

**Förslag till detaljplan för Bålsta 2:69 m.fl., Björkvallen,
Håbo kommun, Uppsala län**

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Hur samrådet har bedrivits

Förslag till detaljplan har varit utsänt för samråd mellan den 2014-04-28 och 2014-05-26. Ett samrådsmöte ägde rum 2014-05-13, i kommunhuset. 18 personer närvarade på samrådsmötet och ställde frågor.

Under samrådstiden inkom 14 yttranden varav 11 med synpunkter. Följande remissinstanser tillstyrker eller har inget att invända mot förslaget:

- Trafikverket
- Svenska kraftnät
- Vattenfall Eldistribution AB

Hur granskningen har bedrivits

Förslag till detaljplan har enligt underrättelse varit utsänt för granskning mellan den 2018-05-02 och 2018-05-23. Handlingarna fanns tillgängliga för granskning i biblioteket och på kommunens hemsida.

Under granskningstiden inkom 8 yttranden varav 5 med synpunkter. Följande remissinstanser tillstyrker eller har inget att invända mot förslaget:

- Trafikverket
- Svenska kraftnät
- E.ON Energidistribution AB

Inkomna yttranden under granskningen

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

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen inkom med en synpunkt som har kvarstått från samrådsskedet där de pekar på att kommunen ska redovisa i planbeskrivningen hur detaljplanen påverkar miljökvalitetsnormer. En beskrivning över vilken vattenförekomst som finns och hur den berörs av genomförandet av planen måste klargöras och kompletteras.

Länsstyrelsen har även kommenterat att planbeskrivningens syfte ska förtydligas eftersom det inte beskriver användningen centrum i planområdets norra del.

Svar

En dagvattenutredning har gjorts vilken förklarar påverkan av dagvatten och som förklarar och säkerställer att miljökvalitetsnormer inom planområdet inte försämrats. Planbeskrivningen har uppdaterats med en text som förtydligar detta.

Planbeskrivningen har uppdaterats med en tydligare beskrivning av syftet med detaljplanen.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet beskrev att plankartan hade ett antal felaktigheter i teckenförklaringen av administrativa- och egenskapsbestämmelser samt en del tekniska fel med presentationen av plankartan. De har även yttrat synpunkter kring att det inte fanns några bestämmelser angående hur fastighetsregleringar får göras i området. Yttrandet beskrev även att det inte var utsatt någon minsta fastighetsstorlek på plankartan.

Svar

Kommunen har sett över plankartan som har justerats utifrån Lantmäteriets synpunkter. Några planbestämmelser om minsta fastighetsstorlek eller fastighetsindelning kommer inte att införas i plankartan eftersom kommunen inte vill låsa fast detta i detaljplanen. Det är upp till fastighetsägaren att i samråd med lantmäteriet komma fram till en lämplig fastighetsindelning.

Plankartan har uppdaterats till Boverkets rekommenderade bestämmelser. Plankartan har även korrigerats och utformats så att de tekniska felen är borttagna.

3. Bålstapartiet

Synpunkter inkom från Bålstapartiet som förklarade att området är omnämnt i kommunens översiktplan. I denna står det att en trafikförsörjningsstudie över området bör göras i samband med en planändring som skulle kunna medföra en ökad trafikmängd.

Bålstapartiet har även yttrat sig angående det ramavtal som kommunen har tecknat med BoKlok Housing AB om del av fastigheten Bålsta 2:69. Partiet framförde att det är inskrivet i avtalet att utbyggnaden av området ska vara byggnader som går inom konceptet BoKlok. Efter att det har skett ett markbyte inom området mellan två fastighetsägare kommer det möjliggöra en annan bebyggelse i norra delen av planområdet. Det bör därför ske en omförhandling av avtalet för de byggnader som inte ingår i konceptet BoKlok.

Svar

Kommunen har undersökt frågan om trafikutredningen och bestämt att beskriva de viktiga frågorna tydligare. Trafikfrågor har diskuterats med kommunens tekniska avdelning men det har inte gjorts någon detaljerad utredning. Översiktsplanen ger endast en rekommendation för en trafikutredning. Kommunen har i en tidigare utredning av trafiken i området beräknat att den nya bebyggelsen kommer att ge upphov till ca 300 fordonsrörelser per dygn. Trafikmängden beräknas öka men området bedöms inte kunna resultera i konsekvenser med negativa buller och luftkvalité nivåer.

Ramavtalet gäller endast för den mark som kommunen överlåter till BoKlok Housing AB. För den mark som kommunen överlåter till Solfältet Fastighets AB gäller andra villkor. Marköverlåtelserna regleras i de genomförandeavtal som kommunen träffar med respektive part.

4. Solslätten

Brf Solslätten inkom med ett yttrande där de beskriver en rad olika synpunkter som bör inkluderas i detaljplanen för Björkvallen.

I översiktsplanen beskrivs det att området ska utvecklas med en småstadskaraktär med blandad bebyggelse. Solslätten anser att bebyggelsen i detta område är för tät och för hög för att kunna karakteriseras som småstadsbebyggelse.

Solslätten beskriver att arten bombmurklor förekommer i naturområdet i sydvästra delen av detaljplanen.

Föreningen yttrar även att det kan förekomma markföroreningar inom planområdet som inte har blivit utrett. De beskriver ett avloppsdike som har gått genom området och kan ha släppt ut tungmetaller i marken.

Synpunkter fanns även på planbeskrivningen där det finns felaktigheter i beskrivningen av parkeringar längs Bålstavägen samt i flödesriktningen för dagvattnet i området.

Radonvärdena i området har inte heller beskrivits i planbeskrivningen, Solslätten vill se en klarläggning av radonhalterna i området.

Svar

Kommunens anser att området passar in i en småstadsbebyggelse enligt de befintliga bestämmelser som beskrivs i den fördjupade översiktsplanen från 2010 samt enligt

samrådshandlingen för översiktsplan Håbo 2030. Den avvikelse som kommer att ske i plankartan är bebyggelsen närmast medborgarhuset som tillåts vara 15 meter i nockhöjd. Kommunen anser dock att denna utbyggnad passar mot den något högre bebyggelsen i norr samt mot den nivåskillnad i marken som är mellan medborgarhuset och det höga huset. Det har skett en sänkning av de andra flerbostadshusen i området från tre till två våningar.

Kommunen anser att en förekomst av bombmurklor på platsen är högst osannolikt. Enligt kommunens ekolog, länsstyrelsen Uppsala län och Uppladsstiftelsen bör det inte finnas förutsättningar för att bombmurklan ska förekomma på platsen. Bombmurklan förekommer i miljö med barmatta av granbarr, där det är väldränerad men fuktig mark och där den har möjlighet att hålla fruktkropparna fuktiga i några månader under våren. Förutsättningarna har inte funnits på platsen då det redan på 50-talet var en fotbollsplan och åkerlandskap runtom. Den dunge av träd som finns på platsen består av lövträd.

Enligt uppgifter har diket som nämndes troligen följt Idrottsvägen och sedan gått längs parkområdet som riktar sig mot Västerängsskolan. Diket togs bort när de befintliga markledningarna uppfördes på 1960-talet. Enligt kommunens vatten- och avloppsavdelning finns det inga har det inte varit några problem med dessa ledningar. Kommunens miljö- och hälsoskydds-enhet har inte några uppgifter om utsläppet av avloppsvatten på platsen. Det har även gjorts kompletterande geotekniska och miljötekniska undersökningar i området. Dessa har upphittat nivåer av PCB. Områden som är påverkade av denna förorening ska utredas och om det behövs i ett senare skede saneras.

Synpunkten som inkom angående dagvattnet i området. Ledningarna som visas med gröna linjer på kartan är ledningar som har hämtats från kommunens uppdaterade grundkarta. Kartan visar även flödesriktningar som de är planerade att gå i framtiden uppe på gatorna.

Avsnittet om radon har uppdaterats i planbeskrivningen, ingen radonmätning kommer att göras i skedet för detaljplanen utan säkerställs genom bygglov.

5. Gamla Bålsta Fastighets Ab, Bålsta 2:279

Privatperson har yttrat en synpunkt om att parkeringar har enligt tidigare detaljplan funnits på fastigheten Bålsta 2:279. Denna mark planläggs i detaljplanen för Björkvallen och har användningen bostäder.

Svar

Kommunen har sett att berörd fastighet inte har möjlighet att ordna parkeringar på egen fastighet. Plankartan har därför uppdaterats med ett område för parkering i planområdets södra del.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER UNDER PROCESSEN

Sammanfattningsvis så är synpunkterna riktade mot felaktigheter i plankartan och i bristande utredningar över platsen. Detta är något som har reviderats till antagningen av detaljplanen.

Synpunkter under granskningen

Inkomna yttranden omfattar dels tekniska synpunkter kring plankartan samt mindre förtydliganden i planbeskrivningen kring bland annat miljö kvalitetsnormer och recipient. En trafikförsörjningsstudie efterfrågas och delar av tecknat ramavtal mellan kommunen och BoKlok Housing AB kommenteras. Boende i närområdet motsätter sig bebyggelsen och menar på att det är för högt och tätt för att kunna karaktäriseras som småstadsbebyggelse. Därtill menar boende att det finns markföroreningar samt bombmurklor inom planområdet.

Ändringar gjorda efter granskningen

Mellan granskningen och antagande har plankartan och planbeskrivningen krävt ett antal ändringar för att kunna uppfylla detaljplanens syfte. Planbestämmelser har förtydligats och uppdaterats så att detaljplanen ska vara tydlig och aktualiserad. Det har skett en rättelse av planbeskrivningen och en uppdatering av vissa textavsnitt där informationen har varit felaktig eller otydlig.

Plankartan har ändrats i vissa områden för att kunna passa in till den befintliga bebyggelsen. Det har även tydliggjorts kring u-områden i områden i planen samt har ett ytterligare u-område lagts till. Två nya områden som avser parkering har även tillförts planen. Två vägar har även justerats så att utformningen på dessa stämmer överens med verkligheten och passar bättre in i området. I övrigt så har det endast skett rättelser och uppdateringar av bestämmelser för att plankartan ska bli mer tydlig.

Synpunkter under samrådet

Inkomna yttranden omfattar många olika aspekter men de som framför allt tas upp är trafik, buller, dagvatten och kommunens huvudmannaskap. Det efterfrågas också en bedömning av dagvattenpåverkan på Mälaren, miljö kvalitetsnormer (MKN) samt en trafikprognos och en bedömning av bullerpåverkan. Boende i närområdet motsätter sig framförallt den högre bebyggelsen i södra delen av planområdet med punkthuset om fyra våningar på Bålsta 2:316.

Ändringar gjorda efter samrådet

Planhandlingarna har kompletterats efter inkomna yttranden med information från kompletterande utredningar (dagvattenutredning, översiktlig geoteknisk utredning, förprojektering av gata, solstudie och en utredning om de offentliga miljöerna). Områdets bebyggelsestruktur har setts över. Planförslaget medger byggrätter för såväl flerbostadshus som radhus med småstadskaraktär. Hela området har en lägre skala på i huvudsak tre våningar men med lägre bebyggelse i den södra delen; radhus om två våningar, och högre i den norra; fyra våningar + vind närmast medborgarhuset Borgen.

Planbeskrivningen har genomgått redaktionella ändringar samt kompletterats med information om dagvattenhantering inom planområdet, berörda miljö kvalitetsnormer och en bedömning av hur exploateringen påverkar miljö kvalitetsnormer, beräknade trafikmängder med prognos, uppgifter om antalet bostäder samt om radonsäkert uppförande av byggnader.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Nedan följer en sammanställning av de sakägare som vars synpunkter under samrådsskedet och granskningsskedet inte har blivit tillgodosedda i det förslag till detaljplan som förs fram till antagande.

Sakägare med besvär rätt:

Lantmäteriet	Synpunkt inkom under granskningen
Solslätten	Synpunkt inkom under samråd och granskningen
Bålstapartiet	Synpunkt inkom under granskningen

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

Bålsta mars 2019

Johan Hagland
Plan- och exploateringschef

Martin Wicksell
Planarkitekt