

Kommunstyrelsens förvaltning
Plan- och exploateringsavdelningen
Anton Karlsson, planarkitekt
anton.karlsson@habo.se

Förslag till detaljplan för Mansängen 9:6 m.fl., Gröna Dalen, Håbo kommun, Uppsala län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Hur samrådet har bedrivits

Förslag till detaljplan har varit utsänt för samråd, enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen, till berörda sakägare, myndigheter och berörda föreningar samt kommunala förvaltningar från och med den 17 juni till och med den 16 augusti, 2019. Under samrådet inkom 7 yttranden varav 6 med erinran (invändningar).

Hur granskningen har bedrivits

Förslag till detaljplan har enligt underrättelse varit utsänt för granskning mellan den 21 februari och den 17 mars. Handlingarna fanns tillgängliga för granskning i kommunhuset, biblioteket och på kommunens hemsida.

Under granskningstiden inkom 13 yttranden varav 10 med synpunkter. Följande remissinstanser har inget att invända mot förslaget: Naturskyddsföreningen, Trafikverket samt Vattenfall.

Inkomna yttranden under granskningen

Nedan sammanfattas och kommenteras de yttranden som innehållit synpunkter på planförslaget under granskningskedet. Inkomna yttranden går att begära ut i sin helhet i originaltext.

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen konstaterar att alla frågor gällande dagvattenhantering och påföljande påverkan på MKN för vatten inte är helt klarlagda. Kommunen hänvisar till kommande dagvattenanläggning i Gröna Dalen, men visar inte i detalj hur anläggningen kommer att utformas och fungera. Utifrån omständigheterna bedömer samtidigt Länsstyrelsen att planförslaget är godtagbart i frågan, men trycker extra på vikten av att dagvattenanläggningen utreds vidare och säkerställs i kommande etapper av Gröna dalen.

Länsstyrelsen lyfter även sitt påpekande från samrådet rörande misstänkt förorenad mark. De anser att framtagande av en ny detaljplan inkluderar att pröva markens lämplighet, oavsett om pågående verksamhet kommer fortsätta eller ej (att marken inte får en annan användning). Förutsättningarna på platsen är i nuläget bristfälligt beskrivna och de anser att en MIFO undersökning fas 1 bör genomföras.

Svar

Dagvattenanläggningen är central gällande dagvattenhantering för flertalet av pågående planprojekt i centrala Bålsta. Projektering av dammarna har påbörjats, och anläggandet bedöms göras innan ytterligare etapper av Gröna dalen detaljplaneras. Kommunen har samtidigt rådighet över marken som berörs.

Gällande markområdet som misstänks vara förorenat syns inte kommuns bedömning i planbeskrivningen. Fjärrvärmepannan anlades i slutet på 80-talet, då fjärrvärmenätet i Bålsta byggdes. Innan dess var marken ängsmark och dessförinnan åkermark. Det finns ingen uppgift om läckage eller spill (till skillnad från exempelvis tidigare anläggning i Kalmarsand, där det läckts och sanerats), eller ärende/notering hos tillsynsmyndigheten.

Kommunen bedömer det som osannolikt att det skulle finnas föroreningar, där värden skulle överstiga gränsvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Föreslagen markanvändning är teknisk anläggning, vilken bedöms som lämplig i aktuellt läge. Ett mindre bra alternativ skulle kunna vara att undanta markområdet (och R₁ sydväst om) från antagandet. Områdena föreslås inte få en ny användning, och är ej heller beroende av övriga delar av planen. Områdena inkluderas främst för att täcka ej detaljplanerade luckor och förenkla lovprocesser.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet hittar inte bestämmelsen e₁₅ i plankartan. De påpekar vidare otydlighet i planbeskrivningen. Det gäller beskrivning av ledningsrätt och fastighetsindelning.

Svar

Bestämmelsen e₁₅ har sluppit igenom kvalitetsgranskningen och ska inte vara med. Beskrivningen av ledningsrätten justeras. Fastighetsindelningen är inte spikad, och då det främst gäller kommunala anläggningar/byggnader har kommunen rådighet oavsett fastighetsbildning. Det finns samtidigt möjlighet att bilda separata fastigheter om så skulle bli aktuellt i framtiden. För att tydliggöra flexibiliteten tas fastighetskartan bort.

3. Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden konstaterar att föreslagen utvidgning av planområdet för att inkludera ishall och gymnasium inte gjorts. De hoppas därför att de tas med i annan detaljplan inom en snar framtid.

De anser fortsatt att idé- och gestaltningsprogrammets gestaltningsprinciper bör ges större vikt i bestämmelser i planen. Det efterfrågas även fortsatt förtydligande kring bostadskvarterets möte med GC-vägen.

Huvudfrågan gäller parkering, där nämnden fortsatt efterfrågar en utredning som stöd för lovhanteringen. Där det specificeras parkeringstal. De anser även fortsatt att det bör framgå hur parkering till bostadskvarteret ska lösas.

Avslutningsvis lyfter även nämnden det generella behovet av en översyn av parkeringspolicyn då den gällande anses vara föråldrad och svårtolkad. En policy som de bedömer ägs av kommunstyrelsen.

Svar

Ishallen och gymnasiet inkluderas i planprogrammets etapp 7. I etapp 7 ingår preliminärt även bostadskvarter på simhallsparkeringen samt landstingshuset och dess parkering. Det pågår samtidigt en utredning rörande nytt/utbyggt gymnasium som kan få påverkan nämnda platser och tidplanen för etappen.

Att gestaltungsprinciperna inte regleras närmre i plankartan är medvetet. Dels för att det är komplicerat att precisera och samtidigt inte onödigt begränsa, dels för att det lätt blir tolkningsproblem om det inte är väldigt precist formulerat. I slutänden har samtidigt kommunen, som markägare, möjlighet att ställa krav på gestaltningen vid försäljning. Ansvaret hamnar då på avtalsformuleringen istället för i plankartan och i dess förlängning i lovprocessen. Det är samma upplägg som används i övriga etapper för områden där kommunen är markägare.

Hur mötet mellan gångbana och byggnad/fasad är tänkt förtydligas i planbeskrivningen. Huvudspåret är att fasad får uppföras i liv med gångbanan. Det är dock inget krav.

Parallellt med planarbetet pågår en parkeringsutredning för centrala Bålsta (platsbehov, tillgång, reglering etc.). Utredningen är inte avslutad, men det har redan tidigt konstaterats att det krävs större flexibilitet inom planområdet. Dels då det inte i nuläget är känt hur multihallarna kommer att utformas, och därmed inte hur mycket parkering som kan lösas inom samma tomt. Det går också att konstatera att trycket på parkeringen kommer att öka i och med anläggande av parken i Gröna dalen, multihallarna och en ny utvecklad simhall. Den större flexibiliteten som delvis medgetts med tillägget av **P₁** i granskningsförslaget, kompletteras med **P** för bostadskvarteret och att del av parkområdet undantas från planläggning. **P** läggs till för att säkerställa en fortsatt parkering som idag, samtidigt som det skulle gå att bygga på med en våning p-däck. Parkområdet undantas för att, om så krävs, möjliggöra extra besöksparkering.

Det är kommunen som står för utbyggnad av ny simhall, multihall och parkanläggning. Kommunen är även markägare. Med parkeringsutredningen som underlag och ett samordnad planerande av kommunens anläggningar bedöms planförslaget ge möjlighet att tillmötesgå efterfrågan på parkeringsplatser.

Planbeskrivningen förtydligas med skrivning om att boendeparkering ska lösas inom den egna fastigheten. Parkeringstal/norm bör utgå ifrån tidigare parkeringsutredningen för Bålsta centrum (Structor 2014).

Pågående parkeringsutredning för centrala Bålsta kan ses som ett första steg i att se över och uppdatera parkeringspolicyn för hela kommunen.

4. Bålsta Partiet, Owe Fröjd

Svarande framför att förslaget inte stämmer med tidigare detaljplaneprogram för Gröna Dalen. Att förslaget bör arbetas om så att det överensstämmer med programmet, och inkluderar hela programområdet. Detta då det bör göras en samlad bedömning över hur Gröna Dalen bör utnyttjas innan delar detaljplaneras.

De framför även att förslaget omfattar del av planuppdrag för Bålsta centrum. Att parkeringsplatserna vid simhallen och ishallen bör lämnas utanför planen, som då skulle ha plangränsen längs Badhusvägen. I och med den tänkta bostadsbyggnationen i Bålsta centrum är parkeringarna av strategisk art, och det finns behov av att utöka parkeringen.

Vidare bör det beaktas att ishallen är i dåligt skick, och att området på den norra delen av Badhusvägen bör lämnas orörd planmässigt tills en samlas bedömning av området är framtagen.

Svar

Planprogrammet för Gröna dalen är den efterfrågade samlade bedömningen, och den aktuella planen ligger i stort sätt i linje med programmet. Skillnaden utgörs av parkeringarna i väster och

söder. I och med att parkering tas i anspråk för multihall behöver parkeringen ersättas på annan plats. Vidare bedöms det krävas ytterligare parkering för kommande parkområde och själva multihallen.

De delar av planförslaget som omfattas av planprogram för Bålsta C ligger i linje med programmet bebyggelsemässigt. Bostadskvarteret finns med i programmet. För att ändå ta höjd för en fortsatt parkering på mellan lång sikt läggs bestämmelsen **P** - parkering till i plankartan. Ytan för ny simhall var i programmet utpekad för bostäder, men det har varit väl känt att både ishall och simhall kommer kräva ombyggnationer inom närtid. Simhallen bedöms inte påverka programmet för Bålsta C negativt annat än potentiellt ekonomiskt (mindre intäkter från bostadsförsäljning). Även här finns det alltså en samlad bedömning som grund. Att ett område regleras för en viss användning på kvartersmark ställer inga krav på att användningen måste komma till. Den ger endast möjlighet till den. Detaljplanen ges även en kort genomförandetid, där ändringar kan genomföras redan efter fem år.

Rörande parkering utreds frågan på nytt för hela centrum. Detaljplaneförslaget är anpassat utifrån det utredningsarbetet, med tillägget av P och undantagandet av del av parkmarken (för att möjliggöra en flexiblere användning om så skulle visa sig behövas).

5. E.ON energidistribution (sakägare)

E.ON framför önskemål om ytterligare tre transformatorstationer. De undrar även om befintlig station vid skolan ska flyttas då den inte markeras i plankartan längre.

Svar

I dialog efter granskningen har kommunen förklarat att befintlig transformatorstation vid skolan inte ska flyttas. Det blev en miss i plangränsen mellan stationen och skolan (beteckningen finns med men området har fel färg). I övrigt har ett E-område lagts till på en av parkeringarna vid Gröna Dalen, för att säkra möjlighet till servering och potentiell framtida laddningsmöjlighet kopplat till parkeringen.

6. E.ON Energilösningar (sakägare)

E.ON påpekar att de har flera viktiga ledningsdragningar i området och att de vill få till en dialog om någon av dem berörs av planen.

Svar

Ledningarna ska inte påverkas av planen, utan säkerställs med u-områden där det inte går i allmän plats.

7. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten bedömer att det inte finns anledning till att beakta särskilda anläggningsrisker i området. De konstaterar att området ligger inom 10 min insatstid och att höjdfordon därför får utgöra utrymningsväg för byggnader över fyra våningar. De påpekar även att brandvattenförsörjningen ska svara upp till en kapacitet om 20l/sek och att minsta avstånd mellan brandposter är 150 meter.

Svar

Kommunen noterar informationen.

8. 3G Infrastructure Services (sakägare)

3G infrastructure services påpekar att de har en mast för mobiltelefoni inom planområdet. De hoppas att kommunen tar hänsyn till anläggningen i detaljplanen.

Svar

Området för tekniska anläggningar utvidgas för att även täcka in masten.

9. Privatperson 1

Svarande framför en önskan om en riktig sporthall. Att sådan sporthall ska inkludera innebandy fotboll, ishockey, basket, friidrott mm. med gott om sittplatser för publik. Därutöver även billiga lägenheter.

Svar

Detaljplanen specificerar inte innehåll i idrottshall/multihall. Kommunens kultur- och fritidsförvaltning tittar på just en multihall, med möjlighet till flera olika idrottsverksamheter. Detaljplanen specificerar inte heller typ av lägenheter och prisnivå på dessa.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER UNDER PROCESSEN

Yttranden under samrådet berörde främst frågor rörande dagvattenhanteringen och hur den avser att säkerställa att inte miljö kvalitetsnormen försämras. Ytterligare har synpunkter gällande plan-tekniska frågor inkommit, felaktiga slag på gränser samt användningsbestämmelser.

Yttrande under granskningen berörde främst parkering, risk för förorening samt planavgränsning och överensstämmelse med planprogram.

Ändringar gjorda efter samrådet

Ändringar i planhandlingar berör främst användningsslag. Där det främst handlar om ytor för bollplaner, som i samrådskedet låg som parkmark men inför granskning revideras till att vara Idrottsplats.

Planbeskrivningen har även kompletterats med beskrivande text om bostadskvarterets utformning, hur dagvattenhantering avser att inte försämra miljö kvalitetsnormen för Mälaren-Prästfjärden, samt ytterligare förtydliganden.

Ändringar gjorda efter granskningen

Efter granskningen har användningen P-lagts till för det tänka bostadskvarteret, för att säkra möjlighet till fortsatt pågående användning för parkering. I sluttampen av planarbetet bestämdes även att just bostadsanvändningen skulle utgå. Planförslaget och området ska fokusera på aktivitetsytor och funktioner, inte bostäder. Områden för tekniska anläggningar har justerats för transformatorstation och telemast.

Del av parkområdet utgår ur planen. Detta för att möjliggöra en något mer flexibel användning av området, om det skulle visa sig finnas ett annat framtida behov. I övrigt kompletteras och förtydligas ett mindre antal punkter, så som kommunens resonemang kring risk för föroreningar vid fjärrvärmepannan och just parkering.

Besvär rätt

Det är endast ägare av tekniska anläggningar inom området som yttrat sig och också är sakägare. Kommunen bedömer att deras synpunkter tillgodosetts.

Bålsta juni 2020

Johan Hagland
Plan- och exploateringschef

Anton Karlsson
Planarkitekt