

SAMRÅDSTID 2020-09-11– 2020-10-09

Antagen -

Laga kraft -



DETALJPLAN FÖR
Fastigheterna Tegelmästaren 1 och 2
DP 376
Heby tätort
Heby kommun

Standardförfarande

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING.....	3
Handlingar	3
Planprocessen	3
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Översiktsplan	4
Detaljplan	4
Miljöbedömning	5
Bostadspolitiskt program för Heby Kommun	5
Riksintresse	5
PLANDATA.....	6
Geografiskt läge	6
Areal	6
Markägoförhållanden	6
Allmän områdesbeskrivning samt landskaps/stadsbild	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	8
Natur och friitor	8
Kulturmiljö	10
Bebyggelse	10
Tillgänglighet	14
Gator och trafik	14
Hälsa och säkerhet	16
Teknisk försörjning	21
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	25
ORGANISATORISKA FRÅGOR	25
Tidplan	25
Genomförandetid	25
Huvudmannaskap	25
Förfarande	25
Avtal och ekonomi	25
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	25
Fastighetsbildning	25
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	26

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning, inkl genomförandefrågor
- Behovsbedömning av MKB i plan (2020-07-24)
- Fastighetsförteckning (2020-04-30)
- Dagvattenutredning (NAWE, 2020-08-31)
- Geoteknisk undersökning, Teknisk PM Geoteknik (Ramböll, 2020-06-18)
- Geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport (Ramböll, 2020-06-18)
- Bullerutredning (Efterklang, 2020-06-05)
- Riskutredning (Tyréns, 2020-04-15)

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 exploaterer 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

Heby tätort är i behov av fler bostäder och planområdet ligger i ett strategiskt och attraktivt läge med närhet till natur, offentlig och kommersiell service samt Heby station. Marken inom planområdet omfattar fastigheterna Tegelmästaren 1 och Tegelmästaren 2 som ägs av det kommunala bostadsbolaget Hebygårdar.

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet för byggnad för bostadsändamål längs Stationsvägen inom fastigheten Tegelmästaren 1 samt möjliggöra för komplementbebyggelse inom de båda fastigheterna.

Beslut om planuppdrag för framtagandet av denna detaljplan togs i Kommunstyrelsen 2017-06-17 (Ks § 116).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

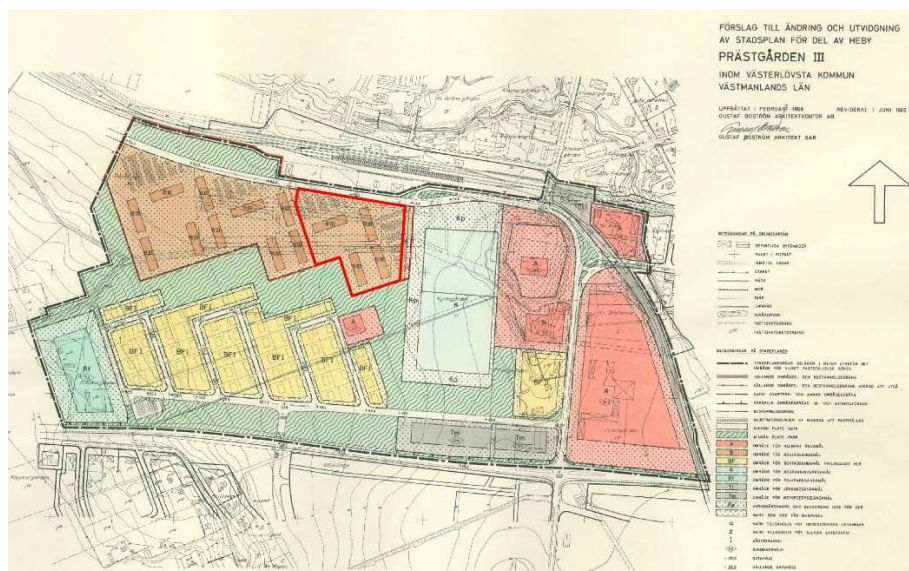
Översiktsplan

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.

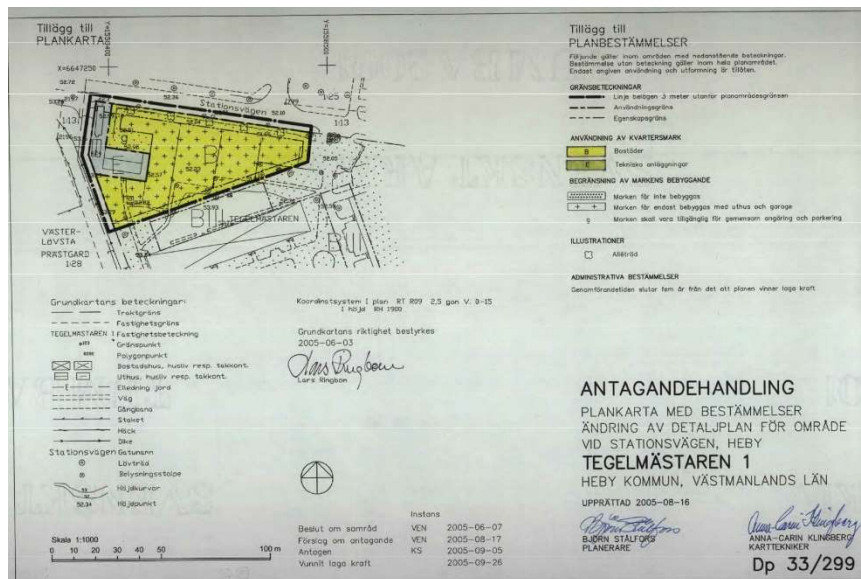
Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan.

Detaljplan

Planområdet berör två gällande detaljplaner, DP 33 från 1969 och tilläggsplanen DP 33/299 från 2005. DP 33 omfattar ett större område med bostäder, verksamheter och parkområde söder om järnvägen, inklusive kyrkan och kyrkogården. Av den bostadsbebyggelse som möjliggjordes längs Stationsvägen har endast delen närmast kyrkogården genomförts. Tilläggsplanen DP 33/299 medger bostadskomplement samt teknisk anläggning för del av fastigheten Tegelmästaren 1. Genomförandetiden har gått ut för båda planerna.



Detaljplan DP 33 från 1969. Aktuellt planområde är markerat i rött. Den del av planen som ligger väster om planområdet, och som medgav bostäder, är idag upphävd och ersatt av en annan plan.



Tilläggsplan DP 33/299 från 2005. Tilläggsplanen gäller i det nordvästra hörnet av föreliggande detaljplan.

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 tar ställning till genomförd behovsbedömning vid samrådet.

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 miljö kvalitetsnormerna enligt MB kap 5 överskrids.

Bostadspolitiskt program för Heby Kommun

Kommunens aktuella bostadsförsörjningsplan, 2018–2022 med utblick till 2030, är att betrakta som ett planeringsunderlag för att möjliggöra byggnation enligt kommunens målsättningar. I denna nämns att Heby tätort har en teknisk infrastruktur som klarar av en fördubbling av antalet invånare. Orten kan således fördubbla sitt invånarantal med relativt begränsade ansträngningar eftersom infrastruktur i form av vägar, vatten och avlopp är kostnadskrävande investeringar. Dessutom finns mark att tillgå i kollektiv- och servicenära lägen. Sedan tågtrafiken återupprättades på sträckan Sala-Uppsala med stopp i Heby och Morgongåva har efterfrågan på bostäder i Heby ökat.

I bostadsförsörjningsplanen ges riktlinjen att tillskott av flerbostadshus bör lokaliseras i strategiskt goda lägen med närhet till befintlig infrastruktur och kommunal service.

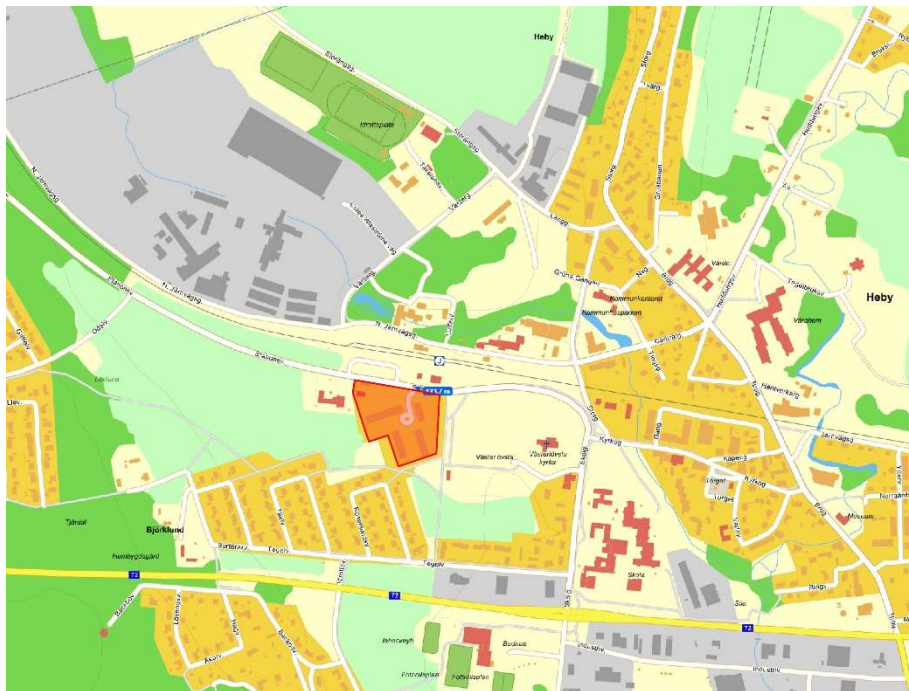
Riksintresse

Planområdet i sig berör inga riksintressen, men ligger invid Dalabanan som är ett riksintresse för kommunikation.

PLANDATA

Geografiskt läge

Planområdet berör fastigheterna Tegelmästaren 1 och 2 som ligger i centrala Heby direkt söder om Heby station.



Orienteringskarta över detaljplaneområdets läge i Heby tätort

Areal

Planområdets areal är ca 20 000 m².

Markägoförhållanden

Detaljplanen berör fastigheterna Tegelmästaren 1 och 2 som ägs av det kommunala bostadsbolaget Hebygårdar.

Allmän områdesbeskrivning samt landskaps/stadsbild

Heby tätort består av ca 2800 invånare (2019) och har utvecklats sedan järnvägslinjen Uppsala-Krylbo drogs fram 1871-1872. Utvecklingen innebar att ny bebyggelse uppfördes, exempelvis byggdes järnvägsstationen 1872. Ytterligare utbyggnad av järnvägsförbindelser tillkom när linjen Enköping-Heby-Runhällen invigdes 1906, vilket innebar att Heby samhälle blev en järnvägs-knut.

Heby tätorts stads- och landskapsbild domineras idag av en siloanläggning inom fastigheten Lantmannen 1, ca 600 meter sydost om planområdet. Det flacka och delvis öppna landskapet medför även att Västerlövsta kyrka öster om fastigheten blir ett tydligt landmärke i stadsmiljön. Skalan på bebyggelsen i Heby är låg och intim även om det förekommer släpp i bebyggelsen.

Söder om planområdet ligger ett villaområde med lägre bebyggelse i 1 - 1,5 våningar. I väster ligger Lönneberga förskola och vidare västerut ett stycke jordbruksmark. I norr finns Heby station innan Dalabanan (järnvägen) bryter av mot Setra-Heby sågverk nordväst om planområdet.



Lönneberga förskola väster om planområdet



Heby station



Västerlövsta kyrka

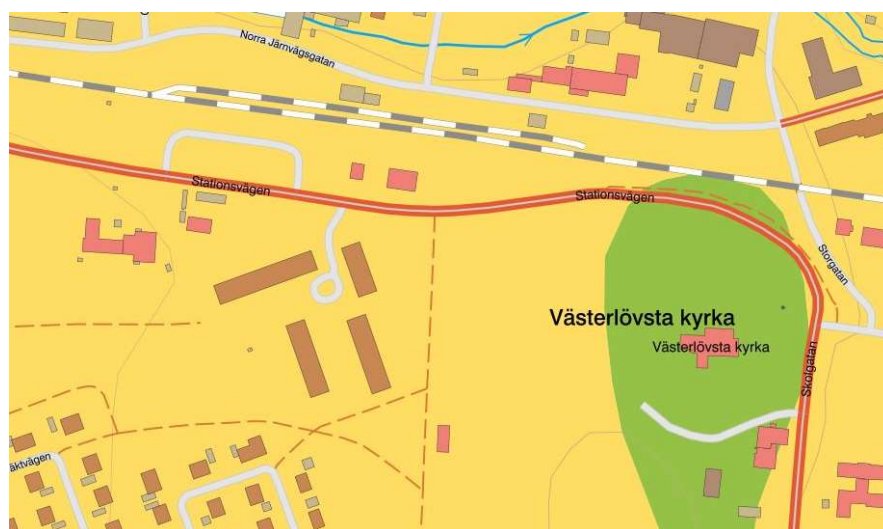
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur och friytor

Mark och vegetation

Planområdet ligger i ett flackt landskap och består idag av flerfamiljshus, vilket medför att marken till stor del består av gräsytor för umgänge samt asfalterade ytor för angöring och parkering. Mellan husen och i anslutning till uteplatser finns gräsytor med planteringar. I områdets östra del mot kyrkan finns en större gräsyta med ett mindre antal träd. Längs Stationsvägen i områdets norra del finns en större asfalterad parkeringsyta för bilar. Inom planområdet vid Stationsvägen står en mindre ek samt tre pelarpopplar. Dessa kommer att ersättas av den föreslagna nya byggnaden. Nya träd föreslås planteras inom planområdet, se vidare under rubriken gårdsmiljö nedan.

Marken inom planområdet består av glacial lera.



Jordarter i området. postglacial lera (gult), isälvssediment (grönt). Källa: SGU.

Geologiska och hydrogeologiska förhållanden

Geologin inom planområdet utgörs enligt SGU:s jorddjupskarta av postglacial lera. Den geotekniska undersökningen visar att jordlagren i området generellt består av asfalt på fyllning på torrskorpa på lera på friktionsjord. Fyllningen består i huvudsak av friktionsjord och har en mäktighet på 0,5 meter. Torrskorpan har en mäktighet på ca 1,5 meter. Leran underlagrar torrskorpan ned till ett djup av ca 14-15 meter under befintlig markyta. Leran bedöms vara normalkonsoliderad. Under leran förekommer friktionsjord ned till berg, som är beläget mellan ca 20 och 26 meter under befintlig markyta.

Under lerlagret finns isälvssediment med måttliga grundvattentillgångar, motsvarande 1-5 l/s. Lerlagren inom planområdet är täta vilket innebär att sättningar av leran kan ske vid avsänkning av grundvattennivån. Grundvattenytan har uppmätts i tre grundvattenrör och är i dessa belägen på djup mellan 0,5 och ca 4 meter under befintlig markyta (motsvarar ca +49 respektive +52,5 meter över nollplanet).

Sättningar i marken på befintlig parkering och innergård har noterats i april 2020.

Sekundärt
vattenskyddsområde

Planområdet angränsar till föreslaget sekundärt vattenskyddsområde (grundvattentäkten Enköpingsåsen Heby-Härnevi). Det sekundära vattenskyddsområdet ligger direkt öster om planområdet. Eftersom de föreslagna skyddszonerna inte är beslutade skulle planområdet kunna hamna inom det sekundära skyddsområdet. Inom skyddszonen är det förbjudet att i marken, grunden, diken eller annat vattenområde släppa ut avloppsvatten från bebyggelse, industri eller andra jämförbara anläggningar såvida inte skyddsanordningar vidtas, vilka kommunen kan godta.

Verksamhet får inte ske till en lägre nivå än 1 m över högsta grundvattenyta inom sådana områden där täktverksamhet anses kunna få större omfattning. Högsta grundvattenyta bestäms i varje enskilt fall. Samråd med tillsynsmyndighet ska göras innan åtgärder som kan påverka sekundärt vattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer
för vatten

Planområdets recipient är Arnebobäcken som har utlopp i Örsundaån (Vansjö-Fjärdhundra). Örsundaån har statusklassningen måttlig ekologisk status med avseende på övergödning (höga halter av fosfor), särskilt förorenande ämnen (halter av ammoniak som överskridit gränsvärdet) samt konnektivitet och morfologi (vandringshinder samt utgrävning av botten). Kvalitetskravet är att god ekologisk status ska uppnås senast 2027.

Den kemiska statusen i Örsundaån uppnår ej god med avseende på kvicksilver (Hg) och polybromerade difenylestrar (PBDE). Dessa ämnen är dock överallt överskridna i Sverige och tekniska förutsättningar att åtgärda detta finns inte för dessa ämnen. Halterna av ämnena får dock inte öka. Miljökvalitetsnormen för den kemiska statusen är att God kemisk status ska uppnås med undantag – mindre stränga krav för PBDE samt Hg.

Miljökvalitetsnormer
för luft

En objektiv skattning av luftkvaliteten inom Heby kommun utfördes under våren 2018 (Dnr 2018/34). Sammanfattningsvis är förutsättningarna för god luftkvalitet i Heby kommun goda. Några större vägar passerar genom kommunens orter, och det finns några belastade gaturum, men bebyggelsen är låg med få partier med instängande byggnadskorridorer.

Förorenad mark

Marken för den föreslagna byggnaden har sedan befintliga byggnader uppfördes nyttjats för parkering. Innan dess har marken använts som åker- eller betesmark under lång tid. Urlakning av förorenade ämnen i dag- och dräneringsvatten som härstammar från kyrkogårdarna är anslutna till kommunalt spill- och dagvattennät. Ingen markundersökning bedöms vara nödvändig men om föroreningar skulle upptäckas vid markarbeten ska tillsynsman kontaktas.

Lek och rekreation

Platser för lek finns vid den befintliga bebyggelsen inom planområdet. Närmsta allmänna lekplats är Pelles lekplats, ca 200 meter sydväst om planområdet. Gångstråk invid planområdet leder till närliggande bostads- och naturområden söder- och västerut.

Friytor för lek föreslås på flera platser inom planområdet och placeras generellt avskilt från biltrafiken. För att förbättra tillgängligheten till lek- och grönytor föreslås släpp i kantstensparkeringen på valda platser. Det är av stor vikt att lek- och grönytor, liksom gårdsgatorna, ges en utformning som säkerställer säkerhet och trygghet för barnen i området. De befintliga små kullarna i den östra delen av planområdet används idag av Hebys förskolor och av barn i området. De kullar som försvinner genom anläggandet av parkeringsytan ska återskapas i planområdets sydöstra del för att fortsatt möjliggöra för lek.

In- och utfartsgatan till parkeringen är gestaltad med asfalt och separat gångbana, för att markera att detta är en mer trafikerad del och säkerställa tydlighet och trygghet för alla trafikslag.

Kulturmiljö

I plan- och bygglagen 2 kap. 6§ punkt 1 ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Planområdet ligger väster om Västerlövsta kyrka och dess kyrkogård. Kyrkan är en senmedeltida kyrka från 1400-talet uppförd på samma plats som en äldre kyrka. Heby stationsbyggnad norr om planområdet är från 1872 och har till stor delen kvar sin ursprungliga yttre gestaltning. Både kyrka och station ligger inom ett område som är utpekad i Heby kommuns kulturminnesvårdsprogram. Planområdet ligger i anslutning till detta område. Rekommendationerna i programmet är att förändringar i de centrala delarna bör göras varsamt för att inte påverka karaktären av järnvägssamhälle från 1900-talets början.

Enligt Fornsök finns inga kända fornlämningar eller annat av intresse för kulturmiljö inom planområdet.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom fastigheten består av fyra fritt liggande flerbostadshus av lamelltyp i tre våningar. Bebyggelsens uppfördes under 1960-talet och har nyligen genomgått en fasadrenovering. Mot Stationsvägen finns en lägre garagebyggnad tillhörande befintliga bostäder. I den västra delen av planområdet finns tre byggnader inrymmande Sala-Heby Energi AB:s fjärrvärmeanläggning. De befintliga byggnaderna ges i detaljplanen i huvudsak samma utformningsbestämmelser som tillkommande byggnad (f₁, f₂ och f₃ – se under ny bebyggelse nedan). Detta för att ge samma möjligheter inom samtliga byggrätter, även om inga förändringar av befintlig bebyggelse är aktuella idag.



Befintlig trevåningsbebyggelse i inom fastigheten



Fjärrvärmeanläggningen i den västra delen av planområdet.

Ny bebyggelse

En ny byggnad inrymmande bostäder föreslås på den befintliga parkeringsplatsen vid Stationsvägen. Planförslaget möjliggör en längre lamellbyggnad, 98 meter, i fyra plan med en byggnadshöjd över angivet nollplan på +68,5 meter (höjdsystem RH2000). Befintlig marknivå vid Stationsvägen befinner sig i öster på ca +52,5 och i väster på ca +53,0. Detta innebär en byggnad som från markplanet till takfoten är maximalt cirka 15,5 - 16,0 meter. Detaljplanen tillåter en takvinkel med en högsta lutning på 30 grader. Den nya byggrättens markavtryck är ca 1275 m² BYA.

Den nya byggnadens utformning och gestaltning är idag inte bestämd varför detaljplanen tar höjd för olika typer av lamellbyggnader, med utgångspunkt i de typhus som Sveriges Allmännyttan har tagit fram. Inför detaljplanens samråd har dock ett förslag till byggnad utarbetats för att kunna ta fram de utredningar som krävs. Detta förslag redovisas nedan.

Byggnaden utgör en långsträckt volym längs Stationsvägen i syfte att utgöra ett skydd mot buller för gårdssidan. Planbestämmelsen f_5 finns därför som säger att endast lamellhus får uppföras. Den långa byggnaden kan längs Stationsvägen ge ett alltför tätt och massivt intryck. För att visuellt bryta upp den långa fasaden finns därför bestämmelsen f_5 som säger att byggnaden, om hela byggrätten nyttjas, ska brytas upp genom förskjutning av fasadliv eller genom gestaltning av fasad. Uppbrytningen genom gestaltning kan till exempel ske genom variation i fasadkulörer och/eller fasadmaterial och markering av trapphus. Det är även möjligt att variera höjden på byggnaderna i varje trapphusdel.

Den nya byggnaden ska anpassas bland annat till stationsbyggnaden avseende färg och fasadmaterial. Planbestämmelsen f_1 säger att fasad och färgsättning ska anpassas till omkringliggande bebyggelse. Taket ska vara av typen sadeltak eller valmat tak, och takbeklädnad ska vara takpannor eller plåt, vilket står i planbestämmelserna f_2 och f_3 . Den senare bestämmelsen möjliggör även att i framtiden anlägga solenergianläggningar som antingen integreras i taket eller läggs utanpå takbeläggningen. Om byggnaderna får takplåt är det av vikt att dessa inte reflekterar solljuset. Bestämmelserna f_1 , f_2 och f_3 gäller även för de befintliga husen.

Den redovisade byggnaden utgörs av tre trapphus med entré mot Stationsvägen. Entréerna mot Stationsvägen ligger något över marknivå och nås därför via en ramp och trappa. Mot gårdssidan ligger entréerna i nivå med marken. Eftersom det inte är beslutat vilken typ av byggnad som ska uppföras finns även andra möjliga lösningar för placering av entréer och att ta upp nivåskillnader. Anledningen till att det blir en nivåskillnad mellan gatan och gården är att förhindra att vatten ska tränga in i entréerna vid eventuella skyfall.

I det redovisade förslaget inryms totalt ca 45 lägenheter. Dessa är utformade så att sovrum, balkonger och uteplatser kan orienteras bort från bullerkällorna (bilväg, spårväg och sågverk), mot den tysta gårdssidan och mot kvällssolen.



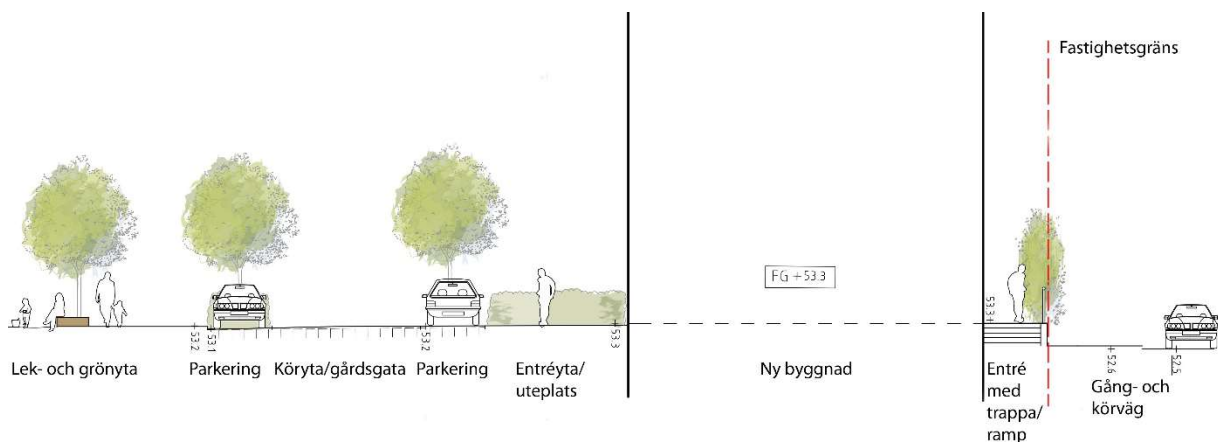
Volymstudie över möjlig byggnad sedd från Stationsvägen, stationen ligger till vänster i bild. De blå linjerna markerar trapphusen. Tornet på Västerlövsta kyrka syns bakom den nya byggnaden. Till höger i bild syns befintlig garagebyggnad.



Befintlig situation (foto från 2016).



Situationsplan med bebyggelseförslaget i norr och omdaning av gårdsmiljön



Sektion genom den nya byggnaden. Stationsvägen till höger och gårdsgatan till vänster.

Gårdsmiljö

För gårdsmiljön föreslås smala gårdsgator kantade med träd och kantstensparkering. Utgångspunkten är att cyklar, bilar och gångare ska samsas, som på

en gårdsgata (även kallat shared space). En markbeläggning av plattor/markbetongsten i den gemensamma gång- och körbana och på kantstensparkeringarna tydliggör att det inte är en vanlig gata. De smala måtten och den avvikande markbeläggningen är viktiga markörer för att förtydliga att detta är ett lågfartsområde och gör att bilar tvingas sänka farten och ta hänsyn. Det smala gaturummet, den avvikande markbeläggningen och brutna siktlinjer är viktiga delar i gestaltningen av ett shared space. Gaturummet skulle dock kunna se ut på andra sätt och utformas enligt andra principer, eftersom detta inte styrs av detaljplanen.

Entréerna till de befintliga och de nya bostäderna föreslås gestaltas på likartat sätt med träd, inbjudande planteringar och cykelparkeringar.

Lek, sport och parkytor finns på fler platser i bostadsområdet och placeras generellt med kringliggande grönytor och avskildhet från biltrafik. För att ge bättre tillgång till lek- och grönområdena görs släpp i kantstensparkeringen på valda platser. I centrum av området gestaltas även en hårdgjord torglikande plats med lek och sociala ytor i anslutning. De befintliga små kullarna i den östra delen av planområdet används idag av Hebys förskolor och av barn i området. De kullar som försvinner genom anläggandet av parkeringsytan ska återskapas i planområdets sydöstra del för att fortsatt möjliggöra för lek.

In- och utfartsgatan till parkeringen är gestaltad med asfalt och separat gångbana, för att markera att detta är en mer trafikerad del och säkerställa tydlighet och trygghet för alla trafikslag.

Tillgänglighet

Tillgänglig- och nåbarheten till området kan betecknas som god då området är flackt och enkelt nås från gata och gångvägar.

Användbarhet och tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska behandlas vidare i samband med detaljprojektering och bygglovsskede.

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykelvägar

Tre viktiga nationella/regionala stråk passerar Heby tätort. I nord-sydlig riktning, från Gävle ner till Norrköping, löper riksväg 56. I östvästlig riktning går riksväg 72 samt Dalabanan. Riksväg 72 utgör anslutning till Uppsala och Sala. Länsväg 254 utgör anslutning till Enköping. Stationsvägen vid planområdet och i dess förlängning Skolgatan går mellan riksväg 56 och riksväg 72.

Planområdet angörs från Stationsvägen i norr.

Det finns ett väl utbyggt system av gång- och cykelvägar i centrala Heby och planområdet ansluter till dessa i norr, öst och söder. Området bedöms ha god tillgänglighet till centrala Heby.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgänglighet till kollektivtrafik då det ligger i anslutning till Heby station som trafikerar av järnväg och länsregionala bussar.

Inom kommunen går busslinjerna 865 via Runhällen och Tärnsjö till Östervåla, 866 via Huddunge och Harbo till Östervåla och 867 via Huddunge och Tärnsjö till Östervåla. Ut ur kommunen går linjerna 848 till Uppsala respektive Sala samt 225 till Enköping. Tågtrafik finns på sträckan Uppsala - Sala.

Idag fungerar Heby torg som huvudbusshållplats, men med en utökad tågtrafik bör tågstationen på sikt utvecklas till en funktion som resecentrum och även utgöra huvudhållplats för busstrafiken.

Parkering

Inom planområdet, längs Stationsvägen, finns idag en boendeparkering med ca 70 platser. Av dessa är ca 60 platser på öppen parkeringsplats och 10 platser finns ett garage.

Enligt Heby kommuns parkeringsnorm från 2008 är bilplatsbehovet för flerbostadshus, när lägenhetsfördelningen inte är känd, 11,7 platser/1000m² BTA. I detta inkluderas 1 bilplats per 1000 m² BTA för besökande. Om lägenhetsfördelningen är känd blir bilplatsbehovet enligt följande (besöksparkering är inkluderat):

	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

De fyra befintliga byggnaderna inom planområdet har ett parkeringsbehov på 67-70 platser om beräkningen görs enligt tabellen ovan. Det antalet motsvarar det totala antalet parkeringsplatser som finns idag.

Det förslag till ny byggnad som redovisas inrymmer 45 lägenheter (24 st 1 RoK, 9 st 3 RoK samt 12 st 4 RoK). Med denna lägenhetsfördelning blir parkeringsbehovet 29 platser. Eftersom det inte är bestämt vilken byggnad som ska uppföras är lägenhetsfördelningen dock egentligen inte känd. Beräknas parkeringsbehovet utifrån BTA krävs ca 45-60 platser (den lägre siffran är beräknad utifrån det redovisade förslaget, den högre siffran är beräknad på byggrättens storlek). Lägenhetsfördelningen ovan bedöms dock vara rimlig att utgå ifrån. Det totala parkeringsbehovet uppgår då till knappt 100 platser.

En ny boendeparkeringen föreslås i den östra delen av planområdet inrymmande 37 platser. Till detta tillkommer 66 kantstensparkeringar inom området samt 10 platser i befintligt garage. Förslaget innehåller totalt 113 bilparkeringsplatser, vilket är något högre än beräknat behov på ca 100 platser. Detta för att säkerställa att parkeringsplatser kan inrymmas om behovet skulle visa sig blir större. Utöver kantstensparkering kan även andra typer av parkeringslösningar vara aktuella, exempelvis snedparkering. Exakt antal parkeringsplatser, utformning och placering löses i samband med detaljprojektering och bygglov.

Planförslaget inrymmer sammantaget 150 nya platser för cykelparkering i anslutning till byggnadernas entréer.

De befintliga kullar som försvinner genom anläggandet av boendeparkering i nordöst ska återskapas i planområdets sydöstra del.

Hälsa och säkerhet

Buller

Regeringen har beslutat om en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216 och gäller planärenden påbörjade efter 1:a januari 2015. En ändring av förordningen (2017:359) trädde i kraft 2017-07-01 vilken tillämpas i denna plan. En bullerutredning har tagits fram för detaljplanen (Efterklang, juni 2020).

Planområdet utsätts för buller från väg- och järnvägstrafik samt externt industribuller från Setra-Heby sågverk.

Den föreslagna byggnaden utsätts för buller från i första hand väg- och spårtrafik. Vid värst utsatta fasad mot Stationsvägen uppgår de ekvivalenta ljudnivåerna till upp mot 61 dBA. På bullerdämpad sida fås högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. De maximala ljudnivåerna uppgår som mest till 84 dBA mot Stationsvägen. På den bullerskyddande sidan uppgår den maximala ljudnivån till som mest 74 dBA, och med bullerskärmar högst 70 dBA vid fasad.

Alla lägenheter på de tre övre våningsplanen, enligt redovisat förslag, klarar högst 60 dBA vid fasad utan åtgärder och riktvärdena enligt förordningen innehålls. Entréplanet för över 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Stationsvägen. De flesta lägenheterna har genomgående planlösning vilket gör att 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå för hälften av bostadsrummen klaras mot bullerdämpad sida. Den är endast en lägenhet i entréplanet, den längst i väster, som behöver bullerskyddsåtgärder eftersom den maximala ljudnivån blir upp mot 72 dBA nattetid på bullerdämpad sida. Detta beror på att befintlig byggnad i söder reflekterar ljud från järnvägen. Bullerskyddsåtgärden kan vara ett akustiskt tätt räcke som monteras utan glipor mot mark och fasad samt att altantak förses med ljudabsorbent.

Den maximala ljudnivån på gemensam uteplats klarar riktvärdet enligt förordningen, om den placeras på byggnadens södra sida och har en lokal skärmning. På plankartan finns bestämmelser som reglerar bullernivåerna i enlighet med gällande föreskrifter.

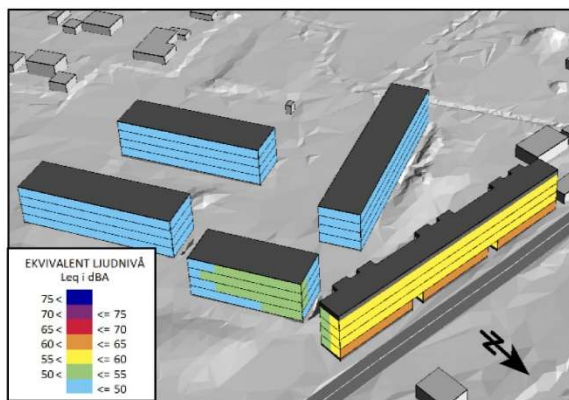
Med lämpliga val av fönster och uteluftdon kan god ljudmiljö inomhus erhållas med stängda fönster. Eftersom ljudnivån vid fasad är hög bör ytterväggen utföras med stor ytvikt, exempelvis som så kallad betongsandwich.

Bullerutredningen är framtagen med byggnad som sträcker sig längs hela byggrätten mot Stationsvägen. Om exempelvis två mindre lamellhus med ett mellanrum uppförs måste bullerdämpande åtgärder mellan byggnaderna vidtas för att kunna innehålla bullerriktlinjerna.

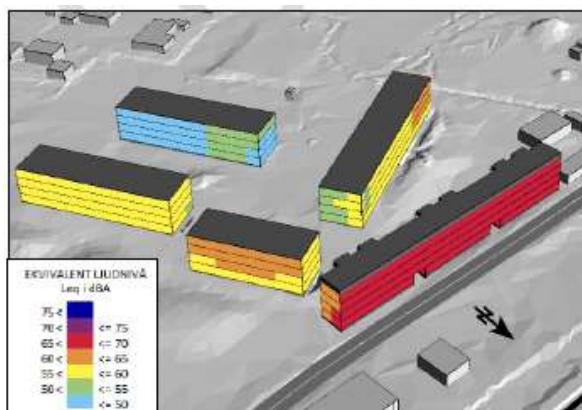
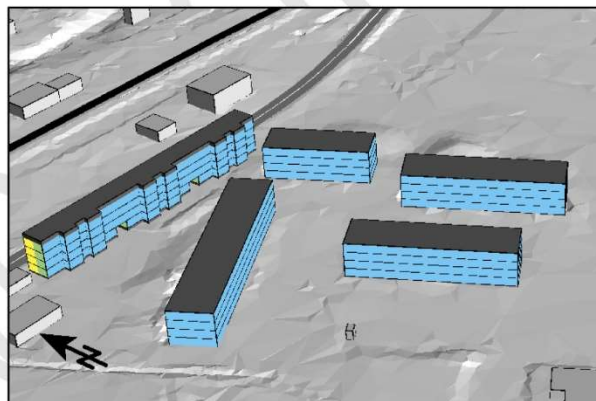
För att få en översiktlig bild av ljudnivåerna från Setra-Heby sågverk har riktvärdena i miljötillståndet använts. Den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid bostäder gå grund av sågverkets verksamhet får enligt miljötillståndet högst uppgå till 50 dBA dagtid (07-18), 45 dBA kvällstid (18-22 samt sön- och helgdagar (07-18) och 45 dBA nattetid (22-07). Detta motsvarar riktvärden enligt Zon A för externt industribuller (se bullerutredningen). För en mer detaljerad bild krävs en omfattande utredning med inmätningar av aktuella bullerkällor på sågen. Det föreslagna bostadshuset ligger ca 150 meter sydväst om sågens fastighetsgräns, och beräknade ekvivalenta ljudnivåer vid fasad blir ca 53 dBA dagtid (vardagar), och 48 dBA övriga tider. Det innebär att riktvärdena enligt Zon B för externt industribuller innehålls, vilket betyder att bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att

byggnaderna bulleranpassas. Enligt redovisat förslag till bostadsbyggnad är detta möjligt att lösa.

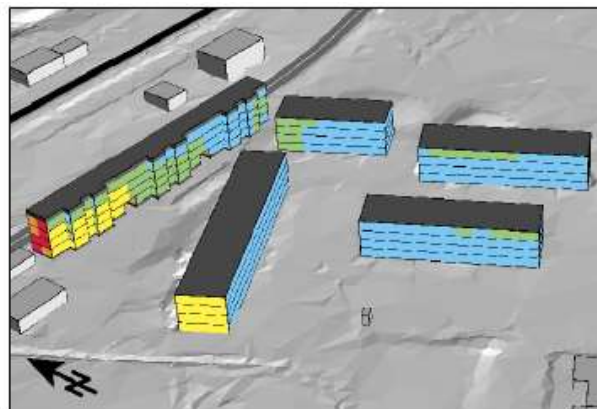
Planförslaget innebär att buller från spår- och vägtrafik vid befintliga bostads-
hus inom planområdet minskar, detta eftersom den föreslagna byggnaden
skärmar av bebyggelsen från bullerkällorna.

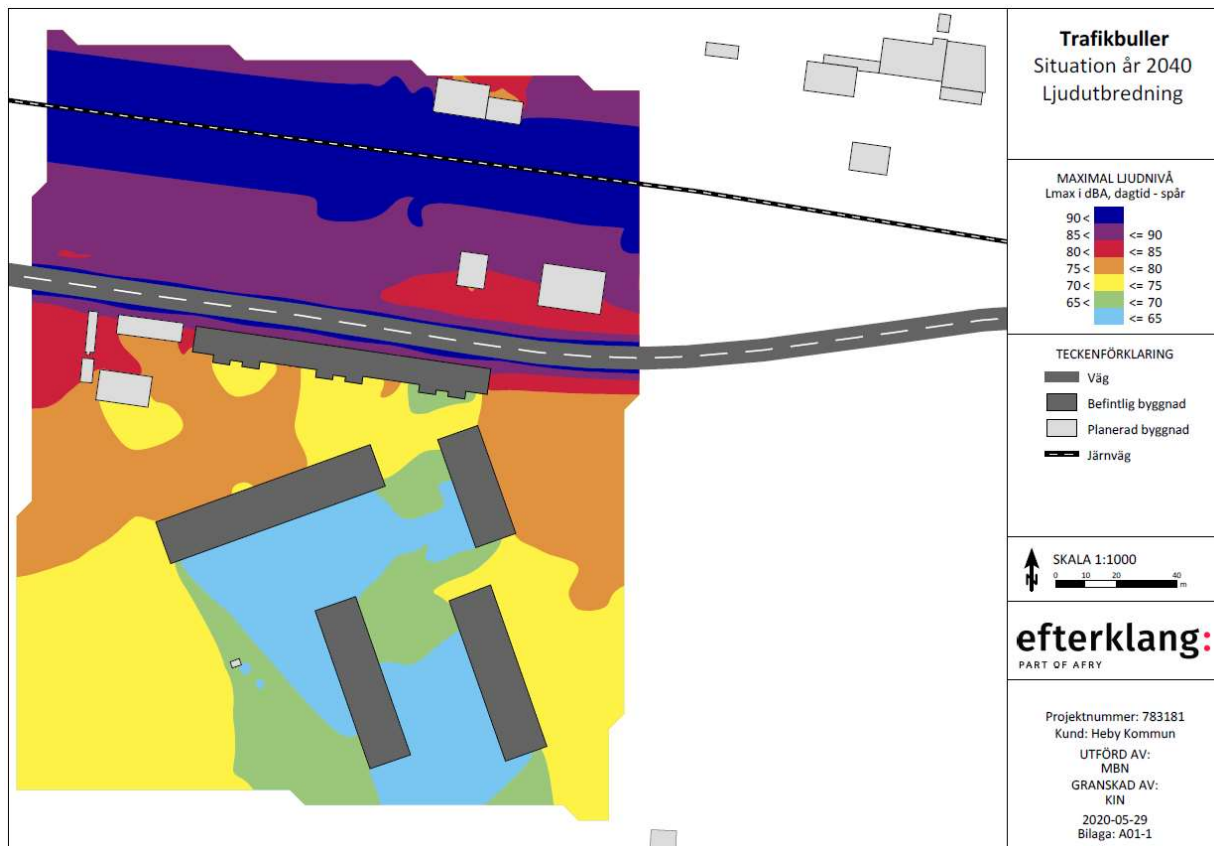


Ekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik vid fasad



Maximal ljudnivå från väg- och spårtrafik vid fasad





Maximala ljudnivåer från väg- och spårtrafik

Risk

En riskutredning har tagits fram för att identifiera kringliggande riskkällor, en riskbedömning av dessa samt redovisa och bedöma eventuella riskreducerande åtgärder (Tyréns, april 2020).

Den huvudsakliga riskkälla som har identifierats är järnvägen (Dalabanan) norr om planområdet där transporter med farligt gods kan förekomma. Järnvägen ligger som närmast ca 50 meter från planområdets gräns, mätt från tillkommande mötesspår.

Slutsatsen av riskutredningen är att risknivåerna för den planerade bebyggelsen är acceptabelt låga enligt gällande acceptanskriterier och att inga riskreducerande åtgärder är nödvändiga att vidta för att ytterligare reducera risknivåerna.

I riskutredningen har även andra riskkällor identifierats vilka dock inte har bedömts utgöra problem för planområdet;

- Väg 72, primär transportled för farligt gods. Avståndet till planområdet överstiger riskhanteringsavståndet.
- Stationsvägen, ej transportled för farligt gods. Inga mottagare av betydande mängder farligt gods har identifierats längs vägen.
- Drivmedelsstationer, brandfarliga varor. Avstånden överstiger riskhanteringsavståndet.

- Setra-Heby sågverk, Heby avloppsreningsverk samt Återbruket Heby. Verksamheternas art och avståndet till planområdet gör att ingen vidare analys har behövts göras.

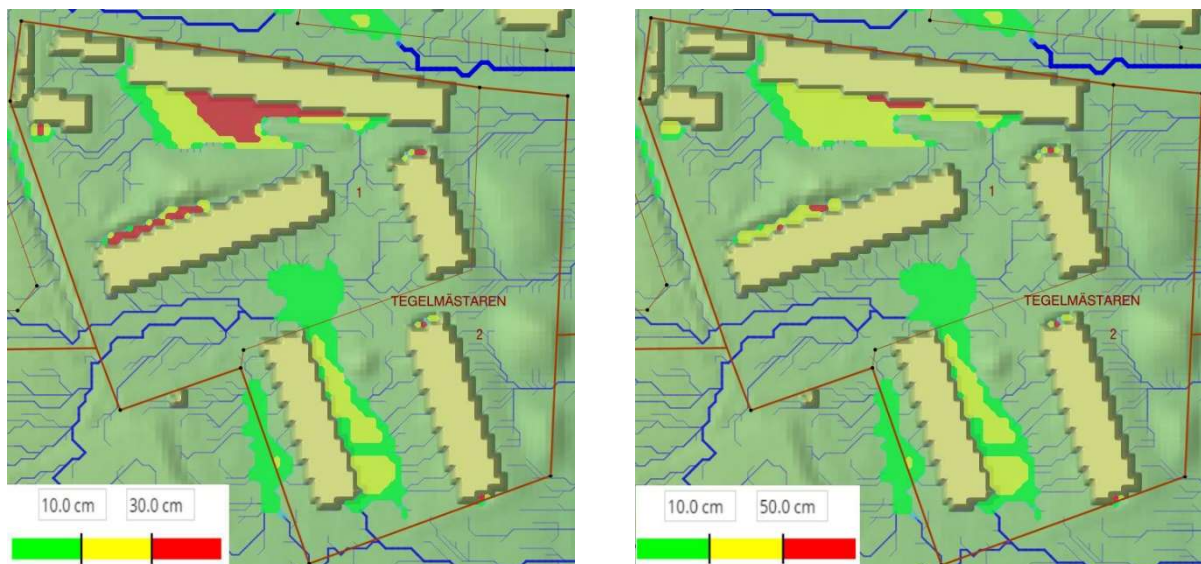
Översvämning

I dagvattenutredningen har en övergripande analys avseende områdets lågpunkter och avrinningsvägar gjorts med hjälp av programmet SCALGO live. Analysen har gjorts för ett 100-årsregn inklusive klimatfaktor 1,25 med 60 minuters varaktighet, varefter ett 10-årsregn har dragits bort för att spegla den mängd vatten som kan antas avledas via ledningsnät och eller infiltrering i grönområden. Analysen är gjord på befintliga markhöjder.

Vid ett 100-årsregn är i princip alla lågpunkter inom planområdet fyllda till sin tröskelnivå vilket innebär att mer nederbörd inte medför ökad vattenmängd i lågpunkterna. Det medför dock ökad avrinning från en lågpunkt till en annan, det vill säga att flödesvägarna ökar vilket kan vara problematiskt ur översvämningssynpunkt.

Inom planområdet finns idag sex lågpunkter i direkt anslutning till befintliga eller tillkommande byggnader (tre av dessa är mycket små och kan vara datafel i beräkningen). Huruvida befintliga byggnader har eller riskerar att drabbas av översvämningssynermatik är svårt att säga utifrån analysen.

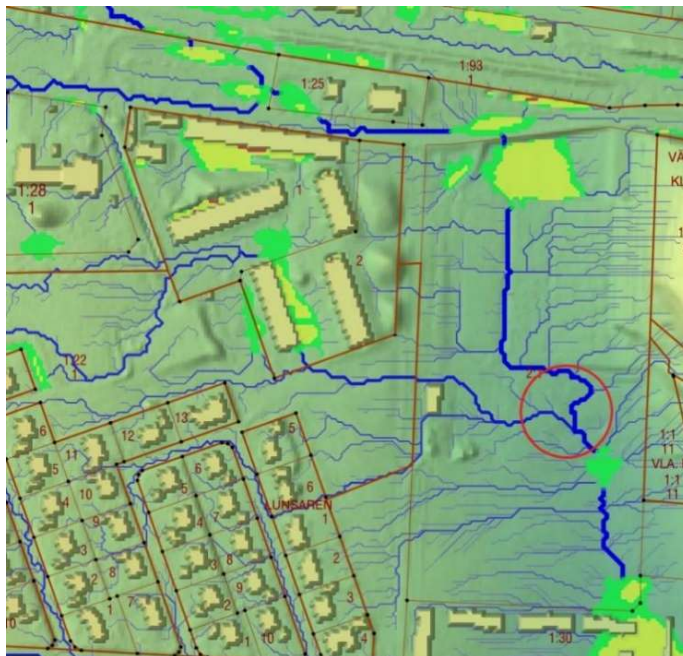
En större lågpunkt finns inom det område där den nya byggnaden föreslås. När en lågpunkt byggs bort måste det vatten som skulle ha samlats där hamna någon annanstans. Enligt analysen är ett rimligt antagande att vattennivån som riskerar att hamna kring byggnaden vid ett 100-årsregn är någonstans mellan 30-50 cm. Färdigt golv-nivå i den nya byggnaden bör överstiga denna nivå. På plankartan finns därför planbestämmelsen b₂ som säger att färdigt golv-nivå ska vara lägst +53,3 m över nollplanet.



Lågpunkter i området med föreslagen byggnad inlagd (längst upp i bilden). Bilden till vänster vattendjupen under 10 cm, mellan 10-30 cm samt över 30 cm. Bilden till höger visar vattendjupen under 10 cm, mellan 10-50 cm samt över 50 cm.

Den ytliga avrinningen inom planområdet sker mot norr och mot söder. Flödesvägarna strålar samman sydost om planområdet (röd ring på bilden nedan). Det är viktigt att exploateringen tillåter säkra flödesvägar vid extremregn. Exempelvis bör funktionen i befintligt dike längs planområdets västra

gräns säkerställas samt flödesvägar in och ut ur planområdet inte hindras i alltför stor grad.



Ylig avrinning inom planområdet samt i närområdet.

Endast en av lågpunkterna inom planområdet har ett avrinningsområde som sträcker sig utanför det egna planområdet (se bild nedan). Denna lågpunkt kan därför vara särskilt känslig mot exploateringar i närområdet i allmänhet och inom avrinningsområdet i synnerhet.



I mörkgrönt visas avrinningsområdet till lågpunkten inom planområdet. Lågpunkten är markerad med en blå pil/markör.

Radon

Ny bebyggelse ska utföras radonskyddat eller radonsäkert så att halterna av markradon inte överstiger 200 Bq/m³.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i Heby tätorts verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det finns möjlighet att koppla in sig på kommunalt VA. VA-ledningar samt spill- och dagvattenledningar finns idag förlagda där föreslagen ny byggnad föreslås. Dessa ledningar leder till ledningsnätet i Stationsvägen.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för att ge underlag för dagvattenhanteringen inom planområdet (NAWE, 2020-08-31). Detta i enlighet med Svenskt Vattens publikation P110 samt Heby kommuns riktlinjer för dagvattenhantering (ISSN 200-043X) som påtalar följande mål för dagvattenhanteringen:

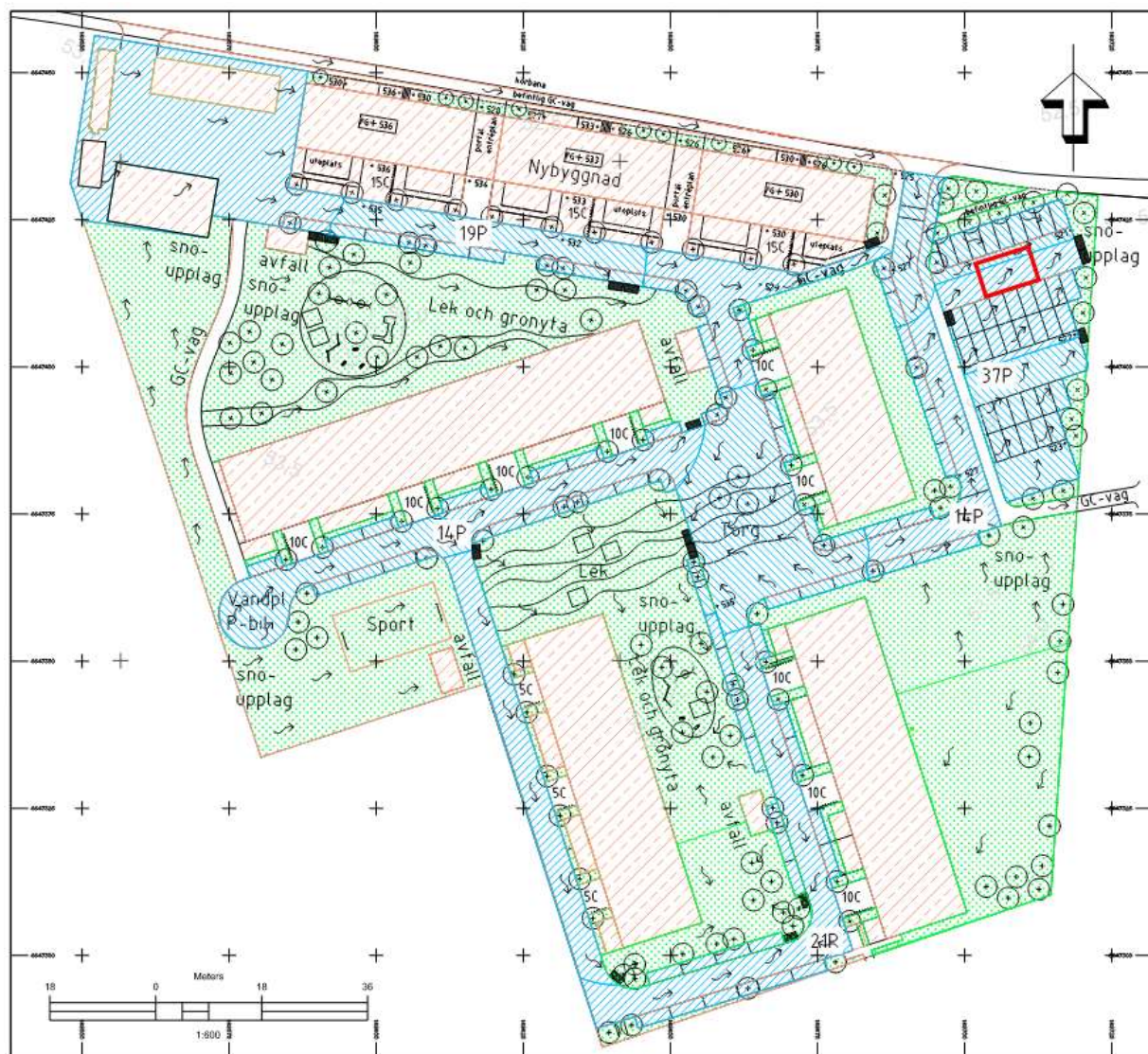
- Bibehålla eller efterlikna den naturliga vattenbalansen i naturen.
- Minska mängden föroreningar i dagvattnet.
- Minska mängden förorenat dagvatten som når recipienten.
- Använda dagvattnet som en resurs i samhället.
- Minska och förebygga skador och översvämningar till följd av skyfall.

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 kvarteretsmark.
- 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.



Föreslagen dagvattenhantering. Blått visar avrinningsområde utgörande asfalt och pakering, grönt visar avrinningsområde med vegetation. Svarta rektanglar är regnbäddar och röd rektangel är ett fördröjningsmagasin. Pilarna visar åt vilket håll dagvattnet rinner. Angivna plushöjder visar den höjdsättning som krävs för att klara dagvattenhanteringen.

Dagvattenutredningen 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.

Årsmedelflödet ut från hela planområdet är före exploatering 0,21 l/s och efter exploatering 0,24 l/s. Dagvattenflöden vid ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet ökar från 220 l/s till 250 l/s utan klimatfaktor, samt från 275 l/s till 313 l/s med klimatfaktor 1,25. Det är denna ökning som ska tas om hand för att behålla flödet på samma nivå som före exploatering. För att klara detta behövs en dagvattenanläggning som har en fördröjningsvolym på totalt ca 58 m³.

Dagvattenhanteringen inom planområdet föreslås bestå av såväl renande som fördröjande åtgärder. Regnbäddar föreslås anläggas inom hela planområdet. Dessa fungerar främst som en renande åtgärd. För att klara en fördröjning av dagvatten behövs ett fördröjningsmagasin på 60 m³ i den nordöstra delen av

planområdet, under den föreslagna parkeringen. På plankartan finns bestämmelsen b₁ som säger att ett fördröjningsmagasin ska anordnas. Magasinet är dimensionerat för att omhänderta det dagvatten som rinner förbi regnbäddarna vid ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet. Detta dagvatten leds till magasinet via brunnar.

Om en byggnad ligger i nära anslutning till regnbädd kan takvatten med fördel avledas ytligt till dessa, vilket kan ske genom stuprör och dagvattenrännor. Likaså kan hårdgjorda ytor med fördel anläggas med permeabla beläggningar för att medge viss rening och fördröjning, vilket avlastar övriga dagvattenåtgärder och ledningsnät. Exempelvis kan parkeringsytorna ha permeabla beläggningar.

Snöupplag inom planområdet bör placeras så att de i första hand inte avrinner österut (mot vattentäkten). Smältvatten från snöupplag kan vara relativt förorenat varför risken att detta infiltrerar ner i vattentäkten ska reduceras. I andra hand ska snöupplagen placeras på ett sådant vis att avrinningen kan ske mot föreslagna växtbäddar och därigenom renas.

Föroreningsberäkningar

Föroreningsbelastningen i dagvatten från planområdet har beräknats för tre fall; före exploatering, efter exploatering samt efter exploatering med lokalt omhändertagande av dagvatten (regnbäddar). Resultatet visar att samtliga ämnen, med undantag för fosfor, minskar i såväl halt som mängd efter exploatering med regnbäddar. Halten fosfor ökar något trots användandet av regnbäddar. Ökningen är marginell och kan delvis antas ligga inom ramen för felmarginaler, men kan också förväntas komma ned till dagens nivåer efter fördröjning i magasinet (fördröjningsmagasinet har inte tagits hänsyn till i föroreningsmodelleringen). Samtliga föroreningsnivåer ligger under de riktvärden som är listade i Heby kommuns riktlinjer för dagvatten.

Förorening	Enhet	Före exploatering	Efter exploatering	% ökning utan LOD	Efter exploatering med LOD	% ökning med LOD
P	kg/år	0,95	1,1	16%	1,1	16%
N	kg/år	11	11	0%	11	0%
Pb	kg/år	0,054	0,04	-26%	0,022	-59%
Cu	kg/år	0,12	0,12	0%	0,12	0%
Zn	kg/år	0,3	0,25	-17%	0,13	-57%
Cd	kg/år	0,0028	0,0036	29%	0,001	-64%
Cr	kg/år	0,043	0,041	-5%	0,033	-23%
Ni	kg/år	0,041	0,04	-2%	0,016	-61%
Hg	kg/år	0,00028	0,00027	-4%	0,00021	-25%
SS	kg/år	410	380	-7%	250	-39%
Olja	kg/år	2,7	2,6	-4%	1,7	-37%
PAH16	kg/år	0,0056	0,0041	-27%	0,0016	-71%
BaP	kg/år	0,00012	0,0001	-17%	0,000041	-66%

Modellerade föroreningsmängder (kg/år).

Avfall

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

Detaljplanen möjliggör för placering av miljöhus med avfallsbehållare/sopkärl, och körbanorna är dimensionerade för sopbil. Avfallshanteringen skulle

alternativt kunna ske med bottentömmande behållare. Lämplig placering av miljöhus behandlas vid bygglovskedet.

Värme

Inom planområdet finns en befintlig fjärrvärmeanläggning som drivs av Sala-Heby-Energi AB. Befintliga byggnader värmeförsörjs från denna. Den tillkommande byggnaden kan kopplas till fjärrvärmenätet. En ny fjärrvärmekulvert från fjärrvärmeanläggningen i Sala till Heby planeras. När denna är utbyggd kommer fjärrvärmeanläggningen inom planområdet inte längre behövas.

Planen medger möjlighet att förlägga anläggning för solenergi på byggnadens tak.

El

Elnätet är utbyggt till planområdet och att kapaciteten är tillräcklig för den tillkommande bebyggelsen.

Bredband, TV, Tele

Liden data, AT installation och Skanova har fiber och teleledningar nedlagda söder om planområdet, på allmän plats - parkmark.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Samrådsfas	11 september – 9 oktober 2020
Granskningsfas	13 november – 4 december 2020
Antagande	Under Q1 2021

Genomförandetid

Genomförandetid för planen är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap är enskilt inom fastigheterna.

Förfarande

Planen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Avtal och ekonomi

Planen bekostas av Hebygårdar AB. Ingen kostnad för planavgift kommer tas ut i bygglov.

Ledningsflytt krävs för de ledningar som hamnar under ny bebyggelse. Flytt av ledningar bekostas av exploatören.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheterna överensstämmer med detaljplanen. Fastighetsägaren Hebygårdar AB ansvarar för att erforderlig fastighetsbildning sker för att genomföra detaljplanen.

Planförslaget föranleder inga nya fastighetsbildningar eller fastighetsrättsliga åtgärder. Planen möjliggör dock att fjärrvärmeanläggningen (E, tekniska anläggningar på plankartan) kan utgöra en egen fastighet. Fjärrvärmeanläggningen står idag på så kallad ofri grund. Sala-Heby Energi AB har ingen önskan att fastighetsbilda eftersom anläggningen inte kommer att behövas när fjärrvärmekulverten från Sala är utbyggd. Istället ska två avtal tas fram mellan Sala-Heby Energi AB och Hebyfastigheter AB – ett arrendeavtal och ett hyresavtal. Arrendeavtalet ska ge Sala-Heby Energi AB rätten att nyttja marken (område markerat med gult nedan). Avtalet ska även ge dem även rätten att ha sina två anläggningar på fastigheten samt nyttja den tredje byggnaden (område markerat med grönt nedan). För byggnaden som är inom området markerat med grönt, och som ägs av Hebyfastigheter AB, ska ett hyresavtal tecknas.



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planeringsarkitekt Per Jacobsson, Tengbom. Illustrationer och skissunderlag har tagits fram av Ulrika Westerstrand, Anna Gillström och Ida Fritzon Thor, Tengbom.

Medverkande tjänstemän från Heby kommun är Mikael Byström, Mark- och planeringsenheten.

För mark- och planeringsenheten

Mikael Byström

Planarkitekt Heby kommun