



HÅBO
KOMMUN

STANDARDPLANFÖRFARANDE

PBL 2010:900

DPL

GRANSKNINGSSHANDLING

**Detaljplan för
Del av Katrinedal 3:70 Lövbacken
Håbo kommun, Uppsala län**

PLANBESKRIVNING



Figur 1. Illustration över planområdet

Detaljplaneprocessen

Planprocessen inleds med ett initiativ från kommunen, privatperson eller exploatör, men det är Kommunstyrelsen som beslutar om uppdrag att ta fram en ny detaljplan. Efter ett positivt beslut kan arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan påbörjas. När planförslaget anses vara färdigt kan planen gå ut på samråd. Under tiden för samrådet har sakägare, myndigheter och allmänhet möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. De synpunkter som kommit in, skriftligen (via brev eller e-post), sammanställs och besvaras av kommunen i en samrådsredogörelse.

Förslaget bearbetas sedan och ställs ut en gång till för granskning. Det är här i processen denna plan är nu. Under tiden för granskningen finns möjlighet att lämna synpunkter på det justerade planförslaget. De synpunkter som, skriftligen, kommer in sammanställs och besvaras av kommunen i ett utlåtande. Utifrån utlåtandet kan en del mindre ändringar göras i planen innan den lämnas över till kommunfullmäktige för antagande. Efter att planen antagits löper en tre veckors prövotid då planen kan överklagas. Om ingen överklagan kommit in, vinner planen laga kraft. Vid överklagande prövas planen av Mark- och miljödomstolen.



Beslut om planläggning

Beslut om planuppdrag togs i kommunstyrelsens arbetsutskott 2018-11-13 (§ 180). Eftersom beslutet togs efter den 2 maj 2011 handläggs detaljplanen enligt nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse från 2 januari 2015.

Tidplan

Samråd 3: e kvartalet 2019
Granskning 2: a kvartalet 2021
Antagande 3: e kvartalet 2021

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Miljöbedömning

Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av Sarah Olsson, Norconsult AB, i samarbete med tjänstemän inom Håbo kommun.

1. PLANBESKRIVNING.....	1
1.1 <i>Planens syfte och huvuddrag</i>	<i>1</i>
1.2 <i>Genomförandetid.....</i>	<i>1</i>
1.3 <i>Tidigare ställningstagande.....</i>	<i>2</i>
2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG.....	4
2.1 <i>Plandata</i>	<i>4</i>
2.2 <i>Natur</i>	<i>6</i>
2.3 <i>Bebyggelse</i>	<i>8</i>
2.4 <i>Det offentliga rummet</i>	<i>11</i>
2.5 <i>Tekniska frågor</i>	<i>12</i>
2.6 <i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	<i>15</i>
3. GENOMFÖRANDE.....	17
3.1 <i>Organisatoriska åtgärder.....</i>	<i>17</i>
3.2 <i>Ansvarsfördelning</i>	<i>17</i>
3.3 <i>Avtal.....</i>	<i>18</i>
3.4 <i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>18</i>
3.5 <i>Ekonomiska frågor</i>	<i>19</i>
3.6 <i>Tekniska frågor</i>	<i>19</i>
4. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG	19
4.1 <i>Miljöbedömning</i>	<i>19</i>
4.2 <i>Miljökonsekvenser.....</i>	<i>20</i>
4.3 <i>Sociala konsekvenser</i>	<i>20</i>
4.4 <i>Ekonomiska konsekvenser</i>	<i>20</i>

1. PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska redovisa planens syfte, dess innebörd och förutsättningar, hur planen ska genomföras samt konsekvenserna av genomförandet. Planbeskrivningen ska endast vara vägledande och är, till skillnad från Plankartan, inte juridiskt bindande.

Planbeskrivningen är uppdelad i fyra delar:

- En inledningsdel som beskriver planens syfte, innehåll och sammanfattning av planbeskrivningen.
- Platsens förutsättningar och planförslag. Innehåller en nulägesbeskrivning och planens innehåll samt förtydligande av de planbestämmelser som finns med på plankartan.
- Genomförande. Beskriver de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen.
- Konsekvenser av planens genomförande. Beskriver konsekvenser av ett genomförande av planen och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

1.1 Planens syfte och huvuddrag

Katrinedal 3:70 består till största del utav åkermark och aktuellt område omfattar cirka 1,6 ha åkermark som varit i träda under en lång tid. Syftet med detaljplanen är att planlägga del av Katrinedal 3:70 för cirka nio småhus.

Stora delar av Övergran ligger inom riksintresset för kulturmiljövården och många hus i området är utpekade i Håbo kommuns kulturmiljöprogram. I Håbo kommuns översiktsplan, från 2006, anges att målet för Övergran är att kulturmiljövårderna ska bevaras och att de värdefulla gårds- och bymiljöerna ska skyddas mot störande bebyggelse. För området runt Övergran kyrka gäller även områdesbestämmelser som bland annat säger att all ny bebyggelse i området ska utformas med särskild hänsyn till områdets egenart. Inom området förekommer bebyggelse av mycket olika ålder och utförande, denna bebyggelse skapar bilden av kyrkbyn som trots blandningen av olika byggnadsstilar ändå upplevs som en helhet. Nya byggnader inom planområdet ska uppföras med träpanel och gärna i röd kulör för att passa in i omgivningen. Nya byggnader ska anpassas i storlek och placering till befintliga byggnader och varför planbestämmelser är inlagda för att styra detta.

1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är **10** år från och med den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess den ändras eller upphävs.

1.3 Tidigare ställningstagande

En detaljplan måste förhålla sig till andra planer, policys och ställningstagande. En del planer visar en övergripande riktning såsom visionen och översiktsplanen medan andra riktar in sig på specifika områden såsom bostadsförsörjningsprogram. Gällande detaljplaner spelar också in, i de fall sådana finns. Det aktuella planområdet omfattas inte av några gällande detaljplaner eller områdesbestämmelser.

1.3.1 Kommunens vision – Vårt Håbo 2030

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

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

1. Håbo kommun ska vara en *Mälarkommun nära naturen*. Tillgängligheten till vatten och naturliv är en viktig del i Håbo kommuns identitet och ett stort ansvar. Kommunen ska tillhandahålla både Mälar- och naturnära boendemiljöer utan att äventyra natur- och djurliv.
2. Håbo kommun ska ta vara på huvudorten och *Bålsta ska vara en levande småstad* där många vill vistas och trivs. Bålsta ska vara en sammanhängande ort som är anpassad för alla människor i alla åldrar.
3. Håbo kommun ska *vara en hållbar kommun* som skapar ett gott liv för alla. Kommunen ska ta ett stort ansvar för att kommande generationer ska ha samma, eller bättre, möjligheter att förvalta och utveckla kommunens verksamheter. Tillväxten ska vara ekonomisk och ekologisk hållbar, vår planering ska gå mot att minska behovet av biltrafik och kommunen ska skapa en sammanhållen bebyggelse.

Denna detaljplan bedöms skapa Mälar- och naturnära boendemiljöer i begränsad omfattning så att djur- och naturlivet inte äventyras. Planområdet ligger i nära anslutning till kollektivtrafik där bussar trafikerar med kvartstrafik. En utveckling av Övergran gynnar även landsbygdsutvecklingen och möjliggör för en annan typ av boende än den som kan erbjudas i centrala Håbo. Genom att förtäta en befintlig by hotas inte heller jordbruket.

1.3.2 Bostadsförsörjningsprogram

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

Samtidigt beräknas regionen runt Mälaren att växa med cirka 650 000 personer fram till 2030.

En stor utmaning för kommunerna blir att hålla jämna steg inom bostadsbyggandet då det råder stor brist på bostäder i kommunen, länet och Mälardalsregionen i stort. År 2012 genomförde Håbo kommun en etnografisk studie som visar på att bostadssökande i Stockholmsområdet som söker hus eller lägenhet ofta söker sig längre ut på pendeltågslinjen. Äldre personer som idag bor i villa vill hellre flytta centrumnära medan nyinflyttade barnfamiljer söker sig till villabebyggelse utanför Bålsta tätort. Många söker sig till Bålsta på grund av goda kommunikationer och attraktiva bostadspriser. Därmed blir även Stockholms bostads- och invånarutveckling viktig att förhålla sig till även i Håbo.

I Håbos centrala delar pågår flera stora bostadsprojekt med centrumnära boende i flerbostadshus. Denna detaljplan kan ses som ett komplement som erbjuder en annan typ av boende. Det har även under en längre tid pågått avstyckningar inom Övergran och Katrinedal och då är det bättre att kommunen tar ett större grepp och planlägger för ett visst antal bostäder där vi kan säkerställa att bostäder passar in i omgivningen samt att det finns kapacitet i bland annat VA-ledningar.

1.3.3 Miljöstrategi

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

- Att minska utsläppen från transportsektorn genom att stoppa ökningen av fossila utsläpp och giftiga metaller för att sträva efter att bli en fossilbränslefri kommun till år 2050.
- Att minska den totala energianvändningen genom att stoppa ökningen av ämnen från samhällets produktion till naturen samt minska utsläppen av övergödande ämnen och miljögifter till luft, mark och vatten och därigenom bli en giftfri och resurseffektiv kommun.
- Att sträva efter naturmiljöer med mångfald. Genom att skydda, bevara och utveckla naturmiljöer och den biologiska mångfalden och därigenom ge goda förutsättningar för att kunna skapa, utveckla och stärka ekosystemtjänster.

1.3.4 Översiktsplan

Nuvarande översiktsplan

I den nuvarande översiktsplanen från 2006 ingår planområdet i viss förändring gällande bostäder inom VA-ledningszon på landsbygden och i bevarandeområde för kulturmiljön. Inom befintligt och planerat VA-ledningsstråk och infrastrukturstråk på landsbygden kan bostäder tillkomma i högre omfattning än i övriga delar av landsbygden. Ny bebyggelse bör tillkomma främst i anslutning till befintlig bebyggelse och under förutsättning att den är förenlig med de kulturhistoriska värdena samt att VA-frågan går att lösa. Nya byggnader bör anpassas till befintliga vad gäller läge, form och utförande.

Översiktsplan, förslag till ny översiktsplan

Bebyggelsestrycket är relativt högt i Övergran och avstyckningar har skett under en längre tid. En större exploatering i området är inte förenligt med samrådsförslaget till ny översiktsplan

som fokuserar utvecklingen till Bålsta tätort. Däremot kan komplettering i bebyggelsen ske i begränsad omfattning och i anslutning till befintlig bebyggelse. Områdets höga kulturvärden ställer dock höga krav på utformning och anpassning till befintlig miljö. Tillkommande bebyggelse ska därmed anpassas till befintlig bebyggelse med avseende på utformning, storlek och omfattning. Även vatten- och avloppskapaciteten ska beaktas vid avgörande om möjlig omfattning på eventuellt tillkommande bebyggelse. Omkringliggande jordbruksmark ska värnas vid en utveckling av orten.

1.3.5 Gällande detaljplan/Områdesbestämmelse

Planområdet omfattas inte av gällande detaljplan eller områdesbestämmelser. Däremot så angränsar planområdet till två detaljplaner. Dpl 237 norr om planområdet vid Katrinedals herrgård som vann laga kraft 1991-08-29 och vars syfte var att möjliggöra anläggande av en golfbana, Genomförandetiden har gått ut. I söder och sydväst angränsar planområdet till dpl 415 som vann laga kraft 2017-11-24. Detaljplanen har sin genomförandetid kvar och möjliggör uppförande av 9 småhus.

Området kring Övergrans kyrka och omkringliggande bebyggelse omfattas av områdesbestämmelser i syfte att bevara byns karaktär. Inom områden med områdesbestämmelser gäller utökad lovplikt till i princip samma nivå som gäller inom detaljplanelagda områden. Områdesbestämmelser är dock en enklare form av detaljplan i syfte att säkerställa översiktsplanens intentioner.

Genom områdesbestämmelserna i Övergran har den generella bygglovsplikten utökats så att bygglov även krävs för väsentlig förändring av byggnads yttre utseende och nya ekonomibygnader. Områdesbestämmelserna omfattar utökad lovplikt för ändring av tak- och fasadmaterial, omfärgning, ändring av fönster, rivning av byggnad samt uppförande eller större tillbyggnad av ekonomibygnader. Bestämmelser gällande placering och utformning för ny bebyggelse ingår även i den utökade lovplikten.

Samrådsförslaget till ny översiktsplan för Håbo kommun föreslår att befintliga områdesbestämmelser ses över då de togs fram för lång tid sedan.

1.3.6 Kommunala beslut i övrigt

Beslut om planläggning togs i kommunstyrelsens arbetsutskott 2018-11-13 § 180.

2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Planbeskrivningen ska redogöra för de fysiska förutsättningar som står bakom motiven till planens utformning. Förutom naturliga förutsättningar, som markförhållande, handlar det bland annat om hur befintlig bebyggelse, tillgång till service och trafiksituationen ser ut. För underrubriker, som berörs, redogörs även för planens förslag till framtida användande.

2.1 Plandata

Planområdet är beläget i Övergran kyrkby, längs Katrinedalsvägen, cirka 8 km norr om Bålsta centrum.



Figur 2. Ortofoto över planområdet

2.1.1 Planområde och angränsande områden

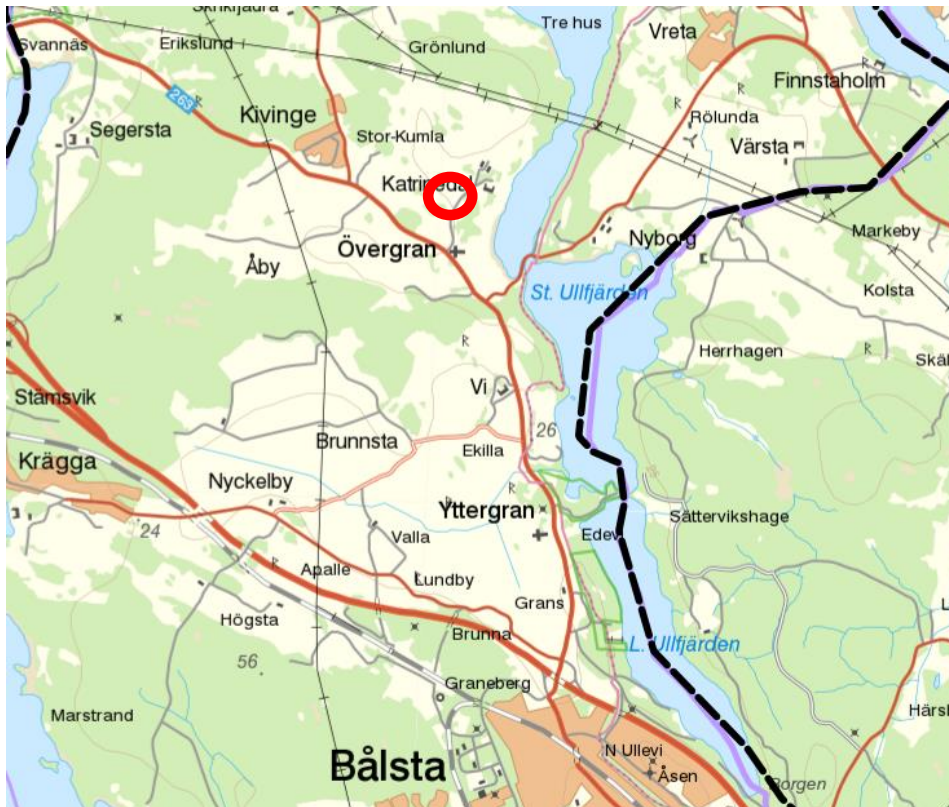
Planområdet omfattar del av fastigheten Katrinedal 3:70. Fastigheten Katrinedal 3:70 är i privat ägo.

2.1.2 Riksintressen

Nästintill hela planområdet berörs av riksintresset för kulturmiljövården. Det föreslagna planområdet kommer att ligga intill bebyggda befintliga fastigheter och bedöms därför inte ha någon negativ påverkan på riksintresset. Hänsyn ska trots detta tas till riksintresset för kulturmiljövården och områdesbestämmelserna som gäller runt Övergrans kyrka. Områdets värde för kulturmiljön ska bevaras så långt det är möjligt och de värdefulla gårds- och bymiljöerna ska skyddas mot störande bebyggelse.

Hela planområdet berörs av riksintresset för det rörliga friluftslivet, vilket omfattar ett stort område: Mälaren med öar och strandområde. Planområdet ligger drygt 400 meter från Mälaren som närmast och planen bedöms inte ha någon större påverkan på riksintresset.

Hela Håbo kommun omfattas även av riksintresse för totalförsvaret militär del, område med särskilt behov av hinderfrihet, enligt 9 kap. 3 § miljöbalken. Planförslaget bedöms inte påverka detta riksintresse.



Figur 3 Översiktsbild – Planområdets läge i kommunen, se rödmarkerad cirkel.

2.1.3 Strandskydd

Planområdet påverkas inte av något strandskydd. Planområdet omfattas inte heller av något vattenområde eller någon annan vattenförekomst. Närmsta vattenområde är Mälaren cirka 400 meter österut.

2.1.4 Fornlämningar

Planområdet ligger i en bygd med mycket fornlämningar men inom det nu aktuella planområdet finns inga kända fornlämningar. Alla fornlämningar är skyddade enligt 2 kap Kulturmiljölagen tillsammans med ett tillhörande fornlämningsområde. Ingrepp som berör fornlämning får inte ske utan tillstånd från Länsstyrelsen. Om fornlämningar skulle påträffas i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

2.2 Natur

2.2.1 Mark och vegetation

Området består inom fastigheten Katrinedal 3:70 av åkermark som legat i träda de senaste 15–20 åren. Idag består området främst av sly.

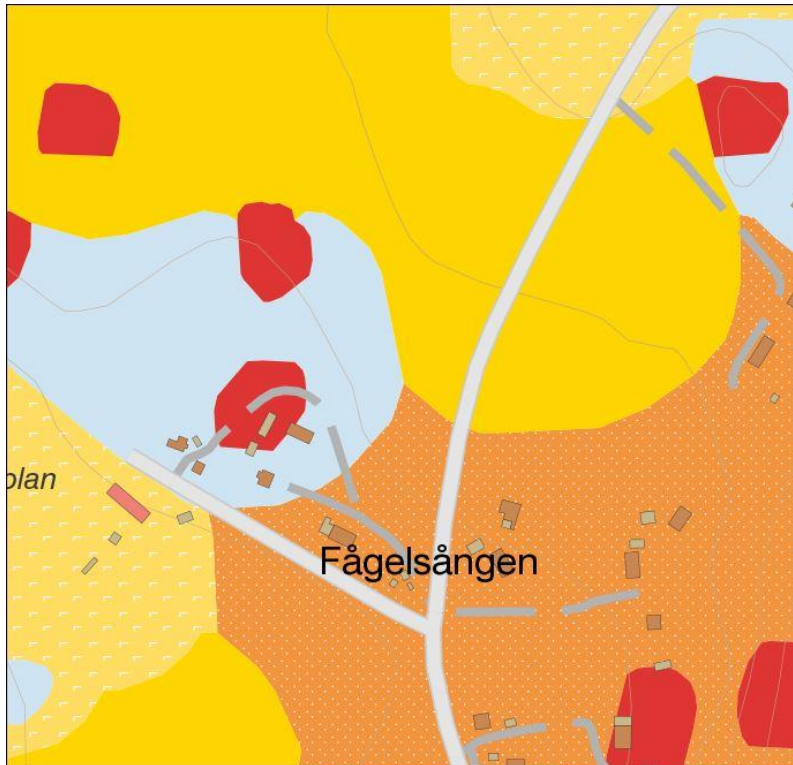
2.2.2 Naturvärden

En mindre del av planområdet är i kommunens naturvårdsplan utpekad som klass 2, allmänt skyddsvärde. Motiveringen är för dess hävdade strandängar, torrbackar och grova ädellövträd. Främst rör detta marken norr om Katrinedals herrgård och det aktuella planområdet.

Flertalet hotade arter har rapporterats i närområdet men inget inom planområdet, dessa förekommer främst i skogsområdena runt omkring planområdet. Planförslaget bedöms därmed inte påverka utpekade naturvärden.

2.2.3 Geotekniska förhållande

Enligt Sveriges geologiska undersöknings översiktliga kartläggning består marken inom planområdet till största del utav postglacial sand med inslag av glacial lera samt postglacial finlera.



Figur 4. Utdrag från SGU 2018

2.2.4 Risk för skred/höga vattenstånd

Marken inom planområdet bedöms inte ligga inom riskområde för vare sig skred eller högt vattenstånd.

2.2.5 Grund- och ytvatten

Grundvattenkapaciteten i berggrunden har mindre goda uttagsmöjligheterna och i oktober 2018 låg grundvattennivåerna under det normala, detta är främst på grund av den dessförinnan varma sommaren.

2.2.6 Recipient

Planområdet ligger inom tillrinningsområdet för vattenförekomsten Mälaren-Gorran som omfattas av MKN enligt vattendirektivet. I figur 3 redovisas planområdets ungefärliga läge samt Mälaren-Gorrans avrinningsområde. Mälaren-Gorrans ekologiska status är klassad som måttlig, statusen baseras på att minst en näringsämnesparameter har klassats till sämre än god. Den kemiska statusen är klassad som ej god på grund av att höga halter av kvicksilver och polybromerad difenylater. Riktvärdena för dessa ämnen överskrider i alla ytvattenförekomster i

Sverige. MKN för Mälaren-Gorran är att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås och att god ekologisk status ska uppnås till år 2027 (VISS, 2019).

Planförslag:

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

2.3 Bebyggelse

2.3.1 Bostäder

Det aktuella planområdet är idag obebyggt.

Planförslag:

Planförslaget möjliggör för friliggande småhus [B] som ska anpassas till omgivningen och karaktärsdragen i Övergran.

2.3.2 Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns inga större arbetsplatser. Övergran kyrka med dess församlingshem ligger i nära anslutning till planområdet samt Övergran jordbruk som bedriver en mindre konferensanläggning med turridning och egen ölbrygging.

Planförslag:

Planförslaget innebär inga tillkommande arbetsplatser.

2.3.3 Offentlig och kommersiell service

I Bålsta centrum, och till viss del i gamla Bålsta, finns det mesta av kommunens offentliga och kommersiella service med bland annat kommunal administration, skolor, bibliotek, vårdcentral, polis och arbetsförmedling.

Planförslag:

Planförslaget innebär ingen tillkommande service inom området.

2.3.4 Placering och utformning

Småhusbebyggelsen i området är småskalig och är till största del uppförda i en våning och tomtstorlekarna i området är relativt stora. Utformningen domineras utav träfasader.

Planförslag:

Planförslaget medger ny bebyggelse i form av friliggande småhus [B]. Ny bebyggelse ska anpassas till omgivningen och till karaktärsdragen i Övergran. Varje fastighet ska ha en fastighetsstorlek på minst 1200 m² med en byggnadsarea på högst 250 m², varav komplementbyggnad som mest får bestå av 60 m². Huvudbyggnader får uppföras med en högsta nockhöjd på **6.5 meter**. Taklutningen ska vara mellan **22 och 45 grader** och all ny bebyggelse ska utformas med träfasader i en färgsättning som ansluter till karaktärsdragen hos bebyggelsen i omgivningen. Färgsättningen ska främst uppföras i ljusa kulörer,

alternativt faluröda. Ljusa kulörer ska ligga inom intervallet för NSC s 10-30xx xxxx i NCS sticka för exteriöra färger. Röda kulörer tillåts enligt NCS s 4550-Y70R eller NCS s 5040-Y80R. Även taken ska utformas i likande färgsättning som omgivande, då främst röda tegelpannor, plegel tillåts inte. Läs mer om karaktärsdragen under styckena ”områdesbestämmelser” och ” bebyggelsekultur”.

Ny bebyggelse ska placeras så att den ansluter till det närliggande bebyggelsemönstret eller placeras i lägen som liknar de befintliga tomtplatserna i området. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och sex meter från väg.



Figur 5. Skiss över möjlig utformning av planområdet (Norconsult)

2.3.5 Byggnadskultur

Övergrans kyrka ligger i nära anslutning till planområdet och har ett stort kulturhistoriskt värde. Övergrans kyrka är en av de fem sockenkyrkor i Håbo kommun som byggdes mellan 1100–1200 tal. Kyrkan uppfördes som en tornlös romansk stenkyrka med långhus och ett smalare kor. Koret revs under 1200-talets andra hälft och kyrkan utvidgades mot öster. På 1780-talet restaurerades kyrkan och fönstren förstörades. År 1829 fick tornet sitt nuvarande utseende, fasaderna spritputsades vita med slätputsade omfattningar och sadeltaken fick täckning med tjärade spån.

Planområdet ligger i Övergrans socken som är utpekad i Håbo kommuns kulturmiljöprogram. Övergran har många runstenar som berättar om strategiskt viktiga kommunikationsleder och det utgör även ett utpräglat jordbrukslandskap. Övergran har ett stort kulturhistoriskt värde

och ny bebyggelse ska ta stor hänsyn till detta och till de områdesbestämmelser som gäller runt Övergrans kyrka.

Bebyggelsen i Övergran karaktäriseras av stora herrgårdar men bebyggelsen har på senare år kompletterats med. Det är en blandad bebyggelse som främst består utav egnahem och villor från 1900-talet. Småhusbebyggelsen domineras av timmerhus i röd slamfärg, vita spröjsade fönster och lertegeltak. Småhusbebyggelsen i området är till största del uppförda i en våning och tomtstorlekarna i området är relativt stora.



Figur 6. Bild på Övergrans kyrka

2.3.6 Angränsande bebyggelse

Angränsande bebyggelse utgörs av Övergrans kyrkby som har en blandad bebyggelse där kyrkan utgör centralpunkt. Byns karaktär är betonad av prästgårdsbebyggelsen och den välbevarade skolmiljön.





Figur 7. Exempel på intilliggande bebyggelse och prästgårdsbebyggelsen.

2.3.7 Tillgänglighet

Ny bebyggelse planeras så att de uppfyller tillgänglighetskraven som de uttrycks i svenska nybyggnadsregler, där alla tillkommande bostäder och utemiljöer ska göras tillgängliga för människor med funktionshinder; rullstolsburna och andra grupper. Detta hanteras vidare i bygglovsprocessen.

2.3.8 Ljuförhållanden

Inom planområdet, eller i dess anslutning, tillåts inga höga byggnader. En högsta nockhöjd om 6.5 meter tillåts vilken inte ska påverka ljuförhållandena.

2.4 Det offentliga rummet

2.4.1 Gatustruktur

Befintliga fastigheter trafikförsörjs från Katrinedalsvägen, som är en väg som förvaltas i gemensamhetsanläggningen, Övergran vägförening och Övergran ga:2. Vägen leder vidare ut till Enköpingsvägen som går tvärs genom Övergran. Nya fastigheter inom planområdet ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

Det finns inga gång- och cykelvägar inom planområdet.

Planförslag:

Planområdet kommer även i fortsättningen att trafikförsörjas från Katrinedalsvägen.

Planförslaget innebär att väganlutning inom planområdet ska inrymmas inom kvartersmarken och ska ingå i befintlig eller ny gemensamhetsanläggning.

2.4.2 Friytor- lek och rekreation

Omgivande naturmark samt öppna ytor utgör naturliga lek- och rekreationsområde. Direkt i anslutning till planområdet finns en fotbollsplan där olika aktiviteter kan förekomma. Inga anordnade lektytor eller dylikt finns inom planområdet.

2.4.3 Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats heter Övergran kyrka och finns på Enköpingsvägen cirka 400 meter från planområdet. Busshållplatsen trafikeras av UL och Linje 803 och 895 går mellan

Övergran och Bålsta station. Det går flera bussar om dagen och resan tar cirka 15 minuter in till Bålsta centrum. Möjligheterna för kollektivt resande på helger är något begränsat.

2.4.4 Parkering

Parkering sker idag och fortsättningsvis inom egen fastighet.

2.5 Tekniska frågor

2.5.1 Vatten- och avlopp

De kringliggande fastigheterna är tillkopplade till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Planområdet ingår idag inte i verksamhetsområdet för kommunalt VA, men ska göra det när detaljplanen vinner laga kraft.

Planförslag:

Samtliga fastigheter ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. VA-huvudmannen anvisar anslutningspunkt för respektive fastighet och avgifter följer de av kommunen beslutade taxa.

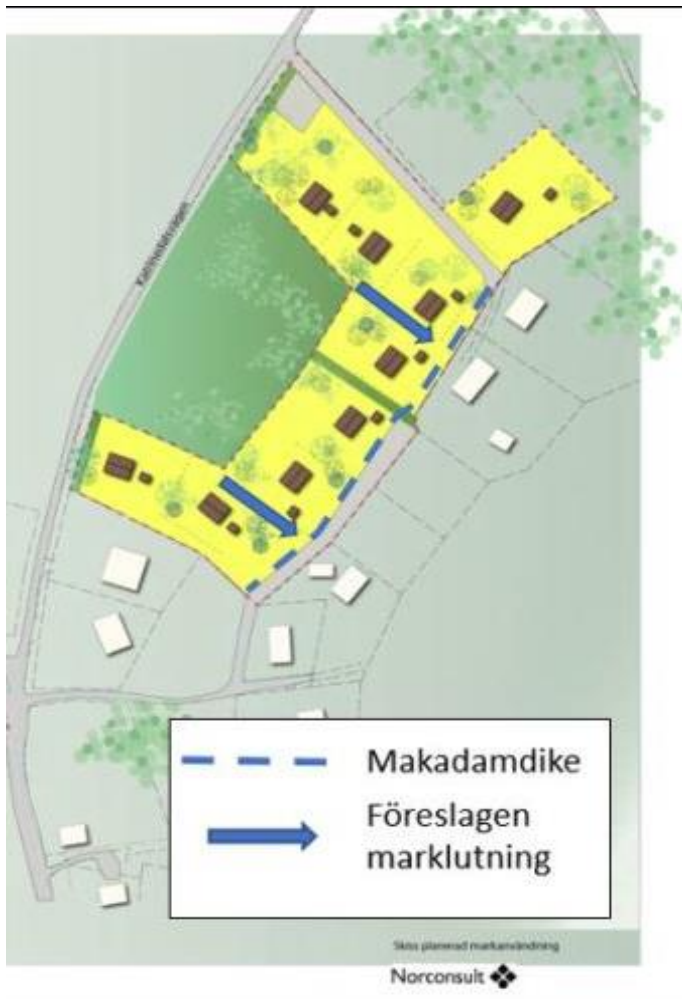
2.5.2 Dagvatten

Inga dagvattenledningar eller dagvattenanordningar finns i området. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska dagvatten främst hanteras lokalt (LOD).

Planförslag:

Norconsult AB har tagit fram en dagvattenutredning som redovisar hur recipienten kommer att påverkas av exploateringen.

Föroreningsbelastningen i dagvattnet har beräknats med hjälp av schablonvärden uppbyggda av uppmätta värden i dagvatten från olika marktyper, samlat i databasen StormTac. För beräkningar av föroreningsmängder användes årsmedelflödet som beräknats med area, avrinningskoefficient och årlig medelnederbörd som enligt nederbördsdata från SMHI är 600 mm (SMHI, 2019).



Figur 8. Föreslagen dagvattenhantering

För att säkerställa att recipientens status inte påverkas negativt av exploateringen föreslås det att dagvattnet renas i två makadamdiken. Möjligheten att använda vanliga öppna diken eller svackdiken har också utretts men beräkningar visade att reningskravet inte uppfylldes. Förslag på placering av makadamdikena redovisas i figur 8. Dagvattnet föreslås avledas från makadamdikena till ett befintligt dike som sedan leder vattnet vidare till recipienten. Makadamdiken har både en fördröjande förmåga samt en renande effekt.

I figur 10 nedan redovisas beräknade framtida föroreningskoncentrationer med och utan föreslagen rening. Värdena jämförs med befintliga föroreningskoncentrationer och de ämnen som beräknas öka efter exploateringen är gråmarkerade. Utan rening beräknas koncentrationen öka för ämnena kväve, koppar, zink och kvicksilver. Med föreslagen rening beräknas koncentrationen inte öka för något ämne.

Föroreningsmängderna beräknas utan rening öka för samtliga ämnen med undantag för kadmium och kvicksilver. För föroreningsberäkningar med rening ökar mängden endast för ämnet kväve. Ökningen bedöms som marginell och kommer inte påverka recipientens möjlighet att uppnå MKN.

Ämne	Befintliga föroreningskoncentrationer (µg/l)	Framtida föroreningskoncentrationer utan rening (µg/l)	Framtida föroreningskoncentrationer med rening (µg/l)
P	148	148	59
N	1005	1180	530
Pb	6,9	7,1	1,4
Cu	14	17	6,0
Zn	35	42	6,3
Cd	0,4	0,4	0,06
Cr	2,8	2,2	1,1
Ni	2,2	2,2	0,8
Hg	0,01	0,03	0,01
SS	46 400	43 300	8700
Olja	192	113	11

Figur 9. Föroreningsberäkning före och efter exploatering.

För att säkerställa möjlighet till infiltration inom planområdet sätts en planbestämmelse om att endast 30 % av fastigheten får hårdgöras.

2.5.3 Översvämningsrisk

Enligt Länsstyrelsens översvämningskartering finns ingen risk för översvämning vid skyfall inom planområdet.

2.5.4 EI-, tele- och datanät

Eon svarar för elförsörjning av området. I planområdets östra del finns markförlagda ledningar.

Planförslag:

Ett u-område är inlagt på plankartan för att säkerställa ledningars placering[**u1**]. Även fiber och teleledning är utbyggt och är placerade i u-området.

Skulle ledningsflytt krävas så bekostas det av initiativtagaren till flytt.

2.5.5 Värme

För val av uppvärmningssätt ger Håbo kommuns energi- och klimatstrategi *Fossilbränslefri kommun 2050* riktlinjer. I första hand ska fjärrvärmenätet utnyttjas, men där det inte är möjligt eller kostnadseffektivt att ansluta ska förnybara energikällor utnyttjas. Alternativa uppvärmningssätt kan vara med jord-, berg- eller sjövärmepump.

Planförslag:

Om fjärrvärme inte är ett alternativ föreslås uppvärmning ske med förnybara energikällor alternativt med någon form av värmepump.

2.5.6 Posthantering

Postlådor ska samlas på en och samma plats för en lättare posthantering.

2.5.7 Avfallshantering

Håbo kommun strävar ständigt efter en allt mer miljömässigt hållbar avfallshantering. Fem långsiktiga mål är uppsatta att:

- Reducera mängden skadliga ämnen i avfallet
- Öka materialåteranvändning och materialåtervinning
- Utnyttja energiinnehållet i osorterat brännbart hushållsavfall
- Minimera mängden deponerat avfall från kommunen
- Öka informationen till kommuninvånarna

Planförslag:

För planområdet gäller att utrymmen och kärl ska dimensioneras för en hållbar avfallshantering. Kärlstorlekar och hämtningsintervall ska anpassas till antalet boende och framtida förändringar. Hämtning av avfall ska samordnas inom området genom en gemensamhetsanläggning, plats för detta har reserverats inom planområdet [g2].

En återvinningsstation finns vid Övergrans kyrka.

2.6 Störningar, hälsa och säkerhet

2.6.1 Radon

Stora delar av Håbo kommun utgör högriskområde vad avser markradon då markförhållandena till stora delar utgörs av grusåsar eller sprickiga berg. Det saknas dock en heltäckande kartläggning av markradon i kommunen. Riktvärdet i bostäder, förskolor, skolor eller andra allmänna lokaler får inte överskrida 200 Bq/m³. Radonundersökning har 2002 gjorts på Katrinedalsvägen 9, cirka 100 meter från planområdet. Radonhalten uppmättes där till 50 Bq/m³. Området ligger i ett normalriskområde.

2.6.2 Förorenad mark

Inom planområdet finns inga verksamheter eller känd historik som ger anledning att förutsätta att det skulle finnas förorenad mark inom planområdet. Planförslaget medger inte heller några verksamheter med risk för utsläpp.

Det närmaste kända område med förorenad mark är 650 meter bort, där Katrinedals handelsträdgård tidigare låg.

2.6.3 Buller och vibrationer

Planområdet ligger cirka 300 meter från väg 263, Enköpingsvägen. Enligt trafikverkets nationella vägdatabas har vägen en hastighetsbegränsning på 70km/h och det passerar mellan

2–4000 bilar/ ÅDT. I boverkets broschyr ” hur mycket bullrar vägtrafiken” går det att utläsa att cirka 300 meter ifrån en sådan väg blir den dygnsekvivalenta ljudnivån mindre än 50 dBA.

2.6.4 Barnkonventionen

Planområdet ligger i ett mindre bostadsområde på landsbygden som inte är tungt trafikerat. I närheten av området finns naturliga platser för lek och utomhusaktiviteter på naturmark. I planförslaget är bostadstomterna relativt stora och ger därmed plats för lek, möjlighet för uppförandet av en lekplats finns även i planförslaget. Närmsta skola/förskola finns i Bålsta centrum, ca 8 km bort.

2.6.5 Trygghet

Planområdet ligger i ett mindre bostadsområde på landsbygden som inte är tungt trafikerat. Det är ett område som, enligt gjorda medborgardialoger, upplevs som lugnt och med en stark gemenskap. Detaljplanen handlar om att möjliggöra cirka 9 nya fastigheter, vilket inte tros påverka lugnet i närområdet negativt. Utbyggnad kan även bidra till att öka trygghet och säkerhet genom att fler människor befolkar och rör sig i området.

2.6.6 Räddningstjänst

Förutsättning för räddningsingripanden är brandvattenförsörjning genom vattentransporter eller konventionellt brandpostnät. En förtätning av hus kräver ett mer utbyggt brandpostnät, detta gäller särskilt vid etablering av kedjehus/radhus/flerbostadshus. Framkomlighet för räddningstjänsten ska finnas så att det finns möjlighet att avståndet mellan räddningsfordonens och byggnadens angreppspunkt understiger 50 meter. (Källa: BBR 5:721). Detta ansvarar exploatören för.

3. GENOMFÖRANDE

3.1 Organisatoriska åtgärder

3.1.3 Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standard förfarande enligt plan och bygglagen (2010:900)

3.1.4 Tidplan

Samråd 3: e kvartalet 2019

Granskning 2: a kvartalet 2021

Antagande 3: e kvartalet 2021

Tidplanen är preliminär och kan förskjutas.

3.1.5 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år.

Genomförandet av detaljplanen börjar när planen vunnit laga kraft. Planområdet beräknas vara helt färdigställt inom tio år. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men det kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

3.2 Ansvarsfördelning

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

3.2.3 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen anger enskilt huvudmannaskap. Det innebär att samfälligheter ansvarar för drift och skötsel av detaljplanens allmänna platser som i detta fall är naturmark. Anledningen till att planen anger enskilt huvudmannaskap är att detaljplanen ligger på landsbygden i Håbo kommun där gemensamma ytor förvaltas av samfälligheter och där det är vanligt med enskilt huvudmannaskap

Ledningsflytt eller annan förändring av befintliga anläggningar utförs av ledningsägaren men bekostas av exploatören. Ledningsägare ska kontaktas i god tid före byggstart och före eventuell kabelutsättning, för att säkerställa att mark som ska schaktas eller bebyggas är fria från belastningar.

Kommunen är huvudman för VA-nätet inom planområdet fram till för varje fastighet upprättad förbindelsepunkt (servisavsättning).

Övriga nätägare (bredband, tele) ansvarar för utbyggnad av sina ledningar inom planområdet.

Planområdet kommer inte att anslutas till kommunala ledningar för dagvatten. Exploatör ansvarar för anläggandet av makadamdiken längs väg.

3.3 Avtal

Ett planavtal mellan kommunen och fastighetsägaren upprättades oktober 2018. I avtalet fastställs fördelningen av ansvar mellan parterna avseende arbete och kostnader i samband med upprättandet av detaljplan. Detaljplanen upprättas av Norconsult AB, ihop med Håbo kommun och bekostas av fastighetsägaren.

3.4 Fastighetsrättsliga frågor

3.4.3 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Katrinedal 3:70 som ägs av privatperson.

3.4.2 Rättigheter

I den norra delen av planområdet har Håbo kommun en ledningsrätt för VA (akt 0305–11/22.1). Ledningsrätten kan komma att påverkas genom anslutning av fler fastigheter genom en utbyggnad av ledningen.

Det går idag ett officalservitut (03–84:194.1) tvärs över den del av Katrinedal 3:70 som nyligen är planlagd. En lantmäteriförrättning för att flytta servitutet intill fastigheten 3:20 är påbörjad, servitutet kommer att fortsätta ligga inom stamfastigheten Katrinedal 3:70.

Servitutet är avsett för väg till förmån för fastigheterna Katrinedal 3:24 och 3:25 som ligger utanför planområdet. Grundkartan kommer att uppdateras med servitutets rätta placering mellan samråd och granskning, när lantmäteriförrättningen är klar.

3.4.3 Fastighetsbildning (och dess praktiska och ekonomiska konsekvenser)

Cirka nio fastigheter avses avstyckas ifrån fastigheten Katrinedal 3:70. Ombildande av fastigheter inom enskild mark sker genom fastighetsreglering. Fastighetsreglering innebär att mark överförs från en fastighet till en annan genom Lantmäterimyndighetens beslut.

Fastighetsägare till Katrinedal 3:70 ansöker och bekostar lantmäteriförrättningen inom sin fastighet.

3.4.4 Gemensamhetsanläggning

Detaljplanen möjliggör bildandet av en gemensamhetsanläggning för infart/utfart [**g**₁] och ett område avsatt för gemensam avfallshantering [**g**₂]. Området avsatt för ny gemensamhetsanläggning kan efter omprövning bli en del av den befintliga GA:n, Övergran ga:2. En överenskommelse ska tecknas mellan Exploatören och Ga:ns styrelse för villkor för anslutning till exempel standard på väg och vändplan. De makadamdiken som ska anläggas intill väg ingår i gaturummet och bör ingå i och underhållas genom

gemensamhetsanläggningen.

3.5 Ekonomiska frågor

3.5.1 Utbyggnad av allmänna platser och allmänna anläggningar

Den allmän plats som kommer finnas inom planområdet består av mindre naturområden, ut mot Katrinedalsvägen. Fastighetsägaren ansvar för ansökan om prövning av befintlig eller ansökan om en ny gemensamhetsanläggning.

3.5.2 Anslutningsavgifter

VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa ska erläggas till Håbo kommun för varje byggrätt. Kommunen har rätt att ta ut VA-anläggningsavgiften när förbindelsepunkten har upprättats.

3.5.3 Bygglovavgifter

Planavgift kommer ej att tas ut i samband med bygglov för den delen av planområdet som omfattas av Katrinedal 3:70. Varje enskild fastighetsägare ansöker och bekostar framtida bygglovsavgift.

3.5.4 Ekonomiska konsekvenser för exploatör

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken inom dess fastighet och får utgifter för fastighetsbildning, anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning/bildandet av ny, anläggande av kvartersgata, makadamdike samt eventuell ledningsflytt m.m.

3.6 Tekniska frågor

Utbyggnad av VA, el och fjärrvärme ska ske i samråd mellan fastighetsägare, Eon och Håbo kommun. Samtliga fastigheter ska anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet, kapacitet finns i befintlig anläggning. VA-huvudmannen anvisar anslutningspunkt för respektive fastighet och avgifter följer kommunens taxa.

4. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG

4.1 Miljöbedömning

Enligt svensk lag ska konsekvenserna av en detaljplan beskrivas i en miljökonsekvensbeskrivning när de kan leda till betydande påverkan på miljön (4 kap 34 § plan- och bygglagen). Miljökonsekvensbeskrivningen används för att få en helhetsbild av den påverkan en detaljplan kan få på miljön, människors hälsa och hushållningen av resurser. För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en undersökning av betydande miljöpåverkan gjorts av planförslaget. Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Inga naturvärden berörs. Inga miljö kvalitetsnormer överskrids. Kulturmiljövärden berörs. Planförslaget bedöms dock inte innebära någon betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL upprättas därför inte. Istället görs här en enkel konsekvensbedömning i planhandlingarna som

underlag för politiska ställningstaganden. Denna utvecklas i takt med att planprocessen fortskrider.

4.2 Miljökonsekvenser

Planen måste förhålla sig till de kulturhistoriska värdena i området. Stor hänsyn ska tas till områdesbestämmelserna i Övergran och bebyggelse ska ansluta till den befintliga bebyggelsen i området.

Att bygga på landsbygden med bristande kollektivtrafikförsörjning, långt från både kommersiell och offentlig service och utan cykelmöjligheter är inte klimatsmart och bidrar inte till en av punkterna i Håbo kommuns vision, fossilbränslefri kommun 2030. Planområdet ligger i nära anslutning till relativt goda kollektivtrafikmöjligheter och påverkan bedöms som måttlig för uppsatta miljömål.

4.3 Sociala konsekvenser

Planområdet ligger i ett mindre bostadsområde på landsbygden som inte är tungt trafikerat. Det är ett område som, enligt gjorda medborgardialoger, upplevs som lugnt och med en stark gemenskap. Detaljplanen handlar om att möjliggöra nya fastigheter för småhusbebyggelse, det tros inte påverka lugnet i närområdet. Utbyggnad kan även bidra till att öka trygghet och säkerhet genom att fler människor befolkar och rör sig i området.

4.4 Ekonomiska konsekvenser

Exploateringen innebär ett tillskott av ca nio nya hushåll i form utav småhusbebyggelse på landsbygden och kan innebära inflyttning till kommunen, om än i mindre skala, och öka trycket på skol- och förskoleplatser. Det kan även innebära ett ökat behov av VA-kapaciteten i området.

Bålsta april 2021
Håbo kommun

Anna Atterlöf
T.f Plan- och exploateringschef

Sarah Olsson
Planarkitekt, Norconsult AB