

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Mark- och planeringsenheten

Samrådsredogörelse Förslag till detaljplan, DP 410 Hov 48:1 och del av Sjukhustomten 1:1

Samrådsyttrande

Totalt antal inkomna 15

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 7 juni 2022 (KS§ 127)
Samråd 23 januari 2023 – 20 februari 2023 (4 veckor)

Sammanfattning av samrådet

Syftet med detaljplanen är att anpassa och korrigera tillåtna markanvändningar till den faktiska användningen som idag finns på platsen, samt att utöka byggrätten på fastigheten Hov 48:1.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen avviker inte från översiktsplanen.

Detaljplanen har varit på samråd mellan 23 januari och 20 februari, 2023. Förslaget har tillställts samrådskretsen, varit tillgänglig på biblioteket i Östervåla, kommunens webbplats samt kungjorts på Heby kommuns digitala anslagstavla samt i Uppsala Nya Tidning. Bilaga 1 redogör vilka som har delgivits samrådshandlingarna.

Under samrådstiden har 15 stycken skriftliga synpunkter inkommit, där 9 är utan erinran.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2023-02-10 (ärendebeteckning 402-557-2023).

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Större justeringar och ändringar efter samrådet listas nedan:

Plankartan

- Utökat planområdet för att inkludera del av väg 746, detta för att möjliggöra in- och utfartsförbud i den södra delen av kvartersmarken.
- Utökat planområdet för att inkludera hela den västliga parkmarken, detta för att åstadkomma en enhetlig planmosaik.
- Reglerat utfartsförbud i den södra delen av planområdet.

- Planbestämmelse införs som reglerar att parkering får anordnas minst 3 meter från väggkant.
- Tagit bort bestämmelse e3 om att garage/carport får uppföras.

Planbeskrivningen

- Infört under avsnitt *Parkering* information om Trafikverkets säkerhetszon samt att in- och utfart tydligt ska markeras vid en eventuell ombyggnation.
- Korrigerat i planbeskrivningen under *genomförandefrågor* att huvudmannskapet för allmän plats är kommunalt samt förtydligat att fastighetsregleringen ska ske av allmän platsmark till kvartersmark. Infört information om att ledningsrätt måste sökas inom markreservatet för underjordiska ledningar.
- Infört information om att dagvatten ska omhändertas lokalt inom fastigheten, vid en framtida ombyggnation.

Inkomna synpunkter från samrådet

Nedan redovisas inkomna synpunkter i sin helhet och enhetens bedömning. Yttranden med erinrar redovisas först.

Yttranden med erinran

Trafikverket

Trafikverkets synpunkter

ANSLUTNING

Fastigheten ansluter med gata och parkering direkt ut till allmän väg 746. Detta innebär en säkerhetsrisk för omkringliggande trafik vid backning och körning direkt ut från fastigheten. Trafikverket kräver således att en anslutning direkt från fastigheten ska ske genom en tydligt markerad och samlad in- och utfart som är redovisad i plankartan.

Utöver det vill Trafikverket informera om att det finns en säkerhetszon längs allmänna statlig vägar. Säkerhetszonen är en zon där det ska vara jämnt underlag, flack lutning och inga oeftergivliga hinder, stup eller djupt vatten. Den är till för att vägars sidoområden behöver utformas så att risken för svåra personskador vid avkörningsolyckor förebyggs. Säkerhetszonens bredd är beroende av ÅDT, hastighet och vägens höjdläge i förhållande till omgivningen och utgår från VGU (Vägar- och gators utformning). Trafikverket bedömer att väg 746 har en säkerhetszon på 3 meter mätt från väggkant och anser att det är olämpligt ur ett trafiksäkerhetsperspektiv att placera parkeringar inom säkerhetszonen. Detta måste även regleras i plankartan.

BULLER

Enbostadshusens närhet till väg 746 kan föranleda till problem med buller. En bullerutredning har utförts i planarbetet. Denna anger dock inte maximal ljudnivå på fastigheten vilket Trafikverket bedömer vara undermåligt. Trafikverket kräver således att en mer utförlig bulleranalys utförs på platsen.

Kommunen ansvarar för att säkerställa att bebyggelsen anpassas utifrån de lokala förutsättningarna. Eventuella skyddsåtgärder som sker till följd av kommunal



planering ska inte placeras inom vägområdet. Om det finns önskemål om detta, måste det ske på egen mark och bekostas av annan part än Trafikverket.

Mark- och planeringsenhetens bedömning

Utfartsförbud regleras i plankartans södra del. Fastighetens parkering och utfart är emellertid redan utförd och fastighetsägaren har rätt till pågående markanvändning. Utfartsförbudet avser anläggandet av en ny utfart eller vid en ombyggnation. Information om att in- och utfart ska tydligt markeras införs i planbeskrivningen inför eventuella framtida ombyggnationer eller förbättringar, likaså information om att parkering ska undvikas inom Trafikverkets säkerhetszon. Plankartan regleras med planbestämmelse n₁ – parkering ska anordnas minst 3 meter från väggkant.

En ytterligare bullerutredning kommer inte att utföras eftersom flerfamiljshuset redan är byggt. Syftet med detaljplanen är att utöka parkeringen på den norra sidan. Befintlig byggrätt utökas endast för att möjliggöra inglasade balkonger. Ingen ytterligare byggnation möjliggörs.

Lantmäteriet

Detaljplan för Hov 48:1 och del av sjukhustomten 1:1, Östervåla tätort

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:

ENDAST u-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA

I plankartan finns ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, ett så kallat u-område. Det kan tydliggöras i planbeskrivningen under genomförande-frågor att markreservatet i sig inte medför någon rättighet för ledningsägaren att få ha ledningarna i marken. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Det görs genom lantmäteriförrättning som initieras och bekostas av ledningsägaren.

HUVUDMANNASKAP

I planbeskrivningen under genomförandefrågor anges att "huvudmannaskapet för allmänna platser inom kvartersmark är enskilt". *Allmän plats* och *kvartersmark* är olika användningar som ska särskiljas i en detaljplan. Med begreppet huvudmannaskap i en detaljplan avses normalt sett vem som är ansvarig för de allmänna platserna, vilket i detta planförslag utgörs av parkmarken. Förslagsvis ändras formuleringen till "Huvudmannaskapet för den allmänna platsen i detaljplanen är kommunalt".

FASTIGHETSBILDNING

I planbeskrivningen under genomförandefrågor står att allmän platsmark park belägen på Sjukhustomten 1:1s södra och sydvästra del ska avstyckas och sammanläggas till fastigheten Hov 48:1. Det kan tydliggöras att det är kvartersmark enligt nuvarande planförslag som ska överföras. Den fastighetsbildningsåtgärd som blir aktuell är *fastighetsreglering* och inte avstyckning i kombination med sammanläggning.

Mark- och planeringsenhetens bedömning

Infört information i planbeskrivningen om att ledningsrätt och servitut behöver upplåtas genom en lantmäteriförrättning.

Korrigerat i planbeskrivningen att huvudmannaskapet för allmän plats är kommunalt samt förtydligat att fastighetsregleringen ska ske av allmän platsmark till kvartersmark.

Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden ser positivt på att detaljplanen tas fram för att göra nödvändiga anpassningar efter rådande förhållanden. Av handlingarna framgår också att hänsyn har tagits till förmodade framtida bygglovsprövningar, vilket är positivt.

Dagvatten

Miljöenheten anser att dagvatten inte bör ledas till det lokala dagvattennätet utan omhändertas lokalt inom planområdet.

Markanvändning

Tillåten användning av kvartersmark är oförändrad. I den gällande detaljplanen anges dock handel i stället för detaljhandel. Byggenheten rekommenderar att det i planbeskrivningen anges om dessa användningar skiljer sig åt eller om beteckningen endast har anpassats till den gällande planbestämmelsekatalogen.

Korsmarken (marken får endast förses med komplementbyggnad) har kompletterats med en bestämmelse e3 om att carport/garage får uppföras. Byggenheten förstår syftet att förtydliga tillåten användning, även om byggenheten bedömer att carport/garage som tillhör flerbostadshuset får uppföras på korsmarken. Det kan därför övervägas att utelämna bestämmelsen e3 och endast kommentera uppgiften i planbeskrivningen.

Boverket anger att parkmark förutsätter skötsel av området enligt skötselplan eller enligt ortens sed. I det aktuella fallet rör det sig om begränsade ytor, men det kan övervägas att i genomförandebeskrivningen kommentera eller illustrera hur parkmarken är tänkt att skötas.

Övrigt

I inbjudan till samråd och i genomförandebeskrivningen anges felaktigt att planen handläggs med utökat standardförfarande i stället för utökat förfarande.

Bygg- och miljönämnden har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Mark- och planeringsenhetens bedömning

Mark- och planeringsenheten instämmer i Miljöenhetens synpunkt att dagvatten ska omhändertas lokalt inom fastigheten. Flerfamiljshuset och markens utformning är redan utförd. Syftet med detaljplanen är endast att utöka parkeringen på den norra sidan. Information införs i planbeskrivningen att vid framtida ombyggnationer och/eller förbättringar ska dagvatten omhändertas lokalt inom fastigheten.

Enheten har korrigerat termen utökat förfarande i plan- och genomförandebeskrivningen samt förtydligat att termen H – Detaljhandel har uppdaterats efter den nu gällande planbestämmelsekatalogen. Plankartan korrigeras med borttagande av bestämmelse e3 garage/carport får uppföras. Genomförandebeskrivningen kompletteras med information om att Heby kommuns skötselplan ska följas.

Tekniska enheten

Tekniska enheten har följande synpunkter på förslaget till detaljplan:

Det tycks som att fastighetsägaren delvis har tagit kommunens parkmark i anspråk vid entrén till Tornparken vid Åbyvägen för sin asfalterade gångyta. En fastställelse av fastighetsgräns behöver göras för att klargöra var fastighetsgränsen går.

Återställandet av den ursprungliga gångstigen ska göras i samråd mellan fastighetsägaren och Tekniska enheten, på fastighetsägarens bekostnad.

Dagvattenutredning saknas för detaljplanen och för byggnationen som är genomförd i närtid.

Mark- och planeringsenhetens bedömning

*Under **genomförandefrågor – gränser**, står det att Metria 2022-12-06 mätt in den faktiska fastighetsgränsen och att denna ska, efter planens antagande, fastighetsregleras.*

*Under **genomförandefrågor – avtal och ekonomi**, står det angivet att fastighetsägaren ska bekosta återställandet av den ursprungliga gångstigen.*

Information införs i planbeskrivningen att vid framtida ombyggnationer och/eller förbättringar ska dagvatten omhändertas lokalt inom fastigheten.

Sala-Heby Energi AB

Detaljplanen och den tilltänkta fastigheten ligger i Sala-Heby Energis fjärrvärmenät. Sala- Heby Energi AB har idag ett åtagande om fjärrvärmeleverans till befintliga fastigheter och byggnader. Ur ett kapacitetsmässigt perspektiv så finns god möjlighet att fortsatt försörja detaljplanens nuvarande och tillkommande byggnader med fjärrvärme.

Under avsnitt **Värme och el** önskar vi ett tillägg i texten med följande information: *Sala-Heby Energi AB försörjer fastigheter inom planområdet med fjärrvärme. Fjärrvärmeledningar finns norr och öster om planområdet.*

I övrigt har Sala-Heby Energi AB, Affärsområde Värme, inget att erinra.

Mark- och planeringsenhetens bedömning

Avsnittet Värme och el har kompletterats med önskat stycke.

VafabMiljö

VafabMiljö har tagit del av rubricerat ärende och har följande synpunkter på planförslaget.

Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med kommunens renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation". Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser.

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. Avfall kan sorteras i miljöbod, skåp, bottentömmande behållare eller motsvarande, som utöver rest- och matavfall även inrymmer utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar.



Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning.

VafabMiljö har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Mark- och planeringsenhetens bedömning

Planbeskrivningen har kompletterats med informationen från VafabMiljö.

Yttranden utan erinran

Länsstyrelsen

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

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerande detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken.

Hebygårdar AB och Hebyfastigheter AB

Hebygårdar AB och Hebyfastigheter AB har inget att erinra om i samrådet.

GlobalConnect

GlobalConnect har befintliga kablar i detaljplaneområdet. Generellt så önskar GlobalConnect att så långt som möjligt behålla befintliga ledningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Vidare så förutsätter GlobalConnect att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten. Vid arbete i närheten av befintliga ledningar behöver försiktighet iaktas så att inte skada uppkommer.

I övrigt har GlobalConnect inget att erinra mot det aktuella förslaget till detaljplan.

För ledningssamordning om konflikt uppstår med detta projekt vänligen kontakta Carin Olsson, 070 843 10 48, carin.olsson@globalconnect.se

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen har ingenting att erinra mot ovanstående detaljplan, förutsatt att rådande natur- och miljöhänsynsbestämmelser iaktas.

Skanova (Telia Company)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

PostNord

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 2022/40.

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.

Upplands Energi

Upplands Energi har inget att erinra i föreslaget ärende.
Se dock notering nedan

Notering:

1. Inom fastigheterna för detaljplanen finns en transformatorstation och ledningar i mark till befintliga fastigheter.
Ledningarna kan sättas ut via ledningskollen.se
2. Samråd med Upplands Energi för att befintliga anläggningar inte påverkas.
Detta avser även tillträde och framtida underhåll.
3. Om ledningarna behöver flyttas belastar den kostnaden exploatören.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Region Uppsala

Trafik och samhälle har inga synpunkter på planförslaget.

Mark- och planeringsenheten

Heby 2023-04-27

Bilaga 1

Följande har delgetts planförslaget skriftligen:

- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen Uppsala län
- Räddningstjänsten Sala-Heby
- Upplands energi
- Skanova/Telia Sonera
- Trafikverket
- Upplands lokaltrafik
- Vattenfall Eldistribution AB
- Tekniska enheten, Heby kommun
- Vafab miljö
- Miljö- och byggnämnden, Heby kommun
- Sala-Heby Energi AB
- Hyresgästföreningen
- Hebyfastigheter AB
- Hebygårdar AB
- Postnord
- 3G Infrastructure Services AB
- Huddunge Telecom
- Lidén data Internetwork AB
- AT Installation AB
- Östervåla Utvecklingsråd
- Naturskyddsföreningen
- Hebynet
- IP-Only
- Villaägarna Sala-Heby
- samt berörda ägare till fastigheterna samt hyresgäster kring planområdet har delgetts förslaget skriftligen