

INNEHÅLL

.....	1
PLANBESKRIVNING	3
Handlingar.....	3
Planprocessen.....	3
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplan.....	4
Detaljplan.....	4
Miljöbedömning.....	5
Riksintresse.....	5
PLANDATA	5
Geografiskt läge.....	5
Areal.....	5
Markägoförhållanden.....	5
Allmän områdes-beskrivning samt landskaps/stadsbild.....	5
Tillägg och upphävda planbestämmelser.....	6
Nya planbestämmelser.....	6
<i>Bebyggandets omfattning:</i>	6
e ₁	6
Upphävda planbestämmelser.....	6
<i>Bebyggandets omfattning:</i>	6
S.....	6
Ändrade planbestämmelser.....	6
<i>Bebyggandets omfattning:</i>	6
.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	7
Natur och friytor.....	7
Bebyggelse.....	10
Tillgänglighet.....	12
Gator och trafik.....	12
Teknisk försörjning.....	13
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14
ORGANISATORISKA FRÅGOR	14
Tidplan.....	14
Genomförandetid.....	14
Förfarande.....	14
Avtal och ekonomi.....	14
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	14
Fastighetsbildning.....	14
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	14

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning, inkl genomförandefrågor
- Fastighetsförteckning

Planprocessen

En detaljplan krävs när områden ska bebyggas och när användningen av en fastighet eller ett område avses att förändras. Kommunens planläggning fastslår användning av mark- och vattenområden samt reglerar bebyggelse, gator, parker och friluftsområden.

Initiativet till att upprätta en detaljplan kan komma från markägare och exploitörer men även från politiskt håll när frågor som exempelvis ledningsförsörjning, vägdragningar eller byggnationer av allmännyttiga verksamheter kräver en förändrad markanvändning.

I en detaljplan är plankartan den juridiskt bindande handlingen som ligger till grund för bygglovsprövning. Den anger bland annat hur bebyggelse ska regleras, vad som ska vara allmän platsmark eller kvartersmark.

Planbeskrivningen syftar till att beskriva de förändringar som planen innebär för en plats, samt områdets förutsättningar. Planbeskrivningen är också ett stöd för att underlätta tolkning av plankartan. Genomförandebeskrivningen syftar till att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

En ändring av en detaljplan görs när man vill göra mindre förändringar i gällande detaljplan. En ändring bör läsas ihop med underliggande detaljplan för att få en komplett bild av vad som gäller för platsen.

Figuren nedan illustrerar var i planprocessen som den aktuella detaljplanen befinner sig.



PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Fastigheterna Hov 47:1 och Hov 42:1 ligger i centrala Östervåla tätort. På fastigheten Hov 47:1 står en byggnad som idag delvis består av lägenheter och som tidigare använts som butikslokal. En tillbyggnad gjordes 2005 på den södra delen av fastigheten vilket beviljades med tillfälligt bygglov. Det tillfälliga bygglovet gick ut 2011.

Syftet med planändringen är att möjliggöra ombyggnad av byggnaden på Hov 47:1 till lägenheter genom att minska andelen prickmark samt utöka byggerätten. Fastigheten Hov 42:1 inkluderas i planen då de har gemensamma bestämmelser i gällande detaljplan. Möjligheten att ha handel på fastigheterna kommer kvarstå.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Heby kommun, Kommunplan 2013, beskrivs riktlinjer för framtida markanvändning. Östervåla tätort är ett servicecentrum för den norra kommundelen. Översiktsplanens riktlinjer för framtida markanvändning anger att ny bostadsbebyggelse bör förläggas till befintliga planområden. Utöver dessa bör ny bostadsbebyggelse placeras i lämpliga lägen för att möjliggöra en förtätning inom ortens befintliga struktur. Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan.

Detaljplan

Gällande detaljplan, DP 53, fastställdes 1957 och omfattar delar av centrala Östervåla. Fastigheten är planlagd för bostäder och handelslokaler, sammanbyggda hus. En stor del av marken är prickad, det vill säga byggnad får inte uppföras. Planens genomförandetid har gått ut. I samband med den här planändringen ersätts gamla planbestämmelser för fastigheten Hov 47:1 samt Hov 42:1 och anpassas utifrån dagens förhållanden och faktiska användning. I övrigt bibehålls gällande detaljplan, DP 53, med plankarta och tillhörande planbeskrivning.



Gällande detaljplan DP 53. Fastigheterna Hov 47:1 och Hov 42:1 är markerade med röd linje i kartan.

Miljöbedömning

Denna plan fick planuppdrag i maj 2017. Eftersom planen fick planuppdrag före 1 januari 2018 har inte en undersökning av strategisk miljöbedömning genomförts (enligt de nya reglerna sedan 1 januari 2018 angående miljöbedömningar 6 kap MB) utan istället har en behovsbedömning gjorts avseende betydande miljöpåverkan enligt de äldre reglerna i PBL kap 4 § 34 och 6 kap MB. Planändringen bedöms inte medföra sådana förändringar och påverkan att den fordrar en miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen har tagit ställning till behovsbedömningen under samrådet.

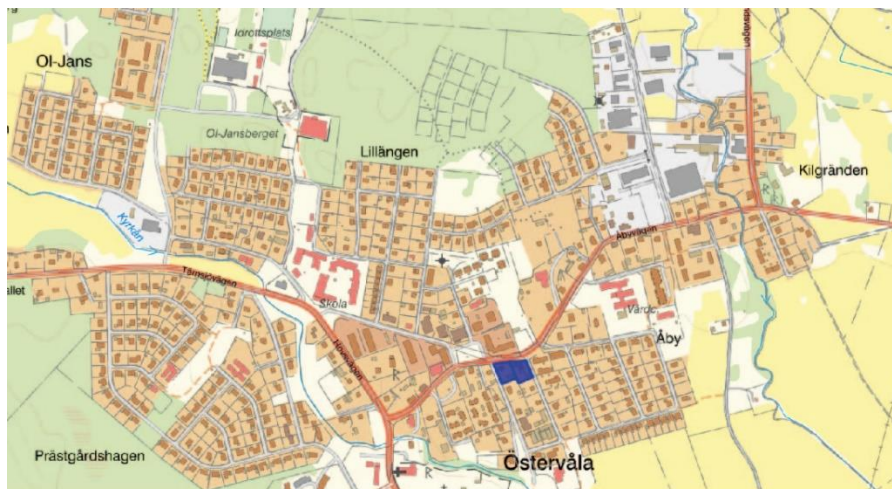
Planförslaget bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna enligt kap 3 MB, planområdet ingår inte i något av de områden som omnämns i kap 4 MB. Förslagets genomförande bedöms inte heller medföra att de gällande miljö kvalitetsnormerna enligt MB kap 5 överskrids.

Riksintresse

Inom planområdet finns inga riksintressen.

PLANDATA**Geografiskt läge**

Planområdet ligger i Östervåla tätort. Planområdet avgränsas i norr av gatan Stora torget, i öster av Smedsgatan och i väster av Fredsgatan. I söder avgränsas planområdet av intilliggande bostadsbebyggelse.



Orienteringskarta över detaljplaneområdets läge i Östervåla tätort. Fastigheterna Hov 47:1 samt Hov 42:1 är markerade i blått.

Areal

Planområdets areal är 3057 m².

Markägoförhållanden

Planändringen berör fastigheten Hov 47:1 vilken ägs av planintressenten Gnistan Hvb Aktiebolag samt fastigheten Hov 42:1 vilken är i privat ägo.

**Allmän områdes-
beskrivning samt
landskaps/stadsbild**

Östervåla utgörs av ett geografiskt relativt sammanhållet samhälle, kring vilket ett omland med många smågårdar breder ut sig.

Byggnaderna i Östervåla tätort ligger huvudsakligen ordnade parallellt och något indraget från gatustrukturen. Skalan är låg, i en till två våningar.

Bostäder är ordnade i villor, radhus eller enkla flerbostadshus. Runt Stora Torget förtätas bebyggelsen och bostäder blandas med service och verksamheter. Där är bostadshusen något högre.

Planområdet ligger intill gatan Stora torget som sträcker sig genom ortens centrum. Området runt fastigheten domineras av bostadsbebyggelse i form av främst villor men även flerbostadshus.

Tillägg och upphävda planbestämmelser

Detaljplaneändringen avser en ändring av DP 53. Följande beteckningar är berörda av planändringen:

- B Bostäder
- H Handel
- S Sammanbyggda hus

Nya planbestämmelser

Bebyggandets omfattning:

e₁

Högsta utnyttjandegrad i bygnadsarea (BYA) per fastighetsarea är 35 % - Planändringen innefattar en ökad byggrätt från 15 % på fastigheten Hov 47:1 respektive 23 % på fastigheten Hov 42:1 till 35 % av fastighetsarean.

Upphävda planbestämmelser

Bebyggandets omfattning:

~~S~~

Sammanbyggda hus - Planbestämmelsen upphävs.

Ändrade planbestämmelser

Bebyggandets omfattning:



Marken får inte förses med byggnad - Planändringen innefattar en minskning av den prickade marken från att ha berört större delen av fastigheterna till att för fastigheten Hov 47:1 gälla 4,5 m från planområdesgräns åt norr, 3,5 meter från fastighetsgräns åt öster och väster samt 3 meter från fastighetsgräns åt söder, samt för fastigheten Hov 42:1 gälla 4,5 meter från fastighetsgräns. I plankartan visas endast prickmarkens nya utsträckning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur och friytor

Mark och vegetation

Landskapet omkring planområdet är förhållandevis flackt. Ca 200 m söder om planområdet slutar bebyggelsen och åkermark tar vid. I övrigt är närområdet bebyggt bortsett från en park ca 50 meter norr om planområdet.

Marken inom planområdet består av glacial lera med ett skattat jorddjup mellan 5-10 meter och 10-20 meter för större delen av planområdet bortsett från en liten yta längs Stora Torget i planområdets nordvästra del där det skattade jorddjupet är 3-5 meter.

Förorenad mark

På fastigheten Hov 47:1 har det tidigare funnits verksamheter som har hanterat kemikalier som bensin, fotogen, lacknafta, målarfärger och rostskyddsfärger. En översiktlig markundersökning (Geosigma 2020-10-01) genomfördes hösten 2020. Provtagning genomfördes i tre provtagningspunkter, punkt 20G01 på asfalten utanför den befintliga garageuppfarten, punkt 20G02 i samma asfaltsyta utanför huvudbyggnadens kortsida och punkt 20G03 på innergårdens grusyta. Samtliga prover genomfördes till ett djup om 1 m under marknivån.



De tre provtagningspunkterna (Geosigma 2020-10-01).

Analysresultaten visar att Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning överskrids något i punkt 20G01 beträffande arsenik, barium, kobolt, krom och nickel. Naturvårdsverkets nivåer för mindre än ringa risk överskrids i samma punkt beträffande koppar, bly och zink.

Analysresultaten tillsammans med tillämpliga riktvärden. Analysresultaten anges i mg/kg TS, om inget annat anges. Detekterad parameter markeras med fetstil. Halt överskridande riktvärdet markeras med motsvarande färg.

Parameter	Riktvärden				Provtagningpunkter och provdjup i meter		
	FA	MKM	KM	MRR	20G01	20G02	20G03
Provtagningsdjup (m)					0,1 - 0,5	0,5 - 1,0	0,1 - 0,7
Jordart					F[grSa]	F[grSa]	F[grSa]
Torrsubstans (%)					77,3	80,1	97,4
Metaller							
Arsenik	1000	25	10	10	10,2	3,9	<0,5
Barium	50 000	300	200		245	127	88,1
Kadmium	1000	12	0,8	0,2	0,129	0,145	<0,1
Kobolt	1000	35	15		25,8	11,9	7,98
Krom total	10 000	150	80	40	82,4	41,8	20,1
Koppar	2500	200	80	40	44,1	21,9	9,63
Kvikksilver	50	2,5	0,25	0,1	<0,2	<0,2	<0,2
Nickel	1000	120	40	35	54,4	27,2	5,5
Bly	2500	400	50	20	23,8	15,2	3,88
Vanadin	10 000	200	100		92,3	47,7	41,4
Zink	2500	500	250	120	137	77,1	52,1

	Överskrider Avfall Sveriges rekommenderade haltgränser för farligt avfall (Rapport 2019:01).
	Överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (Rapport 5976, m. uppd. av tab. 8.1, juni 2016).
	Överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (Rapport 5976, m. uppd. av tab. 8.1, juni 2016).
	Överskrider Naturvårdsverket nivåer för mindre än ringa risk (Handbok 2010:1 - Återvinning av avfall i anläggningsarbeten).

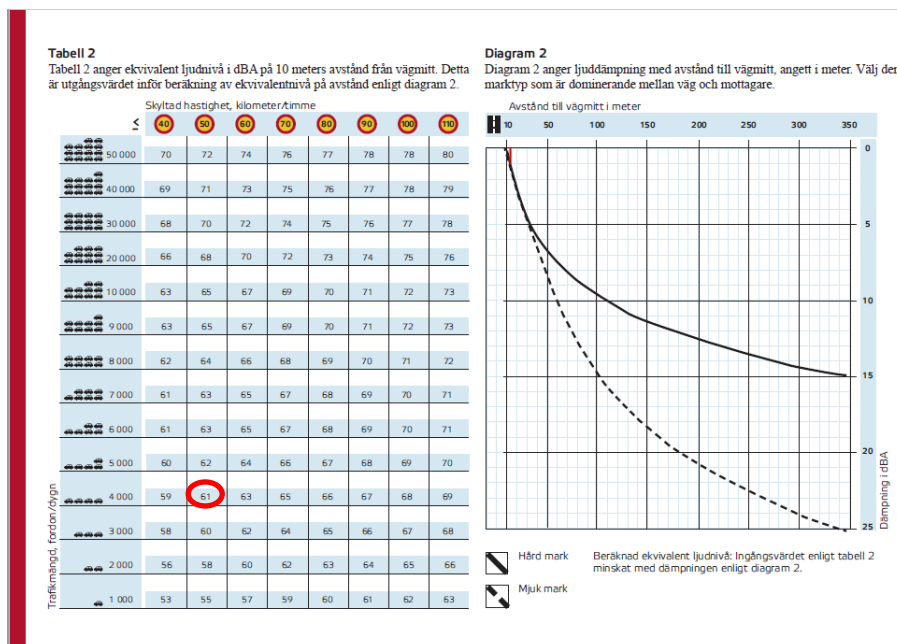
Miljöenhetens bedömning är att ingen ytterligare fördjupad undersökning behövs och att de förhöjda metallhalterna kan ligga kvar så länge man inte gräver eller schaktar i marken.

Med anledning av detta införs en bestämmelse om marklov för schaktning i plankartan. Innan gräv- eller schaktningsarbete får påbörjas krävs en anmälan till miljöenheten enligt 28 § Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Miljöenheten ska kontaktas innan arbetet får påbörjas.

Buller

En bullerberäkning har gjorts utifrån Boverkets och Sveriges Kommuner och Landstings metod, vilken utgår från trafikmängd, skyltad hastighet samt avstånd mellan väg och mottagare.

Hastighetsbegränsningen på Stora Torget är 50 km/h och enligt NVDB är årsdygnstrafiken 2001-4000 fordon per årsmedeldygn. Avståndet från fasad till vägens mitt är som kortast 14 meter. Enligt tabell 2 samt diagram 2 i metoden ger detta en ekvivalent ljudnivå på 60 dBA vid beräkning på 4000 fordon per dygn.



Figur som visar bullerberäkningen vid 50 km/h, 4000 fordon/dygn samt 14 meters avstånd mellan vägens mitt och fasad. Tabell 2 och diagram 2 enligt Boverket och SKLs metod för beräkning av vägbuller.

Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 § bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Vatten

Inga vattendrag finns inom eller i anslutning till planområdet.

Lek och rekreation

Norr om Östervåla finns ett större strövområde och ca 800 meter bort fågelvägen ligger Lundavallen med fotbollsplan, boulebanor, hinderbana, tennisbanor, motionsspår och ishall.

Vid Lunda idrottsområde finns även en sporthall och Östervåla ungdomsgård. Närmaste kommunala badplats är Ettingsandsbadet/Toften, ett friluftsbad med pontonbryggor ca 8 km norr om centrum.

Centralt i Östervåla och nära planområdet finns ett parkområde med lekplats med direkt gångförbindelse till torget. Våren 2013 utvecklades lekplatsen som aktivitetsområde med fler lekredskap.



Lekplats uppförd under 2013, vy mot norr.

Kulturmiljö

Inga fornlämningar eller annat av intresse för kulturmiljö finns på fastigheten.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

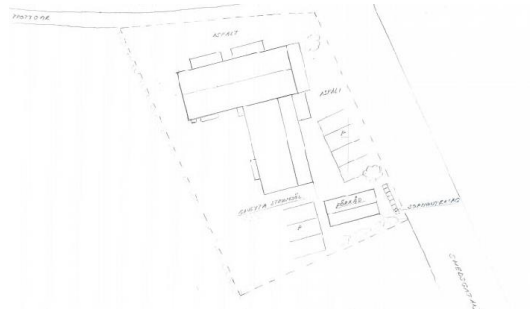
Befintlig bebyggelse på fastigheten Hov 47:1 består av en byggnad i två våningar som tidigare använts både för handel och bostäder. 2005 gjordes en tillbyggnad på den södra sidan av befintlig byggnad. På fastigheten finns även en komplementbyggnad. På fastigheten Hov 42:1 består bebyggelsen av en friliggande villa i ett och ett halvt plan samt en komplementbyggnad.

Ny bebyggelse

Planändring ger fortsatt möjlighet till bostadsbebyggelse och handel på fastigheterna. Planändringen syftar till att möjliggöra ombyggnad av befintlig byggnad på fastigheten Hov 47:1 till lägenheter.

Planändringen medger en ökning av byggrätten jämfört med gällande detaljplan. Största tillåtna byggnadsarea är 35 % av fastighetsytan. Ökad byggrätt bedöms inte påverka omgivande bebyggelse negativt då byggrätten endast ökar i andel markyta som får bebyggas och inte i höjd. Den ökade byggrätten gör befintlig bebyggelse på fastigheten Hov 47:1 med den tillbyggnad som gjordes med tillfälligt bygglov planenlig men möjliggör inte för ytterligare tillbyggnad. Även fastigheten Hov 42:1 får en ökad byggrätt men inte heller denna bedöms påverka omgivande bebyggelse negativt då det i området redan finns byggnader som är större än vad denna byggrätt medger.

Liksom i gällande detaljplan är bebyggelsen begränsad till två våningar.



Illustrationsplan över den planerade bebyggelsen på fastigheten Hov 47:1.



Illustration av den planerade bebyggelsens fasad mot norr.



Illustration av den planerade bebyggelsens fasad mot söder.



Illustration av den planerade bebyggelsens fasad mot väster.



Illustration av den planerade bebyggelsens fasad mot öster.

Offentlig och kommersiell service

Runt torget i Östervåla finns såväl kommersiell som offentlig service. Här finns bland annat matvaruaffär, bank, bibliotek och busstation. Ca 400 meter fågelvägen från planområdet ligger Östervåla skola, med årskurserna 1–9, som också är en stor arbetsplats. Vårdcentral och förskola finns på ca 250 meters avstånd, vård- och omsorgsboende finns på ca 500 meters avstånd fågelvägen.

Tillgänglighet

Användbarhet och tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska behandlas vidare i samband med detaljprojektering och bygglovsskede.

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykelvägar

Väg 272, ca 300 m väster om planområdet, leder mot Uppsala. Vägen är framför allt viktig för arbetspendling men används även i viss utsträckning för godstransporter. Väg 746, Stora Torget/Åbyvägen, leder förbi planområdet i norr. Vägen har regional betydelse för att knyta samman Östervåla med Tierp och E4:an.

Hastigheten på Stora Torget/Åbyvägen är begränsad till 50 km/tim.



Karta över gatorna i området. Planområdet är markerat i rött.

Fastigheterna nås i huvudsak via gatan Stora torget men parkeringar för Hov 47:1 nås enligt illustrationsplan även delvis från Smedsgatan. Fastigheterna kommer fortsatt ha möjlighet till både handel och bostäder. Byggrätten som denna plan medger är en ökning jämfört med gällande detaljplan men endast marginellt jämfört med befintlig bebyggelse på fastigheten Hov 47:1 respektive befintlig byggrätt på fastigheten Hov 42:1, vilket därmed även ger en marginell ökning av trafiken i området. Fastighetens centrala läge erbjuder framtida boende närhet till bland annat handel, kommersiell service och kollektivtrafik vilket ger förutsättningar för att begränsa bilberoendet och för bestående lokal service.

Kollektivtrafik

Östervåla busstation ligger ca 150 meter från planområdet och är den närmsta busshållplatsen. Östervåla trafikeras av busslinjerna 865 via Tärnsjö till Heby, 866 via Harbo och Huddunge till Heby, 867 via Tärnsjö och Huddunge till Heby, 513 via Månkarbo till Tierp samt 844 till Uppsala. Samtliga linjer går förbi busstationen.

Parkering

Parkering för ny bebyggelse ska lösas inom den egna fastigheten. Exakt placering löses i samband med detaljprojektering och bygglov. Enligt planintressentens uppgifter kommer åtta lägenheter uppföras på fastigheten Hov 47:1 varav två stycken 1 rum och kök, fem stycken 2 rum och kök samt en 3 rum och kök. Enligt Heby kommuns parkeringsnorm (bilaga 2 till Trafikplan i Heby kommun, 2008) innebär det ett behov av fem parkeringsplatser på fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp	Östervålaborna får sitt dricksvatten från Tärnsjö vattenverk. Kapaciteten hos vattentäkt och vattenverk är god. Överföringsledningen mellan Tärnsjö och Östervåla klarar att försörja ett större antal personer än vad som ryms i de i Kommunplan 2013 föreslagna utbyggnadsområdena. Planområdet ligger inom det kommunala vatten- och avloppsnätet.
Dagvatten	Heby kommuns riktlinjer för dagvatten ska följas i hanteringen av fastigheternas dagvatten. Det innebär att dagvatten i möjligaste mån ska omhändertas genom infiltration och perkolation på fastigheten. Det kan till exempel ske genom att dagvattnet leds till genomsläpplig mark som vegetationsytor och att genomsläppligt material används på de hårdgjorda ytorna. Övrigt vatten ska i första hand ledas via trög avledning till någon form av utjämning och rening. Det vatten som finns kvar efter dessa åtgärder ska avledas till recipient eller genomgå ytterligare rening. Begränsningen i byggrätt säkerställer att det finns ytor för att hantera dagvatten. Planändringen innebär en marginell ökning av andelen hårdgjord yta jämfört med dagsläget.
Avfall	Avfall ska hanteras i enlighet med Heby kommuns renhållningsordning.
Värme	Vid grävningssarbete ska alltid Ledningskollen.se användas för att fastställa var och om det finns ledningar.
El	Fjärrvärmenät finns på orten som ägs av Sala-Heby Energi AB. Området ligger inom Upplands Energi ekonomisk förenings nätområde.
Bredband, TV, Tele	Bredbandsnät finns utbyggt i orten av flera kommersiella aktörer.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Samrådsfas: andra kvartalet (Q2) 2019

Granskningsfas: fjärde kvartalet (Q4) 2019

Antagande: fjärde kvartalet (Q4) 2020

Laga kraft: fjärde kvartalet (Q4) 2020

Genomförandetid

Genomförandetid för planen är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Förfarande

Planen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) vilket innebär att planen kommer att ställas ut för granskning innan den antas.

Avtal och ekonomi

Planen bekostas av planintressenten. Plankostnad tas ut och regleras genom plankostnadsavtal mellan Heby kommun och planintressenten.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheterna överensstämmer med detaljplanen.

Ingen fastighetsbildning behövs för att genomföra detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Hanna Löfstrand, Mark- och planeringsenheten Heby kommun. Planintressenten står för illustrationer av planerad bebyggelse.

För Mark- och planeringsenheten

Hanna Löfstrand

Planarkitekt