

Detaljplan för
Verksamhetspark Harbo
Harbo tätort
Heby kommun, Uppsala län

Utlåtande över granskning

Granskning

Planförslaget har varit ute på granskning mellan 2024-05-08 och 2024-05-29. Myndigheter, berörda fastighetsägare och flera har under denna tid beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen handläggs med ett standard planförfarande.

Efter granskning har yttranden redovisats i ett granskningsutlåtande med kommunens ställningstagande och dess motivering.

Planändringen avses antagas av kommunstyrelsen vid sammanträde 2024-09-xx

Yttranden

Totalt har **10** yttranden inkommit.

Nedan redovisas instanser som inkommit med synpunkter:

- Länsstyrelsen Uppsala län
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Miljö- och byggnämnden
- Tekniska enheten
- VafabMiljö
- Region Uppsala
- PostNord AB
- Harbo sockenråd
- Naturskyddsföreningen Heby

- MARK OCH PLANERING -

2024-08-26

Dnr 2020/74
DP 396

Förändringar av
planförslaget efter
granskning 2

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har under rubriken *fastighetsrättsliga frågor, gemensamhetsanläggningar* kompletterats med ytterligare information.

Plankarta

- Plankartans skala har utökats till A2.
- Teckenförklaring för grundkarta har lagts till samt redovisning av rättigheter och aktualitetsdatum för fastighetsredovisning.
- Genomförandetiden har kompletterats med år inom parentes.
- Bestämmelse a₁ om ändrad lovplikt har justerats så att det stämmer överens mellan karta och legend.
- Plangränsen har flyttats in cirka tre meter.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Länsstyrelsen

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

Kommentar

Noteras.

Lantmäteriet

Detaljplan DP 396 Verksamhetsmark Harbo, Harbo tätort
Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-04-24) har noterats:

Delar av planen som behöver ses över.

FÖR LITEN SKALA – OTYDLIG REDOVISNING

Plankartan är redovisad i så liten skala att det är svårt att utläsa vilka bestämmelser som gäller var inom planområdet. Eftersom det fortfarande är pdf-versionen av plankartan som antas och är den juridisk gällande handlingen är det mycket viktigt att det går att utläsa vad som gäller. Bristen innebär att tydlighetskravet i 4 kap. 32 § 2st. PBL inte förefaller vara uppfyllt och behöver därför åtgärdas.

BRISTER I GRUNDKARTAN

- Ingen grundkarta har skickats med planhandlingarna.
- Bakgrundskartan saknar teckenförklaring.
- Bakgrundskartan saknar även information om rättigheter som finns inom området.

- MARK OCH PLANERING -

2024-08-26

Dnr 2020/74
DP 396

- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.

ANGE GENOMFÖRANDETIDEN I ANTAL ÅR

Genomförandetiden bör anges i antal år. Om det bedöms viktigt att antal månader också redovisas kan båda uppgifterna redovisas i planbestämmelsen som anges i plankartan. Enligt 4 kap. 21 § PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden endast i antal månader gör detaljplaner mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen (NGP) anges att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och
- omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

PLANBESTÄMMELSE FINNS MEN BETECKNINGEN SAKNAS I PLANKARTAN

Bland planbestämmelserna finns en sammanfallande egenskapsgräns som saknas i plankartan. Om bestämmelsen ska användas inom planområdet bör bestämmelsen överensstämma med vad som anges i listan med planbestämmelser.

Bland planbestämmelserna finns bestämmelsen a₁ med beteckningen "Marklov krävs även för hårdgörning av mark". Lantmäteriet har dock inte kunnat hitta beteckningen på plankartan. Däremot framkommer "a1" i plankartan. Om bestämmelsen ska användas inom planområdet bör bestämmelsen överensstämma med vad som anges i listan med planbestämmelser.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

För att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas krävs att väsentlighets- och båtnadsvillkor kan uppfyllas enligt 5-6 §§ AL. Det finns även fler villkor för inrättande av gemensamhetsanläggning i 7 - 11 §§ AL. I planbeskrivningen nämns en rad ändamål som kan vara av väsentlig betydelse för tillkommande fastigheter, men prövningen kommer behövas för respektive ändamål i den kommande anläggningsförrättningen där gemensamhetsanläggning(ar) bildas, vilket kan förtydligas.

En annan fråga är gränsdragningen mellan avvattning och annat

- MARK OCH PLANERING -

2024-08-26

Dnr 2020/74
DP 396

omhändertagande av dag- och dräneringsvatten. För markavvattning ska Lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (LVV) tillämpas, vilket innebär att en gemensamhetsanläggning inte kan upprättas. För annat omhändertagande av vatten är emellertid AL tillämplig, se bl.a MÖD 2013:49.

ÖVRIGA FRÅGOR

Lantmäteriet noterar att ett av detaljplanens syfte är hållbarhet medan de inventerade naturvärdena har lämnats utanför planområdet. Det är inte i dagsläget möjligt att avgöra om planområdets verksamhet kan ha negativ inverkan på värdena vid detaljplanens genomförande.

Kommentar

Plankartans skala har justerats och utökats till A2 för att uppfylla tillgänglighetskravet i plan- och bygglagen. Bestämmelserna går därmed tydligare att utläsa.

Teckenförklaring för grundkartan har lagts till i plankartan. Redovisning av rättigheter har lagts till i plankartan samt aktualitetsdatum för fastighetsredovisning och grundkarta.

Planbeskrivningen har under rubriken *fastighetsrättsliga frågor, gemensamhetsanläggningar* kompletterats med information om att prövning kommer behöva göras för respektive ändamål i kommande anläggningsförrättning där gemensamhetsanläggning(ar) bildas.

Syftet med gemensamhetsanläggningen är för gemensamma funktioner inom planområdet såsom vägar, vatten och avlopp och dagvatten. Markavvattningsföretagen ska inte ingå i gemensamhetsanläggningen utan fortsatt hållas separat. Markavvattningsföretagen kommer därmed inte påverkas i samband med detaljplanens genomförande och gemensamhetsanläggningens bildande.

Eftersom det i de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner anges att genomförandetiden ska anges i antal månader för att kunna leverera upp detaljplaner till NGP (Nationella Geodata plattformen) så är de program som finns på marknaden för att upprätta digitala detaljplaner i uppbyggda efter de nationella specifikationerna. Plankarta och planbeskrivning har justerats och tydliggjort antalet år detaljplanen har som genomförandetid.

Planbestämmelsen a₁ har i kartan justerats så att den stämmer överens med beteckningen.

I planbeskrivningen under rubriken bakgrund och syfte görs en koppling till ett av effektmålen för kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsnämnden som är kopplat till hållbarhet. Det är inget

- MARK OCH PLANERING -

2024-08-26

Dnr 2020/74
DP 396

som finns med i detaljplanens direkta syfte utan är enligt följande:
" Planförslaget DP 396 syftar till att i enlighet med kommunens översiktsplan, utveckla området till ett verksamhetsområde. Verksamheter som idag ligger i ortens centrala delar ska enligt översiktsplanens viljeyttring på sikt flyttas. På så sätt främjas en bättre placering för befintliga och nytillkomna verksamheter. Att möjliggöra verksamhetsmark i tätortens utkant såsom utreds i detta planförslag, DP 396, är ett led i detta. Strävan är att kunna möjliggöra för mellan två och fem fastigheter för verksamhetsändamål".

Trafikverket

Detaljplanen syftar till att utveckla området till ett verksamhetsområde. Planområdet är beläget söder om Harbo tätort längst med allmän statlig väg 272 och berör fastigheterna Forsbo 1:66 och Forsbo 1:119.

Parkering

Trafikverket anser att markparkering inte ska ske inom vägens säkerhetszon, vilket är 7 meter mätt från vägkant. Trafikverket anser att plankartan bör regleras i enlighet med detta.

Kommentar

Plankartan har justerats och plangränsen har flyttats in cirka 3 meter inom området som är prickat i plankartan. Detta för att uppfylla kravet på säkerhetszon till väg 272.

Miljö- och byggnämnden**Kulturmiljö och gestaltning***Höjd, volym och skala*

Bygg- och miljönämnden noterar att högsta tillåtna nockhöjd inom planområdet har ändrats från 8 till 14 meter sedan den föregående granskningen. Nämnden har inte funnit någon förklaring till ändringen, men tolkar avsikten är att öka planens flexibilitet. Då planområdet kommer att bilda Harbos södra entré vill nämnden framföra att tillkommande bebyggelse kan komma att bli dominerande i det flacka och öppna landskapet.

Kommentar

Bygg- och miljönämnden har i övrigt inga synpunkter på planförslaget. Kommunen gör bedömningen att högsta nockhöjd behöver vara 14 meter för att skapa möjligheter för olika verksamheter att kunna etablera sig inom aktuellt område. Olika verksamheter har olika behov av höjd på byggnad och kommunen ser det därför 14 meter som lämpligt inom planområdet.

Tekniska enheten

Tekniska enheten har inget att erinra.

Kommentar

Noteras.

VafabMiljö

VafabMiljö har tagit del av rubricerat ärende och har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Noterat.

- MARK OCH PLANERING -

2024-08-26

Dnr 2020/74
DP 396*Region Uppsala*

Trafik och samhälle hänvisar till remissyttrandet på samrådet, daterat 2013-10-06.

Kommentar

Noteras.

PostNord AB

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.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Noteras.

*Harbo sockenråd*Sammanfattning

Harbo sockenråd som fortfarande ser positivt på ambitionen att i framtiden flytta verksamheterna i centrala Harbo till ett nytt område i anslutning till tätorten. Däremot är vi fortfarande mycket fundersamma till vilka verksamheter som kommer att vilja etablera sig där med de förutsättningarna som er lösning för värme, vatten, avlopp ska komma att hanteras.

Vi är också fortsatt fundersamma vad som krävs av de som kommer att arbeta inom de nya verksamheterna, vi tänker att det är tydligt att alla behöver bil och körkort. Det eftersom det inte finns angivet någon lösning för gång- och cykeltrafikanter eller rörelsehindre utan de förväntas använda den smala vägren som finns längs 272. Även användandet av jordbruksmark bör ses över ordentligt då jordbruksmark är viktigt för invånarna, kommunen och för Sverige i självförsörjande aspekt.

Värme, vatten, avlopp

Harbo Sockenråd har i sina tidigare kommentarer uttryckt frågan om hur värme, vatten och avlopp ska lösas genom enskild lösning på varje enskild verksamhet. Det är inte rimligt att anlägga fem avlopp, fem vattenbrunnar och fem bergvärmehål inom området. Vi

- MARK OCH PLANERING -

2024-08-26

Dnr 2020/74
DP 396

rekommenderar fortfarande någon form av gemensamhetsanläggning och/eller samfällighet. I skrivelse kan det utläsas att Lantmäteriet anser att det vore möjligt att genomföra detta om fastighetsägarna är överens om detta.

Jordbruksmark

Området som anses i DP i dagsläget jordbruksmark. Om området är av stort samhällsintresse så att jordbruksmarks ska användas återstår att se. Jordbruksmark är viktigt för invånarna, kommuner och för Sverige i ett självförsörjande aspekt. Jordbruksmark får som sagt endast exploateras för väsentliga samhällsintressen. Dock finns ingen tydlig definition av vad som faktiskt utgör ett sådant intresse. Därför bör detta utredas. Lantmäteriet kommenterar detta "Huruvida väsentlighetsvillkoret är uppfyllt får prövas i samband med kommande lantmäteriförrättning". Dock är det rimligt att separera industri och bostadsbebyggelse.

Gatunät, gång och cykelvägar samt Tillgänglighet.

"Gata som leder till de i och med detaljplanens genomförande nyblivna verksamhetsområde avses lösas genom befintlig anslutning till länsväg 272. Närmsta befintliga busshållplats är Tärnsjö vägskäl, ca 280 meter söder om planområdet."

Någon lösning för gång- och cykeltrafikanter eller rörelsehindrade finns inte angivet, utan förväntas använda den smala vägren som finns längs 272. Den GC väg som är planerad slutar vid vägskälet Tärnsjö/272, därefter är det vägrenen som återstår.

Kommentar

I planbeskrivningen står det tydligt om hur vatten och avlopp ska lösas och i samrådsredogörelsen stod det följande i kommentaren om vatten och avlopp "*Det har innefattat diskussioner om hur vatten- och avlopp ska lösas på platsen. Området ligger idag inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och kommunen ser därför det som mest lämpligt med egen lösning. För kommunen har det varit viktigt att skapa en detaljplan som är flexibel och därmed skapa goda förutsättningar för genomförande av detaljplanens intentioner.*" Det är alltså upp till fastighetsägarna att bilda en gemensamhetsanläggning om så önskas.

En prövning av jordbruksmark har genomförts och finns redovisad i planbeskrivningen. Lämpligheten om det är lämpligt att ta jordbruksmark i anspråk har bedömts och motiverats och i detta fall bedöms den planerade verksamheten vara av väsentligt samhällsintresse.

Vägområdet längs med länsväg 272 omfattas inte av förslag till detaljplan och därmed finns inget förslag om någon gång- och cykelväg

- MARK OCH PLANERING -

2024-08-26

Dnr 2020/74
DP 396

ut till området.

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

*Naturskyddsföreningen
Heby*

Naturskyddsföreningen Heby har ingenting ytterligare att anföra angående ändring av detaljplan DP 396 Verksamhetsmark, Harbo, Heby kommun, Uppsala län.

Kommentar

Noteras.

FÖR MARK- OCH PLANERINGSENHETEN

Diana Lindström
Planarkitekt, Sweco AB