



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen
Douglas Carlson, planarkitekt
plan@habo.se

**Förslag till detaljplan,
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 13 maj till och med den 25 augusti. Under samrådetiden inkom 22 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		
3. Lantmäteriet		X		
4. Trafikverket		X	X	
5. Luftfartsverket	X			
6. Region Uppsala	X			
7. Räddningstjänsten	X			
8. Naturskyddsföreningen		X		
9. Svenska Kraftnät	X			
10. E.ON Energiinfrastruktur	X			
11. E.ON Energidistribution		X	X	
12. Telia Skanova	X			
13. Telia Skanova (2)	X			
14. Vattenfall AB	X			
15. Postnord	X			
16. Privatperson 1		X	X	
17. Privatperson 2		X		
18. Privatperson 3-4		X	X	
19. Privatperson 5-8		X		
20. Privatperson 9-10		X		
21. Privatperson 11-12		X		
22. Privatperson 13-14		X		

Sammanfattning av inkomna yttranden

Från Länsstyrelsen har det inkommit synpunkter gällande redovisade ämnen i dagvattenutredningen, utvecklande av resonemang kring översvämningsrisk och topografi, provtagning inför

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen

genomförande och övriga rådande synpunkter. Bygg- och miljönämnden hade synpunkter på redovisade bestämmelser i plankartan, planförslagets bedömning och hantering av förutsättningarna idag samt reglerad fastighetyta inom planområdet. Lantmäteriet efterfrågar korrigerande ut-fartsförbudens redovisning i kartan, markanvisningsavtalens övergripiga innehåll samt hur befintliga planer påverkas. Trafikverket upplyser om pågående arbete kring trafiköversynen tillsammans med kommunen samt önskemål om förtydligande kring planförslagets relation till järnvägsspåret. Naturskyddsföreningen hade synpunkter på planförslagets hanterande av större vattensalamander och de åtgärder som redovisas. E.ON Energidistribution vill upplysa om de ledningar de har i området och att hänsyn tas till dessa samt att deras egna fastighet definieras om som transformatorstation. Yttrandena som inkommit från privatpersoner rör påverkan utvecklingen av Logistik Bålsta haft på närboende och friluftsliv, att man bör ta mer höjd för GC väg genom området samt den ökande trafikbelastningen.

Ändringar efter samrådet

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

1. Länsstyrelsen

Synpunkter på detaljplanen

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Länsstyrelsen konstaterar att det saknas en bedömning kring huruvida de prioriterade ämnena kommer att minska eller öka efter att föreslagna dagvattenåtgärder genomförts och att dagvattenutredningen bör kompletteras med en sådan bedömning. I dagvattenutredningens föroreningsbedömning bedöms det förekomma ökade utsläpp för ett antal ämnen, men inte i en omfattning där föroreningshalten behöver bli lägre än innan exploatering.

Hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk

Av planhandlingarna framgår att området inte riskerar att översvämmas under förutsättning att det efter byggnation finns en bra höjdsättning av marken för att skapa sekundära avrinningsvägar på ytan. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver underbygga detta resonemang med en mer utvecklad beskrivning kring topografiska förhållanden, lågpunkter och instängda områden.

Markföroreningar

Planområdet innefattar enligt EBH-registret ett brandövningsområde samt ligger i nära anslutning till Bålsta brandstation. Även om Länsstyrelsen anser att utförda provtagningar inte ger en tydlig bild över föroreningssituationen bedömer Länsstyrelsen, utifrån de två provtagningar som genomförts i grundvattnet, att nivåerna av PFAS inte riskerar att medföra sådan risk för människors hälsa och säkerhet att den markanvändning som detaljplanen medger hindras. Länsstyrelsen anser därmed att de undersökningar som genomförts är tillräckligt omfattande för den lämplighetsbedömning som ska göras i detaljplaneskedet enligt plan- och bygglagen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Länsstyrelsen vill vara tydlig med att ytterligare provtagningar inte är en förutsättning för detaljplanens antagande utan bör, om tillsynsmyndigheten så anser, genomföras i samband med byggnationen.

Länsstyrelsen anser dock att planbeskrivningen ska kompletteras med resultaten från tidigare provtagning avseende PFAS tillsammans med en beskrivning av gränsvärden och eventuellt riskhänseende som kan behöva tas vid byggnation.

Övriga rådgivande synpunkter

Biotopskydd

Inom planområdet finns två diken och ett odlingsröse som omfattas av det generella biotopskyddet. Borttagande av biotop eller åtgärd som skadar biotopen kräver dispens. Frågan om huruvida dispens kan medges behöver hanteras innan detaljplanen vinner laga kraft, annars finns risk för att delar av detaljplanen inte kan genomföras.

För de naturvärden som tas bort bör kompensationsåtgärder förslås. I PBL finns inte möjlighet att ställa krav på kompensationsåtgärder. Sådana krav kan dock komma att ställas med stöd av bestämmelser i miljöbalken i samband med dispensansökan. Det är därför fördelaktigt om dispensansökan görs parallellt med pågående planprocess så att eventuella krav på kompensation kan arbetas in i planförslaget.

Artskydd

Uppgifter om större vattensalamandrar har framkommit i samband med detaljplaneprocessen för Logistik Bålsta Kvarter 3. Aktuellt planförslag är utformat för att bevara det utpekade området för salamandrarnas sommar- och vinterhabitat genom att marken planläggs som naturmark. Planområdets utformning bedöms därför göra att dispens från artskyddsförordningen inte krävs.

Fornlämningar

Hela planområdet har varit föremål för s.k. frivilliga arkeologiska utredningar steg 1. Vid dessa tillfällen framkom tre möjliga fornlämningar i form av lämpliga boplatslägen. Därutöver påträffades även en husgrund (L1940:5736) och ett röjningsröse (L1940:5701) vilka betraktas som övriga kulturhistoriska lämningar. Genom en arkeologisk utredning steg 2 ska eventuell fornlämningsstatus klargöras och i förekommande fall ska fornlämningar avgränsas. En avgränsning behöver också ske av boplatserna som är belägna norr om järnvägen, fornlämning L1941:8715 och L1941:8646, för att utreda om de sträcker sig in i planområdet.

Om kommunen önskar bevara fornlämningar inom planområdet ska dessa avgränsas inom ramen för den arkeologiska utredningen steg 2. Därefter kommer Länsstyrelsen att avgöra de lagskyddade fornlämningsområdenas utbredning. Om en fornlämning ska sparas, behöver dess omgivande fornlämningsområde finnas kvar intakt.

Vattenverksamhet

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Länsstyrelsen ser inte i underlaget att det inom planområdet finns något vattenområde som kommer att avvattnas. Det framgår inte heller om grundvattenytan är så pass hög att det krävs en avvattning för att kunna bebygga enligt detaljplanen. Av planhandlingarna framgår att befintliga diken kommer att ersättas av ett nytt dike. Länsstyrelsen bedömer att det inte är fråga om en markavvattning men att det kan vara en vattenverksamhet.

Kommentar

Dagvattenutredningen kompletteras med bedömning kring prioriterade ämnena samt utvecklat underlag för resonemang kring den låga översvänningsrisken. Ytterligare provtagning av PFAS förekomster förs vidare för att säkerställa att det genomförs inför byggnation. Dispensansökan arbetas fram parallellt med planförslaget.

De möjliga fornlämningar som identifierats befinner sig utanför planområdet. Vad gäller fornlämningen med beteckningen KM11 ska den bevaras utanför planområdet och får utredas i eventuellt framtida planarbete om denna yta i framtiden bör planläggas. Inom planområdet finns inga fornlämningar som kommunen önskar bevara. De övriga kulturhistoriska lämningar som befinner sig inom planområdet hanteras i dispensansökan parallellt med framtagandet av detaljplanen.

2. Bygg- och miljönämnden

Synpunkter på detaljplanen

Synpunkter från Bygglovenheten

- I planbeskrivningen står det 4.5 meter till tomtgräns men står inget i plankartan.
- Det står 50 meter till spår i beskrivningen men det står 20 m på plankarta.

Synpunkter från Miljöenheten

Miljö kvalitetsmål

- Av de miljö kvalitetsmål som pekas ut som relevanta i MKBn är det endast ett som bedöms ha en positiv målfyllnad, ”God bebyggd miljö”. Det uppnås genom att verksamheter samlas på ett ställe, och på så vis inte behöver påverka annan bebyggd miljö. Det betyder alltså inte att den bebyggda miljön blir god i själva detaljplaneområdet, utan att den goda bebyggda miljön kan bestå på andra platser. Planförslagets syfte är i huvudsak att gynna ekonomisk tillväxt och ett lokalt näringsliv och genom att koncentrera verksamheterna till ett lämpligt och sammanhållet område är det möjligt att totalt sett minska miljöbelastningen i ett större sammanhang.
- Den del i Håbo kommuns antagna miljöstrategi som är möjlig att införliva i den här detaljplanen är strävan att skapa förutsättningar som gynnar biologisk mångfald, och det ur transportsynpunkt gynnsamma läget, samt skademinimering och kompensationsåtgärder för naturmiljön. Miljöenheten ser positivt på att man uppmärksammat behovet att bevara en biotop som skapar förutsättningar för bevarande av den större vattensalamandern. Åtgärderna gynnar inte bara salamandern utan blir ett sätt att även inom en miljö och detaljplan som denna införliva möjligheter till biologisk mångfald.

Tillgänglighet

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen

- Området beskrivs som inte särskilt tillgängligt för allmänheten i dagsläget. Det framgår inte vad den bedömningen grundar sig på. Området har tidigare använts till ridning och friluftsliv och frånvaron av tillrättalagda anordningar för friluftsliv ska generellt inte blandas ihop med otillgänglighet. Däremot anges det i riktlinjerna för detaljplanerna i planprogrammet att tillgång till natur för rekreation och utevistelse ska beaktas, och att stråk ska leda vidare ut till andra naturområden. Det framgår inte i planbeskrivningen för kvarter 2 om det finns en ambition att leva upp till riktlinjen. Kommer grusvägen i detaljplanens västra del tas tillvara för ändamålet i detaljplanearbetet? I Håbo kommuns grönstrukturprogram är den utpekad som ett stråk att utveckla.

Hårdgjorda ytor

- Både i planbeskrivningen och i MKBn återkommer man till den stora andelen hårdgjorda ytor som genomförandet av detaljplanen kommer att innebära. Med de åtgärder som föreslås förväntas de ökade flödena och föroreningsgraden ändå inte leda till att gränsvärden för miljö kvalitetsnormer (MKN) kommer att överstigas. Detta förutsatt att åtgärderna genomförs och att fastighetsägarna tar ansvar för fördröjning av dagvatten på egen fastighet. En egenskapsbestämmelse för kvartersmark om hur stor andel av marken som ska vara genomsläpplig (PBL 4 kap. 10 §) skulle ytterligare kunna mildra belastningen vid kraftig nederbörd.

Buller och luft

- Osäkerhet i materialet kvarstår då man ännu inte vet vilka verksamheter som kommer etablera sig. Underlaget anger att kvarter 2 kommer att bidra med en ökning av trafikmängden med cirka 1900 fordon per dygn. Är underlaget korrekt? Bedömningen utifrån MKBn är att det innebär en liten konsekvens med avseende på luft. Anläggandet av en förbränningsanläggning kan ge en större belastning (måttligt negativ konsekvens) och bör utredas vidare.
- Planens inverkan på bullernivåerna blir liten eftersom riktvärden för maxnivå vid närliggande bostäder redan överskrids. Det kan vara en anledning att vidta åtgärder för att bullernivåerna ska minska och att planen ges en utformning som bidrar positivt, med avseende på buller och störningar från trafik.

Klimat

- Området har pekats ut som lämpligt för verksamheter redan 1972 och i översiktsplaner för Håbo kommun från 1996 fram till idag. Emellertid har mycket ändrats under den tiden, och kanske hade området betraktats med andra ögon med kännedom om utvecklingen och de förändringar som skett sedan 70-talet och 90-talet. När detaljplanen nu är på god väg att antas är det viktigt att dessa nya insikter på allvar för en långsiktig, och därmed lönsam, utveckling. I miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) belyser man bland annat att en kolsänka försvinner i området när skogs- och jordbruksmark tas bort och därför bör kompenseras med nyplantering.

Synpunkter från bygg- och miljönämnden

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen

- Skrivningen i plankartan om minsta fastighetsyta ska tas bort. Området är enligt planbeskrivningen bland annat avsett för småföretag och då måste storleken på tomter avgöras utifrån behov. Det finns stor efterfrågan på byggbar mark avsedd för mindre företag.

Kommentar

Plankartan uppdateras med planbestämmelse med 4.5 meter till fastighetsgräns. Planbeskrivningen har varit felaktig då underlaget tydligt visat på att planerad användning är möjlig från 30 meter och vid 50 meter är det olämpligt med bland annat bostäder och detaljhandel. Planbeskrivningen korrigeras med korrekta uppgifter. Måttstocken i plankartan är felaktig, det prickade området är 40 meter ut från närmaste spårmit för att ta höjd för dagvattendiken och ledningar.

Flödena i området förändras och gatustrukturen utformas för att förse området med både väg- och GC-bana av kommunal standard. Grusvägen i väst befinner sig utanför området då den varit ämnad för passage förbi området och kommer fortsättningsvis vara grusväg ämnad för GC- och friluftspassage. Då man avser att samla dagvattnet och förutsättningarna inte varit lämpade för reglering av genomsläppliga ytor har man fokuserat på att egen fördröjning inom fastigheterna görs innan påsläpp på de större dagvattenlösningarna och i sin tur det kommunala dagvattennätet. Detta regleras i de avtal blivande fastighetsägare tecknar med kommunen gällande genomförande. Underlaget har uppdaterats gällande trafikmängd då nya mätningar har gjorts i arbetet med trafiken utmed Kraftleden och Logistik Bålsta. Anläggandet av en förbränningsanläggning utreds vidare när ansökan om etablerandet av en sådan verksamhet görs i senare skede. Bullernivåerna sänks enligt utredningarna från dagens nivåer. Områdets utveckling och inriktning har mycket riktigt varit aktuellt länge och med dagens förutsättningar gällande kompensationer arbetas åtgärder löpande in i Logistik Bålstas etapper.

Bestämmelsen gällande fastighetsyta har uppdaterats från minsta fastighetsstorlek på 6000 kvm till minsta fastighetsstorlek 2000 kvm.

3. Lantmäteriet

Synpunkter på detaljplanen

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

KARTA

Delar av grundkartans färger är lika starka som bestämmelser i plankartan, vilket gör det svårt att läsa kartan. Grundkartan bör vara i en lägre intensitet ”gråad”.

LITE FÖR OTYDLIG REDOVISNING AV INNEHÅLL I AVTAL OM MARKANVISNING

I planbeskrivningen anges att avtal om markanvisning har tecknats.

När avsikten är att genomföra markanvisningar ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen

- vilka områden som avses för överlåtelser eller upplåtelser (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

UTFARTSFÖRBUD INTE OK I PLANOMRÅDESGRÄNS

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se sidan om Stängsel, utfart och annan utgång i PBL Kunskapsbanken.

Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

Se inklistrad skärmklipp från plankartan det är både utfartsförbud som inte gränsar mot allmän plats samt utfartsförbud i plangräns.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

Av planbeskrivningen framgår på sidan 8-10 vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. Det bör dock även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planarbetet. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet." Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Kommentar

Plankartan förtydligas med en gråtoning av grundkartan. Planbeskrivningen revideras med tydligare redogörelse kring innehållet i avtalen kopplade till genomförande. Utfartsförbuden har justerats för att på ett korrekt sätt redovisas inom planområdesgränserna. Planbeskrivningen revideras med en uppdaterad redogörelse kring gällande detaljplaner och planförslagets inverkan på dessa vid ett antagande.

4. Trafikverket

Synpunkter på detaljplanen

Hälsa och säkerhet

Trafikverket anser generellt att ingen ny bebyggelse ska uppföras inom ett område på 30 meter mätt från närmsta spårmit. Detta har kommunen beaktat i plankartan med 30 meter prickmark. Dock ska tekniska anläggningar kunna uppföras på prickmarken enligt bestämmelse e2. Trafikverket anser det önskvärt att dessa anläggningar regleras till att hamna minst 15 meter från

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen

närmsta spårmitt för att ge utrymme för framtida utveckling av järnvägen och minska risken för störningar.

Riksintressen för kommunikationer

E18

Trafikverket har en dialog med kommunen angående den framtida trafiksituationen i trafikplats Åsen. Det är av stor vikt att en överenskommelse nås kring lösningar och finansiering för trafikplatsen innan detaljplanen antas för att säkerställa att mer tung trafik inte belastar trafikplatsen innan ett avtal är på påskrivet. Trafikverket vidmakthåller vad som tidigare framförts vad gäller finansiering i frågan, dvs att alla kostnader till följd av exploateringarna ska bekostas av kommunen alternativt exploitören när det handlar om åtgärder på det statliga vägnätet.

Mäljarbanan

I planbeskrivningen nämns möjligheten för att kunna omlasta gods till järnväg i framtiden på Mäljarbanans industrispår. Trafikverket vill informera om att Mäljarbanans utformning i dagsläget inte är lämpat för större godsflöden från industrispåret. Skulle utökad omlastning bli aktuellt i framtiden måste större infrastrukturåtgärder utföras som även dem ska bekostas av kommunen alternativt exploitören.

Plankartan kan även tolkas som att gatan som går mot Mäljarbanan i nordvästra delen av planområdet ska ansluta ut på järnvägen. Trafikverket vill att det i planbeskrivningen alternativt i plankartan förtydligas att detta inte är avsikten.

Trafikverket förutsätter även att tillräckliga geotekniska utredningar har gjorts för att säkerställa att byggnationen inte påverkar järnvägens underbyggnad och stabilitet då det finns risk för långtidssättningar.

Luftfart

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.

Kommentar

Plankartans bestämmelser revideras för att undvika anläggningar närmare än 15 meter till närmaste spårmitt. Planbeskrivningen revideras med förtydligande kring planförslagets relation till Mäljarbanan. Luftfartsverket har hörts i detta ärende men kommer höras igen i vid framtida etablerande av byggnationer över 20 meter, informationen förs vidare.

5. Luftfartsverket

Synpunkter på detaljplanen

LfV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

6. Region Uppsala

Synpunkter på detaljplanen

Just nu genomför Trafik och samhälle tillsammans med Håbo kommun en trafiköversyn i Bålsta där kollektivtrafiken kommer att ses över. Det är viktigt att vi samverkar i och med ombyggnationer för att säkerställa att eventuell linjetrafik kan ta sig fram och angöra vid hållplatser. Logistik Bålsta med den mängd nya arbetstillfällen som tillkommer i området blir en viktig aspekt att hantera inom översynen. Region Uppsala ser fram emot det fortsatta samarbetet för att utveckla förutsättningarna för hållbart resande i Bålsta.

7. Räddningstjänsten

Synpunkter på detaljplanen

Riskhänsyn

I planområdets närhet finns inga kända transport- eller anläggningsrisker. Behov av särskild riskhänsyn föreligger därmed inte.

Förutsättningar för räddningsingripande

Brandvattenförsörjning

Planområdet bör brandvattenförsörjas från brandpostnät med flödeskapacitet i enlighet med gällande styrdokument. För det aktuella planområdet innebär det att det finns ett brandpostnät med minst flödeskapacitet 20 l/s och maximalt 150 meter inbördes avstånd mellan brandposter.

Kommentar

Informationen noteras och förs vidare till genomförande.

8. Naturskyddsföreningen

Synpunkter på detaljplanen

Av samrådshandlingarna framgår bl.a. att Håbo kommun 2015 haft en samrådsprocess med Länsstyrelsen i Uppsala län avseende exploateringen av kvarter 3 m.a.p. åtgärder i form av skydds- och kompensationsåtgärder för att förhindra att en inom planområdet befintlig population av groddjuret större vattensalamander påverkas negativt av befintlig och kommande exploateringar inom det verksamhetsområde som går under namnet Logistik Bålsta.

Av samrådshandlingarna framgår vidare att Håbo kommun bedömer att om skydds- och kompensationsåtgärderna utförs så behöver ingen dispens enligt artskyddsförordningen sökas.

Håbo Naturskyddsförening besökte planområdet 2022-07-11 och kunde konstatera att endast en av skydds- och kompensationsåtgärderna genomförts.

Håbo Naturskyddsförenings bedömning är att området söder om spårreservatet inte exploateras med hänvisning till att en det är nödvändigt med en 300 meter skyddszon behålls gentemot gammal observation av större vattensalamander i befintlig småhusbebyggelse. Istället för att an-

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen

lägga nytt lekvatten mellan järnvägen och befintlig bebyggelse så föreslår Håbo Naturskyddsförening att ett lekvatten anläggs i det gamla brandövningsområdet söder om järnvägsreservatet.

Håbo Naturskyddsförening bedömer att den våtmark som inom Logistik Bålsta kvarter 4 inte räcker till för att säkerställa överlevnaden för större vattensalamander eftersom berörd våtmark tjänar som dagvattendamm för omhändertagande av vatten från de enormt hårdgjorda ytor som skapats genom tillkomsten av logistikanläggningen i kvarter 3. En olycka i form av dieselspill från lastbilar som betjänar anläggningen skulle kunna slå ut de arter som etablerat sig i befintlig damm.

Vidare så efterlyser Håbo Naturskyddsförening att groddjurstunnlar anläggs under Björnängsvägen och Magasinvägen så att större vattensalamander och andra groddjur bereds möjlighet att sprida sig såväl i nord-sydlig som öst-västlig riktning.

I exploateringsavtalet och genomförandebeskrivningen till detaljplanen ska det tydligt regleras vem som ansvarar för att naturskyddsåtgärderna genomförs. Håbo Naturskyddsförening vill att Håbo kommun skriftligen redogör för ansvarsfrågan och tidsplan för när åtgärderna genomförs och av vem samt varför det inte redan är gjort.

Kommentar

Kompensationsåtgärder och hänsyn till förekomsten av större vattensalamander har gjorts i tidigare processer i området och med fortsättning i detta arbete. Det är exploitörens ansvar att anläggningar och åtgärder kommer på plats, vilket regleras i de avtal kommunen tecknar med exploitören i fråga. Åtgärderna kommer på plats i genomförandet och är implementerade i dagsläget. Länsstyrelsen som bevakar frågan har godkänt tidigare och nu rekommenderade åtgärder som införs med hänsyn till större vattensalamander i detaljplaneskedet.

9. Svenska Kraftnät

Synpunkter på detaljplanen

Svenska kraftnät två parallella 400 kV-ledningar, som löper, som närmast ca 500 meter väster om aktuellt planområde. Det är viktigt att Svenska kraftnät kontaktas vid arbete invid och under ledningarna så att en genomgång av elsäkerhetsrisker görs, se mer information nedan.

Så länge våra rekommendationer beaktas och planering och projektering sker i samarbete med Svenska kraftnät, har vi inga invändningar mot aktuellt planförslag.

10. E.ON Energiinfrastruktur

Synpunkter på detaljplanen

E.ON Energiinfrastruktur (fd E.ON Värme Sverige AB) har idag ledningar i industriområdet Västerskog med Industrivägen som mittpunkt. Dessa ligger en bit ifrån aktuella byggplaner.

E.ON utreder möjligheterna för fjärrvärme inom det aktuella detaljplaneområdet. Eventuellt kan vi bygga ihop fjärrvärmenätet i Västerskog med hela Logistikområdet, kvarter 2 inkluderat. Det förutsätter etablering av en produktionsenhet inom detaljplanen.

11. E.ON Energidistribution

Synpunkter på detaljplanen

Markkablar

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Markkablarnas exakta läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Kabelstråket utmed järnvägen mot nord-väst ska vara kvar och kommer sannolikt även att utvidgas. Även kabelstråket söder om fördelningsstationen ska vara kvar samt kabeln som går in mot kundägd station (GA0183M FÅGELSÅNGEN, denna kabel kan flyttas, exploatör står för kostnad). För att nämnda markkablar ska vara förenliga med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan inom kvarteretsmark sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln 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”.

Luftledning

E.ON har idag en mellanspänningsluftledning som inkommer i planens nordöstra del och fortsätter in mot fördelningsstationen. Kraftledningen enligt ovan omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2008:1, samt ELSÄK-FS 2010:1. Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. För att kunna bibehålla ledningarna måste ovannämnda föreskrifter följas. Det får inte göras avkall på el, person eller driftssäkerhet. Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledningar.

E.ON planerar i framtiden att radera denna i dialog med kommunen för att inte hindra utbyggnadsplanerna i planområdet. Kostnad för detta står exploatör för. Så länge ledningen står måste elsäkerhetsföreskrifter följas. Om ledningen inte ska raderas önskar E.ON I-område för ledningen.

För arbete under och bredvid kraftledningar gäller särskilda bestämmelser och både Elsäkerhetsverket starkströmsföreskrifter och Arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iakttas.

Transformatorstationer

För att kunna säkerställa elförsörjningen i det nya området behövs nya transformatorstationer inom planområdet. E.ON har förslag på placeringar inom planen.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen

E.ON hemställer att det i plankartan sätts ut E1-område enligt bifogade önskade placeringar, med benämning "Transformatorstation". Ett minsta område på 10 x 10 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Fördelningsstation

I området äger E.ON fastigheten Brunna 1:12, där en ny transformatorstation, 130/20kV, planerar att uppföras. Den nya transformatorstationen är en förutsättning för att kunna elektrifiera området. Idag finns ytterst begränsade förutsättningar för att kunna ansluta ytterligare kunder till elnätet. För att kunna etablera den nya transformatorstationen erfordras även en ny 130kV-matning från Vattenfalls regionnät, vilka kommer att ansluta den nya stationen till befintligt regionnät. Detta innebär att plats för de nya 130kV-matningarna bör beaktas i den nya detaljplanen.

För att etablera de nya 130kV-matningarna erfordras nya linjekoncessioner, vilket betyder att den nya transformatorstationen kan driftsättas först om ca tre till fyra år. Innan dess kommer det vara svårt att ansluta ytterligare kunder till elnätet.

E.ON noterar inom fördelningsstationsområdet (fastighet Brunna 1:12) planbestämmelserna E2, Z samt e2,e3. E.ON yrkar för att området rensas från resterande bestämmelser (enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) och istället preciseras med beteckningen "E1 - Transformatorstation". E.ON yrkar för att de andra planbestämmelserna inom området (Z, e2, e3) tas bort från området, då begränsningar av byggnadsarea och nockhöjd kan förhindra framtida byggnation och ombyggnationer.

Fördelningsstationer är i regel omgivna av stängsel och ska ha ett skydd enligt de regler som finns i Svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2. Stängslet ska bland annat skydda mot intrång, det måste vara besiktningsbart från båda sidor och minst 2 meter utanför stängslet ska vara fritt från vegetation.

E.ON förutsätter att man ta hänsyn till våra befintliga anläggningar och att vår fördelningsstation kan vara kvar i sitt nuvarande läge, att åtgärder för drift och underhåll kan utföras vid behov, att tillträde med fordon och maskiner ej försvåras.

Kring fördelningsstationer uppstår ett lågfrekvent buller. Detaljplanen kan omfatta av en olägenhetsbedömning med beräknade bullervärden enligt MB 26 kap 9a§,. Verksamhetsutövaren ska ha möjlighet att inkomma med synpunkter på en sådan olägenhetsbedömning. E.ON är gärna delaktiga i framtagandet av olägenhetsbedömning.

Fördelningsstationen ska vara på betryggande avstånd från riskområde med brandfarlig vara med hänsyn till risken för elektrostatisk uppladdning.

E.ON måste kunna fälla träd som vid varje tidpunkt inom en tioårsperiod bedöms kunna nå fördelningsstationens stängsel vid fall samt att fälla för anläggningen hinderliga samt för dess säkerhet farliga träd och buskar, nu och framledes

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Övrigt

Inom området finns idag begränsad kapacitet innan anläggningen Björnängen har byggts om.

Det är viktigt att även Vattenfall hörs i ärendet och att det lämnas plats för ett brett u-område för framdragning av deras regionnätskabel fram till fördelningsstationen.

Tidig kontakt krävs för utbyggnad av anläggningar och nät då detta kan ta tid att beställa, bygga och få rättigheter för.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar

Markkablarna utmed järnvägen befinner sig utanför planområdet. Dessutom medför prickmark att ingen byggnad får placeras inom 40 meter från närmaste spårmitt. Planbestämmelserna för Brunna 1:12 uppdateras enligt önskemål, men bestämmelser om utnyttjandegrad kvarstår då det inte anses lämpligt att lämna obegränsad byggrätt. Då Brunna 1:12 ges en så pass omfattande byggrätt för transformatorstation anses det inte lämpligt att avsätta ytterligare transformatorstationer i området.

Vattenfall AB har hörts i ärendet och deras yttrande redogörs för på annan plats i samrådsredogörelsen.

12. Telia 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.

13. Telia Skanova (2)

Synpunkter på detaljplanen

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se nätskiss. 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.

14. Vattenfall AB

Synpunkter på detaljplanen

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall Eldistribution, har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende "Samråd förslag till dp 442 för Logistik Bålsta kvarter 2, Håbo Kommun 2020/289".

Området ingår inte i Vattenfall Eldistributions distributionsområde.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen

15. 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. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommentar

Informationen noteras.

16. Privatperson 1

Synpunkter på detaljplanen

Svaranden inkom först med fråga kopplat till yttrande och sedan ett kompletterande yttrande.

Svaranden påpekar att det alltid funnits möjlighet att ta sig mellan Skörby stallet och Håbo ridklubb till häst. Med Logistik Bålstas utveckling är denna väg avstängd vilket betyder att det inte längre går att ta sig till kommunens ridhus till häst, vilket man anser inte är acceptabelt. De anser då att det inom planen bör säkerställas att det inom snar framtid ska finnas ridväg till Skörby stallet då de inte får använda sig utav den redan lösta fina gångvägen.

Svaranden informerar att deras hästgård ligger granne med planförslaget i väst. De vill säkerställa att detaljplanen tar hänsyn till deras hästar de har i hagarna intill området för att dessa inte ska bli störda, skrämde eller på något sätt negativt påverkade av verksamheten i området

Svaranden föreslår åtgärder i form av skogsremsa eller ljudabsorberande skydd av något slag för att hästarna ska kunna fortsätta vistas i lugn och ro i sina hagar samt kräver att ridvägar återställs enligt tidigare synpunkt.

Kommentar

Grusvägen utmed planförslagets västra del är ämnad att vara GC-väg för gång-, cykel- och fri-luftlivspassage förbi området. Denna har stundtals tagits i anspråk för angöring av andra delar av Logistik Bålsta, men ska återställas till ursprungligt skick. Utformningen av området har skett med fokus på matning och verksamhet för att dämpa påverkan ut från området.

17. Privatperson 2

Synpunkter på detaljplanen

Svaranden inkommer med synpunkten att planen bör ta höjd för att GC väg från Krägga kan få bäst sträckning om den går längs med hela järnvägen och ansluta i änden av Stråvägen, illustrerat med bifogade bilder. De anser att hänvisningen till att GC vägen ansluter till GC väg efter kraftleden eller stråk mot Skörby inte är en attraktiv dragning för cykelpendlingen till centrala Bålsta

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen

då Kraftleden är starkt trafikerad och får många korsningar att passera. Att cykla på lägre trafikerade villagator anses vara smidigare och säkrare. Detta för att senare få en naturligare sträckning vidare till handel och arbete i Draget den dagen GC väg finns från Åsleden ner genom Dragets grusgrop.

Svaranden ser även alternativet att GC väg dras utmed södra delen av området västerifrån skogen med en tillfartsväg från Krägga. De anser att saker har skett i fel ordning för området i stort är det viktigt att hålla dörrar öppna för olika trafiklösningar. Avslutningsvis föreslår de att vägreservat eller prickmark bildas och avtal som gör det möjligt att nyttja berörd mark för väg eller GC bana för alternativa sträckningar enligt eget förslag.

Kommentar

GC-planeringen för området innefattar främst möjliggörandet av trygga lösningar i gatustrukturen. Att planera för GC-väg utmed järnvägsspår har hittills inte varit aktuellt, men i planförslaget tar man höjd för de riskavstånd man ska planera efter utmed Mäljarbanan. Detta innebär att för logistik- och verksamhetsanvändningarna behövs ett avstånd från närmaste spårmittpunkt om åtminstone 30 meter. Utmed järnvägen i planförslaget har det lagts prickmark på 40 meter från närmaste spårmittpunkt för att ta höjd för de ledningar och diken som behövs samt agera buffert gentemot järnvägen. Vad gäller GC-vägen vid Kraftleden är det utanför planområdet och hantearas inte i den här processen, men synpunkterna förs vidare.

Apropå alternativet med cykel genom södra delen av området så hänvisas det till sträckningen söder om Dagabs anläggning söder om planområdet där en GC-väg upprättats i gatustrukturen.

18. Privatperson 3-4

Synpunkter på detaljplanen

Svaranden uppger att deras levnadsstandard förändrats i och med byggandet av Logistik Bålsta då de som näringsidkare begränsats när det kommer till att driva deras företag eftersom ingen hänsyn tagits till de hästverksamheter de bedriver. De uppger att planförslaget skulle göra det omöjligt för dem att bedriva sin verksamhet då samtliga vägar de använder för att ta sig ut för att träna hästar i skog och mark då försvinner. Svaranden uppger att under pågående byggnation av Logistik Bålsta har det förekommit sprängningar och spridning av byggdamm som framför allt har påverkat hälsan hos de boende samt att stor vattensalamander finns i Nyhagen.

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 området. 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.

19. 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.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen

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. 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. 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. Fokuset i planförslaget är att skapa förutsättningar för mindre verksamheters framväxt, vilket speglas i trafikstringen för området.

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 det eller om du inte kan nå rätt person kan du lämna in ett klagomål till miljöenheten. Vanligtvis uppmanas då byggentreprenören 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.

20. Privatperson 9-10

Synpunkter på detaljplanen

Svarandens synpunkt är att förslaget ska ta hänsyn till framtida cykelförbindelser mellan Krägga och Bålsta samt att den redan nu bör ritas in, planeras och prioriteras.

Kommentar

Gatunätet genom planförslaget innefattar väg- och GC-bana och utrymme lämnas för framtida utveckling utanför planområdet.

21. Privatperson 11-12

Synpunkter på detaljplanen

Svaranden motsätter sig starkt en utbyggnad och detaljplanering av planförslaget samt markanvisningen av icke detaljplanerad mark. De anser att närboende har drabbats hårt av projekt Logistik Bålsta genom exploateringen och byggandet av etapperna. De motsätter sig planeringen av 20 meter höga industribyggnader i naturområden och i direkt anslutning till människors boende och vistelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planeringsavdelningen

De hävdar vidare att området bör bevaras för rekreation då de anser att planförslaget strider mot Håbo kommuns antagning av grönstrukturprogram i kommunfullmäktige 17/11 2021.

Kommentar

För att få en avtrappande effekt från tidigare etapper har byggnadshöjden sänkts markant i kvarter 2 i jämförelse med resterande kvarter. 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.

22. Privatperson 13-14

Synpunkter på detaljplanen

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

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. 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 vattensalamandrarna. Fokuset i planförslaget är att skapa förutsättningar för mindre verksamheters framväxt, vilket speglas i trafikallstringen för området.

Bålsta den 10 maj 2023

Jytte Rüdiger
T.f. Planeringschef

Douglas Carlson
Planarkitekt