



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsavdelningen
Douglas Carlson, planarkitekt
plan@habo.se

Förslag till detaljplan 453 för Segersta 1:81, Ekolskrog

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 17 maj 2021 till och med den 17 juni 2021. Under samrådetiden inkom 18 yttranden varav 13 med erinran (invändningar).

Inkomna yttranden

Skriftliga yttranden har under samrådetiden inkommit enligt nedan.

| | Yttrande utan erinran | Yttrande med synpunkter | Sakägare enligt fastighetsägarförteckning | Synpunkter som ej tillgodosetts |
|---|-----------------------|-------------------------|---|---------------------------------|
| 1. Länsstyrelsen | | X | | X |
| 2. Bygg- och miljönämnden | | X | | X |
| 3. Försvarsmakten | | X | | |
| 4. Luftfartsverket | X | | | |
| 5. Trafikverket | | X | | X |
| 6. Lantmäteriet | | X | | |
| 7. VA Håbo Kommun | | X | | |
| 8. Räddningstjänsten | | X | | X |
| 9. E.ON Energidistribution | | X | | |
| 10. Naturskyddsföreningen | | X | | |
| 11. Postnord | X | | | |
| 12. Prem | | X | X | |
| 13. Skanova | | X | | |
| 14. Vattenfall | X | | | |
| 15. E.ON Värme Sverige AB | X | | | |
| 16. Arlanda och Bromma flygplats (Swedavia) | X | | | |
| 17. Privatperson 1 | | X | X | |
| 18. Privatperson 2 | | X | X | X |

Sammanfattning av inkomna yttranden

Från myndigheter har det inkommit synpunkter på ett flertal punkter i planen däribland hanteringen av den ekologiska miljön och inverkan på naturen, påverkan på kulturmiljön, geotekniska förutsättningar, riskutredning och påverkan på vattenmiljön med avseende på miljö kvalitetsnormer. Från sakägare i och intill planområdet har det inkommit synpunkter gällande bland annat planförslaget inverkan på de yttrande samt alternativa utformningar och användningar av området.



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsavdelningen

Ändringar efter samrådet

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

1. Länsstyrelsen Synpunkter på detaljplanen

Riksintresse – totalförsvaret

Försvarsmakten har i yttrande med dnr FM2021-12210:2 daterat den 16 juni 2021 motsatt sig högsta nockhöjd 30 meter i detaljplanen på grund av risk för skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Miljökvalitetsnormer (MKN) – MKN vatten

Länsstyrelsen belyser att det i MKN vatten inte bara finns ett ickeförsämringskrav. För vattenförekomster där statusen inte är god räcker det inte med att en plan inte försämrar, utan det måste också finnas förslag till förbättringar.

Planbeskrivningens förslagna dagvattenhantering är baserad på dagvattenutredning och omfattar dagvattendammar och makadamdiken. Även med dagvattenutredningens föreslagna åtgärder förekommer ett ökat utsläpp för ämnena kvicksilver, fosfor och kväve både vad det gäller det totala utsläppet och koncentrationen av ämnena i dagvattnet som når recipienten.

För kvicksilver i recipienten gäller att de nuvarande halterna (VISS december 2015) får inte öka. Detta innebär att det råder ett strikt ickeförsämringskrav i aktuell vattenförekomst.

Länsstyrelsen gör bedömningen att planen inte är tillåtligt utan ytterligare skyddsåtgärder för att omhänderta primärt kvicksilver. Lösningar som är möjliga att genomföra för att minska belastningen till det yttersta bör gälla för att planen ska kunna genomföras.

Pga näringsläckage in i förekomsten är det även av vikt att minska belastningen av näringsämne till förekomsten. Det finns ett flertal åtgärdsförslag inlagda på förekomstens sida i VISS som är riktade mot näringsläckage.

Vidare behöver dagvattenåtgärder framgå av plankartan.

I både planbeskrivningen och MKB:n hänvisas till en dagvattenutredning från 2020 (AFRY, 2020b). Rapportens angivna årtal anges däremot som 2019.

Siffervärdena och alternativ som anges i föroreningsberäkningarna på sida 24 i dagvattenutredningen stämmer inte överens med föroreningsberäkningen som anges på sida 43 i MKB:n. Länsstyrelsen påpekar vikten av att det är korrekta uppgifter som förmedlas i de olika underlagen och ser gärna en förklaring till de olika uppgifterna samt en rättelse av det som inte stämmer.

Vattenverksamhet

Vattenverksamhet är åtgärder som görs i ett vattenområde. Med vattenområde avses det område som står under vatten vid högsta förutsebara vattenstånd. Enligt gällande praxis avses med högsta förutsebara vattenstånd ett 100-års flöde. T.ex är strandzoner och våtmarker

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsavdelningen

vattenområden. Det är länsstyrelsen uppfattning att våtmarksmiljöer oavsett vilket naturvärde de har är en värdefull miljö som har ett eget värde i landskapet.

Enligt planhandlingarna kommer våtmarksområdet med största sannolikhet att fyllas ut för att möjliggöra bebyggelse. Åtgärder som utfyllnad av vattenområde är vattenverksamhet och åtgärder i strandzonen som anläggande av bryggor, utfyllnad, muddring m.m. kan vara vattenverksamhet.

Enligt planhandlingarna ligger grundvattennivån ytligt på 0,6–2,1 m djup under markytan. För de fall en grundvattenbortledning blir aktuell är det viktigt att ha i åtanke att även tillfälliga grundvattenbortledningar kan vara en vattenverksamhet som behöver tillståndsprövas. Undantagsparagrafen, 11 kap. 12 § miljöbalken, anger att det ska vara uppenbart att inga enskilda eller allmänna intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Uppenbarhetsrequisitet är starkt och betyder att det egentligen inte ska krävas några utredningar för att bedöma om något enskilt eller allmänt intresse kan skadas.

Vattenverksamhet är en tillståndspliktig verksamhet. Tillstånd för vattenverksamhet söks hos Mark- och miljödomstolen i Nacka tingsrätt. Vissa mindre åtgärder kan anmälas till Länsstyrelsen, grundvattenbortledning är dock en åtgärd som inte kan anmälas.

Hälsa och säkerhet - Geotekniska risker

Statens Geotekniska institut (SGI) har i yttrande 5.1-2006-0441 daterat den 2 juni 2021 yttrat sig om följande:

SGI anser inte att de geotekniska förhållandena (avser både jord- och bergstabilitet) är klarlagda i tillräcklig omfattning och SGI vill framhålla att säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion inte kan skjutas till detaljprojekteringen utan ska klarläggas i planskedet. De geotekniska aspekterna ska klarläggas för hela planområdet för de förhållanden som planen medger (exempelvis topografi och laster). SGI anser att det behöver säkerställas att planområdet och dess närmaste omgivning inte utsätts för geotekniska säkerhetsrisker. SGI vill också lyfta att stabilitetsförhöjande åtgärder kan bli aktuella även utanför planområdet, varför frågan om rådighet över marken behöver beaktas. Eventuella åtgärder som krävs för att marken ska blir långsiktigt stabil behöver fastställas i planen på ett juridiskt godtagbart sätt. Redan befintliga stabilitetsrisker behöver åtgärdas innan planen antas.

Detta innebär för aktuellt planområde bland annat att

- Stabilitetsförhållandena mot E18 samt övriga angränsande områden ska klargöras, både för dagens förhållanden och för de förhållanden som planen medger.
- Stabilitetsförhållandena och befintliga erosionsförhållanden för delen av planområdet som vetter mot Mälaren ska belysas, samt hur eventuell framtida erosion kan påverka stabilitetsförhållanden inom denna del av området framöver.
- Stabiliteten för hela planområdet, dvs även de högre liggande partierna, ska belysas både för dagens förhållanden och för de förhållanden som planen medger.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsavdelningen

- SGI önskar betona att även slamströmsproblematik kan utgöra en geoteknisk säkerhetsfråga att beakta vid förekomst av branta slänter i friktionsmaterial och rekommenderar att denna frågeställning behandlas i planen.

Risker farligt gods och explosionsrisk

Länsstyrelsen i Uppsala län kommer att komplettera yttrandet i riskfrågan efter att detta yttrande är skickat. Trafikverkets yttrande TRV 2021/62108 daterat den 17 juni 2021 berör dock frågan om riskutredningens begränsning av fokus på olyckor som leder till dödsfall. Se även vidare Trafikverkets yttrande i övriga frågor.

Strandskydd

Planområdet omfattas delvis av generellt strandskydd om 100 meter. Planområdet avses inte omfatta kvartersmark i nuvarande detaljplan, där strandskyddet är upphävt.

Övriga synpunkter

Naturmiljö

Av MKB:n framgår att den aktuella detaljplanen kommer att ha måttlig negativ konsekvens på områdets naturmiljö, samt att de kumulativa effekterna av planens genomförande sannolikt kommer att ha en stor negativ konsekvens på framför allt områdets naturvärden. Av planbeskrivningen framgår att ytterligare utredningar ska genomföras inför granskningsskedet, vilka kommer att ha betydelse för vilka kompensationsåtgärder som blir aktuella med avseende på områdets naturvärden. Länsstyrelsen kan därmed inte ta ställning till om de naturvärdesförluster som detaljplanen medför kompenseras i tillräcklig utsträckning.

I MKB:n föreslås att ett åtgärdsprogram för kompenserande åtgärder med uppföljning ska tas fram. Länsstyrelsen förordar att ett sådant åtgärdsprogram tas fram till granskningsskedet och att de åtaganden som ett sådant program innebär hanteras inom ramen för det fortsatta planarbetet. Bland annat rekommenderas ett antal åtgärder i den genomförda landskapsanalysen, vilka man kan utgå från inför fortsatt planarbete.

Länsstyrelsen vill påpeka att om kompensationsåtgärder för åtgärder i naturmiljön inte hanteras i tillräcklig utsträckning under planarbetet kommer dessa behöva hanteras inom ramen för samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken, vilket kan innebära att planens genomförande både försvåras och försenas.

Ekologiska spridningssamband

Länsstyrelsen anser att frågan om hällmarksskogen till viss del kan bevaras inom detaljplanens kvartersmark inte är tillräckligt utredd. I MKB:n tas endast frågan om planens nuvarande utformning eller nollalternativet upp. Det bör även undersökas om och hur naturvärden kan integreras, bevaras och utvecklas vid en exploatering. Länsstyrelsen anser att frågan om en alternativ utformning av planen bör utredas ytterligare, särskilt med tanke på detaljplanens negativa konsekvenser för ekologiska spridningssamband både lokalt och regionalt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsavdelningen

Av planbeskrivningen framgår att kompensationsåtgärder med avseende på bland annat tofsmes ska tas fram i granskningskedet. Länsstyrelsen förordar att ovanstående utreds i samband med en sådan utredning.

I MKB:n föreslås uppförandet av en ekodukt öster om planområdet, som en möjlig kompensationsåtgärd för förlorade spridningssamband. Länsstyrelsen anser att den frågan ska utredas ytterligare inför granskningskedet.

Fladdermöss

Fladdermusarten svartöra har observerats i planområdets västra del under sommaren 2020. Länsstyrelsen noterar även att MKB:n rekommenderar att en fladdermusinventering genomförs i hällmarksskogen. Länsstyrelsen anser att en sådan inventering ska genomföras inför kommande planarbete. Planens konsekvenser för områdets fladdermusfauna ska sedan utredas och eventuella kompensationsåtgärder föreslås för att undvika behovet av en artskyddsprövning. Även åtgärder för att minska kommande verksamheters belynings påverkan på fladdermusfaunana ska utredas.

Av planbeskrivningen framgår att en trädinventering kommer att genomföras i samband med granskningskedet, för att få information om de äldre ekar som finns inom området som förväntas hysa naturvärden av lokal betydelse samt visa en inriktning för hur dessa träd ska hanteras i fortsatt planering. Länsstyrelsen anser att det är positivt att en sådan inventering genomförs samt förordar att det samtidigt utförs en fladdermusinventering i området.

Fornlämningar

Plankartan

Alla fornlämningar och fornlämningsområdet till bebyggelselämningen i öster bör markeras på plankartan. Det blir otydligt med enbart ett fornR. Under planbestämmelser ska fornlämningar synliggöras och deras lagskydd framgå. Förslag till text: *Fornlämningar inklusive deras fornlämningsområden är skyddade enligt 2 kap kulturmiljölagen.* Tillstånd krävs för alla markingrepp.

Planbeskrivningen

Under kap 3.2.4 Fornlämningar, uppges att vägbanken har anor från 1700-talet. Det uppges även att den inte utgör fornlämning eftersom den inte är helt övergiven. Hänvisas till ”2017-09-04 SK”. I länsstyrelsens system finns ingen anteckning från det datumet. Det finns dock yttrande från länsstyrelsen efter genomförd arkeologisk utredning som visar att länsstyrelsen instämmer i arkeologens bedömning att vägbanken utgör fornlämning. Den aktuella färdvägen har anor från åtminstone 1600-talet (karta 1688). Den var en del av det allmänna vägnätet (landsväg). Vägbanken är delvis av ålderdomlig karaktär då endast delar av densamma uppges vara förbättrad med upplagt stenmaterial. Vägbanken är idag övergiven. Den används inte för sitt ursprungliga ändamål. Bedömningen är därför att vägbanken utgör fornlämning.

Miljökonsekvensbeskrivningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsavdelningen

Även i MKB:n uppges (kap 5.8) att vägbanken är en övrig kulturhistorisk lämning. Detta bör ändras till fornlämning, se ovan.

Kommentar

Högsta nockhöjd har reviderats till 20 meter.

Dagvattenutredningen och plankartan har uppdaterats utefter inkomna yttranden med tydligare redogörelse kring hanteringen av dagvattnet. Dagvattenlösningarna innebär att dagvattnets kvalitet i alla fall utom mängden kvicksilver per år förbättras och bidrar till att nå recipientens miljökvalitetsmål. Enligt den dagvattenutredning som tagits fram till granskningskedet är det mycket svårt med dagens teknik att rena dagvattnet från kvicksilver utan att det medför oproportionerligt stora kostnader. Det konstateras även att mängderna som överskrids är inom felmarginalen för det verktyg som används och beräkningsresultatet kan därmed vara överskattat.

Tillstånd för vattenverksamhet söks vid senare skede när slutlig utformning är fastställd och inför genomförandet av planen. Geotekniska utredningen har uppdaterats med hänsyn till SGI och Länsstyrelsens synpunkter. Riskutredning har uppdaterats och vidare dialog har förts med Trafikverket gällande transport av farligt gods och avstånd på 30 meter har förankrats med myndigheten. Strandskyddat område har utgått ur planområdet sedan samrådsskedet.

Naturmarken i den västra delen av planen har utgått, medan naturmarken i östra har utökats markant i förhållande till kvartersmarken. Kompletterande utredningar har genomförts med syfte att belysa konsekvenserna av planens genomförande på det ekologiska sambandet samt vilka förutsättningar i enlighet med skadelindringshierarkin som föreligger. Planens utökade naturområde är en åtgärd som vidtas inom planområdet och där kommunen i samband med planläggning har rådighet att skadelindra. Ytterligare förslag på kortsiktig och medellångsiktig kompensation kan utanför den östra och västra delen av planområdet genomföras av kommunen samt fastighetsägare, exempelvis i form av skogsvårdsavtal. Vidare dialog har förts med Länsstyrelsen där slutsatsen är att det inte går att ställa krav på exploatör att genomföra kompensation utanför området vid inspråktagande av naturmarken för omvandling till verksamhetsmark. Planbeskrivning har kompletterats med tydligare redogörelse hur vidare arbete kring spridningssamband kan ske efter planens antagande.

Fornlämningars läge har förtydligats i plankartan. I dialog med Länsstyrelsen har det framgått att ingrepp är möjligt förutsatt att arkeologisk utredning kompletteras i tillståndsprocessen efter antagen detaljplan och inför genomförandet.

2. Bygg- och miljönämnden

Synpunkter på detaljplanen

Bebyggelse:

Planbestämmelse e1 anger att största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet. Det bör förtydligas med att det anger 50% per fastighetsarea inom området, annars kan det tolkas som gemensam byggrätt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsavdelningen

Fornlämning:

Nämnden menar att i och med att en plan vinner laga kraft ska marken vara lämplig för den användning som planen anger. Därmed behöver att alla utredningar ha genomförts under planarbete. Att arkeologisk undersökning genomförs efter laga kraft ser de som olämpligt och att planen bör anpassas efter fornlämningarna.

Västra delen av planen och landskapsbilden:

Västra delen av planområdet planeras som naturmark. Och bedöms i utredning som relativt viktigt regionalt spridningsområde för ädellövsskogsarter. Nämnden pekar på vikten av vilsamma miljöer ”en fraktion för rekreation”. Nyttan för miljö och människa går att förena i det västra området. Förändring i östra delen kommer dock påverka upplevelsen i den västra delen. Planbeskrivning ger att en stor andel naturmark kommer att bevaras genom markanvändning (NATUR) och (NATUR1) för bland annat förfining av befintliga värden och dagvattenhantering.

Nämnden ser inte att andel avsatt (NATUR) och (NATUR1) är tillräckligt för att åstadkomma syftet i PB.

Nämnden menar också att exploateringen inte fullt ut speglar kommunens vision ”Vårt Håbo 2030” där kommunen önskar profilera sig som en levande småstad.

Miljöstrategi:

Enligt nämnden ska tillväxten vara ekonomiskt och ekologiskt hållbar samt minska behov av biltrafik. Eftersom kollektivtrafik inte förmodas ansluta området blir platsen bilburen till största del. Planförslaget uppges ligga i linje med kommunens miljöstrategi, men beskrivs inte mer ingående på vilket sätt enligt nämnden. Läget är gynnsamt för frakt och tunga transporter men förslaget behöver enligt nämnden utvecklas för att beskriva hur det bidrar till att skapa, utveckla och stärka ekosystemtjänster och hållbar ekologisk utveckling.

Vatten- och avlopp:

Eftersom lösning för VA ska utredas efter samråd undrar nämnden om det ska tolkas som enskilt huvudmannaskap över VA-ledningar.

Dagvatten:

Nämnden pekar på att makadammagasin fördröjer, men ej renar dagvatten i större utsträckning. Lösning kräver även underhåll pga igensättningsproblematik. Berörd vattenförekomst uppnår god ekologisk status men ej god kemisk ytvattenstatus. Huvudregel är att samtliga vattenförekomster ska uppnå god status innan år 2021 och ingen får försämrats. Exploateringen bidrar till att samtliga undersökta föroreningar beräknas öka efter exploatering både i mängd och koncentration. Föreslagna dagvattenåtgärder minskar framförallt koncentrationerna till högst nuvarande nivåer, ej kväve, fosfor och kvicksilver. Åtgärderna minskar även mängderna jämför med dagenssituation för 5 av 13 föroreningar. Samtliga föroreningar förutom kvicksilver är efter föreslagna dagvattenhantering lägre än gällande riktvärden för utsläpp.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsavdelningen

Nämnden pekar på att det i PB framhålls att mottagande recipient är stor i förhållande till fastighet vilket ger god möjlighet att späda ut föroreningar i recipient. De är sant men nämnden vill att kumulativa effekter beaktas, att föroreningar och vatten ingår i olika kretslopp och att mängd som släpps ut inte kan bortse ifrån samt är relevant vid källan.

Riskutredning:

Nämnden påvisar att riskutredning har genomförts som berör människors hälsa och risker med olycksscenarioer. Däremot har risk för eventuella giftiga utsläpp som gör vattentäkt otjänlig inte utretts. Det är viktigt att sådan risk elimineras.

Bullerutredning:

Nämnden anser att genomförd utredning är ok och att planen hanterar frågan.

Gröna samband och biologisk mångfald:

I MKB pekas barriäreffekter som E18, Mälarbanan och enformigt jord- och skogsbrukslandskap ut som har försvagat möjlighet till gröna samband. Nämnden anser att planförslaget med exploatering inte tar tillräckligt hänsyn till ytterligare försvagning av grönt samband och att det delvis försvinner. Området sägs vara en ”stepping stone” - en ekologisk refug i E18s barriäreffekt såväl innanför som utanför kommungräns.

I den ekologiska spridningsutredningen redovisas att exploateringen förhindrar exempelvis Tofsmesens förutsättningar för spridning över barriären. Tofsmesen är en modellart som visar biotopens förutsättningar för spridning av många arter och har därmed en stor betydelse för biologisk mångfald. Åtgärder inom planområdet förväntas inte kunna kompensera förlusten som sker genom exploatering. Nämnden efterfrågar utredning för kompletterande kompensationsåtgärder öster om planområdet för att förlust av ekologiska funktioner inte ska ske i större perspektiv. Nämnden beskriver även att ingen värdeanalys av ekosystemtjänster har genomförts och visar att biologisk mångfald är grundbulten och förutsättning för alla ekosystemtjänster.

Kommentar

Formuleringen är en standardformulering som följer boverkets riktlinjer. Detta för att främst begränsa att man inte har en större fastighet som i många fall skulle innebära större byggrätter än vad som var tänkt ifall den fastigheten skulle sträcka sig över flera användningsområden inom samma detaljplan.

Dialog har förts med Länsstyrelsen gällande tillståndsprocessen för borttagandet av fornlämning vilket ska ske efter att planen fått laga kraft. Naturmarken i väst har utgått ur planen medan naturmarken i öst har utökats i förhållande till kvartersmarken inom planområdet. För att en småstad ska vara levande krävs ekonomiskt, kulturellt och socialt kapital. Att skapa ett verksamhetsområde i kommunen bidrar till ökad ekonomisk aktivitet som bättre förutsättningar för levande samhällen och tillväxt.

Enskild VA-anläggning är tänkt att genomföras och en utredning kring detta har tillkommit inför granskning. Dagvattenutredningen har reviderats inför granskning med fördjupad redogörelse kring omhändertagandet och reningen av dagvattnet inom planen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsavdelningen

Det finns inte riktlinjer kopplat till riskacceptans baserat på antal skadade. Därtill är "skada" svårdefinierat och kan härröra från mycket små eller obefintliga skador till att vara direkt livshotande skador. Beroende på definition kan ett och samma scenario medföra exempelvis 10 personer med livshotande skador till följd av glassplitter eller 100-tals skadade som fått ett litet skärsår. Eller ett 10-tal som exponerats för livshotande koncentrationer av en giftig gas eller 100-tals personer som exponerats för koncentrationer som medför mindre obehag och illamående. Dödsfall är en väsentligt tydligare definition av skadehändelsen. Av dessa anledningar har det blivit gängse praxis att inte inkludera skadade.

Utsläpp från industri till vattentäkt kan inte genomföras i detta skede då det är beroende av vilken specifik industri det handlar om vid genomförande och vilken typ av aktiviteter, processer och hantering av farliga ämnen det handlar om. Detta kommer till i miljötillståndsärende inför genomförande.

Kompletterande utredningar har genomförts med syfte att belysa konsekvenserna av planens genomförande på det ekologiska sambandet samt vilka förutsättningar i enlighet med skadelindringshierarkin som föreligger. Planens utökade naturområde är en åtgärd som vidtas inom planområdet och där kommunen i samband med planläggning har rådgivning att skadelindra. Ytterligare förslag på kortsiktig och medellångsiktig kompensation kan utanför den östra och västra delen av planområdet genomföras av kommunen samt fastighetsägare, exempelvis i form av skogsvårdsavtal.

3. Försvarsmakten

Synpunkter på detaljplanen

Försvarsmakten motsätter sig höjderna i planförslaget då det påverkan på deras riksintresse. Planområdet ligger inom stoppområde för höga objekt kring Uppsala övningsflygplats. Höga objekt kan inom området inte uppföras utan att riskera påtaglig skada på riksintresset. Höjdbegränsning är 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse. Enligt Försvarsmakten ligger aktuellt område utanför sammanhållen bebyggelse på lantmäteriets översiktskarta. Dialog kan hållas med handläggaren av yttrandet.

Kommentar

Med hänsyn till synpunkten sätts högsta nockhöjd för byggnader till 20 meter. 20 meter möjliggör fortsatt höglager samtidigt som hänsyn tas till Försvarsmaktens riksintresse. En lägre byggnad innebär även att det synliga anspråket från byggnaderna minskar något.

4. Luftfartsverket

Synpunkter på detaljplanen

LFV har inget att erinra mot planen med avseende på CNS-utrustning. De har dock inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser ska alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. På grund av nytillkomna satellitbaserade inflygningsprocedurer på Sveriges flygplatser har LFV utökat influensområdet för hinderytor till 90 km från flygplats för att även täcka in de hinderytor som är förknippade med dessa procedurer.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsavdelningen

Kommentar

Högsta nockhöjd har reviderats till 20 meter inom planområdet. Berörda flygplatser har hörts under samrådet och har haft inget att erinra.

5. Trafikverket

Synpunkter på detaljplanen

Hälsa och säkerhet

Tillståndspliktig zon

Längs allmänna vägar krävs länsstyrelsens tillstånd om byggnader eller anläggningar som kan inverka på trafiksäkerheten ska uppföras inom den tillståndspliktiga zonen, det så kallade byggnadsfria avståndet (47 § väglagen). Den tillståndspliktiga zonen sträcker sig generellt 12 meter från den allmänna vägens vägområde, dvs mätt från bakslänt dike. Utmed de flesta större vägar har zonen utökats efter beslut från Länsstyrelsen. Länsstyrelsens tillstånd krävs inte om åtgärden prövas i en detaljplan eller i ett bygglov. E18 har en utökad tillståndspliktig zon på 50 meter. Trafikverket anser att den tillståndspliktiga zonen ska hanteras med prickmark i detaljplanen för att säkerställa att inga byggnader uppförs inom denna zon. Detta värnar utvecklingen av riksintresset, trafiksäkerheten för trafiken på vägen samt utgör en väsentligt bättre riskbild för planområdet enligt farligt gods utredningen. För Jättorpsvägen ska den tillståndspliktiga zonen på 12 meter även tillgodoses med prickmark.

Farligt gods

Det är viktigt att utreda risker med hänsyn till transporter av farligt gods. I detaljplaneskedet bör man inventera befintliga och planerade verksamheter, objekt och miljöer som kan medföra en fara för sin omgivning. I detaljplanens riskutredning har man valt att avgränsa sig till att utreda olyckor som leder till dödsfall. Trafikverket kan se ett värde i att man även ser över scenarion för svårt skadade till följd av en farligt gods olycka alternativt motiverar till varför det inte är behövt.

Trafikering

I den trafikanalys som gjorts inför detta planarbete visar vissa scenarier vid maxalternativ att det på grund av osäkerheten av markanvändning kan bli kö ut på E18. Trafiksäkerhetsmässigt är detta oacceptabelt och kan också bedömas som en viss påverkan på riksintresset. Planförslaget måste reglera markanvändning på så vis att risk för köbildning ut på E18 inte inträffar.

Skyltning

Då planområdet ligger mitt emellan E18 körfält finns det risk för att många exploatörer vill marknadsföra sina företag med skyltning. Trafikverket anser att inga typer av skyltar som kan påverka trafiksäkerheten negativt får uppföras längs allmänna statliga vägar. Plankartan ska därmed enligt Trafikverket regleras med en planbestämmelse som reglerar att skyltar mot allmän statlig väg inte får vara bildväxlande, bländande eller utformade så att de kan påverka trafiksäkerheten negativt. Trafikverket anser även att alla bygglovsärenden med skyltar som riktar sig mot trafikanterna ska skickas till Trafikverket på remiss för en bedömning av eventuell påverkan på trafiksäkerheten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsavdelningen

Bländning

Trafikverket bedömer att trafik på gatan inom planområdet kan ha en bländande effekt på mötande trafik på E18 mot Stockholm. Ett typ av bländskydd kan därför behöva uppföras inom planområdet mellan gatan och E18 körfält mot Stockholm.

Sprängning

Trafikverket vill framföra att vid sprängning av planområdet får det inte finnas risk för stenkast eller sprut ut på E18 körfält då det påverkar trafiksäkerheten.

Administrativa synpunkter

Avtal

Trafikverket vill påpeka att det krävs ett medfinansieringsavtal mellan kommunen och Trafikverket gällande anslutningen till Jättorpsvägen och dess utformning. Avtalet ska tecknas innan granskning av detaljplanen. Avtalet reglerar bland annat åtgärdernas omfattning, finansiering, utföransvar med mera. Alla kostnader till följd av exploatering ska bekostas av kommunen/exploatören när det handlar om åtgärder på det statliga vägnätet. Skulle åtgärder som högersvängfält bli aktuella som nämns i planbeskrivningen kan en process enligt väglagen behöva ske.

Huvudmannaskap

Trafikverket ser med fördel att texten under 4.1.4 Ansvarsfördelningen och huvudmannaskap ändras till "Jättorpsvägen kommer i praktiken fortsatt att vara statligt" då Trafikverkets vägrätt inte innebär att vi är huvudman. Vi innehar enbart vägrätten.

Övrigt

Ekodukt

I detaljplanens tillhörande miljökonsekvensbeskrivning är en åtgärd att verka för en ekodukt över E18. Trafikverket vill meddela redan i detta skede att det inte finns några planer på att utreda möjligheten för en ekodukt över E18. En sådan åtgärd kommer därför behöva bekostas av kommunen och bli prioriterad som objekt i Nationell plan.

Flyghinderanalys

Trafikverket vill informera om att byggnader och andra föremål som är högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten. Därför ska en lokaliseringsbedömning (flyghinderanalys) göras vid varje enskild etablering. En lokaliseringsbedömning kan beställas hos LFV. Bedömningen gäller om flygtrafikens radioutrustning riskerar att påverkas och i så fall på vilket sätt.

Dagvatten

Då planområdet är omringat av den statliga infrastrukturen blir dagvattenavledningen aktuell för Trafikverket. I planbeskrivningen nämns det att dagvattenfrågan ska utredas vidare till



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsavdelningen

granskningsskedet. Trafikverket välkomnar till dialog kring dessa utredningar för att hitta bra lösningar och en samordnad syn.

Kommentar

Vidare dialog har förts med Trafikverket efter samrådet där 30 meter säkerhetsavstånd har accepterats av alla parter. Även medfinansieringsavtal är ej längre aktuellt då anslutningen mellan Jättorpsvägen och området är av mindre art.

Riskutredningens metodik avgränsas till skador där påföljden skulle innebära dödsfall, då det saknas riktlinjer för riskacceptans när det gäller skada som inte leder till dödsfall. Dödsfall är en väsentligt tydligare definition av skadehändelsen och har därmed blivit praxis i dessa typer av riskutredningar. Risker kopplat till giftiga utsläpp från industri har bedömts utifrån samma kriterier, det vill säga olycksfall med dödsfall som påföljd.

Planförslaget och trafikutredningen har arbetats vidare med för att hitta en lösning som inte innebär köbildning, vilket har uppdaterats inför granskning. Skyltning och hanteringen av detta ska enligt praxis samrådats med Trafikverket och bör inte införas som en specifik planbestämmelse. Gällande skydd för bländning kommer en naturlig barriär finnas mellan utfart för området mot Jättorpsvägen och trafikanter på E18 rörande mot Stockholm. Geotekniska utredningen tar höjd för mängden berg som skulle behöva sprängas bort och hanteringen och skyddet kring detta hanteras i senare skeden.

Jättorpsvägen är i kommunalt huvudmannaskap eftersom den planeras som allmän väg men förtydligas i planbeskrivningen att det fortfarande är statlig och Trafikverket innehar vägrätten. Ekodukt är inte aktuellt inom planförslaget. Högsta nockhöjd har reviderats ned till 20 meter och flyghinderanalys är inte längre aktuell.

Dagvattenfrågan utreds i planarbetet och en dialog förs mellan exploatör, Preem och Trafikverket för påverkan nedströms.

6. Lantmäteriet

Synpunkter på detaljplanen

Fastighetsbildning

I avsnitt 4.3.1 står det att samfälligheten upphävs med detaljplanen. Det gör den inte. Samfälligheten behöver regleras bort med en fastighetsbildningsåtgärd. Det framgår i avsnitt 4.3.3 men bör framgå här med om texten om upphävandet är kvar. Det bör även framgå att det kan utgå ersättning till samfällighetsdelägarna vid upphävandet genom reglering.

I avsnitt 4.3.3 står det att området (JKHO1E1) ska ”regleras” till en ny fastighet. En ny fastighet bildas genom avstyckning.

Huvudmannaskap

Det behövs en motivering till varför det är enskilt huvudmannaskap på en del av den allmänna platsen. Kommunen ska enligt 4:7 i PBL ange om det finns Särskilda skäl om huvudmannaskapet ska vara enskilt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsavdelningen

Karta

Placering av figurer på plankartan. Det är svårt att identifiera vart de är placerade, tex U är svår att se.

Naturmark

Det här är endast en upplysning, för att naturmarken ska kunna ingå i en samfällighet för fastigheterna i planen behöver det finnas en båtnad för dem. Det är inte självklart att det finns i normalfallen, eftersom dagvattenlösningen ligger på naturmarken så kan det vara av väsentlig betydelse för fastigheterna att ha den delen. Men inte resten av naturmarken. Det behöver prövas i en Lantmäteriförrättning.

Kommentar

Texten om fastighetsreglering har reviderats utifrån Lantmäteriets synpunkt.

Lokalgatan har reviderats till kvartersmark och egen infart in i området. Naturmarken i väst är ej längre del av detaljplanen utan endast naturmarken med dagvattenlösning och våtmark i öst kvarstår.

Plankartans bestämmelser har justerats för att förbättra läsbarheten.

7. VA Håbo kommun

Synpunkter på detaljplanen

Området ligger utanför verksamhetsområdet och det finns idag endast en liten slang som förser Preem med vatten och avleder avlopp till/från Krägga.

Det finns ingen möjlighet att förse området med kommunalt VA från Krägga, man har påtalat detta tidigare vid flertalet tillfällen. Området behöver en ny VA-försörjning som innebär en ledning från Draget i Bålsta efter motorvägen ut till Ekoloskrog ca. 12000 meter ledning och tryckstegringar/pumpstationer, kostnad ca. 100 miljoner kronor.

Detta är inget som kan bekostas av VA-kollektivet.

Kommentar

Enskilt VA-anläggning är aktuell för området och utredningar har tagits fram inför granskning.

8. Räddningstjänsten

Synpunkter på detaljplanen

I planområdets närhet finns risker som kan påverka människors liv och hälsa.

- anläggningsrisk (drivmedelsstation) på fastigheten Segersta 1:70
- transportrisk (farligt gods transporter) på Jättorpsvägen och E18

Riskutredningens syfte är att värdera risken för att människor omkommer vid olycka kopplad till någon av ovan angivna riskkällor. Risken för skador som inte leder till dödsfall har inte utretts. Inte heller har skador i miljön eller på egendom utretts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsavdelningen

Genom riskutredningen utreds lämpligheten i att tillåta planerade verksamheter inom planområdet och behovet av riskhänsyn med avseende på dessa riskkällor. Enligt riskutredningen behöver särskild riskhänsyn vidtas. I riskutredningen kap 8.1 föreslås skyddsåtgärder som lokala säkerhetsanvisningar i planbestämmelserna. Räddningstjänsten föreslår att samtliga skyddsåtgärder införs som planbestämmelser.

Räddningstjänsten vill särskilt betona att genom utförd riskutredning har enbart risken för dödsfall genom olycka utretts. Om kommunen anser att riskhänsyn även ska beakta risken för att människor kommer till skada utan att dödsfall inträffar så behöver riskutredningen kompletteras.

Förutsättningar för räddningsingripanden

Planen föreslår verksamhetsområde (Z, K, H, O och E)2. För denna typ av markanvändning finns inga begränsningar med avseende på räddningsstyrkans insatstid.

Planområdet bör brandvattenförsörjas från brandpostnät med flödeskapacitet i enlighet med gällande handlingsprogram för Räddningstjänst. För det aktuella planområdet innebär det att det finns ett brandpostnät med minst flödeskapacitet 1200 l/min och maximalt 150 meter inbördes avstånd mellan brandposter.

Det är för Räddningstjänsten i nuläget okänt om det inom planområdet finns något brandpostnät med kapacitet enligt gällande styrdokument. Förutsättningar för brandvattenförsörjning inom planområdet bör klargöras av kommunen innan beslut om detaljplan fattas.

Kommentar

Det finns inte några riktlinjer kopplat till riskacceptans baserat på antal skadade. Därtill är "skada" svärdefinierat och kan härröra från mycket små eller obefintliga skador till att vara direkt livshotande skador. Beroende på definition kan ett och samma scenario medföra exempelvis 10 personer med livshotande skador till följd av glassplitter eller 100-tals skadade som fått ett litet skärsår. Eller ett 10-tal som exponerats för livshotande koncentrationer av en giftig gas eller 100-tals personer som exponerats för koncentrationer som medför mindre obehag och illamående. Dödsfall är en väsentligt tydligare definition av skadehändelsen. Av dessa anledningar har det blivit gängse praxis att inte inkludera skadade.

Tryck och flöde för vatten och brandposter går inte att reglera inom ramen för detaljplanen men en VA-utredning har tagits fram där vattenförsörjningsbehovet för området inkluderas (inklusive kraven från Räddningstjänsten).

9. E.ON Energidistribution

Synpunkter på detaljplanen

E.on pekar på att ett antal nätstationer behöver byggas och anser att dess placeringar bör vara uttagna och inritade som planbestämmelse E i plankartan samt vara jämt fördelade över området. Samråd kring detta bör genomföras med E.on tidigt i granskningsskede och bör vara utrett innan planförslaget går ut på granskning.

E.on har också befintliga anläggningar som berörs av detaljplanen, bland annat en 20 kVs luftledning som kan behöva flyttas eller anpassas pga av detaljplaneringen. Det finns också 0,4 kVs

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsavdelningen

anläggningar som kommer beröras. Flytt och ombyggnation av E.on anläggningar bekostas av den som det begär om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning. E.on uppmärksammar även på att planförslaget innebär ett kommande effektbehov som kommer föra med sig omfattande åtgärder från E.ons sida som kan vara tidskrävande.

Kommentar

Dialog har förts med E.ON och en generell bestämmelse kring tekniska anläggningar finns i kvartersmarken. Vidare dialog sker med E.ON vidare i processen och in i genomförandet av detaljplanen.

10. Naturskyddsföreningen

Synpunkter på detaljplanen

Naturskyddsföreningen anser det viktigt att i planläggning ta hänsyn till äldre ekar som växer i området, benämnt 2 i Naturvärdesinventeringen.

Kommentar

Inventering av ek har genomförts efter samrådet.

11. Postnord

Synpunkter på detaljplanen

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området.

Kommentar

Hanteras ej inom ramen för detaljplaneprocessen.

12. Preem

Synpunkter på detaljplanen

I egenskap av fastighetsägare till fastigheten Segersta 1:70 har PREEM noterat att del av föreslagen plan syftar till att göra marken inom strandskyddat område längs Ekolsund till kommunalt huvudmannaskap och där Preem som fastighetsägare till del av mark berörs.

Preem bedriver bemannad drivmedelsverksamhet med rastplats och har planer på att ta in restaurangverksamhet. Det är det av yttersta vikt att ä i fortsättningen kunna nyttja och ha tillgång till marken för Rastplats, båtverksamhet och brygga i minst samma omfattning som nuvarande.

PREEM ser det inte som fördelaktigt att kommunen ska ha huvudmannaskapet för området. De vill inte heller att område inom Preems fastighet ska användas för kompensationsåtgärder. Därav motsätter sig Preem som fastighetsägare förslaget då det kommer påverka Preem negativt. Preem

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsavdelningen

har dock inget emot att som fastighetsägare göra området än mer tillgängligt för allmänheten och mottar gärna förslag från kommunen på hur så skulle kunna ske.

Preem ser dock positivt på kommunens planer på att dagvattnet ska omhändertas så nära källan som möjligt, dock måste kommunen säkerställa att provtagning kan ske för respektive verksamhet så att respektive fastighetsägare och verksamhetsutövare inte kommer att drabbas av annans verksamhets förorening.

Preem vill även göra kommunen uppmärksam på de skyddsavstånd som gäller för den verksamheten Preem via vårt Partnerbolag bedriver i området enligt bifogad bilaga. Erforderliga skyddsavstånd måste respekteras i planarbetet.

Kommentar

Preems fastighet har utgått ur detaljplanen efter samrådet. Preems verksamheter innefattas inom riskutredningen kopplad till planen. Vidare dialog kring dagvattenhanteringen sker mellan exploatör, Preem och Trafikverket.

13. Skanova

Synpunkter på detaljplanen

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

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

Kommentar

Exploatören står för samtliga genomförandekostnader vilket framgår av genomförandebeskrivningen i planbeskrivningen, vilket innefattar ledningsflytt som sker på grund av genomförandet av planförslaget.

14. Vattenfall

Synpunkter på detaljplanen

Vattenfall Eldistribution AB har inga elnätansläggningar inom planen eller dess närområde och har därför inget att erinra i detta ärende.

15. E.ON Värme Sverige AB

Synpunkter på detaljplanen

E.ON Värme Sverige AB har idag ingen befintlig fjärrvärmeledning i närheten av aktuell fastighet. De bistår gärna med andra energilösningar vid behov. För frågor angående andra energilösningar erbjuder de en kontaktperson i yttrandet.

Kommentar

Informationen förs vidare till exploatör.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsavdelningen

16. Arlanda och Bromma flygplats (Swedavia)

Synpunkter på detaljplanen

I aktuellt planområde medges byggnation upp till +213 m (RH2000) utan behov av särskild flyghinderanalys ur perspektiv från Arlanda flygplats. Planen har heller ingen påverkan på Bromma flygplats.

Därmed har Swedavia inget att erinra mot rubricerat planförslag.

17. Privatperson 1

Synpunkter på detaljplanen

Privatpersonen menar att detaljplanen inte får på något sätt försvåra en kommande anslutning från yttrandes fastighet till E18 i enlighet med personens inlämnade begäran om planbesked för del av yttrandes fastighet.

Kommentar

Detaljplanen gränsar ej till yttrandes fastighet och trafikplatsen som detaljplanen och yttrandes fastighet angränsar kommer att behålla nuvarande utformning.

18. Privatperson 2

Synpunkter på detaljplanen

Privatperson yttrar sig om förslaget och vad de ser inte är bra.

De anser exempelvis att:

- Förslaget kommer medföra en kraftigare trafikstörning i ett redan trafikstört område.
- Att andra redan etablerade industriområden lämpar sig bättre för expansion.
- Att tillgängligheten till Mälaren inte förbättras
- Att E18 borde överdäckas för att öka tillgänglighet till Mälaren och bygga ett bostadsområde ovanpå i likhet med överdäckningen i Rissne/Tensta.

Kommentar

Föreslagen markanvändnings genererad trafik har utretts och kommer ej uppnå den volym som skulle innebära åtgärder på trafikplatsens utformning.

I kommunens översiktsplan ses kommunens olika markanvändningsbehov över och planområdet är ett av de områden som pekats ut som verksamhetsetablering tillsammans med flera andra verksamhetsområden i kommunen, både existerande och kommande.

Naturmarken utmed Mälaren ingår ej längre i planområdet och åtkomsten till Mälaren har utgått ur planarbetet.

En överdäckning av E18 i kombination av bostadsbebyggelse är inte aktuellt då den användningen inte tas höjd för i översiktsplanen samt att det är en resurskrävande åtgärd.

Bålsta den 31 januari 2024

Jytte Rüdiger
T.f. Plan- och exploateringschef

Douglas Carlson
Planarkitekt