



Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen
Anton Karlsson, planarkitekt
0171-464 378
anton.karlsson@habo.se

Förslag till detaljplan för del av Skokloster 2:80 m.fl.

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 8 oktober till och med den 8 november. Under samrådstiden inkom 14 yttranden varav 7 med erinran (invändningar). Ett samrådsmöte hölls den 15 oktober i Slottsskolan där representanter från Håbo kommun och Håbohus presenterade förslaget och svarade på frågor.

Inkomna yttranden

Skriftliga yttranden har under samrådstiden inkommit enligt nedan.

	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter	Sakägare enligt fastighetsägarförteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
1. Bygg och miljönämnden		X		
2. Eon	X		X	
3. Länsstyrelsen		X		
4. Lantmäteriet		X		
5. Naturskyddsföreningen	X			
6. PostNord		X		
7. Privatperson 1		X		X
8. Privatperson 2	X			
9. Privatperson 3	X			
10. Privatperson 4	X			
11. Privatperson 5	X			
12. Privatperson 6		X		
13. Skanova		X	X	X
14. Slottskogens samfällighetsförening	X		X	

Sammanfattning av inkomna yttranden

Yttranden som inkommit berör trafikbuller, fastighetsindelning, översvämning och planförslagets föreslagna utformning i förhållande till plankartans bestämmelser. Det har även inkommit yttranden från privatpersoner som är positiva till planförslaget dels för att skapa variation av boendeformer samt dels för att det skapar möjlighet för centrumverksamheten att vara kvar på platsen. Ett antal privatpersoner motsätter sig en exploatering i Skokloster då upplåtelseformen avses vara hyresrätter och då en exploatering enligt förslaget anses mera lämplig att förläggas i Bålsta.

Ändringar efter samrådet

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

1.

Synpunkter på detaljplanen

Bygg- och miljönämnden

Trafikbuller

Bygg- och miljönämnden påpekar att planområdet omges på två sidor av gator med trafik och förslaget anger att riktvärden för trafikbuller vid fasader uppfylls för alla bostäder utan särskild åtgärd. Men för att klara riktvärden för balkonger och uteplatser beskrivs att det inte går att uppnå för alla lägenheter, utan till del föreslås lösas med en gemensam uteplats som då uppfyller riktvärdet. Det är egentligen ett så kallat avstegsfall som framförallt tas till i storstadsmiljöerna och inte borde behöva användas i Skokloster. Nämnden anser därför att riktvärden med lämpliga åtgärder ska uppnås för samtliga lägenheters balkong eller uteplats utan att hantera det som avstegsfall.

Gestaltning och utformning

Bygg- och miljönämnden önskar att planprocessen hanterar gestaltning och utformning så som fasad- och takmaterial, färgsättning eller dylikt. Det ska framgå både i planbeskrivningen och som väl valda planbestämmelser utefter ambition.

Planbestämmelser

Bygg- och miljönämnden vill se att bestämmelsen om avstånd till tomtgräns tillkommer liksom se över bestämmelsen om exploateringsgrad i förhållande om det skulle bli aktuellt med avstyckningar inom området. Alternativt föra in bestämmelse om minsta fastighetsstorlek med anpassning till lämplig byggrätt.

För korsprickad mark i norra delen av planområdet med bestämmelsen marken endast får förses med komplementbyggnader vore det bra att lägga till parkering för att underlätta tolkning av planen.

Sophantering

Avstånd till sophus ska ses över så att det uppfyller tillgänglighetskraven.

Kommentar

Trafikbuller

Detaljplanen kompletteras med en bestämmelse, Uteplats ska anordnas på eller mot innergård (f₁).

Gestaltning och utformning

Detaljplanen säkrar att den nya bebyggelsens skala överensstämmer med intilliggande bebyggelse med en högsta nockhöjd med och en högsta byggnadshöjd. I bygglovskedet hanteras gestaltning och utformning av byggnader i detalj.

Planbestämmelser

Detaljplanen kompletteras med bestämmelsen p₁, Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark för bostäder och centrumverksamhet. Prickmark tillämpas för att säkra ett avstånd till allmän plats samt till kvartersmark med teknisk anläggning. Detaljplanen kompletteras därför med prickmark för att säkra avstånd mellan ny bebyggelse och telestationen.

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

Bestämmelse som reglerar korsmark kompletteras med utformningsbestämmelsen parkering.

Sophantering

Sophuset kan placeras så att gällande krav uppfylls.

2.

Synpunkter på detaljplanen

Länsstyrelsen

ÖP och riksintressen

Länsstyrelsen påpekar att detaljplanen behöver förhålla sig till både Översiktsplan 2006 och den översiktsplan som är under framtagande. Länsstyrelsens bedömning är att föreslagen markanvändning stämmer överens med nu gällande översiktsplans intentioner för området.

Detaljplanen ligger inom riksintresset för friluftsliv vilket innebär att området har stor betydelse för friluftslivet. Kommunen behöver ta ställning till hur riksintresset påverkas av planen. En sådan redogörelse saknas i nu aktuell detaljplan och planförslaget behöver kompletteras i detta avseende.

Planen ligger inom påverkansområde för totalförsvaret, område med särskilt behov för hinderfrihet samt MSA-område. Då höjden på de byggnader som tillåts enligt planen understiger 20 meter påverkar planen inte riksintresset.

Trafikbuller

Den bullerutredning som gjorts visar att det går att klara riktvärden för trafikbuller inom planområdet vilket framgår i planbeskrivningen. Eftersom plankartan är flexibel och medger att bebyggelse placeras var som helst inom planområdet kan bebyggelsens utformning förändra förutsättningarna för bullernivån vid exempelvis uteplatser.

Översvämning och dagvattenhantering

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering riskerar sydvästra delen av planområdet översvämmas vid kraftiga regn. Detta område bör lämpligen inte bebyggas. Plankartan behöver kompletteras och planbestämmelser införs som exempelvis gör att denna del av marken inte hårdgörs eller bebyggas.

Planbeskrivningen tydliggör att planområdet har begränsade ytor för dagvattenhantering, bland annat på grund av befintliga ledningsstråk. Plankartan begränsar bebyggelsens utbredning till maximalt 1 400 kvadratmeter. Däremot finns inte någon bestämmelse som begränsar andelen hårdgjord yta. Eftersom kommunen förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten bör detaljplanen säkerställa att dagvattnet kan hanteras inom planområdet. Detta kan exempelvis göras genom en bestämmelse om att en viss yta inte får hårdgöras.

Enligt planbeskrivningen är kapaciteten på den befintliga dagvattenledningen som leder från området okänd. Detaljplanen avser att pröva markens lämplighet. Om kapaciteten på den befintliga dagvattenledningen är en förutsättning för att området ska gå att bebygga ska kapaciteten utredas i planskedet.

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

Markanvändning och planbestämmelser

Det är ottydligt var kommunen avser att placera handel inom planområdet. Om det är kommunens avsikt att handel endast ska koncentreras till separata byggnader i östra delen av planområdet bör detta tydliggöras i plankartan.

Angöringsväg till området ska placeras längs med Slottskogsleden på planens nordöstra sida enligt planbeskrivningen. Med nuvarande utformning är inte detta säkerställt i plankartan. Om avsikten är att angöringsvägen till området ska hamna på den plats som planbeskrivningen pekar ut bör det säkerställas i plankartan.

Av planbeskrivningen framgår att gång och cykelvägen söderut från skolan genom planområdet ska vara allmänt tillgänglig. Gång- och cykelväg behöver markeras som allmän platsmark i plankartan, eftersom det annars inte kan garanteras att gång- och cykelväg kommer till stånd.

Kommentar

ÖP och riksintressen

Detaljplanen kompletteras med information från gällande ÖP (2006) samt riksintresse för friluftslivet och totalförsvaret.

Trafikbuller

En bestämmelse kompletteras i plankartan som säkrar anordnande av uteplats på eller mot innergård.

Översvämning och dagvattenhantering

Detaljplanen reglerar med prick- och korsmark att delar av planområdet inte kan bebyggas, detta skapar möjlighet för lokal rening och fördröjning av dagvatten. Bestämmelse har lagts till i plankartan som reglerar andel hårdgjord yta. Ändrad lovplikt har tillkommit som reglerar att marklov krävs för ändring av markens genomsläpplighet, vid markarealer över 25 kvadratmeter.

Ytterligare en genomgång av planområdets känslighet för häftiga regn har gjorts med bakgrund av länsstyrelsens yttrande om risk för översvämning enligt deras höjdpunktskartering. Resultatet visade att aktuellt planområde inte kommer att översvämmas och därför inte behöver regleras i detaljplanen.

Kapaciteten på den vägtrumma som avleder dagvatten från planområdet har även undersökts och bedöms vara god. Planområdet bedöms därför inte översvämmas vid häftiga regn.

Markanvändning och planbestämmelser

Detaljplanen möjliggör bostäder och handel inom hela planområdet. Planillustrationen visar handel i den östra delen av planområdet, men möjlighet finns att genomföra alternativa lösningar.

Angöringsväg till planområdet kan anordnas på fler platser än föreslagen. Planbeskrivningen ska tydliggöras med att detta endast är en av flera alternativa lösningar.

Det kommer att finnas möjlighet att ta sig på en gångväg längs med diket till skolområdet, denna kommer att ligga på kvartersmark. Den allmänna gång- och cykelväg som finns väster och söder om planområdet är fullt tillgänglig och kan användas av de som ska till och från skolan och förskolan.



Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

3.

Synpunkter på detaljplanen

Lantmäteriet

Markanvändning och planbestämmelser

Nytt gångstråk mellan busshållplatsen och Slottskolan föreslås på kvartersmark men ska vara tillgänglig för allmänheten. Stråk som ska vara tillgänglig för allmänheten borde vara planlagd som allmän plats.

In- och utfart till området beskrivs noggrant men det finns inget som reglerar utfartsförbud i plankartan som hindrar in och utfart på någon annan sträcka. Om det är viktigt att styra in- och utfart bör detta kompletteras i plankartan.

För att undvika att kvartersmarken avstyckas i mindre enheter kan plankartan kompletteras med en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek.

Kommentar

Markanvändning och planbestämmelser

Det finns ett allmänt gång- och cykelstråk mellan busshållplatsen och skolan med full tillgänglighet. Det nya gångstråket kommer vara ett alternativ till den allmänna gång- och cykelvägen.

Planbeskrivningen ska tydliggöra att den angöringsväg som beskrivs endast är ett förslag och att detta kan komma att utföras på ett annat sätt.

Detaljplanen kompletteras med bestämmelsen; Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark för bostäder och centrumverksamhet (p₁)

4.

Synpunkter på detaljplanen

PostNord informerar om att 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.

Kommentar

Information gällande posthantering läggs till i planbeskrivningen under rubriken Offentlig och kommersiell service.

5.

Synpunkter på detaljplanen

Privatperson 1 påpekar att man vill ha lugnet och naturen som finns här. Man vill inte ha det centrala så som ett centrum eller massa lägenheter. Vill man ha nära till centrum är det bättre att bygga ut i Bålsta så fler kan flytta dit.

Privatperson 6 påpekar att ni kan bygga bostäder i Bålsta där det finns mer plats och där folk vill bo centralt.

Kommentar

Håbo kommun arbetar för att det ska vara möjligt att bo på i Skokloster i alla skeden i livet. Därmed bör det finnas ett brett utbud av olika boendeformer, där lägenheter utgör ett alternativ. För

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

att projektet ska vara ekonomiskt genomförbart behöver bostäder tillkomma för att möjliggöra en utvecklad service på orten.

6.

Synpunkter på detaljplanen

Privatperson 2 påpekar att man stödjer planförslaget och vill att lägenheter byggs så att de som vill kan bo kvar även om man inte orkar bo kvar i sitt hus.

Privatperson 3 ställer sig positiv till planförslaget.

Privatperson 4 stödjer detaljplaneförslaget och poängterar det viktiga i att ha kvar en lokal affär och skulle uppskatta en restaurang som en pizzeria eller liknande.

Privatperson 5 ser en ny fräsch mataffär och restaurang med tillhörande hyreslägenheter som ett mycket efterlängtat tillskott i byn.

Kommentar

Detaljplanen medger bostäder och centrumverksamhet vilket gör det möjligt att etablera restaurang, butiker, samlingslokaler inom planområdet. Upplåtelseformen kan inte styras i detaljplanen men exploateringen avser att bygga hyresrätter.

7.

Synpunkter på detaljplanen

Skanova informerar om att de har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet till vår telestation samt längs Slottsleden. Generellt önskar Skanova att så långt det är möjligt att behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt och att detta registreras på planen.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Plankartan justeras så att Skanovas ledningar ligger säkrade inom markreservat för allmänna underjordiska ledningar.

8.

Synpunkter på detaljplanen

Slottsskogens samfällighetsförening anser att detaljplanen i nuvarande omfattning är positiv för Skokloster och medlemmarna i Slottsskogens Samfällighetsförening. Bra att det tillkommer nya mindre hyresrätter i området och lokaler för handel, café och restaurangverksamhet nära centrumanläggningen.

Vi anser vidare att fastighetsägaren för de nya fastigheterna bör vara betalande medlem i Slottsskogens Samfällighetsförening, enligt överenskommet andelstal eftersom de boende kommer att kunna utnyttja Samfällighetens anläggningar såsom pool, bastu, centrumanläggning med tennisbanor etc. samt grönområde och sjöbad.

Kommentar

Information vidarebefordras till den blivande fastighetsägaren Håbohus.



HÅBO
KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

Datum
2020-02-13

Vår beteckning
KS 2018/746

Bålsta 2020-02-13

Johan Hagland
Plan- och exploateringschef

Anton Karlsson
Planarkitekt