



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen
Douglas Carlson, planarkitekt
plan@habo.se

Förslag till detaljplan 442 för del av fastigheten Lundby 2:1, Bålsta 1:614, Bålsta 3:356, Logistik Bålsta Kvarter 2, Håbo kommun, Uppsala län

Granskningsutlåtande

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 2022-05-13 till och med den 2022-08-25. Handlingarna var då tillgängliga på kommunens hemsida samt på kommunens anslagstavla i Fridegårds Bibliotek. En underrättelse om samråd av planförslaget kungjordes även i lokaltidningen MittI. Ett samrådsmöte anordnades den 25 maj i kommunhuset där planförslaget presenterades. Under samrådet inkom 22 yttranden varav 14 med erinran (invändningar).

Hur granskningen har bedrivits

Förslag till detaljplan har enligt underrättelse varit utsänt för granskning, enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen under perioden 2023-06-20 till och med den 2023-08-14. Handlingarna har varit tillgängliga för granskning i kommunhuset, biblioteket och på kommunens hemsida. En underrättelse om granskning av planförslaget kungjordes i lokaltidningen UNT. Under granskningen inkom 14 yttranden varav 7 med erinran (invändningar).

Inkomna yttranden

Skriftliga yttranden har under samrådet inkommit enligt nedan.

	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter	Sakägare enligt fastighetsägarförteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
1. Länsstyrelsen	x			
2. Bygg- och miljönämnden		x		
3. Lantmäteriet	x			
4. Trafikverket		x	x	x
5. Försvarsmakten	x			
6. Polismyndigheten Enköping/Håbo		x		
7. Svenska Kraftnät	x			
8. E.ON Energiinfrastruktur	x			
9. E.ON Energidistribution		x	x	
10. Skanova (Telia Company)	x		x	
11. Postnord	x			
12. Privatperson 3-4		x	x	x
13. Privatperson 5-8		x		x
14. Privatperson 13-14		x		x

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen
Douglas Carlson, planarkitekt
plan@habo.se

Sammanfattning av inkomna yttranden

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

1. Länsstyrelsen

Synpunkter på detaljplanen

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsen har lämnat samrådsyttrande 402-3737-2022, 2022-06-25.

Aktualitet och överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att kommunens översiktsplan är aktuell enligt 5 kap. 7 § PBL och att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33§ p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

2. Bygg- och miljönämnden

Synpunkter på detaljplanen

Bygglovenheten frågar kring bestämmelsen E2 och formuleringen ”inom användningsområdet” och dess innebörd. Ifall det tolkas som gemensam byggrätt kan det bli problematiskt under genomförande. Enheten undrar dessutom varför det är så många olika faktorer i bestämmelsen E3 kring skorsten.

Miljöenheten har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Formuleringen ”inom användningsområdet” används för att begränsa mängden fastighet exploateringsgraden baseras på och undvika möjligheten att tillgodoräkna eventuella fastighetsdelar som är utanför detaljplanen. Gällande planbestämmelser kring skorstenen är det främst för att begränsa omfattningen enligt de underlag kommunen tagit del av och undvika en situation där en mer omfattande åtgärd än vad som planerats för sker.

3. Lantmäteriet

Synpunkter på detaljplanen

Lantmäteriet har inga synpunkter på planförslaget.

4. Trafikverket

Synpunkter på detaljplanen

E18 är ett utpekat riksintresse för kommunikationer. Trafikverket har en pågående dialog med kommunen angående trafikplats Åsen. Trafikverket vill återigen påpeka att det är av stor vikt att en överenskommelse nås kring lösningar samt finansiering för trafikplatsen innan detaljplanen antas för att säkerställa trafikplatsens framtida funktion.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen
Douglas Carlson, planarkitekt
plan@habo.se

Kommentar

Kommunen ser själva även stor vikt av att trafikplats Åsen åtgärdas för Logistik Bålstas del. Trafikplatsen hanteras i ett separat ärende och samordnas tillsammans med Trafikverket.

5. Försvarsmakten

Synpunkter på detaljplanen

Försvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

6. Polismyndigheten Enköping/Håbo

Synpunkter på detaljplanen

Polisen har fått till sig från allmänhet att Granebergsvägen används som genomfartstrafik till industriområdet. Granebergsvägen bör därför stängas av för genomfartstrafik så att trafikflödet styrs mot kraftleden.

Utöver detta har vi ingen erinran.

Kommentar

Detaljplanens avgränsning gör att det inte är möjligt inom dess ramar att hantera delar utanför dess gränser. Men informationen förs vidare internt för kommunen att se närmare på.

7. Svenska Kraftnät

Synpunkter på detaljplanen

Svenska kraftnät har under samrådet svarat på berörd remiss. Utöver tidigare lämnat remissvar har Svenska kraftnät ingenting ytterligare att erinra.

Svenska kraftnät önskar att vid remittering av kommande ärenden sänder fullständigt material med relevant lägesbunden data i form av shape- eller dwg-filer med information om vilket koordinatsystem de är skapade i. Exempelvis detaljplanegränser och utredningskorridorer.

Kommentar

Informationen förs vidare internt och läggs in i rutinerna.

8. E.ON Energiinfrastruktur

Synpunkter på detaljplanen

E.ON Energiinfrastruktur AB (fd E.ON Värme Sverige AB) har tidigare skickat in svar, 2022-07-08, vilket fortfarande gäller.

Kommentar

Detaljplanen möjliggör produktionsenhet för fjärrvärme.

9. E.ON Energidistribution

Synpunkter på detaljplanen

Fördelningsstation

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen
Douglas Carlson, planarkitekt
plan@habo.se

För att kunna säkerställa elförsörjningen i det nya området behöver E.ON ha möjlighet att kunna utöka ställverksområdet (BANG BJÖRNÄNGEN M176) varav E.ON yrkar på att bestämmelsen e2 tas bort.

E.ON noterar att det i plankartan med planbestämmelse finns utlagt ett E1-område för transformatorstation. E.ON hemställer om att E1-området ändras och preciseras (enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) och i stället får beteckningen "E3-Fördelningsstation".

E.ON noterar att det finns utlagt en höjdbestämmelse på 15 meter inom ställverksområdet, vilket måste tas bort. E.ON har idag en mast för radiokommunikation inom området som är ca 30 meter hög och vill inte att en höjdbestämmelse ska begränsa framtida underhåll.

E.ON noterar även att en värmeanläggning ska byggas på grannfastigheten med en skorsten på en totalhöjd på 35 meter. Plankartan med planbestämmelser bör förtydligas med en säkerhetszon så att skorstenen inte placeras närmare än 2/3 av totalhöjden intill vårt ställverksområde.

Verksamhetsområdets utformning får inte göra det möjligt för obehöriga att klättra eller hoppa ner till ställverksområdet. Byggnad eller annan anläggning så som upplag, parkering eller liknande får inte uppföras närmare än 15 meter från stängslet. Det får inte under byggtiden finnas några ställningar, material eller annat som underlättar överklättring av staketet eller riskerar blåsa/falla in på stationsområdet.

Luftledning

E.ON har tidigare samrådsyttrande berättat att det finns planer på att luftledningen i framtiden kan komma att raseras i dialog med kommunen. Men då planen vinner laga kraft innan överenskommelse för ledningsflytt är träffad så hemställer E.ON att luftledningen skyddas i planen med ett 20 meter brett l-område med ledningen i mitten. I planbestämmelsen till l-området kan förslagsvis skrivas "*Inom med l betecknat område får inte byggas anläggning eller bedrivs verksamhet som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen*" samt att "*l-området gäller till dess ny sträckning har erhållits och ledningen byggs om*".

Det är av stor vikt att bygglov inte beviljas innan luftledningen är raserad.

Transformatorstation

För områdets elförsörjning kommer det att krävas en utbyggnad av elnätet såsom ledningar och transformatorstationer m.m. För att möjliggöra byggandet av nya transformatorstationer (E1 Transformatorstation) inom planområdet föreslår vi att en generell byggrätt för nätstation redovisas inom kvartersmark för "Lager- och logistik" samt "Verksamheter" på plankarta och i planbestämmelser. Placering och utformning av nätstation får sedan bestämmas vid projekteringen av området.

Alternativt att det i planbestämmelsen under aktuell kvartersmark (J1 och Z) ingår en text om att nätstation får uppföras. (Nätstation får uppföras. 4 kap 5§ punkt 3 PBL).

Markkablar

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen
Douglas Carlson, planarkitekt
plan@habo.se

Som vi har påtalat tidigare så har E.ON ett befintligt elnät som består av markförlagda låg- och mellanspänningskablar.

Därutöver så projekterar vi även för nya mellanspänningskablar (lila streckade linjer), se bifogad karta.

För mellanspänningskablar som hamnar inom kvartersmark, både vad det gäller befintliga som nya markkablar, yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkablar i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”.

Övrigt

Kostnader för eventuell flyttning/ombyggnation eller skada av E.ONs anläggningar i samband med plangenomförandet bekostas av exploatören, vilket bör framgå i genomförandebeskrivningen.

För att E.ON ska kunna lämna planförslaget utan synpunkter så vill vi få ta del av den uppdaterade plankartan för godkännande innan planen antas.

E.ON förutsätter att man ta hänsyn till ovan samt tidigare yttranden.

Kommentar

Bestämmelsen kring Transformatorstation/Fördelningsstation återgår till den generella användningsbestämmelsen ”E – Tekniska anläggningar” såsom det var i samrådsförslaget. Höjdbestämmelserna återgår till samrådsförslaget höjder gällande E.ONs fastighet. En bestämmelse gällande avstånd för skorsten till närmaste fastighetsgräns har lagts till på grannfastigheten. Avståndsbestämmelse kopplat till ett stängsel anses osäkert då stängsel inte är reglerat som byggnadsverk i plan- och bygglagen. Då luftledningen inte ska vara kvar bör det inte hanteras med markreservat i plankartan. Transformatorstationer i kvartersmarken är möjliggjord i form av att ”tekniska anläggningar får uppföras” i användningsbestämmelser. Markkablar läge är i större utsträckning utanför planområdet men i de fall de befinner sig i kvartersmark kan det bli aktuellt att exploatör initierar en flytt av dessa. Vid flytt av markkablar är det den som initierar åtgärden som bekostar den. Det finns även möjlighet för dragning av markkablar inom prickmark och säkring av ledningsrätt genom servitut.

Håbo kommun haft samråd med E.ON Energidistribution gällande avstämning kring synpunkterna.

10. Skanova (Telia Company)

Synpunkter på detaljplanen

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.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen
Douglas Carlson, planarkitekt
plan@habo.se

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

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

Kommentar

Om ledningar ska flyttas är det den som initierar åtgärden som även bekostar den hos ledningsägare. Vid behov av bildande av eller förändrad ledningsrätt ansvarar ledningsägaren för att initiera sådant ärende hos Lantmäteriet.

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 och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommentar

Informationen noteras.

12. Privatperson 3-4

Synpunkter på detaljplanen

Svaranden uppger att Logistik Bålstas negativa påverkan på området redan uppkommit till den nivå de oroar sig för innan området ens är färdigutablerat. De anser att det är helt orimligt att utöka området och påverka de boende ännu allvarligare än idag.

Svaranden upplever att vägarna i deras absoluta närhet är redan hårt trafikerade av tung trafik i alltför hög hastighet som rör sig in i området. De kan ej längre säkert bruka de vägar de tidigare använt för att ta sig in och ut ur området till häst. För svarande går deras närområde från att vara djur och natur till industri och intvingande i farlig miljö. För deras verksamhet har de tidigare haft möjlighet att nyttja grusvägarna och närliggande skog men områdets utveckling har omöjliggjort detta. De ifrågasätter varför hänsyn till andra stallet tas men inte till deras verksamhet.

Svaranden hänvisar till att förutom salamanderbeståndet i området så innefattar kvarter 2 den sista del av skogsdelen kring de boende i Nyhagen. De hänvisar till att denna natur inte bara används av boende men också är en anledning till att man flyttat dit och inte för att bo intill industri.

Svaranden ifrågasätter kommunens bedömning kring att platsen är lämplig för industri i närheten av boende inklusive barn och hästverksamhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen
Douglas Carlson, planarkitekt
plan@habo.se

Kommentar

Utbyggnaden av Logistik Bålsta genom kvarter 2 bygger vidare på tidigare etapper av verksamhetsområdet. Kommunens hushållning av mark och det allmänna behovet i Håbo av utvecklad verksamhetsmark har i Logistik Bålsta vägt tyngre än allmänhetens tillgång till de naturvärden som finns och har funnits i området. Vad gäller större vattensalamander har åtgärder tagits för att skydda deras bestånd som har godkänts av länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet i frågan.

I tidigare etapper har bedömningen gjorts att planerad bebyggelse inte utgjort hinder för att bedriva hästgård i Nyhagen, vilket kvarstår i framtagandet av kvarter 2. Hänsyn till specifika stall har inte tagits utan hänvisning har gjorts till mark i närheten utanför planområdet som potentiell passage i närområdet.

Kommunens lokaliseringsbedömning sker i samband med översiktsplanens markanvändning. Det är i dessa processer man väger allmänhetens olika intressen mot både enskilda intressen samt andra allmänna intressen.

13. Privatperson 5-8

Synpunkter på detaljplanen

Svaranden vill inte att fler byggnation sker i området. De närvarade på samrådsmötet den 25-5-2022 men ansåg att informationen var bristfällig och saknade konkret vad som gällde och vad som planeras för området i framtiden.

Svaranden anser planförslaget förkastligt med sin närhet till bostadsområde samt att den sista närliggande skogen i området försvinner, som enligt de tidigare blivit lovade skulle bevaras. De hänvisar även till beståndet av salamander i området som de anser att man inte tagit hänsyn till som var lovat. De lyfter även att två företag som bedriver hästverksamhet inte heller har tagits hänsyn till. De påpekar att det finns regler från Naturvårdsverket kring avstånd från fastighet industri vilket Håbo kommun inte tar hänsyn till då vattensalamandrar finns på Nyhagen.

Svaranden anser att trafikutvecklingen i området kommer bli ohållbar i framtiden och att den behöver lösas på ett bra sätt. De anser vidare att kommunens vision om att vara nära naturen inte håller och att boende ska ha rätt till närhet till naturnära områden. De menar att kommunens miljöstrategi om att minska utsläppen från transporter inte efterföljs.

Svaranden ifrågasätter att kommunen tillåter sprängning, stenkross samt störande byggnation mellan 06:30 och 19:30 varje vardag, vilket de anser är helt orimligt.

Kommentar

För att få en avtrappande effekt från tidigare etapper har byggnadshöjden sänkts i kvarter 2 i jämförelse med resterande kvarter. Vad gäller större vattensalamander så har det tagits i åtanke och föreslagna åtgärder godkända av Länsstyrelsen. Där bevaras även en större del av skogen som barriär och skydd för de förekommande större vattensalamandrar. Syftet med planförslaget är att skapa förutsättningar för etablering av mindre verksamheter, vilket speglas i trafikalstringen för området och kommer öka trafiken. Detta hanteras genom åtgärder utmed Kraftleden och Trafikplats Åsen i separata projekt.

Om problem med byggbuller upplevs i din bostad är det i första hand byggherren eller ägaren till den fastighet där byggnationen sker du ska kontakta och framföra dina synpunkter. Hjälper inte

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen
Douglas Carlson, planarkitekt
plan@habo.se

det eller om du inte kan nå rätt person kan du lämna in ett klagomål till miljöenheten. Vanligtvis uppmanas då byggherren att följa arbetstiderna och upplysa vart närboende kan vända sig

vid frågor samt hur länge bygget kommer att pågå. Tillfälliga störningar från byggplatser kan miljöenheten inte hjälpa till med då de normalt inte innebär en olägenhet enligt miljöbalken.

14. Privatperson 13-14

Synpunkter på detaljplanen

Svaranden uppger att de närvarade på samrådsmötet den 25-5-2022 men ansåg att informationen var bristfällig och saknade konkret vad som gällde och vad som planeras för området i framtiden.

Svaranden anser planförslaget förkastligt med sin närhet till bostadsområde samt att den sista närliggande skogen i området försvinner, som enligt de tidigare blivit lovade skulle bevaras. De hänvisar även till beståndet av salamander i området som de anser att man inte tagit hänsyn till som var lovat. De lyfter även att två företag som bedriver hästverksamhet inte heller har tagits hänsyn till. De påpekar att det finns regler från Naturvårdsverket kring avstånd från fastighet industri vilket Håbo kommun inte tar hänsyn till då vattensalamandrar finns på Nyhagen.

Svaranden anser att trafikutvecklingen i området kommer bli ohållbar i framtiden och att den behöver lösas på ett bra sätt. De anser vidare att kommunens vision om att vara nära naturen inte håller och att boende ska ha rätt till närhet till naturnära områden. De menar att kommunens miljöstrategi om att minska utsläppen från transporter inte efterföljs.

Kommentar

Vad gäller större vattensalamander så har det tagits i åtanke och föreslagna åtgärder godkända av Länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet i frågan. Där bevaras även en större del av skogen som barriär och skydd för de förekommande större vattensalamandrar. I tidigare etapper har bedömningen gjorts att planerad bebyggelse inte utgjort hinder för att bedriva hästgård i Nyhagen, vilket kvarstår i framtagandet av kvarter 2. Syftet med planförslaget är att skapa förutsättningar för etablering av mindre verksamheter, vilket speglas i trafikalstringen för området och kommer öka trafiken. Detta hanteras genom åtgärder utmed Kraftleden och Trafikplats Åsen i separata projekt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen
Douglas Carlson, planarkitekt
plan@habo.se

Ändringar efter samrådet

Dagvattenutredningen och Miljökonsekvensbeskrivningen kompletterades utefter länsstyrelsens synpunkter gällande bland annat miljö kvalitetsnormer och översvämningsrisk. Plankartan reviderades med förtydliganden kring utfartsförbud, grundkartans färgsättning, avstånd för byggnad till närmaste fastighetsgräns, planbestämmelser för E.ONs fastighet samt att tidigare markreservat i form av GATA i den östra delen av planen togs bort då denna inte längre var aktuell. Planbeskrivningen reviderades med förtydliganden processer gällande dispens som löper parallellt med planarbetet, korrigeringar kring planförslagets relation till gällande detaljplan samt formatering och formulerings revideringar.

Ändringar efter granskningen

Plankartan har reviderats med av vissa planbestämmelser gällande E.ONs fastighet till det som gällde i samrådsförslaget (tekniska anläggningar, totalhöjd samt nockhöjd) för att deras anläggning inte blir planstridig. En placeringsbestämmelse gällande skorstens avstånd till fastighetsgräns i planens östra del har tillkommit. Beteckningen "u" för utfartsförbud har korrigerats till "F" för att inte blandas ihop med markreservatsbestämmelsen "u₁". En duplicerad rubrik i legenden gällande utfartsförbud har tagits bort. Planbeskrivningen har fått mindre revideringar i form av förtydligande i sina formuleringar gällande relationen till tidigare kommunala underlag.

Kvarstående synpunkter

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

Sakägare	Synpunkt inkom under
Trafikverket	Samråd & Granskning
Naturskyddsföreningen	Samråd
E.ON Energidistribution	Samråd & Granskning
Privatperson 1	Samråd
Privatperson 3 & 4	Samråd & Granskning

Bålsta den 2023-10-04

Åsa Odelfalk
Planeringschef

Douglas Carlson
Planarkitekt