

Detaljplan för del av Morgongåva
15:14 "Rävsjöbäcken"

DP 370

Morgongåva tätort, Heby Kommun

Uppsala län

Samrådsredogörelse

SAMRÅDET

SAMRÅDSTID FÖR PLANFÖRSLAGET VAR UNDER PERIODEN
2018-11-29 – 2018-12-20.

FÖRSLAGET HAR TILLSTÄLLTS SAMRÅDSKRETSEN, VARIT
TILLGÄNGLIGA PÅ KOMMUNENS WEBBPLATS SAMT PÅ DEN
DIGITALA ANSLAGSTAVLAN.

FÖLJANDE HAR DELGETTS PLANFÖRSLAGET SKRIFTLIGEN:

- LÄNSSTYRELSEN
- LANTMÄTERIET
- MORGONGÅVA BYALAG
- RÄDDNINGSTJÄNSTEN SALA-HEBY
- AT INSTALLATION AB
- SKANOVA
- TRAFIKVERKET
- UPPLANDS LOKALTRAFIK
- KOMMUNALA PENSIONÄRSRÅDET
- KOMMUNALA HANDIKAPPSRÅDET
- TEKNISKA ENHETEN
- MILJÖ- OCH BYGGNÄMDEN
- HYRESGÄSTFÖRENINGEN
- HEBYGÅRDAR AB
- HEBYFASTIGHETER AB
- HEBYNET
- IP-ONLY
- TELIASONERA AB
- SALA-HEBY ENERGI AB
- SALA-HEBY ENERGI ELNÄT
- POSTEN HEBY
- MORGONGÅVA FÖRETAGSPARK AB
- VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB

- MARK OCH PLANERING -

2019-01-10

Dnr 2017/105
DP 370

- KULLENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING
- BERÖRDA ÄGARE TILL FASTIGHETERNA RUNT PLANOMRÅDET.

UTÖVER FASTIGHETSÄGARNA HAR ÄVEN ALLA HYRESGÄSTER BOENDE I DE NÄRMAST PLANOMRÅDET LIGGANDE FLERBOSTADSHUSEN FÅTT PLANFÖRSLAGET SKRIFTLIGEN.

EFTER SAMRÅD OM PLANFÖRSLAG ENLIGT STANDARDPLANFÖRFARANDE SKA 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

Total **11** yttranden har inkommit varav **1** yttrande från berörd privatperson.

Inkomna yttranden utan synpunkter:

- Trafikverket
- Telia Sverige

Inkomna yttranden med synpunkter:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Sala-Heby Energi AB – Fjärrvärme
- Sala-Heby Energi AB - El
- Räddningstjänsten Sala-Heby
- Bygg- och Miljönämnden
- Kollektivtrafikförvaltningen UL, Region Uppsala
- Morgongåva Byalag
- Privatperson, Morgongåva

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

Trafikverket

Samråd gällande detaljplan för Rävsjöbäcken, del av Morgongåva 15:14, Heby kommun, Uppsala län

Syftet med detaljplanen är att utreda möjligheterna för bostadsbebyggelse inom planområdet.

- MARK OCH PLANERING -

2019-01-10

Dnr 2017/105
DP 370

Trafikverket har inget att erinra i ärendet

Kommentar:

Noteras.

Telia Sverige

Skanova har inget att erinra angående denna granskning.

Kommentar:

Noteras.

Länsstyrelsen

Samråd om detaljplan för DP370 Rävsjöbacken, Heby kommun, Uppsala län

Redogörelse för ärendet

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för samråd enligt 5 kap. 14 § plan och bygglagen (2010:900), PBL (standard planförfarande) samt samråd om behovsbedömning enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder i ett centralt beläget område i Morgongåva.

Överensstämmelse med översiktsplanen

I översiktsplanen för Heby kommun från 2013 anges riktlinjer för framtida markanvändning i Morgongåva. Riktlinjerna är 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. Markanvändningen kan därmed anses överensstämma med översiktsplanens intentioner för tätorten Morgongåva.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen bedömer, med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB).

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

- MARK OCH PLANERING -

2019-01-10

Dnr 2017/105
DP 370

Övriga synpunkter

Fornlämningar

Strax norr om planområdet finns två kulturhistoriska lämningar i form av dammvallar, stenskodda rännor (RAÄ Vittinge 269:1 och 269:2), och söder om området finns fornlämningsområde Vittinge 147:1 (Kung Oscarshyttan). I närheten av Morgongåva finns även flera kända stenåldersboplatser varför planområdet, utifrån den lokala topografin och höjden över havet, bör ha utgjort ett bra boplatsläge i en lagunlikande vik under delar av stenåldern. Länsstyrelsen bedömer därför att en arkeologisk utredning etapp 1 och 2 ska göras för planområdet.

Vattenverksamhet och markavvattningsföretag

Enligt planbeskrivningen går Rävsjöbäcken genom planområdet. Grävning, schaktning, kulvertering, markavvattning, dämning eller andra åtgärder inom vattenområdet kan vara vattenverksamhet. Med vattenområde avses det område som täcks av vatten vid högsta förutsebara vattenstånd. Vattenverksamhet är en tillståndspliktig verksamhet. Tillstånd för vattenverksamhet söks hos Mark- och miljödomstolen i Nacka tingsrätt. Vissa mindre åtgärder kan anmälas till Länsstyrelsen.

Rävsjöns vattenavledningsföretag UH 0143 ligger uppströms planområdet och nedström planområdet ligger Ramsjöns sjösänkingsföretag UH0750. Befintliga markavvattningsföretag har rätt och rensa och underhålla sin anläggning i enlighet med förrättningen och de profilkartor som finns. Åtgärder inom planområdet får inte utföras som påverkas syftet och funktionen av dessa båda företag.

Framtida klimatändringar och skredrisk

Kommunen har genomfört en geoteknisk undersökning för att klargöra markens stabilitet inom planområdet. Länsstyrelsen anser att kommunen har hanterat frågor kopplade till stabilitet, översvämning och lågpunkter på ett tillfredställande sätt. Länsstyrelsen bedömer att de åtgärder som föreslås i planen är rimliga för att det inte ska finnas risk för skred och minimera risk för att planområdet påverkas av översvämning.

Upplysningar

Planförfarande

Även om planområdet tidigare har varit planlagd för bostadsändamål är området idag planlagt som allmän platsmark, natur. Och eftersom genomförandetiden för gällande plan ännu inte har gått ut anser Länsstyrelsen att kommunen ska övergå till att handlägga planen med

- MARK OCH PLANERING -

2019-01-10

Dnr 2017/105
DP 370

utökat planförfarande.

Behovsbedömning

Den 1 januari trädde förändringar i 6 kap. miljöbalken (MB) ikraft. Förändringarna i miljöbalken innebär bl.a. att terminologin ändrats kring miljöbedömningar och att kommunen ska göra en undersökning om en plan kan antas medföra betydande miljöpåverkan (6 kap. 6 § MB). Samtidigt upphävdes förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar och ersattes av miljöbedömningsförordningen (2017:966). I 5 § i den förordningen tydliggörs vad undersökningen skall utgå ifrån vid bedömning av om planen eller programmet genomförande kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Av övergångsbestämmelserna framgår att äldre föreskrifter gäller för handläggningen av planer som har påbörjats före ikraftträdandet, 1 jan 2018. I det aktuella ärendet framgår att Kommunstyrelsen beslutade den 6 december 2016 att uppdra åt Mark- och planeringsenheten att inleda planarbetet. Länsstyrelsen bedömer därmed att de gamla reglerna om miljöbedömningar ska gälla i detta ärende.

Kommentar:

Angående arkeologisk utredning så har kommunen inga invändningar utan har begärt att Länsstyrelsens tar beslut och upphandlar etapp 1 och etapp 2. Planarbetet fortsätter och denna utredning förutsätter vi kan vara genomförd innan ett antagande eller allra senast innan exploatering kan påbörjas.

Angående vattenverksamhet kommer inga åtgärder göras som påverkar vattenområdet (förutom rensning av sly, skräp som kan täppa till befintlig kulvert). Planerad bebyggelse kommer ligga ovanför den nivå som redovisats i dagvattenutredningen. Kommunen anser därför att planerad bebyggelse ligger ovan ett förutsebart vattenstånd och påverkar därför inte vattenområdet. Inga åtgärder som planeras inom planområdet kommer påverka befintliga markavvattningsföretag.

Kommunen ska ta hänsyn till allmänhetens intresse för allmänna platser, i detta fall naturmark samt att genomförandetiden inte är utgången. Platsen har exempelvis används för Valborgsmässofirande. För att få in synpunkter samt informera allmänheten om vad som planeras övergår planförfarandet till ett utökat förfarande. Beroende på hur lång tid nödvändiga utredningar tar kan samrådet behövas göras om. Ifall samrådskretsen är oförändrad kommer underrättelsen informera om bytet av förfarande samt att planförslaget kungörs i ortstidning (Upsala Nya Tidning) samt även via Facebook och hemsida.

Övriga synpunkter noteras.

- MARK OCH PLANERING -

2019-01-10

Dnr 2017/105
DP 370**Lantmäteriet**

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2018-11-27) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras*Osäker gräns*

I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut i direkt anslutning till gränsen mot Morgongåva 3:2. Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs denna gräns. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken är då 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.

U-område saknas

I planbeskrivningen står det att både Liden data, Skanova och Telebyn Kabel TV har ledningar i planområdet och att dessa inom kvartersmark skyddas utav u-område. Det finns dock inget u-område utlagt i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig. Om det är kommunens avsikt att ledningarna ska vara kvar bör plankartan kompletteras med u-område.

Delar av planen som skulle kunna förbättras*Grundkartan*

För att det ska bli lättare att orientera sig i kartan skulle namnen på vägarna söder, Tjusarvägen, och öster, Allévägen, om planområdet kunna skrivas ut.

I övrigt har Lantmäteriet inga ytterligare synpunkter på planförslaget

Kommentar:

En gränsutredning och eventuell fastighetsbestämning har beställts av Lantmäteriet och plankartan korrigeras avseende grundkarta och gränsdragning av planområdet senast innan planen går upp för

- MARK OCH PLANERING -

2019-01-10

Dnr 2017/105
DP 370

antagande.

Angående ledningar är detta ett misstag i planbeskrivningen. Liden data, Skanova och Tele-byn Kabel TV har ledningar i nära anslutning till planområdet. Ledningarna ligger utanför planområdet längs med Tjusarvägen. Detta korrigeras i planbeskrivningen. VA ledningar ligger dock inom prickmarken i södra delen av planområdet. Prickmarken i detta område ersätts med ett allmännyttigt markreservat (u). Ändringarna införs i plankarta och planbeskrivning.

I plankartan införs benämningen på vägarna Tjusarvägen och Allévägen för att underlätta orienteringen.

Räddningstjänsten Sala-Heby

Räddningstjänstens övergripande synpunkter

Planbeskrivningen tar upp avstånd till transportleder för farlig gods och bedömer att det inte finns behov utav en riskanalys.

Planområdet angränsar dock till industrimark med byggnadsverk av betydande omfattning. Det finns i dagsläget inte några större mängder brandfarliga eller explosiva varor på den fastigheten men kan i framtiden ändras och då påverka planområdet.

Byggnadstekniska synpunkter

Området ligger utanför räddningstjänstens insatstid om 10 minuter vilket kan föranleda högre krav på byggnadstekniskt brandskydd. Brandskyddet i flerbostadshusen kan inte dimensioneras för fönsterutrymning med hjälp utav räddningstjänsten då den inte kan ske betryggande på grund av att stegbilen inte har möjlighet att komma fram inom 20 minuter och planerade bostäder är över 3 våningar.

Tillgänglighet

Uppställningsplats för fordon anses kunna anordnas med god framkomlighet efter bedömningar utifrån illustrationer i planbeskrivningen. Avståndet mellan körbar väg och angreppspunkt bör inte överstiga 50 m. (med angreppspunkt menas entréer/tillträdesvägar till byggnadernas olika delar)

Brandvatten

Brandposter bör om det inte redan finns anläggas inom området för möjlighet att kunna försörja en släckning med erforderlig mängd vatten.

Kommentar:

Enligt gällande detaljplan för företagsparken (DP 286) skall industriverksamheten inte vara störande för omgivningen. Vid eventuella framtida behov inom företagsparken av varor som är brandfarliga eller explosiva så behandlas erforderliga skyddsåtgärder för industriområdet

- MARK OCH PLANERING -

2019-01-10

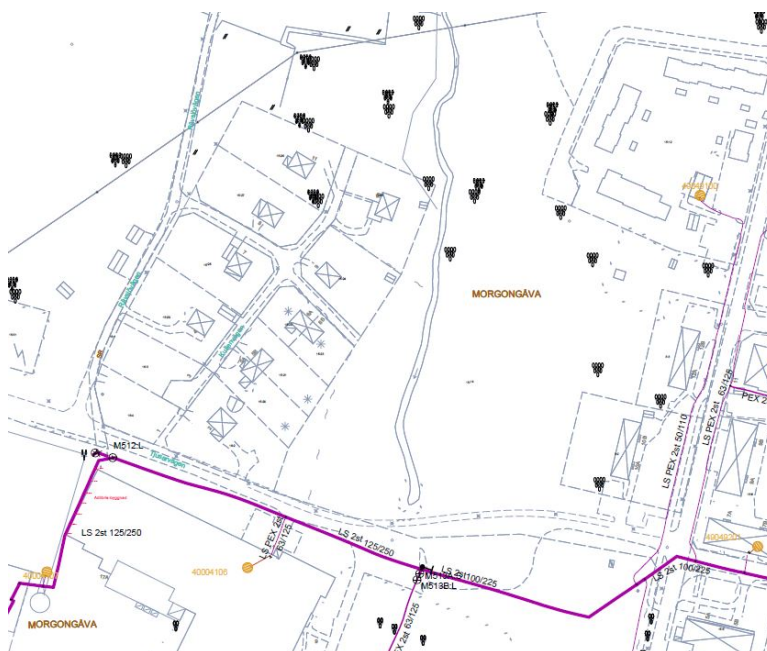
Dnr 2017/105
DP 370

samt för närliggande bebyggelse av tillstånds/tillsynsmyndighet innan dessa får handhas. Brandtekniskt skydd beaktas vid prospektering/bygglov. Information om att högre krav gällande brandskydd av bostäderna införs i planbeskrivning.

Övriga synpunkter beaktas och information om framkomlighet och anläggande av brandposter inkluderas i genomförandebeskrivningen.

**Sala-Heby Energi AB -
Fjärrvärme**

Sala-Heby Energi AB har stamledningar för fjärrvärme på Tjusarvägen med tillräcklig kapacitet, anslutning är möjlig (se bifogad kartskiss). I övrigt har Sala-Heby Energi AB (värme) inget att erinra.

*Kommentar:**Noteras***Sala-Heby Energi AB -
Elnät****Yttrande ang DP 370 "Rävsjöbäcken", Del av Morgongåva 15:14**

Elanslutning av fastigheterna kommer att ske utifrån de befintliga kablarna som idag finns i angränsande gator.

U-område bör skapas för samtliga inkommande ledningar

För övrigt har vi ej något att erinra.

Kommentar:

Då området kommer bli kvartersmark och lämplig placering av markreservat ännu är oklar innebär ett införande av markreservat en inskränkning på den framtida fastighetsägarens möjligheter vid exploatering. Lämplig placering av elförsörjning och andra

- MARK OCH PLANERING -

2019-01-10

Dnr 2017/105
DP 370*ledningsrätter planeras vid projekteringsskedet.***Bygg- och Miljönämnden****Samråd angående förslag till detaljplan för DP 370 "DP Rävsjöbacken", del av Morgongåva 15:14 i Morgongåva.**

Bygg- och miljönämnden har fått ett förslag till detaljplan för Rävsjöbacken, del av Morgongåva 15:14 i Morgongåva. Detaljplanen görs med standardförfarande och är nu utskickad på samråd till 2018-12-20. Syftet med planen är att utreda möjligheterna till bostadsbebyggelse på fastigheten.

Bygg- och miljönämnden har i huvudsak ingen erinran mot förslaget till detaljplan. Planen medger uppförande av bostadshus i tre till fem våningar på fastigheten. Möjligen kan man ifrågasätta lämpligheten i att bygga femvåningshus, då befintlig bebyggelse i närområdet har en, två eller tre våningar.

I planförslaget regleras både våningsantal och nockhöjd. Bygg- och miljönämnden har ingenting emot en reglering med våningsantal, men enligt Boverkets rekommendationer förordas att höjden istället regleras med byggnadshöjd, nockhöjd eller totalhöjd. Om avsikten är att man ska kunna bygga femvåningshus förefaller dock tillåten nockhöjd 15 meter vara i minsta laget. Även totalhöjden för sophus garage/carport som är satt till 3 meter förefaller vara i lägsta laget.

Utformningsbestämmelsen f2 anger att fasad ska utformas så färgsättning och materialval ej skiljer sig väsentligt jämfört med angränsande bebyggelse. Med hänsyn till bebyggelsemiljön i området bör bestämmelsen utvecklas så att den även anger att bostadsbyggnaderna ska förses med sadeltak med taklutning och beläggning som motsvarar befintlig bebyggelse i området.

Inom huvuddelen av den byggbara marken anges med bestämmelsen b2 att källare inte får finnas. Inom området för parkering/garage/soprum är det sannolikt mindre aktuellt med källare, men rimligtvis bör samma bestämmelse gälla även där.

Parkeringsområdet är försett med prickmark som hindrar att garage uppförs närmare gatan än 4,5 meter, men saknar reglering mot väster och öster. Det betyder att garage kan byggas ända fram till tomtgräns, mot Natur i väster och mot bostadstomt i öster. Kanske är det avsikten, men om man vill ha lite distans även där så behövs prickmark eller en avståndsbestämmelse också åt de hållen. Kanske kan 2 meter vara ett lämpligt avstånd.

Miljöenheten konstaterar att dagvattenutredningen har inarbetats på ett bra sätt i planhandlingarna. Miljöenheten vill påminna om att det krävs en

- MARK OCH PLANERING -

2019-01-10

Dnr 2017/105
DP 370**Kommentar:**

anmälan enligt miljöbalken för inrättande av dagvattendamm.

Planförslaget kommer sänka våningsantalet till minst 3 och max 4 våningar. Exploateringsgraden i bruttoarea kommer däremot inte minskas. Hur minskat antal våningar med oförändrad exploateringsgrad får för konsekvenser införs i planbeskrivning samt att plankartan korrigeras.

Nockhöjd för flerbostadshus och totalhöjd för garage/carport/soprum ersätts av byggnadshöjd. Maximal byggnadshöjd minskas. För flerbostadshus från 15 till 13 meter. Byggnadshöjd för garage/carport/soprum sätts till 3 meter. Bestämmelserna ändras i plankarta och förklaras i planbeskrivning.

Bestämmelsen om fasadutformning ändras så att flerbostadshus ska ha sadeltak med lutning mellan 15-30 grader samt att bestämmelsen avseende färgsättning och materialval ändras så att fasadmateriäl, färgsättning och takbeläggning ska motsvara befintlig bebyggelse i området. Ändringarna införs i plankarta och planbeskrivning.

2 meter prickmark införs längs gränsen mot allmän plats naturmark åt öster. Mot naturmarken åt väster anses inte prickmark vara nödvändig.

Angående bestämmelse b2 så läggs denna inte till på området tänkt för parkering/garage/soprum då det är mycket osannolikt att detta överhuvudtaget kan tänkas bli aktuellt.

Informationen om att anmälan krävs för inrättande av dagvattendamm/dagvattenkassetter införs i planbeskrivning.

**Kollektivtrafikförvaltningen
UL, Region Uppsala**

Samråd om detaljplan för Rävsjöbacken, Del av Morgongåva 15:14, Heby kommun

Om ärendet

Heby kommun har översänt rubricerat förslag till detaljplan till Kollektivtrafikförvaltningen UL för synpunkter enligt 5 kap. 11 § PBL 2010:900 eller 5 kap. 20§ PBL 1987:10. Syftet med planen är att pröva möjligheten att bygga bostäder samt att ta till vara Rävsjöbackens naturvärden.

Yttrande

Förtätning av bostäder i Morgongåva medför att den befintliga kollektivtrafiken kan nyttjas av boende och besökare till det planerade området Rävsjöbacken, något som Kollektivtrafikförvaltningen UL, Region Uppsala ser positivt på. Det är i dagsläget bristfälliga gång- och cykelanslutningar mot bland annat området till förskolan. Detta kommer förbättras i och med den planerade gång- och cykelanslutningen mot Vittinge som kommer koppla an mot den befintliga GC-vägen på

- MARK OCH PLANERING -

2019-01-10

Dnr 2017/105
DP 370

Ramsjövägen. Detta möjliggör för mer trafiksäkra förflyttningar längs vägen och bidrar till ett hållbart resandemönster. Ur ett barnperspektiv är det extra viktigt att det finns säkra GC-vägar och passager från Rävsjöbäcken vidare mot målpunkter som exempelvis förskola och skola men även till hållplatser och stationsområdet för transport med kollektivtrafik ut till övriga delar av länet.

Kollektivtrafikförvaltningen UL har inga övriga synpunkter.

Kommentar:

Separerad GC väg finns från planområdet till stationen (där bussarna stannar). Det krävs dock att man passerar övergångsställen på Allévägen vid ett par ställen. För att ta sig till skolan behöver man passera riksväg 72 och här är hastigheten satt till 30 km/h och har även trafikljus för säker passage. Förbättringsarbetet för GC och säkrare passager är ett kontinuerligt arbete och planer att förbättra situationen för oskyddade trafikanter inom Morgongåva (tex. centrumstråket förbi ICA mot förskolan) är ett pågående arbete.

Morgongåva Byalag

Remissvar på samråd, DP 370 Rävsjöbäcken, Del av Morgongåva 15:14, Heby Kommun, Uppsala län

Sammanfattning:

Morgongåva Byalag ser mycket positivt på att det nu skapas förutsättningar att bygga flerbostadshus och vill samtidigt poängtera vikten av att även starta en process som skapar möjlighet till villabebyggelse.

Dessutom anser byalaget att den av Heby kommun ägd mark, som är lätt att bebygga, måste utnyttjas effektivt.

Vi lämnar härmed följande synpunkter:

Vi anser inte att samrådsförslaget tar tillvara dom möjligheter som finns till trivsamt bebyggelse i nära kontakt med samhället eller nyttjar den samhällsstruktur som är etablerad och karaktäristisk för Morgongåva.

1. Området är inte lämpligt för hög bebyggelse.

- Marken ligger i en vacker västsluttning, dvs kvällssol, och det kommer att skymma för den redan befintliga bebyggelsen. Max 2 våningar lika angränsande byggnader är ett krav, helst radhus / parhus.

- Med föreslaget planområde ser vi det inte möjligt att utföra byggnationen enligt illustrationsbilder nr 10 och 11.

2. Dåligt utnyttjat mark / samhällsstruktur, Bilaga 2

- Den begränsade delen som detaljplanen avser, förhindrar fortsatt nyttjande av kommunal mark som ligger längre norrut. Man behöver förbereda med t.ex. lågfartsgata från Tjusarvägen för att kunna angöra mark längre in i kvarteret och på sikt angöra Skyttevägens förlängning till

- MARK OCH PLANERING -

2019-01-10

Dnr 2017/105
DP 370

Rävsjövägen.

- Planområdet behöver utökas fram till ”gruppboendet” och möjliggöra lågfartsväg till Allevägen och detaljplaneläggas, detta för att få en samhällsstruktur lika övriga samhället.

3. Ledningsrätt

- I planeringen behöver hänsyn tas till försörjning av aktuell detaljplan men även samhällets norra delar t.ex gällande fjärrvärme, utökad vattenservis, fibernät mm för framtida samt redan befintlig bebyggelse. Fågelsången (villaområdet) saknar idag fjärrvärmemöjligheter och det behöver förberedas med ledningsgata nu så man slipper gräva upp Allevägen.

4. Hållbarhetsaspekter

- Viktigt att bäcken får en kontinuerlig skötsel och att den akuta rensningen utförs, vilket även påtalats i medborgarförslag till kommunen för ca 15 år sen. Ny nivåregleringsutrustning är en förutsättning samt att befintliga kulvertar säkerställs och rensning utförs kontinuerligt, det gäller även bäcken vidare till Ramsjön och Rävsjön.

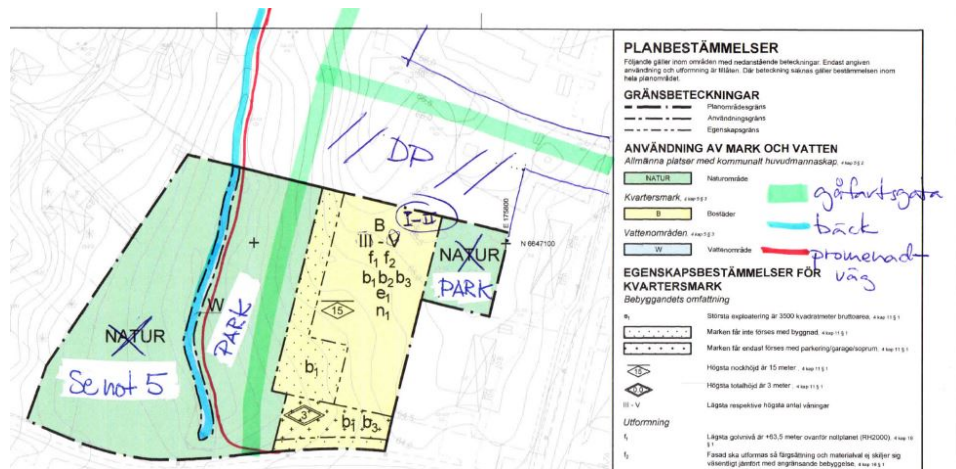
- Hur tas Rävsjöbäckens naturvärden till vara ? Vi anser att det inte ska vara naturmark utan öster om bäcken bör det vara promenadstig med park längs en vattenspegel. Den kan fortsätta längs med bäcken upp till Fågelsången som idag saknar förbindelse med G/C väg vilket skulle skapa ett vackert promenadstråk som ger ett stort mervärde för samhällets innevånare och verksamma inom företagsparken.

5. Föreslagen DP yta är Morgongåva Byalags grönyta för samlingsplats vid t.ex Valborgsmässofirande som har en bred och etablerad folklig förankring sedan många år. Platsen fyller en viktig roll som kulturbärare och frågan måste gå till kommunen vilken annan central plats som kan ersätta den nuvarande ytan som grön samlingsplats. Förslag till ersättningsyta är väster om bäcken. Se bilaga 1.

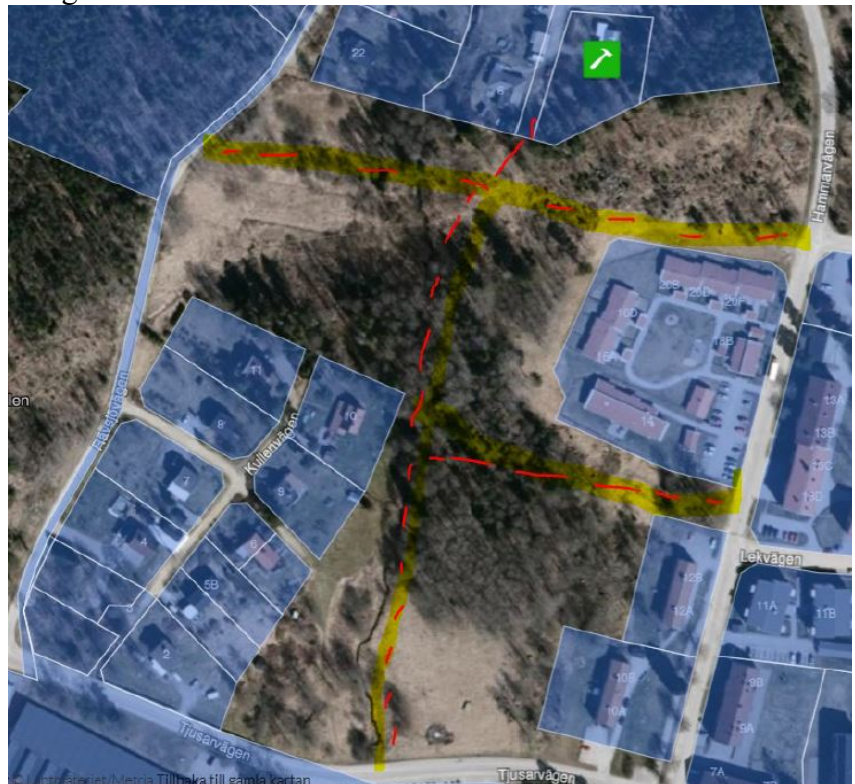
Övrig mark väster om Rävsjöbäcken bör även den skötas om och markeras som parkmark som underhålls för att hela DP ska bli en integrerad del av Morgongåva samhälle med befintliga byggnationer både väster och öster om DP.

- MARK OCH PLANERING -

2019-01-10

Dnr 2017/105
DP 370

Bilaga 1



Bilaga 2

Kommentar:

Det är korrekt att det finns ett stort allmänt intresse för att bosätta sig i Morgongåva och att det existerar ett behov av olika typer av former av bebyggelse. Lediga lucktomter för villabebyggelse finns bl.a. i Fågelsången när detta skrivs och en vidare utveckling och planering av villatomter i Lilla Ramsjö undersöks för närvarande. Kommunen håller med om att den mark som kommunen äger och planerar skall utnyttjas så effektivt som möjligt med tanke på behov och ekonomi, men också tillgodose varierade boendeformer.

- MARK OCH PLANERING -

2019-01-10

Dnr 2017/105
DP 370**Punkt 1:**

Behovet av bostäder är stort och det är inte motiverat att endast planera för ett fåtal rad- eller parhus i området. Boendeformerna är i denna del av Morgongåva är blandad i och med att flerbostadshus finns samt fristående villor. Det är därmed befogat och lämpligt med flerbostadshus på denna mark. Mark- och planeringsenheten ser behovet av bostäderna, men inser att fem våningar är något i överkant och minskar därför våningsantalet till maximalt 4 våningar och byggnadshöjd sätts till 13 meter. Exploateringsgraden kommer bibehållas och detta innebär att markavtrycket ökar något men höjden av byggnaderna minskas. Mellan de befintliga och den nya byggnationen kommer det (förutom befintliga träd med en höjd på 10-15 meter) vara minst 20 meter eller längre. Med en lägre höjd på byggnaderna och avståndet kommer kvällssolen även framöver belysa befintlig bebyggelse. Skulle bebyggelsen förläggas med gavel mot den befintliga bebyggelsen påverkas kvällssolen än mindre.

Punkt 2:

Området som planeras för nu kommer innefatta en parkering samt angoringsgata till den nya bebyggelsen. Området längre norrut mellan föreslaget planområde till nivå med "gruppboendet" avses inte planeras då denna del i den fördjupade översiktsplanen för Morgongåva är utpekad som skogsmark inom samlad bebyggelse som skall finnas kvar. Området norr om planområdet är kuperat, och dessutom finns det en kraftledning som korsar området strax norr om "gruppboendet", något som gör exploatering olämplig. I dagsläget ser inte kommunen ett behov av en korsande väg mellan Rävsvägen och Allévägen/Hammarvägen men beroende på var nya bostäder planeras framöver kan det i framtiden bli aktuellt att binda samman vägarna. En väg längs med Rävsvägen påverkar också strandskyddet och detta skulle därför behöva upphävas. Risken finns också att en väg liggandes nära bäcken skulle översvämmas regelbundet.

Punkt 3:

Angående anslutningsfrågor av fjärrvärme, fiber och VA utanför planområdet så bör dessa frågor ställas till de i kommunen berörda enheterna, för fjärrvärme kontaktas Sala Heby Energi AB, för fiber den i området aktuella privata aktören alternativt fråga Heby kommuns Infrastrukturstrateg. Angående framtida utbyggnad av VA kontaktas Tekniska enheten, Heby Kommun. Var som är lämpligt att placera dessa allmännyttiga ledningar tas inte upp i denna plan. Att inom området förlägga ett större allmännyttigt markreservat för tex. VA för framtida dragning norrut är en för stor inskränkning för den framtida fastighetsägaren inte minst då planen är öppen och bestämda placeringar av byggnader inte ännu finns.

- MARK OCH PLANERING -

2019-01-10

Dnr 2017/105
DP 370**Punkt 4:**

Det kommer framgå i genomförandebeskrivningen hur inloppet till kulverten kommer kontrolleras och bäcken rensas. Heby Kommun har ett intresse av att denna hålls öppen och att flödet fungerar tillfredsställande både idag och i framtiden. En ansvarsbeskrivning inkluderande årliga rensningar av bäckens inflöde under företagsparken är under framtagande. Den idag på platsen placerade rensgallret kommer bytas ut mot ett nytt.

Angående natur alternativt park så anser kommunen att den marken utöver planerad kvartersmark skall vara allmän platsmark natur även i framtiden. Att anlägga en promenadstig är absolut en framtida möjlighet. Hur detta möjligen kan realiseras samt hur lång sträckningen kan gå måste undersökas (bäcken går genom privata fastigheter längre norrut). En promenadstig kommer inte regleras i denna detaljplan.

Punkt 5:

Angående valborgsmässofirande så bedöms att ytan väster om bäcken skulle kunna användas för valborgsmässofirande i framtiden. Då det är allmän plats så skall tillstånd sökas hos polisen i god tid innan. Detta då eldning på allmän plats inom tätbebyggt område råder under ordningslagen. Ifall ett större bål planeras (20 m³ eller yta större än 500 m²) skall även räddningstjänsten kontaktas.

Privatperson

Undrar hur ni säkerställer vattentillgång i egnahemsbrunnar då det kan ske en sänkning av grundvattennivån pga bygget, kommer ni som exempel bygga ut så att alla erbjuds att koppla in sig på kommunalt vatten och avlopp utan anslutningsavgifter som kompensation?

Hur säkerställer ni trafikbilden efter inflyttande av hyresgäster?

Varför bygger ni fem våningar med platt tak när omkringliggande bebyggelse är tre våningar och brutna tak?

Kommentar

Planerad bebyggelse bedöms inte innebära någon påverkan av grundvattennivån. Nödvändig schaktning/fyllning för byggnation kommer inte komma på djupet, exempelvis tillåts inte källare i planen. Trafikbilden kommer påverkas på så sätt att det innebär en liten ökning av biltrafik på Tjuservägen, men att ökningen inte är betydande varken ur en kapacitets- eller trafiksäkerhetssynpunkt.

Antalet våningar var kopplat till det bostadsbehov som finns och efterfrågas i Morgongåva. Planförslaget kommer ändras att minska antalet våningar men inte exploateringsgraden, samt att byggnationen skall ha sadeltak med en takvinkel på mellan 15-30 grader och beläggning av samma typ som omkringliggande bebyggelse.

- MARK OCH PLANERING -

2019-01-10

Dnr 2017/105
DP 370***Ställningstagande efter samråd:***

- *Arkeologisk utredning etapp 1 & 2 genomförs och resultatet tillförs till planbeskrivning och planhandlingarna. Eventuella nödvändiga revideringar tillförs plankarta.*
- *Planförfarandet ändras till utökat förfarande.*
- *Den osäkra gränsen utreds och plankartan uppdateras.*
- *Tjusarvägen och Allévägen införs i plankartas som hjälp för orienteringen.*
- *Information om byggnadstekniskt brandskydd, framkomlighet samt anläggandet av brandposter införs i planbeskrivning.*
- *Våningsantal minskas från III-V till III-IV och ändras i plankarta och planbeskrivning.*
- *Nockhöjd ändras till byggnadshöjd samt minskas från 15 till 13 meter.*
- *Totalhöjden på garage/carport/soprum ändras till byggnadshöjd på 3 meter.*
- *Bestämmelse på att tak ska vara sadeltak med lutning 15-30 grader införs i plankarta.*
- *Bestämmelsen om färgsättning och materialval inkluderar att husens beläggning ska motsvara befintlig bebyggelse.*
- *Information om anmälningsplikt råder enligt Miljöbalken avseende anläggande av dagvattendamm/dagvattenkassetter införs i planbeskrivning.*
- *Prickmark längs fastigheten öster om parkeringsområdet läggs till och korsmarken utökas något norrut. Hur detta påverkar byggrätten ändras i planbeskrivning.*
- *Information gällande ansvar avseende årliga rensningar av rensgaller i genomförandebeskrivningen.*

Yttranden ej tillgodosedda:

- *Sala-Heby Energi AB - Elnät*
- *Morgongåva Byalag (delvis)*
- *Privatperson (delvis)*