

- MARK OCH PLANERING -

SAMRÅDSTID 24 april 2026 - 19 maj

Diarienummer	KS/2024:111
Planens beteckning	418
Påbörjad	2025-01-21
Antagen av XX	202x-xx-xx
Laga kraft	202x-xx-xx
Genomförandetid	60 månader



Detaljplan för Gamla Vittinge skola, Ösby 1:66, Vittinge tätort
Heby kommun, Uppsala län

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2026-04-17

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	HANDLINGAR OCH PLANPROCESS	4
1.1	HANDLINGAR	4
1.2	PLANPROCESSEN	4
2	DETALJPLANENS SYFTE	6
2.1	SYFTE	6
3	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
3.1	BAKGRUND	6
3.2	HELA DETALJPLANEN	7
3.3	GENOMFÖRANDETID	8
3.4	ALLMÄN PLATS	8
3.5	KVARTERSMARK	9
4	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	11
4.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	11
	ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	11
	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	11
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	11
5	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	14
5.1	AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	14
5.2	NATUR OCH FRIYTOR	14
5.2.1	MARK OCH VEGETATION	14
5.2.2	FÖRORENAD MARK	15
5.2.3	VATTEN	15
5.2.4	LEK OCH REKREATION	16
5.2.5	KULTURMILJÖ	17
5.3	BEBYGGELSE	19
5.3.1	BEFINTLIG BEBYGGELSE	19
5.3.2	OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE	19
5.4	KOMMUNALA	20
5.4.1	DETALJPLAN	20
5.4.2	ÖVERSIKTSPLAN	20
5.4.3	BOSTADSPOLITISKT PROGRAM FÖR HEBY KOMMUN	21
5.4.4	PARKERINGSNORM FÖR HEBY KOMMUN	21
5.5	RIKSINTRESSEN	22
5.6	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	22
5.6.1	JORDBRUKSMARK	22
5.6.2	SKOGSBRUK	22
5.6.3	OEXPLOATERADE OMRÅDEN	22
5.6.4	EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN	22
5.7	MILJÖKVALITETSNORMER	22
5.7.1	LUFT	22
5.7.2	VATTEN	22
5.7.3	BULLER	23
5.8	MILJÖ	24
5.8.1	STRANDSKYDD	24

Detaljplan för GA Vittinge skola, Ösby 1:66 i Vittinge

5.8.2 DAGVATTEN.....	24
5.9 HÄLSA OCH SÄKERHET	25
5.9.1 OMGIVNINGSBULLER	25
5.9.2 RISK FÖR OLYCKOR	26
5.9.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	28
5.9.4 RISK FÖR EROSION, SKRED OCH RAS	29
5.10 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	29
5.11 SOCIALA ASPEKTER	30
5.12 TEKNIK.....	31
5.13 TRAFIK	32
6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	34
6.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	34
6.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	34
6.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING.....	34
6.2.2 RÄTTIGHETER	35
6.3 TEKNISKA FRÅGOR	36
6.3.1 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS.....	36
6.3.2 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP	36
6.4 EKONOMISKA FRÅGOR	36
6.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING	36
6.4.2 PLANAVGIFT	36
6.4.3 ERSÄTTNINGANSPRÅK	37
6.4.4 DRIFT ALLMÄN PLATS.....	37
7 PLANERINGSUNDERLAG	37
7.1 KOMMUNALA	37
7.1.1 DETALJPLAN.....	37
7.1.2 ÖVERSIKTSPLAN.....	37
7.1.1 PARKERINGSNORM.....	37
7.1.2 RIKTLINJER FÖR DAGVATTEN.....	37
7.2 UTREDNINGAR	37
7.2.1 BULLER- OCH VIBRATIONSUTREDNING	37
7.2.2 DAGVATTENUTREDNING	38
7.2.3 KULTURMILJÖUTREDNING	38
7.2.4 RISKUTREDNING	38

1 HANDLINGAR OCH PLANPROCESS

1.1 HANDLINGAR

Plan- och genomförandebeskrivning (2026-04-17)

Plankarta (2026-04-17)

Fastighetsförteckning (2026-02-16)

Riskutredning BSL Brandskyddslaget (2025-10-01)

Buller- och vibrationsutredning PE Teknik och Arkitektur AB (2025-09-05)

Dagvatten- och skyfallsutredning Structor (2025-12-03)

Kulturmiljöutredning Stockholms Byggnadsantikvarier AB (2025-11-07)

1.2 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. I ett nyligen avgjort rättsfall (HD 2022-12-09 P 266-22, P 270-22, P 272-22) så har planbeskrivningen i stort fått en mer avgörande betydelse hur eventuellt oklara planbestämmelser ska tolkas och tillämpas.

Planbeskrivningen blir därmed den förklaring, guide till plankartan där inkluderade beskrivningar av plankartans bestämmelser blir ledande i hur de ska tolkas och vad som kan medges i den senare bygglovsprocessen.

Detaljplan för GA Vittinge skola, Ösby 1:66 i Vittinge

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.



2 DETALJPLANENS SYFTE

2.1 SYFTE

Planförslaget ämnar pröva möjligheten för bostäder, kontor och centrumverksamhet inom fastigheten Ösby 1:66.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

3.1 BAKGRUND

Heby kommun har 2024-10-21 mottagit en ansökan från Hebyfastigheter AB om upprättande av ny detaljplan för fastigheten Ösby 1:66 i Vittinge tätort.

Planområdet utgör ett äldre skolområde med stort kulturhistoriskt värde för Vittinge ort. Skolan invigdes år 1932. Som flyglar till skolbyggnaden uppfördes samtidigt två lärarbostäder.

Fram till 2024 hade Vittinge skola sin verksamhet i den gamla skolbyggnaden. Därefter har skolan flyttat sin verksamhet till en nybyggd skollokal nordväst om planområdet och den gamla skolbyggnaden står idag tom. De tillhörande lärarbostäderna används som bostäder idag.

Att möjliggöra för ytterligare användningar anses lämpligt för att möjliggöra en bredare användning av befintlig bebyggelse. Detaljplanen bedöms inte medföra några större förändringar i bebyggelsen på platsen jämfört med idag.

En mindre del av planområdet planläggs som allmänplats, natur. Detta görs för att säkerställa tillgången till befintlig gång- och cykelpassage öster om planområdet samt för att kommunen ska ha rådighet över området närmast rälsen om ett tågstopp skulle förverkligas i framtiden.

Det gamla skolområdet är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram som en värdefull kulturmiljö för orten. Detaljplanen möjliggör att viktiga värden identifieras och bevaras. Samtidigt som en bredare och en mer strategisk användning möjliggörs.

3.2 HELA DETALJPLANEN

Planområdet är beläget i Vittinge som är kommunens sjätte största tätort med cirka 600 invånare. Vittinge är beläget i varierande landskap med öppen jordbruksmark i väster och öster, och skogsmark i norr och söder.

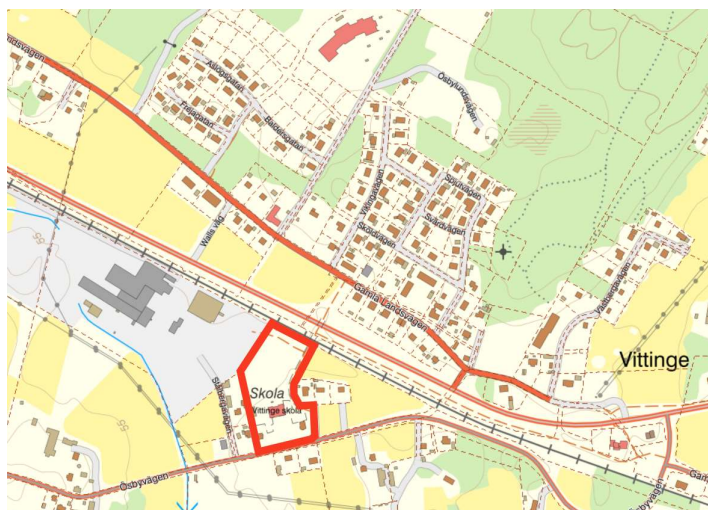


Bild 1. Planområdets läge i tätorten, planområdet är markerat i rött.

Planområdet ligger längs Ösbyvägen, söder om riksväg 72 samt Dalabanan. Längre norr om väg och järnväg finns villatomtbebyggelse och till viss del jordbruksmark. Skog och tillhörande promenadstigar ligger nordöst om planområdet. Väster om planområdet är Vittinge tegelbruk lokaliserat. Tegelbruket är väl synligt och sätter en tydlig prägel på orten. Verksamheten är också betydelsefull för den historiska förståelsen av tegeltillverkningens betydelse för kommunen, och utgör en modern arvtagare av tegelbruksepoken i kommunen. Söder om planområdet sträcker sig också Ösbyvägen, enstaka bostadshus samt jordbruks- och skogsmark.

Tätorten i stort karaktäriseras främst av småhusbebyggelse med några få inslag av flerbostadshus. Majoriteten av ortens bebyggelse är belägen norr om järnvägen. Verksamheter, liksom tegelbruket är framför allt lokaliserade söder om järnvägen. Enstaka villatomter finns sydväst och sydväst om planområdet.

Själva planområdet bär tydliga spår av sin tidigare funktion som skola. Framför allt genom skolbyggnaderna tillsammans med de öppna grönytorna och idrottsplanen. Fastigheten består både av gräsbeklädda- och grusade ytor samt en del växtlighet i form av buskar och träd. Befintlig gång- och cykelväg sträcker sig från lärarvägen i söder, längs med den östra fastighetsgränsen norrut, med en tunnelpassage under järnvägen och riksväg 72 vidare till Gamla landsvägen.

Detaljplan för GA Vittinge skola, Ösby 1:66 i Vittinge

Planområdet är bebyggt med en huvudbyggnad, den tidigare skolbyggnaden. Runt huvudbyggnaden finns en större grusad yta, som bland annat har använts som parkeringsyta. Utöver huvudbyggnaden finns även två bostadshus på platsen. Vid invigningen av skolan, år 1932, användes bostadshusen som bostäder för skolans lärare. Idag hyrs lärarbostäderna ut som vanliga hyresbostäder av Hebygårdar. Ytterligare bebyggelse finns på området i form av tre komplementbyggnader.



Bild 2. Bild från kulturmiljöutredningen. Taget från infarten från den södra delen av Ösbyvägen. Skolbyggnaden i mitten, och de två lärarbostäderna skymtas till höger och vänster i bilden.

3.3 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

3.4 ALLMÄN PLATS

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

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

Allmänna platser inom planområdet är planlagda som natur för att säkerställa utrymme för framtida tågstopp samt för rådighet över gång- och cykelväg och tunnelpassage. Detaljplanen möjliggör därmed ingen bebyggelse på denna yta.

Ytan som planläggs som allmän plats, natur, utgör cirka 2743 kvadratmeter.
Ytan som planläggs som allmän plats, gång- och cykelväg, utgör cirka 714 kvadratmeter. Totalt är cirka 3500 kvadratmeter planlagd som allmän plats inom planområdet.

3.5 KVARTERSMARK

Användningen B, bostäder, föreslås att införas på hela kvartersmarken inom planområdet. Användningen syftar till att möjliggöra att befintlig bebyggelse ska kunna användas/ byggas om till bostäder.

Användningen C, centrum, föreslås införas på hela kvartersmarken inom planområdet. Användningen möjliggör för en blandning av verksamheter som butik, restaurang, kontor, föreningsverksamhet eller liknande.

Användningen K, kontor, föreslås införas på hela kvartersmarken inom planområdet. Användningen möjliggör för kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Verksamheten ska inte innebära störningar för omgivningen.

Ny bebyggelse bör inte uppföras inom fastigheten då skolområdets samlade uttryck har ett stort kulturhistoriskt värde. Med bakgrund i planområdets kulturhistoriska värde, är stor del av planområdet belagd med prickmark, mark som inte får bebyggas. Befintlig huvudbyggnad samt lärarbostäderna får av samma anledning inte rivas och därför har ett rivningsförbud lagts in i planen. För att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader har en skyddsbestämmelse lagts in för att säkerställa att underhåll av byggnader sker med hänsyn till deras arkitektoniska form.

En mindre del i sydöstra delen av kvartersmarken är belagd med korsmark, mark som får bebyggas med komplementbyggnad. Komplementbyggnader ska utformas med en liknande arkitektur som befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse på platsen gällande material, färgsättning samt detaljeringsgrad. En mindre komplementbyggnad får uppföras inom detta område.

Del av kvartersmarken planläggs som u-område, det vill säga markreservat för allmännyttiga ledningar. Detta för att möjliggöra underhåll av befintliga allmännyttiga ledningar.

Del av kvartersmarken läggs som g-område, det vill säga markreservat för gemensamhetsanläggning. Detta för att möjliggöra för infart om det i framtiden skulle ske en avstyckning där lärarbostäderna bildar egna fastigheter.

Kvartersmarken omfattar en total yta om cirka 14 500 kvadratmeter.

Detaljplan för GA Vittinge skola, Ösby 1:66 i Vittinge



Bild 3. Samrådsförslag för plankarta.

4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

4.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Hit hör de motiv till regleringar som avses i 2 kap. 3 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

NATUR: bestämmelsen syftar till att bevara yta som obebyggd allmänplatsmark för att reservera yta att möjliggöra ett tågstopp på i framtiden. Samt säkerställa bevarande av befintlig gång- och cykeltunnel.

GATA – GÅNG OCH CYKELVÄG: bestämmelsen syftar till ett bevarande av gång- och cykelvägen.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B - BOSTÄDER: bestämmelsen syftar till att möjliggöra att den gamla skollokalen samt lärarbostäderna kan nyttjas som bostad.

C - CENTRUM: bestämmelsen syftar till att möjliggöra att befintlig bebyggelse kan nyttjas för handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet i det centrala läget.

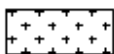
K – KONTOR: bestämmelsen syftar till att möjliggöra att befintlig bebyggelse kan nyttjas för kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering i det centrala läget.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande



- **Marken får inte förses med byggnad:** bestämmelsen syftar till att begränsa ny bebyggelse för att bevara den värdefulla kulturmiljön.



- **Marken får endast förses med komplementbyggnad:** För att möjliggöra för bebyggelse av en mindre komplementbyggnad.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: För att säkerställa tillgång till kommunala ledningar.

Utnyttjandegrad

e₁₄₀ – Största byggnadsarea är angivet i värde m²: För att begränsa byggnadsytan för komplementbyggnad och säkerställa att den harmoniserar med övrig bebyggelse och förståelsen av miljön som en äldre skolmiljö.

Rivningsförbud

r₁ – Byggnad får inte rivas: För att säkerställa att byggnader med högt kulturmiljövärde inte rivs.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 8,5 – Högsta nockhöjd är angivet i meter: Syftar till att begränsa befintlig bebyggelses höjd.

h₂ 9,0 – Högsta nockhöjd angivet i meter: Syftar till att begränsa befintlig bebyggelses höjd.

h₃ 4,0 - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet i värde i meter: Syftar till att begränsa höjd på nytilkommande komplementbyggnad.

h₄ 4,0 - Högsta nockhöjd är angivet i värde i meter: Syftar till att begränsa befintlig bebyggelses höjd.

Skydd av kulturvärden

q₁ - Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Byggnadsvolym skall bevaras: Syftar till att bevara byggnad med högt kulturhistoriskt värde.

Markens anordnande och vegetation

n₁ - Träd i allé får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk: För att säkerställa att allé bevaras då allén bedöms ha både natur- och kulturhistoriska värden.

Utförande

b₁ – Minst 35% av fastighetsarean inom användningsområde ska vara genomsläpplig: För att säkerställa att det finns god dagvattenhantering inom kvartersmarken.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁ – **Markreservat för gemensamhetsanläggning:** För att säkerställa att det vid eventuell avstyckning av lärarbostäderna finns en utfartsväg för samtliga fastigheter.

Utformning

f₁ - **Komplementbyggnader ska utformas med en liknande arkitektur som befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse på platsen gällande material, färgsättning samt detaljeringsgrad:** Syftar till att bidra till den kulturhistoriska förståelsen av platsen och harmonisera ny bebyggelse med befintlig bebyggelse.

Varsamhet

k₁ - **Kulturhistoriskt värdefulla byggnadsdelar såsom fasad, taklutning och taktäckning skall vara arkitektoniskt liknande det ursprungliga gällande material, färgsättning och detaljeringsgrad:** Syftar till att bevara befintliga byggnaders kulturhistoriskt värdefulla uttryck.

5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdets areal är 17 942 kvadratmeter. En fastighet berörs: Ösby 1:66. Fastigheten ägs idag av Hebyfastigheter AB.

5.2 NATUR OCH FRIYTOR

5.2.1 MARK OCH VEGETATION

Planområdet består av större grus- och gräsbeklädda ytor. Längst med den södra plangränsen finns flertalet äldre träd som tillsammans bildar en allé. Alléen är skyddade enligt 7 kapitlet 11§ Miljöbalken vilket innebär att det krävs dispens för alla åtgärder som kan påverka allén. Exempel på åtgärder som kräver dispens är fällning av träd och grävning. Dispens utfärdas av länsstyrelsen om det finns särskilda skäl.

Marken inom planområdet har en lutning från söder till norr. En tydlig lågpunkt finns i det östra hörnet av planområdet där befintlig gång- och cykelpassage går. Det finns även en lågpunkt väster om planområdet dit vatten från skolgården rinner. Lutningen är från 57 meter över havet i södra delen till 54 meter över havet.



Bild 4. Bild över lågpunktskartering. Planområdet utgör det som är innanför den svartstreckade linjen. Röd ring utgör lågpunkt vid gångtunnel och blå ring utgör en större lågpunkt dit vatten från skolgården rinner vidare mot recipienten.

Planområdet består av glacial- och postglacial lera enligt jordartskartan nedan.



Bild 5. Utdrag ur SGU:S jordartskarta, planområdet är inom den röda ringen.

5.2.2 FÖRORENAD MARK

Inga kända föroreningar finns inom planområdet. Skulle det uppstå misstankar om att det förekommer föroreningar, till exempel genom syn- och luktintryck ska miljöenheten underrättas i enlighet med 10 kap. 11§ Miljöbalken (1998:808).

5.2.3 VATTEN

Inga öppna vattenytor eller vattenområden finns inom planområdet. Ett markavvattningsföretag finns väster om planområdet. Markavvattningsföretaget bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

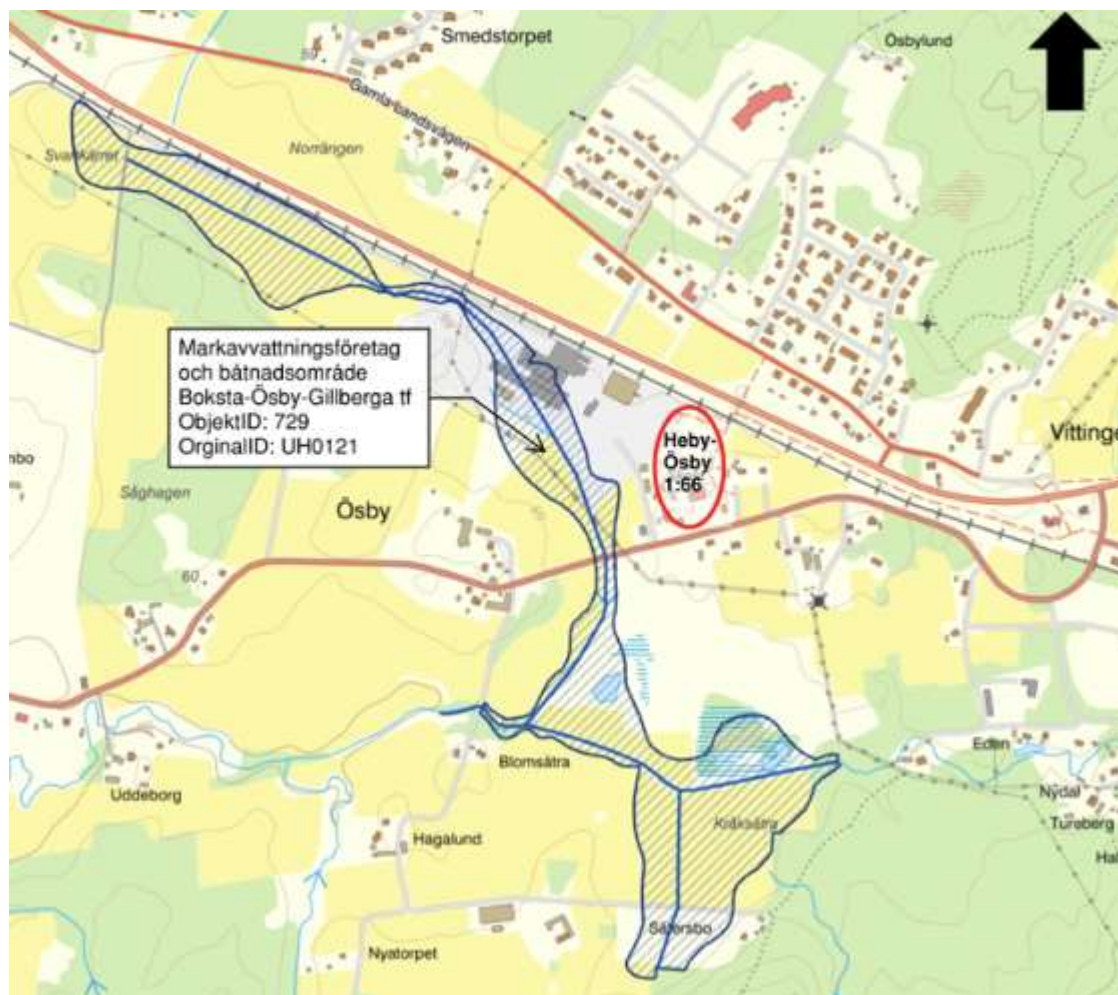


Bild 6. Bild över närliggande markavvattningsföretag.

5.2.4 LEK OCH REKREATION

Enligt Heby kommuns riktlinjer för kommunala lekplatser och naturliga lekmiljöer (HebyFS 2019:30) bör en lekplats anläggas när naturliga lekmiljöer inte finns inom 300 meter från bostäder. Närmaste kommunala lekplats är Skräddabackens lekplats som ligger ca 500 meter från planområdet.

I och med att planområdet utgör en plats som tidigare använts som skola och skolgård så finns det gott om naturliga lekmiljöer inom planområdet, i form av exempelvis öppna grönytor. Därför bedöms det finnas tillräckligt med naturliga lekmiljöer för barn inom planområdet. Det finns i skrivande stund även en del lekutrustning kvar samt en idrottsplan som lämpar sig väl för olika former av lek.

Strax öster om Vittinge tätort finns Vittinge idrottsplats och cirka två kilometer utanför samhället finns en kommunal badplats.

5.2.5 KULTURMILJÖ

Planområdet är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram som antogs 2022.

I kulturmiljöprogrammet beskrivs att skolgården ramar in av skolbyggnaden tillsammans med de två intilliggande lärarbostäderna. Miljön har stora kulturhistoriska värden och byggnaderna bevarar mycket av sina ursprungliga karaktärer. Skolområdet beskrivs ha starka symboliska och sociala värden för orten. Området berättar en historia om de folkbildningssatsningar som genomfördes vid tiden för skolans uppförande.

Med anledning av de kulturhistoriska värdena har det i samband med upprättande av detaljplanens samrådsförslag genomförts en kulturmiljöutredning. Syftet med kulturmiljöutredningen har varit att tydligare identifiera områdets kulturhistoriska värden. Genom detta möjliggörs ett bevarande av dessa.

I utredningen går att läsa att byggnaderna har mycket kvar av sin ursprungliga arkitektoniska form. De har en tidstypisk utformning gällande exempelvis fönstersättning, dörrar och fasadmateriäl. Dessa arkitektoniska detaljer bedöms förstärka områdets historiska betydelse som helhet.

Utredningen beskriver att huvudbyggnaden (skolbyggnaden) i stort är välbevarad exteriört. Den har flackt takfall med rött tegel. Fasaden är utav gulmålad träpanel med vitmålade, spröjsade fönster.



Bild 7. Bild från kulturmiljöutredningen på den gamla skolbyggnaden, vy sett från söder.

Detaljplan för GA Vittinge skola, Ösby 1:66 i Vittinge

På den östra lärarbostaden har en ramp byggts till, i övrigt är lärarbostäderna välbevarade.



Bild 8. Bild från kulturmiljöutredningen på den östra lärarbostaden, tillbyggd ramp syns till vänster i bilden.



Bild 9. Bild från kulturmiljöutredningen på den västra lärarbostaden.

Ett antal möjliga skyddsåtgärder föreslås för att bevara områdets kulturhistoriska värden vid ett genomförande av detaljplanen. En omvandling till bostad, kontor eller centrum bedöms genomförbar utan att läsbarheten som skolområde försvåras, under

förutsättning att föreslagna skyddsåtgärder följs.

- bevara och underhåll skolbyggnaden och lärarbostädernas ursprungliga volymer, fönstersättning, tak- och fasadmateriäl.
- Nya åtgärder ska utföras med varsamhet och i samklang med befintliga materiäl och kulörer. Komplementbyggnader bör placeras i den nordöstra delen av planområdet och storlek på komplementbyggnad bör anpassas till områdets karaktär.

Förståelsen av skolområdet och dess historia är beroende av skolbyggnaden tillsammans med övrig bebyggelsestruktur och omgivning: skolgård, lärarbostäder, komplementbyggnader, öppna grösytor och tillfartsvägar. Nya tillägg i form av exempelvis komplementbyggnader kan försvåra läsbarheten och på sikt leda till att skolmiljön upphör även om de ursprungliga skolbyggnaderna står kvar. Med anledning av detta möjliggör detaljplanen enbart mindre tillägg av komplementbyggnad.

Ett genomförande bedöms dock också kunna främja miljön och bidra till att den bevaras. Att möjliggöra för fler användningar kan innebära att området och bebyggelsen kommer användas mer och att det då bli mer sannolikt att nödvändiga underhållsåtgärder genomförs. Ett omsorgsfullt underhåll kan därmed likaväl främja ett bevarande av byggnadernas kvalitéer. Anpassas dessutom underhållet utifrån byggnadernas ursprungliga karaktär bedöms de kulturhistoriska värdena i hög grad kunna bibehållas.

5.3 BEBYGGELSE

5.3.1 BEFINTLIG BEBYGGELSE

Planområdet består av en friliggande huvudbyggnad som tidigare inrymt skolan. Byggnaden utgör 482 byggnadsarea i kvadratmeter. Utöver huvudbyggnaden finns även två bostadshus, tidigare lärarbostäder, där den ena är 86,6 byggnadsarea i kvadratmeter och den andra 120 byggnadsarea i kvadratmeter. Lärarbostäderna hyrs ut som bostäder idag och har befintliga hyresgäster. Utöver detta finns även tre komplementbyggnader varav en är större om, 96,6 byggnadsarea i kvadratmeter. Övriga två komplementbyggnader är av mindre slag med en byggnadsarea runt 7 kvadratmeter vardera.

5.3.2 OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Offentlig service finns på orten i form av en kommunal förskola och en F-3 skola. Vittinge skola ligger i området Ösbylund, knappt 1 kilometer norr om planområdet. Skola för senare klasser finns i Heby och Morgongåva.

Närmaste vårdcentral finns i Heby.

Vid korsningen mellan riksväg 72 och Ösbyvägen finns en restaurang och kiosk. Närmaste dagligvaruhandel finns i Morgongåva, cirka 8 kilometer från planområdet.

5.4 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

5.4.1 DETALJPLAN

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 268, del av Vittinge, trafiklösning för järnvägsöverfart, från 1997. Gällande användningar och bestämmelser inom fastigheten är S-skola, prickmark och en högsta byggnadshöjd om 8 meter. Fastigheten belastas av ett u-område och x-område som innebär att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar och för allmän gång- och cykeltrafik. Syftet med DP 268 var bland annat att möjliggöra en ny plankorsning i Vittinge och för planskild gång- och cykelpassage till och från Vittinge skola. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

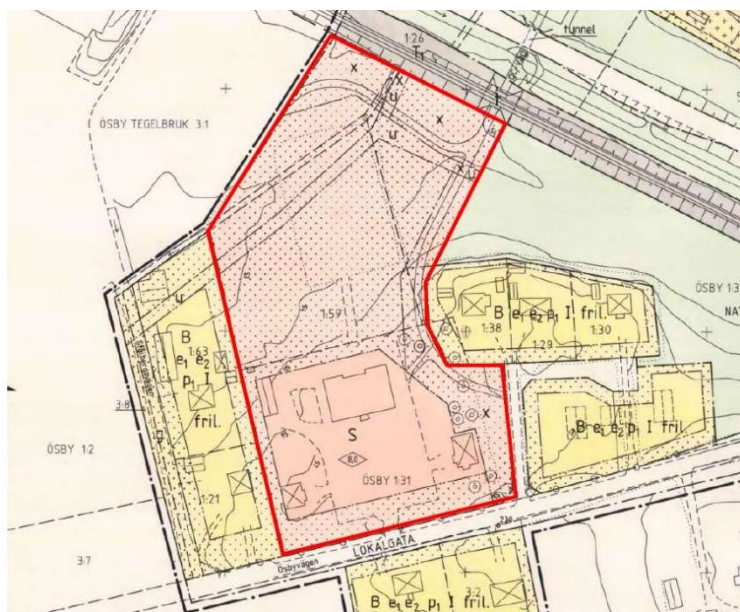


Bild 10. Gällande detaljplan DP 296 del av Vittinge järnvägsöverfart

5.4.2 ÖVERSIKTSPLAN

I gällande Översiktsplan, Kommunplan 2013, för Heby kommun är området utpekad som skola.

I kommunens nya översiktsplan, som planeras att antas under 2026, beskrivs att Vittinge utgör en del av kommunens södra stråk, tillsammans med Heby och Morgongåva. Vittinge ska utvecklas som en bostadsort och ett framtida tågstopp är prioriterat för orten. Tågstationsläge ska utredas men en möjlig plats är vid den befintliga tunneln för gång- och cykelväg, det vill säga inom området som planläggs som natur i aktuellt planförslag.

Detta planförslag avviker inte från översiktsplanen.

5.4.3 BOSTADSPOLITISKT PROGRAM FÖR HEBY KOMMUN

Heby kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning antogs 2021.

I kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning anges att det på grund av Vittinges pendlingsläge i förhållande till Uppsala finns en stark efterfrågan på bostäder. Det bedöms behövas både småhus, radhus och flerbostadshus i Vittinge.

5.4.4 PARKERINGSNORM FÖR HEBY KOMMUN

Den trafik som genereras ska lösas inom den egna fastigheten. Kommunen har tagit fram en parkeringsnorm, Bilaga 2 till Trafikplanen (2008), som anger behovstal för bilparkering vid olika typer av verksamheter. Enligt tabeller nedan, från kommunens parkeringsnorm, framgår hur bilplatsbehovet ska beräknas för flerbostadshus när lägenhetsfördelningen är okänd.

Flerbostadshus, lägenhetsfördelning inte känd

Parkeringsstal för beräkning av bostadsparkering då lägenhetsfördelningen är okänd. Parkeringsstalen inkluderar 1 bilplats per 1000 m² BTA för besökande.

	Bilplatsbehov (bpl/1000 m ² BTA)
	11,7

Tabell 1 Tabellen visar parkeringsnorm för bostäder vid okänd lägenhetsfördelning

För kontor- och centrumverksamhet gäller parkeringsnorm för respektive verksamhet enligt tabell nedan.

	Bilplatsbehov per 1000 m ² BTA		
Lokaltyp	Anställda	Besök	Summa
Industri/hantverk	7	1,5	8,5
Skolor	3,6	4	7,6
Kontor: Offentlig förvaltning:	18	5	23
Kontor: övriga	16	3	19
Handel	9	19	28
Övrig kommersiell service:	11	27	38
Restauranger	10	70	80
Samlingslokaler Äldreboenden Kyrkor Vårdinrättning	Speciell utredning görs för varje enskilt objekt		

Tabell 2 Tabellen visar parkeringsnorm för olika kategorier av verksamhet.

5.5 RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av några riksintressen. Järnvägen, Dalabanan som ligger intill planområdets norra gräns är dock utpekad som riksintresse för kommunikationer.

Riksintresset bedöms inte påverkas negativt vid ett genomförande av detaljplanen.

5.6 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

5.6.1 JORDBRUKSMARK

Planområdet utgörs inte av jordbruksmark.

5.6.2 SKOGSBRUK

Planområdet utgörs inte av skogsmark.

5.6.3 OEXPLOATERADE OMRÅDEN

Planområdet utgörs inte av oexploaterade områden.

5.6.4 EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN

Planområdet har inga områden som klassas som ekologiskt särskilt känsliga.

5.7 MILJÖKVALITETSNORMER

5.7.1 LUFT

Luftkvaliteten i Heby kommun är god. Uppmätta halter av föroreningar är långt under gränsvärdena för miljökvalitetsnormerna.

Det finns dock en osäkerhet och farhåga att halterna av bens(a)pyren lokalt skulle kunna vara höga eftersom Heby kommun har en relativt stor andel småhus som använder ved eller pellets som huvudsaklig värmekälla.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft.

5.7.2 VATTEN

Miljökvalitetsnormer för vatten anger vilken kvalitetsstatus ett vattendrag ska uppnå vid en viss tidpunkt. Normerna innebär att vattendrag ska uppnå god ekologisk- och kemisk ytvattenstatus. För grundvatten är miljökvalitetsnormen god kemisk- och kvantitativ status. Kvalitetsstatus på vattenförekomster får inte försämrats.

Detaljplan för GA Vittinge skola, Ösby 1:66 i Vittinge

Planområdet berörs av miljökvalitetsnormer för vattendraget Skattmansöån. Vattendraget utgör planområdets recipient, det vill säga det vattendrag där dagvatten från planområdet slutligen når.

Miljökvalitetsnormen för Skattmansöån är god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus till år 2033.

Idag är den ekologiska statusen i Skattmansöån måttlig, främst på grund av påväxt av kiselalger. Bottenfaunan bedöms däremot ha god status. Gällande fysikalisk-kemiska faktorer är näringsämnesnivåerna måttliga. Försurning och särskilt förorenade ämnen är inte klassat i vattenförekomsten.

Hydromorfologiskt är flera brister identifierade i Skattmansöån. Det gäller för konnektiviteten, morfologiskt tillstånd samt förekomstens kanter och närområde.

Recipienten uppnår inte god kemisk ytvattenstatus, där normen är att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås, med undantag för ämnena bromerad difenyleter (PBDE) och kvicksilver. Dessa ämnen har mindre stränga krav då de bedöms vara överskridna i samtliga av Sveriges vattendrag. Flera ämnen saknar klassificering i vattendraget.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för recipienten.

Utredningsområdet bedöms som lågt belastat ur föroreningssynpunkt, ingen ytterligare rening bedöms nödvändig. Detaljplanen anses inte innebära en risk att föroreningar sprids via dagvatten från planområdet till mark- och grundvatten

5.7.3 BULLER

Miljökvalitetsnormerna för buller anger att en bullerkartläggning ska göras i de kommuner som har mer än 100 000 invånare samt längs med de största vägarna och järnvägarna i landet. Då Heby kommun inte har över 100 000 invånare och järnvägen inte klassas som en av de största i landet omfattas sträckan inte av miljökvalitetsnormer för buller. Även mindre kommuner ska dock sträva efter att begränsa buller och hålla sig inom riktvärden enligt förordningen 2015:216 om trafikbuller vid bostäder. Därför har en bullerutredning gjorts för planområdet. Bullerutredningen presenteras i **kapitel 5.9.1 Omgivningsbuller**.

5.8 MILJÖ

5.8.1 STRANDSKYDD

Området omfattas inte av strandskydd.

5.8.2 DAGVATTEN

Planförslaget möjliggör ingen större ny bebyggelse och inga betydande försvårande omständigheter gällande dagvatten har identifierats inom planområdet.

Inom planområdet finns VA-ledningar för dagvatten, vatten och spillvatten. Dock finns inte komplett underlag för exakt hur dagvatten avleds från befintliga byggnader. Taken för den västra lärarbostaden och skolbyggnaden avvattnas via stuprör som troligen leds ner i mark. Stuprören från den östra bostadsbyggnaden är försedda med utkastare så att dagvattnet infiltrerar i omgivande mark.

Förslag på dagvattenhantering

Om dagvatten från taken leds till fungerande infiltrationsanläggning, bedöms ingen åtgärd behövas för befintlig bebyggelse. Är stuprören för befintliga byggnader däremot kopplade till spillvattenledningar, rekommenderas att separerade dagvatten- och spillvattensystem anläggs inom kvartersmarken och fastigheten föreslås få en ny anslutningspunkt för dagvatten.

Ett annat förslag är att byggnadernas stuprör förses med nya utkastare så att dagvatten i stället leds till omkringliggande grönytor.

Ytterligare ett alternativ är att dagvatten från tak och hårda ytor leds, genom en ny ledning, mot servispunkt. Då föreslås ett svackdike anläggas i lågpunkten inom kvartersmarken. Svackdiket kan dimensioneras för att hantera planområdets beräknade fördröjningsvolym på 8,9 kubikmeter genom att utformas som ett dike med en längd på 20 meter och 2,5 meter bredd och ett djup på 0,4 meter.

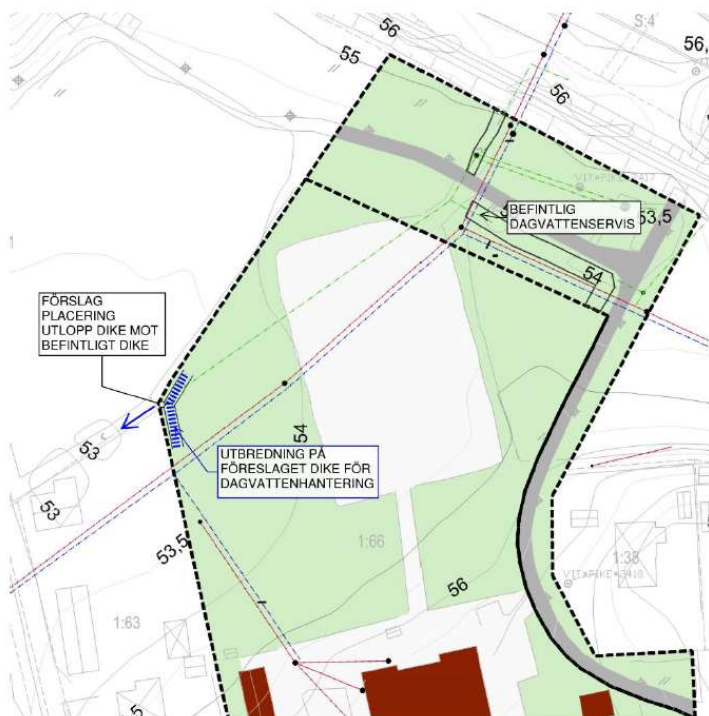


Bild 11. Skiss på föreslagen dagvattenhantering och ungefärlig placering av ny dagvattenservis (dagvattenutredning Structor 2025).

Nya komplementbyggnader föreslås förses med utkastare och eventuellt ränna för att leda dagvatten ut på grönytan. Hårdgjorda ytor föreslås avvattnas genom en lutning mot befintliga gräsytor. Den hårdgjorda ytan inom planområdet förväntas inte öka i någon större omfattning. Detta då fastigheten redan är bebyggd och ingen förändring av befintlig utformning planeras.

5.9 HÄLSA OCH SÄKERHET

5.9.1 OMGIVNINGSBULLER

Vid nybyggnation av bostäder gäller trafikbullerförordningens riktvärde (SFS 2015:216 med ändring enligt 2017:359).

Planområdet exponeras av flera bullerkällor; trafikbuller, buller från järnväg samt verksamhetsbuller från Vittinge tegelbruk. På grund av detta har en bullerutredning genomförts. Utredningen har kunnat visa att gällande riktvärden uppnås utomhus vid fasad och vid uteplats.

Detaljplan för GA Vittinge skola, Ösby 1:66 i Vittinge

Ekvivalent ljudnivå blir högst 60 dBa vid samtliga fasader. Planlösningar behöver därför inte anpassas. På byggnadernas södra sida finns tillgång till ytor för att anordna en uteplats som uppfyller riktvärdet om 50 dBa ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBa maximal ljudnivå.

Vid den mest utsatta fasaden är ljudnivån beräknad till 56 dBa ekvivalent ljudnivå och 87 dBa maximala ljudnivån utifrån dagens läge. Förordningens krav på maximal ljudnivå om 70 dBa tillämpas dock enbart om den ekvivalenta ljudnivån blir över 60 dBa vid fasad.

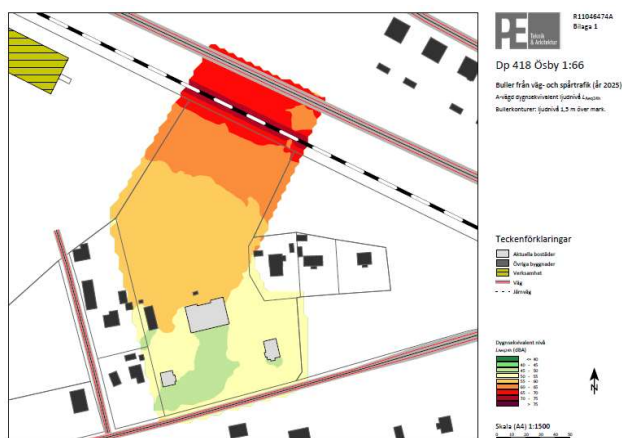


Bild 12. Buller från väg- och spårtrafik A-väg dygnskvivalent ljudnivå (Bullerutredning).

En prognos har gjorts för uppskattade bullervärden år 2045, vilket prognostiserar att bullernivåerna sjunker. Detta beror på att de tågtyper som bullrar mest, antas försvinna tills dess.

Utredningen rekommenderar att befintliga ytterväggar och fönster bör utvärderas med avseende på dess ljudisolerande förmåga. Uteluftsdon och dess placeringar behöver identifieras.

Bedömningen är att planförslaget uppfyller gällande riktvärden enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) och att bostäder med god ljudnivå kan åstadkommas.

5.9.2 RISK FÖR OLYCKOR

En riskutredning har vid framarbetandet av detta planförslag upprättats. Utredningen syftar till att identifiera och bedöma riskkällor i planområdets närområde som kan påverka lämpligheten för bostäder.

De riskkällor som har identifierats är; transport av farligt gods på Dalabanan och väg 72 samt gasol- och dieselhanteringen vid Vittinge tegelbruk.

Detaljplan för GA Vittinge skola, Ösby 1:66 i Vittinge

Avståndet mellan närmaste byggnad och Dalabanan är minst 115 meter och samma avstånd mellan väg 72 och byggnad är 145 meter. Skulle en olycka inträffa, bedöms därför endast obebyggda områden påverkas.

Detta gäller dock inte om en olycka med explosiva ämnen eller brännbara gaser skulle inträffa. Vid en sådan olycka skulle områden där människor förväntas vistas kunna påverkas. Risker för en sådan olycka bedöms dock som mycket låg och påverkar därför inte bedömningen av den samlade risknivån i någon större omfattning.

Det är viktigt att det inte planeras för stadigvarande vistelse inom 25–30 meter från spåret. Tågstopp, gång- och cykelväg räknas dock som acceptabel markanvändning inom detta avstånd.

Även risken att planområdet skulle påverkas av tågbrand bedöms som liten och det bedöms inte drabba områden där människor befinner sig stadigvarande.

På grannfastigheten ligger Vittinge tegelbruk som på sin fastighet hanterar och förvarar gasol och diesel. Ämnena förvaras i cisterner. Enligt Myndigheten för samhällsskydd- och beredskaps föreskrifter så ska en gasolcistern innehålla ett skyddsavstånd om 100 meter. För dieselcisterner är skyddsavståndet 50 meter. Gällande skyddsavstånd uppfylls med god marginal i förhållande till planområdet. Risker att hanteringen av gasol eller diesel på tegelbruket skulle påverka planområdet bedöms därmed som mycket liten.

Transporter av gasol och diesel till tegelbruket bedöms också kunna medföra en risk som skulle kunna påverka planområdet.

Leveranser sker sannolikt på Ösbyvägen, söder om planområdet. Ösbyvägen har dock en låg hastighet om 50 kilometer i timmen. Den lägre hastigheten gör att sannolikheten är låg att gastanken skulle skadas i den omfattning att ett läckage skulle uppstå.

Sammanfattningsvis har de olycksrisker som under utredningen identifierats endast begränsad påverkan på planområdet. Planförslaget uppfyller de skyddsavstånd som finns för riskkällorna. Planförslaget bedöms inte innebära någon påverkan på järnvägen eller öka risken för spårspilling.

Bostäder, centrum och kontor utgör dessutom en mindre känslig verksamhet än den nuvarande användning, skola.

Slutsatsen är att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms utsätta människor för oacceptabla risker. Behov av ytterligare skyddsavstånd eller byggnadstekniska åtgärder bedöms därmed inte föreligga.

Framkomlighet för räddningstjänst

Närmaste brandstation ligger i Järlåsa, cirka 9 kilometer öster om Vittinge.

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska säkerställas. Avståndet mellan uppställningsplats för fordonen och punkten för räddningsinsats ska maximalt vara 50 meter. Grundprincipen för utrymning är att det alltid ska finnas tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Räddningstjänsten kan vara behjälplig med utrymning via fönster/balkong med brandstege om avståndet mellan mark och underkant fönster/överkant balkongräcke understiger 11 meter (högst fyra våningar). Byggnadernas åtkomlighet, uppställningsplats för räddningsfordon samt hur utrymning avses ske säkerställs i bygglovsskedet. Brandposter bör finnas tillgängliga inom 75 meter från varje byggnad som överstiger tre våningar.

5.9.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Detaljplanen innebär inga större förändringar gällande bebyggelsen eller marknivåer inom planområdet. Därmed kommer skyfallssituationen vara likvärdig den som råder i befintlig situation.

Inga större lågpunkter finns intill befintliga byggnader eller där komplementbyggnader möjliggörs.

Området som i detaljplanen planläggs som allmänplats, natur, samlar en del vatten vid ett skyfall. I planområdets nordöstra del finns en gångtunnel under järnvägsspåret. Där kan det samlas vatten och vattendjupet kan bli stort. Framkomligheten i gångtunneln kan hindras under ett pågående skyfall men det bedöms ändå som acceptabelt. Detaljplanen möjliggör inte för några byggnader inom detta område.

Ingen förändring antas ske för skyfallssituationen nedströms vid ett genomförande av detaljplanen. Anläggs ett svackdike för att hantera dagvatten minskar även risken för översvämning genom att det möjliggör uppsamling av vatten från kvartermarken.

Planområdet består av glacial lera och postglacial lera. Dessa jordarter tenderar att ha låg infiltration av dagvatten.

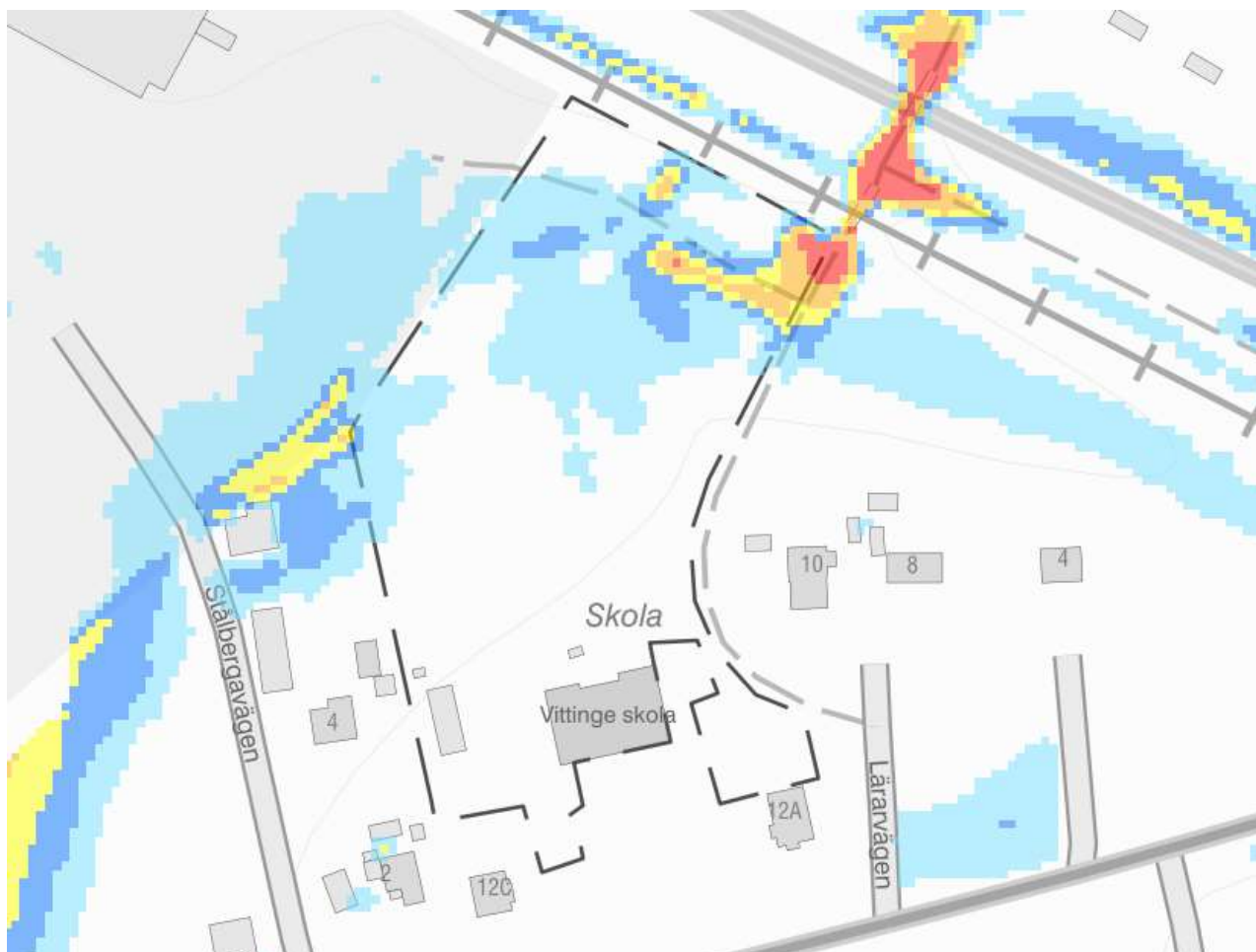


Bild 13. Bild över lågpunktskartering. Planområdet utgör det som är innanför den svart, streckade linjen.

5.9.4 RISK FÖR EROSION, SKRED OCH RAS

Planområdet är inte särskilt utpekad som ett riskområde för erosion, skred eller ras.

5.10 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av glacial lera och postglacial lera. Det finns ingen kännedom om sättningar eller bärighetsproblem på befintliga byggnader. De bebyggda områdena av planområdet är bebyggda på områden med Glacial lera.



Bild 14. Jordarts karta över aktuellt planområde (SGU)

På grund av att detaljplanen inte innebär någon ökning av byggrätt utan främst innebär ändrad användning av befintlig bebyggelse så har de geotekniska förhållandena inte studerats närmare.

5.11 SOCIALA ASPEKTER

Planområdet har flera gynnsamma faktorer när det gäller sociala aspekter. Området ligger centralt i orten och nära kollektivtrafikstråk med möjlighet till kollektivt resande till dem södra delarna av kommunen, Heby och Morgongåva.

Basutbud av offentlig och kommersiell service finns dels inom tätorten dels i de närliggande tätorterna Morgongåva och Heby.

I och med att området utgör ett tidigare skolområde så finns det inom planområdet större grönytor som kan fungera som mötesplats och gynna folkhälsan genom att uppmuntra till spontan utomhusvistelse och rörelse. Det finns även gott om lekmiljöer för barn och ungdomar.

Bostadsgårdar kan under mörka timmar på dygnet upplevas som otrygga. Den upplevda otryggheten har ofta sin grund i minskad sikt- och överblickbarhet samt att det är färre människor som rör sig i området. Belysning kan användas för att öka sikten och främja upplevelsen av trygghet.

Ett genomförande av detaljplanen förväntas bidra till ett tillskott av bostadsmöjligheter på orten genom nyttjande av befintlig bebyggelse. Hur många bostäder detaljplanen möjliggör är idag okänt. Detaljplanen bedöms kunna möjliggöra för ett flerbostadshus med upp till 4 lägenheter. Det bidrar till att skapa en mer blandad bebyggelse i Vittinge som i övrigt främst består av enbostadshus. Att skapa blandad bebyggelse är främjande för exempelvis social integration. Detaljplanen möjliggör även för verksamheter och kontor, vilket kan bidra till att skapa fler arbetstillfällen på orten och på så sätt främja den sociala hållbarheten.

Detaljplanen innebär att befintliga gång- och cykelvägar samt att gångtunnel under järnvägen bevaras genom att planläggas som natur och Gång- och cykelväg. Detta bidrar till att skapa trygga och säkra passager för gående och cyklister mellan ortens södra och norra delar.

5.12 TEKNIK

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Inom kvartersmarken finns det kommunala vatten- och avloppsledningar. Dessa har belagts med ett U-område i detaljplanen. U-området innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Det innebär också att ledningsägaren har rätt att tillträda fastigheten vid behov av underhåll av de allmännyttiga ledningarna. En befintlig ledningsrätt för vatten- och avlopp finns på fastigheten.

Utöver de kommunala ledningarna finns det även servisledningar, vilka endast ombesörjer den egna fastigheten. Det finns servisledningar för vatten- och avlopp, el och tele inom kvartersmarken.

Vid byggnation ska alltid ett utdrag från ledningskollen begäras.

Byggnaderna värms idag upp med en värmepanna som eldas med pellets. Pannan finns i den gamla skolbyggnadens källarplan. Mellan huvudbyggnaden och lärarbostäderna går underjordiska kulvertar för värmeförsel till lärarbostäderna.

Sophantering

Sophantering löses av fastighetsägaren. I Heby kommun utförs sophämtning i dagsläget av Vafab Miljö. Gällande hanteringen av sopkärl ska bolaget kontaktas för hur sophämtningen ska genomföras. I övrigt ska hantering av avfall ske enligt Heby kommuns renhållningsordning och följa de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall.

Det bedöms finnas plats för ett sophämningsfordon att kunna köra in samt även möjlighet att vända.

Avfallsutrymmen bör placeras och utformas så att en god arbetsmiljö kan säkerställas och att risken för olyckor begränsas vid tillträde och transporter. Utrymmen för avfallshantering ska utformas och placeras så att källsortering kan ske och så att de kan nås av sopbilar. Utformningen av utrymmet ska även anpassas så att personer med funktionsnedsättning obehindrat kan lämna avfallet. Vid bostäder får backning av sopbil inte förekomma förbi huvudentréer eller lekplatser.

Exakt lösning för sophämtning ska lösas i bygglovsskedet

5.13 TRAFIK

Biltrafik

För att nå planområdet från de norra delarna av orten passeras riksväg 72 och sen vidare via Ösbyvägen där det finns en infart in till planområdet.

Ösbyvägen är en statlig väg och har en hastighet på 50 kilometer i timmen.

Årsdygnstrafiken är enligt nationella vägdatan (NVDB), 231 fordon per dygn. Av dessa utgör 13 fordon, tung trafik – det vill säga cirka 6 procent.

Vid ett genomförande av detaljplanen förväntas trafiken inte öka jämfört med dagens markanvändning. Skolverksamhet innebär att trafiken samlas vid hämtning- och lämningstider. Vid ett genomförande av detaljplanen möjliggörs i stället bostad, kontor och centrum. Dessa användningar kan antas ha ett mer jämt trafikflöde genom dygnets timmar.

En enklare uträkning har gjorts genom Trafikverkets trafikstringsverktyg för att bedöma påverkan på trafikrörelser. Beräkningen av förväntade fordonsrörelser görs utifrån antal bostadsenheter. Eftersom den siffran idag är okänd görs uträkningen utifrån en uppskattning om 4 bostadsenheter. Vid ett sådant scenario skulle omvandlingen antas innebära 17 resor per dygn, där 9 av dem antas utgöra bilresor. För att göra en jämförelse med användningen skola (nuvarande användning) gjordes en trafikstring baserat på 40 elever. Uppskattade bilresor blir då 61 per dag. I och med att skolan idag står tom, kan det antas att antalet fordonsrörelser blir något fler vid ett genomförande av detaljplanen, men att det trots det är betydligt färre än vad som var fallet när platsen användes för skolverksamhet. Detaljplanen bedöms därför inte medföra någon ökad belastning på Ösbyvägen.

Det finns parkeringsplatser inom planområdet, i form av grusyta. Det bedöms finnas tillräckligt med parkering för tillkommande boende och besöksparkering.

Detaljplan för GA Vittinge skola, Ösby 1:66 i Vittinge

Användningen C, centrum och K, kontor, föreslås även införas för hela planområdet. Vilken typ av verksamhet som är möjlig begränsas av byggnadernas storlek samt antal parkeringsplatser i anslutning till dessa.

Den trafik som verksamheten genererar ska lösas inom den egna fastigheten i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

Enligt ny lag ska flerbostadshus med mer än 10 parkeringsplatser ha tillgång till laddinfrastruktur.

Kollektivtrafik

Närmsta bussplats är Valls väg, cirka 250 meter norr om planområdet. Från Valls väg går UL:s bussar till Sala via Heby och till Uppsala.

Gång- och cykel

Behovet av cykelparkeringar, enligt kommunens parkeringsnorm, är 2 platser per lägenhet inklusive besöksparkering. Varav en cykelplats per boende ska placeras i nära anslutning till bostadens entré och en cykelplats per boende ska kunna placeras i förrådsutrymme i anslutning till bostaden. Placering och antal parkeringsplatser både avseende bil och cykel löses i samband med detaljprojektering och bygglovsskedet. Yta för cykelparkering finns inom planområdet.

Befintlig gång- och cykelväg sträcker sig från Lärarvägen i söder, längs med den östra fastighetsgränsen norrut och med en tunnelpassage under järnvägen och riksväg 72 vidare till Gamla landsvägen. Befintlig gångtunnelpassage under järnvägen bidrar till möjligheten att röra sig trafiksäkert mellan planområdet och ortens norra delarna som oskyddad trafikant. Detaljplanen innebär att befintliga gång- och cykelvägar samt att gångtunnel under järnvägen bevaras genom att planläggas som natur och Gång- och cykelväg. Detta bidrar till att skapa trygga och säkra passager för gående och cyklister mellan ortens södra och norra delar.

6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

6.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

En del av planområdet planläggs som natur samt gång- och cykelväg. Cirka 2742 kvadratmeter är i planförslaget planlagt som natur och cirka 714 kvadratmeter som gång- och cykelväg. Dessa markområden ska överföras till lämplig kommunal fastighet genom en sammanläggning, förslagsvis Ösby 1:31.

Kommunen är huvudman för allmänplats, vilket i detta planförslag innebär markområden planlagda för natur och gång- och cykelväg.

6.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

6.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Fastighetsgränsernas kvalitet inom planområdet är mellan 0,025 och 0,5 meter.

Detaljplanen kräver att en fastighetsreglering genomförs, där marken som är planlagd som allmänplats sammanläggs med närliggande kommunalt ägd fastighet. Planintressenten ansvarar för att fastighetsreglering genomförs men kommunen står för de kostnader som uppstår i samband med lantmäteriförrättningen.

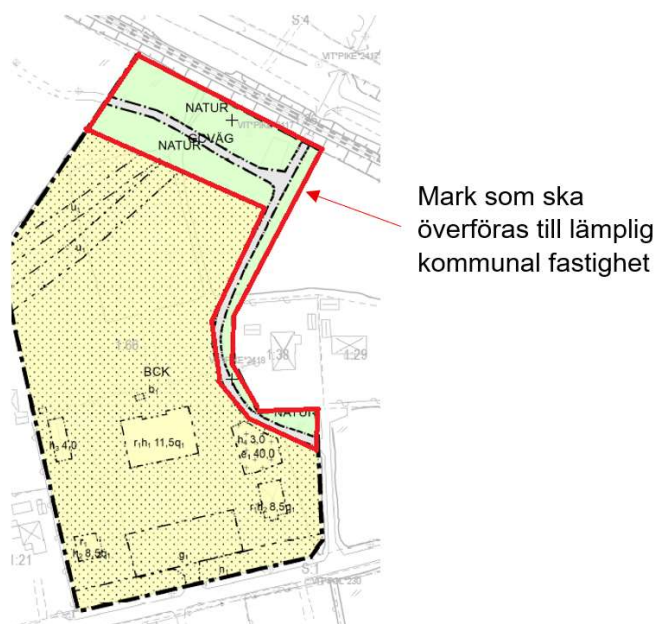


Bild 15. Bilden som illustrerar den mark som genom fastighetsbildning ska överföras till lämplig kommunal fastighet. Marken är inom röd markering och en pil riktas mot den.

Detaljplan för GA Vittinge skola, Ösby 1:66 i Vittinge

Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser. Fastighetsindelningen prövas vid lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen.

Utöver avstyckning av den allmänna platsmarken kan Ösby 1:66 styckas av så att den bildar tre fastigheter, där de så kallade lärarbostäderna kan styckas av och bilda egna fastigheter.

Skulle en sådan fastighetsindelning genomföras så behöver ett avtalsservitut bildas för den kulvert som används för värmeförsörjning från huvudbyggnaden till lärarbostäderna idag. Alternativt behöver separata system införas för värme. Nybildade fastigheter behöver även nya, egna anslutningspunkter för vatten- och avlopp. Vid en avstyckning inom kvartersmarken behöver infart till samtliga fastigheter säkras genom ett inrättande av en gemensamhetsanläggning för in- och utfart.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Del av Ösby 1:66 planlagd som allmänplats	Styckas av och läggs ihop med annan lämplig kommunal fastighet. Förslagsvis Ösby 1:31
Del av Ösby 1:66 planlagd som kvartersmark	Kan om önskas styckas av till tre fastigheter.

Tabell 3. Tabellen beskriver möjlig ny fastighetsindelning.

6.2.2 RÄTTIGHETER

Två områden har i detaljplanen planlagts för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Ett av dessa bedöms omfattas av en befintlig ledningsrätt. Delar av den befintliga ledningsrätten kommer upphöra i och med den fastighetsreglering som innebär att den allmän platsmarken kommer att föras över till kommunal grannfastighet. Regleringen innebär att ledningsrättens härskande fastighet och tjänande fastighet blir den samma. Syftet med ledningsrätten upphör därmed. Detta görs i samband med ansökan om förrättning.

Området är också belastat med ett officialservitut för gång- och cykelväg. Detta servitut upphör vid ett genomförande av detaljplanen eftersom gång- och cykelväg planläggs som allmänplats och därmed övergår till kommunens ägo. Officialservitutet

förlorar därmed sin funktion.

En ny ledningsrätt alternativt officialservitut behöver skapas för det västra u-området inom planområdet som ger kommunen rätt till tillträde vid dragning och underhåll av vattenledningar. Inom den västra delen av planområdet finns befintliga ledningar men ingen ledningsrätt eller officialservitut. Kommunen ansvarar för att det skapas ett officialservitut för ledningarna där sådant saknas.

6.3 TEKNISKA FRÅGOR

Uppvärmning av befintliga byggnader sker idag via en flispanna som finns i skolbyggnadens källare. Värmen förs sedan vidare till lärarbostäderna via värmeledningsrör i en underjordisk kulvert.

6.3.1 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Detaljplanen innebär ingen utbyggnad eller ny bebyggelse inom det som planläggs som allmän plats.

6.3.2 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten- och avlopp. Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet via anslutningspunkter i närområdet.

6.4 EKONOMISKA FRÅGOR

6.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Kommunens kostnader i relation till detaljplanen består främst av de kostnader som uppkommer i samband med den fastighetsförrättning som krävs för den allmänna platsmarken.

Exploatör står för övriga kostnader kopplade till upprättande och genomförandet av detaljplanen. Det gäller till exempel kostnader för övriga lantmäteriförrättningar, bygglovsavgifter, kompletterande utredningar, projekteringar och byggnationer samt drift och underhåll inom kvartersmark med mera.

6.4.2 PLANAVGIFT

Detaljplanen bekostas av planintressenten genom ett plankostnadsavtal, därmed tas inte planavgift ut vid bygglov.

6.4.3 ERSÄTTNINGSAKPRÅK

Vid upprättande av detaljplan där befintliga byggnader och tomt ska bevaras kan det i vissa fall leda till att fastighetsägaren har rätt till ersättning enligt 14 kapitlet 7 § och 14 kapitlet 10 § PBL. Detta gäller när byggnadsverk och tomter omfattas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

6.4.4 DRIFT ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar för drift av allmän plats inom planområdet utifrån gällande driftbudget.

7 PLANERINGSUNDERLAG

7.1 KOMMUNALA

7.1.1 DETALJPLAN

DP 268. *Vittinge, Del av trafiklösning för järnvägsöverfart. 1997.*

7.1.2 ÖVERSIKTSPLAN

Aktuell översiktsplan för Heby kommun är Kommunplan 2013,
<https://www.heby.se/organisation-plats-och-politik/vision-analys-och-kommunplan/vision-och-kommunplan>

7.1.1 PARKERINGSNORM

Heby kommun, Parkeringsnorm, Bilaga 2 till Trafikplan Heby kommun 2008-

7.1.2 RIKTLINJER FÖR DAGVATTEN

Heby kommun, Riktlinjer för dagvatten i Heby kommun, antaget februari 2017,
<https://www.heby.se/download/18.3b26467617dc1ebe39ece3cc/1643207019008/Riktlinje%20f%C3%B6r%20dagvatten%20i%20Heby%20kommun.pdf>

7.2 UTREDNINGAR

7.2.1 BULLER- OCH VIBRATIONSUTREDNING

PE Teknik & Arkitektur. *Dp 418 Gamla Vittinge skola: Buller- och vibrationsutredning.*
2025-09-05.

7.2.2 DAGVATTENUTREDNING

Structor. *Dagvatten- och skyfallsutredning Vittinge skola, Heby Ösby 1:66*. 2025-12-03.

7.2.3 KULTURMILJÖUTREDNING

Stockholms byggnadsantikvarier AB. *Kulturmiljöutredning Vittinge gamla skola, Ösby 1:66, Heby kommun*. 2025-11-07.

7.2.4 RISKUTREDNING

BSL Brandskyddslaget. *Riskutredning Gamla Vittinge skola. Underlag för detaljplanearbetet*. 2025-10-01

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Mark- och planeringsenheten

POSTADRESS: Heby kommun 744 88 Heby

BESÖKSADRESS: Tingsgatan 11 TFN 0224-360 00

E-POST information@heby.se WEBBPLATS www.heby.se