

ANTAGANDESHANDLING

Antagen 2020-12-15

Laga kraft 2021-01-11



--

**DETALJPLAN FÖR
Del av Morgongåva 15:14**

DP 391

Morgongåva tätort

Heby kommun, Uppsala län

Utökat planförfarande

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING.....	4
Handlingar.....	4
Planprocessen	4
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktsplan	5
Detaljplan.....	6
Betydande miljöpåverkan	8
Bostadspolitiskt program för Heby Kommun	8
Riksintresse	8
PLANDATA.....	8
Geografiskt läge	8
Areal.....	9
Markägförhållanden	9
Allmän områdes-beskrivning samt landskaps-/stadsbild	10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	11
Mark och vegetation	11
Geoteknik.....	14
Grundvatten.....	16
Miljökvalitetsnormer (MKN) vatten	18
Miljökvalitetsnormer (MKN) luft	19
Vatten	19
Kulturmiljö	19
PLANFÖRSLAG	20
Bebyggelse	20
Befintlig bebyggelse	20
Ny bebyggelse	20
STÖRNINGAR, HÄLSA OCH SÄKERHET	22
Farligt gods.....	22
Buller	22
Förorenad mark	24
SERVICE	24
Offentlig och kommersiell service.....	24
Postnord.....	24
Tillgänglighet	24
Barnperspektiv	25
GATOR OCH TRAFIK.....	25
Gatunät, gång och cykelvägar	25
Kollektivtrafik	30
Parkering och uppställningsplatser	31
Angöring.....	32
TEKNISK FÖRSÖRJNING	33
Vatten och avlopp	33
Dagvatten.....	33
Avfall	38
Värme, el, bredband	38
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	38
ORGANISATORISKA FRÅGOR	38

Tidplan	38
Genomförandetid.....	38
Huvudmannaskap	38
Förfarande.....	38
Avtal och ekonomi	38
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	40
Fastighets-konsekvenser	40
Fastighetsbildning	40
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	41

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning, inkl. genomförandefrågor
- Undersökning av en strategisk miljöbedömning för plan
- Fastighetsförteckning (2019-12-16)
- Dagvattenutredning (WSP, 2020-01-17)
- Trafikutredning (Ramboll, 2020-02-21)
- Översiktligt PM Geoteknik Bjerking, 2020-01-29)
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (Bjerking, 2020-01-29)
- Naturvärdesinventering (2020-04-14)
- Bullerutredning (2020-09-02)
- Hydrogeologisk utredning (2020-08-24)

Planprocessen

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

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

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

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

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



PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

Planområdet ligger i den västra delen av Morgongåva tätort. Här finns verksamhetsområdet Morgongåva Företagspark samt några bostadsfastigheter. Företagsparken består främst av industribyggnader som används för lagerhantering. Företagsparken i Morgongåva avser att expandera med ytterligare verksamheter inom e-handel och behöver därmed mer yta för den tillkommande verksamheten.

Området som detta detaljplaneupprättande avser ligger norr om Tjusarvägen, mellan två områden som tillhör Företagsparken. Området är detaljplanlagt sedan tidigare av DP 235 *Norr om Tjusarvägen* (laga kraft 1992), som är planlagt för bostäder och naturområde. Av gällande detaljplan är endast två bostadstomter bebyggda. I och med upprättande av ny detaljplan upphävs DP 235 och de bostäder som finns ingår fortsättningsvis i den nya detaljplanen. De delar som inte har bebyggts består idag till största delen av skogsmark. Även en del av Snesholm 1:16 som idag inte är planlagd samt den del av Tjusarvägen som ingår i DP 235 och en del av Tjusarvägen som idag inte är planlagd omfattas av den nya detaljplanen.

Planområdet gränsar i väster till DP 357, *Del av Snesholm 1:16* (laga kraft 2016), som syftar till att utöka området för industriändamål och ingår i Morgongåva Företagspark. I norr och syd gränsar området till naturområden och till öster ett bostadsområde. Sydöst om området ligger övriga delar av Morgongåva Företagspark. Planområdet ligger strategiskt i den västra utkanten av Morgongåva i närheten av den befintliga Företagsparken och i anslutning till riksväg 72 och järnvägen Dalabanan.

Syfte

Syftet med upprättandet av en ny detaljplan är att möjliggöra en utökning av området för industriändamål och koppla samman de två delarna av Företagsparken.

För att inte lämna små öar av icke planlagd mark inkluderas ej planlagda ytor i västra delen av Tjusarvägen.

Planbestämmelserna i den nya planen anger för kvartersmark industri av icke-störande karaktär, verksamhet med begränsad omgivningspåverkan samt kontor och bostäder. Planbestämmelser för allmän platsmark anger natur respektive gata.

Detaljplanen genomförs med utökat förfarande.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, Kommunplan 2013, för Heby kommun beskrivs riktlinjer för framtida markanvändning. I översiktsplanen liksom i den fördjupade översiktsplanen för Morgongåva (2010) är planområdet utpekade som utvecklingsområde för enbostadshus enligt gällande detaljplan (DP 235).

När detaljplanen vann laga kraft 1992 fanns ett önskemål om byggbar mark för bostäder. Byggrätten för småhus i detaljplanen har sedan dess inte utnyttjats. Endast två fristående småhus finns inom planområdet vilka båda fanns innan detaljplanen togs fram. I arbetet med den nya detaljplanen måste säkerställas att tillräckligt respektavstånd mellan dessa befintliga bostadsfastigheter norr om Tjusarvägen och det nya verksamhetsområdet läggs ut.

Detaljplanen för Del av Snesholm 1:16 (DP 357) vann laga kraft 2016. Efterfrågan på fler verksamhetsfastigheter hade då börjat öka och har ökat ännu mer fram till idag.

I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) 2010, för Morgongåva tätort beskrivs att redan detaljplanerade områden som inte är exploaterade ska bebyggas. Området för den här detaljplanen är, som i översiktsplanen, utpekat utvecklingsområde för bostäder. I övrigt pekas andra områden i västra Morgongåva ut som lämpliga för ytterligare industrietablering. För att kunna tillgodose en ändamålsenlig användning av området behöver ett större område än vad som är utpekat som industrimark i FÖP:en ianspråkta. I och med detta behöver gällande detaljplan för området ändra användningssyfte från bostäder till industriverksamhet. I februari 2020 (KS § 41) fick mark- och planeringsenheten i uppdrag av Kommunstyrelsen att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Morgongåva med anledning av den snabba utveckling som skett i orten sedan översiktsplanen togs fram 2013.

Planförslaget stöds inte av gällande översiktsplan eller fördjupad översiktsplan för Morgongåva, därav genomförs planförslaget med utökat planförfarande.

Detaljplan

Gällande detaljplan, DP 235, fastställdes 1992 och omfattar bostäder, lokalgator och natur, genomförandetiden har gått ut. I senare planläggning har mindre delar ändrats eller kommit att ingå i nya planområden. I DP 357 ingår vissa delar av DP 235 vilken därmed har planändrats. Den aktuella planen ersätter den gamla och anpassar bestämmelserna samt planområdesgränsen utifrån dagens förhållanden och behov av användning.

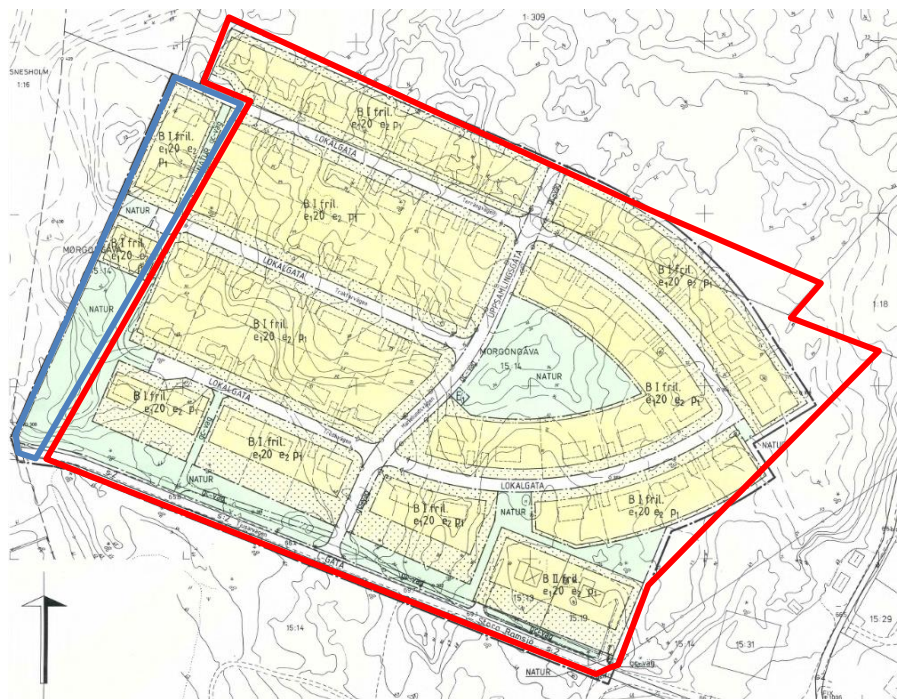


Bild 1. Gällande detaljplan DP 235, Norr om Tjussarvägen. Röd linje visar planområdet för DP 391. Område markerat med blå linje ingår numera i DP 357.

DP 235 reglerar bebyggelsen till friliggande bostäder med byggnadsarea på max 20 % av fastighetsarean. De bebyggda fastigheterna längs Tjusarvägen får enligt gällande detaljplan vara två våningar.

De delar av Snesholm 1:16 samt Snesholm 1:25 som ingår i planområdet är inte planlagda sedan tidigare (se bild 4 under *Markägoförhållanden*).

Planområdet gränsar till följande detaljplaner:

- I väst: DP 357, *Del av Snesholm 1:16* (laga kraft 2016), som syftar till att utöka området för industriändamål och ingår i Morgongåva företagspark. Genomförandetiden går ut 18 oktober 2021.
- I sydväst: DP 119, *Byggnadsplan för Morgongåva företagsby* (laga kraft 1987), som möjliggör småindustri och park eller plantering.
- I sydöst: DPä 286/378, *Del av Morgongåva, Norr om järnvägen* (laga kraft 2019), som syftar till att möjliggöra ytterligare verksamhetsbebyggelse inom Företagsparken för att de verksamma företagen inom området ska kunna utvecklas. Genomförandetiden för DP 286 går ut 21 april 2020, för DPä 378 är genomförandetiden förlängd med 5 år.
- I väst: DP 370, *Rävsjöbäcken* (laga kraft 2020), som möjliggör bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus. Genomförandetiden går ut 2025.
- I nordost: DP 256, *Del av Morgongåva, Område vid Rävsjövägen* (laga kraft 1992), som syftar till att möjliggöra bebyggelse av sex lägenheter i form av parhus. Planen är inte genomförd. Genomförandetiden har gått ut.

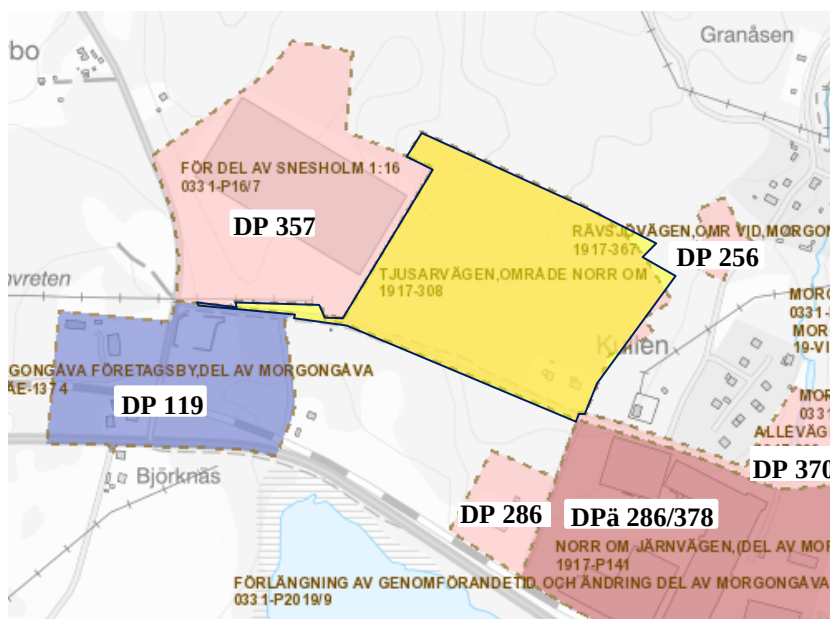


Bild 2. Angränsande gällande detaljplaner. Planområdet är ungefärligt markerat i gult.

**Betydande
miljöpåverkan**

En undersökning av en strategisk miljöbedömning för plan har gjorts enligt PBL 5 kap 11a § och 6 kap MB. Enligt undersökningen bedöms planen inte innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning är därmed inte nödvändig. Länsstyrelsen delar bedömningen under förutsättning att den yta som kommer omfattas av undanträngning av vatten ej överstiger 3000 m².

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**

I bostadsförsörjningsplanen för 2018-2022 med utblick 2030 anges att det i Morgongåva finns en bred efterfrågan på både friliggande villor såväl som bostadsrätter och hyresrätter men med särskild efterfrågan på 1-2 rums hyresrätter. I Morgongåva finns ett behov av att planlägga både för flerbostadshus och småhus.

Bostadsförsörjningsplanen pekar inte ut var bostadsbebyggelse bör utvecklas men anger att flerbostadshus bör lokaliseras i strategiskt goda lägen med närhet till befintlig infrastruktur och kommunal service. Vidare anges att småhusbebyggelse främst bör lokaliseras i anslutning till befintliga orter och att möjliggörande av bostäder i ett naturnära läge gör Heby kommun till en attraktiv landsbygdskommun.

Omkringliggande områden har de senaste åren utvecklats allt mer till industri- och verksamhetsområden och den västra delen av Morgongåva är numer främst ett verksamhetsområde istället för ett bostadsområde. Andra detaljplaner med syfte att bygga bostäder fokuseras mer mot östra delen av Morgongåva.

Riksintresse

Inom planområdet finns inga riksintressen. Ca 200 m söder om planområdet finns riksintresse för kommunikation, Dalabanan.

PLANDATA

Geografiskt läge

Planområdet ligger i den västra delen av Morgongåva tätort vid Tjusarvägen. Planområdet angränsar i väster till Snesholm 1:16 som består av verksamhetsområde med e-handelsverksamhet. I norr gränsar området till fastigheten Stora Ramsjö 1:17 och i söder (söder om Tjusarvägen) ligger ytterligare en del av Morgongåva 15:14, båda dessa områden består av skog. Öster om planområdet ligger ett mindre område med villor och inom planområdet ligger två villor längs Tjusarvägen. I sydöst angränsar planområdet till Morgongåva 16:1 som även det är ett verksamhetsområde som till stor del används för e-handelsverksamhet.

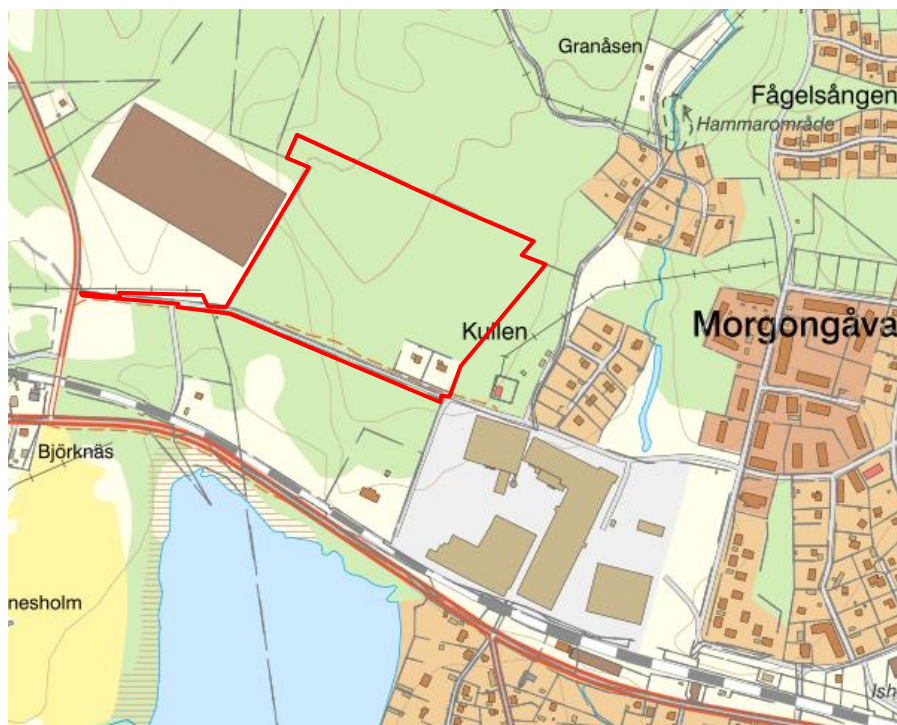


Bild 3. Orienteringskarta över detaljplaneområdets läge i Morgongåva tätort.

Areal

Planområdets omfattar drygt 9 hektar.

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar del av fastigheterna Morgongåva 15:33, Morgongåva 15:14 och Snesholm 1:25 vilka ägs av Heby kommun, marksamfälligheten Stora Ramsjö S:2 samt fastigheterna Morgongåva 15:13, Morgongåva 15:19 och del av Snesholm 1:16 vilka alla är i privat ägo.

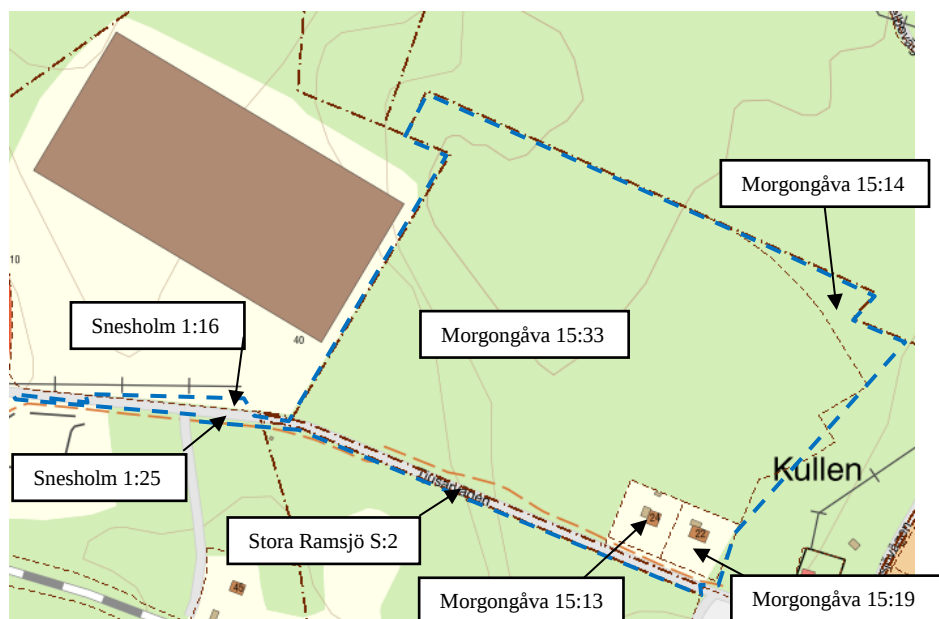


Bild 4. Fastigheterna som ingår i planområdet. Brunstreckade linjer är fastighetsgränser, blåstreckad linje är aktuellt planområde.

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

Bild 5. Korsningen Molnebovägen – Tjusarvägen

Västra delen av Morgongåva tätort består främst av industri- och lagerverksamhet samt några bostäder. Planområdet består till största del av skogsmark och är bitvis kuperat. Området angörs via Tjusarvägen som ansluter till Molnebovägen (väg 860) och vidare till väg 72 söder om planområdet. Söder om planområdet ligger även järnvägen, Dalabanan. Planområdet ligger i direkt anslutning till Morgongåva Företagsparks verksamhetsområde, där Apotea-koncernen har sin verksamhet idag.



Bild 6. Apoteas verksamhetsområde som ingår i DP 357.

Strax öster om planområdet ligger andra delen Morgongåva företagspark som karaktäriseras av stora industribyggnader.



Bild 7. Morgongåva företagspark östra som ingår i DPä 286/378.

På västra sidan om Molnebovägen, utanför planområdet, har det tidigare funnits en tipp. Tippen är täckt med fyllnadsmassor och bildar en kulle på fastigheten. Under 2015 har provtagningar tagits på fyllnadsmassorna, proverna har inte visat på några föroreningar.

Nordväst om planområdet ligger området Blomsterbo. Blomsterbo består av tre fritidshus, två på västra sidan om Molnebovägen och ett på den östra sidan.

Ytterligare bostadsbebyggelse finns öster om planområdet, både villabebyggelse och flerfamiljshus. Här planeras även för ytterligare bebyggelse av flerfamiljshus i upp till fyra våningar (13 meter byggnadshöjd).

Med sin placering i västra utkanten av Morgongåva tätort och i anslutning till den västra infarten till samhället kommer området på ett naturligt sätt att utgöra den mittersta delen av Morgongåva företagspark och förtäta verksamheten.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur och friytor

Mark och vegetation

Planområdet består till största del av oexploaterad skogsmark, främst barrskog med ett bitvis högt inslag av lövskog.

2017 genomfördes en naturvärdesinventering som visade att området består av barr-/blandskog, till stora delar rationellt skött med låga natur- och friluftsvärden. Enstaka äldre lövträd och tall finns i området. I resultatet av inventeringen beskrivs målbilden som skogsproduktion med generell/förstärkt hänsyn och/eller exploatering med spridda, kvarlämnade naturmiljöer vilket uppnås genom att äldre lövträd och tall sparas.¹ Målbilden utgick från dåvarande nuläge och den planerat tänkta användningen av området för bostadsbebyggelse enligt gällande detaljplan. Kommunens miljöstrategi (biolog/ekolog) bedömer baserat på platsbesök och kunskap om

¹ Naturinventering utförd av Gillis Aronsson, Upplandsstiftelsen, april 2017

området att det inte finns träd som uppfyller kriterierna för särskilt skyddsvärda träd inom planområdet.



Bild 8. Utdrag från skogliga grunddata, Skogsstyrelsen. Planområdet är ungefärligt markerat med röd linje.

På ett antal ställen inom planområdet finns höjdparter och terrängen beskrivs som blockig. Marken är bitvis sank, och ett område i den sydöstra delen av planområdet pekas ut som sumpskog i *Skogens pärlor*, dock utan naturvårdsklassning.

En naturvärdesinventering av sumpskogen har genomförts av Greensway AB under våren 2020 (se Naturvärdesinventering inför detaljplan i Morgongåva 15:14, 2020-04-14). I inventeringen identifierades två naturvärdesobjekt, varav ett hade visst naturvärde (klass 4) och ett hade påtagligt naturvärde (klass 3). Det huvudsakliga naturvärdet i området utgörs av lövrik skog på fuktig mark. Området bedöms vara av värde för fågellivet, inte minst hackspettar vilka det fanns spår efter.

Alla vilda fåglar är fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen vilket innebär att det bland annat är förbjudet att avsiktligt störa djur, särskilt under parnings-, uppfödning-, övervintrings-, och flyttperioder samt att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser. Avverkning av skog ska därför ej genomföras under fåglars parnings- och uppfödningstid.

Då det inte finns några kända observationer av hackspettar på platsen är det varken känt om hackspettarna använder området nu eller endast har gjort det tidigare eller vilken art det rör sig om. Kommunen bedömer det som sannolikt att det rör sig om större hackspett eftersom det är den vanligaste arten och den också har observerats på andra platser i orten. För större hackspett överskrider antalet reproduktiva individer gränsvärdet för rödlistning och populationen är ökande. I rödlistningen 2020 bedöms den som livskraftig, vilket den har gjort under hela 2000-talet. Då andra skogsområden med hålträd kommer pekas ut och bevaras i den kommande fördjupade översiktsplanen för Morgongåva bedöms exploateringen inte ha en betydande påverkan på artens fortplantningsförmåga i området.

Delar av trädbeståndet kan med fördel sparas i en faunadepå efter avverkning. Boträd och hålträd ska sparas i möjligaste mån.

Även signalarten blåsippa som är fridlyst fanns på några platser inom området. Någon del av detta bestånd bör sparas och skyddas genom att det märks ut och undantas från upplag, körning osv under anläggningsarbetet.

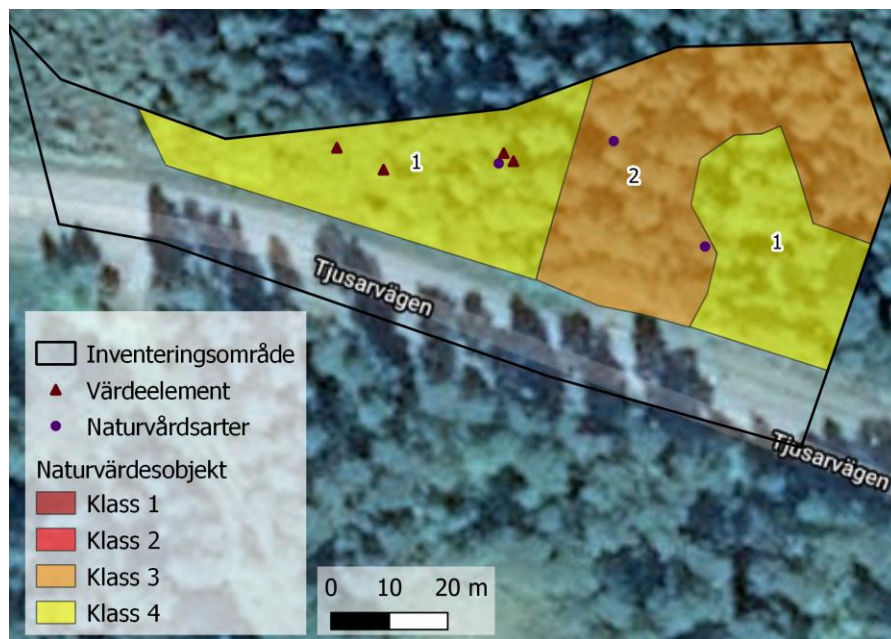


Bild 9. Detaljmapa över identifierade naturvärdesobjekt, värdeelement och fynd av naturvårdsarter (Naturvärdesinventering, Greensway).

Även om sumpskogsområdet skulle bevaras bedöms den övriga exploateringen av området påverka naturvärdena i sumpskogen så negativt att sumpskogens sammantagna betydelse för den biologiska mångfalden förväntas minska eller försvinna helt. Istället för att försöka bevara delar av sumpskogen som går förelås i rapporten att kompensationsåtgärder görs för att höja värdena i lämpligt närliggande sumpskogsområde med potential att hålla liknande typer av naturvärden som den aktuella sumpskogen i planområdet. Kommunen undersöker möjligheten att bevara delar av skogen söder om Tjusarvägen genom att peka ut det i den pågående fördjupade översiktsplanen. Även här finns enligt naturinventeringen från 2017 äldre asp med hackspettshål. Området beskrivs i övrigt som äldre, utglesad barrskog i blockig terräng. Övriga naturvärden är döda stående träd, högstubbar och lågor, äldre tallskog med flera grova träd samt ekföryngring. Förslag på målbild är enligt naturinventeringen att utveckla området till gammal tallskog med stort inslag av ek. Detta skulle innebära att sumpskogsmiljön inte återskapas men att ett större område än det som nu försvinner bevaras och utvecklas. Området har goda förutsättningar att utveckla ytterligare värden för fågellivet och ligger även i nära anslutning till den nuvarande sumpskogen. En naturvärdesinventering av detta område (samt andra områden i orten) kommer göras inom kort i arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Morgongåva. Denna kommer ligga till grund för vilken del av området som ska bevaras som natur.

Området består enligt jordartskartan av sandig morän.

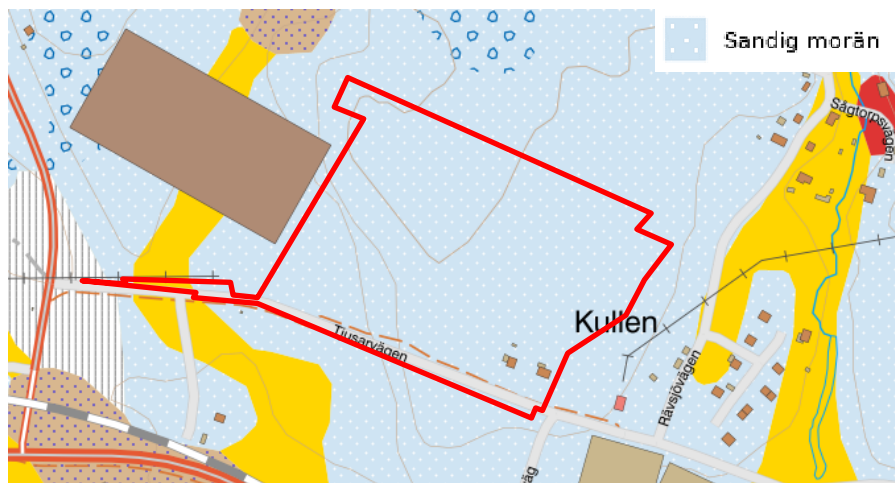


Bild 10. Jordartskarta från SGU, skala 1:5000. Planområdet är ungefärligt markerat med röd linje.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har genomförts (se Översiktligt PM Geoteknik samt Markteknisk undersökning Geoteknik, Bjerking 2020-01-29) för att undersöka de geotekniska förhållandena i området samt ge råd avseende grundläggning.

Utredningen visar att marken i området i huvudsak utgörs av friktionsjord i form av morän, bitvis storblockig och/eller rikblockig.



Bild 11. Rik- och storblockig morän. Foto Bjerking

I den nordvästra delen av planområdet är berg i dagen vanligt förekommande. I övriga delar finns partier med lera över moränen. Topografin i området är varierande vilket gör att det bildas områden med vatten. I karteringen fanns sex sådana områden.



Bild 12. Exempel på område med stående vatten. Foto Bjerking

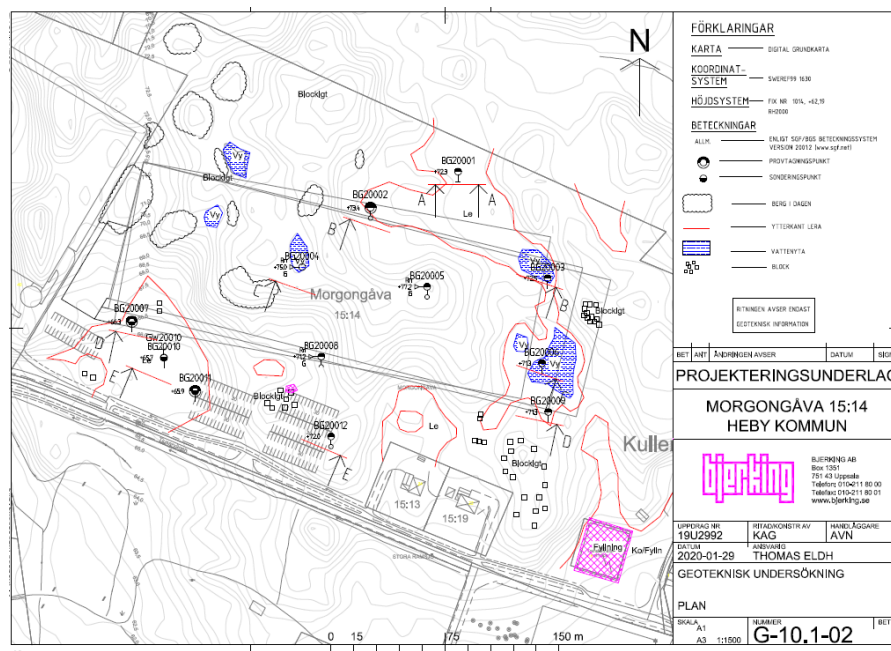


Bild 13. Kartering av området. Blåskrafferade ytor är påträffade områden med vattenyta. (Geoteknisk utredning, Bjerking)

Leran bedöms sträcka sig till mellan ca 1-3 m djup från befintlig markyta. I våtmarkerna uppskattas ca 0,4-0,6 m torv/mulljord vila ovan leran. I övriga borrhälsar återfinns 0,1-0,3 m mulljord ovan leran. I en av borrhälsarna ligger leran direkt på berget. Utifrån utförda skruvprovtagningar har leran konstaterats vara av torrskorpekaraktär ner till ca 2,5 m och skikt av både silt och sand har noterats.

Djup till berg varierar mellan ca 1 m till 4,5 m i de sonderade punkterna. I en av borrhälsarna tog en sondering stopp på 4,8 m, antingen mot berget eller mot en sten eller ett block. Berget bedöms vara homogent.

Den primära undergrunden utgörs av berg och morän och är inte känslig för last. I planområdet förekommer dock även områden med lera där det kan uppstå sättningar. Kompletterande undersökningar gällande detta rekommenderas. I förekommande organiska jordar kommer besvärande sättningar utbildas varför det rekommenderas att dessa jordar schaktas bort.

Beroende på höjdsättning och tillskottslaster från planerad byggnad kan även bortschaktning av kohesionsjordar belägna under byggnaden eller där större markhöjningar kommer ske eventuellt bli aktuellt, beroende på om det är sättningskänsligt.

Mätningar av radonhalten visar att området innehåller normala till höga radonhalter. Klassificeringen av marken är utifrån mätningarna högradonmark, vilket medför att planerad byggnation ska utföras radonsäkert.

Planerad byggnad föreslås grundläggas med hel kantförstyvad platta av betong direkt i mark. Utredningen rekommenderar att utföra plattan extra styv för en god lastspridning samt med tanke på radonsäkert utförande.

Grundvatten

Vid den geotekniska utredningen installerades även ett grundvattenrör i det låglänta området, se placering i bild nedan. Grundvattenytans trycknivå bedöms i detta område ligga ungefär i nivå med markytan.

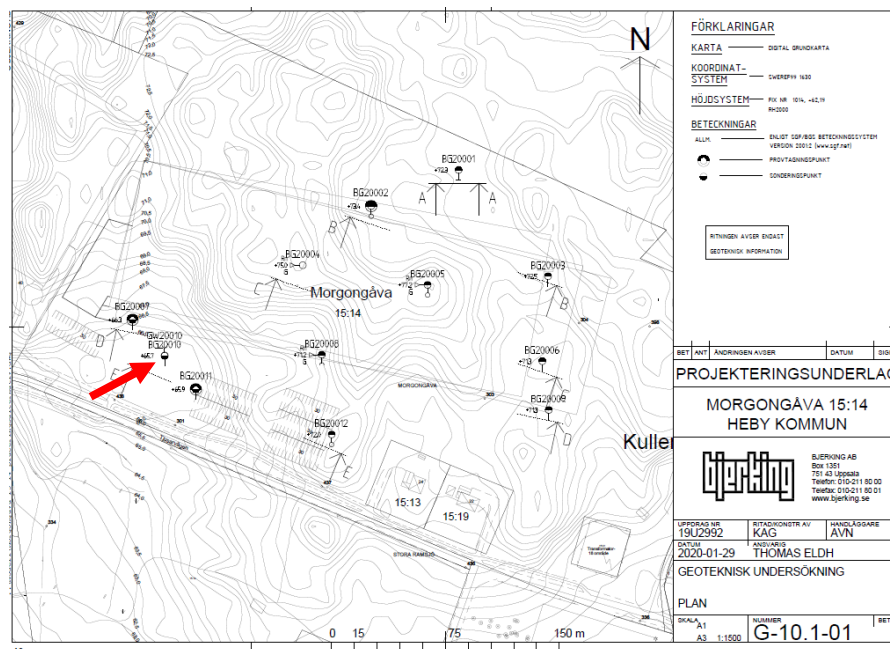


Bild 14. Grundvattenrörets placering visas med röd pil. (Geoteknisk utredning, Bjerking)

Eftersom både topografin och bergsnivån varierar relativt mycket inom planområdet finns det troligtvis "bassänger" där vattnet är instängt, vilket även det klassas som grundvatten. På grund av det är det svårt att bestämma en generell grundvattennivå för hela planområdet.

Beroende på schaktdjup och grundvattennivå kan det vid schaktarbeten bli aktuellt med länshållning. Hydraulisk bottenuppträckning ska beaktas i de områden där lera förekommer. Eventuellt skydd av slaktslänt eller liknande kan behövas.

En hydrogeologisk utredning har genomförts (PM Hydrogeologisk utredning, Bjerking) med syfte att:

- Beskriva den aktuella lägesbilden för grundvattenbildning och dess strömningsriktningar i området.
- Utreda hur den nya bebyggelsen kan komma att påverka nuvarande grundvattennivåer, grundvattenbildning och grundvattnets flödesriktningar inom området.

- Utredda huruvida det föreligger risker relaterade till eventuell påverkan av grundvattnets flödesriktningar och bildning.
- Föreslå åtgärder för att minimera eventuell påverkan.

I utredningen konstateras att det går en grundvattendelare genom planområdet (se bild 15) vilket gör att den nederbörd som hamnar i direkt anslutning till den planerade byggnaden kommer ledas i östlig och västlig riktning ner mot sjön i söder eller torvmarkerna i norr. I och med detta bedöms dessa flöden som relativt små i förhållande till de större grundvattenströmmarna.

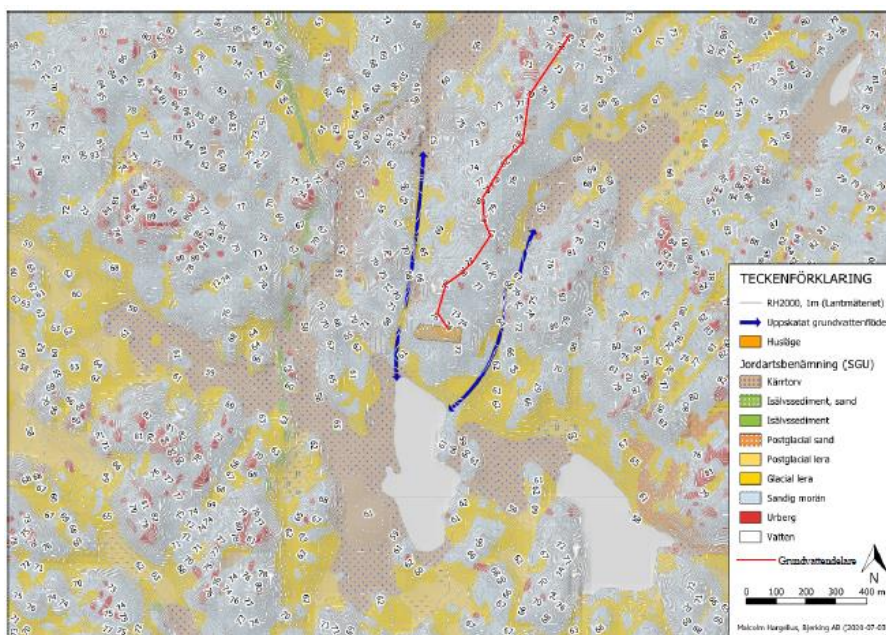


Bild 15. Geologi och ungefärliga markhöjder samt ungefärlig grundvattendelare markerad med röd linje (PM Hydrogeologisk utredning, Bjerking).

Denna grundvattendelare kommer i och med exploateringen ersättas av den delen av byggnaden som anläggs mot berg. Detta innebär att två påverkansområden skapas, norr respektive söder om byggnaden (se bild 16). De generella grundvattenflödena inom området bedöms med största sannolikhet inte påverkas. Utredningen ser inte heller några risker gällande påverkan på närliggande brunnar.

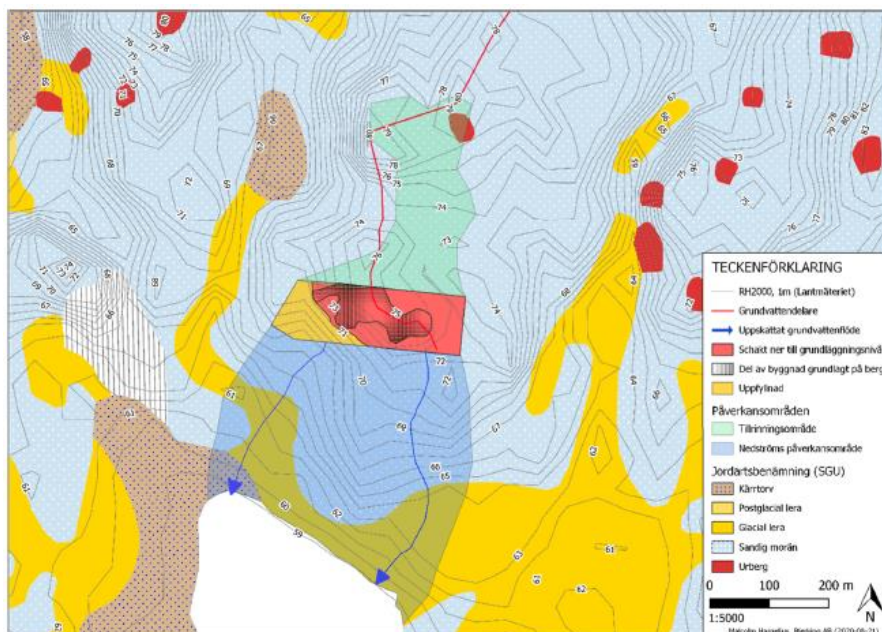


Bild 16. Två påverkansområden skapas i och med exploateringen, norr (grönt) respektive söder (blått) om den nya byggnaden.

Trots att riskerna bedöms som små rekommenderas ändå vissa åtgärder. För att minimera negativa effekter nedströms byggnaden rekommenderas att regnvatten från tak infiltreras ner i stenkistor för att vidare fylla på grundvattnet. Dessa bör placeras i husets södra respektive västra delar.

För att säkerställa att grundvattnets rörelser i området inte påverkas negativt läggs en bestämmelse om lägsta tillåtna grundläggningsnivå in i plankartan.

Miljökvalitetsnormer (MKN) vatten

Axsjön är recipient för större delen av planområdet. Axsjön har tilldelats naturvärdeklass 3, *Vissa naturvärden* av Länsstyrelsen. Sjön är klassad som övrigt vatten och har därmed ingen statusklassificering. Hänsyn måste dock tas för påverkan även på övrigt vatten. Axsjön ingår i Skattmansöåns avrinningsområde, därför har status och MKN för Skattmansöån använts i dagvattenutredningen (WSP 2020-01-17).

Enligt Viss uppnår Skattmansöån ej god kemisk status och måttlig ekologisk status. Anledningen till att den kemiska statusen klassats som uppnår ej god är att kvicksilver och bromerade difenyletrar anses överskrida gränsvärdet i samtliga Sveriges ytvatten. Denna bedömning är således inte baserad på mätningar i vattendraget. Mätdata för övriga prioriterade ämnen saknas.

Samtliga föroreningshalter bedöms öka efter exploateringen, varav bly (Pb), kadmium (Cd), suspenderade substanser (SS) samt kvicksilver (Hg) (om asfalterad parkering anläggs) bedöms öka så mycket att de utan renande åtgärder överskrider kommunens riktvärden efter exploateringen.

Förutsatt att föreslagna åtgärder för fördröjning och rening efterföljs (se avsnittet om dagvatten nedan) bedöms exploateringen inte försämra möjligheterna att uppnå satta MKN för recipienten (se dagvattenutredning, WSP 2020-01-17). Länsstyrelsen delar denna bedömning.

Hänsyn behöver enligt dagvattenutredningen (WSP 2020-01-17) tas till påverkan på Axsjön eftersom dagvattnet där utgör en större del av det totala flödet och därmed får större betydelse för vattenkvaliteten. Eftersom Axsjön inte är klassad kan endast antaganden om sjöns status göras. Nyligen har ett LOVA-projekt om Ramsjöns status och åtgärdsbehov avslutats som

genomförts på initiativ av Ramsjöns fiskevårdsförening. Resultatet visar att Ramsjön är kraftigt övergödd och sjön bedöms ha dålig ekologisk status. Trots att det finns skillnader mellan Axsjön och Ramsjön kan resultaten från utredningen troligtvis användas till viss del även för Axsjön. De åtgärder som föreslås för att förbättra Ramsjöns vattenkvalitet är två dagvattendammar i anslutning till befintligt dagvattenledningsnätets mynnningar samt en spillvattenvåtmark i anslutning till reningsverket.

För att minska tillförseln till Axsjön från planområdet krävs främst åtgärder för ökad infiltration och avdunstning av dagvattnet. Risken för föroreningar av mark och grundvatten bedöms som mycket liten (WSP 2020-01-17).

Miljö kvalitetsnormer (MKN) luft

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

Planområdet kommer att innehålla verksamheter främst inriktade på lagerverksamhet. Tunga lastbilstransporter till och från planområdet är därför att vänta. Trafiken bedöms dock inte vara i sådan omfattning att miljö kvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas.

Vatten

I den sydvästra delen av planområdet finns ett område utpekad som sumpskog, i området har inget stående vatten iakttagits men grundvattennivån ligger strax under markytan. Området påverkas inte av något strandskydd.

Vid kartering av planområdet har även sex områden med vattenyta observerats (se bild 13 samt Översiktligt PM Geoteknik, Bjerking 2020-01-29). Områden som står under vatten vid högsta förutsebara vattenstånd, dvs ett 100-årsflöde, definieras som ett vattenområde. Åtgärder som utfyllnad, grävning och markavvattning som utförs i ett vattenområde är vattenverksamhet och därmed en tillståndspliktig verksamhet. Tillstånd för vattenverksamhet söks hos Mark- och miljödomstolen i Nacka tingsrätt, vissa mindre åtgärder kan anmälas till Länsstyrelsen.

Inom Uppsala län råder markavvattningsförbud. Det innebär att dispens från markavvattningsförbudet samt tillstånd till markavvattning behövs för att avvattna mark i syfte att möjliggöra bebyggelse. Dispens från markavvattningsförbudet och tillstånd för markavvattning söks hos Länsstyrelsen.

Uppströms planområdet ligger Rävsjöns vattenavledningsföretag UH0143 och nedströms ligger Ramsjöns sjösänkingsföretag UH0750. Åtgärder inom planområdet får inte utföras som påverkar syftet och funktionen av dessa båda företag.

Kulturmiljö

Det finns inga kända fornlämningar eller annat av intresse för kulturmiljö. 2016 genomfördes en arkeologisk utredning etapp 1 inom planområdet för DP 357, del av fastigheterna Snesholm 1:16 och Morgongåva 15:14, direkt väster om planområdet för denna detaljplan. Inga lämningar framkom som visade att platserna nyttjats av människor.²

² Resultat av arkeologisk utredning etapp 1 inom del av fastigheterna Snesholm 1:16 och Morgongåva 15:14, Heby kommun, Uppsala län, Societas Archeologica Upsaliensis, 2016-05-27

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet består av två villor i den sydöstra delen av planområdet.

Ny bebyggelse

Planens syfte är att möjliggöra bebyggelse av verksamheter, kontor och industri av ickestörande karaktär. Byggnadsarean (BYA) får maximalt omfatta 33 000 m² inom yta avsedd för verksamhet, industri och kontor. Bebyggelsens höjd regleras genom bestämmelse att högsta nockhöjd får vara +87,5 meter över angivet nollplan vilket innebär 15 m nockhöjd om byggnaden placeras med FG+72,5. För att säkerställa att grundvattenströmmarna i området inte påverkas negativt införs även en bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå.

Till bebyggelsen tillkommer körytor och parkering för anställda och besökare. In-/utfart möjliggörs mot Tjusarvägen och Molnebovägen, se vidare under gator och trafik.

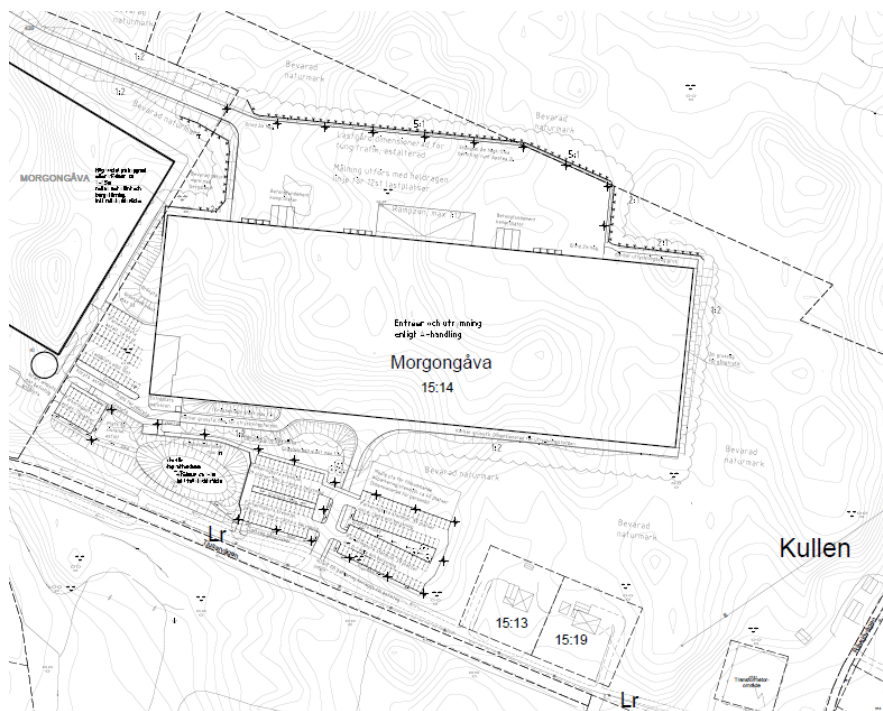
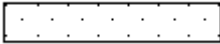
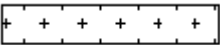


Bild 17. Planerad bebyggelse med tillhörande köryta, parkeringsplatser och dagvattendamm.

Utformning av belysning ska ske för att minska risken att det stör omkringliggande bostäder.

Planen möjliggör även bostäder och kontor på de befintliga bostadsfastigheterna i planområdets sydöstra del. Bebyggelsen inom kvartersmark för bostäder och kontor får maximalt omfatta 30% av fastighetsarean inom användningsområdet och höjden regleras genom bestämmelse att högsta byggnadshöjd får vara 10 m. Detta innebär en utökad byggrätt och användningsmöjlighet jämfört med gällande detaljplan.

Plankartan innehåller följande bestämmelser för kvartersmark:

J	Med J betecknat får lager och industri av icke störande karaktär uppföras. Postorderverksamhet och e-handel tillåts. Inom planbestämmelse Industri ryms även teknisk anläggning.
Z	Inom område Z betecknat får ytkrävande verksamheter med begränsad omgivningspåverkan som lättare verkstadsaktivitet, tillverkning med tillhörande försäljning samt handel med skrymmande varor uppföras. Verksamheten inom området får inte vara av kundintensiv karaktär.
K	Inom området K betecknat får byggnader för kontorsändamål uppföras.
B	Inom området B betecknat får byggnader för bostadsändamål uppföras.
e₁	Största byggnadsarea är 33 000 m ² .
e₂	Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.
	Högsta nockhöjd över angivet nollplan +87,5 (RH 2000).
	Högsta byggnadshöjd är 10 meter.
p₂	Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.
b₁	Dagvatten ska avledas till infiltrationsytor inom fastigheten och yta avsedd för fördröjningsmagasin (n ₂).
b₂	Endast 70 % av fastighetsarean får hårdgöras.
b₃	Nivå på färdigt golv ska vara högst + 72,5 m över angivet nollplan (RH2000).
b₄	Lägsta grundläggningsnivå för bottenplatta är +71,5 m över angivet nollplan (RH2000).
b₄	Lägsta grundläggningsnivå för sockel, vindstag och dylikt är +70,5 m över angivet nollplan (RH2000). Entré och hisschakt får anläggas lägre än detta.
n₁	Markens höjd får inte sänkas.
n₂	Marken är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten.
u₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (administrativ bestämmelse).
	Marken får inte förses med byggnad.
	Endast komplementbyggnad får placeras.

Plankartan innehåller följande bestämmelser för allmän platsmark:**NATUR**

Naturområde

GATA

Gata

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (administrativ bestämmelse).

Inom allmän platsmark gata finns ett flertal allmännyttiga ledningar som fiber (Skanova, Lidén Data, IP-Only), elledningar (Sala Heby Energi Elnät AB, Vattenfall Eldistribution AB), VA-ledningar (Heby kommun). Markreservat skapas för att säkra dessa befintliga sträckningar.

Även inom Snesholm 1:16 skapas markreservat för att möjliggöra att befintlig kraftledning kan markförläggas enligt intentionen i DP 357, Detaljplan för del av Snesholm 1:16.

STÖRNINGAR, HÄLSA OCH SÄKERHET**Farligt gods**

Väg 72 är av Länsstyrelsen utsedd som primär transportled för farligt gods. Planen kan förväntas innebära en ökad mängd trafik på väg 72 och en ökad mängd trafik i korsningen väg 72/Molnebovägen/Dalabanan som är en plankorsning. Vid en ökad trafikmängd i denna korsning kan trafiksituation komma att behöva ses över. Den trafik som planen förväntas alstra är dock inte av karaktären farligt gods.

Buller

Ett genomförande av planen skulle kunna ge upphov till industribuller inom verksamhetsområdet samt ökat trafikbuller utanför verksamhetsområdet i och med ett ökat antal transporter.

Den verksamhet som tillåts i planen är industri av icke-störande karaktär, verksamheter och kontor. Med industri av icke-störande karaktär menas att verksamheten inte ska ge upphov till sådana ljudnivåer att boende störs av det. Exempel på verksamheter som tillåts är lagerverksamhet och tillverkning av varor som inte innebär höga ljudnivåer.

Vid kontorsanvändning ska den ekvivalenta ljudnivån inomhus från trafik följa gällande riktlinjer för arbetsmiljö.

En bullerutredning har genomförts (Ramboll, 2020-09-02) avseende trafikbuller. Utredningen utgår från de riktvärden i infrastrukturpropositionen 1996/97:53 som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnation av trafikinfrastruktur.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Beräkningsresultaten visar att de ekvivalenta ljudnivåerna för hus med fasad mot Tjusarvägen ökar som mest med 1 dBA, men ej överskrider 54 dBA. Maximala ljudnivåer beräknas för dessa hus öka från 64-66 dBA till 65-67 dBA.

För fritidshuset Blomsterbo beräknas den ekvivalenta ljudnivån vid fasad mot den nya angränsningsvägen öka från 52-53 dBA till 52-54 dBA. Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad mot Molnebovägen beräknas öka med 1 dBA medan den maximala ljudnivån inte påverkas av exploateringen.

Bullerutredningen visar att exploateringen och alstrad trafik från denna beräknas ge en marginell ökning av ljudnivåerna från trafiken för boende utmed Tjusarvägen samt fritidshuset längs Molnebovägen. Inga riktvärden överskrider till följd av trafikallstringen från den planerade exploateringen.

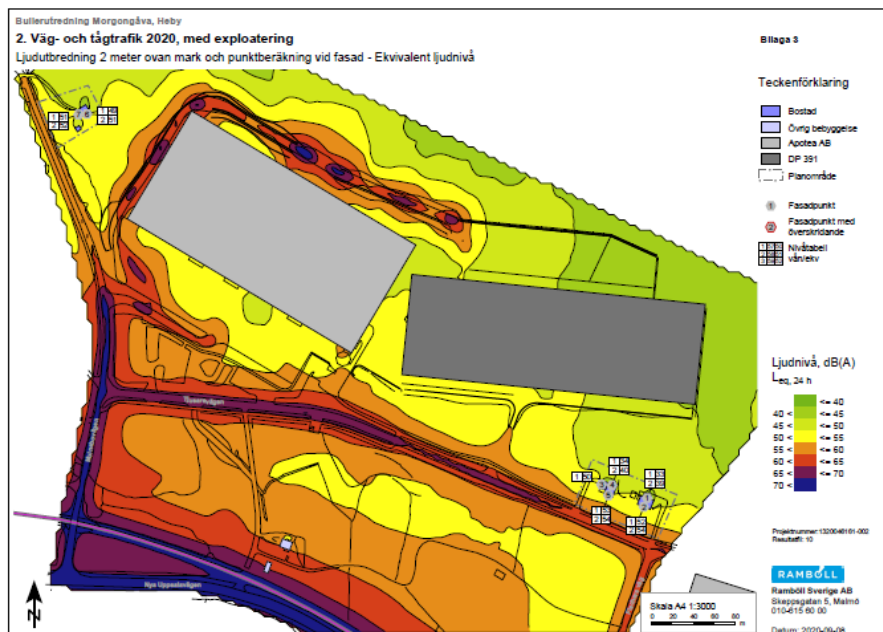


Bild 18. Ekvivalent ljudnivå efter exploateringen.

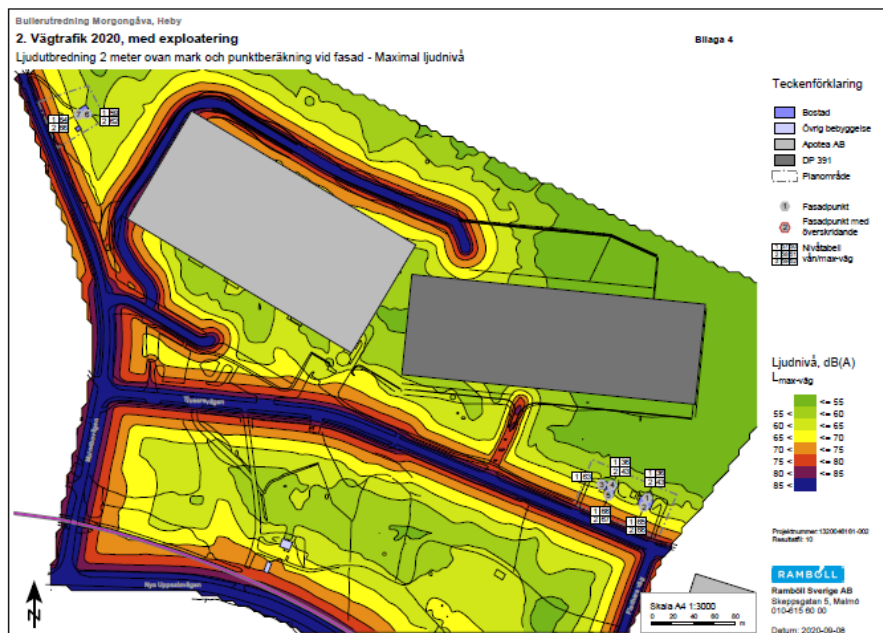


Bild 19. Maximal ljudnivå efter exploateringen.

Förorenad mark

Området är jungfrulig skogsmark där det tidigare inte funnits miljöfarliga verksamheter. Inga kända föroreningar finns inom området.

På västra sidan om Molnebovägen har tidigare funnits en tipp. Under 2015 genomfördes en markundersökning av fyllnadsmassorna på Molnebotippen. Provtagningen visade inte på några föroreningar i marken.

Under detaljplanearbetet för DP 357 genomfördes en miljöteknisk undersökning av det dåvarande planområdet, direkt väster om nu gällande planområde. Denna undersökning uppvisade inga föroreningar i marken.³

SERVICE**Offentlig och
kommersiell service**

Morgongåva är med sina cirka 1 400 invånare Heby kommuns tredje största tätort. På orten finns ett äldreboende, bibliotek, förskola och grundskola för årskurs F-6.

I Morgongåva finns ett visst kommersiellt utbud i form av bland annat mataffär, restauranger och annan kommersiell service.

Planen kan förväntas ge en viss ökad användning av offentlig och kommersiell service i form av att fler nyttjar kollektivtrafik och ortens kommersiella utbud.



Bild 20. Morgongåva järnvägsstation.

Postnord

Postnord önskar bli kontaktade då de arbetar med att standardisera sin utdelning av post. PostNord ska kontaktas i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

SOCIALA ASPEKTER**Tillgänglighet**

Tillgängligheten och nåbarheten till platsen är relativt god i och med befintlig gång- och cykelväg från Morgongåva tätort till planområdet. Mellan Morgongåva och Heby finns även en gång- och cykelväg längs väg 72 och en fortsättning från Morgongåva till Vittinge planeras. Detta projekt går nu in i vägplansskede och beräknas pågå mellan 2020-2022. Planerat produktionsskede är 2023-2024.

Tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning ska behandlas i samband med detaljprojektering och bygglovsskede.

³ Tekniskt PM, Geoteknik Morgongåva 1:16, Orbicon, 2016-03-16

Barnperspektiv

En expansion enligt detaljplanens intentioner kommer innebära en ökad mängd trafik i orten. Området kommer huvudsakligen angöras via Molnebovägen – Tjusarvägen, men en viss ökning av personbilstrafik via Allévägen och plankorsningen vid stationen kan inte uteslutas. Kommunen tittar på åtgärder som farthinder vid övergångsställen längs denna sträcka för att öka säkerheten för gående och cyklister, däribland barn.

Endast ett fåtal bostadshus ligger i anslutning till planområdet och stråk mellan bostadsområden och målpunkter som skola, centrum och sportområde passerar inte denna del av tätorten. Gång- och cykelvägen längs Tjusarvägen bedöms således ej som ett viktigt stråk för barn och ungdomar.

Trafik till och från planområdet som rör sig österut längs väg 72 kommer bidra till en ökad mängd trafik som passerar det bevakade övergångsstället vid stationen som förbinder gång- och cykelvägen söderut mot skolan med järnvägsövergången norrut, mot den del av orten där huvuddelen av bostadsbeståndet finns. Hastighetsbegränsningen vid övergångsstället är 30 km/h.

Planförslaget innebär utbyggnad av nya verksamheter vilket kommer innebära ett betydande tillskott av arbetstillfällen i orten. För de äldre barnen, i övre tonåren, kan detta innebära goda chanser att komma in på arbetsmarknaden i form av t.ex. sommarjobb eller extrajobb på helger. För samtliga barn ger det ökade möjligheter för föräldrarna att hitta ett arbete nära hemmet vilket innebär kortare restider och mer fritid.

Stora expansioner som denna aktualiserar även andra satsningar i orten. Diskussioner förs om förbättrad kollektivtrafik, säkrare gång- och cykelvägar och ökat bostadsbyggande. Det aktualiserar även återigen frågan om en planskild korsning och har varit en bidragande faktor till att arbetet med en ny fördjupad översiktsplan för tätorten har påbörjats. Flera av dessa projekt gynnar även barnen i orten, både på kort och lång sikt genom till exempel ett ökat underlag för skola och förskola att finnas kvar och förutsättningar för ett ökat utbud av både service och handel i orten.

Planområdet består idag till största delen av naturmark. Inga spår av lek har observerats vid platsbesök och området har inte pekats ut i den enkätundersökning kommunen nyligen har gjort om tätortsnära rekreatiomsområden bland privatpersoner, förskolor och skolor. Det kan dock inte uteslutas att det finns barn som nyttjar området. Eftersom orten till stora delar ligger inbäddad i skog bedöms tillgången till natur för lek och rekreation som god i närområdet även om detta område exploateras.

GATOR OCH TRAFIK**Gatunät, gång och cykelvägar**

Strax söder om planområdet löper riksväg 72. Den är betydelsefull för regional pendling och har särskild regional betydelse genom att den sammanbinder Borlänge/Falun och Uppsala. Väster om planområdena går länsväg 860 Molnebovägen. Molnebovägen leder trafiken till och från planområdet ut på väg 72. Molnebovägen är också en viktig förbindelse till områdena kring Vansjön och Julmyra.



Bild 21. Järnvägs korsning i plan i korsningen väg 72/Molnebovägen.

I det pågående samarbetet mellan Heby kommun, Region Uppsala, Trafikverket Region Öst, Morgongåva Företagspark, Apotea och Adlibrisgruppen i syfte att öka det hållbara resandet och hållbara transporter till och från Morgongåva planeras bland annat åtgärder för att förbättra situationen för oskyddade trafikanter längs Molnebovägen. En ny gång- och cykelväg kommer anläggas som kopplar an från den befintliga gång- och cykelvägen vid Tjusarvägen, längs med Molnebovägen (väg 860), vidare över plankorsningen och fram till den nya planerade hållplatsen längs väg 72. För att detta ska kunna genomföras har Trafikverket meddelat att plankorsningen vid Molnebovägen behöver få en ny överfartsdel för ett gång- och cykelstråk över järnvägen samt stängsel för att hindra obehöriga att röra sig på spåren.

Mellan Molnebovägen och Morgongåva samhälle går Tjusarvägen i öst-västlig riktning längs planområdets södra kant. Tjusarvägen leder biltrafik från Morgongåvas västra infart in till samhället och är försedd med gång- och cykelväg, med undantag för en kort bit förbi nätstationen öster om planområdet där trottoar saknas. Kommunen arbetar med att åtgärda detta. In- och utfart till verksamhetsområdet kommer att kunna ske från Tjusarvägen för personbilar respektive från Molnebovägen för varustransporter. Hastigheten på Tjusarvägen är begränsad till 40 km/h. Hastigheten på Molnebovägen är begränsad till 70 km/h.



Bild 22. Tjusarvägen är försedd med gång- och cykelväg.

En trafikutredning har gjorts av Ramboll för att utreda vilka eventuella konsekvenser trafiken från den tillkommande verksamheten skulle ge samt ge förslag på lämpliga åtgärder. Utredningen baseras på mätningar som kommunen respektive Trafikverket har gjort på Tjusarvägen respektive Molnebovägen, samt uppgifter från Apotea och Adlibris om antal och typ av godstransporter idag och uppskattad ökning. Efter att utredningen blivit klar har Apotea ändrat sin prognos och uppskattar nu att antalet godstransporter inte kommer öka utan att den ökade produktionen främst kommer leda till att de transporter som redan trafikerar området kommer få en högre fyllnadsgrad och till viss del utgöras av större ekipage, tex fler lastbilar med släp än i dagsläget.

Vid infarten för godstransporter till befintliga Apotea är det idag ett problem att många lastbilar går ut i vänster körfält för att klara kurvan när de ska svänga in. Eftersom trafik norrifrån har skydd sikt innebär detta en trafikfara. Trafikutredningen föreslår att Molnebovägen breddas med 1 m vid denna in- och utfart. Även svängen föreslås breddas närmare 2 m. Andra åtgärder för att förbättra sikten, som att röja bland växtligheten intill vägen, har också diskuterats. Infartsvägen behöver inte breddas i övrigt.



Bild 23. Förslag på breddning av Molnebovägen västerut respektive österut (illustration Ramboll)

Enligt utredningen är det mest troligt att lastbilstransporter till och från det nya planområdet kommer åka via Molnebovägen och inte via Allévägen och Tjusarvägen. Troligtvis har majoriteten av den befintliga genomfartstrafiken Adlibris som destination. Det går dock inte att utesluta att antalet tunga transporter längs Tjusarvägen och Allévägen kan komma att öka till följd av exploateringen om ingen åtgärd görs. För att motverka genomfartstrafik i orten ges förslag på tre alternativa åtgärder. Ett genomfartsförbud för tung trafik kan eventuellt införas, hastigheten bör ses över och sänkas i hela orten

och fysiska hastighetsdämpande åtgärder framför allt vid övergångsställen men även längs sträckor bör anläggas. Kommunen arbetar med att införa ett genomfartsförbud för tung trafik för att säkerställa att dessa trafikerar via Molnebovägen – Tjusarvägen och inte via Allévägen. Kommunen har även ett pågående arbete där hastigheterna i tätorterna ses över, än så länge har Tärnsjö och Vittinge fått sänkta hastighetsbegränsningar men även Morgongåva kommer omfattas av detta arbete.



Bild 24. Vid rödmarkerade passager föreslås hastighetssäkring, vid grön markering finns hastighetssäkring som behöver kontrolleras. (Trafikutredning, Ramboll, karta från openstreetmap.org)

Kapacitetsanalys Molnebovägen/väg 72

Ramboll har även gjort en kapacitetsanalys av korsningen Molnebovägen/väg 72. Detta är den mest belastade korsningen i området och den nya exploateringen bedöms öka denna belastning ytterligare. Den nära anslutningen till plankorsningen med Dalabanan komplicerar situationen ytterligare då det både riskerar att leda till kapacitetsproblem och skapar möjliga trafiksäkerhetsproblem i samband med bomfällning.

Den kapacitetsanalys som har genomförts visar att det inte råder något kapacitetsproblem i korsningen på maxtimmesnivå. På timmesnivå kommer korsningen alltså kunna hantera även framtida flöden. Ytterligare en analys har gjort för att spegla maxkvarten eftersom flödena är starkt koncentrerade till maxkvartar och inte jämt fördelade över en timme. Denna analys visar att kapaciteten i korsningen är tillräckligt god för att hindra omfattande köbildning under förmiddagens maxtimme. Om bommarna vid plankorsningen skulle gå ner för ett passerande tåg under förmiddagens maxtimme förväntas kön dock byggas upp och bli längre än det tillgängliga kömagasinet, med risk för upphinnandeolyckor som följd.



Bild 25. Tillgängligt kömagasin vid bomfällning är ca 128 m. Förväntad kölängd vid 2 minuters bomfällning under förmiddagens maxkvart är ca 152 m.

Under eftermiddagens maxkvart förväntas stor momentan köbildning uppstå längs Molnebovägen. Kön bedöms inte påverka det omkringliggande vägnätet men eftersom kön förväntas bli, och redan idag blir, så lång att den passerar plankorsningen finns en risk för trafikfara i den händelse att det skulle komma ett tåg när bilister köar på plankorsningen.

Möjliga åtgärder

För att åtgärda problemen med köbildning föreslås fyra möjliga åtgärder. Vilka som är lämpliga behöver stämmas av med Trafikverket och samordnas med övriga åtgärder som ska genomföras inom samarbetet om hållbara transporter.

Den mest effektiva, men också den dyraste åtgärden, hade varit en planskild korsning. Denna åtgärd skulle kunna avhjälpa alla problem av mer allvarlig karaktär. På grund av kostnaden föreslås dock att andra åtgärder bör övervägas i första hand. Frågan om en planskild korsning i Morgongåva har varit aktuell under många år och kommer troligtvis även beröras av den nya fördjupade översiktsplanen för orten. Detta kommer även vara med i kommande prioritering för den nya Nationella planen.

För att minska risken med kollision mellan tåg och bil kan hinderdetektering införas på järnvägen, vilket stoppar tåg från att köra om järnvägen är blockerad när bommarna går ned.

Ett körfält med fri högersväng ut från Molnebovägen skulle stärka korsningens kapacitet och minska belastningen väsentligt under maxkvarten. Genomsnittliga kölängder från väg 72 längs Molnebovägen bedöms med en sådan åtgärd bli så pass korta att de i normalfallet inte skulle nå plankorsningen.

En förlängning av vänstersvängkörfältet på väg 72 med ca 50 meter skulle minska risken för upphinnandeolyckor i den händelse en bomfällning skulle sammanfalla med morgonens maxkvart. Dock föreslås att en noggrannare datainsamling först genomförs avseende vilka tidpunkter och hur länge bommarna är nere innan åtgärden genomförs.

Diskussioner pågår med Trafikverket för att teckna avtal/överenskommelse om de åtgärder som behöver genomföras, se vidare längre ned under avsnittet avtal och ekonomi.

Under hösten 2020 planeras även en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för väg 72 startas med syfte att trafikslagsövergripande utreda brister och behov längs stråket. I samband med detta planerar Region Uppsala även att göra en

stråkutredning längs väg 72 med fokus på hela resan perspektivet och avseende förutsättningar för hållbart resande.

Kollektivtrafik

I öst-västlig riktning sträcker sig järnvägen Dalabanan mellan Uppsala och Mora genom Heby kommun. Dalabanan är av nationell betydelse, men är också mycket viktig för arbetspendling i regionen. Upptåget trafikerar sträckan Sala-Uppsala med uppehåll i Heby och Morgongåva. Denna pendeltågstrafik trafikerar med timmestrafik med utglesning till tvåtimmarstrafik under lågtrafik. I diskussionerna om Dalabanans framtidsutveckling resoneras det kring att det kan komma att bli timmestrafik med pendeltåg. Det pågår även arbeten med att under de närmsta åren öka standarden på järnvägen och Region Uppsala arbetar tillsammans med Region Västmanland och Mälardalstrafik med att förlänga Upptågstrafiken från Uppsala och Sala vidare mot Västerås och Eskilstuna. Denna förlängning planeras ske i december 2021. Järnvägsstationen i Morgongåva är belägen cirka en kilometer från planområdet.

Busslinje 848 trafikerar väg 72 genom samhället. I Morgongåva finns fyra hållplatslägen, se karta nedan. Den närmaste hållplatsen, Morgongåva Snesholm, är i dagsläget ca 700 meter från planområdet. Detta hållplatsläge kommer dock flyttas närmare väg 860, Molnebovägen, som en del i projekt 100 uppåt. De nya hållplatslägena ska vara klara innan året är slut. Syftet med den nya placeringen är att anställda på Apotea ska få närmare till hållplatsen och därmed lättare kunna välja att resa kollektivt. De nya hållplatserna kommer ligga ca 400 meter från planområdet och kompletteras med utbyggnaden av gång- och cykelväg längs Molnebovägen som nämnts tidigare. Dessa åtgärder är en del i samarbetet för ökade hållbara transporter. Busslinjen har fler och tätare avgångar än tåget, dock med längre restid. Sammantaget har Morgongåva goda kommunikationer med såväl Uppsala och Sala som med den södra kommunhuvudorten Heby.

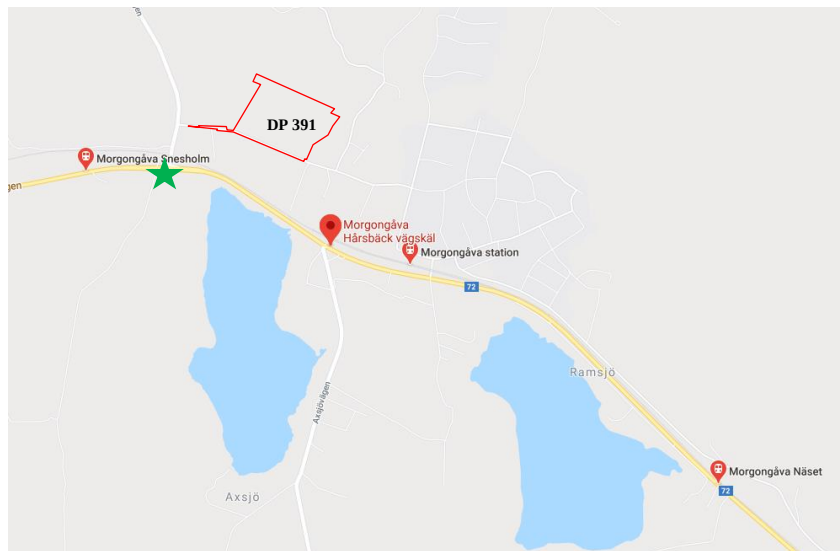


Bild 26. Hållplatslägena för buss 848 i Morgongåva. Hållplatsen Morgongåva Snesholm kommer under hösten 2020 flyttas till korsningen väg 72/Molnebovägen (grön stjärna).

Planen kan förväntas tillskapa en ökad mängd resenärer i kollektivtrafiken i jämförelse med ett nollalternativ (ingen nyupprättad detaljplan). Denna ökning förväntas rymmas inom den befintliga trafik som försörjer Morgongåva. Samhället är förhållandevis väl försörjt av kollektivtrafik med hög turtäthet.

**Parkering och
uppställningsplatser**

Heby kommuns parkeringsnorm anger att det för industri ska finnas 8,5 parkeringsplatser/1000 BTA. Denna plan möjliggör en BYA på 33 000 kvm men reglerar inte BTA vilket gör parkeringsnormen svår att applicera. Den planerade verksamheten avser främst att använda golvytan, men kommer även bygga ett entresolplan över en mindre del av byggnadsytan. Om parkeringsnormen skulle appliceras på BYA:n 33 000 kvm ger det ett behov av 280 parkeringsplatser. Om man istället räknar på en uppskattad BTA på 40 000 kvm ger det ett behov av 340 parkeringsplatser. Exploatören uppskattar att ca 300 personer kommer arbeta i det nya huset, fördelat på två skift.

Den tillkommande verksamheten på platsen kommer i stor utsträckning likna verksamheten på fastigheten Snesholm 1:16. Behovet av parkering och uppställningsplatser kan därför även uppskattas utifrån det nuvarande behovet på Snesholm 1:16. Verksamheten på Snesholm 1:16 hade från början ca 150 parkeringsplatser men har senare utökat med ytterligare en parkeringsyta på ca 1000 m². Vid skiftbyten finns det dock idag ett behov av ytterligare platser. Trafikutredningen rekommenderar att inte överdimensionera parkeringsytor eftersom det har visat sig vara ett av de mest effektiva styrmedlen att påverka resor och färdmedelsval. Av samma anledning bör det finnas god tillgång på väderskyddad cykelparkering närmare ingången än bilparkeringen.

I dagsläget åker en majoritet av de anställda på Snesholm 1:16 bil till jobbet men företaget arbetar aktivt för att få fler att välja kollektiva alternativ. Ett arbete kring hållbart resande och hållbara transporter pågår också där både kommunen, Region Uppsala, Trafikverket Region Öst, Morgongåva Företagspark, Apotea och Adlibrisgruppen samverkar. Parterna ämnar teckna en gemensam överenskommelse där vardera aktör skriver under att arbeta efter framtagna aktiviteter och åtgärder för att öka de hållbara resorna och transporterna. Bland dessa aktiviteter finns bland annat olika typer av åtgärder för att både underlätta och motivera gler att åka kollektivt, vilka både Företagsparken, Apotea, Adlibris, regionen och kommunen kommer arbeta med. Detta arbete kan direkt påverka behovet av parkeringsplatser. Överenskommelsen beräknas vara färdig under hösten 2020.

Hur många parkeringsplatser som ska anläggas regleras inte i detaljplanen. Markplaneringsplanen visar att det planeras anläggas ca 200 parkeringsplatser med möjlighet att utöka med ytterligare ca 40 platser. Detta är således färre än vad kommunens parkeringsnorm anger men jämförbart med antalet platser på Snesholm 1:16. Förutsatt att åtgärderna i överenskommelsen i samarbetet om hållbara transporter förverkligas bedömer kommunen att det redovisade antalet parkeringsplatser är tillräckligt. Exakt placering och antal parkeringsplatser beslutas i samband med detaljprojektering och bygglov.

Gällande uppställningsplatser är det idag inte utrett hur stort behovet är men diskussioner pågår mellan verksamheterna i området. Trafikutredningen föreslår två åtgärder om problemet är avgränsat till att ett mindre antal transporter kommer innan grindarna har öppnats på morgonen. Det första förslaget är att ha indragna grindar, likt Apotea har idag, så att en eller flera lastbilar får plats att stå och vänta utanför grinden. Ett alternativ, eller komplement, är att se över om grindarna kan öppnas tidigare så att fordonen kan vänta inne på området. Innan en uppställningsplats ordnas bör behovet utredas inom verksamheterna så att denna dimensioneras och placeras utifrån det. Behovet av uppställningsplatser i orten utreds vidare inom arbetet med hållbara transporter. Apotea har meddelat att de godstransporter som

trafikerar deras verksamhet inte har några behov av uppställningsplatser och att de inte heller ser att ett sådant behov kan uppkomma utifrån den verksamhet de bedriver. Denna detaljplan bedöms därmed inte öka behovet av uppställningsplatser.

Angöring

Godstransporter kommer angöra fastigheten via befintlig infart till Apoteas verksamhet på Snesholm 1:16. Detta möjliggörs genom att ett servitut tecknas mellan fastighetsägarna. Godstransporterna planeras därmed angöra den tillkommande byggnaden på den norra sidan.

Majoriteten av godstransporterna beräknas angöra både Apoteas verksamhet på Snesholm 1:16 och den nya byggnaden.

Ytan för lastzon är på Snesholm 1:16 cirka 11 000 m². För att lastbilar och långtradare ska kunna mötas och backa till krävs att körytan är uppemot 60 meter djup från fasad.

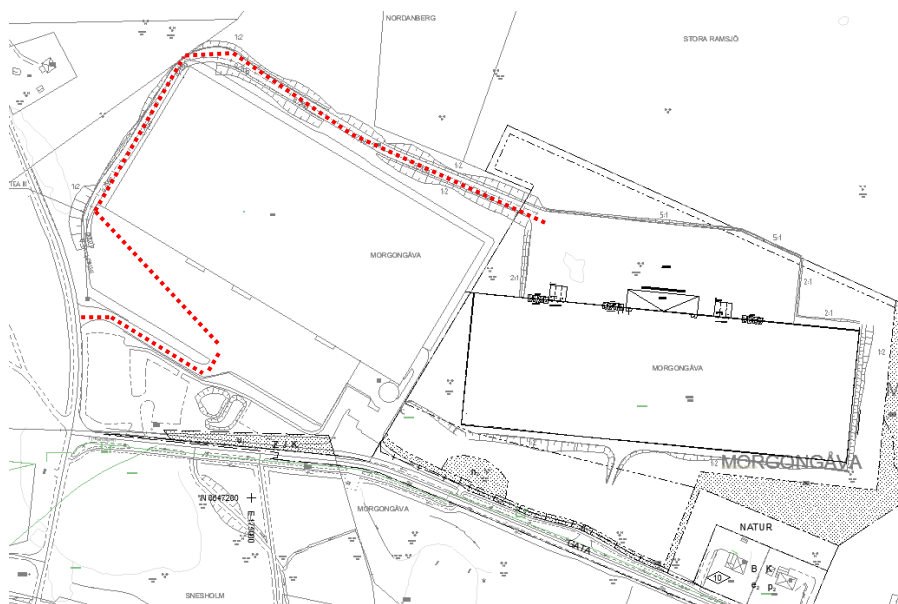


Bild 27. Rödprickad linje visar angöringsväg för godstransporter. Lastzon placeras på norra sidan av byggnaden.



Bild 28. Ritning över den planerade angöringsvägen för godstransporter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vattenverket i Heby försörjer även orterna Morgongåva och Vittinge. Kapaciteten är god och möjlighet att ansluta abonnenter utifrån planerad utbyggnad finns i planområdets södra del.

Kapaciteten på reningsverket i Morgongåva klarar 3000 anslutna personenheter (pe), vilket innebär att verket klarar en ökning med ungefär 1200 pe.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts av WSP med syfte att utreda konsekvenserna av detaljplanens genomförande på dagvattensituationen samt ge förslag på en hållbar dagvattenhantering inom planområdet.

Dagvattnet ska hanteras enligt Heby kommuns riktlinjer för dagvatten (ISSN 2000-043X), vilka även legat till grund för förslagen i dagvattenutredningen.

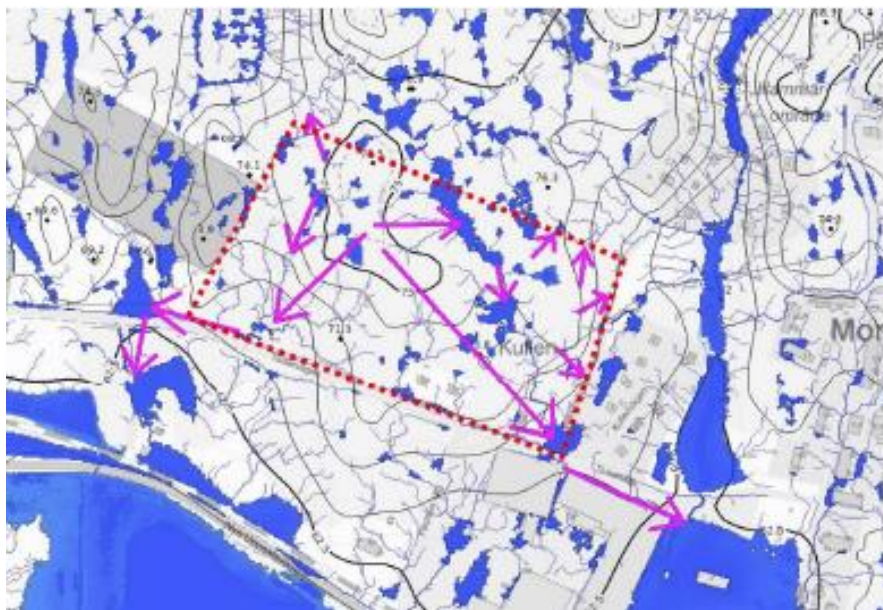


Bild 29. Figur som visar lågpunkter (mörkblå) och ungefärliga flödesriktningar (pilar) inom planområdet (Dagvattenutredning, WSP)

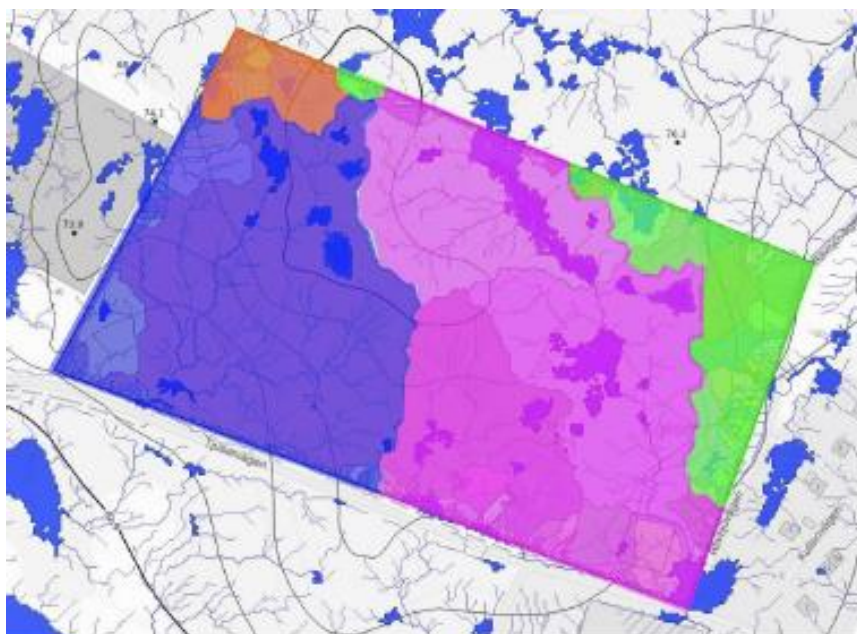


Bild 30. Figur som visar delavrinningsområden inom planområdet (Dagvattenutredning, WSP)

Den planerade exploateringen innebär en ny höjdsättning inom området och en ökad andel hårdgjorda ytor, vilket innebär en ökad och förändrad avrinning. I dagvattenutredningen har det gjorts flödesberäkningar för dimensionerande 10-årsregn och 100-årsregn, med och utan en klimatfaktor på 1,25.

Före exploatering beräknas det dimensionerande flödet vid ett 10-årsregn vara 180 l/s och vid ett 100-årsregn vara 400 l/s.

Efter exploatering beräknas det dimensionerande flödet för ett 10-årsregn vara 1294 l/s med klimatfaktor respektive 1035 l/s utan klimatfaktor.

För ett 100-årsregn beräknas det dimensionerande flödet vara 2773 l/s med klimatfaktor respektive 2219 l/s utan klimatfaktor.

För att avrinningen från området inte ska öka jämfört med före exploatering innebär det att det krävs en magasinvolym på ca 980 m³, förutsatt en dimensionerande rinntid på 10 minuter. Det största magasinbehovet uppstår vid ett regn med varaktighet på ca 60 minuter.

Den förändrade markanvändningen påverkar även dagvattnets föroreningsinnehåll. Enligt beräkningar gjorda i dagvattenutredningen kommer samtliga föroreningsämnen öka i dagvattnet. För bly (Pb), kadmium (Cd) och suspenderade material (SS) beräknas halterna öka så mycket att de överstiger Heby kommuns riktlinjer för tillåtna halter i dagvatten vid direktutsläpp.

Ämne [µg/l]	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja	PAH16	BaP
Före exploatering	15	270	2	4,6	11	0,069	1,2	1,8	0,0054	9000	88	0,031	0,0031
Efter exploatering	76	1000	10	15	58	0,55	6,3	4,4	0,029	59000	240	0,82	0,022
Riktvärde	160	2000	8	18	75	0,4	10	15	0,03	40000	400		0,03

Tabell 1. Tabell över föroreningshalter i dagvattnet från planområdet före och efter exploatering, utan renande åtgärder, samt Heby kommuns riktvärden. (Dagvattenutredning, WSP)

För att säkerställa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering är det viktigt att höjdsättningen inom området görs så att byggnaden ligger högre än omkringliggande mark och ytor sluttar mot tilltänkta fördröjningsanläggningar. Höjdsättningen skall också säkerställa att så lite dagvatten som möjligt riskerar att flöda österut mot bostadsbebyggelsen och Rävsjöbacken vid ett skyfall. Detta säkerställs genom bestämmelser i plankartan om högsta nivå på färdigt golv, hur stor del av fastighetsarean som får hårdgöras, område där markens höjd inte får sänkas samt att dagvatten ska avledas till infiltrationsytor och yta avsedd för fördröjningsmagasin. Utöver de åtgärder som görs inom denna detaljplan planerar kommunen även att titta på dagvattenfrågan i ett större perspektiv för Morgongåva i den pågående fördjupade översiktsplanen.

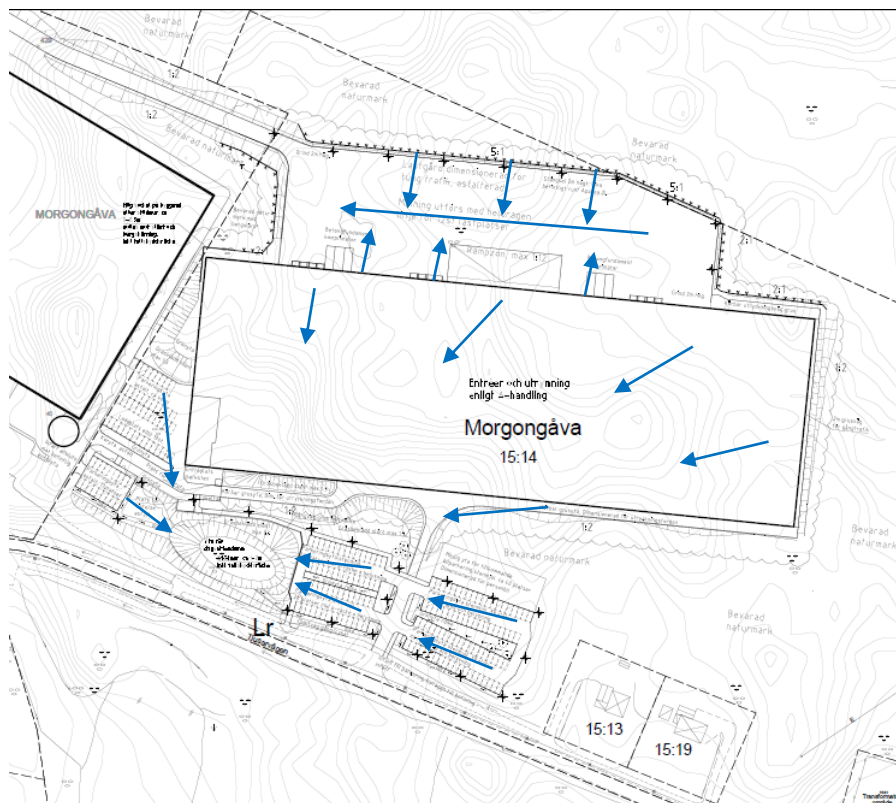


Bild 31. Blå pilar visar principiell höjdsättning av verksamhetsområdet.

På de ytor som inte är hårdgjorda är möjligheten för infiltration god eftersom marken består av sandig morän. Fördröjningsanläggningarna föreslås därför utformas så att infiltration tillåts för att minska belastningen på recipienten. Om dagvattenanläggningarna dimensioneras så att 20 mm nederbörd fördröjs och infiltreras avlägsnas föroreningsbelastningen från 90 procent av årsnederbörden. En planbestämmelse som reglerar att maximalt 70 % av fastigheten får hårdgöras införs i plankartan för att säkerställa att delar av fastigheten fortsatt består av genomsläpplig mark.

Utredningen föreslår att dagvattnet hanteras genom makadamdiken samt en översilningsyta/torr damm alternativt våddamm. En yta avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten införs i plankartan för att säkerställa att yta för detta finns.

Dagvattendammen bör vara tät och möjlig att stänga av vid olyckstillfällen för att förhindra påverkan på Axsjön. Detta på grund av att grundvattenströmmar i området mynnar i Axsjön.

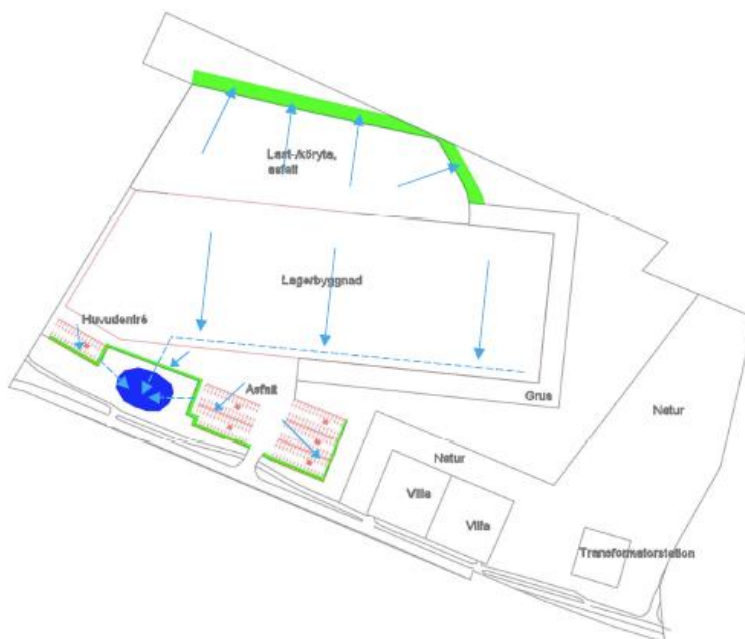


Bild 32. Skiss över åtgärdsförslag. Gröna ytor symboliserar makadamdiken och blå yta symboliserar överdämningsyta/våtdamm. (Dagvattenutredning, WSP)

Föroreningsbelastningen ökar även efter ovan föreslagna åtgärder. Det är viktigt att tillförseln av näringsämnen till recipienten begränsas eftersom det redan i dagsläget finns övergödningssproblem. Belastningen kan minskas ytterligare genom till exempel ytterligare infiltration i överdämningsytan och rätt materialval som reducerar kopparhalten i takdagvattnet. Även majoriteten av det kväve och fosfor som tillförs dagvattnet kommer från takytan. Detta tillskott kan reduceras genom växtupptag och infiltration i överdämningsytan. Ett alternativ för att öka infiltrationen och därmed minska belastningen är att anlägga underjordiska makadammagasin. Att inte öka flöden eller föroreningsmängder alls vid exploatering av skogsmark är dock näst intill omöjligt.

Ämne	P	N	Pb	Cu	Zn	Cr	Ni	SS	Olja	Cd	Hg
	[kg/år]									[g/år]	
Före exploatering	0,22	3,9	0,029	0,066	0,16	0,017	0,026	130	1,3	1,0	0,078
Rening utan infiltration	1,58	26,1	0,096	0,22	0,62	0,080	0,077	493	2,07	8,9	0,66
Rening med infiltration	1,04	19,4	0,040	0,12	0,35	0,040	0,057	258,1	0,945	7,98	0,168

Tabell 2. Tabell över föroreningsmängder per år från planområdet med och utan infiltration. (Dagvattenutredning, WSP)

Ämne [µg/l]	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja	PAH16	BaP
Före exploatering	15	270	2	4,6	11	0,069	1,2	1,8	0,0054	9000	88	0,031	0,0031
Från körytan efter rening	58	630	6,3	11	30	0,11	4,5	1,7	0,058	25500	131	0,70	0,026
Riktvärde	160	2000	8	18	75	0,4	10	15	0,03	40000	400		0,03

Tabell 3. Tabell över föroreningshalter i dagvatten före exploatering samt från körytan efter rening i makadamdike samt Heby kommuns riktvärde. (Dagvattenutredning, WSP)

Avfall

Sophantering löses av fastighetsägaren.

I Heby kommun utförs sophämtning i dagsläget av Vafab Miljö. Gällande hanteringen av sopkärl ska bolaget kontaktas för hur sophämtningen 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.

Värme, el, bredband

Morgongåva tillhör SHE AB:s distributionsområde för el. Diskussioner förs mellan exploatören, Vattenfall och SHE AB vilka har meddelat att det finns tillräcklig kapacitet på elnätet. Exploatören har lämnat en preliminär föransökan.

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

Fjärrvärmenät finns i Morgongåva tätort. Nätet ägs av SHE AB. Närmaste anslutningspunkt finns ca 450 meter från den nya fastigheten. Ledningarna har tillräcklig kapacitet och ger möjlighet att ansluta inom tidsramen för detta projekt.

Bredbandnät via fiber finns inne i Morgongåva tätort men inte fram till området.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Samrådsfas Q2 2020

Granskningsfas Q4 2020

Antagande Q4 2020

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Förfarande

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

Avtal och ekonomi

Markanvisningsavtal

Planen bekostas av planintressenten. Ett Markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen och planintressenten/exploatören. Avtalet reglerar att

kvartersmarken för verksamheter avses överlåtas till exploatören, Morgongåva Projektplanering AB, med äganderätt i det köpeavtal som ska tecknas mellan parterna i samband med detaljplanens antagande. Köpeavtalets giltighet förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft. Markanvisningsavtalet berör även de fastighetsregleringar som ska genomföras för att anpassa Morgongåva 15:33 och Morgongåva 15:14 till de blivande markanvändningsgränserna i denna detaljplan.

Kommunen utför och bekostar iordningställande av lokalgatan, del av Tjusarvägen, samt upprättande av förbindelsepunkt som krävs för detaljplanens genomförande. Vidare reglerar avtalet att exploatören ska stå för delar av kommunens kostnader för de trafiksäkerhetsåtgärder som krävs för att möjliggöra utbyggnationen av exploateringsområdet. Detta utgår som ett särskilt exploateringsbidrag som faktureras av kommunen när anläggningarna har utförts. Fastigheten överläts med villkor att exploatören söker bygglov senast inom ett år från tillträdet samt påbörjar byggnation inom exploateringsområdet senast två år från beviljat bygglov.

Planintressentens tillträde till fastigheten regleras i det kommande köpeavtalet.

Markanvisningsavtalet villkoras av att Heby kommuns samhällsbyggnadsnämnd, genom beslut som vinner laga kraft, godkänner avtalet samt att detaljplanen tillåter markanvändning för verksamheter med inriktning på lager och logistik.

Avtal med Trafikverket

Tre avtal behöver tecknas mellan kommunen och Trafikverket gällande de åtgärder som krävs på den statliga infrastrukturen i samband med detaljplanen.

Medfinansieringsavtal för byggnation av gc-väg och ombyggnation av plankorsning Dalabanan/väg 860 har tecknats mellan kommunen och Trafikverket. Avtal/överenskommelse kring åtgärder med hänsyn till ökad mängd trafik samt Avtal/överenskommelse kring anslutningsåtgärder på allmän statlig väg 860 ämnar vara klara inom kort.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen finansierar del av den övergripande infrastrukturen på väg 860, Molnebovägen, med ny GC-väg. Ny järnvägsövergång och flytt av befintlig busshållplats samt eventuellt förlängt vänstersvängfält på Riksväg 72. Uppskattade kostnader uppgår till ca 600 000 kr som utgör en gatukostnad för intilliggande exploateringsområde "Solcellsparken" som ägs av kommunen. Kostnaderna beräknas understiga försäljningsvärdet av den planlagda verksamhetsmarken och regleras i samband med försäljningen av kvartersmarken. Kommunen erhåller en köpeskilling om ca 2 400 000 kr för försäljning av Morgongåva 15:33 som bl.a. används för att reglera exploateringskostnaderna mellan kommunen och exploatören enligt markanvisningsavtalet. Totalkostnaden utjämnas i en självkostnadskalkyl för att projektet ska bli genomförbart.

Exploatören finansierar del av den övergripande infrastrukturen på väg 860, Molnebovägen, med ny GC-väg och åtgärder för säkrare godsmottagning. Ny järnvägsövergång och flytt av befintlig busshållplats samt eventuellt förlängt

vänstersvängfält på Riksväg 72 samt mindre åtgärder på Tjusarvägen. Uppskattade kostnader, förutom köpeskillingen, som tillfaller Morgongåva 15:33 är ca 4 600 000 kr som utgår som exploateringsbidrag. Ersättningen utgör en del av genomförandekostnaderna som vid erläggandet medför en avdragsrätt för plankostnader m.m. enligt självkostnads kalkylen.

Regionen finansierar del av den övergripande infrastrukturen på väg 860, Molnebovägen, med ny GC-väg samt ny järnvägsövergång och flytt av befintlig busshållplats. Uppskattade kostnader uppgår till ca 1 550 000 kr.

Delägare i marksamfälligheten Stora Ramsjö S:2 kan ha rätt till ersättning för avstående av mark. Eventuella ersättningsanspråk får prövas inom ramen för förrättningen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighets- konsekvenser

Planförslaget innebär att fastighetsbildning skall genomföras avseende kvartersmarken för verksamheter och justering av allmän platsmark.

Fastigheter:

Morgongåva 15:14 om ca 147 500 kvm. Morgongåva 15:33 om ca 81 626 kvm. Genom fastighetsreglering, markbyte, ska kvartersmark inom Morgongåva 15:14 om ca 4 500 kvm tillföras Morgongåva 15:33 och allmän platsmark om ca 5 400 kvm inom Morgongåva 15:33 tillföras Morgongåva 15:14.

Marksamfälligheten Stora Ramsjö S:2 avstår ca 2 100 kvm till Morgongåva 15:14 som utlagts som allmän platsmark.

Fastighetsbildning

För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheterna överensstämmer med detaljplanen. Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för detaljplanens genomförande med stöd av köpeavtal och överenskommelse mellan parterna. Heby kommun ansöker om och bekostar fastighetsreglering avseende marksamfälligheten Stora Ramsjö S:2.

Under planarbetet har en exploateringsfastighet bildats, Morgongåva 15:33, vilken omfattar kvartersmarken i gällande detaljplan för området, DP 235 Del av Morgongåva, Område norr om Tjusarvägen. Syftet med detta är att exploatören snabbare ska komma vidare i projektet i väntan på fastighetsbildningen enligt denna plan. Resterande kvartersmark med användning Z, J, K som idag är kommunal mark skall när planen vunnit laga kraft regleras in i exploateringsfastigheten Morgongåva 15:33 och allmän platsmark som ingår i Morgongåva 15:33 ska tillföras Morgongåva 15:14.

Genom fastighetsreglering ska de delar av Stora Ramsjö S:2 som utgörs av allmän plats för GATA överföras till kommunens fastighet Morgongåva 15:14. Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas som allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorlös och gäller såväl under som efter genomförandetiden utan att fastighetsägarna först lämnat sitt medgivande. Lantmäteriet prövar eventuella ersättningsanspråk från delägarna i samband med fastighetsbildningen.

Övriga fastigheter påverkas inte av planförslaget.

Exploatören ansvarar för att erforderligt servitut tecknas mellan Snesholm 1:16 och Morgongåva 15:33.

Ledningsrätt kan komma att bildas inom u-området på fastigheten Snesholm 1:16. Ledningsrättsåtgärder bekostas av ledningsägaren eller enligt överenskommelse mellan parterna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Hanna Löfstrand, planarkitekt Heby kommun.

För mark- och planeringsenheten

Hanna Löfstrand

Planarkitekt