

Förslag till detaljplan för Bålsta 1:124 m.fl. Gästis, Håbo kommun, Uppsala län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Hur samrådet har bedrivits

Förslag till detaljplan har varit utsänt för samråd mellan den 15 mars och 13 april 2018. Ett samrådsmöte ägde rum den 9 april i kommunhuset. Samrådsmötet inleddes med en presentation av planförslaget följt av frågor och diskussion.

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

- Vattenfall Eldistribution AB
- Socialförvaltningen

Hur granskningen har bedrivits

Förslag till detaljplan har enligt underrättelse varit utsänt för granskning mellan den 6 februari och den 6 mars 2019. Handlingarna fanns tillgängliga för granskning på kommunens hemsida samt uppsatta i pappersformat i biblioteket.

Inkomna yttranden under granskningen

Under granskningstiden inkom elva yttranden med synpunkter, dessa sammanfattas och kommenteras nedan.

| | Yttrande utan erinran | Yttranden med synpunkter | Sakägare enligt fastighetsförteckning | Synpunkter som ej tillgodosetts |
|---------------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| 1. Länsstyrelsen | | X | | |
| 2. Lantmäteriet | | X | | |
| 3. Bygg- och miljöförvaltningen | | X | | X |
| 4. Privatperson 1 | | X | | X |
| 5. Privatperson 2 | | X | X | X |
| 6. Privatperson 3 | | X | | X |
| 7. Privatperson 4 | | X | | |
| 8. Privatperson 5 | | X | | X |
| 9. Privatperson 6 | | X | | |
| 10. Privatperson 7 | | X | | X |
| 11. Privatperson 8 | | X | X | X |

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att de synpunkter de lämnat under samrådet beträffande att planområdet kan beröras av ett framtida vattenskyddsområde inte har beaktats. Detta då synpunkterna noterats i samrådsredogörelsen, men inte i planbeskrivningen eller plankartan. Länsstyrelsen anser fortsatt att kommunen behöver beakta att planområdet kan beröras av ett framtida vattenskyddsområde och arbeta in restriktioner i planbeskrivning och plankarta.

Svar

Planbeskrivningen har under avsnittet 2.3.6 *Recipient* förtydligats med stycket nedan:
”Håbo kommun har ansökt om att bilda vattenskyddsområde för del av prästfjärden för att säkerställa färskvattenintaget för kommunens reningsverk. Det är i dagsläget oklart vilka skyddsbehov som kan tänkas beröra planområdet. Föreslagen användning samt de åtgärder som beskrivs under rubriken Dagvatten bedöms samtidigt möta upp väl mot möjliga restriktioner.”

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet upplyser om delar i detaljplanen som kan förbättras:

- Detaljplanen innehåller ingen planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek vilket innebär en väldigt flexibel detaljplan. Mindre enheter kan således styckas av och det kan därmed uppkomma behov av gemensamma lösningar för utfarter, VA-ledningar och annat. Att det saknas g-område utgör dock inget hinder för Lantmäteriet att ändå bilda gemensamhetsanläggningar om så anses lämpligt.
- Lantmäteriet undrar om planområdet ska ha en gemensam anslutningspunkt eller om respektive fastighet ska få varsin anslutningspunkt? Och påpekar att detta kan förtydligas i planbeskrivningen. Om planområdet ska ha en gemensam anslutningspunkt behöver ledningar ordnas gemensamt för alla fastigheter inom planområdet.
- Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen att det inte finns inmätta gränspunkter mellan Bålsta 1:126 och Bålsta S:5. Bålsta 1:126 bildades 1926 genom en ägostyckning och enligt förrättningskartan markerades fastighetsgränsen med rör i mark. Om gränsmarkeringarna inte kan återfinnas kan det behövas en fastighetsbestämning för att fastställa gränsens läge. Lantmäteriet vill påpeka att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risker är att en del av kvartersmarken ligger på Bålsta S:5 eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken fram till fastighetsgränsen.

Svar

Kommunen noterar upplysningen om att minsta fastighetsstorlek saknas, men bedömer att en komplettering i handlingarna inte är erforderlig. Detta delvis med hänvisning till att de fastigheter vilka avses att utvecklas för närvarande har en gemensam ägare. Den i planbeskrivningen föreslagna fastighetsindelningen kräver ej gemensamhetsanläggning.

Vid tillkommande fastigheter är utgångspunkten att en förbindelsepunkt för respektive fastighet anvisas, detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Det område av Bålsta 1:126 vilket för närvarande är planlagt som allmän plats i gällande detaljplan ska överföras till kommunens fastighet Bålsta S:5. Vid en sådan reglering klargörs gränsdragningen och en fastighetsbedömning bedöms därför inte krävas innan antagande av planen.

3. Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden ställer sig positiv till planförslaget i helhet men har följande synpunkter.

De anser att det är positivt att planförslaget reglerar rätten för Gästis med prickmark runt byggnaden men föreslår ett tillägg med en bestämmelse kring byggnadshöjd för att förhindra en eventuell påbyggnad med en eller flera våningar.

Vidare anser nämnden att planförslaget saknar regleringar kring tillkommande byggnaders gestaltning. De ser gärna att planförslaget specificerar utformningen av dessa för att säkerställa att de blir väl anpassade till platsens kulturhistoriska värde. Detta underlättar bygglovgivning och ger även vägledning i ett tidigt skede inför exploatörens projektering.

Bygg- och miljönämnden anser att det bör finnas tydligare krav på utformning av bebyggelsen i planförslaget. Stycket angående tillkommande bebyggelses anpassning till befintlig kulturmiljö på sida 16 i planbeskrivningen kan anses motsägelsefullt och ger således inte ett adekvat stöd i samband med bygglovhandläggning. Då ny bebyggelse uppförs så nära inpå befintliga byggnader av kulturhistoriskt värde är det värdefullt med bestämmelser gällande utformning för bygglovsavdelningen att luta sig mot under kommande bygglovsprövningar.

Vidare befarar bygg- och miljönämnden att den bygggrätt strax nordost om Gästis vilken föreslås få en högsta total nockhöjd om 13 meter kommer att förminska och skymma den sistnämnda. Det finns en risk att den tillkommande byggnaden kommer att upplevas oproportionerlig i förhållande till befintlig bebyggelse, vilket de anser bifogade illustrationer stödjer. Nämnden föreslår att bygggrätten minskas.

Vidare anser nämnden att planförslaget är något otydligt kring antalet parkeringsplatser. Om bygggrätten nämnd ovan minskas förbättras förutsättningarna för ett erforderligt antal parkeringar. I planhandlingarna hänvisas det till kommunens gällande norm men tillkommande parkeringsplatser redovisas inte till läge. Planförslaget avser även att möjliggöra framtida verksamhet i form av café/restaurang och detta kräver erforderliga parkeringsplatser. Nämnden anser att det är av största vikt att parkeringsfrågan belyses närmare i detalj. De ställer sig även undrande till skriften ”parkering ska i första hand lösas inom den egna fastigheten”, då de undrar kring vilken lösning som sker i andra hand.

Vidare anser nämnden att förslaget bör kompletteras med att parkering är tillåten på prick- och korsmark. Granskningsförslaget kan tolkas som att parkering inte får anläggas på detta område.

När det gäller tillgänglighet anges att nya byggnaders tillgänglighet prövas enligt Boverkets byggregler vid bygglovsansökan. Bygg- och miljönämnden vill samtidigt skicka med att även vid de befintliga byggnadernas omdaning kommer tillgängligheten att prövas enligt gällande lagstiftning.

När det gäller avfallshantering anser nämnden att det är önskvärt att planförslaget även beaktar insamling av matavfall och förpackningar och ett utrymme kan ges för exempelvis miljöhus som hanterar samtliga fraktioner. De anser att det bör finnas ett eller flera utpekade områden i plankarta som ger plats för avfallshantering som tar höjd för hushållsnära insamling av förpackningar. De föreslår att benämningen ”sopor” tas bort ut planbeskrivningen då det är betydligt mer än brännbart avfall som behöver sorteras och tas om hand.

Vidare anser bygg- och miljönämnden att förslaget bör kompletteras med en bestämmelse som förhindrar nyttjande av sk Attefallsåtgärder. Nämnden anser att det inte är lämpligt att Attefallsåtgärder kan nyttjas inom området. Det gäller framför allt komplementbyggnader men även tillbyggnad.

Planförslaget ger inom kvarteren en gemensam storlek på byggrätten, vilket nämnden anser bör ses över då erfarenheten från liknande detaljplaner är att hanteringen och godkännandet av till exempel tillbyggnader blir problematisk. Ska det vara först till kvarn som får positiva beslut till dess byggrätten är uppnådd? Upplägget komplicerar bygglovhandläggningen då det blir svårt att göra en rättvis bedömning när alla ej får möjlighet att till exempel bygga ett uterum då någon byggrätt inte finns kvar.

Bygg- och miljönämnden anser att föreslagen genomförandetid på 15 år är relativt lång och att den med fördel kan kortas ned.

Vad gäller radon påpekar nämnden att det inte är regel att en radonundersökning krävs vid bygglovsanmälan utan anser att det blir mer korrekt formulerat om det av planen framgår att radonundersökning kan bli ett krav i samband med det tekniska samrådet i de fall byggherren inte vill bygga radonsäkert. Då kan en radonundersökning visa på om det erfordras eller ej.

Slutligen lyfter nämnden synpunkter och frågeställningar kring detaljer i planhandlingarna. Det finns exempelvis gränsbeteckningar som bör förtydligas. Hur långt sträcker sig u-området? Det finns två u-områden som angränsar mot varandra, men ändå finns det en gräns mellan dessa? Gästis verkar i nuläget delvis vara placerad på prickmark med ena hörnet vilket bör justeras. Till sist föreslår nämnden att plankartan förtydligas genom att kartbilden med gällande planer flyttas till planbeskrivningen.

Svar

Planhandlingarna har kompletterats med högsta tillåtna nockhöjd för de två kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna Gästis och Skuggan. Då byggrätten för egnahemsvillan ej är reglerad genom prickmark har plankartan kompletterats med en största byggnadsarea.

Vidare har handlingarna kompletterats med en reglering kring fasadmaterial (f_1, f_2) vilken säger att tillkommande bebyggelse ska förses med stående träpanel. Detta anses vara en för exploatören genomförbar och för framtida bygglovshantering tolkningsbar anpassning till den befintliga kulturmiljöns fasadmaterial. Skrivelsen kring tillkommande byggnaders anpassning till kulturmiljön i planbeskrivningen har justerats.

Föreslagen nockhöjd på byggnaden nordost om gästgiveriet anses ej medföra att den sistnämnda skymms och förminskas. Detta på grund av byggnadernas placering i förhållande till Backvägen och gästgiveriets entré samt rådande höjdskillnader. Gästgiveriet upplevs för passerande och be-

sökare västerifrån från Backvägen och den tillkommande byggnaden är då placerad bakom gästgiveriet. Byggnaden kommer skymtas bakom gästgiveriet men bedöms inte dominera vyn eller förminska dess intryck. Vidare medför befintliga höjdskillnader att tillkommande bebyggelse ligger cirka 2 meter lägre än Gästis och marknivåerna minskar då byggnadernas differens.

Kommunens parkeringspolicy anger som förslag till parkeringstal 10,0 bilplatser per 1000 m² BTA samt minst 1 bilplats per lägenhet, i de siffrorna ingår utöver boendeparkering besöksparkering. Då lägenhetsfördelningen och således även antalet lägenheter för närvarande är okänt och inte regleras i detaljplanen utgår beräkningen av parkeringsbehovet utifrån den förstnämnda siffran. Föreslagen bebyggelse i situationsplanen utgör drygt 5200 m² BTA vilket då motsvarar 52 st bilplatser. Detaljplanen möjliggör och redovisar i illustrationsplanen förslag på lämplig placering av cirka 60 st bilplatser och kommunens parkeringspolicy kan således efterlevas. Detta har förtydligats i planbeskrivningen. Skrivelsen att parkering i första hand ska lösas inom den egna fastigheten fortsätter med en förklaring att det beroende på framtida fastighetsindelningar och lägenhetsstorlekar, vilka detaljplanen ej reglerar, även kan bli aktuellt med servitut.

Prickmark med skrivelsen ”Marken får inte förses med byggnad” tillåter uppförande av parkering och en justering är således ej erforderlig. Korsmark för de områden där parkering ska tillåtas har justerats till en egenskapsbestämmelse ”n₁- Endast parkering, komplementbyggnad och stödmur får anordnas”.

Planbeskrivningen har kompletterats med en upplysning om att tillgänglighet även prövas vid omdaning av befintliga byggnader.

Detaljplanen möjliggör genom korsmark och mark som får bebyggas alternativa placeringar av miljöhus. Plankartan har kompletterats med ett z-område för att säkerställa att avfallsfordon och gatuunderhåll kan passera genom området, och lämpliga platser finns invid denna samt Backvägen. Planbeskrivningen använder nu benämningen avfall.

Då attefallsåtgärder är tillämpliga vid en- och tvåbostadshus och förslaget avser flerbostadshus anses en komplettering som förhindrar nyttjandet ej erforderlig. Förslaget reglerar emellertid inte att en- och tvåbostadshus inte får uppföras, men om så sker anses exploateringsgraden bli av en sådan nivå att området tolererar attefallsåtgärder.

Planförslaget innefattar ett mindre område där en gemensam byggrätt föreslås, då ytan är begränsad och föreslås utgöras utav en fastighet samt att byggrätten är tilltagen, bedöms problematiken inte vara av sådan rang att justering krävs. En gemensam storlek på byggrätten är vidare erforderlig på grund av befintlig byggnad vilken ej bör göras planstridig.

Genomförandetiden har justerats från 15 till 10 år.

Enligt nämndens synpunkt angående radon har avsnittet förtydligats i planbeskrivningen.

Vad gäller detaljer i planhandlingarna avgränsas U-områden av användningsgräns och administrativ gräns, gästgiveriet ligger inte inom prickmark och kartbild med gällande detaljplaner har tagits bort från plankartan.

4. Privatperson 1

Skrivande undrar om det inte vore bra att spara hela eller delar av befintlig parkering till de tillkommande bostäderna och påpekar att det blir allt färre parkeringar till nybyggda bostadsområden.

Svar

Se svar till Bygg- och miljönämndens yttrande avseende parkering.

5. Privatperson 2

Skrivande konstaterar inledningsvis att de synpunkter denne lyft under samrådstitiden ej tillgodosetts. Samt att det överlag är märkligt att bygga föreslaget antal bostäder utan att ta hänsyn till områdets karaktär och rådande förutsättningar för trafiklösningar.

Gällande trafik- och parkeringsfrågor anser skrivande att kommunen i förslaget inte presenterar en föreslagen lösning på det trafik- och parkeringsproblem som Lantmäteriet lyfte i sitt samrådsyttrande. Det anses saknas en trafikplanering för Bålsta centralort och hänsyn har inte tagits till kommande parkeringsbehov. Det kan således uppstå olägenheter med tillkommande trafik och bilar parkerade i angränsning till fastigheten. Västerängsvägen utgör skolväg och eleverna korsar även Västerhagsvägen vilken antas få bära tillkommande trafik. Oavsett hastighetsdämpning, vilket enligt kommunens skrivelse i samrådsredogörelsen kan komma att bli aktuellt, utgör ökad trafik i samband med skolväg ett problem i sig.

Vidare ställer sig skrivande frågande till placeringen av föreslagen bebyggelse vilken prioriterar ett avstånd till Gästgiveriet framför befintlig bebyggelse. Denne föreslår att olägenheten bör delas mellan de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och befintliga bostäder vars värde påverkas negativt.

Vad gäller skuggning ställer sig skrivande frågande kring hur bifogad skuggstudie visar att den fastighet inte påverkas och anser att fallet är tvärtom. Skrivande saknar en modellering av 15 juni kl 16.00 och tror att denna tidpunkt skulle illustrera en större påverkan. Även modelleringar för juli och augusti efterfrågas samt vid senare klockslag, förslagsvis mellan kl 17.00-19.00, då kvällssolen påverkas. Skrivande påpekar att träden släpper igenom ljus medan föreslagna byggnader kastar skarpa skuggor.

Skrivande anser att kommunen ej bör förlita sig till exploatörens konsulter som utgör part i frågan, utan ta fram motsvarande undersökningar för att säkerställa informationen.

Gällande insyn anser skrivande att kommunens svar i samrådsredogörelsen ej är korrekt utan att insynen utgör en betydande olägenhet. Tillkommande byggnader kommer mycket nära skrivandes fastighet med en stor insyn, även från dess fönster. Vad gäller kommunens svar att de tillkommande byggnaderna ej står i samma vinkel som de befintliga nedanför slänten anser skrivande att vinkeln är för liten för att kunna bidra till en sådan pass minskad insyn och intryck som kommunen anför. Vidare säkerställs inte bevarandet av träden i plankartan och dessa kan då räknas bort vid en rationell bedömning.

Sammanfattningsvis föreslår skrivande att tillkommande bebyggelse maximalt bör utgöras av två våningar och skjutas in mot områdets mittpunkt för att undvika olägenheter för kringliggande

fastigheter. De anser att föreslagen bebyggelse kan placeras närmare gästgiveriet, framför allt då det saknas likheter mellan det ursprungliga (då Gästis stod fritt) och befintliga området. De ställer sig frågande till gästgiveriets skyddas med tanke på dess skick, och anser att kommunen ej gjort erforderliga efterforskningar. Skrivande motsätter sig föreslagen detaljplan.

Avslutningsvis anser skrivande att Bålsta 2:192 bör vara sakägare och att kommunen har gjort en fel bedömning vid avgränsningen av sakägare och att detta kan påverka processen. De anser även att processen kan påverkas av att kommunen inte genomfört nödvändiga undersökningar oavhängt av exploatören.

Svar

Gällande parkering och hushöjder, se svar till Bygg- och miljönämndens yttrande.

Likt kommunens tidigare skrivelse i samrådsredogörelsen är placering av föreslagen bebyggelse gjord utifrån utgångspunkterna att minimera ingreppet i naturen och att särskilja tillkommande byggnader från det kulturhistoriskt värdefulla gästgiveriet. Alternativa placeringar av byggnaderna begränsas, förutom av gästgiveriets läge, av rådande höjdskillnader, befintliga fastighetsgränser samt möjligheter att anordna angöring och parkering för tillkommande bostäder. Byggnaderna vilka vetter mot Västerängsvägen är placerade på befintlig platå med ett minsta avstånd om cirka 8 meter från Gästis, avståndet mellan tillkommande bebyggelse och intilliggande enbostadshus på motstående sida om vägen är emellertid längre.

Solstudien har kompletterats med en bild vilken illustrerar rådande skuggförhållanden i juni kl. 16, bilden redovisar att yttrandens fastighet ej påverkas vad gäller skuggning från tillkommande byggnader vid aktuellt klockslag. Vid kl. 18 kastar byggnaderna emellertid skuggor vilka medför att fastighetens västra hörn påverkas. Kommunen noterar att vissa intilliggande byggnader kommer att påverkas av föreslagna byggnader vad gäller skuggning och insyn, men står dock fast vid att påverkan anses vara av ett mindre slag och inte av en sådan omfattning vilken erfordrar justeringar vad gäller våningsantal och placeringar.

Gällande ett säkerställande av befintliga träd i slänten ovanför Västerängsvägen saknas åtgärder vilka kan följas upp för att säkra deras bevarande. För att i möjligaste mån motverka fällning av träden har planbeskrivningen kompletterats med en skrivning angående trädens bevarande.

Gällande föreslaget genomfartsförbud på Västerängsvägen tittar kommunen på möjliga trafikregleringar utmed vägen, varav genomfartsförbud kan vara ett alternativ. Detaljplanens medförda procentuella ökning av trafik på Västerhagsvägen anses ej medföra problematik och gatan bedöms kunna hantera tillkommande trafik.

De utredningar vilka tas fram under planprocessen granskas och godkänns av sakkunniga på kommunen.

Med underlag från Metrias fastighetsförteckning har kommunen gjort bedömningen att Bålsta 2:192 inte är sakägare.

6. Privatperson 3

Skrivande anser att befintliga byggnader intill Gästis och Skuggan passar väl in i miljön, medan ett nytt tre-våningshus på den norra höjden är oacceptabelt. Föreslagen byggnad anses förstöra befintliga träd och djurlivet. Vidare påpekas att skrivande valt att bo i området för att undvika höga flerfamiljshus och att de annars kunnat bo mer centralt.

Angående trafiklösningar anser skrivande att boende på Parkvägen 1 och intilliggande dagis ej ska behöva ha biltrafik och parkering utanför sina fönster. Samt att Västerhagsvägen redan är övertrafikerad, och hen ställer sig då frågande kring hur man ska kunna cykla längsmed vägen. Avslutningsvis föreslås att en "Ej genomfart"-skylt sätts upp på nytt på Västerängsvägen mellan Håbovägen och Västerhagsvägen.

Svar

Se svar till Bygg- och miljönämndens yttrande gällande parkering och våningsantal, samt svar till privatperson 2 angående trafik.

Den gatuadress som yttrande hänvisar till återfinns ej i register.

7. Privatperson 4

Skrivande anser att kommunen bör se över tre aspekter:

1. Parkeringar
2. Vägar
3. Trafikflödet

Det är redan för närvarande stor problematik med trafiken på Backvägen vissa tider då hämtning och lämning av barn på förskola sker. Förskolan tillhandahåller endast en parkering och Gästis parkering har då underlättat hanteringen. Det går cirka 60 barn på förskolan, vilket innebär ca 50 st bilar som hämtar och lämnar. Boende i befintliga höghus klagar redan nu på parkeringssituationen.

Vidare påpekar skrivande att förslaget saknar de nyligen anlagda trottoarerna längsmed Backvägen, vilket medför att kantstensparkerings ej är möjligt. Vägen är smalare än vad som beskrivs i handlingarna.

Massvis med bilar vissa tider, smala vägar och småbarn gör att skrivande ställer sig frågande till kombinationen och tror således att bilar istället kommer att parkera utmed Nydalsvägen. Vilken även den har fått bredare trottoar.

Svar

För ett övergripande resonemang kring parkeringar, se svar till Bygg- och miljönämnden. Vad gäller kantstensparkeringen längsmed Backvägen har dessa tagits bort på grund av påpekad konflikt med befintlig trottoar. Backvägens bredd i planbeskrivningen syftar till gatuområdet vilket är bredare än själva gatubredd, vägens standard bedöms kunna hantera tillkommande trafik.

Gällande problematik i samband med hämta och lämna på intilliggande förskola undersöker kommunen frågan i samband med förskoleverksamheten och dess hyresvärd. Utgångspunkten är

att verksamhetens tillhörande parkeringar ska anordnas inom aktuell fastighet, andra lösningar kan dock bli aktuella.

8. Privatperson 5

Skrivande inleder med ett ifrågasättande av tjänstemännens och politikernas beslut och tillvägagångssätt och ger exempel på projekt i kommunen.

Skrivande anser att tidigare nämnd problematik upprepas i föreliggande förslag där småhusbebyggelse förtätas med nybyggnation. Vid den tidigare förtätningen av området invid Gästis på 80-talet anlades två stora huskroppar, varav det östra medförde ett försämrat ljusklimat för boende åt öster. I förslaget föreslås tre våningar och skrivande är orolig att ljusförhållandena försämras ytterligare.

Privatpersonen påpekar att trafiken, i och med förslaget, kommer att öka betydligt i närområdet, och anser att vissa av de föreslagna parkeringsplatserna är olämpligt placerade i förhållande till befintliga huskroppar.

Skrivande föreslår tre ändringar:

- Tillkommande byggnad i öster bör justeras från tre till två våningar.
- De två parkeringarna mellan Gästis och Backvägen 5 tas bort, detta p.g.a. närheten till husfasaden som kan störas vid in- och utfart från platserna.
- Föreslagen genomfart mellan Backvägen och Västerängsvägen bör tas bort, genomfart bör ej möjliggöras.

Svar

För en övergripande förklaring kring parkeringar, se svar till Bygg- och miljönämnden. Den adress skrivande hänvisar till återfinns ej i register varför det är oklart vilka parkeringsplatser som refereras till. Föreslagna parkeringsplatser anses emellertid godtagbart placerade för byggnader inom samt utanför planområdet.

Gällande våningsantal för tillkommande byggnader, se svar till privatperson 2 samt Bygg- och miljönämnden.

Den genomfart vilken möjliggörs mellan Backvägen och Västerängsvägen är endast avsedd för boende och besökande i området, vägunderhållning, avfallshantering och räddningstjänst och får ej nyttjas för annan allmän körtrafik.

9. Privatperson 6

Skrivande undrar hur kommunen har tänkt att lösa trafiksituationen då förslaget medför att trafiken ökar avsevärt, befintliga vägar är smala och utgör skolväg för många gående barn.

Svar

Se svar till privatperson 2 och 4.

10. Privatperson 7

Skrivande anser att underrättelsen om granskning av planförslaget gav felaktig information då denne tolkade skrivelsen som att föreslagna byggnader invid Västerängsvägen (den sydöstra delen) ej får uppföras i tre våningar, vilket förslaget möjliggör för en utav byggnaderna. Skrivande yrkar på att utskicket görs om.

Vidare anser skrivande att läget på dennes fastighet innebär att skrivande bör vara sakägare, med hänvisning till förslagets påverkan på fastigheten.

Vidare anser skrivande att förslaget inte tar hänsyn till områdets karaktär av villastad eller rådande förutsättningar för trafiklösningar. Denna är orolig för parkerade bilar invid fastigheten och en ökning i trafikmängd, och påpekar att Västerängsvägen fungerar som skolväg för elever vilka dessutom korsar Västerhagsvägen vilken antas få tillkommande trafik. Trafiken på både Västerängsvägen och Västerhagsvägen är redan för närvarande oroande.

Utöver synpunkterna ovan lyfts åsikter kring skuggning, insyn, maximalt antal våningar, samt föreslagna byggnaders avstånd till befintliga bostäder kontra gästgiveriet likt de från "Privatperson 2". Gällande insynen är skrivande orolig att befintligt skogsparti avverkas, vilket skulle påverka både insynen från och intrycket av de tillkommande byggnaderna. Vid samrådsmötet upp gav kommunen att skogspartiet skulle skyddas, men detta framkommer inte i förslaget.

Skrivande yrkar på att kommunen inte fattar beslut om antagande av föreslagen detaljplan.

Svar

Det är olyckligt att underrättelsen om granskning misstolkats, ett nytt utskick anses emellertid inte erforderligt då planhandlingarna var korrekta.

Gällande parkeringar se svar till Bygg- och miljöförvaltningens yttrande och för övriga synpunkter, se svar till yttrande från Privatperson 2.

11. Privatperson 8

Skrivande motsätter sig de föreslagna byggnaderna och överlag trevåningshus då det förstör skrivandes upplevelse av sin fastighet. Vidare anser skrivande att det saknas parkeringsplatser för tilltänkta byggnader.

Yttrande anser att nuvarande byggnader och deras höjder räcker, samt att de följer befintliga planer för området.

Svar

Se svar till Bygg- och miljöförvaltningen och privatperson 2.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER UNDER PROCESSEN

Inkomna yttranden under samråd och granskning berör till stor del utformning, placering och våningsantal för tillkommande bebyggelse samt synpunkter kring trafik och parkeringar.

Synpunkter inkomna från myndigheter berör utöver formalia främst frågeställningar gällande ledningar och fastighetsrätt.

Ändringar gjorda efter samrådet

- Förtydligande kring dagvattenhanteringen.
- Förtydliganden och kompletteringar av genomförandefrågor, som fastighetsbildning samt rättigheter för ledningar och angöring.
- Framtagande av en solstudie för att undersöka planens påverkan på sol- och skuggförhållanden.

Ändringar gjorda efter granskningen

- Solstudien har kompletterats med en illustration för kl 18 i juni.
- Ett z-område vilket möjliggör genomfart för allmännyttig körtrafik gällande vägunderhåll och avfallshantering har lagts till.
- Gästis och egnahems-villan är nu försedda med begränsning i nockhöjd.
- Bestämmelse vilken innebär att tillkommande byggnader ska förses med stående träpanel.
- Förtydligande kring parkering i planbeskrivningen, vidare har plankartan kompletterats med en bestämmelse n_1 vilken möjliggör parkering.
- Genomförandetiden har justerats från 15 år till 10 år.

ANTAGANDE

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

Bålsta oktober 2019

Johan Hagland
Plan- och exploateringschef

Anton Karlsson
Planarkitekt