

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen

Förslag till detaljplan för Bålsta 1:124 m.fl. Gästis, 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 föreningar samt kommunala förvaltningar från och med den 15 mars till och med den 13 april. I samband med samrådet hölls ett samrådsmöte den 9 april kl 18-19 i kommunhuset. Allmänheten fick då en presentation av planförslaget och möjlighet att ställa frågor och lyfta synpunkter.

Under samrådstiden inkom sju yttranden varav fem med erinran (invändningar). Följande remissinstanser tillstyrker eller har inget att invända mot förslaget:

- Vattenfall Eldistribution AB
- Socialförvaltningen

Inkomna yttranden

Inkomna yttranden med synpunkter på planförslaget har sammanfattats och kommenterats nedan. Originaltexterna återfinns i sin helhet på Kommunstyrelsens förvaltning.

1. Lantmäteriet

Lantmäteriet anser att detaljplanen överlag är bra beskriven men att den bör utvecklas under genomförandebeskrivningen. Markreservat bör ses över och det påpekas att den i planen beskrivna ansökan om förrättning på berörda fastigheter ej har noterats hos Lantmäteriet.

Det finns markreservat (u-område) för allmänna underjordiska ledningar, men enligt planbeskrivningen verkar det emellertid som att det kommer att finnas flera olika typer av ledningar inom planområdet som behöver säkerställas med u-områden. Det är oklart var och om fjärrvärmeledningar behöver utlagt markreservat. En översyn kring markreservat bör göras, då det är viktigt om ledningar behöver säkras med ledningsrätt i framtiden.

Markreservat är en administrativ bestämmelse och måste redovisas med administrativa begränsningslinjer i kartan, administrativ gräns saknas nu bland plankartans gränser. Justera detta för att begränsa markreservatets utbredning i planen.

Det finns inga angivna g-områden även om planhandlingarna beskriver många gemensamma lösningar. Genomförandebeskrivningen är mycket sparsamt beskriven och hanterar inget om gemensamhetsanläggningar. Hur utfartsvägar ska dras och vilka som kan tänkas vara med finns inte angivet i plankartan.

Detaljplanen medger fastighetsreglering men det står inget om avstyckning. Inga fastighetsindelingsbestämmelser finns.

Ange ärendenummer på den förrättning som är sökt enligt genomförandebeskrivningen. Ingen inkommen ansökan har noterats på berörda fastigheter eller samfällighet. Det är långa köer och handläggningstider, om en förrättning ska hinna genomföras innan detaljplanens antagande måste en ansökan skickas in omgående.



Bygg- och miljöförvaltningen
Plan- och utvecklingsavdelningen

Det är svårt att i plankartan se var samfälligheten Bålsta S:2 ligger. I fastighetsförteckningen kan det förtydligas vilka fastigheter som är delägare och ange att den är utredd.

Det är otydligt varför inlösen av mark utanför planområdet blandas in med konsekvenser av planens genomförande. Om det inte berör planen är det tydligare om dessa avsnitt redovisas separat som en upplysning.

I övrigt har Lantmäteriet inte några ytterligare synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Detaljplanens genomförandebeskrivning har bearbetats och kompletterats med ett förslag på fastighetsindelningar, inga fastighetsindelningsbestämmelser har dock lagts till i plankartan. En översyn kring markreservat har gjorts och för att säkerställa befintliga fjärrvärmeledningar samt utrymme för flytt av de ledningar vilka för närvarande löper tvärs över gästgiveriets gård har plankartan kompletterats med ytterligare u-områden. Behov av servitut och gemensamhetsanläggningar har förtydligats och inlösen av mark utanför planområdet har tagits bort från beskrivning av detaljplanens konsekvenser.

Kommunen mottog den 24 april en bekräftelse från Lantmäteriet avseende nämnda ansökan om förrättning med ärendenumret C18277. Ärendenumret har lagts till i genomförandebeskrivningen.

Gränsen för u-området har justerats till en administrativ gräns.

Planbeskrivningen har kompletterats med karta över Bålsta S:2. Antalet delägare i samfälligheten är så pass stort, och med så pass stor geografisk spridning att förteckningen endast, redovisar de största och närmast berörda delägarna.

2. Skanova

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar att dessa så långt som möjligt kan ligga kvar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt, samt att detta registreras i planen.

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

Kommentar

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med en skrivelse kring Skanovas ledningar enligt ovan.

3. Bålsta 2:193

Fastighetsägaren motsätter sig tänkt bebyggelse såsom framställts i förslaget, men anser att en byggnation av tomten är möjlig om mindre justeringar genomförs. De är positiva till att tomten tas tillvara och utvecklas samt att det kan bidra till en servering inom gångavstånd.

Skrivande har dock synpunkter på förslaget och anser att följande aspekter ska beaktas:



Bygg- och miljöförvaltningen
Plan- och utvecklingsavdelningen

- *Höjdskillnad mark*
Planområdet ligger på en högre höjd än intilliggande villor åt syd/sydväst och den relativa höjdskillnaden blir mycket stor. Av elevationskarta framgår att höjdskillnaden är ca 9 meter mellan berörd fastighet och planområdet.
- *Avstånd mellan berörd fastighet och föreslagen bebyggelse*
Enligt kartmätning är avståndet mellan skrivandes fastighetsgräns och närmsta hörn på befintlig bebyggelse ca 42 meter. Enligt förslaget ligger ny byggnad närmare Backvägen och hamnar således närmare skrivandes fastighetsgräns, uppskattningsvis på ett avstånd om cirka 32 meter.
- *Föreslagna byggnadshöjder*
Höjdskillnaderna mellan nock på tänkta byggnader som illustreras i förslaget och skrivandes fastighets marknivå kan antas bli cirka 21-22 meter för ett trevåningshus och 18-19 meter för ett tvåvåningshus.
- *Utformning av tänkta fastigheter*
Byggnaderna är utformade med fönster som vetter mot skrivandes fastighet och med traditionella sadeltak. Husen är placerade med långsidorna mot Västerängsvägen, vilket medför en visuell vägg mot skrivandes hus.
- *Trafik på Västerhagsvägen, Västerängsvägen och Backvägen*
Det är alltmer tilltagande trafik på Västerhagsvägen, sträckan är reglerad till 30 km/h med övergångsställe för gångtrafik till och från Västerängsskolan med mycket barn på morgon och eftermiddag.

Skrivandes tolkning och synpunkter lyder:

- *Insyn*
Med anledning av den höga placeringen relativt skrivandes fastighet kan föreslagen byggnation på kort avstånd utan mellanliggande träd antas föranleda mycket tillkommande insyn ner på fastigheten och påverka dess värde negativt.
Skrivande önskar därför att möjligheten att placera byggnaderna längre bort från Backvägen/Västerängsvägen prövas i planeringsprocessen.
Skrivande föreslår att nuvarande avstånd till befintliga byggnader inom planområdet bör kunna utgöra ett minimumavstånd. Byggnader centrerade till planrådets mitt medför en mindre påverkan för boende invid Västerängsvägen.
Skrivande önskar därför att det också prövas att förlägga tillkommande hus med gavlarna mot Västerängsvägen. Det skulle minska insynen kraftigt och bryta upp den ”vägg” av hus som annars kan bli resultatet visuellt.
- *Skuggning avseende eftermiddags- och kvällssol*
Skrivande är orolig att ny bebyggelse med dess höga läge och väderstreck kan skymma eftermiddags- och kvällssol på fastigheten och påverka dess värde negativt.
Skrivande önskar att föreslagna åtgärder avseende insyn även undersöks med avseende på skuggning. De önskar också med anledning av skuggning att tillkommande byggnader maximalt utgörs av två våningar (vilket är det viktigaste), med ett tak med en låg vinkel utan ”knäck” med lutning åt öst.
- *Trafikplanering*
Med tillkommande bostäder på tomten kan trafiken antas öka. Det vore därför positivt om det var möjligt att stänga möjligheten att åka via Västerhagsvägen hela vägen från Stockholmsvägen till Kraftleden någonstans på mitten. Detta kunde också medföra att fler höll 30-begränsningen och ökad trafiksäkerhet för gångtrafikanter (flertalet barn).

Vidare beskriver fastighetsägarna lagstiftningen kring insyn, skuggning samt möjligheten att överklaga ett eventuellt beslut om antagande av föreslagen detaljplan och kommande bygglov.



Bygg- och miljöförvaltningen
Plan- och utvecklingsavdelningen

Kommentar

Insyn

Insyn från planerade bostäder anses medföra en mindre olägenhet för befintliga fastigheter. Då tillkommande bebyggelse ligger på en plushöjd som överstiger nockhöjd på byggnaderna invid Västerängsvägen kommer de att se ut över befintliga enbostadshus. Det är främst från eventuella balkonger och uteplatser åt ost/sydost framtida boende kan blicka ut över fastigheterna nedanför. För att begränsa sikten och minimera den visuella upplevelsen av byggnaderna ska befintliga träd bevaras i möjligaste mån, detta regleras emellertid inte i plankartan men finns beskrivet i planbeskrivningen. Att de tillkommande byggnaderna ej står i samma vinkel som yttrandes fastighet bidrar ytterligare till att minska insynen och intrycket av byggnaderna.

Placering och utformning av bebyggelse

Placering av föreslagen bebyggelse är gjord utifrån utgångspunkterna att minimera ingreppet i naturen och att särskilja tillkommande byggnader från det kulturhistoriskt värdefulla gästgiveriet. Byggnaderna mot Västerängsvägen är placerade på befintlig platå med ett minsta avstånd om cirka 8 meter från Gästis, detta bidrar till att gästgiveriet får stå mer fritt likt ursprunglig bebyggelse.

Alternativa placeringar av byggnaderna begränsas, förutom av gästgiveriets läge, av rådande höjdskillnader, befintliga fastighetsgränser samt möjligheterna att anordna angöring och parkering för tillkommande bostäder.

Skuggning

Efter genomfört samråd har en skuggstudie för föreslagen bebyggelse tagits och redovisas som bilaga till granskningshandlingarna. Studien illustrerar sol- och skuggförhållanden kl 9, 12, 15 och 18 den 21:a mars samt den 21:a juni. Resultatet från studien visar på att den skrivandes fastighet ej påverkas av förslaget vad gäller skuggbildning.

Trafikplanering

Planförslaget föreslår en trafiklösning som huvudsakligen använder Backvägen som tillfartsgata vilket medför att ökningen av trafikrörelser på Västerängsvägen anses vara försumbar. Exploateringen innebär dock en mindre ökning av trafik på Västerhagsvägen då framtida boende väntas röra sig via Stockholmsvägen-Västerhagsvägen-Backvägen. Västerhagsvägen utgör en nödvändig länk mellan Kraftleden och Stockholmsvägen, och anses med dess standard kunna hantera tillkommande trafik. Kommunen noterar synpunkter kring problematik med för höga hastigheter längs gatan och åtgärder för att dämpa hastigheterna kan bli aktuella.

4. Bålsta 2:192 (ej sakägare)

Fastighetsägarnas yttrande innehåller i sin helhet de synpunkter vilka lyfts av Bålsta 2:193, se ovan. Bålsta 2:192 berör dock ej trafikplanering men uttrycker i stället en önskan om att det framtida dagvattenflödet undersöks. Det finns en oro att ny bebyggelse påverkar boende invid Västerängsvägen. De påpekar att befintliga brunnar inte har kapacitet att leda bort allt vatten vid kraftigare regn och att det då bildas kraftiga rännilar på skrivandes fastighet.

Kommentar

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram och uppdaterats efter samrådet (daterad 2018-02-18, rev 2018-09-26). Utredningen visar på att avrinningen från området ökar med framtida exploatering men att dagvattensituationen förbättras i och med föreslagna åtgärder.



Bygg- och miljöförvaltningen
Plan- och utvecklingsavdelningen

För att undvika att det vid skyfall rinner en del dagvatten ned mot Backvägen och Västerängsvägen föreslås ett infiltrationsmagasin till vilken takytor och hårdgjorda ytor riktas. Bräddning från magasinet kommer då att ske norrut och intilliggande fastigheter nedanför planområdet påverkas ej av ökade flöden.

Kommunen har gjort en kontroll på intilliggande brunnar på Västerängsvägen vilka kommer att åtgärdas.

För övriga synpunkter se kommentar till Bålsta 2:193.

5. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att markanvändningen i föreslagen detaljplan överensstämmer med den fördjupade översiktsplanens intentioner för området och har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör beakta att planområdet kan beröras av ett framtida vattenskyddsområde. Restriktioner för vissa åtgärder kan komma att införas inom planområdet.

Kommentar

Kommunen noterar upplysningen om det framtida vattenskyddsområdet.

Sammanfattning av inkomna yttranden

Under samrådet inkom sammanfattningsvis fem yttranden med synpunkter på förslaget. Synpunkterna berör markreservat, fastighetsbildningar, befintliga ledningar, trafikflöden, dagvattenhantering samt utformning och placering av bebyggelse närmast Västerängsvägen.

Ändringar efter samrådet

Planhandlingarna har kompletterats med ett förtydligande kring exploateringens påverkan på dagvattenflöden och genomförandebeskrivningen har bearbetats. Bearbetningen medförde kompletterande u-områden, förslag på framtida fastighetsindelningar samt prickmark för föreslagen sträcka för in- och utfart.

För att undersöka den framtida exploateringens påverkan på intilliggande fastigheter vad gäller solförhållanden har en skuggstudie tagits fram och bifogas till planhandlingarna.

Utöver ovan nämnda justeringar har planhandlingarna genomgått redaktionella ändringar.

Bålsta oktober 2018

Johan Hagland
Plan- och exploateringschef

Anton Karlsson
Planarkitekt