

## Förslag till detaljplan för del av Skokloster 2:80, Håbo kommun, Uppsala län

### GRANSKNINGSUTLÅTANDE

#### Hur samrådet har bedrivits

Förslag till detaljplan har varit utsänt för samråd mellan den 8 oktober till och med den 8 november 2019. Ett samrådsmöte hölls den 15 oktober i Slottsskolan där representanter från Håbo kommun och Håbohus presenterade planförslaget och svarade på frågor.

Under samrådstiden inkom 17 yttranden varav 7 med synpunkter. Följande remissinstanser tillstyrker eller har inget att invända mot förslaget: *EON energidistribution AB, Naturskyddsföreningen Håbo, Slottsskogens samfällighetsförening, ett flertal privatpersoner.*

#### Hur granskningen har bedrivits

Förslag till detaljplan har enligt underrättelse varit utsänt för granskning mellan den 26 mars till och med den 22 april 2020. Handlingarna fanns tillgängliga för granskning i kommunhuset, biblioteket och på kommunens hemsida.

Under granskningstiden inkom 7 yttranden varav 3 med synpunkter. Följande remissinstanser tillstyrker eller har inget att invända mot förslaget: *Bygg- och miljönämnden, EON elnät Stockholm AB, EON värme AB, Länsstyrelsen i Uppsala.*

#### Inkomna yttranden under granskningen

Nedan sammanfattas och kommenteras de yttranden som innehållit synpunkter på planförslaget under granskningsskedet. Inkomna yttranden går att begära ut i sin helhet i originaltext.

#### 1. Länsstyrelsen

##### Översvämning

Kommunen har efter samrådsfasen tagit fram ett tillägg till dagvattenutredningen som visar att planområdet i sin helhet ”inte förväntas översvämmas vid häftiga regn, då avrinning från planområdet bedöms vara god”. Kommunen har efter samrådet också reglerat hur mycket av marken som får hårdgöras med hjälp av planbestämmelser på plankartan. Detta är positivt.

Länsstyrelsen rekommenderar att ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn och att risken för översvämning från ett 100-årsregn bedöms i detaljplan och eventuella skyddsåtgärder säkerställs. Länsstyrelsen bedömer att det just i detta fall kan vara tillräckligt med en anpassning till 20-årsflödet. Länsstyrelserna i Stockholm och Västra Götaland har tagit fram ett faktablad för hur risken för översvämning till följd av skyfall konkret behöver hanteras i enskilda detaljplaner.

**Vattenverksamhet**

Det dike som det hänvisas till och som behöver rensas för att ha fullgod kapacitet för att hantera dagvatten är ett vattendrag. Det betyder att åtgärder i vattendraget kan vara vattenverksamhet. Det finns inget markavvattningsföretag i området vilket innebär att det inte finns något fastställt djup eller läge för vattendraget och rensningsinsatser som innebär grävning kan därför vara vattenverksamhet som kan behövas anmälas till Länsstyrelsen.

Svar**Översvämning**

En fördjupad översvämningsanalys har tagits fram i programmet Scalgo, resultatet visar att planområdet inte riskerar att översvämmas eftersom avrinningen från området är god. Denna tilläggsutredning för dagvatten kompletterades inför granskning av detaljplanen.

**Vattenverksamhet**

Planbeskrivningen kompletteras med information om att diket är ett vattendrag och att det kan komma att krävas anmälan om vattenverksamhet i samband med rensningsinsatser som innebär grävning.

**2. Lantmäteriet****Exploateringsavtal**

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

-att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

-att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen

Svar**Exploateringsavtal**

Planbeskrivningen innehåller felaktigt information om att ett exploateringsavtal ska upprättas, det ska istället upprättas ett köpeavtal. Information om vad som tillkommer i köpeavtalet preciseras i planbeskrivningen. Tillkommande uppgifter gäller reglering av fastighetsgräns mot skolområdet samt anordnandet av en ny entré till skolan söderifrån enligt den illustration som finns med i planhandlingen.

### **3. Räddningstjänsten Enköping-Håbo**

Brandvattenförsörjning behöver säkerställas. Försörjningen vid en större brand kommer ske genom en kombination mellan Räddningstjänstens tankfordon och brandposter i gata, vilket innebär att nuläge när det gäller placering av samt flödeskapacitet av brandposter behöver utredas. Maximalt avstånd mellan brandposter ska vara 150 m och Räddningstjänsten behöver få information om aktuellt flöde för att kunna dimensionera behovet av tankfordon därefter.

#### Svar

Planhandlingen kompletteras med information gällande brandvattenförsörjning. Brandvattenposter finns inom 150 meter från aktuellt planområde. Brandposterna ligger i direkt anslutning till vattenverket och har därmed god kapacitet. Exakt kapacitet klargörs i samband med exploateringen.

### **4. Bygg- och miljönämnden Håbo kommun**

Bygg- och miljönämnden kommenterar utifrån de synpunkter som gavs vid samrådet.

#### **Trafikbuller**

Nämnden konstaterar att en särskild planbestämmelse har lagts till; ”f<sub>1</sub> uteplats ska anordnas på eller mot innergård” vilket säkerställer att riktvärden för trafikbuller kan uppfyllas.

#### **Gestaltning av byggnader**

Plan- och exploateringsavdelningen bemöter yttrandet om att gestaltningen ska innehålla beskrivning av nya byggnader och planbestämmelse med att gestaltning och utformning hanteras i bygglovskedet.

#### **Avstånd till tomtgräns**

Detaljplanen har kompletterats med bestämmelse p<sub>1</sub> som säkrar att byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark för bostäder och centrumverksamhet. Prickmark tillämpas för att säkra ett avstånd till allmän plats samt till kvartersmark med teknisk anläggning. Detaljplanen kompletteras därför med prickmark för att säkra avstånd mellan ny bebyggelse och telestationen.

#### **Korsmark**

Bestämmelse som reglerar korsmark har kompletterats med utformningsbestämmelsen parkering.

#### **Sophus**

Sophuset placeras så att gällande krav uppfylls.

#### Svar

Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att samtliga synpunkter från bygg- och miljönämnden är tillgodosedda i granskningshandlingen och att inga kvarvarande synpunkter finns att beakta inför antagande av detaljplanen.

## **SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER UNDER PROCESSEN**

Yttranden har inkommit under planprocessen som berör trafikbuller, fastighetsindelning, över-  
svämning och planförslagets föreslagna utformning i förhållande till plankartans bestämmelser.  
Synpunkter har även inkommit gällande mer detaljerad beskrivning av exploateringsavtalets in-  
nehåll. Räddningstjänst har påpekat vikten av tillgång till brandvattenposter inom eller intill  
planområdet.

Det har också inkommit yttranden från privatpersoner som är positiva till planförslaget dels för  
att skapa variation av boendeformer samt dels för att det skapar möjlighet för centrumverksam-  
heten att vara kvar på platsen. Ett antal privatpersoner motsätter sig en exploatering i Skokloster  
då upplåtelseformen avses vara hyresrätter och då en exploatering enligt förslaget anses mera  
lämplig att förläggas i Bålsta.

Ändringar gjorda efter samrådet

### **Detaljplanekartan har kompletterats med:**

- bestämmelsen **f<sub>1</sub>** uteplats ska anordnas på eller mot innergård.
- bestämmelsen **p<sub>1</sub>** som säkrar att byggnader placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark för bostäder och centrumverksamhet.
- Prickmark tillämpas för att säkra avstånd till allmänplats samt till kvartersmark med teknisk anläggning.
- utformningsbestämmelsen parkering på markanvändning korsmark.
- bestämmelse **n<sub>1</sub>** och **n<sub>2</sub>** som reglerar andel hårdgjord yta och markklov införs som krav vid förändring av markens genomsläpplighet vid markarealer över 25 kvm.
- U-område (**u**) för Skanovas teleledningar justeras så att dessa ligger säkrade inom markreservat för allmänna underjordiska ledningar.

### **Planbeskrivningen har kompletterats med information:**

- gällande översiktsplan och riksintresse för friluftslivet och totalförsvaret
- en fördjupning av dagvattenutredningen togs fram för att ytterligare undersöka om planområdet kan komma att översvämmas vid häftiga regn utifrån länsstyrelsens höjdpunktskartering. Resultatet av utredningen visade att området inte kommer att översvämmas och därför inte behöver regleras i detaljplanen. Kapacitet på vägtrumma har undersökts och bedöms vara god.
- om att föreslagen angöringsväg kan anordnas på fler platser än den föreslagna.
- om att det finns ett allmänt tillgängligt gång- och cykelstråk till skolan via befintliga gång- och cykelvägar.
- gällande placering av postlådor inom planområdet enligt PostNords information.

#### Ändringar gjorda efter granskningen

- Planbeskrivningen har justerats så att det istället för exploateringsavtal framgår att det ska tecknas ett köpeavtal där kostnader i samband med fastighetsreglering för fastighetsgräns mot skolområdet samt kostnader för anordnandet av ny entré till skolområdet ska ingå.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om det dike som klassas som ett vattendrag. Åtgärder som ska förbättra avrinningen i detta vattendrag, som exempelvis grävning, kan behöva föregås av en anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om tillgänglighet till brandvattenposter.

#### **BESVÄRSRÄTT**

Samtliga synpunkter som sakägare yttrat sig om under samråds- och granskningsskedet bedöms vara tillgodosedda. Det finns därmed inga sakägare med besvär rätt.

Detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap 27 § plan och bygglagen (2010:900).

Bålsta april 2020

Johan Hagland  
Plan- och exploateringschef

Anton Karlsson  
Planarkitekt