



**HÅBO**  
KOMMUN

**STANDARDFÖRFARANDE**

**PBL 2010:900**

**DPL 445**

**ANTAGANDEHANDLING**

**LAGA KRAFT 2020-07-24**

Detaljplan för

**Mansängen 9:6 m.fl., Gröna dalen**

Håbo kommun, Uppsala län

## **PLANBESKRIVNING**

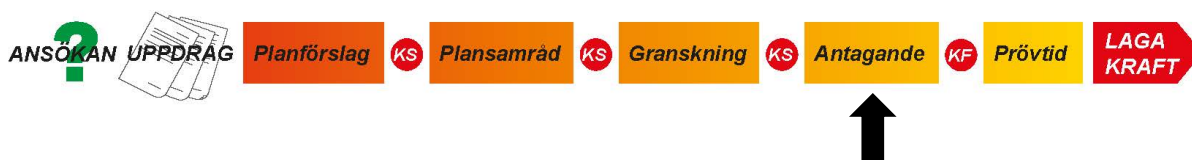


*Figur 1: snedbild över planområdet (Blomweb)*

## 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 granskningen 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

Beslut om planuppdrag togs i kommunstyrelsen 2018-09-04 (§ 137).

## Tidplan

Samråd	2:a kvartalet 2019
Granskning	1:a kvartalet 2020
Antagande	2:a kvartalet 2020

## Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning

## Utredningar

- Översiktligt Projekterings PM Geoteknik, 2019-02-14
- Dagvattenutredning: Skogsparken och aktivitetsparken, 2019-12-17

## Medverkande

Planhandlingarna för samråd har upprättats av Håbo kommun, genomförandedelarna i samarbete med Torkel Öste Fastighetskonsulter AB. För utredningar som ligger till grund till detaljplaneförslaget har Bjerking och Norconsult medverkat.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. PLANBESKRIVNING.....</b>	<b>1</b>
1.1 <i>Inledning</i> .....	1
1.2 <i>Planens syfte och huvuddrag</i> .....	1
1.3 <i>Genomförandetid</i> .....	3
1.4 <i>Tidigare ställningstagande</i> .....	3
1.4.1 Kommunens vision – Vårt Håbo 2030 .....	3
1.4.2 Bostadsförsörjningsprogram/Näringslivsstrategi.....	3
1.4.3 Miljöstrategi .....	4
1.4.4 Fördjupad översiktsplan.....	5
1.4.5 Planprogram .....	6
1.4.6 Gällande detaljplan .....	6
<b>2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG.....</b>	<b>7</b>
2.1 <i>Bakgrund</i> .....	7
2.2 <i>Plandata</i> .....	7
2.2.1 Planområde och angränsande områden .....	7
2.2.2 Riksintressen.....	8
2.2.3 Strandskydd.....	8
2.2.4 Fornlämningar .....	8
2.3 <i>Natur</i> .....	9
2.3.1 Mark och vegetation .....	9
2.3.2 Naturvärden .....	9
2.3.3 Geotekniska förhållande .....	9
2.3.4 Risk för skred/höga vattenstånd.....	11
2.3.5 Grund- och ytvatten.....	11
2.3.6 Recipient.....	12
2.4 <i>Bebyggelse</i> .....	12
2.4.1 Bostäder .....	12
2.4.2 Arbetsplatser, övrig bebyggelse.....	13
2.4.3 Offentlig och kommersiell service.....	13
2.4.4 Placering och utformning .....	13
2.4.5 Stadsbild/landskapsbild.....	14
2.4.6 Angränsande bebyggelse.....	14
2.4.7 Tillgänglighet.....	14
2.5 <i>Det offentliga rummet</i> .....	15
2.5.1 Gatustruktur .....	15
2.5.2 Gatumiljö.....	16
2.5.3 Mötesplatser.....	17
2.5.4 Friytor, lek och rekreation .....	17
2.6 <i>Trafik</i> .....	18
2.6.1 Trafikflöden och prognos.....	18
2.6.2 Kollektivtrafik.....	18
2.6.3 Angöring .....	18
2.6.4 Varumottag.....	18
2.6.5 Parkering .....	18

2.7	<i>Tekniska frågor</i> .....	20
2.7.1	Vatten- och avlopp .....	20
2.7.2	Dagvatten .....	20
2.7.3	Markavvattning .....	21
2.7.4	Översvämningsrisk .....	21
2.7.5	El-, tele- och datanät .....	21
2.7.6	El- och värmeenergi .....	21
2.7.7	Avfallshantering .....	22
2.8	<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i> .....	22
2.8.1	Radon .....	22
2.8.2	Förorenad mark .....	23
2.8.3	Buller och vibrationer .....	24
2.8.4	Luftkvalitet .....	24
2.8.5	Farligt gods .....	24
2.8.6	Barnkonventionen .....	24
2.8.7	Trygghet .....	25
<b>3.</b>	<b>GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>26</b>
3.1	<i>Organisatoriska åtgärder</i> .....	26
3.1.1	Planförfarande .....	26
3.1.2	Huvudmannaskap och ansvarsfördelning .....	26
3.2	<i>Avtal</i> .....	26
3.2.1	Planavtal .....	26
3.3	<i>Fastighetsrättsliga åtgärder</i> .....	27
3.3.1	Markägoförhållanden .....	27
3.3.2	Rättigheter .....	27
3.3.3	Nya rättigheter .....	28
3.3.4	Fastighetsbildning (och dess praktiska och ekonomiska konsekvenser) .....	28
3.4	<i>Ekonomiska frågor</i> .....	29
3.4.1	Planekonomi .....	29
3.4.2	Inlösen, markersättningar .....	29
3.4.3	Finansiering .....	29
3.4.4	Vatten .....	29
3.4.5	Utbyggnad av allmänna platser och allmänna anläggningar .....	29
3.4.6	Kostnader fastighetsbildning .....	30
3.4.7	Anslutningsavgifter .....	30
3.4.8	Bygglovavgifter .....	30
3.4.9	Kostnader för framtida drift .....	30
3.5	<i>Tekniska utredningar</i> .....	30
<b>4.</b>	<b>KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG</b> .....	<b>31</b>
4.1	<i>Behovsbedömning</i> .....	31

# 1. PLANBESKRIVNING

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.

## 1.1 Inledning

### 1.2 Planens syfte och huvuddrag

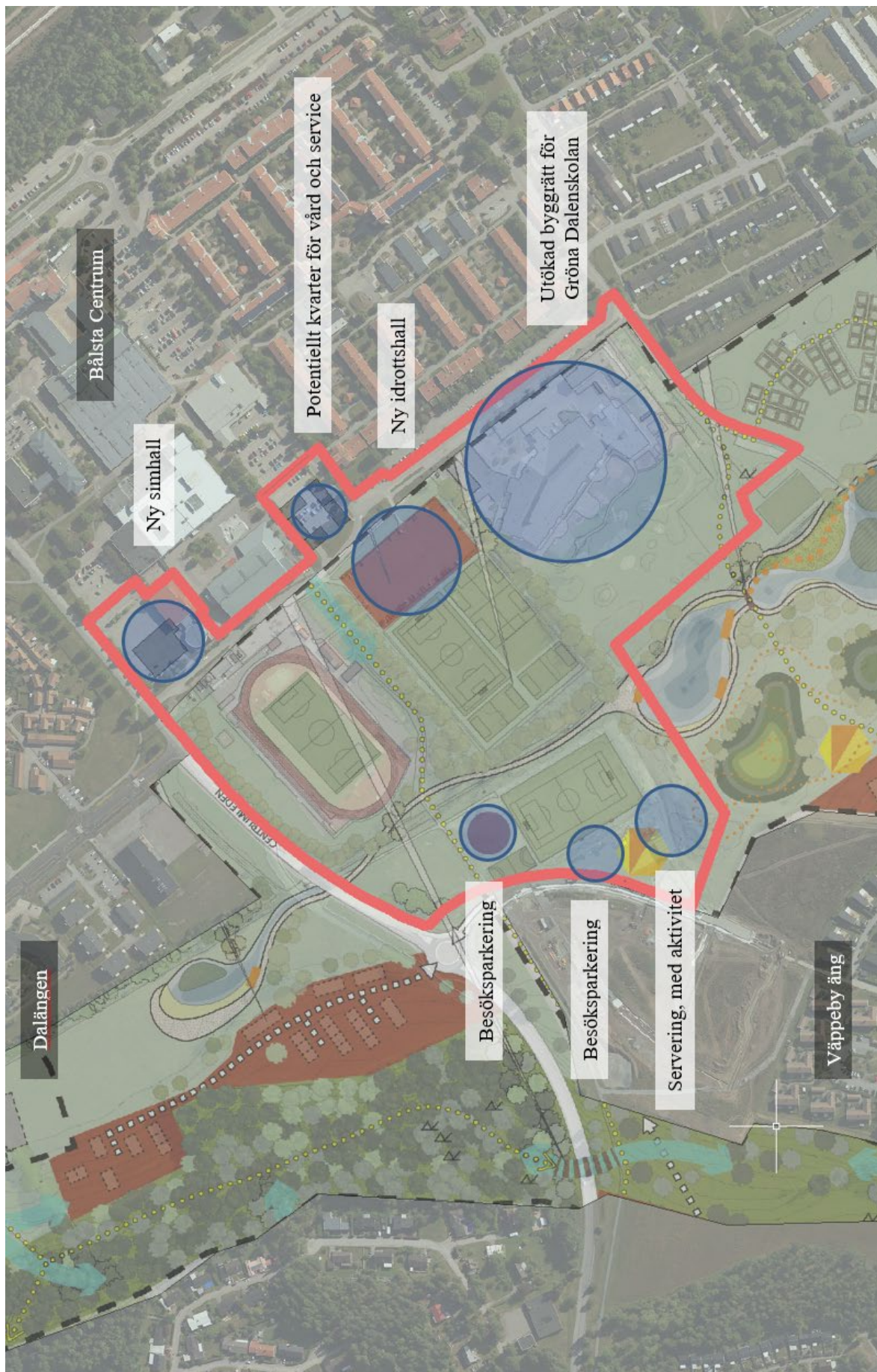
Gröna dalen planeras att utvecklas till en stadspark som binder ihop de centrala delarna av Bålsta med Mälaren och sammanföra Bålstas bostadsområden. Aktuell plan omfattar den del av planprogrammet för Gröna dalen som går under arbetsnamnet *Aktivitetsparken*.

Aktivitetsparken avses att utgöra en viktig entré för Gröna dalen från Bålsta Centrum. Här föreslås parkrummet få en mer urban karaktär mot centrum, för att sedan övergå till mjukare naturelement in mot parken.

Gröna Dalenskolans verksamhet kräver större lokaler men deras byggrätt tillåter inte en större nyttjandegrad. Därför avser planen att uppdatera deras byggrätt och därmed möjliggöra tillbyggnation på Gröna Dalenskolan. Tillbyggnaden skall ge ca 300 kvm ändamålsenliga lokaler till två avdelningar för förskoleverksamhet.

På den befintliga grusparkeringen nordväst om Gröna dalenskolan avser planen att möjliggöra uppförande av en idrottshall för skolverksamhetens och föreningslivets förfogande.

Enligt det planprogram för Gröna dalen, som godkändes av kommunstyrelsen den 12 december 2018 så ska en serie dagvattendammar anläggas längs Västerängsbäcken. Delar av dessa dammar avser planen att möjliggöra.



Situationsplan över detaljplanelområdet (inom röd markering). Tänka och potentiella användningar och aktiviteter. I bakgrunden syns utdrag ur planprogrammet för Gröna Dalen (parkanläggning samt potentiellt nya bostäder i brunt), och utanför det flygfoto från 2017.

### **1.3 Genomförandetid**

Genomförandetiden är **5 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 planer visar en övergripande riktning såsom visionen och översiktsplanen medan andra riktar in sig på specifika områden såsom bostadsförsörjningsprogram. Gällande detaljplaner spelar också in, i de fall sådana finns.

#### **1.4.1 Kommunens vision – Vårt Håbo 2030**

Kommunfullmäktige antog Håbos vision Vårt Håbo 2030 den 24 mars 2014. Visionen är vägledande i kommunens arbete och visar hur kommunen ska utvecklas till år 2030. Den är en övergripande strategi för arbetet inom samtliga verksamhetsområden. Visionen består av fyra inriktningar.

Den första inriktningen handlar om att Håbo kommun ska vara en aktiv part i Mälardalen genom att utnyttja sitt strategiska läge i regionen. Det innebär att utbud på varor, tjänster, arbetsplatser, kompetens och kultur ska tillgängliggöras kommunens invånare samtidigt som det vi erbjuder tillgängliggörs regionen.

Den andra inriktningen handlar om att Håbo kommun ska vara den naturnära Mälarkommunen genom att tillgängliggöra natur och vattenmiljöer för boende och besökare. Samtidigt har kommunen ett stort ansvar att förvalta och bevara dessa miljöer.

Den tredje inriktningen handlar om att Bålsta ska vara en levande småstad med en intressant mix av människor, aktiviteter och service. Bålsta är en bra kombination av den täta stadens puls och småstadens stillhet. I Håbo kommun ställs krav på stadsbyggande med långsiktigt perspektiv med variationsrik arkitektur av hög kvalitet.

Den sista inriktningen handlar om hållbara Håbo. Kommunen tar sitt långsiktiga ansvar för natur och klimat och är energieffektiv och fossilbränslefri. Kommunen strävar efter att vara oberoende av fossila bränslen och bygger upp energismarta alternativ. Väl genomtänkt planering av bebyggelse minskar behovet av bilresor och underlättar för kollektivtrafik, fotgängare och cyklister.

#### **1.4.2 Bostadsförsörjningsprogram/Näringslivsstrategi**

I Bostadsförsörjningsprogrammet (2014) framgår, att en balanserad ökning av antalet kommuninvånare ger bättre förutsättningar för god kommunal service inom exempelvis skola, vård och omsorg. En ökning av antalet arbetstillfällen ger förutsättningar för att utveckla den lokala kommersiella servicen, i form av till exempel handel och restauranger.

Vi bygger nya bostäder för att kommunen ska kunna växa, främst i sjö- och centrumnäralägen. Vår tillväxt är genomtänkt och väl balanserad och sker i etapper. Den är långsiktigt hållbar.

Inom bostadsbyggande och utveckling av det befintliga bostadsbeståndet innebär detta att vi ökar möjligheterna till delaktighet och medbestämmande och en strävan efter transparens och öppenhet. Vi vill skapa attraktiva bostäder och goda boendemiljöer med arkitektoniska och gestaltningsmässiga kvaliteter.

Visionen säger slutligen att Håbo ska vara en hållbar kommun. I ett socialt sammanhang innebär det inkluderande och mångfacetterade bostadsområden med goda boendemiljöer för alla. Vi blandar upplåtelseformer och skapar trygga stadsrum genom gemenskap och delaktighet. Vårt bostadsbyggande är ekologiskt hållbart i sin produktion och sin utformning. I Håbo gynnas hållbara färsätt och sammanhållen tät bostadsbebyggelse som inte tar nya naturområden i anspråk. Ekonomiskt tar vi inga stora risker vid produktion och förvaltning.

### **1.4.3 Miljöstrategi**

En viktig uppgift för Håbo är att skapa förutsättningar för ett hållbart samhälle på lokal nivå. Det ska vara enkelt och lönsamt för individer, företag och organisationer att agera på ett sätt som gör att Håbo arbetar mot visionen och det kommunala övergripande målet om att bli en ekologisk hållbar tillväxtkommun. Kommunen ska påverka andra genom att föregå med gott exempel och visa att en omställning till mer hållbara alternativ är möjlig.

I Håbo Kommuns miljöstrategi (2015) identifieras inriktningen på det miljöstrategiska arbetet och utifrån några av de miljöutmaningar Håbo kommun står inför idag har tre inriktningar prioriterats:

- Att minska utsläppen från transportsektorn genom att stoppa ökningen av fossila utsläpp och giftiga metaller och då sträva efter att bli en fossilbränslefri kommun till år 2050.

För att bli en fossilbränslefri kommun ska Håbo kommun:

- Effektivisera och minska energiförbrukningen i fastigheter och transporter genom att sätta upp tydliga mål i handlingsplanerna.
  - Planera bebyggelsen och infrastrukturen för minskat bilåkande genom att främja användning och utveckling av alternativa färdmedel, såsom gång- cykel- och kollektivtrafik.
  - Ta ansvar för att minska klimatpåverkan genom att anpassa verksamheterna till klimatförändringarna, öka andel förnybar energi och således bevara kommunens goda folkhälsa och tillväxtförmåga.
- 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.

För att bli en giftfri och resurseffektiv kommun ska Håbo kommun:

- Planera för en hållbar samhällsplanering så natur- och vattenresurser skyddas.



- Säkerställa en hållbar avloppsvattenrening, dagvattenrening och vattenförsörjning samt öka kretsloppstänkandet vid avfallshantering och därigenom säkerställa att kommunens samtliga vattenförekomster, framför allt Mälaren, är friska och livskraftiga.
- Främja sambandet mellan människors hälsa, genom goda fysiska och sociala miljöer, och hållbar samhällsutveckling i kommunen.
- 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.

För att vara en kommun med naturmiljöer med mångfald ska Håbo kommun:

- Skydda, bevara och utveckla naturmiljöer och den biologiska mångfalden för att ge goda möjligheter att skapa, utveckla och stärka ekosystemtjänster.
- Bevara och utveckla strandområden och vattenmiljöer i kommunen på ett långsiktigt hållbart sätt, för att skydda de områden med höga rekreations- och naturvärden samt stor artrikedom.
- Tillgodose människors rätt till och behov av gröna miljöer, särskilt tätortsnära natur och möjliggöra för rörligt friluftsliv och rekreation.
- Beakta skogens betydelse för friluftsliv, biologisk mångfald och som förnybar resurs.

#### **1.4.4 Fördjupad översiktsplan**

Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Bålsta tätort, antagen 14 juni 2010. Där är Gröna Dalenskolan redan uppförd på aktuell plats och någon förändring i markanvändning är inte omnämnd.

Vidare beskrivs i den fördjupade översiktsplanen (2010) att inom området planeras ett gångstråk som binder ihop området med Aronsborg och Centrum. Gångstråket bör uppföras inom en parkmiljö. Stor hänsyn ska tas till dagvattenhanteringen och bör planeras så att dammar samt vattenavrinningen tillför ett mervärde för parkområdet.

Vattenområdet kan bli ett trevligt inslag i parkområdet och stärka känslan av att Bålstas centrum ligger i närheten av Mälaren. Parkområdet ska vara en stadspark med fokus på trygghet när det gäller planering och belysning.

Kommunen är i en process att ta fram en ny översiktsplan, där ett utställningsförslag ställdes ut under sensommaren 2019. Där beskrivs att översiktsplanen bygger på sex stycken planeringsprinciper, som på en övergripande och strategisk nivå fastställer kommunens förhållningssätt för att främja en hållbar utveckling och nå visionen. Av de sex planeringsprinciperna går aktuellt planförslag helt i linje med två av dem, Fokusera utvecklingen och Möjliggör möten.

#### *Fokusera utvecklingen*

*Håbo växer. Det innebär ett ökat behov av nya bostäder, transporter, arbetsplatser, skolor, omsorg, idrottsanläggningar och annan service. Genom att fokusera bebyggelseutvecklingen*

*där service, infrastruktur och kollektivtrafik redan finns kan utbyggnaden ske resurseffektivt och hållbart. Därför ska framtida bebyggelseutveckling främst koncentreras till tätorterna – Bålsta, Skokloster och Krägga/Stämsvik.*

#### *Möjliggöra möten*

*I Håbo ska alla ges goda förutsättningar för ett gott liv. Platser för möten prioriteras och det offentliga rummet ska präglas av god tillgänglighet med plats för barn och unga. Genom trygga miljöer och ett varierat bostadsutbud skapas förutsättningar för människor att mötas. Möten främjas också genom goda förutsättningar för lokalt föreningsliv och plats för idrott, kultur och spontanaktivitet. Kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar spelar en viktig roll för att människor ska få tillgång till mötesplatser och för att länka samman olika delar av kommunen.*

#### **1.4.5 Planprogram**

Aktuellt område angränsar och berör två olika planprogram, Bålsta centrum och Gröna dalen.

**Planprogrammet för Bålsta centrum** godkändes den 26 november 2012. Programmet beskriver inriktning och gestaltning för Bålsta centrum. Det som främst berör aktuell plan är den blå-gröna kopplingen som planeras knyta samman Bålsta centrum med Gröna dalen. Det som planen måste beakta är hur den blå-gröna kopplingen ska röra sig genom, alternativt runt planen.

Den yta som pekas ut i planprogrammet för Bålsta centrum är idag en avgiftsfri allmän parkering. I programmet föreslås platsen för kvartersutveckling.

Till planprogrammet för Bålsta centrum finns ett upprättat *Idé- och gestaltningsprogram* som syftar till att ge stöd åt inblandade part i gestaltning av nya Bålsta centrum, att föreslå, tydliggöra och illustrera önskade kvaliteter i den nya bebyggelsen, samt att föreslå utformning av torg, parker, gator och offentliga platser.

**Planprogrammet för Gröna dalen** godkändes den 12 december 2018. Programmet beskriver inte utvecklingen för Gröna dalenskolan men marken som ligger i direkt anslutning, i norr, väst och syd. Det huvudsakliga syftet med planprogrammet är en dagvattenanläggning som avses avvattna Bålsta tätort.

Planprogrammet för Gröna dalen pekar på kommunens vilja att uppföra en idrottshall på den befintliga grusparkeringen norr om Gröna dalenskolan.

#### **1.4.6 Gällande detaljplan**

Planområdet omfattas delvis av detaljplan 357. Aktuell plan möjliggör skolverksamhet med en byggrätt som tillåter en total byggnadsarea om 20% av fastigheten. I övrigt angränsar området till detaljplan K14 och K16 som huvudsakligen reglerar bostäder och mark för allmänt ändamål, samt 231 som tillåter bostäder och skolverksamhet.

## 2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Planbeskrivningen ska redogöra för de fysiska förutsättningar som står bakom motiven till planens utformning. Förutom naturliga förutsättningar, som markförhållande, handlar det bland annat om hur befintlig bebyggelse, tillgång till service och trafiksituationen ser ut. För underrubriker, som berörs, redogörs även för planens förslag till framtida användande.

### 2.1 Bakgrund

Håbo kommun växer i invånarantal och fler väljer att bygga och bosätta sig i Bålsta. Med det ökade invånarantalet ökar trycket på kommunens samhällsservice såsom skola- och fritidsverksamhet.

Därför har Håbo kommun på eget initiativ inlett arbetet med en ny detaljplan för området, som tillåter Gröna dalensskolan att bygga ut samt att möjliggöra uppförande av en idrottshall på intilliggande grusplan.

### 2.2 Plandata

Planområdet är beläget strax sydväst om Bålsta centrum, med tyngdpunkten väster om Runbrovägen.



Figur 2: Planområdets placering i Bålsta tätort

#### 2.2.1 Planområde och angränsande områden

Avgränsningen av planområdet har anpassats efter gällande detaljplan för Gröna Dalensskolan (plan 357), samt idrottsområde och Runbrovägen.

Planområdets areal är ca 190 000 kvm (19 ha), varav skoländamålet upptar ca 42 000 kvm och befintliga idrottsanläggningar (utomhus) upptar ca 54 000 kvm.

Kommunen är ägare till samtliga berörda fastigheter.



*Planområdets avgränsning på flygfoto från 2019*

### **2.2.2 Riksintressen**

Detaljplaneområdet berör inte några områden som är utpekade som av riksintresse för något av ändamålen i Miljöbalkens 3 kapitel med grundläggande bestämmelser för hushållningen med mark- och vattenområden.

### **2.2.3 Strandskydd**

Aktuell plan berörs inte utav något strandskyddat område.

### **2.2.4 Fornlämningar**

Strax söder om planområdet södra gräns från det hörn där Skeppsvägen möter Runbrovägen och vidare i sydvästlig riktning ut i den uppodlade åkermarken finns rester av en gammal färdväg. Lämningen som benämns Kalmar 76:1 i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister är 210 meter lång och utgörs av gamla vägrester. I samband med en kabeldragning i början av 1990-talet utförde UV-mitt (Utredningsverksamheten) en schaktövervakning. Inga ytterligare lämningar av vägbanken påträffades då.

Marken är idag uppodlad och man ser inget spår av den gamla vägbanken, eventuellt skulle man kunna se ett stråk av mer grus och sten när åkern är plöjd.

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet bedömer inte att ett genomförande av planen kan innebära någon konflikt med lämningen.

## **2.3 Natur**

### **2.3.1 Mark och vegetation**

Planområdet ligger på före detta uppodlad mark på en öppen och platt lerslätt. På östra sidan om den befintliga skolan består marken till största delen av hårdgjorda ytor, medan den på skolans baksida mot Gröna dalen till övervägande del utgörs av gräsytor. I planområdets norra del finns en remsa av barrträd, som utgör det enda inslaget av etablerade träd i det övrigt öppna vindexponerade planområdet.

#### *Planförslag:*

Planen föreslår att en ny idrottshall för skolverksamhetens ändamål uppförs på den befintliga grusparkeringsytan som finns nordväst om Gröna dalens skolan. Detta medför ett minskat antal disponibla parkeringsplatser, vilka kommer behöva ersättas på andra platser inom planområdet.

### **2.3.2 Naturvärden**

Det finns inga utpekade naturvärden inom planområdet enligt Naturvårdsplanen upprättade av Håbo kommun.

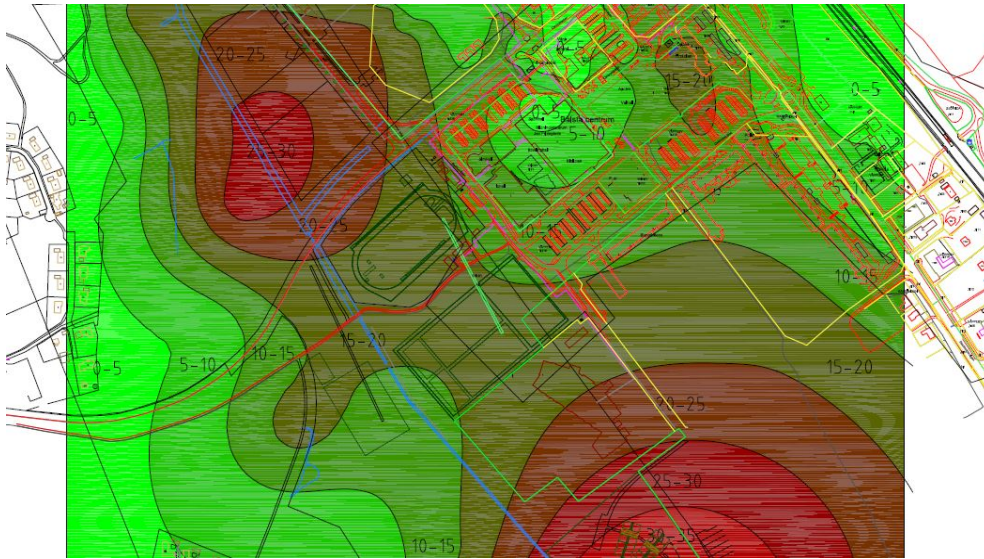
### **2.3.3 Geotekniska förhållande**

En geoteknisk undersökning genomfördes inför byggnationen av Gröna dalens skolan, 1998. Undersökningen genomfördes av Sydkraft Konsult AB och visade på stora jorddjup på 26-33 meter. Överst finns en, delvis mullhaltig, torrskorpelera ner till ca 1,5 meter djup. Leran som finns därunder är mycket lös till lös.

För att kontrollera påldjupet för spetsbärande pålar, utfördes jord-bergsondering i två punkter. Resultatet visar att totala djuppunkter till förmodat berg är ca 29-33 meter i dessa två punkter. Djupet är som störst i västra delen av det undersökta området, det vill säga i riktning mot grusåsen.

Utöver detta fick Sweco Infrastructure AB i uppdrag år 2011 av Håbo kommun att ta fram en översiktlig geoteknisk utredning för området vid Gröna dalen, inför planprogrammet för området.

Swecos utredning berör inte området specifikt men markförhållanden i aktuellt område framgår i materialet.



Figur 3: Utklipp ur den översiktliga geotekniska utredningen utförd av Sweco, 2011. De olika zonerna beskriver lerdjupet.

#### Planförslag:

På grund av rådande geotekniska förhållanden måste markens instabilitet beaktas under byggtid både avseende materialupplag och byggtransporter, för att inte orsaka skador på befintliga konstruktioner i och utanför planområdet.

I och med aktuell planläggning upprättades via Bjekring ett översiktligt PM gällande geotekniken för de fyra ytorna som föreslås exploateras. Där framgår rekommendationer gällande grundläggning för respektive område, 1-4:



Figur 4: utklipp ur Översiktligt PM Geoteknik, upprättat av Bjekring

**Område 1-3:** Inom området 1 – 3 kommer samtliga större, tyngre byggnader erfordra en grundläggning med spetsbärande pålar. I aktuellt fall gäller detta för såväl simhall, idrottshall samt byggandskvarter. Endast mindre okvalificerade byggnader typ förråd och carportar

bedöms kunna grundläggas direkt i mark. Vid all markprojektering inom området skall markens sättningbenägenhet beaktas. Detta innebär att all typ av belastning av markytan, t.ex. uppfyllnad, markhöjning skall undvikas.

Vid djupa schakter skall även risken för bottenuppträckning beaktas, det gäller i aktuellt fall för bad- och hoppbassänger. Djupa konstruktioner kan även komma att erfordra förankring i underliggande berg med hänsyn till risken för uppflytning.

**Område 4:** Inom område 4 planeras enligt uppgift en mindre enplansbyggnad. Beroende på utförande, materialval, spännvidder kan både en ytlig grundläggning direkt i mark eller en grundläggning med spetsbärande pålar bli aktuellt. T.ex. kan en lättare byggnad lastkompenseras med lättfyllning medan en tyngre konstruktion kräver en pålad grundläggning.

Även inom detta område skall risken för marksättningar beaktas vid pålastning av marken.

#### **2.3.4 Risk för skred/höga vattenstånd**

Någon speciell risk för skred eller högt vattenstånd har inte uppmärksamrats.

#### **2.3.5 Grund- och ytvatten**

Grundvattnets trycknivå varierar inom området mellan ca 1 meter under markytan till ca 1 meter över markytan. Allmänt gäller att de lägre nivåerna noterats i de högre liggande delarna av området medan den höga trycknivån återfinns i de lägre partierna, d.v.s. i mitten av dalgången som genomkorsar området i nordväst – sydöstlig riktning.

#### *Planförslag:*

Kommunen avser ge hela avrinningsområdet Gröna dalen en dagvattenrening lokaliserad i anslutning till dagvattendiket som passerar genom området. Fram till att denna enhetliga lösning kan byggas i dalen förutsätts att dagvattnet omhändertas lokalt inom fastigheten. Dagvattendammarna i Gröna dalen avses att placeras i parkmark [**PARK**].

Tills denna erforderliga dagvattenlösning har kommit på plats föreslås enligt den dagvattenutredningen som upprättats i och med aktuell planläggning, att dagvattnet inom planområdet ska renas och fördröjas i svackdiken samt växtbäddar.

### 2.3.6 Recipient

Västerängsbäckens recipient i Mälaren har klassats utifrån Prästfjärdens ekologiska samt kemiska status enligt VISS (VISS, u.d.). Prästfjärden har *god* ekologiskt status men dess kemiska status är klassad som *uppnår ej god*. Detta på grund av miljögifterna kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) vilka överskrider i alla svenska vattenförekomster samt tributyltenn (TBT).

De huvudsakliga påverkanskällorna bedöms vara urban markanvändning, jordbruksmark, förorenad mark samt enskilda avlopp. MKN (miljökvalitetsnorm) för Prästfjärden är att *god kemisk ytvattenstatus* uppnås till 2027.

*Planförslag:*

Föreslagen plan möjliggör att anlägga ett system av dagvattendammar i Gröna dalen. Detta bedöms förbättra den kemiska och ekologiska statusen i Mälaren.

## 2.4 Bebyggelse

### 2.4.1 Bostäder

Det finns inga bostäder inom planområdet i dagsläget. Del av planområdet, en befintlig parkering, berör det planprogram som tagits fram för Bålsta centrum. Där beskrivs bostäder med verksamheter i bottenplan.

Planområdet ligger i anslutning till ett större bostadsområde, Mansängen, som huvudsakligen utgörs av flerbostadshus och radhus.

*Planförslag:*

Planen föreslår ett byggnadskvarter på område där det idag är parkeringar. Bebyggelsen avgränsas av intilliggande bebyggelse, ny dragning av Centrumstråket samt befintligt gatunät. Området kan användas vidare som idag för parkering [**P**], eller i framtiden för centrumverksamhet [**C**] eller vård [**D**]. På så vis tillåter planen ett flexibelt nyttjande av ett centralt läge..

Kvarteret föreslås omgärdas av mjuktrafikrum som knyter samman Centrumleden med Gröna dalen och Centrumstråket. Dessa föreslås ske med fasad i liv med gata och gångbana med tanke på byggrättens yta, till fördel för en ljusare innergård.

Idé och gestaltungsprogrammet för Bålsta centrum (2014) omfattar kvarteret och ska beaktas vid exploatering. Där framgår:

Kvarteren mellan bildningscentrum och Mansängen är delvis upplösta för att bättre ansluta till Mansängens struktur liksom för att ge mer sol på gårdarna. Här bildar huskropparna en rygg mot aktivitetsparken för att ge en tydligare distinktion mellan centrumanläggningens offentliga stråk och bostadskvarterens privata gårdar. Den täta ryggen medger också mer exploatering utan att behöva gå på höjden. Parkering tillgodoses på gata och i garaget för kvarteren mot centrumleden.



#### 2.4.2 Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I Bålsta centrum, öster om planområdet finns idag cirka 30 butiker vilket ger flertalet arbetstillfällen. Inom planområdet finns Gröna Dalenskolan, en simhall samt lokaler för idrottsverksamhet samt tekniska anläggningar.

##### *Planförslag:*

Planen kommer att fortsätta att omfatta skolverksamhet [**S**] men med en större byggrätt än tidigare, vilket kommer att generera arbetsplatser. I det planerade bostadsområdet så tillåts centrumverksamhet [**C**] och [**D**], så som handel, kontor, vård och övrig service. Vilket potentiellt bidrar med arbetsplatser till området. I anslutning till konstfotbollsplanen, där kommunen avser att anlägga parkeringar, föreslås en yta för centrumverksamhet för att möjliggöra en restaurang i Gröna dalen.

#### 2.4.3 Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i direkt anslutning till Bålsta centrum, som omfattas av och angränsar till större delen av den offentliga servicen som finns inom kommunen.

#### 2.4.4 Placering och utformning

Centralt i planområdet ligger Gröna Dalenskolan, en drygt hundra meter lång skolbyggnad i rosarött tegel. Skolan fungerar som ett landmärke tack vare sitt karaktäristiska uppskjutande glastak.

Öster om planområdet på motsatt sida om Runbrovägen ligger bostadsområdet Mansängen. Där består bebyggelsen främst av byggnader i två till fyra plan uppförda mellan 70-80 talet, det är främst bestående av rött tegel med vita träinslag.

Väster om planområdet på ömse sidor om Lindegårdsvägen ligger bostadsområdet Väppeby äng. Där består bebyggelsen främst av byggnader i två till fyra plan uppförda från 00-talet och framåt.

##### *Planförslag:*

För kvarteret öster om Runbrovägen ger planen möjlighet för handel och service [**C**].

Kommunen avser inte att själva uppföra kvarteret men önskan är att detta uppförs med centrumverksamhet i bottenplan. Syftet med detta är delvis för att skapa ett livligare gaturum.

Detaljplanen möjliggör även byggnader om högst **16 meter i nockhöjd**, vilket motsvarar cirka 4-5 våningar. För alla byggnaderna inom kvarteret gäller också att sockel eller sockelvåning tydligt markeras [**f<sub>2</sub>**]. Sockelvåningarna ska skilja sig från de övriga våningarnas gestaltning så att byggnader har en tydlig och omsorgsfullt markerad sockelvåning.

Kvartersmarken möter upp med tänkt gångbana längs Centrumstråket, och det är möjligt att anlägga kvarteret direkt mot gångbanan. Det krävs alltså inget minsta avstånd mellan byggnad och gatumark.

På den befintliga grusparkeringen norr om Gröna Dalenskolan föreslår planen att möjliggöra uppförande av en idrottshall [**R<sub>1</sub>**]. Idrottshallen kommer att utgöra en entré till Gröna dalen och bör utformas och placeras med hänsyn till stråket från Bålsta centrum. Idrottshallen avser att vara en förlängning av det arkitektoniska rummet för det blå-gröna stråk som löper från Bålsta centrum.

I planområdets västra del föreslås en yta för centrumverksamhet [**C**]. Där tillåts en mindre byggnad i ett plan som bör anpassas till parken.

#### **2.4.5 Stadsbild/landskapsbild**

Planområdet består främst av flack åker- och ängsmark med vindutsatta områden och ingen eller mycket liten rumsbildning. Dalsänkan är omgärdad av bebyggelse i två till fyra våningar.

*Planförslag:*

Planen möjliggör en tydligare definierad gräns, i form av samlad bebyggelse, mellan Bålsta centrum och Gröna dalen. Bortsett från detta föreslår planen inte några större förändringar i stads- eller landskapsbild.

#### **2.4.6 Angränsande bebyggelse**

Bostäderna i Mansängen, öster om planområdet, är uppförda under 70-80 talet medan de i Väppeby äng, väster om planområdet, är uppförda efter år 2000.

*Planförslag:*

Tillkommande bebyggelse inom planområdet avser att till skala och form anpassas till intilliggande bebyggelse.

#### **2.4.7 Tillgänglighet**

Ny bebyggelse planeras så att de uppfyller tillgänghetskraven som de uttrycks i svenska nybyggnadsregler, där alla tillkommande bostäder och utemiljöer ska göras tillgängliga för människor med funktionsnedsättning: rullstolsburna och andra grupper. Detta innebär exempelvis att utemiljöer inte får ha lutningar större än 1:20. Alla verksamheter som vänder sig mot allmänheten ska vara tillgängliga för alla, det innebär bland annat automatiska dörröppnare, ramper, räcken, ringklockor och kontrastmarkeringar. Detta hanteras vidare i bygglovsprocessen,

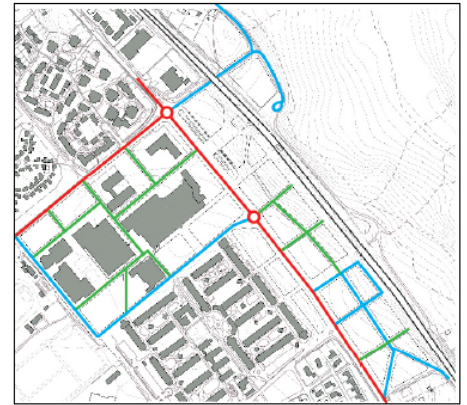
## 2.5 Det offentliga rummet

### 2.5.1 Gatustruktur

Gatustrukturen inom planområdet kommer att förändras något. Centrumstråket föreslås att få en ny dragning förbi bostadsområdet i öster av planområdet. I övrigt föreslår planen att Runbrovågen förblir som i nuläget.

Enligt Bålsta planprogram, har tre gatutyper hämtats för att beskriva gatustrukturen inom planområdet.

- Integrerat transportrum
- Mjuktrafikrum
- Integrerat frirum



Föreslagen fördelning av gatutyper.

#### — Integrerat transportrum.

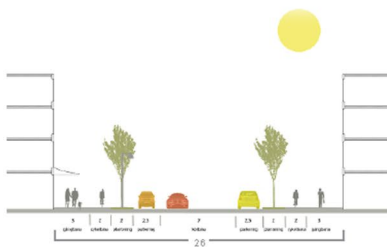
Gaturummet är indelat i tydligt anvisade ytor för respektive trafikslag. Gång- och cykeltrafik tillåts bara korsa gatan på anvisade platser.

#### — Mjuktrafikrum.

En vanlig form av stadsgata där all trafik samspelar. Dessa gator är enkla att korsa och röra sig längs. Fotgängare prioriteras så långt som möjligt.

#### — Integrerat frirum.

Biltrafik är tillåten på de oskyddade trafikanternas villkor. Gatan delas av såväl fotgängare, cyklister och biltrafik.

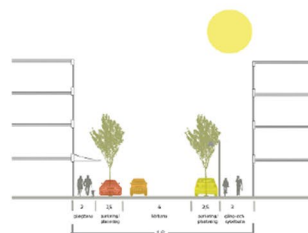


#### 1. Integrerat transportrum

Dessa gator utformas med separerade gång- och cykelbanor i båda riktningarna så det blir enkelt, snabbt och tryggt att ta sig fram som gående och cyklist. Längs med vägen tillåts kantstensparkeringar och utrymme lämnas för trädallé och planteringar som skapar variation i upplevelsen av gaturummet.



Integrerat transportrum, Hägerstensvägen i Aspudden.

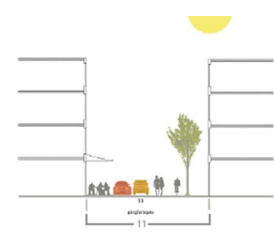


#### 2. Mjuktrafikrum

Denna gatutyp är en stadsgata som främst tillkommer i utkanten av planområdet. Dessa gator är ca 16 meter breda med gång- och cykelbana respektive gångbana. Utmed körbanan placeras kantstensparkeringar som varierar med träd och planteringar.



Mjuktrafikrum i Liljeholmen.



#### 3. Integrerat frirum

Denna typ av gata som är vanligast förekommande är en gångfartsgata där gående och cyklister prioriteras. Dessa gator är i huvudsak 11 meter breda i samma nivå med märkta platser för kantstensparkering.



Integrerat frirum, "gångfartsgata", i Liljeholmen.

Figur 5-6: Utklipp ur planprogram för Bålsta centrum

## 2.5.2 Gatumiljö

Inom planområdet finns två trafikseparerade gator. Runbrovågen som ansluter från Centrumleden och Kalmarvågen, vilket är områdes huvudsakliga entré. Runbrovågen har en körbar bredd om 6-7 meter med parallella GC-stråk om cirka 3 meter, samt grönytor om vardera sidan. Centrumstråket som leder trafik till och från Bålsta centrum, har en körbar bredd om 6 meter och ett parallellt GC-stråk om cirka 3 meter.



Figur 7: Ortofoto som visar korsningen Runbrovågen - Centrumstråket.

### Planförslag:

Planen möjliggör en ny dragning av Centrumstråket [**GATA**]. Där är avsikten att bredda gaturummet för att möjliggöra ett mjuktrafikrum, med en tvåfilig gata med gångbanor på vardera sidan om gatan samt kanstensparkeringar. Jämfört med nulåget så föreslår planen att råtta ut Centrumstråket, där stråket idag har en S-kurva. Runbrovågen avses till största del ligga kvar i nuvarande dragning som ett integrerat transportrum.

Genom Gröna dalen kan gång- och cykelstråk anläggas i parkmark [**PARK**]

Kvarteret vid Ishallen föreslås omgärdas av mjuktrafikrum som knyter samman Centrumleden med Gröna dalen och Centrumstråket. Dessa föreslås ske med fasad i liv med gata och gångbana med tanke på byggrättens yta, till fördel för en ljusare innergård.

### 2.5.3 Mötesplatser

I direkt anslutning till planområdet finns Bålsta centrum som idag är en stor mötesplats för kommunens alla invånare. Bålsta centrum har all form av service i kommunen.

#### *Planförslag:*

Aktuell plan är en länk i kedjan för kommunens visioner om Bålsta centrum och Gröna dalen som finns vidare förklarade i respektive planprogram. Från Bålsta centrum och ner genom Gröna dalen finns planer på ett blå-grönt stråk som planförslaget möjliggör. Det blå-gröna stråket leder från Bålsta centrum via Centrumstigen och vidare ner i Gröna dalen och slutligen till Mälaren. Inom aktuell plan så möjliggörs detta stråk norr om Gröna Dalensskolan i parkmark [**PARK**].

### 2.5.4 Friytor, lek och rekreation

Inom planområdet finns ett antal fotbollsplaner och en friidrottsanläggning som är frekvent nyttjade av lokala idrottsföreningar.

#### *Planförslag:*

Planförslaget förbättrar möjligheten för idrottsverksamheter att nyttja området då kommunen avser att uppföra en ny idrottshall på den befintliga grusparkeringen, norr om Gröna Dalensskolan. Vilket är något som planen möjliggör.

Aktuellt planförslag berör planprogrammet för Gröna dalen, som förklarar kommunens vision om att utveckla Gröna dalen till en stadspark som ska binda ihop de centrala delarna av Bålsta med Mälaren. Gröna dalen ska bli en mångfunktionell stadspark som innehåller en mängd olika aktiviteter och upplevelser för olika åldrar och intressen. Målsättningen är att parken ska vara attraktiv att vistas i under hela året. Genomförandet av kommunens vision om Gröna dalen avses att möjliggöras på parkmark [**PARK**] inom aktuellt planområde.

Norr om konstgräsplanen i planområdets västra del finns en mindre konstgräsplan. Planen föreslår en förändrad markanvändning för ytan där den mindre konstgräsplanen finns idag, till förmån för parkeringar [**P-PLATS**]. Detta motiveras med att antalet besökare till området bedöms öka då området utvecklas och blir mer tillgängligt. Då delar av de parkeringsytorna som finns där idag, främst på grusparkeringen, kommer att försvinna så ser kommunen även ett behov av att möjliggöra nya parkeringsplatser för att ersätta dessa.

Övriga fotbollsplaner regleras i planförslaget som idrottsplats [**R<sub>1</sub>**]. Inom område avsett för bollplaner avses ytor för service, så som snöuppläggningsplats samt servicestråk finnas.

## **2.6 Trafik**

### **2.6.1 Trafikflöden och prognos**

Centrumleden är den huvudsakliga gatan som leder till planområdet. I trafikmätning från 2018 uppgår trafiken (vardagsdygn) på Centrumleden till 5300-7300 fordonsrörelser, beroende på delsträcka. Centrumleden ligger utanför planområdet och leder besökare in till planområdet och Bålsta centrum.

#### *Planförslag:*

Planförslaget kommer att innebära en mindre ökning av trafiken längs Centrumleden då nya besökare till Gröna dalen mest troligt kommer att använda den infarten för att komma till området med bil. Då planområdet ligger centralt intill pendeltåg och busstation är förhoppningen att många väljer kollektivtrafiken framför egna fordon.

### **2.6.2 Kollektivtrafik**

Idag finns det ingen kollektivtrafik inom planområdet. Direkt väster om området passerar busslinje 310 längs Lindegårdsvägen. Norr om området finns busslinje 302 som passerar området längs Centrumleden. Längs Centrumleden går även den så kallade Mjuka linjen som åker in och vänder vid Bålsta centrum.

### **2.6.3 Angöring**

Angöring till planområdet görs främst från Centrumleden. Både räddningstjänst och avfallshämtning sker från Centrumleden. För Postenhusets verksamheter så är den rekommenderade angöringen från Stockholmsvägen via Centrumstråket.

#### *Planförslag:*

Planen föreslår en lokalgata i planområdets östra del för att möjliggöra angöring till Ishallen från Centrumstråket. Denna avses vara alternativ angöring för räddningstjänst till gymnasiet samt ishallen.

### **2.6.4 Varumottag**

Varumottagning till Gröna Dalenskolan sker idag från Runbrovägen.

#### *Planförslag:*

Planen föreslår ingen förändring gällande angöring för Gröna Dalenskolan

### **2.6.5 Parkering**

Idag finns ca 420 avgiftsfria allmänna parkeringsplatser inom planområdet. 90 av dessa finns mellan ishallen och Mansängen, 72 norr om badhuset och resterande ca 260 parkeringar finns på grusplanen norr om Gröna Dalenskolan.

Parallellt med planarbetet utreder kommunen parkeringsförutsättningar för centrala Bålsta. Även om utredningen inte är helt slutförd, kan visa förutsättningar konstateras. Det gäller bland annat behov av antalet parkeringsplatser inom och i direkt anslutning till planområdet.

### *Planförslag:*

Planförslaget möjliggör att parkeringsytan mellan ishallen och Mansängen bebyggs (stadskvarter). Även del av parkeringsytan norr om Gröna Dalenskolan (multihall), och den norr om simhallen (ny simhall) blir möjliga att bebygga. Vidare kommer Gröna dalen att på sikt utvecklas som rekreationsområde. Det kommer därmed bli ett visst ökat tryck på parkering lokalt, samtidigt som parkering som tas i anspråk behöver ersättas.

Detaljplanen löser en del parkering direkt, med nya parkeringsytor mot Gröna Dalen och Väppeby äng till **[P-PLATS]**. I planområdets västra del, intill den befintliga konstfotbollsplanen har Skanska/BoKlok hårdgjort en yta för uppställning vid tidigare exploatering intill området. Den hårdgjorda ytan avser kommunen att använda som parkeringsyta när Skanska/BoKlok inte längre använder den.

Norr om konstfotbollsplanen finns ytterligare en mindre grusplan som inte används i dagsläget. Där har kommunen noterat att bilister tar sig in via gång- och cykelvägen och använder ytan som parkering. På grund utav platsbrist för erforderlig angöring till ytan föreslår aktuell plan att ersätta den befintliga ytan avsedd för bollsport och tillåta parkeringsplatser där istället. Detta skulle även möjliggöra en, ur trafiksynpunkt, säkrare in- och utfart för parkeringsytan.

Söder om Gröna Dalenskolan finns idag en mindre parkeringsyta. Då angöringen till parkeringen sker längs en gång- och cykelväg idag, föreslår planen att separera trafikslagen.

Detaljplanen ger även en flexibilitet, där flera ytor möjliggör för parkering i kombination med annan användning (simhall, multihall, stadskvarteret etc.). Vidare lämnas ytor i direkt anslutning till planområdet för att säkerställa en form av markreserv som kan användas som park eller parkering beroende av framtida behov.

Vid projektering för multihallar och ny simhall kommer det vara centralt att samordna parkeringsfrågan, då parkering som skapas inom de båda områdena kommer att kunna användas för besöksparkering för både nya och befintliga anläggningar/målpunkter.

Stadskvarteret för centrumändamål projekteras lämpligen i ett senare skede. Just för att säkerställa att annan, ersättande, parkeringsyta finns tillgänglig. Besöksparkering till ett framtida kvarter bedöms kunna lösas längs Centrumstråket och beroende på målpunkt även på övriga parkeringar i området. eventuell personalparkering ska dock lösas inom den egna fastigheten, lämpligen under mark eller under överbyggd innergård.

För bedömning av parkeringsnorm för området bör parkeringsutredning – Bålsta centrum från Structor (2014) användas framför kommunens policy från tidigt 00-tal. Utredningen ger parkeringstal för bostäder om 0,5-1,0 platser per lägenhet inklusive besöksparkering beroende

på lägenhetsstorlekar. Utredningen konstaterar även att det bör gå att tillåta lägre norm om en eller flera mobilitetsåtgärder genomförs.

Eventuellt senare framtagna policy eller parkeringsutredning bör dock användas framför Structors.

## **2.7 Tekniska frågor**

### **2.7.1 Vatten- och avlopp**

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp, inom planområdet finns ett utbyggt nät för vatten och avlopp.

#### *Planförslag:*

Kommunens va-avdelning jobbar idag med projektering av både va- och dagvattenledningar för att försörja alla etapper inom Bålsta centrum. Förslagsvis kommer ledningen i Stockholmsvägen att byggas ut och en huvudledning ska gå längs centrumstråket. Kommunen är huvudman för Va-nätet fram till för varje fastighet upprättad förbindelsepunkt (servisavsättning). Kommunen anvisar anslutningspunkt för respektive fastighet och avgifter följer kommunens taxa. Exploatörerna bygger ut VA inom kvartersmark från anvisad anslutningspunkt (tomtgräns) samt ansvarar för teknisk samordning med VA-avdelningen, Håbo Kommun.

### **2.7.2 Dagvatten**

Planområdet lutar från vardera sidan ned mot Västerängsbäcken. Eftersom stora delar av marken inom planområdet består av lera är möjligheten för infiltration låg. Dagvatten från intilliggande områden leds via ytor och ledningar direkt till Västerängsbäcken. Vattnet i diket leds idag direkt till recipienten Mälaren, utan vidare fördröjning eller rening.

#### *Planförslag:*

För att säkerställa att flödet inte ökar från planområdet till följd av exploatering och med hänsyn till klimatpåverkan föreslås åtgärder. Föreslagna åtgärder renar även dagvattnet, vilket ökar möjligheten att uppnå recipientens miljö kvalitetsnormer.

För att förbättra fördröjning och rening av dagvatten i hela tätorten och samtidigt skapa nya ekosystemtjänster planläggs nu en större dagvattenanläggning i Gröna dalen som ska hantera, rena och fördröja allt dagvatten från tätorten innan de når Mälaren. Dessa förslag har sin grund i Idé- och gestaltungsprogrammet för Bålsta Centrum och föreslås främst i det planerade Gröna stråk som ska leda dagvattnet från Centrum och ner till Gröna dalen och Mälaren.

Tills denna erforderliga dagvattenlösning har kommit på plats föreslås att dagvattnet inom planområdet ska fördröjas i svackdiken samt växtbäddar.



Nedsänkta växtbäddar är lämpliga dagvattenlösningar att anlägga inom parkeringsområden dit gatuvatten kan ledas för att infiltreras, fördröjas och renas. Om växtbädden är nedsänkt i förhållande till omkringliggande hårdgjord yta kan detta utrymme även fungera som en översvämningssyta vid häftigare regn. Från växtbädden kopplas en bräddledning som ansluts till det befintliga dagvattensystemet, dit dagvattnet bräddar vid häftig nederbörd.

### **2.7.3 Markavvattning**

I Gröna dalen finns två dikningsföretag, Väppeby-Bålsta dikningsföretag från år 1929 samt Väppeby-Eneby dikningsföretag från 1952. Då dagvattenparken i Gröna dalen kommer att anläggas i dikesanläggningen och inom båtnadsområdet för dessa så kommer de att avvecklas. Markavvattningsföretagen bedöms inte längre ha kvar sina syften och funktion vilket gör det lämpligt att upphäva företagen.

En process för detta pågår parallellt med planarbetet för aktuell plan.

### **2.7.4 Översvämningssrisk**

Planområdet lutar från vardera sidan ned mot Västerängsbäcken, lågpunktskartering visar dock att det finns lokala lågpunkter inom området där vatten samlas. Detta är främst på grönytor där vatten kan infiltrera. Planen föreslår ingen övrig höjdsättning inom planområdet.

### **2.7.5 El-, tele- och datanät**

Eon svarar för el-försörjningen av planområdet. Telia (Skanova) svarar för telenätet.

Inom planområdet har Eon och 3G Infrastrukturanläggningar [E].

#### *Planförslag:*

I den mån det är möjligt ska ledningar bevaras i befintlig placering. Där så inte är möjligt kommer dessa flyttas och ersättas inom allmän platsmark. Skulle ledningsflytt krävas bekostas det av initiativtagare (byggherre) till flytt.

Planförslaget föreslår att möjliggöra byggnation av en idrottshall norr om Gröna Dalensskolan. Inom det icke prickade områdets nordliga hörn föreslår planen att möjliggöra byggnation där ledningar idag går. Där föreslår planen att ledningar flyttas till förmån för en sammanhållen bebyggelse, sett till placering.

### **2.7.6 El- och värmeenergi**

För val av uppvärmningssätt ger Håbo kommuns energi- och klimatstrategi *Fossilbränslefri kommun 2050* riktlinjer. I första hand ska fjärrvärmenätet utnyttjas, men där det inte är möjligt eller kostnadseffektivt att ansluta ska förnybara energikällor utnyttjas. Alternativa uppvärmningssätt kan vara med jord-, berg- eller sjövärmepump.

#### *Planförslag:*

Om fjärrvärme inte är ett alternativ föreslås uppvärmning ske med förnybara energikällor alternativt med någon form av värmepump.

### **2.7.7 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:*

För planområdet gäller att utrymmen och kärl ska dimensioneras för en hållbar avfallshantering. Kärlstorlekar och hämtningsintervall ska anpassas till antalet boende och framtida förändringar. Plats för hämtning av avfall bör så långt som det är möjligt vara gemensam och placeras strategiskt., hämtningsfordon ska inte vika av från gatan utan ska hämta avfall med angräning direkt vid gatan. Handelsverksamheterna ansvarar för sin egen avfallshantering.

Det ska finnas plats för följande fraktioner

- Matavfall
- Restavfall
- Returpapper t.ex. tidningar
- Pappersförpackningar
- Metallförpackningar
- Ofärgade glasförpackningar
- Färgade glasförpackningar
- Plastförpackningar

## **2.8 Störningar, hälsa och säkerhet**

### **2.8.1 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/m<sup>3</sup>.

*Planförslag:*

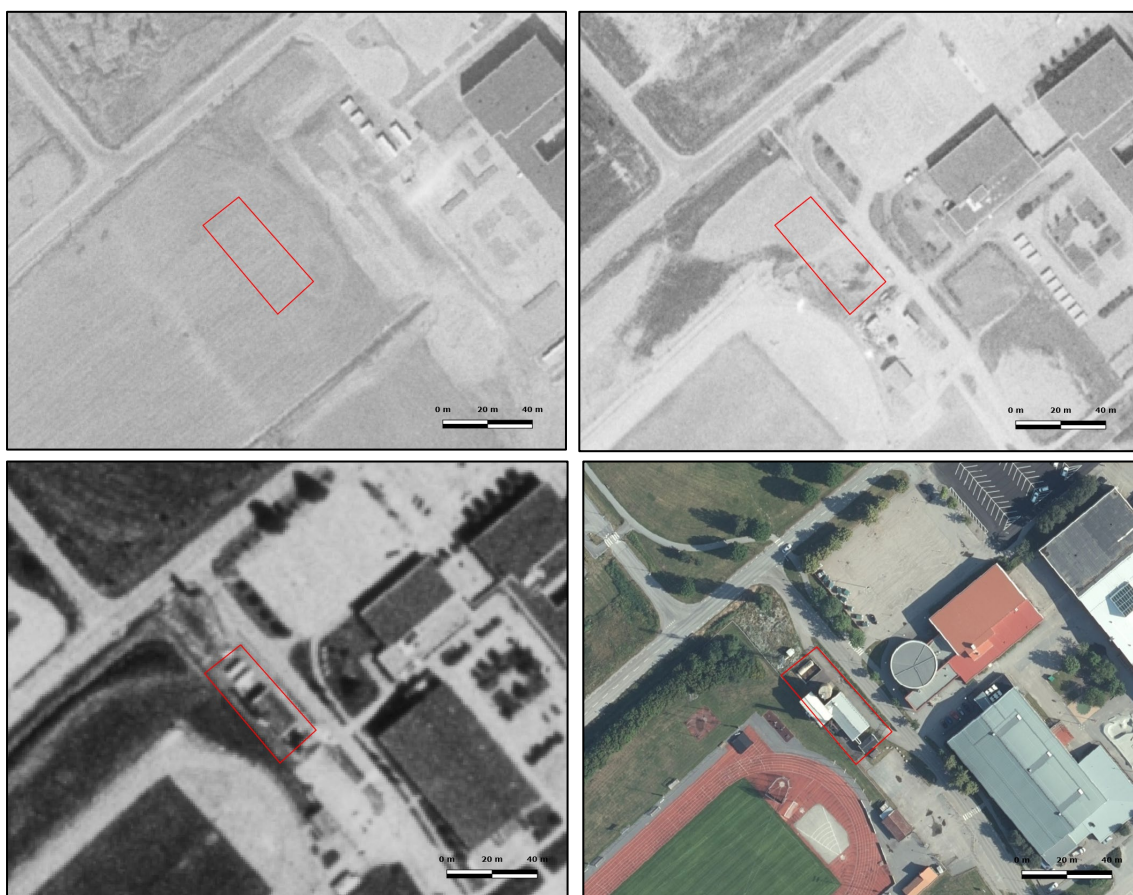
Radonundersökning bör göras i samband med bygglov. Ny byggelse ska utföras radonsäkert i de fall det visar sig vara aktuellt efter genomförd radonundersökning.

### 2.8.2 Förorenad mark

Inom planområdet finns ett riskobjekt för potentiellt förorenad mark utpekad. Objektet har inte tidigare riskbedömts eller undersökts, utan fått branschklassificering 3.

Inom markområdet finns idag en fjärrvärmeanläggning/pannan, vilken anlades i slutet på 80-talet, då fjärrvärmenätet i Bålsta byggdes. Innan dess var marken åkermark. Det finns ingen uppgift om läckage eller spill (till skillnad från exempelvis tidigare fjärrvärmeanläggning i Kalmarsand, där det läckts och sanerats), eller ärende/notering hos tillsynsmyndigheten. Det är samma huvudman (E.ON, och dessförinnan delvis kommunägda Graninge) för samtliga fjärrvärmeanläggningar i kommunen.

Kommunen bedömer det som osannolikt att det förekommit omfattande läckage eller spill utan att det noterats/rapporterats. Marken i området har låg genomsläpplighet, och det skulle därför vara tydligt om så skett. Kommunen bedömer därför vidare att risken för förorening över gränsvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) är försumbar.



Aktuellt område på flygbilder från 1974, 1980, 1995 resp. 2019.

#### Planförslag:

Föreslagen markanvändning är teknisk anläggning (T) för befintlig fjärrvärmeanläggning, mobilmast samt transformatorstation. Användningarna är att klassa som MKM, och bedöms därför som lämpliga i aktuellt läge.

### 2.8.3 Buller och vibrationer

På skol- eller förskolegårdar är det önskvärt att ha en ljudnivå om högst 50 dBA (ekvivalentnivå dagtid) på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

Runbrovågen fungerar idag närmast som lokalgatan för Bålsta centrum och Mansången. Öster om planområdet längs Runbrovågen finns bostadsområdet Mansången, väster om Runbrovågen finns Gröna Dalenskolan, en F-9 skola.

Enligt Trafikmätning (2018) har Runbrovågen ett trafiktal om 1200 fordon/dygn. Om antalet fordon per dygn appliceras till Boverkets vägledning *Hur mycket bullrar vägtrafik?*, visar detta på att ekvivalent ljudnivån är under 55 dBA kring Runbrovågen. Bullernivåerna avtar från Runbrovågen och vid fasad i Mansången och Gröna Dalenskolan är buller nivåerna mycket låga.

*Planförslag:*

Planen möjliggör en utökad verksamhet för Gröna Dalenskolan, samt idrottshall. Förslaget skulle därmed resultera i ett ökat trafikflöde längs Runbrovågen. Trafiktalet längs Runbrovågen samt Centrumstråket är lågt och bedöms inte öka till den grad att det skulle vara risk för hälsa och säkerhet, ur ett bullerperspektiv.

Intill befintlig ishall föreslår planen ett kvarter för bland annat bostadsändamål och vård. Bullerpåverkan från ishallen bedöms vara låg då kvarteret placeras öster om ishallen och ishallens fläktsystem är placerat på ishallens västra del. Se figur 9.

Planen möjliggör ny byggnation i form av en idrottshall och centrumverksamhet. Under byggtiden föreslås att angöring görs via Runbrovågen från Centrumleden, för att minska byggtransporter förbi Gröna Dalenskolan.



**Figur 8: Ortofoto över ishallen. Fläktsystem markerat med röd rektangel**

Det som under genomförandet måste beaktas närmre är maxnivåerna gällande bullerpåverkan.

### 2.8.4 Luftkvalitet

Områdets och intilliggande områdes utbyggnad kommer att ha en marginell påverkan på luftkvaliteten i närområdet.

### 2.8.5 Farligt gods

På vägarna runt planområdet får inte transporter med farligt gods framföras.

### 2.8.6 Barnkonventionen

Barnkonventionen utgår från att alla barn har samma rättigheter och lika värde samt att barnens bästa ska uppmärksammas. Barn och ungas perspektiv ska vara en naturlig del i samhällsbyggandet och barn ska ges möjlighet till inflytande i planeringen av den fysiska

miljön. Hur inflytandet görs möjligt varierar beroende av markområde och tänkt innehåll i planen, där barnperspektivet ibland bör få särskilt fokus.

#### *Planförslag:*

När det gäller barnperspektivet tar planarbetet fokus på framkomlighet. Ett besöksmål i Bålsta tätort kan på sikt komma att bli stadsparken i Gröna dalen, som planen till del möjliggör. För att nå Gröna dalen krävs i flera fall korsande av gator.

Placering för övergångsställen över Runbrovägen och Centrumstråket är inte detaljstuderat, utan ingår i kommande förprojektering av gatorna. I det arbetet kommer det läggas vikt vid att skapa säkra övergångar, för att ansluta centrum till Gröna dalen samt befintliga gång- och cykelstråk.

Vid anläggande av dagvattendammar i Gröna dalen föreslås dessa inneslutas, alternativt en större inhägnad där flera dagvattendammar ingår inom samma avgränsning. Parken ska utformas med tanke på barns säkerhet, främst kopplat till risken med vattenspeglar.

#### **2.8.7 Trygghet**

Belysning på allmänna platser ska bidra till trygghet och trivsel i området. Stråk, innergårdar, gång- och cykelvägar, samt eventuellt större parkeringsytor är särskilt viktiga att belysa. Det förekommer punkter där biltrafik korsar gång- och cykelvägar. Det är särskilt viktigt att dessa korsningspunkter utförs som upphöjda eller med andra fartdämpande åtgärder. Närheten till kollektivtrafik, service och bostäder kan också främja tryggheten genom att utemiljö används under olika delar av dygnet. Med en väl planerad ljusmiljö lockas människor att vistas utomhus även när mörkret lagt sig.

### 3. GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning ska redovisa 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. Det kan till exempel handla om ansvarsfördelningen mellan kommun och exploatör samt övriga inblandade i detaljplanens genomförande. Det ska även framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar.

#### 3.1 Organisatoriska åtgärder

##### 3.1.1 Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan och bygglagen (2010:900).

##### 3.1.2 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Det innebär att Håbo kommun ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av allmänna platser, gator, naturområden samt vatten- och avloppsledningar. Det innebär vidare att kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet, det vill säga ytor som i plankartan markeras med bestämmelsen **GATA, P-PLATS, PARK** och **PARK<sub>1</sub>**. Kommunen är också huvudman för VA-nätet inom planområdet fram till för varje fastighet upprättad förbindelsepunkt (servisavsättning).

Håbo kommun ansvarar för utbyggnad av allmänna platser och vatten och avloppsledningar, fram till anslutningspunkt.

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten inom kvartersmark.

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

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

#### 3.2 Avtal

##### 3.2.1 Planavtal

Planavtal tecknas inte då marken ägs av Håbo kommun. Planavgift kommer att tas ut vid bygglov för bostadskvarteret och centrumområdet väster om konstfotbollsplanen.

### 3.3 Fastighetsrättsliga åtgärder

#### 3.3.1 Markägoförhållanden

Berörda fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen från Metria, se bilaga. Nedan redovisas fastigheterna och samfälligheterna inom planområdet fördelat på respektive ägare.

Fastigheter inom planområdet	Ägarförhållande
Mansängen 6:1	Håbo kommun
Mansängen 9:3	Håbo kommun
Mansängen 9:6	Håbo kommun
Väppeby 7:218	Håbo kommun
Marksamfälligheter inom planområdet	
Eneby s:1	Broby och Eneby Skifteslag

#### 3.3.2 Rättigheter

Berörda rättigheter inom och utom planområdet redovisas i fastighetsförteckningen. Nedan beskrivs eventuell påverkan på rättigheterna. Beteckningarna på rättigheterna stämmer överens med kartbilaga till fastighetsförteckning från Metria, se bilaga.

##### *Servitut*

Sv1 belastar Mansängen 6:1 till förmån för Mansängen 6:50	Avtalsservitut, akt: 03-IM1-69/2868.1
Servitutet gäller förbud mot värmecentral m.m. inom fastigheten 6:50. Servitutet påverkas inte av planarbetet.	
Sv2 belastar Mansängen 9:6 och Väppeby 7:218 till förmån för Yttergrans-Valla 1:63	Avtalsservitut, akt: 03-IM1-72/7107.1
Servitutet gäller för vattenledning, olokaliserat.	
Sv3 belastar Mansängen 9:6 till förmån för Vattenfall	Avtalsservitut, akt: 0305IM1-01/25479.1
Servitutet kan avvecklas.	
Sv4 belastar Väppeby 7:218 till förmån för Knivsta Husby-Långhundra 6:20	Avtalsservitut, akt: 0305IM1-01/25480.1
Servitutet kan avvecklas.	

### Ledningsrätter

Lr1 belastar Väfteby 7:218 till förmån för Telia AB	Ledningsrätt, akt: 03-95:256.1
Ledningsrätt för tele. Ett markreservat har reserverats för att möjliggöra säkerställande av u-område för ledningsrätten.	

### Samfälligheter

Samfällighet Eneby s:1 till förmån för Broby och Eneby Skifteslag	Samfällighet, akt: 03-KAL-52
Anläggningen rör tidigare vägar och diken, som idag inte syns i jord. Då samfälligheten inte längre anses uppfylla sitt ursprungliga syfte och planen föreslår omfattande förändringar för de aktuella områdena och deras ursprungliga syfte, ska samfälligheten <u>avregistreras/upphävas</u> .	



Figur 9: Karta som redovisar två områden av samfälligheten Eneby s:1 som kommer att upphävas i och med detaljplanen.

#### 3.3.3 Nya rättigheter

För att säkra fjärrvärmeledning som går genom planen bestäms ett område längsmed Gröna dalensskolan som så kallat u-område (**u**).

#### 3.3.4 Fastighetsbildning (och dess praktiska och ekonomiska konsekvenser)

Vid genomförandet av planen kommer fastigheten Mansängen 9:6 att utvidgas på bekostnad av del av Mansängen 9:3 och del av Väfteby 7:218. Det gäller mark åt nordväst för utvidgning av skolbyggnad samt skolgård. Marken kommer då bli kvartersmark.



Cirka 1 157 kvm om två markområden som sträcker sig över område för idrottsanläggningarna, parkering och park inom fastigheten Våppeby 7:218 utgörs idag av del av samfälligheten Eneby s:1. Med anledning av att dessa delar av Eneby s:1 som ingår i området för den nya detaljplanen ska övergå från enskilt till kommunalt huvudmannaskap ska denna lösas in av kommunen vid en lantmäteriförrättning och genom en fastighetsreglering regleras in i Våppeby 7:218, företrädesvis genom en frivillig överenskommelse mellan kommunen och delägarna i Eneby s:1. De delar av Eneby s:1 som finns utanför planområdet kommer att fortsätta existera.

Planen medger i övrigt många olika möjligheter till fastighetsbildning. Kommunala anläggningar kan få egna fastigheter, men kan även ligga inom nuvarande fastighet.

### **3.4 Ekonomiska frågor**

#### **3.4.1 Planekonomi**

#### **3.4.2 Inlösen, markersättningar**

Bildande och ombildande av fastigheter inom kvartersmark ombesörjer och bekostas av fastighetsägaren tillika kommunen.

Ersättning kommer att behöva betalas ut till Broby och Eneby skifteslag för ombildandet av deras samfällighet Eneby s:1.

#### **3.4.3 Finansiering**

Kostnader för exploatering av allmänna platser (parkeringsplatser) finansieras i möjlig mån genom markförsäljning. Eftersom möjlighet till markförsäljning inte är garanterad (marken för stadskvarteret kan även fortsatt användas för parkering), kommer dock majoriteten av finansieringen ske via kommunens investeringsbudget.

Kostnader för dagvattenanläggning och parkanläggning i Gröna dalen hanteras i ett separat projekt.

Kostnader för exploatering av kvartersmark finansieras av respektive byggherre/kommunal verksamhet.

#### **3.4.4 Vatten**

Anslutningsavgifter för VA bekostas av fastighetsägare/byggherre.

#### **3.4.5 Utbyggnad av allmänna platser och allmänna anläggningar**

Håbo kommun ansvarar för utbyggnaden av allmänna platser inom planområdet.

Kommunen planerar att förvalta de två fotbollsplaner som redan finns i mitten och sydväst i planområdet.

På befintlig parkeringsyta i planens norra område planeras ett stadskvarter med tillhörande lokalgata runtom.

En befintlig mindre fotbollsplan i anslutning till den sydvästra fotbollsplanen som idag inte utnyttjas kommer att planläggas som p-platser. Det kommer även området söder om den sydvästra fotbollsplanen att göra. I samband med den andra parkeringsytan kommer angöring till restaurangverksamhet och natur planeras för.

Till öster om planen finns idag ett kolonilottsområde. I anslutning till detta kommer det planeras för en yta för p-platser åt dessa, samt för förskoleverksamheten till Gröna Dalenskolan som har en av sina in- och utgångar i den riktningen.

I och med dessa planerade åtgärder innebär det samtidigt att kommunens gatu- och parkenhet behöver anlägga en ny yta för hantering av grus med mera för vintervägsunderhåll.

#### **3.4.6 Kostnader fastighetsbildning**

Kostnader för fastighetsbildning samt ersättning till följd av fastighetsrättsliga åtgärder bekostas av fastighetsägaren.

#### **3.4.7 Anslutningsavgifter**

Anslutningsavgifter erläggs enligt respektive ledningsägares gällande taxa.

#### **3.4.8 Bygglovavgifter**

Avgift för bygglov tas ut enligt gällande taxa vid bygglovsprövning.

#### **3.4.9 Kostnader för framtida drift**

Efter utbyggnad av allmänna platser inklusive vatten och avlopp får kommunen ökade driftskostnader. Tillkommande bostäder finansierar detta via gällande taxor för VA- och dagvattenabonnemang.

### **3.5 Tekniska utredningar**

Under planarbetet har följande tekniska utredningar genomförts och påbörjats:

- Dagvattenutredning (Norconsult, 2019-12-17)

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

- Översiktlig geoteknisk utredning (Bjerking, 2019-02-14)

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.

## 4. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG

### 4.1 Behovsbedömning

Enligt svensk lag ska konsekvenserna av en detaljplan beskrivas i en miljökonsekvensbeskrivning när de kan leda till betydande påverkan på miljön (4 kap 34 § plan- och bygglagen). Miljökonsekvensbeskrivningen används för att få en helhetsbild av den påverkan en detaljplan kan få på miljön, människors hälsa och hushållningen av resurser. En behovsbedömning syftar till att bedöma om det finns behov av att en detaljplan ska miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. En behovsbedömning av detaljplanen har gjorts.

Behovsbedömningen med ställningstagande har skickats till länsstyrelsen för samråd. Länsstyrelsen instämmer 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.

Förslaget till detaljplan är förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kapitel som gäller lämplig användning av mark och vattenområden samt 5 kapitel som gäller miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, omgivningsbuller och vattenförekomster. Något riksintresse enligt 4 kapitel berörs inte.

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

Bålsta i april 2020

Håbo kommun

Johan Hagland

Plan- och exploateringschef

Patrik Rönnqvist

Planarkitekt (*tom jan 2020*)

Anton Karlsson

Planarkitekt (*from jan 2020*)

Magdalena Grönneberg

Mark- och exploateringsingenjör

*Torkel Öste fastighetskonsult AB*