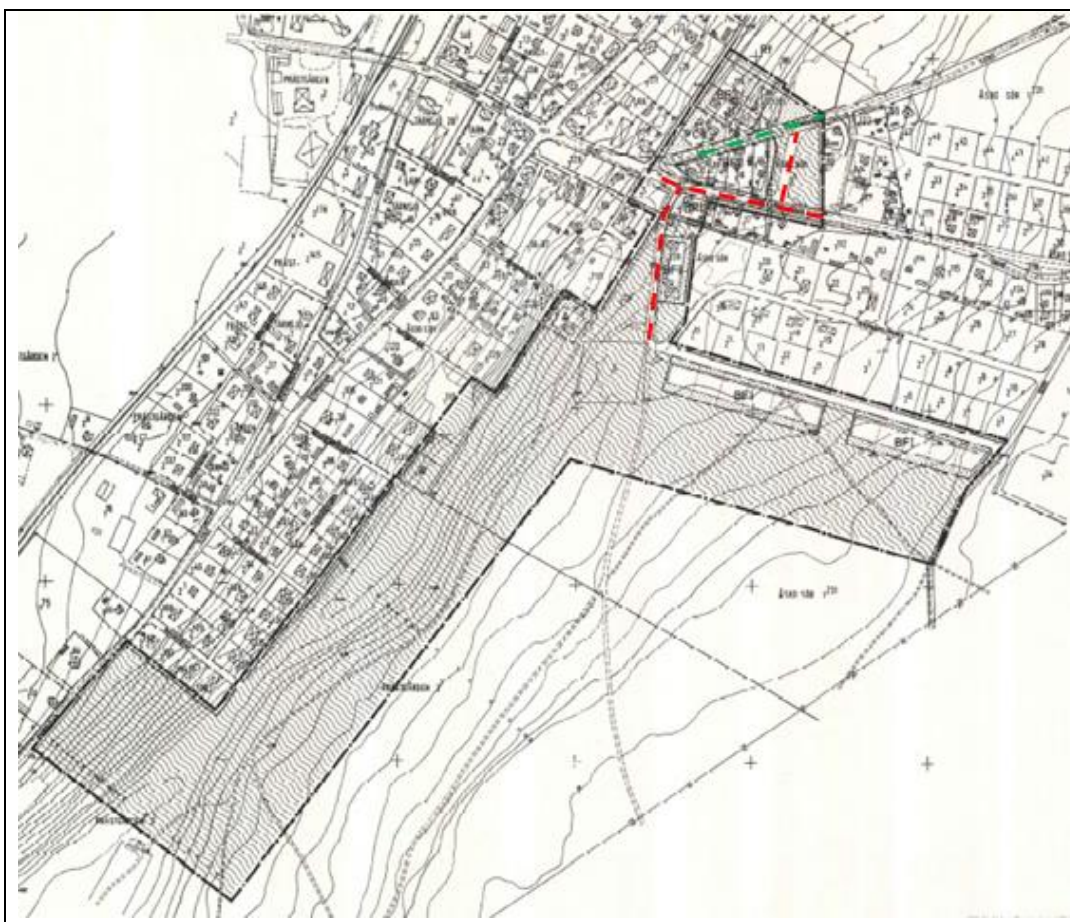


- MARK OCH PLANERING -

GRANSKNINGSTID 21 november 2024 - 12 december 2024

Diarienummer	2024:40
Planens beteckning	DPä 417
Påbörjad	2024-03-26
Antagen av KS	202x-xx-xx
Laga kraft	202x-xx-xx
Genomförandetid	60 månader



Ändring av detaljplan för Guckustenen, Kapellvägen i Tärnsjö,
Heby kommun, Uppsala län

Utökat förfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2024-11-20

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	HANDLINGAR OCH PLANPROCESS	4
1.1	HANDLINGAR	4
1.2	PLANPROCESSEN.....	4
2	DETALJPLANENS SYFTE	5
2.1	SYFTE.....	5
3	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
3.1	BAKGRUND	6
3.2	HELA DETALJPLANEN	6
3.3	GENOMFÖRANDETID	7
3.4	ALLMÄN PLATS.....	7
3.4.1	HUVUDMANNASKAP	7
3.5	BEFINTLIGT	8
3.6	VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS	10
4	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	11
4.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	11
	ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	11
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS.....	11
5	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	12
5.1	AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	12
5.2	ALLMÄN OMRÅDESBESKRIVNING SAMT LANDSKAPSKAPSBILD	12
5.3	KOMMUNALA	12
5.3.1	DETALJPLAN.....	12
5.3.2	ÖVERSIKTSPLAN.....	13
5.3.3	KOMMUNALT BESLUTADE RIKTLINJER	13
5.4	MILJÖ	14
5.4.1	DAGVATTEN.....	14
5.5	HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	14
6	PLANERINGSUNDERLAG	16
6.1	KOMMUNALA	16
6.1.1	DETALJPLAN.....	16
6.1.2	ÖVERSIKTSPLAN.....	16
6.1.3	UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808).....	16
6.1.4	SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	16
6.2	ANNAT.....	16
7	KONSEKVENSER	17
7.1	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	17
7.2	MILJÖ	17
7.2.1	MILJÖBEDÖMNING.....	17
7.2.2	STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	18
7.2.3	DAGVATTEN.....	18
7.3	MILJÖKVALITETSNORMER.....	18

Ändring av detaljplan för Guckustenen, Kapellvägen i Tärnsjö

7.3.1 LUFT.....	18
7.3.2 VATTEN.....	18
7.3.3 BULLER.....	18
7.4 TRAFIK.....	18
7.4.1 MOTORTRAFIK.....	18
8 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	19
8.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	19
8.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN.....	19
8.1.2 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN.....	19
8.2 FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	19
8.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING.....	19
8.3 TEKNISKA FRÅGOR	19
8.3.1 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS.....	19
8.4 EKONOMISKA FRÅGOR	19
8.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING	19
8.4.2 PLANAVGIFT	19
8.4.3 INLÖSEN.....	19
8.4.4 DRIFT ALLMÄN PLATS.....	20
8.4.5 GATUKOSTNADER.....	20
8.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	20
8.5.1 TIDPLAN.....	20

1 HANDLINGAR OCH PLANPROCESS

1.1 HANDLINGAR

Plankarta, planbeskrivning samt fastighetsförteckning.

1.2 PLANPROCESSEN

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

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

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

Planbeskrivningen syftar till att beskriva de förändringar som planen innebär för en plats, samt områdets förutsättningar. Planbeskrivningen är också ett stöd för att underlätta tolkning av plankartan. I ett nyligen avgjort rättsfall (HD 2022-12-09 P 266-22, P 270-22, P 272-22) så har planbeskrivningen i stort fått en mer avgörande betydelse hur eventuellt oklara planbestämmelser ska tolkas och tillämpas. Planbeskrivningen blir därmed den förklaring, guide till plankartan där inkluderade beskrivningar av plankartans bestämmelser blir ledande i hur de ska tolkas och vad som kan medges i den senare bygglovsprocessen.

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.

En ändring av en detaljplan görs när man vill göra mindre förändringar i gällande detaljplan. En ändring ska läsas ihop med underliggande detaljplan för att få en komplett bild av vad som gäller för platsen. Gällande detaljplan fortsätter i övrigt gälla för resterande delar av planområdet.

Planändringen handläggs med utökat förfarande då sakägarkretsen innehåller fastighetsägare där adress saknas. Processpilen nedan illustrerar var i planprocessen som den aktuella detaljplanen befinner sig.



2 DETALJPLANENS SYFTE

2.1 SYFTE

Syftet med detaljplaneändringen är att utreda möjligheten att införa kommunalt huvudmannaskap för gatumarken i byggnadsplanen DP 75 samt ändra användningen på Västra Åsbovägen för att möjliggöra nuvarande markanvändning.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

3.1 BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2022-06-07 (KS § 125) att ett planarbete ska inledas för att möjliggöra för att drift och skötsel av Kapellvägen i Tärnsjö framöver ska ske i kommunens regi. Detta förutsätter att huvudmannaskapet för Kapellvägen ändras från enskilt till kommunalt.

2024-03-26 beslutade kommunstyrelsen om ett uppdaterat planuppdrag (KS § 55) för att inkludera all gatumark i DP 75 i planändringen.

Bakgrunden till planuppdraget är att Trafikverket anser att Kapellvägen inte längre uppfyller kriterierna för att vara statlig allmän väg och de anser därmed också att underhållsansvaret inte tillfaller dem. 1986 fick en upplöst vägförening ansvar för vägen vilket inneburit att vägen fram tills idag inte har haft någon ägare då vägövertagandet inte genomfördes i sin helhet. Driften av Kapellvägen har sedan 1986 skötts av Trafikverket, en situation som Trafikverket nu vill ska upphöra. Ett avtal har upprättats mellan Heby kommun och Trafikverket som anger att Trafikverket står för kostnaden att upprusta Kapellvägen till god kommunal standard innan övertagandet.

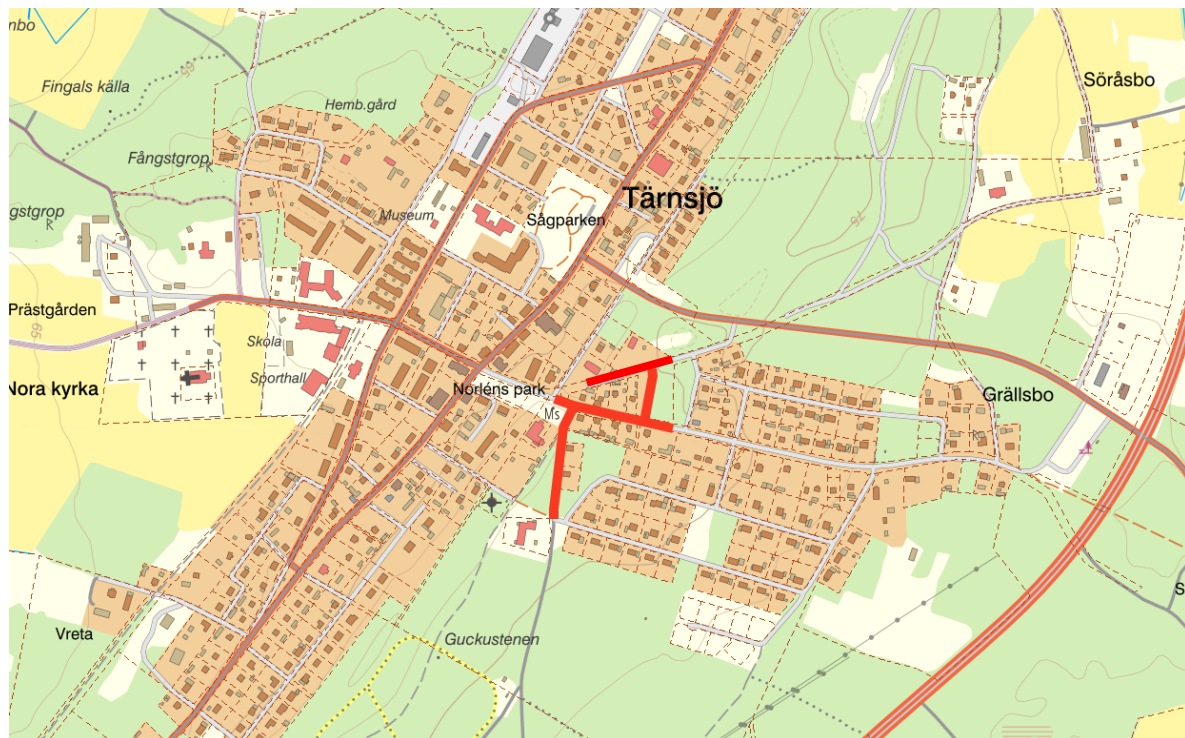
Övriga gator inom planområdet sköts och driftas av kommunen trots att det enligt byggnadsplanen ska vara enskilt huvudmannaskap.

3.2 HELA DETALJPLANEN

Planområdet sträcker sig längs åsen i den östra delen av Tärnsjö. Kapellvägen var tidigare infarten till tätorten men utgör numera endast en genomfart genom området sedan Linders väg byggdes som en ny infart i mitten av 1980-talet. Gullsmyravägen, Åsbovägen och Västra Åsbovägen utgör alla mindre lokalgator i området.

Planändringen avviker inte från översiktsplanen, Kommunplan 2013.

Ändring av detaljplan för Guckustenen, Kapellvägen i Tärnsjö



Orienteringskarta över detaljplaneområdets läge i Tärnsjö tätort. Röd markering visar de gator som är aktuella för planändringen.

3.3 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för planen är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

3.4 ALLMÄN PLATS

Planändringen omfattar allmän plats gata. Kommunen sköter och drifvar redan gatorna Gullsmyravägen, Åsbovägen och Västra Åsbovägen. Med planändringen blir huvudmannaskapet kommunalt och kommunen får därmed det formella ansvaret för gatorna.

Kapellvägen kommer med planändringens genomförande övertas av kommunen från Trafikverket. Inför övertagandet ska Trafikverket rusta Kapellvägen enligt tecknat avtal som bland annat innebär att vägen får ny beläggning och att dagvattenhanteringen ses över.

3.4.1 HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskapet för allmän plats gata är kommunalt.

3.5 BEFINTLIGT

Planområdet består av befintliga lokalgatorna Kapellvägen, Gullsmyravägen, Åsbovägen samt del av Västra Åsbovägen. Kapellvägen kommer rustas upp i och med det kommunala övertagandet. I övrigt planeras inga förändringar i området.



Foto över Kapellvägen, korsningen Åsbovägen.



Foto över Kapellvägen, korsningen Gullsmyravägen.

Ändring av detaljplan för Guckustenen, Kapellvägen i Tärnsjö



Foto över Åsbovägen sett från Kapellvägen.



Foto över Gullsmyravägen sett från Kapellvägen.

3.6 VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS

Ändringen ryms inom syftet för den gällande planen. Aktuella ändringar anses möjliga att göra utan att en ny detaljplan behöver upprättas.

4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

4.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA – Gata: Området planläggs som gata för att möjliggöra nuvarande markanvändning.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

a – Kommunalt huvudmannaskap: Huvudmannaskapet är kommunalt för att kommunen ska kunna överta Kapellvägen från Trafikverket samt ansvara för drift och underhåll av övriga lokalgator inom planområdet.

5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdets areal är ca 3500 m². Tre fastigheter berörs: Söråsbo 2:1>4, Söråsbo S:1 samt Söråsbo 1:251>8.

Söråsbo 2:1 ägs av kommunen.

5.2 ALLMÄN OMRÅDESBESKRIVNING SAMT LANDSKAPSKAPSBILD

Området karaktäriseras av äldre villabebyggelse samt Betelkyrkan och missionskyrkan på höjden av åsen. Gatorna är asfalterade, ca sex till sju meter breda och saknar separata ytor för gång- och cykeltrafikanter. Samtliga gator har en hastighetsbegränsning på 30 km/h.

5.3 KOMMUNALA

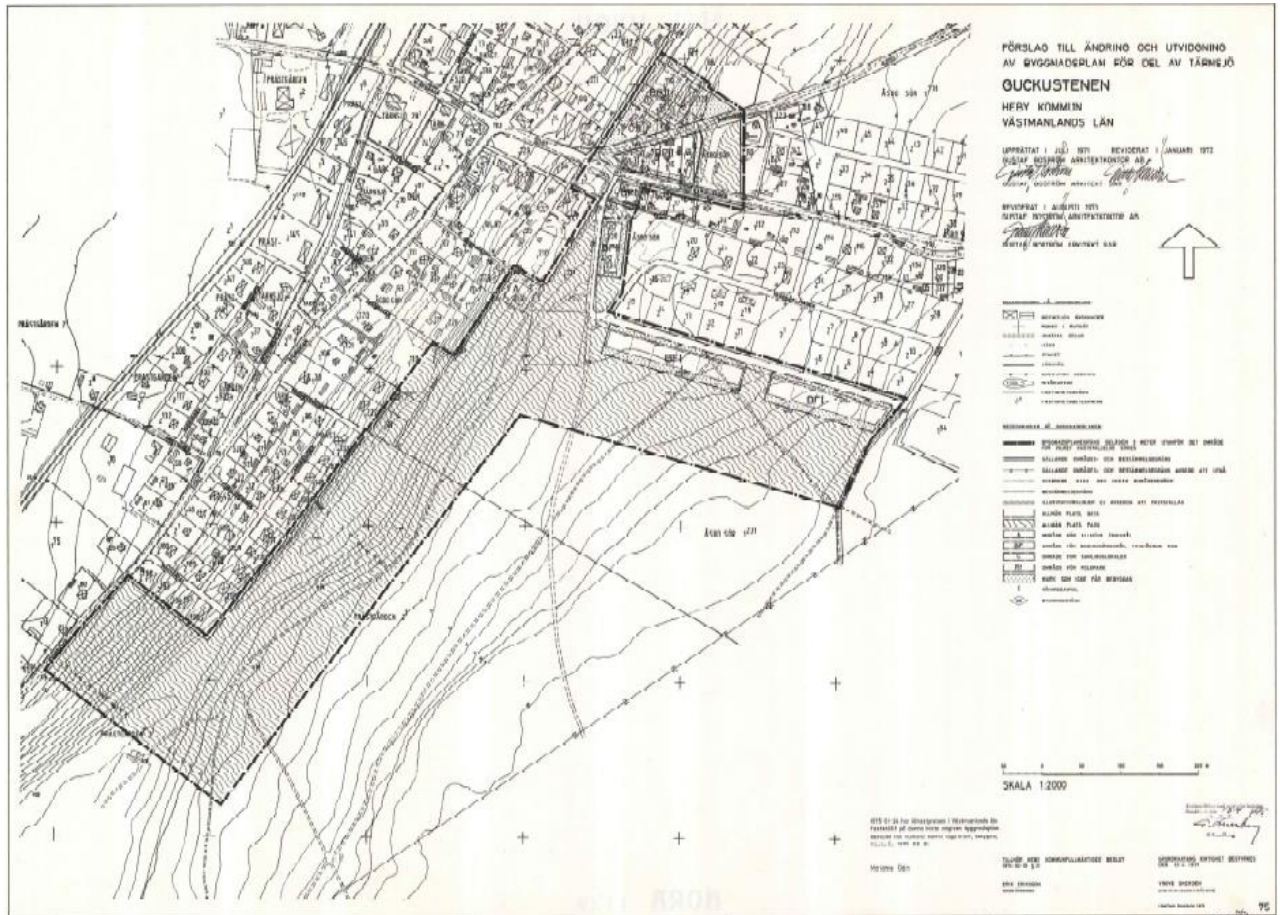
5.3.1 DETALJPLAN

Gällande detaljplan, DP 75, fastställdes 1975 och omfattar ett mindre bostadsområde intill Kapellvägen samt ett skogsområde som sträcker sig ner längs åsen.

Genomförandetiden har gått ut. I senare planläggning har den östra delen kommit att ingå i DP 270 Grällsbo södra. Den aktuella planen ersätter den gamla och anpassar bestämmelserna samt planområdesgränsen utifrån dagens förhållanden och faktiska användning. För resterande delar av planområdet för DP 75 fortsätter DP 75 att gälla.

Aktuellt område är i gällande detaljplan utlagt som allmän plats, vägmark. Eftersom DP 75 är en byggnadsplan är det enskilt huvudmannaskap på allmän plats.

Ändring av detaljplan för Guckustenen, Kapellvägen i Tärnsjö



Gällande detaljplan DP 75 Guckustenen.

Ytterligare två närliggande detaljplaner är aktuella för ändring, DP 51 och DP 45. Dessa tre ändringar tillsammans innebär att hela Kapellvägen övergår till kommunalt huvudmannaskap och tas över från Trafikverket.

5.3.2 ÖVERSIKTSPLAN

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan

5.3.3 KOMMUNALT BESLUTADE RIKTLINJER

- Riktlinjer för dagvatten i Heby kommun

Riktlinjerna för dagvatten i Heby kommun anger att dagvatten ska renas och fördröjas så nära källan som möjligt. Vidare ska dagvatten utgöra en positiv resurs i landskapet och omhändertas så att det inte orsakar problem i andra områden. Dagvatten får inte medföra att recipientens status försämras eller att gällande miljökvalitetsnormer inte uppnås. Material vid byggande av bland annat väganläggningar bör väljas med beaktande av urlakning av metaller.

5.4 MILJÖ

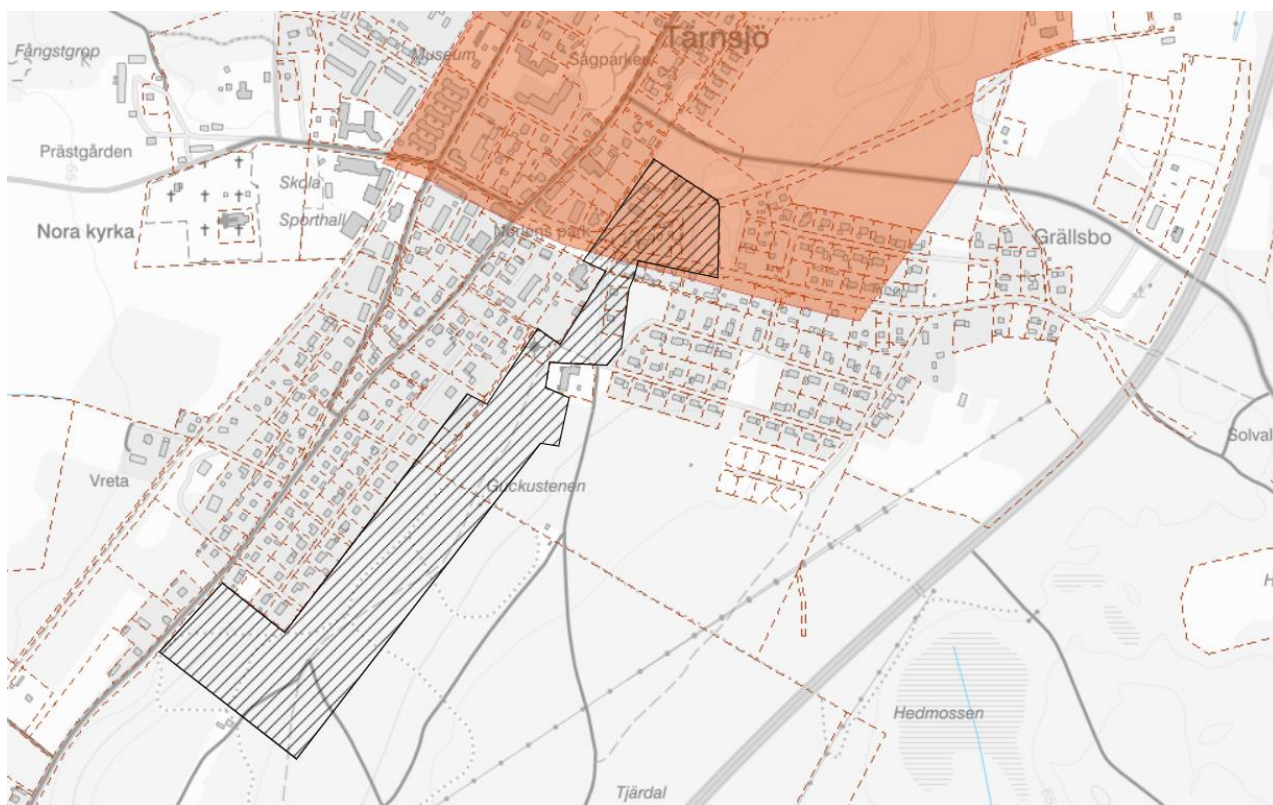
5.4.1 DAGVATTEN

Kapellvägen avvattnas idag till omgivande mark.

Övriga gator inom planområdet är idag anslutna till det kommunala dagvattennätet och har en godtagbar dagvattenhantering. Inga förändringar planeras på dessa gator.

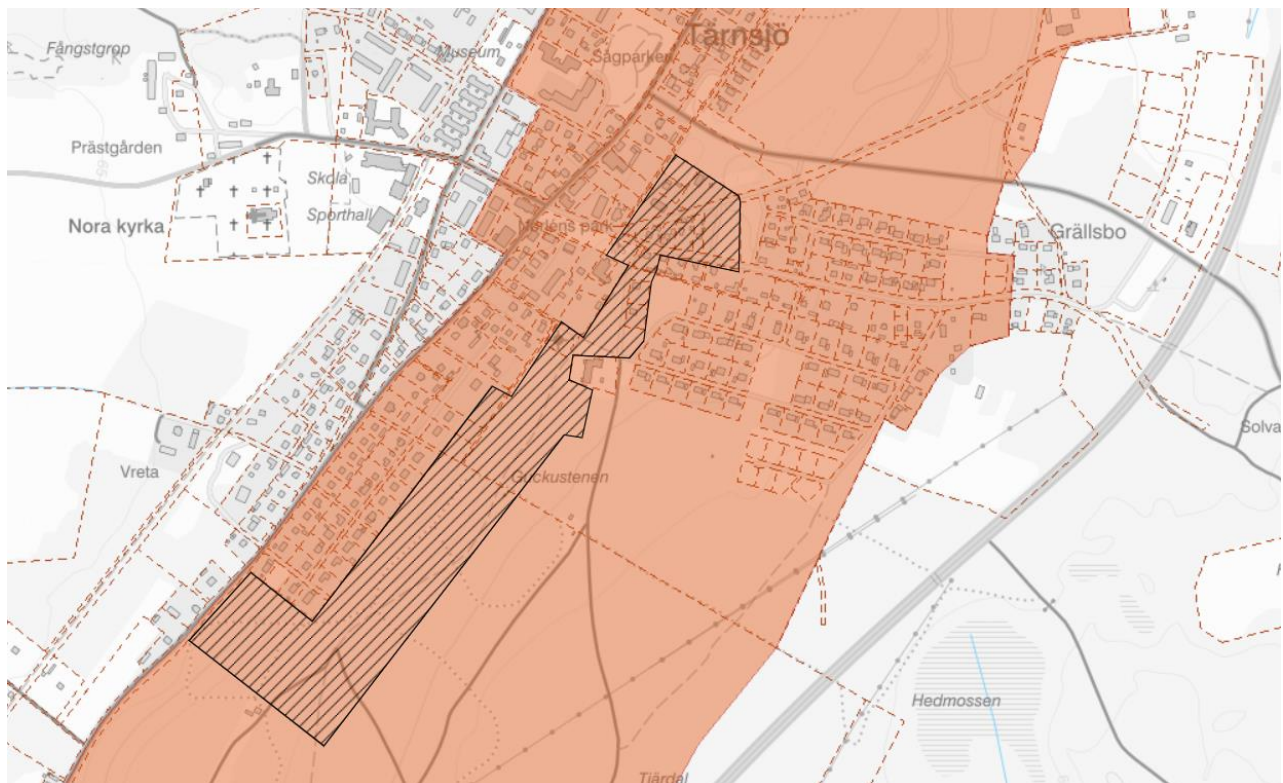
5.5 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Delar av planområdet ligger inom gällande vattenskyddsområde. Nya föreskrifter för vattenskyddsområdet är under framtagande. Hela planområdet omfattas av förslaget till nytt vattenskyddsområde. Då planändringen endast innebär en ändring av huvudmannaskapet för gatorna påverkas planen inte av föreskrifterna för vattenskyddsområdet.



Gällande vattenskyddsområde. Planområdet för DP 75 är markerat med svart skraffering.

Ändring av detaljplan för Guckustenen, Kapellvägen i Tärnsjö



Föreslaget nytt vattenskyddsområde. Planområdet för DP 75 är markerat med svart skraffering.

6 PLANERINGSUNDERLAG

6.1 KOMMUNALA

6.1.1 DETALJPLAN

Planändringen berör DP 75, Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Tärnsjö, Guckustenen, som vann laga kraft 1975-01-24.

6.1.2 ÖVERSIKTSPLAN

Aktuell översiktsplan för Heby kommun är Kommunplan 2013.

6.1.3 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)

Undersökning av en strategisk miljöbedömning för plan, 2024-08-29.

6.1.4 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Kommunstyrelsen tar beslut om betydande miljöpåverkan under samrådsskedet.

6.2 ANNAT

Avtal om upprustning efter ändrat väghållaransvar för Kapellvägen i Tärnsjö, Heby kommun, TRV 2018/50801, 2024-03-27.

7 KONSEKVENSER

7.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Den del av Kapellvägen som omfattas av planändringen kommer i och med det kommunala huvudmannaskapet lösas in av kommunen. Planändringen omfattar cirka 2 100 m² av Söråsbo S:1 samt ca 300 m² av Söråsbo 1:251>8.



Rödskrafferat område visar den del av Söråsbo S:1 som omfattas av planändringen.

Blåskrafferat område visar den del av Söråsbo 1:251>8 som omfattas av planändringen.

7.2 MILJÖ

7.2.1 MILJÖBEDÖMNING

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts enligt PBL 4:34 och 6 kap MB. Planändringen bedöms inte medföra sådana förändringar och påverkan att den fordrar en miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning (6741-2024).

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.

7.2.2 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

En undersökning av en strategisk miljöbedömning för plan har gjorts för planändringen. Planändringen innebär ingen exploatering utan endast ett ändrat huvudmannaskap på de aktuella gatorna. Planändringen bedöms därför inte ha någon miljöpåverkan.

Kommunstyrelsen tar beslut om betydande miljöpåverkan under samrådsskedet.

7.2.3 DAGVATTEN

I avtalet mellan kommunen och Trafikverket regleras ett antal åtgärder för dagvattenhanteringen längs Kapellvägen. Trafikverket ska vid upprustningen av Kapellvägen sätta totalt åtta nya dagvattenbrunnar, dock utanför planområdet för denna ändring, samt anpassa lutningen så att dagvattnet kan rinna till nya och befintliga brunnar. Samtliga brunnar ansluts till det kommunala dagvattennätet.

7.3 MILJÖKVALITETSNORMER

7.3.1 LUFT

Planändringen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft då den inte innebär någon ökad trafik eller kommer möjliggöra någon exploatering.

7.3.2 VATTEN

Planändringen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten då den inte innebär någon ökad trafik eller kommer möjliggöra någon exploatering.

7.3.3 BULLER

Planändringen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för buller då den inte innebär någon ökad trafik eller kommer möjliggöra någon exploatering.

7.4 TRAFIK

7.4.1 MOTORTRAFIK

I och med upprustningen av Kapellvägen förbättras standarden på denna. Planändringen innebär inga ökade trafikvolymer.

8 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

8.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

8.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark som ska användas som allmän plats och som kommunen ska vara huvudman för. För denna planändring gäller detta den del av Söråsbo S:1 samt del av Söråsbo 1:251>8 som omfattas av planändringen.

8.1.2 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

Kommunen får lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. För denna planändring gäller detta den del av Söråsbo S:1 samt del av Söråsbo 1:251>8 som omfattas av planändringen.

8.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

8.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Vid inlösen av del av fastigheterna Söråsbo S:1 och Söråsbo 1:251>8 regleras dessa in i lämplig kommunal fastighet. Planändringen omfattar cirka 2 100 m² av Söråsbo S:1 samt ca 300 m² av Söråsbo 1:251>8.

8.3 TEKNISKA FRÅGOR

8.3.1 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Samtliga gator är befintliga. Trafikverket rustar Kapellvägen enligt upprättat avtal (2024-03-27). Upprustningen planeras ske 2024 eller 2025. Istandsättning ska enligt avtalet ske inom ett år efter undertecknat avtal. Avtalet undertecknades 2024-05-13.

8.4 EKONOMISKA FRÅGOR

8.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Kommunen bekostar framtagandet av planändringen. Trafikverket bekostar upprustning av Kapellvägen enligt upprättat avtal (2024-03-27).

8.4.2 PLANAVGIFT

Då planändringen endast omfattar allmän plats gata är planavgift ej aktuellt.

8.4.3 INLÖSEN

Inlösen av mark för allmän plats gata med kommunalt huvudmannaskap kommer innebära en kostnad för kommunen.

8.4.4 DRIFT ALLMÄN PLATS

Kommunen kommer få ökade kostnader för drift och framtida underhåll av Kapellvägen. Övriga gator driftas redan av kommunen, därav tillkommer inga ytterligare kostnader för dessa.

8.4.5 GATUKOSTNADER

Upprustning av Kapellvägen finansieras av Trafikverket enligt upprättat avtal (2024-03-27).

8.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

8.5.1 TIDPLAN

Upprustning av Kapellvägen sker av Trafikverket innan planändringen vinner laga kraft.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Mark- och planeringsenheten

POSTADRESS: Heby kommun 744 88 Heby

BESÖKSADRESS: Tingsgatan 11 TFN 0224-360 00

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