

## ANTAGANDEHANDLING

Antagen 2020-04-21

Laga kraft 2020-05-18



## DETALJPLAN FÖR Gamla Frälsningsarmén i Harbo

DP 375, Forsbo 1:55

Harbo tätort

Heby kommun, Uppsala län

Standardförfarande

## INNEHÅLL

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PLANBESKRIVNING.....</b>                                | <b>3</b>  |
| Handlingar .....                                           | 3         |
| Planprocessen .....                                        | 3         |
| <b>PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE .....</b>                    | <b>4</b>  |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....</b>                    | <b>4</b>  |
| Översiktsplan .....                                        | 4         |
| Detaljplan .....                                           | 4         |
| Miljöbedömning .....                                       | 5         |
| Bostadsförsörjnings-plan för Heby kommun .....             | 5         |
| Riksintresse .....                                         | 5         |
| <b>PLANDATA.....</b>                                       | <b>5</b>  |
| Geografiskt läge .....                                     | 5         |
| Areal .....                                                | 6         |
| Markägförhållanden .....                                   | 6         |
| Allmän områdes-beskrivning samt landskaps-/stadsbild ..... | 6         |
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....</b> | <b>7</b>  |
| Natur och friyor .....                                     | 7         |
| Bebyggelse .....                                           | 8         |
| Sociala aspekter .....                                     | 10        |
| Tillgänglighet.....                                        | 10        |
| Gator och trafik .....                                     | 10        |
| Teknisk försörjning .....                                  | 14        |
| <b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....</b>                            | <b>16</b> |
| <b>ORGANISATORISKA FRÅGOR .....</b>                        | <b>16</b> |
| Tidplan .....                                              | 16        |
| Genomförandetid.....                                       | 16        |
| Förfarande.....                                            | 16        |
| Avtal och ekonomi .....                                    | 16        |
| <b>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....</b>                     | <b>16</b> |
| Fastighetsbildning .....                                   | 16        |
| Huvudmannaskap .....                                       | 16        |
| <b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....</b>                         | <b>17</b> |

## PLANBESKRIVNING

### Handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning, inkl. genomförandefrågor
- 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.

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



## PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

En ansökan om ändring av byggnadsplan för del av Harbo samhälle inkom till Heby kommun från Uptake consulting AB och fick planuppdrag i maj 2017. Byggnadsplanen har ändrats tidigare men inte över det område som denna detaljplaneändring gäller för. Under hösten 2017 gjordes bedömningen att ändringen istället bör bedrivas som en ny detaljplan.

På fastigheten står en byggnad idag som har använts som samlingslokal och en del som innehåller en lägenhet. Fastighetsägaren ser att det finns ett större behov av fler bostäder och vill därmed upprätta kvartersmark för bostäder på fastigheten istället för område för samlingslokaler som det har varit där tidigare utifrån den gällande byggnadsplanen. I samband med upprättandet av en ny detaljplan upphävs de planbestämmelser som finns på fastigheten idag.

Harbo tätort är i behov av fler bostäder och planområdet ligger i ett strategiskt och attraktivt läge i tätorten. Planområdet har nära till både natur, offentlig och kommersiell service samt busshållplats.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i Harbo tätort. En tillbyggnad och en ombyggnad av den befintliga byggnaden inom planområdet planeras för att kunna bygga ett flerfamiljshus. Området ligger centralt i Harbo och kan erbjuda attraktiva bostäder.

Tidigare byggnadsplaner för Harbo samhälle är fastställda den 20 juni 1962, den 1 mars 1966 samt 27 januari 1970.

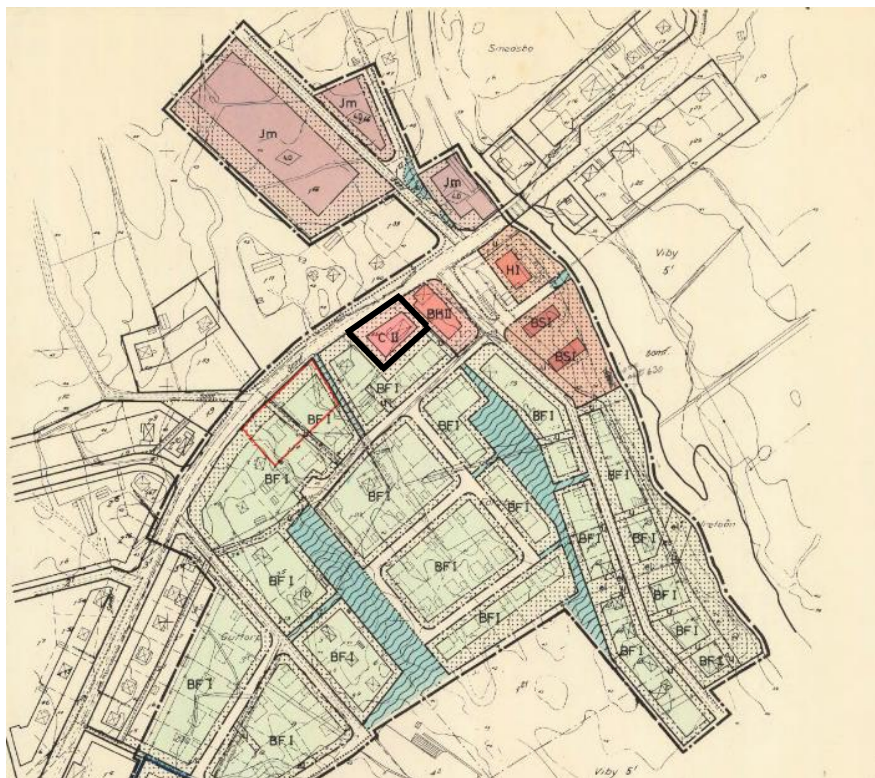
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I gällande översiktsplan, Kommunplan 2013, för Heby kommun beskrivs riktlinjer för framtida markanvändning. I översiktsplanen nämns att ny bostadsbebyggelse i Harbo bör förläggas till befintliga planområden. Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan.

### Detaljplan

Gällande byggplan för planområdet är *Byggnadsplan för del av Harbo samhälle, Harbonäs 70* som fastställdes 1970. Genomförandetiden har gått ut.



Figur 1: Gällande byggnadsplan Harbonäs 70. Det aktuella planområdet är inringat i svart.

### Miljöbedömning

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts enligt PBL 4:34 och 6 kap MB. Detta utifrån tidigare lagstiftning då planuppdraget beslutades innan den nya lagstiftningen för kap 6 MB (Lag 2017:955) trädde i kraft. Planen bedöms inte medföra sådana förändringar och påverkan att den fordrar en miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen har tagit ställning till behovsbedömningen under samrådet.

### Bostadsförsörjningsplan för Heby kommun

Kommunens aktuella bostadsförsörjningsplan, 2015–2018 med utblick till 2030, är att betrakta som ett planeringsunderlag för att möjliggöra byggnation enligt kommunens målsättningar. I planen föreslås att vid nyproduktion av bostäder bör man sträva efter att på sikt minska ortens tudelade karaktär.

### Riksintresse

Inom planområdet finns inga riksintressen.

## PLANDATA

### Geografiskt läge

Planområdet berör fastigheten Forsbo 1:55 och ligger i centrala Harbo i anslutning till väg 272 och med ett avstånd på ca 65 meter till närmaste busshållplats. Harbo ligger cirka 3 mil från Heby tätort, 1 mil från Östervåla och cirka 4 mil från Uppsala.



Figur 2: Orienteringskarta över detaljplaneområdets läge i Harbo tätort

**Areal**

Planområdets areal är ca 1900 m<sup>2</sup>.

**Markägoförhållanden**

Detaljplanen omfattar fastigheten Forsbo 1:55 och är i privat ägo.

**Allmän områdes-  
beskrivning samt  
landskaps-/stadsbild**

I Harbo tätort bor 763 invånare (2017). Bebyggelsen i närområdet består mestadels av bostäder och då främst villor. I Harbo finns även grundservice i form av skola och dagligvaruhandel. Grönytor finns längs med Vretaån/Harboån och en anlagd fickpark finns i närheten av området.

**FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER****Natur och friytor**

## Mark och vegetation

Planområdet utgörs av tomtmark med en befintlig byggnad och gräsyta. Jordarten består av urberg.



Figur 3: SGU:s jordartskarta över planområdet, Skala 1:25 000

## Förorenad mark

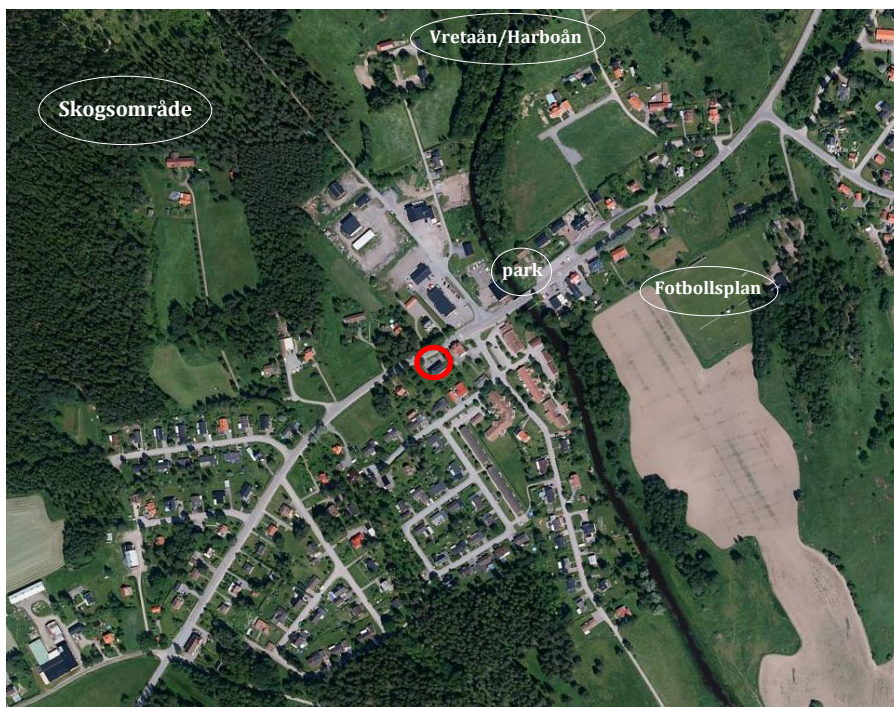
Inom planområdet finns ingen känd förekomst.

## Vatten

Harboån (uppströms Vretaån) rinner genom Harbo samhälle och har Tämnaån som huvudavrinningsområde. Tämnaån – Harboån har måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Det finns miljöproblem som övergödning (pga. belastning av näringsämnen), miljögifter och morfologiska förändringar och kontinuitet enligt VISS.

## Lek och rekreation

Planområdet ligger i närheten av skogsområden som ger möjlighet till friluftsliv. Två mil norr om Harbo tätort ligger sjön Tämna som är ett vackert utflyktsmål med möjlighet till både bad och fiske. I Harbo tätort finns en fotbollsplan.



Figur 4: Markerad rekreation i närheten av planområdet (inringat i rött)

#### Kulturmiljö

Inga fornlämningar finns på fastigheten. Byggnaden som står på fastigheten idag har en historisk prägel och har fungerat som samlingslokal för frälsningsarmén. Frälsningsarmén är en internationell kristen rörelse för evangelisation, nykterhet och socialt arbete. Byggnaden har med sin fasadutformning ett speciellt utseende. Den nya tillbyggnaden planeras återspegla den befintliga byggnadens utformning och inspireras av byggnaden nuvarande utformning för att behålla den historiska prägeln, byggnaden visas på figuren nedan.

#### Bebyggelse

##### Befintlig bebyggelse

På fastigheten Forsbo 1:55 finns idag en oanvänd samlingslokal före detta frälsningsarmén, i två våningsplan samt källare.



Figur 5: Befintlig byggnad inom planområdet

**Ny bebyggelse**

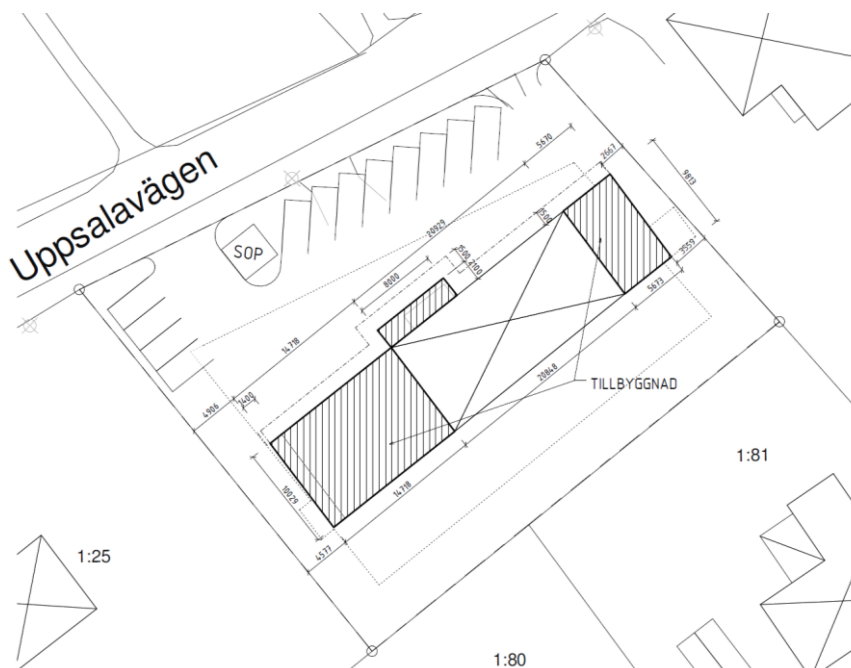
Planförslaget innebär en tillbyggnad och renovering av den befintliga byggnaden. Den befintliga byggnaden är idag 20 meter lång och med tillbyggnaden tillkommer ca 19 meter, vilket gör den nya byggnaden 39 meter lång. Bostäder byggs i två våningar med en loftgång för de lägenheter som ligger på övervåningen. Lars Hallgren Arkitektkontor AB har ritat upp en skiss över möjlig utformning av den nya byggnaden, se bild nedan.



*Figur 6: Skiss över den nya byggnaden, entréfasad mot Lv 272*

Utnyttjandegraden för fastigheten regleras med en högsta byggnadsarea på 50 procent av fastighetsarean. Byggnaden får byggas i två våningar och ha en högsta byggnadshöjd på 9 meter.

Övrig tomtmark disponeras med gräsyta på baksidan av huset och markparkering samt angöring på framsidan av huset. Avståndet till fastighetsgräns i väst-/östlig riktning regleras med prickmark i plankartan, mark får inte förses med byggnad. På den västra sidan är avståndet mellan fastighetsgräns och egenskapsgräns för prickmark 4,5 meter. På den östra sidan är avståndet något mindre på en viss sträcka för att få plats med utbyggnaden. Det finns fortfarande plats att ta sig runt huset inom fastighetsgräns. Prickmark finns även på fram- och baksidan av huset. Figuren nedan visar en illustrationsplan av befintlig byggnad, tillbyggnad och exempel på parkering.



Figur 7: Skiss över fastigheten och den befintliga byggnaden med tillbyggnad (skrafferat)

#### Offentlig och kommersiell service

Det finns två förskolor och en låg- och mellanstadieskola i Harbo. Dessa ligger ca 1 km nordöst om planområdet. Den närmste högstadieskolan ligger i Östervåla tätort. I Harbo tätort finns en livsmedelsbutik och en restaurang.

#### Sociala aspekter

##### Tillgänglighet

Planområdet har god tillgänglighet till offentlig och kommersiell service, inom ett gångavstånd på 1 km. Det är även nära till busshållplats. Användbarhet och tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska behandlas vidare i samband med detaljprojektering och bygglovsskede.

#### Gator och trafik

##### Gatunät, gång och cykelvägar

Närmaste anslutningsväg från fastigheten är väg 272, Uppsalavägen som är statlig och har en trottoar för gång och cykel i anslutning till planområdets norra gräns. Övergångsställe finns i närheten av fastigheten för att ta sig över till andra sidan av vägen där busshållplats och mataffär finns.

##### Kollektivtrafik

Busshållplatsen för linjen Uppsala – Östervåla finns ca 65 meter öster om planområdet.

##### Parkering och angöring

Parkering för ny bebyggelse ska lösas inom den egna fastigheten. Kommunen har tagit fram en parkeringsnorm som utgör Bilaga 2 till Trafikplan (2008). I bilagan finns en tabell för parkeringstal för beräkning av bostadsparkering vid känd lägenhetsfördelning. Parkeringstalen inkluderar besöksparkering.

Tabell 1: Parkeringsantal

|                           | Bilplatsbehov per lägenhet |
|---------------------------|----------------------------|
| Lägenhetsstorlek          | Zon 1                      |
| 1 Rok                     | 0,4                        |
| 2 Rok                     | 0,5                        |
| 3 Rok                     | 0,8                        |
| 4 Rok                     | 1                          |
| Äldreboende/Serviceboende | 0,4                        |

Enligt planförslaget kommer ett flerfamiljshus med 14 lägenheter byggas, mellan 1–3 RoK med mestadels ett och två. Enligt parkeringsnormen behövs därmed ca 8 stycken parkeringar. Exakt placering och antal parkeringsplatser löses i samband med detaljprojektering och bygglov.

En parkeringsyta tillges i plankartan genom  $n^2$  som också inkluderas av en avståndsbestämmelse, om att parkering ska anordnas 3 meter från väggkant. Plankartan inkluderas också av utfartsförbud mot väg 272 för att säkerställa en fungerande anslutning till och från fastigheten. Utfartsförbud kan endast anges i gränsen mot allmän plats. Eftersom bestämmelsen främst används av trafiksäkerhetsskäl är det endast i gräns mot allmänna platser som tillåter trafik som utfartsförbud är lämplig att använda. En planbestämmelse om utfartsförbud får därför inte heller anges i planområdesgräns. Därmed har en bit VÄG lagts till i plankartan. Angöring görs där det inte finns utfartsförbud.

Antalet cykelparkeringar för området baseras också på kommunens parkeringsnorm. Antalet cykelparkeringar är 2 cykelparkeringar/lägenhet inklusive besök, varav en cykelplats per boende i nära anslutning till bostadens entré och en cykelplats per boende i förrådsutrymme i anslutning till bostaden. Enligt planförslagets utformning kommer därmed cirka 28 cykelparkeringsplatser behövas.

Längs allmänna statliga vägar finns en säkerhetszon. Den är till för att vägars sidoområden behöver utformas så att risken för svåra personskador vid avköringsolyckor förebyggs. Zonen ska ha jämnt underlag, flack lutning och vara fri från oeftergivliga hinder, stup och djupt vatten. Trafikverket bedömer att säkerhetszonen för väg 272 vid planområdet är 3 meter mätt från väggkant och att parkeringarna ska anläggas utanför denna zon. Detta säkerställs genom en planbestämmelse ( $n_2$ ) om parkering, som innehåller med avståndsbestämmelse på 3 meter från väggkant.

## Hälsa och säkerhet

### Tillståndspliktig zon

Längs allmänna statliga vägar finns en tillståndspliktig zon, det så kallade byggnadsfria avståndet (47 § väglagen). Den tillståndspliktiga zonen säkerställer att inga byggnader eller anläggningar som kan inverka på trafiksäkerheten uppförs inom området. För att få uppföra anläggningar inom den tillståndspliktiga zonen krävs tillstånd av Länsstyrelsen, om inte frågan provas i bygglov eller detaljplan. Den tillståndspliktiga zonen är utökad längs väg 272 till 30 meter. Trafikverket och Länsstyrelsen anser dock att det på platsen är tillräckligt med ett byggnadsfritt avstånd på 12 meter. Prickmark (mark får inte förses med byggnad) har därmed avsetts från vägområdet och 12 meter in på fastigheten.

### Risk

En riskbedömning ska göras då planområdet ligger inom 150 meter från transportled med farligt gods (väg 272). Länsstyrelserna för Skåne, Stockholm

och Västra Götalands län har tagit fram *Riskhantering i detaljplaneprocessen* (2006). I dokumentet står det bland annat om riskhanteringsprocessen, som går ut på att först göra en riskanalys (identifiera riskerna), sedan en riskvärdering och till sist ta beslut om några riskåtgärder ska genomföras. Nedan presenteras dessa steg utifrån detaljplanens användning och placering.

Riskanalys, identifiera riskerna:

- Väg 272 är sekundär transportled för farligt gods. Planområdet ligger inom ALARP-området vilket innebär att riskreducerade åtgärder som är rimliga i omfattning och inte innebär svårigheter för området ska genomföras. Den befintliga bebyggelsen i planområdet ligger ca 20 meter från väg 272 och detaljplanen tillåter byggnad 12 meter från vägen.

Riskvärdering och beslut:

- För väg 272 som är sekundär transportled för farligt gods (väg som bör användas för lokala transporter mellan det primära vägnätet) görs bedömningen att vägen inte är hårt trafikerad av varken tung trafik eller den totala trafikmängden, hastighetsbestämmelsen 50 km/h är dessutom relativt låg på sträckan. Detta ger en lägre sannolikhet för olyckor kopplat till vägen.
- Utifrån prognostiserad vägtrafik med prognosår 2040 kommer inte vägtrafiken och heller inte andelen tung trafik öka avsevärt (se siffror nedan i kapitlet om buller). Från en ÅDT (årsmedeldygnstrafik) på 1957 till 2622 år 2040.
- Den ändrade användningen och ombyggnationen av den befintliga byggnaden inom planområdet anses inte vara anledning att vidta åtgärder på fastigheten. Eftersom den nya detaljplanen inte heller medger någon större ökning av bebyggelse i jämförelse med den befintliga anses inte att ytterligare riskåtgärder behöver vidtas för området.
- Detaljplanen gör det inte omöjligt att anlägga skyddsvall, avskärmning eller mur men ingen planbestämmelse införs för detta i plankartan. En tillståndspliktig zon på 12 meter införs från väg 272 genom prickmark.
- Det är möjligt enligt plankartan anordna balkong och uteplats på framsidan av huset men tillgång till uteplats ska också finnas på baksidan. Den nya planerade byggnaden kommer ha loftgång och entré på framsidan av byggnaden men eventuella balkonger och eventuell uteplats på baksidan sett från väg 272.
- I *Räddningstjänstens riskinventering och analys för Sala och Heby kommuner*, reviderad 2015, bedöms sannolikheten att en trafikolycka med ett tungt transportfordon resulterar i utsläpp av en giftig kondenserad gas eller brandfarlig explosiv gas är mycket låg. Trots den låga sannolikheten måste ändå en initial grundberedskap finnas för att mildra konsekvenserna av en sådan olycka.
- För att kunna göra en samlad bedömning av riskerna inom planområdet har tillgänglig information samlats in, detta gjordes i

samband med detaljplaneändringen för DPä 361 Posthuset i Harbo (laga kraft 2017). Företag med placering längs väg 272 har kontaktats för att få en tydligare bild av de transporter som går på väg 272. Zetterbergs Industri AB i Östervåla som ligger längs väg 272 norr om Harbo anger att den transport av farliga ämnen som sker till företaget huvudsakligen, kommer norrifrån samt via riksväg 56. Den transport som sker på väg 272 består huvudsakligen av ståltransporter. Inga ytterligare företag som handskas med farligt gods har identifierats där det kan antas att väg 272 är transportled.

- I södra delen av Harbo finns en tankstation som drivs som en ekonomisk förening. Till tankstationen sker transporter av diesel, bensin samt HVO-diesel. Tidigare skedde även transport av etanol till tankstationen vilket inte sker längre. Till tankstationen kommer tankbilar ca 3–5 gånger i veckan enligt uppgifter från den ekonomiska föreningen. Efter att riskbedömningen gjordes i samband med planändringen för DPä 361 Posthuset har inte risken ökat för väg 272 och farligt gods. Det gör att det inte finns några nya förutsättningar (olyckor eller annat) jämfört med bedömningen som gjordes i samband med planändringen.

## Buller

Enligt de nationella riktvärdena för buller bör buller från vägtrafik inte överskrida:

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

Trafikdata för väg 272 presenteras nedan och kommer från "Trafikuppräkningsstat för EVA 2014-2040-2060".

Tabell 2. Vägtrafik år 2040

| Väg  | Fordon per dygn | Andel tung trafik (%) | Hastighet (km/h) |
|------|-----------------|-----------------------|------------------|
| v272 | 2622            | 12                    | 50               |

En byggnad kan enligt plankartan stå som närmast 12 meter från vägen (den befintliga byggnaden står 20 meter från vägen).

Ekvivalent ljudnivå fungerar relativt bra som mått om bullerkällan är en starkt trafikerad väg med någorlunda jämnt flöde. Maximal nivå ger ett bättre mått på bullerpåverkan från en mindre väg där enstaka fordon kan ge en avsevärd störning, särskilt vid bostäder nattetid.

Med buller avses oönskat ljud. Vägtrafikbuller genereras av ett flertal ljudkällor med olika karaktär. Även en liten stegring av bullernivån kan öka störningen påtagligt.

- Om antalet fordon på en väg fördubblas stiger den ekvivalenta ljudnivån med 3 dB(A).
- Om antalet fordon ökar med en faktor 2,5 stiger den ekvivalenta ljudnivån 4 dB(A), vilket uppfattas som en fördubbling av störningen.
- För varje decibel starkare buller ökar störningarna i medeltal med ca 20 % (Källa: Trafikverket).

För att beräkna bullret från väg 272 har beräkningsprogrammet Buller Väg II från Trivector används. I programmet skrivs vägtrafikstatistiken in från prognosår 2040 samt om det finns någon byggnad med samma avstånd från

mittlinjen på andra sidan vägen. Det finns idag bebyggelse på andra sidan vägen men inte i samma höjd som planområdets byggnad. Om bebyggelse skulle uppkomma på andra sidan vägen visas därmed resultat för både med och utan byggnad.

*Tabell 3. Beräkningsresultat utifrån Trivector Buller Väg II*

|                                             | Ekvivalent ljudnivå (Leq) | Maximal ljudnivå (Max, 5 %) | Max, 5st nattetid 1) | Max, 5 st under mest belastade timme 2) |
|---------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------------------|
| Utan någon byggnad på andra sidan vägen     | 59                        | 80                          | 78                   | 77                                      |
| Med byggnad på samma avstånd från mittlinje | 62                        | 83                          | 81                   | 80                                      |

- 1) Andel tunga fordon på natten, av alla tunga: 16 %.
- 2) Andel tunga fordon mest belastade timme, av alla tunga: 8 %.

Resultatet visar att med ett avstånd från vägen på 12 meter och cirka 2500 antal fordon per dygn, en ekvivalent ljudnivå på 59 dB(A) (62 med byggnad på andra sidan vägen) och en maximal ljudnivå på 80 dB (A) (83 med byggnad på andra sidan vägen). Det betyder att ljudnivån för uteplats överstigs. Den nya planerade byggnaden kommer ha loftgång och entré på framsidan av byggnaden men eventuella balkonger och eventuell uteplats på baksidan sett från väg 272. Detta regleras med planbestämmelser om placering och bullerreducerade åtgärder i plankartan.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns i Harbo tätort. Befintlig byggnad är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ledningar för vatten- och avloppsnätet sträcker sig genom planområdets östra sida. För att skapa plats för den planerade tillbyggnaden kommer ledningarna flyttas närmare fastighetsgräns. Detta skyddas med ett u-område i plankartan.

### Dagvatten

Heby kommun har tagit fram riktlinjer för dagvattenhanteringen i kommunen. Riktlinjerna innebär bland annat att dagvatten ska renas och fördröjas så nära källan som möjligt enligt trestegsprincipen:

1. Lokalt omhändertagande av dagvatten på fastighetsmark: Består av flera olika lösningar för att behandla och omhänderta vattnet i ett tidigt skede. Detta kan åstadkommas genom infiltration och perkolation eller genom lokal fördröjning av dagvattnet.
2. Flödesutjämning och rening: Det vatten som inte kan tas omhand lokalt, eller som kräver ytterligare rening, leds via trög avledning till någon form av utjämning och rening.
3. Avledning: Den mängd vatten som nu finns kvar ska avledas till recipient eller genomgå ytterligare rening.

Vid byggande, exploatering och planering bör bland annat avrinningen från ett markområde eller en tomt inte öka jämfört med förhållandena före exploatering av området. Dagvattnet bör omhändertas inom det område där

det bildas, och bortledning av dagvatten till annat område eller anläggning ska undvikas.

Därmed ska följande åtgärder utföras i samband med genomförandet av detaljplanen:

- Dagvatten ska omhändertas lokalt inom fastigheten. Takdagvattnet omhändertas via infiltration. Detta säkerställs med en planbestämmelse om att dagvatten ska avledas till infiltrationsytor.
- Dagvattnet från hårdgjorda ytor i första hand avledas till vegetationsytor för att infiltreras. Andelen hårdgjorda ytor kommer att utgöras av körytor och ca 10 parkeringsplatser. En planbestämmelse (n<sub>1</sub>) införs i plankartan om att 30 % av fastighetsarean får ej hårdgöras utan ska bestå av genomsläppligt material för att möjliggöra infiltration av dagvatten, enligt 4 kap 10 §.

I dagsläget består fastigheten av cirka en fjärdedel som är hårdgjord genom takyta och resten består av infiltrationsytor som gräs, annan vegetation samt grusytor. Planområdet sluttar lätt ner mot väg 272. Vid Uppsalavägen som gränsar till planområdets norra del går en dagvattenledning som har tillräcklig kapacitet för att påkopplas och ta hand om vatten från planområdet.

Eftersom jordarten inom planområdet består av urberg är dock förutsättningarna för infiltration inte de bästa. Om infiltration ska användas för omhändertagande av dagvatten behöver de översta jordlagren vara tillräckligt mäktiga för att tillåta detta. För att säkerställa att dagvattnet som produceras på fastigheten inte leds ut på gatan eller till andra fastigheter kan detta förbättras med ett område avsatt för dagvattenhantering där exempelvis ett torrt eller ett makadamfyllt dike med upphöjd dagvattenbrunn anläggs.

#### Avfall

I flerbostadshus är det brukligt att insamling av avfall sker bostads- eller kvartersnära i miljöbod, omstart, underjordsbehållare eller liknande. VafabMiljö bör kontaktas tidigt i projekterings-/bygglovsfasen gällande placering, angöring och dimensionering.

Avfallshanteringen ska följa kommunens föreskrifter om renhållning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges *"Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation"*.

Vidare anges att avfallshanteringen ska följa kommunens föreskrifter om källsortering. Det innebär att hushållen utöver rest och matavfall även har skyldighet att sortera ut till exempel glas, metall, tidningar, plast och pappersförpackningar och farligt avfall. Dessa fraktioner ska lämnas till avsett insamlingssystem. Återvinningsstation finns ca 300 m från planområdet.

#### Värme, El, Bredband

Fjärrvärmenät finns inte utbyggt i Harbo. Området ligger inom Upplands Energis elnät. Bredbandsnät finns i tätorten men är ännu inte väl utbyggt.

#### Post

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakt med PostNord ska ske gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Tidplan**

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Samrådsfas – Q3 2019

Granskningsfas – Q4 2019

Granskningsfas II – Q1 2020

Antagande – Q2 2020

#### **Genomförandetid**

Genomförandetid för planen är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

#### **Förfarande**

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

#### **Avtal och ekonomi**

Planen bekostas av Bostadsaktiebolaget Armén som äger fastigheten.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### **Fastighetsbildning**

Den nuvarande fastigheten, Forsbo 1:55, bibehålls oförändrad.

#### **Huvudmannaskap**

Den bit VÄG som ingår i planområdet får kommunalt huvudmannaskap.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planhandlingarna har utarbetats av Johanna Lennartson, konsult på Ramboll.

Medverkande tjänstemän från Heby kommun är Hanna Löfstrand, Mark- och planeringsenheten.

För mark- och planeringsenheten

Hanna Löfstrand

Planarkitekt