Antagen 2023-02-07

Laga kraft -

DETALJPLAN FÖR

Ösby 1:17 och Näsbo 1:47

DP339
Vittinge tätort
Heby kommun

Standard planförfarande

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING **4**
Handlingar 4
Planprocessen 4
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE **5**
Bakgrund 5
Syfte 5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN **5**
Översiktsplan 5
Detaljplan 6
Miljöbedömning 7
Bostadspolitiskt program för Heby Kommun 7
Riksintresse 7
PLANDATA **8**
Geografiskt läge 8
Areal 8
Markägo-förhållanden 8
Allmän områdes-beskrivning samt landskaps/stadsbild 8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER **10**
Natur och friytor 10
Bebyggelse 12
Hälsa och säkerhet 12
Rekommenderad väg för farligt gods 16
Förorenad mark 18
Ras, skred och erosion 18
Olyckor, brand och explosion 19
Radon 19
Störningar 19
Skyfall och översvämning 19
Miljökvalitetsnormer 21
Miljömål 21
Sociala frågor 22
Barnperspektiv 22
Tillgänglighet 22
Jämställdhet 23
Gator och trafik 23
Teknisk försörjning 23
PLANBESTÄMMELSER **26**
GENOMFÖRANDEFRÅGOR **27**
ORGANISATORISKA FRÅGOR **27**
Tidplan 27
Genomförandetid 27
Huvudmannaskap 27
Förfarande 27
Ekonomiska konsekvenser 27
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR **28**
Fastighetsbildning 28
Rättigheter och servitut 28
Fastighetskonsekvensbeskrivning 28
TEKNISKA FRÅGOR **29**

Tekniska utredningar....29
Etappindelning....29
Utbyggnad av gator och allmän plats....29

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN....29

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta

- Planbeskrivning, inkl. genomförandefrågor

- Undersökning av betydande miljöpåverkan

- Fastighetsförteckning

-Bullerutredning, daterad 2022-04-08, reviderad 2022-11-04

- Geoteknisk undersökning, daterad 2022-05-13

- Naturvärdesinventering, daterad 2022-06-01

- Dagvattenutredning, daterad 2022-08-05, reviderad 2022-10-28

Planprocessen

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

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

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

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

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

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

Kommunsstyrelsen i Heby kommun beslutade den 26 januari 2021 att bevilja positivt planbesked och påbörja planarbete.

Syfte

Syftet med detaljplanen är möjliggöra för nya bostäder i två till tre våningar med tillhörande parkering inom fastigheten Ösby 1:17 med ett mindre parkområde med lekpark och utegym i den södra delen.

På fastigheten Näsbo 1:47 utökas byggnadshöjden med möjlighet till att bygga ytterligare en våning.

För att skapa ytterligare flexibilitet i detaljplanen planläggs båda fastigheterna för centrumverksamhet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

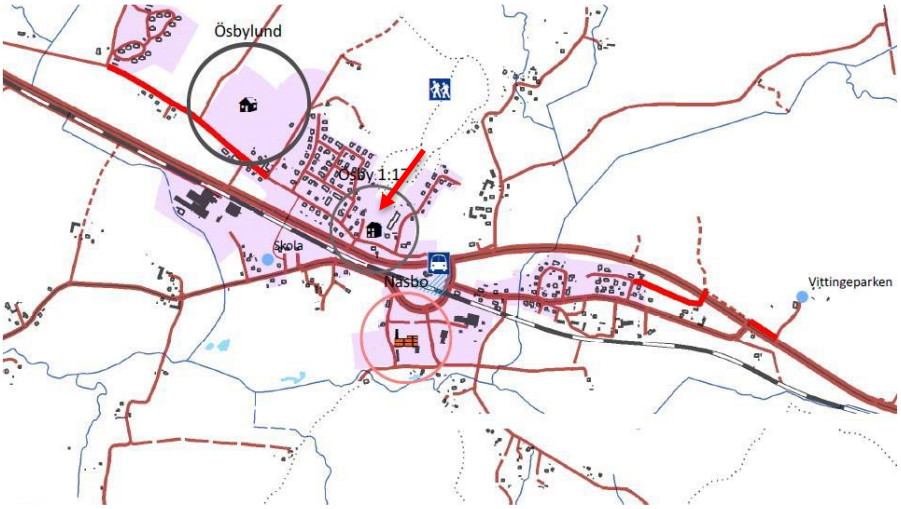
Översiktsplan

I gällande Översiktsplan, Kommunplan 2013, för Heby kommun beskrivs Vittinge som en ort som är en före detta stationsort som tidigare hade två tegelbruk men som idag endast har ett kvar. Vittinge är idag i huvudsak en pendlingsort med en stark koppling till Uppsala.

Ny bostadsbebyggelse ska lokaliseras invid befintliga planområden. Vidare ska samhällsplaneringen inriktas mot att bygga samman samhället. Aktuellt planområde är utpekat som utvecklingsområde för flerbostadshus.

Vidare beskrivs det i översiktsplan att bostäder i trygga miljöer med närhet till naturen gör kommunen till en attraktiv plats att bo på. Tätorter och annan bebyggelse utgör en god och hälsosam livsmiljö där natur-och kulturvärden tas till vara och utvecklas. I flera orter där, ibland Vittinge, finns det utrymme för förtätning genom byggnation av flerbostadshus i centrala lägen

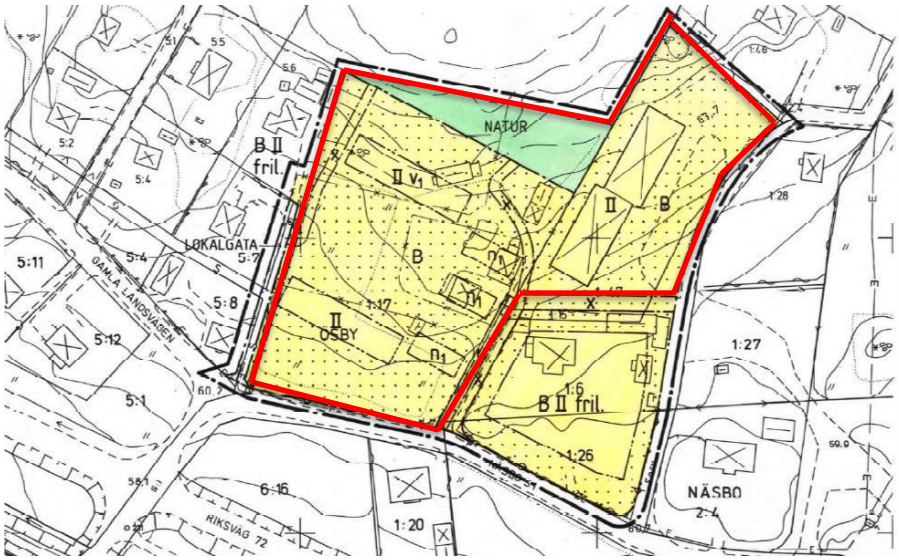
Detaljplanen har stöd i gällande översiktsplan.



Utklipp ur Kommunplan 2013, planområdets läge är utpekat med en röd pil.

Detaljplan

Gällande detaljplan, DP 216 *för del av Vittinge Ösby 1:17*, vann laga kraft 1989-07-11 omfattar till största delen förslag till ny detaljplan. Gällande detaljplan reglerar i den norra delen av fastigheten Ösby 1:17 ett område för naturområde, i övrigt är det planlagt för bostäder, flerbostadshus. Byggnaderna får max vara två våningar höga och marken runt byggnaderna är prickade vilket innebär att inga byggnader för uppföras inom detta område.



Gällande detaljplan DP 216, aktuellt planområde är markerat med röd linje

Om föreslag till detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Miljöbedömning

En undersökning avseende strategisk miljöbedömning för detaljplanen har genomförts enligt 6 kap. miljöbalken (1998:808) för att undersöka om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap. 5 § MB). Därefter ska kommunen i ett särskilt beslut avgöra detaljplanens miljöpåverkan (6 kap. 7 § MB).

Undersökningen utgår även från miljöbedömningsförordningen (2017:966) som innehåller bestämmelser om miljöbedömningar enligt 6 kap. miljöbalken. Heby kommun har genomfört en undersökning om detaljplanen medför betydande miljöpåverkan (6 kap. 6 § MB) och kommit fram till att denna detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunstyrelsen tar beslut i frågan inom samrådsfasen och undersökningen görs samtidigt tillgänglig för allmänheten (6 kap. 7 § MB samt 5 kap. 11 a § PBL).

Länsstyrelsen tog ställning till genomförd undersökning i samrådsskedet och delade kommunens bedömning (402-3687-2022).

Bostadspolitiskt program för Heby Kommun

I det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet *Riktlinjer för bostadsförsörjning 2018–2022 med utblick mot 2030* beskrivs att detaljplaner och byggnader kan utformas flexibelt för att enklare möta ett skiftande behov som kan bli över tid. Nya flerbostadshus bör lokaliseras i strategiska lägen med närhet till kommunal- och kommersiell service och befintlig infrastruktur.

Man önskar en blandning av upplåtelseformer och en varierad bebyggelse som bör eftersträvas i planeringen för att öka den sociala hållbarheten och uppnå målet om en god bebyggd miljö. Detaljplanen kommer att bidra med varierade bostadsformerna i Vittinge då orten framför allt består av friliggande villor. Bostadsförsörjningsprogrammet benämner också specifikt för Vittinge att på sikt behöver planera för flerbostadshus och andra bostadsformer som exempelvis radhus, då Vittinge domineras av småhus idag.

Riksintresse

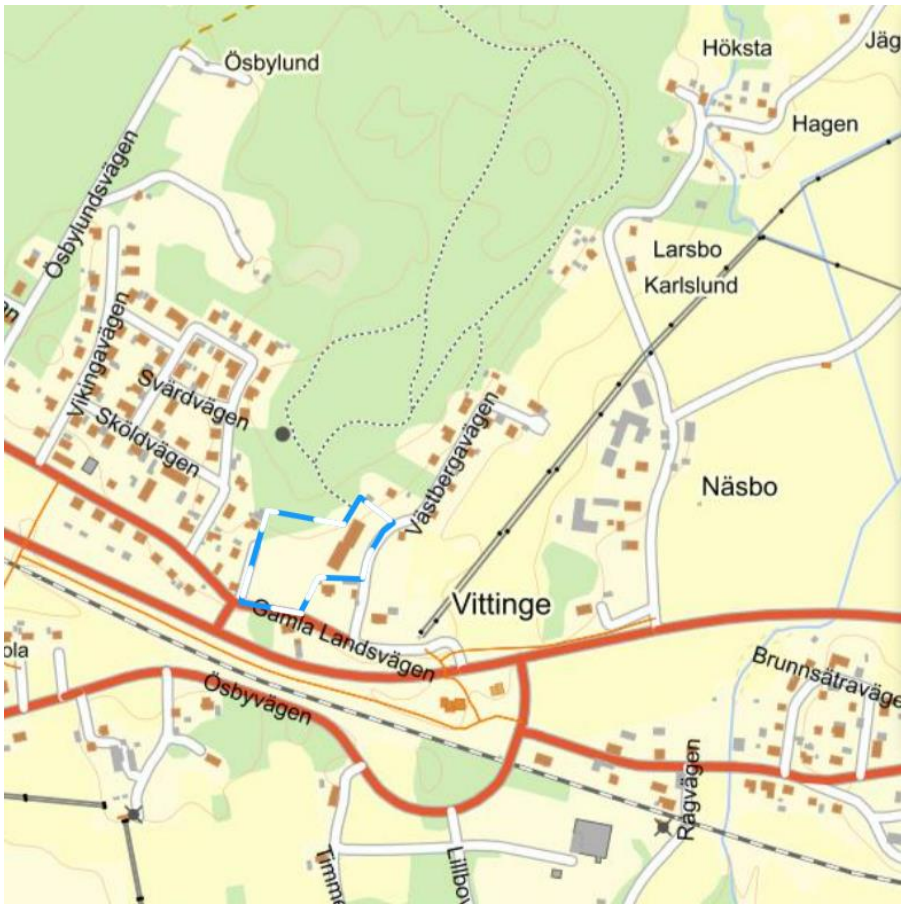
Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Väg 72 som löper söder om planområdet tillsammans med järnvägen omfattas av riksintresse för kommunikationer.

PLANDATA

Geografiskt läge

Planområdet ligger i de centrala delarna av Vittinge tätort och omfattar två fastigheter, Ösby 1:17och Näsbo 1:47. Området ligger cirka 50 meter norr om riksväg 72 som går mellan Sala och Uppsala. Vittinge ligger cirka 14,5 kilometer öster om Heby tätort.



Orienteringskarta över detaljplaneområdets läge i Vittinge tätort, planområdet är markerad med blåvit linje på kartan.

Areal

Planområdets omfattar en areal av 1,3 hektar.

Markägo-förhållanden

Två fastigheter berörs av planförslaget. Fastigheten Ösby 1:17 ägs av Heby kommun och Näsbo 1:47 ägs av det kommunala fastighetsbolaget Hebygårdar AB.

Allmän områdes-beskrivning samt landskaps/stadsbild

Vittinge är en mindre tätort som ligger cirka 14,5 kilometer öster om Heby. Planområdet omfattas av två fastigheter och ligger i östra delen av Vittinge tätort. Ösby 1:17 är till största delen oexploaterad med undantag för ett mindre område i den södra delen av fastigheten där det finns ett utegym och en lekpark. På fastigheten Näsbo 1:47 finns ett större flerbostadshus 2 – 3 våningar med tillhörande utemiljö och parkering.

Norr om planområdet finns ett större naturområde som används som rekreationsområde av invånare i Vittinge. Väster om planområdet finns ett område med småhus i form av villor och likaså öster om planområdet. Precis söder om planområdet löper Gamla Landsvägen i väst-östlig riktning och cirka 50 meter söder om planområdet löper riksväg 72 samt järnväg, Dalabanan i väst-östlig riktning.

Bild tagen från Gamla Landsvägen mot planområdet

Bild tagen på skogsområde inom planområdet

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur och friytor

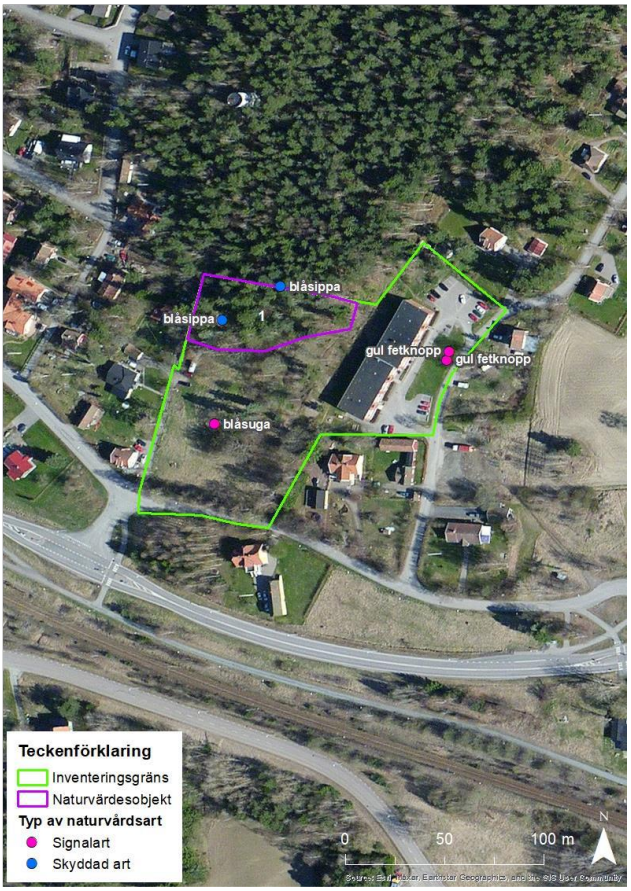
Mark och vegetation

Fastigheten Ösby 1:17 är till största delen oexploaterad och består av en gräsbevuxen yta med varierad växlighet med inslag av björk, tall, lönn och andra lövträd.

Den norra delen av fastigheten har en tydlig skogsmiljö med tall, grönmossa och olika typer av buskar. I den södra delen av fastigheten vid Gamla Landsvägen finns det en rad björkar som står ut mot vägen som omfattas av generellt biotopskydd. Fastigheten Näsbo 1:47 är präglad av tomtmark med gräsbevuxna ytor runt flerfamiljshuset.

En naturvärdesinventering har genomförts, daterad 2022-06-01. Enligt naturvärdesinventeringen finns det i den norra delen av äldre barrblandskog som uppskattas vara minst 150 år med främst gran och tall. I brynet finns det inslag av lövträd i form av ek, sälg och björk. I den östra delen finns det ett flertal yngre ekar. Skogsområdet i det nordvästra hörnet bedöms ha påtagligt naturvärde klass 3. Bedömningen baseras på förekomsten av äldre tall och gran med inslag av lövträd blad annat ädellöv. Det finns också en viss förekomst av död ved samt stenblock som bidrar till värdet.

Vid tillfälle för inventering hittades tre naturvårdsarter. I skogspartiet växer blåsippa (som är skyddad enligt artskyddsförordningen), på gräsmattorna i öster finns gott om gul fetknopp och på bruksgräsmatten i den västra delen växer en ensam blåsuga.



Kartbild över planområdets naturvärdesobjekt. Kartan redovisar fynd av naturvårdsarter som gjordes under inventeringstillfället.

Björkallén som växer i den södra delen av planområdet omfattas av generellt biotopskydd. Björkallén består av en enkel rad med 6 björkar.

Bild över björkallén i den södra delen, tagen från Gamla Landsvägen

Enligt naturvärdesinventeringen bedöms blåsippan inte påverkas negativt av aktuell exploatering inom planområdet. Naturvärdesinventeringen går att läsa i sin helhet som en bilaga till planhandlingarna.

För att skydda ekar som fanns inom planområdet har dessa planlagts med en bestämmelse om att de endast får tas ned om de är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk för människor. Bedömning av ekarna görs i så fall utifrån plan- och bygglagens 8 kap.

Björkallén i den södra delen av fastigheten Ösby 1:17 har planlagt som parkmark för att skydda allén. Om björkarna i framtiden skulle avverkas eller beskäras kan det krävas en biotopskydddispens.

Lek och rekreation

Det finns en lekplats en i den södra delen av fastigheten Ösby 1:17.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet omfattas inte av några kända fornlämningar eller fornminnen. Om fornlämningar skulle påträffas i samband med till exempel markarbeten inom planområdet ska arbetet omedelbart avbrytas enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (SFS 1988:950) ska Länsstyrelsen i Uppsala kontaktas omgående.

Bebyggelse

Befintlig och tillkommande bebyggelse

Inom planområdet finns ett större flerfamiljshus i två-tre våningar på fastigheten Näsbo 1:47. På fastigheten Ösby 1:17 planeras det för flerbostadshus i två till tre våningar.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns ingen offentlig eller kommersiell service. Cirka 300 meter söder om planområdet ligger Vittinge skola med klasser från förskoleklass till årskurs 3. En ny skola är planerad att byggas norr om riksväg 72 i norra delen av Ösbylundsområdet ca 500 meter från planområdet.

I övrigt finns en pizzeria i Vittinge. Närmaste dagligvaruhandel är ICA Nära Per-Erics Livs i Morgongåva som ligger cirka 7 kilometer väster om Vittinge.

Hälsa och säkerhet

Buller

Trafikbuller vid bostadsbyggnader

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader enligt lydelsen efter den 1 juli 2017, innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömning av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt vid planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Följande riktvärden gäller:

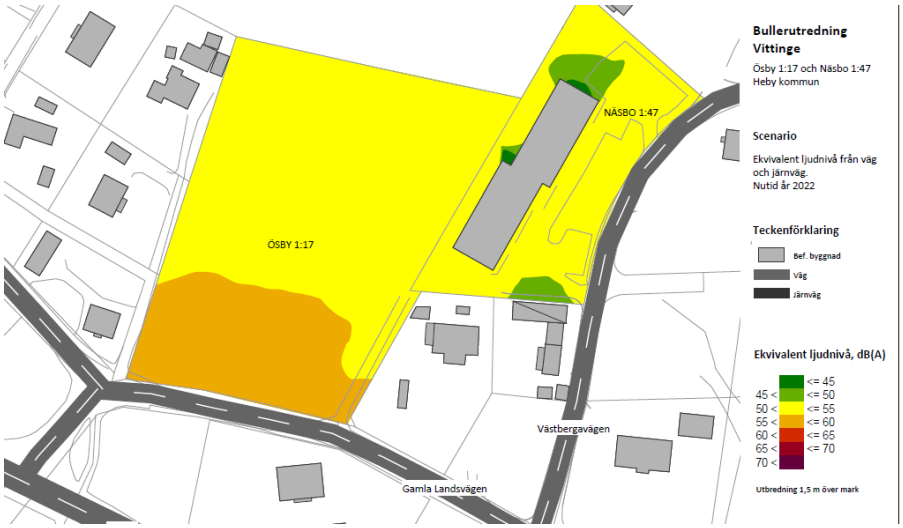
- 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22:00 och 06:00 vid fasaden.

- 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till byggnaden. Om maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06:00 och 22:00.

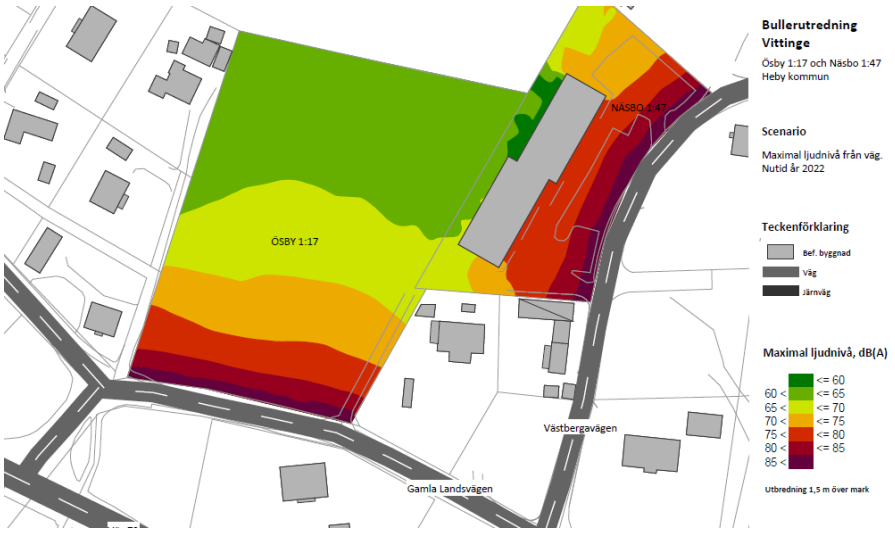
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att buller inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

- Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan klockan 22:00 och 06:00 uppgår till högst 70 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot

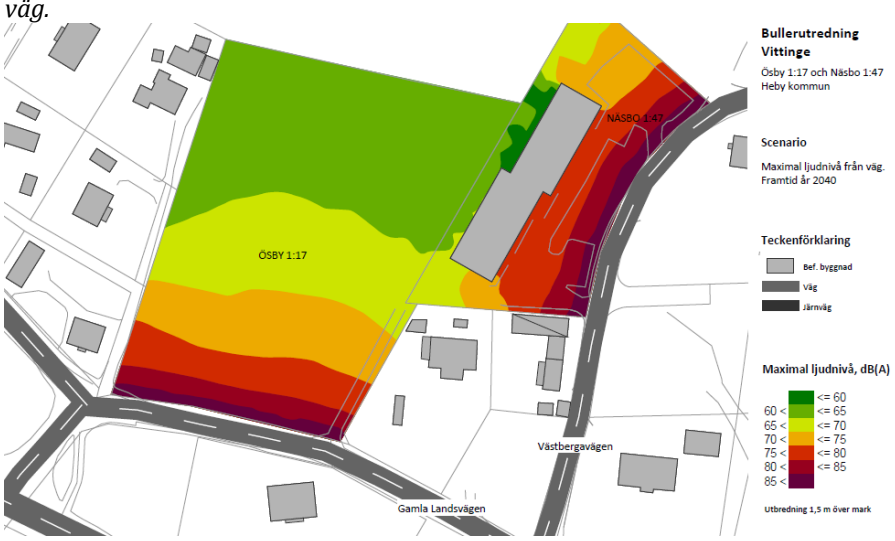
En bullerutredning har tagits fram och är daterad 2022-04-08 och reviderad 2022-11-04. Resultatet av bullerutredningen visar förslag på hur byggnader skulle kunna placeras och exempel på placering visar på att ljudnivån blir högst 56 dBA vid fasad för en byggnad i den västra delen av fastigheten Ösby 1:17 och därmed går det att utgå från att riktvärdet på 60 dBA uppfylls för planområdet. Ljudnivåerna är i bullerutredningen redovisade utifrån olika våningar vid förslagen placering av byggnader på fastigheten.



Utklipp ur bullerutredning, med redovisning av buller från väg och järnväg år 2022.

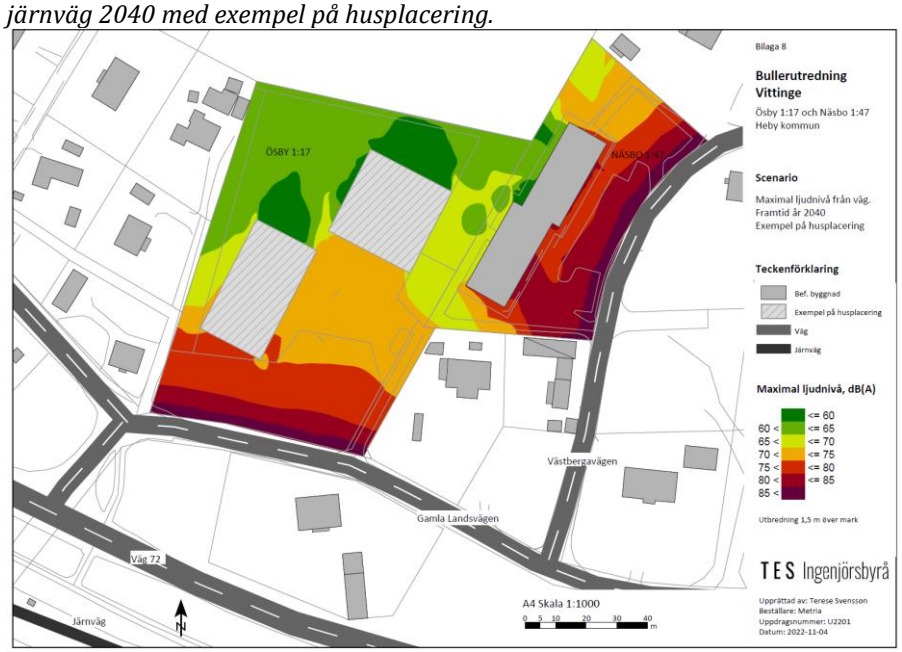


Utklipp ur bullerutredning, med redovisning av maximal ljudnivå år 2022 från väg.

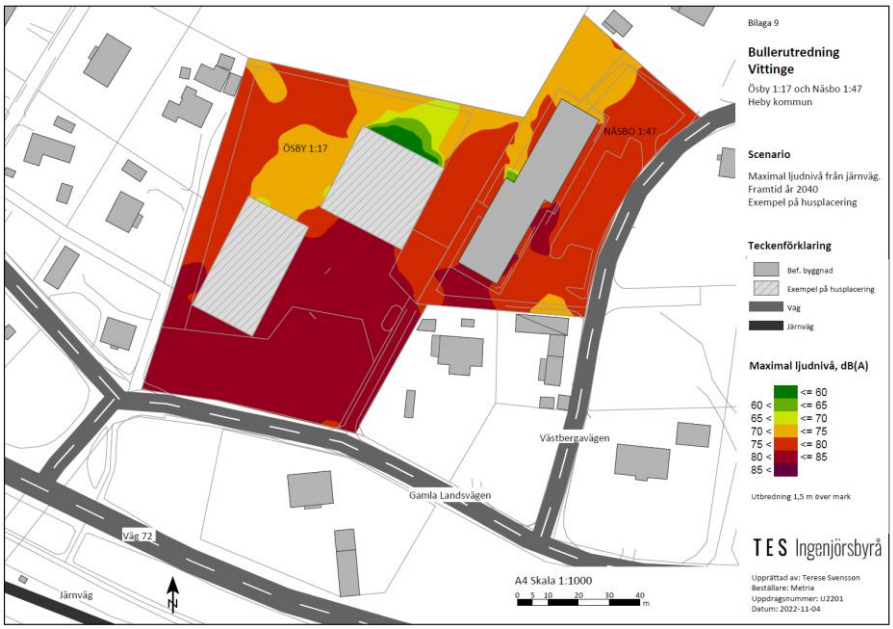


Utklipp ur bullerutredning, med redovisning av maximal ljudnivå år 2040 från väg.

Utklipp ur bullerutredning, med redovisning av ekvivalent ljudnivå från väg och järnväg 2040 med exempel på husplacering.



Utklipp ur bullerutredning, med redovisning av maximal ljudnivå från väg 2040 med exempel på husplacering.



Utklipp ur bullerutredning, med redovisning av maximal ljudnivå från järnväg 2040 med exempel på husplacering.

För ljudnivå vid uteplatser kommer nya byggnader att fungera som skydd mot bullret från både väg- och tågtrafiken. Utifrån exempel på placering enligt ovan kommer fastighetens norra del att hamna under riktvärdena framförallt precis bakom de nya bygganderna och om gemensamma uteplatser placeras inom dessa områden kan riktvärdna för uteplats uppfyllas till samtliga nya bostäder.

Utifrån resultatet i bullerutredningen har plankartan en bestämmelse om att uteplats ska anordnas på bullerdämpad sida. Med en sådan bestämmelse säkerställer kommunen att uteplatser placeras vid lämplig plats i samband med exploatering av området. Bullerutredningen går att läsa i sin helhet som en bilaga till planhandlingarna.

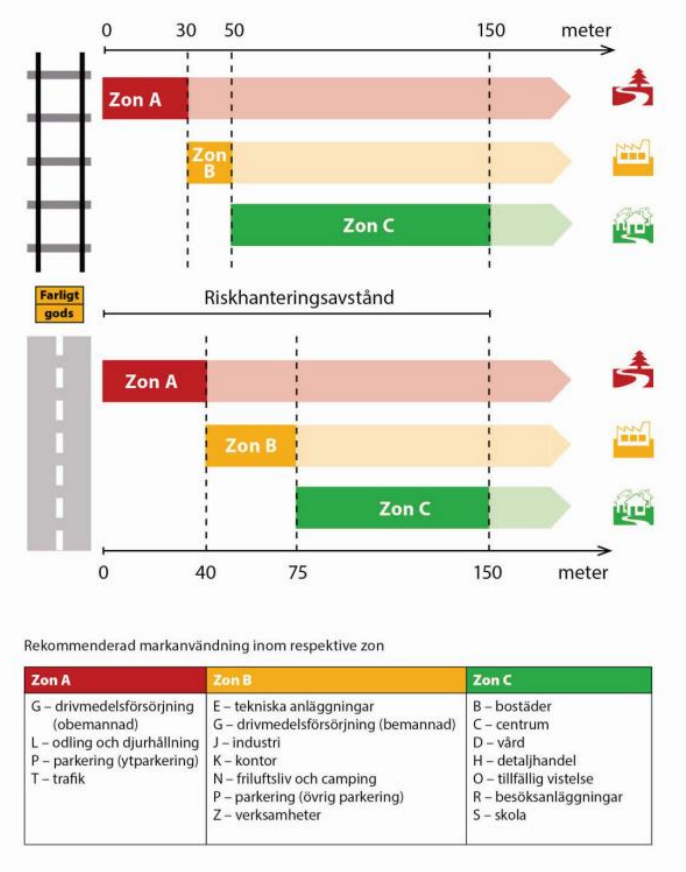
Rekommenderad väg för farligt gods

Planområdet ligger cirka 50 meter norr om riksväg 72 som är rekommenderad väg för farligt gods och cirka 70 meter norr om järnvägen. Enligt *"Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods"*, länsstyrelsen i Stockholm, är det bortanför 75 meter från väg där det transporteras farligt gods är det normalt lämpligt med bostäder. Vidare behöver det vanligtvis inte tas fram någon riskutredning om det ligger inom 75 – 150 meter från en väg som är rekommenderad väg för farligt gods.

Planområdet ligger inom riskhanteringsavstånd varför en bedömning behöver göras. När det gäller att bedöma skyddsavstånd för förändrad markanvändning nära transportled för farligt gods, är planerad bebyggelses känslighet en viktig utgångspunkt. Principen för riskhänsyn är att mest känslig bebyggelse ska placeras på längsta avstånd från transportleden i fråga.

I tabellen nedan redovisas den kategorisering av markanvändningen som används för att bedöma skyddsavstånd. Det görs inom markanvändningszoner A-C, beroende på bebyggelsens känslighet. Den bebyggelse som planeras klassas som Zon C. Enligt riktlinjerna ska det för markanvändningarna B,

bostäder, C centrumverksamhet och S skola planlägga så att luftintag riktas bort från vägen, vilket gjorts i planförslaget. Vidare har ett område i plankartan försetts med korsmark vilket innebär att marken endast får bebyggas med komplementbyggnader



Utklipp ur *" Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods", länsstyrelsen Stockholm.*

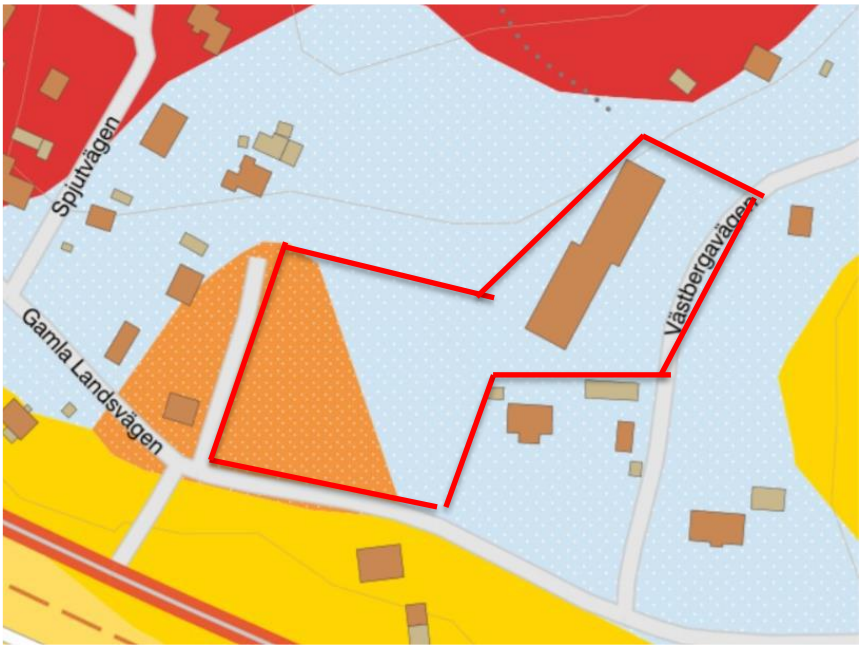
Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens EBH- (Efterbehandling av förorenade områden) karta finns det inga kända markföroreningar inom planområdet. Närmaste identifierade markförening ligger cirka 250 meter sydöst om planområdet på fastigheten Näsbo 2:5. Risken för förening bedöms som låg och ingen undersökning av markföreningar inom planområdet bedöms som nödvändig.

Om förorening skulle påträffas vid till exempel markarbeten ska tillsynsmyndighet genast underrättas enligt 10 kap. miljöbalken.

Ras, skred och erosion

Enligt SGU (Sveriges Geologiska Undersökning) består planområdet till största del av sandig morän med undantag för västra delarna som består av postglacial finsand.



Utklipp ur SGU:s jordartskarta, planområde är markerad med röd linje. Blått område är sandig morän och orange område postglacial finsand.

En geoteknisk undersökning har genomförts, daterad 2022-05-13. Enligt den geotekniska undersökningen består jordlagren i den norra delen av fastigheten Ösby 1:17 av sandig morän på berg. Bergnivån är grund, 1 till 1,5 meter. Morän har i laboratorium benämnts som sandig siltig gris och klassificerats som materialtyp 3B och tjälfarlighetsklass 2, vilket innebär att tjällyftning under tjälningsprocessen är liten. I den södra delen av fastigheten Ösby 1:17 påträffades ett 0,5 meter tjock lager siltigt sandlager ovan morän och i ett av hålen fyllning av 0,5 meter tjock av sandig siltig lera ovan morän.

På fastigheten Näsbo 1:47 var jordlagren fasta. Det översta jordlagren bedöms vara fyllning av sandig siltig grus och bergnivå hade inte undersökts. På båda fastigheterna fanns morän från cirka 0,5 meters djup under markytan och är fast eller mycket fast.

Det bedöms inte föreligga några total stabilitetsproblem inom planområdet.

Rekommendationen för grundläggning av byggnader inom planområdet är plattor som grundläggs på minst 0,3 meter packad fyllning ovan morän med fast lagringstäthet. Terassnivån för den packade fyllningen bör ligga på minst

0,5 meter under markytan. Sin materialavskiljande lager bör en geotextil anläggas mellan fyllning och naturlig jord.

Geotekniska undersökningen går att läsa i sin helhet som en bilaga till planhandlingarna.

Olyckor, brand och explosion

Närmaste räddningstjänst ligger i Järlåsa cirka 8,8 kilometer öster om Vittinge.

Radon

Radon är en osynlig och luktfri gas som bildas när det radioaktiva grundämnet radium sönderfaller. När gasen i sin tur sönderfaller bildas så kallade radondöttrar, som är radioaktiva metallatomer. Radondöttrar fastnar på damm som vi andas in och kommer på så sätt ner i luftrör och lungor. Radon kan orsaka lungcancer. Radon finns överallt - i marken, luften och vattnet. Radon i bostäder kan komma från tre olika källor:

- Marken under och runt om huset
- Byggnadsmaterialet
- Vattnet som används i hushållet

Enligt geoteknisk undersökning som genomförts, daterad 2022-05-13, är jorden att beteckna som högradonmark avseende radonförhållanden inom planområdet. Nya byggnader inom planområdet ska uppföras radonsäkert med täta grundkonstruktioner och radonsugslangar under plattor. Frågor rörande radon bevakas vid bygglovsprövning.

Störningar

Ingen lukt eller andra störningar är identifierade inom planområdet. planförslaget kommer heller inte ge upphov till några störningar.

Skyfall och översvämning

Antalet skyfall kommer sannolikt att öka under de närmaste åren utifrån de pågående klimatförändringarna. Länsstyrelsernas rekommendationer för planering av ny bebyggelse kan sammanfattas i fyra punkter:

- Ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-års regn. (Regnvolymen för ett så kallat 100-års-regn varierar på regnets varaktighet. SMHI definierar skyfall som ett regn om minst 50 millimeter per timme eller 1 millimeter i minuten).
- Risken för översvämning från ett 100-års regn bedöms i detaljplanen och eventuella skyddsåtgärder ska säkerställas.
- Bebyggelse som bedöms som samhällsviktig verksamhet ges en högre säkerhetsnivå och planeras så att funktionen kan upprätthållas vid en översvämning.
- Framkomligheten till och från planområdet bedöms och ska vid behov säkerställas.

Utklipp ur länsstyrelsen i Uppsala geodataportal, där lågpunkter redovisas. Planområdet är markerat med en röd cirkel.

Enligt dagvattenutredning, daterad 2022-08-05, bedöms planområdet inte ligga i risk för översvämning från vattendrag. Det är med hänvisning till att Skattmansöån som är närmaste vattendrag ligger på betryggande avstånd och höjd. Planområdet bedöms endast riskera översvämning från höjdpartiet i norr, men det kan undvikas genom att anlägga avskärande diken i kanten av denna höjd och leda dagvatten förbi bebyggelsen inom planområdet (se skiss under rubriken *dagvatten).* Med en genomtänkt höjdsättning kan dagvatten ledas i östlig riktning vid fulla ledningar och magasin vilket gör att översvämning av omkringliggande bebyggelse undviks.

Enligt länsstyrelsen i Uppsalas geodataportal finns tre lågpunkter i den södra delen av planområdet mot Gamla Landsvägen. Dessa lågpunkter kan enligt dagvattenutredningen vara mer problematiska då en del av dagvattnet från planområdet naturligt rinner mot detta grönområde. Då befintliga vägdiken går genom lågpunkterna i grönområdet finns det med stor sannolikhet trummor ut från området i sydlig eller västlig riktning under gator och vägar, men detta måste säkerställas i samband med exploatering för att inte riskera skador på bebyggelse direkt öster om grönområdet om dagvatten skulle ledas ytledes i denna riktning. För att undvika problem med översvämning av ytan kan huvudsakliga ytavrinningen från planområdet vid fulla ledningar och magasin ordnas i östlig riktning. Lösningen bygger enlig dagvattenutredningen på att odlingsmarken öster om planområdet kan anses som mindre sårbar vid tillförsel av stora flöden av dagvatten. Med den lösningen blir man heller inte beroende av vägtrummor för avledning.

Miljökvalitetsnormer

MKN Luft

För att skydda människors hälsa finns nationella miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika föroreningar som maximalt tillåts. Miljökvalitetsnormer finns bland annat för partiklar PM10 i utomhusluft (inhalering av partiklar med en diameter mindre än 10 mikrometer). Partiklar uppstår vid förbränning men också vid slitage av bromsar, vägbanor och däck. Vanliga källor är vägtrafiken, energiproduktion (bland annat vedeldning) samt industrier.

En objektiv skattning av luftkvaliteten inom Heby kommun utfördes under våren 2018 (Dnr 2018:34). Sammanfattningsvis är förutsättningarna för god luftkvalitet i Heby kommun goda. Luftkvaliteten inom planområdet påverkas framför allt av vägtrafik på angränsande vägar och eventuell vedeldning i närområdet. Planförslaget bedöms inte medföra någon risk för att miljökvalitetsnorm för luft ska överskridas.

MKN Vatten

Detaljplanen omfattas inte av miljökvalitetsnorm för vatten. Närmaste vattendrag Skattmansöån ligger cirka 500 meter öster om planområdet. Kvalitetskravet är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus. Vattenförekomsten bedöms ha måttlig ekologisk status. Däremot uppnår den inte god kemisk status, på grund av att gränsvärdet för kvicksilver och bromerande difenylettrar (PBDE) bedöms vara högre än tillåtna nivåer i vattendraget. Orsaken till detta är atmosfärisk deposition av bromerade difenyleter och kvicksilverföroreningar och är ett problem för alla undersöka vattendrag i Sverige.

Enligt dagvattenutredning, daterad 2022-08-05 och reviderad 2022-10-28 bedöms föreningshalterna i dagvatten från planområdet efter exploatering uppfylla kommunens fastställda riktvärden utan en tillförd reningslösning. Vid fördröjning i torr damm tillför rening vilket ger ökade marginaler till fastställda riktvärden. Dagvattenutredningen visar att det är extra viktigt att ha koll på dagvatten från planområdet för bromerande difenyleterar och kvicksilver då dessa är höga i recipienten på grund av långväga luftburna utsläpp. Utredningen visar vidare på att halterna av difenyleterar minskar efter rening inom planområdet till lägre halter än före exploatering. Kvicksilverhalterna är något förhöjda efter exploatering jämfört med halterna efter trots rening i torr damm. För att minska halterna av kvicksilver rekommenderar utredningen att parkeringsyta för fordon förses med genomsläpplig yta för att minska halterna mer än vad rening i torr damm gör. Detta leder till ännu lägre nivåer i och med att dagvatten rinner via gräsdiken till recipienten och vatten från parkering kan tvingas passera genomsläpplig yta. Dagvattenutredningens slutsats är att möjligheterna för att nå miljökvalitetsnormerna för Skattmansöån bedöms inte försämras i och med exploatering av planområdet enligt detaljplaneförslaget. Dagvattenutredning finns att läsa i sin helhet som en bilaga till planhandlingarna.

Miljömål

Riksdagen har antagit mål för miljöns kvalitet vilka delas in i 16 olika områden. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö-, natur- och kulturresurser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. Detaljplanen berör främst miljömålet God bebyggd miljö.

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional, nationell och global miljö. Natur-

och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Detaljplanen bedöms bidra till att miljömålet *God bebyggd miljö* genom att det blir en förtätning av området samtidigt som befintlig bebyggelse kan utvecklas. Befintlig infrastruktur kan nyttjas i samband med exploatering. Det finns ett stort naturområde precis utanför planområdet vilket är bra och det finns möjligheter att åka kollektivt till orter utanför Vittinge.

Sociala frågor

Barnperspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Planförslaget berör barn, pojkar och flickor i alla åldrar. Lagen (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter trädde i kraft den 1 januari 2020. Beslutet innebär ett förtydligande av att domstolar och rättstillämpare ska beakta de rättigheter som följer av barnkonventionen. Barnets rättigheter ska beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn.

En inkorporering av barnkonventionen bidrar till att synliggöra barnets rättigheter. Det är ett sätt att skapa en grund för ett mer barnrättsbaserat synsätt i all offentlig verksamhet. Inom detaljplanering görs därför ofta en barnkonsekvensanalys eller en socialkonsekvensanalys (SKA-analys) där barnperspektivet finns med.

Detaljplanen berör barn och unga som antingen bor i flerfamiljshuset inom planområdet eller som kan komma att flytta dit i framtiden eller som besöker planområdet av olika anledningar. Gamla Landsvägen som löper precis söder om planområdet är smal och saknar trottoarer, vilket gör att det inte är säkert för barn att gå eller cykla längs med vägen. Det är något som i framtiden behöver åtgärdas för att öka säkerheten både för barn och för människor som går längs med vägen. I direkt anslutning till planområdet i norr finns ett större naturområde med en motionsslinga som barn kan nyttja för lek och idrott vilket är positivt ur ett barnperspektiv.

Tillgänglighet

Funktionshinderperspektivet ska lyftas i ett tidigt skede i planeringsprocessen för att skapa ett samhälle som är tillgängligt och användbart för alla oavsett ålder eller funktionsnedsättning. Tillgänglighet handlar bland annat om att det ska vara möjligt att ta sig fram i området med rullstol eller andra hjälpmedel, samt att det ska finnas ledstråk för personer med nedsatt synförmåga. Bebyggelse ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan-och bygglagen (PBL) och Boverkets byggregler (BBR).

Planområdet är delvis bebygg sedan tidigare och tillkommande bebyggelse ska uppfylla kraven för tillgänglighet vid bostäder. Tillgänglighetsfrågor beaktas därför i samband med bygglovsprövning.

Jämställdhet

Alla ska ha lika bra förutsättningar att ta sig till och från arbete, hämta och lämna barn på förskola och skola, handla, möjligheter till aktiviteter, möjligheter till ett boende för hela livet med mera. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt, går eller cyklar.

Aktuellt planområde ligger i de centrala delarna av Vittinge tätort, vilket gör det möjligt för människor som både vill besöka planområde och boende att nå de med olika transportsätt. Dock är Gamla Landsvägen smal och säkerheten för oskyddade trafikanter är låg, vilket kommer behöva åtgärdas i framtiden för att öka säkerheten längs med vägen. Det finns hållplats för buss i närheten och precis norr om planområdet finns ett stort naturområde.

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykelvägar

Planområdet kan angöras från två håll. För fastigheten Ösby 1:17 är det från in och utfarten i den sydöstra delen, som i plankartan är planlagt som kvartersmark, bostäder, centrum. Det går också i öster via Västbergavägen, för fastigheten Näsbo 1:47. Båda vägarna har en hastighetsbegränsning av 30 km/h och båda saknar trottoarer och gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns i form av buss. Det finns två busshållplatser i Vittinge och den ena ligger cirka 250 meter väster om planområdet, vid Vittinge skola och den andra cirka 200 meter öster om planområdet vid infarten av Gamla Landsvägen.

Parkering

Parkering för ny bebyggelse på fastighet Ösby 1:17 ska lösas inom den egna fastigheten i den södra delen. På fastigheten Näsbo1:47 kommer parkering fortsatt vara på samma sätt som idag.

Heby kommuns parkeringsnorm, daterad 2008-09-16 skall följas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Heby kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp. Tillkommande bebyggelse ansluts till befintliga ledningar för vatten och avlopp som finns i området.

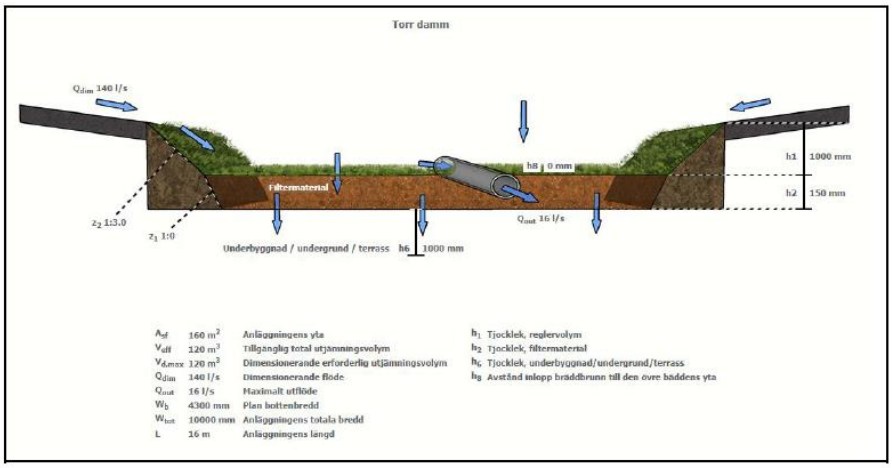
Dagvatten

Heby kommuns riktlinjer för dagvattenhantering (Riktlinjer för dagvatten i Heby kommun) ska följas. Dessa anger att dagvatten ska:

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

En dagvattenutredning har tagits fram, daterad 2022-08-05 och reviderad 2022-10-28. Enligt utredningen bör en torr damm anläggas för att fördröjas dagvatten från planområdet till nivåer som motsvarar flödet vid ett 20 års-regn i nuvarande situation. Det kan vara en nedsänkt gräsyta som i normala fall är torr då små mängder dagvatten bara rinner rakt igenom och ut på det befintliga ledningsnätet. Vid större regn börjar vattnen översvämma gräsytan

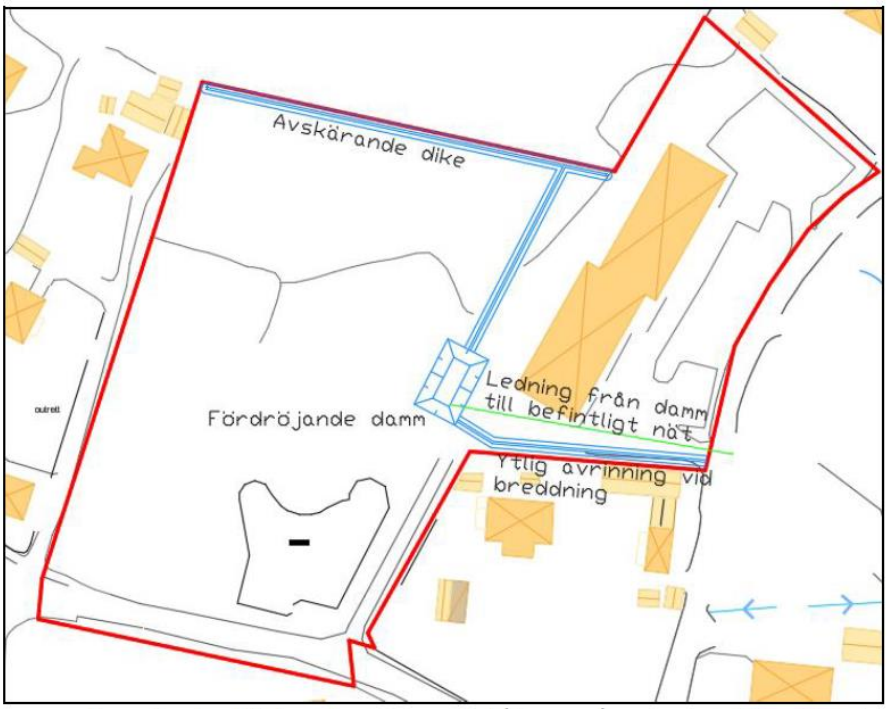
och magasinet fylls eftersom utflödet är strypt. Dammen ska kunna hantera 120 m³ och utflödet ska strypas till ca 16 l/s.



Utklipp ur dagvattenutredningen, principiell utformning av torr damm.

Valet av placering för dagvattendamm bygger enligt dagvattenutredningen på följande resonemang och förutsättningar:

- Dagvatten ska normalt ledas till befintliga dagvattenledningar öster om planområdet.
- Vid större regn än 20-årsregn ska dammen kunna bredda utan att skada befintlig bebyggelse. Detta sker säkrast i östlig riktning då dagvattnet inte riskerar att stängas in i denna riktning.
- Tillförs nya hårdgjorda ytor söder om dammen bör marken i detta område höjas för att skapa ytavrinning mot dammen. Ej hårdgjorda ytor i detta område behöver inte ledas mot dammen då nuvarande gräsytor här inte skapar översvämningar i dagsläget.



Utklipp ur dagvattenutredning på skiss över dagvattenhantering inom planområdet.

Utifrån skiss ovan planläggs ett område längst i norr på fastigheten Ösby 1:17 mot sydöstra delen av fastigheten som NATUR, dike. Diket fångar då upp vatten från naturmarken utanför planområdet mot torr dammen. Torr dammen planläggs som NATUR damm. Därefter kommer en vidare projektering att genomföras i samband med byggnation inom planområdet gällande om dagvattenledning skall dras enligt dagvattenutredningens skiss eller om det skall byggas som ett dike kombinerat med underjordisk dagvattenledning längs med den södra fastighetsgränsen på Näsbo 1:47.

Enligt dagvattenutredningen bedöms det inte föreligga några hinder för genomförande enligt föreslagen detaljplan. Dagvattenutredningen går att läsa i sin helhet som bilaga till planhandlingarna.

Avfall

I dagsläget har fastigheten Näsbo 1:47 avfallshantering och kommer att ha det även fortsättningsvis. För fastigheten Ösby 1:17 ska avfallshantering löses av fastighetsägaren. Kommunens avfallsförordning, gäller, vilket innebär att varje fastighet är skyldig att betala en avgift för avfallshanteringen. Närmaste återvinningsstation ligger cirka 300 meter sydöst om planområdet

Värme, el och bredband

Planområdet är idag anslutet till befintligt distributionsnät som Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för. Uppvärmning av fastigheter sker individuellt. Bredband finns utbyggt i området.

PLANBESTÄMMELSER	**Användning av allmän plats**
PARK	Avser parkområdet på fastigheten Ösby 1:17
NATUR	Avser naturområde på fastigheten Ösby 1:17
	Egenskapsbestämmelser för allmän plats ***Utformning av allmän plats***
träd$_1$	Trädet (ekar) för endast fällas om det är sjuk eller utgör en säkerhetsrisk.
damm$_1$	Avser dagvattendamm inom naturområde på fastigheten Ösby 1:17.
dike$_1$	Avser dike för ledning av dagvatten till dagvattendamm på fastigheten Ösby 1:17.
	Ändrad lovplikt
a$_1$	Marklov krävs även för fällning av ekar.
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark ***Begränsning av markens utnyttjande***
	Avser område som ej får förses med byggnader. Detta för att skydda underjordiska ledningar som löper inom planområdet samt framtida ledningar.
	Avser område som endast får förses med komplementbyggnader som exempelvis carport och garage.
	Höjd på byggnadsverk
h$_1$	Högsta nockhöjd är angivet 12 meter.
	Markreservat för allmännyttiga ändamål
u$_1$	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
	Takvinkel
o$_1$	Minsta takvinkel är 10 grader
o$_2$	Största takvinkel är 40 grader
	Utnyttjandegrad
e$_1$	Största byggnadsarea är 30 procent av fastighetsarean inom användningsområdet.
	Utförande
b$_1$	Friskluftsintag ska riktas bort från riksväg 72
	Markens anordnade och vegetation
n$_1$	Trädet (ekar) för endast fällas om det är sjuk eller utgör en säkerhetsrisk.
	Ändrad lovplikt
a$_2$	Marklov krävs även för fällning av ekar.

Skydd mot störningar

m_1 Uteplats ska anordnas på bullerdämpande sida.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Samrådsfas Q2 2022

Granskningsfas Q 3 2022

Antagande Q 1 2023

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år (60 månader) från den dag planen fått laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats PARK och NATUR. Kommunalt huvudmannaskap innebär bland annat att kommunen ska äga allmän platsmark samt ansvara för utbyggnad och framtida drift samt underhåll av den allmänna platsmarken.

Förfarande

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

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen

Delar av fastigheten Ösby 1:17 som genom denna detaljplan planläggs som kvartersmark kommer säljas. Framtida intäkter avseende markförsäljning ska täcka kostnaderna såsom framtagande av detaljplan. Kommunens framtida kostnader består av framtida underhållskostnader för de anläggningar som finns inom allmänplats park.

Fastighetsägare av Näsbo 1:47

I samband med byggnation kommer fastighetsägaren av Näsbo 1:47 att erlägga planavgift vid bygglov.

Exploatör

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Heby kommunen ansvar för åtgärder inom allmän plats PARK och NATUR. Dessa kostnader kan tas ut i form av gatukostnadsersättning.

Exploatör erlägger köpeskilling till kommunen avseende förvärv av mark.

Exploatör ansvarar och bekostar alla till kvartersmarken hörande lantmäteriförrättningar, bygglovsavgift, kostnader för upprättande av

detaljplanen, kompletterande utredningar, projektering och byggnationer samt drift och underhåll inom kvartersmark med mera.

Avtalsfrågor

Exploatör bekostar eventuell flytt, förändring och skyddsåtgärder av ledningar som krävs inom eller i anslutning till det planlagda kvartersmarksområdet för genomförande av detaljplanen. Exploatör erlägger anslutningsavgifter för VA, el, tele och datainfrastruktur. Exploatör söker och bekostar nödvändiga tillstånd och sköter myndighetskontakten avseende anläggande av berg- eller fjärrvärme, dagvattenlösningar inom kvartersmark etc.

Kommunen har för avsikt att teckna marköverlåtelseavtal med exploatör. Avtalet kommer att reglera bland annat. ansvar, tidplan, viten och andra åtgärder som kan uppkomma i samband med byggnation och genomförande av detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Del av fastigheten Ösby 1:17, utlagd som kvartersmark, avstyckas till ny/nya fastigheter, vilka kommer att överlåtas till exploatör genom marköverlåtelseavtal.

Område som är utlagt som allmän plats PARK och NATUR ska ingå i av Heby kommunägd fastighet.

Om rättighet saknas för ledningar ska sådan upprättas hos Lantmäteriet. Inga gemensamhetsanläggningar finns registrerade inom planområdet.

Rättigheter och servitut

Det finns ett antal rättigheter som finns inom planområdet. Det berör kraftledning, vatten och avlopp. Vidare ägs Gamla Landsvägen som löper precis söder om planområdet av en samfällighet. Detta finns redovisat i till planens tillhörande fastighetsförteckning.

Framtida ägare av fastigheten Ösby 1:17 kommer ingå avtal med delägare av samfällighet Ösby s:1 gällande in och utfart.

U-område, markreservat för allmännyttiga ledningar, innebär att ledningar på kvartersmark inte blir planstridiga samtidigt som lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som påverkar ledningar. U-område innebär dock ingen egentlig rättighet. Respektive ledningsägare bör ansöka om ledningsrätt, alternativt servitut för att säkra rätten att inneha befintliga ledningar.

Kommunen avser att upprätta ett servitut för tillgång till enskildväg (södra delen av fastigheten Ösby 1:17) för att komma till dagvattendamm på fastigheten Ösby 1:17 och fastigheten Näsbo 1:47.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser innebär att del av Ösby 1:17, cirka 1700 ^{m2} styckas av till allmän platsmark PARK.

Inom fastigheten Ösby 1:17 finns det ett nyttjanderättsavtal för ett utegym som Heby kommun avser att säga upp i förtid och ersätta avtalet med ett skötselavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En bullerutredning, dagvattenutredning, geoteknisk undersökning samt naturvärdesinventering har tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet.

Etappindelning

Detaljplanen genomförs inte i etapper.

Utbyggnad av gator och allmän plats

Inga nya gator eller allmänna platser behöver anläggas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Diana Lindström, planarkitekt Metria AB och Sofia Ljungquist, planarkitekt Metria AB.

Medverkande tjänstemän från Heby kommun är Julia Persson, och Matilda Johansson Mark- och planeringsenheten.

För mark- och planeringsenheten

Diana Lindström

Planarkitekt, Metria AB