

Detaljplan för  
Verksamhetsmark Harbo  
Harbo tätort  
Heby kommun, Uppsala län

## Utlåtande över samråd

---

### Samrådet

Samrådstid för planförslaget var under perioden 2023-09-18 – 2023-10-09. Myndigheter, berörda fastighetsägare med flera har under denna tid beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Planförslaget har kommunicerats via utskick samt varit tillgängligt på kommunens webbplats.

Efter samråd om planförslag enligt standardförfarande ska resultatet av detta redovisas i en samrådsredogörelse. Denna ska redovisa de synpunkter som inkommit samt kommunens ställningstagande till synpunkterna och en motivering till dem.

### Yttranden

Totalt har **12** yttranden inkommit  
Nedstående instanser har inkommit med yttrande:

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

- MARK OCH PLANERING -

2024-01-30

Dnr 2020/74  
DP 396

- Harbomacken

Förändring av  
planförslaget efter  
samråd

### Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har under rubriken *Jordbruksmark* kompletterat motiverande av ett i anspråkstagande av jordbruksmark.
- Planbeskrivningen har under rubriken *gemensamhetsanläggningar* förtydligats om skötsel och underhåll av dagvattendamm och dike ska ingå i gemensamhetsanläggning.
- Planbeskrivningen har under rubriken *planbestämmelser* kompletterats med beskrivning av planbestämmelserna  $f_1$  och  $f_2$ .

### Plankarta

- Områden planlagda som NATUR har utgått i granskningsförslaget.
- Planbestämmelse g – gemensamhetsanläggning har lagt till inom område sekundär egenskapsgräns.

Länsstyrelsen

### Aktualitet och överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner för platsen.

### Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning än PBL

#### Jordbruksmark

I 3 kap. 4 § MB anges att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. All brukningsvärd åkermark, ska i största möjliga utsträckning skyddas från exploatering enligt hushållningsbestämmelserna. När åkermark ändå tas i anspråk för exploatering för att tillgodose väsentligt samhällsintresse ska en noggrann analys genomföras och en motivering till varför annan mark inte kan användas ska göras. Länsstyrelsen anser inte att kommunen i tillräcklig utsträckning har motiverat varför jordbruksmarken inom planområdet måste tas i anspråk. Då kommunens översiktsplan endast tar upp de avvägningar som behöver göras och inte väger olika lokaliseringar mot varandra behöver kommunen göra en lokaliseringsprövning för att motivera den valda platsen och varför ingen annan plats är lämplig. Stöd för att hantera frågan om jordbruksmark går att få av länsstyrelsens vägledning <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/arcgis/apps/MapSeries/index.html?appid=c8658b7>

- MARK OCH PLANERING -

2024-01-30

Dnr 2020/74  
DP 396[0e62f4dfa9daa8796f2cca0ea](#)

### Fornlämningar

En arkeologisk utredning har genomförts inom större delen av planområdet. Ingenting av antikvariskt intresse framkom vid det tillfället. Emellertid omfattande utredningen inte planområdets nordligaste del, där två mindre områden med naturmark förblivit outredda. Om markanvändningen skulle förändras inom de områdena ska samråd först ske med Länsstyrelsen då ett antal gravar från bronsålder/äldre järnålder finns i närområdet.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

### Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare motivering av ett i anspråktagande av jordbruksmark inom aktuellt planområde.

### Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet "Samråd gällande detaljplan för verksamhetsmark Harbo tätort, Heby kommun" där vi inte har något att erinra.

Trafikverket vill dock framhålla att väg 272 är transportled för farligt gods. Hänsyn till farligt gods ska beaktas för exploatering enligt rekommendationer berörd länsstyrelse anger. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet eller på Trafikverkets fastighet. Om det finns önskemål om detta, måste detta ske på egen mark.

### Kommentar

Noterat.

### Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

### **SEKUNDÄR EGENSKAPSGRÄNS ANVÄNDS MEN FINNS INTE SÄRSKILLT ANGIVEN SOM GRÄNSLINJE, DET ANGES INTE HELLER VILKA BESTÄMMELSER SOM AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄR EGENSKAPSGRÄNS**

I planen finns "Sammanfallande egenskapsgräns" vilket Lantmäteriet uppfattar som en kombinerad egenskapsgräns och sekundär egenskapsgräns.

Det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av sekundär egenskapsgräns. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på [sidan om gränshierarki](#): "Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser."

- MARK OCH PLANERING -

2024-01-30

Dnr 2020/74  
DP 396

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten "(begränsas av sekundär egenskapsgräns)" efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Lantmäteriets uppfattning är också att även den sekundära egenskapsgränsen bör redovisas under "Gränslinjer

### **REDOVISNING AV BERÖRDA RÄTTIGHETER**

Redovisningen av berörda rättigheter inom planområdet behöver ses över. I planbeskrivningen anges att det inte finns några "servitut inom eller i anslutning till planområdet". Det bör förtydligas att detta syftar på avtalsservitut.

Det framgår i nuläget inte heller hur de befintliga officialservituten för väg och avlopp påverkas av planläggningen.

Upplysningsvis vill Lantmäteriet därvid informera om att vägservitutet till förmån för Forsbo 1:119 behöver upphävas för det fall att vägen inrättas som gemensamhetsanläggning. Vidare att servitut för enskilda ändamål inom markområden som utgör allmän plats enligt detaljplan kan komma att betraktas som planstridiga (se till exempel Mark- och Miljööverdomstolens avgörande MÖD P8653-17). I rättsfallet var förvisso frågan om servitut för utfartsrättigheter, men domstolen anger att *"bilda servitut för en enskild fastighet på allmän plats är inte förenligt med detaljplanen och kommer därför att hindra en rättighetsbildning enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988) och 9 § anläggningslagen (1973:1149)".*

Servituten behöver också redovisas i grundkartan.

Delar av planen som bör förbättras

### **OMRÅDE UTAN EGENSKAPSBESTÄMMELSER**

Det finns ett stråk i planen, som omges av sammanfallande egenskapsgräns och användningsgränser, där det inte finns någon egenskapsbestämmelse inritad. Är detta det tilltänkta området för den blivande gemensamma in- och utfartsvägen? På sidan 25 i planbeskrivningen finns en illustration som ger vid handen att så är fallet. Det bör i sådant fall övervägas att komplettera plankartan med ett markreservat.

### **BILDANDE AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING FÖR NARTURMARK**

Lantmäteriet vill upplysa om att detaljplanen inte utgör någon garanti för att gemensamhetsanläggning (ga) för naturmarken kommer att inrättas. Om blivande fastighetsägare är överens om att bilda en sådan ga torde det vara möjligt att genomföra. Om det inte föreligger någon överenskommelse måste ga:n uppfylla villkoret om väsentlig betydelse för de delägande fastigheterna (se

- MARK OCH PLANERING -

2024-01-30

Dnr 2020/74  
DP 396

5 § Anläggningslagen). Det framstår som ovisst om det föreligger sådan väsentlig betydelse för en ga avseende naturmark när det enbart är fastigheter för verksamheter som ska tillkomma. Huruvida väsentlighetsvillkoret är uppfyllt får prövas i samband med kommande lantmäteriförrättning.

**FASTIGHETSGRÄNSER MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET**

På sidan 31 i planbeskrivningen anges att inmätning av gränser med 0,025 meters lägesosäkerhet kan bli aktuellt. Lantmäteriet vill erinra om att sådan kontroll behöver göras innan planen antas.

*Kommentar*

Det område i plankartan som berördes av sekundär egenskapsgräns har i granskningshandling försetts med planbestämmelse om g – gemensamhetsanläggning. Det hade missats i samrådsförslaget.

I planbeskrivningen under rubriken rättigheter och servitut finns det redovisat om rättigheter som finns inom aktuellt planområde. Dessa är också redovisade i detaljplanens tillhörande fastighetsförteckning.

Planområdet har justerats och områden som i samrådsförslaget var planlagda som NATUR har utgått i granskningsförslaget. Därmed är frågan om gemensamhetsanläggning för naturmarken inte aktuellt.

Alla gränser kommer kontrolleras innan detaljplanen antas.

*Miljö- och byggnämnden*

Bygg- och miljönämnden är positiv till planförslaget och delar beskrivningen att planen kommer att möjliggöra en bättre placering för befintliga och tillkommande verksamheter samt möjliggöra för bostadsförtätning i de centrala delarna av Harbo.

*Natur**Naturvärdesinventering*

En naturvärdesinventering har utförts för den planerade ytan. De områden som noterats ha naturvärden i inventeringen eller som är biotopskyddade har undantagits exploatering.

*Jordbruksmark*

Marken som planeras att exploateras är i dagsläget jordbruksmark. Kommunen har i arbetet med detaljplanen gjort en bedömning av markens värde som brukningsvärd, samhällsintresset i den nya markanvändningen och förutsättning för att ta annan mark i anspråk. Motiveringen till att ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk för exploatering bedöms välgrundad och värdet med att separera industri och bostadsbebyggelse är stort.

*Miljö**Dagvatten*

I dagvattenutredningen för området föreslås att ett svackdike anläggs som leder dagvattnet till en damm. En dagvattenanläggning behöver skötas för att fungera och det bör redan i detaljplanen bestämmas om ansvaret ska ligga på

- MARK OCH PLANERING -

2024-01-30

Dnr 2020/74  
DP 396

kommunen eller på en samfällighet.

Då anläggningen är till för att rena metaller och oljepartiklar från dagvatten kommer anläggningen kräva återkommande skötsel och åtgärder för att sanera bort dessa föroreningar.

#### Vatten och avlopp

Det anges i planbeskrivningen att dricksvatten och avloppslösningar ska ske enskilt för varje fastighet. Eftersom området ligger så nära det allmänna dricksvatten- och avloppsnätet så bör fastigheterna i första hand kopplas på med båda dricksvatten och avloppsvatten. Om det inte går så bör det i andra hand ses över om en gemensamhetsanläggning kan anordnas för att minska risken för inträngning av avloppsvatten till dricksvattenbrunnar. I så fall behöver en yta anges inom planområdet där en avloppsanläggning kan anordnas. I sista hand kan enskilda lösningar utredas. Eftersom det i dagvattenutredningen anges att marken till stor del består av lera så kan avloppsanläggningarna behöva anläggas som markbäddar eller reningsverk. Området ligger inom hög skyddsnivå med hänvisning till närheten till vattendrag och till Tämnaren. Därför ställs här även krav på extra rening av fosfor som till exempel kemfällning. Utloppsvatten från avloppsanläggning får inte släppas genom dagvattenanläggningen.

#### *Kulturmiljö och gestaltning*

##### Gestaltning/ tillkommande bebyggelse

Av planbeskrivningen framgår att planen ska vara så flexibel som möjligt och därför inte styra vilka typer av verksamheter som kan komma att etablera sig. Plankartan innehåller dock bestämmelser om bland annat nockhöjd, taklutningsintervall och byggnadsutformning för anpassning till omgivningen. Byggenheten är positiv till detta och bedömer att inga ytterligare bestämmelser behöver läggas till i plankartan.

Utformningsbestämmelsen fl innebär att nya byggnader ska utformas med material och färgsättning som anpassas till omgivningens jordbrukslandskap, bebyggelse och naturmiljö. Planbeskrivningen saknar dock en närmare beskrivning av bestämmelsens betydelse. Anpassning av färgsättning bedöms till exempel kunna innebära dova kulörer för att gestaltningsmässigt underordna sig landskapet, men också landsbygdens agrara bebyggelse såsom faluröda ekonomibygnader. Byggenheten föreslår därför att planbeskrivningens kompletteras i detta avseende.

Utformningsbestämmelsen f2 reglerar att bygglovspliktiga fristående skyltar ej får uppföras. Byggenheten föreslår att även betydelsen av denna bestämmelse förklaras i planbeskrivningen så att det framgår om det framförallt är ekologiska effekter, trafiksäkerhet eller landskapsbild som avses.

Av planbeskrivningen framgår att strävan är att kunna möjliggöra för mellan två och fem fastigheter för verksamhetsändamål. Det kan därför övervägas att reglera högsta tillåtna fastighetsarea.

- MARK OCH PLANERING -

2024-01-30

Dnr 2020/74  
DP 396

<i>Kommentar</i>	<p>Planbeskrivningen under rubriken <i>Gemensamhetsanläggningar</i> förtydliga att om att skötsel och underhåll av dagvattendamm och dike ska ingå i gemensamhetsanläggning.</p> <p>En dialog har genomförts tillsammans med tekniska enheten om vatten och avlopp inom aktuellt område. I och med att planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp har bedömningen gjorts att det är mest lämpligt med egen lösning. Detta kommer i samband med detaljplanens genomförande att ingå i en gemensamhetsanläggning som kommer bildas i samband med lantmäteriförrättning.</p> <p>Planbeskrivningen har under rubriken <i>planbestämmelser</i> kompletterats med beskrivning av planbestämmelserna <math>f_1</math> och <math>f_2</math>.</p>
<i>Tekniska enheten</i>	Tekniska enheten har inget att erinra då det föreligger enskilt huvudmannaskap inom hela detaljplanen.
<i>Kommentar</i>	Noteras.
<i>Region Uppsala</i>	Trafik och samhälle har inga synpunkter på planförslaget.
<i>Kommentar</i>	Noteras.
<i>Skanova</i>	<p>Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.</p> <p>Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.</p> <p>Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.</p> <p>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.</p> <p>Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <a href="https://www.ledningskollen.se">https://www.ledningskollen.se</a></p> <p>Kabelanvisning beställs via <a href="https://www.ledningskollen.se">https://www.ledningskollen.se</a></p> <p>För flytt av ledningar eller samordning gå in på <a href="#">Flytta kabel eller anmäl skadad kabel - Telia.se</a></p>
<i>Kommentar</i>	Noteras.
<i>Vattenfall Eldistribution AB</i>	Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

- MARK OCH PLANERING -

2024-01-30

Dnr 2020/74  
DP 396*Kommentar*

Noteras.

*PostNord Sverige 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.

*Naturskyddsföreningen  
Heby*

Naturskyddsföreningen Heby har inget att erinra angående ovanstående förslag till detaljplan, förutsatt att särskilt dagvattenutredningens föreslagna reningsåtgärder, bland annat dagvattenfördröjningar med diken och dammar för att minimera riskerna för översvämning, följs. Miljökvalitetsnormerna angående dagvatten får inte försämrats.

*Kommentar*

Noteras.

*Harbo sockenråd*

Sammanfattning

Harbo sockenråd ser positivt på ambitionen att i framtiden flytta verksamheterna i centrala Harbo till ett nytt område i anslutning till tätorten. Det är en bra ambition som skulle gynna hela Harbo samhälle. Men det är svårt att utröna hur kommunens tankegångar går. Så det torde bli svårt, om inte omöjligt, att hitta köpare som vill gå in med de förutsättningar som anges i DP 396.

Verksamhetsområdet är tänkt att härbärgera upp till fem fastigheter. Vi har funderingar och synpunkter på exempelvis hur Utfart och infart bör anläggas för att förbättra trafiksäkerheten. Det har inte heller beaktats hur man kan ta sig till och från områden om man inte är bilburen.

Vatten och avlopp lösas genom en enskild lösning på varje enskild fastighet men är det rent tekniskt möjligt att anlägga fem avlopp, fem vattenbrunnar och fem bergvärmehål inom området?

Det hade varit önskvärt att de fem företag (fyra aktiva idag) som idag huserar i Forsbo-området hade involverats om behov och önskemål och även bjudits in till att lämna synpunkter på samrådsmaterialet. Att inte så gjorts kommer att



- MARK OCH PLANERING -

2024-01-30

Dnr 2020/74  
DP 396

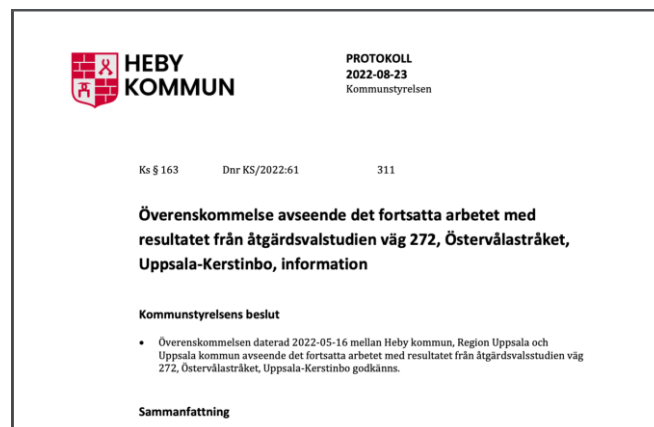
leda till flera feltänk i förslaget.

Generellt om dokumentet Planbeskrivning kan sägas att författaren/arna verkar ha fått instruktionen att hålla nere kommunens kostnader så mycket det går och dokumentet uppvisar en mycket svag, om någon, förståelse för företagande. Vilket även speglas i resultatet från den årliga rankingen av kommunernas företagsklimat som genomförs av Svenskt Näringsliv.

1 Yta för pendlarparkering saknas

Sedan tidigare har en pendlarparkering för alla transportslag i anslutning mot busshållplats Tärnsjö vägskal utpekats vid Harbomacken, dvs inom området för DP396.

Kommunstyrelsen har godkänt Överenskommelser mellan Region Uppsala, Heby kommun och Uppsala kommun avseende det fortsatta arbetet med åtgärdsvalsstudien väg 272;



Beslut om lokalisering av pendlarparkeringar beslutas av Region Uppsala och Heby kommun i vägplaneskedet för väg 272, sid 8 i Överenskommelsedokumentet;

- MARK OCH PLANERING -

2024-01-30

Dnr 2020/74  
DP 396

Aktivitet	Tidplan	Finansiering
<b>Infrastrukturåtgärder kopplat till kollektivtrafik och kombinationsresor</b>		
Cykelställ vid följande hållplatser: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Harbo centrum (Läge A eller Läge B)</li> <li>• Ny hållplats, längs väg 272 vid korsningen väg 878 (Läge B) (Södra utfarten från Kvarstarundan).</li> <li>• Ny hållplats, längs väg 272 vid korsningen väg 645 (Läge A och B) (Norra utfarten från Kvarstarundan).</li> <li>• Harbonäs vägskäl (Läge A och Läge B)</li> <li>• Gäddvikens vägskäl (Läge A)</li> </ul> Antalet cykelställplatser beslutas av Region Uppsala och Heby kommun i vägplaneskedet för väg 272.	I samband med produktionen av hållplatsen	Heby kommun Eventuellt kan åtgärderna finansieras via statlig medfinansiering om de uppfyller kraven i förordningen för statlig medfinansiering och Region Uppsalas riktlinjer.
Pendlarparkeringar kan tillkomma vid följande platser: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tärnsjö vägskäl för både cykel och bil</li> <li>• Harbo för både cykel och bil</li> <li>• Östervåla Gräsbövägen både cykel och bil</li> </ul> Lokaliseringen av pendlarparkeringar är en utredningsfråga och beslut om lokalisering av pendlarparkeringar beslutas av Region Uppsala och Heby kommun i vägplaneskedet för väg 272.	I samband med produktionen av hållplatsen	Heby kommun. Heby kommun har beviljats statlig medfinansiering för pendlarparkeringen Östervåla Gräsbövägen. Eventuellt kan de övriga pendlarparkeringarna finansieras via statlig medfinansiering om de uppfyller kraven i förordningen för statlig medfinansiering och Region Uppsalas riktlinjer.
<small>Pröv och parera av cykelställarna</small>	<small>Vid behov</small>	<small>Heby kommun</small>

Lokalisering av pendlarparkering för alla transportslag föreslås vid busshållplats Tärnsjö vägskäl i ÅVS bilaga 6 Stråkutredning för väg 272 avseende förutsättningar för hållbart resande, sid 162;



- MARK OCH PLANERING -

2024-01-30

Dnr 2020/74  
DP 396

graders kurva. Hur är det tänkt att långa bussar, eller ännu värre lastbilstrailer med stor grävskopa på, ska kunna svänga i en 90 graders kurva? Till denna sväng ska det även adderas minst en 90 graders kurva för att komma in på själva fastigheten.

*TEXT Bebyggelse, Planbeskrivningen sid 13:*

*"Planen skall vara så flexibel som möjligt och därför inte styra vilka typer av verksamheter som kan komma att etablera sig"*

Flexibilitet är en bra utgångspunkt men frågan är om förslaget inte är för flexibelt. Valmöjlighet utan styrning över tid för antalet och utformning av tomter ger i slutändan en begränsning av verksamhetstyp för den sista köparen. Det torde ha varit en tillräcklig flexibilitet om det ritats in fem tomter med anslutning till det kommunala avlopps- och vattennätet som för övrigt inte alls ligger så långt ifrån det nya verksamhetsområdet. En hugad spekulant som vill ha större ytor kan då köpa fler tomter.

*TEXT Bebyggelse, Planbeskrivningen sid 13:*

*"Längs planområdets gräns mot länsväg 272, Uppsalavägen har ett område NATUR lagts för att skydda trädbevuxet parti i planområdets sydvästra utkant".*

Här är det nog läge att tänka en gång till för detta naturområde skymmer sikten för in/utfarten och om träden togs bort skulle det avsevärt förbättra sikten och därmed trafiksäkerheten. För objekt 3, bilaga 1 Objektskatalog sid 6-7, framgår det att träden är unga aspar och annan lövsly vilka ej är föremål för det generella biotopsskyddet.

*TEXT Tillgänglighet, Planbeskrivningen sid 22:*

*"Funktionshinderperspektivet ska lyftas i ett tidigt skede i planeringsprocessen för att skapa ett samhälle som är tillgängligt och användbart för alla oavsett ålder eller funktionsnedsättning. Tillgänglighet handlar bland annat om att det ska vara möjligt att ta sig fram i området med rullstol eller andra hjälpmedel,"*

Här tas frågan "i området" men inte "till området" upp. Här har man inte beaktat hur man kan ta sig till och från områden om man inte är bilburen. Är det tänkt att gång- och cykeltrafikanter, och även rullstolsburna tydligen, ska gå/cykla utmed 272:an? Varför inte anlägga en GC-väg från Spånghagsvägen och ytterligare en från busshållplats Tärnsjö vägskäl norrgående?

*TEXT Jämställdhet, Planbeskrivningen sid 23:*

*"Aktuellt planområdet i den södra utkanten av Harbo samhälle, vilket gör det möjligt för människor som både kan komma att arbeta i området i framtiden och som besöker att nå med olika transportsätt. Dock är länsväg 272, Uppsalavägen smal och säkerheten för oskyddade trafikanter låg, vilket kommer behöva åtgärdas i framtiden om bebyggelseutveckling kommer fortsätta i området i framtiden."*

I texten ges stöd för att framsynt säkra anslutningar med GC-vägar till detta detaljplaneområde och detta tillgodoser även behov i Regionens genomförda åtgärdsvalsstudie med stråkutredning där just avsaknad av GC-vägar längsmed väg 272 är en återkommande påtalad brist.

- MARK OCH PLANERING -

2024-01-30

Dnr 2020/74  
DP 396

*TEXT Teknisk försörjning, Planbeskrivningen sid 24:*

*"Planområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom planområdet ska vatten och avlopp lösas genom en enskild lösning på varje enskild fastighet."*

Dagens verksamhetsområde i centrala Harbo har kommunalt vatten och avlopp och vägen utanför sköts också av kommunen. Det är så en företagare vill ha det. Betala för anslutning till el, vatten och avlopp och sedan betala en månadskostnad.

Skillnaden mellan dagens verksamhetsområde och det föreslagna framtida är diametralt motsatt – det nya är att ordna allt själv. En företagare som är intresserad av att skaffa ny mark på det föreslagna verksamhetsområdet får mycket stora kostnader för att över huvud taget kunna ta det i bruk. Vi tänker då närmast på att borra efter vatten, anlägga en avloppsanläggning med mark/infiltrationsbädd samt eventuell anläggning för fosforrening och borra efter bergvärme. Är det verkligen möjligt att anlägga en avloppsanläggning med infiltrationsteknik vid markförhållande med en grundvattenyta 3 dm ned i backen?

Därutöver är allt det här tidskrävande. Först ska tid läggas på tillståndsprocesserna för bygglov, marklov, vatten, avlopp och bergvärme. Dessutom tillkommer ansvar för att vara delaktig i "gemensamhetsanläggningarna".

*TEXT Karta situationsplan, Planbeskrivningen sid 25:*

På kartan ser det ut som om vägen har en 90 graders vinkel. Det är naturligtvis omöjligt att ha.

*TEXT Huvudmannaskap, Planbeskrivningen sid 29:*

*"Planområdet omfattas inte av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Heby kommunen har därför gjort bedömningen att enskild lösning är det bästa för område."*

Vatten och avloppsledningarna ligger inte så långt från området. Hur ser det ut i de andra orterna i kommunen som Heby och Östervåla? Ett verksamhetsområde i Harbo borde väl rimligtvis ges samma förutsättningar som övriga orter i kommunen.

*TEXT Huvudmannaskap, Planbeskrivningen sid 29:*

*"För områden som är planlagda som allmän plats NATUR och kvartersmark, verksamheter gäller enskilt huvudmannaskap. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att det är gemensamhetsanläggningen som har ansvaret för utbyggnaden av anläggningar som är belägna på allmän plats inom planområdet samt utbyggnad väg. Gemensamhetsanläggningen har även ansvaret för drift och underhåll av sådana anläggningar."*

För oss är det oklart vad som ingår i det här. Innebär det ytterligare kostnader och tid för fastighetsägarna? Kommer det här med Gemensamhetsanläggningar att påverka befintliga fastigheten Forsbo 1:119 Harbomacken och i så fall hur? Hur omfattas kvartersmarken som används till dagvattendamm och transformatorstation av Huvudmannaskapet?

- MARK OCH PLANERING -

2024-01-30

Dnr 2020/74  
DP 396

En förutsättning för den första köparen av tomt inom verksamhetsytan är ju att lokalgata, svackdike, transformatorstation och dagvattendamm är färdigställda.

*TEXT Plankarta, Planbeskrivningen sid 30:  
"Område E2 för dagvattendamm."*

Är området verkligen väl tilltaget för att inrymma dagvattendamm med minst 380 kubikmeter fördröjningsvolym ovan grundvattenytan? Dammens slänter och befintlig marks topografi kräver att en rektangulär yta är väl tilltagen.

*TEXT Gemensamhetsanläggningar, Planbeskrivningen sid 31:  
"En gemensamhetsanläggning för område NATUR och väg till framtida fastigheter kommer skapas i samband med fastighetsbildning."*

Vad innebär detta? Vägsamfällighet med ansvar och kostnader för eventuella nya småföretagare? Är gemensamhetsanläggningar vanliga inom verksamhetsområdena inom Heby kommun? T ex i Heby och Östervåla? Likabehandlingsprincipen bör tillämpas här tack. Är det här, Lantmäteriförrättningar, något som intresserade småföretagare är intresserade av att bekosta och driva?

*TEXT Fastighetsbildning, Planbeskrivningen, sid 31:  
"Två till fem fastigheter för verksamhetsändamål kommer att avstyckas från fastigheten Forsbo 1:66 och delas in i nya fastigheter. Åtgärder vilka berör avstyckning och fastighetsreglering kräver ansökan om lantmäteriförrättning och behandlas i enlighet med fastighetsbildningslagen av lantmäterimyndigheten."*

Verksamhetsområdet är tänkt att härbärgera upp till fem fastigheter. Är det rent tekniskt möjligt att anlägga fem avlopp, fem vattenbrunnar och fem bergvärmehål inom området? Eller bygger resonemanget på att de olika fastighetsägarna går ihop med gemensamma lösningar. Det förutsätter att det finns fastighetsägare vid en tidpunkt och det är inte alls säkert för det kan ta årtionden innan hela området är sålt. Krav på säkerhetsavstånd för eller emellan de olika anläggningarna medför dessutom minskad användning av tomtens markyta för exempelvis hallar och trafik.

Svårt att utröna hur kommunens tankegångar går här, men det torde vara svårt, om inte omöjligt, att hitta köpare som vill gå in med de här förutsättningarna.

Speciellt med tanke på att de företag som finns på verksamhetsområdet idag är en/tvåmansföretag eller företag med ett fåtal anställda. Lokalerna för kontorsarbete är också små och företagen är oftast ute och arbetar och inte på plats.

Det vore önskvärt att det nya verksamhetsområdet hanteras som alla andra verksamhetsområden i kommunen. Utan huvudmannaskap och med kommunalt vatten och avlopp och utan krav på bergvärme.

- MARK OCH PLANERING -

2024-01-30

Dnr 2020/74  
DP 396

*TEXT Planbestämmelser, Planbeskrivningen sid 28:  
"8 meter i nockhöjd"*

Högsta nockhöjd 8 meter låter för lite om man menar allvar med att flytta verksamheter som omfattar gräv och anläggningsmaskiner. Idag manövreras lastmaskiner in emellan takstolar för klara höjder över 8 meter som behövs för service och kontroller. En högsta nockhöjd om 10 meter är istället rimlig för att tillgodose en relevant invändig fri höjd mot yttertakskonstruktioner i hallar.

Grundvattenytan är dessutom ca 3 dm under färdig mark, vilket ej möjliggör att förlägga en fuktsäkrad konstruktion för bottenplattor på en lägre nivå (se kap 7 i PM Geoteknik).

*TEXT Rekommendationer, förebyggandesskyddsåtgärder, Dagvattenutredning sid 33:  
"Anslutning av området till kommunalt vatten och avlopp rekommenderas att utredas och övervägas noggrant."*

Har detta gjorts och vilka argument var avgörande för att inte ansluta området till det kommunala nätet?

*TEXT Rekommendationer, förebyggandesskyddsåtgärder, Dagvattenutredning sid 33:  
"Tydliga skötsel- och underhållsplaner med regelbunden kontroll och underhåll av dagvatten[1]system och fördröjningsanläggningar. En periodisk skötsel är viktig för att säkra dess långtids[1]funktion. Igensättning av olika delar reducerar kapaciteten samt ökar risken för problem med lokal översvämning och vattenrelaterade skador."*

Är skötsel och underhåll av dike och damm tänkt att vara en kommunal angelägenhet eller ska det ingå i "Gemensamhetsanläggningen"?

### 3 Ranking av kommunernas företagsklimat

Svenskt Näringsliv rankar det lokala företagsklimatet varje år. Årets rapport publicerades i september och där framgår att Heby kommuns företagsklimat rankas som nummer 264 av 290 kommuner. Det senaste året har kommunen tappat 18 placeringar (2022=248). På lite längre sikt, sedan 2016, har Heby kommun tappat 164 placeringar!

En rad parametrar bedöms, bl a Dialog mellan företag och kommunens beslutsfattare, Kommunpolitikernas attityder till företagande samt Kommunens information till företagen.

Heby kommuns Näringslivsstrategi borde ha en ambition och strävan efter att ge företagare bästa möjliga förutsättningar för att etablera och driva företagsamhet i Heby kommun som övergripande strategi. Näringslivsstrategin saknar formuleringar i denna riktning och tyvärr så ser vi att denna ambition, att ge bästa möjliga förutsättningar för företagare, i mångt och mycket lyser med sin frånvaro i detta detaljplaneförslag.

De bristande förutsättningarna i föreliggande detaljplaneförslag kommer

- MARK OCH PLANERING -

2024-01-30

Dnr 2020/74  
DP 396

knappast att förbättra Heby kommuns position i botten av företagsrankingen.

### *Kommentar*

I arbetet med framtagande av detaljplan har dialoger genomförts med olika förvaltningar på kommunen om aktuellt planområde för att skapa de bästa förutsättningarna för utveckling av verksamheter invid Uppsalavägen. 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.

I gällande översiktsplan för Heby kommun finns det inget redovisat om pendlarparkering inom aktuellt planområdet. Det finns däremot en väster om planområdet invid Uppsalavägen, länsväg 863 som är markerad med röd cirkel i bild nedan.



Heby kommun gör bedömningen att det inte är en lämplig lösning att ha en pendlarparkering inom punktprickade området närmast mot Uppsalavägen i aktuellt planområde. Kommunen ser det som viktigt att hålla ytan fri och nyttjas exempelvis som en bredare infart för godstransporter. I förslag till detaljplan finns det inget som planläggs som gata utan en gräns som visar var vägen ska gå.

Dagvattendammen är dimensionerad utifrån resultatet av dagvattenutredningens undersökning. Därmed ska dagvattendammen vara väl tilltagen och klara hantering av dagvatten från området.

Skötsel och underhåll av dike och damm ska ingå i gemensamhetsanläggning. Planbeskrivningen har förtydligats om vad som ingår i



- MARK OCH PLANERING -

2024-01-30

Dnr 2020/74  
DP 396

gemensamhetsanläggningen för området.

Övrig synpunkt är inget som berör detaljplanen.

### *Harbomacken*

Här kommer det lite yttrande gällande detaljplan DP 396.

1. Transformatorstation. Det blir bra för det finns planer på Laddstations för bil och lastbilar.
2. Bergvärme. Området föreslås att uppvärmas med bergvärme. Harbomacken har inget intresse av att använda bergvärme som uppvärmningsmetod.
3. Gemensamhetsanläggningar. Harbomacken sköter i dag infarten till macken och det kommer vi att fortsätta att göra, och blir det fler så blir det ett utökat ansvar. För övrigt så vill vi inte ha något utökat ansvar var det gäller övriga gemensamhetsanläggningar.
4. Sen kan jag tycka att 2010 sa man att pendlarparkeringen skulle flytta från andra sida 272 till denna sida för att det skulle bli verksamhets mark, som då skulle detaljplaneras det är bara 13 år sen!

### *Kommentar*

I planbeskrivningen föreslås bergvärme men det är fastighetsägaren som bestämmer vilken uppvärmningen blir på den enskilda fastigheten.

I samband med detaljplanens genomförande kommer en gemensamhetsanläggning att bildas där fastigheter som finns inom aktuellt planområde kommer ingå.

Pendlarparkeringen finns som det står i yttrandet på andra sidan av väg 272, Uppsalavägen. Kommunen ser det inte som möjligt att lägga pendlarparkeringen inom aktuellt planområde.

FÖR MARK- OCH PLANERINGSENHETEN

Diana Lindström  
Planarkitekt, Sweco AB