

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsavdelningen  
Mattias Hamilton, planarkitekt

**Detaljplan för  
Väppeby 7:265 m.fl., Norra Draget  
Håbo kommun, Uppsala län**

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

### **Hur samrådet har bedrivits**

Förslag till detaljplan har varit utsänt för samråd, enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen 21 december 2018 - 21 januari 2019. Berörda sakägare, myndigheter och föreningar har under denna tid underrättats. Under samrådstiden inkom 10 yttranden varav 7 med erinran (invändningar). Följande remissinstanser tillstyrker eller har inget att invända mot förslaget: Skanova, Svenska kraftnät och Vattenfall Eldistribution AB.

### **Inkomna yttranden**

Skriftliga yttranden med synpunkter har under samrådstiden inkommit enligt nedan.

	Yttrande med synpunkter	Sakägare enligt fastighetsägarförteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
1. Länsstyrelsen	X		
2. Lantmäteriet	X		
3. Bygg- och miljöförvaltningen	X		X
4. Naturskyddsföreningen	X		
5. Trafikverket	X	X	
6. Eon	X		
7. Privatperson	X	X	X

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsavdelningen  
Mattias Hamilton, planarkitekt

### Ändringar efter samrådet

Efter samrådet har relativt stora förändringar gjorts i planförslaget och planområdet omfattar nu ett mindre område än det som föreslogs i samrådsförslaget som togs fram 2018. Fastigheten Väppeby 7:1 och Amerika 1:1 föreslås inte längre detaljplaneläggas för verksamhetsmark och majoriteten av naturmarken inom dessa fastigheter utgår. Det har även skett mindre justeringar gällande vägområdet för befintlig väg för att säkerställa en tillräcklig yta och effektiv planläggning. Ett E-område inkluderats till granskningsförslaget inom verksamhetsmark för fastigheten Väppeby 7:265.

Det har även skett ändringar i plankartans bestämmelser. Reglerad högsta byggnadshöjd samt bestämmelse om omhändertagande av dagvatten har justerats. Även användning för del av Amerika 1:1 som avses bli del av lokalgata har justerats. Användning gångväg, cykelväg och bestämmelse om plantering och skydd mot störning i form av buller utgår. Administrativ bestämmelse *a* kopplat till planavgift liksom markreservat för underjordiska ledningar utgår.

Till granskningshandlingen har det även gjorts kompletterande utredningar till förslaget.

Utredningar som har gjorts är:

- Miljöteknisk markundersökning, Väppeby, Håbo kommun, Bålsta (DGE Mark och Miljö AB, 2019-11-12)
- Miljöriskbedömning, del av Vreta-Bålsta grundvattenförekomst (Bjerking AB, 2019-11-05, rev. 2020-04-06)
- Hydrogeologisk utredning, del av Vreta-Bålsta grundvattenförekomst (Bjerking AB, 2020-06-18)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Väppeby 7:1 och Amerika 1:1, Bålsta, Håbo Kommun (PE Teknik och Arkitektur AB, 2021-02-23)
- PM Dagvatten, Entré Lillsjön, Bålsta (Sweco Sverige AB, 2021-03-31)
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), (PE Teknik & Arkitektur AB, 2020-01-20, Rev: 2021-07-02, Rev: 2023-06-16)

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsavdelningen  
Mattias Hamilton, planarkitekt

## **Sammanfattning av inkomna yttranden**

Inkomna yttranden med synpunkter på planförslaget har sammanfattats och kommenterats nedan. Originaltexterna återfinns i sin helhet på Plan- och exploateringsavdelningen.

### **1. Länsstyrelsen**

#### **Synpunkter på detaljplanen**

##### *Grundvatten*

Länsstyrelsen saknar i samrådsskedet dels en hydrologisk undersökning och dels en miljökonsekvensbeskrivning. Utifrån de underlag som kommit Länsstyrelsen tillhanda under samrådsprocessen saknas underlag för att bedöma områdets påverkan på grundvattnet. Det bör redovisas hur exploateringen kan påverka statusen och miljökvalitetsnormen samt grundvattenförekomstens framtid som reservvattentäkt.

##### *Ytvatten*

Gällande ytvattenförekomsten Mälaren-Prästfjärden har kommunen gjort bedömningen, ”att nå MKN bedöms inte försämrats av planerad exploatering”. Kommunen bör vidare redogöra för vilken recipient som berörs av planområdet och dess miljökvalitetsnormer samt hur det i planarbetet säkerställs att miljökvalitetsnormer kan hållas.

##### *Potentiellt förorenade områden*

Den inventering enligt MIFO-metodiken som utfördes 2005 visar på att det kan finnas en omfattande föroreningsproblematik inom planområdet. Deponiverksamheten som bedrivits på platsen kan ha orsakat allvarliga föroreningar i både mark, grundvatten och även till ytvatten och sediment i våtmarken. Länsstyrelsens bedömning är att det krävs en fördjupad mark- och grundvattenundersökning där ett stort antal parametrar behöver analyseras, med anledning av att den stora bredden av föroreningstyper som förekommer i deponier.

Det är också lämpligt att planprojektet åtar sig att säkerställa att recipienten inte förorenats med PFAS från planområdet.

Vidare anser Länsstyrelsen att det är av stor vikt att en miljökonsekvensbeskrivning tas fram och beaktas innan det är möjligt att göra en slutgiltig bedömning av lämpligheten i planförslaget.

##### *Hälsa och säkerhet – risk för olyckor*

I samband med detaljplaneläggning av områden inom 150 meter från stråk där transport av farligt gods kan förekomma anser Länsstyrelsen att risker förknippade med farligt gods ska beaktas.

##### *Större vattensalamander*

Länsstyrelsen noterar att exploateringen av fastigheten Amerika 1:1 strider mot åtgärds- och skötselplanen och efterfrågar därför ett förtydligande av denna avvägning. I övrigt är Länsstyrelsen positiv till att området ska skötas för att gynna förekomsten av större vattensalamander.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsavdelningen  
Mattias Hamilton, planarkitekt

### *Backsvalor*

Backsvalor är skyddade enligt 4 § artskyddsförordningen och rödlistad som nära hotad (NT). Eftersom den gamla tåkten i sin helhet utgör ett habitat för Backsvalor behöver kommunen inventera huruvida backsvalors bohål finns inom tåktområdet och hur planen i sådant fall kan komma att påverka dessa. Detta behöver även inkluderas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Om en åtgärd genomförs på ett sådant sätt som säkerställer fortplantningsområden och viloområdets kontinuerliga funktion, både före, under och efter åtgärden krävs inte någon dispens från artskyddsförordningen för att genomföra åtgärden.

### *Sandmiljöer*

I sand- och grustäcker förekommer ofta ett flertal rödlistade insektsarter, däribland steklar. Dessa gynnas generellt av samma åtgärder som Backsvalor och kan därför inkluderas i utredning om Backsvalor.

### **Kommentar**

Kommunen noterar Länsstyrelsens synpunkter och har utvecklat planförslag, underlag och miljökonsekvensbeskrivning till granskning.

*Grundvatten.* I arbetet har en geohydrologisk undersökning gjorts. Den visar att grundvattentillgångarna är stora och möjligheter finns för att ta ut vatten ur grundvattnet. Förutsättningarna för att använda grundvattenförekomsten för uttag av dricksvatten bedöms dock påverkat av den utbredda industriverksamheten. I nuvarande planförslag finns i plankarta skyddsbestämmelser ( $m^1$  och  $m^2$ ) som säkerställer att förorenat dagvatten och eventuella föroreningar från verksamheter inom planområdet inte tillåts infiltrera och förorena grundvattnet. Planbeskrivningen utvecklas gällande status och påverkan för MKN för grundvatten efter Länsstyrelsens synpunkter.

*Ytvatten.* Ytterligare utredningar har gjorts för dagvatten och ytvattnet. Skyddsbestämmelser ( $m^1$ ) säkerställer att förorenat dagvatten inom planområdet inte tillåts infiltrera. Dagvatten kommer att ledas till en befintlig dagvattendamm söder om planområdet. Denna beräknas kunna fördröja och rena dagvattnet innan det når recipienten Lillsjön. En rening och fördröjning av dagvatten kommer även att ske inom fastighetsmark enligt de rekommendationer som tas upp i dagvattenutredningen. Planbeskrivningen utvecklas gällande status och påverkan för MKN för ytvatten efter Länsstyrelsens synpunkter.

*Potentiellt förorenade områden.* Planområdet har justerats till granskning till att inte längre omfattade den gamla deponin. Ytterligare utredningar har dock utförts både för potentiella föroreningar av mark och grundvatten. Resultatet från dessa utredningar visar att det finns metallföroreningar vid den gamla deponin (provpunkter utanför planområdet) samt PFAS vid den gamla brandövningsplatsen (provpunkter utanför planområdet). Metallföroreningarna bedöms ha en liten exponering på allmänheten och området med PFAS ämnen är avgränsat och ligger under gränsvärdet för jämförda riktvärden. Då varken den tidigare deponin eller brandövningsplatsen ligger inom planområdet, bedöms planerad verksamhet inte påverka dessa områden och ev. vidare spridning av föroreningar från dessa. Planbeskrivning samt underlag uppdateras till granskning efter Länsstyrelsens synpunkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsavdelningen  
Mattias Hamilton, planarkitekt

*Hälsa och säkerhet.* Planområdet och sedermera även planbeskrivningen har uppdaterats till granskning och föreslagen kvartersmark ligger i detta förslag längre än 150 m från stråket. Hur kommunen beaktande risker förknippade med farligt gods beskrivs i planbeskrivningen.

*Större vattensalamander.* Planområdet har uppdaterats till granskning och kärrområdet som Länsstyrelsen refererar till föreslås inte längre exploateras. Populationen bedöms inte påverkas av utbyggnad enligt nuvarande planförslag.

*Backsvalor.* En närmare beskrivning gjorts av arten efter Länsstyrelsens synpunkter. Häckningsplatsen för backsvalor ligger utanför planområdet och bedöms inte påverkas av planerad verksamhet.

*Sandmiljöer.* Kommunen noterar informationen.

## **2. Lantmäteriet**

### **Synpunkter på detaljplanen**

Lantmäteriet påpekar att det finns utlagt prickmark i plankartan men att planbestämmelse för prickmark saknas. Vidare upplyses om att endast u-område inte säkerställer ledningar. Vidare beskrivs hur reglering av markreservat kan göras för att underlätta genomförande samt funderingar kring administrativ bestämmelse, a.

### **Kommentar**

Kommunen noterar Lantmäteriets synpunkter och har utvecklat plankartan till granskning

Prickmark, u-område och administrativ bestämmelse, a utgår efter omarbetad plankarta och planområde i granskningsförslag.

## **3. Bygg- och miljöförvaltningen**

### **Synpunkter på detaljplanen**

Bygg- och miljönämnden delar förvaltningens uppfattning om att planen kan anses medföra betydande miljöpåverkan och anser att det är olyckligt att det inte upprättats MKB till samråd.

Nämnden ser positivt på att det planläggs för ytterligare verksamhetsmark. Planförslagets ambition att anpassa det nya området till det redan befintliga verksamhetsområdet i Draget bedöms också vara väl genomtänkt.

Bygg- och miljönämnden rekommenderar starkt att det som planbeskrivningen tas upp gällande utformning av byggnader etc. också anges som planbestämmelser i plankartan.

Bygg- och miljönämnden noterar att genomförandetiden föreslås till 15 år, vilket anses vara en för lång genomförandetid.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsavdelningen  
Mattias Hamilton, planarkitekt

När det gäller radon konstateras i planbeskrivningen att planområdet markförhållanden är sådana att det är riskområde för höga radonhalter.

Formuleringen i bestämmelsen a upplevs oklar och svår att efterfölja. Nämnden reagerar även på termen dispositions-karta i planbeskrivningen vilket anses otydligt.

#### **Kommentar**

Kommunen har tagit del av nämndens synpunkter. En rad förändringar har skett i plankarta och planbeskrivning till granskning.

Texten i planbeskrivningen gällande radon och dispositionskartan har reviderats. Bestämmelsen om planavgift (a) har tagits bort. I granskningshandlingen är genomförandetiden justerad till 10 år.

Ytterligare bestämmelser om utförande kommer inte att läggas till i plankarta till granskning. I detta fall bedöms planens framtida flexibilitet och beständighet väga tyngre än att säkerställa en viss utformning. Planbeskrivningen har uppdaterats gällande utformning.

#### **4. E.ON**

##### **Synpunkter på detaljplanen**

Inom planområdet finns en luftledning 20 kV som kan behöva flyttas med tanke på att ledningen passerar kvartsmark. Flytt/ombyggnation av ledningen bekostas av den som begär om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

Ett E-område avseende nätstation önskas inom planområdets nordliga del (ej inom naturmark).

##### **Kommentar**

Kommunen har tagit del av yttrandet. Planområdet har till granskning reducerats och det område som omfattas av luftledningen ingår inte längre i denna detaljplan. Kommunen har sedan samråd diskuterat frågan om placering av E-område. Efter planens nya utformning har ett område lagts till i plankarta till granskning. Vad gäller flytt av ledningen så beskrivs detta i genomförandedelen av planbeskrivningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsavdelningen  
Mattias Hamilton, planarkitekt

## **5. Naturskyddsföreningen Håbo**

### **Synpunkter på detaljplanen**

Naturskyddsföreningen har noterat att kommunen i behovsbedömningen om betydande miljöpåverkan tagit ställning för ”Betydande miljöpåverkan” och att det då måste ha upprättats ett förslag till MKB som skulle ha varit bilagt samrådshandlingen. Man anser att en detaljplan med dessa förutsättningar och förslaget innehåll kräver en korrekt och välarbetad MKB vilket inte tycks ha tagits fram.

Föreningen noterar även att det inom planområdet finns en MIFO undersökt deponi och att delar av denna innehåller större vattensalamander som finns upptaget i både Artskyddsförordningen och i EU:s Art- & habitatdirektiv.

Man kräver en bättre redogörelse för konsekvenser för genomförande av de tillkommande industrifastigheterna. Genomförande förmodas kräva schaktning och detta bedöms kunna påverka känsligt djurliv och befintligt MIFO-område. Man föreslår även en rad möjliga planbestämmelser för att begränsa markens nyttjande och på så sätt minimera påverkan på deponin och vattensalamanderns habitat.

Naturskyddsföreningen vill göra kommunen uppmärksam på att NCC Ballast fick ett nytt/förlängt täktillstånd 2008 anser att det bör redovisas hur återställningsplanen för täkten påverkas av planen.

### **Kommentar**

Kommunen noterar Naturskyddsföreningen Håbos synpunkter och har utvecklat planförslag, underlag och även tagit fram miljöteknisk markundersökning för deponin samt miljökonsekvensbeskrivning (MKB) till granskning. Planområdet har till granskning minskat och kärrområdet med vattensalamandrar föreslås inte längre planläggas.

Kommunen är enig med föreningen om att MKB som huvudregel bör tas fram i ett tidigt skede av planprocessen. Kommunen vill dock understryka att den lagstiftade skyldigheten att ge tillfälle för synpunkter är först innan planen antas (MB 6 kap. 9§). Tillfället till synpunkter sker nu vid granskningen och kommunen hoppas att Naturskyddsföreningen är tillfreds med de analyser och konsekvensutredningar som presenteras i granskningsförslaget.

Slutbehandling för fastigheten Våppeby 7:265 (tidigare Våppeby 7:52) som ägs av KilenX har inte gjorts än. Under 2020 beslutades det att en efterbehandling inte behövde göras så länge detaljplanen är igång och dess syfte är att planlägga marken för verksamhetsmark.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsavdelningen  
Mattias Hamilton, planarkitekt

## 6. Trafikverket

### Synpunkter på detaljplanen

#### *Riksintresse för kommunikationer*

Planområdet angränsar till E18 som är av riksintresse för kommunikationer och ska enligt 3 kap 8 § miljöbalken skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjande av anläggningen. Trafikverket anser att kommunen bör nämna och ta ställning till riksintresset under rubrik 3.2.2 Riksintressen då riksintresset kan anses påverka detaljplanen.

#### *Transporter av farligt gods*

I samband med detaljplaneläggning av områden inom 150 meter från stråk där transporter av farligt gods kan förekomma, anser Trafikverket att risker förknippade med farligt gods ska beaktas. Rekommenderade skyddsavstånd kopplat till önskad markanvändning finns redovisade ibland annat riskpolicyn Riskhantering i detaljplaneprocessen (Länsstyrelsen i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län) och i vägledningen Farligt gods (Länsstyrelsen i Södermanlands län). Här framgår att om rekommenderade skyddsavstånd inte kan hållas, så bör en riskanalys tas fram för att klargöra vilka skyddsåtgärder som kan bli nödvändiga för att planerad markanvändning ska bedömas som lämplig utifrån risksynpunkt. Även i detta sammanhang bör beräknad trafik prognos år 2040 beaktas.

#### *Trafikutredning*

Kommunen arbetar för tillfället med planprogram för Dragelund som varit ute på samråd. Trafikverket påpekade bland annat i samrådet att en samlad trafikutredning behövs för området. Detaljplanen för Norra Draget med förmodade ökade trafikmängder bör ingå i den samlade trafikutredningens då den ansluter till Södra Bålstaleden och området för planprogrammet.

Trafikverket vill därmed påpeka vikten av den samlade trafikutredningen igen då konsekvensen av alla exploateringar i området blir en dålig trafiksituation.

### Kommentar

Planbeskrivningen är uppdaterad gällande riksintresset för kommunikationer. Bedömningen som kommunen gör är att området ligger på ett tillräckligt avstånd för att inte försvåra framkomligheten på vägen eller framtida utbyggnad.

För svar gällande risker kopplat till farligt gods vänligen se svar under rubrik 1.  
*Länsstyrelsen.*

Planprogram för Dragelund har redan godkänts och frågan anses därför inte längre vara aktuell.



Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsavdelningen  
Mattias Hamilton, planarkitekt

## **7. Privatperson 1**

### **Synpunkter på detaljplanen**

Yttrande framhäver att ett stärkt lokalt näringsliv och fler arbetsplatser inom kommunen kan ge en positiv inverkan på de globala hållbarhetsmålen.

Man ställer sig kritisk till att ett så stor buffertzona (användning Naturområde i plankarta) ska krävas. Man ställer sig även frågande kring med vilken säkerhet man kan anta att förekomst av större vattensalamander verkligen finnas vid kärrområdet och även dess hotade artstatus.

Man anser att planläggning av verksamhetsmark skulle vara skonsammare för större vattensalamander än den tidigare grustäktverksamheten.

Vidare ställer sig yttrande emot planens begränsningar sett till exploatering i den norra delen av föreslaget verksamhetsområde, bland annat användningsområdets omfattning, byggnadshöjder samt begränsningar till följd av markreservat för allmännyttiga ledningar.

Yttrande föreslår även att anlägga en gångstig till det mindre kärret där större vattensalamander påträffats, från befintlig GC-väg. Vidare föreslås även att utveckla kollektivtrafiken i området då avståndet till närmsta busshållplats anses för långt.

Avslutningsvis ställer sig yttrande emot planförslaget i dess nuvarande form.

### **Kommentar**

Kommunen noterar yttrandet. Till granskning har planområdet reducerats och den norra delen utgår.

Kommunen håller med om att syftet med att skapa arbetsplatser i kommunen väger tungt och kommer att ge en positiv inverkan i området. Naturområdet liksom verksamhetsmarken i den norra delen utgår till granskningsförslag.

Detaljplanen har liknande reglering av byggrätter som övriga delar av industriområdet Draget. Planläggningen är en komplettering till den befintliga miljön och byggnadshöjd och byggnadsareal har därför liknande utformning som närliggande områden.

I dagsläget finns inte möjlighet att nå planområdet med kollektivtrafik. Vägen Dragrännan är tillräckligt bred för att trafikeras med buss. Det är dock Region Uppsala och inte kommunen som ansvarar för kollektivtrafiken i Håbo och det finns inga planer på framtida busslinjesträckningar till området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsavdelningen  
Mattias Hamilton, planarkitekt

Jytte Rüdiger  
T.f. Plan- och exploateringschef

Andreas Lagerström & Mattias Hamilton  
Planarkitekter