

Antagen 2022-06-21

Laga kraft 2022-07-19



DETALJPLAN FÖR
Tärnsjö 25:1 och 36:1
DP 397
Tärnsjö tätort
Heby kommun

Standardförfarande

INNEHÅLL

.....	1
PLANBESKRIVNING.....	3
Handlingar	3
Planprocessen	3
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	4
Bakgrund	4
Syfte	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Översiktsplan	4
Detaljplan.....	4
Miljöbedömning.....	5
Bostadspolitiskt program för Heby Kommun	5
Riksintresse	5
PLANDATA.....	5
Geografiskt läge	5
Areal.....	6
Markägoförhållanden	6
Allmän områdes-beskrivning samt landskaps/stadsbild	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	7
Natur och friytor	7
Bebyggelse	14
Planbestämmelser	17
Tillgänglighet	18
Gator och trafik	18
Teknisk försörjning	19
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	26
ORGANISATORISKA FRÅGOR	26
Tidplan	26
Genomförandetid.....	26
Huvudmannaskap	26
Förfarande.....	26
Avtal och ekonomi	26
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	26
Fastighetsbildning	26
Fastighetsgränser	26
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	27

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning, inkl genomförandefrågor
- Fastighetsförteckning
- Översiktlig markundersökning 2020-03-11
- Kompletterande markundersökning 2020-11-23
- Dagvattenutredning 2021-10-19

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.

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



PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

Kyrkans Fastigheter i Tärnsjö AB inkom med en ansökan om planändring 2020-06-25 med önskan att bygga två stycken lägenhetshus i centrala Tärnsjö. Mark- och planeringsenheten bedömde inför planuppdrag att det är lämpligt att en ny detaljplan tas fram, istället för en planändring, på grund av platsens historik samt föroreningar och undersökningskrav. Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked 2020-09-22 (Ks § 166). Efter att planbesked beslutades har planintressentens planer för den önskade byggnationen ändrats till att endast omfatta ett nytt lägenhetshus med 8-10 lägenheter.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ett lägenhetshus i 2 våningar. Ett befintligt uthus planeras att rivas och ett nytt ändamålsenligt servicehus för samtliga lägenheter samt parkering ska uppföras. De två fastigheterna ämnas slås samman till en fastighet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande Översiktsplan, Kommunplan 2013, för Heby kommun beskrivs det att ny bebyggelse bör i första hand lokaliseras till befintliga planområden.

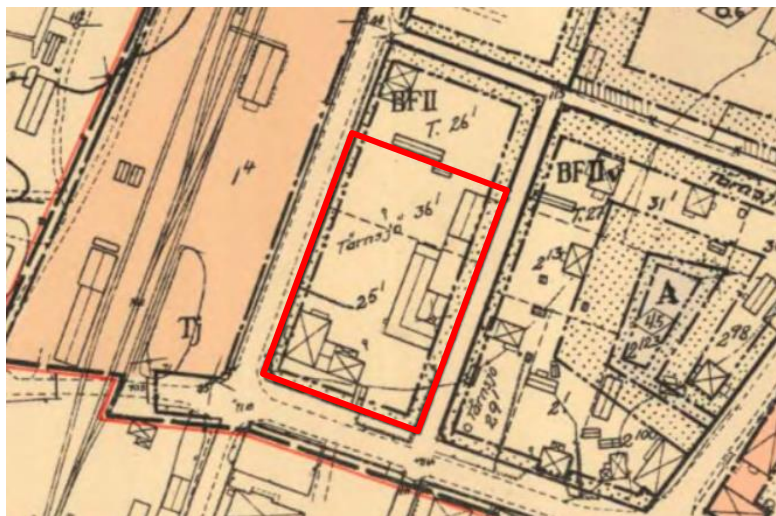
Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan.

Detaljplan

Gällande detaljplan, DP 45 för Tärnsjö Stationssamhälle, norra delen, fastställdes 1959 och omfattar de nordliga delarna av Tärnsjö tätort. Genomförandetiden har gått ut.

I senare planläggning har olika delar ändrats eller kommit att ingå i nya planområden. Den aktuella planen ersätter den gamla och anpassar bestämmelserna samt planområdesgränsen utifrån dagens förhållanden och faktiska användning. DP 45 fortsätter att gälla utanför det nu aktuella planområdet.

Den gällande planen, DP 45, anger för det aktuella planområdet bostäder, friliggande hus i högst två våningar.



Gällande detaljplan DP 45 för Tärnsjö Stationssamhälle, norra delen. Aktuellt planområde markerat med röd linje.

Miljöbedömning

En undersökning avseende strategisk miljöbedömning för plan har genomförts enligt 6 kap. miljöbalken (1998:808) för att undersöka om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap. 5 § MB). Därefter ska kommunen i ett särskilt beslut avgöra planens miljöpåverkan (6 kap. 7 § MB).

Undersökningen utgår även från miljöbedömningsförfordning (2017:966) som innehåller bestämmelser om miljöbedömningar enligt 6 kap. miljöbalken. Heby kommun har genomfört en undersökning om detaljplanen medför en betydande miljöpåverkan (6 kap. 6 § MB) och kommit fram till att denna detaljplan inte kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Kommunstyrelsen har tagit beslut i frågan inom ramen för samrådet, det vill säga innan planen tas ut på granskning, och beslutet har gjorts tillgänglig för allmänheten (6 kap. 7 § MB) på kommunens hemsida.

Länsstyrelsen tog ställning till genomförd undersökning i samrådsskedet och delade kommunens bedömning (402-7823-2021).

Bostadspolitiskt program för Heby Kommun

I Heby kommuns *Riktlinjer för bostadsförsörjning 2018-2022 med utblick 2030* beskrivs en ökning av invånare i kommunen.

Tärnsjö har, i förhållande till de andra tätorterna i Heby kommun, en begränsad bostadsmarknad och vilja att satsa på nybyggnationer. Invånarna har under de senaste 15 åren minskat i orten.

Utmaningar i Tärnsjö är att det finns en hög andel äldre invånare som troligtvis även kommer att öka samt att orten inte ligger i direkt anslutning till kommunens och Region Uppsalas utpekade kollektivtrafikstråk.

Efterfrågan på bostäder i Tärnsjö kommer huvudsakligen från inflyttande pensionärer och familjer från Uppsala och Stockholm. Där det framförallt är de låga priserna och närheten till naturen som driver marknaden.

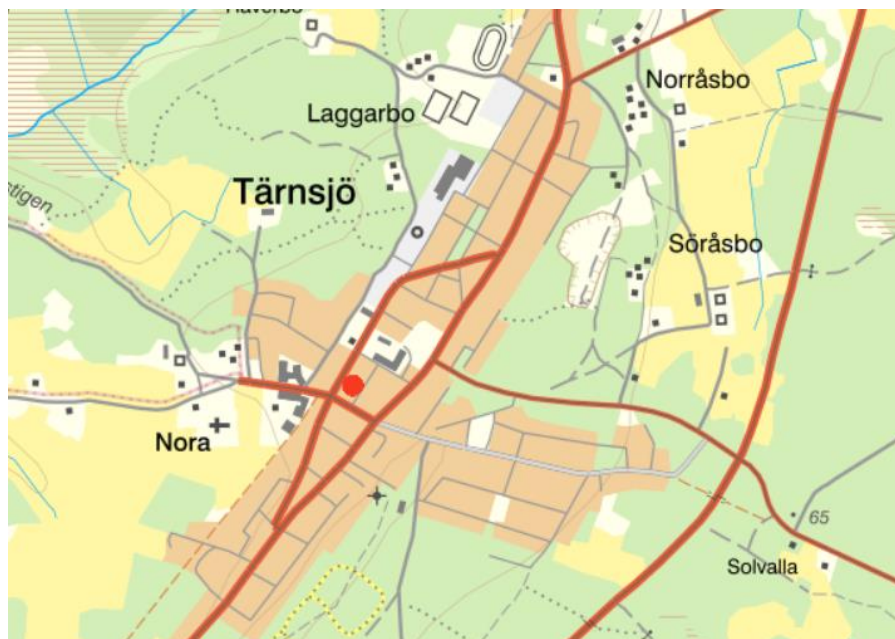
Riksintresse

Inom planområdet finns inga riksintressen.

PLANDATA

Geografiskt läge

Planområdet berör fastigheterna Tärnsjö 25:1 och 36:1 som ligger centralt i Tärnsjö tätort i Heby kommun. Området ligger i anslutning till Stationsgatan och Kyrkvägen med ett avstånd på knappt 100 meter till närmaste busshållplats. Tärnsjö ligger ca 2,5 mil från Heby tätort, ca 1,5 mil från Östervåla tätort och ca 6 mil från Uppsala.



Orienteringskarta över detaljplaneområdets läge (röd markering) i Tärnsjö tätort.

Areal

Planområdets areal är ca 5100 m².

Markägförhållanden

Två stycken fastigheter berörs av planförslaget. Det är fastigheterna Tärnsjö 25:1 och Tärnsjö 36:1 som ägs av planintressenten Kyrkans Fastigheter i Tärnsjö AB.

På fastigheten Tärnsjö 25:1 ligger ett flerbostadshus samt även en byggnad som tidigare använts för handelsverksamhet.

En mindre komplementbyggnad, ett garage, finns placerat på fastigheten Tärnsjö 36:1. Byggnaden används bland annat för vinterförvaring av båt och bil.

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

Tärnsjö är en mindre tätort i nordvästra delen av Heby kommun. Antal invånare i tätorten är drygt 1200 (2020). I Tärnsjö finns skola F-6, dagligvaruhandel (ICA) samt restauranger och pizzeria.

Planområdet angränsar i öst till Metallvägen med friliggande hus och i norr till en privat fastighet med friliggande hus. I väst gränsar området till Stationsgatan med kedjehus som är placerade på andra sidan gatan och i söder till Kyrkvägen med lägenhetshus.

Planområdet är centralt beläget i orten. Inom ett par hundra meters gångväg finns centrum med butiker, bibliotek, skola, vård- och omsorgsboende, parker, lekplats och strövområden.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur och friitor

Mark och vegetation

Fastigheterna är sedan tidigare bebyggda med ett bostadshus med 6 lägenheter samt ett äldre uthus. Utöver parkeringsytor utgörs en stor del av fastigheten av grönytor i form av gräsmatta och fruktträd.



En stor del av fastigheterna består idag av gräsmatta och fruktträd.

Längs Stationsvägen finns en allé som gränsar till fastigheterna. Denna är skyddad genom det generella biotopskyddet enligt förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. Detta innebär att man inte får bedriva sådan verksamhet eller vidta åtgärder som kan skada träden. Detta omfattar även grävarbeten och ledningsdragningar som kan skada trädens rötter och därmed försämra trädens livskraft. Trädens rotsystem är även känsligt för packning av marken, uppställningsplatser ska därför placeras utanför område med trädrötter och körning med tunga fordon ska undvikas i nära anslutning till den skyddade biotopen.

Allén består av elva hamlade lindar med en stamdiameter mellan 42 cm och 55 cm. Ett sätt att räkna ut skyddsavståndet för ett träd eller en allé är att ta trädets stamdiameter gånger 15. Eftersom dessa träd är hamlade går det inte att utgå från krondiametern vilket är den andra vedertagna metoden. För det största trädet i allén med en stamdiameter på 55 cm ger detta ett skyddsavstånd på 8,25 meter. För att säkerställa att trädens rötter inte skadas har därför 8,5 meter prickmark lagts ut i plankartan, bortsett från där befintlig bebyggelse finns.

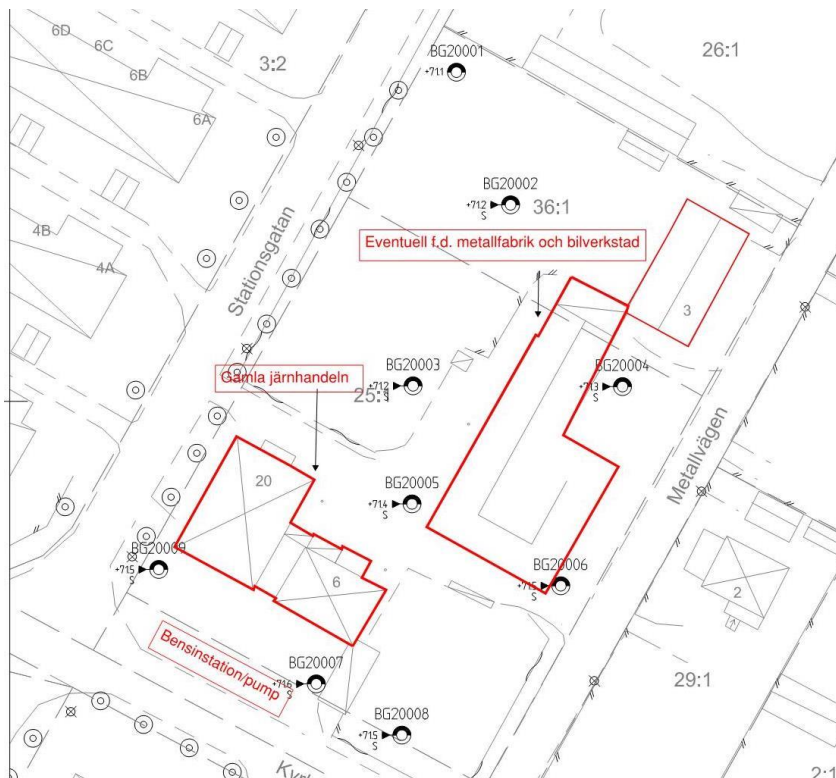


Allén längs Stationsgatan bestående av elva hamlade lindar.

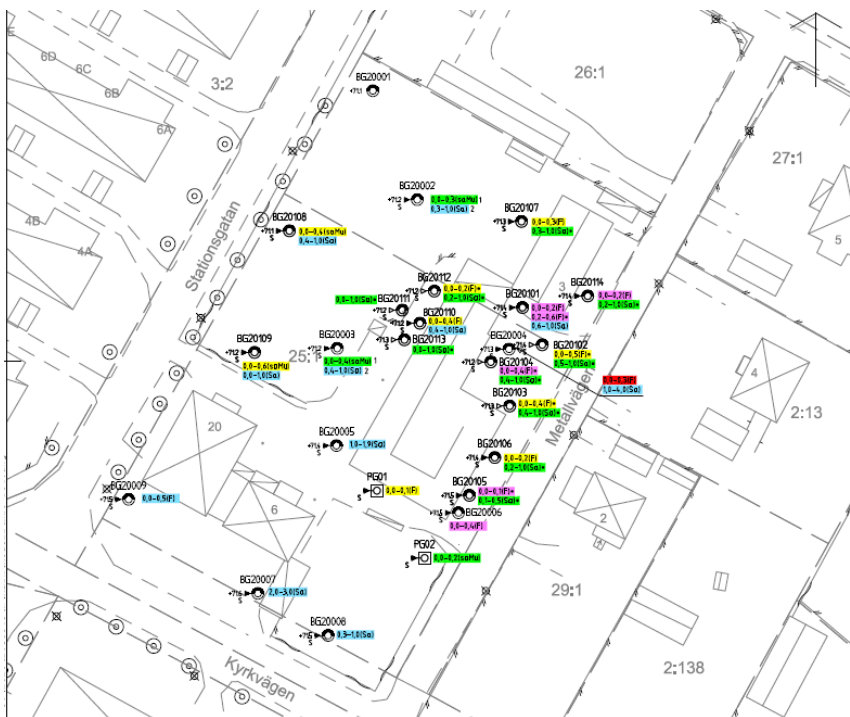
I den nordöstra delen av fastigheten, intill det befintliga garaget, har björnloka iakttagits. Björnloka innehåller furokumariner vilka är irriterande på hud, speciellt om huden utsätts för solljus. Växten bör därför hanteras med försiktighet.

Förorenad mark

På fastigheterna har det tidigare funnits industri, troligtvis en metallfabrik samt en bilverkstad med bensinpump. Det har gjorts en översiktlig markundersökning (Bjerking 2020-03-06) samt en kompletterande markundersökning (Bjerking 2020-11-23) efter utlåtande från miljöenheten i Heby kommun. Undersökningarna visade att det finns föroreningar på fastigheterna, bland annat förhöjda halter av metall, som överskrider riktvärde för KM (känslig markanvändning) och/eller MKM (mindre känslig markanvändning). Det är främst halter av koppar och zink som överskrider riktvärdena men det förekommer även förhöjda värden av arsenik, barium, bly och kadmium. I en av provpunkterna (BG20004) överskrider sammanvägningen av metallhalter dessutom värdet för farligt avfall (FA).



Borrrpunkter i översiktlig markundersökning (Bjerring 2020-03-06).



Borrpunkter samt laboratorieanalyser och xrf-analys i kompletterande markundersökning (Björking 2020-11-23). Blå markering visar halter som understiger Naturvårdsverkets MRR (mindre än ringa risk halter), grön markering visar halter som överstiger MRR, gul markering visar halter som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM (känslig markanvändning), rosa markering visar halter som överstiger MKM (mindre känslig markanvändning), röd markering visar bedömning av metallhalterna som sammanvägt klassas som farligt avfall.

Trots påvisade markföroreningar i fyllnadsjorden bedöms området enligt undersökningen som lämplig för detaljplaneläggning som bostäder, om miljöförvaltningens beslut om åtgärds mål och försiktighetsåtgärder följs.

En handlingsplan för efterbehandling av förorenade områden ska tillsammans med en anmälan om efterbehandling av förorenat område, enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) lämnas till miljöförvaltningen i Sala-Heby kommun. Ett beslut om försiktighetsåtgärder och gällande åtgärds mål krävs innan markarbeten kan påbörjas. Om nya föroreningar upptäcks eller misstänks vid framtida markarbeten skall detta anmälas omgående till miljöförvaltningen, Sala-Heby kommun.

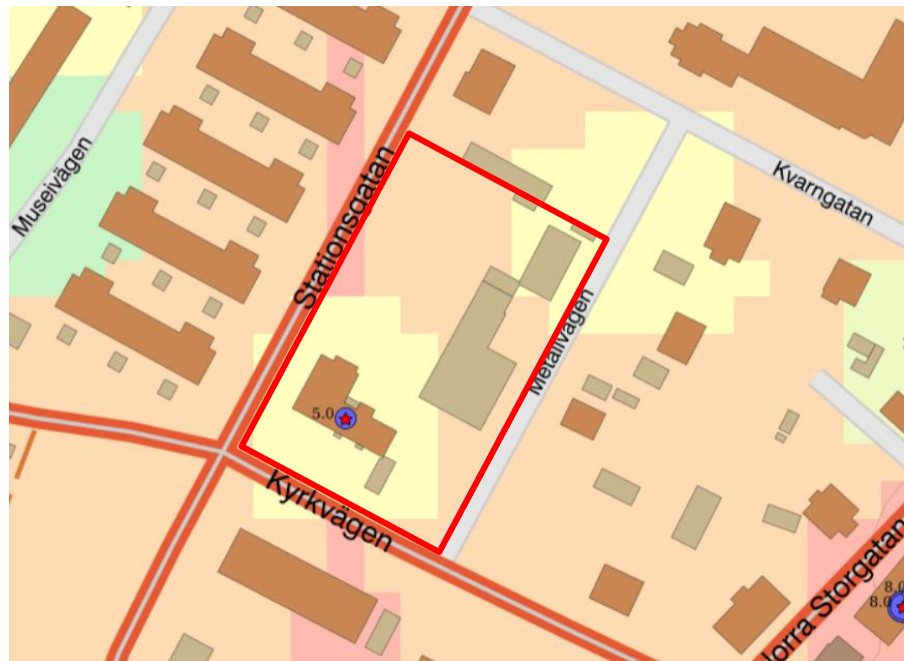
Geologi och
markförhållanden

Planområdet består enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) geokarta av postglacial sand.



Bild: Jordarter i planområdet (Källa: SGU).

Det skattade jorrdjupet är mellan 3-5 till 5-10 meter. En jorrdjupsobservation har gjorts med avslut i berg på 5 meters djup.



Karta över skattat jorddjup i planområdet (Källa: SGU). Gul färg markerar skattat jorddjup på 3-5 meter, beige färg markerar skattat jorddjup på 5-10 meter. Blå markering med röd stjärna markerar jorddjupsobservation (5 meter).

Radon

Nybyggnation ska uppföras radonsäkert och värdena får inte överstiga 200 Bq/m³. Enligt SGU:s (Sverige Geologiska Undersökning) webbkarta så bedöms gammastrålningen (uranhalt eU) i området vara 31 Bq/kg eller 2.5 ppm.



Uranhalt (eU) inom området (Källa: SGU).

Vatten

Området ingår i beslutat vattenskyddsområde (VSO), sekundär zon, och i sekundär zon för föreslaget (ej beslutat) nytt vattenskyddsområde.



Planområdet (röd markering) ingår i gällande VSO beslutat 1988.



Planområdet (röd markering) ligger inom sekundär zon i föreslaget nytt VSO.

Gällande föreskrifter (beslutat 21 november 1988) föreskriver bland annat att det råder "förbud mot utsläpp på marken, i grunden eller i diken och annat vattenområde av avloppsvatten från bebyggelse, industri eller därmed jämförbar anläggning, t ex ensilageanläggning, såvida icke sådana skyddsanordningar vidtages som kommunen kan godtaga". Därutöver anges även att "anläggning eller anordning som utnyttjar grundvatten, ytvatten eller mark som värmekälla eller värmemagasin och som vid ledningsbrott eller på annat sätt kan förorena ytvattentäkt eller enskild grundvattentäkt får inte anläggas utan vederbörligt tillstånd".

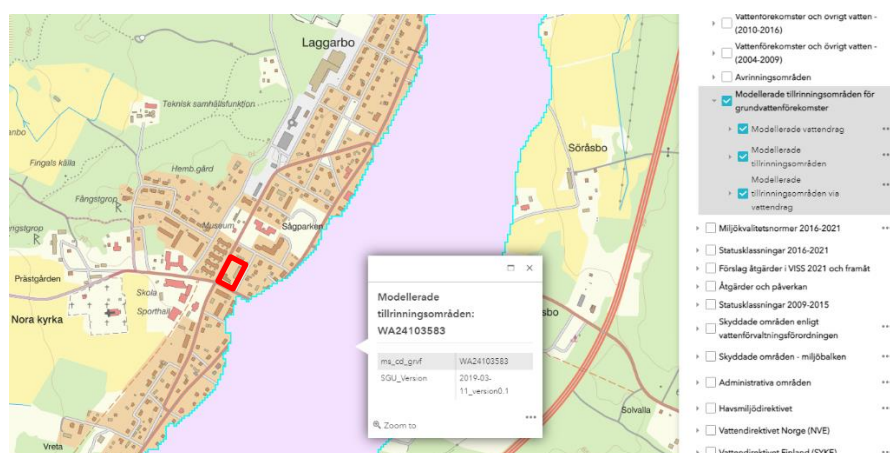
I de nya vattenskyddsföreskrifterna finns en paragraf som kan påverka byggnation inom fastigheten. Denna säger att "inom sekundär skyddszon är det förbjudet att utan tillstånd från den kommunala nämnden utföra

markarbeten". Detta innebär att nämnden i sitt beslut kan komma att ställa krav på försiktighetsåtgärder.

Risken att olyckor ska ske inom planområdet bedöms som liten då de angränsande vägarna ej utgör genomfartsled för farligt gods och det ej heller planeras för annan verksamhet inom planområdet som medför risker. Risker i samband med byggnation och markarbeten hanteras i bygglovsskedet.

Bygg- och miljönämnden i Heby kommun är den tillsynsmyndighet som fattar beslut om föreslagna skyddsanordningar är tillräckliga eller inte.

Enligt dagvattenutredningen (Ramboll, 2021-10-19) bedöms inte grundvattenförekomsten påverkas av exploateringen då den ytliga avrinningen enligt SMHI:s modellerade tillrinningsområden sker västerut.



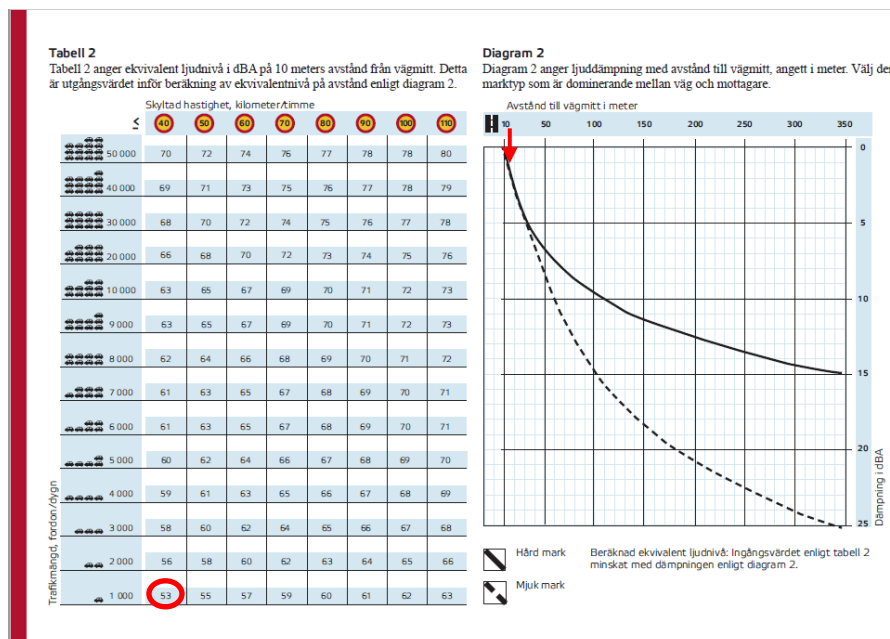
Modellerade tillrinningsområden, SMHI. Planområdets ungefärliga placering markerat med rött.

Buller

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

Enligt mätning gjord 2018 är totaltrafik ÅDT 811 fordon/dygn på både Stationsgatan och Kyrkvägen. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h. Avståndet mellan fasad och vägens mitt är som kortast ca 15 meter från ny bebyggelse och ca 10 meter från befintlig bebyggelse.

Enligt tabell 2 samt diagram 2 i metoden ger en hastighetsbegränsning på 40 km/h med en trafikmängd på 1000 fordon/dygn och ett avstånd på 15 meter mellan mottagare och vägmitt en ekvivalent ljudnivå på 52 dBA. Detta värde är uppskattat utifrån en hastighetsbegränsning på 40 km/h och en trafikmängd på 1000 fordon/dygn då detta är de lägsta värden som finns med i tabellen. Då hastighetsbegränsningen på Stationsgatan är 30 km/h och den uppmätta trafikmängden 811 fordon/dygn bör bullernivåerna vara något lägre än denna beräkning.



Figur som visar bullerberäkningen vid 40 km/h, 1000 fordon/dygn samt 15 meters avstånd mellan vägens mitt och fasad. Tabell 2 och diagram 2 enligt Boverket och SKLs metod för beräkning av vägbuller.

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

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

Detta innebär att gällande riktvärden bedöms uppnås vid fasad samt vid uteplats om sådan anordnas i anslutning till byggnaden.

Lek och rekreation

Närmsta lekplats är Norléns park som finns ca 150 meter från planområdets södra gräns. Lekplatsen sköts av Heby kommun. I Tärnsjö tätort finns ytterligare två lekplatser.

Strövområden finns ca 400 meter från planområdet och elljusspåret knappt 1 kilometer bort.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse eller andra kulturhistoriska intressen.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

På fastigheterna idag finns ett flerbostadshus, garage samt ett uthus. Befintligt flerbostadshus har i dagsläget endast fått interimistiskt slutbesked i väntan på denna detaljplan. Detta på grund av krav i bygglovet att del av uthuset behövde rivas för att inte överskrida byggrätten. Uthuset planeras rivas och ersättas av ett mindre servicehus i samband med genomförandet av denna detaljplan.



Befintligt flerbostadshus sett från korsningen Stationsgatan-Kyrkvägen.



Befintlig garagebyggnad som kommer bevaras.



Befintligt uthus som kommer rivas, sett från Metallvägen.



Befintligt uthus som kommer rivas, sett inifrån tomten.

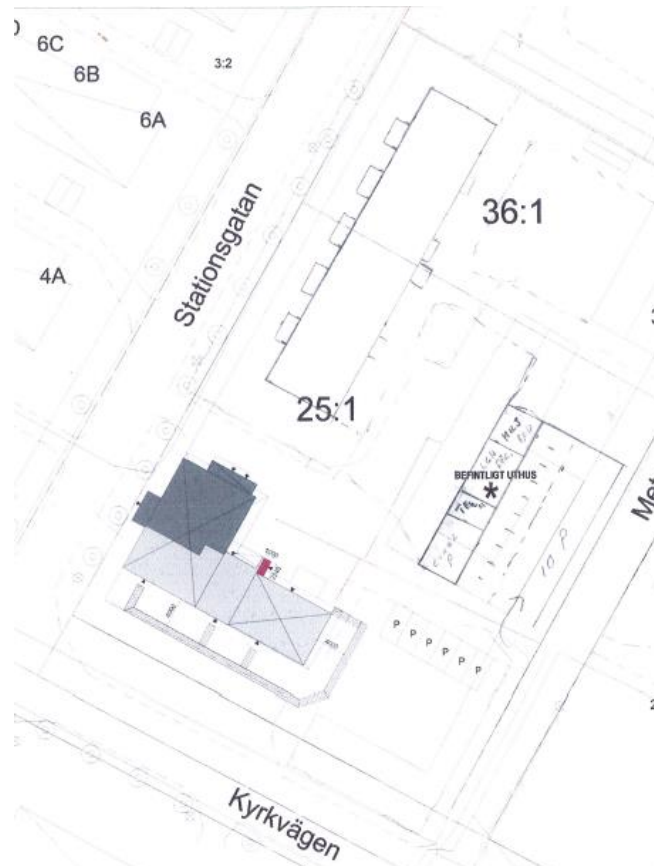
Ny bebyggelse

På fastigheterna planeras ett flerbostadshus med 8-10 lägenheter med uteplatser och balkonger.

Ett nytt servicehus kommer även att placeras på fastigheterna.



Tidig skiss över planerad ny bebyggelse. Flerbostadshuset planeras idag placeras närmare Stationsgatan. Den grönmarkerade friytan placeras istället mitt på gården.



Planerad bebyggelse med bostadshus placerat längs Stationsgatan och ny komplementbyggnad placerad intill parkeringen med anslutning från Metallvägen.

Planbestämmelser

Användning:

B Bostäder

GATA Gata, allmän platsmark.

Syftet med gatumarken är att möjliggöra utfartsförbud mot Kyrkvägen och Stationsgatan.

Egenskapsbestämmelser:

e₁ 27,0 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att samtliga funktioner så som byggnader, parkeringsytor, friytor och dagvattenhantering ryms inom fastigheten.

h₁ 9,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

h₂ 5,5 Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter.

b₁

Minst 40 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god dagvattenhantering på fastigheten.

f₁

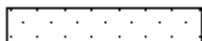
Balkong får kraga ut över prickmark.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att balkong kan kraga ut över del av prickmarken som avser att skydda träden i allén.

o₁ 20,0

Minsta takvinkel för huvudbyggnad är angivet värde i grader.

Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadshöjd och takvinkel på huvudbyggnad.



Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader ej placeras för nära fastighetsgräns eller den angränsande allén.



Utfartsförbud.

Bestämmelsen syftar till att reglera att nya utfarter inte anläggs mot Stationsgatan eller Kyrkvägen. Detta för att säkerställa en god trafiksäkerhet samt skydda träden i allén längs Stationsgatan.

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Ändrad lovplikt:

a₁

Marklov krävs även för hårdgörande av mark.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god dagvattenhantering på fastigheten.

Genomförandetid:

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Tillgänglighet

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

Offentlig och
kommersiell service

I Tärnsjö finns dagligvaruhandel, restauranger, bibliotek samt ett fåtal butiker.

Tärnsjö skola, som är en F-6 skola, ligger ca 100 meter från planområdet. Närmsta förskola finns ca 350 meter bort. I orten finns också vård- och omsorgsboende.

Gator och trafik

Gatunät, gång och
cykelvägar

Hastighetsbegränsningen i centrala Tärnsjö är på de flesta gator 30 km/h. Separata gång- och cykelvägar finns ej i närområdet.

Kollektivtrafik Tärnsjö har bussanslutning via Upplands Lokaltrafiks (UL) linjer 865 och 867. Dessa linjer går mellan Heby och Östervåla med anslutning till både Uppsala och Sala.

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

Den nya byggnaden planeras innehålla 8 st 2:or och 2 st 3:or. Det ger enligt parkeringsnormen ett behov av 6,4 nya parkeringsplatser.

Cykelparkeringar finns också med i parkeringsnormen. Den 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.

Utfartsförbud Plankartan inkluderar utfartsförbud mot Stationsgatan och Kyrkvägen, bortsett från befintlig utfart mot Stationsgatan. Fastigheten angörs i huvudsak från Metallvägen. Även tillkommande bebyggelse kommer angöras från Metallvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Tärnsjöborna från sitt dricksvatten från Tärnsjö vattenverk. Kapaciteten från vattentäkt och vattenverk är god. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten Heby kommuns riktlinjer för dagvattenhanteringen (Riktlinjer för dagvatten i Heby kommun) ska följas. Dessa anger att dagvattenhanteringen ska:

- Bibehålla eller efterlikna den naturliga vattenbalansen i naturen.
- Minska mängden föroreningar i dagvattnet.
- Minska mängden förorenat dagvatten som når recipienten.
- Använda dagvattnet som en resurs i samhället.
- Minska och förebygga skador och översvämningar till följd av skyfall.

Tärnsjö 36:1 har idag ingen dagvattenanslutning.

Recipient och statusklassning (MKN)

Området avleds via dagvattensystem till ett dike som rinner vidare mot

Andersboån, som i sin tur rinner vidare mot Nordmyrasjön. Närmast klassade recipient är Andersboån.

I tabellen nedan redovisas statusklassning för Andersboån.

Tabell 1. Översikt statusklassning och miljö kvalitetsnormer för ekologisk status och kemisk status i vattenförekomsten (VISS, 2017-02-23)

Grundinformation		Ekologisk status			Kemisk status		
EU-ID	Vattenförekomst	Ekologisk status	Kvalitetskrav och tidpunkt	Förslag till ny norm*	Kemisk status	Kvalitetskrav	Förslag till ny norm*
SE667194-156117	Andersboån	Dålig	God ekologisk status 2027	God ekologisk status 2033	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus**

*Förslag till ny miljö kvalitetsnorm (VISS, 2017-02-23).

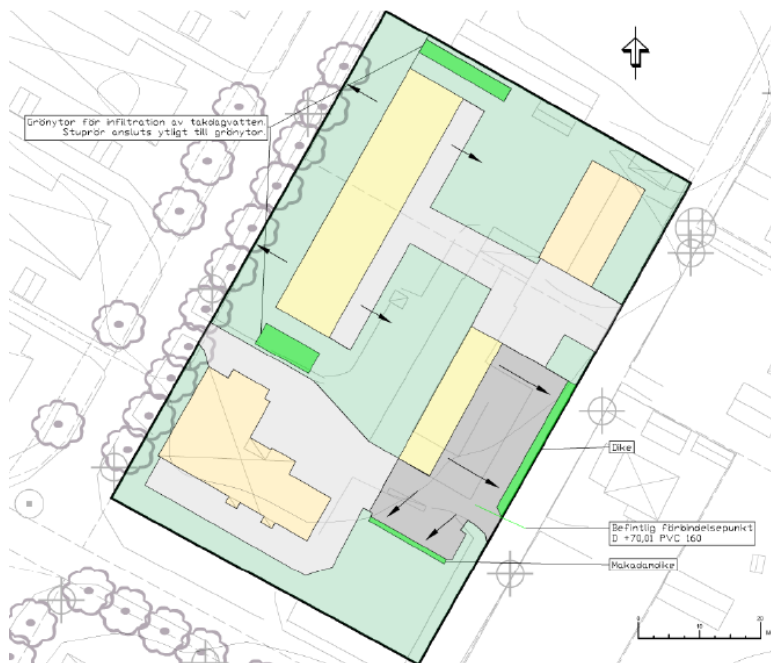
**Undantag senare målår för PFOS. Senare målår 2027 (VISS, 2021-02-03).

Vattenförekomsten har dålig ekologisk status utifrån bedömningsgrunden att Andersboån har problem med övergödning på grund av näringsämnen och/eller kiselalger. Vattenförekomsten tros kunna vara påverkad av avloppsreningsverket och övergödning då särskilt förorenade ämnet ammoniak har uppmätts i halt över gränsvärde. Uppmätt ammonium tros härröra från avloppsreningsverket (VISS, 2020).

Recipienten uppnår ej god kemisk status på grund av förhöjda halter av ämnena PBDE och Hg. Halterna för dessa ämnen är överskridande i samtliga av Sveriges vattenförekomster.

Fördröjningsbehov och föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har gjorts av Ramboll (2021-10-19). Utredningen konstaterar att dagvattenflödena från området förväntas öka i samband med planerad ombyggnation till följd av att andelen hårdgjorda ytor ökar samt med hänsyn till inräknad klimatfaktor. För att inte öka flödena i samband med exploateringen behöver 11 m³ dagvatten fördröjas inom fastigheten. Detta föreslås hanteras genom en kombination av grönytor för infiltration, dike samt makadamstråk.



Avvattningsplan med föreslagna anläggningar för dagvattenhantering (Ramboll 2021-10-19).

Dagvatten från parkeringsytorna som är de mest förorenande ytorna bör genomgå ett renande och fördröjande steg innan anslutning till dagvattennätet. Detta föreslås ske genom ett dike längs Metallvägen. Befintliga parkeringsytor föreslås lutas mot ett makadamdike i söder.

Takdagvatten från det nya bostadshuset föreslås avledas till grönytor för infiltration via utvändiga stuprör med utkastare. Ytorna är schematiskt redovisade i avvattningsplanen ovan, exakt placering av ytorna beror på hur husets tak kommer lutas samt stuprörspaceringar.

Tabell 2. Beskrivning av anläggningarnas utformning och beräknade fördröjningsvolym (Ramboll 2021-10-19).

Anläggning	Tillrinnande ytor	Storlek på anläggning	Utformning	Volym magasin
Grönytor för infiltration	Nytt bostadshus	75 m ²	Nedsänkt yta 0,03 m Sandinblandat matjordslager 0,15 m (porositet 0,25)	5,1 m ³
Dike	Nytt miljöhus, del av ny parkering	24 m	Tvärsnittsytta 0,5 m ² , se även Figur 12	Volym* upp till 0,25 m flödesdjup: 4,6 m ³
Makadamstråk	Del av ny parkering	11 m ²	Nedsänkt yta 0,05 m Makadam 0,35 m (porositet 0,3)	1,7 m ³
Totalt				11,4 m³

*Total volym upp till marknivå: 12 m³

Reningsseffekt

Även föroreningshalterna beräknas öka för samtliga undersökta ämnen utom fosfor och kväve jämfört med befintlig situation. Med föreslagna reningsåtgärder beräknas halterna minska för alla undersökta ämnen utom för fosfor som är oförändrad. Samtliga halter ligger under riktvärdena.

Tabell 3. Beräknade föroreningshalter ($\mu\text{g/l}$) för undersökta ämnen. Rödmarkerade värden anger ökade halter jämfört med idag, grönmarkerade värden anger minskade eller oförändrade halter jämfört med idag. (Ramboll 2021-10-19)

Ämne	Befintlig situation	Framtida situation utan åtgärder	Framtida situation med åtgärder	Riktvärden halter i dagvatten
	($\mu\text{g/l}$)	($\mu\text{g/l}$)	($\mu\text{g/l}$)	($\mu\text{g/l}$)
P	190	190	150	250
N	1 500	1 500	1 500	3 500
Pb	11	12	7,1	15
Cu	23	25	16	40
Zn	80	83	54	150
Cd	0,51	0,54	0,29	0,5
Cr	8,9	9,5	6,3	25
Ni	7,7	8,0	5,5	30
Hg	0,020	0,021	0,019	0,1
SS	54 000	57 000	29 000	100 000
Olja	520	550	140	1 000
BaP	0,037	0,040	0,030	0,1

Föroreningsmängderna beräknas öka för samtliga undersökta ämnen. Med föreslagna reningsåtgärder beräknas samtliga undersökta mängder minska jämfört med framtida situation utan åtgärder.

Tabell 3. Beräknade föroreningsmängder (kg/år) för undersökta ämnen. Rödmarkerade värden anger ökad mängd jämfört med idag, grönmarkerade värden anger minskade eller oförändrade värden jämfört med idag. (Ramboll 2021-10-19)

Ämne	Befintlig situation	Framtida situation utan åtgärder	Framtida situation med åtgärder	Förändring årlig föroreningsbelastning
	(kg/år)	(kg/år)	(kg/år)	(kg/år)
P	0,27	0,32	0,19	-0,08
N	2,2	2,6	1,9	-0,3
Pb	0,016	0,019	0,0090	-0,007
Cu	0,034	0,041	0,020	-0,014
Zn	0,12	0,14	0,068	-0,052
Cd	0,00074	0,00090	0,00037	-0,00037
Cr	0,013	0,016	0,0080	-0,005
Ni	0,011	0,013	0,0070	-0,004
Hg	0,000030	0,000035	0,000024	-0,000006
SS	78	94	36	-42
Olja	0,76	0,92	0,18	-0,58
BaP	0,000054	0,000066	0,000037	-0,000017

Skyfallshantering

Den nya byggnaden är tänkt att placeras på befintlig lågpunkt (lågpunkt 1 i figuren nedan).



Vattenutbredning inom planområdet i befintlig terräng vid en regnmängd motsvarande ett 100-årsregn med klimatfaktor. Lågpunkter inom området markeras med röd oval. T.v. vattendjup högre än 0 cm. T.h. vattendjup högre än 10 cm. (Ramboll 2021-10-19)

Enligt beräkningarna i utredningen kommer lågpunktens volym då minska från 40 m³ till 30 m³. Hälften av denna volym kan hanteras i de föreslagna grönyrtorna för infiltration. Resterande 5 m³ föreslås hanteras ytligt genom skålade ytor på gården. För att hindra att dagvatten rinner in mot byggnaden behöver marken luta ut från byggnaden. Marken behöver även höjdsättas så att dagvatten kan avrinna ytligt när de skålade ytorna nått sin maxgräns.



Föreslagen skyfallshantering för planområdet (Ramboll 2021-10-19).

Längs Metallvägen finns en befintlig lågpunkt som rymmer ca 40 m³. Ca 12 m³ av denna volym kan hanteras i det föreslagna diket. Resterande skyfallsvolym föreslås hanteras ytligt på den nya parkeringsytan. Detta kan göras genom att parkeringsytan utformas som nedsänkt så att vatten kan bli stående på ytan

vid ett skyfall. Med denna åtgärd bedöms skyfallssituationen inte förändras jämfört med idag.

Avfall

Sophantering löses av fastighetsägaren.

VafabMiljö ansvarar för avfalls- och latrinhanteringen i Heby kommun. Närmsta större återbruk ligger i Östervåla.

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 *"Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation"*. 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 350 m från planområdet.

Värme, el och bredband

För att borra för bergvärme krävs tillstånd eftersom fastigheten ligger inom gällande vattenskyddsområde.

Området ligger inom Vattenfall Eldistribution ABs nätområde.

Inom planområdet har Vattenfall 0,4 kV markkablar. I dialog har framkommit att kablarna som går in till fastigheten ej föranleder behov av markreservat för underjordiska ledningar, u-område. Ett markreservat har däremot lagts över Vattenfalls markkabel som går längs Stationsgatan.

Skanova har markförlagda teleanläggningar i den södra delen av planområdet. Dessa påverkas ej av planerad tillkommande bebyggelse. Eventuell flytt av kablar bekostas av den som initierar flytten.

Bredband och fjärrvärme finns utbyggt i området. Stamledning för fjärrvärme med tillräcklig kapacitet och möjlighet för anslutning finns i närheten.

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

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.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Samrådsfas Q4 2021

Granskningsfas Q1 2022

Antagande Q2 2022

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.

Förfarande

Planen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Avtal och ekonomi

Planen bekostas av planintressenten. Planavtal är tecknat mellan planintressenten och kommunen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheterna överensstämmer med detaljplanen. Fastighetsägaren ansvarar för att erforderlig fastighetsbildning sker för att genomföra detaljplanen.

Tärnsjö 25:1 och Tärnsjö 36:1 avses slås samman till en fastighet.

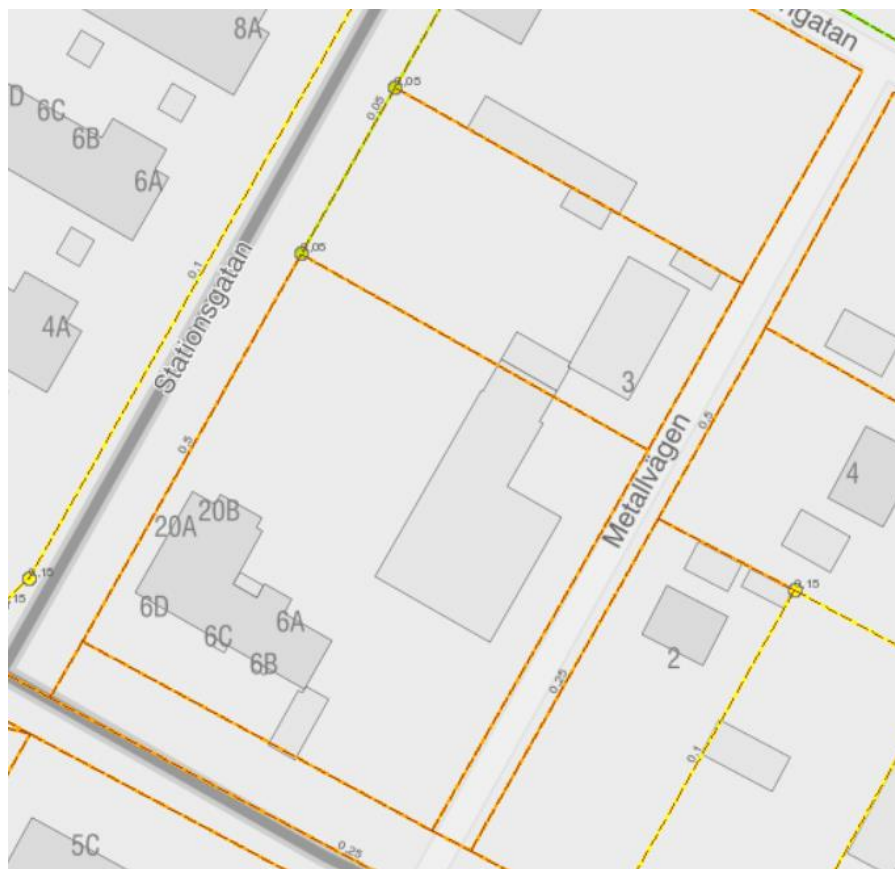
Fastighetsgränser

Delar av fastighetsgränserna har osäkert läge då endast två gränspunkter finns markerade. En inmätning har gjorts med inga ytterligare gränsmarkeringar återfanns.

Detta innebär att fastighetsgränsens läge i grundkartan kan ha en viss felmarginal. I detta fall bedöms felmarginalen vara ca 0,5 meter (orangea linjer).

Den grönmarkerade linjen har en hög kvalitet med endast ca 0,05 meter felmarginal.

Då inga byggrätter finns i anslutning till fastighetsgränsen (prickmark, mark som inte får förses med byggnad finns intill alla gränser) och fastighetsgränserna till största del angränsar till allmän platsmark gata bedöms konsekvenserna av att fastighetsgränsen eventuellt inte har korrekt läge ej som så stora att en fastighetsutredning är befogad.



Fastighetsgränsernas kvalitet. Orange linje anger en uppskattad felmarginal på ca 0,5 m, grön linje anger en uppskattad felmarginal på ca 0,05 m.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Hanna Löfstrand, mark- och planeringsenheten.

För mark- och planeringsenheten

Hanna Löfstrand

Planarkitekt