



Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen
Patrik Rönnqvist, planarkitekt
Telefonnr: 0171-528 95
patrik.ronnqvist@habo.se

Förslag till detaljplan, Mansängen 9:6

Håbo kommun, Uppsala län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet har bedrivits

Förslag till detaljplan har varit utsänt för samråd, enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen, till berörda sakägare, myndigheter och berörda föreningar samt kommunala förvaltningar från och med den 17 juni till och med den 16 augusti, 2019. Under samrådstiden inkom 7 yttranden varav 6 med erinran (invändningar).

Inkomna yttranden

Skriftliga yttranden har under samrådstiden inkommit enligt nedan.

	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter	Sakägare enligt fastighetsägarföreteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
1. Länsstyrelsen		X		
2. Lantmäteriet		X		
3. Bygg- och miljönämnden		X		
4. Räddningstjänsten		X		
5. E.ON		X		
6. Skanova		X	X	
7. Svenska kraftnät	X			

Sammanfattning av inkomna yttranden

Yttranden på rubricerad detaljplan berör främst frågor rörande dagvattenhanteringen och hur den avser att säkerställa att inte miljö kvalitetsnormen försämras. Ytterligare har synpunkter gällande plantekniska frågor inkommit, felaktiga slag på gränser samt användningsbestämmelser.

Ändringar efter samrådet

Ändringar i planhandlingar berör främst användningsslag. Där det främst handlar om ytor för bollplaner, som i samrådskedet låg som parkmark men inför granskning revideras till att vara Idrottsplats.

Planbeskrivningen har även kompletterats med beskrivande text om bostadskvarterets utformning, hur dagvattenhantering avser att inte försämrar miljö kvalitetsnormen för Mälaren-Prästfjärden, samt ytterligare förtydliganden.

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

1. Länsstyrelsen **Synpunkter på detaljplanen**

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

MKN-vatten

Planområdet ligger inom avrinningsområde för ytvattenförekomst Mälaren-Prästfjärden med kemisk status uppnår ej god. Detta på grund av för höga halter av kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE) och tributyltenn (TBT), enligt Vatteninformation Sverige.

I planbeskrivningen skriver kommunen att de avser ge hela avrinningsområdet Gröna dalen en dagvattenrening lokaliserad i anslutning till dagvattendiket som passerar genom området. Kommunen uppger att *fram till att denna enhetliga lösningen kan byggas i dalen förutsätts att dagvattnet omhändertas lokalt inom fastigheten.*

Kommunen visar dock inte på hur de ska lösa dagvattenhanteringen inom fastigheterna som ska bebyggas eller hur de i planarbetet säkerställer att miljö kvalitetsnormerna hålls.

Förslag på dagvattenåtgärder för fördröjning finns endast för parkeringsområden. Vad gäller lösningarna kopplade till parkeringsytorna vill Länsstyrelsen uppmärksamma kommunen på vikten av att oljeavskiljande åtgärder utreds i den fortsatta planprocessen.

Kommunen behöver i den fortsatta planprocessen redovisa hur exploateringen kan påverka statusen på ytvattenförekomsten och miljö kvalitetsnormen. Det saknas även förbättringsåtgärder i förhållande till miljö kvalitetsnormen, vilket kommunen måste redovisa.

Kommunen uppger vidare att föreslagen plan möjliggör att anlägga ett system av dagvattendammar i Gröna Dalen. I plankartan finns dock inget som visar på eller säkerställer att så är möjligt.

Kommunens intentioner att planera för och anlägga dagvattendammar ser Länsstyrelsen i grunden positivt på under förutsättning att de utformas på ett korrekt sätt och att de är täta i botten, både vad avser dike och damm. Detta för att det inte ska infiltrera föroreningar till grundvattnet inom området.

För att rening i dessa system ska upprätthållas krävs att de underhålls kontinuerligt, av den anledningen behövs ett kontrollprogram för att underhåll inte ska falla i glömska.

Kommunen hänvisar i stycke om grund- och ytvatten till pågående dagvattenutredning, se sid 9. Kommunen har inte gjort underlaget tillgängligt under samrådet. Länsstyrelsen avvaktar dagvattenutredningen innan Länsstyrelsen gör en slutgiltig bedömning av lämpligheten av planförslaget.

Hälsa och säkerhet

Radon

I stycket om radon saknas uppgifter gällande radon för arbetsplatser.

I och med lagändringen av Strålskyddslagen SFS 2018:396, som trädde i kraft

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

1 september gällande vissa kapitel och i övrigt 1 juni 2018, så infördes ett nytt referensvärde för radon i bostäder, lokaler som allmänheten har tillträde till samt för arbetsplatser. Det nya referensvärdet ligger på 200 becquerel per kubikmeter luft (Bq/m³). Se mer på Strålsäkerhetsmyndighetens hemsida:
<https://www.stralsakerhetsmyndigheten.se/regler/foreskrifter/oversyn-av-varaforeskrifter/>

Potentiellt förorenad mark

Inom planområdet finns det ett potentiellt förorenat objekt; E.ON Försäljning AB enligt länsstyrelsens databas över förorenade områden. Objektet har inte riskbedömts eller undersökts utan fått branschklassificering 3. För att utesluta att exploatering av området kan innebära en risk för människors hälsa eller miljö behöver marken/byggnaden undersökas. Länsstyrelsen anser därför att det behövs kompletterande undersökning för att bedöma planområdets lämplighet för exploatering.

Buller

Kommunen redogör för sin bedömning av de trafikbullernivåer som planområdets känsliga delar kan antas vara utsatta för. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att trafikbullernivåerna från Runbrovägen kan antas vara så låga att ytterligare utredning av bullersituationen kan anses obehövlig. Trafikmängd och uppskattade bullernivåer från andra vägar som kan tänkas påverka planområdet (som centrumleden och centrumstråket) saknas dock, kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med detta.

Länsstyrelsen saknar även kommunens bedömning av om de bostäder som planförslaget medger kan antas påverkas av buller från intilliggande ishall samt gymnasium. I Boverkets rapport 2015:21 finns vägledning för verksamhetsbuller vid planläggning av bostäder:

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2015/industri-och-annatverksamhetsbuller-vid-planlaggning-och-bygglovsprovning-av-bostader2.pdf>

Kommentar

Tills denna erforderliga dagvattenlösning har kommit på plats föreslås enligt den dagvattenutredningen som upprättats i och med aktuell planläggning, att dagvattnet inom planområdet ska renas och fördröjas i svackdiken samt växtbäddar för att förbättra MKN i Mälaren-Prästfjärden.

Gällande dagvattensystemet så upphandlas just nu en förprojektering av detta. Då kommunens parallella projekt kan komma att påverka den slutgiltiga placeringen av dagvattensystemet så har inte dagvattendammarnas placering specificerats i plankartan.

I uppdraget för systemhandlingen ingår att föreslå en strategi för hur underhåll av dagvattensystemet ska kunna lösas.

Radonundersökning bör göras i samband med bygglov. Ny byggelse ska utföras radonsäkert i de fall det visar sig vara aktuellt efter genomförd radonundersökning. Referensnivån för radon är 200 becquerel per kubikmeter luft inomhus i bostäder, lokaler som allmänheten har tillträde till och på arbetsplatser, uttryckt som årligt genomsnittlig aktivitetskoncentration.

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

Området som enligt länsstyrelsens databas över förorenade området är utpekad med riskklass 3 avses inte att vidare exploateras. Kommunens bedömning är därför att någon vidare utredning gällande föroreningen inte krävs.

Bullerpåverkan från ishallen bedöms vara låg då kvarteret placeras öster om ishallen och ishallens fläktsystem är placerat på ishallens västra del.

2. Lantmäteriet **Synpunkter på detaljplanen**

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras
Samfällighet

I planbeskrivningen förväxlas samfälligheterna Lundby s:1 och Eneby s:1. De två områden som är innanför planområdet tillhör. Eneby s:1, bildad i akt 03-KAL-52. På sidan 25 i planbeskrivningen står det att samfälligheten ska avregistreras. Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen på att del av Eneby s:1 ligger inom detaljplaneförslaget. Eneby s:1 kommer att fortsätta existera även efter detaljplanen genomförts, vilket kan förtydligas i planbeskrivningen.

Delar av planen som bör förbättras

Planbestämmelsen N finns det någon anledning till varför detta område inte utlagts som allmän plats? Det vore bra att förtydliga vad området ska användas till i planbeskrivningen.

Gränser

På vissa ställen har användningsgräns använts när det istället bör vara en egenskapsgräns. Egenskapsgräns ska användas när ett användningsområde delas upp med två olika egenskapsbestämmelser.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivande text om att de delar av Enaby s:1 som finns utanför planområdet kommer att fortsätta existera.

Kommunen har för avsikt att erbjuda en del av Gröna dalen för externa att använda marken för att inrätta sociala aktiviteter som näringsverksamhet. Detta skulle till exempel kunna vara en minigolfbana eller liknande. Användningslaget ändras inför granskningskedet till att vara centrumverksamhet [C] med korsmark. Detta då syftet med området bedöms rymmas inom användningslaget och plankartan blir mer renodlad.

Handläggare för planhandlingar ska granska plankartan och reviderar de gränser som är av fel slag inför granskningskedet.

3. Bygg- och miljönämnden **Synpunkter på detaljplanen**

Bygg- och miljönämnden instämmer med att planförslaget inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan. Därmed erfordras heller inte någon miljökonsekvensbeskrivning.

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

Nämnden ser mycket positivt på att det genom planläggningen ges förutsättningar för utveckling av ett centralt beläget viktigt område i Bålsta. Det tillskapas utökade ytor för skol- och idrottsändamål, bostäder och parkanläggningar.

Endast skolfastigheten Mansängen 9:6 är planlagd inom det aktuella planförslaget. Nämnden är angelägen om att mark inom tätorten som inte är planlagd blir planlagd och att det tydliggörs hur marken får bebyggas. Luckor i planmosaikerna tenderar att bidra till oklarheter. Mot den bakgrunden anser nämnden det önskvärt att i detta planarbetet även inkludera ishall, Fridsgårdsgymnasiet och dess sporthall i samma detaljplan.

Skolfastigheten Mansängen 9:6 erhåller utökad byggrätt så att största möjliga byggnadsarea är 25 procent av fastighetsarean. Utökningen är positiv då skolfastigheten är relativt stor, behov av förändring finns och nu gällande byggrätt är utnyttjad till max och lite till. Nämnden föreslår till och med att byggrätten kan utökas ännu mer i syfte att ge mer handlingsfrihet för framtida behov av förändringar. Det kanske till och med kan övervägas om det verkligen erfordras en begränsning i byggrätten, när ändå så stor del av friytorna utgörs av prickad mark för att säkerställa tillräckliga ytor för utemiljön. Dock finns det anledning att se över prickmarken något då det finns åtminstone en förrådsbyggnad som ligger på prickmark. Vore bra om den blir planenlig.

Bygg- och miljönämnden ser med viss oro på de föreslagna förändringarna gällande befintliga parkeringar som tas bort i form av grusparkeringen nordväst om Gröna dalensskolan, den så kallade Konsumparkeringen samt parkeringen vid simhallen. Det är många parkeringsplatser som försvinner samtidigt som nya behov av parkering uppstår för de nya byggrätterna för bostadsändamål, idrottsplats och badhus.

Förvisso kan den pendlarparkeringen som grusparkeringen till huvudsak används för komma att ersättas på ett tillfredsställande sätt när väl parkeringshuset finns på plats invid Bålsta station. Det är ett centralt attraktivt läge där det redan idag finns stort tryck på parkering, men där förutsättningarna förändras radikalt. Nämnden förutsätter att det nya bostadskvarteret löser sitt parkeringsbehov under byggnad och mark.

De två nya parkeringsplatserna i Gröna dalen kommer att vara en god tillgång för park- och idrottsaktiviteterna i det området, men de kommer nog inte att kompensera för bortfallet av parkeringsplatser i det mer centrala läget invid centrum. Till nästa skede är det därför värdefullt om planförslaget kompletteras med en enklare parkeringsutredning som ger vägledning inför kommande bygglovsprövning.

När det gäller bostadskvarteret så konstateras att det inte anges någon prickmark i mötet med gata och eventuell GC-väg, och nämnden vill gärna få förtydligat hur det mötet är tänkt.

I planförslaget konstateras att när det gäller de två kvarteren, bostäder och badhus, så berörs de av planprogrammet från 2012 för Bålsta centrum och så även tillhörande idé- och gestaltningsprogram från 2014. Syftet med idé- och gestaltningsprogrammet är att ge stöd åt inblandade parter i gestaltningen av nya Bålsta centrum, att föreslå, tydliggöra och illustrera önskade kvaliteter i den nya bebyggelsen, samt att föreslå utformning av torg, parker, gator och offentliga platser.

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

Vidare beskrivs att idé- och gestaltningsprogrammet ska vara vägledande vid framtagande av detaljplanens utformningskrav samt som stöd vid kommande bygglovsprövning. Det finns även en rad gestaltnings principer och andra kvaliteter som omnämns i programmet och nämnden föreslår att det som bedöms som viktiga aspekter tydliggörs bättre i fortsatt planarbete och säkerställs genom planbestämmelser som reglerar det önskvärda resultatet.

En detalj i plankartan är att det blir tydligare om höjdangivelserna kompletteras så att det till exempel står 8,0 inom romben istället för bara 8.

Bygg- och miljönämnden önskar ett förtydligande när det gäller PARK₁, det vill säga den yta som idag används för bollplaner. Tanken är väl att det fortsatt ska vara bollplaner, men beteckningen innebär park med större anlagd lekplats. Är det tanke? Eller bör det vara PARK₂, som innebär större anlagd bollplan? Eller bör användningen istället vara idrottsplats men utan bygggrätt? Det bör vara planenligt att komplettera bollplanerna med plank, staket, mindre läktare och liknande som kan anses ändamålsenligt för täkt användning.

Slutligen önskas ett förtydligande när det gäller bestämmelsen N, friluftsliv och camping. Det är väldigt liten yta med oregelbunden arrondering och oklar tänkt användning.

Kommentar

Ishall, Fridegårdsgymnasiet och sporthall exkluderas i aktuell detaljplan med anledning av att skolfastighetens bygggrätt måste utökas skyndsamt. Syftet med utvecklingen av tidigare nämnda funktioner bedöms inte kunna utredas skyndsamt och planläggning för dessa skjuts därför på framtiden.

Bygggrätter för skola, simhall och ny idrottshall revideras och maximal exploateringsyta tas bort. Prickmarken inom skolfastigheten revideras för att göra nuvarande bebyggelse planenlig.

Bygggrätter för ny idrottshall och simhall kompletteras med möjlighet för parkeringshus, för att möjliggöra komplettering av parkeringsmöjligheter i framtiden. På kort sikt avser planen att hänvisa till parkeringar utanför planområdet, i- och omkring Bålsta centrum.

Bostadskvarteret [BDC] föreslås omgärdas av mjuktrafikrum som knyter samman Centrumleden med Gröna dalen och Centrumstråket. Dessa föreslås ske med fasad i gata med tanke på bygggrättens yta, till fördel för en mer uppluckrad och ljus innergård.

Kapitel 2.4.1 Bostäder, i planbeskrivningen har kompletterats med hänvisning till idé- och gestaltningsprogrammet (2014).

Plankartan revideras så att befintlig konstfotbollsplan samt de sammanhängande gräs- och fotbollsplanerna får användningsbestämmelse Idrottsplats [R₁], istället för tidigare [PARK₁]. Detta för att ge fotbollsplanerna en mer flexibel användning.

Användningen [N] revideras till att ingå i [C], men regleras med korsmark för att endast möjliggöra komplement bebyggelse. Detta för att skapa en mer renodlad plankarta då syftet med området anses rymmas inom centrumverksamhet.

Höjdangivelser revideras enligt yttrandes synpunkt och skrivs nu ut med en decimal.

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

4. Räddningstjänsten **Synpunkter på detaljplanen**

Riskhänsyn

I planområdets närhet finns inga kända transport- eller anläggningsrisker. Behov av särskild riskhänsyn föreligger därmed inte.

Behov av riskhänsyn

Räddningstjänsten anser att det för dessa verksamheter inte finns någon anledning att särskilt beakta anläggningsrisker innan beslut om planändring tas.

Förutsättningar för räddningsingripande

Insatstid

Räddningsstyrkans insatstid överskrider inte 10 minuter från brandstationens nuvarande läge vilket innebär att Räddningstjänsten höjdfordon får utgöra alternativ utrymningsväg om behov föreligger och om verksamheten är av sådan karaktär att utrymning får ske genom räddningstjänstens stegutrymning.

Brandvattenförsörjning

Planområdet bör brandvattenförsörjas från brandpostnät med flödeskapacitet i enlighet med VAV P83 utformat i enlighet med VAV P76, vilket för det aktuella planområdet innebär minst 20 l/s och maximalt 150 meter inbördes avstånd mellan brandposter.

Kommentar

Kommunen bedömer att området kommer att kunna brandvattenförsörjas enligt yttrandes synpunkt.

5. E.ON **Synpunkter på detaljplanen**

Yttrande framhäver att de har en befintlig nätstation som kräver ett område för tekniska anläggningar i detaljplanen.

Kommentar

Detaljplanen kompletteras med område för tekniska anläggningar enligt yttrandes synpunkt.

6. Skanova **Synpunkter på detaljplanen**

Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet i enlighet med bifogad nätkarta.

Skanova förväntar sig att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta detaljplaneområdet till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under lednings-samordningen i kontakter med Skanovas representant för området.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Kommunens bedömning är att ledningar som tillhör Skanova, kommer att påverkas av åtgärder som avses genomföras inom planområdet. Där är det främst dagvattensystemet som kan komma att påverka de befintliga ledningarna.

När systemhandlingar för dagvattensystemet är upprättade och omfattningen av påverkan kan fastställas ska en åtgärdsplan upprättas i samråd med Skanovas representant för området.

Bålsta den 2020-01-08

Johan Hagland
Plan- och exploateringschef

Patrik Rönnqvist
Planarkitekt