

Antagen 2024-02-20

Laga kraft 2024-03-21



## ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR Fastigheten Järpebo 2:1

DPä 404/111

Harbonäs tätort

Heby kommun

Standard planförfarande

## INNEHÅLL

|  |           |
|--|-----------|
| <b>PLANBESKRIVNING</b> .....                     | <b>3</b>  |
| Handlingar.....                                  | 3         |
| Planprocessen.....                               | 3         |
| <b>ÄNDRING AV DETALJPLAN</b> .....               | <b>4</b>  |
| Lämplighetsprövning enligt 2 kap.....            | 4         |
| <b>PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE</b> .....          | <b>4</b>  |
| <b>PLANDATA</b> .....                            | <b>6</b>  |
| Geografiskt läge .....                           | 6         |
| Pågående markanvändning.....                     | 6         |
| Undersökning.....                                | 7         |
| Riksintresse .....                               | 7         |
| Vatten och avlopp.....                           | 7         |
| <b>FÖRÄNDRING FRÅN GÄLLANDE DETALJPLAN</b> ..... | <b>7</b>  |
| <b>KONSEKVENSER</b> .....                        | <b>8</b>  |
| <b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR</b> .....                  | <b>10</b> |
| <b>ORGANISATORISKA FRÅGOR</b> .....              | <b>10</b> |
| Tidplan .....                                    | 10        |
| Genomförandetid.....                             | 10        |
| Förfarande.....                                  | 10        |
| Avtal och ekonomi .....                          | 10        |
| <b>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR</b> .....           | <b>10</b> |
| Fastighetsbildning .....                         | 10        |
| <b>TEKNISKA FRÅGOR</b> .....                     | <b>10</b> |
| Vatten och avlopp.....                           | 10        |
| <b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b> .....              | <b>10</b> |

## PLANBESKRIVNING

### Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning, inklusive genomförandefrågor
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

### Planprocessen

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

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

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

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

En ändring av en detaljplan görs när man vill göra mindre förändringar i gällande detaljplan. En ändring bör läsas ihop med underliggande detaljplan för att få en komplett bild av vad som gäller för platsen. För den nu aktuella planen ersätts dock den gamla med en ny.

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



## ÄNDRING AV DETALJPLAN

### Lämplighetsprövning enligt 2 kap

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planering, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kapitlet plan- och bygglagen, PBL. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till eller tas bort.

För aktuell ändring av detaljplan avser kommunen att lägga till användningen B-bostäder. Det är endast de justeringarna som ska prövas genom ändring av gällande detaljplan.

## PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

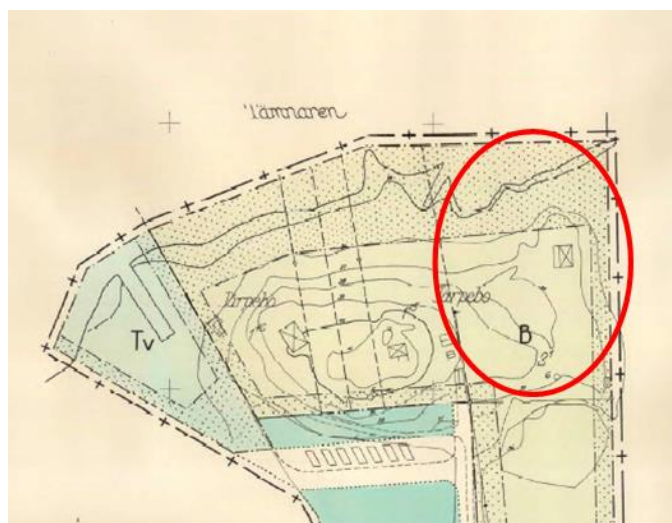
En ansökan om ändring av detaljplan inkom från fastighetsägarna 2021-06-09. Syftet med önskad planändring är att ändra användning av fastigheten Järpebo 2:1 "C - samlingslokaler" till "B - bostäder". Ursprunglig byggnadsplan ändrades från "B- bostäder-fritidshus" till nu aktuell användning "C-samlingslokaler" genom planändring, detaljplan 111 som vann laga kraft 1980-03-18.



Bild 1: Utklipp ur gällande detaljplan (DP 111). Fastigheten planlagd som C-samlingslokaler.

Syftet med den ursprungliga byggnadsplanen DP 60 var att området skulle utnyttjas för fritidsbebyggelse. I detaljplanen som ersatte denna användning påtalades aktuell planstridig användning (samlingslokaler) som uppstått på fastigheten och syftet, som inte skrivits ut, bör därför tolkas som att anpassa byggnadsplanen till den aktuella användningen som även sågs som en välbehövlig komplettering.

Vid detta tillfälle nyttjades fastigheten av Svenska Missionsförbundet och inrymde samlingslokal, serveringsutrymme och kök samt logement med 6-8 bäddar och övernattningsstuga med självhushåll liksom uthusbyggnad med småspolande toaletter anslutna till slutna avloppstank.



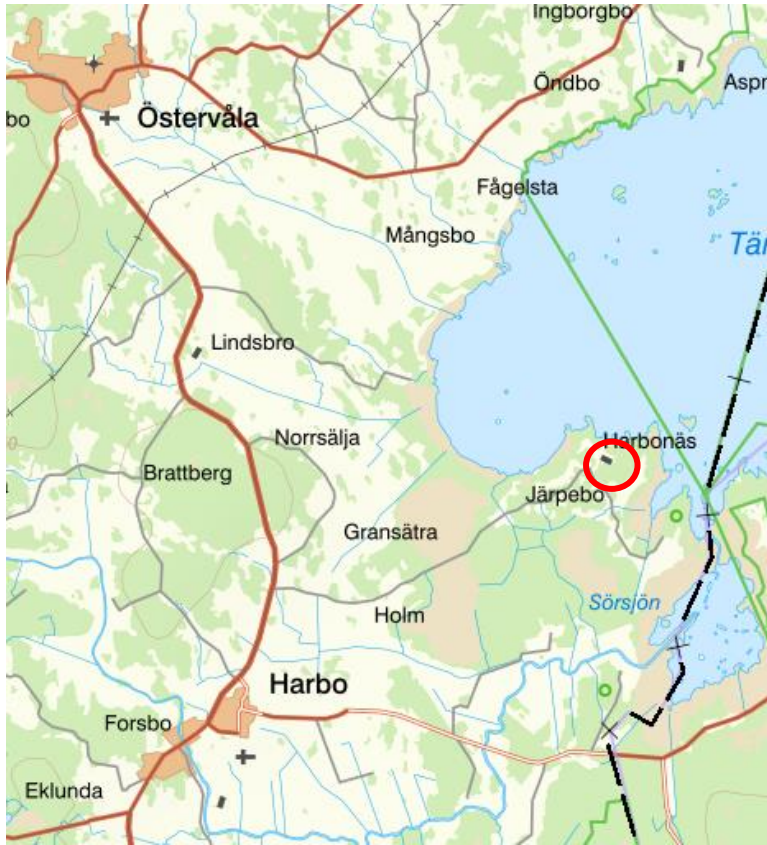
*Bild 2: Utklipp från byggnadsplan (DP 60). Aktuell fastighet är ungefärligt markerad med röd cirkel. Fastigheten planlagd som B-bostäder (fritidshus).*

Enligt Boverket så skall en ändring rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. I detta fall är gällande plan, DP 111, en tidigare ändring av den ursprungliga planen som då helt ersatte den tidigare planen inom denna fastighet. Då ursprunglig användning av området var fritidsbebyggelse, som senare ändrades till samlingslokaler bedöms det möjligt genom en planändring att lägga till användningen B- bostäder trots att gällande ändring inte stödjer en sådan användning i sitt uttalade syfte.

Ett framtagande av en helt ny detaljplan bedöms inte motiverad. Vår bedömning är att den ursprungliga planen (DP 60) där bostäder - fritidsbebyggelse var det huvudsakliga syftet redan format fastigheten och dess byggnation, innan det senare blev föremål för ny detaljplan med användningen samlingslokal. Nu när behovet av samlingslokal inte finns bedöms det vara förenligt med syftet från tidigare gällande planer att skapa en flexibilitet mellan dessa, genom planändringens möjliga användning som både samlingslokal och/eller bostad. Detta ifall möjligheten att samlingslokal, föreningsverksamhet i framtiden önskas återupptas inom aktuell fastighet.

Tydlighetskravet i PBL avses kunna upprätthållas.

**PLANDATA**

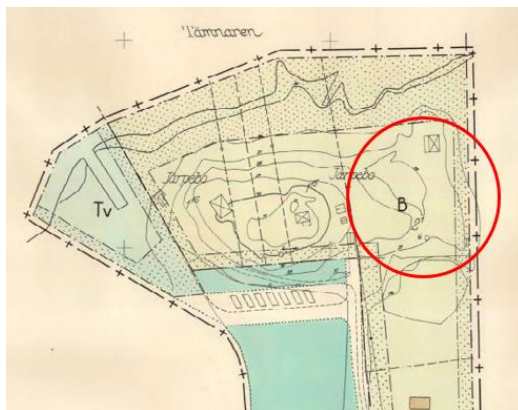
|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <p><b>Geografiskt läge</b></p>        | <p>Fastigheten angränsar till sjön Tämnares strand inom ett fritidshusområde beläget norr om Järpebo samt nordost om Harbo tätort inte långt från kommungränsen till Uppsala kommun.</p> <p>Landskapet kring platsen är främst skogs- och jordbruksmark samt större mossar som exempelvis Torvströmossen och Lundmossen.</p>  <p><i>Bild 3: Översiktskarta, planområdets ungefärliga placering är markerad med röd cirkel.</i></p>   |
| <p><b>Pågående markanvändning</b></p> | <p>Fastigheten Järpebo 2:1 som uppgår till cirka 10 000 kvadratmeter, är privatägd och brukas sedan många år som bostad. Den i detaljplan tidigare reglerade användningen av fastigheten och tillhörande byggnader (DP 60, bostad, fritidshus) har kvarstått efter att planen ändrades till C, samlingslokaler (DP 111) vilket inte är i strid med gällande lagstiftning. Befintlig byggnad finns med på flygfoto från 1960 och är tillkommen innan strandskyddet infördes.</p> <p>Fastigheten består av byggnader i trä med huvudbyggnad och biareor på mellan 250-300 kvadratmeter. Byggnaderna och byggnadsdelarna har olika höjder varav den högsta nockhöjden för planändringens område är cirka 5 meter. Detta är inom ramen för gällande plan som tillåter 400 kvadratmeter byggnadsarea med en högsta byggnadshöjd p 3,5 meter.</p> |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Undersökning</b>      | <p>En undersökning avseende strategisk miljöbedömning för detaljplanen har genomförts enligt 6 kapitlet miljöbalken (1998:808) för att undersöka om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (6 kapitlet 5 § Miljöbalken). Därefter ska kommunen i ett särskilt beslut avgöra detaljplanens miljöpåverkan (6 kapitlet 7 § Miljöbalken).</p> <p>Undersökningen utgår även från miljöbedömningsförordningen (2017:966) som innehåller bestämmelser om miljöbedömningar enligt 6 kapitlet miljöbalken. Heby kommun har genomfört en undersökning om detaljplanen medför betydande miljöpåverkan (6 kapitlet 6 § Miljöbalken) och kommit fram till att denna detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.</p> <p>Kommunstyrelsen har tagit beslut i frågan inför granskning och undersökningen görs samtidigt tillgänglig för allmänheten (6 kapitlet 7 § Miljöbalken samt 5 kapitlet 11 a § Plan- och bygglagen).</p> <p>Länsstyrelsen tog ställning till genomförd undersökning i samrådsskede och delade kommunens bedömning (402-3420-2023).</p> |
| <b>Riksintresse</b>      | <p>Planområdet gränsar i norr till Natura 2000 området Tämnaren. Natura 2000 områden utgör riksintresse enligt 4 kapitlet miljöbalken. Tämnaren är en av landets finaste fågelsjöar och utsedd till riksintresse för naturvården. I bevarandeplanen för Tämnaren Öst och Väst anges att fågelarterna som rastar och häckar i sjön är beroende av att sjön med omgivande skogar och fuktängar har ett gynnsamt bevarandetillstånd.</p> <p>Enligt 7 kapitlet 28 a § miljöbalken krävs tillstånd för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område. Även åtgärder eller verksamheter utanför gränsen för ett Natura 2000-område kan kräva tillstånd.</p> <p>Riskerar planens genomförande att skada den skyddade livsmiljön, eller om direkt eller indirekt störning riskeras som betydande försvårar den skyddade arters bevarande i området, kan tillstånd enligt 7 kapitlet 28 a § miljöbalken inte medges av länsstyrelsen.</p>  |
| <b>Vatten och avlopp</b> | <p>Befintliga byggnader är idag anslutna till egen borrhälsbrunn och toalettavlopp som omhändertas i ett slutet system i form av en tank. Fastigheten har en godkänd avloppsanläggning för bad-, disk- och tvättvatten (gråvatten). Enligt kommunens miljöenhet finns det inga problem med befintliga anläggningar på fastigheten gällande näringsläckage från avloppet.</p>  |
|                          | <b>FÖRÄNDRING FRÅN GÄLLANDE DETALJPLAN</b>  |
|                          | <p>Planändringen innebär att befintlig detaljplan tillförs användningen B-bostäder. I detaljplan är det inte möjligt att reglera om en bostad ska vara permanent eller fritidsboende. För att skydda Natura 2000 området Tämnaren mot markstörningar i angränsande mark finns en bestämmelse om att marklov krävs för alla typer av markåtgärder. Detsamma gäller begräsning av bygglovsbefriande komplementbyggnader som behöver prövas genom bygglov inom det aktuella planområdet.</p>   |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>Planändringens tillkommande bestämmelser</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Användningen B-bostäder tillförs planändringens område.</li> <li>• Bygglov krävs även för bygglovsbefriande komplementbyggnader</li> <li>• Marklov krävs för alla typer av markåtgärder.</li> </ul> <p>I övrigt gäller befintliga bestämmelser enligt dp 111. Den punktprickade marken i den gällande detaljplanen gör att byggrätten på 400 kvadratmeter fortsatt enbart kan förläggas inom en specifik avgränsad yta på cirka 1250 kvadratmeter inom planändringens område.</p> <p>Den punktprickade marken omfattar ett tilltaget avstånd från byggrätten på cirka 30 meter mot Natura 2000-området i norr och i vissa fall upp till 50 meters avstånd till övriga angränsande fastigheter.</p>  |
|  | <p><b>KONSEKVENSER</b></p>   |
|  | <p>Planändringen legaliserar en fortsatt användning av befintliga byggnader för bostadsändamål och ger ingen ökad byggrätt på mark utan gällande begränsning om 400 kvadratmeter byggnadsarea inom cirka 1250 kvadratmeter byggbar mark kvarstår. Detsamma gäller inga förändringar av byggnadshöjd inom fastigheten.</p> <p>Ändring av detaljplan påverkar inte strandskyddet då det är upphävt i den gällande detaljplanen. Vid planändring återinträder inte strandskyddet och det är således fortsatt upphävt.</p> <p>Ändring av detaljplan överensstämmer med översiktsplan, Kommunplan 2013, Heby kommun.</p> <p>Ändring av detaljplan berörs av riksintresset naturvård och Natura 2000, Tämnaren.</p> <p>Enligt Bevarandeplanen för Tämnaren finns ett antal hot som skulle kunna försämra områdets status. Hoten omfattas inte enbart av verksamhet inom natura 2000-området, utan även i dess närområde. Åtgärder i närområdet som bedöms kunna ha påverkan på natura 2000-området är markstörningar, ökad näringsbelastning samt ökad exploatering i form av exempelvis ytterligare bebyggelse.</p> <p>Aktuell planändring möjliggör för användning av fastigheten för bostadsändamål. I övrigt gäller samma bestämmelser som nu gällande plan, en byggrätt om 400 kvadratmeter och en byggnadshöjd om 3,5 meter. Utöver angiven byggrätt finns det för en- och tvåbostadshus möjlighet att uppföra bygglovsbefriade komplementbyggnader i form av exempelvis Attefallshus. Denna möjlighet har begränsats i planen genom en bestämmelse om att även bygglovsbefriade komplementbyggnader kräver bygglov. Därmed innebär planändringen inte att mer markyta kan tas i anspråk på fastigheten än nu gällande plan.</p> <p>Planändringen bedöms därmed inte kunna innebära ett sådant ökat exploateringstryck att det riskerar att medföra konsekvenser för Natura 2000-området. Ett tillägg av användningen B, bostäder bedöms inte innebära ett</p> |



ökat exploateringsstryck på området och därmed inte negativa konsekvenser på Natura 2000-området. Fastigheten nyttjas redan idag som bostad och har gjort under en längre tid och utgör en mindre del av ett sammanhängande fritidshusområde. Området är präglad av användningen som anges i den ursprungliga byggnadsplanen, det vill säga B - bostäder - fritidshus. Se bild nedan.



*Bild 4: Utklipp från byggnadsplan (DP 60). Aktuell fastighet är ungefärligt markerad med röd cirkel. Fastigheten planlagd som B-bostäder (fritidshus).*

Kommunen bedömer därmed att en lämplighetsprövning för användningen bostäder har genomförts där användningen B - bostäder har bedömts som lämplig.

Risken för att markstörningar inom planområdet skulle ha en negativ effekt på Natura 2000-området bedöms som minimerad genom att en bestämmelse om att marklov krävs för alla markåtgärder har lagts in i planen. Planändringen bedöms inte heller innebära ökad risk för näringsbelastning då befintlig avloppsanläggningar inte har några problem med läckage enligt information från kommunens miljöenhet.

Fastigheten ombesörjs av en borrhälsbrunn med eget vatten med tillhörande reningsverk. Därutöver finns godkänd anläggning för bad-, disk- och tvättvatten med infiltration. Fastigheten har fiber. Inför bygglovsansökan för permanent bostad kan annat vatten och avloppslösning komma att krävas. Skulle ändringar gällande avloppsituationen bli aktuellt ska detta anmälas och utredas utav kommunens miljöenhet enligt gängse rutin. Anläggningar för avlopp och vatten får inte påverka Natura 2000-området påtagligt och enskilda avloppssystem ska verka för att reducera sitt utsläpp av fosfor, kväve och organiskt material.

Sammanfattningsvis gör kommunen bedömningen att planändringens genomförande inte kommer innebära betydande påverkan på Natura 2000-området.

Det omfattas vidare av länsstyrelsens Värdestrukt, Skog och annan trädbärande mark samt vindkraft fåglar.

Planändringen bedöms inte förändra eller ha negativ påverkan på ovan intressen.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Tidplan</b>           | Preliminär tidplan för detaljplanen är:<br>Samrådsfas Q2 2023<br>Granskningsfas Q3 2023<br>Antagande Q1 2024  |
| <b>Genomförandetid</b>   | Genomförandetid för planändringen är fem år från den dag planen får laga kraft.   |
| <b>Förfarande</b>        | Planen handläggs med standard planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)  |
| <b>Avtal och ekonomi</b> | Planändringen är initierad av fastighetsägaren och plankostnaderna ska i enlighet med kommunens praxis bäras av planintressenten. Plankostnad kommer att tas ut och regleras genom avtal mellan Heby kommun och fastighetsägaren. |

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Fastighetsbildning</b> | För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheterna överensstämmer med detaljplanen. Fastighetsägaren ansvarar för att erforderlig fastighetsbildning sker för att genomföra detaljplanen.<br><br>Innan fastigheten och dess byggnader kan nyttjas som bostad ska bygglov sökas för den nya användningen. |
|---------------------------|--|

### TEKNISKA FRÅGOR

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Vatten och avlopp</b> | Den ändrade användningen får ingen påverkan på vatten och avlopp då avsikten är att bruka fastigheten som en bostad, på samma sätt som idag. Vid en eventuell framtida ändring och utökning av antalet bostäder kan frågan om ändrad avloppslösning komma att lyftas i bygglovet. |
|--------------------------|---|

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Diana Lindström, planarkitekt Sweco AB och Freddie Håkansson, planarkitekt Sweco AB står även för illustrationer och skissunderlag.

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

För mark- och planeringsenheten

Matilda Johansson  
Planchef