HÅBO KOMMUN

FÖRENKLAT PLANFÖRFARANDE

PBL 2010:900

DPL 350

SAMRÅDSHANDLING

Upphävande av detaljplan för Bista 4:19 och 4:20 (Lillsjöslingan) Håbo kommun, Uppsala län

PLANBESKRIVNING

Detaljplaneprocessen

Planprocessen inleds med ett initiativ från kommunen, privatperson eller exploatör, men det är Kommunstyrelsen som beslutar om uppdrag att ta fram en ny detaljplan. Efter ett positivt beslut kan arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan påbörjas. När förslaget anses vara färdigt kan planen gå ut på samråd. Det är här i processen denna plan är nu. Under tiden för samrådet har sakägare, myndigheter och allmänhet möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. De synpunkter som kommit in, skriftligen (via brev eller e-post), sammanställs och besvaras av kommunen i en samrådsredogörelse.

I detta fall gäller uppdraget ett upphävande av gällande plan, vars genomförandetid har gått ut. Kommunen avser därför använda ett så kallat förenklat förfarande för att upphäva detaljplanen. Samrådet blir då enda tillfälle att lämna synpunkter (ingen granskning, och inget skede kungörs).

Efter samrådet sammanställs synpunkterna i en samrådsredogörelse. Om någons synpunkt inge tillgodosetts, skickas redogörelsen till dessa innan beslut om antagande kan tas.

Efter beslut om upphävande löper en tre veckors prövotid då beslutet kan överklagas. Om ingen överklagan kommit in, upphävs planen. Vid överklagande prövas planen av Mark- och miljödomstolen.

Beslut om uppdrag

Beslut om planuppdrag togs i kommunstyrelsens arbetsutskott 2017-08-23 § 105. Detaljplanen handläggs därför enligt plan- och bygglagens (PBL 2010:900) lydelse från 1 augusti 2017.

Tidplan

Samråd	2:a kvartalet 2019
Antagande	4:e kvartalet 2019

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av tjänstepersoner inom Håbo kommun.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Innehåll

INNEHÅLLSFÖRTECKNING **2**

1. PLANBESKRIVNING **3**

1.5 Planens syfte och huvuddrag *3*
1.6 Tidigare ställningstagande *3*
1.6.1 Kommunens vision – Vårt Håbo 2030 3
1.6.2 Miljöstrategi 4
1.6.3 Fördjupad översiktsplan (FÖP) 4

2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH GÄLLANDE PLAN **5**

2.1 Bakgrund *5*
2.2 Plandata *6*
2.2.1 Planområde och angränsande områden 7
2.2.2 Riksintressen 7
2.2.3 Strandskydd 7
2.2.4 Fornlämningar 8
2.3 Natur *8*
2.3.1 Mark och vegetation 8
2.3.2 Naturvärden 8
2.3.3 Rekreation 8
2.3.4 Grund- och ytvatten 8
2.5 Trafik *9*

3. KONSEKVENSER **9**

3.1 Behovsbedömning *9*
3.2 Förenlighet med miljöbalkens 3:e och 5:e kapitel *9*

1. PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska redovisa planens syfte, dess innebörd och förutsättningar, hur planen ska genomföras samt konsekvenserna av genomförandet. Planbeskrivningen ska endast vara vägledande och är, till skillnad från Plankartan, inte juridiskt bindande.
Planbeskrivningen är uppdelad i fyra delar:

- En inledningsdel som beskriver planens syfte, innehåll och sammanfattning av planbeskrivningen.
- Platsens förutsättningar och planförslag. Innehåller en nulägesbeskrivning och planens innehåll samt förtydligande av de planbestämmelser som finns med på plankartan.
- Genomförande. Beskriver de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen.
- Konsekvenser av planens genomförande. Beskriver konsekvenser av ett genomförande av planen och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

1.5 Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att upphäva detaljplan för Bista 4:19 och 4:20 (Lillsjöslingan) i sin helhet.

1.6 Tidigare ställningstagande

En detaljplan måste förhålla sig till andra planer, policys och ställningstagande. En del planer visar en övergripande riktning såsom visionen och översiktsplanen medan andra riktar in sig på specifika områden såsom bostadsförsörjningsprogram. Gällande detaljplaner spelar också in, i de fall sådana finns.

1.6.1 Kommunens vision – Vårt Håbo 2030

Håbo kommun antog våren 2014 en ny vision. Visionen ska vara vägledande för den kommunala verksamheten gällande planering, produktion och bostadsutveckling. Visionens ambition är att det år 2030 ska bo 25 000 invånare i Håbo kommun. Visionen består utav fyra olika delar:

Håbo kommun ska vara en *aktiv part av mälardalsregionen*. Regionen växer och vi ska växa med den som en attraktiv plats i Mälardalen, en av Sveriges viktigaste regioner. Utbud, varor, tjänster, arbetsplatser, kultur och kompetens tillgängliggörs för kommunens invånare samtidigt som det som Håbo kommun erbjuder tillgängliggörs för regionen.

Håbo kommun ska vara en *Mälarkommun nära naturen*. Tillgängligheten till vatten och naturliv är en viktig del i Håbo kommuns identitet och ett stort ansvar. Kommunen ska tillhandahålla både Mälar- och naturnära boendemiljöer utan att äventyra natur- och djurliv.

Håbo kommun ska ta vara på huvudorten och *Bålsta ska vara en levande småstad* där många vill vistas och trivs. Bålsta ska vara en sammanhängande ort som är anpassad för alla människor i alla åldrar.

Håbo kommun ska *vara en hållbar kommun* som skapar ett gott liv för alla. Kommunen ska ta ett stort ansvar för att kommande generationer ska ha samma, eller bättre, möjligheter att förvalta och utveckla kommunens verksamheter. Tillväxten ska vara ekonomisk och ekologisk hållbar, vår planering ska gå mot att minska behovet av biltrafik och kommunen ska skapa en sammanhållen bebyggelse som inte tar nya naturområden i anspråk.

Planen må sträva efter ett naturnära boende, men möjligen på naturens och dess tillgänglighets bekostnad. Ett upphävande bedöms ligga i linje med kommunens vision.

1.6.2 Miljöstrategi

Håbo kommun har sedan år 2015 en miljöstrategi, vilken identifierar utmaningar och krav för att kommunens utveckling ska ske på ett hållbart sätt. Strategin är även kommunens sätt att ta sig an de nationella miljökvalitetsmålen som fastställts av riskdagen. Inriktningen i Håbo är fokuserad till tre huvudområden:

- Att minska utsläppen från transportsektorn genom att stoppa ökningen av fossila utsläpp och giftiga metaller och då sträva efter att bli en fossilbränslefri kommun till år 2050.
- Att minska den totala energianvändningen genom att stoppa ökningen av ämnen från samhällets produktion till naturen samt minska utsläppen av övergödande ämnen och miljögifter till luft, mark och vatten och därigenom bli en giftfri och resurseffektiv kommun.
- Att sträva efter naturmiljöer med mångfald, genom att skydda, bevara och utveckla naturmiljöer och den biologiska mångfalden och därigenom ge goda förutsättningar för att kunna skapa, utveckla och stärka ekosystemtjänster.

Ett upphävande riskerar inte strategins målsättningar, utan stärker snarare delar. Naturmiljön runt Lillsjön fredas bättre, och exploatering i ett läge utanför verksamhetsområde för kommunalt VA undviks.

1.6.3 Fördjupad översiktsplan (FÖP)

Ett upphävande av planen bedöms ligga i linje med den fördjupade översiktsplanen (2010). Området pekas inte ut särskilt för bostadsutveckling, utan närområdet för verksamheter respektive natur. Lillsjön tillskrivs framförallt natur- och friluftsvärden.

I gällande plan konstateras att planen gör avsteg från föregående FÖP från 2002 (laga kraft 2004). I FÖP:en beskrivs de särskilda värdena kring sjön, och det anges en målsättning att området runt sjön inte bör bebyggas. Målsättningen är tvärtom att bevara natur- och rekreationsvärdena.

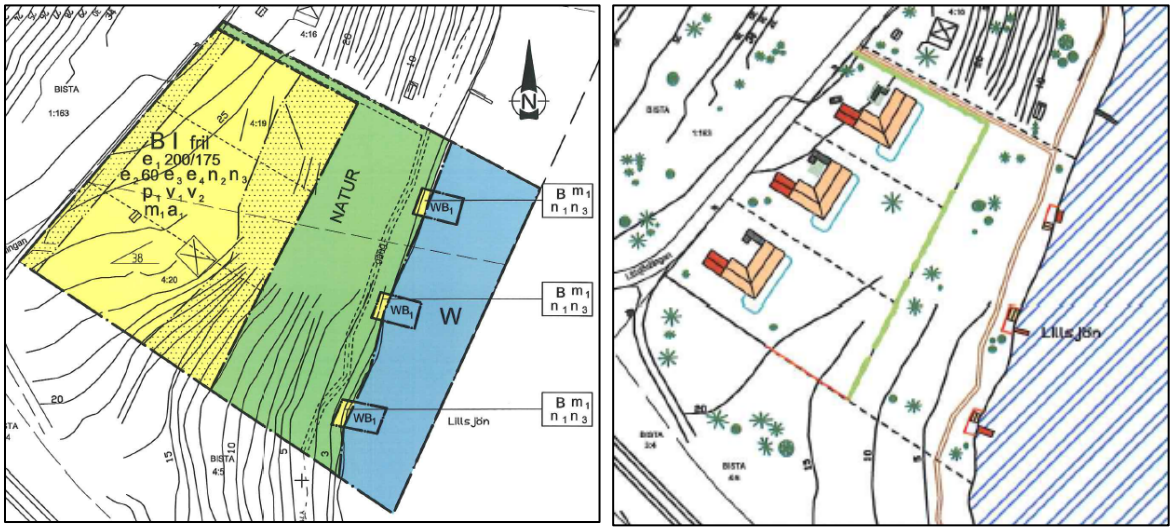
2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH GÄLLANDE PLAN

Planbeskrivningen ska redogöra för de fysiska förutsättningar som står bakom motiven till planens utformning. Förutom naturliga förutsättningar, som markförhållande, handlar det bland annat om hur befintlig bebyggelse, tillgång till service och trafiksituationen ser ut. För underrubriker, som berörs, redogörs även för planens förslag till framtida användande.

2.1 Bakgrund

Gällande detaljplan nr 350 (2006), syftar till att möjliggöra permanent bostadsbebyggelse om tre fastigheter. Dessa tre fastigheter ges möjlighet att anordna mindre brygga och förrådsbyggnad vid Lillsjöns strand.

Planområdet berör två fastigheter varav den enda tidigare varit bebyggd med ett fritidshus som brunnit ned 2005. Området ligger vidare inom strandskyddsområdet mot Lillsjön och angränsar till tidigare grustäkt och nuvarande företagspark.



Karta 1 och Karta 2, gällande plan respektive illustration av dess genomförande.

Planen reglerar bostadsbebyggelse i friliggande form, med bostadshus om max 200 kvm bruttoarea. Max en huvudbyggnad få uppföras per fastighet. Komplementbebyggelse om totalt 60kvm per fastighet får uppföras. Byggnader får vara högst en våning, men vind och souterrängplan får inredas.

En stor del av tomterna mot Lillsjön är belagd med byggförbud (prickmark).

Mellan tomt och sjön lämnas en remsa om cirka 40 meter som naturmark, och vid stranden regleras tre områden för brygga och förråd.

Den i särklass viktigaste frågan för planen var strandskyddet, och hur ett delvis upphävande kunde motiveras. I samrådet ansåg inte Länsstyrelsen att kommunen visat på något särskilt skäl för att upphäva strandskyddet. Även under utställningen konstaterade Länsstyrelsen att särskilda skäl saknades. Det kan även nämnas att myndigheten även ifrågasatte hanteringen av trafikbuller. Kommunen ansåg sig samtidigt ha redovisat tillräckliga skäl, och valde att anta detaljplanen.

2009 ändades lagstiftningen rörande strandskydd, då Länsstyrelsen blev prövande myndighet för att upphäva strandskyddet i detaljplan.

Kommunen ansökte 2010 om att upphäva strandskyddet, men Länsstyrelsen beslutade (enligt tidigare ställningstagande) om att inte upphäva skyddet. Kommunen valde att inte överklaga beslutet.

Så kom det sig att en laga kraftvunnen detaljplan inte gått eller går att genomföra. Frågan och planen hamnade åtsidan, och blev inte aktuellt förens fastigheterna byte ägare, där denne ville bebygga dem. Bygg- och miljönämnden kunde konstatera att strandskyddet inte var upphävt, och att någon dispens inte var möjlig att ge. Då fastigheterna inte går att bebygga enligt planen framtagen av kommunen, har kommunen som kompensation köpt in fastigheterna.

Oavsett markägare bör dock en detaljplan som inte går att genomföra upphävas.

2.2 Plandata

Planområdet är beläget cirka 1,5 km sydost om Bålsta centrum och ligger strax norr om Mälarbanan.

Området inkluderar två fastigheter:

Bista 4:19 och Bista 4:20. Båda fastigheterna ägs i dagsläget av Håbo kommun.

Sedan framtagandet av detaljplanen har fastighetsgränserna mäts in, och en gräns har då justerats i grundkartan. För att det inte ska råda någon tvekan om upphävandet inkluderas hela de två berörda fastigheterna.

2.2.1 Planområde och angränsande områden

Området är cirka 12.000kvm varav 3000kvm vattenområde.

Karta 3, planens avgränsning på flygfoto från 2016.

2.2.2 Riksintressen

Planområdet ligger strax norr om Mälarbanan, vilken är av riksintresse för transporter. Området ligger även inom totalförsvarets influensområde.

Varken riksintresse eller influensområdet bedöms påverkas negativt av ett upphävande.

2.2.3 Strandskydd

Det råder strandskydd om 100 meter upp på land från Lillsjön. Hela planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen. Lägget inom strandskydd medförde att kommunen valde att utföra en miljökonsekvensbeskrivning med fokus på vattenområdet.

I samband med planläggningen bedömde kommunen att det fanns skäl till att upphäva strandskyddet för kvartersmarken och de mindre vattenområdena för bryggor. Ett upphävande bedömdes inte ha någon negativ effekt på strandskyddets delsyfte om att främja det rörliga friluftslivet. Dels för att del av marken redan är ianspråktagen, dels för att en remsa av naturmark lämnas mellan bostäder och strandkant. Tillgängligheten för rekreation och friluftsliv, samt den biologiska mångfalden bedöms öka genom att tidigare privat mark avsetts som kommunal naturmark.

Bedömningen, som redovisas i bilagd Miljökonsekvensbeskrivning, kan sammanfattas med att området anses sakna betydelse för att tillgodose strandskyddets syfte. Vidare anses fastigheterna i fråga utgöra så kallade lucktomter, där allmänhetens tillträde garanteras med naturremsan.

Som konstateras under bakgrundsbeskrivningen, har det inte funnits särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Planen har därmed inte gått att genomföra, och detta är anledningen till aktuellt upphävande.

2.2.4 Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet, och någon utredning gjordes inte i samband med planläggningen.

2.3 Natur

2.3.1 Mark och vegetation

Planområdets västra del består av naturtomter på en platå med enstaka sparade skogsträd. Platån övergår i brant sluttning ned mot Lillsjöns strand. Fältskiktet beskrevs vid upprättande av handlingar som rikt och varierat. Vidare beskrevs att det i planområdet och dess direkta anslutning norrut fanns al, björk, bok, ek och tall. Mängden av arter inom området sågs som en speciell kvalité. Inom planområdet fanns även ungplantor av bok och ek, vilka ansågs vikta att försöka bevara.

Ett upphävande hjälper till att bevara den växtlighet som finns kvar, vilken då kommer skötas som resten av området runt Lillsjön.

2.3.2 Naturvärden

Del av planområdet, och ett omfattande område i direkt anslutning inkluderas i länsstyrelsens naturvårdsprogram för tiden. Där bedöms området ha den högsta klassen av naturvärde. Främst med koppling till den gamla barrskogen på östra sidan av sjön. Inom själva planområdet bedöms det inte finnas några större naturvärden. Delvis för att huvuddelen av skogen avverkats tidigt i eller precis innan planens framtagande.

2.3.3 Rekreation

För att utveckla Lillsjön som rekreationsområde, och för att kompensera intrånget av bostadsbebyggelsen, fanns en tanke om att anlägga ett gångstråk vid stranden. Tomterna skulle tydligt avgränsas med häckar i tomtgräns, och på så sätt hindra ett privatiserande av naturmarken mellan tomt och strandkant.

Då, och fortfarande idag är området vid Lillsjön svårtillgängligt. Det saknas skyltning och tydliga gångstråk. De stigar som finns är långt ifrån tillgänglighetsanpassade med tidvis riktigt branta partier. Ambitionen med planen var att öka tillgängligheten och möjligheten att ta sig till samt runt sjön.

Ett upphävande ska inte ses som en ändrad inställning angående tillgängliggörandet vid Lillsjön. Kommunen har fortsatt ambitionen om att tillgängliggöra området, vilket konkretiseras genom annan anslutande planläggning. Med planprogram för Dragelund, och detaljplan för Entré Lillsjön.

2.3.4 Grund- och ytvatten

Planområdet ansluter och inkluderar del av Lillsjön. Lillsjön är en åsgropssjö (enda i länet). Sjön har bedömts ha ett mycket högt naturvärde (av kommunen och av länet).

I planen resoneras om att föreslagen exploatering kan minska tillförseln av övergödande ämnen, vilket konstaterats är ett problem då (och till del fortsatt idag).

I planen konstateras att området ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt-VA, men att inriktningen är att en överenskommelse om kommunal VA-anslutning ska tillstånd.

2.5 Trafik

Området angörs från Draget rondellen, via Lillsjöns företagspark. Lillsjöslingan, som grusvägen heter, fanns redan innan planen togs fram och försörjde då som idag två fritidshus.

Ett upphävande av planen bedöms inte förändra förutsättningarna för angöringen eller Lillsjöslingan.

3. KONSEKVENSER

3.1 Behovsbedömning

Ingen del av planen har genomförts, och markområdet ser mer eller mindre likadant ut nu som innan planläggning. Läget beskrivs därför väl av miljökonsekvensbeskrivningens noll-alternativ. Till största del är det positivt i rörande miljöpåverkan.

De planerade åtgärderna för att stärka tillgängligheten runt sjön har samtidigt uteblivit, men får samtidigt anses vara oberoende av exploateringen ifråga. Dels för att intresset är stort, dels för att andra planer lyfter samma intressen och inte minst för att kommunen köpt fastigheterna ifråga. Kommunen undersöker möjligheter till att tillgängliggöra området för rekreation, i kombination med att skydda natur- och kulturvärden.

Kommunen bedömer därför att ett upphävande av detaljplanen inte leder till betydande miljöpåverkan. Om planen hade varit möjlig att genomföra skulle upphävande (inte varit i fråga) troligen kunna beaktats som betydande positiv miljöpåverkan. Då den dock inte går att genomföra, bedöms den positiva påverkan finnas, men inte vara betydande.

Eftersom upphävandet inte anses medföra betydande miljöpåverkan upprättas ingen miljökonsekvensbeskrivning.

3.2 Förenlighet med miljöbalkens 3:e och 5:e kapitel

Upphävandet bedöms även vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kapitel som gäller lämplig användning av mark och vattenområden samt 5 kapitel som gäller miljökvalitetsnormer för utomhusluft, omgivningsbuller och vattenförekomster. Något riksintresse enligt 4 kapitel berörs inte.

Bålsta i april 2019
Håbo kommun

Johan Hagland
Plan- och exploateringschef

Anton Karlsson
Planarkitekt