



Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen
Martin Wicksell, planarkitekt

Förslag till detaljplan, för del av Bista 4:5, Entré Lillsjön

Håbo kommun, Uppsala län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet har bedrivits

Förslag till detaljplan har varit utsänt för samråd, enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen, till berörda sakägare, myndigheter och berörda föreningar samt kommunala förvaltningar från och med den 2018-04-24 till och med den 2018-05-29. Under samrådet inkom 11 yttranden varav 3 utan erinran (Socialförvaltningen, Trafikverket och Svenska kraftnät).

Inkomna yttranden

Skriftliga yttranden har under samrådet inkommit enligt nedan.

	<i>Yttrande utan erinran</i>	<i>Yttrande med synpunkter</i>	<i>Sakägare enligt fastighetsägarförteckning</i>	<i>Synpunkter som ej tillgodosetts</i>
1. IP-Only AB		X		
2. Vattenfall Eldistribution AB		X		
3. Skanova		X	X	
4. Lantmäteriet		X		
5. E.ON Energidistribution AB		X		
6. Privatperson, 1		X		
7. Naturskyddsföreningen		X		
8. Länsstyrelsen		X		

Sammanfattning av inkomna yttranden

Ett flertal av synpunkterna är kopplade till natur- och kulturområden i anslutning till Lillsjön. Yttranden beskriver viktiga arter som bör beaktas och att ett systematiskt miljöarbete bör göras i planarbetet. Synpunkter har även kommit in på plankartans utformning och bestämmelser.

Ändringar efter samrådet

Ett flertal ändringar har gjorts i detaljplanen sedan handlingarna var ute på samråd. Till detaljplanen har ett område med naturmark lagts till i planområdets östra och södra del. Det har även tillkommit ett område för drivmedelsförsäljning i mitten av planområdet. I planområdet har det även lagts till ett område för en gemensamhetsanläggning för väg. Till detaljplanen har det utförts ett flertal utredningar under tiden mellan samråd och granskning. Bland annat har det gjorts utredningar över naturområdena, dagvattnet, markföreningar och grundvatten.

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

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen
Martin Wicksell, planarkitekt

1. IP-Only AB

Synpunkter på detaljplanen

I yttrandet inkom företaget med information om en fiberledning som ligger söder om vägen Södra Bålstaleden. Samordning ska ske för att ta reda på hur ledningen kan påverkas av planförslaget.

Kommentar

I plankartan är området närmast Södra Bålstaleden markerat med u (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar), detta gör att ledningen kan ligga kvar i den sträckningen den gör i nuläget.

2. Vattenfall Eldistribution AB

Synpunkter på detaljplanen

I yttrandet inkom företaget med information om en optoledning som ligger söder om vägen Södra Bålstaleden.

Kommentar

Se tidigare kommentar.

3. Skanova

Synpunkter på detaljplanen

Skanova har markförlagda teleanläggningar längs Södra Bålstaleden. Ledningarna önskas kunna vara kvar i nuvarande sträckning. Om flytt krävs bör denna bekostas av den part som initierar åtgärden.

Kommentar

Se tidigare kommentar.

4. Lantmäteriet

Synpunkter på detaljplanen

Lantmäteriet inkom med synpunkter på grundkartan samt på plankartans flexibilitet och vad denna kan skapa för framtida komplikationer med genomförandet av planen.

De beskriver att grundkartan bör uppdateras eftersom fastighetsförrättningar har skett inom planområdet. Detta gör även att planhandlingarna bör uppdateras.

Lantmäteriet yttrar även att planen flexibilitet skapar problem vid framtida möjliga avstyckningar av fastigheten. En rekommendation om ett område för gemensamma lösningar för väg och VA behövs. Det rekommenderas även en bestämmelse över fastighetsindelningen. Synpunkter kom även över att planen beskriver förbättrade rekreativsmöjligheter utan att planera in något område för dessa.

Kommentar

Kommunen har tagit till sig synpunkterna och förändrat planens utformning. Grundkartan har uppdaterats och detaljplanens namn har ändrats eftersom fastigheten Bista 4:10 inte



Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen
Martin Wicksell, planarkitekt

finns kvar inom planområdet. Granskningsförslaget är inte lika tillåtande vad gäller upprättande av utfartsmöjligheter och VA-anlutningar. I granskningshandlingen har ett g-område (gemensamhetsanläggning för väg) upprättats mot anslutningen till den kommunala gatan. g-området sträcker sig till mitten av planområdet. Detta område kommer att utgöra den huvudsakliga vägen som nya fastigheter kommer att ansluta till.

Det har tillkommit en ny markanvändning inom planområdet. Denna yta ligger mellan två ytor som har användningen handel, småindustri och kontor. Detta gör att markanvändningarna utgör en naturlig fastighetsindelning och kommunen anser därför att en begränsning i fastighetsstorlek inte är nödvändig att reglera.

Det har även lagts till ett naturområde i planens östra och södra del för att bevara rekreativsmöjligheter i området. Rekreativsområdet knyter även an till det rekreativa naturområdet norr om Lillsjön som kommer att utvecklas vid genomförandet av detaljplanen.

5. E.ON Energidistribution AB **Synpunkter på detaljplanen**

Elledningen som företaget äger i planområdets södra del är luftburen i östra delen och är markförlagd mot planområdets västra del. Ledningen behöver samråd om det behövs en flytt av ledningen.

I yttrandet beskrivs även att en plats för en transformatorstation kommer att behövas.

Kommentar

Elledningen som ligger i planområdets södra del är nu belägen inom naturmark. Den kommer därför inte att flyttas. Ledningen går därefter i marken över markreservatet för väg och ansluter till vägen Lillsjörännan. Vägen har även fått bestämmelsen u (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). Ledningen kommer att flyttas till detta u-område om den ligger utanför.

Ett område med markanvändningen tekniska anläggningar har lagts till i plankartan efter samråd med E.on.

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen
Martin Wicksell, planarkitekt

6. Privatperson, 1

Synpunkter på detaljplanen

I yttrandet beskrivs att natur- och kulturområdet omkring Lillsjön har höga värden som behöver bevaras. Synpunkter motsätter sig till att upphäva strandskyddet och bebygga marken så nära dessa värdefulla platser. I yttrandet står det även att en projektgrupp bör upprättas för att istället utveckla natur- och kulturvärden på platsen.

Kommentar

Kommunen har haft detaljplanen på samråd till berörda myndigheter. Det har inkommit förslag på olika åtgärder för att inte påverka detta område. Kommunen har beaktat dessa åtgärder och ändrat planförslaget. Naturmark har lagts till som en åtgärd. Det har även skett en begränsning i utformningen av byggnaderna. (plankartans markering [f₁]). Miljökonsulter har arbetat med området för att bedöma påverkan av planförslaget på närliggande områden i miljökonsekvensbeskrivningen.

7. Naturskyddsföreningen

Synpunkter på detaljplanen

Synpunkter har inkommit angående strandskyddet och naturskyddsföreningen motsätter sig förslaget att kvartermarken går in på strandskyddet. Deras förslag är istället att bygga ut vägen i detta område men placera verksamheterna längre upp. Yttrande inkommer även på det naturområde som ligger i mitten av planområdet. I detta område finns en björkdunge som innehåller arten skuggveronika. Arten är rödlistad och bör bevaras för att inte försämra tillståndet i södra Uppland.

Kommentar

Kommunen har beaktat synpunkterna som har inkommit med att lägga till ett område med naturmark i planområdets södra del. Detta område innefattar en del av naturen som tas upp i yttrandet samt skapar avstånd till det område med högsta naturvärden norr om Lillsjön. Avståndet till området är inte lika långt som naturskyddsföreningen påtalar. Det bedöms dock att avståndet är tillräckligt för att inte skada naturvärdena norr om Lillsjön. Detaljplanens utformning möjliggör för att en del av naturmarken inom planområdet bevaras. En del av området möjliggörs för annan markanvändning där naturvärden kommer att försvinna.

8. Länsstyrelsen

Synpunkter på detaljplanen

Yttrande inkom under samrådet som beskriver ett flertal olika punkter på detaljplanen, dessa handlar bland annat om miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten, Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft, potentiellt förorenade områden, strandskydd, biotopskydd, artskydd, naturmiljö, fornlämningar och kulturmiljö.

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen
Martin Wicksell, planarkitekt

Länsstyrelsen uttrycker att utredningar bör tas fram för dagvattenhanteringen samt en beskrivning över hur luftkvaliteten påverkas.

Det beskrivs även att marken bör undersökas efter föroreningar eftersom området tidigare har använts för en plantskola.

Länsstyrelsen påpekar att strandskyddet måste ha särskilda skäl till att upphävas i planområdet.

De beskriver även att området kan omfattas av det generella biotopskyddet. Vidare skriver de även att det finns förekomst av skyddade arter inom planområdet som även behöver behandlas i detaljplanen. Länsstyrelsen påpekar även att ytterligare utredningar bör göras inom planområdet för att få information om naturmiljön.

Slutligen beskriver de att det finns områden med kulturhistoriska värden och fornlämningar inom och i anslutning till området. Dessa bör utredas och behandlas i detaljplanen.

Kommentar

Kommunen har beaktat samtliga av inkomna synpunkter på detaljplanen och ändrat planförslaget utifrån de förslag som inkommit samt utifrån de utredningar som upprättats.

En dagvattenutredning har tagits fram över planområdet som beskriver förhållandena på platsen och ger rekommendationer på åtgärder som kan utföras i samband med genomförandet av planen. Kommunen har även bedömt att planområdets luftkvalitet inte kommer att försämrans nämnvärt vid genomförandet.

En miljöteknisk markutredning har gjorts för marken och grundvattnet i området. Denna visar att föroreningsvärdena inte överstiger de tillåtna för gällande markanvändning.

Strandskyddet har beaktats i detaljplanen och kommunen bedömer att det finns särskilda skäl till att upphäva strandskyddet inom detta område. Närmare motivering av de särskilda skälen redovisas i planbeskrivningen.

En naturvärdesinventering har gjorts över planområdet i vilken det konstateras att två platser söder om planområdet har särskilt höga naturvärden. Dessa behöver bevaras och ett naturområde har upprättats för att skapa en buffert till dessa områden. Kommunen undersöker förutsättningar för den biotopskyddade Misteln parallellt med detaljplanen. I form av underlag till en dispensansökan.

Det har gjorts en arkeologisk undersökning av platsen men inga fornyfynd är inrapporterade. Detaljplanens utformning har ändrats från samrådet för att inte intränga på de kulturvärden som finns öster om planområdet. Ett område med natur har lagts till med ett avstånd på 50 meter från de fornlämningar som finns öster om planområdet.



HÅBO
KOMMUN

Datum
2020-11-26

Vår beteckning
Dnr 2013/00038

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen
Martin Wicksell, planarkitekt

Bålsta 2020-11-26

Johan Hagland

Plan- och exploateringschef

Martin Wicksell

Planarkitekt