



HÅBO
KOMMUN

STANDARDFÖRFARANDE
PBL 2010:900
DPL 441
SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för
Bålsta centrum, etapp 6
del av fastigheterna Eneby 1:416, Bålsta 1:614,
Väppeby 7:218 och Eneby 1:445
Håbo kommun, Uppsala län

PLANBESKRIVNING

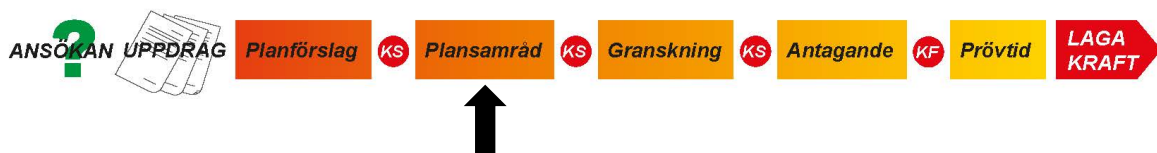


Figur 1. Fågelperspektiv från Mansängen.

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 förslaget anses vara färdigt kan planen gå ut på samråd. Det är här i processen denna plan är nu. 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. 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 kommunstyrelsen 25 maj 2015 (§ 89). 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 1: a kvartalet 2019
Granskning 3: e kvartalet 2019
Antagande 1: a kvartalet 2020

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Utredningar

Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av Sarah Olsson och Paulina Nordahl, Norconsult AB, i samarbete med Torkel Öste fastighetskonsulter samt tjänstemän inom Håbo kommun. För de utredningar som ligger till grund till detaljplanen har Bjerking AB, Brandskyddslaget, DGE Mark och Miljö AB och COWI AB medverkat. För skisser och illustrationer har WAK arkitekter AB medverkat.

1. PLANBESKRIVNING.....	1
1.1 <i>Planens syfte och huvuddrag</i>	1
1.2 <i>Genomförandetid</i>	1
1.3 <i>Tidigare ställningstagande</i>	2
2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG.....	5
2.1 <i>Bakgrund</i>	5
2.2 <i>Plandata</i>	6
2.3 <i>Natur</i>	8
2.4 <i>Bebyggelse</i>	10
2.5 <i>Det offentliga rummet</i>	16
2.5 <i>Trafik</i>	19
2.6 <i>Tekniska frågor</i>	21
2.7 <i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	24
3. GENOMFÖRANDE.....	29
3.1 <i>Organisatoriska åtgärder</i>	29
3.2 <i>Ansvarsfördelning/huvudmannaskap</i>	29
3.3 <i>Avtal</i>	30
3.4 <i>Fastighetsrättsliga åtgärder</i>	31
3.5 <i>Ekonomiska frågor</i>	35
3.6 <i>Tekniska åtgärder</i>	36
3.7 <i>Tekniska utredningar</i>	37
4. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG	38
4.1 <i>Behovsbedömning</i>	38

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

Håbo kommun började 2012 arbetet med att utveckla och omvandla de centrala delarna av Bålsta till en levande stadskärna. 2012 antogs planprogrammet för Bålsta centrum vars syfte var just att förändra området kring Bålsta centrum till en mer traditionell stadskärna där stenstaden är förebilden. Planprogrammet har delat upp Bålsta centrum i nio etapper varav den här detaljplanen är etapp 6.

Syftet med etapp 6 är att pröva möjligheten att utveckla köpcentret Bålsta centrum med utökad mark för centrumverksamhet samt att pröva möjligheten att utveckla bostäder, kontor och parkeringshus. Planområdet ligger centralt mitt i Bålsta, mellan resecentrum och Gröna dalen, och kommer att fungera som en mötesplats för besökare och kommunens alla invånare. Som grund för detaljplanen ligger planprogrammet och idé- och gestaltningsprogrammet för Bålsta centrum. I planprogrammet och idé- och gestaltningsprogrammet presenteras de olika mål Håbo kommun har med omvandlingen av Bålsta centrum. Dessa är bland annat att;

- Bygga fler bostäder och komplettera det befintliga utbudet med nya boendemiljöer.
- Ersätta centrumbyggnadens många baksidor med framsidor.
- Förstärka grönstrukturen med fler parker och grönytor av hög kvalité.
- Skapa ett tydligt och attraktivt stråk från Bålsta centrum till Aronsborgsviken, genom Gröna dalen.

Sammantaget beräknas detaljplanen ge möjlighet för 5000 m² utökad handel, 240 nya bostäder i olika upplåtelseformer och ca 600 parkeringsplatser.

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.

1.3.1 Kommunens vision – Vårt Håbo 2030

Visionen är vägledande för den kommunala verksamheten med en ambition om att det år 2030 ska bo 25 000 invånare i Håbo kommun. Visionen består av fyra inriktningar.

Den första inriktningen handlar om att *Bålsta ska vara en levande småstad* med en intressant mix av människor, aktiviteter och service. Bålsta är en bra kombination av den täta stadens puls och småstadens stillhet. Planområdets läge mitt i centrum ger denna del av Bålsta en stadskaraktär där varierande kvarter, hustyper, hushöjder, lägenhetsstorlekar och en blandning av funktioner förekommer. Exempel på olika funktioner är handel, caféer och kontor.

Den andra inriktningen handlar om att *Håbo kommun ska vara en aktiv part i Mälardalen* genom att utnyttja sitt strategiska läge i regionen. Det innebär att utbud på varor, tjänster, arbetsplatser, kompetens och kultur ska tillgängliggöras kommunens invånare samtidigt som det vi erbjuder tillgängliggörs regionen. Planområdets läge intill järnvägsstation och mitt i Bålsta centrum möjliggör detta utbyte för framtida invånare i området. Utvecklingen av området kommer därmed även innebära ett större utbud för befintliga invånare i och i anslutning till planområdet.

Den tredje inriktningen handlar om att *Håbo kommun ska vara den naturnära Mälarkommunen* genom att tillgängliggöra natur- och vattenmiljöer för boende och besökare. Samtidigt har kommunen ett stort ansvar att förvalta och bevara dessa miljöer. Planområdets strategiska läge med närheten till stationsområdet och Bålsta centrum talar för förtätning utan att tillvarata natur. Planområdet ligger mellan Bålstaåsens skogsområde och Gröna dalens öppna ytor som sträcker sig ner till Kalmarviken i Mälaren vilket lämnar god tillgång till natur.

Den sista inriktningen handlar om *hållbara Håbo*. Socialt innebär detta inkluderande och mångfacetterade bostadsområden för alla. Vi blandar upplåtelseformer och skapar trygga stadsrum genom gemenskap och delaktighet. Funktionsblandning ökar tryggheten inom bebyggelseområden genom att utemiljön och trafikstråken används under en större del av dygnet. Kommunen tar sitt långsiktiga ansvar för natur och klimat och är energieffektiv och fossilbränslefri. Planområdets läge intill järnvägsstationen och all service runt husknuten gör att bilbehovet minskar. Planförslaget ska, istället för bil, satsa på alternativa lösningar till en privatägd bil, så som cykel eller bilpool. Genom att viktiga målpunkter utvecklas och samlas så underlättas också vardagsresor med gång och cykel för närboende. En samlad och tät bebyggelse bidrar även till ett hållbart bostadsbyggande där transporter och användning av resurser kan göras mer effektiva.

1.3.2 Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogrammet (antaget av kommunfullmäktige 2014-12-15) ska stödja kommunen i att uppnå sin vision och sina bostadspolitiska målsättningar.

I programmet har ett antal riktlinjer formulerats för bostadsbyggandet och utvecklingen av bostadsbeståndet. Flera av dessa riktlinjer beaktas i planområdet som har ett strategiskt centralt läge med närhet till kollektivtrafik, service, handel, grönområden och är en förtätning av befintligt område. För planområdet eftersträvas variation i arkitektur och lägenhetsfördelning. Kommunen ser gärna att det inom planområdet finns en variation av upplåtelseformer, att det ska finnas såväl bostadsrätter som hyresrätter inom planområdet.

Bostadsförsörjningsprogrammet anger hur många bostäder som kan komma att produceras kommande år. Vid programmets upprättande uppskattades ca 1600 lägenheter kunna tillkomma inom planprogramområdet för Bålsta centrum under perioden 2019–2030.

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 är även kommunens sätt att ta sig an de nationella miljö kvalitetsmålen som fastställts av riksdagen. 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.

Det aktuella planområdet ligger intill järnvägsstationen och mitt i Bålsta centrum vilket ger goda möjligheter att resa kollektivt samtidigt som det har närhet till gång- och cykelnät för rörelser inom kommunen. Planområdet tar inte heller någon ny natur i anspråk, utan planlägger redan hårdgjord mark.

1.3.4 Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Bålsta tätort (FÖP) nämns Bålsta centrum som ett område som idag främst består av handel och få bostäder. En utveckling av området skulle innebära en tätare bebyggelse inom området med komplettering av både bostäder, handel och service. Förslaget bedöms, enligt FÖP, få positiva sociala konsekvenser. Fler boende i området innebär ökad trygghet och mer service ger mer rörelse. Bostäder i centrala lägen ger också möjlighet att använda andra färdmedel framför bil. En kombination av kollektivtrafik, gång och cykel kommer förbättra miljön både genom mindre koldioxidutsläpp och bättre luft. Skapande av ett integrerat resecentrum bedöms ge effekt på när det gäller Bålstabornas

inställning till att kombinera bil, gång, cykel och kollektivtrafik i form av bussar, pendeltåg och regionaltåg.

1.3.5 Planprogram

Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram för Bålsta Centrum som godkändes av Kommunstyrelsen den 26 november 2012. Syftet med programmet var att ta ett första steg mot ett attraktivt och levande Bålsta centrum. Programmet skulle sätta förutsättningar för en utveckling av nya stads kvarter, gator, torg och parker. För att utvecklingen av Bålsta centrum ska kunna ske på ett sammanhållet sätt togs ett antal ”nycklar” fram som extra hänsyn ska tas till under de år som området planeras och utvecklas. Det handlar om att byggnader placeras mot gatan, verksamheter i bottenvåningar, sammanhängande stadsrum, integrerat gatunät, blandade flöden, stråk till Mälaren, bred planeringsprocess samt mångfald både gällande aktörer och utformning. Dessa nycklar är områdets framgångsfaktorer.

Under 2013–2014 arbetades ett idé- och gestaltningsprogram fram. Programmet godkändes av kommunstyrelsen 19 maj 2014 § 73. Syftet med programmet 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. Idé- och gestaltningsprogrammet ska vara vägledande vid framtagande av de kommande detaljplanernas utformningskrav samt som stöd vid bygglovsprövning. I idé- och gestaltningsprogrammet föreslås, inom planområdet för etapp 6 i Bålsta centrum, ca 80 lägenheter, 3700 m² BTA handel samt 440 parkeringsplatser i p-däck och ca 140 markparkeringar. Bebyggelsen förslås till en skala om tre till fem våningar. Etappens avgränsning har justerats något efter idé- och gestaltningsprogrammet och omfattar numera ett större område.



Figur 2. Illustration från gestaltningsprogrammet. Ettelva arkitekter.

1.3.6 Gällande detaljplaner

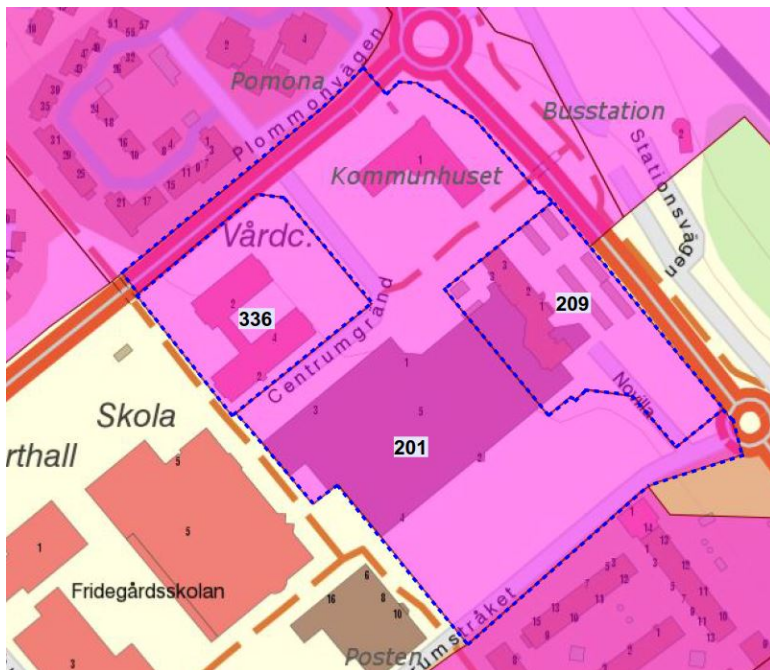
Området omfattas av tre gällande detaljplaner.

Detaljplan för Bålsta Centrum, Eneby 1:35 m.fl., nr 201, som vann laga kraft 1988 vars genomförandetid gick ut 1998. Detaljplanens syfte var att möjliggöra en utbyggnad av Bålsta centrum med butiker, kontor och bostäder.

Detaljplan för del av Bålsta Centrum, Eneby 1:42 m.fl., nr 209, som vann laga kraft 1989 och vars genomförandetid gick ut 1998. Detaljplanens syfte var att anpassa befintlig detaljplan efter Centrums faktiska utbyggnad och den planerade bostadsbebyggelsen (idag Novilla).

Detaljplan för Bålsta 1:537 m.fl., nr 336, som vann laga kraft 2003 och vars genomförandetid gick ut 2008. Detaljplanen omfattar landstingshuset och syftar till att planlägga byggnaden för just vårdverksamhet.

En del av planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare.



Figur 3. Laga kraft vunna planer inom planområdet.

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. Under rubriker där planförslaget medför förändringar beskrivs ändringarna och dess konsekvenser under avsnittet ”planförslag”.

2.1 Bakgrund

Bålsta centrum står inför en omfattande omvandling som bygger på att främja mångfald, fläta ihop stad med natur och framhäva Bålstas specifika identitet. Målet är att sätta människan i fokus istället för bilen och ersätta tätorten med en livfull småstad. Ledordet lyder ”från tätort till stad”. Bålsta centrum ska även, genom ett grönt stråk, koppla ihop naturen på Bålstaåsen med den framtida stadsparken i Gröna dalen och vidare ner till Mälaren. Planprogrammet för Bålsta centrum var ett första steg i denna utveckling. För tillfället pågår planläggning för etapp 1 (resentrum) och för denna plan, etapp 6.

2.2 Plandata

Planområdet ligger mitt i Bålsta centrum och omfattar bland annat centrumverksamheten och dess parkering samt den allmänna platsen runt om kring.

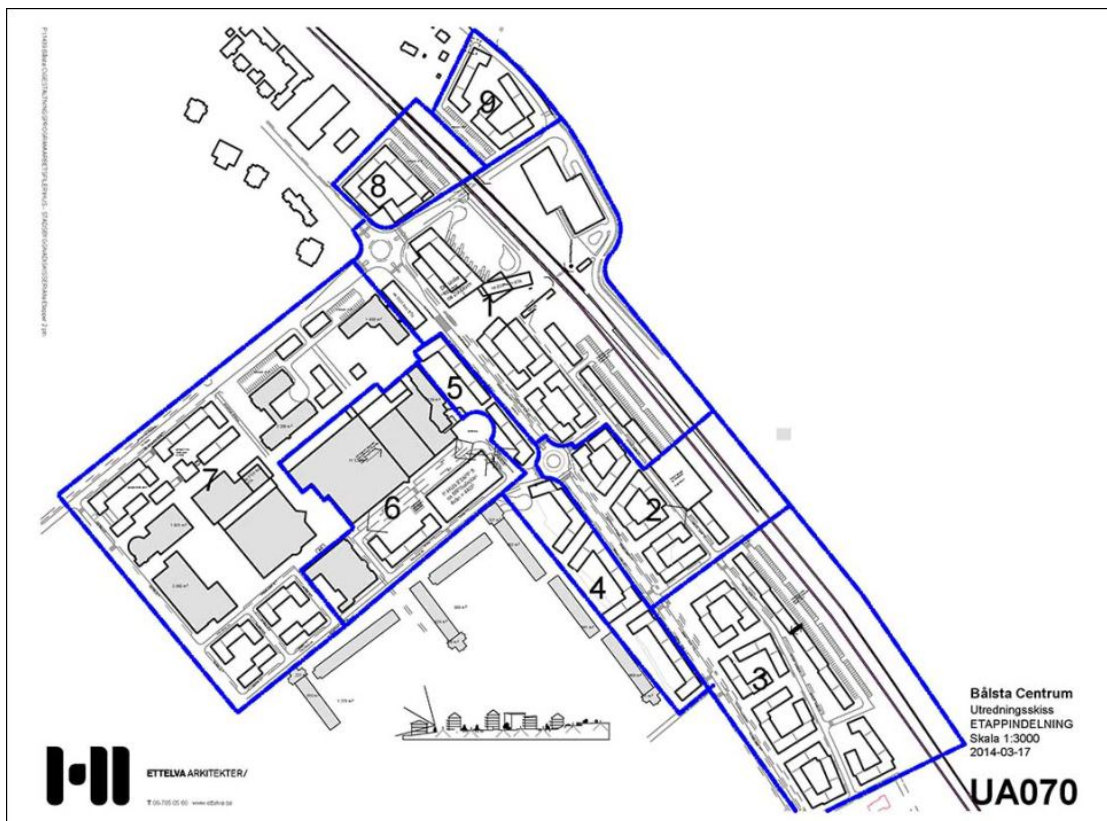


Figur 4. Planområdet läge i kommunen.

2.2.1 Planområde och angränsande områden

Planområdets areal är ca 5 ha och omfattas av fastigheterna Eneby 1:416, Bålsta 1:614, Väfteby 7:218 och Bålsta 1:445.

Planområdets areal och avgränsning utgår ifrån etappindelningen som gjordes i samband med idé- och gestaltungsprogrammet för Bålsta centrum men har utökats till att även omfatta gröna stråket, parkering intill landstingshuset samt del av kommunhusparken. Området avgränsas i nordöst av Etapp 1, resecentrum i nordväst av kommunhuset, i sydöst av bostadsområdet Mansängen, sydväst av Fridegårdsgymnasiet.



Figur 5. Etappindelning gjord av Ettelva arkitekter.

2.2.2 Riksintressen

Hela Håbo kommun omfattas även av riksintresse för totalförsvaret militär del, område med särskilt behov av hinderfrihet, enligt 9 kap. 3 § miljöbalken. Enligt Försvarsmakten ska alla detaljplaner, förhandsbesked och lov för objekt inom tätort som är högre än 45 meter, remitteras till Försvarsmakten.

2.2.3 Strandskydd

Planområdet berörs inte av något strandskyddat område.

2.2.4 Fornlämningar

Planområdet består i sin helhet av exploaterad mark och berörs inte av några fornlämningar. Ett vägmärke finns längst Stockholmsvägen, nordöst om planområdet, detta ingår i detaljplanen för etapp 1 och hanteras således i den detaljplanen.

2.2.5 Behovsbedömning och förenlighet med 3–5 kap MB

Vid upprättande eller ändring av en detaljplan ska kommunen undersöka om planen kan väntas leda till en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11–18 §§ Miljöbalken. Kommunen har undersökt detta i en så kallad behovsbedömningsgrupp och tagit ställningen att detaljplanen inte väntas medföra en betydande miljöpåverkan. Bland annat utifrån att detaljplanen inte berör något Natura 2000-område och inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan utifrån MKV-förordningens andra och fjärde bilaga. Planförslaget tar inte någon ny mark i anspråk för bebyggelse.

Kommunens bedömning har samrått med Länsstyrelsen, vilka delar kommunens ställningstagande. En miljökonsekvensbeskrivning är således inte nödvändig och planens konsekvenser beskrivs översiktligt i planbeskrivningen.

2.3 Natur

2.3.1 Mark och vegetation

Hela planområdet är idag exploaterat och består till största del utav hårdgjord yta i form av handel, kontor, parkeringsplatser och väg. Parkeringar är delvis inramade av träd och buskar och det finns anlagda grönytor mellan byggnader och intill gång- och cykelvägar. Några mindre trädplanteringar finns inom området.

Nordöst om järnvägen och samhället Bålsta finns en rullstensås, Uppsalaåsen. Åsen är vattenförande och dricksvatten tas ut ur den på flera ställen.

En mindre del av planområdet berör den park som finns framför kommunhuset. Denna är välanvänd av både kommunanställda och kommuninvånare.

Planförslag:

För att koppla ihop de gröna värdena vid Bålstaåsens natur med den kommande parken i Gröna dalen så tar idé- och gestaltningsprogrammet upp ett grönt stråk. Det gröna stråket blir ett urbant stråk med ett karaktäristiskt trädskikt som binder samman de gröna platserna och skapar parkkänsla längs stråket.

Träden och planteringarna kan, med fördel, utformas så att dagvatten kan ledas till växtbäddarna i ett gemensamt system för infiltration och fördröjning.

Inom torget samt inom gågatan finns bestämmelser om att dessa ska utformas med parkkaraktär och innehålla grönytor, plantering och träd.

2.3.2 Naturvärden

Inom eller i anslutning till planområdet finns inga särskilt utpekade naturvärden.

2.3.3 Geotekniska förhållande

En geoteknisk utredning är gjord av Bjerking AB, borringar utfördes under våren 2018.

Förekommande jordlager inom planområdet är fyllning, lera med omfattande silt- och sandskikt, moränjordar och hög förekomst av block. Jordlagerna speglar att området har utgjorts av sjöbotten och strand som svallat mot de högre belägna områdena i nordost. Leran är varvad med sand och silt vilket gör att gränsen mellan lera och friktionsjord inte är tydlig. Friktionsjord förekommer inom jordlager där lera dominerar och tvärtom.

I den norra delen av planområdet består jorden av ca 1 – 2 m fyllning på upp till ca 1,4 m lera på friktionsjord på berg. Söderut mot befintlig centrumbyggnad och inom centrumområdet ökar lermäktigheten och jorddjupen, och jorden består av ca 1,0 – 1,8 m fyllning på 4,7 – 7,2 m lera på upp till 10,8 m friktionsjord på berg. I de östra delarna av planområdet består jorden av ca 1,7 m fyllning på 5,7 – 9,0 m lera på upp till 11,8 m friktionsjord på berg och i den södra delen av planområdet utgörs jorden av 1 – 1,4 m fyllning på 6,6 – 12 m lera på 4,5 – 10,9 m friktionsjord på berg.

Inom planområdet förekommer lager med svagt överkonsoliderad till överkonsoliderad lera vilket innebär att tillägglaster ger upphov till sättningar. Sättningsbenägna lerlager förekommer inom hela det undersökta området förutom i de norra delarna, bakom nuvarande landstingshus samt kommunparkering. Sättningarnas storlek påverkas av tillägglaster storlek och utbredning samt det sättningskänsliga lagrets tjocklek. Sättningarna kommer alltså att variera inom området beroende på utformning av planerade konstruktioner och jordlagerförhållanden i läge för dessa.

Leran inom området är sandig, siltig och innehåller sand- och siltskikt, vilket påverkar lerans sättningsbeteende. Skikten kan fungera dränerande vilket gör att sättningar tas ut snabbare än i en likformig lera

Planförslag:

I läget för det planerade högre huset samt det kombinerade parkerings- och bostadshuset, på den befintliga centumparkeringen, kan tillfällig schakt utföras med max släntlutning 1:1 med trafiklast minst 1 m från släntkrön och ner till 2,5 m djup.

Grundläggning inom hela planområdet föreslås ske med spetsbärande pålar av stål eller betong. Då jorden innehåller block föreligger risk för bortslagning av slagna pålar, slagna pålar ska utrustas med bergsko.

2.3.4 Grund- och ytvatten

Större delen av planområdet ligger inom en grundvattenförekomst, del av en rullstensås Bålstaåsen. Grundvattenförekomsten har både god kemisk och kvantitativ status. I SGU:s databas är grundvattenförekomstens avgränsning grovt uppskattad utifrån isälvsmaterialens utbredning. Grundvattnets trycknivå har uppmätts i grundvattenrör inom planområdet till +7,2 – +8,5 vilket motsvarar 1,7 m- 2,4 m under befintlig markyta. Grundvattnet rinner i sydostlig riktning ner mot Gröna dalen och Mälaren.

Planförslag:

Vid hantering av förorenat dagvatten behöver därför särskild hänsyn tas så att inte täktens status försämras. Åsen har samtidigt inte bedömts aktuell som dricksvattentäkt för Håbo. För att kunna bedöma grusåsens och grundvattenförekomstens användbarhet, kommer kommunen låta utföra en riskutredning angående förekomsten. Utredningen ska fokusera på möjlighet att använda förekomsten som en reservvattentäkt, och i sådant fall även behov av skyddsåtgärder. Utredningsarbetet bedöms pågå under 2018 och därför komplettera planhandlingarna först inför granskning.

2.3.5 Recipient

Dagvattnet från planområdet släpps till Kalmarviken som är en del av 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.

Planförslag:

Föreslagen markanvändning inom planområdet ska inte bidra till att försämra recipientens ekologiska status och därmed äventyra miljökvalitetsnormen för vattenkvaliteten.

För att säkerställa att normen upprätthålls ska dagvatten från hårdgjorda ytor tas omhand lokalt, inom kvarterensmarken. Om vattenflöden inte kan tas omhand/infiltreras inom kvarterensmarken ska flödet fördröjas. Ytterligare beskrivning av planförslagets hantering av dagvatten återfinns under rubrik 2.6.2. *Dagvatten*.

2.4 Bebyggelse

Planområdet inkluderar centrumverksamheternas två byggnader för handel med tillhörande parkering. I norra delen mot Stockholmsvägen finns bostadsrättsföreningen Novilla som består utav 52 lägenheter och ett mindre antal affärslokaler i bottenvåning. Planområdet inkluderar även gång- och cykelvägen genom centrum.

Planförslag:

Detaljplanen utgår ifrån planprogrammet med en tydlig kvartersstruktur med länkade stråk och öppet gestaltade och aktiva bottenvåningar. Planen föreslår att möjliggöra för Centrumverksamhet [C], bostäder [B], handel [H] samt parkering [P-PLATS] och parkeringshus [P].



Figur 6. Landstingshuset, centrum och Novilla ihop med lastkaj.

2.4.1 Bostäder

Inom planområdet finns bostadsrättsförening Novilla, inom 3d-fastigheten Bålsta 1:445, som består av 52 lägenheter med affärslokaler i bottenvåning.

Planområdet ligger i anslutning till ett större bostadsområde, Mansängen, med främst flerbostadshus och radhus. Tvärs över centrumleden ligger även ett bostadsområde med främst flerbostadshus. Hela Bålsta centrum står inför en omvandling från

ren centrumverksamhet till en mer traditionell stadskärna med en blandning av centrumverksamheter och bostäder.

Planförslag:

Planen syftar till att möjliggöra för uppförandet av nya flerbostadshus **[B]** om ca 240 lägenheter. I en första skiss rör det sig om främst större lägenheter om 75kvm, detta kan komma att förändras och antal lägenheter kan således komma att öka eller minska. Vad gäller den nuvarande bostadsrättsföreningen kommer det inte att ske några förändringar utan den kommer att planläggas med befintliga bestämmelser.

För samtliga bostadshus ges möjlighet att ha centrumverksamhet i bottenvåning. Vad gäller parkeringshuset sätts krav på att byggnaden, i en del av bottenvåning, ska ha lokaler ut mot offentliga ytor **[e1]**.

2.4.2 Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I Bålsta centrum huserar idag cirka 30 butiker vilket ger flertalet arbetstillfällen. Även i bostadsrättsföreningen finns flera arbetsplatser i form av handel och kontor.

Planförslag:

Planen kommer fortsätta att omfatta handel, kontor och övrig serviceverksamhet **[C]**, vilket kommer att fortsätta generera arbetstillfällen. Flera av de föreslagna flerbostadshusen har möjlighet att etablera handel och centrumverksamheter i bottenvåningarna. Även den befintliga bostadsrättsföreningen Novilla har idag lokaler i sina bottenvåningar och kommer fortsätta att ha möjlighet för det.

2.4.3 Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger mitt i centrala Bålsta och omfattas av eller angränsar till större delen av den offentliga och kommunala servicen som finns inom kommunen.

2.4.4 Placering och utformning

Idag består centrumbebyggelsen av byggnader i en till två plan byggda mellan 70–80 talet, det är främst bestående av rött tegel med vita träinslag och grönt plåttak.

Novilla byggdes under 90-talet och är ett flerbostadshus med varierande höjd upp till sju våningar. Byggnaden är utförd i rosa/beige puts med gröna inslag och röda takpannor.

Bebyggelse runt planområdet är idag främst i rött tegel och runt 3–4 våningar.

Planförslag:

Gemensamt för alla de föreslagna bostadshusen **[B]** är att möjlighet ges för handel och service i bottenvåningarna **[C]**. För det tänkta parkeringshuset med bostäder ovanpå sätts en bestämmelse om att handel **[H]** ska finnas i en del av bottenvåning mot centumparkeringen **[e1]**. Syftet med detta är att skapa liv och rörelse mot parkering.

Detaljplanen föreslår ett högre hus om ca 16 våningar, **50 meter i nockhöjd**, detta kommer bli ett nytt landmärke i Bålsta och göra centrumverksamheten synlig från hela tätorten.



Figur 7. Vy över ny entré och 16 våningshus. Wak arkitekter

För de övriga byggnaderna ligger höjden mellan **15 meter i nockhöjd till 20 meter i nockhöjd** vilket motsvarar ungefär 4–7 våningar. För tre av flerbostadshusen sätts krav på utformning av balkonger. Balkongerna får inte sticka ut mer än 1,5 meter från fasadliv [**f1**] och den fria höjden mellan balkong och allmän platsmark ska vara minst 5 meter [**v1**]. För alla byggnader, bortsett från den befintliga centrumbyggnaden, gäller också att sockel eller sockelvåning tydligt markeras [**f2**] och skiljs åt från de övriga byggnaderna. Sockelvåningarna ska skilja sig från de övriga våningarnas gestaltning så att byggnaden har en tydlig och omsorgsfullt markerad sockelvåning. Området kommer att präglas av flera nya aktiviteter, bilar och P-platser. Detta är centrums framsida och ett viktigt offentligt rum i Bålsta. Därför måste arkitekturen vara stabil, hållbar över tid. För hela planområdet gäller att fasadarkitekturen ska variera. Längsta sammanhållna fasadlängd är 30 meter, därefter ska fasadkulör eller fasadmaterial ändras, alternativt att fasadliv förskjuts. Inom varje kvarter ska minst två olika hushöjder eller takfotsnivåer finnas representerade.

För den befintliga centrumverksamheten [**C**] gäller en **högsta totalhöjd om 16 meter**, denna del av planområdet lämnas flexibel då den omfattar befintlig centrumbyggnad med mindre tillbyggnad framförallt i sydöst mot parkering och garaget. Centrumverksamheten kommer främst utvecklas med nya entréer, från båda sidor av byggnaden.

På den tidigare centumparkeringen föreslås ett parkeringshus med bostäder från våning två och uppåt, samt möjlighet för handel i bottenvåning [**PBH**], för denna bebyggelse sätts en **nockhöjd om 20 meter** och ett krav på att det ska finnas butiker i bottenvåning mot centumparkeringen [**e1**] i syfte att skapa liv och rörelse.

I det mindre handelshuset, kallat Postenhuset i folkmun, planeras det för bostäder med centrumverksamhet i botten. Lastbrygga samt parkering kommer ske bakom centrumverksamheten och lastbrygga och parkering i bottenvåning kommer att byggas över med bostäder [**BP1**]. Även för denna byggnad sätts krav på att sockel eller sockelvåning tydligt markeras [**f2**], samt krav på balkongernas utformning [**f1**], [**v1**], avstånd/höjd mellan balkong och allmän platsmark ska vara minst 5 meter och balkong får inte sticka ut mer än 1,5

meter från fasadliv. Byggnaden får uppföras till en högsta **nockhöjd om 16 meter** vilket motsvarar ca 4 våningar med handel i bottenvåning.



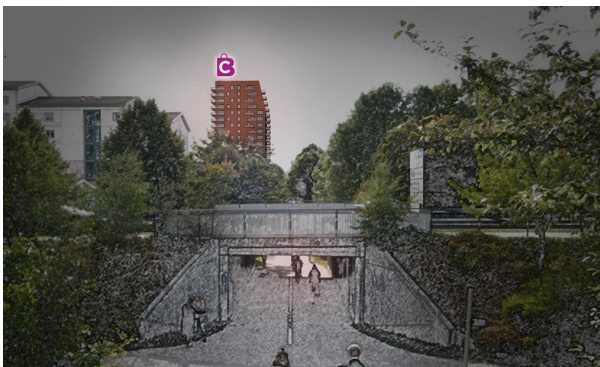
Figur 8. Vy över postenhuset. Wak arkitekter.

2.4.5 Stadsbild/landskapsbild

Planområdet med närområde kännetecknas av en blandning av byggnader och byggnadsformer, i huvudsak lokaler och kontorshus byggda mellan 70- och 80-talet. Idag är skyltningen begränsad och det är svårt att identifiera centrum från avstånd.

Planförslag:

Planförslaget medger ett flerbostadshus om 16 våningar som kommer att förändra och dominera stadsbilden. Bålsta centrum kommer att kunna ses från hela tätorten. På figur 9 nedan syns den högre byggnaden från stationsområdet, i arbetet med detaljplanen för etapp 1 kommer tunneln fyllas igen och ersättas med ett övergångsställe över Stockholmsvägen.



Figur 9. Vy från stationsområdet. Wak arkitekter.

2.4.6 Angränsande bebyggelse

I sydöst angränsas planen till bostadsområdet Mansängen och i nordväst av flerbostadshus.

I nordöst angränsas området till Stockholmsvägen med etapp 1, resecentrum, i norr och kommunhuset samt Fridegårdsgymnasiet åt sydväst. Flera av byggnaderna runt planområdet

består av röda tegelbyggnader. Men större delar av områdena runt det aktuella planområdet är under planläggning och stadsbilden kommer att få en tydlig förändring.



Figur 10. Nya Stockholmsvägen ifrån idé- och gestaltningsprogrammet.



Figur 11. Angränsande bebyggelse

2.4.7 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 innebär exempelvis att alla bostadshus om tre eller fler våningar ska utföras med hiss och att utemiljöer inte får ha lutningar större än 1:20. Alla verksamheter som vänder sig mot allmänheten ska vara

tillgängliga för alla, det innebär bland annat automatiska dörröppnare, ramper, räcken, ringklockor och kontrastmarkeringar. Detta hanteras vidare i bygglovsprocessen.

2.4.8 Ljuförhållanden

En solstudie är utförd för att visa hur främst 16 våningshuset påverkar intilliggande byggnader och allmänna ytor. Man har studerat skuggan under april, juli och oktober. Sex olika tidpunkter har valts under respektive månad: 10:00, 13:00, 14:00, 16:00, 17:00 och 18:00.

De hus som främst berörs är inte bostadshus utan mindre byggnader för verksamheter. För planområdet som helhet kan sägas att det uppstår flera mörkare platser mellan husen. Det kommer t.ex. att vara skuggigt att vistas på allmänna platser och torg på eftermiddagar i mars. Att tätbebyggda stadsmiljöer i Sverige är skuggiga är dock inte ovanligt och sommartid förbättras solchanserna avsevärt.

2.5 Det offentliga rummet

2.5.1 Gatustruktur

Gatustrukturen inom planområdet kommer att förändras något. Stockholmsvägen utvecklas till en gata med stadskaraktär. Gatan blir en tydlig huvudgata i staden och kopplar centrum mot gamla Bålsta. Gatan har en alléplantering vilket ger gaturummet stadga och dignitet.

Enligt Bålstas planprogram, har tre gatutyper hämtats för att beskriva gatustrukturen inom planområdet.

- Integrerat transportrum: Gaturummet är indelat i tydligt anvisade ytor för respektive trafikslag. Gång- och cykeltrafik tillåts bara korsa gatan på anvisade platser.
- Mjuktrafikrum: En vanlig form av stadsgata där all trafik samspelar. Dessa gator är enkla att korsa och röra sig längs. Fotgängare prioriteras så långt som möjligt.
- Integrerat frirum: Fotgängare och cykel prioriteras.
- Gågata/cykel



Figur 12. Den tänka gatustrukturen inom Bålsta centrum. Från idé- och gestaltningsprogrammet.

2.5.2 Gatumiljö

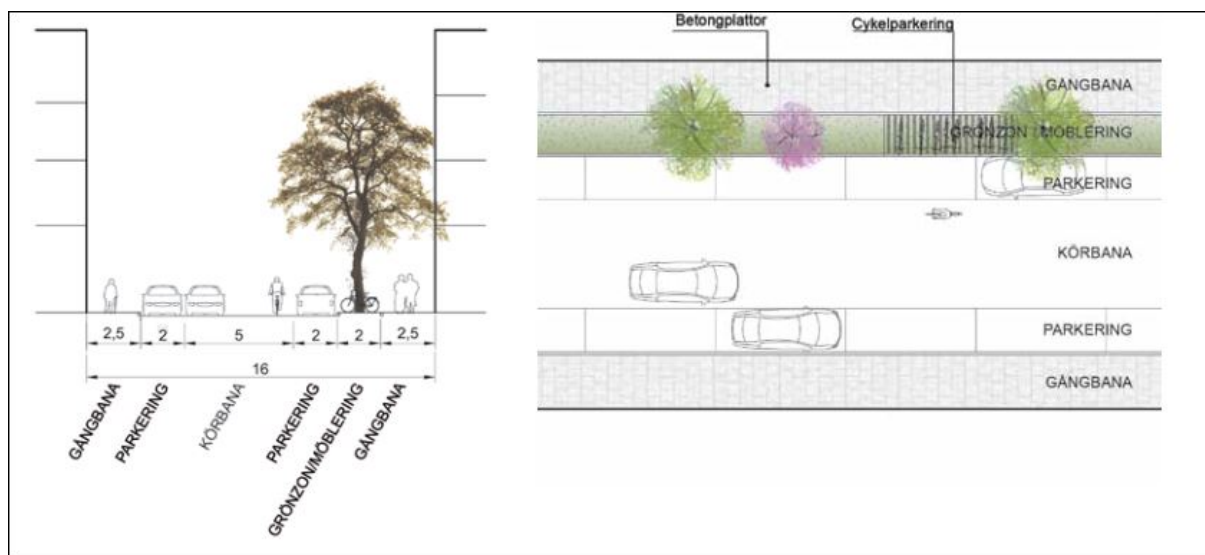
Trafikstrukturen utformas för att skapa trafikrum där både bilen och människan får plats. I gaturummen finns bil-, gång- och cykelbana tillgängligt vilket ger upphov till en livfull stadsmiljö. Den allmänna trafiken ska angöra planområdet via Stockholmsvägen och centrumstråket, dessa ligger utanför planområdet. Centrumvägen går i befintlig vägdragning ner till kommunhusets infart, därefter övergår gatan till torg. Torget övergår sedan till gång- och cykelväg. På torget och gång- och cykelvägen får trafik ske under vissa tidpunkter och all trafik sker på gåendes villkor. Fordon får inte köras fortare än de gående, väjningsplikt gäller mot gående och fordon får bara parkeras på särskilt anordnade parkeringsplatser. Trafiken är främst till för varutransporter, människor med funktionsvariation och boende i området.

Stockholmsvägen utvecklas till en gata med stadskaraktär. Gatan blir en tydlig huvudgata i staden och kopplar centrum mot gamla Bålsta. Gatan har en alléplantering vilket ger gaturummet stadga och dignitet. På gatans norra sida är gångbanan breddad för att kunna erbjuda uteserveringsmöjligheter i söderläge. På norrsidan löper en dubbelriktad cykelbana som ansluter till det befintliga cykelsystem som idag finns längs Stockholmsvägen. En trädplanterad grönremsa skiljer gång- och cykelbanan från tyngre trafik. Grönremsans bredd anpassas så att den kan rymma busshållplatser. Körbanan är dimensionerad för att klara busstrafik. På södra sidan upprepar sig mönstret med trädplanterad grönremsa och gångbana. Centrumleden söder om Stationsrondellen planeras att liksom Stockholmsvägen byggas om till en huvudgata med stadskaraktär.

En viktig beståndsdel i Idé- och gestaltningsprogrammet för Bålsta centrum är Gröna stråket. Gröna stråket är en gågata som knyter ihop två av Bålstas viktigaste gröna element, Gröna Dalen och Bålstaåsen och i sin förlängning även Mälaren.

Centrumvägen kommer att leda in till centrum från den västra sidan [GATA₁] men övergår sedan till ett torg där trafik med tillstånd endast är tillåten. Denna trafik kommer bestå av varuleveranser samt boende.

Centrumstråket kommer vara infart och angöring för ”postenhuset” för parkering samt varuleveranser. Denna behöver utredas vidare varför den nu är utesluten från planförslaget. Mellan samråd och granskning kommer gatans vägdragning utredas vidare och planområdet kommer sedan att utökas där Centrumstråket även ingår.



Figur 13. förslag till utformning, Mjuktrafikrum från Idé- och gestaltningsprogram

2.5.3 Mötesplatser

Bålsta centrum är idag en stor mötesplats för kommunens alla invånare. Bålsta centrum har all form av service i kommunen.

Planförslag:

Fastighetsägaren kommer att arbeta för att Bålsta centrum ska vara en levande mötesplats. Ett nytt entrétorg föreslås framför centrumbyggnaden mot kommunhuset. Entrétorget föreslås bli en livfull plats med bättre koppling mellan kommunparken och Bålsta Centrum, en trygg miljö som är upplyst på kvällar och nätter. Målet är modernitet, kvällsumgänge och mer aktivitet till folket. Det kommer att bidra till en attraktiv stadsdel. Ett mindre entrétorg planeras även mellan centrum och Fridegårdsgymnasiet. Båda torgen ska vara av torgkaraktär med gröna ytor, planteringar och träd.

Centrumverksamhetens arkitekter har föreslagit att en takterrass och en aktivitetsgård byggs på norra delen av centrumbyggnaden. Takterrassen skulle kunna erbjuda många aktiviteter och kan också bli en plats för temporära aktiviteter eller evenemang. Aktivitetsgården kan bestå av ett utegym som kan användas både av det befintliga gymmet i centrum men också för samtliga av kommunens boende och besökare.

2.5.4 Friytor-, lek och rekreation

Strax utanför planområdet finns kommunhusparken. Parken används flitigt av både anställda i kommunen men också av alla kommunens invånare.

På ca 400 meters avstånd sydväst om planområdet ligger Gröna dalens fria ytor som utgör naturliga lek- och rekreationsområden, planläggning för stadspark pågår inom Gröna dalen. Vid Åbergs museum ligger en lekplats och museum.

Delar av Uppsalaåsen används för rekreation och lek, men de delar som är attraktiva för en längre vistelse ligger utanför planområdet. På åsen går en naturstig som knyter an till Upplandsleden.

Fritids- och idrottsanläggningar som finns i närområdet är sport-, is- och simhall/badhus, skatepark och bowling.

Planförslag:

Utegyrmet som centrumverksamhetens arkitekter har ritat på kan användas för både lek och rekreation. En mindre lekplats kan också tänkas finnas på takterrassen.

2.5 Trafik

2.5.3 Trafikflöden och prognos

Stockholmsvägen och Centrumleden är de två större gator som leder in till planområdet. 2015 uppgick antal trafikrörelser till 65 900 längs Stockholmsvägen och till 43000 fordon längs Centrumleden. Dessa gator ligger utanför planområdet och leder besökare in till Centrum, landstingshuset samt kommunhuset. Från Stockholmsvägen leder en cirkulationsplats besökarna in till centumparkeringen. Från Stockholmsvägen och cirkulationsplatsen kommer även varutransporter som leds in på en enskild väg som leder till centrumverksamhetens varumottag.

Planförslag:

Planförslaget kommer att innebära en mindre ökning av trafiken längs Stockholmsvägen då boende kommer att använda den infarten för att komma till sina boendeparkeringar. Då planområdet ligger centralt intill pendeltåg och busstation är förhoppningen att många väljer kollektivtrafiken framför egna fordon.

2.5.4 Kollektivtrafik

Planområdet ligger mitt i centrala Bålsta och angränsar till Bålstas resecentrum med bussar, pendel- och regiontåg.

Idag går den så kallade Mjuka linjen in via Centrumvägen och vänder framför centrumbyggnaden. När detaljplanen vunnit laga kraft och omvandlingen av centrum börjat föreslås denna få en annan rutt. Förslagsvis via Centrumstråket.

2.5.5 Angöring

Angöring till planområdet görs från Stockholmsvägen och Centrumleden. Både räddningstjänst och avfallshämtning sker även från dessa gator. För Postenhusets verksamheter så är den rekommenderade angöringen från Stockholmsvägen, via Centrumstråket. För att räddningstjänsten idag ska kunna nå den befintliga

bostadsrättsföreningen Novilla åker de in från Stockholmsvägen, kör tvärs över parkeringen mot Stockholmsvägen, och runt på taket till Centrum.

Planförslag:

Angöring till planområdet kommer fortsätta ske på samma sätt som idag, via Centrumleden och via Centrumstråket. Centrumstråket kommer vara infart och angöring för "postenhuset" för parkering samt varuleveranser. Denna behöver utredas vidare varför den nu är utesluten från planförslaget. Mellan samråd och granskning kommer gatans vägdragning utredas vidare och planområdet kommer sedan att utökas där Centrumstråket även ingår.

Från räddningstjänsten pågår just nu ett ärende där Novilla måste utföra ett kontrollerat belastningstest för att se vilken vikt taket klarar. Om taket inte skulle hålla så måste Novilla bygga om sina trapphus eller montera en trappa utvändigt. Stycket uppdateras när det är känt hur Novilla och räddningstjänsten kommer att gå vidare.

2.5.6 Varumottag

Varumottagning till centrumverksamheten sker idag på två olika platser, en med angöring från cirkulationsplatsen vid Stockholmsvägen och en från Centrumleden. Ett fåtal varutransporter sker även idag från torgytan mellan centrumverksamheten och Fridégardsgymnasiet.

Planförslag:

De befintliga varumottagningarna via Centrumleden kommer att finnas kvar men angöringen ske på de gåendes villkor. De fordon som angör via Centrumleden kommer att behöva korsa gångstråket för att nå varumottagen. Här sker trafiken på de gåendes villkor och varutransporter föreslås styras till särskilda tider. Vad gäller varumottagning till centrumverksamheten från Stockholmsvägen/Centrumstråket, så sker denna inom Grosvenors egen fastighet [C].

En utredning har tagits fram för att visa att de planerade ytorna har tillräckligt med svängradie för lastbilar att vända.

För Postenhusets verksamheter kommer Centrumstråket vara angöringsväg, varumottag kommer ske på byggnadens baksida där befintlig lastbrygga finns idag.

2.5.7 Parkering

Idag finns det totalt 235 parkeringsplatser inom planområdet. 225 av dessa är centrumverksamhetens platser.

Mellan landstingshuset och centrumverksamheten finns 10 platser, varav 3 är handikapparkeringar. På centumparkeringen tillåts parkering i 3 timmar med p-skiva men på några strategiska platser endast 1 timme. Under natten, mellan 23–07 råder här parkeringsförbud.

Planförslag:

När arbetet med etapp 1 inom Bålsta centrum påbörjades togs en parkeringsutredning för centrum fram, parkeringsnormen för denna detaljplan utgår ifrån den. För boendeparking föreslås ett parkeringstal på 0.75 platser/lgh + 0.1 platser/lgh för besök. För större handel som

matbutik sätts en parkeringsnorm på 30 platser/1000 m² BTA (för både anställda och besökare) och för övrig handel sätts 18 platser/1000 m² BTA (för både anställda och besökare).

Det är viktigt att antalet parkeringsplatser täcker handelns behov för att överleva. Det är också viktigt att använda tillgången på parkering som ett styrmedel för att uppnå visionerna i planprogrammet om hållbarhet och minskat bilresande. För att öka omsättningen på parkeringsplatserna bör det finnas tidsreglering och parkeringsavgifter. Tidsreglering finns i nuläget för centumparkeringen.

Rekommenderad reglering för handelsparkering:

- Gratis 2 timmar i p-hus, därefter avgift 10–20 kr/timme. Registrera kontokort vid inpassage, om man har stått längre än 2 h dras en avgift vid utpassage.
- Avgift är enklare i parkeringshus men kan även fungera på markparkering.
- Kvitto över 200 kr från mataffären kan lösas in mot p-biljett.
- Visa p-biljett i kassan på mataffären och få avgiften avdragen.

Planförslaget föreslår ett parkeringshus med bostäder ovanpå och möjlighet för handel i bottenvåning [PHB], för denna byggnad föreslås parkering i plan -1 till 1 och därefter bostäder från våning två och uppåt. Markparkering kommer finnas kvar bakom ”posthuset” och delvis på den befintliga centumparkeringen. Totalt finns det ca 600 parkeringsplatser planområdet varav ca 190 är för boende. Intill planområdet äger Grosvenor en fastighet som idag används som parkering för centrum. Där tillkommer ytterligare ca 30 platser som kan nyttjas för boende och besökande.

2.6 Tekniska frågor

2.6.1 Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp, inom planområdet finns ett utbyggt nät för vatten och avlopp.

Planförslag:

Kommunens va-avdelningen jobbar idag med projektering av både va- och dagvattenledningar för att försörja alla etapper inom Bålsta centrum. Förslagsvis kommer ledningen i Stockholmsvägen att byggas ut och en huvudledning ska gå längs centrumstråket. Kommunen är huvudman för VA-nätet fram till för varje fastighet upprättad förbindelsepunkt (servisavsättning). Kommunen anvisar anslutningspunkt för respektive fastighet och avgifter följer kommunens taxa. Exploatörerna bygger ut VA inom kvartersmark från anvisad anslutningspunkt (tomtgräns) samt ansvarar för teknisk samordning med VA-avdelningen, Håbo kommun.

2.6.2 Dagvatten

Planområdet lutar i sydvästlig riktning och avskärmas topografiskt av omgivande gator, större delen av planområdet är idag hårdgjort och regn- och smältvatten rinner främst av på ytan som dagvatten och endast en begränsad del infiltreras i marken. Allt dagvatten inom

planområdet rinner idag i sydvästlig riktning förutom en mindre del som rinner ner i gång- och cykeltunneln som leder till pendeltågsstationen. Avrinningen på ytan och i ledningarna mynnar ut i diket vid Gröna dalen. Vattnet i diket leds idag direkt till recipienten Mälaren, utan vidare fördröjning eller rening.

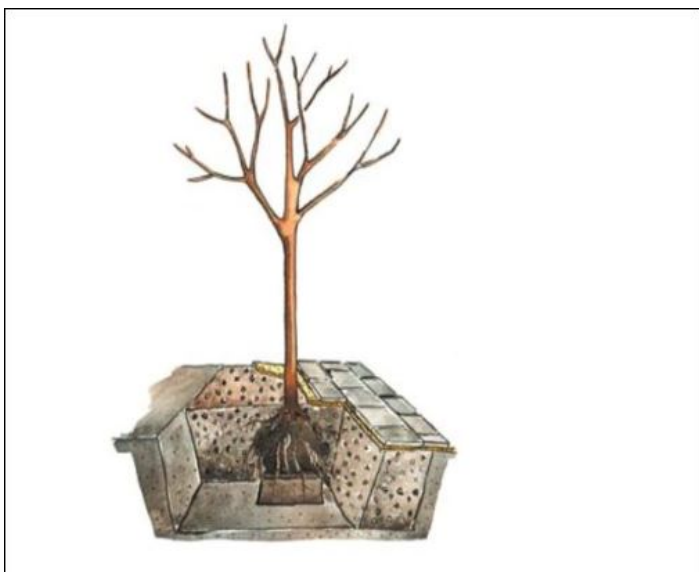
Planförslag:

För att säkerställa att flödet inte ökar från planområdet till följd av exploateringen och med hänsyn till klimatpåverkan föreslås åtgärder. Föreslagna åtgärder renar även dagvattnet, vilket ökar möjligheten att uppnå recipientens miljö kvalitetsnormer.

För att förbättra fördröjning och rening av dagvatten i hela tätorten och samtidigt skapa nya ekosystemtjänster planläggs nu en större dagvattenanläggning i Gröna dalen som ska hantera, rena och fördröja allt dagvatten från tätorten innan de når Mälaren. Dessa förslag har sin grund i Idé- och gestaltungsprogrammet för Bålsta Centrum och föreslås främst i det planerade Gröna stråk som ska leda dagvattnet från Centrum och ner till Gröna dalen och Mälaren.

Gång- och cykelstråken längs det Gröna stråket och på torget söder om den större centrumbyggnaden kommer vara hårdgjorda och därför bör den magasinierande volymen placeras under mark. Då är skelettjordar en lämplig dagvattenlösning som renar och fördröjer dagvatten i makadamfyllda gropar med en volym på ca 15 m³ per träd och ett djup på ca 0,75 m, se Figur 14. För att säkerställa att träden får den mängd vatten de behöver och att skelettjordarnas fördröjande volym utnyttjas måste höjdsättningen anpassas så att dagvattnet leds till träden. Genom att anlägga en dräneringsledning i botten av trädgropen säkerställer man även att rötterna får tillräcklig syretillförsel då vattnet inte blir stillastående i gropen. De hårdgjorda ytorna längs ”Gröna stråket” och torget avvattnas till rännor som fungerar som ytliga ledningar och som leder vattnet till trädgroparna.

Nedsänkta växtbäddar är lämpliga dagvattenlösningar att anlägga inom parkeringsområden dit gatudagvatten kan ledas för att infiltreras, fördröjas och renas. Om växtbädden är nedsänkt i förhållande till omkringliggande hårdgjord yta kan detta utrymme även fungera som en översvämningssyta vid häftigare regn. Från växtbädden kopplas en bräddledning som ansluts till det befintliga dagvattensystemet, dit dagvattnet bräddar vid häftig nederbörd.



Figur 14. Dagvattenlösning, Cowi 2018.

En dagvattenledning går idag mellan centrumbyggnaden och Fridegårdsgymnasiet, över det mindre torget. Denna kommer att ersättas av en dagvattenledning längs Centrumsstråket.

2.6.3 Markavvattning

Planområdet berörs inte av något markavvattningsföretag.

2.6.4 Översvämningsrisk

Planområdet lutar i sydvästlig riktning, lågpunktskartering visar dock att det finns lokala lågpunkter inom området där vatten samlas. Detta är främst i gång- och cykeltunneln under Stockholmsvägen. Inom arbetet med detaljplanen för Bålsta centrum etapp 1 planeras det att bygga igen befintlig tunnel och istället låta människor passera från resecentrum, över Stockholmsvägen och ner längs det Gröna stråket. Därmed kommer ytvattnet istället rinna i sydvästlig riktning längs Gröna stråket. Övrig höjdsättning inom planområdet förblir oförändrat efter exploateringen.

2.6.5 EI-, tele- och datanät

Eon svarar för elförsörjningen av planområdet. Telia (Skanova) svarar för telenätet. Inom planområdet har Eon en större nätstation som kommer att flyttas något och kommer byggas in i centrumbyggnaden [e2]. Restauranger och bostäder får inte placeras närmre än 4 meter ifrån stationens väggar och tak. Även Lyssna- och njut har ledningar inom planområdet.

Planförslag:

I den mån den är möjligt ska ledningar bevaras i befintlig placering. Där så inte är möjligt kommer dessa flyttas och ersättas inom allmän platsmark. Skulle ledningsflytt krävas bekostas det av initiativtagare (byggherre) till flytt.

2.6.6 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.

2.6.7 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. Plats för hämtning av avfall bör så långt som det är möjligt vara gemensam och placeras strategiskt., hämtningsfordon ska inte vika av från gatan utan ska hämta avfall med angöring direkt vid gatan. Handelsverksamheterna ansvarar för sin egna avfallshantering.

Det ska finnas plats för följande fraktioner

- Matavfall
- Restavfall
- Returpapper t.ex. tidningar
- Pappersförpackningar
- Metallförpackningar
- Ofärgade glasförpackningar
- Färgade glasförpackningar
- Plastförpackningar

2.7 Störningar, hälsa och säkerhet

2.7.1 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.

Planförslag:

Det finns inga gjorda mätningar i direkt anslutning till planområdet, men med tanke på områdets geologiska förutsättningar ska radonundersökning utföras senast innan bygglov.

2.7.2 Förorenad mark

På delar av marken har det tidigare bedrivits verksamheter i form av handelsträdgårdar. I juli 2017 utförde ÅF en förenklad översiktlig miljöteknisk markundersökning i ett större område kring Bålsta centrum. För etapp 6 berörde utredningen endast någon enstaka provpunkt och denna togs i jord, inga provtagningar tog på parkering eller annan hårdgjord yta. Denna utredning täckte inte hela området och av den anledningen har det inom etapp 6 tagit fram en uppdaterad miljöteknisk undersökning. Den miljötekniska markundersökningen utfördes av DGE mark och miljö under april 2018. Provtagningen utfördes genom skruvborrning i sammanlagt 20 provpunkter enligt provtagning planen som tagits fram för undersökningsområdet. Jordprovtagningen utfördes ner till ett djup av 0,5 meter under fyllnadsmassorna. I fem av de 20 provtagningarna påträffades halter av ämnen över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM (känslig markanvändning). Överstigande halter berör ämnena arsenik, bly och kalifatet.

En ytterligare komplettering utfördes av Bjerking AB i november 2018, denna inom det utökade planområdet bakom Eneby 1:416. Denna visade inga punkter där riktvärden för KM överskreds.

Planförslag:

De provpunkter som överskred naturvårdsverkets generella riktvärden ska avgränsas och åtgärdas. En åtgärdsplan ska lämnas in för granskning i god tid innan åtgärder får påbörjas. Om bedömning görs att en förorening inte behöver åtgärdas ska detta kunna backas upp med stöd av data i en riskvärdering.

2.7.3 Buller och vibrationer

Boende i Novilla har lämnat synpunkter på att de störs av det lågfrekvent buller från lastbilar som står med motorn igång under lossning och lastning vid centrumverksamhetens varumottag, och att detta ofta sker tidiga morgnar. Under hösten utförde Structor en störningsmätning från ett anta lägenheter i Novilla. Antalet bilar som står vid lastkajerna varierar och kan i perioder uppgå till 3–4 st. Dessa bidrar till störning i de fall de har kylaggregat, när de backar samt i de fall de går på tomgång. De boende störs dessutom vid tömning av matavfallscontainer vilket sker ca 1 dag i veckan. Folkhälsomyndighetens allmänna råd, gäller för bedömning av buller i bostäder. För bostäder (både permanentbostäder och fritidshus) gäller de allmänna rådets riktvärden i bostadsrum (rum för sömn och vila, rum för daglig samvaro och matrum som används som sovrum).

Maximalt ljud	L_{AFmax}^1	45 dB
Ekvivalent ljud	L_{AeqT}^2	30 dB
Ljud med hörbara tonkomponenter	L_{AeqT}^2	25 dB
Ljud från musikanläggningar	L_{AeqT}^2	25 dB

1 Den högsta A-vägda ljudnivån.
2 Den A-vägda ekvivalenta ljudnivån under en viss period (T).

Högsta ekvivalenta kontinuerliga ljudtrycksnivå i bostadsrum från ljudkällor inomhus och utomhus (utom från trafik)									
Tersband, Hz	31,5	40	50	63	80	100	125	160	200
Riktvärde	56	49	43	42	40	38	36	34	32
L_{eq} , (dB)									

Figur 15

För bedömning av buller utomhus från verksamheter till bostäder gäller naturvårdsverkets riktvärden.

Områdesanvändning	Ekvivalent ljudnivå i dBA			Högsta ljudnivå i dBA
	Dag kl 06-18	Kväll kl 18-22 samt lör- sön- och helgdag kl 06-18	Natt kl 22-06	Momentana ljud nattetid kl 22-06
Bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler ^{a)}	50	45	40	55

a) Riktvärdet tillämpas då skolor, förskolor och vårdlokaler används

Figur 16

Planförslag:

Mätresultaten från Structors störningsmätning visar att riktvärdet inomhus klaras om man kollar på ett helt dygn. Det bedöms dock finnas risk att riktvärdet inomhus överskrids under kortare perioder eftersom riktvärdet inomhus gäller ljudnivån under en viss period då verksamheten är igång. Beräkningarna visar att fasaden kan utsättas för ljudnivåer upp mot 67 dBA om en lastbil med ett kylaggregat igång backar vid lastintaget. Med den uppmätta fasadisoleringen ger detta en ljudnivå inomhus på 33 dBA. Då en lastbil utan kylaggregat backar, eller då en lastbil står still med kylaggregatet igång klaras riktvärdet inomhus. Detta innebär att riktvärdena inomhus periodvis under dygnet kan överskridas med ca 3 dBA. Vid hög belastning kan riktvärdet överskridas ytterligare.

Möjliga åtgärder för att sänka ljudnivån inomhus är att byta fönster och balkongdörr till produkter med bättre ljudisolering men då matbutiken, som främst är den verksamhet som alstrar större fordon med kylaggregat, flyttar så bedöms inga åtgärder krävas i dagsläget.

2.7.4 Luftkvalitet

Områdets utbyggnad kommer att ha en marginell påverkan på luftkvaliteten i närområdet. Bålstas luftkvalité är god och även om planförslaget möjliggör för tillkommande trafik så har planförslaget närheten till resecentrum och kollektivtrafik vilket gör det lättare att välja bort bil.

2.7.5 Farligt gods

På vägarna runt planområdet får inte transporter med farligt gods framföras.

2.7.6 Brand

Brandskyddslaget har, på uppdrag utav Grosvenor, tagit fram en övergripande redogörelse över framtida förutsättningar avseende brand- och utrymningssäkerhet samt räddningstjänstens insatsmöjligheter inom aktuellt planområde.

Enligt BBR ska byggnader delas in i byggnadsklasser (Br0-Br3) utifrån sitt skyddsbehov.

Detta utgör ytterligare en parameter som påverkar nivån på brandskyddet i en byggnad.

Byggnader som teoretiskt kan innehålla mer än 1000 personer eller byggnader över 16 våningar ska dimensioneras enligt byggnadsklass Br-0. Byggnader som har mellan 3–16 våningsplan ska dimensioneras enligt byggnadsklass Br-1.

Br0 – Byggnader med mycket stort skyddsbehov

Br1 – Byggnader med stort skyddsbehov

Lokaler där personer vistas mer än tillfälligt ska generellt utformas med tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Om lokalen omfattar fler än ett plan ska minst en utrymningsväg finnas tillgänglig från varje plan. Antalet utrymningsvägar som behövs för en lokal och placeringen av dessa påverkas huvudsakligen av antalet personer och maximalt tillåtet gångavstånd inom lokalen. Detta behöver utredas i detalj för respektive lokal.

Utrymning förutsätts generellt kunna ske utan räddningstjänstens medverkan, men från byggnader innehållande bostäder tillåter gällande regelverk dock att en av utrymningsvägarna kan utgöras av räddningstjänstens medverkan. Detta accepteras endast under förutsättning att samtliga utrymnen i byggnaden är åtkomliga av räddningstjänstens stegutrustning och att räddningstjänsten har tillräcklig snabb insatstid och tillräcklig förmåga.

Räddningstjänstens höjdfordon kan användas upp till högst 23 meter över marknivån (mätt till öppningens underkant). Bärbara stegar kan användas upp till högst 11 meter. Om räddningstjänstens stegutrustning inte når samtliga utrymnen i byggnaden behöver trapphus utföras så att de uppfyller krav för trapphus Tr2. Trapphus Tr2 ska utformas med avskiljande konstruktion så att brand- och brandgasspridning till trapphuset begränsas.

Byggnader ska vara åtkomliga för räddningsinsatser. Om gatunätet eller motsvarande inte ger åtkomlighet ska särskild räddningsväg anordnas som ger god framkomlighet. Räddningsväg ska vara skyltad och ha uppställningsplatser för erforderliga fordon.

Byggnaderna ska utföras så att det finns tillgång till minst en tillträdesväg för invändiga räddningsinsatser på varje plan. Tillträdesväg kan utgöras av utrymningsväg. Om räddningstjänsten inte kan förväntas nå yttertaget med egen utrustning ska en brandtekniskt avskild invändig tillträdesväg ordnas. Invändig tillträdesväg ska avskiljas från vind enligt kraven för avskiljande konstruktion.

2.7.7 Flyghindersanalys

Planen skapar möjlighet för en högre byggnad som bygger ca 50 m över marken det innebär att en flyghinderanalys ska genomföras. Denna ska vara genomförd innan detaljplanen vinner laga kraft.

2.7.8 Barnkonventionen

Barnkonventionen gör gällande att alla barn har samma rättigheter och lika värde samt att barnens bästa ska uppmärksammas. Barn och ungas perspektiv ska vara en naturlig del i samhällsbyggandet och barn ska ges möjlighet till inflytande i planeringen av den fysiska miljön. Hur inflytandet görs möjligt varierar beroende av markområde och tänkt innehåll i

planen, där barnperspektivet ibland bör få särskilt fokus.

Planförslaget kan bidra till förbättringar av barn och ungas förutsättningar att säkert och tryggt ta sig längs stråk, tex mellan målpunkter norr och söder om Stockholmsvägen.

Tillgängligheten till kollektivtrafik har goda förutsättningar att öka.

Även om mark som innan planens genomförande kan användas som lekställen eller mötesplatser försvinner bedöms planen kunna erbjuda nya miljöer, offentliga rum och gårdar som ger goda förutsättningar för barn och ungas lek och rekreation. I anslutning till planområdet finns naturområden och fria ytor som kan utgöra naturliga lek- och rekreationsområden. Tillgängligheten till både naturliga och anlagda platser för lek och utomhusaktiviteter har goda förutsättningar att öka.

2.7.9 Trygghet

Belysningen runt centrum ska bidra till trygghet och trivsel i området. Stråk, aktivitetsgård, innergårdar, cykelvägar och parker är särskilt viktigt att belysa. Genom centrum är det viktigt att skapa goda siktlinjer för att öka orienterbarheten för att undvika baksidor och otrygga platser. Det förekommer punkter där biltrafik korsar gång- och cykelvägar. Det är särskilt viktigt att dessa korsningspunkter utförs som upphöjda eller med andra fartdämpande åtgärder. Närheten till kollektivtrafik, service och bostäder kan också främja tryggheten genom att utemiljön används under olika delar av dygnet. Med en väl planerad ljusmiljö lockas människor att vistas utomhus även när mörkret lagt sig över staden.

3. GENOMFÖRANDE

En genomförande beskrivning ska redovisa de ekonomiska, tekniska, fastighetsrättsliga och organisatoriska åtgärder som behövs för att åstadkomma och genomföra detaljplanen på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. En genomförandebeskrivning har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt. Det kan till exempel handla om ansvarsfördelningen mellan kommun och exploatör samt övriga inblandade i detaljplanens genomförande. Det ska även framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar.

3.1 Organisatoriska åtgärder

3.1.1 Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan och bygglagen (2010:900).

3.1.2 Preliminär tidsplan

Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras.

Samråd 1: a kvartalet 2019

Granskning 3: e kvartalet 2019

Antagande 1: a kvartalet 2020

3.1.3 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/huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap för allmän plats, det innebär att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet. Kommunen är också huvudman för VA-nätet inom planområdet fram till för varje fastighet upprättad förbindelsepunkt (servisavsättning).

Kommunen kommer att utföra en del arbeten som bekostas av byggherren, Gerp Bålsta Centrum AB (Grosvenor), vilket beskrivs närmare i ett planavtal mellan Gerp Bålsta Centrum AB och Håbo kommun, upprättad 2018-02-08.

Gerp Bålsta Centrum AB ansvarar för all utbyggnad inom den mark de äger samt ska förvärva och som ej är allmän platsmark. Eventuella framtida byggherrar ansvarar för all utbyggnad inom sin tänkta fastighet.

Gerp Bålsta Centrum AB ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten inom den kvartersmark de äger och ska förvärva, samt eventuella ombyggnadsåtgärder på angränsande ytor till följd av genomförandet av detaljplanen. Byggherren förutsätts utföra och bekosta alla nödvändiga åtgärder inom deras områden för att klara uppställda krav på dagvattenhantering enligt kommunens dagvattenpolicy och den utförda dagvattenutredningen.

E-on ansvarar för utbyggnad av elnät och eventuell fjärrvärme.

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

En fördelning av kostnader för projektering och utbyggnad av det Gröna stråket ska, för berörda byggherrar och Håbo kommun, regleras vid genomförandavtal. Kostnaderna handlar bland annat om anläggande utav torg och gång- och cykelväg.

3.3 Avtal

3.3.1 Befintliga avtal

Ett planavtal tecknades för att fastställa fördelning av ansvar för arbete och kostnader mellan parterna i samband med upprättande av detaljplan. Planavtalet reglerar bland annat att byggherren ersätter kommunen för samtliga arbetskostnader och utgifter för upprättande av detaljplan. Planavgift kommer därför ej att tas ut i samband med bygglov.

3.3.2 Blivande avtal

Genomförandavtal

Ett genomförandavtal mellan kommunen och Gerp Bålsta Centrum AB ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Genomförandavtalet ska träffas mellan parterna innan planen går till beslut för antagande.

Avtalet kommer bland annat reglera att byggherren upplåter den allmänna platsen för ett marknadsmässigt pris till kommunen samt att servitut och ledningsrätter för allmänna anläggningar ska upplåtas utan ersättning till kommunen. I avtalet regleras även att Gerp Bålsta Centrum AB medfinansierar, genom ett exploateringsbidrag, de åtgärder som ska vidtas för utförande av allmänna anläggningar samt att kvartersmark som ska överlåtas från Håbo kommun till Gerp Bålsta Centrum AB överlåts genom ett marknadsmässigt pris.

Genomförandavtalet ska bland annat innehålla:

- Tidplan för utbyggnad av området
- Genomförandekrav vid entreprenadarbeten inom området
- Utförande av allmänna anläggningar
- Marköverlåtelse
- Finansiering av lantmäteriförrättningar
- Erläggande av avgifter
- Finansiering av allmänna kostnader inklusive marklösenkostnader
- Eventuell flytt av ledningar
- Dagvattenfrågor
- Gestaltning och utförande av föreslagen byggnation

- Finansiering och utförande för del av det Gröna stråket

3.4 Fastighetsrättsliga åtgärder

3.4.1 Fastighetsbildning

De markområden som ägs av privatägda fastigheter och som enligt detaljplanen utgör allmän plats innebär justering av fastighetsgränser och ska överföras till lämplig kommunägd fastighet genom fastighetsreglering. Kommunal fastighet ska även avstyckas för att bilda ny fastighet planlagd som kvartersmark, som förvärvas av byggherre. Samtliga marköverlåtelse och avstyckningar ska ske så snart detaljplanen för planområdet antagits och vunnit laga kraft. Håbo kommun ansöker om lantmäteriförrättningar för fastighetsreglering och avstyckning, Gerp Bålsta Centrum AB biträder ansökan.

Ansvar för att ansöka och bekosta behövliga lantmäteriförrättningar med marköverföringar och avstyckningar hanteras i genomförandet av denna detaljplan, samt genom ett exploateringsavtal mellan kommunen och Gerp Bålsta Centrum AB, för markområden som idag ägs av kommunen och som ska överlåtas till Gerp Bålsta Centrum AB, likadant i motsatt riktning. För markanvisade markområden kommer detta hanteras i samband med exploateringsavtal, köpekontrakt och överenskommelser om fastighetsreglering för respektive anbudsområde.

För markområden som behöver avstyckas från kommunalt ägda fastigheterna Väppeby 7:218 och Bålsta 1:614 kommer Gerp Bålsta Centrum AB att bekosta behövliga lantmäteriförrättningar enligt kommande ansökan om lantmäteriförrättning och exploateringsavtal. De nybildade fastigheterna förvärvas av Gerp Bålsta Centrum AB. Köpeavtal kommer att behöva upprättas mellan parterna, som bifogas till lantmäteriförrättningarna. Ändamålet med avstyckningarna är enligt detaljplanen bostäder, parkering och handel.

Håbo kommun överlåter delar av fastigheten Väppeby 7:218 samt delar av Bålsta 1:614 till Gerp Bålsta Centrum AB, ägare till fastigheten Eneby 1:416. Ändamålet med marköverföringarna är enligt detaljplan centrumbebyggelse, bostäder, handel och parkering. Se figur 17-18.

Gerp Bålsta Centrum AB överlåter del av fastigheten Eneby 1:416 till Håbo kommun, ägare av fastigheterna Väppeby 7:218 och Bålsta 1:614. Ändamålet med marköverföringen är gatumark för allmän plats. Se figur 17-18.

För samtliga marköverföringar behöver överenskommelse om fastighetsreglering att upprättas som bifogas till lantmäteriförrättningen. Överenskommelsen kommer huvudsakligen att reglera marköverföringen, ersättning av markområdet, tillträde och ansökan om samt kostnader för behövlig lantmäteriförrättning.

Varje kvarter inom kvartersmark kan indelas i flera fastigheter. Kvarteren med handel, bostäder och parkering kan delas upp i flera fastigheter. Om behov finns kan även

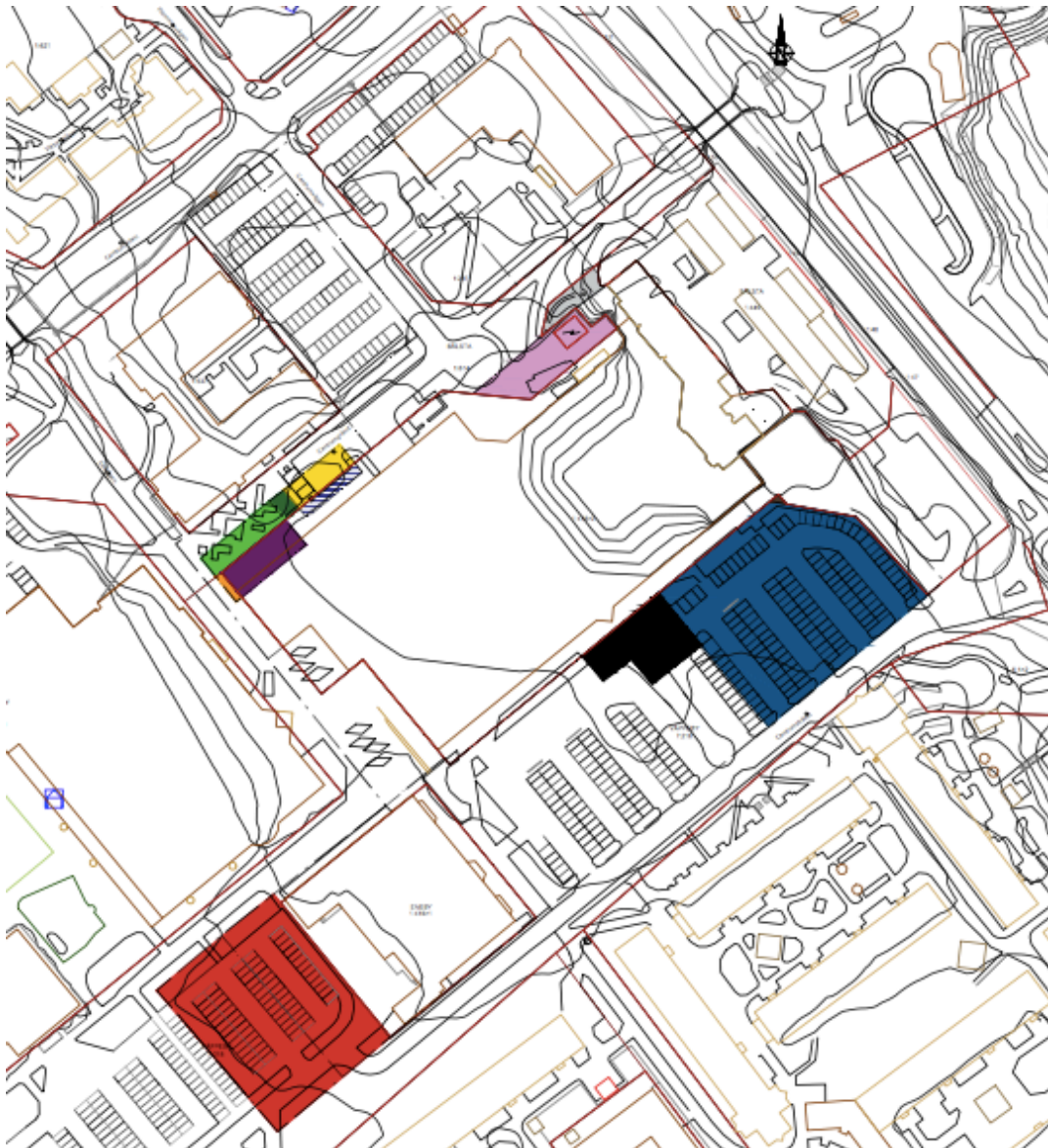
tre-dimensionella fastigheter eller 3D urholkningar bildas. För kvarter med flera ändamål i olika plan kan de omfatta parkeringsfunktionen och/eller handelsområdet inom byggnaderna.

Inom kvartersmarken är byggherren själv ansvarig för att ansöka och bekosta lantmäteriförrättningar.

Övrig fastighetsbildning får ske när framtida byggherrar och verksamheter är kända.

Avstår mark	Erhåller mark	Areal (ca)	Figurfärg
Väppeby 7:218	Eneby 1:416	3100 kvm	Röd
Bålsta 1:614	Eneby 1:416	550 kvm	Rosa
Väppeby 7:218	Styckningslott A	3700 kvm	Blå
Bålsta 1:614	Styckningslott B	245 kvm	Grön
Väppeby 7:218	Styckningslott B	25 kvm	Orange
Bålsta 1:614	Styckningslott C	195kvm	Gul
Eneby 1:416	Styckningslott B	300 kvm	Lila
Eneby 1:416	Styckningslott C	95 kvm	Skraffering
Väppeby 7:218	Eneby 1:416	8 kvm	Brun
Väppeby 7:218	Eneby 1:416	600 kvm	Svart
Eneby 1:416	Bålsta 1:614	160 kvm	Grå
Bålsta 1:614	Eneby 1:416	50 kvm	Mörkgrön

Figur 17 Tabell över ungefärlig marköverlåtelse.



Figur 18. Marköverföringskarta

3.4.2 Blivande gemensamhetsanläggning

Inom kvartersmarken kommer det att finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Anläggningar av gemensam betydelse och nytta, såsom kvartersgator, parkeringsgarage och bostadsgård kan förrättas som gemensamhetsanläggningar enligt Anläggningslagen (AL).

Det är troligt att gemensamhetsanläggningar kommer att behöva bildas inom kvartersmarken. Det är bland annat beroende av hur byggnationen inom respektive kvarter utformas och hur ägandet fördelas och vilken förvaltningsform olika byggnader kommer att få. Gemensamma funktioner i bottenvåning med parkering, förråd och liknande kan komma att bilda gemensamhetsanläggningar. Det kan också gälla fördröjningsmagasin för dagvatten om dessa betjänar flera fastigheter. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna sker antingen genom delägarförvaltning eller genom samfällighet.

Byggherren är själv ansvarig för att ansöka och bekosta anläggningsförrättningar för att bilda gemensamhetsanläggningar inom kvartersmarken.

3.4.3 Blivande ledningsrätt

Eon har en befintlig transformatorstation inom planområdet som ska flyttas till [e2] -området på plankartan, nätstationen kommer att byggas in i centrumbyggnaden. Ledningsrätt behöver bildas på området. Då detaljplanen kräver att nätstationen flyttas så är det initiativtagaren till exploateringen som ansöker och bekostar lantmäteriförrättning, Håbo kommun biträder ansökan.

3.4.4 Befintliga rättigheter

Gemensamhetsanläggningen Eneby ga:4 med parkeringsändamål är belägen på planlagd kvartersmark för parkering. Rättighetsytan sträcker sig över planlagd kvartersmark där byggnader ska uppföras. Gemensamhetsanläggningen behöver ändra rättighetsområde och omprövas genom en lantmäteriförrättning. Då det inte finns ett behov av att ha kvar gemensamhetsanläggningen behöver den upphävas i sin helhet genom en lantmäteriförrättning.

Det finns ett utrymmesservitut (akt: 03–93:294.1) till förmån för Eneby ga:4 som behöver ändras.

Det finns ett officialservitut för vägändamål som är till förmån för Eneby 1:445 (akt: 0305–09/12.3), rättighetsområdet behöver eventuellt ändras.

Officialservitut för väg (akt: 03–94:102.1), rättighetsområdet behöver eventuellt ändras.

Vattenfall Eldistribution AB har ett avtalsservitut inom planområdet som eventuellt behöver hanteras, vidare utredning behövs.

Det finns olokaliserade rättigheter för ledningsändamål inom planområdet som eventuellt berörs, som behöver hanteras samt utredas vidare.

Det finns befintliga ledningar med olika ledningshavare inom planområdet, som vid ett genomförande av detaljplanen hamnar inom kvartersmark. Ledningarna ska i möjligaste mån flyttas ut till ytor på allmän plats. Kostnad för flytt av ledningar bekostas av initiativtagare till flytt, i det här fallet Gerp Bålsta Centrum AB.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt. Kostnad för flytt av ledningar bekostas av initiativtagare till flytt, i det här fallet Gerp Bålsta Centrum AB.

Ansvar för att ansöka om och bekosta behövliga lantmäteriförrättningar för att ändra och upphäva ovanstående officialservitut för genomförandet av denna detaljplan hanteras i

kommande genomförandeavtal mellan Håbo kommun och Gerp Bålsta Centrum AB samt i kommande genomförandeavtal för den mark som kommunen har markanvisat till byggherrar.

3.4.5 Markägoförhållanden

Tabell över berörda fastigheter inom planområdet

Fastigheter	Ägare
Bålsta 1:614	Håbo kommun, lagfaren ägare
Väppeby 7:218	Håbo kommun, lagfaren ägare
Eneby 1:416	Gerp Bålsta Centrum AB, lagfaren ägare
Eneby 1:445	Bostadsrättsföreningen Novilla, lagfaren ägare

3.5 Ekonomiska frågor

3.5.3 Kostnader för fastighetsbildning

Gerp Bålsta Centrum AB bekostar den fastighetsbildning som krävs för genomförandet av marköverlåtelsen till sitt kvarter. Kostnader för fastighetsbildning regleras i exploateringsavtal, köpeavtal och tillhörande överenskommelser.

Samtliga kostnader för lagfart erläggs av Gerp Bålsta Centrum AB.

Kommande byggherrar inom resterande kvartersmark ansvarar på samma sätt för förrättningskostnader.

3.5.4 Anslutningsavgifter

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

Fastigheter som ansluts till EONs fjärrvärmenät betalar anslutningsavgift enligt gällande taxa. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

Fastigheter som ansluts till EONs energinät betalar anslutningsavgift enligt gällande taxa. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

3.5.5 Plan- och bygglovsavgifter

Gerp Bålsta Centrum AB ersätter kommunen för samtliga arbetskostnader och utgifter för upprättande av detaljplan. Planavgift kommer därför ej att tas ut i samband med bygglov. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

3.5.6 Kostnader för utbyggnad av allmänna platser och allmänna anläggningar

Gerp Bålsta Centrum AB bekostar utbyggnad av allmänna platser och allmänna anläggningar enligt villkor som regleras i exploateringsavtalet.

3.6 Tekniska åtgärder

3.6.3 VA och dagvatten

Utbyggnad av VA- och dagvattenanläggningar, el och fjärrvärme ska ske i samråd mellan Gerp Bålsta Centrum AB, Eon och Håbo kommun. Samtliga fastigheter ska anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet. VA-huvudmannen anvisar anslutningspunkt för respektive fastighet och avgifter följer kommunens taxa. Exploatörerna bygger ut VA inom kvartersmark från anvisad anslutningspunkt (tomtgräns) samt ansvarar för teknisk samordning med VA-avdelningen, Håbo kommun.

Markområde som avses för Gerp Bålsta Centrum AB kommer att hantera dagvattnet för det tillkommande området inom den egna ombildade fastigheten enligt den framtagna dagvattenutredningen samt kommunens dagvattenpolicy. Kommande byggherrar inom planområdet hanterar dagvatten inom respektive fastighet.

3.6.4 Utfart

Styckninglotten A (se markregleringskarta) för parkeringsgaraget in- och utfart för kvarteret sydöst om planområdet blir mot lokalgatan, Centrumstråket.

Centrumbebyggelsen centralt i planområdet kommer att ha sin in-och utfart ut genom parkeringsytan på markplan.

Styckningslotterna B och C (se markregleringskarta) för höghuset och bostadshuset nordväst om planområdet kommer att ha parkering i parkeringsgaraget, därmed har de ingen direkt utfart till bebyggelserna. Möjlighet kommer dock att finnas för av- och pålastning vid bostadsbyggnaderna, in-och utfart för av- och pålastning kommer att ske via torgytan samt parkering för människor med funktionsvariationer.

Befintlig bostad för Novilla på fastigheten Eneby 1:445 har utfart genom fastigheten Eneby 1:416, där rätten säkras genom ett befintligt servitut för utfart.

Handel och bostadskvarteret sydväst om planområdet ska ha utfart till lokalgatan, Centrumstråket.

Utfart för kvarter med centrumbebyggelse i anslutning till kommunhuset har utfart mot Centrumleden.

3.6.5 Sophantering

För planområdet gäller att utrymmen och kärl ska dimensioneras för en hållbar avfallshantering. Kärlstorlekar och hämtningsintervall ska anpassas till antalet boende och framtida förändringar. Plats för hämtning av avfall bör så långt som det är möjligt vara gemensam och placeras strategiskt., hämtningsfordon ska inte vika av från gatan utan ska hämta avfall med angöring direkt vid gatan. Handelsverksamheterna ansvarar för sin egna avfallshantering.

Eventuella behövliga rättigheter kommer att utredas i samband med att placering av uppsamlingsplats och hämtplats för varje kvarter har identifierats. Detta kommer att ske under det fortsatta planarbetet.

3.7 Tekniska utredningar

Utredningar som genomfördes under planprocessen:

- En geoteknisk utredning, Bjerking 2018
- Dagvattenutredning, Cowi 2018
- Miljöteknisk markundersökning, föroreningar undersöktes, DGE/Bjerking 2018
- Brandutredning, Brandskyddslaget 2018
- Störningsmätning, Structor 2018
- Solstudie, Wak arkitekter 2018
- Mindre trafikutredning för infarter, Niras 2018

Eventuella kompletterande tekniska undersökningar skall ombesörjas och bekostas av byggherren.

4. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG

4.1 Behovsbedömning

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. En behovsbedömning syftar till att bedöma om det finns behov av att en detaljplan ska miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. En behovsbedömning av detaljplanen har gjorts.

Behovsbedömningen med ställningstagande har skickats till länsstyrelsen för samråd. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planen inte kan bedömas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunens ställningstagande efter detta samråd är att planen inte bedöms medföra betydande påverkan på miljön med följande motivering:

Detaljplanen berör inte något natura 2000-område och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan utifrån MKB-förordningens första, tredje bilaga eller 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 betydande påverkan på miljön.

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

Eftersom detaljplanen inte anses medföra betydande miljöpåverkan upprättas ingen miljökonsekvensbeskrivning.

Bålsta januari 2019
Håbo kommun

Johan Hagland
Plan- och exploateringschef

Sarah Olsson
Planarkitekt, Norconsult AB

Gizem Yücel
Lantmätare, Torkel Öste fastighetskonsulter