

Antagen 2020-06-16

Laga kraft 2020-07-14



DETALJPLAN FÖR
Rävsjöbäcken, Del av Morgongåva 15:14
DP 370
Morgongåva tätort
Heby kommun, Uppsala län

Utökat förfarande

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING.....	4
Handlingar	4
Planprocessen	4
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktsplan	5
Fördjupad översiktsplan	5
Detaljplan	5
Miljöbedömning.....	6
Bostadsförsörjnings-plan för Heby Kommun	7
Riksintresse	7
Strandskydd	7
PLANDATA.....	7
Geografiskt läge	7
Areal	8
Markägförhållanden	8
Allmän områdes-beskrivning samt landskaps/stadsbild	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	9
Natur och friitor	9
Mark och vegetation	9
Geoteknik, Stabilitet.....	11
Grundvatten	11
Förorenad mark	11
Vatten	12
Miljökvalitetsnormer (MKN), Vatten.....	12
Kulturmiljö och arkeologisk utredning	12
Lek och rekreation	13
Bebyggelse	13
Befintlig bebyggelse	13
Ny bebyggelse	13
Utformning och utförande	15
Offentlig och kommersiell service.....	16
Sociala aspekter	16
Tillgänglighet.....	16
Barnperspektiv	16
Gator och trafik	16
Gatunät, gång och cykelvägar	16
Kollektivtrafik	16
Parkering	16
Hälsa och säkerhet	17
Buller	17
Risk.....	18
Brandsäkerhet.....	18
Översvämning	18
Radon	19
Teknisk försörjning.....	19
Vatten och avlopp	19
Dagvatten.....	19
Avfall	21
Värme.....	21
El	22
Bredband, TV, Tele	22
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	22

ORGANISATORISKA FRÅGOR	22
Tidplan	22
Genomförandetid.....	22
Huvudmannaskap	22
Förfarande.....	22
Avtal och ekonomi	22
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	23
Fastighetsbildning	23
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	23

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning, inkl. genomförandefrågor
- Behovsbedömning av MKB i plan (2018-04-25)
- Fastighetsförteckning (2018-09-28, uppdaterad 2019-11-12)
- Dagvattenutredning (Ramboll, 2018-09-19)
- Geoteknisk utredning (Ramboll, 2018-09-07)
 - *PM Geoteknik*
 - *MUR (Markteknisk undersökningsrapport)*
 - *Planritning (G-10-1-01)*
 - *Sektionsritning A-A, B-B (G-10-2-01)*
 - *Sektionsritning C-C, D-D (G-10-2-02)*
- *En arkeologisk utredning vid Rävsjöbäcken – SAU rapport 2020:6 (2020-01-27)*

Planprocessen

En detaljplan krävs när områden ska bebyggas och när användningen av en fastighet eller ett område avses att förändras. Kommunens planläggning fastslår användning av mark- och vattenområden samt reglerar bebyggelse, gator, parker och friluftsområden.

Initiativet till att upprätta en detaljplan kan komma från markägare och exploatörer men även från politiskt håll när frågor som exempelvis ledningsförsörjning, vägdragningar eller byggnationer av allmännyttiga verksamheter kräver en förändrad markanvändning.

I en detaljplan är plankartan den juridiskt bindande handlingen som ligger till grund för bygglovsprövning. Den anger bland annat hur bebyggelse ska regleras, vad som ska vara allmän platsmark eller kvartersmark.

Planbeskrivningen syftar till att beskriva de förändringar som planen innebär för en plats, samt områdets förutsättningar. Planbeskrivningen är också ett stöd för att underlätta tolkning av plankartan. Genomförandebeskrivningen syftar till att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

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



PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Morgongåva tätort är i behov av fler bostäder och planområdet ligger i ett strategiskt och attraktivt läge i tätorten. Planområdet har nära till både natur, Morgongåva företagspark, offentlig och kommersiell service samt Morgongåva järnvägsstation. Marken inom planområdet tillhör fastigheten Morgongåva 15:14 som ägs av Heby Kommun.

Syftet med upprättandet av en ny detaljplan är att pröva möjligheten att bygga bostäder samt att ta till vara Rävsjöbäckens naturvärden.

Området ligger centralt i Morgongåva och kan erbjuda attraktiva bostäder. Samtidigt är naturmarken och bäckmiljön eftersatt och kan utvecklas och skapa ett attraktivt stråk. Beslut om planuppdrag för framtagandet av denna detaljplan togs i Kommunstyrelsen 2016-12-06 (Ks § 223).

En detaljplan för området togs fram under 1991 och vann laga kraft 1991-10-09. Detaljplanen syftade då till en ombyggnad av Bolinders väg (som idag heter Tjusarvägen), samt uppförandet av två punkthus och en fjärrvärmecentral. Genomförandetiden slutade 1996-12-31. Idag gäller detaljplan 286, del av Morgongåva, Norr om järnvägen, för största delen av planområdet. För detaljplan 286 är planbestämmelsen natur för det område som denna detaljplan 370 i största del innefattar. Den gällande detaljplanen vann laga kraft 2005-04-21.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande Översiktsplan, Kommunplan 2013, för Heby kommun beskrivs riktlinjer för framtida markanvändning. Riktlinjerna påtalar att tillkommande bebyggelse i första hand ska lokaliseras till befintliga planområden samt att utvidgning av bostadsområden bör ske i anslutning till befintliga bostadsområden norr om järnvägen. Detaljplanen strider inte mot den gällande översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) över Morgongåva (2010) står det att ny exploatering i första hand ska förläggas till redan detaljplanlagda områden. Vid ny detaljplanläggning av områden för bostadsbebyggelse ska boendemiljön beaktas avseende radon, miljövänliga byggnadsmaterial, miljöstörande verksamheter och buller.

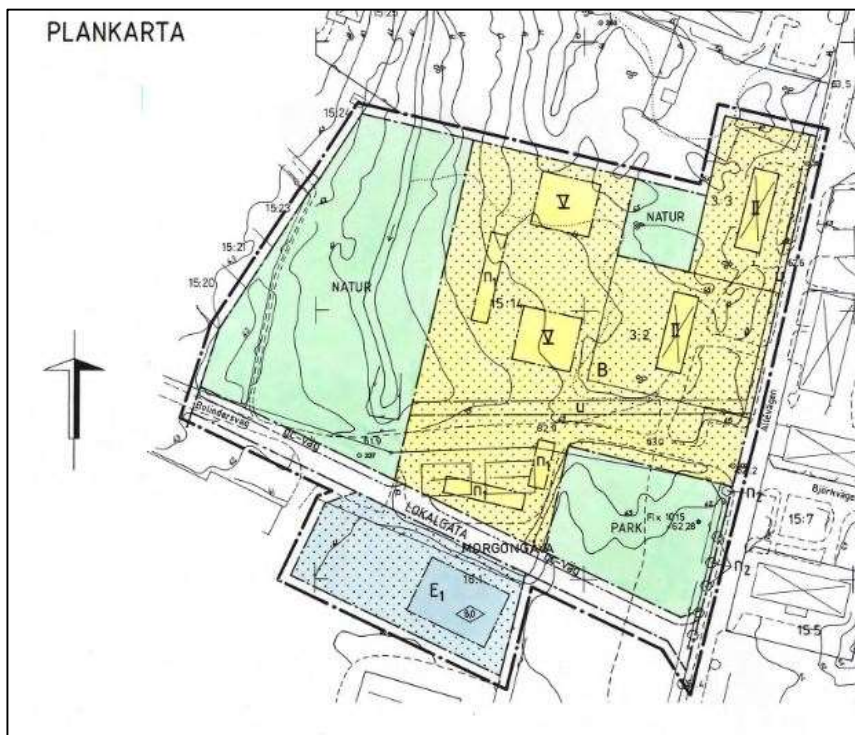
Detaljplan

Gällande detaljplan för planområdet är; del av Morgongåva, Norr om järnvägen, DP 286. Detaljplanen fastställdes 2005-04-21 och omfattar allmän plats; gata, park och natur samt kvartersmark; bostäder, handel, industri (hantverk och industri, icke störande), kontor, hotell och teknisk anläggning.

Denna detaljplan (DP 370) omfattas delvis av naturmark i den gällande planen. Den gällande detaljplanen har en genomförandetid på 15 år och har således inte gått ut. Den aktuella planen, DP 370 ersätter den gamla planens norra del som är naturmark idag och anpassar bestämmelserna samt planområdesgränsen utifrån dagens förhållanden och faktiska användning.



Figur 1: Gällande detaljplan DP 286.



Figur 2: Tidigare planerad bebyggelse från DP 230. Aktuellt planområde ersattes med natur i DP 286.

Miljöbedömning

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts enligt PBL 4:34 och 6 kap MB och de äldre bestämmelserna kring miljöbedömning då detaljplanen påbörjades innan de nya bestämmelserna trädde i kraft. Planen bedöms inte medföra sådana förändringar och påverkan att den fordrar en miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen bedömde i samrådet (402-8277-2018), med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), att detaljplanen *inte* kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB).

Den enda påverkan som kan uppkomma är inverkan på Rävsjöbäcken om inga åtgärder görs. Därför har en dagvattenutredning genomförts (2018-09-19) i samband med detaljplanearbetet. I utredningen undersöks Rävsjöbäckens utbredning och om ny bebyggelse påverkar eller påverkas av Rävsjöbäcken. Förslag på fördröjning av dagvatten ges också för att säkerställa en eventuell påverkan på Rävsjöbäcken. Slutsatsen av utredningen är att Miljökvalitetsnormerna inte påverkas om åtgärder görs enligt nedan föreslagna åtgärder. Strandskyddet för Rävsjöbäcken behöver inte upphävas i samband med detaljplanens genomförande.

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

Bostadsförsörjningsplan för Heby Kommun

Kommunens aktuella bostadsförsörjningsplan, 2015–2018 med utblick till 2030, är att betrakta som ett planeringsunderlag för att möjliggöra byggnation enligt kommunens målsättningar. I planen föreslås en framtida nyproduktion av bostäder norr om järnvägen.

Riksintresse

Inom planområdet finns inga riksintressen.

Strandskydd

Rävsjöbäcken rinner genom planområdet och omfattas av strandskydd enligt kap 7 § 13–18 i Miljöbalken. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 25 meter från Rävsjöbäckens strandlinje vid normalt medelvattenstånd. Beslut om att strandskyddet är 25 meter togs av Länsstyrelsen Västmanlands län 1999-06-04 (Dnr 231-8108-98). Strandskyddet ligger därmed helt inom naturmark och påverkas inte av kvartersmark och den planerade nybyggnationen. Något upphävande av strandskyddet behöver därför inte genomföras.

PLANDATA

Geografiskt läge

Planområdet berör delar av fastigheten Morgongåva 14:15 och ligger i centrala Morgongåva med knappt 400 meters gångväg till järnvägsstationen.



Figur 3: Orienteringskarta över detaljplaneområdets läge i Morgongåva tätort.

Areal

Planområdets areal är 14 700 m².

Markägoförhållanden

Detaljplanen berör delar av fastigheten Morgongåva 15:14 som ägs av Heby kommun.

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

I Morgongåva tätort bor det 1 464 invånare (2017) varav de flesta bor i småhus. Bebyggelsen i närområdet består mestadels av bostäder samt företagsparken. Norrut finns huvudsakligen naturmark. I planområdet rinner Rävsjöbäcken som strömmar vidare in i en kulvert som sträcker sig till andra sidan riksvägen. Därifrån rinner bäcken i öppet dike till Ramsjön.



Figur 4: Rävsjöbäcken med omkringliggande vegetation.



Figur 5: Omkringliggande bebyggelse



Figur 4-7: Omkringliggande bebyggelse.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur och friytor

Mark och vegetation

En del av planområdet utgörs av ängsmark och en annan del av skogsmark med mindre trädgångar. Närmast bäcken förekommer lövträd som asp, björk, sälg och lönn. Det finns även barrträd som tall och gran i området.

Jordarterna i planområdet består mestadels av sandig morän samt av glacial lera närmast bäcken. Mer detaljerat utgörs de geotekniska förhållandena av torrskorpelera ovan ett tunt lager lera ovan friktionsjord, enligt den geotekniska utredningen gjord av Ramböll 2018. Den påträffade friktionsjorden benämns som grusig siltig sandmorän enligt laborationsprotokoll.

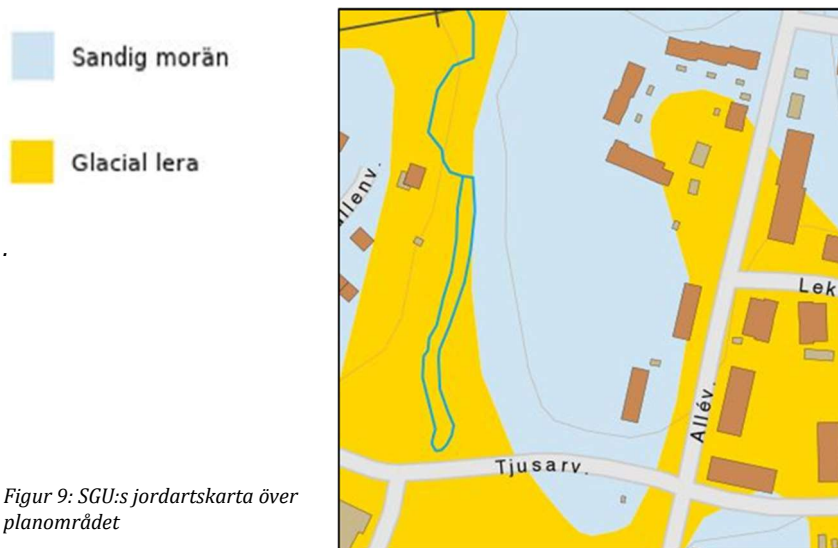
I områdets har en naturvärdesinventering gjorts i april 2017 av Upplandstiftelsen som påvisar att höga naturvärden främst finns i planområdets norra del:

"Lundartad, bitvis blockig, lövskog med mycket asp i olika åldrar och dimensioner. En bäck rinner genom området och intill denna växer grov al på socklar. Övriga trädslag och buskar i beståndet är bl.a. björk, sälg, lönn, tall och gran samt hägg och hassel. Några av barrträden är gamla och grova. Död ved i olika nedbrytningsstadier förekommer rikligt eftersom beståndet lämnats orört under längre tid. Den södra delen av skogen är yngre och av igenväxnings-karaktär, men även denna del är rik på döda träd, främst asp"



Figur 8: Rävsjöbäckens fåra

Marken sluttar cirka 4 meter nedåt från planområdets östra sida västerut ned mot bäcken (från +65 ned till +61,5 meter (RH2000)). Kring bäcken finns naturvärden som ämnas bevaras. Självgallring under lång tid har skapat en miljö med döda träd och nedbruten ved. Detta har skapat goda förutsättningar för arter som Tibast och Scharlakansvårskål. Ingen art i området är rödklassad men Tibast är fridlyst men livskraftig enligt SLU:s artdatabank.



Figur 9: SGU:s jordartskarta över planområdet

Planen är att naturområdet närmast Rävsjöbäcken även fortsatt ska behålla sina naturvärden och vara tillgänglig för allmänheten. Även en så stor del av skogsområdet i den norra delen av planområdet ska bibehållas. Viss avverkning i detta skogsområde kommer bli nödvändig för att ge plats för den planerade bebyggelsen. Avverkning ska ske restriktivt och endast tillräckligt för att frigöra mark för den nya bebyggelsen.

Geoteknik, Stabilitet

En geoteknisk undersökning har genomförts som undersökt mark- och stabilitetsförhållandena inom planområdet. Undersökningen utmynnar i ett Geotekniskt PM samt ett så kallad MUR (Markteknisk undersökningsrapport).

Stabilitetsbedömningen har utgjorts av dels en besiktning av yterosion av Räcksjöbäckens slänter och dels av stabilitetsberäkningar. Utifrån ett platsbesök hittades ett område på cirka 1 meters bredd där mindre yterosion påträffades. Slänternas yta stabiliseras av vegetation och rötter från träd som växer i anslutning till slänterna. Leran utgörs, som tidigare nämnts, av torrskorpelera men eftersom gängse stabilitetsteori inte är applicerbart på detta har torrskorpeleran tolkats till lera i beräkningsmodellen. Slänterna som leder ned till Rävsjöbäcken bedöms vara stabila, både sett till yt- och totalstabilitet.

Vid en översvämning och ökade vattennivåer till nivå +63 (se kapitel om översvämningar) ökar stabilitetsfaktorn eftersom vattnet då utgör en mothållande kraft. Resultatet från den geotekniska utredningen om utplacerad fastmarksgräns, utifrån stabilitetsberäkningarna sammanfaller ungefär med höjdkurva 63. Planerad bebyggelse rekommenderas därmed att placeras öster om denna gräns.

Grundvatten

Närmast Rävsjöbäcken ligger grundvattnet ytligt, cirka 1 meter under markytan. Lägre österut där bebyggelsen planeras (från +63 meter och högre) ligger grundvattenytan djupare. Detta grundat på torrskorpelerans maktighet samt att borrhålen längst österut inte stötte på grundvatten.

Grundvattenytan konkluderas därför ligga på cirka +60 meter, dvs. cirka 3 meter under markytan. Den geotekniska utredningen konstaterar att utifrån de topografiska förhållandena samt att det inte påträffades något vatten i borrhålen som utfördes i de östra delarna, bedöms grundvattenytan ligga lägre högre upp i terrängen än vad de gör i de installerade grundvattenrören. Det bedöms därför möjligt att gräva ned dagvattenkassetter. Grundvattennivån måste beaktas vid anläggandet av fördröjningsmagasin för att förhindra grundvatteninträngning.

De planerade husen bedöms kunna grundläggas ovan urskiftade massor på naturlig jord. Massurskiftning rekommenderas att utföras till tjälfritt djup vilket för området är cirka 1,8 meter. Val av grundläggningsmetod samt lämpligt utförande och anläggande av dagvattenkassetter ska bekräftas med en ny separat geoteknisk/hydrogeologisk undersökning för de planerade husen (se geoteknisk- och dagvattenutredning). En ytterligare geoteknisk undersökning ska därmed genomföras när hustyp(er) valts för fastigheten.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen känd förekomst. Skulle en förorening upptäckas vid markarbeten (doft/synintryck) ska tillsynsman kontaktas (Sala-Heby kommuns miljöavdelning).

Vatten

Planområdet inrymmer en bäck, Rävsjöbäcken, med nordsydlig sträckning. Nedströms rinner bäcken genom en kulvert som ansluter till recipienten Ramsjön. Vid inloppet till kulverten finns idag ett gammalt rengaller se figur 7. Kulverten sträcker sig under Morgongåva företagspark, väg och järnväg.



Figur 10: Inlopp till kulverten med tillhörande rengaller. Foto taget vid sidan av Rävsjöbäcken, flödesriktning från höger till vänster i bild. Foto från platsbesök 2018-06-12

Kommunen ansvarar för inlopp av kulvert med fortsättning under Tjusarvägen fram till företagsparken. Gallring och rensning av inloppet och Rävsjöbäcken inom planområdet ska ske i samband med exploateringen.

Miljökvalitetsnormer (MKN), Vatten

Recipient för dagvatten från planområdet är Ramsjön, som också är recipient för det renade avloppsvattnet från reningsverket i Morgongåva. Vattnet rinner från Ramsjön vidare till Grimlebäcken och sedan vidare till Skattmansöån. Vattendragen i och omkring Morgongåva har ännu ej klassificerats, vilket innebär att deras kemiska eller ekologiska status inte är fastställd. Skattmansöån har enligt VISS en måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Vattendraget ska uppnå god ekologisk status 2027 och god kemisk status 2021.

Då planen endast möjliggör en ytterst marginell ökning av nybyggnation i området görs bedömningen att detaljplanen inte kommer att påverka någon vattenförekomst. Dagvatten ska fördröjas och renas innan det når närmaste vattenförekomst, Rävsjöbäcken (mer information, se dagvatten-utredningen (Ramboll 2018-09-19)).

Kulturmiljö och arkeologisk utredning

Enligt Fornsök finns inga kända fornlämningar eller annat av intresse för kulturmiljö inom planområdet. Strax norr om planområdet finns två kulturhistoriska lämningar i form av dammvallar, stenskodda rännor (Vittinge 269:1 och 269:2), och söder om området finns Vittinge 147:1 (Kung Oscarshyttan).

Då planområdet historiskt låg vid en havsvik och kunde innebära ett möjligt boplatsläge från stenåldern bedömde Länsstyrelsen i samrådet att en arkeologisk utredning skulle genomföras. Uppdraget gick till Archeologica Uppsalaensis och undersökningen genomfördes i maj 2019. Resultatet av

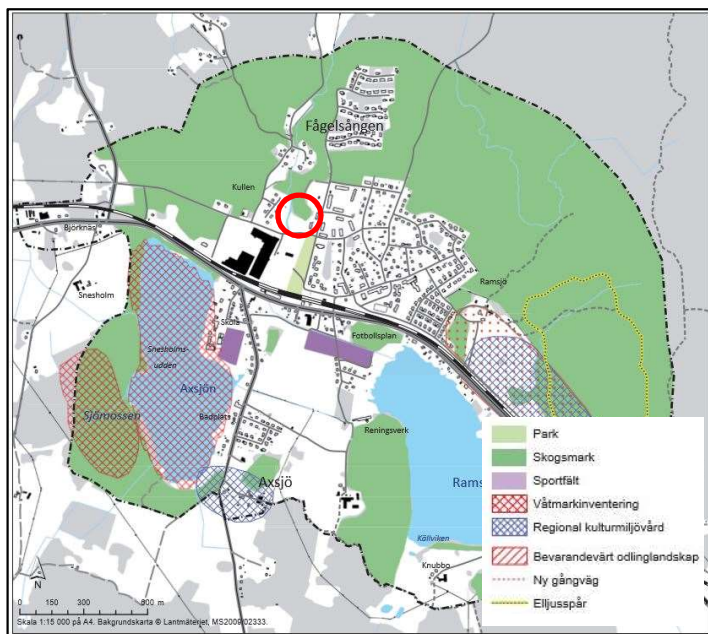
den arkeologiska undersökningen visade att det inte finns något av antikvariskt intresse inom planområdet.

Intressant information som framkom var att delar av planområdet under 50-talet användes som provbana för de lantbruksmaskiner som tillverkades i fabriken i dagens Företagspark och att denna verksamhet kan ha förstört och osynliggjort de förhistoriska lämningar som tidigare kan ha funnits på platsen (SAU rapport 2020:6).

Även fast den arkeologiska utredningen inte hittade några fornlämningar så ska Länsstyrelsen kontaktas i det fall tidigare okända fornlämningar eller historiska anläggningar upptäcks inom planområdet vid markarbeten (KML (1988:950) 2 kap).

Lek och rekreation

Planområdet ligger i ett naturskönt läge med närhet till både skogsområden och de två sjöarna Axsjön och Ramsjön. Skogsområdena ger möjlighet till friluftsliv och sjöarna ger möjlighet till fiske. Nära Ramsjö gård finns värdefulla tätortsnära rekreationsområden, här finns promenadstigar och ett elljusspår. Vid Morgongåva skola finns en sporthall och en fotbollsplan.



Figur 11: Översiktlig karta över Morgongåva, planområdet är inringat på bilden med röd cirkel.

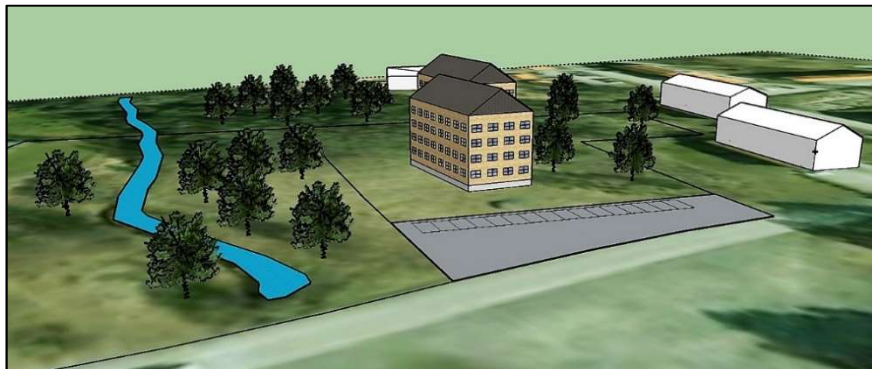
Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

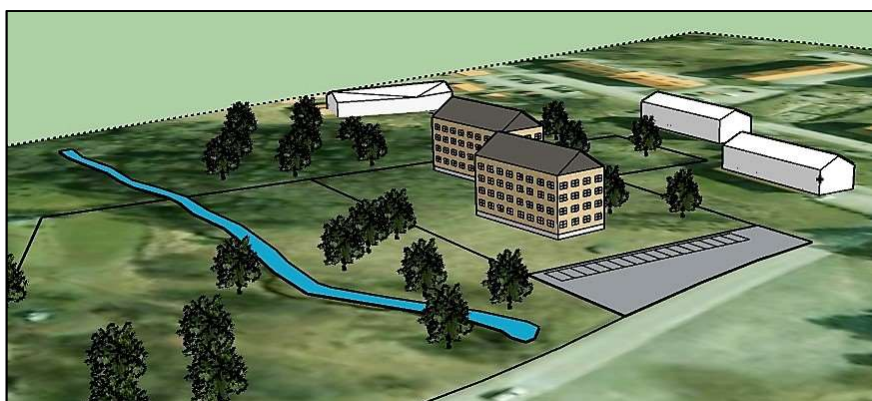
Ingen befintlig bebyggelse finns inom planområdet.

Ny bebyggelse

Inom kvartersmark föreslås två flerfamiljshus med upp till fyra våningar. Varje våningsplan innehåller 2-3 lägenheter, vilket blir högst 8-12 lägenheter i varje byggnad och därmed ungefär 24 stycken lägenheter totalt.



Figur 12: Illustrationsplan - förslag på bebyggelse inom planområdet, vy mot norr.



Figur 13: Illustrationsplan - förslag på bebyggelse inom planområdet, vy mot nordost.

Plankartan innehåller följande bestämmelser för kvartersmark:

e₁

Största exploatering är 3500 kvadratmeter bruttoarea (BTA.)

Kvartersmark med byggrätt uppgår till drygt 2600 m². I denna plan väljs att reglera byggrätten genom att uppge en största exploatering satt i bruttoarea. Antalet kvadratmeter är därmed den sammanlagda ytan av alla våningsplan. Byggnadens storlek (markavtrycket) kan som mest bli 1166 m² om ett enda 3-vånings flerfamiljshus väljs att byggas. Vid två 3-vånings flerfamiljshus blir markavtrycket 583 m² per hus.

Kommer 4 våningshus byggas blir markavtrycket för ett hus mindre, 875 m² och för två hus 437 m² per hus.

Bruttoarean reglerar därmed hur stort markavtrycket kan bli beroende på antalet våningar samt antalet hus som byggs. Varianter mellan antal byggnadskroppar och våningsantal möjliggörs men markavtrycket kan oavsett val uppgå maximalt till 1166 m². Maximalt 44% av kvartersmarken med byggrätt kan därmed utnyttjas för byggnad (utgör ca 24% av total fastighetsarea (kvartersmarken)).

n₁

Maximalt 45% av fastighetsarean får hårdgöras.

Detta avser den maximala ytan som får hårdgöras avseende byggnaders markavtryck samt annan hårdgöring kring exempelvis entréer, cykel-

parkering samt uteplatser. Bestämmelsen ska tillämpas tillsammans med bestämmelse b₃ (se nedan).

III-IV

Lägsta respektive högsta antal våningar.

b₁

Dagvatten ska avledas till fördröjningsmagasin.

b₂

Källare får inte finnas.

b₃

Parkeringsplatser och uppfarter till byggnader ska utföras med ytskikt av genomsläppliga (permeabla) material.

f₁

Lägsta golvnivå är +63,5 meter ovanför nollplanet (RH2000).

f₂

Fasadmateriäl, färgsättning och takbeläggning ska motsvara befintlig bebyggelse i området.

f₃

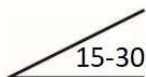
Takutformning ska vara av typen sadeltak.



Marken får inte försees med byggnad.



Marken får endast försees med parkering/garage/soprum.



Takvinkeln ska vara mellan 15-30 grader.



Högsta byggnadshöjd i meter (Byggnadshöjden får vara maximalt 13 meter för flerfamiljshus samt maximalt 3 meter för garage/sophus.

Utformning och utförande

Dagvatten ska genom lutning, växtbäddar/regnbäddar eller annan lösning avledas till fördröjningsmagasin för att efter fördröjning leda vattnet till kommunalt dagvattennät alternativt bort från kvartersmarken mot Rävsjöbäcken (det kommunala dagvattennätet ansluter till samma kulvert som Rävsjöbäcken).

De planerade flerbostadshusen får inte ha källare för att minska risken för inträngande grundvatten alternativt dagvatten vid skyfall. Entréplanet bör inte innefatta bostäder utan andra gemensamma utrymmen som exempelvis förråd eller gemensamhetslokal. Golvhöjden för entréplanet ska ligga på en nivå om minst + 63,5 meter över nollplanet (RH2000). Entréer och byggnader bör placeras så att dagvatten rinner bort från dessa mot lågstråk som avleder dagvattnet till fördröjningsmagasin. Att bibehålla befintlig sluttning emot Rävsjöbäcken är att föredra.

Ytskikten på parkeringsplatser och uppfart till byggnader ska ha ett ytskikt som är genomsläppligt för dagvatten. Det vatten som inte infiltreras ska ledas till fördröjningsmagasin.

De närmast liggande fastigheterna (byggda mellan 1945 – 1952) har fasader av tegel/trä i ljusa färger (tegelrött och gult) samt fönsterfoder i grönt. Bestämmelse f₂ innebär att byggnation avseende fasadmateriäl samt färgsättning och takbeläggning ska utformas så att det motsvarar befintlig bebyggelse i området. Mindre avvikelser kan godkännas av byggnadsnämnd

vid bygglovskedet så länge som kravet på god helhetsverkan uppnås (anpassningskrav).

För att den nya bebyggelsen ska anpassas till befintlig bebyggelse införs bestämmelse f₃ som innebär att taket ska vara av typen sadeltak samt bestämmelse om att takvinkeln ska vara mellan 15-30 grader.

**Offentlig och
kommersiell service**

Morgongåva förskola ligger cirka 750 meter sydost om planområdet. Låg- och mellanstadieskolan i Morgongåva ligger cirka 1,2 km sydost om planområdet. Den närmste högstadieskolan ligger i Heby tätort.

I Morgongåva tätort finns en livsmedelsbutik, tre restauranger och en veterinärklinik samt annan service.

Sociala aspekter

Tillgänglighet

Planområdet har god tillgänglighet till förskolor, skolor, annan offentlig service samt kommersiell service, inom ett gångavstånd på 1 km. Det är även nära till både stationsområdet och väg 72 som har kopplingar till Heby tätort, Sala och Uppsala.

Användbarhet och tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska behandlas vidare i samband med detaljprojektering och bygglovsskede.

Barnperspektiv

Planförslaget innebär utbyggnad av nya bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse och naturområden. I närområdet finns tillgång till både skola samt lek- och rekreationsområden, som natur och fotbollsplaner. Det finns alltså ett stort utbud av platser för lek, motion och utevistelse i närområdet.

Planområdet har goda gång- och cykelförbindelser till förskola, skola och stationsområde.

Gator och trafik

**Gatunät, gång och
cykelvägar**

Planområdet kommer tillföras med angöringsgator till parkering och bebyggelsen inom kvartersmark. Utformning sker i samband med detaljprojekteringen. I övrigt kopplas kvartersgatorna med befintligt gång- och cykelnät samt biltrafiknät. Närmaste anslutningsgata från kvartersmark är Tjusarvägen. Längs med Tjusarvägen på planområdets södra sida finns gång- och cykelväg. Denna GC-väg kommer korsas av angöringsgatan in till parkeringsplatserna till den planerade bebyggelsen.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen för linjen Uppsala – Sala finns cirka 400 meter söder om planområdet. Tågstation för pendeltåg Uppsala – Sala finns också cirka 400 meter söder om planområdet.

Parkering

Parkering för ny bebyggelse ska lösas inom den egna fastigheten. Kommunen har tagit fram en parkeringsnorm som utgör Bilaga 2 till Trafikplan (2008). I bilagan finns en tabell för parkeringstal för beräkning av bostadsparkering vid känd lägenhetsfördelning. Parkeringstalen inkluderar besöksparkering.

Tabell 1: bilplatshov per lägenhet enligt Bilaga 2 till Trafikplan (2008)

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

Enligt planförslaget kommer två flerfamiljshus byggas med en approximativ lägenhetsstorlek på 2 rum och kök, vilket gör att parkeringsnormen skulle bli 0,5. Planförslaget innebär även 12 lägenheter per hus, vilket blir totalt 24 nya lägenheter. Därmed kommer cirka 12-15 parkeringsplatser behöva uppföras. Exakt placering och antal parkeringsplatser som bör anläggas löses i samband med detaljprojektering och bygglov.

Då del av området riskerar att översvämmas vid höga flöden ska utformning av parkeringsplatserna tillgodose fördröjning och rening av dagvatten från dessa ytor. Genomsläppliga material samt att dagvatten leds till fördröjningsmagasin förordas.

Antalet cykelparkeringar för området baseras också på kommunens parkeringsnorm. Antalet cykelparkeringar är 2 cykelparkeringar/lägenhet inklusive besök, varav en cykelplats per boende i nära anslutning till bostadens entré och en cykelplats per boende i förrådsutrymme i anslutning till bostaden. Enligt planförslagets utformning kommer därmed cirka 50 cykelparkeringsplatser behövas.

Hälsa och säkerhet

Buller

Bullerkällor i planområdets omedelbara närhet är Morgongåva företagspark, från verksamheterna men främst genom transporter från och till företagsparken. Varutransporterna går via Tjusarvägen, med en trafikmängd som har uppmätts vara mellan 500 till 1000 fordon per dygn. Även om viss transport går förbi planområdet så kör de flesta fordon via Molnebovägen till Tjusarvägen och svänger av till företagsparken innan planområdet. Det förekommer ingen störande verksamhet inom företagsparksområdet i form av fläktar eller annat störande verksamhetsbuller. Lastbryggor är placerade i bullerskyddat läge och kommer inte påverka planområdet. I övrigt finns inga kända bullerförekomster inom planområdets omedelbara omgivning.

Riksväg 72 och Dalabanan ligger cirka 400 meter söder om planområdet, vilket innebär att bullret från dessa källor inte påverkar planområdet. Hastighetsbegränsningen i samhället är i allmänhet 50 km/h, med undantag för en kortare vägsträcka på riksväg 72 där begränsningen är 30 km/h.

Enligt Metod 1 i Boverkets och SKL:s publikation "Hur mycket bullrar vägtrafiken" från 2016 så understiger bullernivåerna hälsofarliga nivåer. Planerat bostadsområde kommer finnas cirka 50 meter från Tjusarvägen och antalet fordon per dygn som passerar (enligt uppmätta data, se ovan) kombinerat med hastighetsbegränsningen 50 km/tim ger att området endast kommer utsättas för buller som understiger 60 dB (A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad).

Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse bör följande riktvärden för trafikbuller normalt inte överskridas:

30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
60 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Ingen bullerutredning anses därför nödvändig.

Risk

Planområdet ligger i anslutning till Tjusarvägen som trafikeras mestadels av personbilar. De lastbilar som åker från och till företagsparken kommer från väster och svänger av innan, och kör därmed inte förbi planområdet. Riksväg 72 (Nya Uppsalavägen) och Dalabanan med transporter med farligt gods ligger cirka 400 meter söder om planområdet. Det betyder att planområdet ligger utanför det riskhanteringsavstånd (150 meter mellan vägtransportleder för farligt gods och planområdet) som Länsstyrelsen i Skåne län, Stockholms län och Västra Götalands län här tagit fram.¹ Därmed bedöms en riskanalys inte vara av behovet påkallad. Det finns dock inget förbud för transporter av farligt gods inom Morgongåva tätort enligt Nationella Vägdatabasen (NVDB).

Säkerhetszonen för byggande intill väg är enligt Trafikverket generellt 12 meter och de planerade bostäderna kommer byggas cirka 50 meter från Tjusarvägen. Ingen inrapporterad trafikolycka har inträffat på Tjusarvägen enligt statistik på NTF hemsida samt information från insatsrapporter, räddningstjänsten Sala-Heby.

Detta planförslag har förlagt parkeringsplatserna mellan vägen och de två planerade flerbostadshusen. Det är kommunens uppfattning att de cirka 50 meter som erhålls mellan väg och flerbostadshus innebär ett erforderligt skyddsavstånd gällande en eventuell olycka av transport av farligt gods.

Brandsäkerhet

Då planområdet ligger utanför räddningstjänstens insatstid om 10 minuter krävs högre krav på byggnadstekniskt brandskydd. Detta då stegbil inte har möjlighet att komma fram inom 20 minuter och fönsterutrymning inte kan ske betryggande då byggnaderna kan bli över 3 våningar. Brandtekniskt skydd beaktas vid prospektering/bygglov.

Avstånd mellan körbar väg och angreppspunkt bör inte överstiga 50 meter samt att uppställningsplats för fordon ska anordnas med god framkomlighet.

Samråd ska föras med räddningstjänsten och kommunens tekniska avdelning avseende var brandposter lämpligast kan placeras i området, förslagsvis samband med framdragandet och påkoppling av VA.

Översvämning

För att göra en uppskattning av översvämningsrisken i planområdet har beräkningsverktyget SCALGO live använts. SCALGO är inte helt tillförlitligt då verktyget inte tar hänsyn till vissa variabler, dock kan verktyget visa på indikationer om vad som faktiskt kan hända. Enligt SCALGO riskerar ytor att översvämmas upp till +63 meters höjd (topografin inom planområdet varierar mellan +61,5 och 65,5 meter (RH2000)). Till följd av markens topografi kan avvattning inte ske med självfall från planområdet om kulverten sätts igen eller når maximal kapacitet. Tjusarvägen som ligger direkt söder om planområdet är också en tröskel för dagvattnet som begränsar möjligheten för

¹ Riskhantering i detaljplaneprocessen. Länsstyrelserna Skåne län, Stockholms län, Västra Götalands län, 2006

dagvattnet att rinna ut ur planområdet vid stora nederbördsmängder. Det är därmed viktigt att stor hänsyn tas till översvämningssrisker och byggnader ska hållas borta från lågpunkter inom området.

Radon

Ny bebyggelse ska utföras radonskyddat eller radonsäkert så radonhalten inte överstiger 200 Bq/m³.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I stort sett alla hushåll i Morgongåva är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Morgongåva försörjs med dricksvatten via ledningar från vattenverket i Heby tätort, som tar sitt vatten från en grundvattentäkt i Dalkarlsåsen norr om Heby tätort. Reningsverket i Morgongåva är dimensionerat för 3000 personenheter (pe) och den nuvarande belastningen är cirka 1800 pe, vilket innebär att reningsverket klarar en nästan dubblerad belastning jämfört med nuläget. Vatten- och avloppsledningar förekommer både inom allmän platsmark och inom kvartersmark i området.

Ledningssystem för vatten, spillvatten, dagvatten, el, tele, bredband som försörjer bebyggelsen förläggs inom kvartersmark förslagsvis längs med uppfart till bebyggelsen.

Vid entreprenadarbeten för in- utfart till det nya området ska ledningsägaren kontaktas för markutsättning.

Dagvatten

Heby kommuns riktlinjer för dagvattenhantering (ISSN 2000-043X) påtalar följande mål för dagvattenhanteringen:

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

Kommunens allmänna riktlinjer för dagvattenhanteringen kan sammanfattas i följande punkter:

- Dagvatten ska renas och fördröjas så nära källan som möjligt och i första hand ske genom lokalt omhändertagande på fastighetsmark.
- Dagvatten ska utgöra en positiv resurs i landskapet. Dagvatten ska avledas ytligt, lågstråk ska bevaras obebyggda och grönytor ska ligga lägre än byggnader och vägar för säker avledning vid extrem nederbörd.
- Dagvatten ska omhändertas så att det inte orsakar problem uppströms eller nedströms.

- Dagvatten får inte medföra att recipientens status försämras eller att gällande miljökvalitetsnormer inte uppnås. Rening av dagvattnet ska ske ned till föroreningshalter enligt Riktvärdesgruppens förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp (2009).

I övrigt gäller även enligt kommunens riktlinjer vid byggande, exploatering och planering att:

- Avrinningen från ett markområde eller en tomt bör inte öka jämfört med förhållandena före exploatering av området.
- Vid exploatering ska en så liten ökning som möjligt av andelen hårdgjord yta eftersträvas och vegetation och genomsläppliga ytor ses som en tillgång för dagvattenhantering. Naturområden intill exploateringsområden ska bevaras eller skapas för att kunna användas som dräneringsyta och utjämnare av dagvattenflöden.

I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning (dagvattenutredning, Ramböll 2018) gjorts som innefattar en kartläggning av förutsättningarna för dagvattenhanteringen inom planområdet samt förslag på lösningar för hur dagvattenhanteringen kan ske. Dagvattenutredningen utgår från Heby kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ovan.

Grundvattnet ligger mellan cirka 1-3 meter under markytan (se ovan grundvatten). Om det är höga grundvattennivåer försvåras möjligheterna till infiltration och påverkar hur djupt fördröjningsanläggningar för dagvatten kan anläggas utan att riskera att grundvattnet tränger in och fyller upp dem.

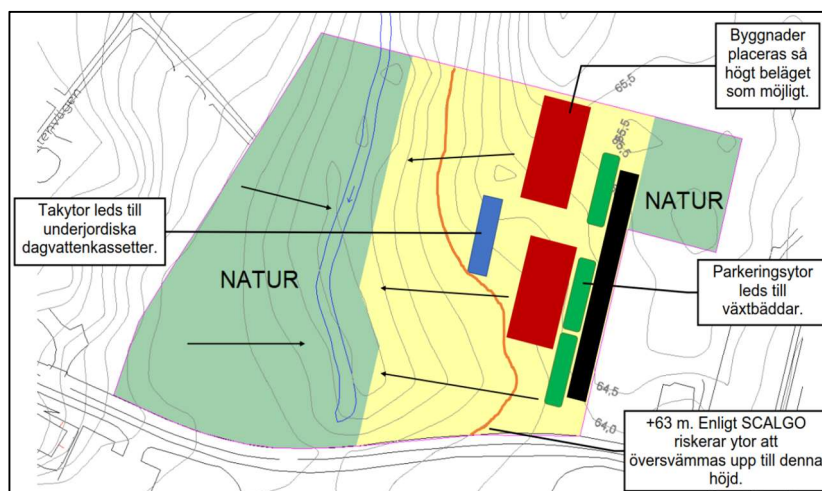
Det finns två markavvattningsföretag i anslutning till planområdet, ett uppströms och ett nedströms. För den fortsatta exploateringen är det av stor vikt att inga stora förändringar som kan öka inflödet från markavvattningsföretaget uppströms görs. Det är även viktigt att inga stora förändringar görs nedströms planområdet som kan riskera att dagvatten dämmer upp från den befintliga kulverten. Om något av ovanstående skulle ske riskerar planområdet att översvämmas och den nya bebyggelsen skadas. Detta kan inte säkerställas i samband med detaljplanens utförande, men är något som Heby Kommun håller på att utreda genom en övergripande dagvattenutredning över Morgongåva.

Dagvattenhanteringen ska anpassas för att möta de fördröjnings- och reningsbehov som finns inom planområdet. Dagvatten från parkeringsytor och infartsväg föreslås avledas mot växtbäddar/regnbäddar för rening och fördröjning av det mest förorenade dagvattnet. Dagvatten från takytor och gångvägar till bostadshusen avleds till grönytor där vattnet fördröjs och renas genom infiltration. Föreslagen dagvattenhantering baseras på att 71 m^3 dagvatten ska fördröjas, vilket enligt beräkningarna är den fördröjningsvolym som krävs.

Planbestämmelse b₁ införs som innebär att inom kvartersmark ska dagvatten först avledas till fördröjningsmagasin innan det leds till kommunalt dagvattennät alternativt mot Rävsjöbäcken. Fördröjningsmagasin som uppfyller rekommendationerna i dagvattenutredningen ska anläggas innan startbesked för bebyggelse får ges. Anmälningsskyldighet krävs till tillsynsmyndigheten enligt Miljöbalken innan fördröjningsmagasin (dagvattenkassetter, dagvattendamm) anläggs.

För att till viss del infiltrera dagvatten redan innan det avleds till fördröjningsmagasin kompletteras b₁ med planbestämmelse b₃ som innebär att parkeringsytor och uppfarter till bostäderna ska anläggas med ytskikt av genomsläppliga (permeabla) material.

Rävsjöbäcken som passerar genom planområdet kommer periodvis hantera stora flöden samtidigt som vatten kan komma att avrinna ytligt från de omkringliggande hårdgjorda ytorna, vilket ställer stora krav på slänternas hållfasthet. Den geotekniska utredningen har konstaterat att slänterna ned till Rävsjöbäcken har god stabilitet och hållfasthet. Detta förutsätter dock att släntstabiliserande växtlighet bibehålls längs med vattendraget. Eventuell gallring av vegetation längs med bäcken ska ske med varsamhet.



Figur 12: Principskiss över förslag till utformning av dagvattensystem. Observera att ytorna inte är skalenliga då ytornas storlek inte är bestämda. Gränsen +63 m har satts utifrån utförd lågpunktskartering och är en grov uppskattning.

Vidare så påtalar utredningen att en ytterligare utredningar gällande dagvattenhantering och översvämningsrisker i Morgongåva bör genomföras framöver. Detta inkluderar kapacitetsundersökningar av kulvert, en större översvämningskartering, sjöarnas reglering mm. Ett sådant arbete har inletts av Heby Kommun. Detta för att kunna säkerställa åtgärder för att säkra ny och befintlig bebyggelse i framtiden. Aktuellt planområde är inkluderat i detta arbete.

Avfall

Sophantering löses av fastighetsägarna inom området. Hantering av avfall ska 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.

Återvinningsstation för förpackningar samt papper finns vid Ica Nära Per-Eric's livs. Återvinningscentraler för övrigt avfall, exempelvis elektronikskrot och farligt avfall, finns i Heby och i Östervåla.

Värme

Värmeförsörjningen distribueras av Sala-Heby Energi Värme AB. Fjärrvärmeledningar finns framdragna längs Tjusarvägen, Allévägen och kan anslutas till planområdet.

El	Sala-Heby Energi Elnät AB har markförlagda elkablar i stora delar av vägnätet som angränsar planområdet. Vid entreprenadarbeten för in- utfart till det nya området ska ledningsägaren kontaktas för markutsättning.
Bredband, TV, Tele	Bredband, TV och Tele är väl utbyggt i området. Både Liden data, Skanova och Telebyn Kabel TV har ledningar i nära anslutning till planområdet. Vid entreprenadarbeten för in- utfart till det nya området ska ledningsägaren kontaktas för markutsättning.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Preliminär tidplan för detaljplanen är: Samrådsfas – Q4 2018 Granskningsfas – Q1 2020 Antagande – Q2 2020
Genomförandetid	Genomförandetid för planen är fem år från den dag planen vinner laga kraft.
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmänna platser.
Förfarande	Planen handläggs med standardplanförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).
Avtal och ekonomi	Planen bekostas av kommunen. Planavgift kommer att tas ut och regleras genom ram- eller exploateringsavtal mellan Heby kommun och framtida exploatör/byggherre. Avtal som reglerar försäljning av mark, fastighetsbildning med mera kan även tas i samband med detta. Del av kommunens mark kan genom planen säljas för bostadsändamål. Det kan i jämförelse med gällande plan ge kommunen ökat ekonomiskt tillskott. Ny allmän plats ger också utgifter för byggnation och underhåll. Heby kommun ansvarar för att rensgaller i Rävsjöbäcken rensas regelbundet medan Företagsparken ansvarar för att kulvertens funktion avseende Rävsjöbäckens avrinning inte försämras.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheterna överensstämmer med detaljplanen. Fastighetsägaren/Heby kommun ansvarar för att erforderlig fastighetsbildning sker för att genomföra detaljplanen. Allmän platsmark ska läggas till lämplig kommunal gatufastighet.

Gällande samfälligheter på fastigheten är STORA RAMSJÖ S:2 (vägsamfällighet) samt TORSTUNA HÄRADSALLMÄNNING S:2 gällande skogen på fastigheten. Fastighetens, Morgongåva 15:14, andel i samfälligheterna är inte utredda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Mikael Byström, Planarkitekt Heby kommun och Johanna Lennartson, inhyrd konsult från Ramboll på Mark- och planeringsenheten Heby kommun.

För mark- och planeringsenheten

Mikael Byström

Planarkitekt