Detaljplan för Horrsta Norra, del av Horrsta 4:36, DP 394

Heby tätort, Heby kommun,

Uppsala län

Samrådsredogörelse

Samrådet

Samrådstid för planförslaget var under perioden **2022-02-25 – 2022-03-28**. Förslaget har tillställts samrådskretsen genom utskick samt varit tillgängligt på kommunens webbplats.

Följande har delgetts planförslaget skriftligen (e-post eller brev):

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Bygg- och miljönämnden
- Räddningstjänsten Sala Heby
- Trafikverket
- Tekniska enheten
- Kultur- och fritidsenheten
- Mark och planeringsenheten (markansvariga)
- Vafab Miljö
- Region Uppsala (anstånd till 5 april för yttrande)
- Vattenfall Eldistribution AB
- Skanova och Telia Sonera Nät/Produktion
- Upplands Energi
- Liden Data Internetwork AB
- Kommunala pensionärsrådet
- PostNord
- Hyresgästföreningen
- Naturskyddsföreningen
- Hebyfastigheter AB
- Hebygårdar AB
- PRO Heby
- AT Installation
- IP Only
- Open Infra
- 3G Infrastructure Services AB
- Sala Heby Energi AB

- Villaägarna Sala-Heby
- Västerlövsta Hembygdsförening
- Ägare till berörda fastigheter och samfälligheter i och intill planområdet (kända sakägare).

Planförslaget har även kunnat ses på Heby bibliotek under samrådstiden.

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.

Yttranden

Totalt **16** yttranden har inkommit.

Nedanstående instanser har inkommit med yttranden:

- Länsstyrelsen Uppsala
- Lantmäteriet
- Bygg och miljönämnden
- Tekniska enheten
- Trafikverket
- Hebygårdar AB
- Upplands Energi
- Sala-Heby Energi (2 yttranden - avdelning värme och elnät)
- VafabMiljö
- Naturskyddsföreningen
- Vattenfall Eldistribution AB
- Skanova (Telia Company) AB
- Postnord
- Region Uppsala – Trafik och samhälle
- Privatperson (sakägare)

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

Länsstyrelsen Uppsala län	**Undersökning och samråd om detaljplan för detaljplan Horrsta norra, Heby kommun, Uppsala län** <u>Redogörelse för ärendet</u> Kommunen har översänt detaljplaneförslag för Horrsta Norra, del av Horrsta 4:36, DP 394, för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt samråd om undersökning enligt 6 kap 6 § miljöbalken. Planen utförs med standardförfarande enligt PBL. <u>Syftet med planförslaget</u>

Kommunens syfte med detaljplanen är att utreda möjligheten till ett nytt bostadsområde i form av ett flerbostadshus i 3–4 våningar längs med RV72 samt lägre bebyggelse i form av kedjehus/ parhus eller friliggande villor söder om detta flerbostadshus.

Överensstämmelse med översiktsplanen
Planområdet ligger inom utvecklingsområde för enbostadshus i översiktsplanen. Länsstyrelsen uppmärksammar att kommunen har pekat ut utvecklingsområde för flerbostadshus i andra områden. Eftersom markanvändningen är utpekat som bostäder (även fast det här dock är specificerat som enbostadshus) anser Länsstyrelsen att planen är i linje med översiktsplanens intentioner då planområdet är relativt begränsat och kommunen avser att bebygga området med ett flerbostadshus och friliggande par- eller kedjehus. Inför i PB att Länsstyrelsen i yttrande 402-1596-2022 anser att planen överensstämmer med översiktsplanen

Undersökning
Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § MB. Inför i PB att Länsstyrelsen i yttrande 402-1596-2022 håller med om kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Miljökvalitetsnormer (MKN)

MKN för grundvatten
Planområdet gränsar till grundvattenförekomsten Enköpingsåsen Heby-Härnevi, SE663485-156515 och ligger inom tillrinnings-område till grundvattenförekomsten. Enligt SGU:s sårbarhetskarta har marken låg sårbarhet inom stora delar av planområdet, förutom i östra delen där sårbarheten är högre, men den ligger under skyddande jordlager.

Länsstyrelsen anser därför att kommunen ska komplettera planbeskrivningen med en bedömning av huruvida miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten följs.

Länsstyrelsen gör bedömningen att jordlagret ger ett så pass bra skydd så att grundvattenförekomsten inte riskeras att påverkas negativt förutsatt att avrinning av ytvatten inte sker mot Heby Arena som ligger inom ett sårbart område för grundvattnet. Detta för att det är oklart hur mycket skyddande lera som finns kvar under Heby Arena, då det sannolikt schaktats bort mycket lera vid anläggning av bland annat bassäng/källare. Därmed kan skyddet i denna del vara lägre än för övriga delar inom när-området.

Länsstyrelsen uppmanar kommunen att se över så att ledningsschakt inte kan bidra till spridning av föroreningar eller bidrar till svagheter i det skyddande lerlagret som skyddar grundvattenförekomsten. Till exempel om det finns

	ledningsschakt som korsar de dagvattenlösningar som planeras i området eller ledningsschakt som går igenom området mot Heby arena kan dessa bidra till spridning av föroreningar. Även vid installation av oljeavskiljare, då det behövs ett relativt djupt schakt, så behöver kommunen se till att tillräckligt skyddande lerlager finns kvar under oljeavskiljaren, eftersom de ledningsschakt som leder fram till oljeavskiljare kan utgöra transportvägar för föroreningar över tid. Kommunen har bedömt att pålning är nödvändigt för flerfamiljshuset. Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att tydliggöra i planbeskrivningen att, i de fall det krävs pålning med stålpålar behöver dessa fyllas med betong för att säkerställa att inga öppna vägar finns ner till grundvattenmagasinet. Detta gäller även om det skulle bli aktuellt med pålning för den andra bebyggelsen inom planområdet. Länsstyrelsen anser vidare att det är positivt att källare inte tillåtas inom planområdet eftersom det kan finnas tunnare lerlager inom delar av området. För att förhindra att förorenat släckvatten når grund- eller ytvatten-förekomsterna har kommunen angett att en ventil bör anläggas mellan fördröjningsmagasin och dagvattensystemet så att de kan stänga av utflödet till dagvattensystemet vid en eventuell brand. Länsstyrelsen anser att kommunen ska anlägga en ventil för att säkerställa att det finns en möjlighet att stänga av flödet och att sanera vid brand. Länsstyrelsen anser att kommunen i planbeskrivningen bör lyfta att avlopp från garaget inte får kopplas in på dagvattenledningar med tanke på olyckshändelser och påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten. Detta förutsatt att de inte ansluter garage till oljeavskiljare. <u>MKN för ytvatten</u> En mindre ökning av vissa närings och förorenande ämnen beräknas förekommer även med dagvattenåtgärder. Dagvatten utifrån påverkanskällorna urban miljö eller transport och infrastruktur anses inte utgöra en betydande påverkan på recipienten Örsundaån Vansjön – Fjärdhundra (WA30036296). Exploateringen inom recipientens avrinningsområde anses vara låg varav de ökade föroreningsutsläppen inte anses bidra till betydande kumulativa effekter. Länsstyrelsen gör därför bedömningen att detaljplanen i sig inte kommer utgöra någon påverkan på miljökvalitetsnormerna för ytvatten. Länsstyrelsen vill till sist belysa att det för vattenförekomster där status har bedömts som inte god bör en plan inte enbart leda till att motverka försämringar utan även ge förslag på förbättringar. Generellt föreligger ett kraftigt underskott av åtgärder, varvid åtgärdstakten behöver öka för att det ska vara möjligt att uppnå god status till de angivna tiderna. I ”Åtgärdsprogrammet för Norra Östersjöns vattendistrikt 2016–2021” kan kommunen finna stöd i det fortsatta planarbetet. **Hälsa och säkerhet**

Buller
Utifrån redovisad bullerutredning daterad 2021-11-22 och den redovisade utformningen av bebyggelsen, så är bostäderna i lamellhuset som vetter mot väg 72 utpekade som bullerutsatta.
Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning gällande bebyggelseanpassningen. Om värdet 60 dBA vid fasad överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en bullerdämpad sida med 50 dBA ekvivalent ljudnivå och där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

Alternativt bör bostäderna utformas som enkelsidiga smålägenheter med maxstorlek på 35 kvm. Länsstyrelsen gör även samma bedömning gällande uteplatser, att dessa ska placeras i skyddat läge.

Översvämning
Kommunen anger i planbeskrivningen att byggnader bör placeras högre än angränsande områden så att dagvattnet kan avledas ytligt vid extrem nederbörd, såsom ett 100-års regn med klimatfaktor 1,25. Kommunen har i plankartan endast angett höjd över nollplan på lokalgatan. Länsstyrelsen anser att plankartan ska kompletteras så att det framgår att byggnader placeras högre än angränsande områden (vägar, stigar, grönytor med flera).

Geoteknik
Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen på att det anges olika topografiska höjdskillnader i Markteknisk undersökningsrapport och PM Geoteknik där höjdskillnaden inom området är 5 respektive 11 meter, dvs en skillnad på 6 meter.

Övriga synpunkter

Fornlämningar
Som framgår av planbeskrivningen har en arkeologisk utredning genomförts inom planområdet. Utredningen konstaterade att det inte finns några fornlämningar inom området. Länsstyrelsen kommer därmed inte att ställa några krav på ytterligare arkeologiska insatser inom detaljplaneområdet.

Naturmiljö

Biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken
Vissa biotoper i odlingslandskapet till exempel alléer, stenmurar, odlingsrösen, öppna diken och åkerholmar, omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken. De definieras i förordning om områdesskydd (1889:1252), bilaga 1. Inom ett biotopskydds- område får inte åtgärder vidtas som kan skada naturmiljön.

Det är oklart huruvida biotopskyddade objekt finns inom det aktuella planområdet och i vilken omfattning de i så fall påverkas. De objekt som pekas ut att eventuellt utgöra biotopskyddsobjekt är endast kortfattat beskrivna och

	det går inte att göra någon bedömning utifrån underlaget. Länsstyrelsen anser att dessa frågor, liksom eventuella prövningar enligt 7 kap 11 § miljöbalken, ska klargöras innan planens granskningsskede för att nödvändiga skyddsåtgärder och anpassningar av planen ska kunna göras. <u>Särskilt skyddsvärda träd och rödlistade arter</u> Jätteträd, mycket gamla träd och grova hålträd bör enligt åtgärdsprogrammet för särskilt skyddsvärda träd betraktas som oersättliga. Grova, gamla eller ihåliga träd har en mycket stor betydelse för olika djur- och växtarter. Förekomsten av sådana träd är i många fall avgörande för många hotade arters överlevnad. Generellt gäller att ju äldre och grövre ett träd blir desto fler arter kan det utgöra livsmiljö för. Med tiden får ett träd en mängd olika miljöer, till exempel grov bark, solexponerad ved och håligheter som utgör grunden för trädens stora biologiska mångfald. Det ska framgå av planbeskrivningen om sådana träd berörs och vilka konsekvenser planens genomförande innebär. Länsstyrelsen anser att särskilt skyddsvärda träd, rödlistade träd samt träd med känd förekomst av rödlistade arter i första hand ska bevaras.
Kommentar	*<u>MKN Grundvatten.</u>* *Planbeskrivningen kompletteras med en bedömning hur MKN Grundvatten följs och vad som bör beaktas för att eventuella risker för grundvattnet minimeras vid grävarbeten, ledningsschakt samt nedläggning oljeavskiljare etc. Avrinning dagvatten kommer inte beröra Heby Arena utan kommer efter fördröjning ledas åt sydöst mot Sjömossen.* *Information om vikten av betongklädda pålar införs i planbeskrivningen. Information om att eventuella garage ska utrustas med ränna i golvet för att samla upp oljespill införs samt att behov av oljeavskiljare vid större parkeringsplats ska bedömas av miljöenheten.* *<u>Geoteknik</u>* *Då den geotekniska undersökningen behandlade tre områden vid samma tillfälle är skillnaden avseende topografihöjd ett misstag då DP 388 och DP 394 blandats ihop i MUR. Höjdangivelsen i Geotekniskt PM är korrekt (+50-+62 m).* *Avseende buller kommer bestämmelsen avseende små lägenheter mot gavlarna tas bort. Istället kommer större lägenheter vid gavlarna att förordas. Se nedan kommentar Bygg- och miljöenheten!* *Avseende höjdsättning av området anser kommunen att detta är negativt och begränsar möjligheterna att exploatera området oskäligt mycket samt hindrar planens flexibilitet. Att byggnader ska projekteras så de ligger högre och leder dagvattnet till står i planbeskrivning och är ett råd som ska följas vid framtida projektering av området.* *Mark- och planeringsenheten har tagit hjälp av kommunens ekologer avseende*

	att undersöka de områden inom planområdet som kan beröras av generellt biotopskydd samt ifall något träd av betydelse finns. *I samrådsversionen av planförslaget beskrivs de två impedimenten i den norra delen av fastigheten som eventuella biotopskyddade objekt. Efter en noggrannare inspektion med stöd av kommunens ekologer visade det att impedimenten endast är åkerbrunnar och inga biotopskyddade objekt. Kommunens ekologer gjorde även bedömningen att björkarna söder i planområdet inte utgjorde en biotopskyddad allé, se mer i planbeskrivningen.*
Lantmäteriet	**Detaljplan 394 för Horrsta Norra, del av Horrsta 4:36** Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-02-24) har följande noterats: För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR** I avsnittet om fastighetsbildning behöver det utvecklas om konsekvenserna för samfälligheten Västerlövsta Prästgård s:1. Dels kommunens rätt eller skyldighet att lösa in den allmän platsmark som samfälligheten omfattar och dels konsekvensen av att del av samfälligheten ligger inom kvartersmark som bör ingå i den kommande bostadsfastigheten för att nå överensstämmelse med planen. I avsnittet om gränser på sid. 72 framgår att man inte hittat några gränsmarkeringar längs fastighetsgränsen mellan Horrsta 4:36 och Västerlövsta Prästgård 1:13 och att fastighetsbestämningen inte anses nödvändig då inte någon byggrätt möjliggörs längs gränsen. Lantmäteriet vill förtydliga att det vid framtida fastighetsbildning då kvartersmarken ska styckas av kan uppstå behov av att bestämma gränsen och att myndigheten i sådant fall i samband med avstyckningen kan ta initiativ till detta. I det fall det skulle visa sig att gränsen har ett annat läge än den som nu finns i registerkartan påverkas inte detaljplanegränserna. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är således att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa gatumark mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I planbeskrivningen på sid. 27 redogörs för att det inte finns någon minsta fastighetsstorlek i planen. Av stycket följer ändå att parhus behöver ha tomter om minst 500 kvm och friliggande villor minst 800 kvm. Eftersom någon sådan bestämmelse inte finns med i planen kan detta vara missvisande. Om alla övriga villkor i planen och fastighetsbildningslagen är uppfyllda skulle mindre fastigheter än så kunna bildas. **HUVUDMANNASKAP** Lantmäteriet tolkar det som att planbestämmelsen a_1 om huvudmannaskap inom fastigheten gäller inom kvartersmarken. Med begreppet huvudmannaskap i en detaljplan avses normalt sett vem som är ansvarig för de allmänna platserna. I 1 kap. 4 § PBL definieras allmän plats som gata, väg,

park, torg eller annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Det är bra om begreppet huvudman/huvudmannaskap reserveras för ansvaret för allmänna platser och att andra former av ansvar beskrivs med andra termer än huvudmannaskap för att undvika otydlighet och risk för sammanblandning. Andra ansvarsfrågor kan istället t.ex. beskrivas under rubriken ansvarsfördelning i planbeskrivningen.

Vidare noterar Lantmäteriet att den allmänna platsen VÄG1 har angetts med enskilt huvudmannaskap i plankartan. När kommunen väljer att använda enskilt huvudmannaskap istället för kommunalt ska särskilda skäl för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

MARKANVISNINGSAVTAL

På sid. 26 i planbeskrivningen nämns framtida markanvisning och att stor vikt kommer läggas vid arkitektur och byggnadens uttryck. Detta skulle även kunna förtydligas i genomförandeavsnittet där övriga frågor om genomförandeavtal behandlas.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

PLANKARTAN

På sid. 34 i planbeskrivningen anges att marken på vändplanen ska ha höjden + 52. Vid granskning av plankartan framkommer att detta gäller hela GATA1. Det kan förtydligas om detta är syftet, alternativt kan egenskapsgräns användas kring vändplanen om det bara är den som ska ha höjden + 52.

På liknande sätt kan det även ses över om syftet är att egenskaperna dike och fördröjning ska gälla inom hela respektive naturområde eller om dessa också behöver avgränsas med egenskapsgräns. Av planbeskrivningen att döma (sid. 65) uppfattas det som att det ska vara ett specifikt område.

BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS

Lantmäteriet noterar att byggnadshöjd används i planen och vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar istället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om ”Höjd på byggnadsverk” i PBL Kunskapsbanken. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av t.ex. av outnyttjade byggrätter.

Kommentar	*Konsekvenserna avseende samfälligheten Västerlövsta Prästgård S:1 införs i planbeskrivningens avsnitt om fastighetsbildning.* *Avseende framtida fastighetsbildning och eventuellt behov av gränsbestämning så får Lantmäteriet ta detta beslut. Ändring i plankarta och planbeskrivning görs dock så att framtida kvartersmark inte berör denna gräns utan ersätts av ett 5 meter brett stråk av allmän platsmark Natur. Denna mark kommer även fortsättningsvis tillhöra den befintliga kommunala fastigheten Horrsta 4:36.* *Angående minsta fastighetsstorlek så är valet medvetet att inte införa detta då fastigheterna kan bli mycket små (kedjehus) eller större ifall parhus, villor blir aktuella.* *Bestämmelserna om enskilt huvudmannaskap inom kvartersmarken tas bort i plankartan men ansvaret för parkeringar etc. inom kvartersmarken beskrivs mer i planbeskrivningen. Avseende väg 72 ändras huvudmannaskapet i plankarta till kommunalt då inga skäl att ändra detta finns.* *Information om vikten av arkitektur och uttryck införs i genomförandedelen.* *Egenskapsgräns för + höjden iförs i plankarta och begränsas till en bit av vändplanen. Även egenskapsgränser för dagvattenhanteringen kontrolleras och ändras ifall behov av detta finns.* *Då planuppdraget gavs innan endast totalhöjd och nockhöjd ska användas så används byggnadshöjd i denna plan. Att så är tillämpbart har diskuterats med Bygg- och miljöenheten.*
Bygg- och miljönämnden	Bygg- och miljönämnden har för samråd fått ett förslag till detaljplan för DP 394 i Heby, Heby kommun. Detaljplanen görs med standardförfarande och är nu utskickad på samråd till 2022-03-28. Syftet med detaljplanen är att undersöka möjligheten till ett nytt bostadsområde på del av fastigheten Horrsta 4:36 i form av ett flerbostadshus i 3-4 våningar längs med RV72 samt lägre bebyggelse iform av kedjehus/parhus eller friliggande villor söder om detta. Bygg- och miljönämnden har gått igenom förslaget till detaljplan och anser att det är ett väl genomarbetat förslag. Nämnden vill dock framföra följande kommentarer och synpunkter. Gällande buller så anser bygg- och miljönämnden att det utifrån de beräknade bullernivåerna utomhus bedöms vara möjligt att uppfylla gällande riktvärden i inomhusmiljön med rätt dimensionering av fönster, fönsterdörrar, yttervägg och ventilationsdon. I sammanfattningen anges dock att bostäder längs fasader mot riksvägen måste utformas med bullerdämpad sida i tillräcklig omfattning, alternativt som enkelsidiga smålägenheter om högst 35 m^2. Det sistnämnda alternativet anses ej lämpligt, då detta högre riktvärde för mindre lägenheter grundar sig på att man ska kunna bygga i bullerutsatta lägen och inte vad som anses vara en olägenhet för människors hälsa.

	Vidare så anses bestämmelsen v_1 i plankartan vara för otydlig för att kunna tillämpas vid lovgivning. I dagvattenutredningen som ligger till grund för planförslaget så baseras årsmedelnederbörden på SMHI's uppmätta värden under perioden 1961-1990. Det finns nyare mätperioder framtagna av SMHI, det är viktigt att de värdena tas med så att de dagvattenlösningar som föreslås har tillräcklig volym. Det framkommer även att föroreningsmängderna från området kommer att öka trots de föreslagna dagvattenlösningarna. Planförslaget bör redovisa lösningar som reducerar föroreningarna så att dessa inte ökar efter exploatering av området. Det föreslagna planområdet vara en del av Hebys framtida reservvattenskyddsområde, i det geografiska området ligger en viktig del av grundvattenmagasinets infiltrationsområde. Hänsyn till detta behöver tas med i planen. Miljöenheten gör bedömningen att marken som avses exploateras är att klassa som brukningsvärd jordbruksmark, varpå den enligt miljöbalken 3 kap 4 § ej får bebyggas. Att bebygga jordbruksmark motverkar att den nationella livsmedelsstrategin samt att de nationella miljömålen uppnås. I vissa bestämmelser i plankartan hänvisas till "genomfartsväg", exempelvis bestämmelserna p_2 och f_5. För tydlighetens skull bör det tydligare framgå vilken genomfartsväg som åsyftas, till aktuell planbestämmelse $VÄG_1$ eller vägnummer. På samma sätt bör bestämmelsen p_2 också förtydligas avseende avstånd till väg, förslagsvis att lamellhuset, eller lamellhusets närmsta fasad, ska placeras minst 50 meter från väg. I bygglovsgivning styrs vilken typ av byggnad som kan uppföras av hur användningsbestämmelsen i plankartan är formulerad. I plan- och genomförande- beskrivningen är det tydligt att friliggande småhus/villor/tvåbostadshus, parhus och kedjehus ska kunna uppföras inom bestämmelsen B_2. Det är inte lika tydligt i plankartan. Bestämmelsen **bör** formuleras om för att inte skapa juridisk osäkerhet. På samma vis bör det också förtydligas för vilka byggnadstyper som planavgift ska tas ut. Detaljplanens syfte i missiv och planbeskrivning stämmer ej överens, det behöver justeras vilken formulering som ska gälla.
Kommentar	*Bestämmelser omformuleras i plankartan.* *B2 ändras i plankarta till att endast vara B-bostäder. Omfattar därmed olika typer av småhusbebyggelse förutom radhus och lamellhus. Därmed kan planbeskrivningen härleda vilka typer som är acceptabla, men ger också*

	spelrum för eventuell annan typ av småhusbebyggelse. *P2 Lamellhusets närmaste fasad ska placeras minst 50 meter från VÄG1 – genomfartsväg (Väg 72) räknat från den södra vägkanten.* *Planavgift ändras till att avse användningsområde B-bostäder.* *Syftet som det står i planbeskrivningen är det som är gällande men kan möjligen behöva justeras något. Att syftet ska stämma överens i både missiv och plan noteras och korrigeras till granskningsskedet.* ***Hälsa, Miljö och MKN*** *Bestämmelsen v1 om mindre ensidiga lägenheter vid gavlarna tas bort ur plankarta och planbeskrivning helt och hållet. Bullersituationen och lämpliga fasadåtgärder vid lamellhusets gavlar får därmed lösas i bygglovsskedet. Bestämmelse om genomgående lägenheter samt att minst hälften av bostadsrummen ska uppnå en god ljudmiljö kvarstår. Möjligen kan större lägenheter anläggas vid gavlarna där mindre känsliga rum som t.ex. klädkammare, badrum kan placeras emot gavelväggen?* *Mark- och planenheten har gått igenom SMHI:s öppna data för Sala-stationen (9655) mellan 1990-2021 och har då fått ett normalvärde på 601,8 mm. Utredningen hade 598 mm som normalvärde. Då ökningen av normalvärdet under tidsperioden endast är ca 4 mm så anses en uppdatering av utredningen inte nödvändig.* *Att värdena ökar beror på att området exploateras med ökad hårdgöring som resultat,och värdena är beräknade som direktutsläpp till recipient. Aktuella värden är inom Riktvärdensgruppens framtagna riktvärden. Då både växtbäddar och fördröjningsmagasin samt diken ska anläggas inom området, samt att dagvattnet kommer passera ett ytterligare dikessystem samt en större dagvattenanläggning (Sjömossen) kommer reningseffekten öka ytterligare innan det ankommer till recipient. Att inte värdena ökar kan endast åstadkommas genom att inte exploatera alls, och kommunen anser att presenterad dagvattenlösning är tillräcklig.* *Från dagvattenutredningen:* ”I Tabell 12 och Tabell 13 kunde en ökning i föroreningsbelastning och halter, dock bör resultatet ses med försiktighet. Den ökade belastningen förklaras av att områdets hårdgöringsgrad ökar, och inte av att och är inte kopplat till verksamheten (bostadsområde). Föroreningsberäkningarna har inte tagit hänsyn till den rening som sker i diken, planerad våtmark eller andra dagvattenanläggningar utanför planområdet som ytterligare avskiljer föroreningar innan dagvattnet når recipienten.” *Det är Mark- och planeringsenhetens åsikt att området är lämpligt att exploatera, dels för att förtäta de befintliga strukturerna inom Heby tätort men också att området är utpekat för bostäder i Kommunplan 2013. Aktuell mark är idag planlagd för Y-idrott inklusive en byggrätt på 500 m2 BYA. Prövningen av marken har därmed redan prövats vid den planens framtagande och det nationella intresset avseende jordbruksmark kan därmed sägas vara utrett. Det finns därmed inget hinder att ändra planens användning Y-idrott till B-bostäder oavsett att marken är klassad som jordbruksenhet idag.*
Tekniska enheten	**Yttrande avseende förslag till detaljplan DP 394 Horrsta Norra, del av**

	Horrsta 4:36, Heby tätort Tekniska enheten har följande synpunkter på förslaget till detaljplan: Under Planbestämmelser på plankartan: • Ändra lydelsen ”Fördröjningsmagasin” till ”Fördröjningsanläggning” under samtliga rubriker. • Utförande b2: Förtydliga att det avser kvartersmarkens egna fördröjningsanläggning. GC-vägen från lamellhus bör vinklas ut och följa den norra gränsen för detaljplanen, dels för att man inte ska behöva korsa vändplatsen för att nå den befintliga GC-vägen och dels för att de flesta målpunkterna ligger österut (Heby arena, skola, centrum) med risk för att det annars kommer att bildas en genväg över naturytan. Beroende på hur den södra delen av kvartersmarken blir bebyggd kan den södra GC-vägen komma att behöva placeras på annan plats på naturytan. Hur kommer ytan utanför detaljplanen, mellan väg 72 och rinken, att hanteras? Hur ska den skötas, hur får man tillträde? Med tanke på det låga parkeringstalet och bristen på allmänna parkeringar i närheten finns risk för framkomlighetsproblem längs lokalgatan. Gällande framtida trafikflöden längs Idrottsvägen, se synpunkter i yttrandet avseende detaljplan DP 388 från Tekniska enheten daterat 2022-02-25. (Från yttrande DP 388): Nya gatan bör inte vara en förlängning av Idrottsvägen. Detta på grund av att Idrottsvägen (Tegelvägen-Littersbovägen) då blir lång och relativt rak med risk för att hastigheten blir hög. Befintliga boende längs Idrottsvägen bor idag efter en återvändsgata, det vill säga ingen genomfartstrafik passerar dem. Med den föreslagna sträckningen kommer Idrottsvägen att bli en genomfartsgata och antalet fordon som passerar ökar drastiskt. Istället kan Idrottsvägen och den nya gatan bindas ihop med en gång- och cykelväg, över det befintliga diket, för att ge gående och cyklister en god förutsättning att gå eller cykla mot idrottshallen/centrum.
Kommentar	*Ändringen avseende ordvalet rörande fördröjning görs i planbeskrivning och plankarta. Avseende bestämmelse b2 och att man förordas fördröjningsanläggningar inom kvartersmarken bör styras i köpeavtal. Krav på lokalt omhändertagande inom varje fastighet har inte stöd i plan- och bygglagen. Bestämmelse b2 kvarstår därför oförändrad då dagvattnet ska ledas (efter avtalad lokal fördröjning) till den större fördröjningsanläggningen på allmän platsmark Natur.*

	Avseende GC-väg så finns det naturmark längs med fastighetsgräns längs med hela den östra delen av planområdet. Inritade GC-vägarna kan tas bort men lämplig placering av framtida GC-vägar blir då en projekteringsfråga där diken, ledningar och VA måste beaktas innan anläggande. Även en GC-väg i nordöstra delen kan då anläggas över naturmarken som kopplar på befintlig GC, för att koppla samman den norra kvartersmarken med målpunkter österut. Befintligt dike utanför och nytt dike inom planområdet måste då kulverteras. Se bild nedan! *GC-vägarna tas därmed bort ur plankarta förutom befintlig GC i planområdets västra del.* *Angående hur ytan norr om rinken ska skötas, samt tillträd i framtiden får detta diskuteras. Ytan kommer även fortsättningsvis vara del av befintlig detaljplans användning Y-idrott och kommer inte brukas längre.* *Det är inte meningen att parkeringar ska lösas för rinkens behov inom denna detaljplan. Inte heller ska den nya lokalgatan fungera som parkeringsplats för rinkens besökare. Möjligen kan en mindre angöringsgata anläggas från öster längs med väg 72 samt en mindre parkering norr om rinken?* *Yttrandet avseende DP388 är inte applicerbart för denna plan utan att Idrottsvägen är den enda och bäst lämpade gata att angöra planområdet.*
Trafikverket	**Samråd gällande detaljplan för Horrsta 4:36, Horrsta Norra, Heby kommun** Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse inom planområdet. Längs den norra delen av planområdet går allmän statlig väg 72 som är primär transportled för farligt gods. Buller En detaljplan i ett bullerutsatt läge bör inte vara mer flexibel än vad ljudmiljön

	tillåter. Om det krävs skydd eller reglering för att riktlinjerna ska klaras ska detta säkerställas i plankartan. Enligt PBL ska även beräknade bullervärden vid behov anges i planbeskrivningen, eftersom det är dessa värden en tillsynsmyndighet ska utgå ifrån vid en eventuell tillsyn enligt miljöbalken. Med hänsyn till planområdets bullerutsatta läge, anser Trafikverket att planbeskrivningens bulleravsnitt ska kompletteras med framräknade ljudnivåer vid fasad för respektive våningsplan, som inte redovisas i intervallform. Geoteknik Till detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram för att se över gällande markförhållanden i området. Utredningen framställer att pålning kommer att krävas vid byggnationen av flerfamiljshuset i detaljplanens norra del. Innan dessa arbeten genomförs eller detaljprojekteras bör en riskanalys tas fram för eventuell påverkan på befintlig vägbro på väg 72/Idrottsvägen. Pålningsarbetet kan skapa vibrationer som resulterar i rörelser och sättningar i brons grundläggning.
Kommentar	*Buller:* *Det är Mark- och planeringsenhetens, Bygg- och miljöenhetens samt Länsstyrelsens åsikt att tillräckliga utredningar och reglerande bestämmelser framtagits för plankartan så att en god ljudmiljö uppnås. Tillräcklig reglering har därmed införts med genomgående lägenheter med uteplatser på bullerskyddad sida. I bygglov kommer även tillräcklig dimensionering av fönster, ventilationsdon etc. att kravställas. De redovisade bullernivåerna i intervallform som redovisats per våning i bullerutredningen anses vara tillräckliga då den framtida utformningen av lamellhuset ännu inte är känd. Beräknade bullervärden redovisas i planbeskrivningen.* *Geoteknik:* *En kompletterande geoteknisk utredning ska framtas för det framtida lamellhusets storlek och last. Idag är detta okänt. Pålning kommer med allra största sannolikhet bli nödvändig. Riskanalys avseende påverkan av pålning avseende t.ex., vibrationer och sättningsrisk för vägbron ska tas fram i projekteringsskedet. Vibrationsmätningar och kontroll bör även göras under heta grundläggningsfasen. Information om detta införs i planbeskrivning.*
Hebygårdar AB	Yttrande till samråd över DP 394 Horrsta Norra, del av Horrsta 4:36 Hebygårdar AB ser positivt på att det ges möjlighet till bostadsbebyggelse på aktuell plats. Vi har dock synpunkter på förslaget på detaljplanen. Vare sig det är Hebygårdar AB som ges möjlighet eller annan byggherre att utveckla och bygga lamellhusen, så är begränsningen på endast 50% av byggrätten ska vara i 4 våningar, resterande i 3 våningar djupt olycklig. Från 3 våningar och uppåt finns krav på hiss, men det är svårt att få ekonomisk lönsamhet i ett hus med endast 3 våningar då antalet lägenheter som ska bära den bakomliggande kostnaden blir för få. Att den ekonomiska lönsamheten i ett projekt försämras kan innebära att det inte går att genomföras eller att det dröjer innan marknadsvärdena kommit ikapp

	projektkostnaderna. Vidare konstaterar vi att källare inte får förekomma. Källare byggs inte under par- eller kedjehus, men varför begränsa det även för flerfamiljshusen? Källare kostar att bygga, så det är inget man som byggherre eller exploatör väljer lättvindigt. Men det kan förekomma situationer eller förutsättningar som gör att man väljer det för att man vinner på det totalt sett. Så vi ställer oss frågande till den begränsningen.
Kommentar	*Att begränsningar införts i planen avseende möjligheten att bygga ett 100 meter långt lamellhus med byggnadshöjd 13,5 meter är avsiktligt då en önskad variation i byggnadskroppens uttryck eftersträvas (även med fasadförskjutning). Då byggrätten är totalt 1500 m2 BYA så innebär detta (enkelt räknat utan att beakta markliggande uteplatser, mörk BTA) att upp till 5250 m2 BTA möjliggörs. Det är därmed mark- och planeringsenhetens uppfattning att en lönsam kalkyl av ett bostadsprojekt av denna storlek bör kunna uppnås med denna exploateringsgrad, även fast halva byggnadskroppen är 1 våning lägre än resterande byggnadskropp.* *Avseende källare så utgörs marken av torrskorpelera samt under detta ett lerlager som bör skyddas i möjligast mån (skyddar mot föroreningar etc.). Då det för vattenförsörjningen viktiga grundvattnet under leran inte ska riskeras att påverkas negativt så kvarstår kommunens beslut att inte tillåta källare för detta lamellhus.*
Upplands Energi	Heby tätort tillhör inte Upplands Energis elnätsområde.
Kommentar	*Noteras.*
Sala-Heby Energi, avd. värme och avd. elnät (två yttranden)	**Avd värme:** Sala-Heby Energi AB har stamledning för fjärrvärme med tillräcklig kapacitet i närheten, där anslutning är möjlig. I övrigt har Sala-Heby Energi Ab (avd. Värme) inget att erinra. **Avd elnät:** Sala-Heby Energi Elnät AB har inga synpunkter på utformandet av detaljplanen. Vi har framfört våra önskemål och synpunkter vad gäller elinfrastruktur i området och dessa framförs i sin helhet i detaljplanen.
Kommentar	*Noteras. Kompletterande information om att stamledning finns i närheten införs i planförslaget.*
VafavMiljö	VafabMiljö har tagit del av rubricerat ärende och har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar	*Noteras.*
Naturskyddsföreningen Heby	Naturskyddsföreningen Heby har ingenting att erinra mot detaljplan DP 394 Horrsta Norra, del av Horrsta 4:36, förutsatt att alla relevanta natur- och miljöhänsyn tas.
Kommentar	*Noteras.*
Vattenfall Eldistribution AB	Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra avseende rubricerat planärende.
Kommentar	*Noteras.*
Skanova (Telia Company) AB	Yttrande Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat förslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.
Kommentar	*Noteras.*
PostNord	Postutdelning för Horrsta Norra, del av Horrsta 4:36, DP 394, i Heby kommun ÄrendeNr: 2020/28 PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. PostNord har inget att anmärka och godkänner härmed den föreslagna detaljplanen 2020/28. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.
Kommentar	*Noteras.*

Region Uppsala – Trafik och samhälle	Samråd av detaljplan för Horrsta Norra, del av Horrsta 4:36 Yttrande: Trafik och samhälle ser positivt på lokaliseringen av detaljplaneområdet på grund av närheten till kollektivtrafiken och de goda cykelmöjligheterna till närliggande tågstation. Det är även positivt att inom planområdet anlägga GC-väg för att knyta ihop området med existerande GC-nät. Den närmsta hållplatsen Heby vattentorn har nyligen tillgänglighetsanpassats och fått två nya glasväderskydd. Busshållplatsen trafikeras av stråklinjen 848 som trafikerar sträckan mellan Sala station och Uppsala centralstation. Linjen har 30-minuters turtäthet som högst. Trafik och samhälle har inga övriga synpunkter.
Kommentar	*Noteras.* *Utritade GC inom planområdet kommer att ändras till granskningshandlingen. Att GC-nätet kommer kopplas ihop ska ändå uppnås även fast det inte kommer synas i plankartan. Se kommentar ovan Tekniska enheten och bild!*
Privatperson	Hej, vi hör av oss med anledning av detaljplanen för DP 394 Horrsta Norra, del av Horrsta 4:36 Heby tätort. Baserat på markunderlaget och den rådande vattensamling som uppstår på sjömossvägen, vill vi att kommande byggen noggrant ser över möjligheter för dagvattenavrinning. Där man också ser över så att dagvattnet som kommer från Horrsta Norra, del av Horrsta 4:36 inte kommer riskera att rinna över till våran tomt. Slutligen har vi också ett önskemål om att en lekplats kan byggas på det planerade området eller i närheten. Då vi är flera småbarnsfamiljer boende i området, skulle en lekpark vara uppskattad. Möjligen också öka på bekantskapen bland oss som bor här.
Kommentar	*Dagvattenhanteringen har beaktats i planarbetet och kommer även beaktas vid framtida projektering av området. Diket i den södra delen av planområdet kommer grävas djupare och kunna leda det dagvatten som leds hit bort från området österut. Det ska inte rinna över Gång- och cykelvägen och vidare över till fastigheterna på Horrsta Backe.* *Angående lekplats så tittas detta på för närvarande och vi kan inte i dagsläget lova att en lekplats kommer anläggas.*

För Mark- och planeringsenheten

Mikael Byström & Sara Lindberg

Planarkitekter