

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Förslag till detaljplan för Ekilla 1:15 , Håbo kommun, Uppsala län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Hur samrådet har bedrivits

Förslag till detaljplan har varit utsänt för samråd mellan den 7 mars och 28 mars 2022.

Under samrådstiden inkom 16 yttranden varav 8 med synpunkter. Följande remissinstanser tillstyrker eller har inget att invända mot förslaget: Försvarmakten, Barn-och utbildningsförvaltningen, Trafikverket, Skanova, svenska kraftnät, Vattenfall AB, E.ON, PostNord.

Hur granskningen har bedrivits

Förslag till detaljplan har enligt underrättelse varit utsänt för granskning mellan den 23 december 2022 och 23 januari 2023. Handlingarna fanns tillgängliga för granskning i kommunhuset, biblioteket och på kommunens hemsida.

Under granskningstiden inkom 11 yttranden varav 3 med synpunkter. Följande remissinstanser tillstyrker eller har inget att invända mot förslaget: Länsstyrelsen, Försvarmakten, Naturvårdsverket, Trafikverket, Räddningstjänsten, Regions Uppsala, Svenska kraftnät, E.ON.

Inkomna yttranden under granskningen

Nedan sammanfattas och kommenteras de yttranden som innehållit synpunkter på planförslaget under granskningsskedet. Inkomna yttranden går att begära ut i sin helhet i originaltext.

1. Lantmäteriet

Lantmäteriet framför att det bör förtydligas i plankartan att den administrativa bestämmelsen, gemensamhetsanläggning (g_1), avser omhändertagande av dagvatten, då plankartan är det juridiska dokumentet.

Lantmäteriet anser att de två bestämmelserna z_1 och g_1 kan kombineras så som i planen, då de kan samverka utan att påverka varandra då det avser två olika ändamål. Detta bör dock förtydligas i planbeskrivningen.

Svar

Bestämmelsen g_1 förtydligas i plankartan och kombinationen av z_1 och g_1 förklaras och förtydligas i planbeskrivningen inför ett antagande av planen. De administrativa planbestämmelserna preciseras och förtydligas i plankartan. G_1 reglerar ytor avsedda för omhändertagande av dagvatten, g_2 avser ytor för omhändertagande av dagvatten samt möjlighet till gemensamma parkeringsplatser.

2. Bygg-och miljönämnden

Bygg-och miljönämnden hade frågor angående syftet med några planbestämmelser, exempelvis prickmark. De ville även ha vissa förtydligande i plankartan samt vill säkerställa att tillräcklig yta för exempelvis sop, förråd och övriga komplementbyggnader finns tillgängliga.

Svar

Planbestämmelsen n₁ förtydligar syftet med prickmarken längs med Enköpingsvägen i plankartan, vilken säkerställer att trädridåerna ska bevaras i den utsträckning det går.

Yta för bostäder/gemensamhetsanläggning har prickad mark och får ej bebyggas. Ytan ska ses som en flexibel yta för dagvattenhantering, men det ska även vara möjligt att uppföra markparkering. Tillräckligt med utrymme för soprum och förråd finns i föreslagen byggrätt.

Ett reglerat avstånd från fastighetsgräns kan medföra problem vid uppförande av sammanbyggda småhus. Bebyggelsens avstånd till gata bedöms vara det viktigaste att förhålla sig till, det finns därmed möjlighet att uppföra exempelvis parhus som i föreslagen bebyggelsestruktur.

Gällande färgsättning är syftet med bestämmelsen att rama in en färgskala anpassad till omgivningen och naturen.

Bestämmelsen a₁ har lagstöd i PBL kap 4 15 §. Bestämmelsen ger kommunen möjlighet att säkerställa en god dagvattenhantering och klimatanpassning samt kontrollera att planbestämmelser om genomsläpplighet efterföljs innan åtgärder är genomförda. Se Nationell strategi för klimatanpassning prop. 2017/18:163.

Komplementbyggnader har tagits med i andel byggbar yta. Bebyggelsen regleras på flera sätt dels genom andel av fastighet som får bebyggas dels andel yta som får hårdgöras samt utökad lov.

Otydliga planbestämmelser förtydligas i planhandlingen inför antagande och placeringsbestämmelser regleras på alla ytor avsedda för bostäder och centrum.

3. Privatperson 2,3,4

Ett antal privatpersoner har lämnat in ett gemensamt yttrande där de ställer sig emot exploateringen. Personerna lyfter fram att planområdet ligger tätt intill naturreservatet Ekillaåsen samt har ett utökad strand-skydd och de anser att dessa skydd står i konflikt med föreslagen exploatering. Sakägarna anser att kommunen bör avbryta det pågående planarbetet och i stället starta ett främjande av återställande av platsen, så att den smälter väl in i omgivningen och utgör en fin övergång till naturreservatet.

Svar

Kommunen ansvarar för att planera för bostadsförsörjningen. För att svara upp mot förväntningar och efterfrågan samt för att ta ansvar för utvecklingen av regionen, satsar Håbo kommun starkt på att ta fram byggbar bostadsmark. Planområdet är utpekad i kommunala långsiktiga planeringsdokument (Kommunens översiktsplan samt Fördjupad översiktsplan för centrala Bålsta) som ett område som kan kompletteras med bostäder. Tillkommande bebyggelse ska, enligt den fördjupade översiktsplanen, till utformning, storlek och omfattning anpassas till den befintliga bebyggelsen och områdets kulturmiljövärden. Komplettering av bebyggelse ska ske utan att ta omkringliggande jordbruksmark och naturmark i anspråk.

Håbohus som ansökt om planbeskedet är ett kommunalt bolag vars syfte är att vara med och uppfylla Håbo kommuns bostadsförsörjningsprogram och tillgodose behovet av bra bostäder. Håbohus har därför inventerat Bålstas närområde för att hitta möjliga ytor att bebygga. Efter att ha identifierat intressanta marktyper har Håbohus i dialog med kommunens planeringsavdelning tagit fram ett förslag för hur en ex-

ploatering av hur just denna markyta kan utvecklas. Genom att exploatera ytor som redan är ianspråktagna och exploaterade behöver ingen jordbruksmark eller naturmark tas i anspråk vilket är resurseffektivt och hållbart. Det sammanfaller även med kommunens långsiktiga visioner.

Det finns ett stort antal intressen och värden för ny bebyggelse att förhålla sig till på platsen och i planen regleras utformning, placering och exploatering för att säkerställa att höga värden inte går förlorade. I detaljplanen har hänsyn tagits till naturreservatet och natura 2000-området. Dessa frågor har utretts och presenteras i den miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som tagits fram för området under planprocessen.

Om det finns särskilda skäl kan dispens ges från strandskyddet. De särskilda skäl som kan åberopas anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 c §. Inom ett område som en kommun har pekat ut som område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) får även de särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 d § användas. Kommunen bedömer att ett upphävande av strandskyddet inte anses äventyra syftet med strandskyddet eller motverka fri passage för allmänheten enligt Miljöbalken 7 kap. 18§. Möjligheten att ta sig genom aktuellt område förväntas öka vid ett genomförande av detaljplaneförslaget. Exploateringen bedöms inte ge en negativ påverkan på växt-och djurlivet i närheter till planområdet eller förhindra framkomlighet till och längs med vattnet. En beskrivning av vilka värden gällande natur-och djurlivet som finns inom området där kommunen vill upphäva strandskyddet och vilka konsekvenser ett upphävande kan leda till med hänsyn till dessa har förtydligats inför detaljplanens granskning. Kommunens motivering till hur intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset har även förtydligats. Länsstyrelsen har tagit del av granskningshandlingarna och har inte några ytterligare synpunkter.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER UNDER PROCESSEN

Redovisningen av kommunens hantering av dagvatten, naturvärden och miljökvalitetsnormer har behövt förbättras under processen gång. Det har även inkommit synpunkter på formuleringar och otydliga planbestämmelser från bland annat bygg- och miljönämnden och lantmäteriet.

Från sakägare inom planområdet har det inkommit synpunkter på lämpligheten i att bygga bostäder på platsen som ligger inom ett område med naturvärden, landskapsbildskydd, strandskydd samt närhet till naturreservat och Natura 2000-område.

Ändringar gjorda efter samrådet

Kommunen uppdaterade redovisningen av riksintresseområdet för kulturmiljö i planbeskrivningen i enlighet med den nya motiveringen och utbredningen av riksintresset.

Efter samråd förtydligades hanteringen av dagvatten och miljökvalitetsnormer och grundvattenförekomsten i planhandlingarna. Även resultatet av NVI och konsekvenserna av ett upphävande av strandskyddet samt kommunens motivering till upphävandet förtydligades i planhandlingarna inför granskningsskedet.

Lantmäteriet framförde att konsekvenserna av genomförandeavtalet behövde redovisas tydligare, vilket gjordes inför granskning.

Plankartan reviderades så att även åsslätten med naturvärdesklass 3 inkluderas i området som planläggs som (NATUR). Ytterligare förtydliganden av planbestämmelser skedde efter samråd, bestämmelsen om byggnadshöjd togs bort och reglering av takvinkel infördes för att på så sätt reglera antal våningar.

Ändringar gjorda efter granskningen

Förtydliganden i plankarta och planbeskrivning enligt synpunkter från bygg- och miljönämnden samt lantmäteriet. Syftet med gemensamhetsanläggningar har förtydligats samt en uppdatering angående att kommunen upphäver strandskyddet i och med ett antagande av detaljplanen.

KVARSTÄENDE SYNPUNKTER

Nedan följer en sammanställning av de sakägare som vars synpunkter under samrådsskedet och granskningsskedet inte har blivit tillgodosedda i det förslag till detaljplan som förs fram till antagande.

Sakägare med besvär rätt:

	Synpunkt inkom under granskningen
Privatperson 1,2,3	Synpunkt inkom under samråd och granskningen
Privatperson 1	Synpunkt inkom under samrådet
Privatperson 2,3,4	Synpunkt inkom under samrådet

Detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap 27 § plan och bygglagen (2010:900).

Bålsta februari 2023

Åsa Odelfalk
Planeringschef

Douglas Carlson
Planarkitekt