

Antagen 2020-08-25

Laga kraft 2020-09-17



ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR

Lättharven 4

DPä 379/92

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
Riksintresse	5
PLANDATA.....	5
Geografiskt läge	5
Areal.....	5
Markägförhållanden	5
Allmän områdes-beskrivning samt landskaps/stadsbild	5
Ändringar av planbestämmelser	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	6
Natur och friitor	6
Bebyggelse	7
Tillgänglighet.....	7
Gator och trafik.....	7
Teknisk försörjning.....	8
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	9
ORGANISATORISKA FRÅGOR	9
Tidplan	9
Genomförandetid.....	9
Förfarande.....	9
Avtal och ekonomi	9
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	9
Fastighetsbildning	9
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	9

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta med bestämmelser – A3 (2020-06-11)
- Plan- och genomförandebeskrivning (2020-06-11)
- Fastighetsförteckning (2019-12-02)

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.

En ändring av en detaljplan görs när man vill göra mindre förändringar i gällande detaljplan. En ändring bör läsas ihop med underliggande detaljplan för att få en komplett bild av vad som gäller för platsen.

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

Standardförfarande



PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

Planområdet, som utgörs av fastigheten Lättharven 4, är beläget bland sammanhållen bostadsbebyggelse bestående av fristående en- och tvåbostadshus. Lättharven 4 är idag bebyggd med en huvudbyggnad om ca 200 m². Till huvudbyggnaden har senare en ca 60 m² stor carport byggts, vilken beviljats med tidsbegränsat bygglov (Bmn § 74) utfärdat 2018-06-26. Det tidsbegränsade bygglovet gäller till och med 2022-06-26. En större del av carporten är uppförd på mark som enligt gällande detaljplan, DP 92, inte får bebyggas. Marken är reglerad med förbud mot byggnad längs lokalgatan (Plogvägen).

Syfte

Ansökan om ändringen av detaljplanen, som inkom 2017-09-19, syftar till att möjliggöra för att en carport kan uppföras permanent på fastigheten. Carporten syftar vidare till att avsevärt förenkla för fastighetsägaren tillika planintressenten att kunna använda bil. Planändringen innebär en utökad bygg rätt samt att tillbyggnaden (carporten) enbart står på mark som får bebyggas. För att säkerställa att tillbyggnaden (carporten) inte skymmer sikten för fordon på lokalgatan, införs förbud mot uppförande av väggar och annat siktskymmande i detaljplaneändringen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

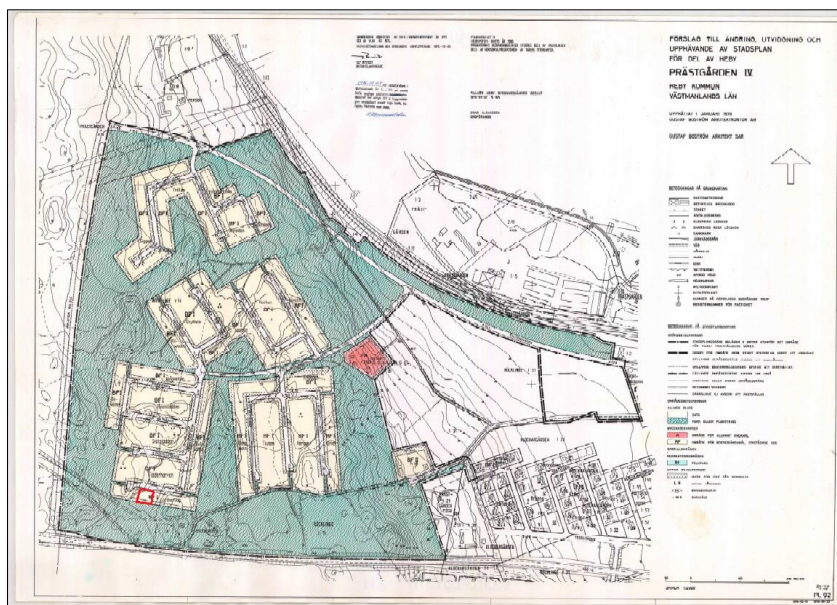
Översiktsplan

I gällande Översiktsplan, Kommunplan 2013, för Heby kommun beskrivs riktlinjer för framtida markanvändning.

Detaljplaneändringen strider inte mot gällande översiktsplan.

Detaljplan

Gällande detaljplan, DP 92 – Prästgården IV, fastställdes 1976 och omfattar del av Heby tätort. Området är huvudsakligen planlagt för bostäder och parkmark. Ett område av prickad mark, det vill säga mark som inte får bebyggas, utgår från samtliga gator och in en bit på de markområden som är planlagda för bostäder. Planens genomförandetid har gått ut.



Gällande detaljplan DP 92 – Prästgården IV. Lättharven 4 är markerad med röd linje.

Miljöbedömning

Denna detaljplaneändring fick planuppdrag i december 2017. Eftersom planen fick planuppdrag före 1 januari 2018 har inte en undersökning av strategisk miljöbedömning genomförts (enligt de nya reglerna sedan 1 januari 2018 angående miljöbedömningar 6 kap MB) utan istället har en behovsbedömning gjorts avseende betydande miljöpåverkan enligt de äldre reglerna i PBL kap 4 § 34 och 6 kap MB. Planändringen bedöms inte medföra sådana förändringar och påverkan att den fordrar en miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen har tagit ställning till behovsbedömningen under 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 miljökvalitetsnormerna enligt MB kap 5 överskrids.

Riksintresse

Inom planområdet finns inga riksintressen.

PLANDATA

Geografiskt läge

Planområdet ligger i västra delen av Heby tätort. Området avgränsas av Plogvägen i norr och av intilliggande bostadshus i öst och väst. Söder om planområdet löper riksväg 72 och däremellan ligger ett skogsområde.



Orienteringskarta över detaljplaneområdets läge i Heby tätort. Planområdet är markerat med röd linje.

Areal

Planområdets areal är 884 m².

Markägo- förhållanden

Planändringen berör fastigheten Lättharven 4 som till hälften ägs av planintressenten.

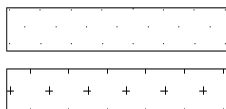
Allmän områdes- beskrivning samt landskaps/stadsbild

Planområdet ligger i den västra utkanten av Heby tätort i området som i DP 92 benämns Prästgården, men som i folkmun även går under benämningen Nya området. Området är uppbyggt i en enhetlig karaktär och består av småhusbebyggelse till stora delar uppförd under 70- och 80-talet.

Området uppfördes i skogsmark och omsluts också i dag av skog, mestadels bestående av gran och tall. Området avgränsas av ett flertal större vägar. I söder av riksväg 72, i väster av riksväg 56 och i norr av Stationsvägen. Österut nås övriga delar av Heby tätort via öppen mark, idag till stora delar brukad som åkermark.

Ändringar av planbestämmelser

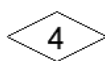
e₁



Följande planbestämmelser är berörda av detaljplaneändringen:

Gällande detaljplan, DP 92, ger en högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad på 175 m² och komplementbyggnad på 50 m². För att möjliggöra en tillbyggnad av huvudbyggnaden med en carport ändras bestämmelsen till en högsta BYA för fastigheten på 265 m².

I planändringen ersätts en del av den idag prickade marken (mark får inte förses med byggnad) längs lokalgatan (Plogvägen) av korsmark. Korsmarken innebär att marken får förses med carport eller tak över bilplats, med förbehållet att väggar eller annat som skymmer sikten för trafikanter på lokalgatan inte får uppföras. Förbehållet införs av trafiksäkerhetsskäl.



Revidering av grundkarta

Gällande detaljplan, DP 92, anger att byggnader får uppföras i en våning och att högsta tillåtna höjd är fyra meter. I och med planändringen regleras istället att tillåten byggnadshöjd på byggnad är max fyra meter och den gamla planbestämmelsen upphävs.

Sedan detaljplaneändringen var ute på samråd har plankartans grundkarta reviderats. Detta dels utifrån en inmätning av dagens huvudbyggnad på Lättharven 4 som utfördes av Metria 2020-02-11 samt en lägeskontroll av carporten likaledes utförd av Metria 2020-05-05.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur och friytor

Mark och vegetation

Lättharven 4 består i likhet med de andra bostadsfastigheterna i området av relativt jämn mark utan påtagliga höjdskillnader. Marken utgörs av morän. I väster och öster gränsar planområdet till bostadsfastigheter som i likhet med Lättharven 4 är bebyggda med enbostadshus. Norr om planområdet går lokalgatan Plogvägen. Söder om planområdet angränsar planen till skogsmark, ägd av Heby kommun, vilken delvis har en avskärmande effekt mot riksväg 72.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns i området.

Vatten

Planområdet angränsar till ett mindre namnlöst vattendrag i söder. Detaljplaneändringens påverkan på vattendraget bedöms som minimal eller obefintlig.

Lek och rekreation

Knappt 500 meter norr om fastigheten ligger en lekplats med förutom lekredskap även en grillplats med sittplatser. Inom 800 meter från planområdet ligger en mindre lekplats.

Två promenadstråk utgår från området där fastigheten är belägen och fortsätter österut in till centrala Heby.

1,2 kilometer fågelvägen från planområdet finns en sportanläggning med badhus, fotbollsplan och hockeyrink.

Kulturmiljö

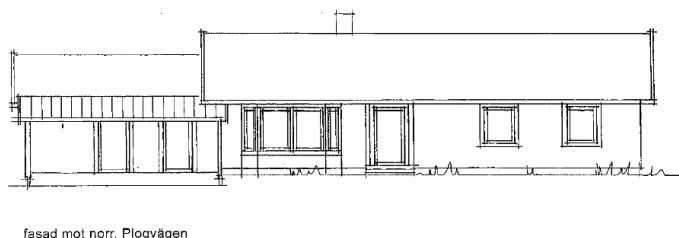
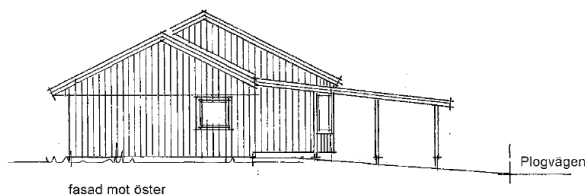
Fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns inte inom planområdet.

Bebyggelse**Befintlig bebyggelse**

På fastigheten finns en huvudbyggnad (bostadshus med garage) på ca 200 m² med en tillbyggd carport på ca 60 m².

Ny bebyggelse

Planändringen syftar till att möjliggöra för en carport på fastigheten. Se mer under avsnittet *Planens bakgrund och syfte*.



Ritning som visar tillbyggd carport hämtad från bygglovsansökan för det tidsbegränsade bygglov (Bmn § 74) utfärdat 2018-06-26

Offentlig och kommersiell service

En knapp kilometer från planområdet ligger närmaste förskola och till Heby skola, med årskurserna F-9, är det ca 1,5 kilometer. Runt torget i Heby finns service som dagligvaruhandel, bank, bibliotek och busstation. Torget ligger 2 kilometer från planområdet.

Tillgänglighet

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

Gator och trafik**Gatunät, gång och cykelvägar**

Riksväg 72 som löper ca 90 meter söder om planområdet sammanbinder Dalarna och Uppsala. Väg 56 ungefär 160 meter väster om planområdet, förbinder Gävle med västra Mälardalen och Norrköping. Ca 750 meter nordöst om fastigheten går järnvägen Dalabanan som sträcker sig mellan Uppsala och Mora. Väg 72, 56 och Dalabanan är utpekade som riksintressen. Väg 72 har regional betydelse och är viktig för pendling. Väg 56 och Dalabanan är av nationell betydelse.

Planområdet och intilliggande fastigheter nås via Plogvägen och därefter Odalvägen ut till Stationsvägen.

I anslutning till bostadsområdet finns cykelvägar som knyter an till närliggande områden samt centrala Heby tätort.

Kollektivtrafik

Heby station ligger ca 1,5 kilometer från planområdet. Från stationen går Upptåget till Sala och Uppsala. Busslinje 848 går mellan Uppsala och Sala, 225 till Enköping, 865 via Tärnsjö till Östervåla, 866 via Harbo och Huddunge till Östervåla och 867 via Tärnsjö och Huddunge till Östervåla. Buss 848 har även en hållplats ca 100 meter söder om planområdet och är ansluten till gångväg från fastigheten.

Parkering

Detaljplaneändringen påverkar inte parkeringssituationen. Dock möjliggör detaljplaneändringen att en carport eller tak byggs över befintlig parkeringsyta.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Heby tätort får sitt dricksvatten från Heby vattenverk. Avloppsvatten leds till Heby reningsverk för rening. Detaljplaneändringen kommer inte påverka den befintliga dricksvattenförbrukningen eller påverka mängden avloppsvatten.

Under parkeringsytan, där planändringen ska möjliggöra för en permanent uppförd carport, löper ledningar för vatten och avlopp samt dagvatten. Då uppförandet av carporten endast innebär att stolpar eller andra mindre och lättare konstruktioner används bedöms ledningarna inte utgöra ett hinder för att fullfölja planändringens intentioner. Dock bör försiktighet vidtas vid alla typer av ingrepp vid och intill de befintliga ledningarna.

Dagvatten

Dagvattnet ska i möjligaste mån fördröjas och infiltreras på fastigheten vilket begränsningen i byggrätt säkerställer är möjligt. Planändringen innebär ingen marginell ökning av andelen hårdgjord yta jämfört med idag.

Dagvattnet från hårdgjorda ytor ska i första hand ledas till genomsläpplig mark som till exempel vegetationsytor för att infiltreras. Andra åtgärder för att fördröja dagvattnet kan vara att använda genomsläppligt material på de hårdgjorda ytorna.

Avfall

Avfall ska hanteras i enlighet med Heby kommuns renhållningsordning.

Värme

Fjärrvärmenät finns på orten som ägs av Sala-Heby energi AB.

El

Planområdet ligger inom Heby nätområde med Sala-Heby energi AB som ansvarig distributör.

Bredband, TV, Tele

Bredband finns utbyggt i orten av fler kommersiella aktörer.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Samrådsfas: sista kvartalet (Q4) 2019

Granskningsfas: andra kvartalet (Q2) 2020

Antagande: tredje kvartalet (Q3) 2020

Laga kraft: tredje kvartalet (Q3) 2020

Genomförandetid

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

Förfarande

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

Avtal och ekonomi

Planen bekostas av planintressenten. Plankostnad tas ut och regleras genom plankostnadsavtal mellan Heby kommun och planintressenten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

Ingen fastighetsbildning behövs för att genomföra detaljplaneändringen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Erik Mörtsell.

För Mark- och planeringsenheten

Erik Mörtsell

Planarkitekt