

## **Förslag till detaljplan för fastigheten Bålsta 2:69 m.fl., Björkvallen, Håbo kommun, Uppsala län, upprättad i februari 2014**

### **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

#### **Hur samrådet har bedrivits**

Förslag till detaljplaner har varit utsänt för samråd från den 28 april 2014 till och med den 26 maj 2014. I samband med samrådet för detaljplanerna hölls ett samrådsmöte den 13 maj 2014, mötet hölls kl. 18:00 -19:30 i kommunhuset. 18 personer närvarade på samrådsmötet och ställde frågor.

Under samrådstiden inkom 14 yttranden varav 11 med synpunkter. Följande remissinstanser tillstyrker eller har inget att invända mot förslaget:

- Trafikverket
- Svenska kraftnät
- Vattenfall Eldistribution AB

#### **Inkomna yttranden**

Nedan sammanfattas och kommenteras de yttranden som innehållit synpunkter på planförslaget under samrådskedet. Inkomna yttranden går att begära ut i sin helhet i originaltext.

#### **1. Länsstyrelsen i Uppsala län**

Planbeskrivningen behöver kompletteras med en redovisning av vilken vattenförekomst som berörs av planens genomförande, dess status och miljö kvalitetsnorm. Redovisningen behöver även omfatta en bedömning av hur planens genomförande påverkar miljö kvalitetsnormerna.

Störningar i form av buller behöver beskrivas utförligare i planbeskrivningen. Det behöver framgå om och hur riktvärden för buller kan klaras. Kopplat till detta bör även nuvarande trafikmängder på angränsande gator som Västerhagsvägen och Stockholmsvägen beskrivas utförligare, liksom en beskrivning av prognostiserade trafikflöden.

#### **Kommentar**

Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om vattenförekomsten som berörs av planens genomförande, dess status samt berörda miljö kvalitetsnormer och en bedömning hur exploateringen påverkar miljö kvalitetsnormer.

Planbeskrivningen har kompletterats med beräknade trafikmängder och en prognos. Kommunen bedömer utifrån denna att bullernivåerna inte kommer påverkas nämnvärt.

## **2. Lantmäteriet**

### *Fastighetsbildning*

För att möjliggöra kommande fastighetsbildningar måste delar av den samfällda marken Bålsta s:8 fastighetsregleras till Bålsta 2:69. Antalet delägare i Bålsta s:8 är okänt och måste därför utredas. Med anledning av att marken planeras som kvartersmark kan värdet förväntas vara så högt att en utredning av delägarkretsen är nödvändig. I samband med detta kan det vara lämpligt att fastighetsreglera bort delar av Bålsta s:8 även till ”Träffen” och allmän platsmark inom Bålsta 2:234 för att anpassa fastighetsindelningen till detaljplanen.

Bålsta s:14 sammanfaller med mark med lokalgata på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap varför fastighetsreglering inte nödvändig men möjlig. Fastighetsbestämning kan behöva göras i samband med avstyckning för bostadsändamål. Bålsta s:14s delägarkrets är utredd.

### *Plankarta och planbestämmelser*

Beteckningen ”n3” som ska ange att marken ska ges genomsläpplig yta återfinns inte på plankartan.

Fastighetsbeteckningen för Bålsta 3:354 saknas liksom redovisning av ledningsrätt för fjärrvärme inom områdets norra del. Ledningsområdet är tre meter brett.

Under plankartans administrativa bestämmelser framgår inte att kommunen är huvudman för allmänna platser vilket det bör göras.

### *Planbeskrivning*

Fastigheterna Bålsta 2:147 och Bålsta 3:354 berörs av detaljplanen vilket inte framgår av planbeskrivningen.

Det kan lämpligen förtydligas att Bålsta s:8s delägarkrets är outredd medan Bålsta s:14.s är utredd. Att en delägarkrets är outredd innebär att det finns okända sakägare i planärendet.

### *Förbättringar av planen*

#### *Plankartan*

Plankartan behöver förtydligas. Kartan innehåller många skikt med information som inte är nödvändiga för en detaljplan i sin slutliga utformning som försvårar läsning av plankartan. Planbestämmelserna vid medborgarhuset svårlästa. Fastighetsbeteckningar är otydliga i vissa fall. Rutnätspunkter och fullständiga fastighetsbeteckningar med traktamn saknas på plankartan.

Planbestämmelsen ”e” medger komplementbyggnader i obegränsad omfattning vilket kan få en oönskad mängd som konsekvens. Planbestämmelserna är också otydliga vad gäller om förskola kan byggas eller butiker tillåtas i bostadsområdet. Rekommendationen är att använda dubblerade beteckningar BS eller BH. Begreppet ”icke störande verksamhet” är vagt och kan leda till godtycklig tillämpning. Detaljplanen bör medge 3-dimensionell fastighetsbildning för att möjliggöra eventuell framtida avskiljande av t ex förskola och butikslokal.

### *Planbeskrivning*

Under ”Markersättningar” anges att respektive fastighetsägare ska ombesörja och bekosta alla förrättningskostnader. Eftersom ägandet av berörda fastigheter kommer att förändras under processens gång måste dock detta till del lösas genom avtal mellan berörda parter.

Under ”Fastighetsrättsliga åtgärder” sägs att fastighetsbildning ska ske efter ansökan från Håbo kommun men bekostas av BoKlok Housing AB. I en lantmäteriförrättning kan endast sakägare påföras förrättningskostnader. Om förrättningen avslutas innan ett köpeavtal träffats är inte BoKlok Housing AB sakägare och kan därför inte påföras kostnader i förrättningen utan måste lösas mellan parterna.

Skrivelsen kring fastighetsreglering bör ses över. Klargöranden krävs också avseende ledningsrätter inom området. Klarlägg vilka ledningar som påverkas samt om vilka som är ledningshavare samt det bör också framgå att det är ledningshavaren som ansöker om ledningsförrättning hos Lantmäteriet.

### *Grundkarta och fastighetsförteckning*

Mätklass är inte angivet i detaljplanen. Kunskap om grundkartans kvalitet kan underlätta vid framtida plantolkning. Grundkartans beteckningar ska samordnas med redovisningen av t ex fastighetsgränser och gångvägar. Förteckningen bör även kompletteras med övriga beteckningar som finns i grundkartan.

### Kommentar

#### *Fastighetsbildning*

Kommunen begärde den 18 juni 2014 en lantmäteriförrättning för utredning av Bålsta s:8 och fastighetsbildningar enligt förslaget till detaljplan. 29 juni 2016 vann förrättningsbeslutet (se ärende C14392) laga kraft och förrättningen har registrerats i fastighetsregistret.

#### *Plankarta med bestämmelser och planbeskrivning*

Plankartan har förtydligats med avseende på huvudmannaskap. Fastighetsbenämningar, traktnamn, förklaringar och rutnätspunkter har kompletterats. Utnyttjandegrad för komplementbyggnader har definierats.

Genomförandedelen i planbeskrivningen har justerats och förtydligats med avseende på markersättningar, fastighetsrättsliga åtgärder samt ledningsrätter inom området.

#### *Förbättringar av planen*

Grundkartan har rensats, och vissa lager är borttagna, beteckningarna har även setts över. Läsbarheten av plankartan vid medborgarhuset har även setts över.

Begränsning av bestämmelsen e (största byggnadsarea) har justerats. Plankartan har även kompletterats med byggrätt för komplementbyggnader.

---

### **3. Tillståndsnämnden, Bygg- och miljöförvaltningen, Håbo kommun**

#### *Allmänt*

Planförslaget medger förtätning inom Bålsta tätort vilket är positivt, då lokalisering sker till ett läge med befintlig god infrastruktur, det krävs förvisso viss om- och nybyggnation av

infrastruktur. Vid förtätning och växande befolkning ökar behoven av mångfunktionella grönområden, parker och vattenmiljöer, vilket inte får förglömmas.

Planbeskrivningen bör kompletteras med uppgifter om antal lägenheter samt planerad upplåtelseform.

#### *Miljöbedömning*

Bygg- och miljöförvaltningen instämmer i att planförslaget inte bedöms medföra betydande påverkan på miljön. Bedömningen bör kompletteras med tydligare argument varför så är fallet, och vilka områden som ändå bedömts angelägna att närmare utreda och redovisa konsekvenserna för i planhandlingarna.

#### *Föreslagen bebyggelse*

Punkthuset i områdets södra del bedöms som avvikande och inte anpassat till närliggande låg villabebyggelse och dalgångens topografi.

Omfattningen av eventuella inslag av handel och andra verksamheter bör utredas och förtydligas inte minst för att klargöra behov av ytor för angöring, parkering och inlastning. Handel är kanske överhuvudtaget inte lämpligt, definitivt inte dagligvaruhandel. I den sydvästra delen finns ett kvarter där förskola är tillåtet. Föreslagen lokalisering av förskola bör studeras vidare.

Byggrätten inom kvartersmark föreslås regleras som största tillåtna bruttoarea ovan mark, medan bygg- och miljöförvaltningen skulle föredra att det är byggnadsarea som regleras vilket underlättar vid kommande bygglovhantering.

Medborgarhuset ges ett starkt skydd genom bestämmelsen q, byggnad som inte får rivas. Förvisso äger kommunen byggnaden vilket kan vara en garanti i sig för bevarande.

#### *Trafik, buller, parkering och trafiksäkerhet*

Idrottsvägen bör även i framtiden kvarstå som inom kommunalt huvudmannaskap. Dock anser förvaltningen att enskilt huvudmannaskap skulle kunna övervägas för lokalgatunätet. Med föreslagen indelning finns uppenbara risker för oklarheter vad avser drift.

Det finns inget beskrivet om bullersituationen, vilket bör kompletteras till granskningskedet.

Trafiksituationen på Idrottsvägen i anslutning till Västerängsskolan är inte tillfredställande löst. Bilar som backar ut på vägen utgör en trafikfara som inte överensstämmer med krav på trygga och säkra skolvägar.

#### *Avfall, värme och radon*

Planbeskrivningen bör förtydligas i stycket kring värme och avfall. Byggrätt för miljöhus bör läggas till på plankartan. I planbeskrivningen kostateras att den nya bebyggelsen ska utföras radonsäkert. Det vore bra om det även förs in en tydlig upplysning om radonrisk i plankartan med koppling till krav på radonsäkert utförande så som det beskrivs i planbeskrivningen.

#### *Dagvatten*

I dagvattenutredningen beskrivs flera sätt att ta hand om dagvatten lokalt. Det är bra om det tydliggörs till granskningskedet hur dagvatten fördröjs och hur planerade åtgärder samspelar med höjdsättning av gator och omgivande mark.

För dagvatten föreslås endast fördröjning och inte något behov av rening, detta trots att planområdet är beläget i ett område där behov av rening ska beaktas enligt dagvattenpolicyn. Mot bakgrund av huvudrecipienten, Mälarens, ekologiska status bör ytterligare åtgärder övervägas.

För dagvattenhanteringen anvisar planen endast fördröjning och inte någon rening. Områdena för fördröjning markerade "n3" är svåra att återfinna på plankartan.

#### *Gällande detaljplaner*

Planområdet berörs av fyra gällande detaljplaner, men det framgår inte om det finns en parallell process med upphävande av dessa eller inte. Bra om det framgår till granskningskedet.

#### Kommentar

##### *Planbeskrivning*

Planbeskrivningen har kompletteras med uppgifter om antalet bostäder. Bebyggelsestrukturen har setts över för planförslaget. Bebyggelse i södra delen kommer begränsas till två våningar medan bebyggelsen närmare medborgarhuset medger högre bebyggelse om som högst 4 våningar med inredd vind. Planbeskrivningen har även förtydligats i stycker kring värme samt behovsbedömning med konsekvenser av planförslaget.

Planbeskrivningen har kompletterats med beräknade trafikmängder och en prognos. Kommunen bedömer utifrån denna att bullernivåerna inte kommer påverkas nämnvärt. De föreslagna parkeringarna för Västerängsskolan har setts över och justerats för att förbättra trafiksituationen på Idrottsvägen.

Dagvattenutredningen har reviderats och planbeskrivningen har uppdaterats med information om fördröjnings- och reningslösningar för dagvattnet samt hur detta samspelar med höjdsättningen av gator. Avledning av dagvatten kommer sekundärt att ske till parkstråket i planområdets västra del som är utformat för att även ta emot dagvatten temporärt vid större nedbördsmängder.

##### *Plankarta*

Plankartan har reviderats med avseende på byggrätt från bruttoarea till byggnadsarea enligt synpunkt. Möjligheten till förskola inom planområdet har justerats och möjligheten till handel har begränsats till bebyggelsen vid Medborgarhuset som medger bostäder med verksamhetslokaler i bottenvåningen. Byggrätten för miljöhus innefattas i största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader. Illustrationsplan redovisar placering.

Plan- och utvecklingsavdelningen anser att det inte föreligger några särskilda skäl varför inte kommunen ska vara huvudman för allmänna platser inom aktuell detaljplan, framförallt då kommunen är huvudman i omkringliggande detaljplaner i Björkvallens område. Kommunalt huvudmannaskap för detaljplanen kvarstår och förtydligas på plankartan.

##### *Radon*

Bostadsbyggnader och andra byggnader där människor vistas mer än tillfälligt ska utföras i radonsäkert uppförande. Detta följs upp i samband med bygglovsprövning genom upprättande av kontrollplan.

### *Gällande detaljplaner*

Delar av gällande detaljplaner ersätts av den nya detaljplanen inget separat upphävande krävs.

---

#### **4. Räddningstjänsten Enköping-Håbo**

Räddningstjänsten har inget att erinra under förutsättning att i området anläggs en brandpost med flödeskapacitet i enlighet med VAV P 83 och utformat i enlighet med VAV P76.

Alternativsystem kan tillämpas under förutsättning att fyllnadsbrandpost har flödeskapacitet minst 900l/min och är placerad så att köravstånd till närmaste fyllnads brandpost är maximalt 1000 meter.

#### Kommentar

Synpunkten noteras och utreds av VA avdelningen

---

#### **5. UL, Landstinget i Uppsala län**

Kollektivtrafikförvaltningen UL anser att planen bör kompletteras med uppgifter om antal planerade bostäder i planområdet. Man bör även ändra i planbeskrivningen om ”Upplands lokaltrafik” till UL.

#### Kommentar

Planbeskrivningen uppdateras med antal bostäder i området, samt med förkortning av Upplands lokaltrafik.

---

#### **6. Ambulansen Enköping/Håbo**

God framkomlighet för utryckningsfordon önskas. Man bör undvika att placera stora stenar, gråsuggor eller blomarrangemang.

Bygg inte dessa fastigheter med branta trappor utanför såsom det är gjort på Lindegårdsvägen p.g.a. att det inte går att bära de drabbade med bår då trapporna är för branta och smala.

Finns det hiss i några av de fastigheter som är 2-4 våningar? Gör i så fall dessa hissar så stora att vi kan ha en patientbår med.

Gör breda trappor inne i trapphusen, tydliga husnummer på alla fasader och om grind sätts upp för att skydda området från oönskade gäster använd då en grind som går att öppna/låsa med en så kallad brandskåpsnyckel.

#### Kommentar

Ny bebyggelse och markplanering kommer att uppfylla kraven på tillgänglighet enligt Plan- och bygglagen.

---

#### **7. Naturskyddsföreningen Håbo**

##### *Björkar*

Befintliga grova björkar, i synnerhet i området mellan fotbollsplanen och Västerängsskolans gymnastiksal är inte beskrivna i planhandlingarna. Åldern på dessa björkar är i de flesta fall 50-60 år eller ännu äldre. Äldre björkar är nästan efter ekar och aspar det värdefullaste för ovanliga

och sällsynta vedlevande insekter av alla trädarter. Ju äldre trädet är, desto värdefullare är det. Döda och döende träd är extra värdefulla ur denna synpunkt.

Naturskyddsföreningen anser därför att samtliga björkar skall sparas och att planeringen av området anpassas efter detta. Detta anser naturskyddsföreningen skall skrivas in i planbestämmelserna och samt att bygglov skall krävas för avverkning av någon eller några av dessa grova björkar.

#### *Cykelbana söder om planområdet*

i mitten av 2000-talets första decennium anlades en grusväg i öst-västlig riktning söder om aktuellt planområde. Vi föreslår att denna väg asfalteras i samband med genomförandet av detta exploateringsprojekt och att detta skrivs in i planhandlingarna.

#### Kommentar

De flesta björkarna finns inom planlagda parkområdet längs Idrottsvägen. Träden kommer inventeras och gallras så att personsäkerhet kan garanteras. Fällda träd kommer att ersättas med nya. Inom det planlagda området kommer det planteras nya träd.

Cykelbana omfattas inte av planen. Det finns dock ett gammalt åtagande för fastigheten Bålsta 2:316 att återställa vägen till kommunal standard. Detta kommer att regleras i exploateringsavtalet.

---

### **8. TeliaSonera Skanova**

Teliasonera Skanova har markförlagda anläggningar som går genom detaljplaneområdet, ledningar är betydande då de har viktiga samhällsfunktioner.

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Om skydd eller flytt av telekablar krävs i samband med exploatering får den initierade partnern bekosta detta.

#### Kommentar

I sydöstra delen av planområdet kommer befintliga byggnader hörande till idrottsverksamheten att rivas och därmed kommer inget behov att finnas för ledningar till dessa byggnader. Bortkoppling sker efter beställning från Håbo kommun. I norra delen av planområdet, söder om medborgarhuset, ska hänsyn tas till ledningens placering. Exploatören är medveten om befintliga ledningar i området och står för eventuella kostnaden för de ledningar som påverkas av exploateringen.

---

### **9. Eon Elnät Stockholm**

E.ON Elnät behöver placera ut en nätstation inom området, bifogad plankarta visar ungefärligt önskemål på placering av nätstationen.

#### Kommentar

En nätstation har placerats på plankartan med beteckning E<sub>1</sub>, plankartan har även kompletteras med befintlig nätstation utmed Västerhagsvägen.

---

### **10. Bostadsrättsföreningen Solslätten**

Bokloks bebyggelse i den södra delen av Björkvallen bör begränsas till max 2 våningar, de planerade 4-vånings husen sk. Flexhusen bör lokaliseras i den nordöstra delen av Björkvallen där den topografiska strukturen passar bäst in med ett stort och högt Medborgarhus i bakgrunden och även närhet till den service som erfordras för det då tätare befolkade området.

Solfältens yta (Bålsta 2:316) bör återföras till grundförslaget till den för området behövliga p-ytan, med tanke på att de 50-tal P-platser som erfordras för Västerängsskolans personal. Planerat område utmed Idrottsvägen bör kvarstå som grönyta.

Den prickade ytan utmed Bålstavägen kan mycket väl utnyttjas som p-platser vilket idag är ett stort problem gällande framkomlighet utmed denna väg.

Vi vill även starkt påpeka att Solfältens exploatör är densamma som byggt Brf Solslättens fastighet. Mot detta konsortium har Brf Solslätten bedrivit en juridisk process i 7 år gällande brister och fel inom vår fastighet och efter en uppgörelse har inte väsentliga villkors delar uppfyllts ännu idag. Så vi avråder bestämt kommunen att låta denna exploatör genomföra ytterligare projekt.

#### Kommentar

Områdets bebyggelsestruktur har setts över. Planförslaget medger byggrätter för såväl flerbostadshus som radhus med småstadskaraktär. Hela området har en lägre skala på i huvudsak tre våningar men med lägre bebyggelse i den södra delen; radhus om två våningar, och högre i den norra; fyra våningar + vind närmast medborgarhuset Borgen. Den nya kvartersbebyggelsen kommer att skapa mer av en kontinuerlig men trappande skala i stadsbilden från Bålstavägen genom området och mot villabebyggelsen på den södra sidan av Idrottsvägen.

Parkeringsbehovet för Västerängsskolans kommer att tillgodoses norr om Idrottsvägen.

Synpunkt på befintliga Solslätten och tvister mellan bostadsrättsföreningar och byggherren är ingen planfråga.

---

### **11. Bålstavägen 20**

I planen redovisade fyra våningar höga punkthuset på fastigheten Bålsta 2:316 skulle skärma utsikt och solbelysning för vår fastighet på Bålstavägen 20 samtidigt som boende i punkthuset från fönster och balkonger skulle få direkt insyn i vår fastighet och på vår uteplats. Den i planen redovisade byggnaden skulle därmed även påverka värdet på vår fastighet.

Mot denna bakgrund förordas tvåvåningshus på hela Björkvallens planområde. Om högre hus övervägs bör dessa placeras i områdets norra del där Medborgarhuset och andra högre byggnader redan introducerar en annan skala.

#### Kommentar

Områdets bebyggelsestruktur har setts över, se svar till bostadsrättsföreningen Solslätten. Bebyggelse i södra delen kommer begränsas till två våningar medan bebyggelsen närmare medborgarhuset medger högre bebyggelse. En solstudie har tagits fram för området som visar på skuggeffekten under olika klockslag olika delar av året. Den visar på att omgivande bebyggelse ej drabbas av oönskade skuggeffekter under sommarhalvåret.

---



Hur eller om värdet på fastigheter påverkas som en följd av den nya detaljplanen är en komplex fråga som inte kan fastställas, nybebyggelse kan i många fall även bidra till ökat värde.

---

### **Sammanfattning av inkomna yttranden**

Inkomna yttranden omfattar många olika aspekter men de som framför allt tas upp är trafik, buller, dagvatten och kommunens huvudmannaskap. Det efterfrågas också en bedömning av dagvattenpåverkan på Mälaren, miljö kvalitetsnormer (MKN) samt en trafikprognos och en bedömning av bullerpåverkan. Boende i närområdet motsätter sig framförallt den högre bebyggelsen i södra delen av planområdet med punkthuset om fyra våningar på Bålsta 2:316.

### **Ändringar efter samrådet**

Planhandlingarna har kompletterats efter inkomna yttranden med information från kompletterande utredningar (dagvattenutredning del 2, översiktlig geoteknisk utredning, förprojektering av gata, en solstudie och en utredning om de offentliga miljöerna). Områdets bebyggelsestruktur har setts över. Planförslaget medger byggrätter för såväl flerbostadshus som radhus med småstadskaraktär. Hela området har en lägre skala på i huvudsak tre våningar men med lägre bebyggelse i den södra delen; radhus om två våningar, och högre i den norra; fyra våningar + vind närmast medborgarhuset Borgen.

Planbeskrivningen har genomgått redaktionella ändringar samt kompletterats med information om dagvattenhantering inom planområdet, berörda miljö kvalitetsnormer och en bedömning av hur exploateringen påverkar miljö kvalitetsnormer, beräknade trafikmängder med prognos, uppgifter om antalet bostäder samt om radonsäkert uppförande av byggnader.

---

Samrådsredogörelsen har upprättas av Paulina Nordahl, planarkitekt, Emma Zetterman, planarkitekt och Anne-Marie Engman, mark- och exploateringsingenjör.

Bålsta mars 2018

Johan Hagland  
Plan- och exploateringschef

Paulina Nordahl  
Planarkitekt