

Förslag till detaljplan,

DP 387 Vård- och omsorgsboende "Kyrkbacken", Del av Västerlövsta
Prästgård 1:13, 2:1 och Västerlövsta Klockargård 1:22

Heby tätort, Heby kommun, Uppsala län

Samrådsredogörelse

Samrådet

Samrådstid för planförslaget var under perioden 2019-10-18 – 2019-11-15. Förslaget har tillställts samrådskretsen, varit tillgängliga på kommunens webbplats samt på den digitala anslagstavlan.

Följande har delgetts planförslaget skriftligen:

- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen Uppsala
- Räddningstjänsten Sala-Heby
- Skanova
- Trafikverket
- Upplands lokaltrafik
- Vattenfall Eldistribution AB
- Tekniska enheten, Heby kommun
- Vafab miljö
- Kommunala pensionärsrådet
- Miljö- och byggnämnden, Heby kommun
- Hyresgästföreningen
- Hebyfastigheter AB
- Hebygårdar AB
- Postnord
- Lidén data
- AT Installation
- Setra Trävaror
- Västerlövsta Hembygdsförening
- PRO Heby
- Telia Sonera
- Hebynet
- IP-Only
- Sala-Heby Energi
- samt berörda ägare till fastigheterna samt hyresgäster kring planområdet har delgetts förslaget skriftligen

Efter samråd om planförslag enligt standardförfarande kan resultatet av detta redovisas i en samrådsredogörelse. Denna ska redovisa de synpunkter som inkommit samt kommunens ställningstagande till synpunkterna och en motivering till dem.

Yttranden

Totalt 19 yttranden har inkommit varav tre från berörda privatpersoner (varav ett är samlingsyttrande från 15 berörda privatpersoner). Nedanstående har inkommit med yttranden:

- Länsstyrelsen Uppsala
- Lantmäteriet
- Vattenfall Eldistribution AB
- Postnord
- Sala-Heby Energi Elnät
- Vafab Miljö
- Skanova
- Tekniska enheten
- Hebygårdar
- Pensionärsorganisationerna via kommunala pensionärsrådet
- Arrendatorns samfällighetsförening
- Miljö- och byggenheten
- Setra Trävaror AB
- Trafikverket
- Räddningstjänsten Sala-Heby
- Hyresgästföreningen Sala-Heby
- Boende Arrendatorn (*två separat inkomna yttranden*)
- Boende Rosenlundsvägen
- Samlingsyttrande boende Tegelvägen 18-20

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

Länsstyrelsen Uppsala

Samråd om detaljplan för Vård- och omsorgsboende Heby "Kyrkbacken", del av Västerlövsta Prästgård 1:13 m.fl., Heby kommun, Uppsala län

Redogörelse för ärendet

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt samråd om undersökning enligt 6 kap 6 § miljöbalken.

Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av ett nytt vård- och omsorgsboende. För att ge möjlighet för andra verksamheter och användningar i framtiden (>20 år) inkluderas bestämmelser som möjliggör för Bostäder, Kontor och Centrumverksamhet.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Markanvändningen är förenlig med översiktsplanens intentioner för området.

Undersökning

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

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Dagvattenhantering

Kommunen har i planbeskrivningen beskrivit hur ett plangenomförande

kan antas påverka MKN-vatten för planområdets recipient av dagvatten Örsundaån. En dagvattenutredning har tagits fram och de föreslagna åtgärderna för rening och fördröjning av dagvattnet har beskrivits i planbeskrivningen. Åtgärderna har även möjliggjorts och/eller säkerställts med en rad bestämmelser på plankartan. Bortsett från plantekniska synpunkter (se nedan under rubriken *plantekniska synpunkter*) gör Länsstyrelsen bedömningen att kommunen hanterat dagvattenfrågan på ett godtagbart sätt.

Vid ett plangenomförande är det viktigt att ett kontrollprogram för vald dagvattenlösning upprättas, detta så att till exempel växtbäddar även sköts i det längre perspektivet, det vill säga byggnadens hela livslängd. Länsstyrelsen vill i detta sammanhang även peka på vikten av att planera för att släckvatten vid olyckstillbud inte ska kunna ta sig till ytvattenrecipienten eller till mer känsliga områden där detta släckvatten kan infiltrera till grundvattnet.

Dagvattenutredningen bör därför kompletteras med lösningar som kan förhindra att släckvatten sprids till yt- och grundvattenrecipienter i samband med ett olyckstillbud. För Länsstyrelsens synpunkter på planförslagets påverkan på grundvattenförekomsten se nedan under rubriken *vattenskyddsområde*.

Hälsa och säkerhet

Vattenskyddsområde

Delar av planområdet ligger på grundvattenförekomsten Enköpingsåsen Heby-Härnevi. Grundvattenförekomsten omfattas av vattenskyddsområde med tillhörande skyddsföreskrifter. Mot bakgrund av att den geotekniska undersökningen funnit att det är mäktiga lerlager inom planområdet bedömer Länsstyrelsen att kommunen utformat planförslaget på ett godtagbart sätt i förhållande till risken för påverkan på grundvattenförekomsten.

Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behövas vid ett genomförande av planförslaget. Med anledning av detta ska kontakt tas med Länsstyrelsen vid ett plangenomförande, detta behöver framgå på ett tydligt sätt av planbeskrivningen.

På plankartan finns bestämmelsen b1 som anger att källare inte får finnas. Utifrån vad som framkommer i underlaget om lerlagrets mäktighet och grundvattennivåer är Länsstyrelsen tveksam till att det är motiverat att, utifrån vattenskyddssynpunkt, förbjuda källare.

Buller

På plankartan finns bestämmelsen p1 som anger att *gemensam uteplats ska anläggas som uppfyller riktvärdena för trafikbuller enligt förordning 2015:216*. Mot bakgrund av de låga bullernivåer som redovisas i bullerutredningen är Länsstyrelsens tveksam till att bullersituationen motiverar reglering på plankartan.

Länsstyrelsen har synpunkter på utformningen av bestämmelsen p1 (se nedan under rubriken *plantekniska synpunkter*).

Övriga synpunkter

Kulturmiljö

Inom ramen för planprocessen har kommunen tagit fram en bebyggelseantikvarisk analys som genomförts av Upplandsmuseet (2019-05-22). Utformningen av planförslaget stämmer inte helt överens med de rekommendationer analysen ger vad gäller placering och utformning.

Länsstyrelsen delar Upplandsmuseets uppfattning om att det är viktigt att bevara åkermark för att bevara den historiska upplevelsen av kyrkomiljö. Det bör vara fortsatt tydligt att kyrkan placerades i en centralbygd som var äldre än det stationssamhälle som det sedan kom att bli. Därför är det viktigt att kyrkan får en fortsatt solitär position i landskapet. Åkermarken är också ett historiskt vittnesmål om hur präster fick ta ut delar av sin lön i jordbruket, det vill säga natura. Därför rekommenderar Länsstyrelsen kommunen att utforma plankartan så att inte mer åkermark tas i anspråk än vad som är absolut nödvändigt.

Avseende utformning förordar Länsstyrelsen en mellanväg mellan en nyare arkitektur och en historiserande. I och med planförslagets placering av byggrätten på åkern ser inte Länsstyrelsen att byggnaden kommer att smälta in som en del i den historiska miljön. Byggnaden kommer snarare, oavsett utformning, utgöra ett sentida tillskott. Länsstyrelsen förordar därför att byggnadens utformning inriktas på att underordna sig kyrkans närhet, med traditionell färgsättning, men med ett modernt formspråk av hög arkitektonisk kvalitet.

Plantekniska synpunkter

Detaljplanens syfte finns beskrivet på sida 5 i planbeskrivningen under rubriken *planens bakgrund och syfte*. Länsstyrelsen anser att syftet bör skrivas under en egen rubrik. Syftet bör även formuleras så att det är så tydligt som möjligt. En detaljplans syfte är av central betydelse vid tolkningen av plankartan och dess bestämmelser vid ett genomförande av planen samt vid annan efterkommande prövning enligt PBL och annan lagstiftning.

På plankartan finns bestämmelsen p1 som anger att *gemensam uteplats ska anläggas som uppfyller riktvärdena för trafikbuller enligt förordning 2015:216*. Länsstyrelsen anser att bestämmelsen inte uppfyller tydlighetskravet i 4 kap 32 § PBL.

Planbestämmelser ska formuleras så tydligt att de enskilda fastighetsägarna och andra som är berörda ska kunna utläsa vad som förväntas av dem. Med bullerutredningen som utgångspunkt bör kommunen omformulera bestämmelsen så att den på ett bättre sätt uppfyller tydlighetskravet.

På plankartan finns bestämmelserna n1 som reglerar maximal hårdgjord yta och n2 som delvis syftar till att reglera att parkeringsytor större än 300 m² ska hårdgöras. För att sådana bestämmelser ska få önskad effekt bör en bestämmelse tillföras plankartan som bestämmer omfattningen av kraven på marklov enligt 9 kap. 12 § 3 punkten PBL (med stöd i 4 kap. 15 § 3 punkten PBL).

På plankartan finns bestämmelsen n2 *parkering överstigande 300 m2 ska hårdgöras och ytvatten renas för att sedan ledas till fördröjningsmagasin*. Länsstyrelsen anser att detta inte är en lämplig utformning av en planbestämmelse. Bestämmelsen reglerar flera saker samtidigt, varje enskild fråga som regleras bör ges en separat planbestämmelse. Planbestämmelsen reglerar rening av ytvatten, detta är inte lämpligt. Det är en svår bestämmelse att förhålla sig till vid ett genomförande då det inte framgår hur rening ska åstadkommas eller vad rening innebär. Länsstyrelsens uppfattning är att det inte finns något lagstöd i 4 kap. PBL för planbestämmelser som reglerar dagvattnets kvalitet med exempelvis krav på oljeavskiljare eller någon annan teknisk anordning som behövs för att rena dagvatten. Kommunen bör revidera bestämmelsen så att den är möjlig att genomföra, reglerar en sak i taget samt uppfyller tydlighetskravet i 4 kap 32 § PBL.

Kommentar

Undersökning av miljöbedömning för plan kommer beslutas innan detaljplanens antagande.

Kontrollplan är del vid projekteringsskedet och detta samt uppförda dagvattenanläggningar kommer vara krav för startbesked avseende vård- och omsorgsboendet. I övrigt regleras detta inte i detaljplan utan är ansvar som åligger fastighetsägaren.

Lösningarna avseende dagvatten ska leda bort, fördröja och rena inte bara vatten från nederbörd utan även vattnet som används av räddningstjänst vid ett eventuellt olyckstillbud. Redan redovisade lösningsförslag och kapacitet för dagvatten anses därmed vara tillräckliga. Planbeskrivningen tillförs dock information att en avstängningsventil bör kopplas mellan fördröjningsmagasin och dagvattennät för att inte kontaminerat vatten vid olycka leds ut i dagvattennätet och vidare till recipienten utan kan efter en brand pumpas upp och avlägsnas till lämplig deponi (i samråd med miljöenheten).

Att länsstyrelsen ska kontaktas vid eventuell dispens från vattenskyddsföreskrifterna införs i planbeskrivningen.

Bestämmelsen avseende bullerskyddad gemensam uteplats tas bort från plankartan samt även förbud mot att anlägga källare.

Avseende bevarande av åkermark så ser kommunen att ett eventuellt bevarande av åkermark svårligen kan brukas, underhållas och skötas på ett ekonomiskt och rationellt sätt om delar av denna skulle bevaras mellan föreslaget vård- och omsorgsboende och kyrkan. Om exploatör anser en brukningsbar del av kvartersmarken är önskvärd (för brukande, aktivitet för de boende) så hindras inte detta av planen. Kommunen anser att den "mellanväg" med historiska anspelningar som planeras inom allmän platsmark park är tillräcklig i sammanhanget.

Angående utformning av boendet så har kyrkan ställt tydliga krav på detta för att kommunen ska få köpa marken. Detta har till stor del styrt bestämmelser om utformningen efter uttryckta önskemål. Då en exploatör nu kommer blandas in i planarbetet kommer bestämmelserna till viss del ändras och kommunen är öppen för ett modernare arkitektoniskt uttryck med i övrigt traditionella inslag. Hur detta planeras bli kommer att redovisas i planbeskrivningen.

Övriga plantekniska synpunkter beaktas och ändras till granskningsförslaget.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2019-10-18) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

STÄNGSELKRAV INTE OK I PLANOMRÅDESGRÄNS

På plankartan finns två sträckor med bestämmelse om att bullerplank (stängsel) ska finnas utlagd i planområdesgränsen. Enligt Boverket kan stängselkrav endast anges i gränsen mellan två allmänna platser. Bestämmelsen reglerar förhållanden mellan två användningsområden och båda användningsområdena måste finnas inom samma plan. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga en planbestämmelse om stängsel i planområdesgränsen eftersom bestämmelsen inte kan reglera förhållandena utanför planområdet.

OSÄKER GRÄNS I ANSLUTNING TILL KVARTERSMARK

I planförslaget har kvartersmark för bl.a. vårdändamål lagts ut i direkt anslutning till gränserna mot Västerlövsta Prästgård 1:30 och Västerlövsta Klockargård 1:1. Både i grundkartan och i registerkartan är inte alla gränspunkter angivna längs gränserna. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

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

PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Följande bestämmelser i plankartan följer inte Boverkets allmänna råd (2014:5) om

planbestämmelser för detaljplan:

- Planbestämmelserna om bostäder, centrum och kontor anges all med färgen vit. Enligt rekommendationerna finns ingen användning som ska ha vit färg.
- Bestämmelsen om var stängsel ska finnas bör enligt rekommendationerna betecknas med fyllda cirklar över användningsgräns.

Kommentar

Bestämmelsen om bullerplank tas bort från planförslaget.

Gränsutvisning har beställs för att säkra planområdets korrekthet. Om nödvändigt kommer fastighetsbestämning beställas av Lantmäteriet. Anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge görs när detta

arbete utförts.

Övrigt:

Det är endast den huvudsakliga användningen av kvartersmark som bestämmer färgen i listan över planbestämmelser. Den huvudsakliga användningen är D - Vård som då innebär att kvartersmarken får färgen röd (PBL (2010:900) 4 kap 32§). Programvaran som använts för uppritande av denna plankarta är Focus detaljplan. Bullerplank är borttaget ur planförslaget.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har inga elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

Kommentar

Noteras.

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

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.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Solna, 2019-10-21

Kommentar

Information uppdateras i planbeskrivningen att Postnord ska kontaktas för dialog avseende lämpligaste placering av postlådor till boendet.

Sala-Heby Energi Elnät AB

Yttrande kring planerat boende.

Ingen el finns idag i närområdet som kan försörja boendet

Så vi kommer att förlägga kabel ifrån en Nätstation vid Stationsvägen 11 gamla bollplanen. Alternativt från Skolgatan Nätstation vid skolan. Vi kommer att förnya nätstationen vid Stationsvägen under 2020 så vi skulle gärna vilja få en ungefärlig effektuppgift för nybygget så vi kan dimensionera stationen.

Kommentar

Noterat. Kontakt kommer tas med Sala-Heby Energi Elnät AB så fort en uppskattning av effektbehovet avseende Vård- och omsorgsboendet framtagits. Diskussionen om nödvändigt effektbehov har initierats med

exploatör.

VafabMiljö AB

VafabMiljö har tagit del av rubricerad detaljplan och har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Noteras

Skanova

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av samråd för detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har markförlagda kablar i området och önskar behålla befintligt nät som passerar i området enligt bifogad karta.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

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



Kommentar

Ledningen som går genom området ligger inom markreservat för allmännyttiga ledningar. Vid anläggande av lokalgata ska ledningsägare kontaktas för kabel- markutvisning innan arbetet påbörjas.

Tekniska Enheten

I planbeskrivningen finns u-områden utmärkta för allmännyttiga underjordiska ledningar. Tekniska enheten vill upplysa om att utredning pågår angående vilka ledningar inom området som ska bevaras, vilka som kan avlägsnas och om det behöver anläggas nya i området. Utredningen förväntas vara färdig under vecka 47. Mark- och planeringsenheten bör innan granskningshandlingen färdigställs kontakta Tekniska angående detta så att u-områden

kan justeras enligt utredningens utfall.

Enligt simuleringen av flödesvägar som gjorts kommer vatten, vid kraftig nederbörd, avrinna från parkområdet via byggnadsytan mot den identifierade lågpunkten i planområdets nordvästra hörn. Det bör övervägas om höjdsättning av parkområdet kan ske så att ytligt avrinnande vatten kan fördröjas inom parkområdet, exempelvis med en torr damm och upphöjd brunn innan det via lågstråk förs mot den planerade ytan för dagvattenhantering.

Kommentar

Kontakt hålls med tekniska avdelningen så u-områden kan korrigeras. Angående dagvattenhantering införs information att en torrdamm även ska anläggas inom allmän platsmark park. Detta är en lösning som även periodvis kan ge ett mervärde för upplevelsen av parken.

Hebygårdar AB

Hebygårdar AB är positivt inställd till att det byggs Vård- och Omsorgsboende i Heby och att det sker en förtätning i samhället. Aktuellt Vårdbpande angränsar till Hebygårdars bostäder på Tegelvägen i söder, vilka kommer att påverkas.

Då samrådshandlingen inte innehåller några detaljer kring hur marken på fastigheten kommer att utformas är det svårt att ha synpunkter i detta skede. Men vi vill be Mark- och Planeringsenheten i fortsatt planering beakta att våra hyresgäster har sina uteplatser mot det nya Vård- och Omsorgsboendet och att beroende på hur tomten kommer disponeras, lämpliga anordningar eller begränsningar skrivs in så att det inte påverkar boendet alltför negativt. Likaså den nya infartsvägen som kommer passera våra boende – utformas på så sätt att störningar minimeras alternativt att man överväger annan infartsträckning.

Kommentar

En exploatör finns nu som kommer bygga vård- och omsorgsboendet. Kommunen är medveten om uteplatsernas placering och beaktning av dessa kommer ske avseende placering av parkeringar och lastbryggor mm. I granskningshandlingen kommer detta tydliggöras tydligare inklusive placering och utseende av själva boendet.

Avseende placering av lokalgata se nedan "samlingskommentar lokalgata"

Pensionärsorganisationerna via kommunala pensionärsrådet

Pensionärsorganisationerna har vid sitt förmöte till Kpr beslutat att man inte har någon erinran på detaljplanen för ett nytt omsorgsboende. Men att man tar bilagan med våran vision i beaktande.

Heby kommuns kommunala pensionärsråds vision för nya vård och omsorgsboende i Heby samhälle kommer ha fokus på mänsklig "Värme" till alla som på något sätt berörs av denna nya mötesplats.

Nu under hösten 2019 (2019-10-18 – 2019-11-15) är en detaljplan ute på remiss för det nya Vård och omsorgsboendet "Kyrkbacken".

Vi i det kommunala pensionärsrådet i kommunen (KPR) har granskat detta och vill på detta vis delge berörda parter de synpunkter som vi har på upprättat förslag till detaljplan för det nya Vård o. omsorgsboendet "Kyrkbacken". Det gläder oss att boendet synes få en utformning som inbjuder till gemenskap under alla årstider och i miljöer med

anpassning till dem. Det ser bra ut detta med sommartiden grönska samt balkonger och uteplatser. Vi hoppas att också boendet på "kyrkbacken" skall följa vår vision om gemenskap och mänsklig värme.

Vi vill lyfta fram att det skall vara lätt att besöka boendet, att det är utformat så att det inbjuder till besök långa som korta. Därför vill vi att planen skall möjliggöra butik norr om planområdet och på bekvämt avstånd från Heby station. Vår förhoppning är att alla som anländer till stationen skall några gånger under terminerna besöka boendet.

I framtiden kommer minst hälften av allt resande att ske med kollektiva färdmedel (om man ska tro riksdagen) och känns det bra för resenärerna att butiken finns på hemorten inför besöket på Vård och omsorgsboendet eller för den som behöver köpa något med sig hem, att kunna göra det snabbt och enkelt vid stationen. Vår tekniska infrastruktur i kommunen har kapacitet till en fördubbling. Stationen i Heby kommer därför att få ökad betydelse för samhällsutveckling. Ett bra och tryggt boende och dagligvaror inpå knuten till stationen leder i samma riktning till en renare luft och t.ex. mer tid för förkovran eller tupplur innan jag senare på kvällen möter familjen. I detta kvarter finns redan 3-våningshus så det beslutet har redan penetrerats. Den nu framlagda detaljplanen tillåter 12 meters byggnation vilket innebär rund c:a 10 meters höjd medan detaljplanen sätter stopp vid 12 meters höjd. Både i Heby och Östervåla finns exempel på 4 våningar i flerfamiljshus och det stör inte nämnvärt. Öka byggnivån med 1-2 meter så kan ytterligare vårdplatser öka med drygt 30-35% utan att den fina parken utanför ianspråktages. Vi vill också att samrådet ännu en gång prövar möjligheten av att tillåta viss lättare biltrafik norrifrån. Det skulle minska på många kallstarter, runt Västerlövsta kyrka. Utformningen av boendet föreslår vi bli ovanifrån som stjärnformigt (det är bättre med ett logistiskt centrum och som ser finare ut).

Så några allmänna frågor till sist i för samrådsdialog:

- Räcker mark och byggnad till för ett utökat samarbete med Region?
- Hur mycket bärighet har den nu föreslagna marken?
- Räcker det inte med några färre parkeringar? Nu ska vi åka mer ihop.
- Ska inte plankartan utökas med F om en affär ska etableras?
- Är fastighetens yta mot mark = BYA ca 2400 m² och blir inte då BTA = 7200 m²?

Kommentar

Visionen som skickats med samstämmar i huvudsak med idéerna som finns (både från kommunen och exploatören) avseende det tänkta vård- och omsorgsboendet. Visionen kommer därmed beaktas i den mån det är möjligt att göra detta plantekniskt och regleringsmässigt. I övrigt bemöter vi här på de allmänna frågorna som ställts i yttrandet.

- *Det är vård- och omsorgsnämnden som har kunskap om kommunens framtida behov, samt eventuellt utökat samarbete med regionen. De underlag, behov som beslutats och kravsatts har alla beaktats i liggande planförslag (avseende vårdplatser,*

markbehov, central placering osv.). Dessa beslut i nämnden har även bestämt antalet vårdplatser som ska planeras för som i sin tur bestämmer behovet av kvartersmark, storlek lägenheter, våningsantal osv.

- Bärighet och översiktliga råd för grundläggning har redovisats i den Geotekniska utredningen. Mer precis utredning av lasten av byggnaden (Kpa/m2) och hur denna måste fördelas på lerjord kombinerat med pålning undersöks närmare vid projektering av vård- och omsorgsboendet.
- Antalet parkeringsplatser grundas i det behov som kommunicerats från de aktuella verksamheterna som ska etablera sig i vård- och omsorgsboendet. Behovet av parkeringsplatser tittas vidare på och kan komma att ändras till granskningsförslaget.
- En affär brukar betecknas H (handel) i detaljplanesammanhang. I detta fall inkluderas handel i bestämmelsen C (centrum) och kan etableras inom boendet ifall detta önskas. Att etablera en affär vid stationen ligger utanför möjligheten för detta planarbete.
- Det är korrekt att BTA skulle bli högre ifall bottenvåningens yta som avgör markavtrycket (BYA) skulle vara samma även för de övriga våningarna. Nu kommer utformningen av våning 2 och 3 se annorlunda ut och detta innebär mindre BTA. Bottenvåningen är med andra ord den största våningen ytmässigt till skillnad mot de övriga två.

Arrendatorns Samfällighetsförening

Yttrande gällande förslag för detaljplan för DP 387 Vård och omsorgsboende "Kyrkbacken"

Arrendatorns Samfällighetsförenings styrelse har beslutat att varje fastighetsägare i Arrendatorns Samfällighetsförening får ombesörja att inkomma med eget svar till Heby Kommun innan den 15/11 2019.

Kommentar

Noteras.

Bygg och miljönämnden (Bmn § 91)

Bygg- och miljönämnden har för samråd fått ett förslag till detaljplan för vård- och omsorgsboende "Kyrkbacken" – Västerlövsta Prästgård 1:13, 2:1 och Västerlövsta Klockargård 1:22 i Heby, DP 387. Detaljplanen gör med standardförfarande och är nu utskickad på samråd till den 15 november 2019.

Syftet med planen är att utreda möjligheterna till nytt vård- och omsorgsboende på platsen, och för att ge möjlighet för andra verksamheter och användningar i framtiden inkluderas bestämmelser som möjliggör för bostäder, kontor och centrumverksamhet.

Detaljplanen känns väl genomarbetad. Bygg- och miljönämnden ingen erinran mot föreslagen lokalisering av vård- och omsorgsboendet, och uppskattar kommunens förutseende att forma planen så att även andra verksamheter ska vara möjliga på längre sikt.

Planområdet angränsar direkt till begravningsplatsen vid Västerlövsta

kyrka. När den nya planen upphäver en del av Dp 108 som omfattar begravningsplatsen och en möjlig utvidgning av denna, försvinner det område som är avsett som skyddsbälte i söder och kvar blir en möjlighet att utvidga begravningsplatsen ända fram till tomtgränsen för det nya vård- och omsorgsboendet – helt utan skyddszon/respektavstånd. Man kan fundera om det inte skulle vara klokare att låta den nya planen omfatta ett något större område för att på så sätt kunna behandla frågan om skyddszon. Alternativt kan man lägga in en sådan skyddszon i den nu aktuella detaljplanen, om utrymme för detta finns.

På sidan 37 i planbeskrivningen anges att fördröjningsmagasin för dagvatten ska anläggas innan startbesked för bebyggelse får ges. Någon planbestämmelse som säkrar detta finns dock inte.

En planbestämmelse anger att bullerplank ska anordnas vid infarten till det nya vård- och omsorgsboendet. I planbeskrivningen anges på sidan 20 att planket bör vara åtminstone 2 meter högt samt av en transparent typ så att inte de aktuella fastigheterna avskärmas visuellt från sin omgivning.

Planbestämmelsen anger dock inte när planket ska byggas och hur det ska utformas för att det ska anses fylla sin funktion.

Kommentar

Ifall en Respekt- skyddszon med prickmark kan utökas längs kvarteretsmarkens norra gräns undersöks till granskningen. En utökning av planområdet är inte aktuellt.

Krav på bullerplank tas bort från planförslaget.

Bestämmelse avseende anläggande av fördröjningsmagasin innan startbesked införs i plankarta.

Setra Trävaror AB

Viktigt att höga krav ställs på en tyst sida i den riktning som Setra Heby bedriver sin sågverksamhet. Den innebär högre krav på bullerdämpande fönster i sågverkets riktning och att uteplatser ligger i en från sågverket bullerskyddad riktning.

Kommentar

Både ekvivalent och maximal bullernivå ligger inom gällande gränsvärden för trafik- och verksamhetsbuller. En tyst sida (avseende lägenheter) kan svårtligen uppnås då lägenheterna inte kommer vara genomgående. De låga bullernivåerna gör att bestämmelser rörande detta inte anses nödvändigt. Se även Länsstyrelsens samrådscommentar ovan!

Lastbryggor och parkering kommer förläggas på den norra, nordvästra sidan av byggnaden.

Trafikverket

Syftet med detaljplanen är att utreda möjligheten att bygga ett nytt vård- och omsorgsboende inom planområdet. Planområdet ligger cirka 230 meter från järnväg Dalabanan, 130 meter från allmän statlig väg 72 samt 60 meter från allmän statlig väg 830.

Trafikverket har observerat osäkerheter i dagvattenutredning gällande påverkan på den statliga infrastrukturen som behöver utredas vidare. En dialog mellan Trafikverket och kommunen bör därmed ske mellan samråd och granskning av detaljplanen.

Kommentar

Kontakt tas med Trafikverket för att klargöra och lösa eventuella risker som planförslaget innebär för den statliga infrastrukturen.

Räddningstjänsten Sala-Heby

Svar på en remissförfrågan gällande Vårdboendet på Kyrkbacken i Heby.

Räddningstjänsten har ingen erinran. Var ut där för några dagar sedan, känns som en mycket lämplig placering.

Kommentar

Noteras.

Hyresgästföreningen Sala/Heby

Hyresgästföreningen Sala/Heby representerar här hyresgäster i omedelbar närhet till rubricerat projekt.

Vårt yttrande gäller primärt anslutningsvägen till det nya boendet. Planerad dragning innebär att boende på Tegelvägen kommer att störas av trafiken; tilltänkta bullerskydd kommer att skymma uteplatser och utsikt mot allmänning, som fungerar som gemensam uteplats för det boende. Med planlösningen befarar vi dessutom trafiksäkerhetsproblem för skolbarn och boende i området.

Anslutningsvägen bör alltså inte gå från Tegelvägen som plankartan visar utan från Stationsvägen, rakt norrifrån.

Därigenom kan trafiksäkerhets- och bullerproblem minimeras.

I andra hand vill vi påpeka att det nya boendet bör orienteras på ett sådant sätt, och byggas på en sådan höjd, att det tar hänsyn till att inte skugga eller skymma omkringliggande boenden.

Kommentar

Angående lokalgata till vård- och omsorgsboendet, se nedan ”samlingskommentar avseende lokalgata”.

Boende Arrendatorn

Yttrande 1:

Den detaljplan som är utarbetad för Kyrkbacken måste kompletteras med alternativet där anslutande väg och cykelbana, från Stationsvägen, till området finns med.

Anslutande väg från Tegelvägen till Kyrkbacken kommer att medföra stora störningar framförallt för boende på Tegelvägen 18-20 och Rosenlundsvägen 2.

Anslutande väg från Tegelvägen är tänkt att byggas med 7 m vägbana samt gång/cykel-väg och med bullerplank på båda sidor om området för väg- och gång/cykel-onrådet.

För denna lösning finns inte framtaget någon analys över förväntade bullernivåer.

För de boende, framförallt på Tegelvägen 20, kommer trafiken både under anläggnings och byggfasen samt även efter inflyttning vara mycket störande.

Vi anser att **anslutande väg till Kyrkbacken**, under anläggnings- och byggfasen samt även efter inflyttning, **ska vara från Stationsvägen**. För räddningstjänst och blåljusorganisationer kan anslutning byggas från Tegelvägen men med utformning endast för enkel-filig väg som utrustas med bom för undvikande av genomfartstrafik.

Yttrande 2:

Yttrande gällande DP387 Kyrkbacken

Med tanke på Heby K:n besvärliga ekonomiska läge vill jag ställa följande fråga:

Har kommunen undersökt flera alternativa tomter än de som förekommit i denna eller tidigare detaljplaner.

Den tomt som finns öster om äldreboendet Tegelbacken, på andra sidan bäcken, borde finnas med som ett alternativ.

Jag känner inte till ägarförhållandet för den tomten men vad jag förstår så är den i kommunens ägo.

Kommentar

Angående lokalgata till vård- och omsorgsboendet, se nedan "samlingskommentar avseende lokalgata".

Angående placering öster om Tegelbacken så undersöktes i ett tidigt skede ett flertal möjliga placeringar av det nya vård- och omsorgsboendet. Öster om bäcken på fastighet Heby 4:47 så var det främst markförutsättningarna (geologiskt och (eventuellt) föroreningsmässigt) som gjorde att den placeringen valdes bort. I området har det tidigare funnits industriverksamhet (oklar utbredning). Att utreda denna eventuella föroreningssituation kunde inte genomföras, med tanke på behovet att få till stånd omsorgsboendet inom utsatt tidsram. Dessutom finns troligen sättningsrisker som vid nuvarande Tegelbacken samt ett flertal korsande kraftledning mm. som gör marken minde lämplig. Kravet fanns också att boendet skulle placeras tillgängligt och centralt.

Boende Rosenlundsvägen

Jag äger fastigheten HEBY LUNSAREN 4 på Rosenlundsvägen 2 och jag vill absolut INTE ha infartsvägen till äldreboendet precis utanför min tomtgräns.

För några år sedan sattes det upp solceller precis framför just mitt hus och trots protester från mig fortlöpte det bygget och jag som har terrass, samt kök och vardagsrum ut mot tegelvägen får nu se rakt in i solcellernas baksida. En ful stålkonstruktion. Tidigare hade jag utsikt bort mot dalen. I och med dessa solceller sjönk värdet på mitt hus! Jag anser att dessa solceller borde flyttas till mark där de inte stör.

Om ni nu godkänner en infartsväg med cykelväg som kommer att gå precis utanför min tomtgräns kommer värdet på min fastighet att sjunka ännu mer.

Min fastighet kommer då att vara omringad av vägar. Jag kommer att förlora utsikten över Västerlövsta kyrka i och med bygget och jag protesterar starkt emot att få vägen utanför.

Infart borde ske från Stationsvägen där finns inga fastigheter som kommer att sjunka i värde som min kommer att göra. Det finns redan en grusväg precis utanför kyrkogården, den borde kommunen kunna köpa in sig på.

Barn boende i denna del av Heby använder cykelvägen, som ni planerar att bredda med en bilväg, för att på ett tryggt sätt ta sig till och från

skolan. Av säkerhetsskäl borde därför infartsvägen ske från Stationsvägen och inte tegelvägen.

Med infartsväg från tegelvägen kommer bullernivån till fastighetens sovrum att öka.

Kommentar

Angående lokalgata till vård- och omsorgsboendet, se nedan ”samlingskommentar avseende lokalgata”.

Samlingsyttrande – Boende Tegelvägen 18-20

Den detaljplan som är utarbetad för Kyrkbacken måste kompletteras med alternativet där anslutande väg och cykelbana, från Stationsvägen, till området finns med.

Anslutande väg från Tegelvägen till Kyrkbacken kommer att medföra stora störningar framförallt för boende på Tegelvägen 18-20 och Rosenlundsvägen 2.

Anslutande väg från Tegelvägen är tänkt att byggas med 7 m vägbana samt gång/cykel-väg och med bullerplank på båda sidor om området för väg- och gång/cykel-onrådet.

För denna lösning finns inte framtaget någon analys över förväntade bullernivåer.

För de boende, framförallt på Tegelvägen 20, kommer trafiken både under anläggnings och byggfasen samt även efter inflyttning vara mycket störande.

Vi anser att **anslutande väg till Kyrkbacken**, under anläggnings- och byggfasen samt även efter inflyttning, **ska vara från Stationsvägen**.

Kommentar

Angående lokalgata till vård- och omsorgsboendet, se nedan ”samlingskommentar avseende lokalgata”.

Samlingskommentar avseende lokalgata

Det är kommunens uppfattning att lokalgatans lämpligaste placering är från Tegelvägen. Det är förståeligt att placeringen av den föreslagna lokalgatan väcker oro och farhågor om värdeminskning, ökade störningar och en försämrad miljö, både ur boendeaspekt men också ur trafiksäkerhetsaspekt.

En trafikutredning avseende hur närliggande fastigheter påverkas av lokalgatan, både från Tegelvägen samt Stationsgatan tas fram till granskningshandlingen. Resultatet av denna utredning införs i planbeskrivning och eventuellt nödvändiga bestämmelser införs i plankartan. Bullerplank tas preliminärt bort från planförslaget då störningen av planket i sig är större än den marginella dämpning den innebär av eventuellt trafikbuller.

Under byggtiden kommer störningar att kunna uppstå. Vid byggnationen skall de allmänna råden om buller från byggplatser (NFS 2004:15) tillämpas så att störningarna uppfyller riktvärden avseende buller vid olika tidpunkter på dygnet.

Det är kommunens uppgift att planera markanvändning så bra som möjligt avseende allmänna och enskilda behov samt ta hänsyn till den miljöpåverkan som planen kan få avseende säkerhet och hälsa.

Kommunen ska även planera kostnadseffektivt då det är skattebetalarnas medel som används exempelvis för anläggande av lokalgator samt efterföljande drift (snöröjning osv.). Detta påverkas än mer ifall privatägd mark behövs inköpas. Avseende störningar av trafik så skall riktlinjerna avseende trafikbuller uppnås, alternativt ska skyddsåtgärder så dessa riktlinjer uppnås uppföras.

Det beaktas också i planarbetet hur många människor som påverkas av en tänkt åtgärd. Detta inkluderar både enskilda fastighetsägare och hyresgäster. Förutom ekonomiska skäl och hur många som påverkas ser man även på hur marken används ur andra aspekter som exempelvis användning och säkerhetsaspekter.

Nedan beskrivs kortfattat de omständigheter som beaktats vid anläggande av lokalgatan samt bemötande av kravet på lokalgata från Stationsvägen.

- En längre lokalgata från Stationsvägen (ca 240 meter) som i detta fall endast har en målpunkt (VoB) skulle endast bli ekonomiskt försvarbar förutsatt att en fortsatt exploatering av bostäder längs gatan genomförs framöver (förtätning av allmän platsmark park). En anslutning även till Tegelvägen skulle då (efter ytterligare exploatering) troligen bli en nödvändighet för framtida genomfartstrafik. Det är kommunens uppfattning att den befarade störningen som en anslutning från Tegelvägen innebär inte uppväger fördelarna som denna lösning har jämfört med alternativet. I planförslaget så vill kommunen även utveckla allmän platsmark park, något som effektivt skulle motverkas av en längre lokalgata från Stationsvägen.*
- Längs Tegelvägen finns idag åtta anslutande lokalgator längs GC-vägens sträckning där bland annat barn i området tar sig till skolan. Den beräknade trafiken med mål till/från vård- och omsorgsboendet (i medeltal per dygn ca 8 fordon/timme) anses inte utgöra en ökad risk för oskyddade trafikanter.*
- Hastigheten på lokalgatan från Tegelvägen kommer vara låg (låg fartsgata 30 km/h). Möjligheten att komma upp i höga hastigheter är osannolik då gatan är tämligen kort. En lång lokalgata från Stationsvägen inbjuder in till gaspådrag och högre hastigheter något som innebär större störningar sammantaget för omgivningen.*
- Totalt antal boende påverkas minst av lokalgata från Tegelvägen. Flerbostadshusen Stationsvägen 5A-B, 9A-C har ca 80 hyresgäster som påverkas av en lokalgata som kan innebära högre hastigheter med gaspådrag och inbromsningar.
*Från Tegelvägen påverkas runt 15 hyresgäster/ fastighetsägare, främst Tegelvägen 20 B-D samt Rosenlundsvägen 2 och 4. Förslag på hur påverkan kan minimeras för de närmast liggande fastigheterna kommer inkluderas i granskningsförslaget.**
- En lokalgata från Tegelvägen anses vara lämpligare ur både tillgänglighet och trafiksäkerhetsperspektiv. Denna åsikt stöds av Trafikverket som är väghållare för Stationsvägen. Att trafiken skulle ledas hit skulle även innebära ökad trafik på*

Stationsvägen förbi skolan och det ses fördelaktigare att trafiken med målpunkten VoB svänger in på Tegelvägen istället för att fortsätta rakt fram på Stationsvägen.

- *Lokalgata från Tegelvägen påverkar inte friytor för lek. Kullarna öster om Tegelmästaren används som utflyktsmål för förskolorna i Heby flera gånger per vecka. Att förlägga lokalgatan här sätter effektivt stopp för denna verksamhet.*
- *Att förlägga lokalgatan på Västerlövsta kyrkas grusväg är inte ett alternativ då denna väg är en del av kyrkogården som bör vara fredad från genomfartstrafik.*