



HÅBO
KOMMUN

NORMALT PLANFÖRFARANDE

PBL 2010:900

DPL 424

ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för
fastigheten Bålsta 2:69 m.fl., Björkvallen
Håbo kommun, Uppsala län**

PLANBESKRIVNING



Vy som illustrerar möjlig bebyggelse längs nya lokalgatan i Björkvallen. I förgrunden illustreras flerbostadshus i två våningar och i bakgrunden syns flerbostadshus i fyra våningar.

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. 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.

Förslaget bearbetas sedan och ställs ut en gång till för granskning. Under tiden för granskning finns möjlighet att lämna synpunkter på det justerade planförslaget. De synpunkter som, skriftligen, kommer in sammanställs och besvaras av kommunen i ett utlåtande. Utifrån utlåtandet kan en del mindre ändringar göras i planen innan den lämnas över till kommunfullmäktige för antagande. Efter att planen antagits löper en tre veckors provotid då planen kan överklagas. Om ingen överklagan kommit in, vinner planen laga kraft. Vid överklagande prövas planen av mark- och miljödomstolen.



Beslut om planläggning

Kommunstyrelsen beslutade 2013-10-21 (KS 2013-10-21, § 166) om uppdrag för detaljplan för fastigheten Bålsta 2:69 m.fl., Björkvallen. Eftersom beslutet om planuppdrag togs efter 2 maj 2011 så handläggs planen enligt nya Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

I september 2007 upprättade kommunen och Solfältet fastighet AB ett fastighetsregleringsavtal i samband med att detaljplanen DPL 373 Solslätten, vann laga kraft. Bålsta 2:316 ingick inte i detaljplanen för Solslätten. Avtalet reglerade markersättning till Håbo kommun samt tillträde till marken.

Solfältet fastighet AB ansökte, 2008-05-12, om detaljplaneändring av fastigheten samt köp av kommunens fastighet Bålsta 3:354 och 2:69. Kommunstyrelsen beslutade 2008-09-08 § 113 att inte aktualisera begärd planändring samt att området skulle ingå i arbetet vid tidpunkten pågående arbete med den fördjupade översiktsplanen för Bålsta tätort.

Den 7 september 2009 beslutade kommunstyrelsen enligt § 111 att förlänga fastighetsregleringsavtalet samt att avtalet skulle utgöra en option om markförvärv när en ny detaljplan vinner laga kraft. I och med nu aktuellt planförslag kommer inte detta avtal genomföras.

Tidplan

Samråd	2:a kvartalet 2014
Granskning	2:a kvartalet 2018
Antagande	3:a kvartalet 2019

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Översiktlig Geotekniks undersökning WSP (2014-08-25)
- Dagvattenutredning, WSP Samhällsbyggnad (senaste version 2018-03-22)
- Solstudie
- Illustrationsplan för nytt parkstråk
- Illustrationsplan för torg

Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av Ettelva arkitekter och Reierstam arkitektur (byggherrekonsult) genom Stefan Stare/Daniel Säfström och Göran Reierstam i samarbete med tjänstemän inom Håbo kommun genom Norconsult och Torkel Öste Fastighetskonsulter. För utredningar som ligger till grund till detaljplanen har Sweco infrastructure (gatuprojekteringsunderlag), Funkia (landskapsplanering) och WSP (dagvattenutredning) medverkat.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	4
1. PLANBESKRIVNING	6
1.1 <i>Inledning</i>	6
1.2 <i>Planens syfte och huvuddrag</i>	6
1.3 <i>Genomförandetid</i>	6
1.4 <i>Tidigare ställningstagande</i>	6
1.4.1 Kommunens vision – Vårt Håbo 2030	7
1.4.2 Bostadsförsörjningsprogram	7
1.4.3 Översiktsplan/Fördjupad översiktsplan	7
1.4.4 Planprogram	8
1.4.5 Gällande detaljplaner/Förordnanden	8
1.4.6 Kommunala beslut i övrigt	9
2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG	10
2.1 <i>Bakgrund</i>	10
2.2 <i>Plandata</i>	10
2.2.1 Planområde och angränsande områden	11
2.2.2 Riksintressen	11
2.2.3 Strandskydd.....	11
2.2.4 Fornlämningar	11
2.3 <i>Natur</i>	12
2.3.1 Mark och vegetation	12
2.3.2 Geotekniska förhållande	12
2.3.3 Risk för skred/höga vattenstånd	12
2.3.4 Markföroreningar	12
2.4 <i>Bebyggelse</i>	12
2.4.1 Bostäder	13
2.4.2 Fasadgestaltning.....	16
2.4.3 Offentlig och kommersiell service	16
2.4.4 Angränsande bebyggelse.....	17
2.4.5 Stadsbild/landskapsbild.....	18
2.4.6 Byggnadskultur	18
2.4.7 Tillgänglighet	20
2.4.8 Ljusförhållanden.....	20
2.5 <i>Det offentliga rummet, mötesplatser</i>	20
2.5.1 Trafik.....	20
2.5.2 Gatustruktur	21
2.5.3 Gatumiljö	22
2.5.4 Friytor- lek och rekreation.....	23
2.5.5 Kollektivtrafik	25
2.5.6 Angöring	25
2.5.7 Parkering	25
2.5.8 Utfarter.....	26
2.6 <i>Tekniska frågor</i>	26
2.6.1 Vatten- och avlopp	26
2.6.2 Dagvatten	26

2.6.3	Översvämningsrisk	28
2.6.4	El-, tele- och datanät	28
2.6.5	Värme	28
2.6.6	Avfallshantering.....	28
2.7	<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	30
2.7.1	Radon	30
2.7.2	Buller, luftkvalitet och vibrationer	30
2.7.3	Barnkonventionen	30
2.7.4	Trygghet	30
2.7.5	Markföroreningar	31
3.	GENOMFÖRANDE	33
3.1	<i>Organisatoriska åtgärder</i>	33
3.1.1	Planförfarande.....	33
3.1.2	Preliminär tidsplan	33
3.1.3	Genomförandetid.....	33
3.2	<i>Ansvarsfördelning/ huvudmannaskap</i>	33
3.3	<i>Avtal</i>	34
3.3.1	Befintliga avtal.....	34
3.3.2	Genomförandavtal med överlåtelse av mark.....	34
3.4	<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	35
3.4.1	Fastighetsbildning	35
3.4.2	Blivande gemensamhetsanläggningar.....	36
3.4.3	Blivande ledningsrätt.....	37
3.4.4	Befintliga servitut och ledningsrätt	37
3.5	<i>Markägoförhållanden</i>	39
3.6	<i>Kostnader för fastighetsbildning</i>	39
3.7	<i>Anslutningsavgifter</i>	39
3.8	<i>Bygglovavgifter</i>	39
3.9	<i>Kostnader för framtida drift</i>	39
3.10	<i>Tekniska frågor</i>	39
3.10.1	Parkering på kvartersmark	39
3.10.2	Vatten- och avlopp samt dagvatten	39
3.10.3	Utfart	40
3.11	<i>Tekniska utredningar</i>	40
4.	KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG.....	41
4.1	<i>Behovsbedömning</i>	41
4.1.1	Buller	41
4.1.2	Närmiljö.....	41
4.1.3	Markföroreningar	42
4.1.4	Luftkvalitet	42
4.2	<i>Sociala konsekvenser</i>	42
4.3	<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	42

1. PLANBESKRIVNING

1.1 Inledning

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.

1.2 Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är möjliggöra kompletterande bostadsbebyggelse inom planområdet. Huvuddragen är en småskalig trädgårdsstad med tydliga kvartersbildningar; hus orienteras kring privata innergårdar. Planförslaget medger byggrätter för såväl flerbostadshus som radhus. Skalan på bebyggelsen varierar mellan 2 och 4 våningar, med betoning på lägre byggnadshöjder söderut och högre norrut.

För planområdet föreslås en gatustruktur med kvarter som orienteras kring en gemensam ny lokalgata som genomkorsar området och som förbinds med Bålstavägen och Idrottsvägen.

Detaljplanen ska även lämna plats för allmänna mötesplatser. En torgyta planeras i områdets norra del vid den befintliga byggnaden medborgarhuset. Ett grönstråk som idag ingår i nuvarande idrottsytan kommer i detaljplanen att avsättas som parkmark.

1.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från och med den dag detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess den ändras eller upphävs.

1.4 Tidigare ställningstagande

En detaljplan måste förhålla sig till andra planer, policys och ställningstagande. En del riktlinjer visar en övergripande riktning såsom visionen och översiktsplanen medan andra riktar in sig på specifika områden såsom bostadsförsörjningsprogram eller kulturmiljöprogrammet. Gällande detaljplaner som finns på platsen eller ligger intill planområdet är dokument som också ska beaktas när planläggningen sker.

1.4.1 Kommunens vision – Vårt Håbo 2030

Visionen är vägledande för den kommunala verksamheten som har samlat de övergripande riktlinjerna som kommunen har för att hållbart utveckla och vägleda kommunen. Visionen består av fyra inriktningar beskrivna utifrån rubrikerna *Håbo – en aktiv part i Mälardalen*, *Mälarkommunen nära naturen*, *Bålsta – en levande småstad* och *”I hållbara Håbo finns det goda livet”*. Den första inriktningen tar fasta på Håbos goda läge i Mälardalen utifrån kommunikationshänseende och en plats med gott utbud av jobb, utbildning och kultur. Visionen har en ambition om att det år 2030 ska bo 25 000 invånare Håbo kommun. Planområdet ligger vid Medborgarhuset och dess utbud av kultur och fritidsaktiviteter. Området ligger även intill en attraktiv grundskola. Detaljplanen kommer att generera bostäder för att kunna nå den nivå som Håbo kommun siktar mot. Detaljplanen medverkar i den andra ambitionen om en mälarkommun nära naturen. Genom dess anpassning till omgivande grönytor och tillvaratagande av befintlig trädgrönska inom planområdet. Detaljplanens inriktning faller också väl i linje med den tredje ambitionen om en levande småstad. Området förtätas med en blandning av olika byggnadstyper och möjliggör för verksamheter i en del av området. Till hållbarhetsambitionen tillför detaljplanen ett effektivt markutnyttjande om varierad och tät bebyggelse inom relativt kort avstånd till centrum, kollektivtrafik och järnvägsstationen. Planen fastställer även en tydlig strategi för lokalt omhändertagande och rening av dagvatten.

1.4.2 Bostadsförsörjningsprogram

Kommunen har antagit ett bostadsförsörjningsprogram (2014-12-15) som anger riktlinjer för bostadsförsörjningen. Tillkommande bostäder genom denna detaljplans genomförande uppfyller en del av dessa riktlinjer, bl.a. ambitionen att bygga nya bostäder inom 400 meter från hållplats för kollektivtrafik, och att förtäta inom befintliga bostadsområden längs med kollektivtrafikstråk.

1.4.3 Översiktsplan/Fördjupad översiktsplan

Detaljplanen stämmer överens med den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Bålsta tätort, antagen av kommunfullmäktige 14 juni 2010. Där redovisas att Björkvallen kan planeras för en tätare bebyggelse som behöver anpassas till omgivningen samt att parkering löses småskaligt för hela området. Småstadskarakteren ska behållas i samklang med omgivningen. Service och boende ska kombineras för att skapa trygghet alla timmar på dygnet. I samband med detaljplanering bör studier angående trafikförsörjningen göras.

Ett pågående arbete med en ny översiktsplan görs för Håbo kommun och samrådsförslaget från 2017 pekar ut området där björkvallen ingår. Björkvallen tillhör stadsbyggnadszon 2 och kopplas ihop med ett område som går längs Stockholmsvägen mellan gamla Bålsta och tågstationen. Stockholmsvägen kommer att ha högre bebyggelse vid Bålsta centrum och lägre bebyggelse ju längre bebyggelse närmare gamla Bålsta. Områden längs denna väg ska hålla karaktären av en småstad. Bebyggelsen ska vara sammanhållen och vara 2 våningar. Byggnaderna ska ha en blandning av verksamheter och bostäder och ha varierande utformning.

1.4.4 Planprogram

Ett planprogram har inte gjorts i samband med denna detaljplan, vid uppstarten bedömdes det att det fanns tillräckligt underlag för att kunna föra projektet vidare.

1.4.5 Gällande detaljplaner/Förordnanden

Planområdet är sedan tidigare planlagt och omfattas av fyra detaljplaner. Områdets detaljplaner har möjliggjort en öppen yta med en fotbollsplan samt en större parkering och ett område för samlingslokaler. Omkringliggande platser har bestämmelser som reglerar bostäder och verksamheter.

”Byggnadsplan för Bålsta stationssamhälle (Y2), Håbo kommun, Uppsala län”. Planen fastställdes 1956-01-10 och genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen innehåller bl.a. områden för bostäder och idrottsändamål. Denna plan omfattar fotbollsplanen.

”Byggnadsplan för Västerängen - Norrhagen (Y18), Håbo kommun, Uppsala län”. Planen fastställdes 1974-01-29 och genomförandetiden har gått ut. Även denna plan reglerar områden för bostäder och idrottsändamål. Delar av detaljplanen omfattades tidigare av förordnande enligt 113 § Byggnadslagen. Detaljplan (dpl 230) för Bålsta 2:18 som vann laga kraft 19 oktober 1990 ersatte den del som avsåg 113 §. Förordnande enligt 113 § är därmed utspelad.



Detaljplaner i området och i närliggande områden.

”Detaljplan för Västerängsskolan (Dpl 307), Håbo kommun, Uppsala län”. Planen fastställdes 2001-11-20 och genomförandetiden har gått ut. Planen innehåller bl.a. områden för skola, samlingslokal och parkeringar.

”Detaljplan för Bålsta 2:18 (Dpl 230), Håbo kommun, Uppsala län”. Planen fastställdes 1990-10-19. Genomförandetiden har gått ut. Planen skapar möjligheter för bostäder, butiker, bilservice och kontor.

1.4.6 Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2013-10-21 (KS 2013-10-21, § 166) om uppdrag för detaljplan för fastigheten Bålsta 2:69 m.fl., Björkvallen. Eftersom beslutet om planuppdrag togs efter 2 maj 2011 så handläggs planen enligt nya Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Ett ramavtal är upprättat mellan Håbo kommun och Boklok Housing AB som anger principerna för kostnadsansvaret i framtagandet av detaljplanen samt till viss del genomförandet.

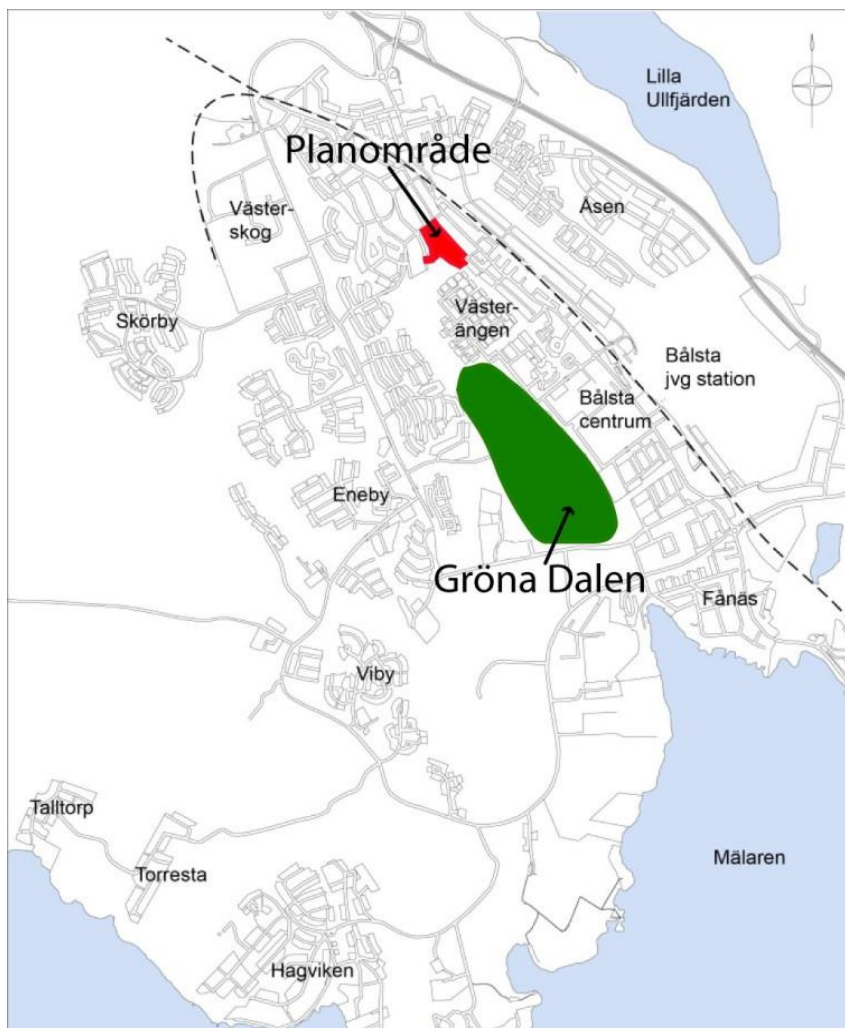
2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

2.1 Bakgrund

Kärnan av aktuellt planområde utgörs av Björkvallen; gräs fotbollsplan för 11-mannalag som utgjort en tävlings- och träningsplan för fotboll. Inom planområdet finns också en boulebana med tio banor. Dessa banor är anslutande till parkeringen som ligger söder om Medborgarhuset. Medborgarhuset har en biosalong med som har visningar cirka 1 gång i veckan. Medborgarhuset har även flera lokaler som hyrs ut för olika evenemang.

2.2 Plandata

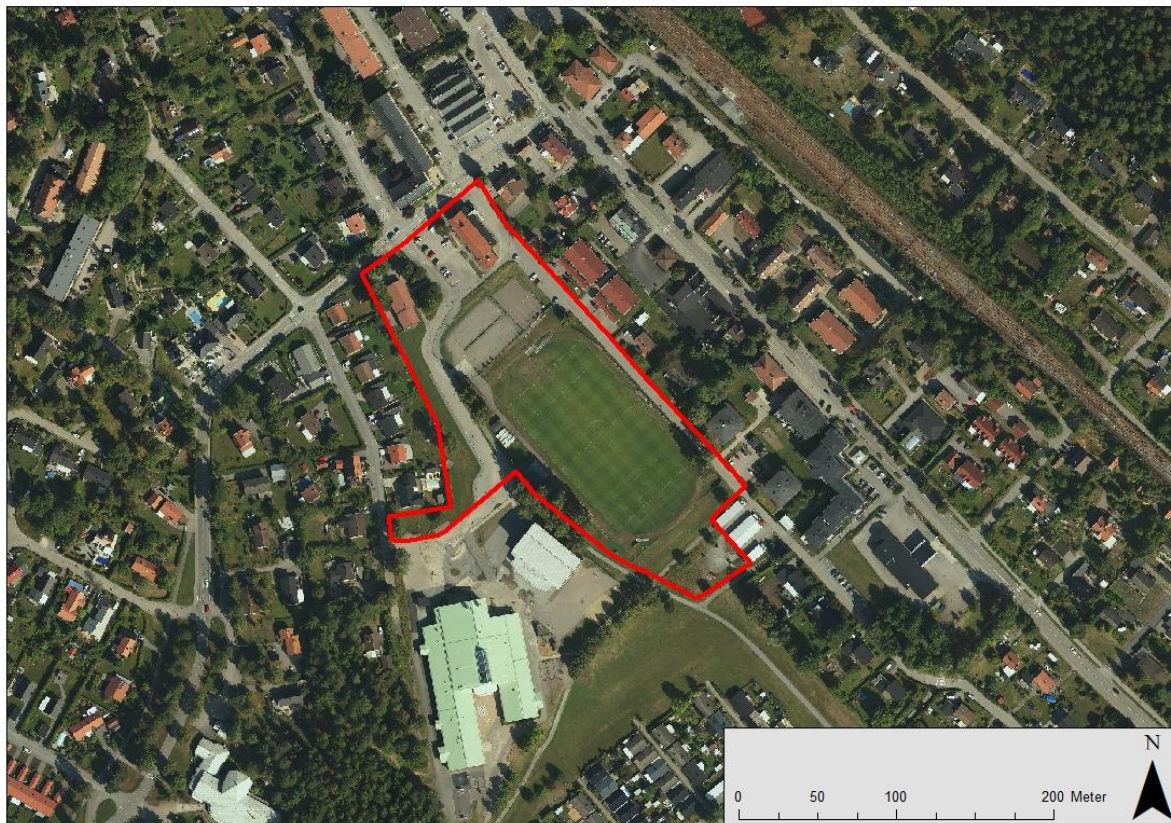
Planområdet ligger cirka 1 kilometer nordväst om Bålsta centrum, väster om järnvägen och Stockholmsvägen. Området avgränsas av Västerhagsvägen i norr och Bålstavägen i öster. Idrottsvägen sträcker sig genom området och i söder och väster om planområdet angränsar villabebyggelse och Västerängsskolan. Planområdet kopplas samman i söder med grönområdet söder om Västerängsskolan. Detta område får koppling till den parkmark som är planerad inom planområdet.



Planområdet ligger i Gamla Bålsta cirka 1 kilometer nordväst om Bålsta centrum. På bilden syns även det planerade området Gröna Dalen.

2.2.1 Planområde och angränsande områden

Planområdets areal är ca 3 hektar och innefattar hela den nuvarande Idrottsplatsen, Idrottsvägen och Bålstavägen samt de befintliga byggnaderna Medborgarhuset och Träffen,



Ortofoto över Björkvallen med en planområdesgräns markerat med rött.

2.2.2 Riksintressen

Området omfattas inte av några riksintressen.

2.2.3 Strandskydd

Inom planområdet finns inga vattendrag som omfattas av strandskyddsbestämmelserna i Miljöbalken.

2.2.4 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

2.3 Natur

2.3.1 Mark och vegetation

Det område som berörs av utbyggnaden är huvudsakligen en plan öppen gräsyta i form av nuvarande fotbollsplan med storlek för matchspel. Övrig mark utnyttjas idag för lokalgata eller som parkeringsplats. Planen lutar ca 0,5 meter från den norra till den sydöstra delen.

Planförslag:

Planens genomförande innebär en större andel hårdgjord och bebyggd yta eftersom exploateringsområdet till största delen utgörs av gräsmatta. Detta kommer att resultera i ett omhändertagande av dagvatten i området. Detaljplanen möjliggör för breda gator vid Idrottsvägen där det finns möjlighet att uppföra träd i anslutning till vägarna. Det finns även mark avsatt för park väster om de nya bostäderna. Den planerade parken bör iordningsställas så att hänsyn tas till de björkar som står på platsen och kännetecknar området.

2.3.2 Geotekniska förhållande

En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram för området (WSP 2014-08-25). I denna konstateras att marken består vid befintlig gräsplan överst består av fyllning med varierande tjocklek 0,5-2 meter. Under fyllningen följer lera på sand och silt över en fast friktionsjord med okänd sammansättning. Lerans mäktighet varierar över området. Preliminärt rekommenderar undersökningen att samtliga bostadshus grundläggs till fasta bottenlager genom pålning. Undersökningen utfördes vid 12 punkter på planområdet. Utredningen utgick från att byggnader ska uppföras i högst tre våningar med stomme och väggar uppförda i trä.

2.3.3 Risk för skred/höga vattenstånd

Inga kända risker för skred finns. Vid Mälaren bedöms mark som ligger under +1,30 till +2,30 i Rikets höjdsystem 2000 (RH2000) som område med sannolikhet för översvämning. Marken inom planområdet ligger som lägst på +12 meter. Ingen risk för höga vattenstånd bedöms därför finnas.

2.3.4 Markföroreningar

Enligt en utredning från Sigma som gjordes den under kvartal 1 2019 så påträffades det halter av PBC på markytan. Det kommer att göras ytterligare undersökningar för att få kunskap kring hur höga halter marken innehåller.

2.4 Bebyggelse

För områdets bostadsutbyggnad ansvarar i huvudsakligen Boklok Housing AB/Skanska Sverige. Flerbostadshuset närmast Medborgarhuset är dock tänkt att uppföras av Solfältet AB. Byggnaderna Medborgarhuset och Träffen ägs av Håbo kommun. Det står även idag byggnader i anslutning till idrottsplanen som används för omklädningsrum. Dessa byggnader ägs även av Håbo kommun men planeras att rivas i samband med genomförandet av detaljplanen.

2.4.1 Bostäder

Planområdet är idag obebyggt vad gäller bostäder men ett flertal bostadsområden ligger i anslutning. Väster om planområdet längs Västerängsvägen ligger det enplansvillor från 1960-talet med en boyta på cirka 90 kvadratmeter (kvm). Öster om området vid Bålstavägen ligger det både flerfamiljshus och småhus. Byggnadernas höjder skiftar från 1-3 våningar.

Planförslag:

Föreslagen bebyggelse är i huvudsak gestaltad efter småstadens principer och med tydliga kvartersbildningar; hus orienterade kring privata innergårdar med trädgårdskaraktär och med halvprivata förgårdsmarker. Husfasaderna ramar in gatan som genomkorsar området och skapar därmed tydliga gaturum.

Planförslaget kommer att medge användningen bostäder (B) och enligt aktuellt strukturförslag för områdets utbyggnad kommer det att inrymma ca 16 radhus i två våningar och ca 64 lägenheter i flerfamiljshusen om 2 våningar. Det kommer även möjliggöras en plats för ett högre flerfamiljshus i fyra våningar som inrymmer cirka 32 lägenheter. Totalt kommer området att förtätas med cirka 112 bostäder. Lägenhetsfördelningen har enligt aktuella skisser för flerbostadshusen en tonvikt mot mindre lägenheter om 2 rum och kök (rok) eller 1 rok.



Illustrationsvy av miljön kring den genomkorsande lokalgatan sett norrut.



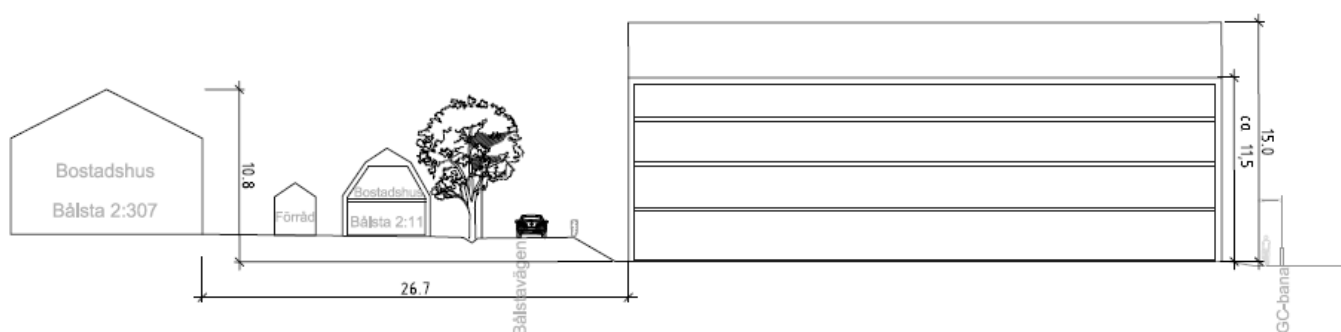
Utsnitt ur illustrationsplanen för området som visar på den varierade höjdsdalen från två våningar långt i söder till fyra våningar i den norra delen.

Planförslaget medger byggrätter för såväl flerbostadshus som radhus med småstadskaraktär. Hela området har en skala på i huvudsak två våningar men med lägre bebyggelse i den södra delen där det uppförs radhus. I den norra delen tillåts något högre bebyggelse i fyra våningar. Byggnadshöjderna och därmed våningsantalen regleras i detaljplanen genom bestämmelse om maximal nockhöjd och taklutning. Inslag av icke störande verksamheter och service tillåts i byggrätten närmast medborgarhuset för att ge förutsättningar till en blandning av bostäder och verksamheter i området (B₁).



Referensbild för flerfamiljshus BoKlok Housing om tre våningar med inramad gårdsmiljö Sallaten, Landskrona.

Illustrationsvy av ny bebyggelse från Idrottsvägen mot den nya lokalgatan med föreslagen bebyggelse i förgrunden.



Tvärsektionsskiss genom planerat bostadshus och Bålstavägen mot angränsande befintlig bebyggelse.

Bebyggelsens karaktärsdrag

Den tillkommande bebyggelsen ska ha ett varierat uttryck med en blandning av hushöjder och bostadstyper så att området får ett levande intryck och en småskalig karaktär.

2.4.2 Fasadgestaltning

I områdets södra delar kommer fasadgestaltningen att begränsas med en fasader i trämaterial. Detta regleras genom planbestämmelsen f_2 som anger att *Huvudbyggnad utförs med tegelrött sadeltak. Fasadmateriel ska vara trä. Partier av fasader får utgöras av skrivmateriel eller puts*. Fyravåningshuset i områdets nordöstra del ges en mer fri utformning där en bestämmelse över fasade inte görs. Däremot finns en bestämmelse över att byggnaden ska utföras med sadeltak (f_1).



Exempel på stående träpanel i varierat utförande och referensexempel radhusbebyggelse med horisontell träpanel (BoKlok-projekt Vikingstad, Linköping)

2.4.3 Offentlig och kommersiell service

I Bålsta centrum, ca två km sydöst om planområdet, finns ett stort utbud av kommersiell service med bl.a. bank, postombud, apotek och handel samt offentliga service med bl.a. kommunal administration, skola, bibliotek, vårdcentral, polis och arbetsförmedling. Direkt söder om området ligger Västerängsskolan och i nordöst finns en livsmedelsbutik, frisör och restaurang.

Inom promenadavstånd, knappt 500 m norr och söder om området, finns befintliga förskolor. Tillskottet av nya bostäder kan leda till ett behov av nya förskolor. Obebyggd mark planlagd för allmänt ändamål finns på två ställen 500-1000 m sydöst om planområdet. Dessa kan vid behov utvecklas för förskoleändamål. Platsen har direkt angränsning till Västerängsskolan.

Planförslag:

Planförslaget möjliggör för verksamhet i bottenvåningen inom byggrätten för huset närmast Medborgarhuset. genom preciseringen i användningsbestämmelsen (B₁). Utanför denna byggnad möjliggör planen för en torgmiljö. Torgytan har inte detaljprojekterats än men kommer utvecklas i ett senare skede. En översiktlig utredning har gjorts av platsen för att bygga ut de vägar som ska gå genom området. Längre fram bör detaljplanens syfte uppfyllas genom att skapa en mötesplats på denna yta. En fördel för området vore att den nya högre byggnaden utvecklar en verksamhet som öppnar upp torget och där människor kan mötas.



Föreslagen utformning av torget i det första skedet.

2.4.4 Angränsande bebyggelse

Planområdet angränsar Gamla Bålsta, ett område präglad av småstadsbebyggelse. Småstaden tillkom i samband med att bebyggelse växte fram vid landsvägar och järnvägar. Stadstypen består ofta av blandade hustyper byggda om 1-4 våningar höga kvarter. Här finns enfamiljshus, flerfamiljshus, parhus och radhus. Småstaden blandar arbetsplatser, bostäder och verksamheter sida vid sida eller i samma byggnad. Här finns gemensamma gårdar och parker men även privata trädgårdar.

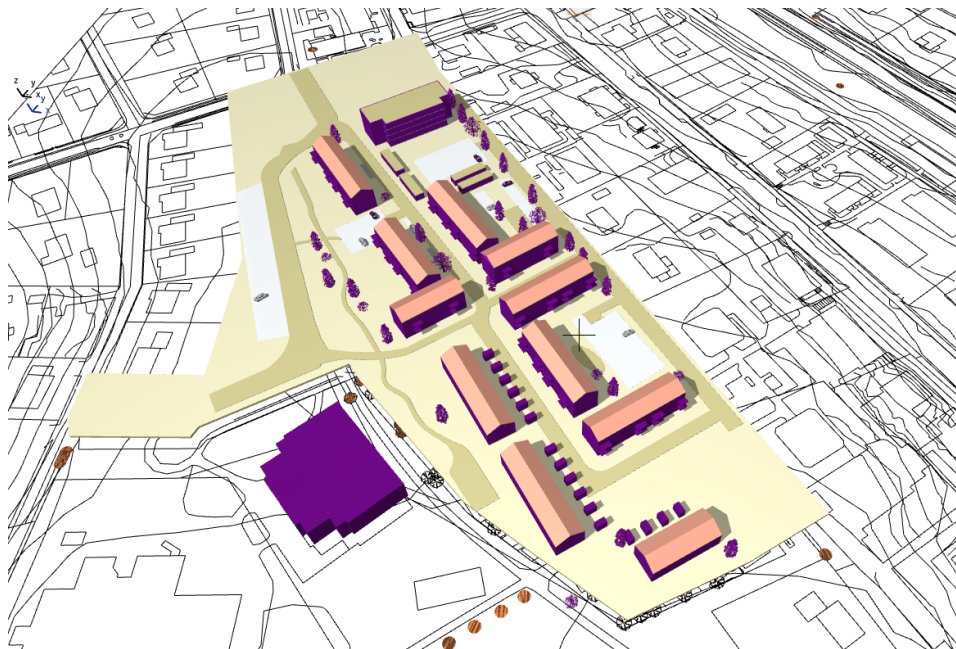
Angränsande bebyggelse i öster ligger indragen med ca 10 meters förgårdsmark mot Bålstavägen. Vid Bålstavägen ligger det både flerfamiljshus och småhus. Efter vägen bladas bebyggelsen med byggnader från 1929 och fram till 1990-talet. Byggnadernas höjder skiftar från 1-3 våningar. Flera olika taktyper och material förekommer bland byggnaderna.

I väster kantas Västerängsvägen av lägre villor i rött tegel med flacka sadeltak, också dessa huvudsakligen i rött tegel. Villorna är i en våning och byggda på 1960-talet med en boyta på cirka 90 kvadratmeter (kvm).

I söder ligger Västerängsskolan, en skolbyggnad i en våning för ca 420 elever.

2.4.5 Stadsbild/landskapsbild

Platsen har en redan idag en varierad stadsbild. Byggnaderna har olika höjd och ligger olika tätt ifrån varandra. Stockholmsvägen öster om planområdet ligger något högre än Björkvallen. Området känns idag öppet och luftigt, den nya kvartersbebyggelsen kommer att skapa en höjd skala i stadsbilden från Bålstavägen.



3D-modell över området på karta.

2.4.6 Byggnadskultur

Planområdets entré omfattas av den kulturella byggnaden Medborgarhuset. Medborgarhuset på Bålstavägen uppfördes 1947. Huset, som kan beskrivas som ett "Föreningarnas Hus" erbjuder idag olika typer av möteslokaler. Dessa bokas och brukas flitigt av såväl föreningar, privatpersoner som företag och förvaltningar.

Förutom möteslokaler innehåller huset också en biograf och teatersalong med 150 sittplatser. På "Bio Borgen", som drivs av företaget "Eurostar" visas varje vecka ett flertal filmer. Ytterligare visningar genomförs dagtid för pensionärer, vid lov eller liknande.

Sammanfattningsvis kan sägas att Medborgarhuset utgör ett värde som mötesplats för det lokala civilsamhället, för föreningsliv, Håbabor och besökare. Husets aktiviteter och program bygger på delaktighet och engagemang. Här finns möjlighet för människor att träffas och vara tillsammans, ta del av händelser och evenemang och utveckla egen kreativitet.

Medborgarhuset medverkar till att stärka platsens lokala lyskraft, värde och kulturella identitet.

För att nyttja medborgarhusets fulla potential måste huset rustas upp och anpassas för kommande verksamheter såväl interiört som exteriört. Medborgarna bör engageras och lyftas in i processen gällande framtagandet av husets och områdets unika värde, innehåll och riktning. Framför huset skapas genom planens genomförande ett torg som bildar grund för ett

mer frekvent publikt nyttjande av allmänna ytor utanför Borgen. Denna plats bör i framtiden utvecklas tillsammans med medborgarhuset för att en mötesplats ska skapas.

Byggnaden är uppförd i ett och ett halvt plan i rödmålat trä med brant sadeltak och röd tegelbeläggning. Värdebärande egenskaper är det höga, branta lertegeltaket och biografskylten. Det är önskvärt att eventuella till- och nybyggnader underordnas huset och inte avviker i stil, skala och material.



Medborgarhuset, bild tagen från Västerhagsvägen (okänt årtal).



Till vänster visas ett historiskt flygfoto över medborgarhuset (okänt årtal). Till höger visas medborgarhuset bild tagen från Bålstavägen (2017).

Tittar man på historiska foton (figur 4-5) kan man dock bedöma att huset inte haft den röda färgen från början. Medborgarhuset är omnämnd i kulturmiljöprogrammet och klassat som en viktig del av kulturmiljön (gulmarkering enligt kommunens kulturmiljöprogram 2011). I detaljplanen finns skyddsbestämmelsen q₁, byggnaden får inte rivas. Tillbyggnader och entréer får ändras.

Rakt över Idrottsvägen från Medborgarhuset ligger den lägre byggnaden Träffen. Även denna har en fasad av rödfärgad träpanel.

Planförslag: Detaljplanen går emot bestämmelserna i kulturmiljöprogrammet eftersom de nya byggnaderna avviker i skala och möjlighet till material av fasad. Den nya byggnaden har en högsta nockhöjd på 15 meter. Medborgarhuset har en nockhöjd på cirka 10 meter. Den nya byggnaden kommer också den att få en frihet i valet av fasadfärg. Medborgarhuset kan komma att påverkas av uttrycket som närliggande byggnader kommer att få. Kommunen bedömer ändå att en högre bebyggelse tillåts i denna del av området eftersom marken är något lägre på punkten och byggnaden hjälper till att rama in det torg som kommer att skapas utanför medborgarhuset i framtiden. Detta ligger också i linje med Bålstas vision om en växande småstad.

2.4.7 Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen planeras så att de uppfyller tillgänglighetskraven som de uttrycks i svenska nybyggnadsregler, där alla tillkommande bostäder och utemiljöer skall göras tillgängliga för människor med funktionshinder; rullstolsburna och andra grupper. Detta innebär exempelvis att alla bostadshus om tre eller fler våningar skall utföras med hiss och att utemiljöerna inte får lutningar större än 1:20.

2.4.8 Ljuförhållanden

För området har dagsljusställningen till områdets tillkommande bostäder studerats och planeringen har utgått från att samtliga lägenheter skall ha tillgång till solinstrålning under dagen i flera riktningar/tider under dagens timmar.

En skuggstudie har tagits fram för området som visar på skuggeffekten under olika klockslag olika delar av året. Den visar på att omgivande bebyggelse ej drabbas av oönskade skuggeffekter under sommaren. Solstudier för väsentliga klockslag under midsommarsolståndet och vår-/höstdagjämning redovisas i bilaga till denna handling.

2.5 Det offentliga rummet, mötesplatser

Framför medborgarhuset och flankerad av tillkommande bebyggelse skapas ett torg som bildar entréplats till området sett från Västerhagsvägen. Denna yta understryker den offentliga karaktären av medborgarhuset. Vid framtida renovering och ombyggnad av medborgarhuset kan torgytan tas mer i bruk som vistelseyta för exempelvis uteservering eller liknande. Det finns även möjlighet att utforma tydligare entréer in till medborgarhuset från torget. I det första skedet kommer ytan att användas för parkering och en mindre grönyta. Huset intill har bestämmelsen B₁= Bostäder med verksamhetslokaler i del av bottenvåning. Detta möjliggör för att området får en blandad bebyggelse och skapar rörelse i området.

2.5.1 Trafik

Det har gjorts en trafikuppskattning för området som bygger på den äldre utformningen exploateringen i området. Detta var cirka 135 lägenheter och 30 radhus. Exploateringen har

nu sänkts vilket gör att trafiken i området inte kommer att uppnå lika höga värden. Trafikalstringen för Björkvallen beräknas att bli cirka 350 fordon per dygn i denna uppskattning. Detta bygger på ett färdmedel används till 44 % av bil. Eftersom att bebyggelsen är mindre än när utredningen gjordes bedöms trafikalstringen istället bli under 300 fordon per dygn. Detta beräknas inte ge någon betydande påverkan på luft eller buller i området.

2.5.2 Gatustruktur

Området inramas idag av Bålstavägen, Västerhagsvägen och Idrottsvägen. Bålstavägen har idag en bredd på 6,5 meter men är bredare vid Västerhagsvägen och avsmalnar längre söderut. Idrottsvägen går ned mot Västerängsskolan och avslutas i en vändplats vid skolans entré. Denna vändplats är i dagsläget inte färdig utan kommer att i framtiden göras klart.

Gång och cykelbanor går genom området och utgör en viktig koppling mellan Bålsta centrum och gamla Bålsta. När området gröna dalen kommer att utvecklas kommer dessa gröna passager bli viktigare så att parken förlängs och att en bra cykelväg kan användas hela vägen till gröna dalen. Därför behöver vägarna i området utformas så att det finns plats för cykeltrafik.

Planförslag:

Planområdet har en gatustruktur som använder Bålstavägen och en ny parallellgata som matargata. Den nya gatan går från Idrottsvägen, igenom bostadsområdet och kopplar ihop med Bålstavägen. Lokalgatan utformas med separerad gång- och körbana på ena sidan. Utrymmen för kantstensparkering och gångbana på kvartersmark kan ordnas på andra sidan. Standarden på befintlig gång- och cykelbana längs med Idrottsvägen höjs och korsningspunkterna görs säkrare fram till Västerhagsvägen, i och med planens genomförande.

Bålstavägen kommer även att upprustas med en gångbana enligt föreskrifter i kommunens tekniska handbok. Detta kommer att göra att Bålstavägen blir säkrare för gångtrafikanter.

Idrottsvägen används vid hämtning och lämning till Västerängsskolan och ska utföras som en säker skolväg. Befintlig vändplan är planerad att byggas om för ökad trafiksäkerhet i angräning av bussar och oskyddade trafikanter fram till skolans entré. I detaljplanen har plats placerats för gata så att en vändplan är möjlig antingen på allmän mark eller på skolans kvartersmark. Att bygga ut vändplatsen för skolan kommer att ske utanför genomförandet av denna detaljplan.

Idrottsvägen flankeras idag av en smal gång- och cykelbana. Denna cykelbana kommer att ledas vidare mot Västerhagsvägen och Bålstavägen. Planen möjliggör olika sträckningar efter Västerhagsvägen för cykeltrafikanter. Det finns idag ingen självklar väg i detta område upp till Stockholmsvägen. Dessa möjligheter får utredas vidare i ett senare skede.



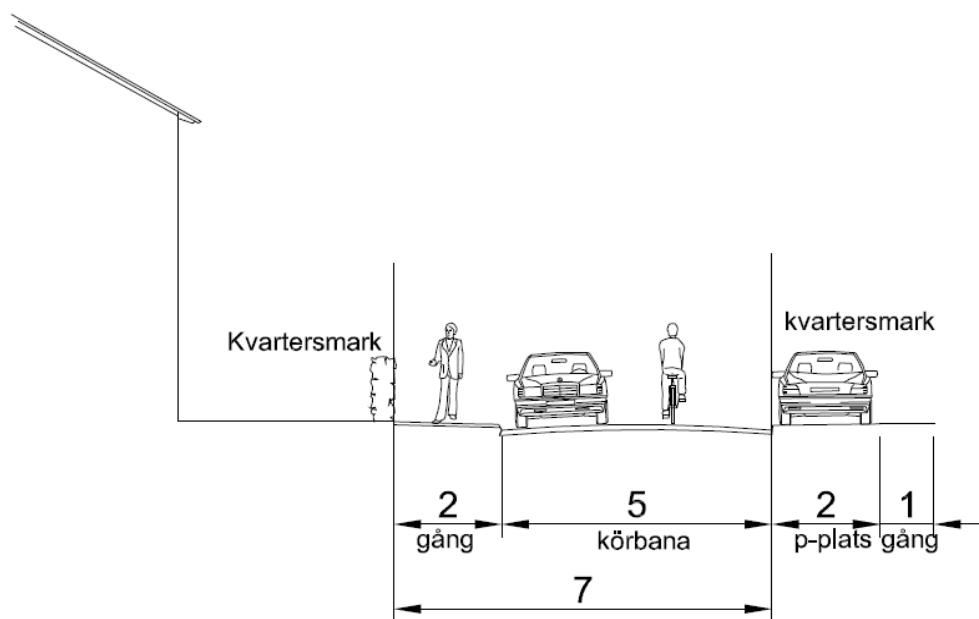
Befintliga cykelvägar efter med detaljplanens utformning markerade i rött samt föreslagen framtida koppling till Stockholmsvägen markerad i turkos.

2.5.3 Gatumiljö

Den nya lokalgatan som genomkorsar området får en smal gatusektion för att hålla nere hastigheten hos fordonstrafik. Siktlinjen i dess längdriktning bryts av mitt på gatan, i höjd med genomkorsande ny gc-väg mellan Bålstavägen och Idrottsvägen, som ytterligare åtgärd för att hålla nere hastigheten. Längs med delar av ny lokalgata anläggs kantstensparkering innanför kvartersgränsen.

Gator och parkeringar ska på kvartersmark och allmänplatsmark utformas med upplysta och säkra ytor.

Idrottsvägen byggs om för att även kunna inrymma en snedparkeringsyta innanför en skiljeremsa mot körbaneytan. Denna möjliggör för ca 25 p-platser reserverade för anställd personal vid Västerängsskolan. Denna yta ersätter delvis tidigare parkering som idag ligger mot medborgarhuset.



Typsektion genom ny lokalgatulänk.

2.5.4 Friytor- lek och rekreation

Det finns flera lekplatser i närområdet. Västerängsskolans skolgård ligger mycket nära och i närheten finns det öppna fria ytor som möjliggör för lek. Det är tänkt att boulebanan kommer att förflyttas till området Gröna dalen som ligger cirka 1 km söder om planområdet.

Västerängens "skolskog" ligger i närheten av planområdet, detta område används av skolan och är en viktig resurs för närområdet som barn och vuxna nyttjar för promenader, orientering, idrott och pulkaåkning. området används dagligen av från 1-60 personer.

Planförslag:

Ett parkstråk föreslås kanta Idrottsvägen som bildas av det nuvarande sidoområdet till fotbollsplanen. Detta sidoområde är idag trädbevuxet med bl.a. flera karaktärsskapande björkar och som kan tas tillvara i detta stråk. Parkstråket kopplar på befintlig gång- och cykelbana mellan gamla Bålsta och Bålsta centrum. Inom stråket föreslås nya sittplatser inrymmas längs med en sänkt yta som utgör en utsträckt damm för omhändertagande av dagvatten vid stora regnmängder. Områdets gräns mot kvartersmark i nordöst tydliggörs genom bestämmelsen i detaljplan n₁ som ställer krav på att avgränsande staket eller häck skall uppföras på kvartersmark invid gräns mot parkområdet.



Dispositionsplan för planerat parkstråk genom området längs med Idrottsvägen.



Tvärsektionsskiss över parkstråket.

I parkens bakkant anläggs ett blommande buskage (exempelvis *Malus sargentii*) vilket bildar en vacker rygg åt grönstråket och också tydliggör gränsen mellan allmän mark och fastighetsmark. Ett blommande buskage i fint söderläge är positivt för områdets insekter och främjar därmed den biologiska mångfalden. Nya björkar planteras gles i de delar av parken som saknar träd. Under träden kommer gräsmatta och äng att bilda golv.

Genom parken ringlar ett dagvattenstråk som tar hand om dagvatten från den nya bebyggelsen på Björkvallen. Till stråket avleds dagvatten både ytligt och via dagvattenledningar i gatorna.

(Diket är ca 1 meter djupt och har svagt sluttande sidor.) Dagvattenstråket upptar större delen av parkens yta och kommer därmed bidra till en stor del av parkens karaktär. Diket börjar respektive avslutas med en mindre dikesanvisning som för eventuellt ytvatten mot de bredare delarna av dagvattenstråket. Under gångvägen går vattnet i ett rör. Stråkets sträckning är delvis anpassat för att möjliggöra att de befintliga björkarna behålls.

Dagvattenstråkets sluttande sidor anläggs förslagsvis med ängsvegetation för att skapa en skötselintensiv yta i ett läge där det kan vara svårt att klippa maskinellt. Ängen förstärker också den biologiska mångfalden och bidrar visuellt med blomning. I diketets botten placeras naturstenar i grupper för att ge intrycket av en bäckfåra även vid de tillfällen då stråket är torrlagt. Där parken blir bredare tillåts även diket bredda upp för att skapa en flackare och mer vistelsevänlig yta. Genom låga gradängar av granitkantsten förstärks rummets form och intressanta blickfång skapas. Gradängerna kan också användas som spontana sittytor i bästa solläge. Förslagsvis klipps gräset i dessa delar för att lättare kunna vistas på dessa ytor. Nya sittplatser med parksoffor anläggs dels längs gång- och cykelstråket och dels inne i parkens vid det blommande buskaget.

2.5.5 Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafikförbindelser i närområdet; lokalt och regionalt. Buss- och järnvägsstation finns dryg en kilometer sydöst om planområdet. Med direkttåg tar det knappt 30 minuter till Stockholms central och med pendeltåg tar det knappt 40 minuter. I takt med att Bålsta växer utvecklas även busstrafiken, för närvarande finns 12 busslinjer som trafikerar Bålsta.

Kollektivtrafiken ses över årligen. Vid Medborgarhuset några meter norr om den planerade bebyggelsen ligger fyra busshållplatser, Medborgarhuset A och B samt Gamla järnvägsstationen A och B. Busshållplatserna trafikeras av UL, buss 304, 310, 895, 803 och 311.

2.5.6 Angöring

Området planeras med tillgänglig angöring för samtliga bostäder inom 25 meter från bostadsentré, inom vilket avstånd även angöringsplats för rörelsehindrade och färdtjänst/taxi skall finnas. Placering av miljöhus och sopkärl för bostäderna utgår i planeringen av området från riktlinjerna i nybyggnadsreglerna (BBR) om placering nära omgivande gator men inom 50 meter från varje bostads-/trapphusentré.

2.5.7 Parkering

En del av området utgörs idag av allmänna parkeringar men kommer bebyggas med bostadshus. Parkeringarna har tillgodosett skolans verksamheter, fotbollsplanen och boulevanen. Detaljplanen kompenserar några av dessa ytor som behövs för skolan. Inom planområdet kommer cirka 50 parkeringsplatser som tidigare funnits för allmänheten att försvinna. Det parkeringsbehovet som har funnits kommer dock att minska när fotbollsplanen och boulevanen flyttar. Det kommer fortfarande att finnas en del allmänna parkeringar i anslutning till medborgarhuset.

För kvartersmarken är avsikten är att anlägga markparkering vilket illustreras i planhandlingens illustrationsplan. I ramavtalet som är tecknat med BoKlok står det att parkeringar ska utgå ifrån ”Förslag till parkeringstal för Håbo kommun, daterad 2003-09-09” som tidigare antagits. Övrig bebyggelse på området ska planeras utifrån kommunens parkeringspolicy som säger att det ska finnas en parkeringsplats per bostad, dock för lägenheter om 2 rum och kök gäller talet 0,8 per bostad och för 1 rum och kök gäller 0,6.

2.5.8 Utfarter

Bostadsfastigheterna kommer att få utfarter till Bålstavägen och till den nya gatan i områdets mitt. Den nya gatan kommer sedan att ansluta till Bålstavägen och Idrottsvägen. Därifrån kommer kopplingen bli till Västerhagsvägen.

Planförslag:

Det nya planförslaget kommer inte att begränsa utfarter från kvartersmark åt något specifikt håll. BoKloks byggnader kommer att ha utfarter mot både den nya vägen och Bålstavägen. Byggnaden som ligger vid medborgarhuset kommer enligt förslaget att ha in- och utfart till den nya vägen.

2.6 Tekniska frågor

2.6.1 Vatten- och avlopp

Det nya bostadsområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Befintligt ledningsnät med kapacitet finns bl.a. i Bålstavägen. Genomkorsande del av tomtmark för Träffen löper ett u-område för befintliga allmänna ledningar som fortsätter mot sydväst och löper inom kvartersmark längs med gräns mot parkområde enligt plankartan.

2.6.2 Dagvatten

Aktuellt planområde avvattnas via Gröndalstråket till Mälaren-Prästfjärden. Den ekologiska statusen klassas som God och den kemiska statusen som Uppnår ej god. Den främsta orsaken att vattenförekomsten ej uppnår god kemisk status är industriella föroreningar, tributyltenn-föreningar och kvicksilver.

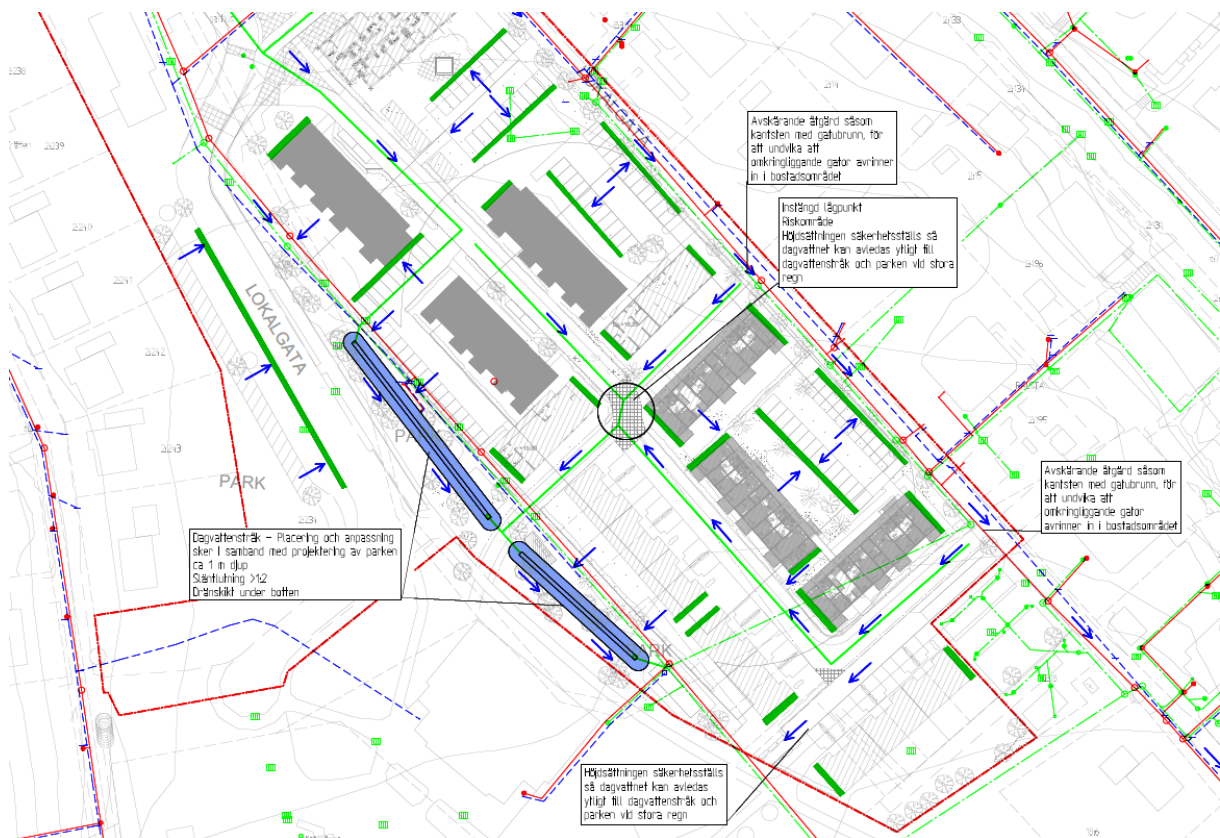
Hantering av dagvatten ska följa Håbo kommuns dagvattenpolicy, antagen av kommunfullmäktige att tills vidare (KF 2017-09-25 § 96).

Enligt dagvattenpolicyn skall flöden av dagvatten (regnvatten) ut från ett nytt exploateringsområde vara detsamma som innan planens genomförande. I detta fall då större delen av planområdet består av en gräsplan, innebär genomförandet att en mycket större del av området kommer att utgöras av hårdgjorda ytor och takytor, alltså ej genomsläppliga. Därmed måste nya lösningar för dagvattenavrinningen sökas. Planens genomförande har också att förhållas till gällande miljö kvalitetsnorm för utsläpp av föroreningar till recipienten – i detta fall Mälaren-Prästfjärden. Det innebär även att krav på att dagvatten skall renas så att inte planens genomförande inte innebär ökade utsläpp av vattenföroreningar i jämförelse med nuläget.

Planförslag:

En dagvattenutredning är framtagen och som utgör bilaga till detta planförslag (WSP 180209). I denna bedöms platsens förutsättningar för infiltration som måttliga till goda i dagsläget. Detaljplanen har inte satt någon begränsning i hårdgjord yta för kvartersmark men det är beskrivet i utredningen att cirka 26 % bör vara genomsläpplig. Andra åtgärder kan även göras på kvartersmarken för att kommunens dagvattenpolicy ska följas. Fördröjnings- och reningslösningar föreslås i dagvattenutredningen i form av naturliga biofilter som innebär infiltration av dagvatten via exempelvis takavvattningsystemet genom växtbäddar/planteringsytor. Dessa reningslösningar kan vara "regngårdar" inom bostadsgårdarna på kvartersmark, genomsläppliga markbeläggningar såsom hålbetongsplattor och grusbelaäggningar på parkeringsytor m.fl. åtgärder.

Avledning av dagvatten från allmänna ytor kommer att ske till parkstråket i planområdets västra del. Detta utformas med ett försänkt stråk i markytan som därmed bereder rum för att ta emot dagvatten temporärt vid större nedbörds mängder och fördröja avrinningen nedströms mot recipient (Mälarviken).



Flödeskarta för området som visar på riktningen för vattenavledning vid nederbörd och snösmältning. Gröna tjocka linjer markerar lägen för infiltrationsbäddar i form av planteringsytor/regngårdar. Blå stråk utgör det försänkta dagvattenmagasinet i parkstråket.

2.6.3 Översvämningsrisk

Planförslaget ligger höglänt i förhållande till omgivande terräng och översvämningsrisken bedöms därför som låg. Mitt på planerad ny lokalgata förläggs en lågpunkt för avledning av dagvatten, och avledningen av denna dimensioneras enligt dagvattenutredningen för händelse av kraftiga regn som inträffar vart femte, tjugonde och hundra år, i syfte att undvika översvämnings- och skador på planerad bebyggelse.

2.6.4 El-, tele- och datanät

Eon svarar för elförsörjningen av området. Telia (Skanova) svarar för telenätet. En ny elstation/transformatorstation för försörjning av ny bostadsbebyggelse planeras i parken nära Västerängsskolan, vilket innefattar användningsbestämmelsen E i detaljplanen. För framtida installationer av digital infrastruktur förbereds tommror i gatumarken fram till anslutningspunkter för bostäderna i planområdet. Ett område med egenskapsbestämmelsen u i plankartan inrymmer en befintlig fjärrvärmeledning som löper längs med Bålstavägen och som måste hållas tillgänglig för åtkomst; framtida underhållsåtgärder. Med exploateringen i området kommer två områden med markförlagda ledningar att bli bebyggda. Dessa ledningar behöver flyttas innan byggnader placeras på platsen. Den ena ledningen ligger söder om medborgarhuset och går över området som Solfältet planerar att bebygga. Den andra ledningen ligger i planområdets södra del där Boklok har planerat in radhus.

2.6.5 Värme

Håbo kommuns energi- och klimatstrategi Fossilbränslefri kommun 2050 innebär bland annat att förnybara energikällor skall användas framför fossila, där fjärrvärme ej är möjligt eller kostnadseffektivt. Uppvärmning med jord-/berg- eller sjövärmepump ska rekommenderas där så är lämpligt och kostnadseffektivt. Längs med Bålstavägen löper idag ett huvudledningsstråk för fjärrvärme som skyddas i planen som ett u-område. Ledningsstråket kan komma att kompletteras med fjärrvärmeledning under den nya lokalgatan som då betjänar tillkommande bostadsbebyggelse.

2.6.6 Avfallshantering

Håbo kommun strävar ständigt efter en allt mer miljömässigt hållbar avfallshantering. Fem långsiktiga mål är uppsatta att:

- Reducera mängden skadliga ämnen i avfallet
- Öka materialåteranvändning och materialåtervinning
- Utnyttja energiinnehållet i osorterat brännbart hushållsavfall
- Minimera mängden deponerat avfall från kommunen
- Öka informationen till kommuninvånarna

Planförslag:

Området planeras för uppförande av miljöhus och sopkärl i varje kvarter med nära åtkomst enligt gällande riktlinjer för angörande hämtningsfordon och för boende inom maximalt 50 meter från bostadsentré. De smala kvarterstorlekarna som innebär närhet till omgivande gator

även från kvarterens inre, innebär att hämtningsfordon inte behöver vika av från gatan utan kan hämta avfall med angöring direkt vid gatan. Närmaste återvinningsstation med batteriholk finns vid Gamla järnvägsstationen norr om området.

2.7 Störningar, hälsa och säkerhet

2.7.1 Radon

Stora delar av Håbo kommun utgör högriskområde vad avser markradon då markförhållandena till stora delar utgörs av grusåsar eller sprickiga bergarter. Det saknas dock en heltäckande kartläggning av markradon i kommunen. Riktvärdet i bostäder, förskolor, skolor och andra allmänna lokaler får inte överskrida 200 Bq/m³. Ny bebyggelse ska utföras radonsäkert. Förekommande radonhalter i planområdet har ej uppmätts.

2.7.2 Buller, luftkvalitet och vibrationer

På Västerhagsvägen i höjd med livsmedelsbutiken Hemköp går det idag ca 3500 fordon per vardagsmedeldygn. Trafikuppgifter för Idrottsvägen fram till Västerhagsskolan saknas, men uppskattningsvis går här ca 1000 fordon per vardagsmedeldygn under skolterminerna. Planens genomförande ger upphov till ökade trafikvolym i närområdet. Ökningen av buller- och vibrationsstörningar i planområdet bedöms som liten eftersom området kommer att ha låg fart och huvudsakligen trafikerats av de boende. Trafikbullernivåerna hamnar därför på nivåer under de nationella riktvärdena om maximalt 55 dB(A) ekvivalent (ung. ”genomsnittlig”) ljudnivå invid bostäder, då området är fullt utbyggt. Dessa trafikvolym innebär då hastighetsbegränsningen är 30 km/h på Idrottsvägen och Bålstavägen. Troligen blir begränsningen densamma på tillkommande gatulänk inom planområdet.

Den tillkommande trafikvolym som områdets utbyggnad ger upphov till; ca 300 fordon rörelser per dygn, bedöms innebära mindre ökade nivåer på utsläpp av föroreningar i närområdet.

2.7.3 Barnkonventionen

Området har tidigare gett plats åt en fotbollsplan nära tätbebyggt område och en bouleplan. Dessa två aktiviteter omlokaliseras med förslaget för den nya detaljplanen. I närheten av området finns en grundskola och inom gångavstånd finns lekplatser och naturliga platser för lek och utomhusaktiviteter på naturmark. Lekytor på kvartersmarken bör prioriteras för att tillgodose en god miljö för barn i området.

2.7.4 Trygghet

Planstrukturen utgår från kvartersstadens ideal, där bostadshus orienteras kring gemensamma gaturum. Erfarenhetsmässigt innebär detta att (de upplysta) gatumiljöerna upplevs som mer trygga då det omges av bostäder med fönsterutsikt mot gatusidan. På samma sätt innebär de av bostäder inramade gårdsmiljöerna en ökad social kontroll och känsla av trygghet. Då gatusystemet i området ges ett sammanflätat nät av gångbanor/gång- och cykelbanor, där alla korsningspunkter utförs som upphöjda eller med andra fartdämpande åtgärder, så skapas en trygg miljö för oskyddade trafikanter.

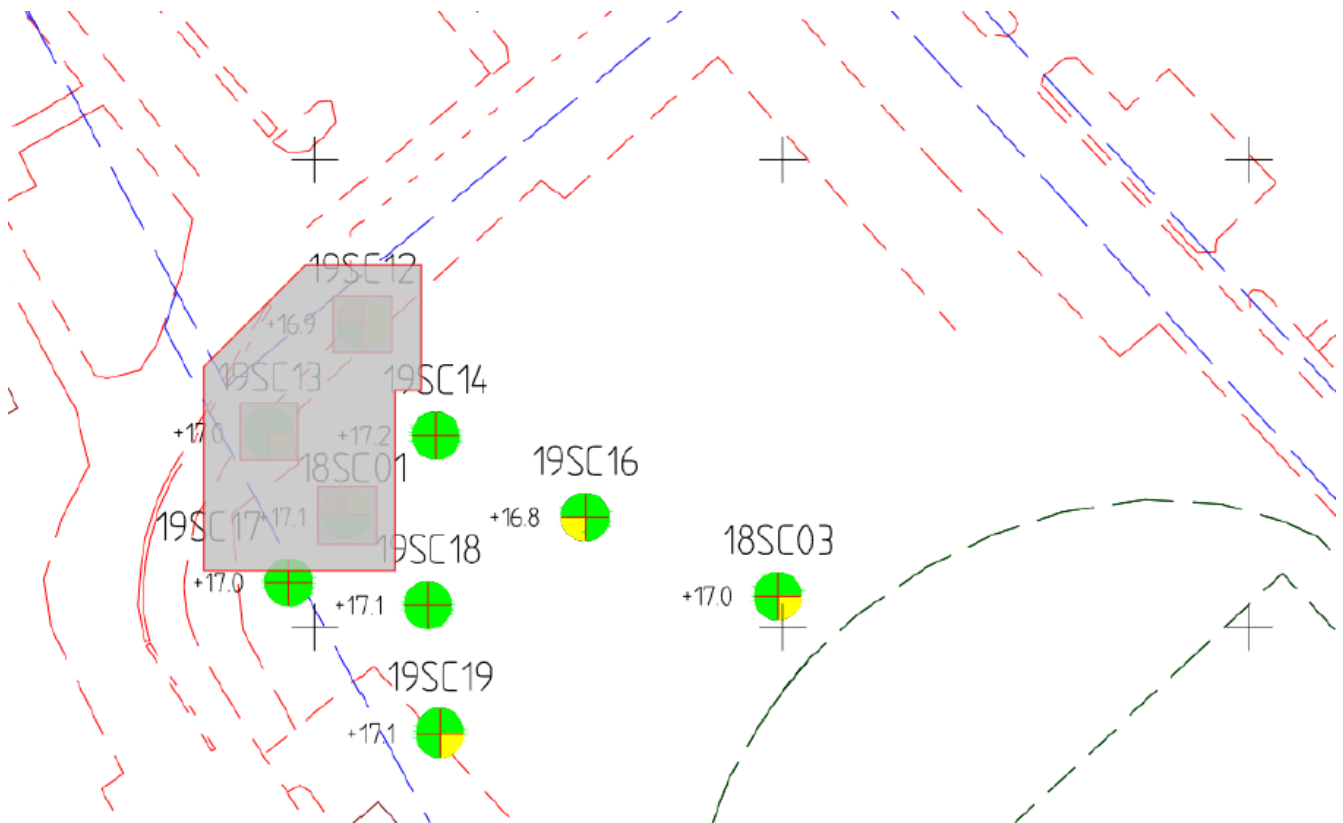
2.7.5 Markföroreningar

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes av WSP, 2014-08-25 där markföroreningar, grundvattennivåer och marken på platsen undersöktes. Ett område med PCB hittades vid parkeringen till fotbollsplanen och ytterligare utredningar gjordes under 2018 och 2019. Den färdiga rapporten från 2019-07-03 visar att föroreningarna som hittades i marken var alifater, aromater, metaller och PCB och med riktvärden över känslig markanvändning (KM). För att få uppföra bostäder inom området krävs att påträffade föroreningar inte överstiger riktvärdet för känslig markanvändning (KM).

Kommunen ansvarar för sanering av dessa områden. Detaljplanen säkerställer att området ska vara sanerat innan bostäder kan byggas på området med bestämmelsen ”marklov”.

Den primära exponeringsvägen är i den nordvästra delen intag av växter, intag av ånga samt skydd av markmiljö för tre föroreningar. Intag av växter och intag av ånga kan hanteras genom byggtekniska åtgärder medan skydd mot markmiljö erfordrar att föroreningarna avlägsnas.

Behov av sanering kommer utföras genom schaktsanering innan området bebyggs.



Området där sanering av marken behöver göras.

3. GENOMFÖRANDE

I detta avsnitt redovisas de ekonomiska, tekniska, fastighetsrättsliga och organisatoriska åtgärder som behövs för att åstadkomma och genomföra detaljplanen på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

En genomförandebeskrivning har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

3.1 Organisatoriska åtgärder

3.1.1 Planförfarande

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

3.1.2 Preliminär tidsplan

Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras.

Samråd	2:a kvartalet 2014
Granskning	2:a kvartalet 2018
Antagande	3:a kvartalet 2019

3.1.3 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år.

Genomförandet av detaljplanen börjar när planen vunnit laga kraft. Planområdet beräknas vara helt färdigställt inom fem år. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

3.2 Ansvarsfördelning/ huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Det innebär att Håbo kommun ska ansvara för drift och skötsel av allmänna platser, gator, torg och parker samt vatten- och avloppsledningar inom planområdet.

Kommunen kommer att svara för upphandling och utförande av allmänna anläggningar inom planområdet. Byggherrarna ska ersätta detta via ersättning för anläggande av gator till kommunen motsvarande kommunens faktiska kostnad för utförandet av de allmänna anläggningarna. Kostnaderna ska fördelas mellan de två byggherrarna Solfältet fastighets AB

och BoKlok Housing AB. Byggherrarna ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten inom kvartersmark.

BoKlok Housing AB ska åta sig att i skäligen utsträckning bekosta anläggandet av nya parkeringsplatser åt Västerängsskolan, av motsvarande standard som den befintliga, enligt ramavtal tecknat 2013-03-07.

E-on ansvarar för utbyggnad av el- och fjärrvärmenät.

Övriga nätägare (bredband, tele) ansvarar för utbyggnad av sina ledningar inom planområdet.

3.3 Avtal

3.3.1 Befintliga avtal

BoKlok Housing AB ska förvärva kommunal mark från fastigheterna Bålsta 2:69, Bålsta 2:234 och Bålsta 3:354. Ett ramavtal tecknades 3 juli 2013 mellan Håbo kommun och BoKlok Housing AB. Ramavtalet reglerar parternas åtaganden vad avser planarbetet samt ramar för det köpavtal och exploateringsavtal som parterna avsåg att träffa.

Planavtal tecknades 24 mars 2014 mellan Håbo kommun och Solfältet fastighet AB samt mellan Håbo kommun och BoKlok Housing AB. Avtalets syfte är att fastställa fördelning av ansvar för arbete och kostnader mellan parterna i samband med framtagande av detaljplanen. Avsikten är att BoKlok Housing AB ska förvärva mark från Solfältet fastighet AB och Håbo kommun för att uppföra bostadshus utifrån BoKloks koncept och med BoKloks prispolicy. Solfältet fastighets AB ska istället förvärva marken närmast medborgarhuset från Håbo kommun.

3.3.2 Genomförandeavtal med överlåtelse av mark

Genomförandeavtal med överlåtelse av mark ska träffas mellan kommunen och BoKlok Housing AB och mellan Solfältet fastighets AB och kommunen.

Avtalen ska bland annat reglera:

- Tidplan för utbyggnad av området
- Genomförandekrav vid entreprenadarbeten inom området
- Utförande och finansiering av allmänna anläggningar
- Marköverlåtelser
- Finansiering av lantmäteriförrättningar
- Erläggande av avgifter
- Eventuell flytt av ledningar
- Dagvattenfrågor

3.4 Fastighetsrättsliga frågor

3.4.1 Fastighetsbildning

Fastighetsreglering berörande Bålsta 2:147, Bålsta 3:354, Bålsta 2:234 och Bålsta 2:69 kommer att behöva genomföras som ett led i utförandet av detaljplanen. Se karta 1 och tabell 1 nedan.

Lantmäteriförrättning pågår för inlösen av samfällid mark, del av Bålsta s:14. En fastighetsreglering kommer att ske för överföring av denna mark till den kommunala gatufastigheten Bålsta 2:69.

Avsikten är att BoKlok Housing AB och Solfältet fastighet AB förvärvar de delar som utgör kvarteretsmark. Syftet är att det ska bildas cirka fem fastigheter för planerade bostadskvarter. Se bifogad illustrationsplan för detaljer.

Det finns dagvattenledningar och spillvattenledningar inom Bålsta 2:69 som behöver hanteras vid fastighetsbildning.

Tabell 1. Fastigheter som kommer att regleras.

Avstår mark	Erhåller mark	Antal kvm (ca)	Figurfärg
Bålsta 2:147	Bålsta 2:69	160	Grön
Bålsta 2:234	Bålsta 2:69	170	Röd
Bålsta 3:354	Bålsta 2:69	640	Orange
Bålsta s:14	Bålsta 2:69	1500	Lila



Karta över fastigheter som berörs av fastighetsreglering.

3.4.2 Blivande gemensamhetsanläggningar

Parkeringsplatser ska finnas inom bostadskvarteren. Det kan även bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar för gemensamma parkeringsytor och infarter.

3.4.3 Blivande ledningsrätt

Ledningsrätt kommer att behöva bildas för transformatorstationerna, på områden med bestämmelsen E₁. Alternativt kan dessa E-områden bilda egna fastigheter genom avstyckning.

Det kommer även att behöva bildas ledningsrätt för befintliga fjärrvärme-, dagvatten- och VA-ledningar, markerade som u-områden på plankartan.

Kommunen avser att ansöka om ledningsrätt för allmänna vatten- och avloppsledningar belägna på kvartersmark för bostäder.

3.4.4 Befintliga servitut och ledningsrätt

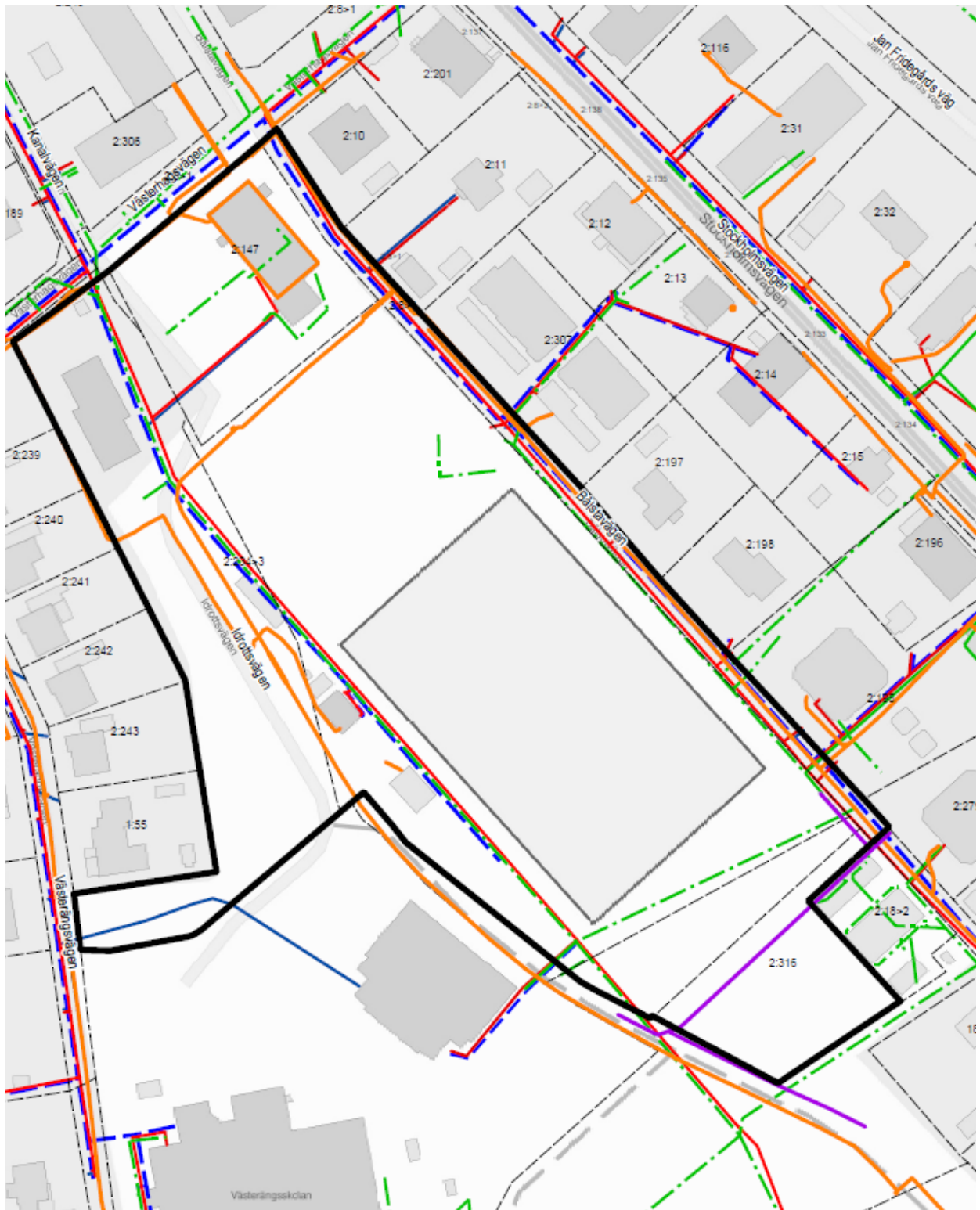
Inom planområdet finns en befintlig ledningsrätt för fjärrvärmeledningar utmed Bålstavägen (Figur 4, rosa markerad i kartan)

På Bålsta 2:234, 2:69, 2:147 och 3:354 finns befintliga kommunala ledningar som avser dagvatten- och VA- ledningar. En av dagvattenledningarna är belägen på blivande kvartersmark och behöver flyttas till angränsande allmänplatsmark och på plankartan angivet u-område. (Figur 4, dagvatten och VA-ledningar visas med grön, blå och röd färg i kartan).

Bålsta 2:316 är belastad av ett servitut för staket m.m. till förmån för den kommunala fastigheten Bålsta 3:354.

Bålsta 2:69 är belastad av en nyttjanderätt för en kraftledning. (Figur 4, visas med orange färg.

På fastigheten Bålsta 2:316 går även en data- och kabeltvledning. (figur 4, lila färg visar dessa ledningar).



Ledningskarta över Björkullen

3.5 Markägoförhållanden

Berörda fastigheter inom planområdet, se tabell 2 nedan. För mer information, se detaljplanens fastighetsförteckning.

Tabell 2. Befintliga markägoförhållande

Fastighetsbeteckning	Fastighetsägare
Bålsta 2:69	Håbo kommun
Bålsta 2:147	Håbo kommun
Bålsta 2:234	Håbo kommun
Bålsta 2:316	Solfältet Fastighets AB
Bålsta 3:354	Håbo kommun
Bålsta s:14	Delägare. Se bifogad fastighetsförteckning

3.6 Kostnader för fastighetsbildning

BoKlok Housing AB bekostar den fastighetsbildning som krävs för genomförande av marköverlåtelse. Kommunen svarar för och bekostar den fastighetsbildning som krävs för marköverlåtelsen till Solfältet fastighets AB.

3.7 Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter erläggs enligt respektive ledningsägars taxa.

3.8 Bygglovavgifter

Avgift för bygglov tas ut enligt gällande taxa vid bygglovsprövning.

Vid fullföljande av tecknade planavtal ska planavgift inte tas ut, enligt planavtalet tecknat 2014-03-24.

3.9 Kostnader för framtida drift

Efter utbyggnad av allmänna platser inklusive det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp får kommunen ökade driftskostnader.

3.10 Tekniska frågor

3.10.1 Parkering på kvartersmark

Parkeringsplatser ska finnas inom varje bostadskvarter och parkeringsfrågan löses således inom varje fastighet.

3.10.2 Vatten- och avlopp samt dagvatten

Det nya bostadsområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Hantering av dagvatten ska följa Håbo kommuns dagvattenpolicy, antagen av kommunfullmäktige 2017-09-25.

3.10.3 Utfart

Nya gator planeras inom planområdet så att tillkommande fastigheter kan ordna utfarter. Gatorna ansluter till Bålstavägen och Idrottsvägen.

3.11 Tekniska utredningar

En dagvattenutredning har tagits fram för områdets hantering och flöden av dagvatten. Denna redovisas kortfattat under rubriken Dagvatten samt i bilaga.

Projektering av gata, VA-, dagvattenanläggningar, el och fjärrvärme ska ske i samråd mellan byggherre, Håbo kommun och E-on.

Om ledningar behöver flyttas till följd av exploateringen bekostas denna flytt av den exploatör som orsakar flytten.

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes av WSP, 2014-08-25 där markföroreningar, grundvattennivåer och marken på platsen undersöktes. Ett område med PCB hittades vid parkeringen till fotbollsplanen och ytterligare utredningar gjordes under 2018 och 2019. Den färdiga rapporten från 2019-07-03 visar att det finns föroreningar som överstiger riktlinjerna för känslig markanvändning. Kommunen ansvarar för sanering av dessa områden. Detaljplanen säkerställer att området ska vara sanerat innan bostäder kan byggas på området.

4. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG

4.1 Behovsbedömning

Enligt svensk lag ska konsekvenserna av en detaljplan beskrivas när de kan leda till betydande påverkan på miljön (4 kap 34 § plan- och bygglagen). Miljökonsekvensbeskrivningen används för att få en helhetssyn av den påverkan en plan kan få på miljön, hälsan och hushållningen av resurser.

En behovsbedömning syftar till att bedöma om detaljplanen kommer att medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. En behovsbedömning av detaljplanen har gjorts. Behovsbedömningen med ställningstagande skickades till länsstyrelsen för samråd. Länsstyrelsen instämde i kommunens bedömning att planen inte kan bedömas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunens ställningstagande efter detta samråd är att planen **inte** bedöms medföra betydande påverkan på miljön med följande motivering:

Detaljplanen berör inte något natura 2000-område.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan utifrån MKB-förordningens andra och fjärde bilaga.

Alla detaljplaner som innehåller sammanhållen bebyggelse kan medföra en betydande miljöpåverkan (4 kap 34 § plan- och bygglagen). I detta fall bedöms planen **inte** medföra betydande påverkan på miljön.

Eftersom planen inte anses medföra betydande miljöpåverkan upprättas ingen miljökonsekvensbeskrivning. Nedan beskrivs vilka konsekvenser ett genomförande av planen kan tänkas medföra.

4.1.1 Buller

Trafikmängden ökar lokalt på vägar till det nya området och medför störningar. Trafikökningen sker främst på Idrottsvägen och Västerhagsvägen ca 300 fordonsrörelser per dygn när området är fullt utbyggt. Denna trafikvolym är i relation till en normal lokalgatusituation i stadsmiljö en mycket måttlig trafikvolym, som inte gör upphov till några bullerstörningar i närheten av gällande riktlinjer för max. bullernivåer i bostadsmiljö.

4.1.2 Närmiljö

Ny bebyggelse i området ger konsekvenser för rekreation och landskapsbild då de öppna ytorna minskas och idrottsplanen försvinner.

Avrinningen ökar när marken blir hårdgjord och bebyggs. Detta motverkas av lokalt omhändertagande och fördröjningsåtgärder.

4.1.3 Markföroreningar

I området finns det idag undersökningar som visar på att det kan förekomma föroreningar i området. För att det inte ska ge negativa konsekvenser på de boende bör detta utredas vidare och saneras om det upphittas för höga värden. Planens genomförande innebär ett kontrollerat omhändertagande av dagvatten så det bedöms inte att det i fortsättningen ger upphov till några markföroreningar.

4.1.4 Luftkvalitet

Områdets utbyggnad kommer att ha mycket liten påverkan på luftkvaliteten i närområdet. Det kommer dock att öka något med trafiken i området.

4.2 Sociala konsekvenser

Planens genomförande bedöms innebära en breddning av bostadsutbudet i denna del av Bålsta då det inrymmer tilltänkta bostäder i olika kategorier och lägenhetsstorlekar. Syftet med planen är även att skapa ett torg vid medborgarhuset. Detta möjliggör för en mötesplats i området. Detta kan även göra att medborgarhuset får ett närområde som är tillgängligt och upprustat.

Fotbollsplanen kommer dock att flyttas till en plats längre från centrum. Närheten till att spela och titta på fotbollsmatcher kommer att minska med detaljplanen. Detta är en negativ konsekvens för närområdet.

4.3 Ekonomiska konsekvenser

Byggherrarna inom planområdet bär kostnadsansvaret till viss del för investeringarna i ny teknisk och gatuinfrastruktur inom planområdet genom avtal och gällande taxor. Utbyggnaden av området bedöms därför inte ha några negativa ekonomiska konsekvenser ur ett samhällsperspektiv.

Bålsta i mars 2018, reviderad i augusti 2019

Håbo kommun

Johan Hagland

Plan- och exploateringsavdelningschef

Martin Wicksell

Planarkitekt