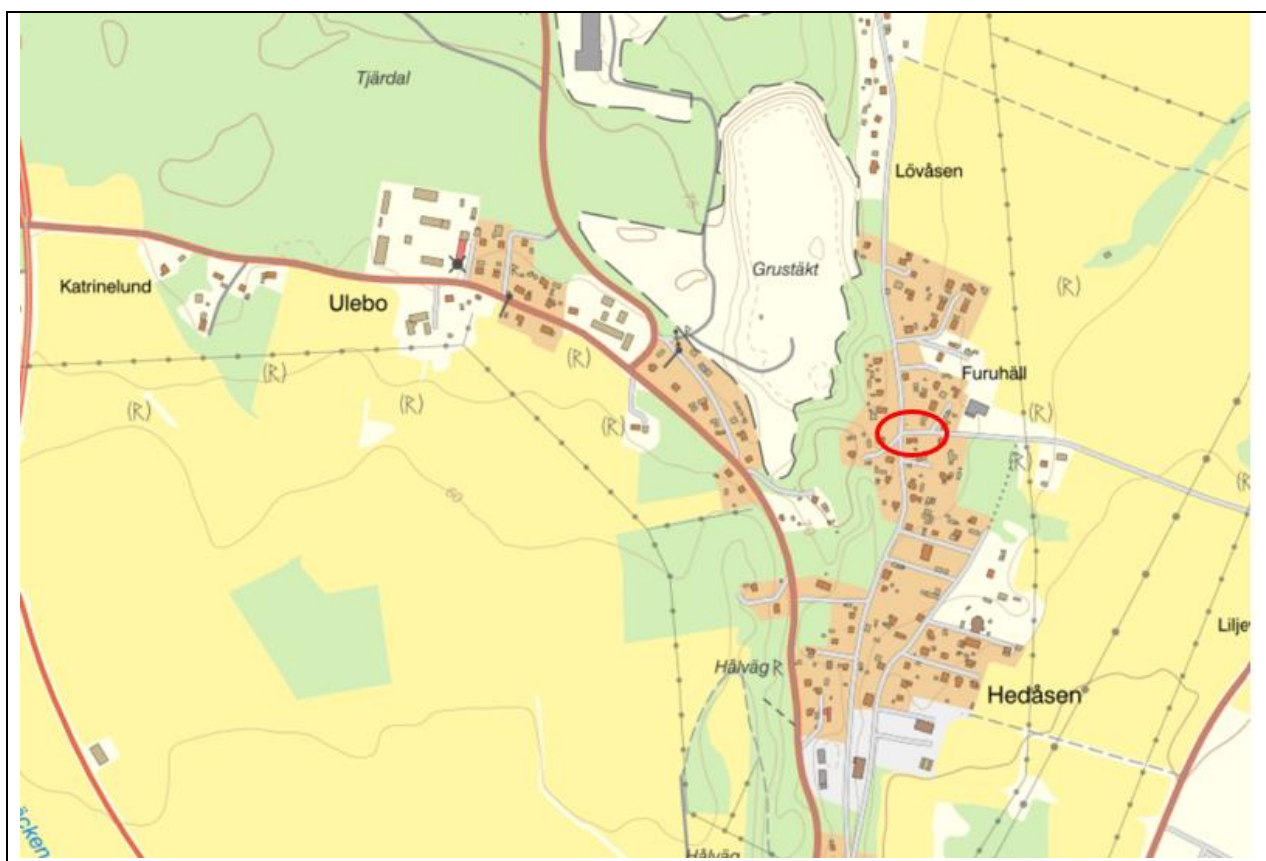


**SAMRÅDSTID 15 april 2024 - 13 maj 2024**

Diarienummer	KS/2023:125
Planens beteckning	DPä 414
Påbörjad	2023-11-08
Antagen av KS	202x-xx-xx
Laga kraft	202x-xx-xx
Genomförandetid	5 år



**Ändring av detaljplan för del av Sör starfors 3:29**  
Heby kommun, Uppsala län

Förfarande Standard  
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)  
2024-02-12

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>HANDLINGAR OCH PLANPROCESS</b>	<b>4</b>
1.1	HANDLINGAR	4
1.2	PLANPROCESSEN	4
<b>2</b>	<b>DETALJPLANENS SYFTE</b>	<b>5</b>
2.1	SYFTE	5
<b>3</b>	<b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN</b>	<b>5</b>
3.1	BAKGRUND	5
3.2	HELA DETALJPLANEN	5
3.3	GENOMFÖRANDETID	6
3.4	ALLMÄN PLATS	6
3.4.1	HUVUDMANNASKAP	6
3.5	BEFINTLIGT	6
3.6	VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS	6
<b>4</b>	<b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR</b>	<b>7</b>
4.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	7
	ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	7
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	7
<b>5</b>	<b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b>	<b>8</b>
5.1	AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	8
5.2	NATUR OCH FRIYTOR	8
5.2.1	MARK OCH VEGETATION	8
5.3	KOMMUNALA	8
5.3.1	DETALJPLAN	8
5.3.2	PLANBESKED	9
5.3.3	ÖVERSIKTSPLAN	9
5.4	TEKNIK	9
5.5	TRAFIK	9
<b>6</b>	<b>PLANERINGSUNDERLAG</b>	<b>10</b>
6.1	KOMMUNALA	10
6.1.1	DETALJPLAN	10
6.1.2	ÖVERSIKTSPLAN	10
6.1.3	UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)	10
6.1.4	SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	10
<b>7</b>	<b>KONSEKVENSER</b>	<b>11</b>
7.1	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	11
7.2	NATUR	11
7.2.1	GRÖNOMRÅDE	11
7.3	MILJÖ	11
7.3.1	MILJÖBEDÖMNING	11
7.3.2	STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	11
7.4	MILJÖKVALITETSNORMER	11

Ändring av detaljplan för del av Sör Starfors 3:29

7.4.1 LUFT.....	11
7.4.2 VATTEN.....	12
7.4.3 BULLER.....	12
7.5 TRAFIK.....	12
7.5.1 MOTORTRAFIK.....	12
<b>8 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....</b>	<b>13</b>
8.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV .....	13
8.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN.....	13
8.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	13
8.2.1 RÄTTIGHETER .....	13
8.3 EKONOMISKA FRÅGOR .....	13
8.3.1 PLANAVGIFT .....	13
8.4 UPPLYSNINGAR .....	13

# 1 HANDLINGAR OCH PLANPROCESS

## 1.1 HANDLINGAR

Plankarta, planbeskrivning samt fastighetsförteckning

## 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 kvartermark.

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 m.m. efter planens antagande.

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

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



## 2 DETALJPLANENS SYFTE

### 2.1 SYFTE

Syftet med planändringen är att möjliggöra en ny utfart från fastigheten Sör Starfors 3:12 till Sotarevägen.

## 3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 3.1 BAKGRUND

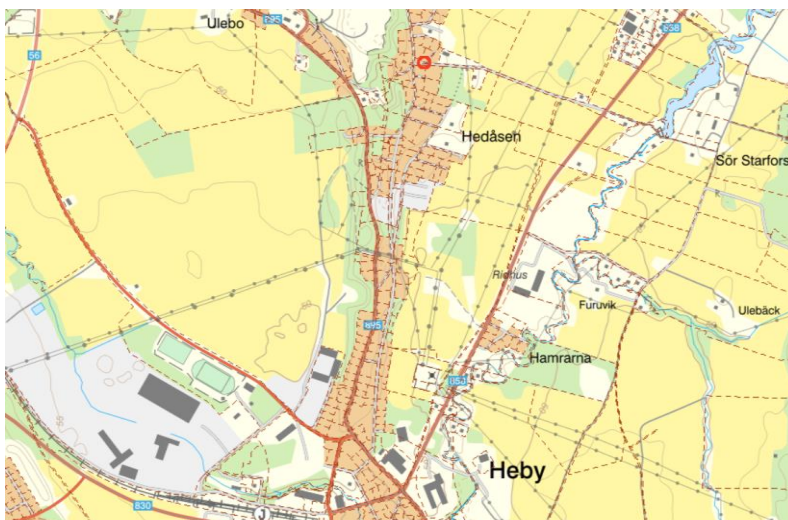
Detaljplaneändringen är initierad av fastighetsägaren till Sör Starfors 3:12. Fastighetsägaren upplever att nuvarande utfart från fastigheten är problematisk på grund av skymd sikt och önskar därför anlägga en ny utfart över det område som i gällande detaljplan har användningen park.

En ansökan om att ändra detaljplanen inkom till kommunen 2023-10-16. Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked 2023-11-08 (KS § 238).

### 3.2 HELA DETALJPLANEN

Det aktuella området för planändringen omfattar ca 12 m<sup>2</sup> i den södra delen av DP 240 "Område vid norra Grusbanan".

Planområdet är beläget i den norra delen av Heby tätort, ca 1,5 km från centrala Heby. Detaljplaneändringen avviker inte från översiktsplanen.



*Orienteringskarta över detaljplaneområdets läge i Heby tätort. Planområdets läge är markerat med röd cirkel i den norra delen av kartan.*

### 3.3 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

### 3.4 ALLMÄN PLATS

#### 3.4.1 HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskapet för gatan är enskilt.

### 3.5 BEFINTLIGT

Det aktuella området består idag av en grusyta. I närheten finns även ett elskåp samt brevlådor placerade. Dessa avses vara kvar på nuvarande plats.



*Foto som visar befintlig markanvändning och önskad ny utfart (röd markering).*

### 3.6 VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS

Då ändringen endast omfattar ca 12 m<sup>2</sup> parkmark som efter ändringen istället kommer kunna användas för utfart från Sör Starfors 3:12 bedömer kommunen att det inte är befogat att göra en ny detaljplan.

## 4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

### 4.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

#### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

**GATA - Gata:** Området planläggs som gata för att möjliggöra en ny utfart från fastigheten Sör Starfors 3:12.

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

**a – Enskilt huvudmannaskap:** Huvudmannaskapet är enskilt då gatan endast syftar till att möjliggöra en utfart från fastigheten Sör Starfors 3:12.

## 5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### 5.1 AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdets areal är ca 12 m<sup>2</sup>. En fastighet berörs: Sör Starfors 3:29>5.  
Fastigheten är i privat ägo.

### 5.2 NATUR OCH FRIYTOR

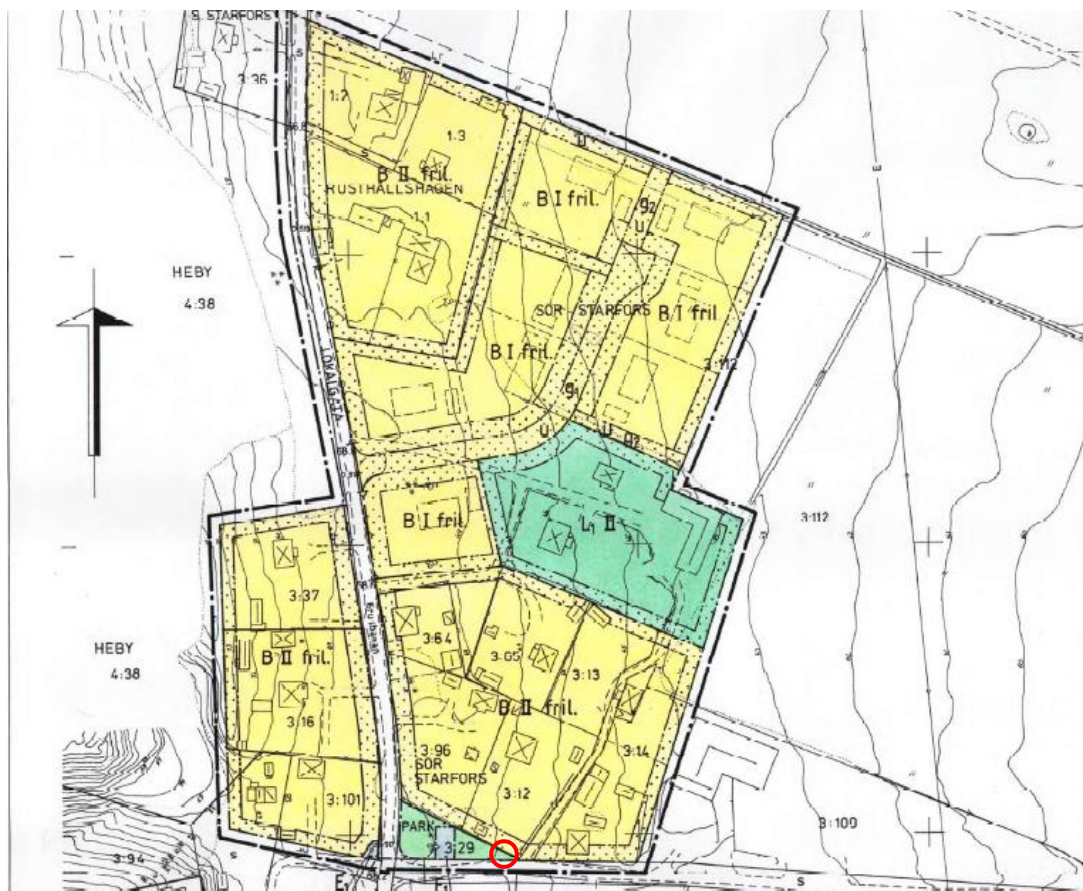
#### 5.2.1 MARK OCH VEGETATION

Aktuellt område består idag av en grusyta.

### 5.3 KOMMUNALA

#### 5.3.1 DETALJPLAN

Gällande detaljplan, DP 240 vann laga kraft 1991-05-08 och omfattar ett ca 3,9 ha stort område vid norra delen av Grusbanan. Genomförandetiden har gått ut. Aktuellt område har i gällande plan användningen park.



Gällande detaljplan DP 240. Aktuellt område för planändringen inom röd markering.



### 5.3.2 PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked för planändringen 2023-11-08 (KS § 238).

### 5.3.3 ÖVERSIKTSPLAN

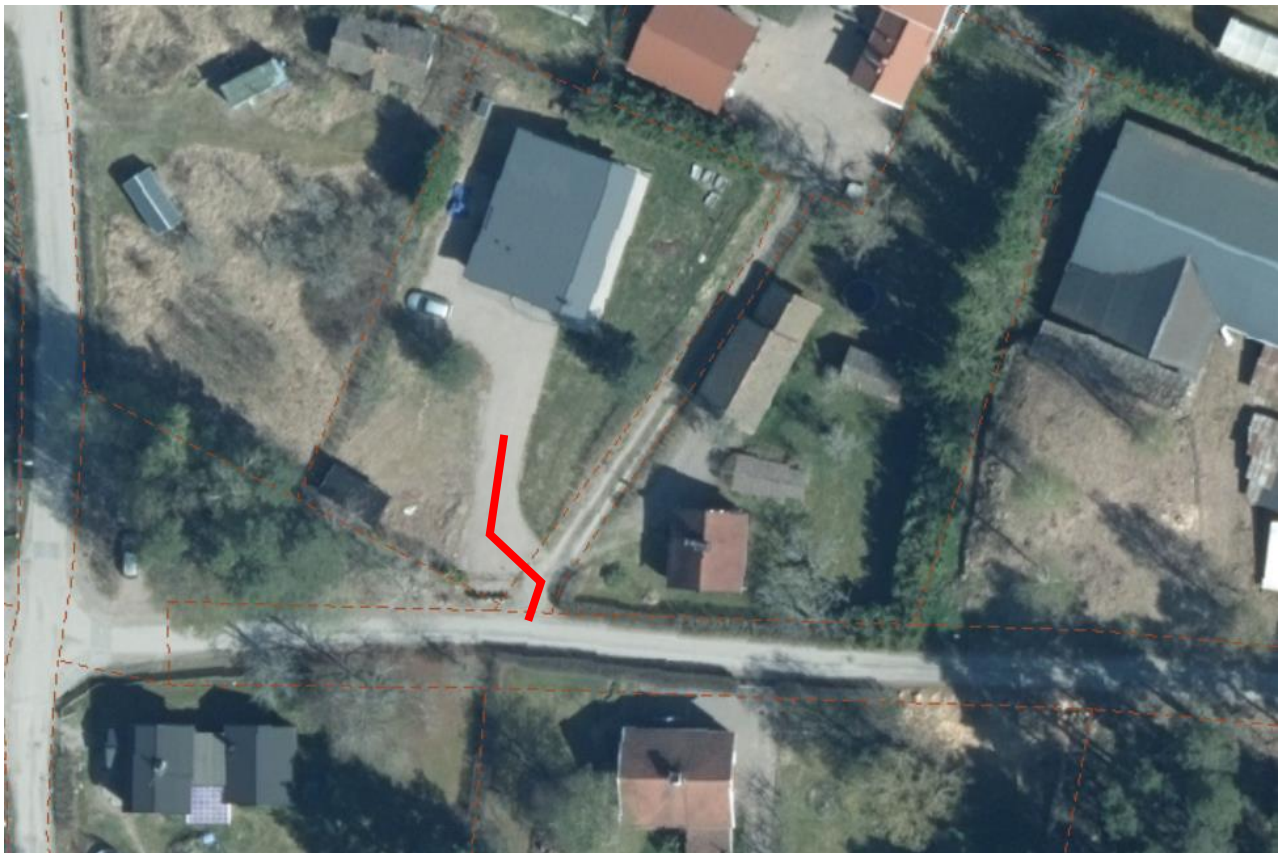
Detaljplaneändringen strider inte mot gällande översiktsplan.

## 5.4 TEKNIK

Inom planområdet finns kommunala VA-ledningar samt delvis elkablar från SHE.

## 5.5 TRAFIK

Befintlig utfart från fastigheten Sör Starfors 3:12 är markerad i bilden nedan. Utfarten innebär att de boende från den södra delen av Sotarevägen först svänger in på den norrgående delen av Sotarevägen och därefter direkt till vänster in på den egna fastigheten. Utformningen innebär svårigheter att köra in t.ex. med släp eller större fordon.



*Befintlig utfart från Sör Starfors 3:12 till Sotarevägen markerad med röd linje.*

## 6 PLANERINGSUNDERLAG

### 6.1 KOMMUNALA

#### 6.1.1 DETALJPLAN

Planändringen berör DP 240 Område vid norra Grusbanan som vann laga kraft 1991-05-08.

#### 6.1.2 ÖVERSIKTSPLAN

Aktuell översiktsplan för Heby kommun är Kommunplan 2013.

#### 6.1.3 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)

Undersökning av en strategisk miljöbedömning för plan, 2024-02-01.

#### 6.1.4 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Kommunstyrelsen tar beslut om betydande miljöpåverkan under samrådsskedet.

## 7 KONSEKVENSER

### 7.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Avtalsservitut tecknas mellan fastighetsägarna för Sör Starfors 3:29 och Sör Starfors 3:12.

### 7.2 NATUR

#### 7.2.1 GRÖNOMRÅDE

Det aktuella området har i gällande detaljplan användningen park. Parkområdet består till största delen av sparad natur som ej nyttjas i någon större utsträckning. Det aktuella området för planändringen består av en grusyta utan betydelse för parkområdet.

### 7.3 MILJÖ

#### 7.3.1 MILJÖBEDÖMNING

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts enligt PBL 4:34 och 6 kap MB. Planändringen bedöms inte medföra sådana förändringar och påverkan att den fordrar en miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen i samrådet.

Planförslaget bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna enligt kap 3 MB, planområdet ingår inte i något av de områden som omnämns i kap 4 MB. Förslagets genomförande bedöms inte heller medföra att de gällande miljökvalitetsnormerna enligt MB kap 5 överskrids.

#### 7.3.2 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

En undersökning av en strategisk miljöbedömning för plan har gjorts för planändringen. Planändringen innebär att ca 12 m<sup>2</sup> grusyta planlagt för park får ändrad användning till gata för att möjliggöra en ny utfart från fastigheten Sör Starfors 3:12. Marken planeras inte att hårdgöras och utfarten kommer inte innebära en ökad trafik till och från fastigheten. Planändringen bedöms därför inte ha någon miljöpåverkan.

Kommunstyrelsen tar beslut om betydande miljöpåverkan under samrådsskedet.

### 7.4 MILJÖKVALITETSNORMER

#### 7.4.1 LUFT

Planändringen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft då den inte innebär någon ökad trafik eller kommer möjliggöra någon exploatering.

#### **7.4.2 VATTEN**

Planändringen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten då den inte innebär någon ökad trafik eller kommer möjliggöra någon exploatering.

#### **7.4.3 BULLER**

Planändringen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för buller då den inte innebär någon ökad trafik eller kommer möjliggöra någon exploatering.

### **7.5 TRAFIK**

#### **7.5.1 MOTORTRAFIK**

Planändringen möjliggör en mer ändamålsenlig utfart från fastigheten Sör Starfors 3:12 vilket bedöms förbättra trafiksäkerheten på platsen.

## 8 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### 8.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

#### 8.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Marken planläggs som allmän plats gata med enskilt huvudmannaskap. Det innebär att den som ska vara huvudman för platsen är skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken.

### 8.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

#### 8.2.1 RÄTTIGHETER

Avtalsservitut tecknas mellan fastighetsägarna för Sör Starfors 3:29 och Sör Starfors 3:12.

### 8.3 EKONOMISKA FRÅGOR

#### 8.3.1 PLANAVGIFT

Fastighetsägaren till Sör Starfors 3:12 har initierat planändringen och står för alla kostnader för denna. Planavgift kommer inte tas ut.

### 8.4 UPPLYSNINGAR

Vid eventuella grävarbeten ska ledningsägarna kontaktas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Mark- och planeringsenheten

POSTADRESS: Heby kommun 744 88 Heby

BESÖKSADRESS: Tingsgatan 11 TFN 0224-360 00

E-POST [information@heby.se](mailto:information@heby.se) WEBBPLATS [www.heby.se](http://www.heby.se)