



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Avdelningen för planering och utveckling
Andreas Lagerström, planarkitekt
plan@habo.se

Detaljplan 388, del av Broby 1:1, Viby Äng Etapp I + K, 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 2024-02-19 till och med 2024-03-11. Ett samrådsmöte hölls digitalt den 27e februari 2024. Under samrådstiden inkom 12 yttranden varav 8 med erinran (invändningar).

Inkomna yttranden

Skriftliga yttranden har under samrådstiden inkommit enligt nedan.

	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter	Sakägare enligt fastighetsägarförteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
1. Länsstyrelsen		X		
2. Lantmäteriet		X		
3. Socialnämnden		X		
4. Vård- och omsorgsnämnden		X		
5. Räddningstjänsten	X			
6. Region Stockholm	X			
7. Vattenfall eldistribution AB	X			
8. E.ON Energidistribution AB		X		
9. E.ON Energiinfrastruktur AB		X		
10. Svenska Kraftnät	X			
11. Skanova		X		
12. Bygg- och Miljönämnden		X		

Ändringar efter samrådet

Inkomna yttranden med synpunkter på planförslaget har sammanfattats och kommenterats nedan. Originaltexterna återfinns i sin helhet på avdelningen för planering och utveckling.

Plankartan har justerats i stora delar efter samrådet. Den huvudsakliga infarten har förflyttats för att bättre anpassas till den möjliga förskolan norr om planområdet. Huvudgatan har breddats med en halvmeter och lokalgatan med 1 meter för att ha mer marginal för belysning. Längs med huvudgatan har ett band med naturmark lagts till i syfte att bibehålla det gröna sambandet mellan skogsområdena i norr och söder. Parkområdet som tidigare låg i planens norra del har justerats för att innehålla fler befintliga löv och barrträd som identifierats vid en inventering på plats. Mer naturmark har lagts till i planens södra del.

Egenskapsbestämmelser har ändrats och förtydligats utifrån inkomna yttranden från lantmäteriet och bygg- och miljönämnden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Avdelningen för planering och utveckling
Andreas Lagerström, planarkitekt
plan@habo.se

1. Länsstyrelsen

Synpunkter på detaljplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan samt att planen inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § Miljöbalken.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte riskerar MKN i Mälaren-Prästfjärden. De informerar att SMHI levererat en ny vattenförekomstindelning för vattenförvaltningscykel 4 (2022-2027). Länsstyrelsens bedömning är att planområdets nya recipient kommer att bli vattenförekomsten WA10185556 (Bistaån).

Rådgivande synpunkter

Vattenverksamhet

Diken är per definition en vattenanläggning och åtgärder på en vattenanläggning kan vara vattenverksamhet och är därmed tillståndspliktig. Planområdet är ett lågområde och i planbeskrivningen framgår det att det kan behövas åtgärder för att begränsa risk för översvämning. Kommunen bör utreda om dessa åtgärder kan vara *markavvattning*.

Med markavvattning avses åtgärder för att avvattna mark eller skydda mot vatten där syftet är att varaktigt förbättra en fastighets lämplighet för ett visst ändamål till exempel exploatering. **Markavvattning är förbjuden i Uppsala län vilket innebär att det krävs en dispens från markavvattningsförebudet samt tillstånd till markavvattning innan åtgärden kan genomföras.**

Naturvård

Länsstyrelsens bedömning är att det är osannolikt att högre naturvärden har kunnat etableras i området sedan föregående naturvärdesinventering togs fram för 20 år sedan.

Formalia

Teckenförklaring för nockhöjd saknas i planhandlingen.

Kommentar

Synpunkter på detaljplanen

Gällande synpunkten om avrinningsområde för detaljplanen: Enligt VISS vattenkarta för förvaltningscykel 4 ingår en del av östra Viby Äng i avrinningsområdet för Bistaån men hela planområdet ligger enligt Viss vattenkarta fortfarande inom avrinningsområdet för Mälaren-Prästfjärden (WA89970645). Kommunen noterar informationen för framtiden.

Vattenverksamhet

Kommunen noterar informationen angående markavvattning och kommer att ansöka om dispens och tillstånd innan någon markavvattningsåtgärd genomförs.

Naturvård

Kommunen noterar informationen

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Avdelningen för planering och utveckling
Andreas Lagerström, planarkitekt
plan@habo.se

Formalia

Detta har åtgärdats i plankartan.

2. Lantmäteriet

Synpunkter på detaljplanen

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: ”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Det finns inte längre några administrativa bestämmelser – de som tidigare varit sådana redovisas nu som egenskapsbestämmelser. En sekundär egenskapsgräns (med samma manér som den gamla administrativa gränsen) kan användas för att avgränsa egenskapsområden som korsar andra egenskapsområden.

Rubriken Genomförandetid bland planbestämmelserna bör ändras så att den ligger på samma rubriknivå, det vill säga har samma utseende som bland annat rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”. På detta sätt framgår att genomförandetiden inte är en underkategori utan en annan typ av information.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen under rubriken ”Gällande Detaljplaner” på sida 9 står det att marken inte är detaljplanelagd sedan tidigare, vilket blir missvisande då ett område i detaljplanen är detaljplanelagt sedan tidigare. För tydlighetens skull så borde det framgå att Detaljplan: Viby äng etapp e påverkas av detaljplanen, då kvartersmark ändras till GATA. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Avdelningen för planering och utveckling
Andreas Lagerström, planarkitekt
plan@habo.se

Kommentar

Sekundära egenskapsgränser och Boverkets rekommendationer

Kommunen noterar informationen. Plankartans teckenförklaring har tydliggjorts för att belysa egenskapsbestämmelsernas avgränsning och genomförandetid.

Redovisning av befintliga planer

Planbeskrivningen har åtgärdats i linje med Lantmäteriets synpunkter.

3. Socialnämnden

Synpunkter på detaljplanen

Socialnämnden har 6 synpunkter på samrådsförslaget

1. Tillgänglighet till sociala tjänster

Nämnden uppmanar till en noggrann bedömning av hur den planerade bostadsbebyggelsen påverkar tillgängligheten till sociala tjänster, inklusive skolor och vårdinrättningar. Det är avgörande att säkerställa att infrastrukturen möter behoven hos invånarna och att det finns tillräckligt med utrymme för framtida sociala tjänster.

2. Social integration och gemenskap

Nämnden betonar vikten av att främja social integration och gemenskap genom att skapa grönområden, lekplatser och mötesplatser. En mångfald av bostadstyper bör övervägas för att uppmuntra en blandad och integrerad befolkning.

3. Möjligheter för olika grupper

Det är av yttersta vikt att det finns planer för att möta behoven hos olika grupper, inklusive äldre, personer med funktionsnedsättning och ekonomiskt utsatta. Åtgärder bör vidtas för att säkerställa tillgänglighet och inkludering i bostadsplaneringen.

4. Transport och hälsa

En noga utvärdering av hur den planerade bebyggelsen påverkar transportinfrastrukturen och tillgängligheten till kollektivtrafik är avgörande. Åtgärder för att främja hälsa och säkerhet, såsom trygga gång- och cykelvägar samt grönområden för fysisk aktivitet, bör integreras i planen.

5. Ekonomisk inkludering

Säkerställ att eventuella ekonomiska konsekvenser för boende, särskilt med tanke på självbyggeri, beaktas och att åtgärder vidtas för att möjliggöra deltagande från ekonomiskt utsatta grupper.

6. Kommunikation och delaktighet

Slutligen uppmanar nämnden till en öppen kommunikation och delaktighet i beslutsprocessen för boende och samhällsmedlemmar för att säkerställa att deras röster hörs och beaktas.



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Avdelningen för planering och utveckling
Andreas Lagerström, planarkitekt
plan@habo.se

Kommentar

1. Den tillkommande bebyggelsen har goda möjligheter att ha tillgång till sociala tjänster i form av förskola i framtiden då en sådan redan är planerad straxt norr om planområdet.
2. Viby Äng etapp I+K innehåller både natur och anlagda parker. Centralt i området planeras en s.k. områdeslekpark tänkt för alla barn i Viby Äng.
3. Förvaltningen noterar yttrandet.
4. Boende i Viby Äng etapp I+K kommer att ha god tillgänglighet till kollektivtrafik genom den nya busslinje som trafikerar området. Grönområden för fysisk aktivitet är inplanerade i området. Strax söder om planområdet finns även god tillgänglighet till Viby friluftsområde.
5. Förvaltningen noterar yttrandet.
6. Detaljplanering är en demokratisk process. Allmänheten har haft möjlighet att delta genom samråd.

4. Vård- och omsorgsnämnden

Synpunkter på detaljplanen

Vård- och omsorgsnämnden anser att detaljplanen harmoniserar väl med kommunens vision och förslaget sammankopplas väl med befintliga bostadsområden. Nämnden är positiva till det föreslagna bostadstillskottet på 60 småhustomter. Nämnden vill även betona vikten av en god fysisk tillgänglighet i området som möjliggör kvarboende långt upp i åldrarna.

Kommentar

Kommunen noterar yttrandet

5. Räddningstjänsten

Synpunkter på detaljplanen

Räddningstjänsten har inga synpunkter på detaljplanen.

Kommentar

Kommunen noterar yttrandet.

6. Region Stockholm

Synpunkter på detaljplanen

Region Stockholm har inga synpunkter på detaljplanen.

Kommentar

Kommunen noterar yttrandet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Avdelningen för planering och utveckling
Andreas Lagerström, planarkitekt
plan@habo.se

7. **Vattenfall Eldistribution AB** **Synpunkter på detaljplanen**

Vattenfall Eldistribution har ingen elnätsanläggning inom planområdet och har därmed inget att erinra.

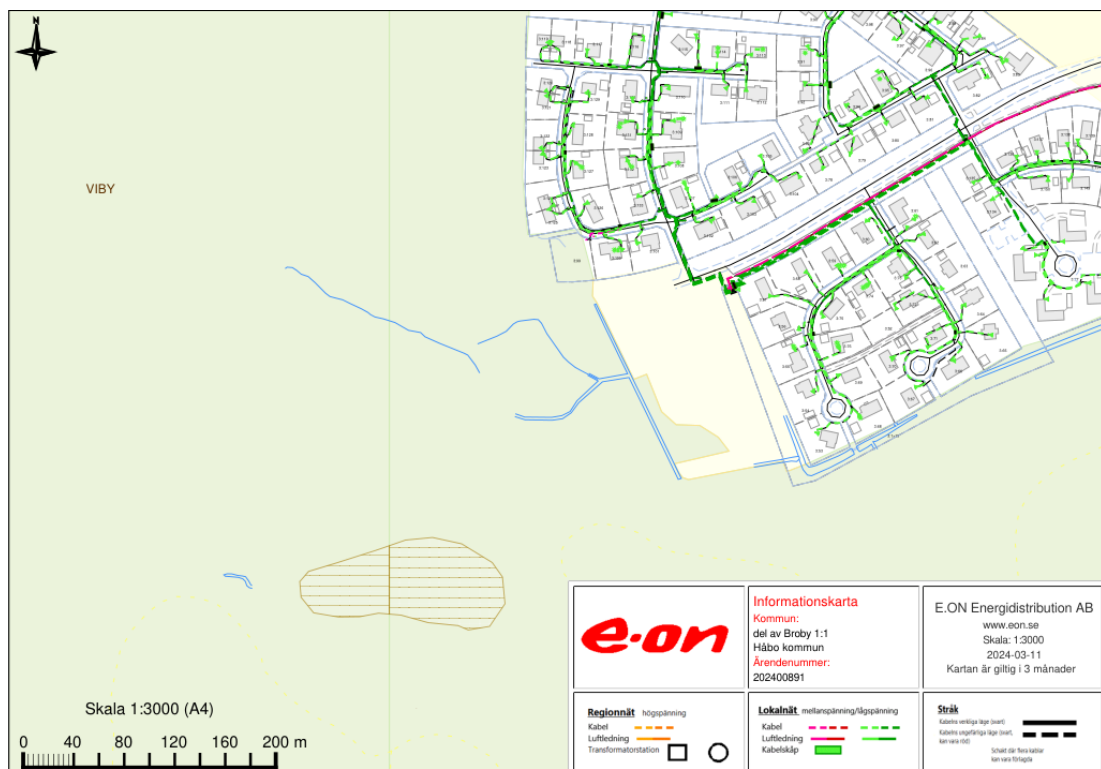
Kommentar

Kommunen noterar yttrandet.

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

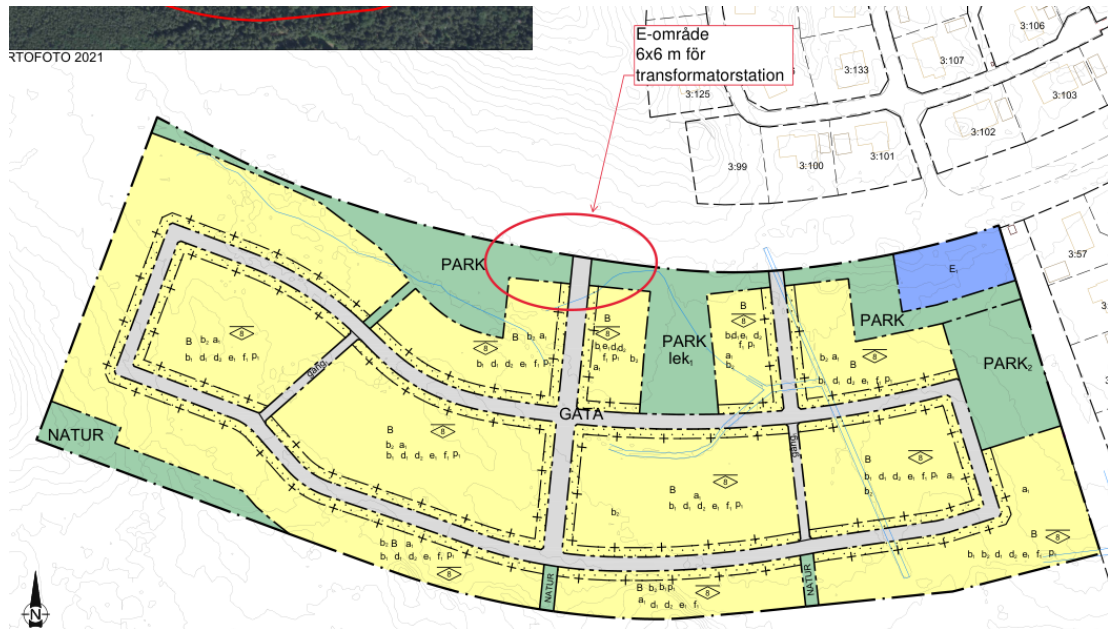
E.ON Energidistribution informerar om att de har en transformatorstation öster om planområdet. För att säkerställa elförsörjningen i det nya området kommer en ny transformatorstation att anläggas. En karta över lämplig placering har bifogats.

E.ON hemställer att det i plankartan sätts ut ett E2-område, med benämning ”Transformatorstation”. Ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart utplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.





Samhällsbyggnadsförvaltningen
Avdelningen för planering och utveckling
Andreas Lagerström, planarkitekt
plan@habo.se



Kommentar

Kommunen noterar yttrandet och redigerar planhandlingarna med ett E-område för transformatorstation.

9. E.ON Energiinfrastruktur AB

Synpunkter på detaljplanen

E.ON Energiinfrastruktur informerar att de har en fjärrvärmeledning i området som avslutas vid huvudvägens nuvarande vändplan. De undersöker gärna möjligheten att koppla på tillkommande fastigheter till fjärrvärmenätet.

Kommentar

Kommunen noterar yttrandet.

10. Svenska kraftnät

Synpunkter på detaljplanen

Svenska kraftnät har ingen erinran på förslaget.

I planbeskrivningen anges att "Kraftledningen nordöst om planområdet är enligt 3 kap. 8 § miljöbalken MB ett område av riksintresse för energidistribution. Detta område skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet. Planförslaget bedöms inte medföra intrång i riksintresset." Svenska kraftnät vill uppmärksamma kommunen på att transmissionsnätet för el inte utgör riksintresse idag, dock pågår utredning huruvida transmissionsnätet skall pekas ut som riksintresse för totalförsvaret och förslaget är för närvarande ute på remiss.

Kommentar

Kommunen noterar informationen och åtgärdar planbeskrivningen i linje med Svenska Kraftnäts yttrande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Avdelningen för planering och utveckling
Andreas Lagerström, planarkitekt
plan@habo.se

11. Skanova

Synpunkter på detaljplanen

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar behålla dessa i nuvarande läge så långt som möjligt. Tvingas Skanova att vidta undanflyttningsåtgärder förutsätter de att den part som initierar åtgärden också bekostar den.

Kommentar

Kommunen noterar yttrandet.

12. Bygg- och miljönämnden

Synpunkter på detaljplanen

1. Varför så få bestämmelser om utformning och placering jämfört med intilliggande detaljplaner som framför allt har hårda krav på utformning?
2. Programmet föreslår att naturmark sparas mellan bostadsgrupperna för att göra det möjligt för människor och djur att ta sig fram. I den fortsatta planeringen bör bevakas att attraktiva stråk skapas mellan de olika kvarteren och friluftsområdet samt Mälaren.” Bör man ha fler grönområden även inne i det nya bostadsområdet?
3. Takvatten ska avledas mot genomsläpplig yta på kvartersmark.” Vart och vems kvartersmark ska detta avledas mot?
4. Huvudbyggnad ska placeras parallellt med gata” Vad menar man med att huvudbyggnad ska placeras parallellt med gata? Ska det vara med långsidan mot eller entré mot? Skiss i planbeskrivningen visar både långsidor och kortsidor mot gata. Är tanken att byggnaden ska placeras med ett lika avstånd mot gata? Önskar att detta är tydligare.
5. Största byggnadsarea är 120 kvm per fastighet” Om normalstora villor uppförs kommer det inte finnas byggrätt kvar för komplementbyggnader. Är detta syftet? Då kommer det istället uppföras fler attefallsåtgärder.
6. Förtydliga att det gäller nockhöjd på plankartan. Nu redovisas endast symbol.
7. Önskar bestämmelse om avstånd till tomtgräns för bostadshus och komplementbyggnader.
8. Bör man även ha en maximal tillåten höjd på komplementbyggader? Nu möjliggör man för komplementbyggnader att även de har en nockhöjd på 8 meter och skulle därför kunna uppföras i två våningar.
9. Befintliga diken redovisas på plankartan. Har man utrett och säkerställt att det är lämpligt att uppföra nya bostadshus på och vid befintliga diken?
10. Den transformatorstation som redovisas utanför planområdet, är den tillräcklig för det nya området? Finns inget område för en ny transformatorstation på plankartan.
11. I planbeskrivningen nämns ordet ”cul-de-sac”. Bör man istället skriva den svenska översättningen återvändsgata?

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Avdelningen för planering och utveckling
Andreas Lagerström, planarkitekt
plan@habo.se

12. Lekplats lekplats. Står lekplats två gånger?

Synpunkter från miljöavdelningen:

13. I dagvattenutredningen anges att tomtstorleken i planen varierar men kommer att vara 300-600 kvadratmeter. I plankartan anges fastighetsytan till 600-1000 kvadratmeter och i planbeskrivningen till cirka 1000 kvadratmeter. Vilken storlek gäller för ytorna som upplåts till tomtmark?
14. Område 103 i kommunens naturvårdsplan, Viby – lövsumpskog, belägen söder om planområdet bör enligt planbeskrivningen skyddas mot hydrologiska förändringar, men det finns ingen information om hur det ska gå till. Däremot beskrivs i dagvattenplanen ett avskärande dike söder om planområdet med avvattning österut som skydd mot översvämning vid stora regn. Finns risk att dikningen avvattnar den skyddsvärda biotopen?
15. Dagvatten föreslås i första hand att tas om hand lokalt på kvartersmarken, och i andra hand att fördröjas i en dagvattendamm placerad i planområdets nordöstra del. För extra rening föreslås en brunn med fosfor-filter placeras vid den planerade dammens utlopp. Polonite som används i filtermassan binder effektivt fosfor och miljöavdelningen är positiv till lösningen med dagvattendammen och fosforfilter. Erfarenhet från en-skilda avlopp visar dock att polonitefilter kräver underhåll och kontroll för att det ska fungera väl. Finns någon tanke på att kunna återföra fosfor som binds i filtret till kretsloppet, eller kommer den tas om hand genom deponi?

Kommentar

1. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tomter för självbyggeri för enskilda personer. Att ha allt för strikta utformningskrav är inte förenligt med detta. Det finns inte heller några kulturhistoriska skäl i närområdet som föranleder ett visst estetiskt uttryck.
2. Det har till skillnad från tidigare etapper i Viby Äng reserverat mark för park inom planen. Det släpp som planerats in i föregående etapper används inte av människor idag utan är snarare impedimentsområde. I etapp I+K har ett område med träd och natur bevarats invid den huvudsakliga infartsvägen som löper genom området i en nord-sydlig axel. Syftet har varit att inte helt bygga bort det gröna sambandet mellan skogspartierna norr och söder om området samtidigt som man stärker tillgängligheten till rekreation genom gång-och cykelvägen som löper längs med.
3. Takvatten ska avledas till genomsläpplig yta på den egna fastigheten, detta har förtydligats i plankartan.
4. Bestämmelsen har tagits bort i granskningshandlingen.
5. Syftet har varit att förhindra allt för stora hårdgjorda ytor i området. Om framtida fastighetsägare vill bygga en större villa finns möjligheten att bygga en komplementbyggnad så som ett garage i form av ett attefallshus.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Avdelningen för planering och utveckling
Andreas Lagerström, planarkitekt
plan@habo.se

6. Detta är åtgärdat
7. Plankartan har kompletterats med bestämmelsen **p¹** ”Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns”
8. Plankartan har kompletterats med bestämmelsen **h¹** ”Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter och 4 meter för komplementbyggnader”
9. Detta redovisas dagvattenutredningen.
10. Förvaltningen är i kontakt med E.ON för att säkerställa korrekt placering för en ny transformatorstation i området.
11. Detta är nu justerat i planbeskrivningen
12. Detta är justerat i plankartan
13. Tomtstorlekar är minst 600 kvm och högst 1000 kvm.
14. Sumpskogen är belägen högre än befintlig marknivå i planområdet, det sker därför ingen tillrinning från planområdet till sumpskogen. Detaljplanen har även kompletterats med buffer av naturmark i de delar som ligger med sumpskogen.
15. Specifika krav på tekniska egenskaper för reningen och hantering av dagvattnet kan inte ställas i detaljplanen. Då skötseln av anläggning till sist hamnar hos kommunens va-avdelning bör dessa detaljer samordnas avdelningar emellan i samband med projekteringen av dagvattendammen.

Bålsta 2024-08-28

Magnus Ådén
Avdelningschef för planering- och utveckling

Andreas Lagerström
Planarkitekt