



Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen
Andreas Lagerström, Planarkitekt
0171-53724
andreas.lagerstrom@habo.se

**Förslag till detaljplan för del av Kumla 2:15 m.fl. (Hjalmars och Karolinas väg)
Kivinge, 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 22a maj till och med den 3e juli 2020. Under samrådetstiden inkom 14 yttranden varav 13 med erinran (invändningar).

Inkomna yttranden

Skriftliga yttranden har under samrådetstiden inkommit enligt nedan.

	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter	Sakägare enligt fastighetsägarförteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
1. Privatperson 16		X	X	
2. Bygg- och Miljönämnden		X		
3. E.ON		X		
4. Lantmäteriet		X		
5. Länsstyrelsen Uppsala Län		X		
6. Postnord		X		
7. Privatperson 1		X	X	
8. Privatperson 2		X	X	
9. Privatperson 3		X	X	
10. Privatperson 4-14		X	X	
11. Privatperson 15		X	X	
12. Räddningstjänsten	X			
13. Skanova		X		
14. Trafikverket		X		

Sammanfattning av inkomna yttranden

Från sakägare inom planområdet har förslaget om ändringen av huvudman för allmän platsmark till privat varit den vanligaste invändningen. Boende i närområdet ser även negativt på en förtätning av området.

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

Av de myndigheter som hörts hade Länsstyrelsen en större mängd synpunkter gällande bland annat kvalitén på dagvattenutredningen samt möjliga föroreningskällor inom planområdet. Lantmäteriet har haft synpunkter på både etappindelningen av lantmäteriförrättningen samt lämpligheten att skapa en gemensamhetsanläggning för allmän platsmark NATUR.

Ändringar efter samrådet

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

1. Privatperson 16

Synpunkter på detaljplanen

Privatpersonen poängterar i sitt yttrande att det nuvarande planområdet bör utökas för att inkludera hans fastighet Kivinge 4:16. Ett utvidgande av planen väster om Hjalstaleden skulle skapa mer av en "bykänsla" enligt yttrandet. Han har sedan 2017 varit i kontakt med plan- och exploateringsavdelningen med syftet att få till en planläggning för att möjliggöra exploatering av sin mark.

Kommentar

En av de centrala anledningarna till förvaltningens rekommendation att inte bevilja nya planbesked i Kivinge är den begränsade VA-kapaciteten av den nord-sydliga sträckningen av kommunens ledningar. Planläggningen av Hjalmars väg har pågått under längre tid i olika former och föregår detta. Kapaciteten ska räcka för de redan planerade exploateringarna inom sträckan men nya besked och planer kommer att behöva vänta tills situationen är åtgärdad.

2. Bygg- och Miljönämnden

Synpunkter på detaljplanen

Bygg- och Miljönämnden ser positivt på bytet från kommunalt till enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna inom planområdet.

Befintliga tomter i norra delen av området har mer tilltagna tomter än de södra. Dessa föreslås ges möjlighet till att bredda tomtgränserna mot Hjalstaleden.

Följande synpunkter lämnas:

- Saknas bestämmelse om begränsad byggrätt 10 meter från diket
- Bestämmelsen n¹ saknas i plankartan, den finns redovisad i planbeskrivningen, sid19.
- Var ska den "strategiskt placerade avfallshanteringsstationen vara placerad (reserverad tomt-plats)
- Buller. Ange inte värdet för buller (sid20). Ange "gällande tillåten bullernivå"

Kommentar

Avståndet till diket är kontrollerat och åtgärdat i plankartan

- Bestämmelsen kommer inte att behövas men planbeskrivningen har justerats så att problematiken som bestämmelsen skulle lösa tas i beaktning vid genomförande av planen.
- Plankontoret har haft en avstämning med avfallsavdelning på kommunens tekniska förvaltning. Befintliga fastigheter inom planområdet använder kommunens nya fyrfackskärl för avfallshantering och avdelningen rekommenderar det i området det även fortsättningsvis.
- Sektionen för buller och det specifika riktvärdet 55 dB(A) har en förklarande funktion för hur

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

nära Hjalstaleden huvudbyggnad för uppföras. Placeringen av byggnadsverken regleras genom andra bestämmelser i plankartan.

3. E.ON

Synpunkter på detaljplanen

E.ON påpekar att den befintliga nätstationen i området troligtvis kommer att behövas bytas ut till en större modell i och med den planerade förtätningen av området. De anser att användningsområdet E (Teknisk anläggning) bör specificeras till att det avser en nätstation samt att brandskyddsavståndet till närmaste brännbara byggnad skall vara 5 m.

Kommentar

Plankartan har kompletterats med en prickmarkzon kring elnätstationen.

4. Lantmäteriet

Synpunkter på detaljplanen

Lantmäteriet hade följande synpunkter på planbeskrivningen:

Kostnader för fastighetsbildning

Lantmäteriet anser att det inte framgår vilken part som skall belastas ekonomiskt för den nya fastighetsbildningen, utökningen av befintliga fastigheter samt inrättandet av nya gemensamhetsanläggningar.

Fastighetsbildning

Lantmäteriet anser att det bör framgå tydligare i planbeskrivningen att det är två gemensamhetsanläggningar som skall inrättas (en för väg och en för naturområdet). Vidare anser de att det bör förtydligas om förrättningen skall ske i etapper alternativt i en och samma förrättningsprocess. Plankontorets alternativ att området skulle kunna ingå i gemensamhetsanläggning väster om Hjalstaleden anses inte vara möjlig då varken väsentlighetsvillkoret eller båtnadsvillkoret uppfylls.

Synpunkter på plankartan

Gemensamhetsanläggning för natur

Lantmäteriet upplyser att det inte är självklart att inrätta en gemensamhetsanläggning på användningsområde NATUR. Detta måste prövas i framtida lantmäteriförrättningar. Anläggning måste vara av stadigvarande betydelse för de delägande fastigheterna enligt 1 § av Anläggningslagen samt uppfylla villkorsparagraferna 5-11 §§ i densamma.

Plankartan

Lantmäteriet ställer sig frågande om det är kommunens avsikt att det saknas prickmark mot Hjalmars väg på fastigheterna 2:16–2:19

Kommentar

Fastighetsbildning

Kostnader beträffande fastighetsbildning ska fastighetsägarna själva stå för den nya gemensamhetsanläggningen bör kommunen och den privata exploitören dela kostnaden för. Förrättningen kommer att ske etappvis. Den första etappen bör behandla bildandet av de nya fastigheterna samt

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

inrättandet av gemensamhetsanläggningen. Utökandet av enskilda fastigheter görs i separata för-
rättningar.

Gemensamhetsanläggningen

Planbeskrivningen är redigerad för att tillgodose Lantmäteriets synpunkt angående alternativet att
utöka gemensamhetsanläggningen väster om området för att inkludera även Hjalms väg. Vidare
ändras det naturområde som var tänkt att ingå i gemensamhetsanläggningen från allmän plats-
mark till prickad kvartersmark med egenskapsbestämmelsen n¹ – natur. Marken skall överlåtas till
den nybildade samfälligheten.

Plankartan

Plankartan har justerats utifrån Lantmäteriets yttrande.

5. Länsstyrelsen Uppsala Län

Synpunkter på detaljplanen

Länsstyrelsen anser att markanvändning i planförslaget överensstämmer med gällande översikts-
plan samt styrker behovsbedömningen att planen inte kommer att medföra betydande miljöpåver-
kan och därför inte kräver en miljökonsekvensbeskrivning.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

MKN - Ytvatten

Länsstyrelsen informerar att dagvattenutredningen felaktigt pekar ut Mälaren-Lårstaviken som
recipient, det är istället Mälaren-Gorran (WA36784133). De påpekar även att det saknas en be-
skrivning av föroreningsbelastningen i dagvattenutredning vilket gör att det inte går att ta ställ-
ning till om MKN påverkas. Vidare anmärker de på att de åtgärder för lokalt omhändertagande av
dagvatten (LOD) som beskrivs i dagvattenutredningen inte framgår i varken planbeskrivning eller
plankarta.

Länsstyrelsen belyser att det inte bara finns ett ickeförsämringskrav när det gäller MKN för vat-
ten. Vid vattentäkter där status inte är god skall även förbättringsåtgärder föreslås.

MKN - Grundvatten

Länsstyrelsen påpekar att även om vattenskyddsområdet är upphävt får en försämring av grund-
vattenförekomsten inte förekomma. För att säkra detta föreslås bland annat att garage inte förses
med avlopp om dessa inte kopplas till kommunalt reningsverk, att avlopp och dagvattenledningar
ska utföras täta för att förhindra läckage till grundvattenförekomsten.

Planbeskrivningen föreslår en gemensam åtgärd för dagvatten i den södra delen av området på
grund av översvämningsrisken vid extrem nederbörd. Åtgärden bör bestå utav diken där dagvat-
ten samlas upp fördröjs för att sedan ledas vidare mot andra slutande diken i dikesföretaget utan-
för planområdet. Länsstyrelsen påpekar att det kan vara nödvändigt med bortforsling av sediment
som kan uppnå en viss föroreningsnivå vid skötseln av anläggningen. De anser att kommunen ska
sköta och hantera detta.

Uppvärmningsalternativ

Av de alternativa uppvärmningssystem (jord- berg- eller sjövärmepump) som kommunen tar upp
då inte fjärrvärmenätet används anser länsstyrelsen att endas jordvärme bör tillåtas. De andra al-
ternativ bör ersättas med bättre isolerade hus som minimerar energiförbrukningen. Bergvärme

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

skapar inga incitament för att minska fastighetens energiförbrukning samt kan medföra förorening av grundvattenförekomsten. Länsstyrelsen rekommenderar frånluftsvärmepump eller FTX-system för välisolerade hus.

Vattenverksamhet

Länsstyrelsen påpekar att detaljplanen berör Storkumla – Kärrets diknings- och kloakavledningsföretag av år 1949 id nr. CK 571. Utifrån planbeskrivningen är dikningsföretagets funktion avgörande för dagvattenhanteringen i området. Utifrån detta anser länsstyrelsen att dagvattenintresset bör ingå som en del i dikningsföretaget. Detta medför att kostnader för framtida underhåll lättare kan regleras och uppdelas på de intressen som är beroende av diket.

Vidare uppmärksammar länsstyrelsen att det kan bli aktuellt med flytt, omledning eller kulvertering av befintliga diken och att dessa åtgärder utgör tillståndspliktig vattenverksamhet.

Hälsa och Säkerhet

Förorenade områden

Länsstyrelsen påpekar att den nationella databasen för förorenade områden är den mest relevanta informationskällan angående misstänkt förorenade områden och anser att det bör vara obligatoriskt att kommunen inhämtar material därifrån vid planprojekt. Utifrån databasen har länsstyrelsen identifierat ett flertal områden inom plangränsen som är eller misstänkt kan vara förorenat. De rekommenderar därför att en planbestämmelse läggs till som reglerar att startbesked inte ges förrän föroreningar avhjälpes från platsen.

Kumla 2:15

På denna fastighet skall Esso haft en anläggning som förorenat platsen med alifatiska kolväten. Platsen har sanerats 2002 av företaget SPIMFAB till en nivå som motsvarar ”mindre känslig markanvändning”. Detta är inte godtagbart för användning som bostadsmark och utgör en risk för miljö och människors hälsa. Kommunen bör säkerställa att den restförorening som finns på fastigheten inte utgör en oacceptabel risk för människors hälsa. Övrigt påpekas att grundvatten beaktas som möjlig föroreningskälla på grund av risken för ånginträngning i byggnad

Kumla 2:13 och 2:15

Det tidigare avloppsreningsverk som funnits på platsen finns i databasen men uppgifter är knapphändiga. En pumpstation skall ha anlagts på platsen detta anser länsstyrelsen vara skäl till att utreda i fall eventuella föroreningar åtgärdats i samband med det arbetet.

Kumla 2:6

Det skall ha funnits en nedlagd gårdstipp på denna fastighet som klassats med den lägsta riskklassen (4). Länsstyrelsen påpekar att det kan finnas förorenade massor som kan frigöras vid exploatering och rekommenderar att undersöka på förhand vilka föroreningar som föreligger.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen påminner om att all planläggning skall ta hänsyn till miljö- och klimataspekter enligt plan- och bygglagen. Platsens lämplighet bör utredas utifrån relevanta climateffekter såsom ökad nederbörd eller intensiva värmeböljor.

Egenskapsbestämmelsen (n₁) i planbeskrivningen vars syfte är att reglera att identifierbara instängda ytor inte skall utföras lägra än lokalgata saknas i plankartan.



Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

Slutligen påpekar länsstyrelsen på lågpunktskartering sydväst om den västra tekniska anläggningen. Den föreslagna planen möjliggör för bostadsbebyggelse och det bör framgå på plankartan eller planbeskrivningen ifall det behövs åtgärder för att göra platsen lämplig för bebyggelse.

Fornlämningar

Länsstyrelsen bedömer att Torpmiljö (L1940:5043/Övergran 454) i planområdets norra del tillkommit efter år 1850 och därför inte utgör en fornlämning. Den är inte skyddad enligt kulturmiljölagen och är inget hinder för detaljplanens genomförande.

Kommentar

Miljö kvalitetsnormer

MKN - ytvatten

Planbeskrivningen kompletteras med text om felaktigheten i utredning samt med beskrivning av rätt recipient.

Som konstateras i planbeskrivningen är endast delar av dagvattenutredningen direkt tillämpbar på detaljplanen (pga. förändringar av planförslaget, ålder på utredning mm.). Planförslaget innebär marginellt tillskott av trafikytor vilket är de ytor som bedöms medföra en högre föroreningsbelastning än dagsläget. En beräkning enligt standardiserade schablonvärden (i exempelvis programvaran StormTac) skulle begränsas till att analysera den tillkommande gatumarken i söder. I och med den begränsade förändringen i trafik, skulle den inte fångas upp i beräkningen och planförslagets redan klart begränsade påverkan skulle troligen underskattas. Kommunen bedömer därför att en beräkning inte är lämplig.

Tillkommande dagvatten från nya tomter och trafikytor föreslås avledas via diken till huvuddiket för fördröjning och rening. Avledning via huvudsakligen torra diken har en renade effekt. Så också fördröjning genom strypning av utflöde från huvuddiket mot dikesföretaget. Eftersom det inte finns några renande åtgärder i området idag bedömer kommunen att åtgärderna även har en viss positiv effekt på för vatten från befintliga tomter.

Kommunen ser positivt på lokalt omhändertagande (LOD) där möjligt, men bedömer att det inte finns möjlighet att reglera åtgärderna i plankartan. Utredningens rekommendationer för LOD finns i planbeskrivningen. Plankartans utformning ska samtidigt ta höjd för en situation där LOD-åtgärder inte utförs.

Kommunens sammantagna bedömning är att planförslaget inte innebär någon försämring av möjligheterna att uppnå MKN för vatten. Planförslaget har istället potential att i marginell omfattning förbättra förutsättningarna.

MKN - grundvatten

Tekniska lösningar för hanteringen av VA för garage med mera kommer att hanteras i bygglovs-skedet. Då området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp förutsätter det att nya avloppsanläggningar ansluts till det kommunala VA-nätverket. Förvaltningen anser att detta i kombination med planens ringa exploatering och planområdets avstånd på 2 500 m från

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

närmaste grundvattentäkt (Vreta-Bålsta, SE660987-159721) inte motiverar att detaljplanen ställer tekniska särkrav utöver allmänna råd och föreskrifter.

Angående skötsel av diket så ligger området utanför verksamhetsområde för dagvatten. Med tanke på den ringa föroreningsbelastningen som ny exploatering kommer innebära är det inte aktuellt att ompröva frågan i dagsläget.

Uppvärmingsalternativ

Texten är en uppmaning utifrån kommunens energi- och klimatstrategi, tekniska lösningar så som värmesystem regleras inte i plankartan. Förvaltningen noterar Länsstyrelsens yttrande i frågan till framtida omarbetningar av relevanta policy-dokument och redigerar planbeskrivningen.

Vattenverksamhet

Förvaltningen instämmer med Länsstyrelsen. Innan antagande upprättas ett avtal mellan Stor-Kumla – Kärrets diknings- och kloakavledningsföretag, fastighetsägaren för Kumla 2:15 samt Håbo Kommun för att inkorporera dagvattenintresset i dikningsföretaget.

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

Under hösten 2020 gjordes det en miljöteknisk undersökning inom planområdet och markprover togs på platsen där reningsverket tidigare stod. Proverna analyserades för aromatiska kolväten, BTEX och polycykliska aromatiska kolväten (PAH:er) samt metaller (arsenik, barium, bly, kadmium, kobolt, koppar, krom, kvicksilver, nickel, vanadin och zink) enligt analyspaket PSL51.

Ingen av de proverna visade på föroreningsnivåer som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för varken mindre känslig användning eller känslig användning. Provtagningen visade inte heller något grundvattenflöde.

Essos före detta anläggning ligger drygt 100 meter sydväst om planområdet på fastigheten Kumla 2:15. Marken är som länsstyrelsen skriver sanerad år 2002 av SPIMFAB för mindre känslig markanvändning. Med tanke på att marken redan är sanerad, dess avstånd från aktuellt planområde samt att tidigare nämnda markprover inte visat på varken grundvattenflöde eller föroreningshalter som överstiger gällande riktlinjer gör förvaltningen bedömningen att vidare undersökningar inte är nödvändiga.

Förvaltningen har varit i kontakt med Länsstyrelsen angående Kumla 2:6. Yttrandet visade sig vara felaktigt, gårdstippen gällde en fastighet i en annan kommun inom länet.

Klimatanpassning

Kommande klimatförändringar i form av värmeböljor bör inte påverka kommande bebyggelse på ett sätt som kräver ytterligare ändringar av plankartan. Bebyggelsen är så pass gles och andelen natur och grönstruktur så pass hög att det inte skapar en större värmeöeffekt. För ökad nederbörd se kommentar om dagvattenhanteringen.

Förvaltningen hade tidigare gjort bedömningen att egenskapsbestämmelsen n¹ inte var nödvändig i plankartan, tagit bort den men lämnat kvar den i planbeskrivningen av misstag.

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

Fornlämningar

Förvaltningen noterar länsstyrelsens yttrande.

6. Postnord

Synpunkter på detaljplanen

Postnord påpekar att vid nybyggnation av villor och radhus skall postlådor placeras vid en infart till området. En placering som inte är godkänd av Postnord leder till att posten inte delas ut till adressen.

Kommentar

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

7. Privatperson 1

Synpunkter på detaljplanen

Privatperson 1 motsätter sig till en förtätning i området samt byte av huvudman från kommunen till en ny samfällighetsförening. De påpekar att de var tvungna att betala en avgift i samband med husköpet för att vägen skulle bli kommunal. Ett byte av huvudman kommer innebära att de boende i området blir tvungna att stå för kostnaderna av vägen och dess underhåll.

De motstrider sig förtätning då de hade blivit lovade att det inte skulle byggas mer i området på grund av att det då var en del i ett vattenskyddsområde.

Kommentar

Kivinge och Hjalmarväg är utpekad i översiktsplanen som lämpar sig för förtätningen genom kompletterande bebyggelse. Vattenskyddsområdet var där för att säkra den innersta brunnzonen inom planområdet. När Kivinge fick kommunalt vatten- och avlopp var detta inte längre nödvändigt och skyddsområdet upphävdes.

För svar på frågor gällande samfälligheten se samlad replik nedan.

8. Privatperson 2

Synpunkter på detaljplanen

Privatperson 2 ger 10 synpunkter på den föreslagna detaljplanen:

1) De anser att det är rimligt att den nya bebyggelsen av 4 hus speglar fastigheterna 2:16–2:19 på andra sidan av Hjalmarväg. Dock anser de att förlängning av vägen söderut med en vändplan och fyra små tomter inte är rimligt. Detta på grund av de kommer längre ifrån övrig bebyggelse på grund av att diket omöjliggör tomtbildning närmare befintlig bebyggelse. Det kluster av fyra tomter som skapas ligger istället i anslutning till Kumla 2:5, en fastighet på 3 400 m² vilket inte validerar en jämförelse med Hjalmarväg.

2) Privatperson 2 anser tiden för bildandet av den nya samfälligheten bör anges i planeringen då

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

den är en förutsättning för detaljplanens genomförande. Samfälligheten bör kunna bildas utan de fyra tomter som är tänkta på fältet.

3) Kraftig bebyggelse kommer att ha en negativ påverkan för privatperson 2 då de håller djur som tidigare haft svåra liv samt har egna hälsoproblem. De tycker att det känns osäkert hur lång tid det kommer att byggas då genomförandetiden är på 10 år. De beskriver även en osäkerhet kring ifall det kommer att schaktas intill deras tomt och om de behöver investera i insynsskydd eller staket.

4) För att minska på påfrestningen föreslår privatperson 2 att exploitören uppför de fyra husen på Hjalmar's väg omgående. Vidare förklarar de att de inte vill ha grannar 10 meter ifrån deras tomt. Anledningen till att de flyttade till fastigheten var att inte ha människor nära inpå men ändå ta en del av gemenskapen av grannar. De planerade 4 tomterna i planområdets södra del kommer att påverka dem och deras djur negativt.

5) Det bör regleras hur mycket som ev. kommer att schaktas bort från höjden som ingår i planområdet. Privatperson 2 anser att de tio meter som skiljer den föreslagna bebyggelsen och Kumla 2:5 bör lämnas orörd och att detta beskrivs i planen.

6) Då bussförbindelser på platsen är begränsade och det enligt en mäklare kommer att flytta in främst samboende och barnfamiljer i de nybyggda husen innebär de nio nya fastigheterna 36 nya tur- och returkörningar om dagen (om man antar två bilar per hushåll). Detta anser privatperson 2 inte är förenligt med kommunens nuvarande miljöstrategi. Exploateringen av området går inte heller i linje med Håbo kommuns strävan att bevara naturmiljöer och göra dessa tillgängliga för boende.

7) De påpekar planen strider mot kommunens tredje inriktning gällande "Hållbara Håbo" att kommunen skall ta sitt långsiktiga ansvar att natur och klimat är fossilfri och energieffektiv. Privatperson 2 är förvånad över att kommunen beskriver att planen "spelar väl med visionen". Inga lösningar såsom cykelbanor, hastighetsbegränsningar eller utbyggnad av kollektivtrafiken går att se i planen.

8) På naturmarken som skall bebyggas växer det enar och blommor samt är ett tillhåll för pollinatörer. Att exploatera den marken med små tomter á 1000 m² anser privatperson 2 är märkligt. Om marken skall exploateras bör den spegla fastigheterna längs med Hjalstaleden och inte fritids-
husområdet.

9) De anser att man bör behålla området orört med tanke på luftfuktigheten och naturen. Fältet är betydelsefullt för den lantliga känslan i området vilket privatperson 2 är anledningen till att folk vill bosätta sig där.

10) Avslutningsvis anser privatperson 2 att planen endast medför negativa konsekvenser av förtätning och inga av dess fördelar. Bussturer kommer inte att förtätas, hastigheten på Hjalstaleden kommer inte att sänkas. Inte heller kommer belysningen på leden att utökas. Om privatperson 2 åker hem kollektivt efter 21:30 blir de tvungna att gå 600 m i mörker på en 70-väg utan vägren.

Kommentar

1) Förvaltningen noterar kommentaren.

2) Se samlad kommentar om gemensamhetsanläggningen

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

3) Majoriteten av höjden ligger inom privatpersonens fastighet. Eventuell schaktning och bebyggelse på tomter närmast dennes fastighet bör inte innebära en negativ påverkan på hen eller hans djur.

4) Förvaltningen skulle se positivt på en skyndsam exploatering av färdigställda byggrätter men har inte rådighet över byggtakten inom privat mark utöver planens genomförandetid.

5) Marken mellan privatpersonens fastighet och det nya området i plankartan har egenskapsbestämmelsen n¹ – natur samt är försedd med prickmark.

6) För yttrande gällande trafik se samlad kommentar om detta nedan. I övrigt är det kommunens vilja att bevara och tillgängliggöra natur för dess innevånare och framtiden. Dock krävs det att naturmark ibland tas i anspråk för ny bebyggelse som i detta fall.

7) Se samlad kommentar om trafik.

8) De befintliga fastigheterna längs Hjalmar's väg har en genomsnittlig storlek på ungefär 1 300 m². En fastighetsstorlek på 1 000 är inte väsentligt mycket mindre och inte heller liten för att vara inom sammanhållen bebyggelse vilket Hjalmar's Väg är.

9) Håbo kommun har som ambition att kunna tillhandahålla bostäder både på landet och mer centralt. Förvaltningen anser inte att den modesta förtätning som görs med nio friliggande småhus inom befintlig sammanhållen bebyggelse kommer att innebära ett större intrång på upplevelsen av Kivinge.

10) Se samlad kommentar om trafik.

9. Privatperson 3

Synpunkter på detaljplanen

Privatperson 3 motsätter sig till den föreslagna planen då konsekvenserna av dess genomförande skulle ha stor negativ effekt på dennes vardag. Utsikten över ången som planeras exploateras ger privatperson 3 lugn i själen. Ljuden av den eventuella byggnationen samt de ljud och trafik som de nya grannarna skulle medföra är katastrofalt. Privatperson 3 vill inte ha mer människor omkring sig. Bättre ställen för exploatering skulle vara skogen bakom Karolinas väg eller centralt i Bålsta.

Privatperson 3 förstår kommunens behov av att bygga nya bostäder men ser helst att dessa byggs i redan tätbebyggda områden och inte ute på landet. Dem känner sig bortjagade av kommunen.

Kommentar

Området har varit utpekad som utvecklingsområde i den gällande översiktsplanen (2006) samt i granskningshandlingen till ny översiktsplan. Det är viktigt att utnyttja befintlig infrastruktur samt att utveckla hela kommunen och inte endast inom tätorten Bålsta.

10. Privatperson 4-14

Synpunkter på detaljplanen

Privatpersonerna 4-14 noterar kommunens ointresse över att samarbeta med de boende vid framtagandet av detaljplanen och detta hade kunnat spara arbetstid i samband med samrådet.

Det saknas intresse hos samtliga fastighetsägare för marköverlåtelsen mellan tomterna 2:16–2:19

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

ut till Hjalstaleden då dessa inte anser att kostnaderna för underhåll av diket väger upp mot den leriga mark som skulle tillkomma fastigheterna.

De har kämpat under 15 års tid för en sänkning av hastigheten på Hjalstaleden till 50 km/h men har inte fått gehör ifrån kommunen.

De säger ett enhetligt nej till att bilda en ny vägförening och ber att få återkomma med en motivering. De anser att samrådstiden bör utökas på grund av de rådande omständigheterna med Covid-19 samt att perioden har infallit under semester- och skolavslutningstider vilket har försvårat organiseringen av berörda fastighetsägare. De emotser besked från kommunen gällande ny tidsplanering.

Slutligen anser de, till skillnad från kommunen att det behövs en miljökonsekvensbeskrivning av planen då den på flera sätt medför en förändrar miljö för de boende.

Kommentar

Kommentaren angående samarbete med de boende i området under planeringen noteras. Denna plan har haft en mycket lång process då den initierades för över tio år sedan. Sedan dess har personal bytts ut och ny politik, lagstiftning och policydokument har tillkommit.

Marköverlåtelsen är frivillig, planen möjliggör endast att berörda fastigheter kan utökas.

En miljökonsekvensbeskrivning görs i de fall då en plans genomförande innebär betydande miljöpåverkan vars innebörd är definierad i Miljöbalken. Detta är inte detsamma som en generell förändring av miljön.

För yttranden angående trafik och vidare kommentarer om gemensamhetsanläggning se separata svar nedan.

11. Privatperson 15

Synpunkter på detaljplanen

Privatperson 15 motsäger sig den korta svarstiden för samrådet samt att samrådstiden förefaller under semester och skolavslutningar. De vill ha en förlängning till åtminstone september eller oktober 2020.

De vänder sig även emot de två planerade fastigheterna (Getskavet 2:13) intill deras hästhage då de anser att det är olämpligt att planera bebyggelse så tätt inpå hästverksamhet. En av anledningarna till att det köpte fastigheten var buffertzonen till närmaste bebyggelse.

De föreslår istället att nämnda området rensas upp från sly och trädrester och görs om till en naturlig buffertzon mellan deras lantbruksverksamhet och bebyggelse på Karolinas väg. Detta medför även att den viltpassage som finns där i nuläget säkras.

Privatperson 15 föreslår även att hastigheten på Hjalstaleden sänks till 50 km/h mellan Enköpingsvägen till Lingonbacksvägen. Det bör även byggas en gång- och cykelväg på sträckan. Detta

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

motiveras då det rör sig många barn, cyklister, ridande och djur i området och den nuvarande situationen är farlig för de icke bilburna trafikanterna som är tvungna att bruka vägen.

Kommentar

För kommentar gällande trafik och samrådstid se samlad kommentar nedan. Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett generellt skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamheter och bostäder vilket befintlig bebyggelse redan innan ligger inom. Tidigare domar av Mark- och miljödomstolen (M 4048-2007 och M 8448-2007) har bedömt att det är godtagbart med ett avstånd så lite som 20 meter i fall området har "en lantlig karaktär" vilket förvaltningen anser att Kivinge har.

Samlad kommentar om bildandet av gemensamhetsanläggning

Som det går att läsa i planbeskrivningen ligger Hjalmars Väg i dag 5 km från närmaste väg med kommunalt huvudmannaskap. Hjalstaleden har statligt huvudmannaskap och resterande lokalgator i Kivinge har enskilt huvudmannaskap. Vägen anknyter heller inte till någon allmän målpunkt.

Samlad kommentar om samrådstiden

Precis som alla andra sektorer har den kommunala verksamheten fått anpassa sitt arbete och sina rutiner under den rådande pandemin. Det är möjligt att förvaltningen bör ha utökat samrådstiden för att reflektera detta. Vi föreslår att granskningsperioden utökas.

Samlad kommentar om trafik

Vi noterar era yttranden gällande trafiksituationen på Hjalstaleden. Dock är den en statlig väg vilket innebär att Trafikverket som är väghållare och inte kommunen. En liknande situation gäller för ändring och planering av busstrafiken där Uppsala Länstrafik är huvudman med ansvar för förvaltning och drift. Även om kommunen inte har direkt rådighet över dessa frågor för vi en kontinuerlig dialog med både Trafikverket och Regionen. Detta är dock inget som behandlas inom denna plans ramar.

12. Räddningstjänsten

Synpunkter på detaljplanen

Enligt räddningstjänsten finns det inga kända transport- eller anläggningsrisker. Det finns inget behov av särskild riskhänsyn. Brandvattenförsörjning kommer att göras genom vattentransporter med räddningstjänstens tankfordon

Kommentar

Förvaltningen noterar räddningstjänstens yttrande.

13. Skanova

Synpunkter på detaljplanen

Skanova informerar att de har flera markförlagda teleanläggningar inom planområdet. De vill behålla dessa i nuvarande läge. Om de tvingas till undanflyttningsåtgärder för att möjliggöra exploatering förutsätter de att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

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

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

14. Trafikverket

Synpunkter på detaljplanen

Trafikverket anser att kapitlet gällande buller i planbeskrivningen behöver utvecklas. Beskrivningen behöver förtydligas gällande om 55 dB(a) avser ekvivalent nivå, den maximala nivån samt om prognos 2040 klaras. Hänsyn behöver även tas till uteplatser då dessa ska uppföras på platser där den ekvivalenta bullernivån är max 50 dB(a).

Kommentar

Avsnittet för trafik och buller är redigerad för att förtydliga att nya bostäder har lokaliserats på så sätt att bullernivåer inte uppnår mer än 55 dB(a) ekvivalent nivå vid fasad utifrån prognos 2040.

Bålsta den xx-xx

Anna Atterlöf
Plan- och exploateringschef

Andreas Lagerström
Planarkitekt