HÅBO KOMMUN

STANDARD PLANFÖRFARANDE

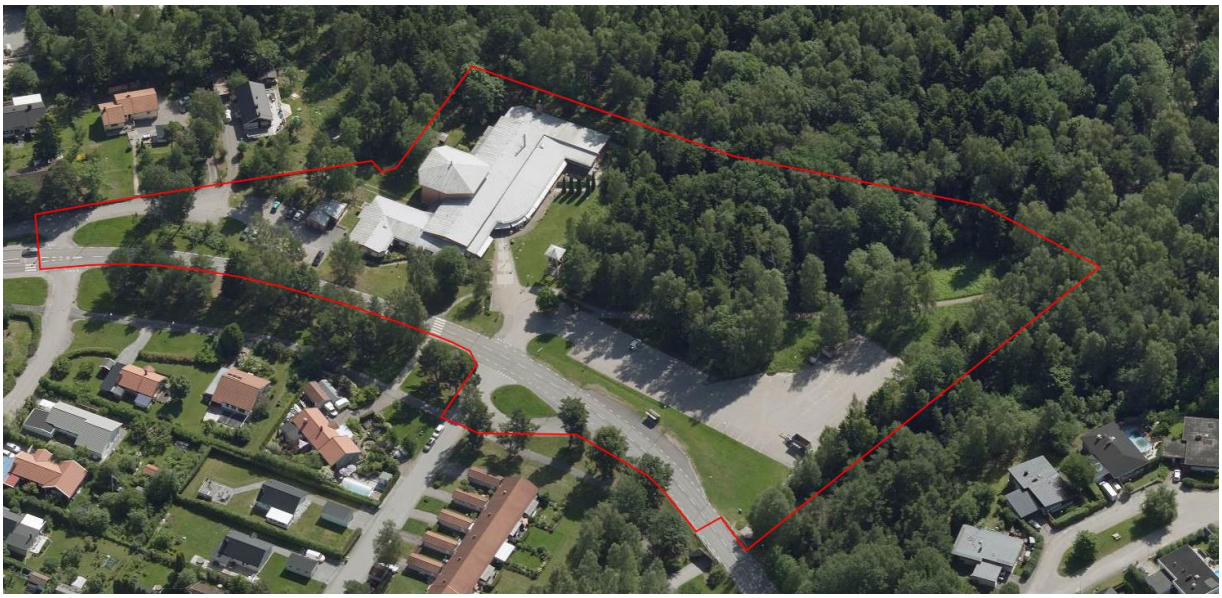
PBL 2010:900

DPL 435

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för Särskilt boende vid Kyrkcentrum, Gillmarken 1:1 m.fl. Håbo kommun, Uppsala län

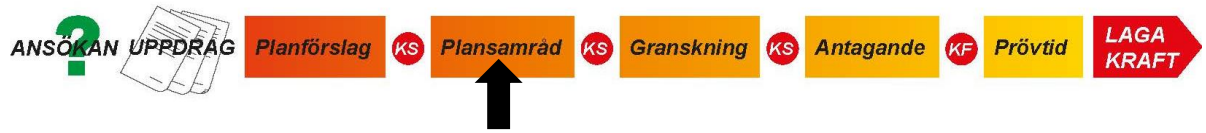
PLANBESKRIVNING



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. Det är här i processen denna plan är nu. 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 prövotid 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 2016-05-23 § 106. Detaljplanen handläggs enligt nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse från den 20 april 2016 (SFS 2016:140).

Tidplan

Samråd	1:a kvartalet 2017
Granskning	4:e kvartalet 2017
Antagande	1:e kvartalet 2018

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser överlagrade grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Trafikbullerutredning, ÅF 2016-09-22
- Geoteknisk undersökning, Bjerking 2016-12-01

Medverkande

Anton Karlsson, Planarkitekt
Sara Veidemann, Mark- och exploateringsingenjör
Isabell Lundberg, Plan- och utvecklingschef
Anna-Karin Bergvall, Bygg- och miljöförvaltningschef
Lars Åhlander, Gatuplaneringschef
Oksana Korobka, VA-projektör

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. PLANBESKRIVNING 1

1.1 Planens syfte och huvuddrag 1
1.2 Genomförandetid 1
1.3 Tidigare ställningstagande 2

2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG 6

2.1 Bakgrund 6
2.2 Plandata 7
2.3 Natur 9
2.4 Bebyggelse 11
2.5 Det offentliga rummet 16
2.6 Tekniska frågor 19
2.7 Störningar, hälsa och säkerhet 21

3. GENOMFÖRANDE 23

3.1 Ansvarsfördelning/huvudmannaskap 23
3.2 Avtal 23
3.3 Fastighetsrättsliga åtgärder 23
3.4 Ekonomiska frågor 26
3.5 Tekniska åtgärder 27

4. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG 28

4.1 Miljökonsekvenser 28
4.2 Sociala konsekvenser 28
4.3 Ekonomiska konsekvenser 28

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 Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av ett särskilt boende invid Kyrkcentrum. Byggnaden är tänkt att inrymma 6 avdelningar om cirka 10 lägenheter vardera, lokaler för dagverksamhet, hjälpmedelsförråd, eventuellt café samt träning och rehabilitering. Byggnaden ska samspela med omkringliggande bebyggelse (Kyrkcentrum) och natur och ska därför uppföras huvudsakligen i två plan, där en mindre del kan tillåtas gå upp till tre plan. I och med byggnadens storlek, längd och läge invid en entré till skogs- och rekreationsområdet är en varierad fasadutformning av stor vikt. Utöver byggnad syftar planen även till att säkra en varierad utemiljö för boendet. Planen inkluderar även Kyrkcentrum, där byggrätten anpassas efter befintlig byggnads och tomts förutsättningar.

Del av marken som föreslås för ny byggnad används idag som besöksparkering för Kyrkcentrum. Planen ska därför även säkra fortsatt tillgång till sådana parkeringsplatser. Till största del ska verksamheters parkering lösas inom egen fastighet, men här finns även möjlighet att samutnyttja parkeringsplatser för befintlig och tillkommande verksamhet, lämpligen genom en gemensamhetsanläggning som även inkluderar in/utfart från Västerhagsvägen.

Planområdets läge, i början av en bäckravin, ställer även höga krav på dagvattenhanteringen. Där hanteringen av dagens av- och tillrinning behöver förbättras, men även samordnas med tillkommande flöden (vid extrem nederbörd).

1.2 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.

1.3 Tidigare ställningstagande

En detaljplan måste förhålla sig till andra planer, policys och program. En del ställningstaganden 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.

1.3.1 Kommunens vision – Vårt Håbo 2030

Håbo kommun antog våren 2014 en ny vision. Visionen ska vara vägledande för den kommunala verksamheten gällande planering, produktion och bostadsutveckling. Visionens ambition är att det år 2030 ska bo 25 000 invånare i Håbo kommun. Visionen består utav fyra olika delar:

Håbo kommun ska vara en aktiv part av mälardalsregionen. Regionen växer och vi ska växa med den som en attraktiv plats i Mälardalen, en av Sveriges viktigaste regioner. Utbud, varor, tjänster, arbetsplatser, kultur och kompetens tillgängliggörs för kommunens invånare samtidigt som det som Håbo kommun erbjuder tillgängliggörs för regionen.

Håbo kommun ska vara en Mälarkommun nära naturen. Tillgängligheten till vatten och naturliv är en viktig del i Håbo kommuns identitet och ett stort ansvar. Kommunen ska tillhandahålla både Mälar- och naturnära boendemiljöer utan att äventyra natur- och djurliv.

Håbo kommun ska ta vara på huvudorten och Bålsta ska vara en levande småstad där många vill vistas och trivs. Bålsta ska vara en sammanhängande ort som är anpassad för alla människor i alla åldrar.

Håbo kommun ska vara en hållbar kommun som skapar ett gott liv för alla. Kommunen ska ta ett stort ansvar för att kommande generationer ska ha samma, eller bättre, möjligheter att förvalta och utveckla kommunens verksamheter. Tillväxten ska vara ekonomisk och ekologisk hållbar, vår planering ska gå mot att minska behovet av biltrafik och kommunen ska skapa en sammanhållen bebyggelse som inte tar nya naturområden i anspråk.

I dagsläget hyr Håbo kommun boendeplatser i andra kommuner och planeringen för ett nytt särskilt boende sker med avsikt att möjliggöra för kommunens invånare att bo inom kommunen under hela livet. Boendet tillkommer genom en förtätning i en del av Bålsta med god tillgång till naturmiljöer och spelar väl med visionens mål om en levande småstad.

1.3.2 Bostadsförsörjningsprogram

Håbo kommun antog i slutet av 2014 ett bostadsförsörjningsprogram för 2015-2018 med utblick mot 2030. Programmet ska vara ett verktyg för den långsiktiga och strategiska planeringen och utvecklingen av bostäder i kommunen. Det ska vara ledande för hur kommunen ska prioritera och utforma översiktsplaner, detaljplaneprogram, gestaltningsprogram och detaljplaner.

Samtidigt beräknas regionen runt Mälaren att växa med cirka 650 000 personer fram till 2030. En stor utmaning för kommunerna blir att hålla jämna steg inom bostadsbyggandet då det råder stor brist på bostäder i kommunen, länet och Mälardalsregionen i stort. 2012 genomfördes en etnografisk studie som visar på att bostadssökande i Stockholmsområdet som söker hus eller lägenhet ofta söker sig längre ut på pendeltågslinjen. Många söker sig till

Bålsta på grund av goda kommunikationer och attraktiva bostadspriser. Därmed är även Stockholms bostads- och invånarutveckling viktig att förhålla sig till.

För att svara upp mot förväntningar och efterfrågan samt för att ta ansvar för utvecklingen av regionen, satsar Håbo kommun starkt på att ta fram byggbar bostadsmark. Med fler nya kommuninvånare ökar behovet av särskilt boende.

1.3.3 Näringslivsstrategi

Syftet med näringslivsstrategin är att bidra till ett förbättrat företagsklimat och tydliggöra Håbo kommuns arbete för näringslivsutveckling. Hela den kommunala organisationen ska på sitt respektive sätt tillsammans med näringslivet skapa goda förutsättningar för ett växande näringsliv, fler arbetstillfällen samt öka kommunens attraktivitet för nyetableringar och inflyttning.

Med en lokalhyresförfrågan som utgångspunkt för genomförande av del av planen (vårdboendet) ges privata aktörer möjlighet att delta i utvecklingen av Håbo.

1.3.4 Miljöstrategi

Håbo kommun har sedan 2015 en miljöstrategi, vilken identifierar utmaningar och krav för att kommunens utveckling ska ske på ett hållbart sätt. Strategin är även kommunens sätt att ta sig an de nationella miljökvalitetsmålen som fastställts av riksdagen. Inriktningen i Håbo är fokuserad till tre huvudområden:

• 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 och med 2050.

• Att minska den totala energianvändningen genom att stoppa ökningen av ämnen från samhällets produktion till naturen samt minska utsläppen av övergödande ämnen och miljögifter till luft, mark och vatten och därigenom bli en giftfri och resurseffektiv kommun.

• Att sträva efter naturmiljöer med mångfald, genom att skydda, bevara och utveckla naturmiljöer och den biologiska mångfalden och därigenom ge goda förutsättningar för att kunna skapa, utveckla och stärka ekosystemtjänster.

För planering i detaljplaneskedet finns möjligheter att arbeta med lokalisering av bebyggelse och koppling mellan skilda transportslag för att minska beroendet av bil/fossilbränsle. Det är även i detta skede viktigt att de lokala förutsättningarna för vattenhantering kartläggs och hanteras, med starkt fokus på lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Vid planering är det även av vikt att naturmiljöer och grönska generellt vävs in i planer, så att planerad verksamhet drar nytta av befintliga förutsättningar. Samtidigt får planen inte äventyra värden, vare sig för den biologiska mångfalden eller för friluftsliv och rekreation.

Planområdet i fråga ligger i kanten på ett större skogsområde för tätortsnära rekreation. Platsen har vidare särskilda förutsättningar för vattenhantering i och med läget vid början av en bäckravin. Området är en bit från Bålsta centrum men närmare Gamla Bålsta och ligger samtidigt naturnära och med goda anslutningar till kollektivtrafik.

1.3.5 Fördjupad översiktsplan

Enligt den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Bålsta tätort finns ett ökat behov av särskilt boende och trygghetsboende för äldre. Behov som bör täckas genom nya boenden i centrala lägen i Bålsta centrum och Gröna dalen.

FÖP anger som ett riktvärde att man bör ha tillgång till en närpark eller natur inom 300 meter via trafiksäker gångväg från bostaden, barnstugan, skolan eller arbetsplatsen. I planeringen bör hänsyn tas till tillgänglighet till parker och natur för personer med begränsad rörlighet såsom barn, äldre, synskadade och rörelsehindrade. Lokalisering av lokaler där samma känsliga grupper vistas (äldreboenden, skolor, förskolor) bör inte ske i närheten av stora vägar eller nära verksamheter som kan ha negativ påverkan för miljön och människors hälsa.

Planområdet ligger precis i kanten på både ett större natur- och rekreationsområde och bostadsområde samt precis intill Kyrkcentrum. Planområdet ligger även på gångavstånd till både Gamla Bålsta och Bålsta centrum. Området ligger betydligt högre än de centralare delarna av Bålsta, men med busshållplats trafikerad av bland annat mjuka linjen finns goda förutsättningar till anslutningar även för de som hindras av backarna.

1.3.6 Gällande detaljplaner och Förordnanden

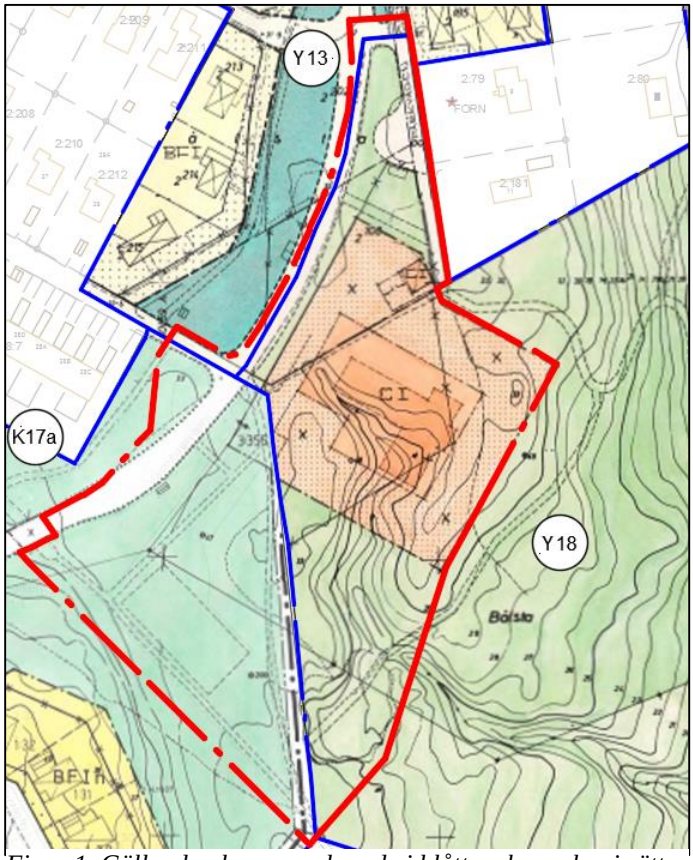
Området inbegriper delar av tre gällande byggnadsplaner, huvudsakligen reglerad till parkmark (grönt), men även centrumanläggning (C, orange):

Västerhagen-Norrhagen (Y18)

Y18 från 1974 reglerar främst område för samlingslokal (Kyrkcentrum), allmänt ändamål (Västerängsskolan), idrottsändamål (Björkvallen) samt parkmark. Parkmarken (del av fastigheten Bålsta 3:354) är belagd med förordnande enligt 113§ byggnadslagen.

Östra Gillmarken (K17a)

K17a från 1981 reglerar främst friliggande och sammankopplad småhusbebyggelse samt parkmark. Parkmarken (del av fastigheten Gillmarken 1:1) är belagd med förordnande enligt 113§ byggnadslagen, förordnandet utfärdades i och med planen K17 och redovisas inte närmare i K17a. I fastställandet av K17a noterar dock Länsstyrelsen att det fortsätter att gälla. Planen bestämmer även del av Y18s centrumanvändning som Naturmark, en



Figur 1, Gällande planer markerade i blått, och ny plan i rött (inklippta scannade planer sammanfogade i möjligaste mån)

förändring som inte kommit att genomföras.

Västerhagsvägen – Norrhagsvägen (Y13)
I anslutning till Västerhagsvägen gäller Y13 från 1970, vilken reglerar bostadsbebyggelse i friliggande form men även inkluderar del av Västerhagsvägen samt viss parkmark.

Anslutande planer
Söder om planområdet finns även planen Västerdalen K19 från 1970 där närmaste mark är reglerad som parkmark. I norr ansluter planområdet till Byggnadsplanen Y2 från 1956, som i de närmaste delarna reglerar friliggande bostadsbebyggelse.

Förordnande enligt § 113 byggnadslagen
Ett förordnande enligt 113§ byggnadslagen innebär att markägaren skulle avstå eller upplåta mark utan ersättning för allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. Vanligtvis bildades en gemensamhetsanläggning och en samfällighetsförening som skulle förvalta gemensamhetsanläggningen vid en lantmäteriförrättning. Sådant bildande kom inte att ske. Istället har kommunen stått för ägande, drift och underhåll av de allmänna platserna.

I denna detaljplan berörs del av två gällande byggnadsplaner, båda med förordnanden enligt nämnd paragraf. Mark som berörs är parkmark inom de kommunalt ägda fastigheterna Bålsta 3:354 och Gillmarken 1:1.

1.3.7 Kommunala beslut i övrigt
Lokaliseringen av det nya särskilda boendet baseras på en lokaliseringsutredning. Olika platser har prövats, men ansetts som mindre lämpliga, från Åsleden i norra Bålsta (KS 2015/202), till längst in på Dalvägen (KS 2015/252). Som ett led i utredningsarbetet genomfördes en studie, där olika platsers förutsättningar för ett boende kartlades. Med utgångspunkt i studien tog Kommunstyrelsen (2016-05-23) beslut om att läget vid Kyrkcentrum var det bäst lämpade (KS 2016/293).

2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Planbeskrivningen ska redogöra för de fysiska förutsättningar som står bakom motiven till planens utformning. Förutom naturliga förutsättningar, såsom markförhållande, handlar det bland annat om hur befintlig bebyggelse, tillgång till service och trafiksituationen ser ut. Under rubriker där planförslaget medför förändringar, eller förändringar bedöms påverka en rubrik, beskrivs detta under ”*planförslag”*.

När planbestämmelser i plankartan berörs i texten förtydligas kopplingen med aktuell bestämmelse (**inom parentes**). Texten ska även ge en beskrivning av tankar och motiv till bestämmelsen.

2.1 Bakgrund

Under 2014 utryckte Socialnämnden behov av utbyggnad inom nämndens verksamhetsområde för perioden 2015-2024. Det handlade om 20 platser 2017, 40 platser 2019 samt 40 platser 2024. Som ett första steg presenterade Fastighetsenheten, i juni 2015, en lokaliseringsplan för äldreboende där sju alternativa platser identifierades och plats 1 Norra Ullevi (Åsleden) bedömdes som bäst lämpad. I augusti samma år beslutade Kommunstyrelsen enligt 2015-08-31 § 136 om planuppdrag för ett särskilt boende om 40 platser vid Åsleden 20. Under det inledande arbetet, och i diskussion med arbetsråd, blev det dock tydligt att platsen inte var lämplig för ändamålet. Bland annat lyftes avståndet till centrum och den väl kuperade terrängen. I samma diskussioner framhölls istället alternativ 6, Dalvägen som den mest lämpliga platsen. Kommunstyrelsen beslutade därpå enligt 2015-10-26 § 159 om upprättande av detaljplan för boende samt förskola vid Dalvägen. I beslutet gavs även kommundirektören i uppdrag att utreda nya alternativa platser för särskilt boende.

Parallellt med detaljplanearbetet genomfördes en inventering av möjliga tomter för lokalisering av tillfälligt särskilt boende och flyktingmottagande. I det arbete uppmärksammades parkeringen med omkringliggande naturmark vid Kyrkcentrum som ett alternativ. Med rådande planförhållande i form av parkmark var ett tillfälligt bygglov i praktiken inte möjligt. Samtidigt framkom svårigheter i arbetet med detaljplanen för Dalvägen, där den tänkta samlokaliseringen av förskola och särskilt boende hade växt i antal avdelningar, för båda verksamheterna. Verksamheterna bedömdes komma att alstra alltför mycket trafik alltför långt in på återvändsgatan Dalvägen.

Som del i kommundirektörens utökade uppdrag genomfördes en ny utvärdering av möjliga platser för särskilt boende. Utvärderingen rekommenderade tidigare uppmärksammade plats vid Kyrkcentrum och kommunstyrelsen tog beslut om planuppdrag (2016-05-23 § 106).

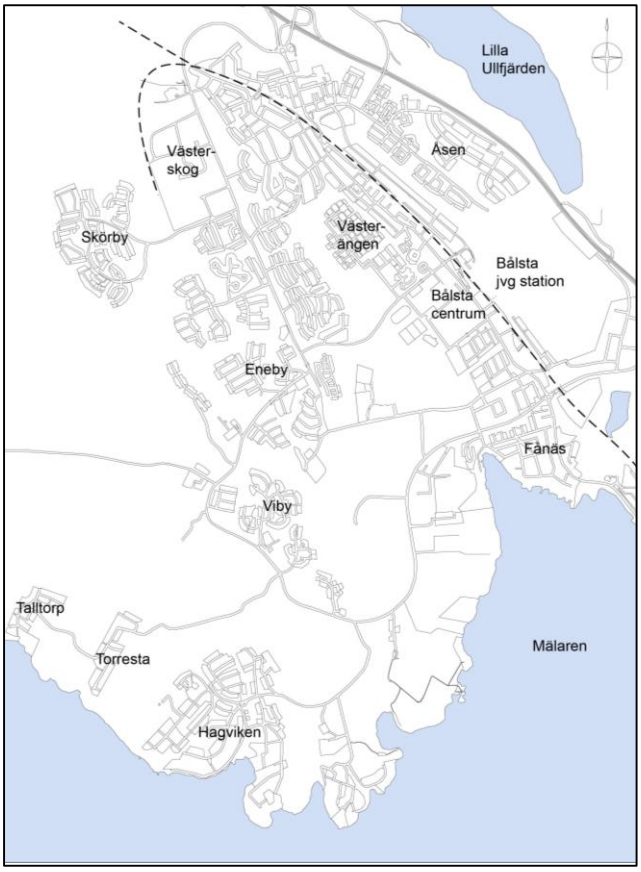
Med platsen för boendet utpekad har planarbetet satts igång och platsens förutsättningar undersökts. Samtidigt har formen för boendets drift och ägande varit föremål för diskussion, där vägval gjorts först enligt beslut i Kommunstyrelsen 2016-11-07 § 127. Där beslutas om att boendet ska upphandlas med ett externt ägande, där kommunen förhyr lokalerna.

Samrådshandlingen (denna) kommer därför att beskriva platsen och tänkt verksamhets förutsättningar något övergripande. Vid nästa steg i planprocessen (granskningen), då

upphandlingen avslutats, ska utsedd vinnare vara med och bidra till att detaljera förutsättningar och handlingar.

2.2 Plandata

Planområdet inkluderar Kyrkcentrum, parkeringen i sydväst med omkringliggande skogsparti samt ett mindre markområde på motsatt sida Västerhagsvägen. Samma väg ansluter ned i norr cirka 500 meter till Gamla Bålsta, medan Bålsta centrum ligger drygt en kilometer åt sydost.



Figur 2, Planområdets läge i Bålsta

2.2.1 Planområde och angränsande områden

Planområdet är cirka 25 300 kvm och inkluderar naturmark, parkerings- och vägytor samt Kyrkcentrum. Området har även anpassats efter gällande planer, och inkluderar därför även del av Västerhagsvägen.

2.2.2 Riksintressen

Planområdet ligger inom influensområdet för luftrum (försvarsmakten), men med föreslagen höjd på bebyggelsen berörs inte riksintresset.

2.2.3 Strandskydd

Planområdet berörs inte av något strandskydd.

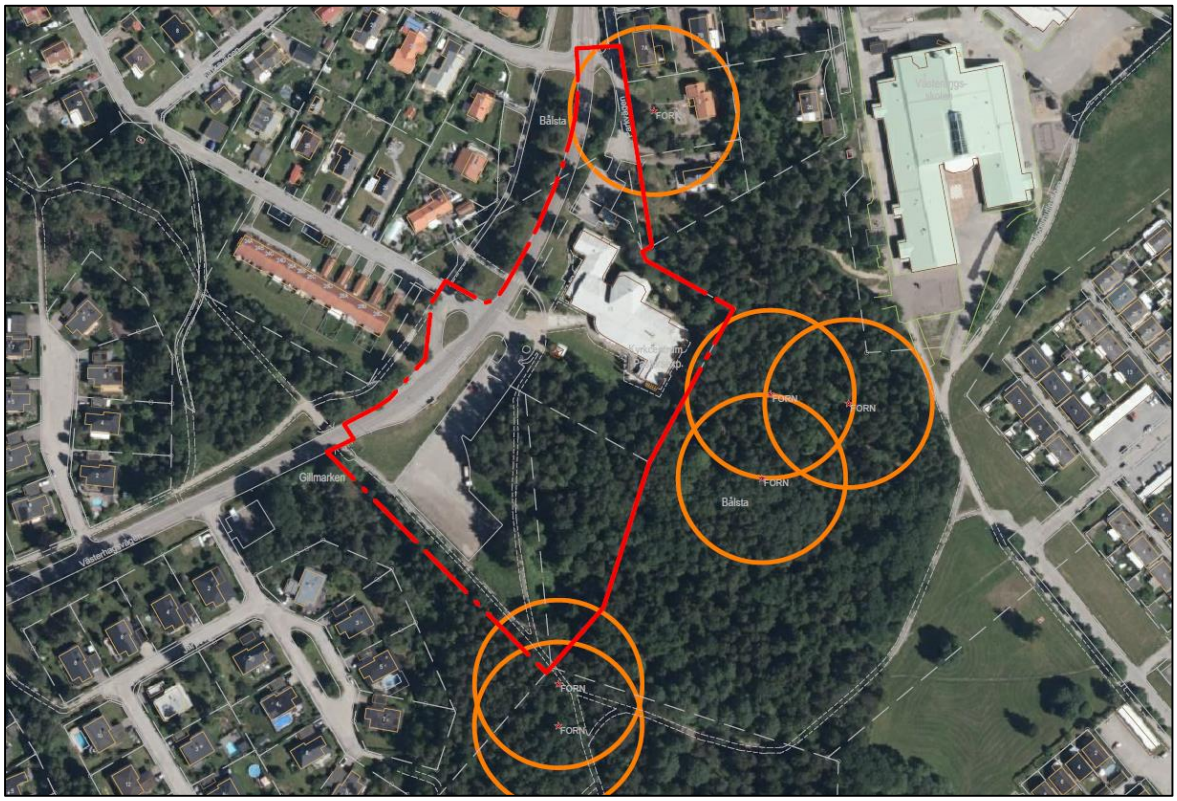
2.2.4 Fornlämningar

Delar av platsen är planlagd sedan antagandet av Y2 1956 och innan dess fanns ingen bebyggelse i området. Strax söder om planområdet finns två fornlämningar i form av stensättningar (gravar) från brons- eller järnåldern. Liknande fynd har gjorts strax öster om planområdet. Med läget upp mot åskrönet intill tidigare havsbottnen (Västerängen och i förlängningen Gröna dalen) har närområdet troligen och uppenbarligen använts tidigare under historien, i närområdets fall vittnas om flertalet gravplatser.

I samråd med Länsstyrelsen har den samma ansett att det är möjligt att ytterligare fornlämningar finns inom planområdet. I och med att behovet uppmärksammades i oktober och att Länsstyrelsen är kraftigt belastad med beställningar av liknande utredningar kommer en undersökning troligen först komma utföras under våren 2017. Under vintertid, när marken riskerar att vara frusen och snötäckt genomförs inga utredningar. En beställning gjordes i oktober 2016 (Dnr 431-6510-16, hos Länsstyrelsen i Uppsala län).

Planförslag:
För att inte låsa planläggningen i väntan på den arkeologiska utredningen, föreslås planarbetet fortgå och samråd hållas innan utredningen redovisats.

Utredningen berör tidigare oexploaterade områden och därmed en begränsad del av ytan föreslagen för exploatering. Planområdet bedöms därför kunna användas även om arkeologiskfynd skulle upptäckas, självfallet kommer det då att krävas anpassning till, alternativt borttagning, av eventuella fynd. Förhållandet mellan exploatering och eventuella arkeologiska fynd föreslås därför redovisas i granskningshandlingen.



Figur 3, Kända fornlämningar markerade med en radie om 40 meter.

2.2.5 Behovsbedömning och förenlighet med 3-5 kap MB

Vid upprättande eller ändring av en detaljplan ska kommunen alltid undersöka om planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11-18§ miljöbalken. I undersökningen deltar olika professioner inom kommunen i en så kallad behovsbedömningsgrupp vilka upprättar en behovsbedömning. I detta fall har kommunen, med utgångspunkt i behovsbedömningen, bedömt att planen inte kommer att leda till betydande miljöpåverkan. Bland annat utifrån att detaljplanen inte berör något natura 2000-område, samt inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan utifrån MKB-förordningens andra och fjärde bilaga.

Kommunens bedömning har samrådigts med Länsstyrelsen, vilka instämde i kommunens bedömning. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer därmed inte att upprättas, utan planen konsekvenser (miljömässigt, socialt och ekonomiskt) beskrivs istället översiktligt i slutet av denna planbeskrivning.

Förslaget till detaljplan är förenligt med 3 kap. miljöbalken som gäller lämplig användning av mark och vattenområden samt 5 kap. som gäller miljökvalitetsnormer för utomhusluft, omgivningsbuller och vattenförekomster. Något riksintresse enligt 4 kap. berörs inte.

2.3 Natur

2.3.1 Mark och vegetation

Planområdet ligger i kanten på rekreations- och skogsområdet mellan Västerdalen och Västerängen. Skogen löper längs åsbranten i nord-sydlig riktning för att brytas av åt öster strax söder om planområdet. I anslutning till riktningsbrytningen finns en mindre ravin med utflöde ned mot Västerängen, med ett fall på omkring 10 meter. Ravinen tar sin början vid Kyrkcentrum och avgränsar effektivt planområdet mot sydost. I motsatt riktning, i nordväst, möter planområdet bostadsområdet Östra Gillmarken som ligger omkring sju meter högre, uppför en bergsknalle.

Figur 4, Bäckravinen ned mot Västerängen respektive upp mot planområdet, med Kyrkcentrum skymtandes till höger.

Västerhagsvägen passerar norr om den nordvästra delen av planområdet med en höjdskillnad på omkring 3 meter vid tunnelundergången och sedan ned i plan med omgivningen strax innan Kyrkcentrum, där vägen även passerar genom planområdet.

Figur 5 Bergssluttningen upp mot Östra Gillmarken med passagen under Västerhagsvägen, samt entrén till naturområdet söder ut från parkeringen.

Planförslag:

Planen föreslås ge möjlighet att utnyttja delar av skogen för en ny byggnad, men främst för utegård till boendet. En exploatering kommer därför medföra att skogsområdet naggas i kanten, men ska samtidigt verka för att stärka entrén till området. Från att vara en parkerings- och avställningsplats till en plats och byggnad som används dygnet runt.

2.3.2 Naturvärden

Inom eller i anslutning till planområdet finns inga särskilt utpekade naturvärden.

Planförslag:

Även om området saknar särskilt utpekade naturvärden ska en exploatering ta hänsyn till naturförhållandena. I detta fall innebär en exploatering att viss vegetation tas i anspråk och ersätts med byggnad och utegård. Med ett hänsynstagande till platsens förhållanden, bör utformningen av byggnaden ha stora möjligheter att passas in väl i grönskan. En viktig aspekt är också att vid anläggandet visa stor hänsyn, så att så liten del av den mark som inte exploateras påverkas negativt (skador på trädstammar etc.).

2.3.3 Geotekniska förhållanden

Som underlag för att bedöma de geotekniska förhållandena genomfördes en undersökning genom Bjerking under september till och med november 2016. Undersökningen begränsades i huvudsak till området i detaljplanen utpekat för vård. Undersökningen visar att jorden i området huvudsakligen består av växellagringar av sand, silt och lera (upp till 4 meter) på friktionsjord (morän på omkring 1-2 meter) och därunder berg. Under hårdgjorda ytor (parkering) förekommer även fyllnadsmaterial (upp till 2 meter).
Utredningen ger grundläggningsrekommendationer för hus med och utan källare, där källarlösning kräver omfattande sprängningsarbete. Del av byggnaden bedöms kunna grundläggas med platta på mark, medan det södra markområdet kräver kortare pålning.

För Kyrkcentrums fastighet finns sedan tidigare en undersökning.

Planförslag:

Med föreslagen grundläggningsteknik bedöms inte närheten till ravinen utgöra någon risk för byggnaden. Samtidigt bör befintlig sluttning ned i ravinen inte förändras utan att förhållandena studeras i detalj, vilket främst handlar om anläggande av gårdsmiljön. Med begränsad byggrätt enligt plankartan, och grundläggning enligt undersökningens rekommendationer bedöms inga ytterligare bestämmelser som nödvändiga.

2.3.4 Grund- och ytvatten

I samband med den geotekniska undersökningen genomfördes även mätning av grundvattennivån, vilken varierade mellan 4,8 och 5,2 meter under marknivå i en punkt samt 2,6 och 3,1 meter i en ytterligare punkt. I en tredje punkt uppmättes ingen vattennivå och nivån går därmed lägre än 3,8 meter. Nivåerna är förhållandevis låga, vilket ger goda förutsättningar för infiltration av dagvatten i området.

För att anlägga en byggnad med källare bedöms grundvattennivån behöva sänkas med en halvmeter under schaktbotten.

Planförslag:

Eftersom sänkning av grundvattennivån (i detta fall genom pumpning) kan bidra till ytterligare komplikationer och behov av kontroll rekommenderas att byggnaden inte uppförs med källare. Påverkan bedöms dock inte som så pass stor att källare bör förbjudas, detaljplanen föreslås därför fortfarande ge möjligheten till att uppföra byggnaden med källare.

2.3.5 Recipient

Hela planområdet har avrinning mot Kalmarviken och i förlängningen till Mälaren-Prästfjärden. Recipienten har god ekologisk status, men uppnår inte god kemisk status.

Planförslag:

Föreslagen markanvändning inom planområdet ska inte bidra till att försämra recipientens ekologiska status och därmed äventyra miljökvalitetsnormen för vattenkvalitén.

För att säkerställa att normen upprätthålls ska dagvatten från hårdgjorda ytor tas omhand lokalt, inom kvartersmarken. Om vattenflöden inte kan tas omhand/infiltreras inom kvartersmarken ska flödet fördröjas. Ytterligare beskrivning av planförslagets hantering av dagvatten återfinns under rubrik *2.6.2*.

2.4 Bebyggelse

Planområdet inkluderar Kyrkcentrum, ägt av Svenska kyrkan. I övrigt är området obebyggt.

Planförslag:

Planen föreslår en ny huvudbyggnad för vård(boende) med möjlighet till caféverksamhet (**D,C**$_2$), på parkeringen precis söder om Kyrkcentrum. För själva kyrkan (**C**$_1$) föreslås inga förändringar av huvudbyggnaden

2.4.1 Bostäder

Planområdet ligger i anslutning till ett större bostadsområde med koppling till Gamla Bålsta, med främst småhusbebyggelse, men även enstaka flerbostadshus. Inom planområdet finns inga byggnader för bostadsändamål.

Planförslag:

Planen föreslås medge uppförande av ett vårdboende, för personer i behov av särskilt boende, ett boende med bemanning dygnet runt.

2.4.2 Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Kyrkcentrum är Svenska Kyrkans kyrka i Bålsta. Kyrkans verksamhet ger flertalet arbetstillfällen bland annat i form av öppen förskola.

Planförslag:

Föreslaget vårdboende kommer fungera både som boende och som arbetsplats, med bland annat vård- och omsorgspersonal.

2.4.3 Offentlig och kommersiell service

Handels- och affärsverksamheter återfinns närmast i Gamla Bålsta i form av livsmedelsaffär, restauranger, biograf med mera. Ytterligare utbud finns på något längre avstånd i Bålsta Centrum.

Strax nordöst om planområdet ligger Västerängsskolan och vid Dalvägen, vars början tar vid precis nedanför sluttningen mot nordöst, ligger två särskilda boenden för äldre.

Planförslag:
Planförslaget inbegriper offentlig service i form av vårdboende. I och med platsens läge och avstånd till Gamla Bålsta samt områdets begränsade yta föreslås ingen kompletterande service.

2.4.4 Placering och utformning

Kyrkcentrum består utav en byggnad uppförd i ett plan, men med varierande höjder. Byggnaden består utav flertalet ihopkopplade delar med olika funktioner och verksamheter med en total yta på cirka 1700 kvm. Under åren har byggnaden byggts till där vissa delar avvikit mer eller mindre från gällande byggnadsplan.

Figur 6, Kyrkcentrum från nordväst

Planförslag:
Planförslaget föreslår att byggrätten för Kyrkcentrum anpassas utifrån faktiskt utformning och utbredning. Gällande plan ger möjlighet att bebygga början av ravinen och ny plan förslår istället att byggrätten förskjuts bort från ravinen. Utöver byggrätten för huvudbyggnaden föreslås även möjlighet till komplementbyggnader i norr genom en bestämmelse om så kallad **korsmark**. För att säkra huvudsaklig placering och karaktär på befintlig byggnad föreslås att övrig mark bestäms som så kallad **prickmark**, att byggnad inte får uppföras. Maximal nockhöjd bestäms till tio meter (0.0). Med tanke på att byggnaden i så pass stor utsträckning varierar i höjd, utgår maxhöjden från den högsta delen (kyrksalen).

Högsta höjd för vårdboendet föreslås begränsas till två skilda höjder. Tomten närmast Västerhagsvägen och Kyrkcentrum begränsas till 10 meters nockhöjd (0.0) och tomten längre in i skogspartiet till 13 meter. Avsikten är att begränsa byggnaden till två respektive tre våningar, med en utformning som spelar med Kyrkcentrums varierade tak med genomgående låg lutning. Byggnaden begränsas vidare i byggnadsarea till högst 3000 kvm (e_1). Den väl tilltagna byggrätten ger möjlighet att variera utbredning av byggnaden. Första våningsplanet, med gemensamma och publika lokaler, ges möjlighet att sträckas ut.

Figur 7, Illustration kring möjligt läge och utformning av byggnad (grå) samt utegård och angöring. Byggnaden i illustrationen uppgår till cirka 2400 kvm byggnadsarea jämfört med planens maximala utnyttjande på 3000 kvm.

I och med byggnadens storlek och längd samt dess möte med gång- och cykelväg, finns risk att delar av fasaden blir väldigt långa och enformiga. Planen föreslås därför kräva tydliga avbrott (förskjutning) var 30:e meter (**f_1**). På så sätt ges förutsättningar för att motverka en alltför enformig miljö generellt och specifikt för passerande på gång- och cykelvägen. Om byggnaden utförs med ett antal vingar ut från en central kropp skulle kopplingen mellan vinge och central kropp kunna fungera som ett sådant avbrott.

För att undvika bullerstörning (beskrivs närmare under rubrik *2.7.4*) för huvudbyggnaden får boendet inte placeras närmare än 20 meter från Västerhagsvägen, vilket bestäms med **prickmark**.

Vårdboendet ska utformas med hänsyn till Kyrkcentrum, där stor vikt ska läggas på att skapa ett samband, där den nya byggnaden inte blir dominerande över kyrkan.

I och med boendets läge, nära inpå både Västerhagsvägen och gång- och cykelväg, bör belysningen längs dessa beaktas vid utformning av lägenheter och fasad. På så sätt kan störningseffekter av belysning in i lägenheterna förebyggas. Potentiellt kan belysningen anpassas, men kostnaden ligger då på vårdboendet och är begränsad till material enligt kommunens tekniska handbok.

2.4.5 Stadsbild/landskapsbild

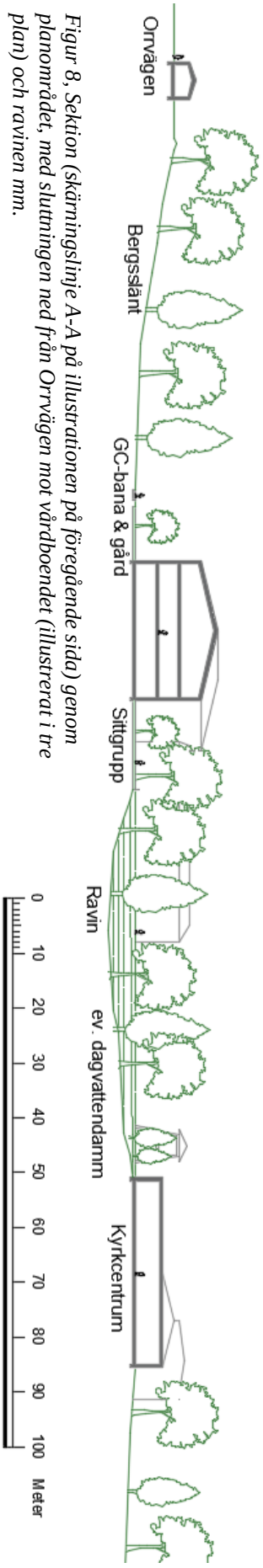
Planområdet med närområde kännetecknas av en blandning av byggnader och byggnadsformer, i huvudsak småhus, men även flerbostadshus och inte minst kyrkan.

Planförslag:

För att inte helt dominera stadsbilden, föreslås ny byggnad för vårdboende begränsas till två våningar närmast Västerhagsvägen och Kyrkcentrum med en möjlig stegring till tre plan längre in på tomten. Vidare ska byggnaden sträcka sig in djupt på tomten och på så sätt minska fasadytan ut mot Västerhagsvägen.

2.4.6 Angränsande bebyggelse

På motsatt sida av Västerhagsvägen möter så väl villabebyggelse som mindre flerbostadshus upp. Bebyggelsen är väl indragen från vägen och tomterna karakteriseras av ordentliga häckar och plank ut mot Västerhagsvägen. I nordväst ligger bostadskvarter inom Östra Gillmarken, förskjutna i höjdled om cirka sju meter samt med en del av skogsområdet som avskärmande ridå.



Figur 8, Sektion (skärningslinje A-A på illustrationen på föregående sida) genom planområdet, med sluttningen ned från Orrvägen mot vårdboendet (illustrerat i tre plan) och ravinen mm.

Figur 9, N*ärmaste bostadsfastigheter, nordväst om planområdet.*

Planförslag:
I och med planområdets delvis avskärmade läge, bedöms föreslagen möjlighet till ny byggnad inte påverka den närliggande bebyggelsen.

2.4.7 Tillgänglighet

Planområdet ligger uppe på en ås och kopplingen till Gamla Bålsta och centrum är förknippad med en lång och förhållandevis kraftig stigning. Till centrum finns samtidigt möjligheten till en längre skogspromenad, där höjdskillnaden tas ut succesivt.

Vidare angör buss 304, den mjuka linjen, precis i anslutning till Kyrkcentrum. Busshållplatsen saknar lokal koppling både till gångväg och till kyrkan.

Figur 10, Skogsridån mot Östra Gillmarkens bostadsområde, samt busshållplatsens ensliga läge längs Västerhagsvägen.

Planförslag:
Planen föreslår en ny gångväg, mellan passagen under Västerhagsvägen och Kyrkcentrum. Med en sträckning parallellt längs Västerhagsvägen ges även möjlighet att koppla på busshållplatsen.

2.5 Det offentliga rummet

2.5.1 Gatustruktur

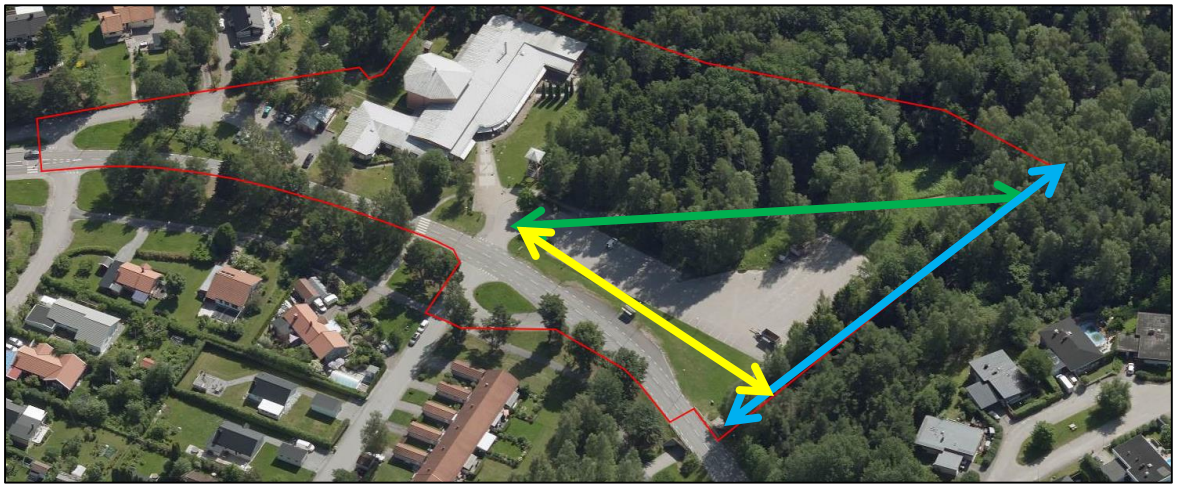
Planområdet ansluter till Västerhagsvägen som vidarekopplar mot Stockholmsvägen i norr och Kraftleden i väster.

Genom området går två gång- och cykelvägar som sammanstrålar i söder. Den ena ansluter till området via gångtunnel under Västerhagsvägen i området nordvästra hörn och den andra via övergångställe över Västerhagsvägen i höjd med Kyrkcentrum. Den förstnämnda är del i ett större gångvägsnät som kopplar samman bostadsområdena öster om kraftleden med varandra och i förlängningen även med Västerängen längre åt öster och Gröna dalen i söder.

Figur 11, Sammanstrålande gångvägar söder om planområdet, samt upphörande gångväg från Kyrkcentrum.

Planförslag:

Planen föreslår ingen förändring av den övergripande gatustrukturen. Den informella gång- och cykelvägen som utgår från Kyrkcentrum och vidare mot sydöst, in i skogsområdet, korsar tänkt tomt för boendet och kommer därför att tas bort. Som kompensation föreslås en gång- och cykelväg dras mellan gångtunneln, busshållplatsen och Kyrkcentrum.



Figur 12, Illustrerar befintliga gångvägar i blått och grönt, där den gröna, vilken kommer blockeras av ny byggnad och tomt, föreslås ersättas med gul sträckning.

2.5.2 Gatumiljö

Närområdets gatu- och gångbanemiljöer är varierat, till stor del separerat (Västerhagsvägen), men även informellt sammanlagt i villaområdets lokalgator.

Planförslag:
Gång- och cykelvägen in mot skogsområdet (**gång- och cykelväg**) kommer att få en förändrad karaktär. Från att tidigare passera en parkering karakteriserad som baksida ramas vägen in med bebyggelse och aktivitet dygnet runt.

2.5.3 Mötesplatser

Kyrkcentrum fungerar idag som mötesplats, främst kopplad till den religiösa verksamheten, men även med friare verksamhet.

Planförslag:
Med ett vårdboende finns möjligheten att de båda verksamheterna stimulerar möten gemensamt, samtidigt som det finns en begränsande faktor i religiös tillhörighet.

2.5.4 Friytor - lek och rekreation

Inom planområdet finns inga särskilt anordnade ytor för vare sig lek eller rekreation. Det anslutande skogsområdet bjuder på ett spännande landskap med stora nivåskillnader men ansluter, förutom med genomgående gång- och cykelbanor, endast in via mindre stigar.

Planförslag:
Planförslaget ska ge förutsättningar för ett intressantare och framförallt tryggare möte mellan bebyggelse och skogsområde. Det anläggs inga allmänt tillgängliga ytor för rekreation, men planförslaget tar heller inga sådana ytor i anspråk, eller försvårar åtkomsten av skogsområdet.

2.5.5 Trafikflöden och prognos

Enligt trafikmätningar genomförda i maj 2015 låg antalet fordonsrörelser vid anslutningen till Kraftleden på cirka 2 500. Skyltad hastighet är 50km/h, men genomsnittlig hastighet var endast 42 km/h. Vid planområdet är dock hastigheten begränsad till 30 km/h.

Planförslag:
I för hållande till befintlig trafikmängd bedöms inte planförslaget leda till någon större ökning av trafiken. Byggnaden begränsas till just vårdboende, och det är då främst personal, besökande samt varuleveranser som genererar trafik.

2.5.6 Kollektivtrafik

Precis i anslutning till nordvästra delen av om planområdet ligger en busshållplats som trafikeras av linje 310, regionbuss mot Krägga och linje 304, den så kallade mjuka linjen, båda med timmestrafik till/från Bålsta station. Busshållplatsen saknar gångvägsanslutning och resenärer tvingas därmed ta sig över en grässlutning eller gå längs Västerhagsvägen för att komma vidare.

Planförslag:
Planförslaget medger en förbättrad koppling mellan busshållplats och närområde, och därmed ökad tillgänglighet till det nya boendet, Kyrkcentrum och närområdet.

2.5.7 Angöring

Befintlig utfart finns i höjd med och till del även inom Kyrkcentrums fastighet, vilken även försörjer den större parkeringen.

Planförslag:

Utfarten vid Kyrkcentrum föreslås försörja även nytt boende. För att säkra utfarten för boendet, och för att fördela kostnader för underhåll av mark och anläggningar, bör därför en gemensamhetsanläggning bildas (**g**$_1$). Anläggningen föreslås även innehålla en mindre del parkering, vilket beskrivs närmre under nästa rubrik (*2.5.8*).

De begränsade anslutningsmöjligheterna till tomten för det särskilda boendet gör att all trafik, besökande som varu- och avfallstransporter, angör via samma infart. Vid utformande av ny byggnad ska samtidigt en separation mellan entré och varuintag eftersträvas.
Vid anläggande av en fördröjningsdamm i ravinen krävs angöringsmöjlighet till densamma för skötsel och underhåll. Möjligheten till angöring säkerställs genom bestämmelse om servitut (**a**$_1$).

2.5.8 Parkering

Inom planområdet finns en större parkering som förutom användning som avställningsplats och tillfälligt upplag kanske främst används för besöksparkering till Kyrkcentrum. Parkeringen ligger samtidigt till största del på kommunal mark. I norra delen av planområdet finns ytterligare parkering, vilken även den är dragen över fastighetsgränsen.

Inom Kyrkcentrums fastighet finns cirka 12 parkeringsplatser, varav cirka 5 är reserverade för personal. På kommunens mark finns ytterligare cirka 11 platser för personal och cirka 25 för besökande.

Figur 13, Befintlig parkering sydväst om Kyrkcentrum.

Planförslag:

Med en föreslagen bebyggelse enligt planförslaget minskas antalet parkeringsplatser söder om Kyrkcentrum och de återstående krävs troligen i stor utsträckning för personal och besöksparkering till det nya boendet.

En verksamhets/fastighets parkeringsbehov ska lösas inom den egna tomten/fastigheten. I detta fall har Kyrkcentrum för avsikt att anlägga en ersättande parkering från in/utfarten mot ravinen, om cirka 18 platser. För ursprungligt behov saknas därmed cirka 7 platser. Vidare föreslås vårdboendet angöra via Svenska kyrkans tomt. För att lösa båda frågorna och ge möjlighet till ett samutnyttjande av parkering avsätts mark för en gemensamhetsanläggning för infart och parkering (**g**$_1$).

Personalparkeringen i norr föreslås övergå i Svenska kyrkans ägo genom en fastighetsreglering.

2.6 Tekniska frågor

2.6.1 Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Ledningsdragningen i området är samtidigt förlagd norr om Västerhagsvägen.

Planförslag:
En anslutning till vårdboendet skulle kräva en ny anslutningspunkt. En ledningsdragning skulle därmed kräva korsande av Västerhagvägen. Med utgångspunkt i marknivåerna i området kommer troligen även en pumpanläggning krävas för att leda spillvattnet till befintligt nät.

2.6.2 Dagvatten

Planområdet ligger inom markavvattningsföretaget Väppeby-Bålsta med utflöde vidare genom Gröna dalen, se nedan. Berörd del av planområdet rör en dagvattenledning under parkeringen, från undergången under Västerhagsvägen med utmynnande i ravinen. Ledningen kopplar även på dagvatten från större delen av parkeringsytan.

Planförslag:
Då befintlig dagvattenledning ligger inom föreslagen byggrätt för vårdboendet, kommer ledningen behöva flyttas. Exakt läge för ny dragning av ledningen avgörs först när vårdboendets utformning är känd. I samrådsförslaget bestäms dock en uppskattad yta för ledningen i fastighetsgräns mellan Svenska kyrkan och vårdboendet (**u_1**).

Föreslagen exploatering kommer att leda till större flöden av dagvatten än i dagsläget. Det är inte enbart oexploaterad mark som berörs, men i enlighet med kommunens dagvattenpolicy, ska inte dagvattenflödet från planområdet öka i och med utbyggnaden.

Även de faktiska förhållandena för området sätter begränsningar på utflöde. Redan idag är flödet genom befintlig ledning och vidare ned i ravinen tidvis i nivå med kapaciteten för nedströms brunn- och ledningssystem.

Tillkommande dagvattenflöden ska därför tas om hand lokalt och i största utsträckning infiltreras inom kvartersmarken. Åtgärder för lokalt omhändertagande kan vara i form av magasin eller mindre damm. För att samtidigt ta höjd för extremregn ska dagvattnet i ravinen regleras. I dagsläget finns tydliga spår på närtidserosion i ravinen. Erosion är vad som en gång skapat ravinen, men för att begränsa dess utbredning krävs åtgärder. Vid planläggningen av Kyrkcentrum (Y18) föreslogs ravinens början gestaltas som en mindre damm med ett djup på mellan 30-50 cm. Dels med tanke på dagvattnet, men även med tanke på erosionen. I planen medges/krävs därför anordnande av en fördröjningsdamm i ravinen (**fördröjning**). För att utreda en specifik minsta volymkapacitet krävs mer kunskap om faktiskt tänkt byggnad, och det kommer därför vara föremål för vidare utredning och arbete inför granskningen av planen.

2.6.3 Markavvattning

Planområdet berör markavvattningsföretaget Väppeby-Bålsta, och dess dragning ned mot Gröna dalen och i förlängningen Kalmarviken.

Planförslag:

Med föreslagna övergripande åtgärder kring dagvatten bedöms inte markavvattningsföretaget påverkas. Åtgärderna kommer samtidigt att specificeras mer i detalj under fortsatt planarbete (granskningshandling), när en exploatör samt ett mer konkret byggnadsförslag finns i åtanke. Samtidigt har kommunen för avsikt att upphäva företaget i samband med framtagande av planprogram för Gröna dalen.

2.6.4 Översvämningsrisk

I och med planområdets läge, med stora nivåskillnader främst ned mot nordöst samt i ravinens början, bedöms risken för översvämning inom planområdet som väldigt liten. Risken för lokal översvämning nedströms från planområdet bedöms som högre. Vid extremregn ansamlas inte bara dagvatten från ledningssystem utan även från det större skogsområdet.

Planförslag:

För att inte förvärra situationen nedströms läggs stor vikt vid lokalt omhändertagande av dagvatten, som behandlas under föregående rubrik (*2.6.2*).

2.6.5 El-, tele- och datanät

El-, tele- och datanät finns draget i närområdet och anslutet till närmaste bebyggelse.

2.6.6 Värme

Håbo kommuns energi- och klimatstrategi *Fossilbränslefri kommun 2050* ger bland annat riktlinjer för uppvärmningsalternativ. 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:

Närmaste fjärrvärmeledning är anslutningsledning till Västerängsskolan. Utan att noggrannare undersöka förutsättningarna för dragning uppskattas den genaste dragningen mot vårdboendet till cirka 400 meter. Möjlighet till anslutning bedöms lämpligen i samråd med EON, ägare av ledningsnätet. Om fjärrvärme inte är ett alternativ föreslås uppvärmning ske med förnybara energikällor alternativt med någon form av värmepump.

2.6.7 Avfallshantering

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

Planförslag:

För planområdet gäller att utrymmen och kärl ska dimensioneras för en hållbar avfallshantering. Kärlstorlekar och hämtningsintervall ska anpassas till antalet boende och framtida förändringar.

2.7 Störningar, hälsa och säkerhet

2.7.1 Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft och vatten

Planområdet ligger så pass till att fordonstrafiken inte riskerar normen för luftkvalité. Planområdets läge, på avstånd från större vägar och med en förhållandevis gles bebyggelse medför låga bakgrundshalter av både kväveoxid och partiklar. I dagsläget riskerar inte MKN för luft att överskridas.

Omhändertagandet av dagvattnet sker idag genom ledningsnät, via ravinen, för att sedan kopplas på ledningsnätet igen och slutligen nå Kalmarviken. Som beskrivits tidigare under rubrik (*2.3.5*) uppnår Kalmarviken god ekologisk status, men inte god kemisk status.

Planförslag:

Planförslaget kommer leda till viss ökad trafik i närområdet, men inte av den omfattningen att MKN för luft riskerar att överskridas. För att uppnå MKN för vatten räcker det inte med att undvika försämrad kvalité, utan planering som denna ska verka för en förbättrad kvalité. Genom föreslagen dagvattenhanteringen är bedömningen att kvalitén kan förbättras, om än högst marginellt för recipienten.

2.7.2 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/m3.

Planförslag:

Det finns inga gjorda mätningar i direkt anslutning till planområdet, men med tanke på områdets geologiska förutsättningar ska ny byggnad utföras radonsäkert.

2.7.3 Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom området. Då delar av platsen, som föreslås för bostadsbebyggelse, använts som parkeringsplats kan det ha förekommit läckage från fordon och därmed förorenad mark. En miljöteknisk undersökning kommer därför att krävas innan eller i samband med projektering av boendet. Samtidigt bedöms eventuella föroreningar inte äventyra syftet med planen och undersökning samt eventuell sanering bedöms därför inte som nödvändig innan samråd.

2.7.4 Buller och vibrationer

Utifrån dagens trafikflöde längs Västerhagsvägen och skyltad hastighet mellan 30 och 50 km/h bör riktvärdet om 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå uppnås på cirka 20 till 25 meters avstånd från vägens mitt.

Planförslag:

För att säkerställa minsta avstånd mellan Västerhagsvägen och ny bostadsbyggnad genomfördes en bullerutredning (ÅF 2016). Utredningen bygger på ovan redovisade trafikmängd, tillägg utifrån förväntad exploatering inom planområdet och vid Björkvallen, samt en generell uppräkning av trafikflödet på två procent per år till och med 2026.

Utredningen visar på ett minsta avstånd på omkring 19 meter för att uppnå värden under riktvärdet om 55 dB(A) ekvivalent nivå vid en teoretisk fasad.

Minsta byggnadsavstånd till Västerhagsvägen föreslås därför utformas utifrån utredningen, men med en mindre buffert som marginal, totalt cirka 20 meter. Om det under fortsatt planarbete visar sig lämpligt av andra skäl att placera en byggnad närmare och/eller om byggnadens fasad utformas så att olika delar av fasaden reflekterar ljud mot annan del ska en komplettering av utredningen göras.

En gemensam uteplats föreslås bakom byggnaden, ut mot skogen. På så sätt ges alla boende tillgång till en skyddad utemiljö. Ytterligare uteplatser kan anordnas åt valfritt väderstreck. Vid byggnation nära inpå Västerhagsvägen bör samtidigt uteplatser mot vägen undvikas.

2.7.5 Barnkonventionen

Barnkonventionen gör gällande 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:

I detta fall, med ett planförslag fokuserat på vårdboende och vid en tidigare parkering, har inte barn som grupp hörts särskilt för synpunkter på förslaget. Med en tydlig avgränsning mot gång- och cykelväg och ravin bedöms planen kunna stärka sammanhanget mellan bebyggelse och skogsområde. En spännande lekmiljö, i form av bland annat ravinen, påverkas men bör även fortsatt kunna fungera som inspirerande lekmiljö. Med en aktivt använd byggnad/tomt i anslutning finns förutsättningar för att närområdet även upplevas tryggare. Vårdboendet kommer troligen även fungera som ett lokalt landmärke och på så sätt förenkla barns orientering i närområdet, som del i väg till skola eller på väg till och från någon aktivitet.

2.7.6 Trygghet

Idag upplevs parkeringen som baksida. Området används sparsamt för avställning, exempelvis för timmer, alternativt som uppställningsplats för lastbilar.

Planförslag:

Som tidigare nämnts skapas ett sammanhang och en orienterbarhet med en ny byggnad. Vidare ges förutsättningar för aktiviteter under hela dygnet och därmed uppmärksamhet kring byggnadens närområde under stora delar av dygnet.

På så sätt stärks säkerheten i viss utsträckning, men framförallt den upplevda tryggheten. För personer som passerar området och barn och unga som leker i närområdet.

Vidare kräver planen en variation i fasaden mot gång- och cykelvägen för att på så sätt undvika en monoton och potentiellt otrygg närmiljö.

3. GENOMFÖRANDE

Planbeskrivningens redovisning av hur planen är avsedd att genomföras ska bland annat innehålla de ekonomiska, tekniska och organisatoriska åtgärder som måste till för att genomföra detaljplanen på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det kan till exempel handla om ansvarsfördelningen mellan kommun och exploatör samt övriga inblandade i detaljplanens genomförande. Det ska även framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar.

3.1 Ansvarsfördelning/huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av allmänna platser, gator, torg och parker samt vatten- och avloppsledningar

Håbo kommun ansvarar för utbyggnad av allmänna platser och vatten- och avloppsledningar.
Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten inom kvartersmark.
E-on ansvarar för utbyggnad av elnät och eventuell fjärrvärme.
Övriga nätägare (bredband, tele) ansvarar för utbyggnad av sina ledningar inom planområdet.

3.2 Avtal

Planläggningen har startats på initiativ av kommunen på grund av en brist på lägenheter för personer i behov av särskilt stöd. Kommunen har för avsikt att hyra lokaler för att täcka behovet och ska därför genomföra en hyresupphandling med ett sale and lease back förfarande parallellt med framtagandet av denna plan. Upphandlingen tar utgångspunkt i kommunens behov med övergripande fysiska förutsättningar fastslagna i samrådshandlingen. Vilka avtal som behöver tecknas och hur dessa kommer att vara utformade är ännu inte klart i detta tidiga skede.

3.3 Fastighetsrättsliga åtgärder

3.3.1 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fem fastigheter:

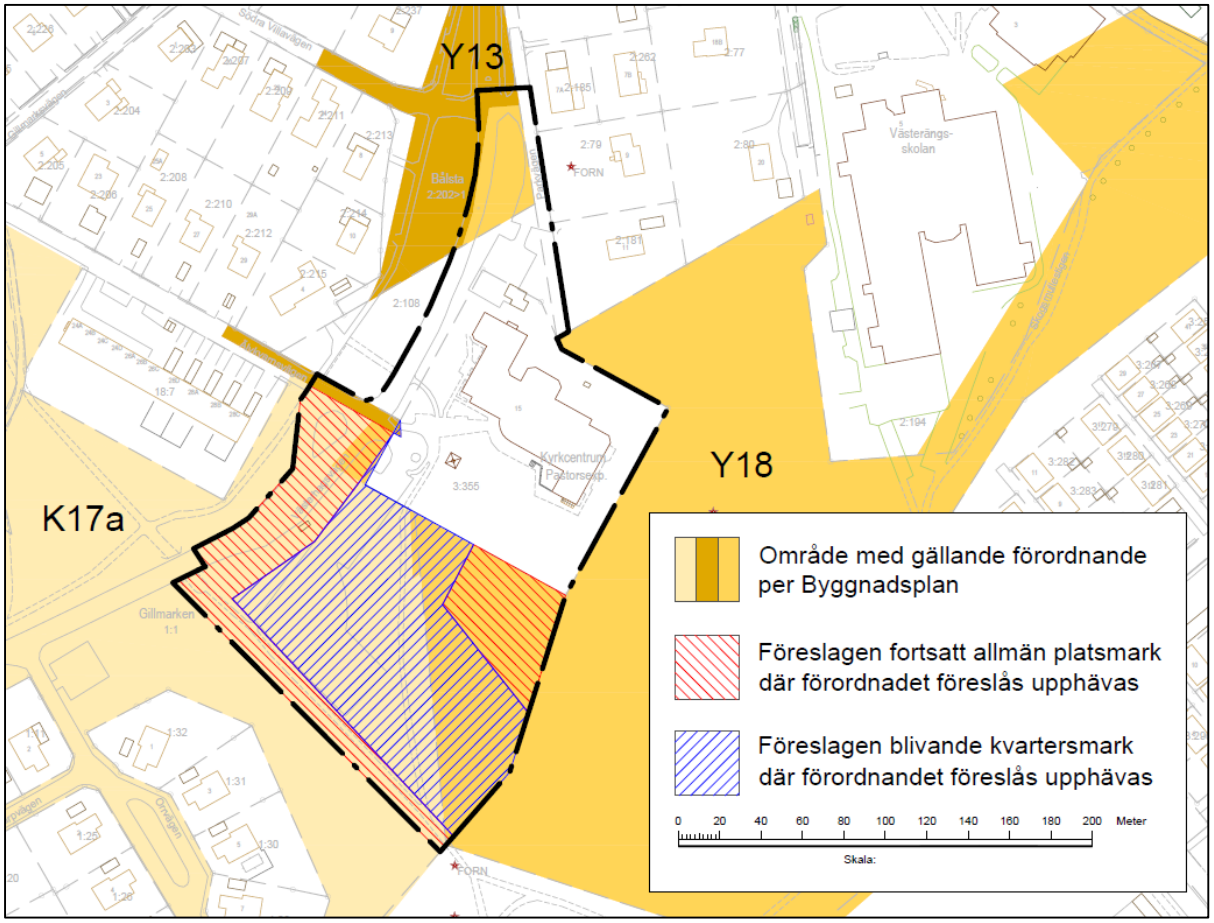
Gillmarken 1:1, Bålsta 2:108, 2:202 och 3:354 som ägs av Håbo kommun och till största del består utav gatu- och parkmark samt Bålsta 3:355 som ägs av Svenska kyrkan och innefattar Kyrkcentrum.

Vidare berör planområdet den samfällda marken Bålsta s:28. Bålsta s:28 har åtta delägande fastigheter, Bålsta 2:75–2:80 och 2:110, som samtliga ägs av privatpersoner och Bålsta 2:234 som ägs av Håbo kommun.

3.3.2 Förordnanden enligt 113 § byggnadslagen

I den nya detaljplanen tas del av den allmänna platsmarken i anspråk till kvartersmark för vårdboende och parkering. Detta görs med anledning av att det idag finns ett stort behov av lägenheter för särskilt boende och att behovet bedöms fortsätta öka, dels på grund av en åldrande befolkning och dels på en totalt sett ökande befolkning i kommunen. Möjliga platser för att uppföra ett sådant boende i Bålsta har utretts och platsen ifråga, i anslutning till

Kyrkcentrum och skogsområde, bedömdes som lämpligast (dnr. KS 2016/293). Behovet av vårdboendet bedöms i detta fall väga så tungt att det överväger intresset av ett fortsatt förordnande. Utöver detta bör även kvalitén/användningen av den föreslaget ianspråktagna marken beröras. Marken är ianspråktagen för parkering till skillnad naturmark (gällande plan). Vidare kommer det även fortsatt finnas god tillgång till natur- och parkmark för rekreation i närområdet. Områden där förordnandet föreslås upphävas redovisas härunder. Detaljplanen berör tre skilda byggnadsplaner, men förordnandena föreslås endast upphävas för planerna K17a och Y18.



Figur 14, Redovisning av föreslagna områden för upphävande av förordnande enligt § 113 Byggnadslagen, med föreslagen detaljplan och dess bestämmelser som bakgrund. Byggnadsplanerna avgränsas i blå streckprickad linje.

För planen K17a gäller förordnandet oförändrat från K17 och berör parkering och del av skogsmarken. Upphävandet föreslås för all berörd mark inom K17a, där utpekad del i rött även fortsatt kommer att vara bestämd som allmän platsmark (natur samt gång- och cykelväg). Liknande gäller för Y18, där del av skogen föreslås tas i anspråk av kvartersmark, men där ravinen fortsatt ska vara allmän platsmark. Marken i norra delen av området föreslås fortsätta vara allmän platsmark i sin helhet och förordnandet, meddelat i samband med planen Y2 inom nuvarande planen Y13, föreslås därför inte upphävas där.

För att mark som är belastad med ett förordnande enligt 113§ byggnadslagen ska kunna tas i anspråk för annat ändamål krävs att Länsstyrelsen, efter ansökan från kommunen, fattar beslut om att upphäva förordnandet. Innan detta sker ska kommunen ha informerat berörda

fastighetsägare samt sammanställt eventuella synpunkter, vilka bifogas ansökan. Berörda fastighetsägare anses normalt vara de vars fastighet inbegrips i byggnadsplanen där förordnandet föreslås upphävas.

Ett beslut om upphävande ska ha vunnit laga kraft innan detaljplanen antas. Därför sker processen kring upphävandet parallellt med detaljplanens samrådsskede.

3.3.3 Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, servitut m.m.

Som del i genomförandet av planen kommer fastighetsbildning vara aktuellt för det blivande vårdboendet genom avstyckning och fastighetsreglering från fastigheterna Gillmarken 1:1 och Bålsta 3:354 som båda ägs av Håbo kommun.

Vidare krävs fastighetsreglering från Bålsta 2:108 som ägs av Håbo kommun till Bålsta 3:355 som ägs av Svenska kyrkan för den norra parkeringen.

Om den slutliga detaljplanen ska innehålla en fördröjningsdamm i ravinen kommer det även att krävas en fastighetsreglering av mark från Bålsta 3:355 till Bålsta 3:354.

Om en ny dagvattenledning ska gå i det blivande u-området bör ledningsrätt bildas till förmån för lämplig kommunägd fastighet.

En gemensamhetsanläggning bör bildas för den nya fastigheten för vårdboende och Bålsta 3:355 för parkeringsändamål. Ett markreservat för gemensamhetsanläggning (g) i en detaljplan måste enligt 4:18 plan- och bygglagen uppfylla anläggningslagens 5-6§§ om väsentlighet och båtnad för de ingående fastigheterna. En gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål kommer att bidra till ett mer effektivt utnyttjande av parkeringsplatserna då verksamheterna till viss del bedöms ha olika besökstoppar. Vidare bedöms båda fastigheterna var för sig kunna få problem med att ordna parkering helt och hållet inom den egna fastigheten vilket är en huvudregel inom såväl detaljplanearbete som fastighetsbildning. En gemensamhetsanläggning skulle därmed innebära en nytta för de båda fastigheterna. Med anledning av detta bedöms såväl väsentlighets- som båtnadskravet vara uppfyllt. I en gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål ska även utfarten ingå i gemensamhetsanläggningen då det är olämpligt med fler än en utfart från planområdet till Västerängsvägen och detta bedöms vara den blivande vårdfastighetens enda möjliga utfart.

Den del av den samfällda vägen Bålsta s:28 som ligger inom planområdet bör lösas in av kommunen, i första hand genom frivillig överenskommelse och endast vid behov genom inlösen.

Det finns två andelsservitut i fastigheterna Bålsta 2:78s respektive Bålsta 2:79s andelar i den samfällda vägen Bålsta s:28. Dessa andelsservitut berörs av planområdet men rättighetshavarna Bålsta 2:181 och 2:185 bedöms inte påverkas negativt då deras rätt att komma ut från fastigheten genom planområdet sker på kommunal gata. Övriga andelsservitut berör inte omedelbart planområdet.

De servitut och ledningsrätter som belastar fastigheterna inom planområdet berör ej själva planområdet.

3.3.4 Konsekvenser av fastighetsbildning

Ny fastighet för vårdboendet samt Bålsta 3:355 kan komma att ingå i en gemensamhetsanläggning. Kostnader för bildandet av en gemensamhetsanläggning samt anläggningskostnader och senare drift och underhåll kommer att belasta de ingående fastigheterna.

Fastighetsreglering av den norra parkeringen på Bålsta 2:108 möjliggör att parkering för Bålsta 3:355s behov sker inom fastigheten och inte på kommunal mark. Kostnader för fastighetsbildning och för markförvärvet kommer att belasta Bålsta 3:355. Kostnader för drift och underhåll belastar därefter inte längre kommunen utan Bålsta 3:355.

Fastighetsreglering mellan Bålsta 3:355 och Bålsta 3:354 för fördröjningsdamm är nödvändig för om den ska kunna skapas. Kommunen står för kostnader för fastighetsreglering och markförvärvet samt det framtida underhållet av anläggningen.

Bålsta 3:355 kan komma att belastas med ett servitut till förmån för Bålsta 3:354 för att kunna nå en ny fördröjningsdamm med fordon. Belastningen är samtidigt av det mindre slaget, då eventuell angöring föreslås ske via Kyrkans föreslagna parkering samt att infarten redan idag används för angöring till parkering utanför Kyrkans fastighet. Eventuella kostnader för detta ska bäras av kommunen i egenskap av ägare till Bålsta 3:354.

3.4 Ekonomiska frågor

3.4.1 Utbyggnad av allmänna platser och allmänna anläggningar

Ett genomförande av planförslaget innebär att en allmän gångväg anläggs längs Västerhagsvägen, från underpassage till Kyrkcentrum samt med anslutning till Busshållplatsen. Gångvägens standard ska följa kommunens tekniska handbok, där möte mellan två trafikanter ska vara möjligt. Den nya gångvägen måste byggas med anledning av att den befintliga tas bort då marken ska bebyggas med vårdboende. Med anledning av exploatörens nytta av att ta bort befintlig gångväg ska denne också bekosta anläggandet av en ny.

Vidare krävs iordningställande av dagvattenlösning, där utloppet i ravinen kräver åtgärder för att minimera erosion. Kostnadsfördelning för åtgärden kommer att klargöras i det fortsatta planarbetet, när åtgärder och aktörer är kända.

3.4.2 Markersättning och inlösen

Exploatören av vårdboendet, tillika tänkt fastighetsägare, ska förvärva kvartersmarken bestämd för vårdboende (**D_1**) från kommunen. Ersättningsnivåer fastställs parallellt med planarbetet och redovisas därför först senare i planprocessen.

Svenska kyrkan ska ersätta kommunen för parkeringsmarken i norr enligt överenskommelse om fastighetsreglering som ska träffas innan detaljplanen antas.

Svenska kyrkan ska ersättas för mark som denne får avstå till förmån för en fördröjningsdamm samt för servitut för servicefordon fram till densamma.

Ersättning mellan Bålsta 3:355 och ny fastighet för vårdboendet i samband med lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning kan komma att bli aktuell.

Med undantag av eventuell fördröjningsdamm, ägs redan idag all föreslagen allmän platsmark till fullo av kommunen.

3.4.3 Kostnader fastighetsbildning

Exploatören för vårdboendet, tillika dess fastighetsägare, står för avstyckning och fastighetsreglering av ny fastighet.

Svenska kyrkan bekostar fastighetsreglering för införlivande av personalparkeringen, från Bålsta 2:108 till Bålsta 3:355.

Gemensamhetsanläggning för samutnyttjande av parkering och infart står Svenska kyrkan och exploatören för gemensamt, där fördelningen fastställs i samband med lantmäteriförrättning.

Håbo kommun bekostar eventuell ledningsrätt.

3.5 Tekniska åtgärder

3.5.1 Utbyggnadsordning

Första steg i genomförandet av planen blir att anordna ny besöksparkering, inom Kyrkcentrums egen fastighet, samt eventuell gemensamhetsanläggning. Först därefter kan byggnationen av vårdboendet starta utan att störa Kyrkcentrums verksamhet.

3.5.2 Tekniska utredningar

Som del i utredningsarbetet har en bullerutredning och en geoteknisk undersökning genomförts för del av planområdet som föreslås bebyggas med ny byggnad. Vidare kommer en arkeologisk utredning att genomföras. För att klarlägga dagvattenhanteringen och dess förväntade effekt och tas en dagvattenutredning tas fram när exploatörens skisser finns tillgängliga (inför granskning).

Bullerutredningen visar att fasad som ska uppfylla riktvärdet om 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte får byggas närmare Västerhagsvägen än 19 meter. Riktvärdet berör endast bostads/lägenhetsdel, och förråds eller personal utrymmen skulle därmed kunna läggas närmare. De olika utrymmena går samtidigt inte att reglera i en detaljplan och gränsen hålls därför vid 19 meter.

Den geotekniska undersökningen visar på grundläggningsförhållanden och ger förslag på grundläggning av vårdboendet både med och utan källare. Beroende på utsträckning och läge på byggnaden krävs olika typer av grundläggning, från platta på mark till kortare pålning.

Den arkeologiska utredningen genomförs först efter samrådstiden och redovisas därför först under granskningen. Utredningen ligger sedan till grund för eventuell revidering av planens användningsområden, alternativt till vidare undersökning.

En miljöteknisk markundersökning för tidigare parkering tas fram innan eller i samband med projekteringen av boendet.

4. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG

I de fall en plan som krävs enligt lag eller annan författning bedöms leda till betydande miljöpåverkan ska de, enligt 6 kap 11-18 § miljöbalken göras en miljöbedömning av planen. För att bedöma om en plan leder till betydande miljöpåverkan upprättas en behovsbedömning. Sådan behovsbedömning av detaljplanen har gjorts och beskrivs kortfattat under rubrik *2.2.5.*

Om en plan istället antas leda till betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. MKB:n används för att få en helhetsbild av den påverkan en detaljplan kan få på miljön, människors hälsa och hushållningen av resurser.

Då ingen MKB upprättats följer nedan en övergripande redovisning av planens bedömda konsekvenser.

4.1 Miljökonsekvenser

Planområdet ligger i nära anslutning till Gamla Bålsta och i direkt anslutning till busshållplats för både mjuk linje och vanlig linjetrafik. Det finns därmed förutsättningar för att ta sig till och från platsen. Då vårdboenden i Bålsta försörjer hela kommunen finns det samtidigt inte möjlighet att garantera kollektiv- eller gång- och cykelanslutning för alla besökande.

Vårdboendet föreslås anläggas på huvudsakligen plan mark, till viss del redan ianspråktagen. På så sätt minimeras ingrep i mark och natur.
Med en dagvattenlösning som övergripande har beskrivits ovan finns goda förutsättningar att dels förbättra vattenkvalitén, men även minska påverkan av dagvattnet längre ned i systemet vid extrema flöden.

4.2 Sociala konsekvenser

Läget nära Gamla Bålsta och i direkt anslutning till Kyrkcentrum samt skogsområdet ger förutsättningar för ett socialt och kulturellt utbyte, både för anställda, boende och besökande. Läget ger även goda förutsättningar för rekreation, promenader etc.

Föreslagen exploatering bidrar även till att fylla en tidigare baksida med aktivitet under stora delar av, om inte hela, dygnet. Entrén till skogsområdet i från norr blir tydligare och barn och unga kan få en tydligare anknytning till platsen, då den tillförs en större och lätt igenkänd byggnad. Den förstärkta kopplingen platsen och i förlängningen även till underpassagen av Västerhagsvägen kan även stärka dess användning och ett tryggt korsande av vägen.

Eftersom den arkeologiska utredningen ännu inte är gjord går det inte att svara för vilka konsekvenser planen kan få för eventuella fynd av fornlämningar. Avsikten är dock att planen inte ska påverka eventuella fynd negativt.

4.3 Ekonomiska konsekvenser

I dagsläget hyr kommunen ett antal platser på särskilt boende i angränsade kommuner. Dels har kommunen sämre kontroll på de ekonomiska förutsättningarna och dels är tillgången osäker. Med ett boende i storleksordningen för planen, där kommunen hyr lokal eller verksamhet, garanteras kommunen platserna till en i förtid känd kostnad.

Ett genomförande av planen innebär även att kommunal mark övergår i privat ägo, till Svenska kyrka och till en framtida ägare av vårdboendet. Det gäller bland annat mark som

nyttjas av exempelvis Svenska kyrkan, men som driftas av kommunen. Förändringen innebär därmed en något minskad kostnad för drift av parkeringen, samtidigt som den tillkommande gångvägen med koppling till busshållplatsen medför något ökade kostnader.

En ytterligare konsekvens av att kommunal mark övergår i privatägo är att kommunen får en inkomst till följd av marköverlåtelse som ska ske till marknadspris utifrån den nya detaljplanens tillåtna användning.

Bålsta i mars 2017
Håbo kommun

Isabell Lundberg
Plan- och utvecklingschef

Anton Karlsson
Planarkitekt

Sara Veidemann
Mark- & exploateringsingenjör