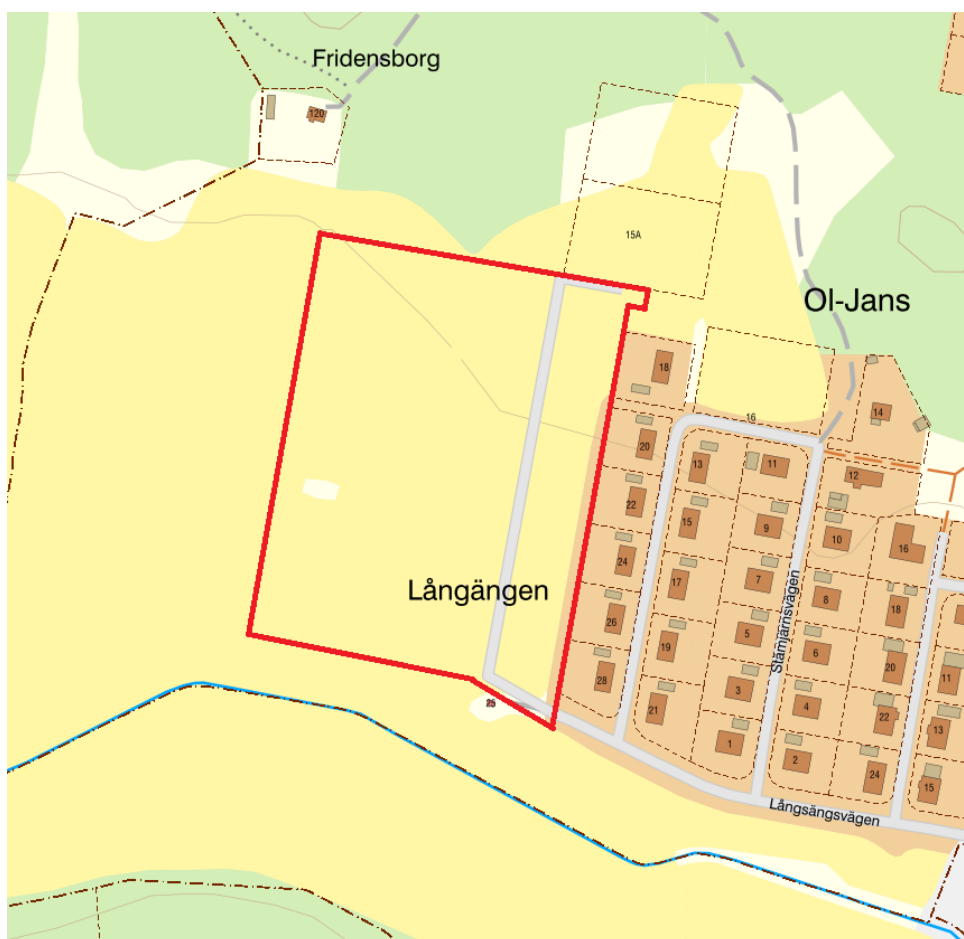


2022-04-04

Dnr 2020/29
DPä 395/90

Antagen 2022-04-26

Laga kraft -

**DETALJPLANEÄNDRING****Ol-Jansberget, del av Hov 4:1**

DPä 395/90

Östervåla tätort

Heby kommun

Uppsala län

Utökat förfarande

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING	3
Handlingar	3
Ändring efter granskning	3
Planprocessen	3
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	5
Bakgrund	5
Syfte	5
Bostadsförsörjnings-program	5
Bostadsmarknads-undersökning	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Detaljplan	6
Miljöbedömning	7
Riksintresse	7
PLANDATA	7
Geografiskt läge	7
Areal	8
Markägo-förhållanden	8
Allmän områdes-beskrivning samt landskaps/stadsbild	8
Ändringar av planbestämmelser	9
Gatunamn	10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	10
Natur och friytor	10
Bebyggelse	12
Tillgänglighet	16
Gator och trafik	16
Teknisk försörjning	18
GENOMFÖRANDE	23
ORGANISATORISKA FRÅGOR	23
Tidplan	23
Genomförandetid	23
Huvudmannaskap	23
Förfarande	23
Avtal och ansvarsfördelning	23
Ekonomiska konsekvenser	24
Fastighetsrättsliga konsekvenser	24
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	25

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta (2021-10-07)
- Plan- och genomförandebeskrivning (2021-10-27)
- Samrådsredogörelse (2021-06-17)
- Fastighetsförteckning (2020-06-15) med bilaga om uppdaterad information (2020-10-07)
- Dagvattenutredning (Bjerring 2021-05-21)
- Geoteknisk undersökning (Bjerring 2021-02-10)
- Trafikberäkning (version 1 2021-01-27, version 2 2021-04-08, version 3 2021-05-26, version 4 2022-01-24)
- Granskningsutlåtande (2021-10-06)
- Granskningsutlåtande (2022-04-04)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Ändring efter granskning

Gatudragningen har ändrats tillbaka till den dragning som är i gällande DP 90. Utöver att gatan som kopplar till Mejselvägen i norr nu åter går i västra kanten av planområdet innebär det även att lokalgatan mellan det västra och mittersta kvarteret har blivit något smalare då GC-väg inte längre behövs samt att det västra kvarteret har blivit något smalare. I det mittersta kvarteret har utfartsförbudet tagits bort på den västra sidan då det inte längre kommer bli en GC-väg här. Naturmark har lagts in mellan det norra och västra kvarteret, lika som i gällande DP 90, för att möjliggöra GC-väg.

I det västra kvarteret har den högsta byggnadshöjden höjts till 10,5 m för att möjliggöra hus i tre våningar. Prickmarken mot gatan har minskats från 6 m till 4,5 m på samtliga kvarter.

Planändringens syfte är nu att utöka byggrätten och skapa en utökad flexibilitet gällande byggrätternas utformning.

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 exploatörer 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.

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

Utökat förfarande



PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Heby kommun har fått en förfrågan från Pär-Inge Larsson AB (PILAB) om att bygga flerbostadshus på kommunens mark i Ol-Jansområdet i Östervåla. Förvaltningens bedömning är att nuvarande detaljplan (DP 90 *Ol-Jansberget*) behöver revideras dels med en annan och mer kostnadseffektiv sträckning av lokalgata och dels för att möjliggöra för annan bostadsbebyggelse än friliggande en- och tvåbostadshus. Marken som berörs av planändringen ägs av Heby kommun. Samhällsbyggnadsnämnden gav den 2020-02-18 förvaltningen i uppdrag att ansöka om planändring för DP 90. Den 2020-03-24 fattade Kommunstyrelsen beslut om att bevilja planuppdrag för DPä 395/90.

Planändringen har varit på samråd under perioden 2020-07-03 till 2020-08-30 och på granskning 2021-06-21 till 2021-08-11. Ett informationsmöte har också hållits den 2020-12-09 där sakägare och andra inbjudna har fått möjlighet att ställa frågor direkt till berörda tjänstemän och politiker i kommunen.

Planändringen var upp för antagande i Kommunstyrelsen 2021-11-09. Kommunstyrelsen diskuterade då kompletterande och förtydligande underlag avseende trafiksituationen längs förbindelsegatan och gav förvaltningen i uppdrag att ta fram ett reviderat planändringsförslag där gatudragningarna ligger kvar i samma sträckning som i gällande detaljplan DP 90.

Syfte

Syftet med detaljplaneändringen är att skapa ökad flexibilitet avseende byggrätternas utformning för att möjliggöra för sammanbyggda hus samt i delar av planändringsområdet hus i upp till två respektive tre våningar. Idag regleras byggrätten för kvartersmark inom planändringsområdet med bestämmelser om friliggande hus i en våning.

Bostadsförsörjningsprogram

I Heby kommuns bostadsförsörjningsprogram, *Riktlinjer för bostadsförsörjning 2018-2020 med utblick 2030*, uttrycks i avsnittet om Östervåla tätort (sida 30) att det föreligger en god planberedskap för småhus men att mark för flerbostadshus behöver planläggas. Vidare finns riktlinjen (sida 5) om att detaljplaner och byggnader med fördel kan utformas flexibelt för att möta skiftande behov över tid samt en riktlinje (sida 5) som säger att kunskap om bostadsmarknaden samt bostadsbehovet i Heby kommun ska utgöra underlag vid beslut om förändringar i den fysiska miljön. Se även nästa stycke om Bostadsmarknadsundersökning.

Bostadsmarknadsundersökning

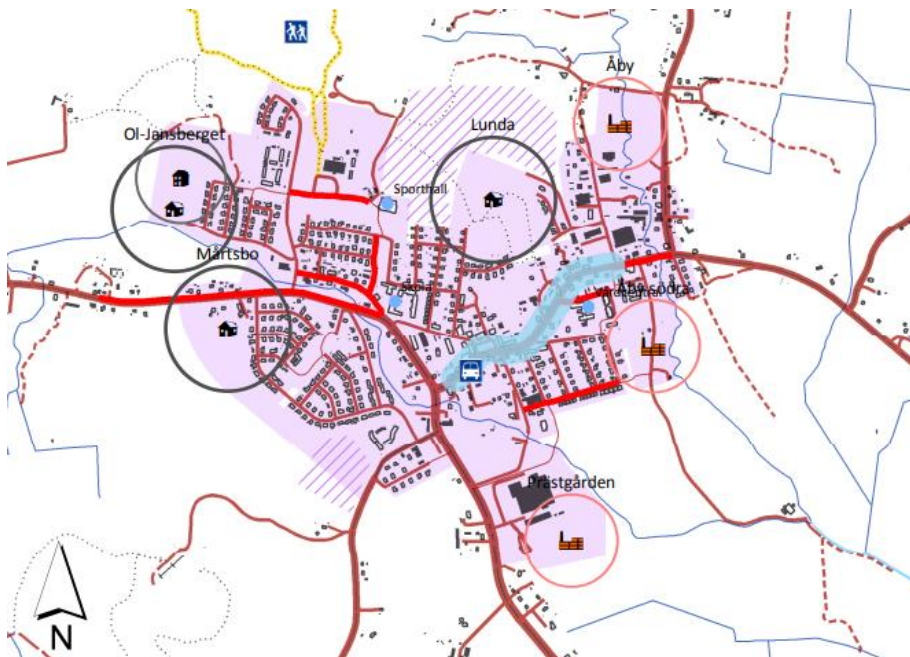
2018 tog kommunen fram en bostadsmarknadsundersökning. Denna visar att det i Östervåla tätort framför allt finns en efterfrågan på bostäder från unga vuxna som flyttar hemifrån, pensionärer från kommunen samt unga familjer. De tre kategorierna efterfrågar hyresrätter 1-2 rum, bostadsrätter och hyresrätter 3-4 rum samt villor från företrädesvis befintligt bestånd. Planändringen skapar möjlighet för intresserade exploatörer att kunna uppföra och erbjuda boenden som marknaden efterfrågar, utan att behöva vänta på att ändra eller ta fram nya detaljplaner.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan *Kommunplan 2013 (del 2 sid 26-28)* pekas området ut som utvecklingsområde för enbostadshus och flerbostadshus. Vidare anges

(del 2 sid 27) att ny bostadsbebyggelse bör förläggas till befintliga planområden. Planändringen bedöms därmed ske i enlighet med översiktsplanens intentioner.

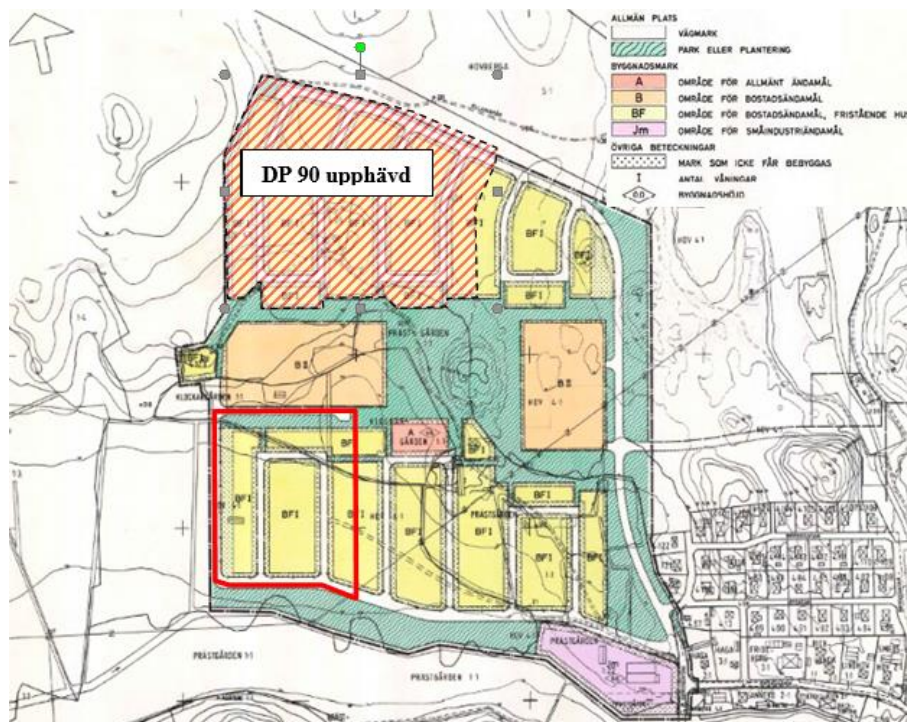


Utsnitt ur gällande översiktsplan som redovisar utpekade områden för ny bebyggelse i Östervåla tätort. Ol-Jansberget ses i den NV delen av tätorten.

Detaljplan

Gällande detaljplan, DP 90, fastställdes 1975-05-30. Genomförandetiden för DP 90 är utgången. Syftet med framtagandet av DP 90 var att tillgodose ortens bostadsbehov under 1970- och 80-talen. Detta genom att reglera för småhus såväl som för flerbostadshus i två våningar. Även ett område för småindustri och ett område för allmänna ändamål (såsom skola och förskola) ingår i planen. Senare har delar av detaljplanen upphävts på grund av att kommunen ansett att natur- och rekreationsvärdena där är så höga att man beslutat att inte bebygga området. Den upphävda delen av DP 90 berör inte området för denna detaljplaneändring (DPä 395/90).

DP 90 reglerar för det område som omfattas av DPä 395/90 användningarna *park eller plantering, vägmark och bostäder*. Bostäderna regleras med bestämmelsen BFI = friliggande bostäder i en våning.



Gällande detaljplan DP 90 med DPä 395/90 markerad med röd linje samt upphävd del redovisad med röd skraffering.

Miljöbedömning

En undersökning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts enligt PBL 5 kap. 11a § och 6 kap. MB. Enligt undersökningen bedöms planändringsförslaget inte innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning av planändringsförslaget bedöms därmed inte som nödvändig. Länsstyrelsen har tagit ställning till undersökningen under samrådet och delar kommunens bedömning att planändringsförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan (Lst yttrande Dnr 402-5322-2020).

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

Riksintresse

Inom planändringsområdet finns inga riksintressen.

PLANDATA

Geografiskt läge

Planändringsområdet ligger i anslutning till den nordvästra delen av Östervåla tätort och består av mark som regleras av detaljplan DP 90 men som ännu inte exploaterats. Planändringsområdet avgränsas i öster av befintlig villabebbyggelse och i norr av den flerbostadshusmark som nu håller på att exploateras. I söder gränsar planändringsområdet mot en remsa med bestämmelsen park eller plantering och i väster gränsar planändringsområdet till icke-planlagd åkermark. Idag utgörs planändringsområdet tillika av åkermark där en provisorisk väg anlagts till den exploatering som pågår norr om planändringsområdet.



Flygfoto över planändringsområdets läge. DPä 395/90 redovisas med röd linje.

Areal

Planändringsområdets areal är ca 35 000 m².

Markägo- förhållanden

Detaljplaneändringen berör fastigheten Hov 4:1 som ägs av Heby kommun.

Allmän områdes- beskrivning samt landskaps/stadsbild

Östervåla är en relativt sammanhållen tätort omgiven av både skogsmark och åkermark. Skalan på bebyggelsen är låg i en till två våningar. Bostäderna består av villor, radhus eller lägre flerfamiljshus. Bebyggelse med mer än två våningar finns kring ortens centrala plats Stora Torget där även den mesta av ortens service i form av livsmedelsbutik, bank, systembolag, busstation med mera är förlagd.



Bild som visar befintlig bebyggelse längs Stämjärnsvägen norrut från Långsängsvägen

Idag utgörs planändringsområdet uteslutande av åkermark med undantag för en nyligen anlagd tillfällig byggväg för exploateringen av fastigheten Hov 4:234 där uppförande av ny bebyggelse pågår. Planändringsområdet angränsar österut till en sedan tidigare exploaterad del av gällande detaljplan DP 90 bestående av villor på egna fastigheter. Strax söder om planändringsområdet löper det mindre vattendraget Kyrkån.



Bilder (tagna 2021-02-16) från dagens slutpunkt för Långsängsvägen och norrut över planändringsområdet. . Till höger ses befintlig bebyggelse omedelbart öster om planändringsområdet och i fonden mot norr skymtar bebyggelsen på Hov 4:234, även den utanför planändringsområdet.

Ändringar av planbestämmelser

Följande beteckningar ska gälla i det område som planändringsområdet:

Allmän platsmark

GATA
NATUR

Kvartersmark

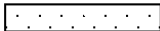
B = Bostäder

E = Område för tekniska anläggningar

e₁ = Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet

$\angle 00-00$ = Takvinkel får vara mellan de angivna gradtalen

p₁ = Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Sammanbyggda hus får dock förläggas över fastighetsgräns.

 = marken får inte förses med byggnad

f₁ = Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter

f₂ = Tak ska utföras som sadeltak eller valmat tak. Lågre utstickande byggnadsdelar får utföras med annan utformning med avseende på taktyp

f₃ = byggnader får inte förses med källare

 = Högsta nockhöjd

 = Högsta byggnadshöjd

b₁ = Endast 50 % av fastighetsarean får hårdgöras

 = Utfartsförbud

a₂ = Marklov krävs även för hårdgörande av mark

Följande beteckningar upphävs i det område som planändringen avser:

F = Friliggande hus

I = Högst en våning

VÄGMARK (Ersätts av beteckningen GATA)

PARK ELLER PLANTERING (Ersätts av beteckningen NATUR)

Övrigt:

Planavgift ska tas ut för småhusfastigheter.

Gatunamn

Genomfartsgatan bibehåller namnet Långsängsvägen i öst-västlig sträckning i den södra delen av planändringsområdet. Gatusträckningen i den norra delen av planändringsområdet är bestämt till Mejselvägen. Den västra gatan i nord-sydlig riktning som ansluter till Mejselvägen föreslås få namnet Träsnidarvägen. Lokalgatan i den centrala delen av planändringsområdet föreslås få namnet Fogsvansvägen. Namnsättningen följer temat i området som är träbearbetningsverktyg.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**Natur och friytor**

Delar av planändringsområdet kommer regleras med bestämmelsen NATUR. Utbredningen av denna kommer att motsvara den mark som i gällande DP 90 regleras som *park eller plantering*. Vidare är det en mindre bit mark som idag regleras till *park eller plantering* som genom planändringen övergår till område för tekniska ändamål (såsom till exempel nätstationer för elförsörjningen).

Mark och vegetation

Marken inom planändringsområdet består idag så gott som uteslutande av åkermark. Gällande detaljplan DP 90 och detaljplaneändringen möjliggör för att marken tas i anspråk för bostadsbebyggelse, gator och område för tekniska anläggningar. Delar av marken kommer att användas som naturmark med möjlighet att anlägga bland annat gång- och cykelvägar.

Geologi och markförhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram som visar att jordlagerföljden inom markområdet består överst av ett lager mulljord överlagrandes kohesionsjord ovan friktionsjord vilandes på berg.

Grundvattenytans trycknivå bedöms ligga ca 0,5 m under markytan. Inget ytvatten har noterats i utförda provtagningshål. Det går inte att utesluta att grundvattnets högsta trycknivå under delar av året står högre än marknivån, dvs. grundvattnet kan vara artesiskt, under vissa tider på året. Vid punktering av det i huvudsak av lera bestående kohesionsjorden kan grundvatten från den mer grundvattenförande underliggande friktionsjorden tränga upp och skapa problem. Grundvattenmätning under våren (mars-maj) rekommenderas inför byggnation. Grundvattnets höga trycknivå gör att risken för bottenuppträckning är påtaglig. Det är därmed olämpligt att bygga källare och en planbestämmelse om att källare inte får anläggas har införts i plankartan.

Markens sättningsegenskaper visar att leran inom området är normalkonsoliderad till svagt överkonsoliderad,

Grundläggning och markarbeten

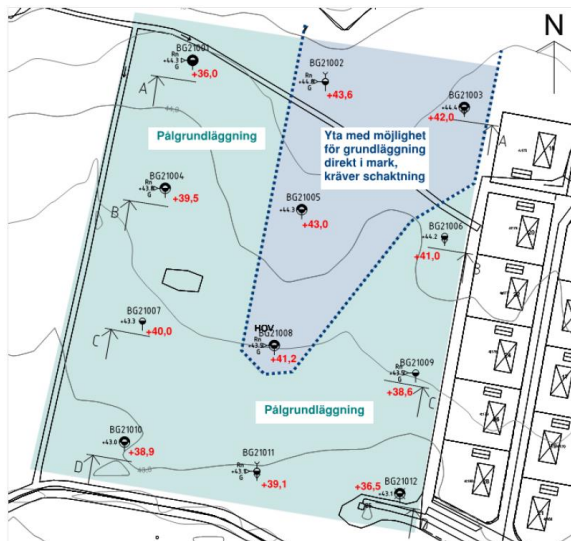
Vid grundläggning bedöms både ytlig grundläggning direkt i mark och pålning bli aktuellt inom området.

Vid all schakt inom planändringsområdet skall hydraulisk bottenuppträckning beaktas. Djupare schakter rekommenderas att kompletteras med en stabilitetsutredning.

Inför fortsatt projektering erfordras en mer utförlig geoteknisk undersökning där slutgiltig grundläggningsmetod väljs.

Inför schaktnings- och pålningsarbeten bör i god tid en riskanalys avseende omgivningspåverkan upprättas. I denna utförs en inventering av angränsande

byggnader och anläggningar samt bestäms omfattning av exempelvis syneförrättning, kontrollavvägning och vibrationsövervakning.



Kartutsnittet visar en översiktlig bild av var yttlig grundläggning respektive pålning bedöms lämplig att utföra vid byggnation.

Radon

En mätning av radonhalten har utförts som visar att marken inom planområdet innehåller låga till normala radonhalter. Marken klassificeras således som normalradonmark vilket medför att planerad byggnation skall utföras radonskyddat.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. '

Skulle det i samband med anläggningsarbete uppstå misstankar om att det förekommer markföroreningar (till exempel genom syn- och luktintryck) ska Miljöenheten Sala-Heby underrättas i enlighet med 10 kap. 11 § Miljöbalken (1998:808).

Vatten

Strax söder om planområdet löper vattendraget Kyrkån vars vatten via Åbyån, sjön Tämnaren och Tämnarån når Bottenhavet.

Markavvattningsföretag

Planområdet berörs av markavvattningsföretaget Hov-Mårtsbo (UH0057) fastställt 1910.

Förutsatt att dagvattnet från planändringsområdet kommer ledas till kommunalt dagvattennät i gata och inte till markavvattningsföretaget eller Kyrkån såsom idag kommer en exploatering i enlighet med planändringsförslaget inte påverka markavvattningsföretaget negativt avseende avvattning.

Lek och rekreation

Närmsta lekplats är Ol-Jans lekplats som finns ca 200 m från planrådets östra gräns. Lekplatsen sköts av Heby kommun.

I omgivningen finns ca 500 m österut Lundaområdets idrottsanläggning inklusive inomhushall och elljusspår,

Söder om samhället finns också en skidanläggning med lift.

Kulturmiljö

Ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns inom planändringsområdet.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planändringsområdet saknar idag befintlig bebyggelse.

Ny bebyggelse

Planändringsförslaget syftar bland annat till att skapa ökad flexibilitet när det gäller vilken typ av bebyggelse som kan uppföras inom planändringsområdet jämfört med vad gällande detaljplan DP 90 möjliggör och reglerar för området.

Gällande detaljplan DP 90 reglerar bostadsbebyggelsen till BFI = friliggande bostäder i en våning inom planändringsområdet. I planändringsförslaget regleras bebyggelsen så att sammanbyggda hus kan uppföras. I delar av planändringsområdet kan sådana hus även uppföras i två respektive tre våningar.



Illustration som visar var det i planändringsförslaget är möjligt att uppföra högre bebyggelse samt var det endast tillåts lägre bebyggelse.

LB = endast lägre bebyggelse möjlig, motsvarande en våning i DP 90

HB = högre bebyggelse möjliggörs, motsvarande två våningar i DP 90 i det mittersta kvarteret respektive tre våningar i det västra kvarteret.

För den kvartersmark som angränsar mot befintlig bebyggelse tillåts endast lägre bebyggelse för att undvika en alltför stor kontrastverkan mot befintlig bebyggelse. Planbestämmelserna här möjliggör för fristående en- och tvåbostadshus (villor), parhus och radhus.

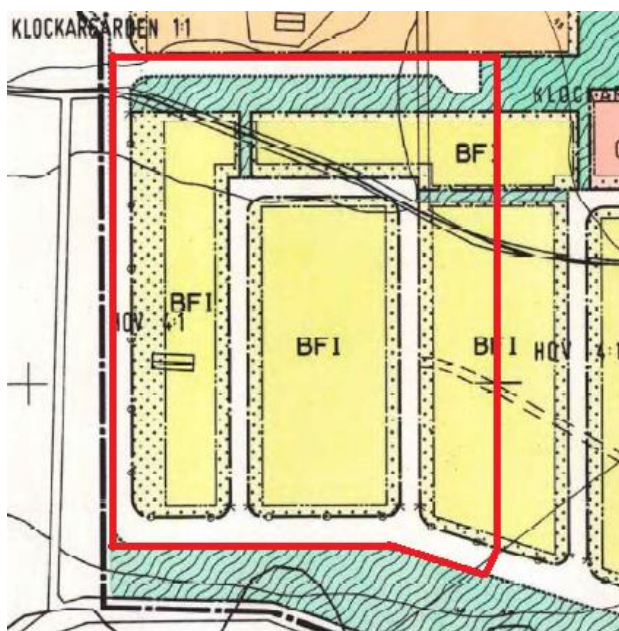
För den kvartersmark som inte angränsar direkt mot befintlig bebyggelse är bestämmelserna satta för att här kunna tillåta en högre bebyggelse, motsvarande en bestämmelse om två våningar i DP 90 för det mittersta kvarteret och tre våningar i det västra kvarteret. Förutom att det möjliggör för fristående en- och tvåbostadshus (villor), parhus och radhus möjliggör det också för lägre flerbostadshus i maximalt motsvarande två respektive tre våningar.



Exempel på lägre flerbostadshus i två våningar i närområdet. Till vänster Ol-Jansvägen 1 (Källa: Google maps), till höger nyuppförd bebyggelse (bostadshus med komplementbyggnad) på fastigheten Hov 4:234.

Prickad mark (mark som inte får förses med byggnad) införs på kvartersmark i en remsa som angränsar mot Natur och Gata samt befintlig bebyggelse. Remsan är 4,5 meter bred.

Ett område för tekniska anläggningar införs i planändringsområdet. Syftet med detta är att säkerställa en god och säker elförsörjning till omkringliggande bostäder.



Utsnitt ur plankartan för DP 90 som visar bestämmelsen BF1 = friliggande bostäder i en våning. Planändringen för DPä 395/90 redovisas med röd linje.

För att visa på olika scenarier när det gäller ny bebyggelse enligt planändringsförslaget har ett antal illustrationer tagits fram. Syftet med illustrationerna är dels att visa på möjliga byggnadsvolymer (byggnaders storlek i yta och höjd) samt placering av dessa. Syftet med illustrationerna är således inte att redovisa detaljer i byggnadsutformning såsom exempelvis kulörer på tak och fasad eller markplanering.

Färgen på byggnaderna i illustrationerna nedan visar:

Vit = befintlig bebyggelse i närheten

Grön = ny tillkommande bebyggelse inom planändringsområdet där endast låg bebyggelse motsvarande en våning får uppföras

Orange = ny tillkommande bebyggelse inom planändringsområdet där möjlighet att uppföra byggnader motsvarande två våningar finns.

Blå = ny tillkommande bebyggelse inom planändringsområdet där möjlighet att uppföra byggnader i motsvarande tre våningar finns.



Illustration som visar ett scenario med maximalt utnyttjande i höjd. Avseende byggnadsarea (BYA) redovisar illustrationen något under maximal yta för att ta hänsyn till eventuella komplementbyggnader vars volymer inte redovisas. Den lågt reglerade bebyggelsen (grön kulör) visar en situation med radhus.



Illustration som visar ett scenario med en lägre utnyttjandegrad både i byggnadsarea (BYA) och byggnadshöjd. Detta för att visa att även i de delar där högre bebyggelse tillåts kan lägre bebyggelse också bli fallet. Den lågt reglerade bebyggelsen (grön kulör) visar en situation med villor.



Illustration som visar ett scenario med en lägre utnyttjandegrad, både i byggnadsarea (BYA) och byggnadshöjd. Detta för att visa att även i de delar där högre bebyggelse tillåts kan lägre bebyggelse också bli fallet. Den lågt reglerade bebyggelsen (grön kulör) visar en situation med villor.

En viktig aspekt i planändringsförslaget är att det erbjuder flexibilitet, i synnerhet avseende hustyper. Dock är byggnadernas höjder mer tydligt reglerade vilket de fyra färgkoderna avser att lyfta fram. Den begränsning i byggnadshöjd som är satt i de delar där husen visas med grön färg syftar till att minska kontrastverkan mellan befintlig villabebyggelse och de delar i planändringsförslaget där högre byggnader möjliggörs.

Offentlig och kommersiell service

Runt Stora torget i Östervåla finns såväl kommersiell som offentlig service. Här finns bland annat livsmedelsaffär, bank, bibliotek och busstation. Ca 800 meter fågelvägen från planändringsområdet ligger Östervåla skola, med årskurserna F-9, som också är en stor arbetsplats. Närmsta förskola ligger ca 800 m från planområdet fågelvägen och i orten finns ytterligare två förskolor. Vårdcentral finns ca 1,5 km bort i tätorten, vård- och omsorgsboende finns ca 1 km avstånd fågelvägen.

Barnperspektivet

Den viktigaste kvaliteten för barn ur samhällsplaneringsperspektiv är tillgänglighet till platser för lek, skola och aktiviteter. Att dessa platser kan nås på ett säkert sätt är därför av stor vikt. En avskild gång- och cykelväg längs genomfartsgatans förlängning liksom en anslutning i norra området till befintligt gång- och cykelstråk mot grönytor, lekplats, idrottsområde och de centrala delarna av orten är särskilt betydelsefullt för barn.

Kommunen har riktlinjer för kommunala lekplatser och naturliga lekmiljöer som bland annat anger att barn inte bör ha längre än 300 meters gångavstånd till närmsta lekplats eller naturlig lekmiljö. Större delen av planändringsområdet når närmsta lekplats inom det avståndet.

Ett styrdokument kallat *Riktlinjer för säkra skolvägar* är under framtagande av Heby kommun. I det dokumentet nämns att gång- och cykelvägar av god standard (bredd, belysning, separering, skyltning mm) samt väl markerade övergångsställen och cykelöverfarter samt låga hastigheter är viktigt för att skapa säkra skolvägar. Dock är exempelvis hastighetssättning samt utformning av farthinder och övergångsställen inte något som regleras i detaljplaner. Det som detaljplaneändringen möjliggör avseende tillgänglighet och säkra skolvägar

är en avskild gång och cykelväg längs genomfartsgatans förlängning som ansluter planändringsområdet österut mot bland annat Östervåla skola (F-9)

Se vidare avsnittet *Trafiksäkerhet*.

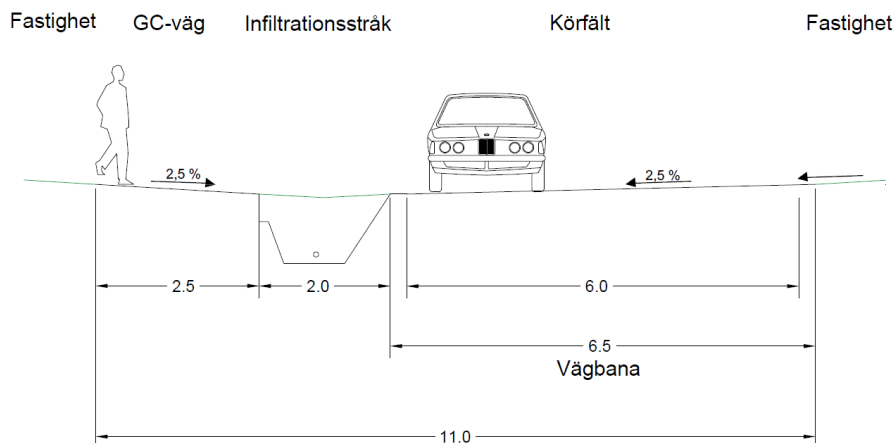
Tillgänglighet

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

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykelvägar

Den gatusträckning som utgör förlängningen av Långsängsvägen ges en bredd på 13 meter. Inom denna yta ska körbana, avskild gång och cykelväg samt ytor för dagvattenhantering rymmas. Då gång- och cykelvägen planeras att dras norr om körbanan för övriga fordon införs utfartsförbud för delar av kvartersmarken för att förhindra utfarter över gång- och cykelvägen. Detta främst av trafiksäkerhetsskäl. Övriga gatusträckningar ges en bredd av 10 meter och ska inrymma körbana samt ytor för dagvattenhantering.



Principskiss för vägsektion med körbana infiltrationsstråk och avskild gång och cykelväg. De exakta måtten avgörs vid framtida exploatering. Dock har måtten för användningen Gata i planförslaget satts med hänsyn till att körbana, infiltrationsstråk och gång och cykelväg med marginal kommer att rymmas inom användningen.



Befintlig utformning av Långsängsvägen med separerad gång- och cykelväg. En likande lösning möjliggörs för dess förlängning genom området för DPä 395/90.

En remsa naturmark behålls för att möjliggöra kopplingar med gång- och cykelväg mot befintligt cykelstråk öster om planändringsområdet.

Den norra gatan inom planändringsområdet i öst-västlig sträckning (Mejselvägen) avser att västerut skapa en förbindelse till fastigheten Hov 4:123 som är belägen strax nordväst om planändringsområdet. Detta via en gatuförbindelse som även regleras i DP90 utanför planändringsområdet.

Ett styrdokument kallat *Riktlinjer för säkra skolvägar* är under framtagande av Heby kommun. Se vidare under avsnitt *Barnperspektivet*.

Trafik

Planändringsförslaget möjliggör för en högre exploateringsgrad än vad gällande detaljplan DP90 möjliggör. Detaljplaneändringen möjliggör således för en situation där trafikmängden förväntas öka jämfört med vad DP90 möjliggör inom planändringsområdet.

Avseende ökad biltrafik berörs främst befintlig förbindelsegata (Långsängsvägen) och den sydligaste sträckningen av Ol-Jansvägen mellan korsningen med Långsängsvägen och Tärnsjövägen. Den exakta ökningen gällande biltrafik uttryckt i ÅDT (årsmedeldygnstrafik) och ÅVDT (årsmedelvardagsdygnstrafik) kan dock variera beroende på vilken typ av bebyggelse som uppförs. En trafikberäkning gällande biltrafik med några olika scenarion på ny bebyggelse har tagits fram av kommunens tekniska enhet.

Vid ett scenario med en fullt utnyttjad byggrätt inom planändringsområdet där bostäderna är i snitt 70 m² över hela planändringsområdet skulle det generera en ÅDT om 363 bilar och en ÅVDT om 403 bilar.

Vid ett scenario med en fullt utnyttjad byggrätt inom planändringsområdet där bostäderna är 90 m² över hela planändringsområdet skulle det generera en ÅDT om 377 bilar och en ÅVDT om 419 bilar.

En viktig kommentar till beräkningarna ovan är att de är utformade utifrån ett scenario med maximalt utnyttjande av byggrätt för bostäder. Vid ett sådant scenario kommer dock sannolikt delar av den ytan att användas för

förrådsutrymmen, tvättstugor mm. Detta gör att beräkningarna ovan kan ses som högt tilltagna. Vid ett scenario där det byggs ett färre antal stora bostäder istället för ett större antal mindre bostäder (oavsett om dessa bostäder blir i form av lägenheter, villor, radhus, marklägenheter etc.) minskar också den förväntade trafikökningen uttryckt i ÅDT och ÅVDT. Även ett scenario där byggrätten för bostäder inte utnyttjas maximalt får påverkan på den förväntade trafikökningen uttryckt i ÅDT och ÅVDT.

Trafiksäkerhet

Inom planändringsområdet ges möjlighet till att utforma en separat gång och cykelväg längs Långsängsvägens förlängning i den södra delen av planområdet. Detta så att oskyddade trafikanter på ett säkert sätt ska kunna förflytta sig till och från området. Vidare regleras plankartan med utfartsförbud mot den södra gatan där separerad gång- och cykelväg är tänkt att dras.

Möjlighet finns även att anlägga gång- och cykelväg på naturmarken mellan lokalgatan i mitten av planområdet och Mejselvägen i norr respektive Stämjärnsvägen i öster.

Övriga säkerhetshöjande åtgärder (till exempel hastighetbegränsningar, farthinder etc.) regleras inte i detaljplaner. En lokal trafikföreskrift (LTF) kommer tas fram separat där hastigheten sätts lågt på samtliga gator inom planändringsområdet i enlighet med hastighetsbegränsningen i befintligt område öster om planändringsområdet (30 km/tim).

Kollektivtrafik

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 Östervåla busstation som ligger ca 1 km från planområdet. Närmsta busshållplats ligger ca 500 meter bort och trafikeras av busslinjerna 865 och 867.

Parkering

Parkering för ny bebyggelse ska lösas inom den egna fastigheten. Exakt placering löses i samband med detaljprojektering och bygglov.

Enligt Heby kommuns parkeringsnorm (bilaga 2 till Trafikplan Heby kommun 2008) anges bilplatsbehovet per lägenhet inklusive besöksparkering enligt följande tabell:

	Bilplatsbehov per lägenhet
Lägenhetsstorlek	Zon 1
1 Rok	0,4
2 Rok	0,5
3 Rok	0,8
4 Rok	1
Äldreboende/Serviceboende	0,4

Parkeringsnormen anger också principer för cykelparkeringar. Principen säger 2 cykelplatser per lägenhet inklusive besöksparkering, varav en cykelplats per boende i nära anslutning till bostadens entré och en cykelplats per boende i förrådsutrymme i anslutning till bostaden.

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. Planändringsområdet ligger inom verksamhetsområdet för det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvattenhantering

Heby kommun har tagit fram riktlinjer för dagvattenhanteringen (*Riktlinjer för dagvatten i Heby kommun*, HebyFS 2017:14). En dagvattenutredning har tagits fram med syftet att ge förslag på dagvattenhantering inom planändringsförslaget Detta för att undvika att en exploatering leder till en situation med ökat flöde jämfört dagens situation samt att vägleda och möjliggöra för att ny bebyggelse inte drabbas av skador. Dagvattenutredningen syftar också till att säkerställa att möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer (MKN) för recipienten (Kyrkån) inte försämras.

Recipient och statusklassificering (MKN)

Närmsta recipient från planområdet är Kyrkån som är klassat i Vatteninformationssystem Sverige (VISS).

I tabellen redovisas status och kvalitetskrav på Kyrkåns ekologiska och kemiska status:

Vattenförekomst: Kyrkån SE667750-157386						
	Ekologisk:	Dålig	Otillfredsställande	Måttlig	God	Hög
	Status			X		
	Kvalitetskrav				X ¹	
	Kemisk:	Uppnår ej god			God	
	Status				X	
	Status utan överallt överskridande ämnen		X			
	Kvalitetskrav				X	

¹ Uppnås till år 2027.

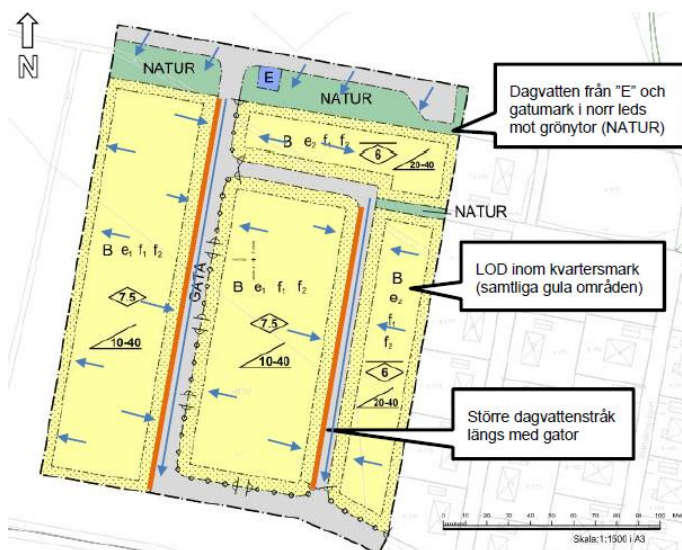
Ekologisk status för aktuell förvaltningscykel 3 är **måttlig status** till följd av övergödning samt konnektivitet och morfologi. Kvalitetskrav till 2027 är att uppnå god ekologisk status.

Kemisk ytvattenstatus för aktuell förvaltningscykel 3 är **uppnår ej god** med avseende på att gränsvärdena för de prioriterade ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PDBE). Kvalitetskrav är god kemisk ytvattenstatus. Avseende kvicksilver och PDBE är kvalitetskravet att halterna från december 2015 inte får öka.

Fördröjningsbehov

Dagvattenutredningen visar att 487 m³ behöver fördröjas inom planändringsområdet beräknat på ett 20-årsregn under 10 minuter med klimatfaktor 1,25. Omhändertagande av dagvatten på kvartersmark ska ske proportionellt utifrån vilken andel av kvartersmarkens yta som framtida fastigheter var och en utgör.

Föreslagen dagvattenhantering



Förslag på placering av åtgärder för dagvattenhantering inom planändringsområdet. Exakt placering av åtgärder inklusive dagvattenstråk bestäms i framtida detaljprojektering.

Kvartersmark för bostäder

Dagvattnet föreslås hanteras i LOD-lösningar (lokalt omhändertagande av dagvatten). LOD innebär att dagvattnet i största mån ska omhändertas lokalt i gröna, öppna lösningar så att dagvattnet synliggörs. Exempel på LOD-lösningar är vegetationsklädda tak, olika genomsläppliga beläggningar såsom grus- och gräsarmering, diken med gräs eller makadam som utgör lågpunktslinjer där trög avledning av dagvatten sker. Takvatten kan ledas via stuprör, utkastare och ränndalar till lågpunktslinje alternativt grönytor eller planteringar på kvartersmarken. Takvatten kan även samlas upp i regntunnor. Lågpunktslinjen kan med fördel ha låg lutning så att takvattnet hinner infiltrera ned i det anlagda jord- och/eller makadamlagret. Dagvatten från resterande del av kvartersmarken kan även ledas mot lågpunktslinjen. Vid större regn leder lågpunktslinjen dagvattnet bort från hus mot lokalgator alternativt mot grönytor. I grönytorna anläggs lågpunktslinjer som kan avleda det dagvatten som inte kan/hinner infiltrera i jord- och/eller makadamlagret.

GATA (inkluderar yta för körbana för biltrafik respektive gång- och cykelväg samt övriga ytor såsom exempelvis diken)

Dagvatten från tillkommande gatan i norr (Mejselvägen) kan ledas mot naturmarken för fördröjning och rening genom att luta gatan mot naturmarken. Den tekniska anläggningen kan förse med utvändiga stuprör och utkastare. Dagvatten från resterande gator inom planändringsområdet föreslås lutas och avledas mot större dagvattenstråk längs gatan inom användningen GATA. Stråken kan anläggas på båda sidor om gatorna eller på ena sidan så länge gatorna lutar mot lågpunktsstråken. Ett större dagvattenstråk kan även anläggas längs kvartersmarken och den västra gränsen för planändringsområdet som samlar upp dagvatten från kvartersmarken, beroende på hur höjdsättningen blir.

Placering av föreslagna dagvattenlösningar bestäms vid framtida detaljprojektering då utformningen inom planområdet är bestämd.

Reningseffekt

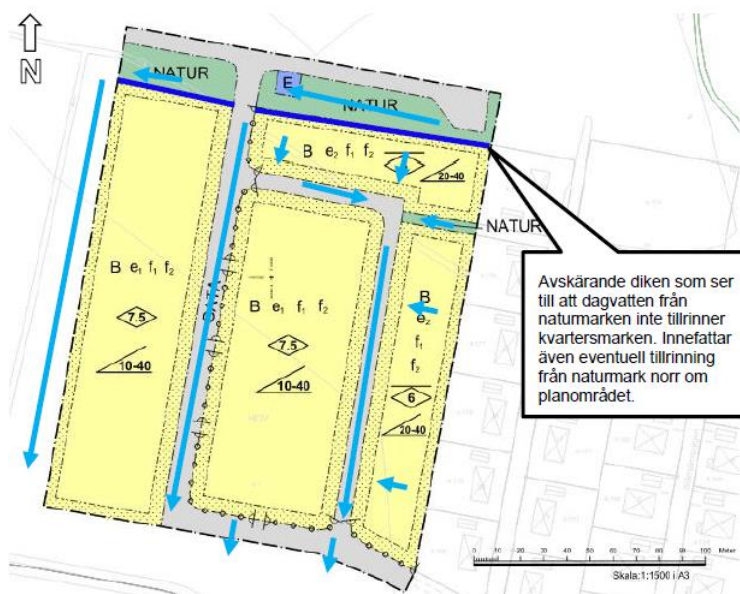
Föreslagen dagvattenhantering (LOD och krossdike) innebär att samtliga föroreningsmängder förväntas understiga mängder för befintlig situation förutom för krom, nickel och kvicksilver. Krom och nickel förväntas ligga i nivå med mängderna för befintlig situation och kan minskas genom kloka materialval. Kviksilver är ett flyktigt ämne som till stor del tillförs marken genom nederbörd vilket är svårt att styra.

Med föreslagna åtgärder gör kommunen bedömningen att möjligheten för recipienten (Kyrkån) att uppnå miljö kvalitetsnormerna förbättras.

Skyfallshantering

Höjdsättningen av planområdet är avgörande för vilka vägar som vattnet kommer ta vid tillfällen med extrem nederbörd då dagvattensystemet är fullt och vattnet kommer att rinna ytligt via så kallade sekundära avrinningsvägar. Genom att anlägga byggnader högre än omkringliggande mark säkerställs att vatten inte tillrinner och skadar byggnader vid skyfallstillfällen. Genom att höjdsätta området så att de sekundära avrinningsvägarna fortsättningsvis går söderut mot Kyrkån bedöms risken för översvämning efter planerad situation fortsatt vara låg. Gator inom planområdet föreslås utgöra sekundära avrinningsvägar där dagvattnet kan rinna av ytligt vid större regn och leda det vidare söderut mot den där liggande naturmarken utanför planändringsområdet (men inom motsvarande mark i DP90) och Kyrkån.

För att säkerställa att vatten från naturmarken inom planändringsområdet inte tillrinner kvartersmarken söder därom kan avskärande diken anläggas längs norra gränsen av kvartersmarken. Dikena samlar upp vattnet och leder det förslagsvis vidare västerut mot gatan alternativt mot befintlig naturmark väster om planområdet.



Förslag på sekundära avrinningsvägar (ljusblå pilar) inom planändringsområdet för att säkerställa att dagvatten inte tillrinner och skadar byggnader inom eller omkring planändringsområdet vid skyfall. De sekundära avrinningsvägarna föreslås gå söderut mot naturmark och kyrkån. Avskärande diken (mörkblå linjer) kan anläggas i naturmarken i norr så att dagvatten inte tillrinner kvartersmarken vid skyfall.

Avfall	Sophantering löses av fastighetsägaren. VafabMiljö ansvarar för avfalls- och latrinhanteringen i Heby kommun. I Östervåla finns en återvinningscentral. I flerbostadshus är det brukligt att insamling av avfall sker bostads- eller kvartersnära i miljöbod, omstart, underjordsbehållare eller liknande. VafabMiljö bör kontaktas tidigt i projekterings-/bygglovsfasen gällande placering, angöring och dimensionering. Avfallshanteringen ska följa kommunens föreskrifter om renhållning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges <i>"Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation"</i>. Vidare anges att avfallshanteringen ska följa kommunens föreskrifter om källsortering. Det innebär att hushållen utöver rest och matavfall även har skyldighet att sortera ut till exempel glas, metall, tidningar, plast och pappersförpackningar och farligt avfall. Dessa fraktioner ska lämnas till avsett insamlingssystem. Återvinningsstation finns ca 500 m från planområdet.
Värme	Fjärrvärmenät finns på orten som ägs av Sala-Heby Energi AB (SHE). Vid eventuell anslutning till fjärrvärmenät ska kontakt tas med SHE.
El	Området ligger inom Upplands Energi ekonomisk förenings nätområde. Vid grävningsarbete ska alltid Ledningskollen.se användas för att fastställa var och om det finns ledningar.
Bredband, TV, Tele	Bredbandsnät finns utbyggt i orten av flera kommersiella aktörer. Vid grävningsarbete ska alltid Ledningskollen.se användas för att fastställa var och om det finns ledningar. Den markförlagda teleledning som ägs av Skanova och som idag korsar planområdet är enligt uppgift från Skanova den 2020-12-18 tagen ur drift.
Klimatdeklaration och laddinfrastruktur	Från och med 1 januari 2022 är byggherrar skyldiga att lämna klimatdeklaration. Det innebär att byggherren är skyldig att lämna in en klimatdeklaration som innehåller uppgifter om byggnaden och klimatpåverkan från byggnaden under byggskedet. Först när klimatdeklarationen är inlämnad till Boverket får Byggnadsnämnden lämna slutbesked, det vill säga meddela att byggnaden får tas i bruk. För de som ansöker om bygglov efter den 10 mars 2021 blir det för vissa byggnader krav på så kallad laddinfrastruktur för laddning av elfordon. I många fall ställs enbart krav på ledningsinfrastruktur, det vill säga förberedelser i form av tomrör och liknande fram till parkeringsplatser, men i vissa fall ställs även krav på laddningspunkter. Boverket har även tagit fram regler med krav på hur laddutrustningen ska utformas. Detta krav avser aktuellt flerbostadshus där fler än 10 parkeringsplatser ska anläggas. Därmed ska 20 procent av parkeringsplatserna ha ledningsinfrastruktur och minst en laddningspunkt för elfordon.
Postutdelning	Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakt med PostNord ska ske gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

GENOMFÖRANDE

Genomförande redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Samrådsfas Q2-Q3 2020

Granskningsfas Q2-Q3 2021

Granskningsfas II Q1 2022

Antagande Q2 2021

Genomförandetid

Genomförandetid för planen är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens giltighetstid kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och fastighetsägaren har då inte rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att det är kommunen som har ansvaret för utbyggnaden av anläggningar som är belägna på allmän plats inom planområdet. Kommunen har även ansvaret för drift och underhåll av sådan anläggningar.

Förfarande

Planen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Planändringen berör markavvattningsföretaget Hov-Mårtsbo (UH0057) fastställt 1910. Då aktuell status på detta samt deläggande fastigheter inte med säkerhet gått att fastställa genomförs planen med utökat förfarande för att säkerställa att alla berörda sakägare informeras och underrättas enligt de krav som följer av PBL.

Avtal och ansvarsfördelning

Kommunen ska upprätta ett avtal mellan Kommunen och blivande exploatör/exploatörer för att reglera ansvar och åtagande mellan parterna. Avtalet ska bland annat reglera hur exploateringen ska genomföras gällande utbyggnad av allmänna och gemensamma anläggningar samt finansiering av dessa. I avtalet ska även fastighetsrättsliga åtgärder regleras på respektive part.

Kommunen ansvarar för att de allmänna anläggningarna inom planområdet byggs ut till kommunal standard samt dess framtida drift och underhåll. Kommunen ansvarar för att ansökan om fastighetsbildning för allmän plats. Övriga för projektet nödvändiga lantmäteriförrättningar ansöks om av blivande Exploatör.

Exploatören har det ekonomiska och administrativa ansvaret för utbyggnad av kvartersmark i enlighet med detaljplanen.

Exploatör ansvar för att säkerställa en tillfredställande dagvattenhantering inom kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatör:

Kommunen

De delar av Hov 4:1 som genom denna detaljplaneändring planläggs som kvartersmark avses att säljas till exploatör.

Framtida intäkter avseende markförsäljning ska täcka kostnader så som anläggande av allmän platsmark, framtagande av detaljplan samt övriga kostnader i samband med exploatering av området.

Kommunens kostnader består av framtida drift- och underhållskostnader för de anläggningar som byggs inom allmän platsmark.

Exploatör

Exploatör erlägger köpeskilling (som avser mark, utbyggnad av allmän platsmark, upprättande av detaljplan mm) till kommunen avseende förvärv av mark.

Småhustomter säljs enligt gällande taxa. För småhustomter tas planavgift ut som avser täcka kostnader för framtagandet av detaljplanen.

Exploatör ansvarar och bekostar alla till kvartersmarken hörande lantmäteriförrättningar, projekteringar och byggnationer samt drift och underhåll inom kvartersmark.

Exploatör bekostar eventuell flytt, förändring och skyddsåtgärder av ledningar som krävs inom eller i anslutning till det planlagda kvartersmarksområdet för genomförande av detaljplanen.

Exploatör erlägger anslutningsavgifter för VA, el, tele och datainfrastruktur.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Nedanstående fastighetsrättsliga åtgärder vilka berör avstyckning och fastighetsreglering kräver ansökan om lantmäteriförrättning och behandlas i enlighet med fastighetsbildningslagen av lantmäterimyndigheten.



Kartutsnitt som visar de ytor som redogörs för i tabell 1.

Tabell 1

Nummer	Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
1	Hov 4:1	Del av Hov 4:1, om cirka 11 742 m ² , som ligger inom planändringsområdet planläggs som allmän plats (gata och natur) med kommunalt huvudmannaskap.
2, 3, 4, 5	Hov 4:1	Del av Hov 4:1 om cirka 22 886 m ² , föreslås att avstyckas för bostadsändamål. Nybildade fastigheter föreslås att överlåtas till exploatör.
6	Hov 4:1	Del av Hov 4:1, om cirka 218 m ² , som ligger inom planändringsområdet planläggs som kvartersmark (tekniska anläggningar) och föreslås att avstyckas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Erik Mörtzell och reviderats av Hanna Löfstrand.

För Mark- och planeringsenheten

Erik Mörtzell

Hanna Löfstrand

Planarkitekt

Planarkitekt