



HÅBO
KOMMUN

LAGA KRAFT 2020-05-07

STANDARDFÖRFARANDE

PBL 2010:900

DPL 432

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Bålsta 1:124 m.fl., Gästis

Håbo kommun, Uppsala län

PLANBESKRIVNING



Illustration över föreslagen bebyggelse inom planområdet.

Detaljplaneprocessen

Planprocessen inleds med ett initiativ från kommunen, en privatperson eller en 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 ställas 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 granskningen finns möjlighet att lämna synpunkter på det justerade planförslaget. De synpunkter som skriftligen inkommer 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 prövotid då planen kan överklagas. Detaljplanen överklagades till Mark- och miljödomstolen, vilken avslog yrkandet. Domstolens beslut överklagades inte, och planen vann därför laga kraft därefter.



Beslut om planläggning

Beslut om planuppdrag togs i kommunstyrelsen 2015-11-23 (§ 201). Detaljplanen handläggs därför enligt nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse från 1 juni 2015.

Tidplan

Samråd 2:a kvartalet 2018
Granskning 1:a kvartalet 2019
Antagande 4:e kvartalet 2019

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser överlagrade grundkarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

Utredningar

- Dagvattenutredning, Tyréns, 2018-09-26
- Geoteknisk utredning, Tyréns, 2018-01-25
- Miljöteknisk markundersökning, Tyréns, 2018-01-31
- Solstudie, Amok arkitektur, 2019-05-28

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. PLANBESKRIVNING	1
1.1 Inledning	1
1.2 Planens syfte och huvuddrag	1
1.3 Genomförandetid	2
1.4 Tidigare ställningstagande.....	2
2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG.....	5
2.1 Bakgrund.....	5
2.2 Plandata.....	5
2.3 Natur	8
2.4 Bebyggelse	11
2.5 Det offentliga rummet	19
2.6 Tekniska frågor	24
2.7 Störningar, hälsa och säkerhet	27
3. GENOMFÖRANDE.....	30
3.1 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	30
3.2 Avtal.....	30
3.3 Fastighetsrättsliga åtgärder	30
3.4 Ekonomiska frågor	34
3.5 Tekniska åtgärder	34
4. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG	35
4.1 Miljökonsekvenser	35
4.2 Sociala konsekvenser	35
4.3 Ekonomiska konsekvenser	35
5. MEDVERKANDE	36

1. PLANBESKRIVNING

1.1 Inledning

En planbeskrivning ska redovisa planens syfte, dess innebörd, gällande förutsättningar, planens genomförande och dess konsekvenser. 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 en sammanfattning av planbeskrivningen.
- Platsens förutsättningar och planförslaget. Kapitlet innehåller en beskrivning av nuläget och förtydligar de planbestämmelser som finns med på plankartan genom att förklara planförslaget.
- I avsnittet genomförande redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen.
- I den sista delen beskrivs de konsekvenser planens genomförande väntas medföra.

1.2 Planens syfte och huvuddrag

Planområdet omfattas till stor del av gällande detaljplan för Bålsta 2:295 m.fl. GÄSTIS, vilken medger bebyggelse för hotell- och konferensverksamhet. Då nuvarande fastighetsägare ej avser att fortsätta tidigare verksamhet utan istället omvandla befintliga byggnader till bostäder samt komplettera med tillkommande bostadsbebyggelse, är en ny detaljplan nödvändig. Vidare omfattas planområdet av detaljplanen Bålsta stationssamhälle (Y2) vilken för berörd del medger bostadsändamål.

Syftet med detaljplanen är således att möjliggöra en ombyggnation av befintliga byggnader samt ett uppförande av nya bostadsbyggnader inom fastigheterna Bålsta 1:124 och Bålsta 1:126.

Planområdet omfattar ett tidigare gästgiveri och en egnahemsvilla, vilka har ett utpekat kulturmiljövärde. Byggnaderna får enligt föreslagen detaljplan inte rivas och de värdebärande egenskaperna, vilka definieras i kommunens kulturmiljöprogram, ska i möjligaste mån bevaras. Ombyggnation av gästgiveriet och egnahemsvillan ska således ske varsamt och främst invändigt.

Planområdet har en relativt central placering i Bålsta inom utbyggd infrastruktur och med närhet till kollektivtrafik. Marken har goda förutsättningar att förtäas med bostäder, och enligt nuvarande skisser möjliggör ny detaljplan cirka 60 stycken lägenhetsbostäder. Genom området löper för närvarande en allmän gång- och cykelväg med låg användning och som inte anses bidra till en genare koppling till kringliggande gatustruktur och befintliga målpunkter. Gång- och cykelvägen avses därför istället att planläggas som kvartersmark för att främja en privatere boendemiljö.

1.3 Genomförandetid

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

1.4 Tidigare ställningstagande

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

1.4.1 Kommunens vision – Vårt Håbo 2030

Håbo kommun antog våren 2014 en ny vision. Visionen ska vara vägledande för den kommunala verksamheten vad gäller planering, produktion och bostadsutveckling med ambitionen att invånarantalet utökas till 25 000 fram till år 2030. Visionen består utav fyra delar:

- Håbo kommun ska vara en aktiv part av mälardalsregionen. Regionen växer och vi ska växa med den som en attraktiv plats i Mälardalen, en av Sveriges viktigaste regioner. Utbud, varor, tjänster, arbetsplatser, kultur och kompetens tillgängliggörs för kommunens invånare samtidigt som Håbo kommuns erbjudande i sin tur tillgängliggörs för regionen.
- Håbo kommun ska vara en Mälarkommun med en tydlig närhet till naturen. Tillgängligheten till vatten och naturliv är en viktig del i Håbo kommuns identitet och ett stort ansvar. Kommunen ska tillhandahålla boendemiljöer nära både Mälaren och naturen utan att för den skull äventyra natur- och djurliv.
- Håbo kommun ska ta tillvara på huvudorten Bålsta, vilken ska vara en levande småstad där många vill vistas och trivs. Bålsta ska vara en sammanhängande ort som är anpassad för alla människor i alla åldrar.
- Håbo kommun ska vara en hållbar kommun som skapar ett gott liv för alla. Kommunen ska ta ett stort ansvar för att kommande generationer ska ha samma, eller bättre, möjligheter att förvalta och utveckla kommunens verksamheter. Tillväxten ska vara ekonomisk och ekologisk hållbar, vår planering ska gå mot att minska behovet av biltrafik och kommunen ska skapa en sammanhållen bebyggelse som inte tar nya naturområden i anspråk.

En förtätning av berörda fastigheter är positivt ur ett samhällsekonomiskt perspektiv och bidrar till en effektiv hållbar planering då befintlig infrastruktur och service används. Att bevara Bålsta gästgivargårds huvudbyggnad och egnahemsvillan är av särskild vikt då de utgör en betydelsefull del i Gamla Bålstas historia.

1.4.2 Bostadsförsörjningsprogram

Håbo kommun antog i slutet av 2014 ett bostadsförsörjningsprogram för perioden 2015-2018 med utblick mot år 2030. Programmet ska vara ett verktyg för den långsiktiga och strategiska planeringen och utvecklingen av bostäder i kommunen. Det ska vara ledande för kommunens prioritering och utformning av översiktsplaner, detaljplaneprogram, gestaltningsprogram och detaljplaner. Enligt programmet ska kommunen verka för en utbyggnadstakt på mellan 150 och 200 bostäder per år. I programmet behandlas även olika boendeformer och det konstateras att utbudet av lägenheter inte har hängt med tidigare års utbyggnad av villaområden.

Samtidigt beräknas regionen runt Mälaren att växa med cirka 650 000 personer fram till år 2030. En stor utmaning för kommunerna blir att hålla jämna steg inom bostadsbyggandet då det råder stor brist på bostäder i kommunen, länet och Mälardalsregionen i stort. År 2012 genomfördes en etnografisk studie vilken visar på att bostadssökande i Stockholmsområdet som söker hus eller lägenhet ofta letar sig längre ut på pendeltågslinjen. Många söker sig till Bålsta på grund av goda kommunikationer och attraktiva bostadspriser. Därmed är även Stockholms bostads- och invånarutveckling viktig att förhålla sig till.

Föreslagen förtätning skulle ge ett utökat bostadsutbud i stort och bidra med olika bostadstyper. Förslaget medför ett mer varierat utbud i närområdet som främst utgörs av villor och radhus.

1.4.3 Miljöstrategi

Sedan februari år 2015 har Håbo kommun en miljöstrategi med utgångspunkt i kommunens övergripande mål och de nationella samt regionala miljö kvalitetsmålen. Syftet med strategin är att gynna och stärka främst den ekologiska hållbara utvecklingen men även övriga hållbarhetsaspekter.

I strategin identifieras inriktningen på det miljöstrategiska arbetet och utifrån de miljöutmaningar Håbo kommun för närvarande står inför har tre inriktningar tagits fram:

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

Föreslagen detaljplan medför att nuvarande bebyggelse förtätas i ett kollektivtrafikhärläge. Ett redan exploaterat område utvecklas, befintlig infrastruktur nyttjas och ny bebyggelse tar en begränsad del grönyta i anspråk. Vidare ligger området inom utbyggt fjärrvärmenät med

befintliga byggnader anslutna och tillkommande byggnader väntas även dem anslutas. Delar av befintligt byggnadsbestånd nyttjas genom en ombyggnation till bostäder.

1.4.4 Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

Kommunens översiktsplan, vilken antogs 2006, behandlar främst dess landsbygd. För Bålsta tätort, där föreslagen detaljplan ingår, gäller en fördjupad översiktsplan (FÖP) från 2010. I FÖP:en anges att Bålsta ska förtätas och däri framförallt i centrum och de närliggande områdena. Aktuellt område är inte specifikt utpekade men angränsar till Gamla Bålsta, ett område präglad av småstadskaraktär, med handel och service utmed Stockholmsvägen/Enköpingsvägen. FÖP:en föreslår att bostadsbyggandet under de kommande 25 åren (från dess antagande 2010) ska omfatta mellan 2500-3000 bostäder. I övrigt pågår det ett arbete med en ny översiktsplan där planförslaget var utställt 17 juni till 30 september 2019, planen väntas antas under år 2020. Berört område pekades där ut som småstad.

Planförslaget anses vara i linje med den fördjupade översiktsplanen. Förslaget innebär att befintligt område i centrala Bålsta förtätas och föreslagen bebyggelse anses utgöras av en karaktär som stärker Bålstas identitet som en småstad. Planförslaget anses även vara i linje med det förslag på översiktsplan vilket varit utställt.

1.4.5 Gällande detaljplaner

Området omfattas främst av gällande detaljplan för *Bålsta 2:295 m.fl., Gästis* (nummer 238) vilken medger bebyggelse för hotell och konferens. Planen vann laga kraft den 25 juni 1992 och genomförandetiden har gått ut. Mitt i detaljplanen finns ett mindre område vilket utslöts från planläggningen 1992, men som senare kom att ingå i detaljplanen *Bålsta 2:295 och 1:124, Västersol* (nummer 264) vilken vann laga kraft 1994-08-16. Området fick då likt övrig del av fastigheten användningen hotell och konferens, men är försedd med byggförbud. Även genomförandetiden för denna plan har gått ut.

Fastigheterna Bålsta 1:126 och 1:214 ingår i byggnadsplanen *Bålsta stationssamhälle* (nummer Y2) från 1955. Byggnadsplanen medger att fastigheterna får användas för bostadsändamål och att byggnader ska vara fristående och maximalt utgöras av två våningar.



Bild 1. Planområdet berörs av tre gällande detaljplaner.

2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Planbeskrivningen ska redogöra de fysiska förutsättningar som står bakom motiven till planens utformning. Förutom naturliga förutsättningar, såsom exempelvis markförhållande, handlar det bland annat om hur befintlig bebyggelse, tillgång till service och rådande trafiksituation ser ut. Under rubriker där planförslaget medför förändringar beskrivs ändringarna och dess konsekvenser under avsnittet ”*planförslag*”.

2.1 Bakgrund

Huvudbyggnaden på Bålsta 1:124 kallas i folkmun för Gästis och uppfördes år 1929. Byggnaden utgjordes vid dess uppförande Bålstas första ålderdomshem och spelar en viktig roll i Bålstas historia som järnvägsort vilken började i slutet av 1800-talet. Ålderdomshemmet lades senare ned och byggnaden kom istället att användas som gästgivargård, därav namnet Gästis.

År 2015 fanns ett stort behov av boendeplatser för mottagningsboende och under samma period kom fastigheten att läggas ut till försäljning. Den nya fastighetsägaren och kommunen såg en gemensam lösning för boendesituationen där kommunen skulle hyra Gästis lokaler för tillfälligt boende. För ändring av en detaljplans användningsbestämmelse från hotell och konferens till bostäder krävs i regel en ny detaljplan, men i detta fall har verksamheten kunnat drivas utifrån ett tidsbegränsat bygglov. I slutändan hyrdes platserna på boendet ut till olika kommuner.

Planarbetet har därmed kommit att ändra fokus sedan dess att beslut om planuppdrag togs, från en skyndsam ändring för att tillgodose platsbehov för mottagningsboende till en mer långsiktig omvandling till bostäder för en blandad målgrupp. Under processen har planområdet utvidgats till att även inkludera Bålsta 1:126 och 1:214 i nordöst. På så sätt kan ett större helhetsgrepp tas.

2.2 Plandata

Planområdet ligger inom Bålsta tätort strax väster om Gamla Bålsta, mellan Backvägen, Norra Villavägen och Västerängsvägen.



Bild 2. Planområdets läge i Bålsta.

2.2.1 Planområde och angränsande områden

Planområdet består av fastigheterna Bålsta 1:124, 1:126 och 1:214 samt delar av Bålsta 2:234 och 1:614. Områdets totala areal uppgår till drygt en hektar.

Områdets kringliggande bebyggelse utgörs i första hand av fristående enbostadshus om en till två våningar. Bebyggelsen ändrar karaktär ett par kvarter bort, invid Bålstavägen, till att främst utgöras av flerbostadshus och radhus.

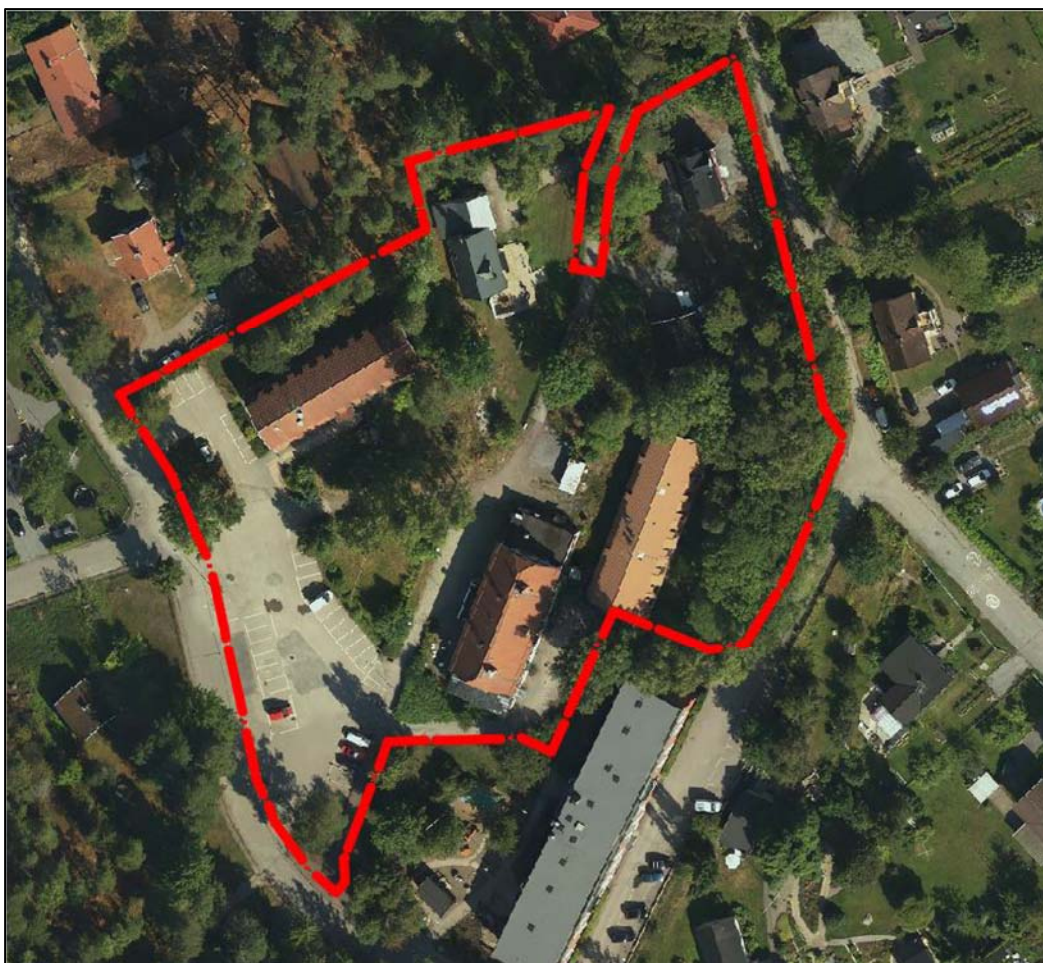


Bild 3. Planområdets avgränsning.

2.2.2 Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

2.2.3 Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

2.2.4 Fornlämningar

Planområdet består i sin helhet av tidigare exploaterad mark utan kända fornlämningar.

2.2.5 Behovsbedömning och förenlighet med 3-5 kap MB

Vid upprättande eller ändring av en detaljplan ska kommunen undersöka om planen kan väntas leda till en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11-18 §§ Miljöbalken. Kommunen har undersökt detta i en behovsbedömning och tagit ställningen att detaljplanen inte väntas medföra en betydande miljöpåverkan. Bland annat utifrån att detaljplanen inte berör något Natura 2000-område och inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan utifrån MKV-förordningens andra och fjärde bilaga. Däremot innefattar planområdet kommunalt värdefulla kulturmiljöer, vilket beaktats vid planarbetet och förklaras under avsnittet *2.4.4 Placering och utformning*.

Kommunens bedömning har samrått med Länsstyrelsen, vilken delar kommunens ställningstagande. En miljökonsekvensbeskrivning är således inte nödvändig och planens konsekvenser beskrivs översiktligt i planbeskrivningen.

2.3 Natur

2.3.1 Mark och vegetation

Från väster invid Backvägen är marken inom planområdet relativt flack in mot gästgiveriet men sluttar sedan kraftigt nedåt åt sydost mot Västerängsvägen och fastigheten Bålsta 2:295. Sluttningen är väldigt brant med en höjdskillnad på cirka 7 meter mellan gästgiveriets sidobyggnad och Backvägen. Inom den norra delen av området ligger en lokal höjd bredvid befintlig gång- och cykelväg.

Stora delar av området invid gästgiveriet är hårdgjorda för parkering och angöring. Parkeringen invid Backvägen utgör en stor sammanhållen ogenomsläpplig yta som ramas in av en större tall i söder och en björk i norr. Anlagda grönytor finns intill befintliga byggnader och övriga genomsläppliga ytor består av naturmark. Sluttningen mot Västerängsvägen har rikligt med växtlighet med en blandning av löv- och barrträd.

Planförslag:

Tillkommande byggnader placeras inom planområdets flackare partier invid Backvägen och på platån vid gästgiveriets östra sidobyggnad. I slänten ned mot Västerängsvägen kommer viss utfyllnad vara nödvändig vid grundläggning av tillkommande byggnader på platån. Befintliga träd i slänten ska bevaras i möjligaste mån, både för dess naturvärden men även för att minska intrycket av byggnaderna för allmänheten och intilliggande bostäder på Västerängsvägen.

Tillkommande parkering för de östra byggnaderna kräver bergschakt och en stödmur kan bli nödvändig. Möjligheterna att anlägga stödmur säkerställs i plankartan genom egenskapsbestämmelse (**n₁**) vilken medger att komplementbyggnader, stödmur och parkeringar för uppföras.

Andelen hårdgjord yta kommer i och med tillkommande parkeringar och byggnader att öka något. De grönytor som bevaras ges dock en tydligare inramning och funktion som gård för de boende. Vid anläggandet av nya byggnader är det önskvärt att befintliga träd i gott skick bevaras.

2.3.2 Naturvärden

Inga utpekade naturvärden finns identifierade inom planområdet.

2.3.3 Geotekniska förhållanden

Som en del i planarbetet har en översiktlig geoteknisk utredning tagits fram (Tyréns, 2018-01-25). Enligt SGU:s översiktliga jordartskartering består planområdet till stor del av sandig morän (blått område i bild 4) och till viss del av berg i dagen (rött). Utifrån utförda sonderingar bedöms marken i de västra delarna av området generellt utgöras av fyllningsjord

underlagrat av lera på friktionsjord på berg. I sonderade punkter i de östra delarna av området har ingen lera påträffats mellan fyllningsjorden och friktionsjorden. Friktionsjorden inom undersökningsområdet bedöms vara något blockig och med hänsyn till SGU:s jordartskarta kan de påträffade friktionslagren i sonderade punkter utgöra morän.

Avstånd till berg är som djupast i de sydvästra delarna av området, där bergytan har nåtts vid nivån cirka +21 med ett jorddjup på cirka 13 m. I de nordvästra delarna av området är djup till berg lägre i sonderade punkter och uppgår till cirka 3-4 m där bergytan ligger på cirka + 31.

I sonderad punkt i nordöstra delen av området påträffades bergytan på ett djup av ca 4 m under markytan, vid nivån ca +23. Bergytan bedöms slutta ner mot sydöst och nås i de sydöstra delarna av området på nivån +19. Jorddjupet uppskattas här till ca 6 m under markyta.



Bild 4. Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet till stor del av sandig morän (blått).

Planförslag:

Närmare undersökning av grundläggningsförutsättningar hanteras i samband med projektering av byggnaderna. Utifrån den övergripande geotekniska undersökningen är de preliminära rekommendationerna enligt nedan:

- I de sydvästra delarna av området där lermäktigheter och djup till berg är större föreslås att byggnader grundläggs med pålar på berg alternativt fast botten. Bottenplattan ska utföras fribärande vid pålgrundläggning.
- I nordväst där djup till berg bedöms vara lägre och lermäktigheter mindre rekommenderas att byggnader grundläggs med fribärande platta dels på pålar dels på plintar på fastbotten/berg.
- I de östra delarna har ingen lera påträffats och med rådande förutsättningar bedöms byggnaderna kunna grundläggas på plintar eller platta på fast botten.

Bergschakt bedöms vara nödvändigt för att ordna tillhörande boendeparkeringar.

2.3.4 Risk för skred och höga vattenstånd

Områdets mark- och höjdförhållanden medför att det inte bedöms föreligga någon risk för skred eller höga vattenstånd.

Planförslag:

Efter genomförd exploatering kommer avrinningen inom området att öka, förutsatt att framtida dagvattenhantering sker enligt dagvattenutredningen (Tyréns, 2018-09-26) och avsnittet 2.6 *Dagvatten* bedöms det dock inte föreligga någon risk för höga vattenstånd inom området. Det är dock viktigt att beakta fastigheterna nedanför den östra slänten. Vid normal nederbörd och effektiv infiltration bedöms risken för översvämning av omkringliggande områden mycket liten. Vid skyfall kan dock en del dagvatten rinna ner till fastigheterna nedanför Västerängsvägen och Backvägen, för att undvika detta ska nya takytor och hårdgjorda ytor riktas in mot planområdet till rekommenderat infiltrationsmagasin.

2.3.5 Grund- och ytvatten

Hydrogeologiska undersökningar har inte genomförts i planarbetet. I den geotekniska utredningen påpekas emellertid att underkant torrskorpa indikerar att grundvattennivån ligger på +31 till +32 i de västra delarna av området.

Området avvattnas i nuläget väster- och österut via dagvattenbrunnar inom och strax utanför planområdet med anslutningar till det allmänna ledningsnätet. Utöver detta sker infiltration av dagvattnet genom ett antal dagvattenbrunnar inom området. Avrinning från området sker mot Kalmarviken, via Gamla Bålsta och vidare längs Gröna Dalen. Området kring Gröna Dalen är under utveckling med ett planprogram vilket godkändes av Kommunstyrelsen 10 december 2018. Framtida användning utgörs främst av en stadspark med dammar och våtmarker där dagvattenhanteringen har ett stort fokus.

Planförslag:

Avsaknaden av platsspecifika data på grundvattennivåerna gör att en bedömning av exploaterings påverkan på grundvattnet inte kan göras med säkerhet. Avseende dagvatten innebär en ökad infiltration att grundvattennivåerna höjs. Konsekvensen blir att det skapas ett högre grundvattentryck dit grundvattnet rinner, exempelvis lägre belägna områden. En annan aspekt är att höga grundvattennivåer kan förhindra effektiv infiltration eftersom marken i

högre grad är mättad. Skillnaden i markanvändning jämfört med nuläge är dock inte så pass stor att några större förändringar väntas uppstå.

2.3.6 Recipient

Dagvattnet från planområdet släpps till Kalmarviken som är en del av Mälaren-Prästfjärden (Vattenförekomst SE657160-160170). Mälaren-Prästfjärden är till ytan 320 km² och sträcker sig från Enköping i norr till Södertälje i Söder. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår sjön kraven för god ekologisk status men ej kemisk status. Den låga statusklassningen på kemisk status beror på överskridande halter av kvicksilver, PBDE och TBT vilka är ämnen som ofta överskrider i de flesta vattenförekomster i Sverige. Dagvattnets påverkan svarar för ca 8 % av belastningen till sjön för hela avrinningsområdet på 17850 km² vilket innebär att belastningen från aktuell utbredningsområde kan anses försumbar. Dessutom anses inte dagvatten vara en potentiell källa till de miljögifter som bidrar till den låga statusklassningen av kemisk status. Föroreningar som transporteras med dagvatten består främst av suspenderat material. Om vattnet tillåts infiltrera ner i marken kommer den partikelbundna föroreningen att fångas upp av jorden innan det når grundvattnet. I jorden sker en nedbrytning av organiska föroreningar (exempelvis olja och glykol) och genom kemiska redoxprocesser binds metaller och fosfor till jordpartiklarna i marken.

Håbo kommun har ansökt om att bilda vattenskyddsområde för del av Prästfjärden för att säkerställa färskvattenintaget för kommunens reningsverk. Det är i dagsläget oklart vilka skyddsbehov som kan tänkas beröra planområdet. Föreslagen användning samt de åtgärder som beskrivs under rubriken Dagvatten bedöms samtidigt möta upp väl mot möjliga restriktioner.

Planförslag:

Risken för ökad föroreningsbelastning till Mälaren-Prästfjärden i och med exploateringen bedöms liten då en största del av dagvattnet bedöms kunna infiltrera ner i marken. Vidare är utredningsområdet litet till ytan jämfört med recipientens totala avrinningsområde. Omdaning bedöms därför inte komma att påverka MKN för Mälaren-Prästfjärden.

2.4 Bebyggelse

Inom planområdet finns på fastigheten Bålsta 1:124 bebyggelse i form av det tidigare gästgiveriet med sina två sidobyggnader vilka tillkom på 80-talet. Den ena sidobyggnaden ligger väl avskild från gästgiveribygnaden, medan den andra ligger direkt intill huvudbyggnaden med en inbyggd passage mellan byggnadskropparna. Utöver dessa innehåller planområdet den tidigare nämnda egnahemsvillan på fastigheten Bålsta 1:126 samt ett enbostadshus inom 1:214.



Bild 5. Det tidigare gästgiveriet, även kallat Gästis, vilket uppfördes år 1929.

2.4.1 Bostäder

Planområdet rymmer permanenta bostäder inom fastigheten Bålsta 1:126 och 1:214 och gästgiveriets sidobyggnader inom Bålsta 1:124 hyrs ut för tillfälligt boende. Intelligande fastigheter utgörs främst av bostäder i form av fristående enbostadshus.

Planförslag:

Planförslaget syftar till att möjliggöra en ombyggnad av befintliga lokaler för korttidsboende till permanenta bostadslösningar, samt möjliggöra nya bostadshus inom Bålsta 1:124 och 1:126. Förslaget omfattar totalt cirka 60 bostäder fördelat på sju huskroppar där befintliga enbostadshus ej är inkluderade. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform men bostäderna avses att upplåtas både som hyres- och bostadsrätter. Vad gäller fastigheten Bålsta 1:214 medför detaljplanen inga förändringar avseende antalet bostäder.

2.4.2 Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet omfattar ingen pågående verksamhet. Gällande detaljplan för Bålsta 1:124 medger emellertid hotell och konferens vilket möjliggör verksamhet som medför arbetstillfällen.

Planförslag:

För att möjliggöra en framtida servering i gästgiveriets huvudbyggnad och tillkommande byggnader invid Backvägen har användningsbestämmelsen för bostäder (**B**) kompletterats

med centrumverksamhet (C). En servering i form av restaurang eller café kan medföra arbetstillfällen, om än i begränsat antal. Planens syfte är dock i första hand att möjliggöra bostäder.

2.4.3 Offentlig och kommersiell service

I direkt anslutning till tomten ligger förskolan Backsippan och på cirka 300 meters avstånd i Gamla Bålsta finns ett utbud av service. Närmsta grundskola, på ett gångavstånd om drygt 500 meter, är Västerängsskolan (årskurs F-9) med tillhörande lektyr och fotbollsplan. Vidare finns det i centrala Bålsta, ett avstånd på cirka 1,5 km, ytterligare både kommersiell och offentlig service.

Planförslag:

Då Gästgiveriet med dess värdefulla kulturmiljö är välkänt bland kommunens invånare och byggnaden tidigare har använts för servering, konferens och hotell, finns goda förutsättningar att bedriva en mindre verksamhet, såsom exempelvis servering. Då det inom gångavstånd från planområdet finns ett gott utbud av service överlag, föreligger det emellertid inget direktbehov inom planområdet. I och med de tillkommande bostäderna bedöms planen stärka underlaget för befintlig service i Gamla Bålsta.

2.4.4 Placering och utformning

Gästgivargårdens huvudbyggnad är i kommunens kulturmiljöprogram utpekad som en viktig del av samhällets kulturmiljö (gulmarkering). Byggnaden uppfördes år 1929 och var Håbos första ålderdomshem. Huset är en viktig del av Håbos fattigvårdshistoria och således Bålstas kulturmiljö. Ålderdomshemmet flyttade till nya lokaler år 1976 och året efter öppnades ett gästgiveri i de tidigare lokalerna. Mellan åren 1983 och 1985 byggdes huset till på vardera sida, utbyggnaderna förändrade husets profil och dess fönstersättning avviker från ursprunglig byggnad. Programmet pekar ut aspekterna nedan som byggnadens värdebärande egenskaper:

- dess planform
- de ursprungliga spröjsade fönstren
- färgsättningen i rött och vitt



Bild 6. Befintliga utbyggnader på gästgiveriet.

Utöver gästgiveriet innehåller planområdet inom fastigheten Bålsta 1:126 bostadshuset Skuggan som har ett kultur- och arkitekturhistoriskt egenvärde (grönmarkerad i kulturmiljöprogrammet). Byggnaden uppfördes år 1930 som en del av egnahemsbebyggelsen och innehöll då två lägenheter. Huset var tidigare försett med lertegeltak och röd slamfärg. Då byggnaden utgör ett av få välbevarade hus i Bålsta från den tidigare egnahemsbebyggelsen innehar det ett kultur- och arkitekturhistoriskt värde. Enligt kulturmiljöprogrammet utgörs de värdebärande egenskaperna av:

- det brutna taket
- de ursprungligt spröjsade fönstren
- stuprören med sina skarpa vinklar
- den öppna verandan

I gällande detaljplan är bevarandevärdet för byggnaderna inte reglerat.



Bild 7. Egnahemshuset Skuggan vilket har ett utpekad kulturmiljövärde i kommunens kulturmiljöprogram.

Planförslag:

Gästgiveriets huvudbyggnad och egnahemshuset föreslås i plankartan att förses med en varsamhetsbestämmelse (**k1**) och ett rivningsförbud (**r1**). Rivningsförbudet skyddar byggnadernas stomme och medför att byggnaderna ej får rivas, medan varsamhetsbestämmelsen innebär att eventuella till- och ombyggnationer ska ske med hänsyn till de värdebärande egenskaperna presenterade i stycket ovan. För att möjliggöra bostäder på gästgiveriets tredje plan kan byggnaden förses med takkupor, men detta ska då ske i samband med att byggnadens tidigare planform återställs.

Planförslaget innebär att den befintliga gången mellan gästgiveriets huvudbyggnad och den intilliggande sidobyggnaden tas bort. Sidobyggnaden rivs och ersätts av en ny byggnad vilken

placeras på ett större avstånd från gästgiveriet. Detta medför att det tidigare gästgiveriet står mer fritt och utgör en självständig enhet, likt ursprunglig bebyggelse.

Istället för befintligt annex möjliggör planförslaget en byggnad i tre våningar genom en nockhöjd på 13 meter. Invid denna möjliggörs en ytterligare byggnad i två våningar med en nockhöjd på 10 meter. Den lägre nockhöjden ska verka för att minska kontrasten mot befintliga villor. För att anpassa tillkommande byggnader till befintliga ska de förses med sadeltak med en taklutning inom spannet 14-45 grader (**f₁**).



Bild 8. Illustration över föreslagen exploatering där Gästgiveriet ligger mitt i bild, vy från sydost.

Det andra befintliga annexet vilket ligger åt nordväst om gästgiveriet kan enligt föreslagen detaljplan byggas om eller rivas och ge plats för nybyggnation. Planen möjliggör en största byggnadsarea på 550 m² (**e₂**) med en nockhöjd på 10 meter. För att undvika att eventuell nybyggnation kan utgöras av tre våningar med platt tak regleras en minsta takvinkel om 14 grader.

Vidare möjliggör föreslagen detaljplan förtätning invid Backvägen genom två byggnader som får uppgå till en nockhöjd om 13 meter, vilket innebär bostäder i tre plan. Byggnadernas volym begränsas tillsammans med nockhöjden genom prickmark och huvudbyggnader ska, likt de östra byggnaderna, förses med sadeltak som innehar en lutning mellan 14-45 grader (**f₁**).



Bild 9. Illustration över föreslagen bebyggelse sett från sydväst.

Tillkommande byggnader ska underordnas och anpassas till bärande värden i befintlig kulturmiljö, de ska ej utformas med ett dominerande uttryck. För att säkerställa att tillkommande byggnader samspelar med befintliga vad gäller fasadmaterial reglerar detaljplanen genom egenskapsbestämmelse (f_1 , f_2) att tillkommande byggnader ska utformas med fasader i stående träpanel. Tillåten placering av byggnaderna säkerställer att gästgiveriet fortsätter vara synligt från Backvägen genom tydliga siktlinjer. Planförslaget säkerställer även att gårdsplanen (som ramas in av tillkommande bebyggelse) tillhörande gästgiveriet bevaras, och kan då användas som en gemensam utemiljö för de boende.

För fastigheten Bålsta 1:214 möjliggör föreslagen detaljplan, genom bestämmelse för byggnadsarea (e_1), en utbyggnad av befintlig huvudbyggnad alternativt uppförande av en större komplementbyggnad såsom exempelvis garage.



Bild 10. Illustration över föreslagen exploatering där ljusgrå byggnader är tillkommande och mörkgrå befintliga.

2.4.5 Angränsande bebyggelse

Planområdet ligger i ett bostadsområde med mestadels villabebyggelse i varierad karaktär och storlek. Villabebyggelsen sträcker sig i samtliga vädersträck, men i direkt anslutning till syd/sydväst ligger två skogsbeväxta naturtomter. Direkt söder om planområdet, längs Backvägen, ligger ett flerbostadshus i tre våningar som även rymmer förskoleverksamhet. Ytterligare flerbostadshus i tre våningar återfinns ett par kvarter österut ned mot Gamla Bålsta. Fasadmaterialet varierar mellan trä, tegel och puts och taken är till stor del utformade som sadeltak.



Bild 11. Det intilliggande flerbostadshuset med förskoleverksamhet samt kringliggande villaområde.

Planförslag:

Föreslagen bebyggelsen anses med dess skala och utformning samspela väl med både flerbostadshuset invid Backvägen och intilliggande enbostadshus. Byggnadernas gestaltning är dock av stor vikt för att undvika upplevelsen av storskaliga byggnader då området överlag anses utgöras av småhuskaraktär.

För att utreda föreslagen bebyggelses påverkan på skugg- och solförhållanden för de angränsande fastigheterna, har en solstudie tagits fram. Studien visar en begränsad påverkan, där det främst är mot söder som förhållandena förändras. Utsträckningen av skuggbilden blir inte större, men medför än dock en påverkan på grund av att befintliga träd släpper igenom visst ljus.

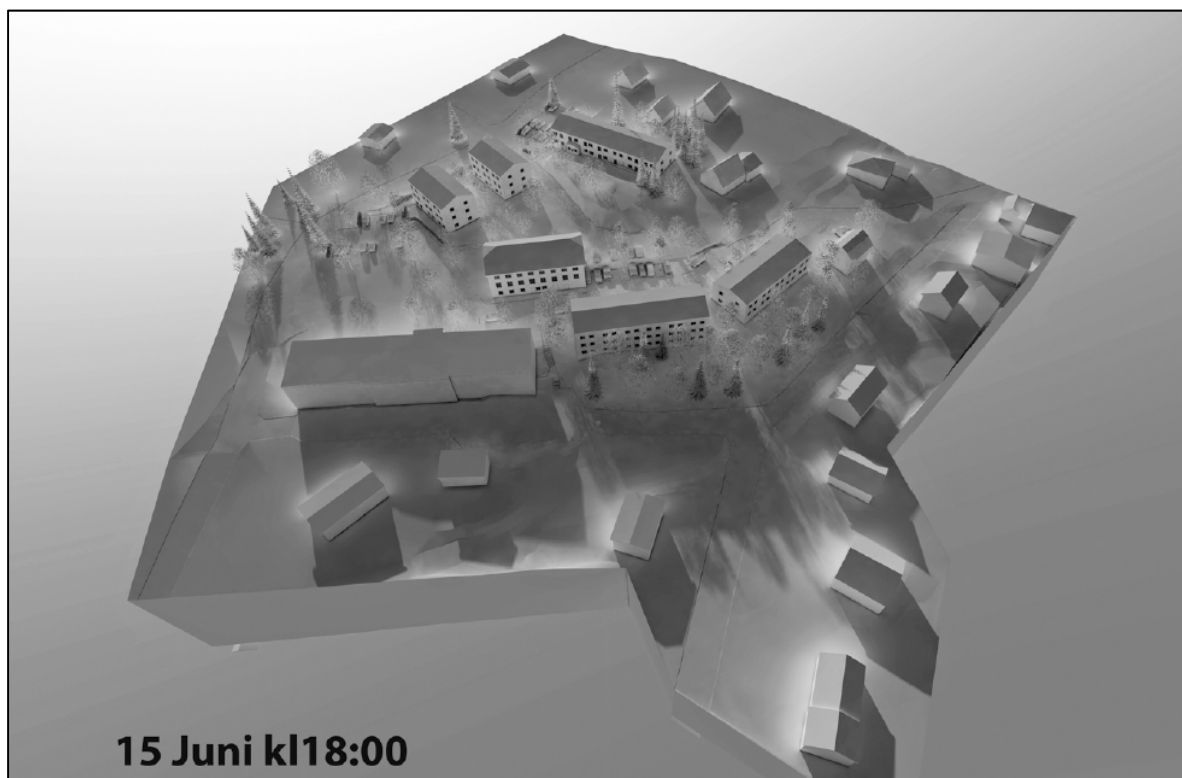


Bild 12. Utdrag ur solstudien visande förhållanden motsvarande den 15 juni kl. 18.

2.4.6 Tillgänglighet

Planområdet ligger på en ås i Gamla Bålsta och marken inom områdets västra del är relativt plan medan den östra delen innehåller stora höjdskillnader. Planområdet är tillgängligt genom befintlig infrastruktur och entréer kan angöras med bil.

Planförslag:

Vid ny bebyggelse ska det finnas möjlighet för taxi och färdtjänst att angöra i direkt anslutning till entréer. Där så är möjligt ska vid behov parkeringar för rörelsehindrade kunna placeras i direkt anslutning till bostadsentréer och i övrigt inom ett avstånd på 25 m från entré. Planförslaget möjliggör att kraven uppfylls. För nya byggnader samt omdaning av befintliga prövas tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning enligt Boverkets byggregler, BBR, vid bygglovsansökan.

2.5 Det offentliga rummet

2.5.1 Gatustruktur

Planområdet inkluderar Håbovägens sträckning genom kvarteret. Väster och öster om planområdet utgörs vägen av en gata men genom området fungerar den som gång- och cykelväg, vilket tydliggörs genom befintliga bommar. I Håbovägens förlängning österut fram till korsningen med Västerängsvägen innehar gatan en bredd på cirka 3-4 meter. Gällande plan (Y2) möjliggör en utökning av gaturummet till 8,5-10 meter.

De intilliggande gatorna Backvägen och Västerängsvägen är kommunala gator med varierad standard. Västerängsvägen har en låg standard med en vägbredd på knappt tre meter och skulle i framtiden behöva breddas till 4,5 meter. Gällande plan (Y2) har även, likt Håbovägen, ej blivit genomförd och möjliggör en breddning av vägområdet för Västerängsvägen till cirka 8 meter. Gatan sträcker sig längs den kraftiga slänten med ett L-stöd mot intilliggande bostäder åt öst. Backvägen har en god standard med en relativt tilltagen sektion på cirka sju meters bredd.



Bild 13. Intelligande gatunät, kartutdrag från hitta.se.



Bild 14. Den östra delen av Håbovägen vilken utgörs av gata respektive den västra som för närvarande löper genom området som en gång- och cykelväg.

Planförslag:

Då Håbovägens sträckning genom planområdet ej anses utgöra en nödvändig koppling föreslås gatupartiet att tas bort och ersättas av kvarteretsmark för att bidra till en privatare boendemiljö för framtida bostäder. Befintlig koppling till Backvägen tas bort och eventuella trafikanter som kommer via Västerängsvägen och söker sig mot sydväst blir hänvisad längre söderut till Västerängsvägens korsning med Backvägens östra del. Då Håbovägen ej kommer att bara öppna för genomfartstrafik anses en breddning enligt gällande plan inte nödvändig för kvarvarande gatusträckning. Fastigheten Bålsta 1:214 lyfts således in i detaljplanen och den del som för närvarande är planlagd för allmän plats invid Håbovägen planläggs likt övrig del av fastigheten för bostäder.

En passage genom område för allmännyttiga fordon med avseende på avfallshantering och vägunderhåll säkerställs genom markreservat (z).

I övrigt påverkar inte planförslaget befintlig gatustruktur.

2.5.2 Gatumiljö

För närvarande arbetar kommunen med att förse Backvägen med trottoar på bägge sidor. Gaturummet upplevs på grund av dess bredd och intilliggande parkering inom planområdet som storskaligt med ett utbrett och otydligt definierat gaturum.

Västerängsvägen bedöms på grund av intilliggande slänt och dess växtlighet kunna upplevas som otrygg under mörkare timmar på dygnet. I övrigt har både Västerängsvägen och Håbovägen karaktärer som traditionella villagator med belysning och intilliggande enbostadshus med tillhörande parkering.

Planförslag:

De tillkommande byggnaderna invid Backvägen anses medföra en positiv inverkan på gatumiljön. Byggnaderna bidrar till ett tydligare gaturum som förenklar förståelsen för vilka utrymmen som är privata respektive offentliga. Tillsammans med de tillkommande trottoarerna bidrar utvecklingen av planområdet till en säkrare och trivsammare gatumiljö. Byggnaderna ska placeras med gaveln mot gatan och med ett släpp mellan huskropparna vilket bidrar till att Gästgiveriet fortsätter att vara synligt från gatan.



Bild 15. Tillkommande byggnader anses stärka gaturummet med en tydligare avgränsning.

Tillkommande bebyggelse på platån invid gästgiveriet kan trots höjdskillnaderna bidra till en närvaro mot Västerängsvägen vilket trots bidra till en ökad upplevd trygghet längsmed gatan.

2.5.3 Mötesplatser

Som gästgivargård har Gästis tidigare fungerat som en mötesplats med besökande från regionen. Med konferensverksamheten nedlagd saknas dock sammanhanget och platsen kan inte längre anses utgöra en samlingspunkt. Vidare omfattar planområdet ej någon allmän plats i form av park eller torg.

Planförslag:

Planförslaget möjliggör mötesplatser för boende genom semiprivata bostadsgårdar samt en mindre verksamhet i gästgiveriet eller de tillkommande byggnaderna invid Backvägen.

Beroende på verksamheten kan således även en offentlig mötesplats uppstå. Detaljplanen innefattar ingen allmän plats.

2.5.4 Friytor – lek och rekreation

Inom planområdet finns anlagda trädgårdsytor tillhörande bebyggelsen och naturliga grönytor med riklig vegetation. Grönytorerna är dock kraftigt kuperade och svårtutnyttjade. Större rekreatiomsområden finns i nära anslutning till planområdet och två naturtomter ligger direkt intill på motstående sida om Backvägen. Närmsta lekplats ligger vid Håbovägens västra slut, inom ett avstånd på cirka 200 meter.

Planförslag:

Tillkommande bostäder medför ett ökat behov av aktivitetsytor vilka ska ordnas inom den egna fastigheten. För de östra byggnaderna kan det på grund av den branta slänten dock vara problematiskt att anordna en lektyta i direkt anslutning till byggnaderna, men utrymme finns för mindre uteplatser. Framför gästgiveriet finns bra förutsättningar att ordna en central gård med aktiviteter för de boende.

2.5.5 Trafikflöden och prognos

Trafikflödet längs de intilliggande gatorna Backvägen och Västerängsvägen är inte kartlagt. Det rör sig dock om mindre villagator som främst försörjer fastigheterna utmed respektive gata. Gatunätet inom området är överlag förhållandevis gott med många anslutningar till Västerhagsvägen och Gamla Bålsta.

Planförslag:

Föreslagen markanvändning för bostäder medför en viss ökning i trafikflödet. De tillkommande trafikrörelserna tros framför allt beröra sträckan längs Backvägen mellan planområdet och Västerhagsvägen. Då framtida boende även kan angöra via Håbovägen kommer emellertid även denna få en ökad belastning. Gatornas standard bedöms kunna hantera den tillkommande trafiken.

2.5.6 Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns i Gamla Bålsta invid Bålstavägen på drygt 300 meters avstånd. Hållplatsen (Bålsta Medborgarhuset) trafikeras av linje 803 i riktning mot Bålsta och Enköping lasarett samt linje 895 i riktning mot Örsundsbro centrum och Bålsta. Under högtrafik trafikeras hållplatsen totalt, åt båda riktningarna, cirka 6 gånger i timmen. Linjer mot Bålsta passerar även Bålsta station, en resa på cirka tre minuter.

Planförslag:

Planförslaget ger ett visst ökat underlag för kollektivtrafiken, men innebär inga förändringar av den. Tillkommande bostäder bedöms få en relativt god tillgång till kollektivtrafik på grund av det korta avståndet till busshållplats varifrån resor går till Bålsta station.

2.5.7 Angöring

Angöring till Gästgiveriet och dess tillhörande byggnader sker via Backvägen, medan bostadshusen på Bålsta 1:126 och 1:214 angör via Håbovägen.

Planförslag:

Gästgiveriets befintliga byggnader fortsätter att angöra från Backvägen och tillkommande byggnader invid gatan likaså. In- och utfarter mot Backvägen ska i möjligaste mån samlas för att begränsa antalet korsningspunkter. De två tillkommande byggnaderna i områdets östra del kommer att kunna angöra längsmed den passage vilken säkerställs genom området. Bostadshusen inom Bålsta 1:126 och 1:214 fortsätter att angöra via Håbovägen.

2.5.8 Parkering

Inom planområdet finns två anordnade parkeringsplatser invid Gästgiveriet och tillhörande byggnader. En mindre med sex platser och en större för cirka 30 personbilar samt två bussar, bägge med in- och utfart från Backvägen. Parkeringen är ej avskild från gatan genom körhinder utan kan angöras längs hela sträckan, se bild 16. Bostadshusen på Bålsta 1:126 samt 1:214 har anordnad parkering inom respektive fastighet. All parkering ligger inom kvartersmark.



Bild 16. Befintlig parkering invid Gästgiveriet.

Planförslag:

Kommunens parkeringspolicy från 2003 anger parkeringsnormer för olika verksamheter och för föreslagen bebyggelse gäller norm för bostäder, uppdelat på lägenhetsstorlek. Ny detaljplan säkerställer att ytor för parkering finns tillgängliga genom tillåtande prickmark samt egenskapsbestämmelse **n₁**. Parkering ska i första hand lösas inom den egna fastigheten, beroende på framtida fastighetsindelningar samt lägenhetsfördelningar kan det dock bli aktuellt med servitut. Planerad bebyggelse möjliggör att tillgängliga parkeringar vid behov kan anordnas inom 25 meters gångavstånd från tillgänglig entré.

Parkeringspolicyn anger som förslag till parkeringstal 10,0 bilplatser per 1000 m² BTA samt minst 1 bilplats per lägenhet, i de siffrorna ingår utöver boendeparkering besöksparkering. Då lägenhetsfördelningen och således även antalet lägenheter för närvarande är okänt och inte regleras i detaljplanen utgår beräkningen av parkeringsbehovet utifrån den förstnämnda siffran. Föreslagen bebyggelse i situationsplanen utgör drygt 5200 m² BTA vilket då motsvarar 52 st bilplatser. Detaljplanen möjliggör och redovisar i illustrationsplanen förslag på lämplig placering av cirka 55 st bilplatser och kommunens parkeringspolicy kan således efterlevas. För restauranger anger policyn 0,3 bilplatser per sittplats, vid inrättande av restaurangverksamhet får aktuellt behov utredas. Antalet parkeringar kan dock bli en begränsande faktor för verksamheten.

Utöver parkeringsplatser för bilfordon ska även parkering för cykel anordnas där två platser per lägenhet är eftersträvansvärt. Cykelparkeringar bör placeras i nära anslutning till bostadsentréer och ska gärna vara väderskyddade.

2.6 Tekniska frågor

2.6.1 Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Ledningar går i Backvägen och längs delar av Västerängsvägen.

Planförslag:

Tillkommande bebyggelser ska ansluta till det kommunala verksamhetsområdet och kräver inga lokala åtgärder på ledningssystemet.

Vid tillkommande fastigheter är utgångspunkten att en förbindelsepunkt för respektive fastighet anvisas.

2.6.2 Dagvatten

Kommunens dagvattenhantering regleras utifrån dess dagvattenpolicy. Strategin syftar till att kommunen ska ha en hållbar dagvattenhantering där dagvattnet ska beaktas som en resurs som kan bidra till både biologisk mångfald och rekreation. Vidare ska hänsyn tas till den naturliga vattenbalansen i området genom att bevara en naturlig infiltration, fördröjning och avrinning. Enligt strategin ska dagvatten hanteras nära källan i största möjliga mån genom lokala dagvattenlösningar på kvartersmark eller allmän platsmark. Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och omhändertas inom kvartersmarken så långt det är möjligt. Dagvattenanläggningar ska också anläggas och dimensioneras på ett klimatsäkert sätt. Nya dagvattenlösningar ska planeras på ett sådant sätt att minsta möjliga flöde passerar vidare till det befintliga dagvattennätet.

I nuläget sker avledning av dagvatten från planområdet väster och söderut genom dagvattenbrunnar längsmed Backvägen. Dessutom finns, i syfte att fördröja dagvattnet innan det leds till det kommunala ledningsnätet, infiltrationsbrunnar inom utredningsområdet.

Planförslag:

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram av Tyréns AB (2018-09-26) och framtida exploatering ska i möjligaste mån följa i den föreslagna åtgärder. Utredningen presenterar bland annat beräkningar av dagvattnets avrinning före och efter planerad exploatering. Resultatet av avrinningsberäkningen visar att avrinning från den östra delen av utredningsområdet kommer att öka efter exploateringen på grund av att tidigare gröna ytor ersätts med hårdgjorda ytor (tak och plattsatta ytor). Vidare bedöms väntade klimatförändringar att öka risken för intensivare regn och läggs en klimatkompensationsfaktor (+25%) på ett 10-årsregn efter omdaning ökar avrinningen ytterligare. I den västra delen av utredningsområdet kommer avrinningen att minska efter omdaning eftersom en befintlig parkeringsyta ersätts med större andel gröna ytor. Den minskade avrinningen från den västra sidan gäller även vid ett klimatkompenserat 10-årsregn.

Det rekommenderas att anlägga så stora andelar gröna ytor som möjligt och använda betydande gröna inslag där det anses lämpligt efter omdaning. Eftersom avrinningen förväntas att öka efter omdaning är det viktigt att det dagvatten som genereras omhändertas lokalt för att uppnå kommunens riktlinjer om minimerad belastning på det allmänna dagvattennätet. I första hand gäller det den östra delen av området där avrinningen ökar på grund av att gröna ytor delvis ersätts med ny byggnad och hårdgjord mark. I den västra delen minskar avrinningen med högre andel gröna ytor vilket både ger minskade volymer och mindre föroreningsbelastning.

Då området till stor del består av sandig morän är hantering av dagvatten via infiltrationslösningar möjligt. Taklutningen på de planerade ny- och tillbyggnaderna bör riktas in mot utredningsområdet där mäktigare jordlager har en större infiltrationskapacitet. Utkastare och liknande bör också riktas mot de planerade grönytorerna. Vidare kan parkeringsplatser anläggas med genomsläppligt material, till exempel armerat gräs. Dessa ytor kan infiltrera mindre, men ofta förekommande regn, som i regel innehåller de högsta föroreningshalterna.

För utjämning av den ökade avrinningen från det östra området rekommenderas anläggning av ett utjämningsmagasin om cirka 13 m³. Utjämningen sker genom att dagvatten tillåts infiltrera från magasinet till omkringliggande mark. Då påfyllning av magasin sker i snabbare takt än infiltration till omkringliggande mark bräddas dagvattnet till befintlig infiltrationsbrunn. Magasinet konstrueras med ett strypt utlopp som motsvarar dagens flöde för att inte belasta befintlig infiltrationsbrunn. Lämplig placering av magasinet framgår i bild 17. Ett magasin med dimensionerna 0,5*6*4,5 m skulle rymma ett klimatkompenserat 10-årsregn med 10 minuters varaktighet. För att dagvattenkassetterna ska fungera effektivt vid infiltration är det viktigt med grundvattennivåer under kassetternas bottennivå. Genom att rikta hårdgjorda ytor in mot planområdet tillåts uppsamling av dagvattnet i magasinet. Detta förhindrar även ökade flöden mot slänten över Västerängsvägen och Backvägen. Dagvattnet kan ledas till magasinets inlopp (brunn) via ledningar eller ytrännor.

Observera att förslaget är konceptuellt och vid anläggande av magasin behöver placeringen utredas för bedömning av infiltrationskapaciteten.



Bild 17. Förslag på LOD utöver infiltration vid mjukjord yta. Blå pilar visar riktning på dagvattenavrinning från hårdgjorda ytor mot infiltrationsmagasin i mark (läge och utformning utreds vidare i senare skeden).

Avseende föroreningsbelastning är området i nuläget delvis bebyggt men med stor andel grönytor ovanpå jord med hög infiltrationskapacitet. Genom att infiltrera större delen av fastighetens avrinning uppstår ingen ökad belastning på recipienten Mälaren-Prästfjärden. En stor andel grönytor kommer att bevaras efter omdaning och i den västra delen ökar andelen grönt. Slänten längs med Västerängsvägen är idag tät bevuxen med träd och buskar. En tät växtlighet innebär god fördröjning av avrinningen som kommer från utredningsområdet. Under växtsäsongen tar växtlighet upp mycket vatten via evaporation och transpiration. Utanför växtsäsongen kan det organiska materialet på marken lagra en del vatten.

För att uppfylla Håbo kommuns dagvattenpolicy om minimerad belastning på befintligt dagvattennät, bevarande av den naturliga vattenbalansen samt klimatsäkerhet är det viktigt att omdaning sker på rätt sätt.

2.6.3 Markavvattning

Planområdet berör inget markavvattningsföretag.

2.6.4 El-, tele- och datanät

E.On försörjer området med el och deras kapacitet i området är god. Vidare ligger planområdet inom utbyggt fiber-, tele- och datanät.

Planförslag:

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintliga nät och en ytterligare nätstation är ej erforderlig. Elledningsstråket från Backvägen in på fastigheten Bålsta 1:124 försörjer även intilliggande fastighet Bålsta 2:295, varav marken reserverats för allmänna ledningar genom ett u-område.

2.6.5 Värme

Håbo kommuns energi- och klimatstrategi *Fossilbränslefri kommun 2050* ger bland annat riktlinjer för olika uppvärmningsalternativ. Strategin anger att fjärrvärmenätet i första hand ska nyttjas vid val av uppvärmningsmetod, men där så inte är möjligt eller ekonomiskt försvarbart ska förnybara energikällor användas.

Planområdet ligger inom utbyggt fjärrvärmenät och befintliga byggnader är anslutna via ledningar i korsningen Backvägen/Västerängsvägen.

Planförslag:

Tillkommande bebyggelse föreslås ansluta till fjärrvärmenätet.

2.6.6 Avfallshantering

Håbo kommun strävar ständigt efter en allt mer miljömässigt hållbar avfallshantering. I kommunens avfallsplan specificeras fem långsiktiga mål där kopplingen till detaljplanering främst kommer in i ett säkerställande om ytor för sortering och omlastning av avfall.

Planförslag:

För planområdet gäller att utrymmen och kärl ska dimensioneras för en hållbar avfallshantering. Miljöhus som tillgodoser ny bebyggelse ska placeras så att krav på arbetsmiljö i samband med hämtning av avfall samt avstånd mellan bostadsentré och kärl uppfylls. Detaljplanen säkerställer att körfordon för avfallshantering kan passera genom området samt möjliggör alternativa placeringar av miljöhus. För befintliga bostäder inom Bålsta 1:214 och 1:126 fortsätter avfallshantering att ske via Håbovägen.

2.7 Störningar, hälsa och säkerhet

2.7.1 Radon

Markförhållanden i Håbo kommun utgörs till stora delar av grusåsar och sprickiga bergarter vilket medför att områdena utgör högriskområde för markradon. Det saknas dock en heltäckande kartläggning av markradon i kommunen. Riktvärdet i bostäder om 200Bq/m³ får inte överskridas, detta gäller både för befintliga och tillkommande byggnader.

Planförslag:

Risken för radon har inte undersökts under planarbetet. Om byggnader ej utformas radonsäkert kan en radonundersökning komma att krävas i samband med tekniskt samråd i processen efter bygglov.

2.7.2 Förorenad mark

I samband med den geotekniska utredningen utfördes en miljöteknisk undersökning. Undersökningens syfte är att beskriva markens miljötekniska förhållanden som underlag för fortsatt projektering. I samband med fältundersökningen påvisades ingen lukt i någon utav punkterna. Provtagning och analys utfördes i fyllnadsjord i totalt sju punkter och resultatet påvisar inte förhöjda halter jämfört med Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

2.7.3 Buller och vibrationer

Intelligande gator ger upphov till ett visst buller men med dess funktion som bostadsgator med en låg trafikmängd uppskattas bullernivån emellertid vara låg. Då planområdet ej ligger invid en större väg eller spårbunden trafik bedöms det inte vara utsatt för vibrationer.

Planförslag:

För att uppskatta bullernivåerna inom området har Boverket och SKL:s skrift "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" från 2016 använts. I beräkningarna förutsätts fri sikt mellan väg och mottagare och en "normal" trafiksammansättning. Sedan den 1:a juli 2017 gäller en förordningsändring som fastställer att riktvärdena för ekvivalent ljudnivå från vägtrafik utgörs av 60 dBA vid bostadsfasad, alternativt 65 dBA vid bostäder om högst 35 m², samt högst 50 dBA vid uteplats.

Då varken Backvägen eller Västerängsvägen bedöms trafikeras av genomfartstrafik utan endast boende längs sträckorna antas den lägsta siffran som vid en skyltad hastighet på 50km/h utgörs av 900 fordon/dygn. Detta ger en dygnsekvivalent ljudnivå om 55dBA på 10 meter från vägens mitt, vilket är närmsta avstånd till byggnaderna. På grund av Västerängsvägens utformning kan siffran där antas vara lägre. På grund av de uppskattade bullernivåerna har en bullerutredning ej ansetts vara nödvändig.

2.7.4 Barnkonventionen

Barnkonventionen gör gällande att alla barn har samma rättigheter och lika värde samt att barnens bästa ska uppmärksammas. Kopplat till stadsplanering ska barn och ungas perspektiv vara en naturlig del i samhällsbyggandet. Barn ska ges möjlighet till inflytande i planeringen av den fysiska miljön och hur inflytandet möjliggörs varierar beroende på området och dess tänkta innehåll, ibland bör barnperspektivet få ett extra fokus och ibland är det mindre aktuellt. Hur barnen påverkas och hur mycket inflytande de tilldelats bör dock alltid beaktas.

Planförslag:

Barn som grupp har inte hörts särskilt för synpunkter på planförslaget. Detaljplanen bedöms

bidra till en ökad trygghet, se motivering nedan, vilket medför en positiv effekt för barnens upplevelse av området. Planen möjliggör en god boendemiljö med semiprivata innegårdar i ett relativt kollektivtrafikhärläge med närhet till för- och grundskola. I planområdets direkta omgivning finns naturområden och friytor vilka kan utgöra spontana lek- och rekreationsområden.

2.7.5 Trygghet

Befintlig parkeringsyta invid Backvägen och skogspartiet vid Västerängsvägen bedöms bidra till att delar av området upplevs otryggt. Vidare kan outnyttjade byggnader uppfattas som öde och stärka upplevelsen av otrygghet.

Planförslag:

Framtida bebyggelse bidrar till att den större parkeringsytan bryts upp och att området blir mer upplyst med fler människor i rörelse. Färre mörka ytor och fler ögon med översikt på de intilliggande gatorna bedöms medföra att området upplevs tryggare.

Vid framtida markplanering av området ska trygghetsaspekten beaktas vid exempelvis val och placering av plantering.

3. GENOMFÖRANDE

Planbeskrivningens genomförandedel ska bland annat innehålla de ekonomiska, tekniska och organisatoriska åtgärder som måste till för att genomföra detaljplanen på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det kan till exempel handla om ansvarsfördelningen mellan kommunen och exploatören, samt även övriga inblandade i planens genomförande. Det ska även framgå om kommunen avser att ingå i exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar.

3.1 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Föreslagen detaljplan omfattar endast kvartersmark och således ingen allmän plats.

VA-huvudman ansvarar för utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsledningar fram till anslutningspunkt.

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten inom kvartersmark. Föreslagen exploatering fordrar en flytt av den dagvattenledning som löper över fastigheten Bålsta 1:124, vilket då exploatören/fastighetsägaren ansvarar för.

E-on ansvarar för eventuell utbyggnad av elnät och fjärrvärme.

Övriga nätägare (bredband, tele) ansvarar för utbyggnad av sina ledningar fram till fastighetsgräns. Skanovas befintliga anläggningar i planområdet ska i möjligaste mån ligga kvar i nuvarande sträckning. Behöver åtgärder vidtas för att flytta eller skydda befintliga ledningar bekostas detta av den part som initierar åtgärden.

3.2 Avtal

3.2.1 Planavtal

Kommunen har tecknat ett planavtal med Exploatören. I avtalet fastställs fördelningen av ansvar mellan parterna avseende arbete och kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen. Kommunen kommer inte att ta ut någon planavgift i samband med bygglov.

3.2.2 Exploateringsavtal

Kommunen har tecknat ett exploateringsavtal med Exploatören. Avtalet behandlar ansvars- och kostnadsfördelning av detaljplanens genomförande och godkänns i samband med planens antagande.

3.3 Fastighetsrättsliga åtgärder

3.3.1 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fem fastigheter. Bålsta 2:234 och 1:614 ägs av Håbo kommun, Bålsta 1:124 och 1:126 ägs av exploatören och Bålsta 1:214 av privatperson.

3.3.2 Befintliga rättigheter

Fastigheten Bålsta 1:124 belastas av två rättigheter:

- En ledningsrätt, FRM-akt 03-92:727.2, se blåmarkerat område i kartbild nedan. Ledningsrätten är reglerad i gällande detaljplan och avser en befintlig dagvattenledning. Då ledningen avses att flyttas föreslås ledningsrätten upphävas genom en ny förrättning. Exploatören ansvarar för ansökan om detta.

- Ett officiälservitut, FRM-akt 03-92:727.1, se rosamarkerat område i kartbilden nedan. Servitutet avser gångvägsförbindelse och är till förmån för fastigheten Bålsta 2:295.

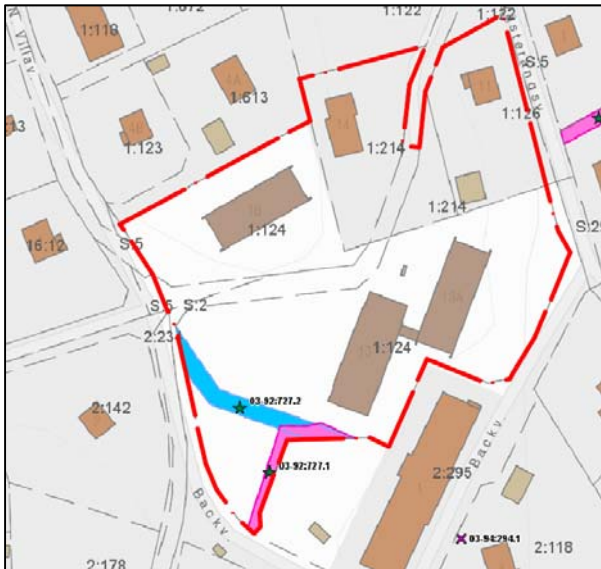


Bild 188. Befintliga rättigheter inom planområdet.

3.3.3 Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, servitut m.m.

Detaljplanens genomförande innebär att fastighetsägare behöver eråålla eller avstå mark för att anpassa fastighetsgränser till den nya detaljplanen.

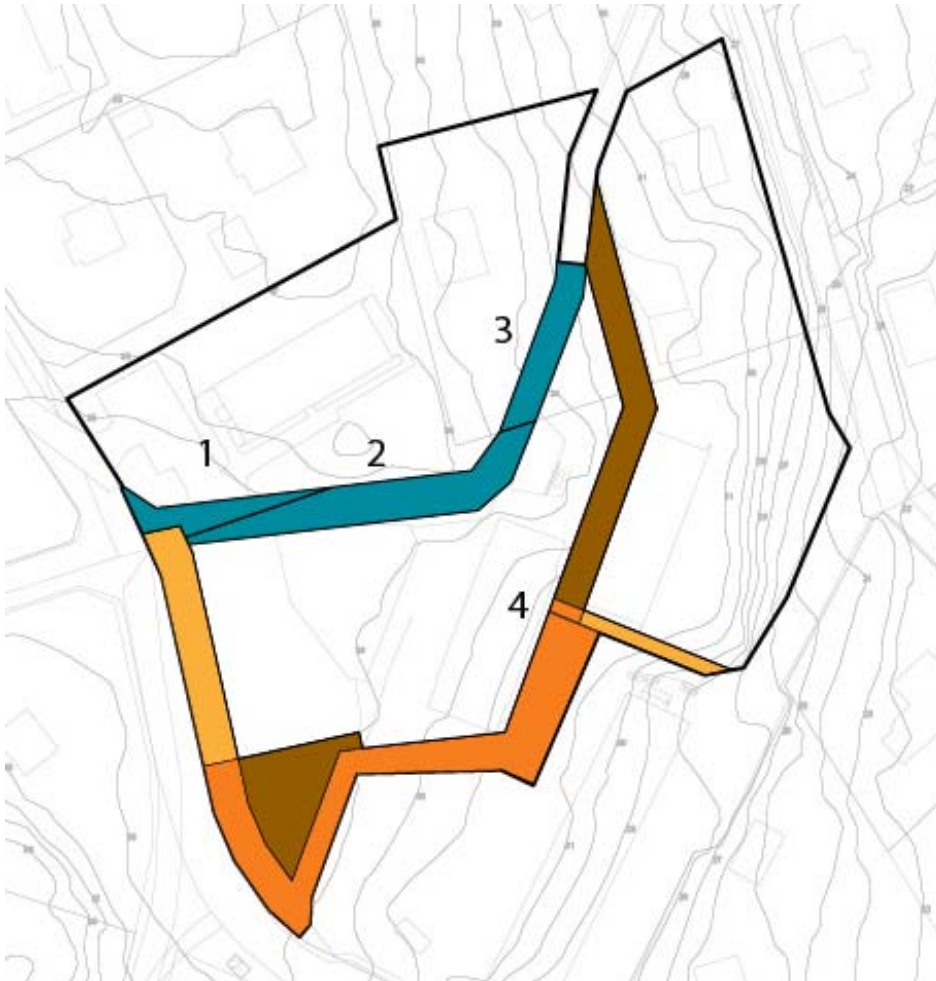


Bild 1919. Fastighetsrättsliga åtgärder vilka föreslås vid genomförandet av detaljplanen.

Blå markering illustrerar delar av kommunens fastigheter vilka avses regleras till intilliggande fastigheter:

- Område 1, berörd del av fastigheten Bålsta 1:614, avses regleras till fastigheten Bålsta 1:124.
- Område 2, berörd del av fastigheten Bålsta 2:234, avses regleras till fastigheten Bålsta 1:124.
- Område 3, berörd del av fastigheten Bålsta 1:614, avses regleras till fastigheten Bålsta 1:214.

I samband med fastighetsreglering för berörda delar ovan ska det även ansökas om att inrätta servitut för allmännyttig trafik för det köpta markområdet, med rätt enligt planens z-område. När detaljplanen genomförs, och det blir aktuellt att verkställa z-området, bör servitutet i fråga omprövas och förläggas till z-området, se nedan.

Markeringar i gul/brun nyans (nummer 3) i bild 19 illustrerar föreslagna markreservat för ledningsrätter (u_1) samt allmännyttig körtrafik (z_1). För att det vid framtida fastighetsbildningar ej ska uppstå konflikt föreslås ledningsrätter till förmån för befintliga fjärrvärmeledningar och övriga ledningar att bildas. De ledningar vilka löper tvärs över gästgiveriets gård rekommenderas emellertid att flyttas till föreslagen ledningsrätt utmed Backvägen.

- Gula markeringar illustrerar föreslagna ledningsrätter.
- Orangea markeringar illustrera områden där föreslagna ledningsrätter och markreservat för allmännyttig körtrafik överlappar varandra.
- Bruna markeringar illustrerar markreservat för allmännyttig körtrafik.

Framtida fastighetsbildningar inom kvartersmark kan kräva rättigheter i form av servitut för angöring och/eller parkering, dessa hanteras vid behov vid ansökan om förrättning. För närvarande ses inget behov av gemensamhetsanläggning.

Utifrån aktuell situationsplan redovisas potentiell fastighetsindelning enligt nedan:



Bild 20. Förslag på framtida fastighetsindelningar, observera att kantstensparkeringar invid Backvägen tagits bort sedan utkastet.

Exemplet på fastighetsindelning kräver servitut för att tillförsäkra fastighet 3:s (i bild) rätt att använda in- och utfartsväg över fastighet 2. Parkeringsbehovet löses till stor del inom de egna fastigheterna men beroende på utformning av bebyggelsen samt lägenhetsfördelning kan även servitut för parkering bli aktuellt.

3.4 Ekonomiska frågor

3.4.1 Utbyggnad av allmänna platser och allmänna anläggningar

Detaljplanen omfattar ingen utbyggnad av allmän plats.

3.4.2 Inlösen, markersättning

Exploatören ska ersätta kommunen för inlösen av berörda områden 1, 2 och 3 i bild 19.

3.4.3 Kostnader fastighetsbildning

Då föreslagen detaljplan inte innefattar allmän plats åligger det inte kommunen att genomföra fastighetsbildningar.

Exploatören ansvarar för fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark. Detaljplanen medför för exploatören/byggherren utöver detta kostnader i form av utgifter för anläggande, drift och underhåll av kvartersmark samt ledningsomläggningar som uppstår till följd av planens genomförande. Till det tillkommer utgifter för bland annat VA-anslutningsavgift.

3.5 Tekniska åtgärder

3.5.1 Tekniska utredningar

Under planarbetet har följande tekniska utredningar genomförts:

- Dagvattenutredning (Tyréns, 2018-09-26)

Dagvattenutredningen klarlägger hur dagvattnet kan hanteras för att skapa en säker och trevlig miljö inom området och undvika påverkan på recipienten och höga vattenstånd.

- Miljöteknisk markundersökning (Tyréns, 2018-01-31)

Den miljötekniska undersökningen visar genom fältundersökning och provtagning att gällande riktvärden för känslig markanvändning ej överskrids.

- Översiktlig geoteknisk utredning (Tyréns, 2018-01-25)

Den geotekniska undersökningen visar på en översiktlig nivå gällande grundläggningsförhållanden. En noggrannare undersökning tas fram i ett senare skede i samband med projektering av byggnaderna.

3.5.2 Utbyggnadsordning

Etappindelning av ombyggnationer och tillkommande byggnader inom kvartersmark ansvarar exploatören för.

4. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG

I de fall en detaljplan bedöms leda till betydande miljöpåverkan ska det, enligt 6 kap 11-18 § Miljöbalken, göras en miljöbedömning av planen. För att bedöma om en plan leder till betydande miljöpåverkan upprättas en behovsbedömning, en sådan bedömning har gjorts och beskrivs kortfattat under rubrik 2.2.5 *Behovsbedömning och förenlighet med 3-5 kap MB*.

Då planen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ej ansetts nödvändig. En MKB används för att få en helhetsbild av den påverkan en detaljplan kan få på miljön, människors hälsa och hushållningen av resurser, då ingen MKB har upprättats följer nedan en övergripande redovisning av planens bedömda konsekvenser.

4.1 Miljökonsekvenser

Planområdet ligger i nära anslutning till Gamla Bålsta och inom befintlig bebyggelse och infrastruktur. Befintligt byggnadsbestånd utnyttjas genom ombyggnation och förtätas för att tillskapa nya bostäder. Området har närhet till kollektivtrafik och både offentlig samt kommersiell service finns inom gångavstånd, vilket bidrar till goda förutsättningar för alternativa transportmedel till personbilen.

Planområdet har en väldigt kuperad terräng och ny bebyggelse ska i möjligaste mån anpassas till befintliga höjdkurvor för att minska ingrepp i terrängen.

Då exploateringen medför en större andel hårdgjord yta kommer dagvattenmängden att öka. Under planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram och de åtgärder som där föreslås har lyfts i in i avsnittet 2.6.2 *Dagvatten*. Förutsatt att de föreslagna åtgärderna genomförs, bedöms föreslagen detaljplan inte leda till en negativ påverkan på recipienten eller medföra en risk för höga vattenstånd. Vidare är området anslutet till kommunens fjärrvärmenät.

4.2 Sociala konsekvenser

Det föreligger en brist på bostäder inom kommunen och föreslagen detaljplan möjliggör cirka 60 st bostäder. Bebyggelsen kompletterar ett område som främst utgörs av enbostadshus med tillkommande flerbostadshus, vilket bidrar till en variation inom området.

Planområdet står idag delvis outnyttjat och innehåller en större parkeringsyta med låg beläggning. Den tomma parkeringsytan kan tillsammans med de mörka skogspartierna medföra att området kvällstid upplevs som otryggt. Den nya bebyggelsen bedöms bidra positivt till människors upplevelse av området och medföra en trevligare gatumiljö längs Backvägen och Västerängsvägen.

Vidare stärker detaljplanen Bålstas identitet genom att befintlig kulturmiljö i form av gästgiveriet och egnahemsvillan framhävs och säkerställs.

4.3 Ekonomiska konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen väntas medföra en marginell minskning i kommunens driftkostnader då Håbovägens sträckning genom området stängs. Planen möjliggör att kommunen i framtiden kan genomföra åtgärder på Västerängsvägen, exempelvis breddning av vägbanan. I övrigt får kommunen intäkter i form av inlösen från exploatören för berörda delar av kommunens fastigheter Bålsta 2:234 och 1:614.

Exploatören kommer att stå för kostnader kopplade till genomförandet av kvartersmarken, däribland uppförandet av bostäder, anläggning av grönytor och dagvattenhantering, flytt av ledningar och förrättningskostnader.

5. MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Sofia Holmgren från Ebab tillsammans med tjänstemän inom Håbo kommun. Skissunderlag och bilder till planen har tagits fram av Amok Arkitektur.

Bålsta i oktober 2019

Håbo kommun

Johan Hagland
Plan- och exploateringschef

Anton Karlsson
Planarkitekt