

Detaljplan för Bålsta 1:35, 1:36, Lyckebo

I Bålsta

Håbo kommun, Uppsala län

DPL 428

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

PBL (2010:900)

Godkännande: 2016-03-14

Antagande: 2016-04-04

Lagakraft:

Genomförandetid: 5 år

Detaljplaneprocessen

Att ta fram en ny detaljplan är en demokratisk process. Grannar och andra som berörs (s.k. sakägare) måste få möjlighet att lämna sina synpunkter på planen. Planen antas sedan av de folkvalda i kommunfullmäktige eller i kommunstyrelsen.



Planförfarande/Kommunala beslut

Planförfarandet när en ny detaljplan tas fram är reglerat i Plan- och bygglagen. Kommunstyrelsen har 2014-06-11 (KS 2014/36 §95) i enlighet med Plan- och bygglagen beslutat att planläggningen handläggas med normalt planförfarande då planändringen är av intresse för allmänheten. Eftersom beslutet togs efter den 2 maj 2011 handläggs detaljplanen enligt nya plan- och bygglagen.

Tidplan

Beräknad ungefärlig tidpunkt för antagande är 4:e kvartalet 2015/1:a kvartalet 2016

Handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Innehållsförteckning

1.INLEDNING	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Förenligt med 3, 4, och 5 kap MB	4
2.1. PLANADATA.....	4
Läge	4
Planområde, areal.....	5
Markägoförhållanden	5
3.2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	5
Riksintresse	5
Översiktliga planer	6
Gällande detaljplaner/områdesbestämmelser och förordnanden.....	6
Strandskydd.....	6
4.3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/DAGSLÄGE	6
Mark	6
Bebyggelse.....	7
Gator, trafik, teknisk försörjning.....	8
Störningar	9
5.4. PLANFÖRSLAG	9
Allmänt.....	9
Bebyggelse.....	10
Vägar, trafik, parkeringen.....	11
Teknisk försörjning.....	11
Störningsskydd	12
6.5. KONSEKVENSBESKRIVNING	13
Miljö	13
Sociala konsekvenser	15
7.6. GENOMFÖRANDE.....	15
Organisatoriska åtgärder.....	15
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	16
Ekonomiska konsekvenser	17
Tekniska åtgärder	17
Inverkan på miljön.....	19
8.MEDVERKANDE	21
Konsult/Fastighetsägare	21
Tjänstemän.....	21
9.REFERENSER/PLANERINGSUNDERLAG	21
Utredningar.....	21

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Syfte med planläggning av fastigheter Bålsta 1:35 och 1:36 i Bålsta tätort är att möjliggöra utbyggnad av två flerbostadshus med ca 30 ungdomslägenheter. Fastighetsägarens önskemål är att bygga ca 30 nya ungdomslägenheter varav

- 10 st 2:or (ca 55 kvm/st)
- 20 st 1:or (ca 30 kvm/st)

Lägenheter avses uppföras i form av ett eller fler flerbostadshus i två/tre plan.

Förenligt med 3, 4, och 5 kap MB

Förslaget till detaljplan bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

1. PLANADATA

Läge

Planområdet är beläget i centrala Bålsta, mellan Stockholmsvägen och järnvägen, ca 500 m från bussterminalen invid resecentrummet.



Figur 1 – Planområdets läge i Bålsta tätort

Planområde, areal

Planområde omfattar två fastigheter, Bålsta 1:35 och Bålsta 1:36 samt en del av Bålsta 1:614 (Perslund). Planområdets areal är ca 4 000 m².



Figur 2 - Flygfoto– förslag till avgränsning av detaljplan för Bålsta 1:35 och Bålsta 1:36

Markägoförhållanden

Fastigheter Bålsta 1:35 och 1:36 ägs av 746 Entreprenad Bygg & El AB och Bålsta 1:614 ägs av Håbo kommun.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintresse

Planområde gränsar i norr till Mäljarbanan som utgör riksintresse för kommunikation (järnväg).

Översiktliga planer

Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Bålsta tätort, antagen 2010-06-14. I den fördjupade översiktsplanen är centrala Bålsta avsedd för bostäder och komplementerservice. Komplettering och förtätning av centrala Bålsta med nya lägenheter är förenligt med intentionerna i fördjupad översiktsplan. Området ligger på gångavstånd till både gamla Bålsta och nya Bålsta centrum.

Kommunen bedömde att detaljplaneprogram inte behövs upprättas. Detaljplanen har därför inte föregåtts av program med programsamråd.

Gällande detaljplaner/områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas idag av en gammal byggnadsplan *Y2 Bålsta stationssamhälle* som vann laga kraft 1956-01-10 och vars genomförandetid gick ut. I *Y2 Bålsta stationssamhälle* är fastigheter i fråga betecknade med BFIv dvs. planlagda för:

- bostadsändamål (B);
- friliggande hus i ett plan (FI), endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan garagebyggnad). På med ”F” betecknat område får högst en femtedel av tomten bebyggas;
- utöver angivet våningsantal får en vind inredas (v).

Inom planområdet finns inga allmänna ytor som omfattas av länsstyrelsens förordnande enligt § 113 byggnadslagen (BL).

Planområdet gränsar även i norr och i söder till gällande detaljplan 260, samt i väst till gällande detaljplan 349 och 408 (Glastomten, på södra sidan Stockholmsvägen).

Strandskydd

Inom planområdet finns inga vattendrag eller vattenytor som omfattas av strandskyddsbestämmelserna i Miljöbalken.

3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/DAGSLÄGE

Mark

Mark och vegetation

Inga hårdgjorda ytor finns på varken Bålsta 1:35 eller 1:36. Ytor som används för tillgång till husen är täckta med grus. Övriga ytor består av en gräsmatta i undermåligt skick och av några stycken träd (tall, björk).

Friytor - Lek och rekreation

Inga ordnande lekytor eller dylikt finns inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger på en ås som utmärker postglacial sand och i mindre utsträckning urberg som jordart. Åsen sträcker sig längs Stockholmsvägen och järnvägen från Kalmarsand till Gamla Bålsta. Eventuellt behov av teknisk undersökning i samband med ny bebyggelse ska utredas vid bygglovsprövning.

Risk för skred/höga vattenstånd

Marken inom planområdet bedöms inte innebära risk för vare sig skred eller högt vattenstånd.

Vattenområden

Planområde omfattar inte något vattenområde eller någon annan vattenförekomst.

Grundvattenskydd

Grundvattenskydd enligt hälsovårdsstadgan 1961-07-14 akt 03-G23:7 gäller både inom och utom planområdet. Enligt VISS (Vatten Informations System Sverige), håller grundvattenkvalitet en god status för planområdet.

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljökvalitetsnormer är särskilt viktiga vid fysisk planering. Den planerade exploateringen får inte försvåra möjligheterna att med olika åtgärder uppnå god vattenstatus samt att nuvarandestatus inte får försämrats. Planområdet ligger inom Mälarens avrinningsområde.

Recipient för planområdet är i dagsläget Mälaren-Gripsholmsviken. Enligt VISS har Mälaren-Gripsholmsviken god ekologisk status och uppnår god kemisk status, undantaget kvicksilver. Recipienten ska dock förändras och delas upp i fler, mindre områden. Ny recipient för planområdet blir Mälaren-Prästjärden (SE 657160-160170).

Miljökvalitetsnormerna är fastställda så att Mälaren-Gripsholmsviken har:

- god ekologisk status (med tidsfrist till 2021 på grund av övergödning), och
- god kemisk ytvattenstatus 2015 (19FS 2009:36).

Detaljplanens genomförande får inte försvåra uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för vatten. Miljökvalitetsnormer enligt förordningen för fisk och musselvatten (2001:544) gäller för Mälaren. Detaljplanens genomförande får inte försvåra uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för fiskvatten. Se vidare under rubriken dagvatten.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen förorenad mark.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde enligt kommunens markradonutredning. Vid ombyggnation eller nybyggnation eller om några andra byggåtgärder vidtas på befintliga byggnader ska en ny radonmätning utföras. Vid ombyggnation eller nybyggnation ska byggnader uppföras i radonsäkert utförande (enligt BBR). Riktvärdet av 200 Bq/m³ för radon i inomhusluft i bostäder, förskolor, skolor och andra allmänna lokaler får inte överskridas.

Kulturmiljö och fornlämningar

Fastigheter Bålsta 1:35 och 1:36 uppmärksammades i kulturmiljöprogram och omfattas av en zon som klassas som kulturmiljövärd av lokalt intresse. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller andra zoner intressanta ur arkeologisk synvinkel.

Bebyggelse

Bostäder

Bostäder inom planområdet finns numera i både bostadshus (huvudbyggnad) och i komplementbyggnad som används delvis för kontorsändamål.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Arbetsplatser i form av kontorslokaler finns i komplementbyggnad placerad i bakkdelen av Bålsta 1:35 nära järnvägen.

Kommersiell/offentlig service

Inom planområdet finns varken kommersiella eller offentliga servicen.

Tillgänglighet

Planområdet är tillgängligt från Stockholmsvägen genom en gemensam infart/utfart på Bålsta 1:35. Grusväg leder till parkeringsplan mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad och följer markens lutning.

Byggnadskultur och gestaltning

Bostadshus (huvudbyggnad) som ligger på gränsen mellan Bålsta 1:35 och 1:36 är uppmärksammat i Håbo kommuns kulturmiljöprogram. Det är byggt 1920 och renoverat 1953. Vid renoveringen byttes de ursprungliga T-fönstren ut. Både bostadshuset och den före detta tvättstugan är reveterade medan de övriga uthusen har rödfärgad locklistpanel. Husen har ett kultur- och arkitekturhistoriskt värde då de är välbevarade och typiska för sin tid.

Bebyggelsens karaktärsdrag

Planområdet utgörs huvudsakligen av två tomter bebyggda med ett fristående envånings bostadshus med en envånings komplementbyggnad och några små uthus.

Angränsande bebyggelse

Bebyggelse som ligger väster om planområdet präglas av friliggande envåningshus av samma slag, med fasader av träpaneler i gul kulör och med sadeltak med tegeltakpannor. Bebyggelse söder om planområdet (Glastomten) kommer att genomgå en står förändring, från en friliggande villa till ett bostadsområde bebyggt med 5 medelstora flerbostadshus.

Skyddsrum

Området ingår inte i någon skyddsrumsort.

Gator, trafik, teknisk försörjning

Gatunät

Planområdet omges från södra och västra sidan av Stockholmsvägen respektive Perslund. Infart/utfart från planområdet är placerad på gränsen mellan Stockholmsvägen och Bålsta 1:36. Trafikmätning på Stockholmsvägen i maj/juni 2015 visar en årsmedelsdygnstrafik (ÅDT) om:

- ÅDT vardag: 9 494 (8 500 – 10 000) fordon, tung trafik 8,5%
- ÅDT snitt vecka: 8 729

Huvudmannaskap

Lokalgatan Perslund ligger på fastighet Bålsta1:614 som ägs av Håbo kommun. Tidigare fastställt enskilt huvudmannaskap enligt gällande byggnadsplanen Y2 gäller fortfarande.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik mellan Gamla Bålsta och resecentrummet sker längs Stockholmsvägen. Den är försedd med trottoarer på ömse sidor körbanan och med en cykelbana på norra sidan av Stockholmsvägen. Perslund består av ca 4 m bred körbana utan trottoar eller cykelbana. Körbana används för både fordons- och gångtrafik.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger mellan två viktiga stråk för kollektivtrafik: Mäljarbanan (järnväg) och Stockholmsvägen (busstrafik). Mäljarbanan trafikeras såväl av pendel- och regionaltåg till och från Stockholm som tåg västerut (Enköping, Västerås etc.). Vid Bålsta järnvägsstation, knappt 500 meter sydost om planområdet, finns busshållplatser för samtliga busslinjer som trafikerar Bålsta. Hållplats finns även norrut längs Stockholmsvägen (Lilla Hagalund).

Parkering, varumottagning och utfarter

För parkering av personbilar används en grusplan mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad.

Vatten och avlopp

Planområdet är försett med vatten och avlopp. Tvärs över båda tomterna går VA-ledningar med två brunnar. En anslutningspunkt ligger nära bostadshuset. Förutom i en liten del över Bålsta 1:37 är ledningars placering inte juridiskt reglerad i form av påskrivet servitutavtal eller ledningsrätt. Detta ska regleras med den här detaljplanen.

Dagvatten

Planområdet är försett med dagvattenledningar längs Perslund gata med dagvattenanordning vid korsningen av Perslund och Stockholmsvägen. Befintlig dagvattenledning leder dagvatten till dagvattenanordning DNB1531. Varken Bålsta 1:35 eller 1:36 är anslutna till dagvattenledningsnät.

Värme

Planområde är inte anslutet till fjärrvärmenät. Fjärrvärmenätet är utbyggt i anslutning till planområdet (söder om planområdet).

EI

Befintlig bebyggelse i närområdet är ansluten till befintligt elnät, tele- och dataledningar.

Avfall

Avfall samlas i kärnen vid infarten från Stockholmsvägen och hanteras av Håbo kommun.

Störningar

Buller

Planområdet är bullerutsatt. Såväl bil- som tågtrafik innebär bullerstörningar. För att minska buller från järnvägen uppfördes ett 2 m högt bullerplank längs fastighetsgränser och järnvägen. Riksdagen har angett riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse. Avsteg kan dock göras i till exempel centrala lägen.

Vid nybyggnad av bostäder gäller följande riktvärden för högsta ljudnivåer från trafik och andra yttre bullerkällor.

Tabell 1 - Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

<i>Utrymme</i>	<i>Högsta trafikbullernivån, dB(A)</i>	
	<i>Ekvivalentnivå</i>	<i>Maximalnivå</i>
Inomhus	30	45 ¹⁾ (nattetid)
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70 ²⁾

1) Värdet får överskridas med 10 dB 5 gånger per natt.

2) Värdet får enligt Boverket överskridas 5 gånger per timme.

I centrala lägen eller andra lägen med bra kollektivtrafik kan i vissa fall avsteg från dessa värden göras, men ekvivalentnivån ska vara högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

Risk från transporter av farligt gods

Planområdet ligger mellan två viktiga stråk för transport av farligt gods: Mäljarbanan (järnväg) och Stockholmsvägen.

I samband med framtagande av detaljplan för Resecentrum och stationsområde i centrala Bålsta, (ca några hundra meter söder om planområdet intill Mäljarbanan) har WSP Sverige AB gjort en fördjupad riskbedömning avseende planområdet mellan Stockholmsvägen och Mäljarbanan (slutrapport 2011-08-30). Syftet med denna riskbedömning är att utreda lämpligheten av bostadsbebyggelse inom planområdet med avseende på järnvägstrafik och transport av farligt gods på väg och järnväg.

I samband med framtagande av den här detaljplanen har samma konsult gjort en bedömning av ovan nämnda riskbedömningen för Resecentrum och stationsområde och dragit slutsats att den är applicerbar för det här planområdet också. Grunden för en sådan slutsats ligger i faktum att för båda två planområden gäller nästan samma förutsättningar (placering mellan Mäljarbanan och Stockholmsvägen) och att inga större förändringar har skett avseende trafikering i allmänhet eller transporter av farligt gods i synnerhet.

4. PLANFÖRSLAG

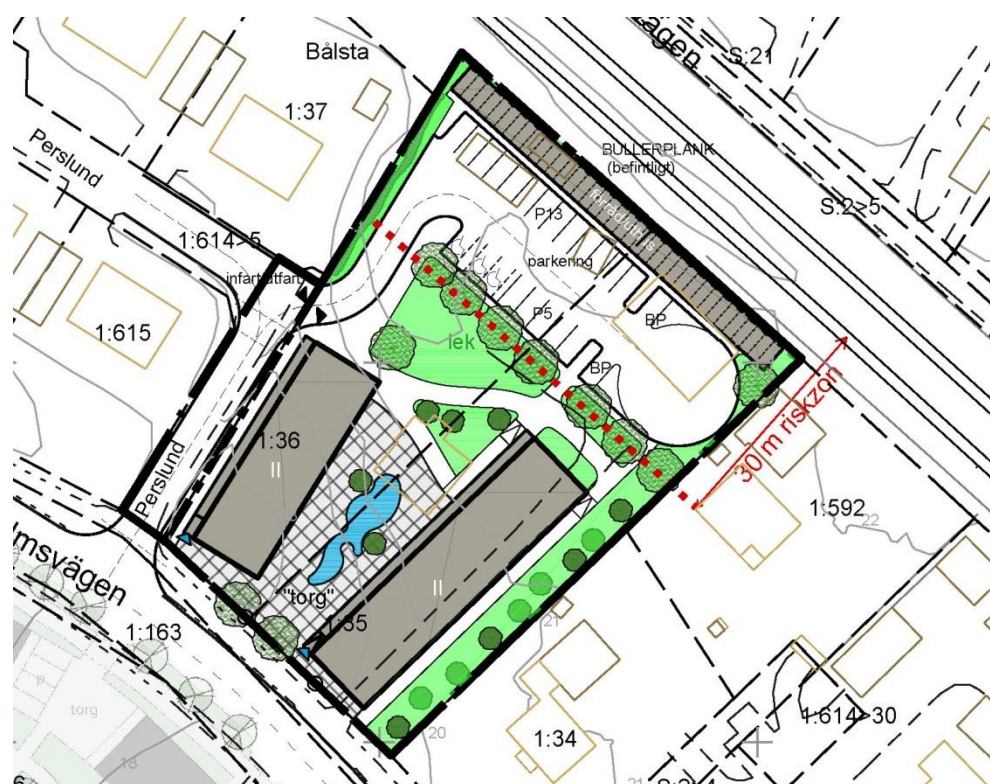
Allmänt

Två flerbostadshus med ca 30 ungdomsbostäder planeras uppföra inom planområdet. Förutom flerbostadshus ska området förses med en komplementbyggnad med förråd och med nödvändig ytparkering och andra gröna friytor. Mellanrum mellan bostadshus bör fungera som en mötesplats/torg tillgängligt för alla. Genomförande av detaljplanen kräver rivning av det befintliga bostadshuset och andra komplementbyggnader.

Bebyggelse

Byggnadssätt, byggnadsstorlek

Detaljplan ska medge en ny bebyggelse i form av friliggande flerbostadshus i två eller eventuellt tre plan. De bör utformas som två lameller, placerad mer eller mindre lodrätt (med gavlar) mot Stockholmsvägen och järnvägen (Figur 3).



Figur 3 –
Illustrationsplan.

Röd streckad linje
föreställer gräns av
30 m bred riskzon
från järnvägen.

Placering av lameller på ett annat sätt, parallellt med Stockholmsvägen respektive järnvägen, är inte lika bra som förslagen placering bullermässigt. I så fall vetter fasader med fönstren direkt mot bullerkällor (Stockholmsvägen respektive järnvägen). Detta skulle omöjliggöra uppfyllande av riksvärden avseende buller från trafik och andra yttre bullerkällor.

Placering, orientering

Bostadshus ska placeras i sydvästra delen av planområdet, nära Stockholmsvägen. Byggnader ska placeras med sina långsidor parallellt med fastighetsgränser mellan Bålsta 1:36 och 1:614 Perslund respektive Bålsta 1:35 och 1:34 och med korta sidor/gavlar mot Stockholmsvägen och järnvägen. Avstånd mellan de två byggnaderna är som minst nära Stockholmsvägen och som störst på baksidan, mot järnvägen. På det sättet kan de skärma av friytor från trafikbuller som kommer framför allt från Stockholmsvägen.

Förhållande till befintlig bebyggelse

Befintlig huvudbyggnad placerad på gränsen mellan Bålsta 1:35 och 1:36 (uppmärksammas i Håbo kommuns kulturmiljöprogram) ska i samband med utbyggnad av de två nya flerbostadshusen rivas ner. Anledning till det ligger i faktum att planerad bebyggelse ska uppta all plats på båda två tomterna. Och det som präglar den befintliga huvudbyggnaden och som ger den ett kultur- och arkitekturhistoriskt värde i Gamla Bålsta är förutom dess gestaltning öppen yta runt omkring den. Dess omgivning. Gårdsyta som ska försvinna med utbyggnad av två nya flerbostadshus. Utan omgivningen som ger den karaktär försvinner mest av dess kultur- och arkitekturhistoriskt värde med tanke på Gamla Bålstas karaktär. Minne till hur huset och området såg ut tidigare kan bevaras i form av skylt med bilder och texten om bebyggelsen och/eller i form av någon sorts anordning på ute plats som kan bli en del av mötesplatsen (terrass, dagvattenanordning, gräsmatta, lekyta och dylikt).

Friytor, tillgänglighet

Planerad bebyggelse ska uppfylla kraven på tillgänglighet enligt svensk lag. För att uppnå en god tillgänglighet utomhus ska befintlig terräng utjämnas/justeras vilket innebär att ramper och annat behövs anordnas. Friytor består i princip av tre typer av ytor:

- trafikytor (infart/utfart, ytparkering);
- hårdgjorda ytor (torg/mötesplats, gång- och cykelbanor);
- gröna ytor (lekplats, gräsmatta, plantering)

Trafikytor och andra hårdgjorda ytor ska ta hänsyn till infiltration av dagvatten. All ny bebyggelse bedöms kunna utföras i enlighet med tillgänglighetskraven. Dessa behandlas närmare i bygglovsskedet.

Vägar, trafik, parkeringen

Planerad bebyggelse kräver anordning av en ny anslutning till gatunätverket. En ny infart/utfart ska därför anordnas från Perslund nära gränsen mellan Bålsta 1:36 och 1:37. Ytparkering ska placeras mellan den nya bebyggelsen och järnvägen.

Parkeringsnorm som tillämpas för dimensionering av boendeparkeringen är 0,5 (5 P-platser/10 lägenheter). Den bör tillfredsställa parkeringsbehov för nya bostäder i ett så centralt läge med tanke på målgruppen (ungdomar). Yta där parkeringen planerar anordnas (enligt illustrationsplanen och plankartan) ger möjlighet för anordning av ett antal parkeringsplatser utöver antalet som uppskattas som tillräckligt.

För besöksparkering tillämpas norm av 2 P-platser/10 lägenheter. För parkering för handikappade tillämpas norm av 1 P-plats/10 lägenheter. Besöksparkeringsplatser och parkeringsplatser för handikappade räknas utöver boendeparkeringen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Kommunens dagvattenpolicy ska följas. Huvudprincipen för kvartersmark är att dagvatten ska tas omhand genom LOD – lokalt omhändertagande av dagvatten. Om förutsättningar saknas för LOD eller

infiltration nära källan ska vattenflödet utjämnas och fördröjas innan avledning sker till ledningsnät och/eller recipient. Enligt illustrationsplan ska byggnader placeras så att inga instängda partier uppstår.

För att ta reda på vilka dagvattenmängder kan uppkomma inom planområdet hade en dagvattenutredning tagits fram i samband med framtagande av denna detaljplan. De avrinningskoefficienter som använts i beräkningar av vattenmängder var hämtade från Svenskt Vatten P90 (Svenskt Vatten, 2004).

Avrinningskoefficienter anger hur stor del av nederbörden som avrinner efter förluster genom avdunstning, infiltration och upptag av växtlighet eller genom magasinering i ojämnheter i markytan.

Beräkningarna i dagvattenutredning utgår från dimensionering efter 10-årsregn, d.v.s. ettregn som är så stort och omfattande att det bara beräknas återkomma vart tionde år. Varaktigheten har satts till 10 minuter. Efter detaljplanens genomförande beräknas ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet generera ett dagvattenflöde på 76 l/s från området om en nederbördsökning av 20 % på grund av klimatförändring beaktas.

Dagvattnet kommer att hanteras lokalt, på aktuella fastigheter, och kommer inte att belasta det kommunala ledningsnätet. Omhändertagande av dagvatten enligt utredningen ska ske delvis genom infiltration och delvis med hjälp av ett fördröjningsmagasin. Takvattnet ska ledas direkt ut till grönytor och infiltreras naturligt. Parkeringsytorna ska avvattnas till viss del direkt till grönytor medan resterande ytor avvattnas via två brunnar som sedan leder vidare till en stenkista. För att förbättra infiltration och avdunstning bör en del träd planteras på gröna ytor. För att åstadkomma att dagvattnet inte når ledningsnätet samt att grundvattnet inte försämras så behöver träd och buskar planteras samt gräsytor tillskapas, vilka kan fånga upp och binda vatten och näringsämnen. I övrigt sker naturlig infiltration innan dagvattnet når grundvattnet. Förslag till mer detaljerade åtgärder anges i dagvattenutredningen.

Värme

Fjärrvärmenätet är utbyggt i anslutning till planområdet.

Att ansluta den nya bebyggelsen till fjärrvärmenätet ligger i linje med Håbo kommuns energi- och klimatstrategi om en fossilbränslefri kommun 2050. Strategin innebär bland annat att uppvärmning av direktel endast får ske om särskilda skäl föreligger, att förnybara energikällor ska användas framför fossila och att jord-/berg- eller sjövärmepump rekommenderas där det är lämpligt.

EI

E.ON svarar för elförsörjningen av området. Befintlig bebyggelse är ansluten till befintligt elnät. Behov av förstärkning och eventuell anslutning till en ny nätstation som planeras uppföras tillsammans med bebyggelsen på Glastomten ska studeras närmare.

Tele och data

En befintlig teleledning sträcker sig genom planområdet och den ska flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Buller

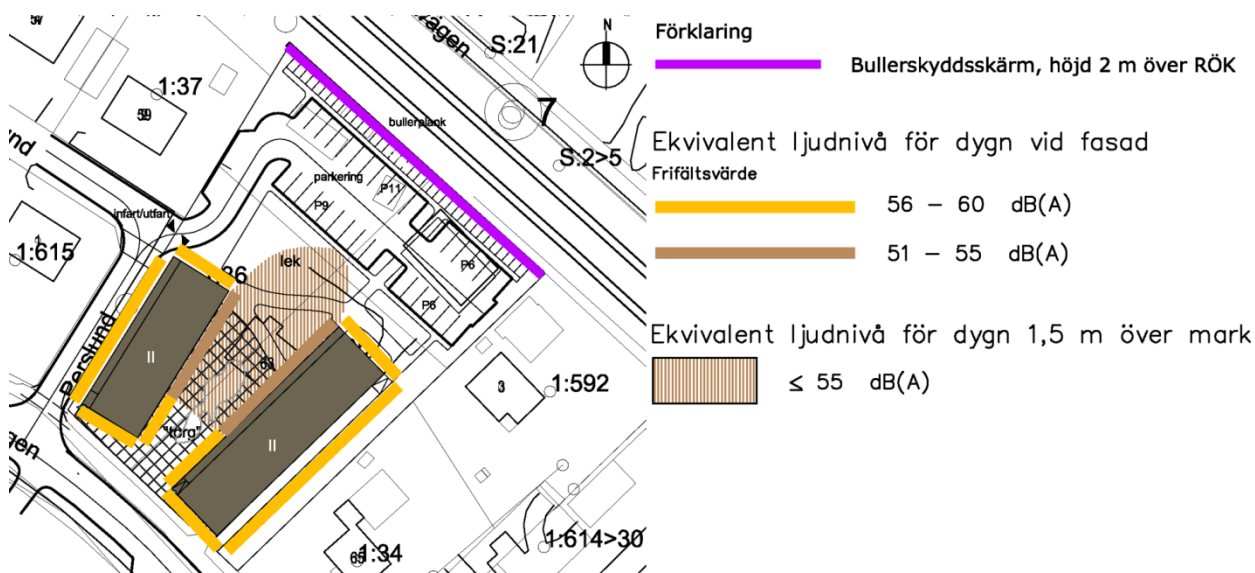
Planerad bebyggelse kommer på grund av placering mellan Stockholmsvägen och Mälarbanan utsättas för måttliga till höga bullernivåer från järnvägs- och vägtrafiken. För att ta reda på hur ska trafikbuller påverka ny bebyggelse genomfördes en bullerutredning som visar att den ekvivalenta ljudnivån inom planområdet (från trafik på Stockholmsvägen och järnvägen) varierar mellan 51 och 60 dB(A).

Med den 2 m höga och ca 55 m långa bullerskyddsskärmen som finns idag längs järnvägen blir ekvivalentnivåer vid byggnaderna upp mot 60 dB(A). På delar av byggnadernas fasader mot den gemensamma gården blir ekvivalentnivån högst 55 dB(A).

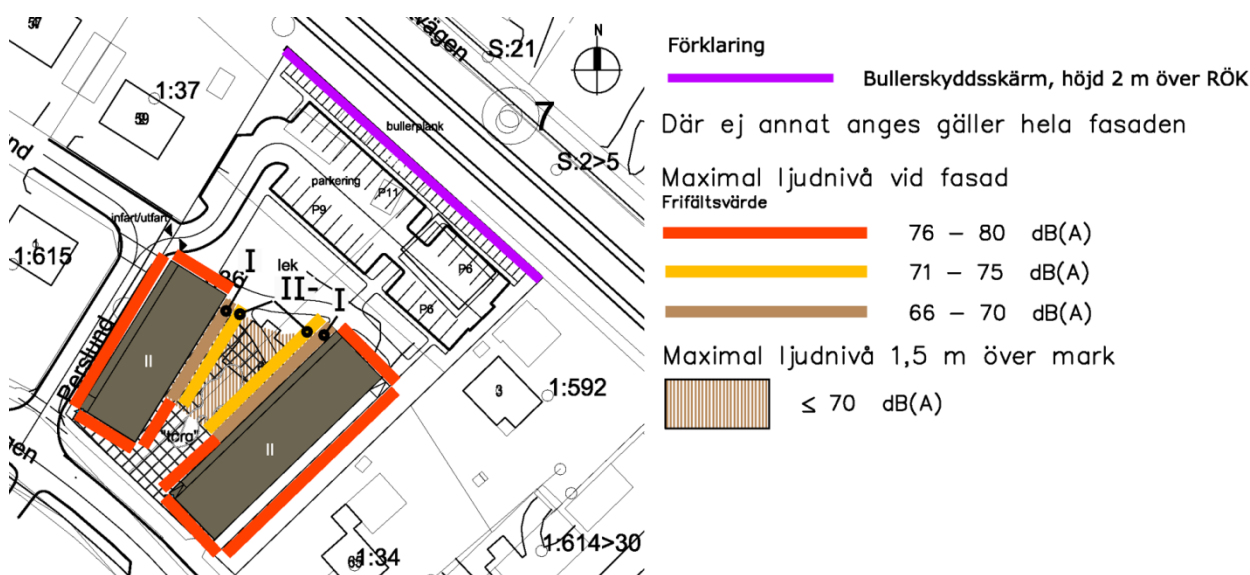
Ekvivalent ljudnivå för samtliga bostäder utanför alla boningsrum får vara högst 55 dB(A). Detta kan uppnås med bullerdämpande åtgärder såsom lokala bullerskyddsskärmar vid uteplatser till lägenheterna på plan 1, täta räcken på balkonger och loftgångar samt med ljudabsorbenter i undersidan på loftgångar och balkonger.

De maximala ljudnivåerna blir i båda fallen upp mot 80 dB(A). Kraven på högsta ljudnivåer enligt Boverkets Byggregler (BBR) uppfylls med föreslagen ljudisolering hos yttervägg och fönster.

Uteplatser med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå och även högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan ordnas på gården - Figur 4. Maximala ljudnivåer redovisas nedan på Figur 5.



Figur 4 – Ekvivalenta ljudnivåer



Figur 5 – Maximala ljudnivåer

Risk från transporter av farligt gods

Den fördjupade riskbedömningen (för detaljplan för Resecentrum och stationsområde i Bålsta Centrum, relevant för den här detaljplanen också) hade föreslagit en del åtgärder för att minimera risker som orsakas av farligt godstransport på Mäljarbanan.

Med förslag till placering av bostadshus och andra kompletterande byggnader och ytor på tomterna i fråga (Figur 3 – Illustrationsplan) tar den här detaljplanen hänsyn till utpekade risker och uppfyller de här föreslagna riskreducerande åtgärderna:

- **Skyddsavstånd från närmaste spårmitt** > 30 m
Byggnader ska placeras bortom 30 meter från närmaste spårmitt där individrisknivån är acceptabelt låg.
- **Fasadkonstruktion mot järnvägen** - Gavel
Gavelfasad som vetter mot järnvägen med färre eller inga öppningar minskar människors utsatthet till skador som följd av glassplitter eftersom fönstren är den svagaste konstruktionsdelen i fasaden. På det sättet ska skador undvikas i möjligaste mån samt ska konsekvenser till följd av värmestrålning, explosioner etc. också minskas.

- **Områdets utformning närmast anslutning till järnvägen som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.**

Förråd och parkeringen placerad närmast järnvägen uppmuntrar inte till stadigvarande vistelse.

Andra föreslagna åtgärder såsom ventilation, entréer och nödutgångar hör till projekteringsfasen.

5. KONSEKVENSBESKRIVNING

Miljö

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Enligt svensk lag ska konsekvenserna av en detaljplan beskrivas när de kan leda till betydande påverkan på miljön (enl. 4 kap 34 § Plan- och bygglagen). Miljökonsekvensbeskrivningen används för att få en helhetssyn av den påverkan en plan kan få på miljön, hälsan och hushållningen av resurser.

En behovsbedömning syftar till att bedöma om det finns behov av att en detaljplan ska miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. En behovsbedömning av detaljplanen har gjorts

Förslag till beslut om det finns behov för att göra en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) skickades till länsstyrelsen för samråd, se tjänsteskrivelse Dnr KS 2014/36 nr. 2015.315. Behovsbedömningen slogs fast genom ett delegationsbeslut 2015-02-09. Delegationsbeslutet utfärdades av Plan- och utvecklingsavdelningen, se Dnr KS 2014/36 nr. 2015.782. Samråd genomfördes med länsstyrelsen om behovsbedömning, se länsstyrelsens yttrande 2015-02-03, Dnr. 402-380-15.

Förslaget till beslut är att planen **inte** bedöms medföra betydande påverkan på miljön med följande motivering:

- Detaljplanen berör inte något natura 2000-område
- Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan utifrån MKB-förordningens första eller tredje bilaga.
- Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan utifrån MKB-förordningens fjärde bilaga.

Alla detaljplaner som innehåller sammanhållen bebyggelse kan medföra en betydande miljöpåverkan (4 kap 34 § plan- och bygglagen). I detta fall bedöms planen **inte** medföra betydande påverkan på miljön.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)/ Inverkan på miljön

Eftersom planen inte anses medföra betydande miljöpåverkan upprättas ingen miljökonsekvensbeskrivning.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Med hänsyn till ändamål, bebyggelsesätt och hantering av dagvatten förväntas genomförande av detaljplanen inte påverka grundvattenskvalitet respektive miljö kvalitetsnormer negativt för Mälaren-Gripsholmsviken som är recipient för planområdet.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Detaljplanen medger ingen verksamhet som genererar ökade utsläpp av luftföroreningar och tillskottet av biltrafik blir begränsat. Den nya bebyggelsen ska placeras så att den skyddar merparten av gårdsmiljön från luftföroreningar från trafiken på Stockholmsvägen samtidigt som luftgenomströmning möjliggörs. Avsikten är att placera parkeringsplatser nära järnvägen och lek- och umgängesytor centralt.

För att ytterligare skydda luften från föroreningar har kommunen beslutat i ”Håbo kommuns lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön” att begränsa tomgångskörning till högst 1 minut.

Inverkan på stadsbild

Ett genomförande av detaljplanen stämmer överens med fördjupad översiktsplan för Bålsta tätort 2010.

Genomförande av detaljplanen medför påverkan på stadsbilden då ett idag glest bebyggt del av centrala Bålsta ska få en tätare bebyggelse. I framtagandet av denna detaljplan har hänsyn tagits till befintliga

strukturer och platsens förutsättningar som till exempel närheten till Bålsta centrum samt blivande bebyggelse, särskilt söder om planområdet i delen som kallas för Glastomten.

Flerbostadshus med möjlighet till handel/service i bottenvåning tillsammans med allmän plats mellan dem syftar till att utveckla området mot en mer stadslig miljö, vilket innebär en bättre koppling till pågående utveckling i centrala Bålsta.

Sociala konsekvenser

Trygghet och säkerhet

Det nya stadsrummet som planerad bebyggelse ska utforma tillsammans (med möjlighet för inredning av lokaler i bottenvåning) ska säkert skapa en ökad trygghet med människor i rörelse på dagtid och kvällstid.

Barnkonventionen

Vid ett genomförande av planen kan en mindre del av den befintliga naturmiljön sparas för att skapa en attraktiv gårdsmiljö eftersom den centrala delen inte får bebyggas med bostadshus. Mindre byggnader (t ex hus för avfallshantering) och parkering får dock anläggas men framförallt i bakdelen av planområdet, nära parkeringen och nära järnvägen.

Bostadsbebyggelsen kommer att skärma av gården från Stockholmsvägen vilket ger en ökad trygghet, minskar bullret från väg och järnväg samt minskar påverkan från avgaser etc. från trafiken på Stockholmsvägen. En lektyta ska anordnas inom planområdet där bullerpåverkan är som minst. Bedömningen är att en god boendemiljö för barn kan skapas.

Skolor för alla åldrar, från förskola till gymnasium, finns i närområdet. Grundskolor finns inom 800 - 1000 m avstånd och gymnasieskola finns i Bålsta centrum på ca 700 m avstånd. Närmaste kommunala förskola ligger ca 500 m från planområdet. Samtliga skolor kan nås via gång- och cykelvägar.

6. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplan att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen angående befintlig infrastruktur förblir detsamma som idag.

Fastighetsägare ansvarar för genomförandet av detaljplanen.

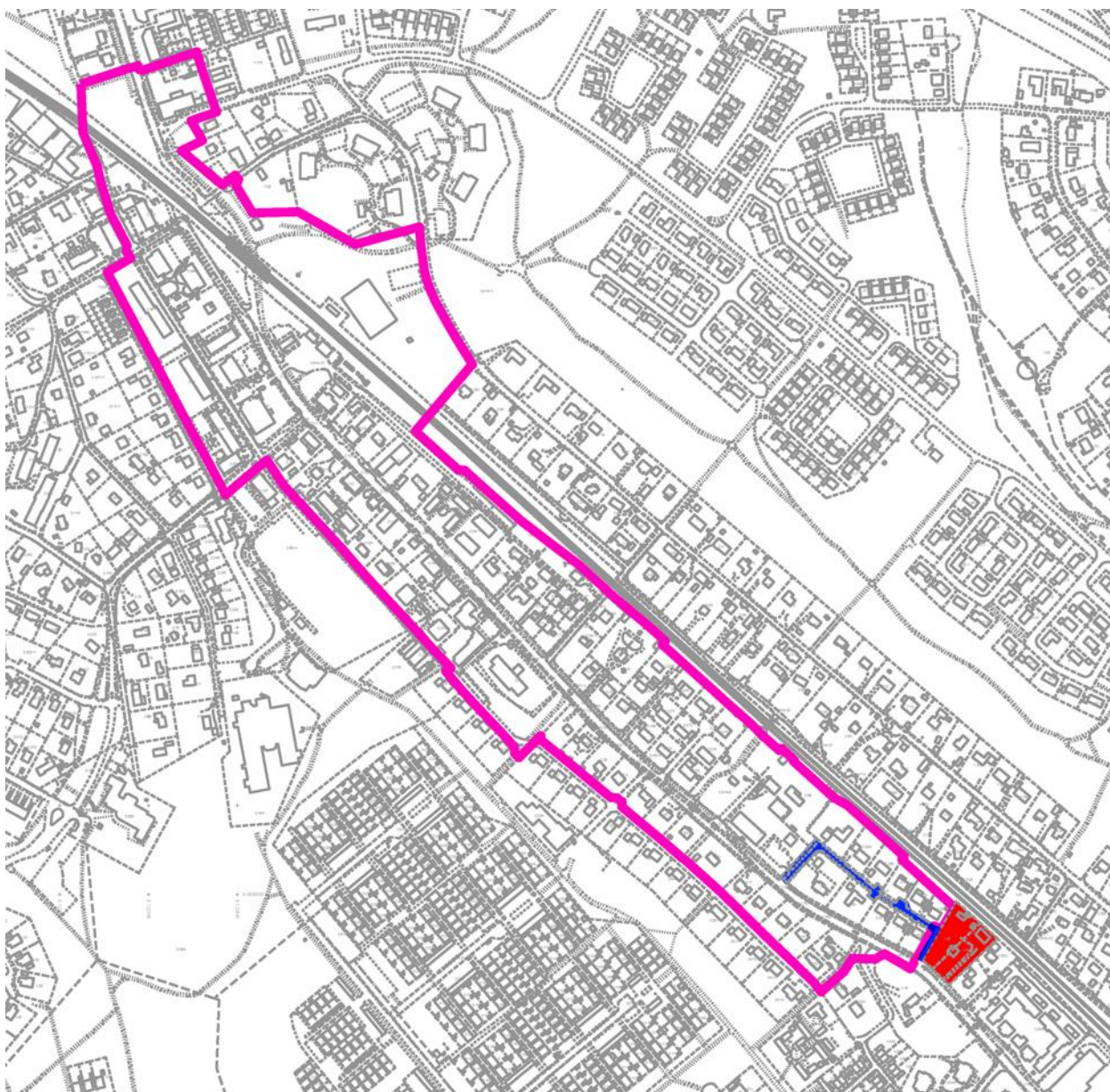
Flytt av de kommunala VA- ledningarna inom kvartersmark regleras i exploateringsavtalet.

Ledningsflytt eller annan förändring av befintliga anläggningar bekostas av exploitören och utförs i samråd med ledningsägaren. Ledningsägare ska kontaktas i god tid före byggstart och före eventuell kabelutsättning, för att säkerställa att mark som ska schaktas eller bebyggas är fri från ledningar.

Huvudmannaskap

Fastighet Bålsta1:614 som utgör ägs av Håbo kommun och är bildad på kvartermark enligt gällande byggnadsplan Y2 Bålsta stationssamhälle.

Enskilt huvudmannaskap för lokalgatan Perslund (enligt gällande byggnadsplan Y2) ska genom den här och en ny detaljplan som ska tas fram för hela Gamla Bålsta övergå till kommunalt huvudmannaskap. På det sättet ska hela gatan övergå till kommunalt huvudmannaskap när båda planerna vinner laga kraft. Kommunstyrelsen har 2015-11-23 §205 beslutat att uppdra till förvaltningen att utarbeta förslag till detaljplan för Gamla Bålsta. Förslag till plangräns för detaljplan för Gamla Bålsta redovisas på Figur 6.



Figur 6 – Omfattning av Detaljplan för Gamla Bålsta och detaljplan för Bålsta 1:35, 1:36 och del av Bålsta 1:614

Planavtal

Ett planavtal mellan kommunen och fastighetsägaren (746 Entreprenad Bygg & El AB) har upprättats. I avtalet fastställs fördelningen av ansvar mellan parterna avseende arbete och kostnader i samband med upprättandet av detaljplan.

Exploateringsavtal

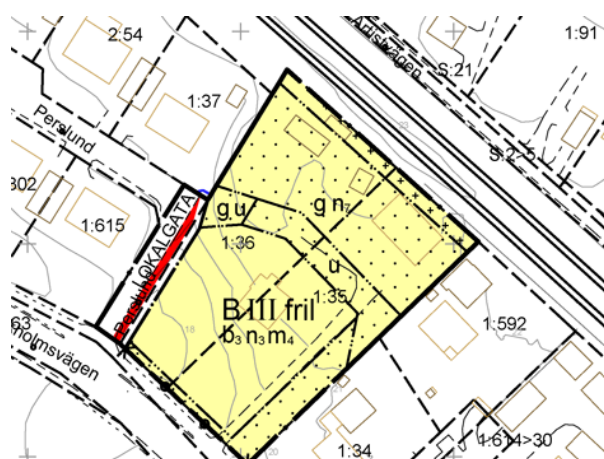
Exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och 746 Entreprenad Bygg & El AB (exploatören/fastighetsägare). Detta ska reglera exploatörens åtaganden för planens genomförande, t.ex. utbyggnad av vägar, vatten, avlopp, drifts- och underhållsansvar m.m. Exploateringsavtalet reglerar även överlåtelse av mark till kommunen för allmän plats. Exploateringsavtalet antas samtidigt som detaljplanen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Marken inom planområdet (Bålsta 1:35 och 1:36) ägs av 746 Entreprenad Bygg & El AB (exploatör) och Håbo kommun (Bålsta 1:614, Perslund gata).

En mindre del av Bålsta 1:36 utmed Perslund ska planeras för utbredning av lokalgatan (allmänplats). Delen av Bålsta 1:36 i fråga är markerat rött på Figur 7 och utgör areal av ca 62 m². Breddningen ska ske genom fastighetsreglering när planen vinner laga kraft. Ersättning samt andra åtaganden regleras i exploateringsavtalet.



Figur 7 - Fastighetsreglering

Detaljplanen ska även möjliggöra bildandet av en gemensamhetsanläggning för infart/utfart, parkeringsändamål och sophantering. Bildandet av gemensamhetsanläggningen bekostas i så fall berörda fastighetsägare.

Exploatören ansvarar för, ansöker om och bekostar de fastighetsregleringar som behövs för att genomföra detaljplanen. Hela det område som planläggs som kvartersmark med bostadsändamål avses ägas av 746 Entreprenad Bygg & El AB.

Vatten och avlopp

Placering av befintliga VA-ledningar (ledningsrätt C-03-85:427.1 som gäller endast en del av Bålsta 1:37, utanför planområdet) påverkas av genomförande av planen p.g.a. föreslagen ny placering närmare järnvägen i delen över Bålsta 1:35 och Bålsta 1:36 (markerat med u på plankartan – Figur 7). En ny ledningsrätt ska bildas för de omplacerade VA-ledningarna (under U-området enligt plankartan). Exploatören ska stå för kostnaderna för bildandet av ledningsrätten.

Placering av nya bebyggelsen på Bålsta 1:36 ska kräva t.o.m. flytten av befintlig teleledning. Genomförande av planen föranleder inga förändringar bland befintliga rättigheter VA, TELE och väg.

Ekonomiska konsekvenser

Planerad bebyggelse och särskilt nya allmänna ytor kräver underhållning och drift. Ansvarsfördelning ska regleras med exploateringsavtal mellan Håbo kommun och exploatören.

Planekonomi, inlösen, ersättning

Detaljplanen ska upprättas av Håbo kommun och bekostas av fastighetsägare 746 Entreprenad Bygg & El AB enligt planavtal.

Tekniska åtgärder

Utförda tekniska utredningar

- Bullerutredning, ÅKERLÖF HALLIN AKUSTIKKONSULT AB, mars 2015
- Dagvattenutredning, KENNETH BERGLUND BYGGKONTROLL, oktober 2015
- Riskbedömning, WSP Sverige AB, september 2015

Buller

För att säkerställa en god boendemiljö föreslås en bestämmelse om störningsskydd. Byggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att:

- minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster.

- gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå, frifältsvärde, kan anordnas i anslutning till bostäderna
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå.

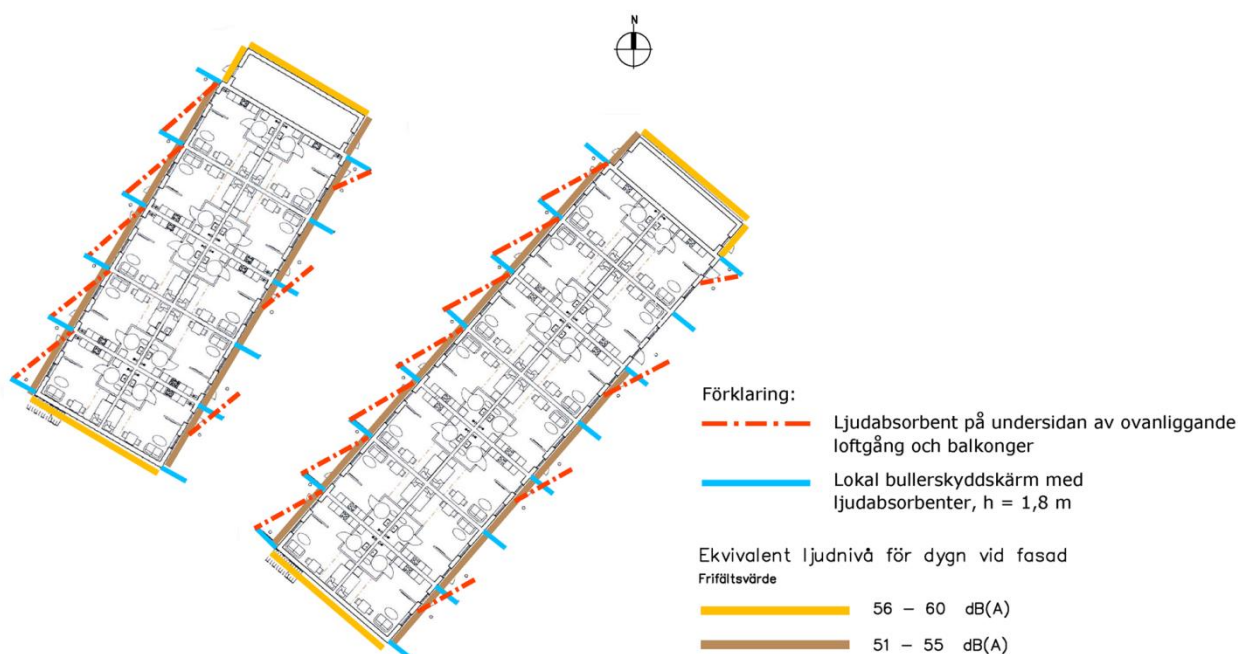
Förslag till detaljerade åtgärder redovisas i rubriken ”Genomförande” samt i framtagna bullerutredning.

För att möjliggöra god ljudmiljö både inom- och utomhus föreslås följande åtgärder:

- 2 m hög bullerskyddsskärm/bullerplank, höjd över RÖK, placeras vid tomtgränsen mot järnvägen. Längd ca 55 m (befintligt),
- Lokala bullerskyddsskärmar med ljudabsorbenter vid uteplatser på bottenvåning,
- Täta räcken på loftgångar och balkonger,
- Ljudabsorbenter på undersidan av loftgångar och balkonger,
- Fönster och uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B.

På Figur 8 och Figur 9 redovisas föreslagna tekniska åtgärder som bör vidtas på bottenvåning respektive första våningen. Med föreslagna bullerdämpande åtgärder tas hänsyn till byggnaders karaktär så att de är tekniskt möjliga och ekonomiskt rimliga.

Om de vidtas klarar de små lägenheterna i bottenvåning riktvärden för trafikbuller utanför fasad av högst 55 dB(A) medan större lägenheter på första våningen (2ROK) klarar det vid minst hälften av boningsrummen bara (Avstegsfall B).



Figur 8 - Bottenvåning



Figur 9 – Första våningen

Värme

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för fjärrvärmeförsörjning. Utbyggnad av fjärrvärmeledningar för försörjning av Glastomten (mitt emot Stockholmsvägen) ska även möjliggöra anordning av en ny anslutningspunkt för försörjning av planområdet också. E.ON svarar för fjärrvärmeförsörjningen. I samband med kommunens målsättning att bli en fossilbränslefri kommun till 2050 rekommenderas användning av förnybara energikällor som tillskott till traditionell uppvärmning eller som energikälla för huvuduppvärmningssystem.

EI

Eventuellt behov av en ny nätstation och dess utformning regleras inte i planen utan specificeras i exploatörens projektering av området i dialog med E.ON.

Tele och data

Befintlig teleledning ska flyttas i samband med genomförande av detaljplanen så att försörjning av nya konsumenter och underhållning av ledningen blir möjlig.

Vatten och avlopp

Befintliga VA ledningar ska flyttas några meter bort mot järnvägen och nya anslutningspunkter ska anordnas med hänsyn till placering av nya bostadshus.

Inverkan på miljön

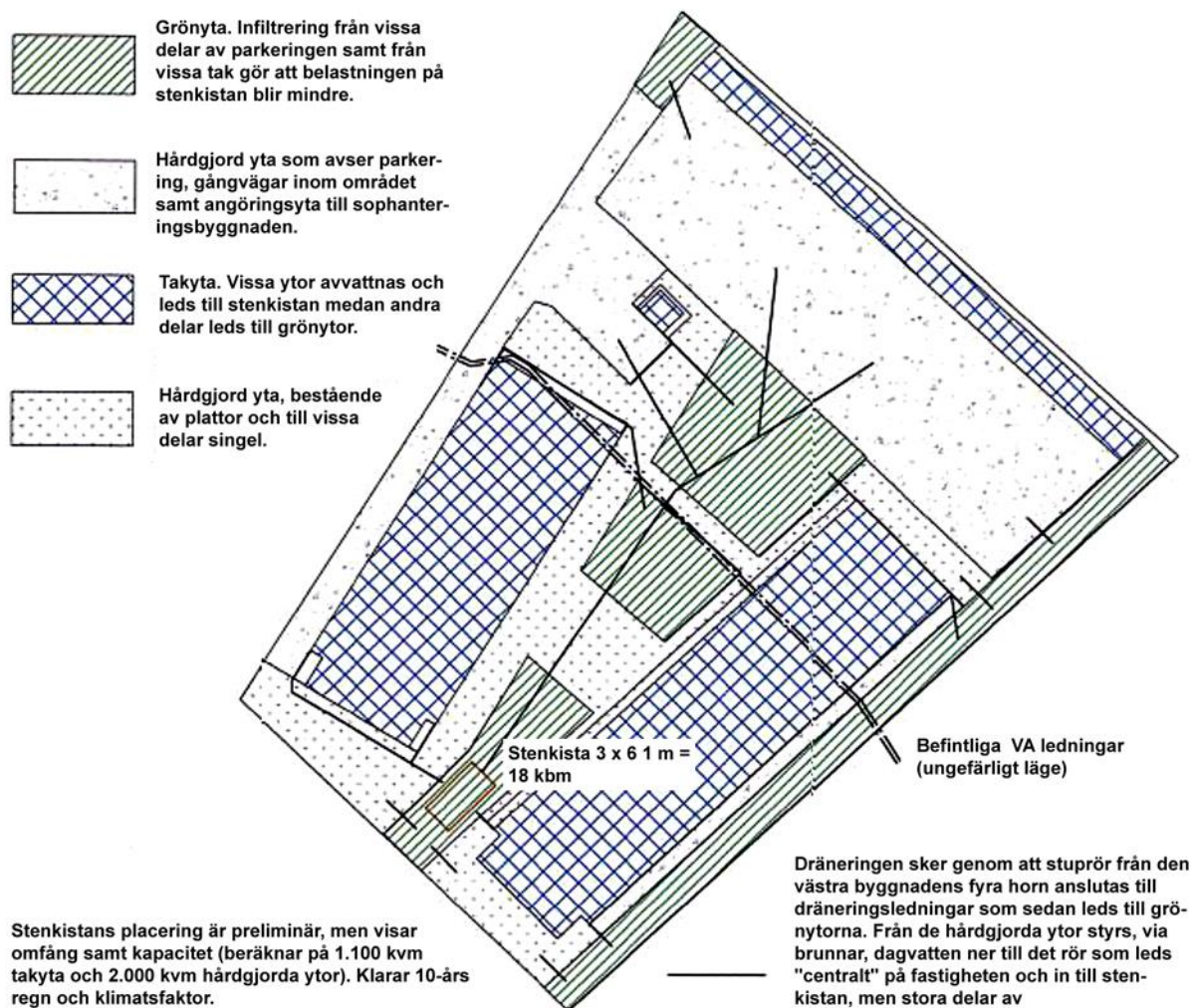
Dagvatten

För att hantera dagvatten enligt kommunens dagvattenpolicy bedöms följande åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom området:

- Infiltration av takvatten direkt på grönytor,
- utbyggnad av en stenkista,
- Plantering av träd. Plantering av träd på grönytor minskar dagvattenbildningen genom direktavdunstning och upptag av nederbörd via rötter. Under vegetationsperioden tar träd upp stora mängder vatten ur marken. Nyplantering av träd skapar också förutsättningar för djurlivet samt ger området en mjukare karaktär samt möjligheter till skugga.

Utifrån terrängförhållanden samt markbeskaffenhet anses en stenkista vara det bästa alternativet för att tillgodose en tillfredsställande hantering av delar av dagvattnet från parkeringsytorna samt delar av övriga hårdgjorda ytor. Stenkistans placering inom området framgår av Figur 10. Stenkistans storlek behöver vara ca 18 kubikmeter. Placeringen är vald för att kunna skapa funktionella ytor mer centralt i bostadsområdet, vilket annars inte skulle vara möjligt. Stenkistan övertäcks därefter med matjord och besås med gräs och eventuellt förses med buskar.

I övrigt för att förebygga olägenheter för ledningsnät inom planområdet bör dagvatten från hårdgjorda ytor som släps ut i ledningsnät inte överstiga 4 lit/sek. En ny anslutningspunkt utförs av huvudmannen efter fastighetsägarens ansökan enligt VA-lagen.



Figur 10 – LOD - förslag till dagvattenhantering

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Håbo kommuns renhållningsordning som trädde i kraft våren 2013.

Avfall ska hanteras och sorteras inom soputrymmet för hushållssopor och återvinningsmaterial som bör vara dimensionerade för den sopmängd som verksamheten medför. Matavfall måste sorteras utifrån typ av hushållsavfall i en separat fraktion enligt avfallsföreskrifter.

Andra typer av avfall som kan förekomma ska hanteras enligt kommunens avfallsföreskrifter. För hantering av andra typer av avfall finns olika lösningar, t.ex. underjordsbehållare (nedgrävda behållare) utomhus eller kärl som förvaras i separata utrymmen. Utrymmet bör dimensioneras för en hållbar avfallshantering.

Inom planområdet finns utrymme för avfallshantering, t ex i separata avfallshus (inom förrådslänga utmed järnvägen) eller med nedgrävda behållare (nära infart/utfart till Perslund. Dessa ska placeras så angöring och avfallshämtning kan ske i enlighet med renhållningsordningen.

Närmast belägna återvinningsstationer finns vid Dalvägen och vid Simhallens parkering, ca 500 meter från planområdet.

MEDVERKANDE

Konsult/Fastighetsägare

- 746 Entreprenad Bygg & El AB (fastighetsägare)
- ÅKERLÖF HALLIN AKUSTIKKONSULT AB
- WSP Sverige AB
- KENNETH BERGLUND BYGGKONTROLL

Tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av tjänstemän inom Håbo kommun.

Bålsta, 2016-02-10

Håbo kommun

Anna-Karin Bergvall

tf. Plan- och utvecklingschef

Domagoj Lovas

Planarkitekt

Sara Veidemann

Mark- och exploateringsingenjör

Klas Klasson

Kommunarkitekt

REFERENSER/PLANERINGSUNDERLAG

Utredningar

1. Bullerutredning, ÅKERLÖF HALLIN AKUSTIKKONSULT AB, mars 2015
(uppdaterad februari 2016)
2. Dagvattenutredning, KENNETH BERGLUND BYGGKONTROLL, september 2015
3. Utlåtande avseende risknivå Bålsta 1:35 1:36, WSP Sverige AB, oktober, 2015
(Referens: Fördjupad riskbedömning för detaljplan Väppeby, Bålsta, Rapport, 2011-08-30, WSP Sverige AB)