

GRANSKNINGSTID 30 juni 2026 – 21 juli 2026

Diarienummer

Planens beteckning

Påbörjad

Antagen av XX

Laga kraft

Genomförandetid

KS/

2024:124

DP 416

2024-06-20

202x-xx-xx

202x-xx-xx

60 månader



Detaljplan för Horrsta 4:79, 4:80, 4:81, 4:82, Heby tätort,
Heby kommun, Uppsala län

Standardförfarande**
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2026-06-15

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	HANDLINGAR OCH PLANPROCESS	4
1.1	HANDLINGAR	4
1.2	PLANPROCESSEN	5
2	DETALJPLANENS SYFTE	6
2.1	SYFTE	6
3	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
3.1	BAKGRUND	6
3.2	HELA DETALJPLANEN	6
3.3	GENOMFÖRANDETID	8
3.4	ALLMÄN PLATS	8
3.5	KVARTERSMARK	8
3.6	BEFINTLIG BEBYGGELSE	9
4	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	10
5	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	12
5.1	AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	12
5.2	ALLMÄN OMRÅDESBESKRIVNING SAMT LANDSKAPSBILD	12
5.3	NATUR OCH FRIYTOR	13
5.3.1	MARK OCH VEGETATION	13
5.3.2	FÖRORENAD MARK	13
5.3.3	LEK OCH REKREATION	13
5.4	BEBYGGELSE	13
5.4.1	OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE	13
5.5	KOMMUNALA	13
5.5.1	DETALJPLAN	13
5.5.2	PLANBESKED	14
5.5.3	ÖVERSIKTSPLAN	14
5.6	RIKSINTRESSEN	15
5.7	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	16
5.7.1	SKOGSBRUK	16
5.7.2	OEXPLOATERADE OMRÅDEN	16
5.7.3	EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN	16
5.8	MILJÖKVALITETSNORMER	17
5.8.1	LUFT	17
5.8.2	VATTEN	18
5.8.3	BULLER	19
5.9	MILJÖ	19
5.9.1	MILJÖBEDÖMNING	19
5.9.2	STRANDSKYDD	20
5.9.3	HANTERING AV DAGVATTEN	20
5.10	HÄLSA OCH SÄKERHET	22
5.10.1	OMGIVNINGSBULLER	22
5.10.2	RISK FÖR OLYCKOR	25
5.10.3	FLYGHINDERSANALYS	27
5.10.4	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	27
5.10.5	RISK FÖR EROSION, SKRED OCH RAS	28
5.11	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	29

5.12 KULTURMILJÖ	30
5.13 LANDSKAPSBILD.....	31
5.14 SOCIALA ASPEKTER	35
5.15 TEKNIK	35
5.15.1 VATTEN OCH AVLOPP	35
5.15.2 AVFALL.....	35
5.15.3 VÄRME, EL OCH BREDBAND	36
5.15.4 POSTUTDELNING	36
5.16 TRAFIK.....	36
5.16.1 GATUNÅT, GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	36
5.16.2 BILTRAFIK.....	36
5.16.3 KOLLEKTIVTRAFIK	41
6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	42
6.1 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	42
6.2 TEKNISKA FRÅGOR.....	42
6.2.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER.....	42
6.2.2 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP	42
6.3 EKONOMISKA FRÅGOR	43
6.3.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING	43
6.3.2 PLANAVGIFT	43
6.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR	43
6.4.1 MARKANVISNING	43
6.4.2 TIDPLAN.....	43
6.5 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	44
6.6 ÖVRIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	44
7 PLANERINGSUNDERLAG	45
7.1 KOMMUNALA	45
7.2 UTREDNINGAR.....	45
7.2.1 LANDSKAPSBILDSANALYS	45
7.2.2 DAGVATTENUTREDNING	45
7.2.3 ÖVERSIKTLIG GEOTEKNISK UTREDNING	45
7.2.4 GEOTEKNISK UTREDNING.....	46
7.2.5 BULLERUTREDNING	46
7.2.6 NATURVÄRDESINVENTERING	46
7.2.7 TRAFIKUTREDNING	46
7.2.8 FLYGHINDERSANALYS.....	46

1 HANDLINGAR OCH PLANPROCESS

1.1 HANDLINGAR

- Plankarta (2026-06-25)
- Plan- och genomförandebeskrivning (2026-06-15)
- Fastighetsförteckning (2025-09-10)
- Samrådsredogörelse (2026-06-09)
- Bullerutredning (2025-06-02)
- Trafikutredning (2025-04-04)
- Geotekniskutredning (2025-05-06)
- Dagvattenutredning (2025-09-22)
- Landskapsbildsanalys (2025-06-02)
- Naturvärdesinventering (2025-07)
- Flyghindersanalys (2026-05-19)

1.2 PLANPROCESSEN

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

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

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

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

Genomförandebeskrivningen syftar till att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter med mera efter planens antagande.

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



2 DETALJPLANENS SYFTE

2.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att utreda möjligheten för industriverksamhet på fastigheterna Horrsta 4:79, 4:80, 4:81 och 4:82. Detaljplanen möjliggör för en industribyggnad med tillhörande hög byggnadsdel samt silos.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

3.1 BAKGRUND

En ansökan om planbesked för en torrbruksfabrik inom Horrsta 4:79, Horrsta 4:80 och Horrsta 4:81 inkom 2024-02-11. Ansökan godkändes av kommunstyrelsen 2024-03-11 KS§53.

Under arbetet med planförslaget uppdagades att det fanns behov av ytterligare mark. Genom utökat planuppdrag 2025-06-09 KS § 107 beslutades att även intilliggande fastighet Horrsta 4:82 ska omfattas av planuppdraget.

Exploatören önskar expandera befintlig verksamhet men på grund av fabriken nuvarande läge är detta inte möjligt. Planområdet utgör en del av ett större verksamhetsområde och bedöms därför som ett lämpligt område att flytta fabriken till.

3.2 HELA DETALJPLANEN

Planområdet ligger i den sydvästra utkanten av Heby tätort och utgör en begränsad del av det som är planerat att utgöra Heby företagsby. Ett fåtal verksamheter är idag utbyggda inom företagsbyn men området som helhet är ännu inte fullt utbyggt. Företagsbyn och planområdet avgränsas i norr av Riksväg 72, i öst av bostadsbebyggelse och i syd- och väst av naturområden. Det är cirka 1,3 kilometer till Heby centrum.



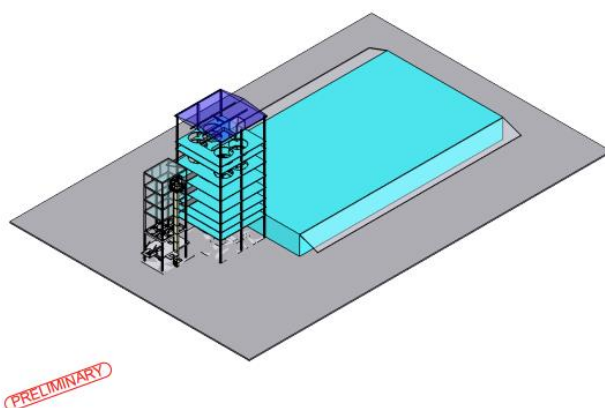
Figur 1 Orienteringskarta över detaljplaneområdets läge i Heby tätort

Planområdet är i gällande översiktsplan utpekade som verksamhetsområde. Planförslaget överensstämmer därmed med översiktsplanen.

Planområdet utgör en del av ett större verksamhetsområde planlagt för icke störande industri, kontor och handel med maximal byggnadshöjd om 8 meter.

Den nya detaljplanen genomförande innebär att det inom området för ny detaljplan möjliggörs för störande industri på området. Del av bebyggelsen möjliggörs att uppföras med högre totalhöjd än övrig bebyggelse.

Industriverksamheten planeras att utgöras av en huvudbyggnad, där en del kommer utgöras av en 45 meter hög byggnadsdel. Övrig del av huvudbyggnaden kommer att vara åtta meter högt och utgöra lagerlokal för färdiga produkter. I den 45 meter höga byggnadsdelen kommer produktionen att ske. I planområdets södra del föreslås silos med en höjd på 32 meter att placeras. I silos sker lagring och lastning.



Figur 2 Preliminär illustrationsskiss över föreslagen bebyggelse (MCT)

Uppskattad byggnadsarea är 5000 kvadratmeter för huvudbyggnaden, 450 kvadratmeter för tornet och 100 kvadratmeter för siloskonstruktionen.

3.3 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetid för planen är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planen är bindande under en begränsad tid. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och fastighetsägaren har då inte rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

3.4 ALLMÄN PLATS

Planområdet utgörs endast av kvartersmark. Ingen allmän plats planeras inom planområdet.

3.5 KVARTERSMARK

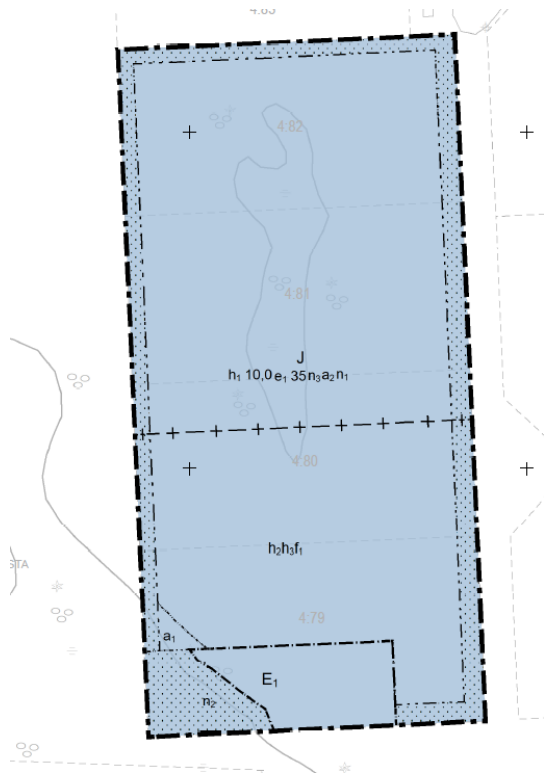
Aktuell detaljplan utgörs endast av kvartersmark med enskilt huvudmannaskap.

35 procent av användningsområdet, industri, tillåts i planförslaget att bebyggas. Den totala ytan för användningsområdet är cirka 19 298 kvadratmeter, vilket innebär att total tillåten byggnadsarea är cirka 6800 kvadratmeter.

Höjdbestämmelsen om 10 meter gäller på hela användningsområdet. På planområdets södra delar får 500 kvadratmeter byggnadsarea ha en byggnadshöjd på 45 meter och 150 kvadratmeter byggnadsarea får ha en total byggnadshöjd om 35 meter. För att styra möjligheten att uppföra de höga byggnadsdelarna till planområdets södra delar används en sekundär egenskapsgräns för dessa bestämmelser.

12 procent av användningsområdet, industri, ska lämnas genomsläppligt vilket utgör en yta inom användningsområdet om ca 2234 kvadratmeter.

En dagvattendamm ska anläggas i planområdets sydvästra del. Ytan som planläggs som dagvattendamm är cirka 1000 kvadratmeter stor. Erforderlig dagvattendamm beräknas behöva en yta om cirka 750 kvadratmeter.



Figur 3 Plankarta granskningsskedet.

3.6 BEFINTLIG BEBYGGELSE

Planområdet utgörs idag av avverkad skogsmark. Marken är avverkad till förmån för tänkt framtida exploatering på platsen. Detta gjordes för att möjliggöra genomförandet av gällande detaljplan, DP 271, Heby västra företagsby. Delar av den i, DP 271 Heby västra företagsby, planlagda angöringsvägen, Timmervägen kommer att behöva anläggas vidare söderut i och med planerad expansion. Timmervägen är, när den är fullt utbyggd, planerad att fungera som angöringsväg även för aktuellt område för ny detaljplan.

I planområdets sydvästra delar sträcker sig delar av en skogsbilväg. Skogsbilvägen går, från väg 72, vidare till fastigheten Västerlövsta prästgård 1:1 som ligger söder om planområdet. Vid genomförandet av planförslaget kommer skogsbilvägen att försvinna. En alternativ vägdragning för att nå Västerlövsta prästgård 1:1 har tagits fram genom den trafikutredning som gjorts vid framtagandet av samrådshandlingar. Föreslagen vägdragning finns att läsa om under avsnittet **5.16 Trafik**.

Skogsbilvägen leder söder om planområdet till ett motionsspår och används även av gångare- och cyklister för att nå motionsspåret.

4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

J - Industri: Möjliggör för produktion, lagring och annan hantering av varor. Syftar till att möjliggöra etablering av en torrbruksfabrik.

E1 – Dagvattendamm: Syftar till att uppnå god fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens nyttjande



- **Marken får inte förses med byggnad:** syftar till att skapa ett bebyggelsefritt område 6 meter från gatan samt 4,5 meter längs med övrig planområdesgräns.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är 10 meter: Syftar till att begränsa nockhöjden till 10 meter för att harmonisera med omgivande bebyggelse. Höjdbestämmelsen gäller över hela användningsområdet.

h₂ – Utöver angiven nockhöjd får 150 kvm byggnadsarea uppföras med högsta totalhöjd om 35 meter (begränsas av en sekundär egenskapsgräns): Syftar till att möjliggöra bebyggelse av silos med en högre totalhöjd än övrig bebyggelse.

h₃ – Utöver angiven nockhöjd får 500 kvm byggnadsarea uppföras med högsta totalhöjd om 45 meter (begränsas av en sekundär egenskapsgräns): Syftar till att möjliggöra att en byggnadsdel kan uppföras med högre höjd än övrig bebyggelse.

Utnyttjandegrad

e₁ 35 – Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet: Syftar till att begränsa byggrätten.

Villkor för startbesked

a₁ –startbesked får inte ges för byggnad inom egenskapsområdet förrän markförstärkning kommit till stånd. Syftar till att säkerställa att markåtgärder genomförs för att göra marken lämplig för bebyggelse. Bestämmelsen gäller endast begränsad del av planområdet där torv förekommer. (Avgränsas av en sekundär egenskapsgräns)

a₂ – startbesked får inte ges för byggnad inom användningsområdet förrän dagvattendamm enligt E₁ kommit till stånd. Syftar till att säkerställa god dagvattenhantering på planområdet.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Marknivån får inte överstiga +82 m.ö.h i RH2000. Syftar till att säkerställa markens hållfasthet.

n₂ - Marken ska vara genomsläpplig: Syftar till att säkerställa bevarandet av värdefullt våtmarksområde.

n₃ - Minst 12% av markarean inom användningsområdet ska vara genomsläpplig: Syftar till att säkerställa att det finns tillräckligt med genomsläpplig mark som kan ta emot dagvatten inom planområdet.

Utformning

f₁ – För byggnadsdel med fasadhöjd som är mer än 20 meter ska byggnadens låg- och högdelar utformas med varierande material eller kulörer. Syftar till att den höga byggnadsdelen ska smälta in i det omgivande landskapet och mildra påverkan på landskapsbilden.

5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdets areal är cirka 2 hektar. Fyra fastigheter berörs, Horrsta 4:79, Horrsta 4:80, Horrsta 4:81 samt Horrsta 4:82. Heby kommun är idag ägare till samtliga fastigheter. Planintressenten har ett aktuellt markanvisningsavtal med Heby kommun. Avtalet reglerar att fastigheterna ska säljas till planintressenten i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

5.2 ALLMÄN OMRÅDESBESKRIVNING SAMT LANDSKAPSBILD

Planområdet ligger sydväst om Heby tätort och är placerat på en höjd. Tätorten i övrigt är flack, vilket bildar långa siktlinjer. Fram tills nyligen har det funnits tre landmärken i orten: kyrkan som också ligger på en höjd, vattentornet och Lantmännens silo. Lantmännens silo är numera riven.



Figur 4 Ortofotobild över planområde och närområdet, närmaste bostadsområden samt riksväg 72 syns på bilden. Planområdet är markerat med röd ruta.

Orten karaktäriseras av småhusbebyggelse med visst inslag av flerbostadshus i de centrala delarna. I Heby finns god tillgång till grönområden i form av villatomter, bevarad naturmark och anlagd parkmark. Flera stora trafikleder samt Dalabanan passerar genom orten.

Nordöst om planområdet ligger lokalgatan Timmergatan. När Timmergatan är fullt utbyggd kommer vägen gå längs med planområdets östra gräns. I direkt anslutning, väster om planområdet, breder skogsmark ut sig. Cirka 1,5 kilometer

väster om planområdet finns en bergtäkt. Öster om planområdet finns fler avverkade, avstyckade och obebyggda fastigheter som ingår i den framtida företagsbyn. Längre öster om planområdet finns Heby vattentorn. Ytterligare en bit öster om planområdet finns bostadsområde med enbostadshus. Längre norr om planområdet finns skogsmark, riksväg 72 samt bostadsområden med enbostadshus.

5.3 NATUR OCH FRIYTOR

5.3.1 MARK OCH VEGETATION

Planområdet saknar idag bebyggelse. Stora delar av planområdet utgörs av avverkad skogsmark. I sydvästra delen av planområdet finns en mindre del våtmark. Våtmarken inom planområdet är en del av en större våtmark som sträcker sig vidare väster om planområdet. Genom planområdet går en skogsbilväg. Planområdet ligger på en höjd om ca +80 meter över havet och sluttar mot öst.

5.3.2 FÖRORENAD MARK

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Skulle det i samband med anläggningsarbetet uppstå misstankar om att det förekommer föroreningar (till exempel genom syn- och luktintryck) ska miljöenheten underrättas i enlighet med 10 kap. 11§ Miljöbalken (1998:808).

5.3.3 LEK OCH REKREATION

Mindre stigar finns inom planområde i övrigt har inga spår av lek eller rekreation identifierats inom eller i planområdets närområde. Ett genomförande av planen kommer inte innebära en förlust av lek- eller rekreationsytor av något större värde.

5.4 BEBYGGELSE

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse.

5.4.1 OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet ligger cirka 1,3 kilometer från Heby centrum och Kyrkogatan där det finns ett stråk med bland annat livsmedelsbutiker, bank och bibliotek. Vid Tingsgatan finns kommunkontor och medborgarservice.

I Heby finns skola med årskurserna från förskoleklass till och med nionde klass och ett flertal förskolor. Vårdcentral finns inom tätorten.

5.5 KOMMUNALA

5.5.1 DETALJPLAN

Gällande detaljplan är Detaljplan för Heby västra företagsby (DP 271) som vann laga kraft 1996-12-16. Detaljplanen möjliggör för användningarna industrimark,

kontor och handel [JKH], vattentorn [E₁], transformatorstationer [E₂], naturområde [NATUR], lokaltrafik [LOKALGATA] och genomfartstrafik [GENOMFART]. Inom industrimarken är [högsta byggnadshöjd i meter] reglerad till 8,0 meter, byggnader skall placeras minst 6,0 meter från tomtgräns [p₁] och verksamheten får inte vara störande för omgivningen [m].

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

Det aktuella planförslaget ersätter Detaljplan för Heby västra företagsby (DP 271) inom berörda fastigheter: Horrsta 4:79, 4:80, 4:81 och 4:82.



Figur 5 Utsnitt ur gällande detaljplan DP 271. Aktuellt område för ny detaljplan är markerat i rött.

5.5.2 PLANBESKED

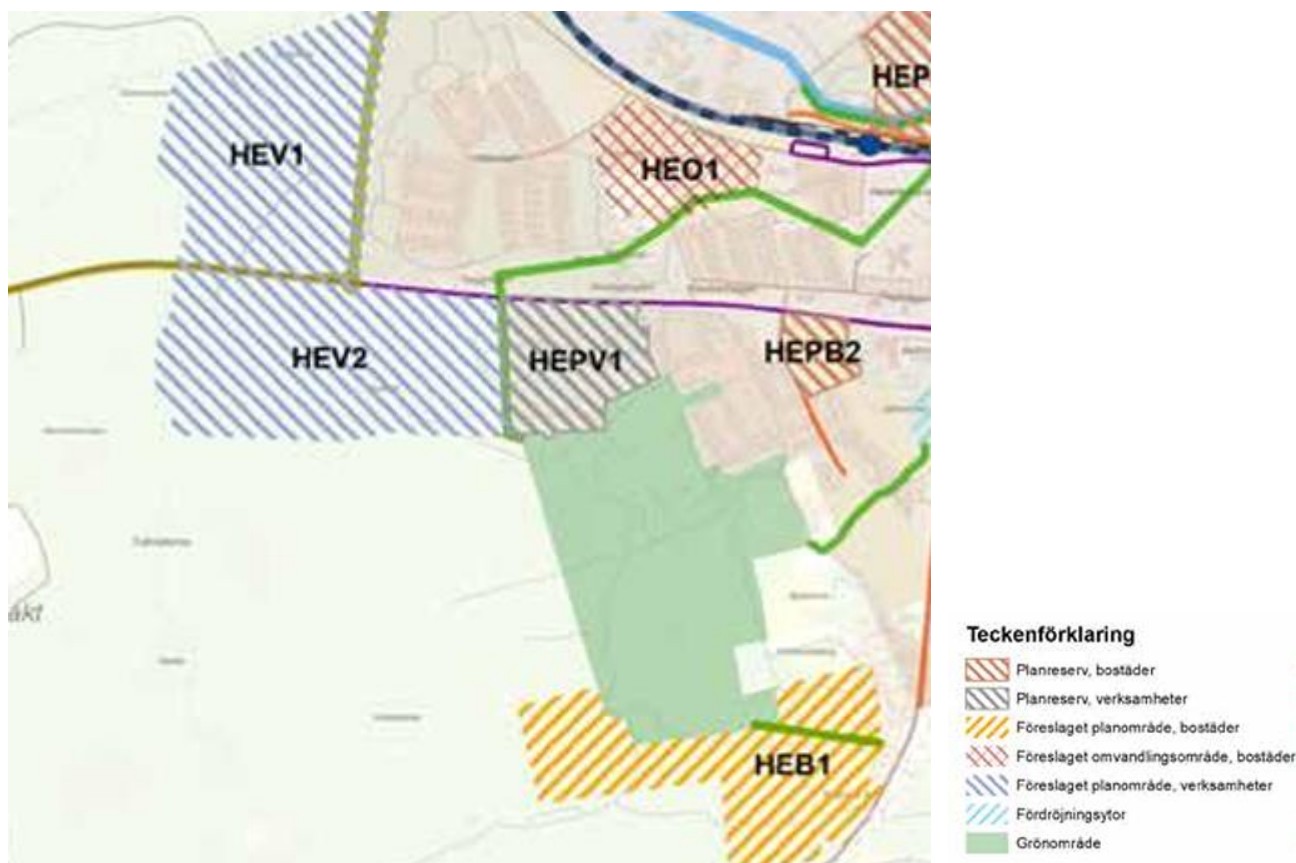
Ansökan om planbesked lämnades in till kommunen 2024-02-14.

Kommunstyrelsen beslutade om positivt planuppdrag 2024-03-15 (KS § 53).

Beslut om utökat planuppdrag för att även inkludera Horrsta 4:82 fattades 2025-06-09 KS § 107

5.5.3 ÖVERSIKTSPLAN

I gällande Översiktsplan för Heby kommun, Översiktsplan 2040, beskrivs de riktlinjer som kommunen har angående markanvändning. För Heby tätort uttrycks att planläggning för nya verksamheter bör styras till de västra och norra delarna av orten med närhet till väg 56 och 72. I och med att området för aktuell detaljplan redan är planlagt för industri, kontor och handel är området utpekad som planreserv för verksamhet i gällande Översiktsplan.



Figur 6 Utsnitt ur gällande översiktsplan som bland annat redovisar utvecklingsområden för verksamheter samt detaljplanelagd mark i Heby tätort. Aktuellt planområde ligger inom området utpekade som planreserv för verksamhet, HEPV1.

Detaljplanen följer riktlinjerna väl i gällande översiktsplan genom att möjliggöra för en industri inom ett befintligt verksamhetsområde i den sydvästra delen av Heby.

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan

5.6 RIKSINTRESSEN

Inom planområdet finns inga riksintressen. Planområdet berörs dock av följande riksintressen i närområdet.

Riksväg 56 som går norr samt nordväst om planområdet är utpekade som riksintresse för kommunikationer. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt då den ökning av trafik som planområdet innebär bedöms som av ringa betydelse.

Försvarmaktens flygplats och flottiljorområde vid Ärna utanför Uppsala utgör ett riksintresse för totalförsvaret. Även om detta riksintresseobjekt ligger utanför Heby kommun så berörs kommunen av objektets MSA-område samt objektets stoppområde för höga objekt. MSA står för Minimum Safety Altitude och är ett

område som ska säkerställa en säker inflygning och möjlighet till så kallad visuell inflygning. Inom MSA-område finns begränsningar av möjligheten att uppföra höga objekt. Med anledning av att detaljplanen möjliggör hög byggnadsdel remitteras planförslaget till Försvarmakten under samrådet.

Västerås flygplats utgör ett riksintresse för kommunikationsanläggningar och planområdet berörs av flygplatsens MSA-område. Med anledning av att detaljplanen möjliggör hög byggnadsdel har planförslaget remitterats till Västerås flygplats under samrådet och en flyghindersanalys har genomförts. Området ligger även inom MSA området för akademiska sjukhuset och Eskilstuna enligt genomförd flyghindersanalys (LFV).

Örsundaåns övre dalgång utgör ett riksintresse beläget söder om Heby tätort och ner mot gränsen mot Enköpingskommun. Området karaktäriseras av bebyggelsekontinuitet sedan förhistorisk tid med flera betydande stenåldersboplatser längs åskanten i väster och järnåldersgravfält varav ett med husgrundsterrass. Den höga byggnaden som detaljplanen möjliggör bedöms vara synligt från riksintresset.

Planförslaget bedöms inte påverka ovan nämnda riksintressen i betydande omfattning.

5.7 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

5.7.1 SKOGSBRUK

Planområdet består av redan avverkad skogsmark.

5.7.2 OEXPLOATERADE OMRÅDEN

Planområdet är inte bebyggt men påverkat av tidigare avverkning.

5.7.3 EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN

En mindre del av planområdet utgörs av torv/våtmark. På grund av våtmarkers naturvärden genomfördes inom detta område en naturvärdesinventering enligt svensk standard för naturvärdesinventering.

Området har bedömts till naturvärdesklass 4 – visst naturvärde. Klassningen motiveras av förekomsten av vanlig groda och skogsödla i och i anslutning till våtmarken. Av visst intresse är förekomsten av den rödlistade Buskskvättan. Arten häckar bland annat på hyggen och glest trädbevuxna myrar och det är sannolikt att den häckar i eller i nära anslutning till inventeringsområdet.

Att naturvärdet inte bedöms högre beror på avsaknaden av skogliga naturvårdsarter, den relativt unga skogen och frånvaron av äldre skog och en bristande kontinuitet av död ved.



Figur 6. Karta över beskrivna biotoper. Naturvärdesbiotop 1 = gul färg, klass 4, visst naturvärde. Övrig biotop 2 = grön färg, klass 5 lågt naturvärde.

I nära anslutning av våtmarken kommer en dagvattendamm att anläggas, som kommer få sitt utlopp till våtmarken. Ett ökat dagvattenflöde till våtmarken bedöms vara gynnsamt för våtmarken och dess naturvärden.

Efter samrådet har placeringen av dagvattendammen reviderats något, för att hindra att dagvattendammen anläggs i våtmarken. En mindre buffertzon har lämnats mellan dagvattendammen och våtmarken för att säkerställa en tydlig avskiljning mellan anläggningen och den naturliga miljön. Detta gör att våtmarken och dess naturvärden kan bevaras, samtidigt som dagvattendammen bidrar till att blötlägga våtmarken ytterligare genom att tillföra renat dagvatten. Detta bedöms kunna stärka våtmarkens naturvärden.

Åtgärden kan utgöra vattenverksamhet och därmed innebära att det behövs tillstånd. Tillstånd för vattenverksamhet söks hos länsstyrelsen eller till mark- och miljödomstolen.

5.8 MILJÖKVALITETSNORMER

5.8.1 LUFT

Luftkvaliteten i Heby kommun är god. Uppmätta halter av föroreningar är långt under gränsvärdena för miljökvalitetsnormerna.

Det finns dock en osäkerhet och farhåga att halterna av bens(a)pyren lokalt

skulle kunna vara höga eftersom Heby kommun har en relativt stor andel småhus som använder ved eller pellets som huvudsaklig värmekälla.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft.

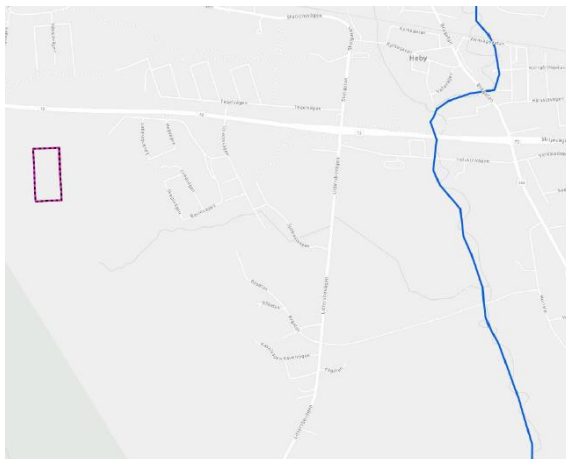
5.8.2 VATTEN

Miljökvalitetsnormer för vatten anger vilken kvalitetsstatus ett vattendrag ska uppnå till en viss tidpunkt.

Normerna innebär att vattendrag ska uppnå god ekologisk- och kemisk ytvattenstatus. För grundvatten är miljökvalitetsnormen god kemisk- och kvantitativ status. Kvalitetsstatus på vattenförekomster får inte försämrast.

Planområdet berörs av miljökvalitetsnormer för ytvattenförekomsten Örsundaån Vansjön- Fjärdhundra. Vattenförekomsten utgör planområdets recipient, det vill säga vattendraget där dagvatten från planområdet slutligen når.

Det finns ingen grundvattenförekomst inom eller i närheten av planområdet.



Figur 7 Lokalisering av ytvattenförekomsten Örsundaån Vansjön-Fjärdhundra. Planområdet markerat med lilablå sträckning (FVB 2025).

Örsundaån Vansjön- Fjärdhundra bedöms ha måttligt ekologisk status på grund av förhöjda halter av näringsämnen i förekomsten.

God kemisk status uppnås inte i recipienten på grund av förhöjda halter av ämnena kvicksilver och bromerade difenyletrar. Dessa ämnen är förhöjda i samtliga undersökta ytvattenförekomster i Sverige. Det bedöms inte som tekniskt möjligt att sänka halterna av dessa ämnen till nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Därför har vattendraget mindre stränga krav för Polybromerade difenyletrar och Kviksilver (VISS 2023).

För den ekologiska statusen har uppfyllandet av miljökvalitetsnormen för god ekologisk status en tidsfrist till 2027 samt 2033.

Ett genomförande av detaljplanen innebär en ökad förekomst av föroreningar som riskerar att nå vattenförekomsten. En tillräcklig rening av dagvattnet behöver därför uppnås innan dagvatten från planområdet leds vidare till recipienten. En dagvattenutredning har tagits fram för att presentera lösningar för att uppnå tillräcklig rening så att belastningen på recipienten inte ökar. Dagvattenlösningar presenteras under **kapitel 5.9.2** Hantering av dagvatten.

5.8.3 BULLER

Miljökvalitetsnormerna för buller anger att en bullerkartläggning ska göras i de kommuner som har mer än 100 000 invånare samt längs med de största vägarna och järnvägarna i landet. Då Heby kommun inte har över 100 000 invånare och järnvägen inte klassas som en av de största i landet omfattas sträckan inte av miljökvalitetsnormer för buller. Även mindre kommuner ska dock sträva efter att begränsa buller och hålla sig inom riktvärden enligt förordningen 2015:216 om trafikbuller vid bostäder. Därför har en bullerutredning gjorts för planområdet i förhållande till de närmaste bostäderna. Bullerutredningen presenteras i **kapitel 5.10.1**

5.9 MILJÖ

5.9.1 MILJÖBEDÖMNING

En undersökning avseende strategisk miljöbedömning för plan har genomförts enligt 6 kap. miljöbalken (1998:808) för att undersöka om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap. 5 § MB). Därefter ska kommunen i ett särskilt beslut avgöra planens miljöpåverkan. Detta görs i samband med samrådsskedet (6 kap. 7 § MB). Undersökningen utgår även från miljöbedömningsförordning (2017:966) som innehåller bestämmelser om miljöbedömningar enligt 6 kap. miljöbalken. Heby kommun har genomfört en undersökning om detaljplanen medför en betydande miljöpåverkan (6 kap. 6 § MB) och kommit fram till att denna detaljplan inte kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan. Beslutet togs i kommunstyrelsen 28 april 2026 Ks § 78. I Länsstyrelsens yttrande daterat 2026-03-09 tydliggörs att länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 5 § MB. Länsstyrelsen poängterar dock att kommunen även bör ta ställning till om detaljplanen är ett så kallat MKB-projekt i enlighet med 4 kap 34 § PBL. Därför har behovsprövningen efter samrådsskedet kompletterats med en bedömning gällande MKB-projekt.

Detaljplanen möjliggör för industriändamål men inte i den omfattning att kommunen gör bedömningen att det är att klassa som ett MKB-projekt enligt 4 kap 34 § PBL. Behov av utökad undersökning om betydande miljöpåverkan, där även 10 § 1–3 och 11–13 §§ (2017:966) miljöbedömningsförordningen ingår, anses därför inte föreligga. Därtill är planområdet i gällande plan redan planlagt för industri som är icke-störande. Detta innebär att detaljplanen inte innebär att ny mark planläggs för industri.

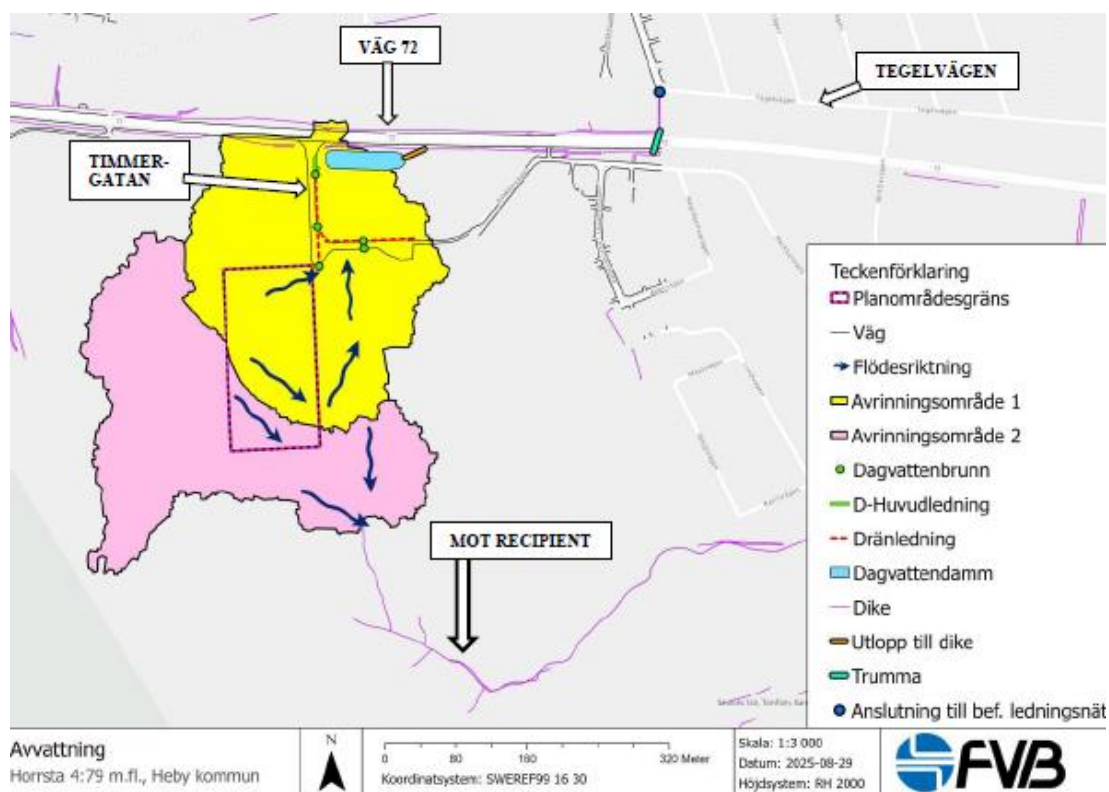
5.9.2 STRANDSKYDD

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

5.9.3 HANTERING AV DAGVATTEN

Den befintliga avvattningen av planområdet sker genom yttlig avrinning på markytan längst två avrinningsområden, ett norrut, och ett åt sydöst.

Dagvattnet som rinner norrut leds via brunnar eller markavrinning mot en anlagd dagvattendamm nordöst om planområdet för att sedan slutligen nå recipienten. Dagvattnet som rinner mot det sydöstra avrinningsområdet leds en lång väg via ett dike/lågstråk, sydöst om planområdet, mot recipienten.



Figur 8 Planområdet består av en vattendelare som medför två avrinningsområden, ett som avrinner norrut och ett åt sydöst (FVB 2025).

Dagvattenhanteringen inom planområdet ska uppnå flödesneutralitet. Det innebär att ett genomförande av detaljplanen inte får medföra en ökad avrinning från området jämfört med avrinningen innan genomförandet.

Beräknade dagvattenflöden vid respektive återkomsttid ökar vid framtida situation gentemot befintlig, på grund av ökning av hårdgjorda ytor samt klimatförändringar.

Befintlig situation	Rinntid (min)	10-årsregn (l/s)	30-årsregn (l/s)	50-årsregn (l/s)	100-årsregn (l/s)
Avrinningsområde 1	12	54	78	93	530
Avrinningsområde 2	10	22	32	38	190
Totalt	-	76	110	131	720
Framtida situation	Rinntid (min)	10-årsregn (l/s)	30-årsregn (l/s)	50-årsregn (l/s)	100-årsregn (l/s)
Hela detaljplaneområdet	10	390	550	660	1 200
Ökning (l/s)	-	314	440	529	480

Tabell 1. Beräknade dagvattenflöden för respektive avrinningsområde vid befintlig och framtida situation vid olika återkomsttider samt dagvattenflödesökning (FVB 2025).

För att uppnå flödesneutralitet vid ett genomförande av planen behöver dagvattnet fördröjas innan det leds vidare.

Dagvattenutredningen visar att 5001 l/s dagvatten behöver fördröjas ned till 32 l/s. Detta kräver en fördröjningsvolym på 610 kubikmeter.

Beräkningen av fördröjning är i dagvattenutredningen gjord utifrån en dagvattendamm med en fördröjningsvolym på 630 kubikmeter.

Inflöde (l/s)	Utföde (l/s)	Area (m ²)	Permanent vattendjup (m)	Reglerhöjd (m)	Permanent vattenvolym (m ³)	Fördröjningsvolym (m ³)
550	32	760	0,6	1,1	150	630

Tabell 2 Indata och dimensioner av föreslagen dagvattendamm (FVB 2025).

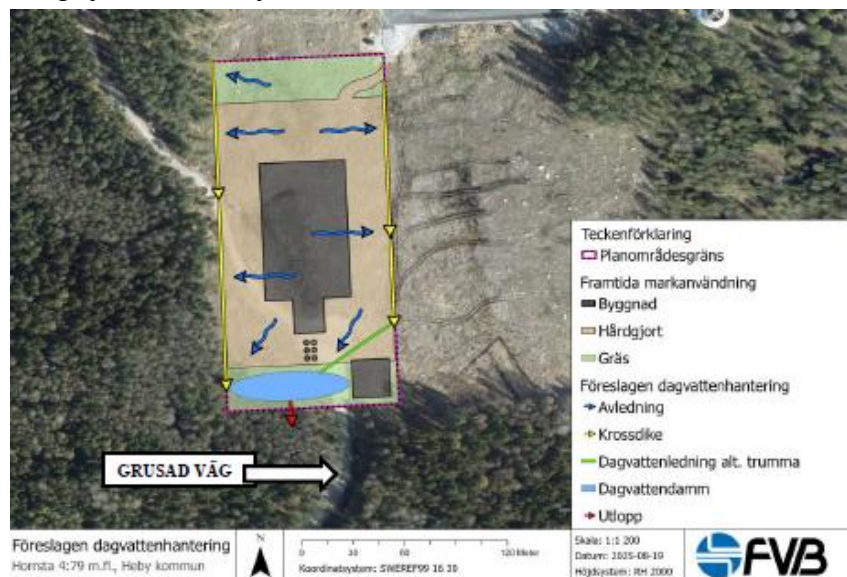
En dagvattendamm med utformningen enligt ovanstående tabell som klarar en fördröjningsvolym på 630 kubikmeter behöver en **yta om 760 kvadratmeter**. Det bedöms finnas tillräcklig yta i nuvarande gräsyta i södra delen av detaljplanen för att uppnå detta. Sedan detaljplanen var ute på samråd har ytan för dagvattendamm reviderats något för att bevara befintlig våtmark inom planområdet. Ytan som planläggs för dagvattendamm är ca 1100 kvadratmeter stor. Tillräcklig fördröjningsyta finns samtidigt som befintlig våtmark kan lämnas orörd.

För att bedöma reningsbehovet av dagvattnet inom planområdet har föroreningsberäkningar genomförts.

Ett genomförande av detaljplanen innebär en ökad förekomst av föroreningar som riskerar att nå vattenförekomsten. Därför behöver dagvattnet från planområdet renas innan det leds vidare till recipienten. Dagvattenutredningen föreslår flera reningsåtgärder i form av krossdike, dagvattendamm och dike. Tillsammans ger åtgärderna en långtgående rening med god reningseffekt.

Med föreslagen rening bedöms ett genomförande av detaljplanen inte påverka Örsundaån Vansjön- Fjärdhundras status negativt.

Dagvattenhanteringen föreslås enligt följande: dagvattnet leds till krossdiken längs planområdets östra och västra sida med en längsgående lutning mot söder. Kupolbrunnar anläggs i de södra ändarna av krossdikena, på en något upphöjd nivå, sett till dikesbotten. På så sätt kan dagvattnet brädda mot kupolbrunnarna först, och därefter avledas vidare till dagvattendammen. Dammens utlopp föreslås ansluta till befintligt våtmarksområde utanför planområdet. Från våtmarken avleds sedan dagvattnet vidare mot trummor, under den befintliga grusvägen, söder om planområdet och vidare mot recipienten enligt befintlig övergripande topografi och avrinning. Oljeavskiljare ska installeras om det finns risk för oljeläckage på till exempel parkeringsplatser, uppställningsytor och körytor.



Figur 9 Föreslagen dagvattenhantering inom den framtida detaljplanen (FVB).

Dagvattendammens rening:

En grundprincip är att ju längre avståndet är mellan inlopp och utlopp, desto större blir reningseffekten. In- och utlopp från dammen kan placeras antingen ytligt eller under vattenytan. I dammens grundare delar, kan vegetation anläggas för att filtrera bort föroreningar, och i djupare delar sedimenteras större partiklar. Regelbunden skötsel krävs av dagvattendammen för att den ska fungera som önskvärt. Skötseln innebär bland annat kontroll och skötsel av växtlighet, sediment, sedimentdjup och rensning av skräp vid in- och utlopp.

En förprojektering rekommenderas att utföras gällande utloppet från dagvattendammen till våtmarken.

5.10 HÄLSA OCH SÄKERHET

5.10.1 OMGIVNINGSBULLER

Beräkningar har gjorts av förväntat bulleralstring från planerad verksamhet och tillkommande trafik. Den främsta bullerkällan i planområdets omgivning bedöms vara trafikbuller från väg 72. Närmast liggande bostäder har redan idag

uppmätta bullernivåer över riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Det bedöms dock inte innebära behov av åtgärder då riktvärdet för befintlig miljö är 65 dBA ekvivalent ljudnivå för hus byggda före år 1997.

	~2015 och framöver "nya bostadsbyggnader" *	1997 - ~2015 "nyare befintlig miljö"	- 1997 "äldre befintlig miljö"
Buller från väg, vid fasad	Se planbeskrivning eller bygglov	55 dBA Leq _{24h}	65 dBA Leq _{24h}
Buller från spår, vid fasad	Se planbeskrivning eller bygglov	60 dBA Leq _{24h}	55 dBA**** Lmax inomhus natt
Buller från väg, vid uteplats	Se planbeskrivning eller bygglov	55 dBA** Leq _{24h} 70 dBA*** Lmax	-

Tabell 3 Ljudnivåer från väg och spårtrafik för att bedöma när bullerskyddsåtgärder eller andra försiktighetsmått behöver övervägas (Ramboll 2025).

Vid ett genomförande av detaljplanen väntas ljudnivåerna från väg 72 att öka med 0,1–0,3 dB. Det innebär att ett genomförande av detaljplanen ger marginellt högre ljudnivåer. Därför görs bedömningen att bullerskyddande åtgärder inte är nödvändigt.

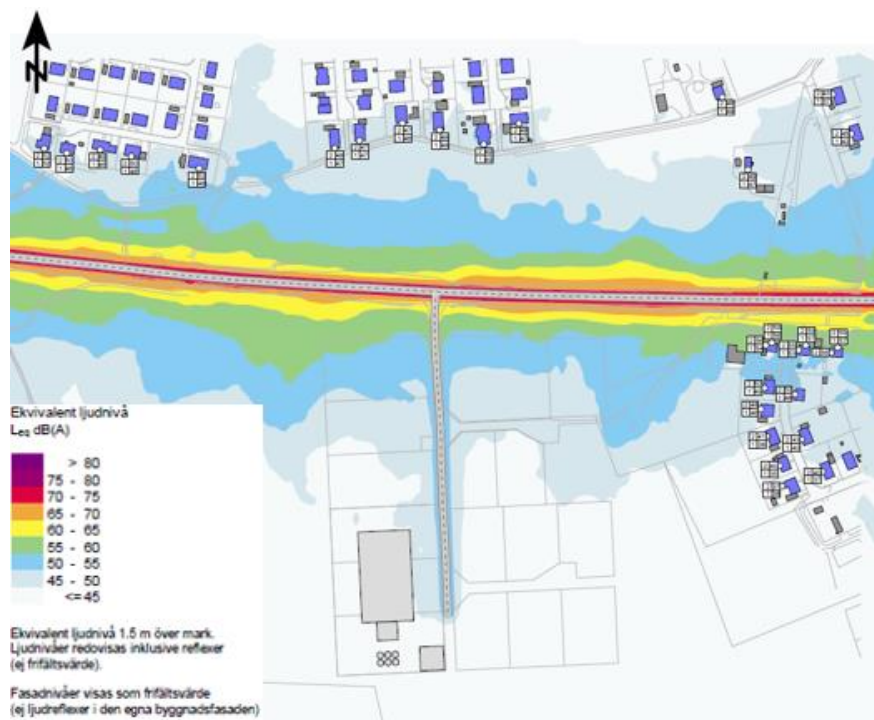
Buller från planerad fabrik beräknas klara gällande riktvärden för industribuller vid närliggande bostäder. Vid beräkningen av verksamhetsbuller så har en bedömning gjorts av vilka bullerkällor som är aktuella att ta med i beräkningen. I och med att närmaste bostäder ligger på ett avstånd om 300–400 meter görs bedömningen att buller från fasta installationer som exempelvis fläktar ger minimalt utslag vid sådana avstånd och har därmed inte ingått i beräkningarna. Ekvivalenta ljudnivåer från fabriken beräknas som högst att nå 48 dBA vid den mest bullerutsatta fasaden. Det innebär att ljudnivån får öka med max 1,5 dBA för att hålla sig inom aktuella riktvärden. Fasta installationer såsom exempelvis fläktar, kan därmed låta med en ljudeffektnivå på 106 dBA. Majoriteten av de fasta installationer som förväntas av verksamheten är planerade att placeras inom huvudbyggnaden. Endast siloskonerna kommer att försättas med vibratorer där byggnaden är delvis öppen. För att begränsa att buller från fasta installationer, inne i industribyggnaden, når ut, kan byggnadstekniska åtgärder tillämpas. Lösningar, vilka prövas i genomförandeskedet.

Bullret från pumpbilen bedöms vara den mest bullrande källan. För att minska bullerpåverkan till de närliggande bostäderna kan pumpbilen placeras på den sydvästra sidan om verksamhetsområdet alternativt att pumpbil eller kompressor placeras i ljudskyddad inbyggnad.

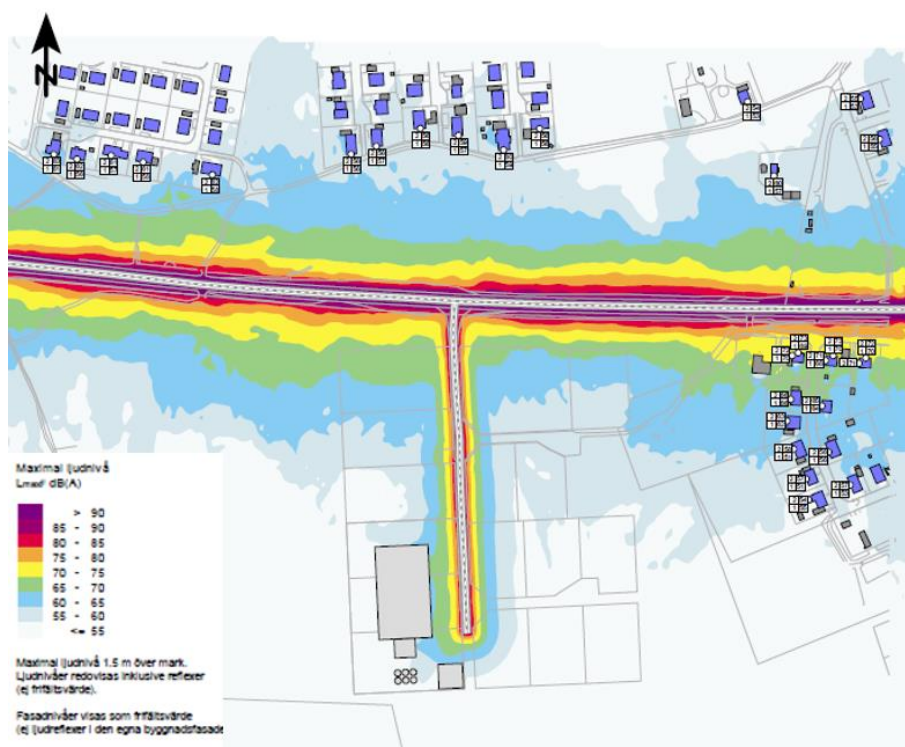
Bedömningen har gjorts att buller från verksamheten till närmaste bostäder inte

är dominerat av lågfrekvent buller. Typiskt fläktbuller är till exempel inte dominerat av låga frekvenser. För att bedöma förekomsten av lågfrekvent buller behöver installationernas spektrum vara känt, vilket inte är fallet i detaljplaneskedet. Byggnadstekniska åtgärder kan tillämpas för att hantera eventuellt lågfrekvent buller,

Ytterligare en bullerkälla i närområdet är Horrsta bergtäkt, cirka 1,5 kilometer väster om planområdet. Bergtäkten bedöms ge upphov till ekvivalenta ljudnivåer dagtid under 50 dBA. Det betyder att buller från bergtäkten kan vara hörbart inom planområdet och vid närliggande bostäder öster om planområdet. Det bedöms dock inte dominera eller överskrida bullervärden.



Figur 10 Ekvivalent ljudnivå av trafikbuller med 2045 som prognosår och utbyggd fabrik (Ramboll 2025).



Figur 11. Maximal ljudnivå från trafikbuller med 2045 som prognosår och utbyggd fabrik (Ramboll 2025).



Figur 12 Ekvivalent ljudnivå för verksamhetsbuller (Ramboll 2025).

5.10.2 RISK FÖR OLYCKOR

Byggnaders utformning och framkomligheten för blåljuspersonals ska beaktas i samband med vidare projektering.

Den närmaste brandstationen är Heby brandstation som är en del av räddningstjänsten Sala- Heby.

Risk med hänsyn till riksväg 72

Riksväg 72 går mellan Sala och Uppsala, via Heby. Vägen är klassad som en primär transportled för farligt gods. Detta innebär att transporter med farligt gods är rekommenderade att använda sig av vägen. En riskutredning har genomförts för väg 72 i och med en pågående detaljplan i Vittinge. Riskutredningens slutsatser bedöms vara tillämplbara även för denna detaljplan och presenteras härnedan i korthet.

Andelen farligt gods av tung trafik antas utifrån den nationella statistiken vara 4 %. Fördelning mellan olika klasser samt uppskattat antal transporter per klass redovisas i tabellen nedan.

Klass	Ämne	Andel (%)	Antal transporter (per år)
1	Explosiva ämnen	2,3	143
2	Gaser	19,8	1230
3	Brandfarliga vätskor	52,0	3230
4	Brandfarliga fasta ämnen m.m.	1,8	112
5	Oxiderande ämnen och organiska peroxider	3,1	193
6	Giftiga ämnen	5,4	335
7	Radioaktiva ämnen	0,1	6
8	Frätande ämnen	10,6	658
9	Övriga farliga ämnen	4,9	304

Tabell 4. Fördelning mellan olika klasser samt uppskattat antal transporter per klass på riksväg 72.

De risker som har identifierats i riskutredningen, och vilka bedöms vara dem samma för aktuellt planområde, är risker kopplade till om det skulle ske en olycka vid transport av farligt gods på väg 72. Nedan finns en tabell med konsekvensbedömning utifrån ämnen som transporteras vid en olycka.

Klass	Konsekvensbeskrivning
1. Explosiva ämnen	Riskgrupp 1.1: Risk för massexplosion. Konsekvensområden kan vid stora mängder (≥ 2 ton) överstiga 50-200 meter. Begränsade områden vid mängder under 1 ton. Riskgrupp 1.2-1.6: Ingen risk för massexplosion. Risk för splitter och kaststycken. Konsekvenserna normalt begränsade till närområdet.
2. Gaser	Klass 2.1: Brännbar gas: jetflamma, gasmolnexplosion, BLEVE. Konsekvensområden mellan ca 20-200 meter. Klass 2.2: Icke brännbar, icke giftig gas: Konsekvenserna vanligtvis begränsade till närområdet kring olyckan. Klass 2.3: Giftig gas: Giftigt gasmoln. Konsekvensområden över 100-tals meter.
3. Brandfarliga vätskor	Brand, strålningseffekt, giftig rök. Konsekvensområden vanligtvis inte över 40 m.
4. Brandfarliga fasta ämnen m.m.	Brand, strålningseffekt, giftig rök. Konsekvenserna vanligtvis begränsade till närområdet kring olyckan.
5. Oxiderande ämnen och organiska peroxider	Självantändning, explosionsartade brandförlopp om väteperoxidslösningar med koncentration över 60 % eller organiska peroxider kommer i kontakt med brännbart, organiskt material. Skadeområde ca 70 m radie.
6. Giftiga ämnen	Giftigt utsläpp. Konsekvenserna vanligtvis begränsade till närområdet.
7. Radioaktiva ämnen	Utsläpp av radioaktivt ämne, kroniska effekter mm. Konsekvenserna begränsas till närområdet.
8. Frätande ämnen	Utsläpp av frätande ämne. Konsekvenser begränsade till närområdet.
9. Övriga farliga ämnen	Utsläpp. Konsekvenser begränsade till närområdet.

Tabell 5. Tabell över konsekvensbedömning för respektive klass farligt gods.

Genom konsekvensbeskrivningen går det att utläsa att majoriteten av olyckorna under transport av farligt gods främst bedöms drabba vägens närområde. Avståndet mellan väg 72 och närmaste byggnad är minst 150 meter. Det innebär att en olycka vid transport av farligt gods endast kommer ha begränsad påverkan på aktuellt planområde samt människor vistandes där. Endast olyckor med explosiva ämnen och brännbara gaser bedöms kunna påverka även vid större avstånd. Sannolikheten för en olycka med dessa ämnen bedöms dock som mycket låg. Risknivån bedöms därför som liten.

5.10.3 FLYGHINDERSANALYS

Inom planområdet föreslås det byggnader över 20 meter, det innebär att dessa kan utgöra hinder för närliggande flygplatsers MSA-yltor. En flyghinderanalys har därför upprättats av Luftfartsverket (LFV). Berörda flygplatser bedöms vara: *Stockholm/Västerås, Eskilstuna, Uppsala samt Akademiska sjukhuset*. Flyghinderanalysen visar att föreslagen byggnation inte påverkar flygplatsernas MSA-yltor och därför inte flygsäkerheten.

5.10.4 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

En skyfallsanalys har genomförts utifrån ett 100-års regn. Analysen gjordes både med och utan klimatfaktor. Ett 100-års regn motsvarar 55 millimeter nederbörd på en timme. Läggs där till en klimatfaktor på 1,25 motsvarar det 69 millimeter

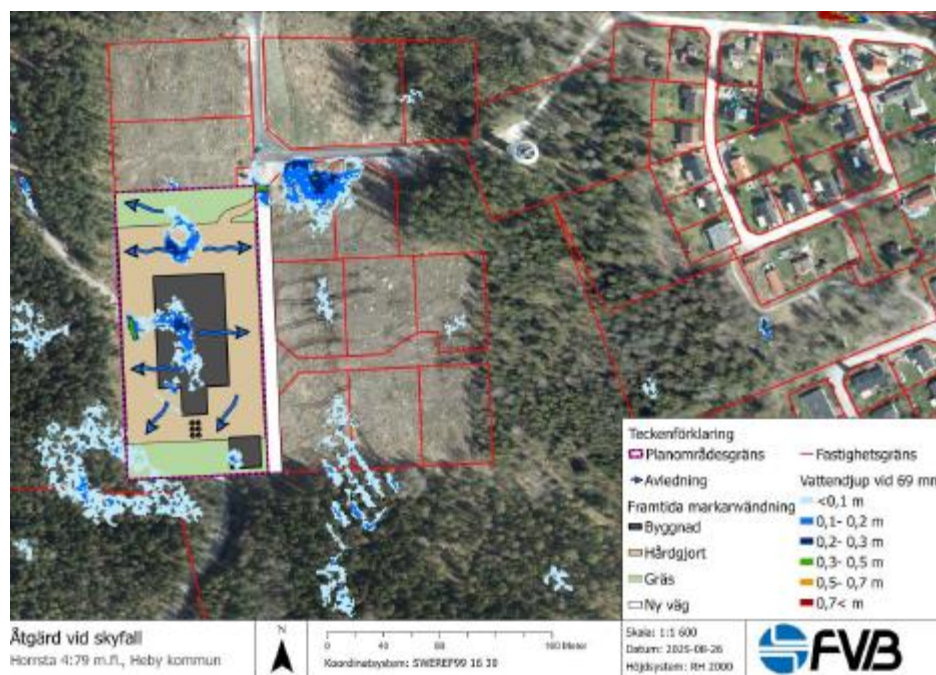
nederbörd på en timme (Svenskt vatten 2016). Skyfallsanalysen visar att det inom planområdet förekommer mindre lågpunkter. Lågpunkternas vattendjup och utbredning är ungefär densamma oavsett om klimatfaktor används eller inte.

Skyfallsvattnet avleds till stor del norrut, från planområdet, längs med väg 72, vidare under befintlig gång- och cykeltunnel och österut tills det når recipienten. En mindre del av skyfallsvattnet leds sydöst via befintligt dike genom skogsmark tills det slutligen når recipienten.

Vid genomförandet av detaljplanen föreslås marken få en höjdsättning så att marken lutar mot föreslagna krossdiken, längs med planområdets långsidor samt söderut. Genom denna höjdsättning kan skyfallsvattnet avledas via krossdikena. Skulle dessa anläggningar bräckas, avleds skyfallsvattnet vidare sydväst mot dagvattendamm och våtmark.

De nya byggnaderna står i befintliga lågpunkter. För att minska risk för skada på byggnad vid skyfall behöver marken höjas.

Den nya lokalgatan som planeras att uppföras längs planområdets östra gräns, bör skevas mot öster för att inte avleda den nya vägens vatten mot föreslaget krossdike.



Figur 13 Förslag på lutning av mark för avledning av skyfallsvatten (FVB 2025).

5.10.5 RISK FÖR EROSION, SKRED OCH RAS

Planområdet ligger inte inom utpekat riskområde för ras, skred eller erosion.

Från tidigare geoteknisk utredning bedöms risken för skred inte föreligga givet att nuvarande marknivåer hålls. En höjning av markytan med 1 m i läge för tomtmark bedöms inte påverka stabiliteten.

Vibrationer från bergtäkt i närområdet bedöms inte vara en risk för byggnader inom planområdet eftersom avståndet är över 1200 meter.

5.11 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planen bedöms genomförbar sett till de geotekniska säkerhetsfrågorna, förutsatt att framtida marknivåer ej överskrider +82 meter över havet och att lerpartierna inom planen skiftas ut.

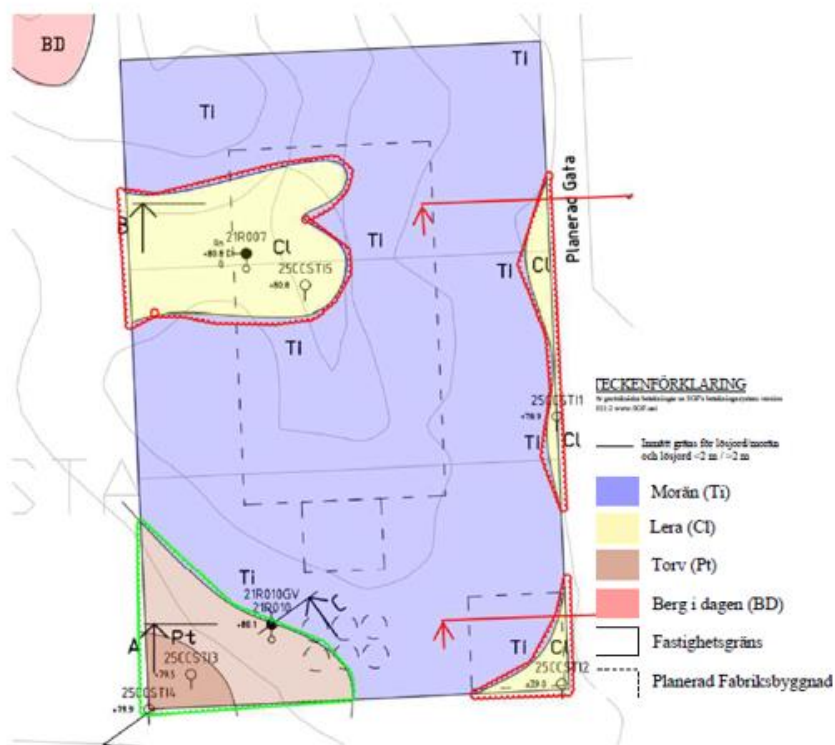
Stor del av planområdets markyta utgörs av morän. Tunna lager lera återfinns. Den lera som har identifierats inom planområdet har ett djup mellan 0–1,5 meter. I den sydvästra delen av planområdet finns ett mindre våtmarksområde där jorden består av torv ovan lera på morän.

Inom planområdet finns en lokal höjd i det nordvästra hörnet för att sedan slutta mot öster och söder.

Grundvattnets nivå bedöms ligga ca 0,4–0,5 meter under markytan i de låglänta delarna av planområdet. Grundvattenmätningen utfördes några veckor efter snösmältning och under tjällossningsperioden. Uppmätta nivåer kan därför antas vara högre än den förväntade årsmedelnivån.

Släntstabiliteten har utretts i den östra delen av planområdet där ett mäktigt lerområde är beläget. De grunda lerområdena inom planområdet behöver skiftas ut. Torvområdet i sydvästradelen av planområdet behöver förstärkas vid bebyggelse genom utskiftning av lösjord och ersätta med fyllning inom det område där lösjord har en mäktighet under 2 meter för att kunna bebyggas.

I övriga delar av planområdet där morän återfinns på markytan alternativt nära markytan bedöms byggnader och silos kunna grundläggas med plattgrundläggning ovan morän alternativt på berg. Belastning ovan naturligt lagrad morän alternativt ompackade morän bedöms ge ringa sättningar.



Figur 14 Planritning med tolkade jordarter. Markerat med grönt är förekomst av torv, markerat med rött är förekomst av lera inom planområdet (Civilsicon 2025).

Radonundersökningar visar att området klassas som lågradonmark vilket innebär att inga särskilda radonskyddande åtgärder behöver vidtas vid markarbeten.

5.12 KULTURMILJÖ

Inom planområdet finns inga kända lämningar. Om en fornlämning påträffas i samband med anläggningsarbetet ska arbetet avbrytas och anmälas till länsstyrelsen i enlighet med kulturmiljölagen 2 kap. 10§.

Öster om planområdet, söder om vattentornet, har en möjlig fornlämning och en övrig kulturhistorisk lämning identifierats. En exploatering av planområdet bedöms inte påverka dessa fornlämningar.

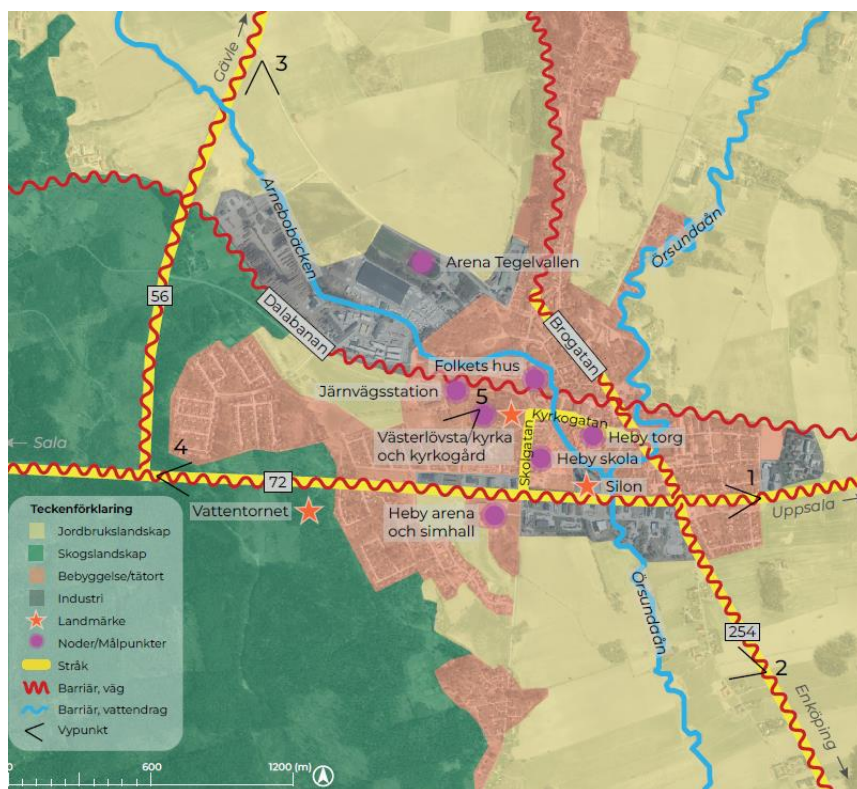


Figur 15. Fornlämningar i förhållande till planområdet. Fornlämningarna utgör de två blå prickarna inom beige cirkel och planområdet är markerat med röd ruta (Riksantikvarieämbetet).

5.13 LANDSKAPSBILD

Planförslaget möjliggör för att del av byggnad får ha en totalhöjd på 45 meter samt för att ett paket med silosar uppförs med en totalhöjd på 35 meter. Den höga höjden påverkar ortens landskapsbild. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer den höga byggnadsdelen att bilda ett nytt landmärke och vara synligt från stora delar av Heby tätort.

En landskapsbildsanalys har därför tagits fram för att bedöma påverkan på landskapsbilden utifrån ett antal särskilt utpekade vyer, se figur 17 nedan.



Figur 16 Strukturanalys med utpekade vypunkter (WSP 2025)

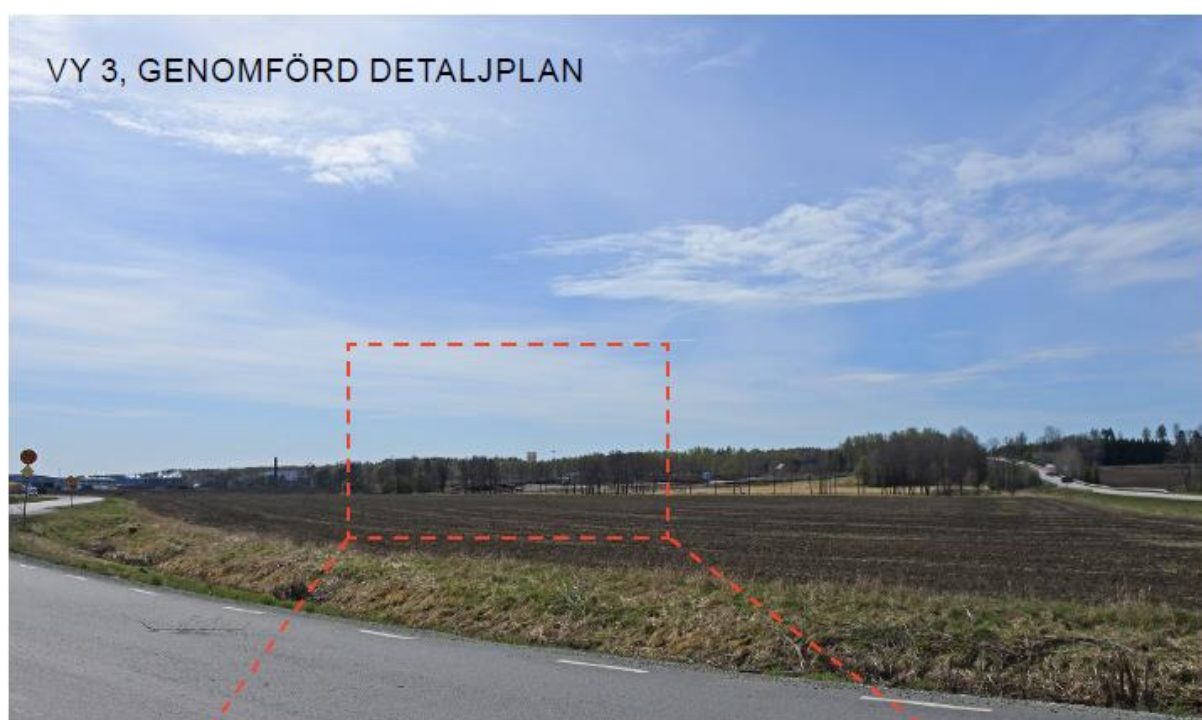
När landskapsbildsanalysen genomfördes uppskattades den höga byggnadsdelen bli 40 meter hög. Efter färdigställandet av landskapsbildsanalysen har höjden ökat med ytterligare 5 meter. Därför provas, i detta planförslag, för en totalhöjd på 45 meter för den högsta byggnadsdelen. Bedömningen är dock att landskapsbildsanalysens slutsatser kan användas som underlag för lokaliseringsprövningen. Därför presenteras här nedan bedömningen av påverkan på landskapsbilden med uppförande av en 40 meter hög byggnadsdel.

Den nedre byggnadsdelen bedöms skymmas av skog medan den översta delen kommer att resa sig tydligt ovanför trädtopparna från stora delar av Heby tätort. Beroende från vilket håll betraktaren ser byggnaden kan den upplevas mer eller mindre sammanhängande med övriga landskapsbilden.

Den störst märkbara förändringen av landskapsbilden bedöms bli sett norrifrån väg 56 eftersom övriga höga objekt inte syns från denna vy.



Figur 17 Befintlig vy från norr (WSP 2025)



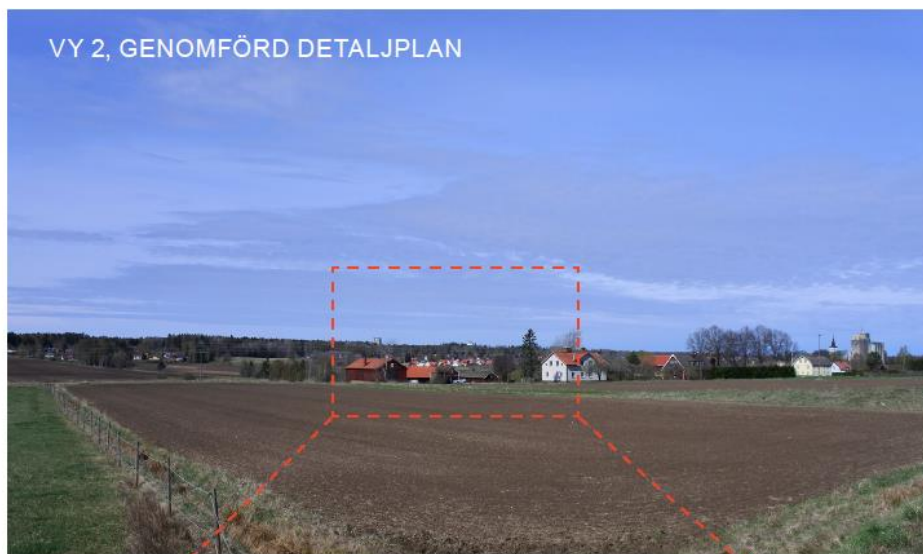
Figur 18. Vy från norr efter genomförd detaljplan.

Störst kontrast mot den befintliga landskapsbilden bedöms bli sett från söder, från väg 254 (Vypunkt 2). I denna vy kommer den höga byggnaden upplevas

som längre från vattentornet och tätorten och därför upplevas mer kontrastfullt mot det i övrigt öppna landskapet.



Figur 19 Befintlig vy sett från söder (WSP 2025).



Figur 20 Vy sett från söder efter genomförd detaljplan (WSP 2025).

För att mildra påverkan på landskapsbilden föreslås att arbeta med gestaltningen av byggnaden. Exempel genom att byggnadens låg- och högdelar utformas i varierande kulörer/material för att bättre smälta in mot horisonten.

De lägre delarna kan förslagsvis utformas med en mörkare nyans för att sedan i de övre delarna av byggnaden övergå till ljusare nyans för att smälta in mer mot himlen.

En ytterligare viktig faktor för att minska påverkan på landskapsbilden vid ett genomförande av detaljplanen är att värna kringliggande skog.

5.14 SOCIALA ASPEKTER

Tillgängligheten och närbarheten till planområdet är idag begränsad på grund av avsaknaden av en separat gång- och cykelväg längs med väg 72. Trafikverket planerar dock att anlägga en separat gång- och cykelväg längs med väg 72 mellan Sala och Heby. Anläggandet kommer främja närbarheten samt trafiksäkerheten och möjliggöra att ta sig till och från planområdet med gång- och cykel.

Området används delvis till rekreationssyfte då det finns promenadstigar inom området. Dessa stigar kommer att försvinna när marken tas i anspråk för det detaljplanen möjliggör. Rekreativsvärdet bedöms dock inte som högt.

På grund av planområdets läge i den sydvästra utkanten av Heby tätort behöver området inte passeras för att nå andra målpunkter på orten. Utifrån det kan ett antagande göras att det är begränsad rörelse mellan området och andra delar av orten. Den som rör sig i området antas ha ärenden kopplat till fabriken eller övriga verksamheter inom företagsbyn. På grund av det kan också antas att rörelserna till och från området är samlade inom samma tid på dygnet. Platsen kan därför upplevas som otrygg och ödslig om den besöks under den tid på dygnet då besöksfrekvensen är låg, exempelvis kvälls- och nattetid.

Planområdets strategiska läge gör också att påverkan på befintliga boendemiljöer i närheten begränsas. Närmaste bostadsbebyggelse är runt 300–400 meter från industribyggnaden. Identifierade konsekvenser kopplat till boendemiljö är påverkan på landskapsbilden samt marginell ökning av omgivningsbuller vid befintliga bostäder.

Planförslaget möjliggör en expansion av en befintlig torrbruksfabrik, vilket kan innebära ett visst tillskott av arbetstillfällen på orten.

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

5.15 TEKNIK

5.15.1 VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Ledningar är framdragna till planområdet. Detta gjordes i samband med anläggandet av lokalgatan, Timmergatan, som leder till planområdet.

5.15.2 AVFALL

Sophantering löses av fastighetsägaren.

I Heby kommun utförs sophämtning i dagsläget av Vafab Miljö.

Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med kommunens renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation". Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser.

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. Avfall kan sorteras i miljöbod, skåp, bottentömmande behållare eller motsvarande, som utöver rest- och matavfall även inrymmer utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar.

Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning.

5.15.3 VÄRME, EL OCH BREDBAND

Fjärrvärmenät finns på orten som ägs av Sala-Heby Energi AB. Området ligger inom nätområde som ansvaras för av Sala Heby Energi Elnät AB. Vid grävningsarbete ska alltid Ledningskollen.se användas för att fastställa var och om det finns ledningar.

Bredbandsnät finns utbyggt i orten av flera kommersiella aktörer.

Anslutning till Sala-Heby Energi Elnäts nät sker från befintlig transformatorstation i nordöstra delen av verksamhetsområdet.

5.15.4 POSTUTDELNING

Kontakt med PostNord ska ske gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

5.16 TRAFIK

5.16.1 GATUNÄT, GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Idag finns det längs med riksväg 72 ingen gång- och cykelväg. Det innebär att oskyddade trafikanter måste korsa riksväg 72 för att nå planområdet.

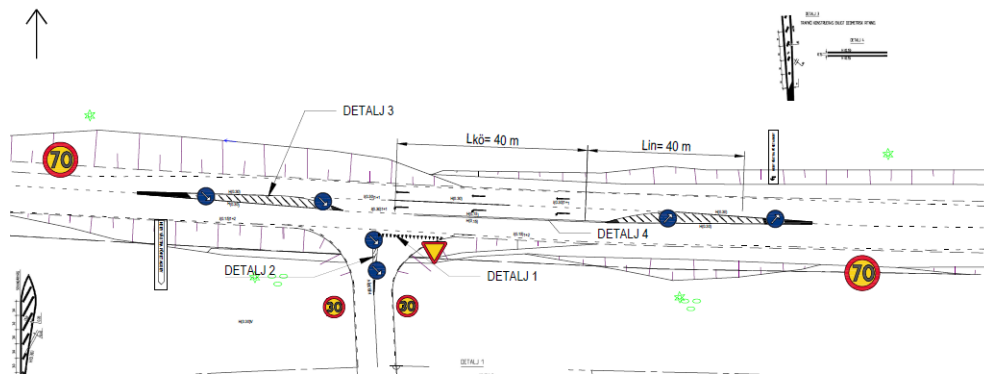
Trafikverket planerar att anlägga en separat gång- och cykelväg längs med Sala och Heby.

Det betyder att det i framtiden kommer finnas goda möjlighet att ta sig till och från planområdet med gång och cykel.

5.16.2 BILTRAFIK

Inför upprättande av detaljplanens samrådsförslag togs en trafikutredning fram. Trafikutredningens syfte var att utreda förutsättningarna och analysera konsekvenserna av genomförandet av detaljplanen.

Hela verksamhetsområdet nås via anslutningen vid Timmergatan till Riksväg 72. Korsningen vid riksväg 72 byggdes ut när verksamhetsområdet exploaterades i enlighet med den gällande detaljplanen, DP 271. Utbyggnaden av C-korsningen genomfördes i dialog med Trafikverket. Trafikalstringen till verksamhetsområdet ansågs då vara svårbedömd, varför anslutningen utformades som en C-korsning med separat vänstersvängfält. Detta bedömdes som den mest trafiksäkra lösningen för att kunna hantera den trafikalstring som DP 271 kunde medföra.



Figur 22. godkänd situationsplan för C-korsningen vid anslutning 72/ Timmergatan.

Verksamhetsområdet som helhet möjliggör, enligt gällande plan (DP 271) för kontor, icke-störande industri samt handel. Två fastigheter inom verksamhetsområdet är sålda, varav en av dessa är färdigbyggd, Horrsta 4:70 där det finns ett djurkrematorie.

Metodbeskrivning

I befintlig trafikutredning finns en beräknad årsdygnstrafik för Horrsta 4:70 (50 ÅDT), samt även en årsdygnstrafik för planområdet, DP 416, som gäller för fastigheterna Horrsta 4:79, 4:80, 4:81 och 4:82 (68 ÅDT). För att uppskatta årsdygnstrafiken för hela verksamhetsområdet har en kompletterande uträkning gjorts. Uträkningarna är gjorda genom Trafikverkets trafikalstringsverktyg. I verktyget har antagandet gjorts att varje obebyggd fastighet bebyggs med en småindustri med nio anställda.

Beräkning har gjorts för två scenarier: (1) att hela verksamhetsområdet byggs ut enligt idag gällande detaljplan (DP 271) och (2) att området byggs ut enligt förslag till ny detaljplan (DP 416) tillsammans med den befintliga detaljplanen (DP 271) för övriga obebyggda fastigheter. Syftet är att kunna jämföra hur trafikmängderna förändras om den nya detaljplanen antas. Detta för att säkerställa att den detaljplan 416 inte innebär en ökad belastning på kringliggande vägnät, i jämförelse med den idag gällande detaljplanen.

Scenario (1) Beräknad årsdygnstrafik för utbyggt verksamhetsområde enligt befintlig detaljplan DP 271

Horrsta 4:70 är bebyggd och har, som tidigare nämnts, en uppskattad årsdygnstrafik om 50 resor. Resterande 15 fastigheter är obebyggda och kan enligt gällande plan byggas ut med kontor, industri och handel. ÅDT-beräkningen baseras på en uppskattning om att, dessa fastigheter, när de är bebyggda, kommer ha 135 anställda. Uppskattad årsdygnstrafik blir **då 680 resor enligt tabellen nedan.**

Uppskattat antal bilar

Nedanstående tabell visar det totala antalet bilresor och fordon per dygn och inkluderar både tur- och returresor. Bilresor innebär antalet personer som genomför en resa med bil. ÅDT (årsdygnstrafik) och ÅVDT (årsvardagsdygnstrafik) beräknar antalet fordon som bilresorna motsvarar per dygn. ÅDT antas vara 90% av ÅVDT.

	Exkl. nyttotrafik	Inkl. nyttotrafik
Antal bilresor [resor/dygn]	840	920
Uppskattat ÅDT [fordon/dygn]	620	680
Uppskattat ÅVDT [fordon/dygn]	690	760

Tabell 6. Tabell över uträknad ÅDT för scenario (1) att verksamhetsområdet byggs ut enligt befintlig detaljplan, DP 271

Hela verksamhetsområdet vid ett genomförande av gällande detaljplan, DP 271 väntas generera 730 resor per dygn. Det vill säga årsdygnstrafiken för Horrsta 4:70 tillsammans med den beräknad årsdygnstrafiken för övriga obebyggda fastigheter.

Secenario (2) Beräknad årsdygnstrafik för hela verksamhetsområdet med ny detaljplan DP 416

Den nya detaljplanen innebär att fastigheterna Horrsta 4:79, 4:80, 4:81 och 4:82 läggs ihop till en fastighet som väntas generera en årsdygnstrafik på **68 resor**. En fastighet inom det övriga verksamhetsområdet är redan bebyggd, Horrsta 4:70 med en uppskattad ÅDT på 50 fordon per dygn.

Det innebär alltså att vid ett antagande av ny detaljplan (DP 416) kvarstår elva fastigheter som kan byggas ut enligt den befintliga detaljplanen, DP 271. Dessa fastigheter antas, när de är utbyggda, ha 99 personer anställda, vilket ger en uppskattad årsdygnstrafik om 500 resor, se tabell nedan.

Uppskattat antal bilar

Nedanstående tabell visar det totala antalet bilresor och fordon per dygn och inkluderar både tur- och returresor. Bilresor innebär antalet personer som genomför en resa med bil. ÅDT (årsdygnstrafik) och ÅVDT (årsvardagsdygnstrafik) beräknar antalet fordon som bilresorna motsvarar per dygn. ÅDT antas vara 90% av ÅVDT.

	Exkl. nyttotrafik	Inkl. nyttotrafik
Antal bilresor [resor/dygn]	620	680
Uppskattat ÅDT [fordon/dygn]	450	500
Uppskattat ÅVDT [fordon/dygn]	500	550

Tabell 7. Tabell över uträknad ÅDT för scenario (2) att verksamhetsområdet byggs ut enligt befintlig detaljplan, DP 271 samt ny detaljplan för Horrsta 4:79 m.fl.

Den totala årsdygnstrafiken för hela verksamhetsområdet med ny detaljplan (DP 416) antagen för fastigheterna Horrsta 4:79 m.fl. blir 618 resor per dygn.

Det innebär att förslag till ny detaljplanen inte väntas öka trafikbelastningen på vägnätet, i jämförelse med nu gällande detaljplan. I stället väntas årsdygnstrafiken minska från 730 till 618 resor vid ett genomförande av den nya detaljplanen.

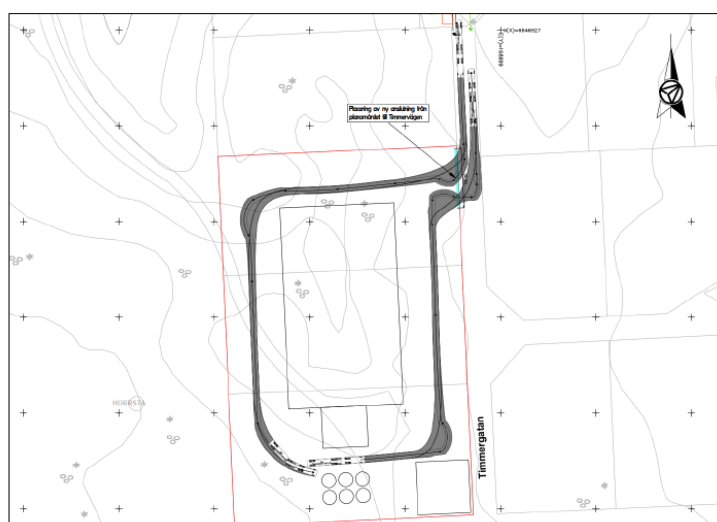
Trafikanalysen visar att den nya detaljplanen (DP 416), tillsammans med ett fullt utbyggt verksamhetsområde enligt gällande plan (DP 271), medför en trafikökning på cirka 10 procent av uppräknad trafikvolym till år 2040. Se tabell nedan, uppräknad årsdygnstrafik till och med 2040.

Väg	ÅDT Personbilar (2022)	ÅDT tunga fordon (2022)	ÅDT (2022)	Uppräknad ÅDT personbilar (2040)	Uppräknad ÅDT tunga fordon (2040)	Uppräknad ÅDT (2040)
72	4423	477	4900	5267	587	5854
56	2 831	1081	3912	3371	1328	4699

Tabell 8. Tabellen redovisar uppräknade trafikmängder (ÅDT) för prognosåret 2040 baserat på senast uppmätta trafiknivåer (Afry 2025).

Om endast den nya detaljplanens tillkommande trafik räknas genererar det ett tillskott i trafik om 34 fordon per dygn eller 68 fordonsrörelser ÅDT.

Anslutningen från Timmergatan till riksväg 72 bedöms vara trafiksäker och av tillräcklig standard för den tillkommande trafiken. En del växtlighet kan behöva fällas för att uppnå önskvärd sikt. Anslutningen till Timmergatan från planområdet föreslås placeras i planområdets nordöstra hörn. Sedan trafikutredningen genomfördes har planområdet utökats med en till fastighet, Horrsta 4:82. Anslutningen till Timmergatan är därför planerad att placeras i planområdets nordöstrahörn vilket innebär Horrsta 4:82.



Figur 23. Bild från trafikutredning över förslagen placering av anslutning, turkos markering och körspår från Trafikverkets typfordon (Afry 2025).

Inga kapacitetsproblem har identifierats. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka väg 72 eller väg 56, mer än i försumbar bemärkelse. Tillkommande trafik på riksväg 72 uppskattas till cirka 1 procent av uppräknade trafikvolymen 2040. Ökningen väntas ha samma resmönster på riksväg 72 som trafiken i dagsläget. 11–23 procent av ÅDT (årsdygnstrafiken) reser under maxtimmen. Femtio procent av trafiken trafikeras mot väst och femtio procent mot öst.

Riksväg 72 är en skyddsklassad väg och del av det prioriterade vägnätet. Utöver det är vägen även kategoriserad som en regionalt viktig väg samt del av det strategiska vägnätet för tyngre transporter.

Riksväg 56 är belägen 500 meter väster om planområdet och är kategoriserad som en del av de nationellt och internationellt viktiga vägarna i det funktionellt prioriterade vägnätet. Vägen är också del av det strategiska vägnätet för tyngre transporter med större volym tung trafik.

I gällande detaljplan (DP 217) finns en planlagd lokalgata som kommer att trafikförsörja aktuellt område för ny detaljplan samt övriga fastigheter inom Västra Heby företagsby.

Inom planområdet löper idag en skogsbilväg som leder vidare mot fastigheterna Horrsta 4:36 och Västerlövsta prästgård 1:1. Trafiken som passerar skogsbilvägen idag kommer vid genomförande av detaljplanen i stället försörjas



via anlagd lokalgata.

Figur 24. Förslag från trafikutredningen på dragning av ny skogsbilväg, gul markering och befintlig skogsbilväg, grå markering (Afry 2025).

Parkering för ny bebyggelse ska lösas inom den egna fastigheten. Exakt placering löses i samband med detaljprojektering och bygglov. Enligt exploatörens uppskattning behövs åtta parkeringsplatser vilket bedöms omfatta en yta om cirka 100 kvadratmeter. Det bedöms finnas tillräckligt med yta inom

fastigheten för parkering. Parkeringsplatser antas placeras i norra delen av planområdet.

Enligt Heby kommuns parkeringsnorm, daterad 2008-09-16 anges bilplatsbehov per verksamhet enligt nedanstående tabell. Behovstalen inkluderar både arbetande vid och kunder till verksamheten.

	Bilplatsbehov per 1000 m ² BTA		
Lokaltyp	Anställda	Besök	Summa
Industri/hantverk	7	1,5	8,5
Skolor	3,6	4	7,6
Kontor: Offentlig förvaltning:	18	5	23
Kontor: övriga	16	3	19
Handel	9	19	28
Övrig kommersiell service:	11	27	38
Restauranger	10	70	80
Samlingslokaler Äldreboenden Kyrkor Vårdinrättning	<i>Speciell utredning görs för varje enskilt objekt</i>		

Tabell 9 Utdrag på bilplatsbehov från Heby kommuns parkeringsnorm.

5.16.3 KOLLEKTIVTRAFIK

Heby tätort trafikeras av Uppland lokaltrafik (UL) och Mälardalstrafik.

Mellan Uppsala och Sala trafikerar busslinje 848. Busslinje 225 trafikerar från Heby mot Fjärdhundra och Enköping, busslinje 865 trafikerar mot Tärnsjö och Östervåla samt busslinje 867 mot Tärnsjö och Östervåla via Huddunge.

Mälartåget trafikerar sträckan Uppsala-Sala med stopp i Heby och Morgongåva.

Närmsta befintliga busshållplatser från planområdet finns vid Heby vattentorn och Nybo och ligger inom 500 meter från planområdet. Heby station med järnvägskommunikationer ligger cirka 1 kilometer från planområdet.

6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

6.1 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet är cirka 20 000 kvadratmeter stort och består av de fyra jämstora fastigheterna Horrsta 4:79, 4:80, 4:81 och 4:82. Fastigheterna ägs idag av Heby kommun. Samtliga fastigheter ska säljas till exploatören i samband med detaljplanens antagande.

Fastigheterna planeras att läggas ihop till en ny fastighet genom sammanläggning. Fastighetsrättsliga åtgärder vilka berör sammanslagning kräver ansökan om lantmäteriförrättning och behandlas i enlighet med fastighetsbildningslagen av lantmäterimyndigheten.

Köparen står för samtliga förrättningskostnader kopplade till genomförandet av detaljplanen.

Planintressentens tillträde till fastigheten regleras i det kommande köpeavtalet.

Aktuella fastighetsgränser för detaljplaneområdet har en noggrannhet med medelfel på 0,05 meter. Fastighetsgränserna är av god kvalitet.

6.2 TEKNISKA FRÅGOR

6.2.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

En dagvattenutredning har tagits fram som redogör för hur dagvattnet kan tas om hand inom planområdet. Exploatören ansvarar för vidare projektering och anläggning av dagvattenlösning inom planområdet. Därefter står ansvarig exploatör även för drift och skötsel av dagvattenlösningarna. Ett kontrollprogram för dammen kan upprättas i samband med köpeavtal.

Heby kommun kommer att ansvara och bekosta anläggandet av lokalgatan, Timmergatan. Detta gäller även för den del som ska kopplas till befintlig och kvarvarande skogsbilväg. Från Timmergatan kan infart in till planområdet anläggas.

6.2.2 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Heby får sitt vatten från Heby vattenverk.

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Ledningsnätet för vatten- och avlopp har byggts ut i samband med anläggandet av, Timmergatan. Kommunen ansvarar och bekostar detta. Exploatören betalar sedan en anslutningsavgift för vatten- och avlopp.

6.3 EKONOMISKA FRÅGOR

6.3.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Planen bekostas av planintressenten genom plankostnadsavtal.

Den övergripande principen för området är att kommunen ska erhålla full kostnadstäckning för sina utlägg och uppkomna kostnader för området.

Kostnader kommer att uppkomma avseende nya ledningsdragningar inom området avseende Va-anläggningar. Anläggning och drift av VA kommer att belasta VA-kollektivet. VA-kollektivet kommer att erhålla intäkter i form av anläggningsavgifter genom VA-taxa och bruksavgifter.

Kostnader kommer att uppkomma avseende anläggandet av lokalgata fram till planområdet. Kostnader för drift och skötsel av vägen tillkommer dessutom kommunen.

Intäkter väntas till kommunen i och med den försäljning av fastigheterna som ett antagande av detaljplanen innebär.

6.3.2 PLANAVGIFT

Planintressenten står för kostnaderna för framtagandet av detaljplanen genom ett plankostnadsavtal. Därför tas ingen planavgift ut i samband med bygglovsprövningen.

6.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR

6.4.1 MARKANVISNING

Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen och planintressenten/exploatören. Avtalet reglerar att kvartermarken ska överlåtas till exploatören, Modern Cement Technology (MCT), med äganderätt i det köpeavtal som ska tecknas mellan parterna i samband med detaljplanens antagande. Köpeavtalets giltighet förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft.

6.4.2 TIDPLAN

Preliminär tidsplan för detaljplanen är:

Samrådsfas Q1 2026

Granskningsfas Q2/Q3 2026

Antagande Q3 2026

6.5 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

För etablering av torrbruksfabrik krävs anmälan enligt miljöprövningsförordningen 14 kap 13§. En anmälan om tillståndspliktig verksamhet måste lämnas in till kommunens miljöskyddsenhet senast sex veckor innan planerad uppstart av verksamheten.

För andra industriverksamheter kan det krävas lokaliseringsprövning enligt miljöbalken.

Anläggandet av dagvattendamm kan utgöra vattenverksamhet och kräva tillstånd från länsstyrelsen.

Att ändra avrinning av dagvatten kan utgöra vattenverksamhet och kräva tillstånd från länsstyrelsen alternativt mark- och miljödomstolen.

Det är exploatörens ansvar att ansöka och erhålla de tillstånd som krävs för ett genomförande av detaljplanen.

6.6 ÖVRIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Föremål med en höjd på 45 meter eller högre över markytan ska även hindermarkeras enligt Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd TSFS 2020:88. Hindermarkering ska ske i enlighet med Transportstyrelsens föreskrifter, TSFS 2020:88. I de fall som hinderytor enligt ICAO Annex 14 genomträngs, skall TSFS 2019:22 följas.

Enligt Luftfartslagen **SFS (2010:500 6 kap 23§)** ska en flyghinderanmälan skickas in före uppförandet av ett högt objekt. Anmälan skall göras till Försvarsmakten senast fyra veckor innan objektet når en höjd av 20 m (45m inom sammanhållen bebyggelse) och därmed kan utgöra fara för flygsäkerheten.

I och med att skogsbilvägen behöver få en ny sträckning föreslås i trafikutredningen två alternativ för befintlig skogsbilväg, rivning eller uppsättning av skylt E17 återvändsgränd. En ansökan om att ta bort en anslutning behöver inkomma till Trafikverket om skogsbilvägen ska grävas av mot väg 72.

7 PLANERINGSUNDERLAG

7.1 KOMMUNALA

7.1.1 DETALJPLAN

Detaljplanen ersätter del av DP 271 Heby västra företagsby som vann laga kraft 1996-12-16.

7.1.2 GRUNDKARTA

Grundkartan utgörs av ett utdrag ur Heby kommuns primärkarta.

7.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Aktuell översiktsplan för Heby kommun är Kommunplan 2013,
<https://www.heby.se/organisation-plats-och-politik/vision-analys-och-kommunplan/vision-och-kommunplan>

7.1.4 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Heby kommun, *Undersökning av en strategisk miljöbedömning för plan*, 2025

7.1.5 PARKERINGSNORM

Heby kommun, *Parkeringsnorm*, Bilaga 2 till Trafikplan Heby kommun 2008-

7.1.6 RIKTLINJER FÖR DAGVATTEN

Heby kommun, *Riktlinjer för dagvatten i Heby kommun*, antaget februari 2017,
<https://www.heby.se/download/18.3b26467617dc1ebe39ece3cc/1643207019008/Riktlinje%20f%C3%B6r%20dagvatten%20i%20Heby%20kommun.pdf>

7.2 UTREDNINGAR

7.2.1 LANDSKAPSBILDSANALYS

WSP, Landskapsbildsanalys, 2025-06-02

7.2.2 DAGVATTENUTREDNING

FVB, Dagvattenutredning, 2025-09-22

7.2.3 ÖVERSIKTLIG GEOTEKNISK UTREDNING

Ramboll AB, 2021-05-12

7.2.4 GEOTEKNISK UTREDNING

Civilscon AB, Geotekniskt PM, 2025-05-06

7.2.5 BULLERUTREDNING

Ramböll, Bullerutredning, 2025-06-02

7.2.6 NATURVÄRDE SINVENTERING

Linnea Natur och ekologi, 2025-07

7.2.7 TRAFIKUTREDNING

Afry, 2025-04-04

7.2.8 FLYGHINDERSANALYS

Luftfartsverket, 2026-05-19. *Bifogas ej som helhet då vissa delar omfattas av OSL 18 kap 8 § Bevakn & säkerhet*

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Mark- och planeringsenheten

POSTADRESS: Heby kommun 744 88 Heby

BESÖKSADRESS: Tingsgatan 11 TFN 0224-360 00

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