

Antagen 2020-09-22

Laga kraft 2020-10-16



ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR

Nasaret 5

DPä 392/276

Heby tätort

Heby kommun

Uppsala län

Standardförfarande

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING.....	3
Handlingar	3
Planprocessen	3
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	4
Bakgrund	4
Syfte	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Översiktsplan	4
Detaljplan	4
Upphävande av fastighetsindelning	5
Miljöbedömning	5
Riksintresse	5
PLANDATA.....	6
Geografiskt läge	6
Areal	6
Markägo-förhållanden	6
Allmän områdes-beskrivning samt landskaps- och stadsbild	6
Ändringar av planbestämmelser	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	9
Natur och friitor	9
Bebyggelse	9
Tillgänglighet	10
Gator och trafik	10
Teknisk försörjning	11
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	13
ORGANISATORISKA FRÅGOR	13
Tidplan	13
Genomförandetid	13
Huvudmannaskap	13
Förfarande	13
Avtal och ekonomi	13
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	13
Fastighetsbildning	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	13

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta med bestämmelser – A3 (2020-09-09)
- Plan- och genomförandebeskrivning (2020-09-09)
- Fastighetsförteckning (2020-05-08)

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.

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

Standardförfarande



PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

En ansökan om planuppdrag inkom från Elinstallationer i Heby AB 2019-10-31. Positivt planbesked beviljades av kommunstyrelsen i Heby kommun 2020-01-28.

Ansökan avser att ändra tillåten användning genom tillägg med bestämmelsen K = kontor samt borttagande av prickmark (mark som inte får bebyggas) på den egna fastigheten Nasaret 5 i Heby. Närområdet består av bostäder i form av villor och flerbostadshus. Fastigheten avgränsas i övrigt av vägar, dels Brogatan som är statlig väg samt Nygatan som är kommunal gata. Även Hebys kommunhus och vårdcentral ligger i nära anslutning till fastigheten.

Fastigheten har en historik som vitvaruhandel samt sedan 2009 varit uthyrt till Heby kommun. I början först som LSS (daglig verksamhet samt handel i form av second hand). Övervåningen används som bostad.

Bakgrunden till inkommen ansökan är Heby kommuns behov av fler kontorsplatser. Tanken är att IT avdelningen ska använda bottenvåningen som kontorsplats under resterande hyresavtalsperiod (till 2024). Både bygglov och tidsbegränsat bygglov har avslagits för denna användning då detaljplanen inte medger kontor.

Syfte

Syftet med detaljplaneändringen är att lägga till K= kontor som användning samt pröva möjligheten att utöka bygggrätten genom borttagande av en remsa med mark som inte får bebyggas (prickad mark) längs huvudbyggnadens sydvästra och nordvästra fasad, bland annat för att möjliggöra för hiss och att befintlig inglasad veranda inte längre är planstridig. Planändringen syftar även till att undersöka möjligheten att längs fastighetens nordvästra gräns ersätta prickad mark med mark där endast komplementbyggnad får uppföras (korsmark) för en framtida utbyggnad av befintlig komplementbyggnad. I samband med planändringen kommer också gällande fastighetsindelning att upphävas för Nasaret 5.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande Översiktsplan för Heby kommun (Kommunplan 2013) beskrivs riktlinjer för framtida markanvändning. Kommunplanen påtalar att verksamheter och bostäder bör förläggas till befintliga planområden. Planändringen stöds därmed av översiktsplanen.

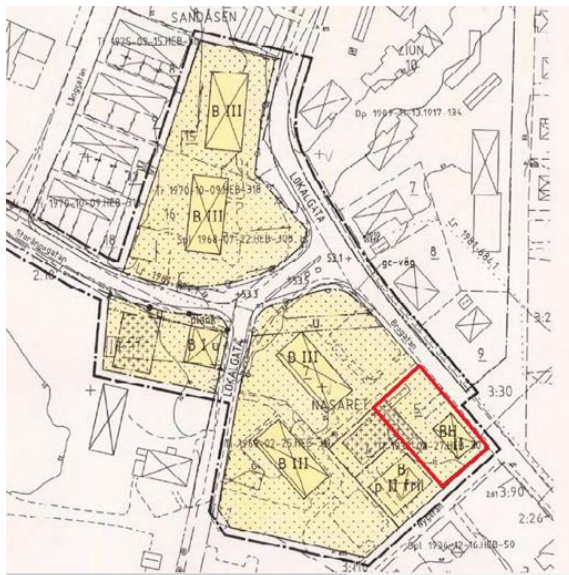
Detaljplan

Gällande detaljplan, DP 276 *Storängsgatan- Storgatan-Brogatan*, fastställdes 1997-07-11. Syftet med DP 276 var att ligga till grund för en ombyggnad av korsningen Storängsgatan – Storgatan – Brogatan. Ombyggnaden avsåg att leda trafiken på ett bättre sätt föranledd av den nya infarten till Heby såg som planerades samtidigt.

Enligt gällande detaljplan är fastigheten planlagd för bostäder och handel i två våningar. Komplementbyggnader möjliggjordes på fastighetens östra sida genom korsmark som endast får bebyggas med uthus och garage.

I planbeskrivningen står avseende Nasaret 5 att: *"...det sedan ett flertal år, med dispens från gällande plan, etableras en elaffär i kombination med bostad. Verksamheten har på senare år blivit allt mer ytkrävande främst beroende på att sortimenten vitvaror ökat väsentligt. Trots att förrådsutrymmen har byggts till i tre etapper finns behov av ytterligare avställningsytor."* Därtill finns i

planen en beskrivning om att mark från Nasaret 4 ska överföras till Nasaret 5, något som aldrig genomfördes.



Gällande detaljplan DP 276 Korsningen Storängsgatan-Storgatan-Brogatan med Nasaret 5 markerat med röd linje

Upphävande av fastighetsindelning

För Nasaret 5 regleras en fastighetsindelning, fastställd 1932-08-27 i tomtindelning för kvarteret Nasaret (19-HEB-30/1932). Denna fastighetsindelning avseende Nasaret 5 upphävs.



Utklipp som visar karta över gällande fastighetsindelning för kvarteret Nasaret enligt beslut från 1932. Denna fastighetsindelning avseende Nasaret 5 upphävs

Miljöbedömning

En undersökning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts enligt PBL 5 kap. 11a § och 6 kap. MB. Enligt undersökningen bedöms planändringen inte innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning av detaljplaneändringen bedöms därmed inte som nödvändig. Länsstyrelsen har tagit ställning till undersökningen 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 miljö kvalitetsnormerna enligt MB kap 5 överskrids.

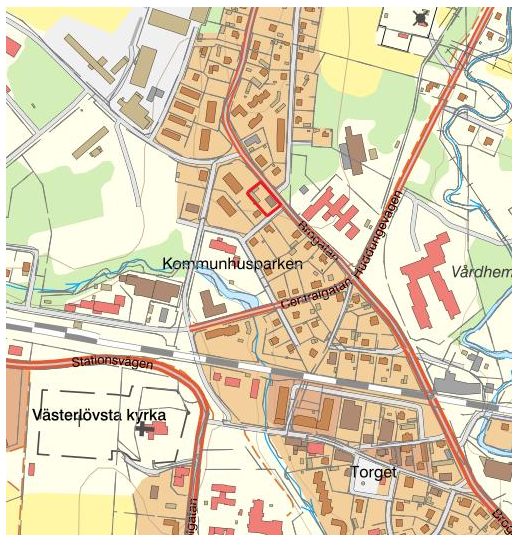
Riksintresse

Inom planområdet finns inga riksintressen.

PLANDATA

Geografiskt läge

Planområdet ligger centralt inom Heby tätort. I NO avgränsas planområdet av den statliga vägen 895 Brogatan. I SO avgränsas planområdet av den kommunala Nygatan. I SV angränsar planområdet till bostadsfastigheten Nasaret 4. I NV avgränsas planområdet av bostadsfastigheten Nasaret 7.



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

Areal

Planområdets areal är ca 1240 m².

Markägo- förhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheten Nasaret 5 som ägs av Elinstallationer i Heby AB.

Allmän områdes- beskrivning samt landskaps- och stadsbild

Planområdet ligger i Heby tätort intill korsningen Nygatan och Brogatan. Området runt planområdet består av bostadsbebyggelse. På lite längre avstånd men fortfarande relativt nära ligger Heby vårdcentral med apotek samt Heby kommunhus som bland annat innehåller kommunens centrala förvaltning.

Omgivande bostadsbebyggelse består mestadels av småhus. Dock finns även flerbostadshus, bland annat på grannfastigheten Nasaret 7 och även på Nasaret 6. Den omgivande bebyggelsen har en varierad karaktär genom form, fasadmaterial och kulör och domineras av bebyggelse uppförd under 1900-talets första hälft och mitt.



Bild som visar Brogatans stäckning norrut förbi Nasaret 5 (gul byggnad).

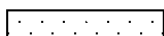
Ändringar av planbestämmelser

Följande beteckningar ska gälla i det område som planändringen avser:

B = Bostäder

H = Handel

K = Kontor



= Marken får inte förses med byggnad



= Endast komplementbyggnad får placeras

f₁ = Tak ska utformas som sadeltak. Lägre utstickande byggnadsdelar får ha annan utformning avseende taktyp



= Högsta nockhöjd i meter



= Högsta byggnadshöjd i meter



= Högsta takvinkel i grader



= Takvinkel får vara mellan de angivna gradtalen

Följande beteckningar upphävs i det område som planändringen avser:

II = Två våningar

Huvudsyftet med ändringen är att lägga till bestämmelsen K = kontor. I övrigt ersätts prickad mark (mark som inte får förses med byggnad) i en remsa längs huvudbyggnadens sydvästra och nordvästra fasad med mark som får bebyggas samt i fastighetens nordvästra gräns med korsmark som medger uppförande av garage och uthus.

Bestämmelsen om maximalt två våningar ersätts med en bestämmelse om att högsta nockhöjd 9 meter för huvudbyggnaden. För att undvika framtida höga fasader regleras också att takutformningen ska vara sadeltak med en taklutning om 20 till 40 grader men där lägre utstickande byggnadsdelar får ha en annan utformning avseende taktyp.



Illustration av den reviderade prickmarken. Bestämmelsen II om max två våningar ersätts med en bestämmelse om högsta nockhöjd och byggnadshöjd kombinerat med bestämmelser om takutformning.

På den västra sidan av huvudbyggnaden finns idag en inglasad veranda uppförd på prickad mark. För att göra denna utbyggnad planenlig, möjliggöra vissa utbyggnader för hiss och andra anpassningar tas prickad mark bort ca 2 meter ut och längs med den sydvästra och nordöstra fasaden. Prickad mark som tas bort motsvarar ca 58 m² BYA.

Längs med fastighetens nordvästra gräns mot Nasaret 7 står idag delar av komplementbyggnaden som används som garage på prickad mark. Den planstridiga delen omfattar ca 60 m². För att göra denna del planenlig samt i framtiden möjliggöra en mer ändamålsenlig användning av garage ges en ny utökad byggrätt om ca 104 m² korsad mark för komplementbyggnad. Den del av den korsade marken som till största delen angränsar mot Nasaret 7 regleras med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter kombinerat med en bestämmelse om att högsta taklutning är 30 grader. Detta för att undvika en allt för hög fasad vänd mot Nasaret 7 intill fastighetsgräns. Den del som angränsar mot Nasaret 4 regleras med en högsta nockhöjd om 5,7 meter vilket motsvarar nockhöjden på den där uppförda äldre befintliga komplementbyggnaden.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur och friytor

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en bostadsfastighet med två befintliga byggnader. Obebyggda ytor på fastigheten är asfalterade med inslag av några mindre gräsytor.

Förorenad mark

Miljöenheten Sala-Heby har ingen information om att miljöfarlig verksamhet bedrivits inom planområdet tidigare.

Skulle det i samband med anläggningsarbete på fastigheten uppstå misstankar om att det förekommer föroreningar (till exempel genom syn- och luktintryck) ska Miljöenheten Sala-Heby underrättas i enlighet med 10 kap. 11 § Miljöbalken (1998:808).

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom primär zon av Heby vattenskyddsområde. Detaljplaneändringen innebär dock inga ändringar som bedöms påverka vattenskyddsområdet negativt.

Lek och rekreation

Närmaste lekplats ligger ca 900 m från planområdet. Totalt finns fyra lekplatser inom tätorten.

Planområdet ligger i närhet till skogsområden som ger möjlighet till friluftsliv, bland annat Dalkarlsåsen norr om tätorten med elljusspår samt Ved-Kalles friluftsområde i tätortens SV utkant.

Ungefär 600 m från planområdet ligger Tegelvallen med fotbollsplaner och friidrottsanläggning samt en BMX- och skatepark. Ca 800 m från planområdet finns en ridskola.

Kulturmiljö

Inga fornlämningar eller någon särskilt värdefull kulturhistorisk bebyggelse finns inom planområdet.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

På fastigheten Nasaret 5 finns idag en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Huvudbyggnadens övervåning används till bostäder (1 lgh). Komplementbyggnad används som garage.



Huvudbyggnaden sedd från Brogatan mot NV

Ny bebyggelse	Detaljplaneändringen innebär en utökad byggrätt inom planområdet: - Inom planområdet medges användningen kontor utöver dagens bostäder och handel. - Maximal byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad utökas genom att prickmarken (mark som inte får bebyggas) minskas med ca 58 m². - Maximal BYA för komplementbyggnad utökas genom att 104 m² av prickmarken (mark som inte får bebyggas) ersätts med korsmark (mark som möjliggör uppförande av komplementbyggnad).
Parkering	Parkering bedöms kunna möjliggöras inom befintlig fastighet även efter detaljplaneändringen.
Offentlig och kommersiell service	I Heby tätort finns det inom ett avstånd om ca 1 km från planområdet både kommersiell och offentlig service såsom förskolor, skolor, vårdcentral, matvaruaffärer, banker, bibliotek, järnvägsstation, busshållplatser, sim- och sporthall och återvinningstation. På andra sidan av Brogatan finns både apotek och vårdcentral.
Tillgänglighet	Användbarhet och tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska behandlas vidare i samband med detaljprojektering och bygglövsskede.
Gator och trafik	
Gatunät, gång och cykelvägar	Närmaste anslutningsgata från fastigheten är Brogatan (statlig väg 895) eller Nygatan (kommunal). Brogatan sträcker sig längs med fastighetens nordöstra gräns och har en hastighetsbegränsning på 50 km/h förbi planområdet. Längs med båda sidor Brovägen finns trottoar för gående och i närheten av planområdet finns övergångsställe. Nygatan sträcker sig längs med fastighets södra sida och har en hastighetsgräns på 50 km/h. Gatan är kommunal. Via Brogatan når man lättast de centrala delarna av tätorten, dvs centrumstråket längs Kyrkogatan med matvarubutiker, bank, bibliotek och busstation.
Kollektivtrafik	Heby station ligger ca 500 m 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. Ca 200 m söder om planområdet läng Brogatan finns busshållplatsen Heby vårdcentral där buss 865 och 867 stannar. Vid Heby station samt vid Heby torg finns busshållplatser för buss 225, 848, 865 och 867.
Parkering	Parkering för ny bebyggelse ska lösas inom den egna fastigheten enligt kommunens standard.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planändringsområdets är beläget intill Brogatan (väg 835) med en ÅDT på 864. Riktlinjer gällande buller i bostäder finns i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359)

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06:00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller istället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nasaret 5 är anslutet till befintligt verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp (Heby tätort). Heby tätort får sitt dricksvatten från Heby vattenverk och avloppsvatten leds till Heby reningsverk för rening. Kapaciteten för vatten och avlopp i tätorten är god.

Dagvatten

Stora delar av fastigheten är idag hårdgjord genom byggnader och asfaltering. Dagvattnet från de hårdgjorda ytorna tas idag omhand på fastigheten genom att vattnet leds till det kommunala dagvattennätet.

Planändringen innebär en marginell förändring av dagvattensituationen jämfört med vad gällande detaljplan DP 276 anger.

Vid byggnation och ombyggnation ska de principer som framgår av kommunens riktlinjer för dagvattenhantering (*Riktlinjer för dagvatten i Heby kommun, HebyFS 2017:14*) följas.

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: andra kvartalet (Q2) 2020

Granskningsfas: tredje kvartalet (Q3) 2020

Antagande: tredje kvartalet (Q3) 2020

Laga kraft: Fjärde kvartalet (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 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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Gällande fastighetsindelning för kvarteret Nasaret (19-HEB-30/1932) fastställd genom tomtindelning för kvarteret Nasaret 1932-08-27 upphävs avseende Nasaret 5.

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 Mörtzell

För Mark- och planeringsenheten

Erik Mörtzell

Planarkitekt