



SMÅA HUS

Detaljplaneprogram för Frösundaviken, Håbo kommun

GODKÄNT I KOMMUNSTYRELSEN 2007-09-03 / § 114 DNR: 2006/109



Upprättat i januari 2006 av Småa AB i samarbete med bygg- och miljöavdelningen
Reviderad i november 2006

Postadress	Håbo kommun Bygg-och miljöavdelningen 746 80 Bålsta	Småa AB Box 47613 117 94 Stockholm
Besöksadress	Centrumleden 1	Bryggvägen 18 Gröndal
Telefon	0171 525 00	08 692 31 30
Fax	0171 563 33	08 692 31 41
Hemsida	www.habo.se	www.smaa.se

Sammanfattning	2-3
1 Inledning	
1.1 Bakgrund	4
1.2 Programområdet	4
1.3 Planeringsförutsättningar	4
2. Nulägesbeskrivning	
2.1 Markanvändning och bebyggelse	5
2.2 Naturförutsättningar	5
2.3 Geoteknik	6
2.4 Kulturhistoria	6
2.5 Trafik	6
2.6 Teknisk försörjning	6
3. Förslag	
3.1 Övergripande disposition	7
3.2 Bebyggelseområden	7
3.3 Social och kommersiell service	8
3.4 Rekreation	8
3.5 Naturvård och Kulturmiljö	8
3.6 Trafik	9
3.7 Kommunalteknik	10
4. Genomförande	10
4.1 Infrastruktur	10
4.2 Tidplan	10
4.3 Arbetsorganisation	10
5. Illustrationer	
5.1 Utbyggnadsillustration daterad 2006-11-27	11
6. Bilagor	
1. MKB daterad 2006-01-19 reviderad 2006-12-01	
2. Geoteknisk utredning daterad 2004-01-22	

Sammanfattning

Utbyggnadsförslag

Frösundaområdet är del i utbyggnadsplanerna av Bålstatätort som skall knyta samman tätorten Bålsta med Mälaren. I den Fördjupade översiktsplan från 2002 redovisades det 350 bostäder. Detta detaljplaneprogram har till syfte att förtydliga tankarna kring förslaget och belysa viktiga frågeställningar inför kommande detaljplanearbete.

Planområdet ligger mellan Kalmar kyrka i väster och Kalmarviken i öster och mellan Skanskas industri område i norr och Frösundaviken i söder. Bebyggelsen begränsas i sydväst av ett häststall och kraftledningen, i öst av fritidshus. Arealen är ca 31 ha. Markägare är Småa AB och Håbo kommun. Större delen av området är i dag åkermark.

Området i norr närmast Kalmarviken är skogsbevuxet med en blandskog. Mittendelen av området är i dag jordbruksmark med en åkerholme i mitten. Stranden närmast Kalmarsundet är bevuxen med stort inslag av al. Gåsholmarna, som är en udde ut i Kalmarviken, och udden norr om Gåsholmarna är bebyggd med fritidshus. Granbacken mellan Frösundaviken och Kalmarsund är en hög bergudde med blandskog och med martallar närmast stranden. Mot åkrarna i norr har området en hagmarkskaraktär med inslag av buskage med en. Den låglänta åkermarken mellan kyrkan och nämnd åkerholme är sank och den geotekniska undersökningen avråder från bebyggelse.

En ny matargata dras söderut från Kalmarleden öster om Mellanby. Gatan dimensioneras för busstrafik med hållplatser inom området. På detta sätt kommer flertalet av de boende att bo inom en radie av 400 m från en busshållplats.

Det medför att Kalmar kyrkvägs anslutning mot Kalmarleden kan tas bort så att den blir en lokalgata utan genomfartstrafik. Angöring sker då via den nya angöringen till området.

Programmet redovisar att området rymmer en successiv utbyggnad med ca 250 bostäder fördelade på 121 småhus och 130 lägenheter i 22 flerbostadshus. Området inrymmer en blandad småskalig bebyggelse samt utrymme för service i form av barnstuga, handelsträdgård och butik. Bebyggelsen är uppdelad i delområden med skiftande karaktärer och täthet. Olika hustyper med varierad lägenhetsyta från mindre flerbostadshus med hiss, parhus, radhus och friliggande villor planeras.

Mellan områdena finns det zoner av naturmark och ett brett obebyggt stråk ängsmark som medger fri sikt från kyrkan ner till Mälaren.

Den låglänta åkermarken som ej är lämplig för bebyggelse anordnas för rekreation i form av promenadstråk, lek, bollplan och odlingslotter.

Strandområdet mot Kalmarviken utformas med tydlig gräns mellan det privata och det offentliga rummet. Med ordnande av strandpromenad och rastplatser öppnas det offentliga rummet med tillgänglighet för alla.

Huvuddragen i planförslaget är:

Kalmar kyrka är en centrumpunkt för blickfånget.

Det öppna landskapet söder om barnstugan, blir en plats för odling och lek.

Småhusen placeras nära gatan så att gaturummet får en typisk trädgårdsstads karaktär.

Åkerholmen i områdets mitt bevaras och bildar rygg till bebyggelsen ner mot Gåsholmarna och Kalmarviken.

Området närmast Mälaren öppnar sig mot strandpromenaden och en vårdad strandäng.

Huvudinriktningen på de flesta gator är mot Mälaren för att förstärka sjökontakten.

Gångvägarna runt och inom området ges höga och varierande värden i utsikter och upplevelser. Speciellt viktig blir ängen som sträcker sig från badet upp mot kyrkan och strandpromenaden runt Granbackens stränder.

Strandområdena med utsiktsplatser, badplats blir offentlig, och tillgänglig för alla, även rullstolsburna och äldre.

Naturvård och kulturmiljö

I naturinventeringen (inledande landskapsanalys) konstateras att med undantag av några få platser inom området så skulle en byggnation inte inverkan menligt på området och dess mångfald av växter och djur.

I Grönstruktur Bålsta så har kulturlandskapet kring Kalmar kyrka ansetts innehålla värdefulla partier och markerats med "Största värde". Marken närmast stranden har värderats som stort, men som behöver förstärkas. Utredningen pekar också på behovet av att skapa en sammanhängande strandpromenad utefter Kalmarviken.

Den till programmet tillhörande miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) visar att förslaget ger möjligheter att utveckla platsens rekreativa kvaliteter, att det kan ta hänsyn till de flesta befintliga naturvärdena och att det kan bidra till en hållbar utveckling av Bålsta tätort.

Genomförandefrågor

Utbyggnaden av den för exploateringen gemensamma infrastrukturen kommer att bekostas av markägarna. Anläggningarna kommer sedan att övergå i kommunal ägo. Motsvarande infrastruktur inom bebyggelsekvarteren kommer att bekostas och byggas av respektive exploatör och övergå i kommunal ägo.

Ekonomi

Markägarna svarar för att områdets gemensamma infrastruktur byggs ut. Till detta hör infartsgata och entrégator till respektive kvarter, allmänna parkeringar för rekreation, gång och cykelvägar, huvudledningsnät för VA med tillhörande pumpstationer, huvudledningsnät för TV, data, tele och allmännbelysning, aktivitetsäng, strandpromenad med tillhörande bryggor, och rastplatser och iordningställande av naturmarkszoner. Inom bostadskvarteren svarar respektive exploatör för att gator och ledningar byggs.

1.1 Bakgrund

Småa AB förvärvade fastigheten Frösunda 4:10 under 2003 med syfte att bygga bostäder. Håbo kommun äger de intilliggande fastigheterna Frösunda 4:8, 6:12, 8:2, 9:3.

Håbo kommun och Småa AB beslöt att samarbeta med att ta fram en gemensam detaljplan för hela området i enlighet med den fördjupade översiktsplanen. Småa AB har haft i uppdrag att utarbeta ett detaljplaneprogram. I anslutning till detta skall en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt Plan- och Bygglagen upprättas.

Ett program för en detaljplan syftar till att ange mål och utgångspunkter för planarbetet. Det skall även i ett tidigt skede peka på problem och viktiga frågeställningar som kan ha betydelse för det kommande arbetet.

1.2 Programområde

Området ligger mellan Kalmar kyrka i väster och Kalmarviken i öster och mellan Skanskas industri område i norr och Frösundaviken i söder. Arealen är ca 31 ha.

1.3 Planeringsförutsättningar

Kommuntäckande översiktsplan

Den kommuntäckande översiktsplanen antogs 1999-06-14. Ny översiktsplan har antagits 2006-06-19.

Fördjupad översiktsplan för Bålsta tätort 2002

Markområdet vid Frösundaviken reserveras i den fördjupade översiktsplanen för bostadsutbyggnad. Antal bostäder som räknats att rymmas var 350st.

Grönstrukturprogram för Bålsta

Programmet slår fast att de viktigaste kvalitéerna i Bålsta är närhet till fin natur, kultur och vatten. Områden som på detta sätt utmärker sig är klassificerade enligt två kvalitetsbegrepp, största värde respektive stort värde.

Kalmar kyrka är av största värde pga. området är av kulturhistoriskt intresse och utgör ett landmärke samt är viktigt för bygdens identitet.

Strandpartiet vid Frösunda är av stort värde där befintliga värden behöver förstärkas. Igenvuxet strandparti som vid en anpassad utbyggnad kan utvecklas för att förtydliga landskapets samband och kontakt med vattnet.

Riksintressen

Mälaren med öar och strandområden
Biotopskydd på åkerholmarna
Kraftledning för infrastruktur i områdets sydliga del.
Fornlämning som är registrerad i områdets norra del.
Kalmar kyrka

Detaljplaner

Inom området finns ingen detaljplan.

Markägare

Håbo kommun fastigheterna Frösunda 4:8, 6:12, 8:2, 9:3.
Småa AB fastigheten Frösunda 4:10 .

2 Nulägesbeskrivning

2.1 Markanvändning och bebyggelse

Kalmar kyrka är riktmärket i landskapet. Biltrafik till kyrkan och båthamnen i Frösundaviken samt fastigheterna söder om kyrkan och fritidshusen ner vid Kalmarviken går idag via Kalmar kyrkväg.

Mellan Kalmarleden och kyrkan kantas vägen av en blandad villabebyggelse från olika tidsepoker.

Ute på udden, ligger Granbackens gård som består av mangårdsbyggnad med uthus och ladugård samt en avstyckad tomt med bostadshus.

Från Gåsholmarna och norrut är strandlinjen bebyggd av sommarstugor.

Den del av 4.10 som är jordbruksmark är f n utarrenderad för spannmålsodling.

2.2 Naturförutsättningar

Området är ett kuperat odlingslandskap med skogsbevuxna backar och kullar.

I söder, mot Frösundaviken reser sig Granbackens branta berg mot Mälaren. Sandiga jordar finns i sluttningarna i sydväst mot småbåtshamnen i Frösundaviken och i den östra delen mot Kalmarviken. I övrigt dominerar blockig morän.

I den centrala flackare delen finns ett tunt lager av jord med ett mäktigt sedimentlager av lös lera med undantag av åkerholmen mitt i området och ett sandigare parti mot berg- och moränhöjden i norr.

Ytvattnets fördelning inom området präglas av sprickdalstopografin. Området avvattnas mot söder/Frösundaviken och öster/Kalmarviken.

På de högre liggande moränmarkerna i söder dominerar tallskogen med inslag av gran, asp, björk och sälg. Skogen är här i behov av gallring.

I de lägre liggande delarna och ut mot jordbruksmarken ökar lövinblandningen.

På åkerholmen i den öppna jordbruksmarken består växtligheten av björk, hägg, rönn, en och i utkanterna växer det nypon och slån.

På höjden i öster mot Skanska Prefab, växer gammal tallskog, grov gran och i buskskiktet slån. Området har höga stämningvärden, även om det kan noteras att skötseln här är eftersatt och området skulle behöva röjas.

Stranden mellan åkermarken och Gåsholmarna vid Kalmarviken har ett stort inslag av al vilket även här har ett eftersatt underhåll och är i behov av röjning.

2.3 Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning utfördes av GM Consult AB under 2003. Den omfattade även grundvatten och Mälarens vattennivå, markradon samt laboratorieundersökningar på lerans sättningsegenskaper. Följande text är en sammanfattning av utredningen:

Terrängen inom området utgörs i söder och norr av höglänta partier med berg i dagen och morän. Mellan dessa fastmarkpartier ligger en dalsänka som tidigare utgjort en vik i Mälaren. I dalsänkan som är svagt kuperad, finns ett lokalt höjdparti med morän och berg i dagen. På ömse sidor om det lokala höjdpartiet ligger en svag höjdrygg i syd-nordlig riktning som utgör en delare för ytvatten.

Jorden inom dalsänkan består överst av ett tunt lager jordmån och torrskorpelera och därunder i huvudsak av mäktiga sedimentlager av lös lera vilande på silt. Vid den västra delen av dalsänkan har dels de största lerlagren inom området påträffats och dels de största djupen till fast botten.

Planerade byggnader inom dalsänkan bör placeras inom dess östra och norra del. För att minska risken för framtida olägenheter med marksättningar bör höjdsättningen av vägar och tomtmark anpassas till befintliga nivåer dvs. uppfyllningar bör undvikas. Anläggande av vägar med tung trafik på den lösa lera bör undvikas.

2.4 Kulturhistoria

Kalmar kyrka med anor från 1100-talet är av stort regionalt historiskt intresse. Början till en bybildning kring kyrkan finns. Intill kyrkan finns också den gamla fattigstugan, samt församlingshemmet som tidigare var skola. Miljön är ett typiskt sockencentrum och klassas som ett regionalt intresse ur kulturmiljösynpunkt.

På gränsen mellan fastigheterna Frösunda 6.12 och 8.2 på höjden nära Kalmarviken mot Skanska Prefab, finns en registrerad fornlämning. Det är en ensam grav, troligen från yngre järnåldern. Några ytterligare fornlämningar har ej kunnat hittas inom aktuellt område.

2.5 Trafik

All trafik till kyrkan, församlingshemmet och gårdarna söder om kyrkan samt fritidsfastigheterna och båthamnen med vinteruppställningsplatser i Frösundaviken, leds in från Kalmarleden via Kalmar kyrkväg.

För att nå fritidsfastigheterna nere vid Kalmarviken så måste man idag köra över Granbackens gårds tomt. Vägen från Grankullen ner till Kalmarviken har inte vinterunderhåll.

2.6 Teknisk försörjning

Va finns framdraget i Kalmar kyrkväg för bebyggelse kring denna väg.

3 Förslag

3.1 Övergripande disposition

Att skapa en stadsdel som blir Bålstas offentliga sjökontakt med Mälaren.

Att bebyggelsen ner mot Kalmarviken får en trädgårdsstads karaktär.

Landskapsanalys, ekologi, geotekniska och topografiska förhållandena har varit styrande för vilka delar inom planområdet som lämpar sig för bebyggelse.

Områdets bebyggelse förutsätter att strandskyddets förordnandeområde förändras. Strandområdet utformas med tydlig gräns mellan det privata och offentliga rummet. Med ordnande av strandpromenad med bryggor, utsiktsplatser och rastplatser öppnas det offentliga rummet med tillgänglighet för alla.

Begränsningar med skyddsavstånd till häststall och kraftledning har styrt bebyggelsen i den sydvästra delen.

En del av dalsänkan på åkermarken där bebyggelse ej är lämpligt pga. de mäktiga lerlager utformas till en plats för rekreation i form av promenadstråk, lek, bollplan och odlingslotter och ger därmed en distans mellan trädgårdsstaden och bebyggelsen vid kyrkan.

För att lyfta fram kyrkan i landskapsbilden skapas ett brett obebyggt stråk ängsmark från kyrkan till Mälaren, vilket innebär att kyrkan kommer att vara ett riktmärke i området.

3.2 Bebyggelseområden

Programmet redovisar att området rymmer en successiv utbyggnad med ca 250 bostäder fördelade på 121 småhus och 130 lägenheter i 22 flerbostadshus. Området inrymmer en blandad småskalig bebyggelse samt utrymme för service i form av barnstuga, handelsträdgård och butik. Bebyggelsen är uppdelad i delområden med skiftande karaktärer och täthet. Olika hustyper med varierad lägenhetsyta från mindre flerbostadshus med hiss, parhus, radhus och friliggande villor planeras.

Huvuddelen av trädgårdsstaden placeras mellan åkerholmen i områdes mitt, bergryggen med fritidshus i norr och strandpromenaden som går utefter strandängen innanför Gåsholmarna med fritidshus i Kalmarviken.

På Granbackens södra sida ovanför båtklubben placeras mindre flerbostadshus i naturen så att marken ej privatiseras,

Öster om barnstugan mot Kalmarviken placeras mindre flerbostadshus i naturen så att marken ej privatiseras,

För att förstärka bybildningen närmast kyrkan byggs mindre fyrfamiljsvillor.

Närmast de befintliga villorna i norr planeras fem småhustomter med hus som länkar ihop det nya området med de befintliga villorna i Mellanby.

3.3 Social och kommersiell servis

Öster om Mellanby finns ytor reserverade för barnstuga, butik samt handelsträdgård som en central knutpunkt. Om underlaget för kommersiell service blir större än väntat kan ytan utökas.

3.4 Rekreation

Programmet vill ge alla möjligheter att nå Mälarens strand även människorna som idag har få chanser att komma i närheten av stränder. Tillgängligt för alla är en ledstjärna. Strandområdet utformas så att det skall vara tillgängligt för äldre, rullstolsburna, föräldrar med barnvagnar o s v. sådana områden är en bristvara i dag.

Alla gångvägar i området samt cykelvägar från Håbo centrum leder ner mot strandområdet och vidare utefter stranden eller vidare förbi Frösundaviken.

Den låglänta delen i öster om Kalmarkyrka föreslås bli ett centrum för utomhus aktiviteter med möjlighet för odling och lek samt bollspel. Området skall kännas öppet men också brukat. Vintertid kan kullen, åkerholmen i öster, användas som pulkabacke.

En promenad eller cykeltur genom området kan bjuda på varierande upplevelser, allt från att se lekande barn, till odlare som gräver på sina kolonilotter. Genom området går flera gångvägar och stigar vilket gör att man kan variera promenaderna.

Det befintliga naturbadet iordningsställs och en parkeringsplats anordnas.

I och med strandområdes utformning som ett offentligt rum så ökar tillgängligheten till Mälaren och vintertid kan Mälarens is ge promenerade, skid- och skridskoåkare helt nya upplevelser.

Cykel och gångvägar kommer att genomkorsa planområdet och skall ge en mångfald av upplevelsemöjligheter.

Småbåtshamnen i Frösundaviken med dess liv är inte bara en tillgång för båtägarna utan också för de närboende när de vandrar förbi på strandpromenaden.

Ett flertal rastplatser ordnas.

3.5 Natur och Kulturmiljö

De obebyggda markområdena inom planområdet skall rensas upp och vårdas så att den biologiska mångfalden kan fortleva.

Området kring det befintliga fornminnet bevaras.

Bebyggelsen närmast kyrkan anpassas så att den befintliga kyrkomiljön kan bevaras

3.6 Trafik

Biltrafik

En ny infartsgata dras från Kalmarleden öster om Mellanby vilket kommer att befria Kalmar kyrkväg från nästan all biltrafik och gatan stängs mot Kalmarleden. Sträckningen av infartsgatan för tung trafik är placerad utifrån de geotekniska förutsättningarna.

Biltrafik till Kalmarkyrkväg leds upp från infartsgatan via kvartersgator.

Den nya infartsgatan slutar norr om Granbacken där Kalmarkyrkväg ansluter.

Inga hus har sina entréer mot infartsgatan som också blir en bussgata.

Från infartsgatan kommer sedan vägar leda ut till både de nya och de befintliga husen samt till båthamnen i Frösundaviken.

För att minimera biltrafiken i området är barnstugan placerad som första byggnad när man kommer från Kalmarleden. Vid barnstugan gör infartsgatan en avstickare öster ut över gårdet mot bebyggelsen i nordost. Öster om gårdet delar den sig i två entrégator som leder trafiken till bebyggelsen i öster och ner mot Karlmarkviken. Trafik till de befintliga sommarhusen nere vid Kalmarvikens strand kör via entrégatorna och kommer på så sett kunna köra fram till sina fastigheter även vintertid.

Mellan kyrkan och de befintliga fastigheterna söder om kyrkan bör Kalmarkyrkväg stängas av för biltrafik för att ge extra lugn och ro på kyrkogården. Kalmarkyrkväg bör ingå i kommunens cykelvägnät, där även delar av strandpromenaden bör ingå.

Busstrafik kör in från Kalmarleden på den nya infartsgatan och har en hållplats nära kyrkan och en vid infartsgatans slut norr om Granbacken.

All bebyggelse ligger inom en radie av 500 meter från en busshållplats och 90 % inom en radie på 400 meter.

Flera av gatukorsningarna på kvartersmark utformas som små torg med träd.

Gång- och cykelvägar

Frösunda kan bli ett nytt spännande promenadmål i Bålsta. Därför skall områdets gång och cykelvägar samordnas med kommunens gång och cykelvägar.

Strandpromenaden som skall gå runt Granbackens udde, bitvis på bryggor, kommer säkert att bli uppskattad för sin fina utsikt.

Kalmarkyrkväg blir en lugn cykel och gångväg, ett "kulturstråk" som passerar förbi kyrkan och hästhagarna på sin väg ner till småbåtshamnen.

3.7 Kommunalteknik

Utbyggnad av VA nätet sker samtidigt med byggandet av gatunätet. Inom området beräknas de behövas två pumpstationer varav en mindre sekundär station. Inkoppling på det kommunala nätet sker norr om området och Kalmarleden. Dagvattnet omhändertas lokalt. Slutlig recipient är Mälaren.

4 Genomförande

Genom planmonopolet ansvarar kommunen för detaljplanerna men kan genom avtal låta respektive exploatör ta fram planhandlingar och erforderliga utredningar.

4.1 Infrastruktur

Markägarna svarar för att områdets gemensamma infrastruktur byggs ut. Till detta hör infartsgatan och entrégator till respektive kvarter, allmänna parkeringar för rekreation, gång och cykelvägar, huvudledningsnät för VA med tillhörande pumpstationer, huvudledningsnät för kommunikation och allmänbelysning, aktivitetsäng, strandpromenad med tillhörande bryggor, och rastplatser och iordningställande av naturmarkszoner. Inom bostadskvarteren svarar respektive exploatör för att gator och ledningar byggs.

4.2 Tidplan

Planprogrammet kan skickas ut på samråd under början av 2006. Efter upprättande av samrådsredogörelse och eventuell revidering skall det godkännas av kommunstyrelsen och ligga till grund för fortsatt detaljplaneplanering av området.

Detaljplaneprogrammet avses kunna godkännas 2 kvartalet 2007.

Området indelas i byggnadsetapper om ca 30-50 lägenheter. Takten i utbyggnaden beräknas till ca 8 år men den styrs av bostadsefterfrågan i Håbo

4.3 Arbetsorganisation

Programmet har utarbetats av en arbetsgrupp med följande representanter från Håbo Kommun och Småa AB.

Kim Hultèn	Bygg- och miljöchef	Håbo Kommun
Fredrik Nestor	Exploateringsingenjör	Håbo Kommun
Marie Ahnfors	Planarkitekt	Håbo Kommun
Roger Branthammer	Projektutvecklare	Småa AB
Gunnar Hallèn	Arkitekt	Småa AB