

**Detaljplan för
del av Frösunda 3:1, Vibby förskola och skola
Håbo kommun, Uppsala län**

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

PBL (2010:900)

Detaljplaneprocessen

Planprocessen inleds med ett initiativ från kommunen, privatperson eller exploatör. Kommunstyrelsen ger sedan uppdrag att ta fram en ny detaljplan. Då påbörjas arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan och efter detta kan planen gå ut på samråd. Under tiden för samrådet samlar kommunen in synpunkter på förslaget. De synpunkter som kommit in sammanställs och besvaras i en samrådsredogörelse.

Förslaget omarbetas sedan och ställs ut en gång till för granskning. Under tiden för granskningen samlar kommunen in synpunkter på det justerade förslaget. De synpunkter som kommer in sammanställs och besvaras i ett utlåtande. Utifrån detta kan en del mindre ändringar göras i planen innan den lämnas över till kommunfullmäktige för antagande. Det är där i processen den här planen är nu. Mellan antagande och laga kraft finns tre veckors prövotid då planen kan överklagas.

Planförfarande



Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2014-06-11 (KS 2013/150 § 94) om uppdrag för detaljplan för del av Frösunda 3:1, Viby förskola och skola. Eftersom beslutet om planuppdrag togs innan den 1 januari 2015 så handläggs planen med normalt planförfarande. Beslutet kräver ändring av gällande byggnadsplan K42 Södra Viby samt K34 Viby Gård.

Tidplan

Samråd	2: a kvartalet 2016
Granskning	4: e kvartalet 2018
Antagande	3: e kvartalet 2021

Detaljplanen kan tidigast vinna laga kraft hösten 2021 under förutsättning att den inte överklagas.

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av Håbo kommun.

Handlingar

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

Innehållsförteckning

INLEDNING	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB.....	4
PLANADATA.....	4
Läge	4
Planområde, areal och markägoförhållande.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	5
Riksintresse.....	5
Översiktliga planer.....	5
Program.....	5
Gällande detaljplaner/områdesbestämmelser och förordnanden	5
Strandskydd	5
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/DAGSLÄGE	5
Natur.....	5
Bebyggelse.....	6
Gator, trafik, teknisk försörjning	7
Fastighetsrättsliga förhållanden.....	7
PLANFÖRSLAG.....	9
Allmänt	9
Bebyggelse.....	9
Vägar, trafik och parkering	10
Teknisk försörjning	10
KONSEKVENSBESKRIVNING	11
Inverkan på miljön	11
Sociala konsekvenser.....	12
Inverkan på allmän infrastruktur/gatunät	13
Ekonomiska konsekvenser	13
GENOMFÖRANDE.....	14
Organisatoriska åtgärder	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Tekniska åtgärder.....	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	16

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att planlägga aktuellt område för allmänt ändamål, förskola/skola. Detta bör göras därför att en paviljong och en del av befintlig förskola är placerad på parkmark och där ett tidsbegränsat bygglov inte längre kan medges. Syftet är också att utöka byggrätten, att planlägga en ny infart för varutransporter och avfallshämtning. Allmänt intresse ligger till grund för det här planuppdraget.

Befintliga bostäder kommer att ingå i planen då de utgör en naturlig avgränsning av planområdet.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Förslaget till detaljplan är förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap som gäller lämplig användning av mark och vattenområden samt 5 kap som gäller miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, omgivningsbuller och vattenförekomster. Något riksintresse enligt 4 kap berörs inte.

Miljökonsekvensbeskrivning har inte ansetts nödvändig då den tillkommande bebyggelsen inte bedöms innebära en väsentlig påverkan på miljön.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget vid Kalmarleden, i bostadsområdet Viby, Cirka 2 500 meter sydväst om Bålsta Centrum.



Figur 1. Översiktskarta.

Planområde, areal och markägoförhållande

Planområdet omfattar i huvudsak del av fastigheten Frösunda 3:1 som ägs av Håbo kommun och områdets areal är cirka 48 000 m². Vidare innefattas de privatägda bostadsfastigheterna Viby

1:8, Viby 1:72, Kalmar Prästgård 1:16 och Kalmar Prästgård 1:17 för att få en ändamålsenlig utformning av planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av några riksintressen och bedöms inte heller påverka några.

Översiktliga planer

Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Bålsta tätort, antagen 2010-06-14. Planområdet ligger i södra Bålsta, norr om Kalmarleden. I den fördjupade översiktsplanen är området Viby avsedd för boende och komplementservice. Utökning av byggrätt för befintlig förskola är förenligt med intentionerna i fördjupad översiktsplan.

I samrådsförslaget till ny översiktsplan nämns Viby som ett utvecklingsområde för småhusbyggelse. Fler småhus kan i sig ge behov av fler förskole- och skolplatser.

Program

Detaljplanen har inte föregåtts av program med programsamråd.

Gällande detaljplaner/områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas till större delen av en äldre byggnadsplan, K42 Södra Viby, som fastställdes av Länsstyrelsen i Uppsala län 1980-08-01. Genomförandetiden har passerat. Fastigheten Frösunda 3:1 är i byggnadsplanen delvis planlagd för allmänt ändamål, delvis för parkmark eller plantering.

En mindre del av planområdet omfattas av en äldre byggnadsplan, K34 Viby Gård, som fastställdes av Länsstyrelsen i Uppsala län 1976-11-19. Genomförandetiden har passerat. Det aktuella området inom Frösunda 3:1 är i byggnadsplanen planlagd för park eller plantering. Länsstyrelsen fattade beslut om förordnande enligt 113§ byggnadslagen för det aktuella området samtidigt med fastställande av planen. 113 § förordnandena upphör automatiskt vid årsskiftet 2018/2019, enligt en ändring i plan- och bygglagen (SFS 2014:900). Då den nya detaljplanen kommer att vinna laga kraft tidigast 2019 krävs det därför inget upphävande av förordnandet.

Strandskydd

Planområdet påverkas inte av något strandskydd.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/DAGSLÄGE

Natur

Mark och vegetation

Området består till största del av en förskola, etablerad med stöd av ett tidsbegränsat bygglov, skola med tillhörande skolgård, naturområde samt en mindre del småkuperad skog. Områdets höjdförhållande karaktäriseras av en svag lutning mot öster.

Friytor - Lek och rekreation

På fastigheten finns lekplats för barn som en viktig beståndsdel av förskoleverksamheten, det finns också en skolgård tillhörande skolan. Skolgården och förskolans gård är utrustade med lekställningar av olika slag, fotbollsplaner och gröna öppna ytor, lämpliga för barns lek. Övrig del av fastigheten består av natur- och parkmark, denna är tillgänglig för alla att nyttja.

Geotekniska förhållanden

Marken består utav lera och silt. Jord med hög andel lera har en svag infiltrationsförmåga vilket kräver att omhändertagandet av dagvatten säkerställs i exploateringsfasen. Både silt och lera utgör en sättningsrisk vid grundläggning av byggnader. Men då planområdet redan är exploaterat sedan tidigare görs bedömningen att det inte krävs någon geoteknisk utredning i detaljplaneskedet.

Risk för skred/höga vattenstånd

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

Vattenområden

Planområdet omfattas inte av något vattenområde eller någon annan vattenförekomst.

Förorenad mark

Inga markföroreningar finns inom området.

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.

Radonundersökningar har under år 2006 gjorts på olika punkter i närområdet. Bland annat på Prästgårdsvägen 3 har radonhalten uppmätts till 40 Bq/m³, på Hällbyvägen 9 har den uppmätts till 160 Bq/m³ och på Sols väg 37 till 50 Bq/m³.

Området ligger i ett normalriskområde, ny bebyggelse ska utföras radonsäkert.

Fornlämningar

Inom planområdet finns fem fornlämningar. Två av dessa ligger på lek område där inga byggnader får uppföras och tre ligger på naturområde. Fornlämningarna bör förses med informationsskyltar så att de kan nyttjas i skolverksamheterna. De fem fornlämningarna består utav olika bebyggelselämningar i form av husgrunder.

Bebyggelse

Bebyggelse

Planområdet består idag av skolbyggnad, förskolebyggnad och en större skolpaviljong upprättad 2019 med tillfälligt bygglov i fastighetens nordöstra del. Skolfastigheten innehåller även tillhörande skolgård och parkeringsplats. De tre permanenta skolbyggnaderna utgör tillsammans cirka 2 600 m² byggnadsarea & den tillfälliga skolpaviljongen har en byggnadsarea på 1 102 m². Även fyra befintliga bostadsfastigheter kommer att ingå i planområdet, för dessa kommer detaljplanen inte innebära några förändringar.



Figur 2. Ortofoto över befintlig bebyggelse 2019

Kommersiell service och offentlig service

I Bålsta centrum finns det mesta av områdets offentliga och kommersiella service med bl.a. kommunal administration, gymnasieskola, bibliotek, vårdcentral, polis och arbetsförmedling.

Tillgänglighet

Planområdet är lättillgängligt med bil från Kalmarleden. Busshållplats finns intill planområdet och för gående och cyklande finns flera olika vägar att ta sig till området på. För byggnationer och miljöerna runt omkring ska uppfylla svensk standards krav när det gäller tillgänglighet.

Angränsande bebyggelse

Angränsande bebyggelse utgörs av friliggande villor i 1-2 våningar.

Skyddsrum

I skolverksamhetens lokaler finns det i källaren ett skyddsrum. Detta används idag som idrotts-hall för de mindre barnen.

Gator, trafik, teknisk försörjning

Gatunät

Området nås från Kalmarleden. Kalmarleden utgör huvudled för alla trafikanter mellan centrala Bålsta och Viby samt för bussarna inom Bålsta tätort.

Gång- och cykeltrafik

Mellan busshållplatsen söder om Kalmarleden och korsningen med Torresta Byväg finns en separat gång- och cykelbana. Det går även en gångväg från Viby skolan till Prästgårdsvägen och från skolan ut till Vibyleden.



Figur 3. Planområdet där de blåa linjerna visar gång- och cykelvägar från skolområdet.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns på båda sidorna om Kalmareden, direkt utanför skolbyggnaden. Buss 302 går två gånger i timmen mellan Hagviken och Bålsta station.

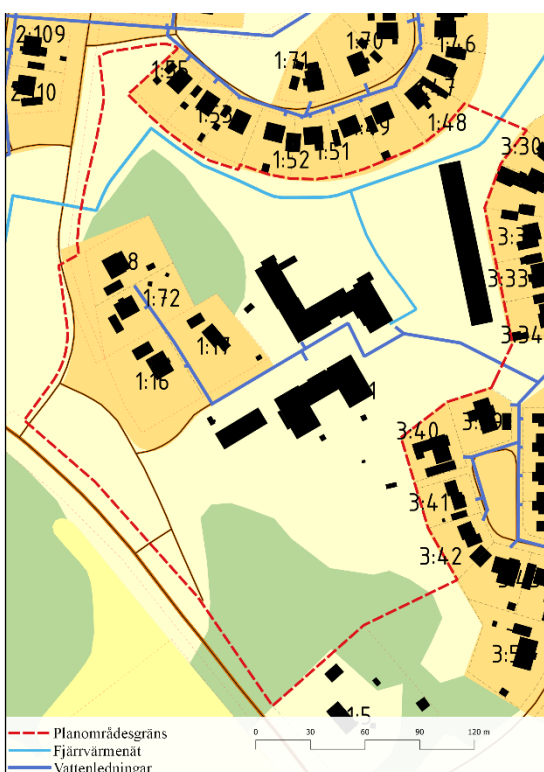
Parkering, varumottagning och utfarter

Varumottagning sker idag mellan skolbyggnad och Kalmareden, där lastbilarna backar in över skolgården. Parkering sker framför skolbyggnad med infart från Kalmareden.

Två fastigheter har sina utfarter ut mot skolgårdens parkering och entrén till skolverksamheterna.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten-och avlopps nätet. VA-ledningar går tvärsöver planområdet.



Figur 4. Fjärrvärme samt vatten- och spillvattenledningar

Dagvatten

Planområdet är försett med dagvattenledning som går tvärsöver planområdet.

Värme

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet.

Ei

Befintlig bebyggelse är anslutet till elnätet.

Tele och data

Befintlig bebyggelse är anslutet till tele- och datanät.

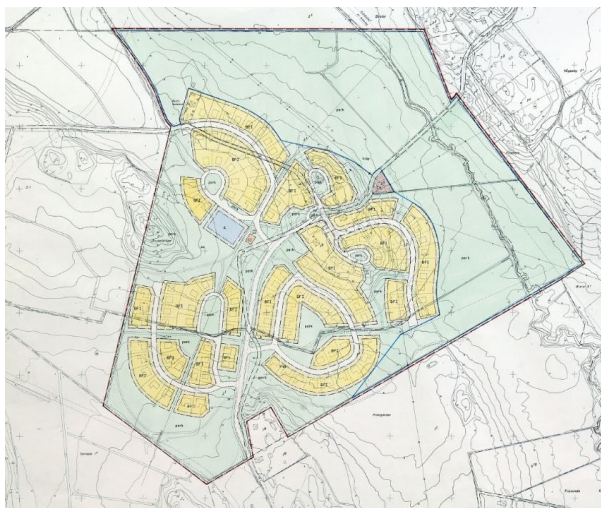
Avfall

Idag sker avfallshämtning från Kalmarleden, där lastbilar backar in över skolgården för att hämta avfallet. Närmsta återvinningsstation finns inom planområdet och nås från Kalmarleden.

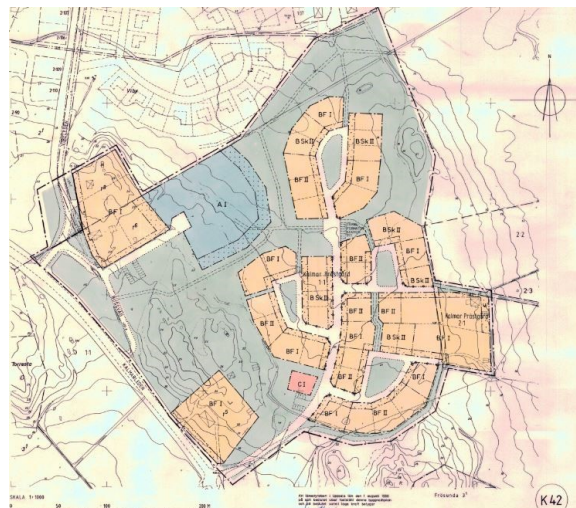
Fastighetsrättsliga förhållanden

Inom detaljplaneområdet gäller i dag till stor del byggnadsplan K42 Södra Viby. Byggnadsplanen innebär ett enskilt huvudmannaskap på samtliga allmänna platser i planområdet, dvs. såväl vägmark som park eller plantering. En gemensamhetsanläggning, Frösunda ga:1, som förvaltas av Södra Viby samfällighetsförening, bildades år 1982. Denna har sedan dess formellt ansvarat för skötsel av grönområden. Det har dock aldrig bildats någon gemensamhetsanläggning för skötsel av vägar. Snöröjning och eventuellt underhåll har därför omhändertagits av kommunen.

Inom detaljplaneområdet gäller också till viss del byggnadsplan K34 Viby Gård. För allmänna platser i denna byggnadsplan gäller ett förordnande enligt 113§ byggnadslagen. En gemensamhetsanläggning, Viby ga:1, som förvaltas av Viby Gårds samfällighetsförening, bildades år 1979. Denna har sedan dess formellt ansvarat för grönområden, lekplatser samt gång- och cykelvägar. Det har inte heller här bildats någon gemensamhetsanläggning för skötsel av vägar. Snöröjning och eventuellt underhåll har därför omhändertagits av kommunen.



Figur 5. Byggnadsplan K34.



Figur 6. Byggnadsplan K42.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Frösunda 3:1 är en stor fastighet som ägs av Håbo kommun. Fastigheten består till största del utav skog, natur och gatunät. Det aktuella planområdet består idag av förskola och f-6 skola med tillhörande komplement såsom förråd, lekplats och lektytor. Delar av förskolan har idag ett tidsbegränsat bygglov och står på mark planlagd för natur.

I området Viby finns ett stort och trängande behov av fler förskoleplatser såväl som ordinarie skolplatser. Skolan är trångbodd och i stort behov av mer undervisningsyta. 2019 upprättades en 1 102 m² paviljong på fastigheten då vissa av de befintliga skollokalerna drabbats av mögelskador. Skadorna är så pass omfattande att byggnaderna behöver totalrenoveras alternativt rivs och nya skolbyggnader uppförs.

I dagsläget är paviljongens lokaler otillräckliga för skolans platsbehov och lärarna saknar idag personallokaler. Paviljongen uppfördes med ett tidsbegränsat bygglov vars första period löper ut juli 2024. Ett sådant lov kan maximalt ges för tre perioder på fem år. Efter periodens slut ska platsen återställas till ursprungligt skick. Detta är alltså endast en tillfällig lösning och förutsätter att skadade lokaler åtgärdas byts ut. Parkering och infart till skola och förskola kan idag inte heller ske på ett tryggt sätt. En ut- och ombyggnad, alternativt en nybyggnad, av Vibyskolan, Viby förskola och infarten till verksamheterna bedöms som nödvändig och är av allmänt intresse.

Idag har Viby förskola fyra förskoleavdelningar men det är ett önskemål och behov från Barn- och utbildningsförvaltningen att de istället kan få möjligheten till sex avdelningar samt f-6 skola med gemensamt tillagningskök och matsal. Detaljplanen kommer att medge en större byggrätt samt möjliggöra för bättre parkering och smidigare hämtning och lämning av elever.

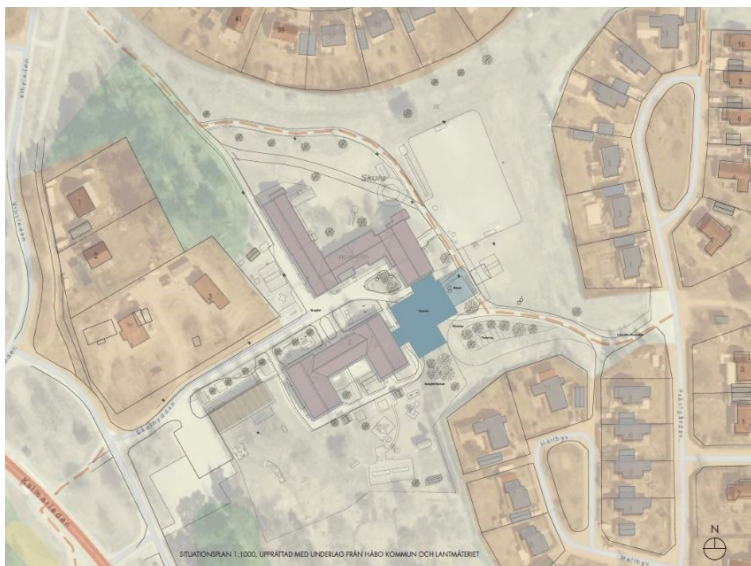
Vidare innefattas de privatägda bostadsfastigheterna Viby 1:8, Viby 1:72, Kalmar Prästgård 1:16 och Kalmar Prästgård 1:17. För dessa fastigheter ska den nya detaljplanen dock inte föranleda några förändringar.

Bebyggelse

Byggnadssätt, byggnadsstorlek

Inom området möjliggörs en förskole- och skolbyggnad med en gemensam matsal och tillagningskök. Det medges en rätt att bygga i högst 5 000 m² byggnadsarea i tre våningar.

För de befintliga bostadsfastigheterna kommer planläggning inte innebära några förändringar.



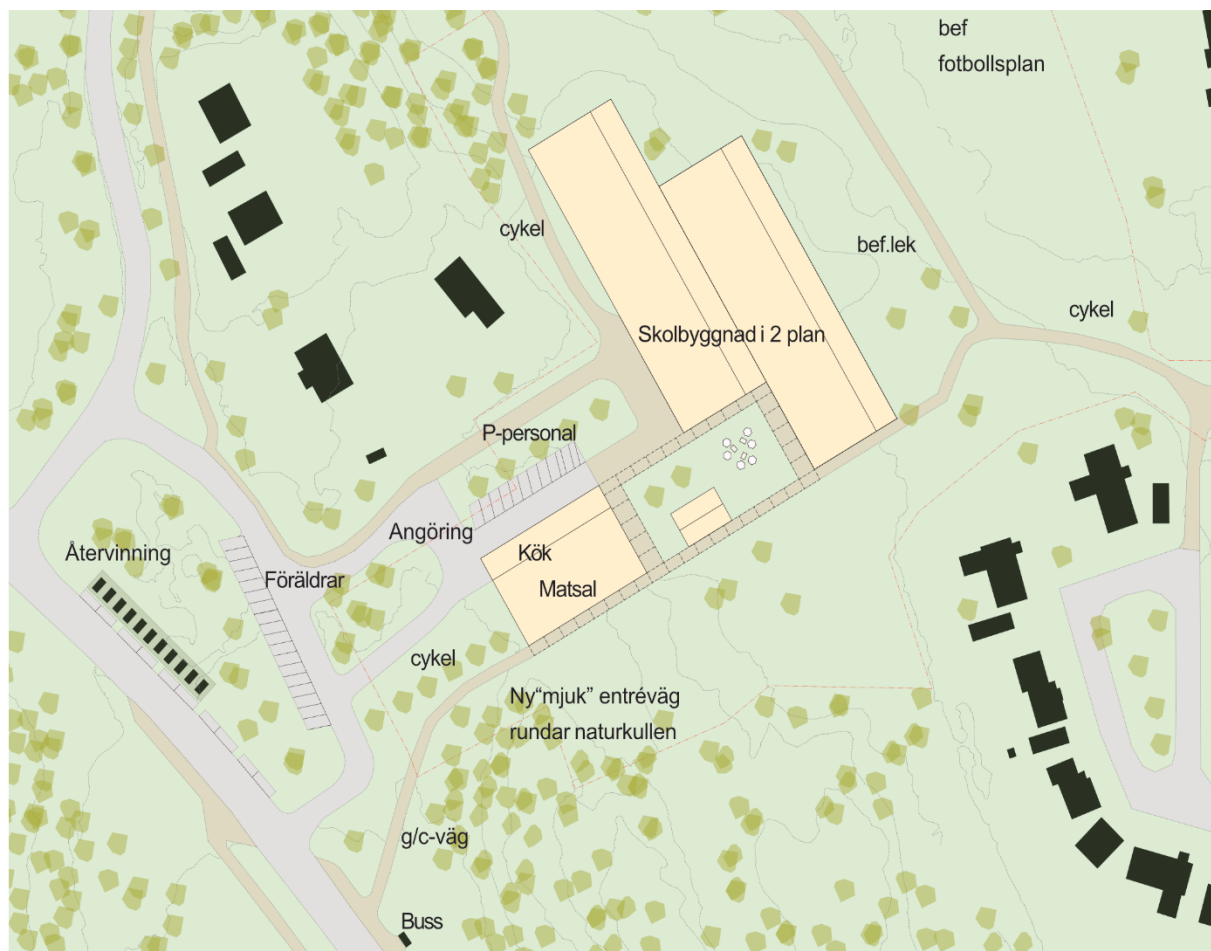
Figur 7. Illustration Werket arkitekter.

Placering, orientering

Ett tidigt förslag utarbetat av Werket arkitekter binder ihop de två befintliga byggnaderna, med bland annat en gemensam matsal och tillagningskök. Huvudentrén föreslås att vara mellan de två byggnaderna i riktning nordväst, så att den naturliga hämta/lämna delen via bil sker från Kalmarleden. Det ska fortfarande vara enkelt att anlända till skolan via fots eller cykel från Prästgårdsvägen. Skolans utformning är anpassad efter att matsal ska finnas

mellan skola och förskola och att skolan ska vara ”skolös” skola, vilket betyder att alla lokaler ska kunna nås utan skor.

Förslag två av Link Arkitektur är en 3-parallellig F-6 skola för maximalt 630 elever. Förslaget förutsätter att befintliga lokaler rivs och ersätts med nya. Den föreslagna arkitekturen följer befintliga byggnadsvolyms disposition med den primära skolbyggnadens placering mot sydväst. Den två våning höga byggnaden ska vara utformade så att de smälter in i naturmiljön samt möjliggöra för användningen av solceller på taken. Angöringen till skolan sker likt tidigare förslag från kalmarleden.



Figur 8. Situationsplan. Link Arkitektur



Figur 9. Vy från sydväst. Link Arkitektur

Friytor

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.

Lek och rekreation

På fastigheten finns lekplats och lekytor för barn som en viktig beståndsdel av förskoleverksamheten och till skolverksamheten finns en tillhörande skolgård. Skolgården och förskolans inhägnade del är utrustad med lekställningar av olika slag, fotbollsplan och gröna ytor, alla lämpliga för barnens lek. På lekområdet finns två fornlämningar till vilka hänsyn ska tas vid anläggande av nya lekanordningar. Länsstyrelsen rekommenderar att fornlämningarna får informationsskyltar så att de kan nyttjas för barnens lärande.

Om angöring av varustransporter sker från Prästgårdsvägen är det viktigt att denna skärmas av från övrig skolgård, tex. med träd eller plank.

Vägar, trafik och parkering**Gatunät**

Varuleveranser samt avfallshämtning kan komma att ske från Prästgårdsvägen. En bedömning kommer att göras utifrån var den lämpligaste platsen är för varuleveranser, både ur säkerhetsperspektiv och vad som fungerar bäst för skolverksamheten. Det uppskattas komma cirka tre varuleveranser i veckan samt enstaka leveranser utan stående frekvens. Beroende på hur skolans avtal kommer att se ut i framtiden kan detta antal öka eller minska med 1–2 transporter. Skulle det bli så att vissa varustransporter angör från Prästgårdsvägen så kommer skyltar att sättas upp för att påvisa att det endast är tillåtet med varustransporter och inte för personbilar, eventuellt kan det bli aktuellt med en bom. Föräldrar och personal kommer inte få tillstånd att använda infarten från prästgårdsvägen för angöring till skola och förskola utan denna angöring ska ske från Kalmarleden i likhet med ovan nämnda förslag.

Angöring till skolan och förskolan är viktig. Det handlar om personal, föräldrars och barns möjlighet att angöra på ett trafiksäkert sätt. Angöring kommer fortsätta att ske från Kalmarleden. En ny avlämningszon föreslås för en säkrare väg och ett bättre trafikflöde. Gatans bredd möjliggör att en cirkulationsplats kan anläggas i framtiden.

Detaljplanen reglerar inte var infart ska ske utan rekommenderar att i fall infart anordnas från Prästgårdsvägen ska det endast vara varustransporter. I den senaste skissen av Link Arkitektur sker endast gång- och cykeltrafik från Prästgårdsvägen och övrig trafik angör från Kalmarleden. När projektering är klar ska infart fastslås, utformning och lokalisering sker utifrån säkerhet (för förskolan och närområdet) och lämplighet.

Kommunen genomförde 2018 en trafikmätning på Prästgårdsvägen. Denna visade att 60 % av alla fordon överskrider hastighetsbegränsningen med runt 5 km/h. Sedan dess har kommunen utblomlador för att motverka detta.

Gång- och cykeltrafik

Mellan busshållplatsen söder om Kalmarleden och korsningen med Torresta Byväg finns en separat gång- och cykelbana. Denna har ett väl utmarkerat övergångsställe över Kalmarleden och är den naturliga gång- och cykelväg att använda sig av mellan t.ex. Torresta och Bålsta. Det går även en gång- och cykelväg från skolan till Vibyleden och Prästgårdsvägen och en utefter Vibyleden. Idag går en gång- och cykelväg tvärs över planområdet, om byggnaderna byggs ihop föreslås gång- och cykelvägen istället gå runt byggnaden till huvudentré och till Vibyleden.

Parkering

Parkering kommer att ske framför skolans byggnad med infart från Kalmarleden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp. En VA-ledning går tvärs över planområdet. Denna kommer att delvis byggas över och ersättas med en ny ledning. Den nya ledningen kommer att läggas diagonalt och måste gå att nå från båda hållen. En brunn föreslås ligga där tryckledningen slutar. Ett u-område finns på plankartan där tryckledningen börjar och slutar, dessa för att säkerställa att den ska gå att nå ifall den behöver repareras.

Dagvatten

Riktlinjer i kommunens dagvattenpolicy, antagen av kommunfullmäktige 2012-09-24 § 102, ska efterföljas. Dagvattenledningar finns i planområdet och planområdet kan anslutas till dessa. Då marken redan idag är hårdgjord tros inte dagvattenflödena öka markant från dagsläget. Recipient för området är Mälaren-Prästfjärden. Mälaren-Prästfjärden är till ytan 320 km² och sträcker sig från Enköping i norr till Södertälje i Söder. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår sjön kraven för god ekologisk status men ej kemisk status. Den låga statusklassningen på kemisk status beror på överskridande halter av kvicksilver, PBDE och TBT vilka är ämnen som ofta överskrider i de flesta vattenförekomster i Sverige. Dagvatten kommer att omhändertas inom fastigheten och ska inte medföra någon negativ påverkan på recipienten.

Värme

Skolbyggnaden är idag ansluten till fjärrvärmenätet.

Håbos energi- och klimatstrategi Fossilbränslefri kommun 2050 innebär bland annat att:

1. Förnybara energikällor ska användas framför fossila, där fjärrvärme inte är möjligt eller kostnadseffektivt.
2. Uppvärmning med jord-/berg- eller sjövärmepumpar rekommenderas där så är lämpligt och kostnadseffektivt. Värmepumpen bör uppfylla Nuteks krav för klassning som el-effektiv.
3. Uppvärmning med direktel får endast ske om särskilda skäl föreligger.

El, tele och data

El, data och teleledningarna ligger, precis som VA-ledningarna, tvärs över planområdet. Då dessa inte går att byggas över kommer de att behöva flyttas. Ett 3 meter brett u-område läggs runt skolan för att säkerställa deras nya placering. Ett u-område läggs även vid skolans entré för att skydda en transformator som är placerad där.

Avfall

Avfall kommer, enligt planförslaget, att hämtas ifrån Prästgårdsvägen. Detta sker för att förbättra tryggheten för barn och personal genom att undvika att fordon kör över skolgården.

Avfall ska hanteras enligt Håbo kommuns avfallsföreskrifter antagna av kommunfullmäktige.

Avfall bör hanteras och sorteras inom avfallsutrymmet för avfall och återvinningsmaterial, utrymmet och behållarna ska vara dimensionerade för den avfallsmängd som verksamheten medför. Matavfall måste sorteras i ett separat fack enligt avfallsföreskriften.

Andra typer av avfall som kan förekomma ska hanteras enligt kommunens avfallsföreskrifter. Närmaste återvinningscentral finns inom planområdet. Planförslaget är att denna flyttas cirka 50 m nordväst för att få till ett bättre trafikflöde.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Inverkan på miljön

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Enligt svensk lag ska konsekvenserna av en detaljplan beskrivas när de kan leda till betydande påverkan på miljön. 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 (MKB) upprättas. En behovsbedömning av detaljplanen har gjorts.

Behovsbedömningen med ställningstagande skickades till länsstyrelsen för samråd. Länsstyrelsen instämde i kommunens bedömning att planen inte kan bedömas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är efter detta samråd 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 en betydande påverkan på miljön.

Miljökonsekvenser

Trafikmängden ökar lokalt på Prästgårdsvägen om den blir ny tillfart för varuleveranser till skolan. Kringliggande område kan då komma att bli mer bullerutsatt men inte i den utsträckningen att det innebär en risk. På en vecka är detta en ökning på cirka 5–6 transporter som kommer att ske dagtid. I övrigt bedöms inte omgivningen ge upphov till någon betydande miljöpåverkan inom planområdet.

En mindre del av planområdets grönytor kan komma att tas i anspråk för ny infart, detta är då en mindre del som inte påverkar skolans, förskolans eller boende i närområdets möjlighet till nyttjandet av grönområden.

Sociala konsekvenser

Trygghet och säkerhet

Idag backar varuleveranser och bilar in över skolgården vilket skapar en otrygg plats för barn, föräldrar och personal. Vid val av angöring för varutransporter ska stor hänsyn tas till säkerheten.

I övrigt ska otrygghet så långt som möjligt byggas bort, genom att t.ex. undanskymda platser och skymmande vegetation undviks.

Barnkonventionen

Förskola och skola inom planområdet är och ska vara försedd med all utrustning som behövs och föreskrivs. Det ska finnas anordnade ytor avsedda för lek och barns utevistelse. Verksamheten kan lätt nås med bil, kollektivtrafik, cykel och till fots.

Buller

Planen kan komma att medföra mindre ökad trafik längs Prästgårdsvägen i form av varutransporter till och från skolan och förskola. Ökningen bedöms dock som marginell och ska inte påverka

luftkvalitén eller bullersituation i sådan grad att det leder till en olägenhet för omgivningen. Under byggtiden kan även en ökning av buller ske, vilken nivå det är går dock inte att redovisa förän i senare skede

Riksdagen har angett riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse. För att undvika buller bör lokaler för skola och barnomsorg inte placeras i anslutning till gator med mycket trafik, industriområden, eller parkeringar (SN RR 1983).

En målsättning är att ljudnivån på skolgårdar och förskolegårdar inte överstiger 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximal ljudnivå på de delar som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Ljudnivån inom planområdet kommer att ligga under dessa ljudnivåer.

Inverkan på allmän infrastruktur/gatunät

Då byggnaderna redan finns och tillbyggnad kommer att kopplas på befintliga ledningar, som kommer att flyttas, antas detaljplanen inte ha någon särskild inverkan på den allmänna infrastrukturen.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen upprättas och bekostas av Håbo kommun. Kostnader för omprövning av gemensamhetsanläggningarna Viby ga:1 och Frösunda ga:1 bekostas av kommunen. Fastighetsreglering av del av Viby s:1 bekostas av kommunen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Genomförandetid är tio (10) år från det att detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

Ledningsflytt eller annan förändring av befintliga anläggningar som rör utbyggnaden av skolan och förskolan utförs av ledningsägaren men bekostas av exploatören, i detta fall kommunen. 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 belastningar.

113§ förordnande m.m.

Ett förordnande enligt 113§ byggnadslagen innebar 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.

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. Länsstyrelsen fattade beslut om upphävande 2017-02-08 (KS 2016/00340 samt Lst Dnr: 404-4783-16) och beslutet vann laga kraft 2017-03-22. 113 § förordnandena upphör automatiskt vid årsskiftet 2018/2019, enligt en ändring i plan- och bygglagen (SFS 2014:900). Då den nya detaljplanen kommer att vinna laga kraft tidigast 2021 krävs det därför inte längre något upphävande av förordnandet.

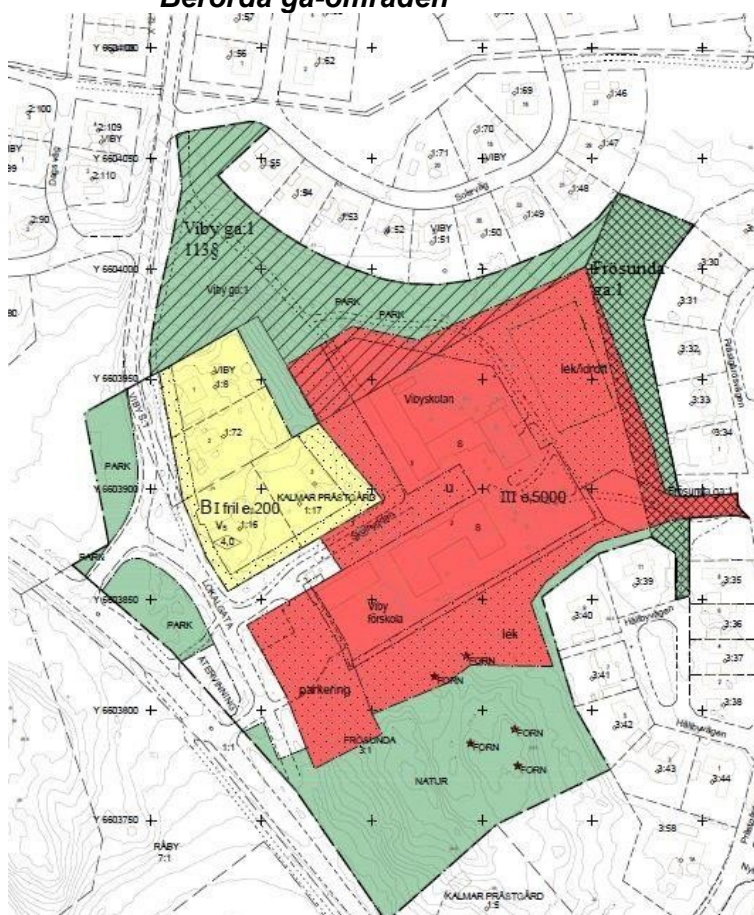
Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Detaljplanens utbredning är huvudsakligen inom den kommunägda fastigheten Frösunda 3:1. Fyra befintliga bostadsfastigheter, Viby 1:8, Viby 1:72 och Kalmar Prästgård 1:16-17, ingår också i planområdet eftersom de vid en naturlig avgränsning hamnar inom planområdet. Delar av Frösunda 3:1 är ianspråktagen av dels Viby ga:1 och Frösunda ga:1, se kartan nedan i avsnittet ”Berörda ga-områden”. Viby ga:1 har 130 deläggande fastigheter och Frösunda ga:1 har 46 deläggande fastigheter. Vidare berörs en samfällighet, Viby s:1 som har två deläggande fastigheter. Totalt berör den nya detaljplanen 183 fastigheter, en samfällighet och två gemensamhetsanläggningar. Dessa är följande:

Frösunda 3:1, Frösunda 3:4–44, Frösunda 3:58, Kalmar Prästgård 1:16-17, Kalmar Prästgård 2:1, Kalmar Prästgård 2:4–6, Viby 1:3, Viby 1:8–9, Viby 1:11-72, Viby 2:44-111, Viby 3:1, Viby s:1, Viby ga:1 och Frösunda ga:1

Berörda ga-områden



Skrafferade områden visar de planerade minskade skötsel- och rättighetsområdena för Viby ga:1 och Frösunda ga:1 (på tidigare version av plankarta). Randig skraffering: Viby ga:1 Rutig skraffering: Frösunda ga:1.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen innebär att gemensamhetsanläggningarna Viby ga:1 samt Frösunda ga:1 med anledning av de ändrade förhållandena måste omprövas i en lantmäteriförrättning med stöd av 35 § anläggningslagen. Kommunen avser att ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggningarna med stöd av 18 § anläggningslagen. Omprövningarna kommer att innebära att områden för park och plantering som samfällighetsföreningarna förvaltar kommer att minskas till sin omfattning. Samfällighetsföreningarna får således mindre mark att sköta om.

Cirka 375 m² av lokalgatan Vibyleden utgörs idag av Viby s:1. Med anledning av att den del av Vibyleden som ingår i området för den nya detaljplanen ska övergå från enskilt till kommunalt huvudmannaskap ska denna lösas in av kommunen vid en lantmäteriförrättning och fastighetsregleras in i Frösunda 3:1, företrädesvis genom en frivillig överenskommelse mellan kommunen och delägarna i Viby s:1. Lämpligen fastighetregleras hela Viby s:1 in i Frösunda 3:1. Det senare får dock ske efter frivillig överenskommelse mellan kommunen och de två delägarna, Viby 1:3 och Viby 3:1.

För bostadsfastigheterna Viby 1:8, Viby 1:72 och Kalmar Prästgård 1:16 och Kalmar Prästgård 1:17 ska detaljplanen inte innebära några förändringar.

Konsekvenser av fastighetsrättsliga åtgärder

Delägarna i Viby ga:1, dvs. Viby 1:9, Viby 1:11-71 och Viby 2:44-111 och delägarna i Frösunda ga:1, dvs. Frösunda 3:4-44, Frösunda 3:58, Kalmar Prästgård 2:1 och Kalmar Prästgård 2:4-6, kommer att få mindre parkmark att förvalta.

Kvartersmark

Håbo kommun ansvarar för genomförandet av planen på huvuddelen av kvartersmarken då Vibyskolan är en kommunal skola. Övrig kvartersmark inom planområdet är utbyggd och inga förändringar med anledning av detaljplanen förväntas.

Planavtal

Planavtal tecknas inte då huvuddelen av marken ägs av Håbo kommun och det är Håbo kommun som ska bygga ut skolan och förskolan.

Tekniska åtgärder

Idag går en VA-ledning tvärs över planområdet. Denna kommer delvis att byggas över och kommer att ersättas med en ny ledning. Den nya ledningen kommer att läggas diagonalt och måste gå att nå från båda hållen. En brunn föreslås ligga där tryckledningen slutar. Även el, tele och dataledningar kommer att behöva flyttas, detta görs av ledningsägaren men bekostas av Håbo kommun

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av tjänstemän inom Håbo kommun ihop med Norconsult AB.

Bålsta, Augusti 2021

Håbo kommun

Anna Atterlöf
Plan- & exploateringschef

Andreas Lagerström
Planarkitekt, Håbo Kommun

Sara Veidemann-2017
Mark- och exploateringsingenjör