

Förslag till ändring av detaljplan för
DPä 374 "Hov 47:1 mfl. Wåhlstedts i Östervåla",
Östervåla tätort
Heby kommun, Uppsala län

Granskningsutlåtande

Samrådet

Granskningstiden för planförslaget har varit mellan 2019-10-18 – 2019-11-15. Underrättelse har skickats till samrådskretsen samt varit tillgängligt på kommunens elektroniska anslagstavla <https://heby.se/samhalle-infrastruktur/fysisk-planering/detaljplan/pagaende-planarbeten/>

Följande har delgivits planförslaget skriftligen:

- Länsstyrelsen
- Skanova
- Trafikverket
- Tekniska enheten, Heby kommun
- Bygg- och Miljönämnden
- Fastighetsägare Hov 42:1

Efter samråd om planförslag enligt standardförfarande ska resultatet av detta redovisas i ett granskningsutlåtande. Denna ska redovisa de synpunkter som inkommit samt kommunens ställningstagande till synpunkterna och en motivering till dem.

Yttranden

Totalt 4 yttranden har inkommit.

Inkomna yttranden utan synpunkter:

- Trafikverket
- Bygg- och miljönämnden

Inkomna yttranden med synpunkter:

- Tekniska enheten, Heby kommun
- Länsstyrelsen

- MARK OCH PLANERING -

2019-11-19

Dnr 2017/41
DP 374

Respektive yttrande återges och bemöts nedan. Yttrandena i sin helhet finns att tillgå på kommunkontoret i Heby kommun.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot att detaljplanen antas.

*Kommentar:**Noteras***Bygg- och
miljönämnden**

Bygg- och miljönämnden har för granskning fått ett förslag till ändring av detaljplan DPä 374 "Hov 47:1 m.fl. Wåhlstedts i Östervåla". Detaljplanen görs med standardförfarande och är nu utskickad för granskning till 2019-10-15. Syftet med detaljplanen är att minska prickmarken på fastigheterna samt öka bygggrätten för att möjliggöra ombyggnation av huvudbyggnaden på fastigheten Hov 47:1 till bostäder.

Bygg- och miljönämnden har inget emot syftet med planen eller den planerade ändringen, men föreslog under samrådstitiden några justeringar gällande bl.a. en egenskapsgräns och prickmarkens utbredning. Under samrådet togs även behovet av en bullerberäkning upp och att planbeskrivningen behöver kompletteras med tydligare resonemang gällande dagvatten. Den föreslagna detaljplanen har kompletterats med en bullerberäkning som visar att bullernivåerna inte kommer att överskridas. Beskrivningen av hur dagvattens ska omhändertas har kompletteras så den stämmer bättre med Heby kommuns riktlinjer för omhändertagande av dagvatten. Planförfattaren har även i samrådsredogörelsen motiverat varför planförslaget inte ändrats i enlighet med synpunkterna gällande egenskapsgräns och prickmark och Bygg- och miljönämnden har inga ytterligare synpunkter på detta.

Miljöenheten har dock under planprocessen och i samrådet påtalat att en översiktlig markundersökning behöver göras i detaljplaneskedet. Miljöenheten konstaterar att förslaget till detaljplanen inte innehåller någon utredning som ger svar på om det finns någon kvarlämnad markförorening efter de tidigare verksamheter som funnits på fastigheten Hov 47:1. Krav på markundersökning kommer att ställas även om det sker utanför detaljplaneprocessen.

*Kommentar:**Noteras.***Tekniska enheten**

Tekniska enheten har uppmärksammat att ingen yta på fastigheten är avsatt för dagvattenhantering. I planbeskrivningen anges att endast en marginell ökning av hårdgjord yta kommer att ske. Denna slutsats ifrågasätts härmed. Tvärtom kan antas, eftersom syftet med planen är att möjliggöra lägenhetsbebyggelse, att stora delar av fastigheten kommer att hårdgöras för anläggande av parkeringsplatser.

I plankartan bör plats avsättas för dagvattenhantering, lämpligtvis för fördröjning/utjämning i en lågpunkt i området dit vattnet kan rinna ut. Alternativt, eller också, bör bestämmelser gällande grad av hårdgjord yta införas för att minska mängden dagvatten som genereras.

- MARK OCH PLANERING -

2019-11-19

Dnr 2017/41
DP 374**Kommentar:**

Eftersom detta är en detaljplaneändring utreds endast det ändringen avser, i detta fall en mindre ökning av byggrätten. I en detaljplaneändring har lämplighetsprövningen redan gjorts i den gällande planen och omfattningen på denna planändring har inte föranlett skäl för en dagvattenutredning. Att möjligheten till lägenhetsbebyggelse skulle ge ett ökat parkeringsbehov stämmer inte. Enligt Heby kommuns parkeringsnorm behövs det för handel 28 parkeringsplatser/1000 BTA och för flerbostadshus 11,7 parkeringsplatser/1000 BTA. Parkeringsbehovet har därmed varit större med tidigare handelsverksamhet kombinerat med bostäder (ca 7 P-platser) än vad det kommer vara när hela byggnaden renoveras till lägenheter enligt planförslaget (behov av 5 P-platser). Parkeringsbehovet kommer därför inte innebära att en större andel av fastighetsytan blir hårdgjord.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen lämnade synpunkter i samrådet daterat den 25 april 2019 om att syftet behövde tydliggöras. Fortfarande saknas delen om att minska andelen prickmark och att utöka byggrätten i syftet.

Hälsa säkerhet**Förorenad mark**

Kommunen har uppmärksammat att marken för en del av planen kan eventuellt vara förorenad från verksamheter som använt bensen, fotogen, lacknafta, målarfärger samt rostskyddsfärger. Då planändringen medger utökad byggrätt och lägenheter kan det innebära att människor utsätts för skadliga risker. Länsstyrelsen anser att en provtagning ska göras av marken innan antagande för att försäkra sig om att marken är lämplig för ändamålet.

Övriga synpunkter

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att användning av bestämmelsen våningsantal är ett otydligt och svårtolkat begrepp som enligt Boverket inte är lämplig att använda som planbestämmelse. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att använda planbestämmelser som byggnadshöjd, nockhöjd, takvinkel m.fl. för att reglera byggnadens höjd och utformning.

Kommentar:

Syftet justeras till att omfatta även minskningen av prickmark och utökandet av byggrätten.

Bestämmelsen våningsantal ändras inte från den idag gällande detaljplanen. Om bestämmelsen hade omfattats av planändringen hade någon av de föreslagna planbestämmelserna använts istället.

FÖR MARK- OCH PLANERINGSENHETEN

Hanna Löfstrand

Planarkitekt

Heby kommun