



**HÅBO**  
KOMMUN

**STANDARDFÖRFARANDE**

**PBL 2010:900**

**DPL 446**

**ANTAGANDEHANDLING**

**LAGA KRAFT 2020-07-24**

Detaljplan för  
**del av Skokloster 2:80 m.fl.**  
Håbo kommun, Uppsala län

## **PLANBESKRIVNING**



*Aktuellt planområde markerat med röd streckad linje.*

## Detaljplaneprocessen

Planprocessen inleds med ett initiativ från kommunen, privatperson eller exploitör, 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. 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. Det är här i processen denna plan är nu. Efter att planen antagits löper en tre veckors provtid 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 av kommunstyrelsens arbetsutskott 2018-11-13.

I samband med beslut om uppdrag togs även beslut om att samråda förslag till detaljplan.

Beslut om granskning av föreslagen detaljplan togs 2020-03-16 av kommunstyrelsen.

## Preliminär tidplan

Samråd 3:e kvartalet 2019

Granskning 1:a kvartalet 2020

Antagande 2:a kvartalet 2020

## Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Undersökning

## Utredningar

- Trafikbullerutredning (Bjerking AB)
- Dagvattenutredning (Bjerking AB)
- Översvämning riskbedömning, kompletterande PM (Bjerking AB)

## **Medverkande**

Planhandlingarna har upprättats av Bjerking AB i samarbete med tjänstemän inom Håbo kommun. Utredningar som ligger till grund för detaljplaneförslaget har Bjerking AB tagit fram. Skisser och illustrationer har Bjerking AB tagit fram.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## 1. Innehåll

INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	4
<b>1. PLANBESKRIVNING.....</b>	<b>6</b>
1.1 Planens syfte och huvuddrag.....	6
1.2 Genomförandetid.....	8
1.3 Tidigare ställningstaganden.....	8
1.3.1 Kommunens vision – Vårt Håbo 2030.....	8
1.3.2 Bostadsförsörjningsprogram.....	9
1.3.3 Miljöstrategi.....	9
1.3.4 Översiktsplan.....	10
1.3.5 Gällande detalplaner.....	10
1.3.6 Kommunala beslut i övrigt.....	11
<b>2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG.....</b>	<b>11</b>
2.1 Bakgrund.....	11
2.2 Plandata.....	11
2.2.1 Planområde och angränsande områden.....	12
2.2.2 Riksintressen.....	13
2.2.3 Strandskydd.....	13
2.2.4 Fornlämningar.....	13
2.3 Natur.....	13
2.3.1 Mark och vegetation.....	13
2.3.2 Naturvärden.....	14
2.3.3 Geotekniska förhållanden.....	14
2.3.4 Risk för skred/höga vattenstånd.....	14
2.3.5 Grund- och ytvatten.....	15
2.3.6 Recipient.....	15
2.4 Bebyggelse.....	15
2.4.1 Placering och utformning.....	15
2.4.2 Arbetsplatser, övrig bebyggelse.....	17
2.4.3 Offentlig och kommersiell service.....	17
2.4.4 Stadsbild/landskapsbild.....	18
2.4.5 Mötesplatser.....	18
2.4.6 Angränsande bebyggelse.....	18
2.4.7 Tillgänglighet.....	19
2.4.8 Ljusförhållanden.....	19
2.5 Gatustruktur och trafik.....	19
2.5.1 Gator.....	19
2.5.2 Trafikflöden och prognos.....	21
2.5.3 Kollektivtrafik.....	21
2.6 Tekniska frågor.....	21
2.6.1 Vatten- och avlopp.....	21
2.6.2 Dagvatten.....	22
2.6.3 El-, tele- och datanät.....	24

2.6.4	Värme.....	24
2.6.5	Avfallshantering.....	24
2.7	<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i> .....	24
2.7.1	Radon.....	24
2.7.2	Förorenad mark.....	25
2.7.3	Buller och vibrationer.....	25
2.7.4	Luftkvalitet.....	27
2.7.5	Kraftledning.....	27
2.7.6	Farligt gods.....	27
2.7.7	Barnkonventionen.....	28
2.7.8	Trygghet.....	28
<b>3.</b>	<b>GENOMFÖRANDE.....</b>	<b>29</b>
3.1	<i>Organisatoriska åtgärder</i> .....	29
3.1.1	Planförfarande.....	29
3.1.2	Tidplan.....	29
3.1.2	Genomförandetid.....	29
3.2	<i>Ansvarsfördelningen</i> .....	29
3.2.1	Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	29
3.3	<i>Avtal</i> .....	30
3.3.1	Planavtal.....	30
3.3.2	Köpeavtal.....	30
3.4	<i>Fastighetsrättsliga frågor</i> .....	30
3.4.1	Markägoförhållanden.....	30
3.4.2	Rättigheter.....	30
3.4.3	Fastighetsbildning (och dess praktiska och ekonomiska konsekvenser).....	30
3.5	<i>Ekonomiska frågor</i> .....	31
3.5.1	Utbyggnad av allmänna platser och allmänna anläggningar.....	31
3.5.2	Kostnader fastighetsbildning.....	31
3.5.3	Anslutningsavgifter.....	31
3.5.4	Bygglovavgifter.....	31
3.6	<i>Tekniska frågor</i> .....	31
3.6.1	Tekniska utredningar.....	31
<b>4.</b>	<b>KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG.....</b>	<b>32</b>
4.1	<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan/miljöbedömning</i> .....	32
4.2	<i>Miljökonsekvenser</i> .....	32
4.3	<i>Sociala konsekvenser</i> .....	33
4.4	<i>Ekonomiska konsekvenser</i> .....	33

# 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 undersökningen.

## 1.1 Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse och centrumverksamhet (BC) i anslutning till Slottsskolan i Slottsskogen, Skokloster. Planförslaget gör det möjligt att uppföra byggnader i två våningar.

Det finns ett behov av en samlingspunkt i Slottsskogen där service kan etableras och platser för spontana möten kan tillskapas. Möjlighet till bostäder och lokaler för verksamheter samt närheten till skola och förskola skapar goda förutsättningar för en ny mötesplats i Slottsskogen.



Illustration över föreslagen bebyggelse, Bjerking

Detaljplaneförslaget har en flexibilitet för att kunna möjliggöra olika placeringar av bebyggelse inom planområdet. Detaljplanen medger bostäder samt centrumverksamhet inom hela planområdet vilket ger möjlighet för olika bebyggelseförslag. Placering av bebyggelse begränsas i stor utsträckning av befintliga ledningsstråk.

Avsikten i aktuellt bebyggelseförslag är att uppföra ett antal mindre flerbostadshus i den västra delen av planområdet. Centrumverksamhet föreslås i första hand inrymmas i separata byggnader i planområdets östra del. Detta kan komma att förändras utifrån behov och vilka verksamheter som vill etablera sig på platsen.



*Flyperspektivbild, sett från söder, över hur den nya bebyggelsen kan komma uppföras inom aktuellt planområde, Bjerking.*

Exploatören avser att uppföra flerbostadshus i två våningar med utvändiga loftgångar på ena sidan och balkonger på den andra sidan. Bostadsbebyggelsen föreslås grupperas runt en gemensam bostadsgård som öppnar upp sig mot det allmänna parkstråket intill planområdet. Planbestämmelsen  $f_1$  säkrar att uteplats ska anordnas på eller mot innergård.

I planområdets östra del föreslås i aktuellt bebyggelseförslag en mindre livsmedelsbutik uppföras i en våning och i en vinkelbyggnad till denna kan en mindre restaurang/pizzeria eller annan liknande verksamhet inrymmas. Entréeytor till dessa verksamheter kan utformas som mindre platsbildningar med torgliknande karaktär. Dessa ytor behöver även kunna fungera som inlastningsytor till butiksverksamheterna vissa tider på dygnet. Parkeringsplatser avses att anordnas i anslutning till bostäderna och verksamheterna för att säkra en god tillgänglighet.

Den nya detaljplanen inrymmer ett flertal olika ledningsområden som säkras med markreservat för allmänna underjordiska ledningar ( $u_1$ ).

En tydlig avgränsning mot skolområdet föreslås för att minska störningar från skolverksamheten för de boende i det nya kvarteret. En parkeringsyta inramad av buskar och träd avses anordnas och utgör då en tydlig gräns mot bostadsområdet. Detta medför att skolans nuvarande ingång till skolområdet kommer att behöva flyttas något västerut. Den nya entrén till skolan ansluter söderut mot det allmänna gång- och cykelstråk som går längs med Slottskogsleden. En ny möjlig anslutning för fotgängare på kvartersmark kan bli ett alternativt gångstråk från skolan till busshållplatsen.

För att säkra avstånd mellan bebyggelsen och fastighetsgräns, om fastigheten skulle komma att avstyckas i mindre enheter, så reglerar detaljplanen detta med bestämmelsen (p<sub>1</sub>), byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark för bostäder och centrumverksamhet.

## **1.2 Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 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 ställningstaganden**

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**

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

- Håbo kommun ska vara en *aktiv part av Mälardalsregionen*. Regionen växer och vi ska växa med den som en attraktiv plats i Mälardalen, en av Sveriges viktigaste regioner. Utbud, varor, tjänster, arbetsplatser, kultur och kompetens tillgängliggörs för kommunens invånare samtidigt som det som Håbo kommun erbjuder tillgängliggörs för regionen.
- Håbo kommun ska vara en *Mälarkommun nära naturen*. Tillgängligheten till vatten och naturliv är en viktig del i Håbo kommuns identitet och ett stort ansvar. Kommunen ska tillhandahålla både Mälar- och naturnära boendemiljöer utan att äventyra natur- och djurliv.
- Håbo kommun ska ta vara på huvudorten och *Bålsta ska vara en levande småstad* där många vill vistas och trivs. Bålsta ska vara en sammanhängande ort som är anpassad för alla människor i alla åldrar.
- Håbo kommun ska vara en *hållbar kommun* som skapar ett gott liv för alla. Kommunen ska ta ett stort ansvar för att kommande generationer ska ha samma, eller bättre, möjligheter att



förvalta och utveckla kommunens verksamheter. Tillväxten ska vara ekonomisk och ekologisk hållbar, vår planering ska gå mot att minska behovet av biltrafik och kommunen ska skapa en sammanhållen bebyggelse som inte tar nya naturområden i anspråk.

*Idag har Skokloster en diffus centrumbildning. Samhället behöver stärkas med mötespunkter med närhet till handel, kommunikation och skola. Området som Håbohus vill utveckla ligger i en naturlig knutpunkt och skulle kunna bli mötespunkten som saknas i närområdet.*

*I dagsläget finns få hyreslägenheter i Slottsskogen, som mestadels domineras av villabebyggelse. Det finns en efterfrågan på mindre lägenheter för ungdomar, äldre och ensamstående i området. Planområdets läge passar bra för denna typ av bebyggelse då det ligger centralt i Slottsskogen nära skola, förskola och kollektivtrafik.*

### **1.3.2 Bostadsförsörjningsprogram**

Håbo kommun antog i slutet av 2014 ett bostadsförsörjningsprogram för 2015–2018 med utblick mot 2030. Programmet ska vara ett verktyg för den långsiktiga och strategiska planeringen och utvecklingen av bostäder i kommunen. Det ska vara ledande för hur kommunen ska prioritera och utforma översiktsplaner, detaljplaneprogram, gestaltungsprogram och detaljplaner. Samtidigt beräknas regionen runt Mälaren att växa med cirka 650 000 personer fram till 2030. En stor utmaning för kommunerna blir att hålla jämna steg inom bostadsbyggandet då det råder stor brist på bostäder i kommunen, länet och Mälardalsregionen i stort. 2012 genomfördes en etnografisk studie som visar på att bostadssökande i Stockholmsområdet som söker hus eller lägenhet ofta söker sig längre ut på pendeltågslinjen. Många söker sig till Bålsta på grund av goda kommunikationer och attraktiva bostadspriser. Därmed är även Stockholms bostads- och invånarutveckling viktig att förhålla sig till.

*För att svara upp mot förväntningar och efterfrågan samt för att ta ansvar för utvecklingen av regionen, satsar Håbo kommun starkt på att ta fram byggbar bostadsmark.*

### **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. Inriktningen i Håbo är fokuserad till tre huvudområden:

- Att minska utsläppen från transportsektorn genom att stoppa ökningen av fossila utsläpp och giftiga metaller och då sträva efter att bli en fossilbränslefri kommun till och med 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.

För planering i detaljplaneskedet finns möjligheter att arbeta med lokalisering av bebyggelse och koppling mellan skilda transportslag för att minska beroendet av bil/fossilbränsle. Det är även i detta skede viktigt att de lokala förutsättningarna för vattenhantering kartläggs och hanteras, med starkt fokus på lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Vid planering är det även av vikt att naturmiljöer och grönska generellt vävs in i planer, så att planerad verksamhet drar nytta av befintliga förutsättningar. Samtidigt får planen inte äventyra värden, vare sig för den biologiska mångfalden eller för friluftsliv och rekreation.

### 1.3.4 Översiktsplan

#### Översiktsplan 2006

Enligt ÖP 2006 kan småorter som Slottsskogen utvecklas och nya bostäder tillkomma i ökad omfattning. Detta bidrar till att småorterna utvecklas och stärks och befolkningen ökar och kommunal service omfördelas från Bålsta till tätorterna. Transportbehovet ökar vilket ökar behovet av investeringar i infrastruktur och kollektivtrafik.

#### ÖP utställningshandling-*vision Vårt Håbo 2030*

Aktuellt planområde är utpekad som ett befintligt område för småstad i den nya översiktsplanen för Håbo kommun som beräknas antas under våren 2020. I Skokloster ska tillskott bidra till att skapa mervärde för orten. I de centrala delarna av orten intill befintlig service, ska verksamhetsetableringar möjliggöras. Här bör även tillkomma funktioner som bidrar till att skapa lokala mötesplatser.

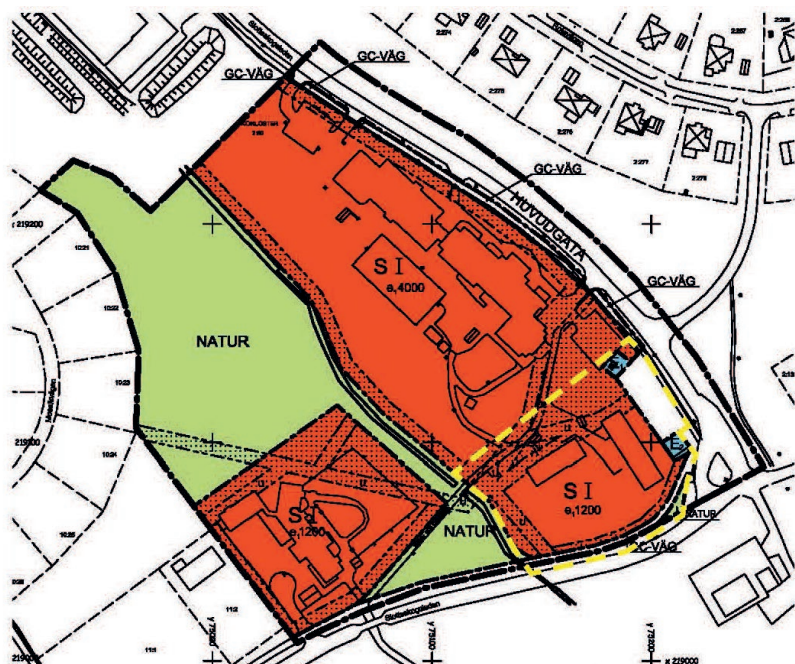
Enligt den nya översiktsplanen ska de rekreativa och kulturhistoriska värdena på Skohalvön lyftas och utvecklas för att öka områdets värde för besöksnäringen. Särskilt ska de rekreativa värdena i området mellan Skokloster slott och Skokloster tätort utvecklas och säkras långsiktigt för att stärka kopplingen mellan de två bebyggelseområdena.

Nya funktioner ska koncentreras längs den exploaterade delen av stranden. Då VA-kapaciteten är begränsad i området krävs det att VA-frågan kan lösas på ett tillfredsställande sätt.

### 1.3.5 Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för området är Del av Skokloster 2:80 m.fl. nr 345. Detaljplanen vann laga kraft 2005-06-22 och har en genomförandetid på 10 år. Detaljplanen medger inom det område som nu ska planläggas markanvändningen natur (N), skola (S) med en största sammanlagda byggnadsarea med 1 200 m<sup>2</sup>, tekniska anläggningar (E) samt gatumark (HUVUDGATA). Inom det aktuella planområdet finns idag en byggnad i ett plan som inrymmer del av skolans verksamhet och en mindre livsmedelsbutik med intilliggande

parkeringsplatser samt gång- och cykelvägar längs med Slottsskogsleden. Detaljplanen 345 inrymmer flera större ledningsstråk, u-områden ( $u_1$ ), dessa ledningsstråk kommer att behöva säkras upp i den nya detaljplanen.



Gällande plan för Skokloster 2:80. Aktuellt planområde markerat med gult streckad linje.

### 1.3.6 Kommunala beslut i övrigt

Planbesked gavs 2018-01-30 avseende planläggning för användningen bostäder och centrumverksamhet.

## 2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

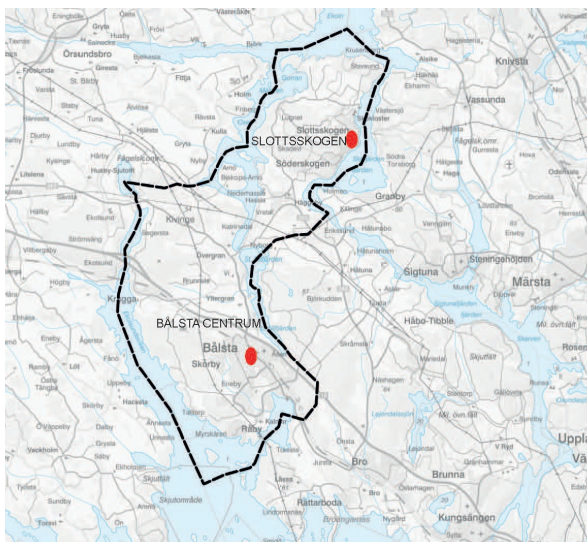
Planbeskrivningen ska redogöra för de fysiska förutsättningar som står bakom motiven till planens utformning. Förutom naturliga förutsättningar, som markförhållande, handlar det bland annat om hur befintlig bebyggelse, tillgång till service och trafiksituationen ser ut. För underrubriker, som berörs,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

### 2.1 Bakgrund

I nu gällande detaljplan, nr 345, är området endast planlagt för (S) skola för att överensstämna med den då huvudsakliga markanvändningen. Detta har med tiden förändrats, då denna del av fastigheten inte främst nyttjas av skolans verksamhet.

### 2.2 Plandata

Planområdet ligger centralt i Slottsskogen, Håbo kommun, intill Slottsleden, en huvudgata som går genom samhället. Planområdet gränsar till Slottsskolans skolområde i norr och i öster och söder till Slottsskogsleden samt i väster till ett mindre park-/naturområde med ett mindre dike.



*Slottsskogens läge i förhållande till Bålsta centrum*

### 2.2.1 Planområde och angränsande områden

Planområdets areal är ca 6 000 m<sup>2</sup> och utgör idag en del av Slottsskolans skolområde, del av Slottsskogsleden samt område för tekniska anläggningar. Planområdet har en tydlig avgränsning mot Slottsskogsleden, mot Slottsskolans skolgård är gränsen mer diffus. En tydlig gräns mot skolans område blir viktig, så att den nya föreslagna bostadsbebyggelsen inte blir störd av skolans verksamhet.

Den nya detaljplanegränsen går i den tidigare egenskapsgränsen mot område för naturmark (N) i väster och i söder och öster mot egenskapsgräns för gång- och cykelväg (GC-VÄG) intill Slottsskogsleden. Gränsen mot skolområdet rätas ut och förtydligas med parkeringar med inslag av buskar och träd, detta skapar en tydlig avgränsning för bostadsområdet.



*Aktuellt planområde avgränsat med rött.*

### **2.2.2 Riksintressen**

Planområdet ligger inom område för riksintresse för det rörliga friluftslivet som innehåller de samlade natur och kulturvärdena för Mälaren med öar och strandområden enligt 4 kap. 1,2§ MB.

Det rörliga friluftslivet bedöms inte påverkas negativt av föreslagen exploatering då platsen ligger inom bebyggelseområdet Slottsskogen.

Större delar av Håbo kommun ligger inom riksintresse för totalförsvaret.

Detta bedöms dock inte utgöra något hinder för ett genomförande av föreslagen detaljplan. Föreslagna byggnader överstiger inte 20 meter, därav bedöms detaljplanen inte påverka riksintresse för totalförsvaret.

### **2.2.3 Strandskydd**

Aktuellt planområde omfattas inte av strandskydd.

### **2.2.4 Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Länsstyrelsen har vid samråd av undersökning inför miljöbedömning bedömt att det inte är troligt att det finns okända fornlämningar på platsen.

Planområdet ingår i Regional kulturmiljövård, inga utpekade intressen bedöms ligga inom aktuellt planområde.

Området ingår enligt den gällande översiktsplanen inom ett större område av lokalt intresse för kulturmiljö. Målet är att miljöer och objekt av kulturhistoriskt värde ska skyddas. Det finns ingen sådan miljö eller objekt inom planområdet och planförslaget bedöms därmed inte påverka detta intresse.

## **2.3 Natur**

### **2.3.1 Mark och vegetation**

Planområdet består till större delen av hårdgjorda grusade ytor samt en mindre skogsdunge med ett äldre bestånd av gran i planens sydöstra hörn. Angöring till området sker från Slottsskogsleden i öster. Marken är relativt plan men viss höjdskillnad finns mellan Slottsskogsvägen vid busshållplatsen och marken inom planområdet.

Intentionen i aktuellt bebyggelseföreslag är att den nya bostadsbebyggelsen uppförs i den västra delen av planområdet, med en gemensam bostadsgård som ansluter till befintligt park/naturområde. Den övriga bebyggelsen, av mer offentlig karaktär, föreslås i den östra delen av området i närheten av de tekniska anläggningarna (transformatorstationen och telestationen). Ett genomförande av detaljplanen innebär sannolikt att beståndet med gran kommer att tas bort.

Ny angöring till området föreslås i aktuellt byggnadsförslag få en placering något norrut i förhållande till befintlig in- och utfart. Parkeringar kan anordnas i den norra delen av planområdet, som avgränsning mot skolan, nära bostäderna och i anslutning till verksamheterna.

### **2.3.2 Naturvärden**

Det finns inga särskilt utpekade naturvärden inom eller i anslutning till det aktuella planområdet.

Planområdets recipient är Skofjärden som ingår i ett större område vilket är klassat som särskilt värdefullt vatten av Fiskeriverket.

En dagvattenutredning har tagits fram för området i syfte att utreda hur dagvattnet kan fördröjas och renas lokalt, för att inte belasta det befintliga dagvattennätet och slutligen recipienten ytterligare. Vattenavrinning och dagvattenflöden berörs närmare under rubriken Dagvatten sid 22.

### **2.3.3 Geotekniska förhållanden**

I den tidigare detaljplanen, DPL 345, för Skokloster 2:80 finns information gällande platsens geologiska förutsättningar. Den visar att undergrunden till största delen utgörs av övervägande del lera med varierande mäktighet mellan en till fyra meter. Leran tolkas som fast till halvfast. Under leran finns friktionsjord.

En geoteknisk utredning tas fram i ett senare skede inför byggnation för att säkra grundläggning av nya byggnader och andra anläggningar.

### **2.3.4 Risk för skred/höga vattenstånd**

Området är inte utsatt för risker för skred eller höga vattenstånd. Området ligger högt i terrängen och det bedöms inte finnas risk för vare sig skred, ras eller översvämning inom planområdet.

Ett genomförande av detaljplanen kan innebära att ytterligare mark kan komma att hårdgöras, vilket i sin tur medför en ökad avrinning av dagvatten. Vattenavrinning och dagvattenflöden berörs närmare under rubriken Dagvatten sid 22.

För att säkra planområdet mot översvämning vid häftiga regn, så kallade 100-årsregn, har ett tillägg till dagvattenutredningen tagits fram. Denna tilläggsutredning visar på att planområdet inte förväntas översvämmas vid häftiga regn, då avrinning från planområdet bedöms vara god.

### **2.3.5 Grund- och ytvatten**

Enlig dagvattenpolicyn i Håbo kommun ska:

- Flödet av dagvatten minskas och/eller utjämnas.
- Nya dagvattenlösningar planeras på ett sådant sätt att minsta möjliga flöde ska passera vidare till det befintliga dagvattennätet.
- Belastningen av dagvattenflöde från exploateringsområden ska om möjligt inte öka i samband med exploatering.
- Andelen hårdgjorda ytor ska minimeras.

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske i så stor utsträckning som möjligt inom planområdet innan det släpps vidare ut på det kommunala nätet.

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med detaljplanearbetet. Se under rubrik Dagvattenhantering, sid 22, för utförligare redogörelse.

### **2.3.6 Recipient**

Recipient är Skofjärden en del av Mälaren, vilken utgör vattentäkt för stora delar av Håbo kommun. Skofjärden har en god kemisk status med undantag av kvicksilver och överallt överskridande ämnen. Skofjärden har måttlig ekologisk status. MKN för Skofjärden bedöms ha en god ekologisk status 2027 samt uppnå en god kemisk status.

Med föreslagen dagvattenhantering inom planområdet bedöms flödet minska till tillåtet utflöde och föroreningstransporten för samtliga ämnen förväntas understiga befintlig belastning. Därmed görs bedömningen att utbyggnaden enligt detaljplanen inte hindrar recipienten att uppnå ställda miljö kvalitetsnormer.

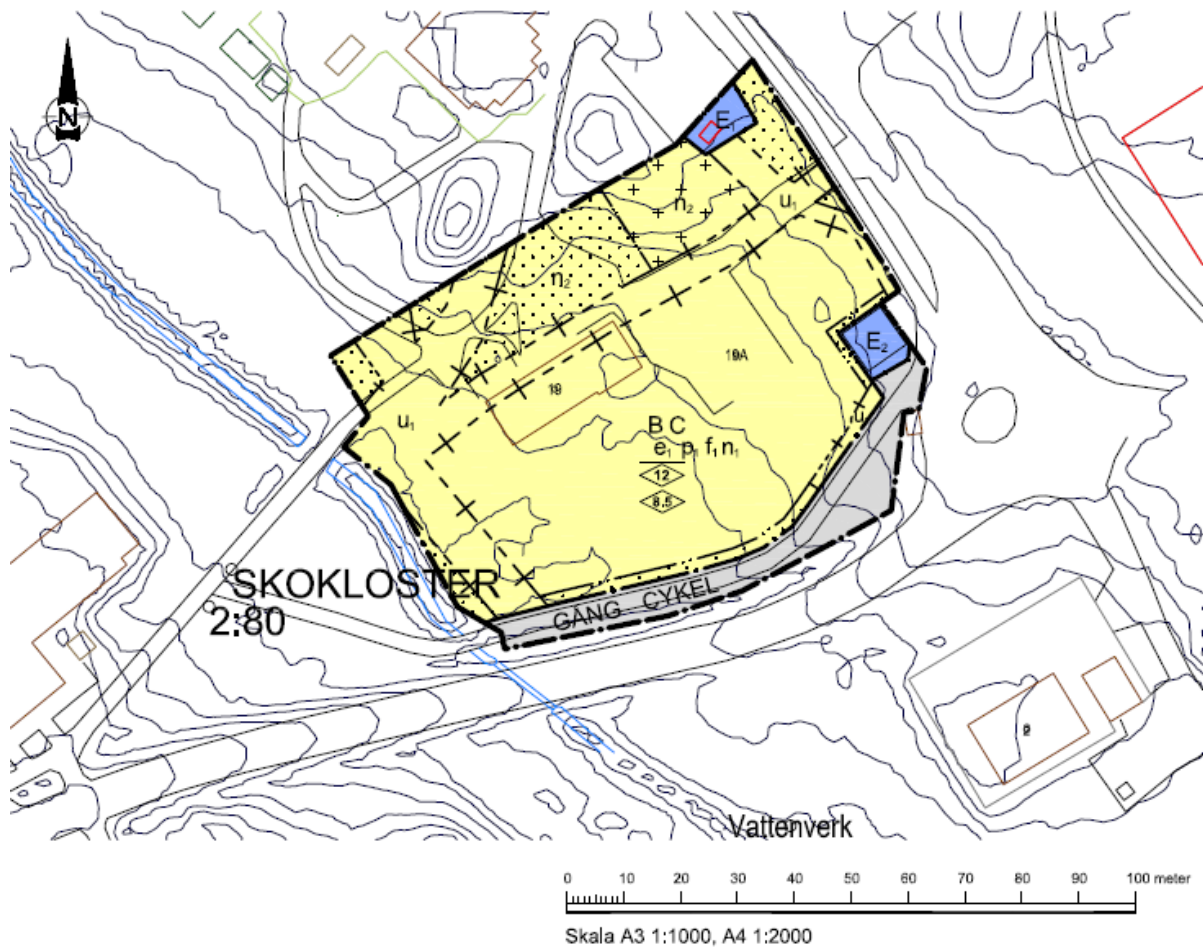
## **2.4 Bebyggelse**

### **2.4.1 Placering och utformning**

Planområdet utgör idag en del av Slottsskolan, men är inte tillgängligt för eleverna då det finns ett stängsel som skiljer av skolgården från området. Den enplansbyggnad som finns på platsen idag används delvis för skolans verksamhet och delvis av en lanthandel. Lanthandeln utgör planområdets huvudsakliga målpunkt idag, intilliggande parkeringsplatser används främst av butikens kunder.

Detaljplanen medger bostäder och centrumverksamhet inom planområdet. Byggnadshöjden begränsas till högst 8,5 meter ochnockhöjden begränsas till 12 meter. Det motsvarar en bebyggelse om två våningar. En största tillåtna byggnadsarea anges för att begränsa bebyggelsens utbredning. Största sammanlagda byggnadsarea är 1 400 m<sup>2</sup>.

## PLANKARTA - NY PLAN



*Detaljplanekarta för aktuellt planområde, del av Skokloster 2:80, Bjerking.*

För att säkra avstånd mellan bebyggelsen och fastighetsgräns, om fastigheten skulle komma att avstyckas i mindre enheter, så reglerar detaljplanen detta med bestämmelsen (p<sub>1</sub>), byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark för bostäder och centrumverksamhet.

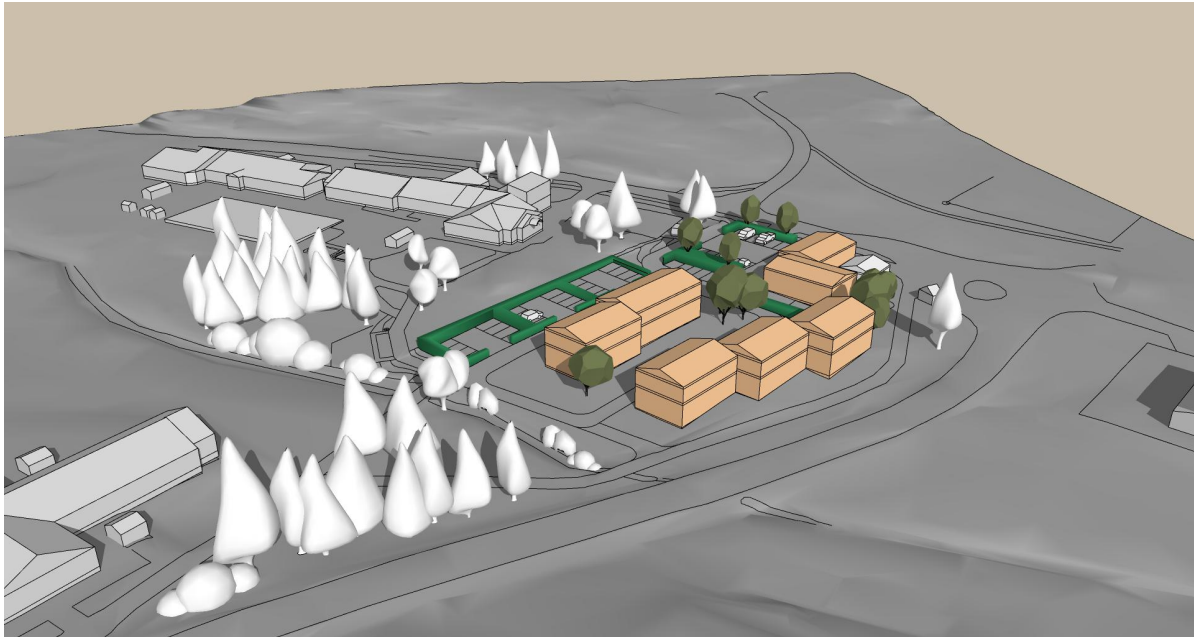
Exploatörens intention är att i den västra delen av planområdet uppföra ett antal mindre flerbostadshus i två våningar. Bebyggelsen inrymmer cirka 30 lägenheter, möjlighet finns även att anordna verksamhetslokaler i delar av bebyggelsen. Mellan bostadshusen finns plats att anordna en gemensam bostadsgård i ett bra solläge, som även ansluter till ett allmänt mindre natur-/parkområde väster om planområdet.

I den östra delen av planområdet planerar fastighetsägaren att uppföra byggnader enbart för centrumverksamhet, som då kan inrymma mer ytkrävande verksamheter. Läget, nära den föreslagna in- och utfarten, bidrar till god tillgänglighet för besökande och för varutransporter. Planens flexibilitet innebär att detta kan ändras över tid.

Den nya föreslagna infarten till området får en placering något norrut i förhållande till dagens infart. I anslutning till infartsvägen kan parkeringar anordnas på mark som ej kan bebyggas på



grund av allmänna underjordiska ledningar. Det skapar även en bra avgränsning mellan bostäderna och skolans verksamhet.



*Fågelperspektiv, sett från väster, över hur bebyggelsen kan placeras inom aktuellt planområde, Bjerking.*

#### **2.4.2 Arbetsplatser, övrig bebyggelse**

Skolan och förskolan utgör arbetsplatser, dessa verksamheter ligger i direkt anslutning till det nya planområdet.

En tydlig avgränsning mot skolan är viktig för det nya bostadsområdet, så att kvartersmarken inte upplevs som allmän plats. Planillustrationen visar en placering av parkeringsplatser, inramad av buskar, mellan skolan och bostäderna. Parkeringen kan förtydliga gränsen mellan skolans offentliga utemiljö och bostädernas mer privata karaktär.

Nya arbetsplatser kan komma att tillskapas i samband med att centrumverksamhet anordnas inom planområdet.

#### **2.4.3 Offentlig och kommersiell service**

Det finns idag en mindre livsmedelsbutik/lanthandel i Skokloster som ligger inom det aktuella planområdet.

Detaljplanen möjliggör centrumverksamhet inom hela planområdet. Avsikten med aktuellt bebyggelseförslag är att verksamheter av mer offentlig karaktär ska koncentreras till den östra delen av planområdet, där det finns god tillgänglighet med närhet till områdets föreslagna in- och utfart och till befintlig busshållplats. Men det finns även möjlighet att tillskapa verksamheter i de västra delarna av planområdet.

Markanvändningen i detaljplanen utgör inte något hinder för nuvarande verksamhet på platsen.

Byggherren ansvarar för att planera och utföra hanteringen av post i dialog med PostNord ([utdelningsforbattningar@postnord.com](mailto:utdelningsforbattningar@postnord.com)). Postnord förordar att det vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådor i en lådsamling vid infart till området. Samt att post till adress i flerfamiljshus tas emot i en fastighetsbox på entréplan.

#### **2.4.4 Stadsbild/landskapsbild**

Planområdet ligger mitt i orten Slottsskogen som mestadels består av villabebyggelse med inslag av skola, förskola och idrottsanläggning med tillhörande badanläggning. Slottsskogen började byggas under 1980-talet, men byggdes ut i mer omfattande utsträckning under 1990-talet och etablerades då som en ”småort”.

Detaljplanen skapar möjlighet för ny bostadsbebyggelse vilken kan uppföras i två våningar. Den nya bebyggelsens skala stämmer överens med omgivande bebyggelse.

#### **2.4.5 Mötesplatser**

Det finns ett behov av en centrumbildning i Slottsskogen. Planområdet utgör en naturlig plats för detta, på grund av den befintliga servicen i form av skola, förskola och lanthandel. Det finns god tillgång till områden för lek och rekreation i närhet till planområdet som till exempel naturområdet vid Österkvarn, promenadstråken längs med Mälaren och skolområdet med stora vistelseytor som kan nyttjas kvällar och helger. Det finns även en idrottsanläggning med fotbollsplaner och en simbassäng som kan nyttjas sommartid.

Detaljplanen ger möjlighet att etablera olika verksamheter inom planområdet, som till exempel livsmedelsbutik och en mindre restaurang. Det skapar förutsättningar för en ny mötesplats i Slottsskogen. I anslutning till verksamheterna finns möjlighet att tillskapa torgliknande entréytor eller platser där spontana möten kan ske och möjlighet till en stunds vila kan erbjudas.

Det finns även en mindre parkyta i anslutning till planområdet, skolan och förskolan som kan utvecklas till en allmän fickpark/mötesplats.

#### **2.4.6 Angränsande bebyggelse**

Angränsande bebyggelse är skolan och förskolan. Öster om Slottskogsleden ligger ett område med villabebyggelse.

Detaljplanen innebär att det är möjligt att uppföra en lägre bebyggelse som kan inrymma både bostäder och centrumverksamhet. Den nya bebyggelsen harmonierar med befintlig omgivande bebyggelse i skala och bör få en omsorgsfull gestaltning. Placering och utformning av den nya bebyggelsen hanteras i bygglovskedet i samarbete mellan byggherren och kommunen.

### **2.4.7 Tillgänglighet**

Planområdet ligger centralt i Slottsskogen med närhet till service som skola, förskola och en mindre lanthandel. Det finns anslutande gång- och cykelvägar till området och det finns även goda bussförbindelser i direkt anslutning till planområdet.

Bebyggelsen ska utformas enligt gällande krav på tillgänglighet.

Gång- och cykelvägar säkras i detaljplanen så att eleverna kan ta sig på ett säkert sätt mellan skolan och busshållplatsen.

De nya bostädernas placering och utformning ska uppfylla gällande krav och riktlinjer för tillgänglighet, vilket hanteras vidare vid bygglov.

Den nya föreslagna infartsvägen som angör parkeringarna för bostäderna och som gränsar till skolområdet kan även nyttjas av gående och cyklister som ska besöka de verksamheter som föreslås i den östra delen av planområdet.

### **2.4.8 Ljusförhållanden**

Planområdet har goda ljusförhållanden och avståndet är stort till närmaste bostadsbebyggelse och till skolbyggnaderna, vilket innebär att den nya föreslagna bebyggelsen inte bedöms medföra en negativ inverkan på befintliga ljusförhållanden.

Området avses delvis att bebyggas med mindre flerbostadshus i två våningar, byggnaderna bedöms få goda förhållanden för både sol- och dagsljus. Bostäderna föreslås få en gemensam bostadsgård som bidrar till att det blir ljust och luftigt på platsen och i bostäderna.

Bostäderna avses utformas med loftgångar på ena sidan och balkonger på den andra, vilket ger valmöjlighet att vistas i sol eller skugga på sin privata eller gemensamma uteplats.

## **2.5 Gatustruktur och trafik**

### **2.5.1 Gator**

Slottskogsleden är en huvudgata i Slottsskogen och trafikeras av de boende samt av busstrafik. Slottskogsleden är även en av vägarna som går upp till Skokloster Slott norr om Slottsskogen.

Slottskogsleden går utmed två av planrådets sidor. Parallellt med denna ligger en gång- och cykelväg med ett avskiljande gräsremsa/dike. Gång- och cykelvägen ligger dikt an mot den föreslagna kvartersmarken.

Det finns även en smal asfalterad gång- och cykelväg som slingrar sig längs med skolans staket och mynnar ut i parkeringen vid lanthandeln.

Varumottagning sker idag från befintlig in- och utfart från Slottsskogen.

Det finns parkeringsplatser inom planområdet vilka försörjer den lanthandel som idag finns på platsen samt den intilliggande förskolan Backsippan.

Håbo kommun ska uppdatera sin parkeringspolicy och rekommendationen för aktuell detaljplan är att antal parkeringsplatser för bil ska vara 1 parkering/100 m<sup>2</sup> BTA och för cykel 4 parkeringar/ 100 m<sup>2</sup> BTA där hälften av cykelparkeringarna ska vara väderskyddade.

Möjlighet kommer att finnas att ta sig på en mindre gångväg mellan Slottsskolan och gång- och cykelvägen längs med Slottsskogsleden i söder. Gångvägen ligger på kvarteretsmark men avses vara tillgänglig för allmänheten. Gångvägen utgör även en del av bostädernas angoringsväg för exempelvis räddningstjänst, färdtjänst eller andra fordon som behöver angöra bostäderna. Gångvägen blir en gemensam yta för gående och biltrafik. Syftet är dock att bostadsgården ska vara bilfri så långt det är möjligt.



*Illustration över den tänkta bebyggelsestrukturen inom planområdet, Bjerking.*

Föreslagen in- och utfart till planområdet placeras i aktuellt bebyggelseförslag något norrut i förhållande till dagens angoringsväg. Detta skapar god tillgänglighet både för verksamheterna och bostäderna.

Varutransporter föreslås köra in via infarten vid Slottsskogsleden på den östra sidan och lasta av på den större torgliknande ytan vid parkeringarna intill verksamheterna. Varumottagning till eventuella verksamheter i bottenvåningarna av bostadsbebyggelsen ska lösas så att det inte utgör någon säkerhetsrisk eller hinder för boende och passerande genom området.

Parkeringar inom planområdet lokaliseras i anslutning till butiken/verksamheterna samt i närheten av bostäderna. Bostadsparkeringarna fungerar även som en naturlig avgränsning mot skolområdet.

Förskolans behov av parkeringar kan tillgodoses cirka 300 meter från förskolan, strax norr om Slottsskolan.

Cykelparkeringar ska anordnas i närhet till bostädernas entréer, det ska även finnas väderskyddade cykelplatser för att öka attraktiviteten och tillgängligheten för cyklister. Det ska även anordnas cykelparkeringar i anslutning till byggnaderna som avses inrymma verksamheter.

### **2.5.2 Trafikflöden och prognos**

I Skokloster, strax söder om Slottsskogen, planeras det för ytterligare ett nytt bostadsområde, Skokloster Udde. Detaljplanen föreslår cirka 350 nya bostäder. Detta kan bidra med en ökning av trafikflöden och därmed även trafikbuller i anslutning till aktuellt detaljplaneområde, del av Skokloster 2:80. Uppmätta trafikflöden för Slottsskogsleden är 3 950 fordon/dygn med 7% andel tung trafik och på Österkvarnsvägen 81 fordon/dygn med 18% andel tung trafik.

### **2.5.3 Kollektivtrafik**

Det finns busshållplats i direkt anslutning till planområdet. Buss 311 trafikerar Slottsskogen längs med Slottsskogsleden.

Ett genomförande av detaljplanen, med fler bostäder i anslutning till busshållplatsen, kan bidra med ett ökat underlag för kollektivtrafiken.

## **2.6 Tekniska frågor**

### **2.6.1 Vatten- och avlopp**

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Skokloster har ett eget vattenverk som ligger strax söder om aktuellt planområde på motsatt sida Slottsskogsleden. Skokloster har även ett eget reningsverk som ligger i Österkvarn i närhet till Mälaren cirka 600 meter sydost om planområdet.

En utredning pågår gällande vattenförsörjning samt avloppssituationen i samband med en större planerad utbyggnad av Skokloster udde med cirka 350 bostäder.

Inom planområdet finns allmänna underjordiska ledningar för vatten och avlopp samt för dagvatten.

Den nya bebyggelsen ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Bedömningen är att VA-kapaciteten idag är tillräcklig för att aktuellt planområde ska kunna anslutas till VA-nätet.

Allmänna underjordiska ledningar kommer att säkras genom u-områden i detaljplanen.

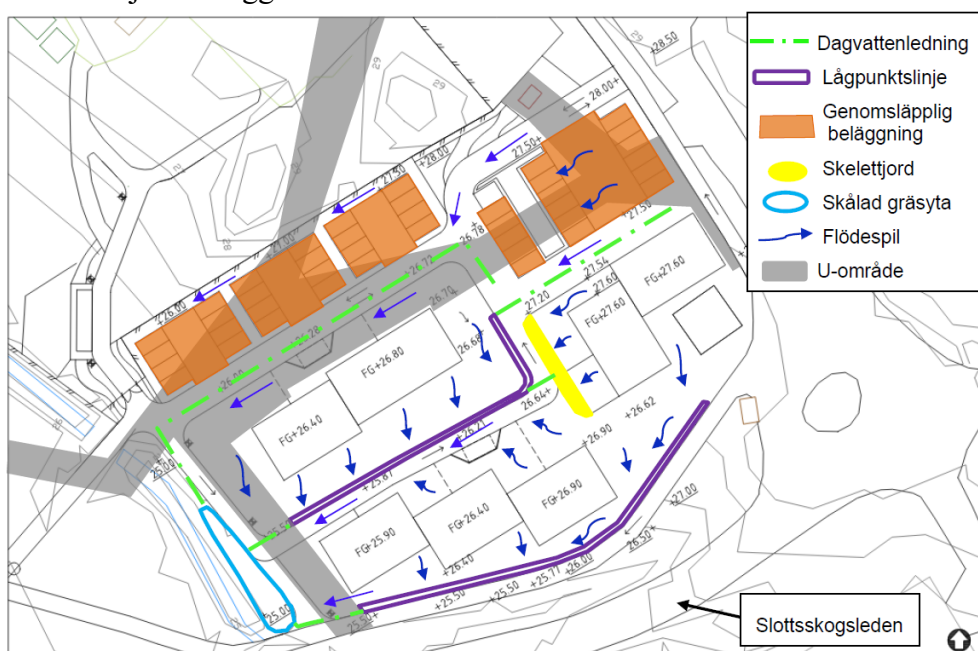
## 2.6.2 Dagvatten

Riktlinjer i kommunens dagvattenpolicy, antagen av kommunfullmäktige 2017-09-25, ska efterföljas. Recipient är Skofjärden, en del av Mälaren, vilken utgör vattentäkt för stora delar av Håbo kommun. Mälaren är en ytvattenförekomst som försörjer Håbo och stora delar av Mälardalen med dricksvatten. Kommunen ska, genom sin VA-verksamhet, sträva efter att minska/utjämna flödet i dagvattnet. Lokalt omhändertagande av dagvatten vid byggande av nya bostäder ska tillämpas där det är möjligt. Skofjärden har en god kemisk status med undantag av kvicksilver och överallt överskridande ämnen. Skofjärden har måttlig ekologisk status. MKN för Skofjärden bedöms ha en god ekologisk status 2027 samt uppnå en god kemisk status.

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med detaljplanarbetet. Marken inom planområdet utgörs av lerjord vilket medför en låg infiltration av dagvatten. Det går även flera ledningsstråk genom fastigheten som begränsar ytorna för fördröjning av dagvatten.

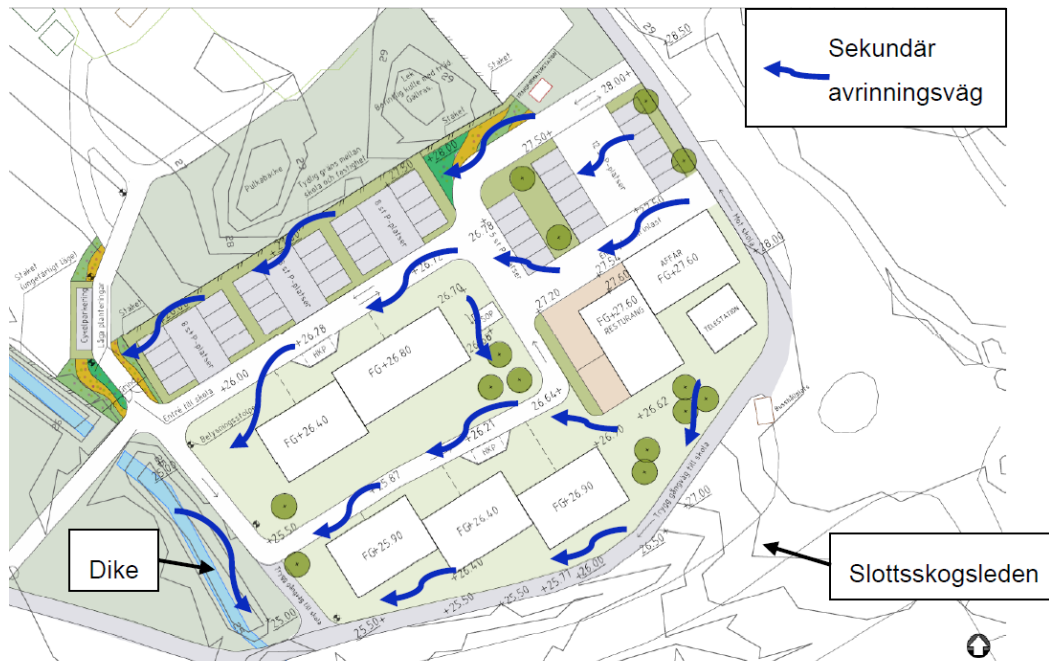
Utredningen visar på att dagvattenflödet från området före utbyggnad beräknas vid ett 20-årsregn uppgå till cirka 44 l/s. Efter planerad utbyggnad ökar mängden hårdgjorda ytor och då beräknas utflödet vid ett 20-årsregn uppgå till cirka 114 l/s. Ett ökat dagvattenflöde medför krav på att mellanskillnaden i flöde fördröjs inom planområdet. Mängden dagvatten som behöver fördröjas inom planområdet uppgår till 42 m<sup>3</sup>. Denna volym föreslås fördröjas och renas i gröna ytor, lågpunktslinjer, skelettjordar och en skålad gräsyta.

Parkeringar ska avvattnas mot gröna ytor alternativt förses med genomsläpplig beläggning för rening och fördröjning av dagvatten. Dagvatten från takytor och resterande gårdsytor leds till lågpunkts-linjer/infiltrationstråk och vidare till den skålade gräsytan. Där det finns möjlighet kan skelettjord anläggas.



*Föreslagen dagvattenhantering för rening och fördröjning av dagvatten inom planområdet, Bjerking.*

Den del av planområdet som är avsett att bebyggas regleras med bestämmelsen ( $n_1$ ) som innebär att endast 75% av markytan får hårdgöras. Område avsedd för parkering vid gräns mot skolområdet regleras med prickad mark eller korsmark, endast 50% av denna markyta får hårdgöras ( $n_2$ ). Detaljplanen ställer krav på ändrad lovplikt vilket medför att marklov krävs även för ändring av markens genomsläpplighet, vid markarealer över 25 kvadratmeter. Begränsningen av hårdgjorda ytor samt ändrad lovplikt gällande marklov säkrar att dagvattenhanteringen kan ske inom planområdet.



*Sekundära avrinningsvägar inom planområdet går bort från byggnader och västerut mot diket, därifrån avrinner det under Slottsskogsleden och vidare söderut, Bjerking.*

Den nya bebyggelsens färdig golvhöjd ska vara högre än omkringliggande mark så att risken för skador på byggnader minimeras vid extrema regn. Sekundära avrinningsvägar för dagvatten inom planområdet går mot diket, vilket säkerställer att ingen översvämning riskerar ske inom planområdet vid extrema regn.

Rekommendationen är att dagvatten inom planområdet hanteras i ett öppet dagvattensystem med trög avledning. Med föreslagna åtgärder för hantering av dagvatten kommer flödet minska till tillåtet utflöde och det kan renas till en föroreningsgrad som är lägre än befintlig situation. Därmed görs bedömningen att utbyggnaden inte hindrar recipienten att uppnå ställda miljö kvalitetsnormer.

Dagvatten från området leds, efter rening och fördröjning, mot befintligt dike väster om planområdet. Vattnet i diket leds sedan via en ledning under Slottsskogsleden och vidare ut i ett dike mot sydost tills det når recipienten. Ledningen under Slottsskogsleden bedöms ha god kapacitet att avleda dagvatten från planområdet.

Diket utgör ett mindre vattendrag och om detta ska förbättras, exempelvis genom urgrävning, kan en anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen behöva göras.

### **2.6.3 El-, tele- och datanät**

Det finns underjordiska el-ledningar för hög- och lågspänning inom planområdet, dessa säkras med u-områden eller servitut.

Detaljplanen förhåller sig till befintliga ledningsdragningar och dessa ledningar säkras med markreservat för underjordiska ledningar (u) eller servitut.

Tekniskt område för transformatorstationen (E<sub>1</sub>) säkras i detaljplanen med samma area som i tidigare detaljplan. E-området har utvidgats mot Slottskogsleden i öster och begränsats något söderut för att möjliggöra den nya föreslagna in- och utfarten till planområdet. Tekniskt område för telestationen (E<sub>2</sub>) säkras i den nya detaljplanen i samma läge som i den tidigare detaljplanen

### **2.6.4 Värme**

Håbo kommuns energi- och klimatstrategi Fossilbränslefri kommun 2050 innebär bland annat att: I första hand ska förnybara energikällor användas framför fossila, där fjärrvärme ej är möjligt eller kostnadseffektivt. Alternativa uppvärmningssätt med jord-/berg- eller sjövärmepump rekommenderas där så är lämpligt och kostnadseffektivt.

Fjärrvärmenätet ligger på för stort avstånd från planområdet och ett alternativt uppvärmningssätt enligt ovan rekommenderas.

### **2.6.5 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

Det finns möjlighet att uppföra en mindre byggnad för avfallssortering av olika fraktioner inom planområdet. Byggnaden ska ha en placering som är tillgänglig både för de boende och de som hämtar avfallet. I planillustrationen har byggnaden placerats i anslutning till den rundkörning som används av verksamheterna vid varutransporter.

## **2.7 Störningar, hälsa och säkerhet**

### **2.7.1 Radon**

Stora delar av Håbo kommun är utpekade som högriskområde för radon.



Radonundersökning bör göras i samband med bygglov. Ny byggelse ska utföras radonsäkert i de fall det visar sig vara aktuellt efter genomförd radonundersökning.

### **2.7.2 Förorenad mark**

Inga kända markföroreningar finns på platsen.

### **2.7.3 Brandvattenförsörjning**

Brandvattenposter finns inom 150 meter från planområdet. Brandposterna ligger i direkt anslutning till vattenverket och har därmed god kapacitet. Exakt kapacitet klargörs i samband med exploateringen.

### **2.7.4 Buller och vibrationer**

I Skokloster, strax söder om Slottsskogen, planeras det för ytterligare ett nytt bostadsområde, Skokloster Udde, detaljplanen föreslår cirka 350 nya bostäder. Detta kan bidra med en ökning av trafikflöden och därmed även trafikbuller i anslutning till detaljplanen, del av Skokloster 2:80. Uppmätta trafikflöden för Slottsskogsleden är 3 950 fordon/dygn med 7% andel tung trafik och på Österkvarnsvägen 81 fordon/dygn med 18% andel tung trafik.

En trafikbullerutredning har tagits fram i samband med den nya detaljplanen. Bullerutredningen tar även höjd för tillkommande trafik från den större exploateringen vid Skokloster Udde med cirka 250 bostäder. Trafikmängden har i utredningen räknats upp med 1,5% till prognosår 2040.

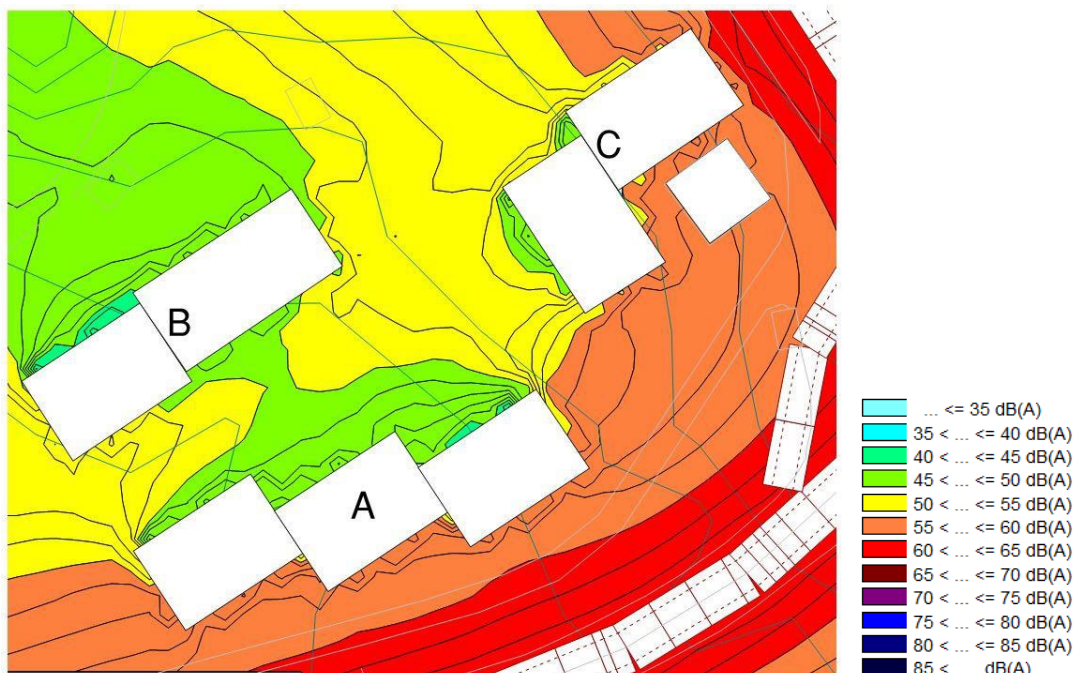
Utgångspunkt för bedömningen av trafikbuller vid bostäder är Riksdagens riktvärden för trafikbuller. Bedömningen av möjligheterna till bostadsbebyggelse sker i detta utlåtande utgående från:

- Möjligheten att uppfylla målet högst 60 dBA runt om hela fasaden.
- Alternativt möjligheten att uppfylla målet högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå utanför minst hälften av bostadsrummen i varje bostad där ljudnivån på den bullriga sidan överskrider 60 dBA.
- Möjligheten att erhålla en uteplats med högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

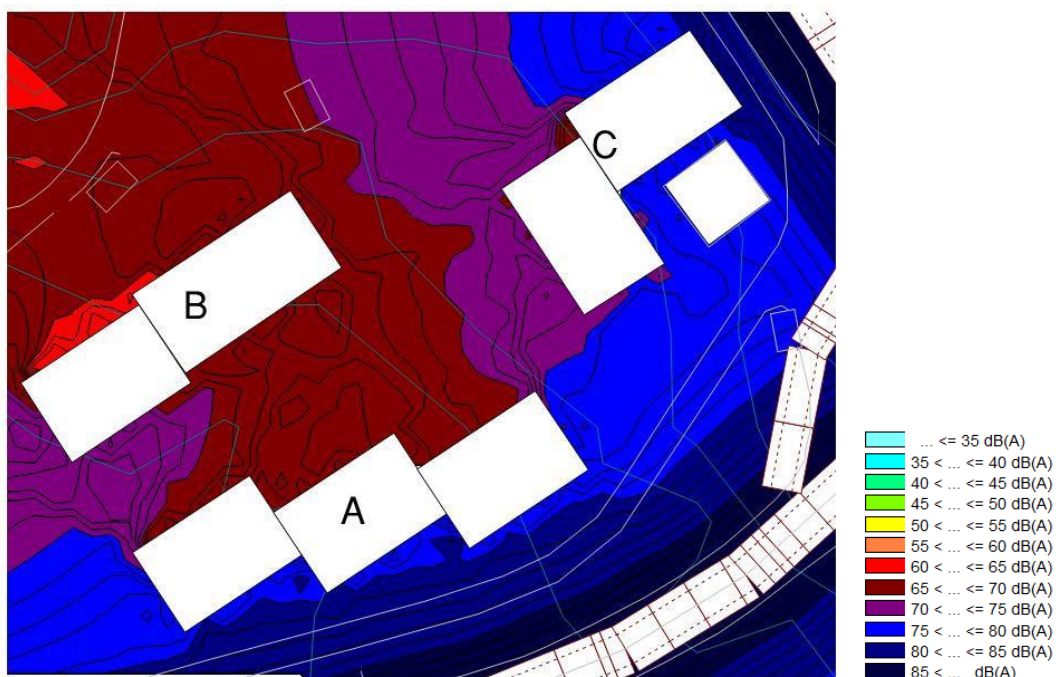
Utredningen visar att det vid samtliga fasader blir den ekvivalenta ljudnivån under 60 dBA. Byggnad A får ekvivalenta ljudnivåer över 56 - 57 dBA vid fasad mot Slottsskogsleden i söder, vid fasad mot norr, in mot bostadsgården, blir ljudnivån under 50 dBA.

Byggnad B får lägre än 55 dBA vid samtliga fasader, med som högst 51 dBA på fasader mot sydväst.

Byggnad C får ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA på fasader mot sydöst, de övriga får ekvivalenta ljudnivåer med högst 55 dBA.



*Ekvivalent ljudnivå, 1,5 meter över markplan. Färgskala med angiven dBA-nivå, Bjerking.*



*Maximal ljudnivå, 1,5 meter över markplan. Färgskala med angiven dBA-nivå, Bjerking.*

Byggnad A får maximala ljudnivåer över 70 dBA vid gavlar och fasad mot sydväst och som mest 79 dBA norrut blir ljudnivån lägre än 70 dBA.

Byggnad B får som mest 71 dBA vid en liten del av fasaden mot söder och i övrigt lägre eller lika med 70 dBA.

Byggnad C får maximala ljudnivåer över 70 dBA på nästan hela fasaden, med som högst 81 dBA på fasad i öster. Planlösning för eventuella bostäder med fasad närmast Slottsskogsleden kan behöva planeras med hänsyn av den höga ljudnivån.

Balkonger och uteplatser som placeras norr om byggnad A, på gårdssidan, uppfyller kraven med högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. För byggnad B uppfylls kraven för balkonger och uteplatser på samtliga fasader bortsett från övre plan på gaveln mot sydväst.

Byggnad C får två områden på fasaden mot väst/nordväst där den ekvivalenta ljudnivån ligger under 50 dBA och den maximala underskrider 70 dBA.

Riktvärden för trafikbuller vid fasader uppfylls för alla planerade bostäder utan åtgärder.

Uteplatser som uppfyller riktvärdena högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas på byggnad B bortsett från gaveln på övre plan som är riktad mot Slottsskogsleden i sydväst.

Balkonger som uppfyller riktvärdet kan även anordnas på byggnad A, på den sida av fasaden som vetter in mot innergården. Balkonger för byggnad C uppfyller riktvärden och kan anordnas på en begränsad del av fasaderna mot väst/nordväst.

En gemensam uteplats som uppfyller riktvärdena högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå bedöms kunna anordnas för alla byggnaderna. Planbestämmelsen uteplats ska anordnas på eller mot innergård ( $f_1$ ), säkerställer att alla får tillgång till en tyst uteplats.

Med rätt dimensionering av yttervägg, fönster och eventuella uteluftsdon uppfylls ljudkrav avseende trafikbuller inomhus.

### **2.7.5 Luftkvalitet**

Luftkvaliteten är inte kartlagd i Bålsta, men dålig luftkvalitet kopplas främst till hårt trafikerade gator/vägar samt dammande verksamheter.

De bostäder och verksamheter som tillkommer i området, kan generera fler trafikrörelser i området vilket kan bidra till försämrade luftkvalitet. Ökningen är liten och inga särskilda åtgärder bedöms vara nödvändiga inför ett genomförande av aktuell detaljplan.

### **2.7.6 Kraftledning**

Det finns ingen kraftledning som berör aktuellt planområde.

### **2.7.7 Farligt gods**

Slottsskogsleden utgör inte någon transportväg för farligt gods.

### **2.7.8 Barnkonventionen**

Barnkonventionen utgår från 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.

Detaljplanen är utformad för att främja säkra och trygga gång- och cykelvägar till och från skolan och förskolan.

Det finns möjlighet att anordna uteplatser med närhet till bostäderna och säkra gångvägar till omgivande ytor för lek och rekreation.

### **2.7.9 Trygghet**

Planområdet ligger i direkt anslutning till Slottskolans skolområde och förskola. Skolan och förskolan inrymmer många människor och olika typer av aktiviteter under dagtid på vardagar, under kvällar och helger är platserna inte lika befolkade. Idag utgör skolområdet och idrottsområdet länken mellan de olika bostadsområdena i Slottsskogen, men det kan även uppfattas som en barriär, då det stora området kvälls- och nattetid inte är så befolkat, vilket kan upplevas som en otrygghet.

De nya föreslagna bostäderna samt den nya centrumbildningen för matbutik och eventuella andra mindre verksamheter förväntas bidra till en ökad aktivitet i området även under kvälls- och nattetid samt på helger och lov. Bebyggelsen kan bidra till en ökad känsla av trygghet i området, samtidigt som det finns möjlighet att skapa nya kopplingar mellan olika bostadsområden i Slottsskogen.

## **3. GENOMFÖRANDE**

### **3.1 Organisatoriska åtgärder**

#### **3.1.1 Planförfarande**

Detaljplanen har handlagts med standardförfarande enligt plan och bygglagen (2010:900)

#### **3.1.2 Tidplan**

Tidplan

- Samråd September/Oktober 2019
- Granskning Våren 2020
- Antagande Sommaren 2020

#### **3.1.2 Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år.

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

## **3.2 Ansvarsfördelningen**

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

### **3.2.1 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

Detaljplanen anger kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av allmänna platser, gator, torg, och parker samt vatten- och avloppsledningar. Exploatören ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten inom kvartersmark.

E-on har en anläggning inom planområdet som säkras i detaljplanen med ett E-område för tekniska anläggning (E<sub>1</sub>). Eon ansvarar för utbyggnad av el- och fjärrvärmenät.

Övriga nätägare (bredband, tele) ansvarar för utbyggnad av sina ledningar inom planområdet. En telestation finns inom planområdet och dess placering eller E-område förändras inte i och med den nya detaljplanen, området säkras med bestämmelsen (E<sub>2</sub>) för teknisk anläggning.

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

### **3.3 Avtal**

#### **3.3.1 Planavtal**

Håbo kommun äger idag den aktuella fastigheten. Kommunen har tecknat planavtal med Håbohus, blivande fastighetsägare till planområdet. Det kommer därför inte tas ut någon planavgift i samband med bygglov.

#### **3.3.2 Köpeavtal**

Kommunen avser även att teckna ett köpeavtal med Håbohus. I köpeavtalet ska kostnader för fastighetsreglering (avstyckning) och anordnande av ny entré till skolområdet (enligt illustration sida 20) regleras.

### **3.4 Fastighetsrättsliga frågor**

#### **3.4.1 Markägoförhållanden**

Planområdet omfattar del av fastigheten Skokloster 2:80 som ägs av Håbo kommun.

#### **3.4.2 Rättigheter**

I den östra delen av planområdet har Skanova respektive EON ledningsrätter Tele- respektive starkströmsledningar. Skanova har även nyttjanderätt för en ej lokaliserad teleledning samt ledningsrätt för teleledning. Ledningsstråken säkras genom u-områden i detaljplanen.

Utanför planområdet finns en anläggningssamfällighet (Skokloster ga:14) gällande bollplan, parkeringsplatser, grönområden m.m. och de har även rättigheter, i form av officialservitut.

#### **3.4.3 Fastighetsbildning (och dess praktiska och ekonomiska konsekvenser)**

All mark inom planområdet är en del av den kommunala fastigheten Skokloster 2:80, oavsett om det i gällande plan är allmän plats eller kvartersmark för skoländamål. Den mark som i detaljplanen är allmän plats (GÅNG, CYKEL) omfattar den befintliga gång- och cykelvägen längs med Slottskogsleden. Eftersom gång- och cykelvägen delvis ligger inom nuvarande kvartersmark för skoländamål, har gränsen reviderats mellan allmän plats och kvartersmark så att detaljplanen stämmer överens med verkligheten. Detaljplanens gränser kommer att utgöra underlag för den fastighetsbildning som kommer att ske för att möjliggöra ett genomförande

av detaljplanen. Kvartersmark kommer då att övergå i exploatörens ägo. Allmän plats är i kommunal ägo som tidigare.

### **3.5 Ekonomiska frågor**

#### **3.5.1 Utbyggnad av allmänna platser och allmänna anläggningar**

Ingen utbyggnad kommer att ske av allmän plats. Befintliga strukturer behålls och detaljplanen bekräftar befintlig markanvändning samt säkerställer allmänna anläggningar, som gång- och cykelvägen längs med Slottskogsleden i söder, som idag delvis är anlagd på kvartersmark.

#### **3.5.2 Kostnader fastighetsbildning**

Kostnader för fastighetsbildning samt eventuell ersättning till följd av fastighetsrättsliga åtgärder bekostas av exploatören.

#### **3.5.3 Anslutningsavgifter**

Anslutningsavgift till vatten och avlopp betalas enligt gällande VA-taxa. Övriga eventuella anslutningsavgifter erläggs enligt respektive ledningsägares gällande taxa.

#### **3.5.4 Bygglovavgifter**

Avgift för bygglov tas ut enligt gällande taxa vid bygglovsprövning. Kommunen har tecknat planavtal med Håbohus, som förväntas bli fastighetsägare till kvartersmarken inom planområdet. För denna fastighet kommer kommunen inte ta ut någon planavgift i samband med bygglov.

### **3.6 Tekniska frågor**

#### **3.6.1 Tekniska utredningar**

Inom ramen för detaljplanearbetet har en trafikbullerutredning och en dagvattenutredning tagits fram. Inför byggnation bör marken undersökas ytterligare, i syfte att säkerställa en ändamålsenlig grundläggning.

## 4. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG

### 4.1 Undersökning av betydande miljöpåverkan/miljöbedömning

Enligt svensk lag ska konsekvenserna av en detaljplan beskrivas i en miljökonsekvensbeskrivning när de kan leda till betydande påverkan på miljön (4 kap 34 § plan- och bygglagen). Miljökonsekvensbeskrivningen används för att få en helhetsbild av den påverkan en detaljplan kan få på miljön, människors hälsa och hushållningen av resurser. En undersökning inför miljöbedömning syftar till att bedöma om det finns behov av att en detaljplan ska miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. En undersökning av detaljplanen har gjorts.

Undersökningen med ställningstagande har skickats till länsstyrelsen för samråd. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planen inte kan bedömas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunens ställningstagande efter samrådet är att detaljplanen **inte** bedöms medföra betydande påverkan på miljön med följande motivering: Detaljplanen berör inte något natura 2000-område. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan utifrån MKB-förordningens andra och fjärde bilaga.

Detaljplanen är förenlig 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 bedöms medföra betydande miljöpåverkan upprättas ingen miljökonsekvensbeskrivning. Nedan beskrivs översiktligt vilka konsekvenser ett genomförande av detaljplanen kan innebära.

### 4.2 Miljökonsekvenser

Planområdet är idag ianspråktaget för en mindre livsmedelsbutik och för skolans verksamhet. Större delen av de obebyggda delarna av planområdet utgörs av en grusad parkering, kantad av dungar med äldre granar i sydost. Platsens naturvärden bedöms som små, granarna kan tas ned utan att större biologiska värden försvinner. Omvandlingen från ett område av mer tillfällig karaktär till ett bostads- och verksamhetskvarter med en gestaltad utemiljö, kommer innebära att de gröna inslagen som försvinner ersätts av nya träd och buskar inom området.

Då marken redan idag utgörs av relativt hårdgjorda ytor bedöms ett genomförande av detaljplanen inte bidra till en ökad avrinning av betydande omfattning. Fördröjning och rening av dagvattnet ska ske enligt den dagvattenutredning som tagits fram i samband med planarbetet.

Den bullerutredning som tagits fram under planarbetet visar att det är möjligt att ordna en bostadsmiljö som klarar gällande riktvärden för trafikbuller.



### **4.3 Sociala konsekvenser**

Detaljplanen gör det möjligt att etablera mindre verksamheter på platsen och därmed skapa förutsättningar för ett mindre centrum centralt i Skokloster. Möjligheten att uppföra bostäder bidrar till att området befolkas under alla dygnets timmar, vilket kan medföra att den upplevda känslan av trygghet ökar i denna del av samhället. En utbyggnad enligt detaljplanen kan också bidra till att länka samman Slottsskogen i stort.

### **4.4 Ekonomiska konsekvenser**

En exploatering enligt detaljplanen innebär ett tillskott av uppskattningsvis cirka 30 nya bostäder i flerbostadshus i en mindre tätort. Det kan innebära ett ökat underlag för offentlig och kommersiell service, till exempel genom ett ökat tryck på förskole- och skolplatser.

Bålsta i april 2020

Håbo kommun

Johan Hagland

Plan- och exploateringschef

Anton Karlsson

Planarkitekt