

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

## Samrådsredogörelse

---

### Samrådet

Samrådstiden har varit mellan 2019-04-24 – 2019-05-15. Planhandlingarna har tillställts samrådskretsen samt varit tillgängligt på kommunens elektroniska anslagstavla <https://heby.se/samhalle-infrastruktur/fysisk-planering/detaljplan/pagaende-planarbeten/>

Följande har delgivits planförslaget skriftligen:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Räddningstjänsten Sala - Heby
- Skanova
- TeliaSonera AB, Nät samt Produktion
- HebyNet,
- IP-Only
- Trafikverket
- Upplands lokaltrafik
- Sala-Heby Energi AB
- Sala-Heby Energinät AB
- Vattenfall Eldistribution AB
- VafabMiljö
- Kommunala pensionärsrådet/Kommunala handikapprådet
- Tekniska enheten, Heby kommun
- Bygg- och Miljönämnden
- Hebygårdar AB
- Hebyfastigheter AB
- Posten Heby
- Hyresgästföreningen
- Östervåla Utvecklingsråd

- MARK OCH PLANERING -

2019-10-01

Dnr 2017/41  
DP 374

- Berörda ägare till fastigheterna runt planområdet.

Utöver fastighetsägarna har även alla hyresgäster i Hebygårdars flerbostadshus intill planområdet fått planförslaget skriftligen.

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

Samråd har skett med länsstyrelsen gällande om förslaget kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan, som föranleder behov av miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planändringen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

#### Yttranden

Totalt 6 yttranden har inkommit varav 1 yttrande från berörd privatperson.

Inkomna yttranden utan synpunkter:

- Trafikverket
- Skanova
- Tekniska enheten, Heby kommun

Inkomna yttranden med synpunkter:

- Länsstyrelsen
- Bygg- och miljönämnden
- Privat fastighetsägare, Hov 42:1, Östervåla

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

#### Trafikverket

**Samråd gällande detaljplan för DPä 374 Hov 47:1 med flera, Wåhlstedts i Östervåla, Heby kommun, Uppsala län**

Syftet med ändringen av detaljplanen är att pröva möjligheten för ökad byggrätt samt minskning av pricktmark.

Trafikverket har inget att erinra i ärendet.

*Kommentar:*

*Noteras*

#### Skanova

Skanova har inget att erinra angående denna granskning.

*Kommentar:*

*Noteras*

#### Tekniska enheten, Heby kommun

Yttrande på ändring av detaljplan för Hov 47:1 m.fl. Wåhlstedts i Östervåla tätort

- MARK OCH PLANERING -

2019-10-01

Dnr 2017/41  
DP 374

Tekniska enheten har inget att erinra.

*Kommentar:*

*Noteras*

## Länsstyrelsen

**Samråd om ändring av DPä 374 Hov 47:1 m.fl. Wåhlstedts i Östervåla, för fastigheterna Hov 47:1 och Hov 42:1, Heby kommun, Uppsala län**

### Redogörelse för ärendet

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för samråd enligt 5 kap. 14 § plan och bygglagen (2010:900), PBL (standardförfarande) samt samråd om behovsbedömning enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

### Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att minska ytan med prickmark samt öka byggrätten för att möjliggöra ombyggnation av byggnaden på fastigheten Hov 47:1 till bostadslägenheter.

### Överensstämmelse med översiktsplanen

Markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området.

### Behovsbedömning

Länsstyrelsen bedömer, med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB).

### Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

### Övriga synpunkter

Det kan vara lämpligt att justera syftesbeskrivningen, då det inte är möjligt att utläsa att planen även fortsatt medger handel. Det framgår först längre fram i planbeskrivningen.

### Upplysningar

Den 1 januari trädde förändringar i 6 kap. miljöbalken (MB) ikraft. Förändringarna i miljöbalken innebär bl.a. att terminologin ändrats kring miljöbedömningar och att kommunen ska göra en undersökning om en plan kan antas medföra betydande miljöpåverkan (6 kap. 6 § MB). Samtidigt upphävdes förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar och ersattes av miljöbedömningsförordningen (2017:966). I 5 § i den förordningen tydliggörs vad undersökningen skall utgå ifrån vid bedömning av om planen eller programmets genomförande kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan. Av övergångsbestämmelserna framgår att äldre föreskrifter gäller för handläggningen av planer som har påbörjats före ikraftträdandet, 1 januari 2018. I det aktuella ärendet framgår det att planen är påbörjad före den 1 januari 2018. Länsstyrelsen bedömer därmed att de gamla reglerna om miljöbedömningar ska gälla i detta ärende.

- MARK OCH PLANERING -

2019-10-01

Dnr 2017/41  
DP 374*Kommentar:**Syftet justeras efter Länsstyrelsens kommentar.***Bygg- och  
miljönämnden****Samrådsyttrande över förslag till ändring av detaljplan för DPä 374 "Hov 47:1 m.fl. Wåhlstedts i Östervåla"**

Bygg- och miljönämnden har 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 på samråd till 2019-05-15. Syftet med detaljplanen är att minska prickmarken på fastigheterna samt öka byggrätten för att möjliggöra ombyggnation av huvudbyggnaden på fastigheten Hov 47:1 till bostäder.

Detaljplaneändringen är av enklare slag och Bygg- och miljönämnden har inget emot syftet med planen eller den planerade ändringen. Kring vissa detaljer finns dock några synpunkter.

På plankartan har man lagt en egenskapsgräns i fastighetsgränsen mellan 47:1 och 42:1 vilket inte är fel men onödigt eftersom ändamålet "BH" och byggrätten "e1" och "II" är samma på båda fastigheterna. Om man avstår från en egenskapsgräns mellan fastigheterna och tar bort prickmarken mellan 47:1 och 42:1, och i stället sätter en avståndsbestämmelse till grannfastighet, så finns möjligheten att flytta gränsen eller t.o.m. slå samman fastigheterna framtidigt om man till exempel skulle vilja förlänga byggnaden på 47:1 åt väster.

På sidan 6 i planbeskrivningen har man skrivit "*Planändringen innefattar en minskning av den prickade marken från att ha berört större delen av fastigheterna till att för fastigheten Hov 47:1 gälla 3,5 meter från fastighetsgräns åt norr, öster och väster samt 3 meter från fastighetsgräns åt söder, samt för fastigheten Hov 42:1 gälla 4,5 meter från fastighetsgräns*". Det stämmer inte med vad man ritat på plankartan. Dessutom är det kanske lämpligt att ha ett avstånd om 6 meter mot gatorna, med tanke på eventuella garage och uppställning av bil framför garageportar.

På sidan 10 i planbeskrivningen står det att "*Enligt planintressentens uppgifter kommer sex 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*" vilket i själva verket blir åtta lägenheter.

I samrådshandlingarna finns inte buller omnämnt. För att tillgodose att ingen negativ påverkan på människors hälsa, samt att Förordning om trafikbuller vid bostäder (2015:216) uppfylls så behöver en bullerberäkning göras med tanke på närheten till Stora Torget och den väg som är genomfartsled öster- och norrut mot Tierp, E4 och Söderfors.

I planbeskrivningen anges att inga kända föreningar finns men ingen rapport har bifogats som styrker detta. På fastigheten Hov 47:1 har det tidigare funnits verksamheter, bland annat Våla Maskin och Wåhlstedts, och i dessa verksamheter har kemikalier såsom bensin, fotogen, lacknafta, målarfärger och rostskydds färger hanterats. En översiktlig markundersökning behöver göras på

- MARK OCH PLANERING -

2019-10-01

Dnr 2017/41  
DP 374

fastigheten för att utreda om det finns föroreningar som riskerar att påverka människors hälsa och miljön på platsen.

Om dagvatten omnämns att det ska lösas inom detaljplanen samt att hårdgjorda ytor inte utökas. I plankartan finns inga områden avsatta med bestämmelser för att kunna lösa dagvatten. Det finns inte heller något förbud mot att hela ytan kan asfalteras i framtiden vilket skulle omöjliggöra dagvattenhantering. Heby kommun har dagvattenriktlinjer som ska följas och planbeskrivningen behöver kompletteras med tydligare resonemang kring hur planen uppfyller dessa riktlinjer vid exploatering, planering och byggande.

**Kommentar:**

*Egenskapsgränsen mellan fastigheterna Hov 47:1 och 42:1 tas inte bort som nämnden föreslår. Vi håller med om att det är ett gott förslag men ser att det i dagsläget riskerar att skapa problem då befintlig bebyggelse på Hov 47:1 ligger närmare fastighetsgräns än 4 m. För att inte göra befintlig bebyggelse planstridig och samtidigt säkerställa ett avstånd på minst 8 m mellan den tillåtna bebyggelsen behålls prickmarken enligt samrådsförslaget.*

*Texten på sidan 6 i planbeskrivningen uppdateras utifrån prickmarkens utbredning på plankartan. På grund av befintlig byggnads placering på fastigheten Hov 47:1 är det inte möjligt att ha prickmark 6 meter mot gatan. På fastigheten Hov 42:1 utökas prickmarken till 6 meter mot Stora Torget. Mot Fredsgatan gäller dock även här att befintlig byggnad ligger närmre än 6 meter från gatan.*

*Texten på sidan 10 i planbeskrivningen uppdateras med korrekt antal lägenheter och parkeringsbehov.*

*En bullerberäkning genomförs.*

*Efter ytterligare kontakt med Miljöenheten beslutas att en översiktlig markundersökning inte behöver göras i planskedet eftersom användningen inte ändras och det därför inte faller under vad som behöver undersökas i en detaljplaneändring. Däremot framför Miljöenheten att krav på utredning komma i senare skeden beroende på vilka förändringar som planeras på fastigheten.*

*Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare resonemang kring hur dagvattnet ska hanteras på fastigheterna.*

**Privat fastighetsägare,  
Hov 42:1, Östervåla**

Vi har gått igenom samrådshandlingen för Hov 47:1 m.fl. och tycker det är jättekul att det ska bli iordninggjort för lägenheter i den fastigheten. Dock har vi upptäckt att kartan som ni använt inte är aktuell för vår fastighet. Det finns idag en utbyggnad på garaget samt en pool med tillhörande pooldäck. Det finns giltiga bygglov för dessa men enligt den nya planen skulle delar av detta stå på prickad mark (närmare än 4,5 meter från tomtgränsen). Vi tycker därför inte att det är okej att den prickade marken på vår fastighet sätts till 4,5 meter från tomtgränsen runt hela fastigheten eftersom det redan finns byggnader där.

**Kommentar:**

*Den grundkarta som används till detaljplanen är alltid den vid tillfället senast uppdaterade. Grundkartan uppdateras efter de slutbesked som rapporteras från*

- MARK OCH PLANERING -

2019-10-01

Dnr 2017/41  
DP 374

*byggenheten. Troligtvis beror de skillnader ni ser mellan grundkartan och verkligheten på att det ännu inte finns något slutbesked i bygglovsärendet.*

*I gällande plan utgörs större delen av fastigheten Hov 42:1 av prickmark, även marken där garage, pool och pooldäck är placerat. Gällande bygglov är således beviljade på prickmark och vi ser därför inga problem med den föreslagna prickmarken i planförslaget. Prickmarken i planändringen ges dessutom formuleringen "marken får inte förses med byggnad" jämfört med gällande plans bestämmelse "område som icke får bebyggas", vilket innebär att den nya bestämmelsen tillåter mer än den befintliga.*

## FÖR MARK- OCH PLANERINGSENHETEN

Hanna Löfstrand

Planarkitekt

Heby kommun