



HÅBO
KOMMUN

STANDARDFÖRFARANDE

PBL 2010:900

DPL 388, dnr 2011/106

ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för
del av fastigheten BROBY 1:1, etapp I och K
Håbo kommun, Uppsala län**

PLANBESKRIVNING

Illustration över tilltänkt bebyggelse i Viby Äng



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. Under tiden för samrådet har sakägare, myndigheter och allmänhet möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. De synpunkter som kommit in, skriftligen (via brev eller e-post), sammanställs och besvaras av kommunen i en samrådsredogörelse.

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

Detaljplanen var ute på samråd från och med 2024-02-19 till 2024-03-11. Ett digitalt samrådsmöte anordnades 2024-02-27. Efter samrådet justerades planhandlingarna och detaljplanen ställdes ut på granskning mellan 2024-11-08 och 2024-12-06.



Beslut om planläggning

Beslut om planuppdrag togs i kommunstyrelsen 2018-11-13 (182 §). 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 2024
Granskning	3:e kvartalet 2024
Antagande	1:a kvartalet 2025

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Dagvattenutredning, (Norconsult, 2020-11-13)

Medverkande

Planhandlingarna, skisser och illustrationer har upprättats av Andreas Lagerström Planarkitekt i samarbete med tjänstemän inom Håbo kommun för utredningar som ligger till grund till detaljplanen har Norconsult medverkat.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	4
1. PLANBESKRIVNING	6
1.1 Bakgrund	6
1.2 Planens syfte och huvuddrag	6
1.3 Genomförandetid	7
1.4 Tidigare ställningstagande.....	7
1.4.3 Kommunens vision – Vårt Håbo 2030	7
1.4.4 Översiktsplan/Fördjupad översiktsplan/Ny översiktsplan	8
1.4.5 Bostadsförsörjningsprogram	9
1.4.6 Miljöstrategi	9
1.4.7 Planprogram	9
1.4.8 Gällande detaljplan(er)/Områdesbestämmelse/Förordnanden	10
1.4.9 Kommunala beslut i övrigt.....	11
1.4.10 Vattenskyddsområde.....	11
2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG	12
2.1 Bakgrund	12
2.2 Plandata	12
2.2.1 Planområde och angränsande områden	13
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 förhållande.....	14
2.3.4 Risk för skred/höga vattenstånd.....	15
2.3.5 Grund- och ytvatten	15
2.3.6 Recipient	15
2.4 Bebyggelse	16
2.4.1 Bostäder	16
2.4.2 Arbetsplatser, övrig bebyggelse	16
2.4.3 Offentlig och kommersiell service	16
2.4.4 Placering och utformning	16
2.4.5 Angränsande bebyggelse	16
2.4.6 Tillgänglighet.....	16
2.5 Det offentliga rummet	16
2.5.3 Gatustruktur	17
2.5.4 Gatumiljö	17
2.5.5 Friytor- lek och rekreation	17
2.6 Trafik	17
2.6.1 Trafikflöden och prognos.....	17
2.6.2 Kollektivtrafik.....	18
2.6.3 Angöring & Parkering.....	18

<i>2.7 Tekniska frågor</i>	18
2.7.1 Vatten- och avlopp	18
2.7.2 Dagvatten	18
2.7.3 Markavvattning	19
2.7.4 Vattentryck och brandposter	19
2.7.5 Översvämningsrisk.....	19
2.7.6 El-, tele- och datanät	20
2.7.7 El- och värmeenergi.....	20
2.7.8 Posthantering	20
2.7.9 Avfallshantering.....	20
<i>2.8 Störningar, hälsa och säkerhet</i>	20
2.8.1 Radon.....	20
2.8.2 Förorenad mark	21
2.8.3 Buller och vibrationer	21
2.8.4 Luftkvalitet.....	21
2.8.5 Kraftledning	21
2.8.6 Barnkonventionen	21
2.8.7 Trygghet.....	21
2.8.8 Annat?	21
3. GENOMFÖRANDE	22
<i>3.1 Organisatoriska åtgärder</i>	22
3.1.1 Tidplan	22
3.1.2 Genomförandetid	22
<i>3.2 Ansvarsfördelningen/ huvudmannaskap</i>	22
3.2.1 Huvudmannaskap	22
3.2.2 Ansvarsfördelning.....	22
3.3 AVTAL.....	23
3.3.1 Planavtal	23
3.3.2 Konsekvenser av organisatoriska åtgärder.....	23
<i>3.4 Fastighetsrättsliga frågor</i>	23
3.2.3 Markägoförhållanden	23
3.4.3 Rättigheter.....	23
3.4.4 Fastighetsbildning (och dess praktiska och ekonomiska konsekvenser)	23
3.4.5 Konsekvenser av fastighetsbildning	23
<i>3.5 Ekonomiska frågor</i>	23
3.5.1 Utbyggnad av allmänna platser och allmänna anläggningar.....	23
3.5.2 Inlösen, markersättning.....	23
3.5.3 Kostnader fastighetsbildning	23
3.5.4 Gatukostnadsavgifter	24
3.5.5 Anslutningsavgifter	24
3.5.6 Bygglovavgifter	24
3.5.7 Ekonomiska konsekvenser.....	24
3.5.8 Kostnader för framtida drift	24
<i>3.6 Tekniska frågor</i>	24
3.6.1 Utbyggnadsordning	24
3.6.2 Tekniska utredningar	24
3.6.3 Miljöutredning.....	24
3.6.4 Riskutredning.....	24
3.6.5 Prövningar och tillstånd.....	24

3.6.6 Konsekvenser av tekniska frågor	24
4. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG.....	25
4.1 Behovsbedömning.....	25
4.2 Sociala konsekvenser.....	25
4.3 Ekonomiska konsekvenser.....	25

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 Bakgrund

Planen har sin bakgrund i detaljplaneprogrammet för Kalmarnäs, godkänt 2004-11-29. Programmet specificerar tio områden (A-G) för framtida bostadsbebyggelse varav fyra har blivit exploaterade sedan dess (E-G). År 2006 påbörjades detaljplanearbetet för etapp I och K men arbetet avstannade. År 2018 gavs ett nytt planuppdrag för att planlägga marken. Detaljplanen var ute på samråd från 2024-02-19 till 2024-03-11. Granskningen genomfördes mellan 2024-11-08 och 2024-12-06.

1.2 Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra ny bebyggelse i Viby Äng inom kommunens fastighet Broby 1:1 enligt gällande detaljplaneprogram. Bebyggelsen kommer att bestå ut av friliggande enfamiljshus. Tomter inom planområdet kommer att säljas till enskilda personer inom kommunen i syfte att möjliggöra för självbyggeri.

1.3 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.

1.4 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.

1.4.1 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.

1.4.2 Översiktsplan

I kommunens översiktsplan (antagen 2022-05-09 KF § 51) pekas Viby Äng ut för att utvecklas med framför allt småhus enligt gällande detaljplaneprogram. Den bebyggelsekaraktär som översiktsplanen rekommenderar i området är ”Trädgårdsstad” och definieras i texten som en låg- till medelhög bebyggelse, främst bostäder med vissa inslag av service. Parker och grönområden bör även ingå. Ny bebyggelse skall utformas med hänsyn till områdets karaktär och gröna miljöer.

Översiktsplanen beskriver hur Bålstas befintliga bostadsområden skall sammankopplas genom ny bebyggelse för att skapa en mer integrerad tätortsstruktur. En mer integrerad och sammankopplad bebyggelsestruktur ökar underlaget för en förbättrad kollektivtrafik.

1.4.3 Bostadsförsörjningsprogram

Håbo kommuns bostadsförsörjningsprogram antogs 2022-05-09 (KF § 52) och gäller åren 2022–2026. Nuvarande program ger ett antal riktlinjer för kommunens arbete med att producera bostäder.

Detaljplanen innebär ett tillskott på cirka 50–60 småhustomter för självbyggeri.

1.4.4 Miljöstrategi

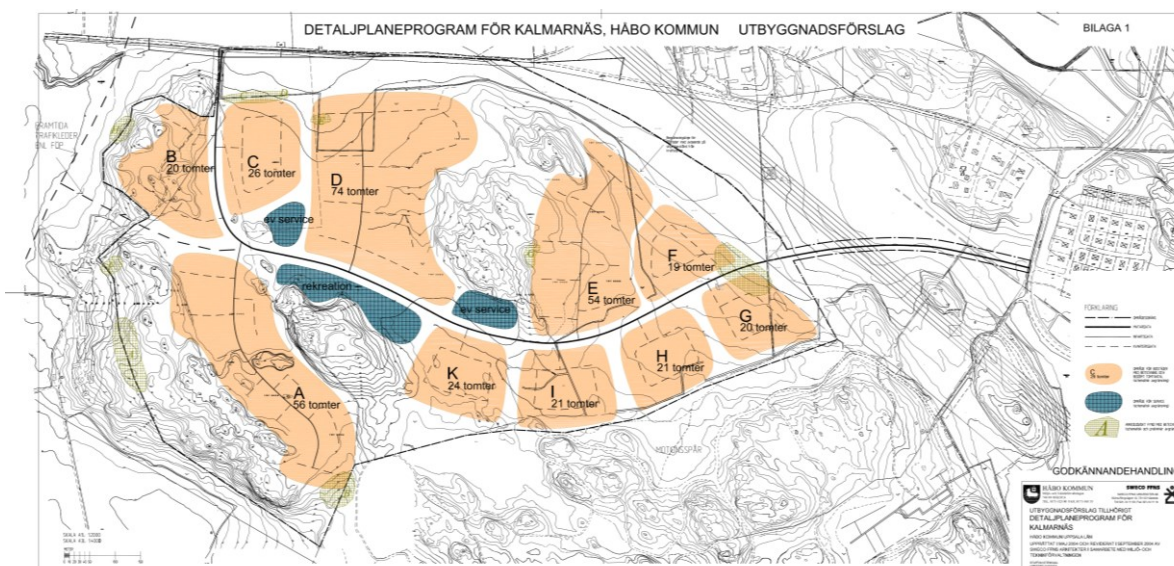
Håbo kommun har sedan år 2015 en miljöstrategi, vilken identifierar utmaningar och krav för att kommunens utveckling ska ske på ett hållbart sätt. Strategin är även kommunens sätt att ta sig an de nationella miljökvalitetsmålen som fastställts av riksdagen. Inriktningen i Håbo är fokuserad till tre huvudområden:

- 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 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

En förtätning av ett perifert villaområde kommer att öka kommunens bilberoende. Dock kan förtätningen medverka till en bättre kollektivtrafikförsörjning inom Viby Ång. Förtätningen sker även i ett område med nära tillgång till grönska och rekreation.

1.4.5 Planprogram

Denna detaljplan föregicks av ett detaljplaneprogram godkänt av kommunstyrelsen 2004-11-29 (§132 DNR: KS 2004/121).



Planprogrammets förslag för antal tomter och dess lokalisering

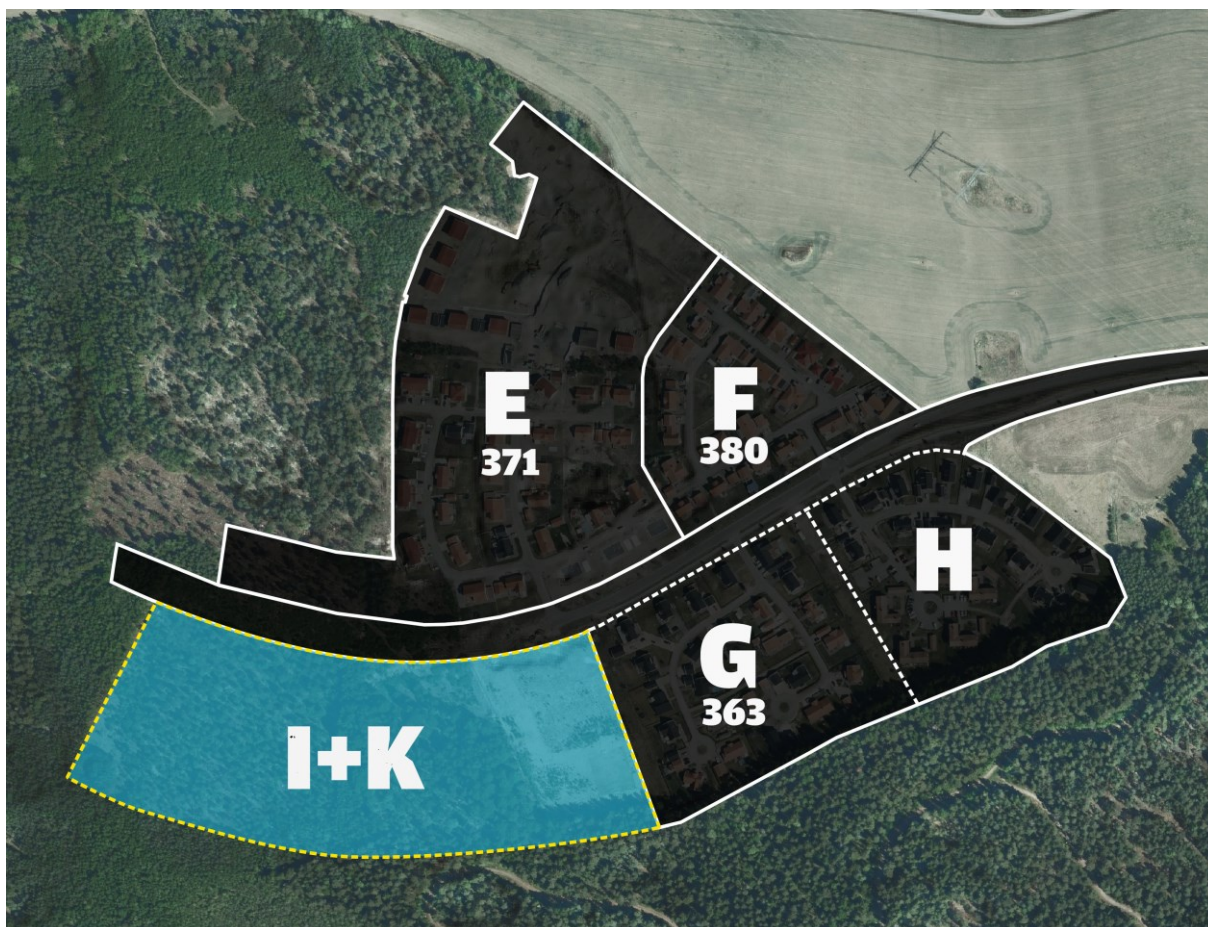
Programmet specificerar 10 bostadsgrupper (A-K) á 20–80 fristående småhus vardera med tomter på cirka 1 000 m² längs en matargata som sträcker sig från Kalmarleden vid Viby i öst till Lastbergsvägen i nordväst. Möjliga områden för rekreation och service pekas även ut. Varje bebyggelsegrupp gränsar till den centrala matargatan och trafikföres antingen direkt eller via en infartsgata. Programmet föreslår att naturmark sparas mellan bostadsgrupperna för att göra ”det möjligt för människor och djur att ta sig fram. I den fortsatta planeringen bör bevakas att attraktiva stråk skapas mellan de olika kvarteren och friluftsområdet samt Mälaren.” (Detaljplaneprogram för Kalmarnäs, Håbo Kommun, s.10). Kvartersgator gränsas till tomterna. På dessa samlas alla trafikslag och här kan även besökande och andra parkera i viss utsträckning. Separata trottoarer byggs inte. Trafiken rör sig på de gåendes villkor med en maxhastighet om 30 km/h.

1.4.6 Gällande detaljplaner

Det huvudsakliga planområdet är inte detaljplanlagd sedan tidigare. Sedan planprogrammet godkändes har 4 av totalt 10 tänkta etapper exploaterats. Detaljplanen för etapp G och H öster om planområdet vann laga kraft 2006 (DPL 363) och innehåller bostäder samt huvudgatans sträckning fram till den västra gränsen av etapp I och K. Norr om planområdet finns etapp E (DPL 371) och etapp F (DPL 380) godkändes 2008. Förutom bostäder möjliggör etapp E för en förskola längs matargatan i områdets sydvästra del.

Under planprocessen har behovet av en mindre ändring i detaljplan 371 norr om det huvudsakliga planområdet uppkommit och har därför inkorporerats i planområdet för etapp I och K. Ändringen innebär att mark som i befintlig detaljplan är kvartersmark omvandlas till

allmän platsmark gata. Om detaljplan 388 får laga kraft upphör de tidigare detaljplan att gälla inom området men fortsätter att gälla utanför det aktuella planområdet.



1.4.7 Kommunala beslut i övrigt

Ett planuppdrag gavs av kommunstyrelsen 2018-11-13 med syfte att planlägga bostäder på marken.

1.4.8 Vattenskyddsområde

Kommunen ansökte 2009 hos Länsstyrelsen om fastställande av vattenskyddsområde för Prästfjärden. Vattenskyddsområdet syftar till att skydda intaget av färskvatten till vattenverket, som försörjer större delen av södra Håbo med dricksvatten.

Skyddsområdet delas in i en primär (vattenområde och landområde närmast vattnet) och en sekundär zon (avrinningsområde för Prästfjärden). I ansökan räknas ett antal kravställningar upp för respektive zon. Fokus är att förhindra förorening, och därmed föreslås restriktioner för förorenande verksamheter.

Innan skyddsområdet fastställts finns mer begränsade möjligheter för tillsynsmyndighet att säkra och följa upp eventuell påverkan på dricksvattentäkten. Den fysiska planeringen ligger samtidigt till stor del inom kommunens skyldighets- och ansvarsområde. Utgångspunkten är därmed alltid att ny eller ändrad markanvändningen genom detaljplanering ska ta hänsyn till skyddsbehovet och de restriktioner som föreslagits.

2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

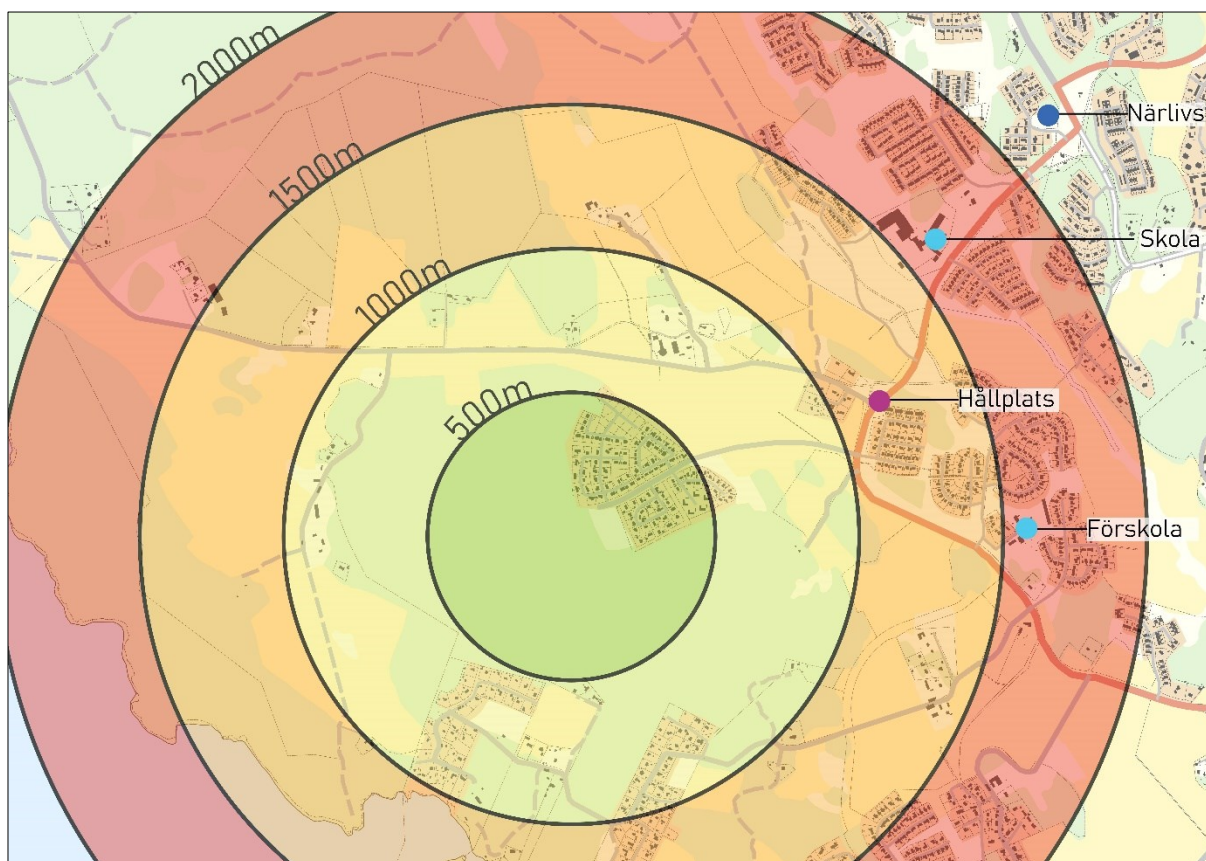


Planbeskrivningen ska redogöra för de fysiska förutsättningar som står bakom motiven till planens utformning. Förutom naturliga förutsättningar, som markförhållande, handlar det bland annat om hur befintlig bebyggelse, tillgång till service och trafiksituationen ser ut. För underrubriker, som berörs,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

2.1 Bakgrund

Detaljplan för Viby Äng etapp I och K påbörjades redan under 2006 men arbetet avstannade. Bakgrunden till uppdraget var planprogrammet för Viby Äng som vann laga kraft 2004-11-29. Eftersom planen har varit vilande under en lång till föreslog plan- och exploateringsavdelningen att ett nytt planuppdrag skulle tas för Viby Äng etapp I och K

2.2 Plandata



Viby Äng är idag en separat bebyggelseenklav inom Bålsta tätort, 4 km ifrån centrum. Området består idag exklusivt utav bostäder, främst småhus men även enstaka parhus och mindre flerbostadshus. Inom detaljplan för etapp E ges dock plats åt förskoleverksamhet. Närmaste busshållplats är "Bålsta Lastberget vägsäl" på Kalmarleden ungefär 1 km från området. Här stannar buss 302 mellan Bålsta Centrum och Hagviken. Avståndet till närmaste närlivs, smultronstället, är cirka 2,3 km. En ny utformning av det lokala busslinjenätet har fastslagits och under 2024 kommer linje 33 att börja att trafikeras med en ny ändstation inne i bostadsområdet.

2.2.1 Planområde och angränsande områden

Det primära planområdet ligger inom kommunens fastighet Broby 1:1 utgår ifrån gällande detaljplaneprogram för etapp I och K. Utöver det inkluderas även fastigheten Viby 3:151 i planområdet. Den sammanlagda ytan för planområdet är 64 096 m². Fastigheten ligger norr om det primära planområdet, inom befintlig detaljplan 371 för Viby Äng område E.



2.2.2 Riksintressen

Området angränsar till riksintresset Mälaren med öar och strandområden. Planområdets närområde inklusive Mälarens strandområden utgör en positiv kvalitet för den nya bostadsbebyggelsen. Detaljplanen bedöms inte göra intrång på Mälaren såsom riksintresse enligt miljöbalken 3 kap. 6 § (friluftsliv) eller 4 kap. 2 § (hushållningsbestämmelser med anknytning till friluftslivsvärden).

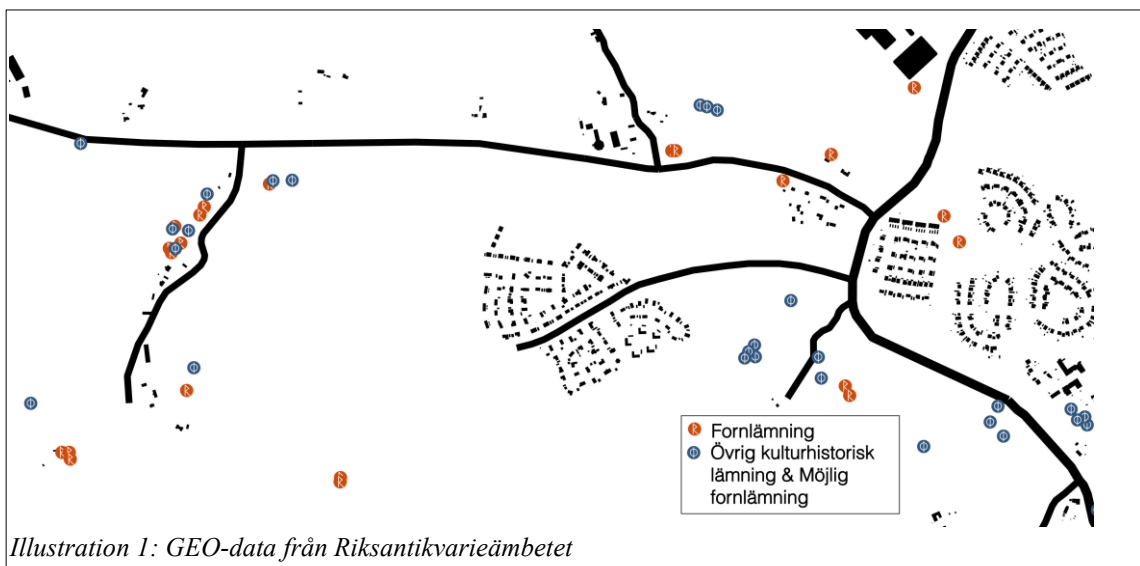
Kraftledningen nordöst om planområdet är inte ett riksintresse idag men kan komma att bli det i framtiden. Transmissionsnätet har föreslagits ingå i antingen riksintresset för energidistribution enligt 3 kap. 8 § eller riksintresset för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken.

2.2.3 Strandskydd

Området berörs inte av strandskyddsförordningen.

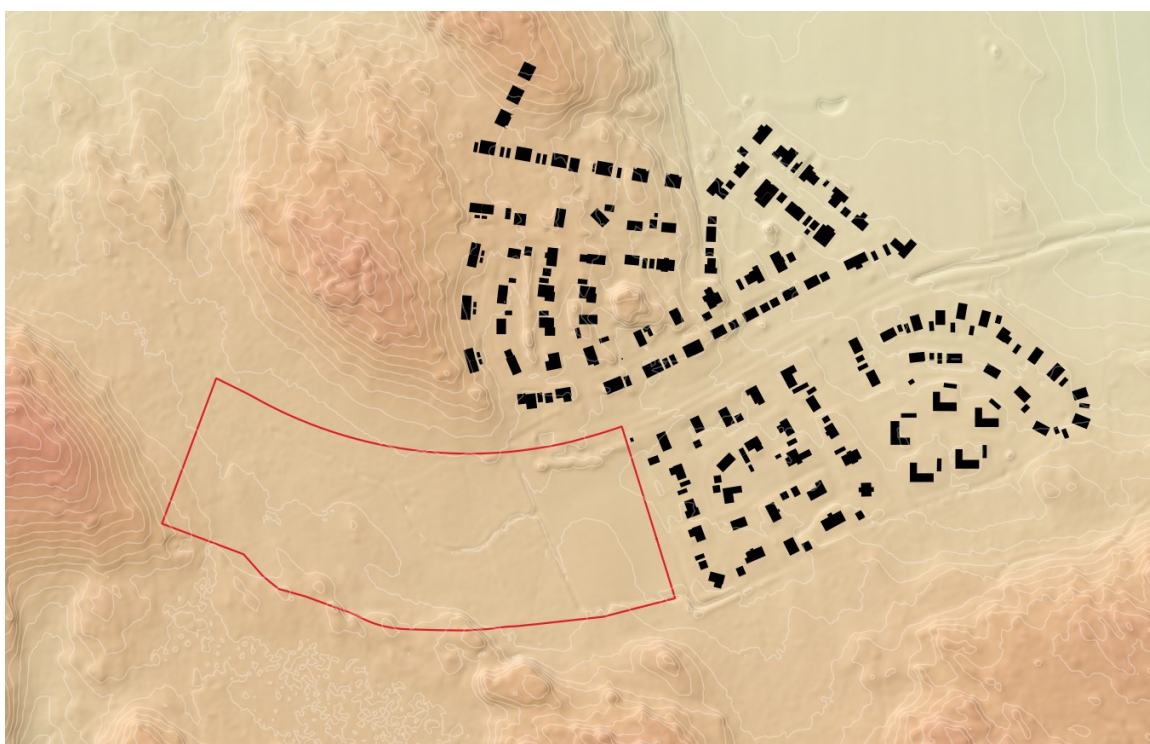
2.2.4 Fornlämningar

Det finns inga av identifierade fornlämningar innanför planområdet.



2.3 Natur

2.3.1 Mark och vegetation



Planområdets östra del har tidigare brukats som åkermark men har under en längre tid legat i träda och används i dag bland annat för bollsport av områdets boende. Större delen av området består av blandskog med varierande täthet och ålder. Planområdet är relativt flackt med en svag lutning mot nord-öst.

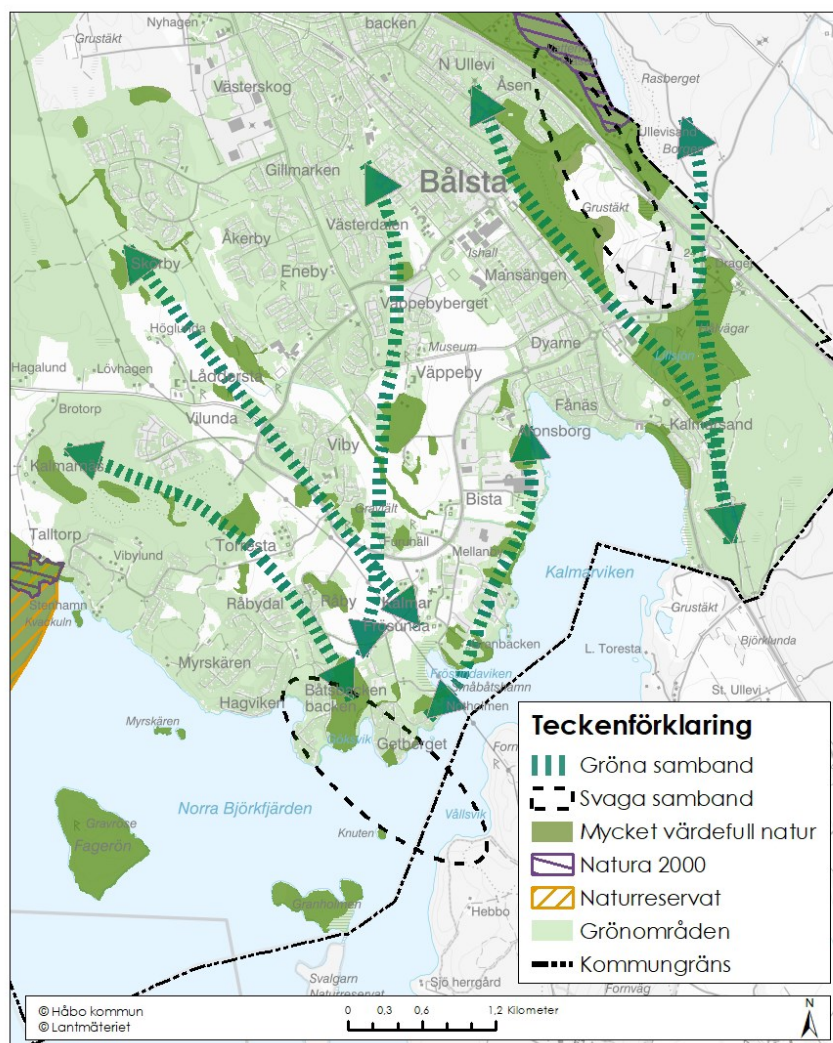
Planförslag:

Exploateringen innebär inga större intrång i form av schaktningar dock kommer genomförandet att innebära att stora delar av den befintliga skogen avverkas. Ett centralt parkområde är utpekad i detaljplanen inom ett område där förvaltningen vid inventering på plats identifierat en samling äldre aspar, björkar och tallar.

2.3.2 Naturvärden

Inga specifika naturvärden är utpekade inom planområdet. Väster och öster om planområdet finns Viby friluftsområde, utpekad av det kommunala gröstrukturprogrammet (2020). Inom friluftsområdet finns exempelvis det populära Vibyspåret. Samma område är även en viktig resurs som skolnära natur.

I kommunens kommande naturvårdsplan pekas ett område med lövsumpskog (Område 103 Viby – Lövsumpskog) ut strax söder om tilltänkt bebyggelse. Det är ett låglänt skogsområde med morän och lera i jordlagren. Inom området växer bland annat större exemplar av Blåmossa. För att skydda området bör inte dess hydrologiska förhållanden förändras. Enligt tidigare nämnda gröstrukturprogram är planområdet en del av ett grönt samband bestående av ett band av värdefull natur som sträcker sig mellan Båtsbacken i syd och Kalmarnäs i norr. Dessa gröna samband behöver enligt programmet bevaras och stärkas.



Planförslag:

Förslaget innebär inget direkt intrång i rekreationsområdet, en buffert av naturmark lämnas mellan bebyggelse och befintligt eljusspår. Planområdet tangerar även sumpskogen utpekad i kommunens naturvårdsplan och hänsyn behövs tas under exploatering för att inte förändra skogens hydrogeologiska förhållanden genom exempelvis stora markförändringar.

Sumpskogen är en del av det gröna samband som utpekas i kommunens grönstrukturplan med koppling till en hållmarksskog väster om planområdet. Även då detaljplanplanen inte har en direkt påverkan på det utpekade gröna sambandet kommer exploateringen ge en viss barriäreffekt för skogen söder och norr om området. För att i viss mån bevara denna koppling föreslår planen att ett genomgående nord-sydlig fält av skog bevaras inom planområdet.

2.3.3 Geotekniska förhållande

Jorden i området utgörs i huvudsak av fast sandig morän, grus och glacial lera enligt SGUs geodata. Planområdet ligger i en naturlig dalgång mellan tre höjdryggar. Själva planområdets höjdförhållande är relativt flack med en lutning från söder till norr. Lägstapunkten ligger inom planområdets nordöstra hörn.



Utdrag ur SGU's jordlagerkarta

Planförslag: I samband med exploatering bör det göras en översiktlig geoteknisk utredning av marken.

2.3.4 Risk för skred/höga vattenstånd

Inga risker för skred eller höga vattenstånd har blivit identifierade under planarbetet.

2.3.5 Grund- och ytvatten

Inga grundvattenmätningar har genomförts inom planområdet. För ett närliggande område (kvarter E) har emellertid grundvattennivåerna uppmätts vid ett tidigare tillfälle. Grundvattennivån uppmättes till +22,4 m.ö.h vilket motsvarar 1,5 meter under markytan

2.3.6 Recipient

Slutlig recipient för områdets dagvatten är Mälaren-Prästfjärden (WA89970645). Enligt VISS förvaltningscykel 4 (2022–2027) uppnår vattenförekomsten god ekologisk status och ej god kemisk status enligt rådande miljökvalitetsnorm. Undantag har gjorts för miljönormskraven kraven på bromerade difenyleter samt kvicksilver- och kvicksilverföreningar fram till 2027. Inom ramen för förvaltningscykel 4 (2022–2027) pågår ett arbete med att klassificera nya vattenförekomster och avrinningsområden. Det aktuella planområdet ligger just nu på gränsen mellan Mälaren-prästfjärden och det preliminära avrinningsområdet för den nya vattenförekomsten Bista-ån (WA10185556). Vattenförekomstens status har inte fastställts och avrinningsområdet kan komma att justeras i framtiden så att planområdets slutgiltiga recipient ändras från Mälaren-prästfjärden till Bista-ån.

Planförslag: Då planen medför att naturmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse måste områdets dagvatten tas om hand på ett sätt som inte påverkar recipienten negativt vid planens genomförande. Planen innebär att andel hårdgjord mark ökar samt en tillförsel av källor för föroreningar associerade med en urban markanvändning.

För att undersöka konsekvenserna av detta har en dagvattenutredning upprättats.

2.4 Bebyggelse

2.4.1 Bostäder

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet men den tangerar det redan utbyggda bostadsområdena i Viby Äng.

Planförslag: Planförslaget innebär ett tillskott på cirka 50–60 lägenheter i form av enfamiljshus. Det är kommunens avsikt att ordna och sälja enskilda tomter till kommuninnevånare för självbyggeri.

2.4.2 Arbetsplatser

Inga befintliga arbetsplatser finns inom planområdet. En förskola är planlagd norr om planområdet.

Planförslag: Planförslaget innebär inga nya arbetsplatser inom kommunen.

2.4.3 Offentlig och kommersiell service

I Viby Äng finns för tillfället ingen service. Norr om matargatan inom detaljplan för Viby Äng etapp E finns mark reserverad för förskoleverksamhet. Närmaste busshållplats är ”Bålsta Lastberget vägskal” på Kalmarleden cirka 1 km från området. Här stannar buss 302 mellan Bålsta Centrum och Hagviken. Avståndet till närmaste livsmedelsbutik är cirka 2,3 km. Avståndet till Bålsta centrum och dess serviceutbud är cirka 3,8 km.

Planförslag: En ny utformning av det lokala busslinjenätet har antagits vilket innebär att linje 33 nu går ända in till bostadsområdet Viby Äng. Planförslaget har justerats något så att den huvudsakliga infarten till området ligger intill den planerade förskolan i etapp E i anslutning till en cirkulationsplats. Cirkulationsplatsen syfte är även att möjliggöra för bussen att vända.

2.4.4 Placering och utformning

Alltför strikta utformningskrav skulle försvåra planens syfte att möjliggöra för kommunmedborgare att köpa en tomt för självbyggeri. Planområdet ligger inte heller i närheten av bebyggelsemiljöer med större kulturvärden som skulle motivera en striktare utformning av byggnaders kropp och fasad. Största byggnadsarea per fastighet regleras till 120 m² [e₁]. Byggnaders nockhöjd regleras till 8 meter för huvudbyggnader samt 4 meter för komplementbyggnader genom bestämmelse [h₁]. Endast friliggande enfamiljshus medges inom kvartersmarken och regleras med bestämmelsen [f₁]

2.4.5 Angränsande bebyggelse

Tidigare utbyggda etapper består främst av fastigheter på 800–1200 m² med fristående enfamiljshus samt enstaka parhus och flerfamiljshus. Husen har en byggrätt mellan 160–180 m² byggnadsyta och kan uppföras i ett till två våningsplan.

2.5 Det offentliga rummet

2.5.1 Gatustruktur

Den befintliga matargatan från Kalmarleden till Viby Äng avslutas idag i en grusplan vid etapp E. Den del av matargatan som trafikförser planområdet är redan planlagd i DPL 363 för etapp G & H. I programhandlingar planeras vägen anläggas i en båge mellan Kalmarleden i öst och lastbergsvägen i Norr.

De olika utbyggnadsetapperna förses av separata infarter utan direkt möjlighet för genomfart av motorfordon mellan bostadskvarteren. De olika lokala gatunäten avslutas konsekvent i återvändsgränder.

Planförslag:

I planförslaget leds motortrafik in i området genom två infarter som sedan övergår till en lokalgata som likt en ringled trafikförser samtliga fastigheter inom området.

Fastigheten Viby 3:151 inom befintlig detaljplan 371 omvandlas från kvartersmark för bostäder till allmän platsmark med användning [GATA]. Fastigheten används redan idag som vändplats för kommunens sophämtning och snöröjning.

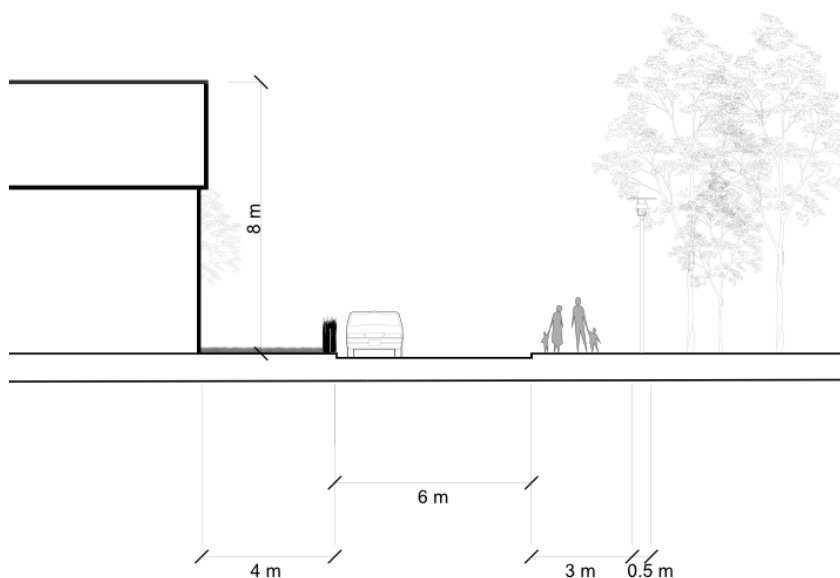
2.5.2 Gatumiljö

Matargatan som ansluter till Viby Äng har en vägbana på 7 m. Den är upplyst och tvåfilig med en hastighet på 50 km/h mellan Kalmarleden och bostadsbebyggelsen. Vid bostadsområdet övergår den till 30 km/h. Jämte matargatan separerad med en skiljeremsa och dike går en

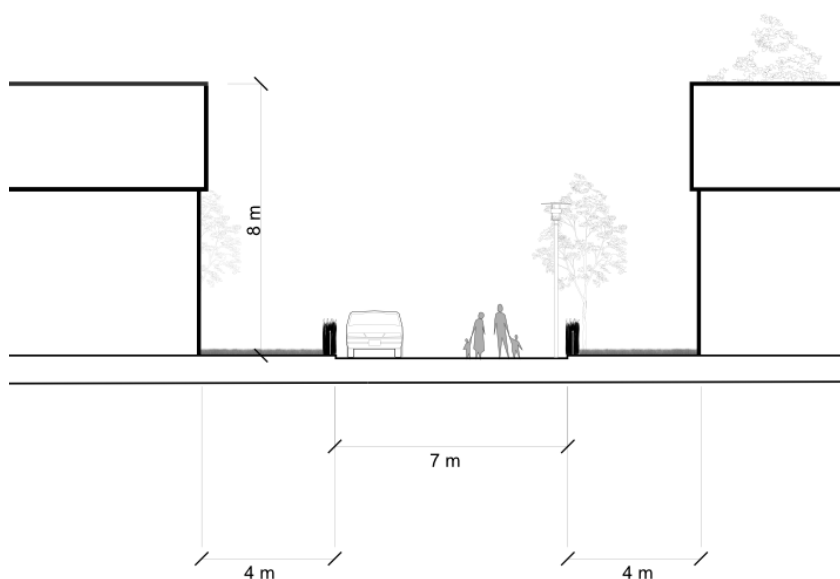
gång- och cykelväg. Befintliga lokalgator i Viby Ängs tidigare etapper är cirka 6–7 m breda, asfalterade och saknar trottoarer eller annan trafikseparering.

Planförslag:

Den huvudsakliga infarten i mitten av planområdet är 9,5 m bred, varav 6 meter är vägbana, 3 meter är gång- och cykelväg samt 0,5 meter för belysning. Trottoaren kan sammankopplas med matargatans gång- och cykelväg som kommer att förlängas från dess befintliga avslut. Inom området är blir den huvudsakliga lokalgatan 7 m bred och anläggs utan trafikseparering i enlighet med planprogrammet. Gator bör höjsättas lägre än kvartersmark för att skapa en naturlig tillrinning av dagvatten mot det centrala dagvattensystemet.



1. Typsektion huvudgata



2. Typsektion lokalgata

2.5.3 Friytor, lek och rekreation

Inom tidigare etapper i Viby Äng finns inga större lekplatser. Då området är populärt bland barnfamiljer är det något som har efterfrågats. Inom planområdets östra del finns en mindre fotbollsplan som är anlagd och sköts av boende i området.

Planförslag:

*En områdeslekpark [**lek1**] tillgänglig ämnad för hela Viby Äng föreslås etableras i parken centralt belägen inom planområdet. Planen ökar även tillgängligheten till Viby friluftsområde för både det nya och befintliga bostadsområdet via en gång-och cykelväg som går parallellt med den huvudsakliga matargatan.*

2.6 Trafik

2.6.1 Trafikflöden och prognos

Viby Äng trafikföres idag genom en säckgata utan annan målpunkt och planförslaget innehåller endast friliggande bostadshus. Det finns alltså inga andra målpunkter eller möjlighet till genomfart. Samhällsbyggnadsförvaltningen uppskattning är att den modesta trafikökning som planförslaget medför inte kommer att påverka trafikflödet negativt till och från området. Trafikökningen för närmaste genomfartsled bedöms även den vara försumbar.

2.6.2 Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är ”Bålsta Lastberget vägska” på Kalmarleden cirka 1 km från området. Här stannar buss 302 mellan Bålsta Centrum och Hagviken. Hållplatsen ligger intill befintlig gång- och cykelväg. En ny utformning av det lokala busslinjenätet har fastslagits av regionen och under 2024 kommer den nya linje 33 att börja att trafikeras med en ny ändstation inne i bostadsområdet.

Planförslag:

Den nya busstationen har inte krävt några direkta ändringar i detaljplanen då eventuella vändplatser och regleringsfickor får plats inom befintliga detaljplaner. Den huvudsakliga infarten i området har justerats för att möjliggöra för en cirkulationsplats som kan ansluta till den planerade förskolan norr om planområdet samt fungera som vändplats för buss 33.

2.6.3 Angöring & Parkering

Planområdet nås idag inte av motortrafik då befintlig väg avslutas i en improviserad vändplan i befintlig bebyggelses västra gräns.

Planförslag:

Parkering föreslås ske inom kvartersmark på enskilda fastigheter samt med begränsad besöksparkering inom gata. Angöring till området sker genom två separata infartsgator från matargatan.

2.7 Tekniska frågor

2.7.1 Vatten- och avlopp

Tidigare angränsande etapper i Viby Äng ligger inom verksamhetsområde för VA och dagvatten.

Planförslag:

Planområdet ska införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för VA och dagvatten.

2.7.2 Dagvatten

Under arbetet med samrådsförslaget har en dagvattenutredning tagits fram i enlighet med de principer som föreskrivs i kommunens dagvattenpolicy, antagen av Kommunfullmäktige 2017-09-25. Huvudprinciper för kommunens dagvattenhantering är att dagvatten ska tas omhand lokalt, s.k. LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Om förutsättningar för LOD saknas eller för infiltration ska vattenflödet utjämnas och fördröjas innan avledning sker till ledningsnät eller recipient. Kommande exploatering får inte ha negativ påverkan på recipienten, inom området är slutlig recipient Mälaren-Prästfjärden.

Dagvatten från tidigare etapper avleds genom gatubrunnar via dagvattenledningar till en dagvattendamm öster om planområdet.

Planförslag:

Dagvatten från taktor föreslås i första hand att infiltreras i grönytor genom avledning via stuprör med utkastare. Även vägar och hårdgjorda ytor föreslås att så långt som möjligt avvattnas till grönytor och diken för infiltration. Dagvattnet föreslås i andra hand att fördröjas och renas i en dagvattendamm placerad i planområdets nordöstra del. Dammen föreslås anslutas med utlopp till befintliga dagvattenledningar i gatan Viby Äng. För extra rening föreslås också att en brunn med fosforfilter placeras vid den planerade dammens utlopp. Den beräknade permanenta ytan på dammen blir cirka 610 m².

Beräkningarna visar att det kommer att ske en ökning av mängden fosfor, kväve, koppar, zink och kadmium. Däremot kommer en minskning ske av mängden suspenderade ämnen samt olja. Då schablonvärdena för dagvattenföroreningar från skogs- och ängsmark är betydligt lägre än för villaområde med LOD är det i praktiken närmast omöjligt att komma ner till befintliga föroreningsmängder. Detta även efter föreslagen rening genom infiltration, öppna diken, dagvattendamm samt efterföljande fosforfilter. Samtliga ämnens föroreningskoncentrationer understiger dock riktvärdena angivna i Håbo kommuns dagvattenpolicy.

I absoluta värden anses inte villaområden med LOD att vara särskilt förorenande områden avseende dagvattenföroreningar. De efterföljande reningsstegen bedöms även mer än tillräckliga med avseende på framtida exploateringsplanen. Recipienten har idag en god ekologisk status och bedömningen görs att den mindre ökningen i näringsbelastning inte påverkar recipienten Mälaren-Prästfjärden negativt och inte heller försvårar möjligheterna att uppnå uppsatta mål beträffande miljö kvalitetsnormer i recipienten.

En djupare genomgång går att finnas i detaljplanens dagvattenutredning.

2.7.3 Översvämningsrisk

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering finns det idag inga större lågområden i planområdet som riskerar att översvämmas.

Planförslag:

Lägstapunkten ligger inom planområdets nordöstra hörn där den tilltänkta dagvattendammen ska placeras. Den väg som planeras att gå norr om planområdet bör höjdsättas så att den ligger lägre än kvartersmarken för att kunna fungera som rinnväg vid skyfall.

Kvartersmarken bör också höjdsättas så att avrinning kan ske ned mot vägen utan att riskera marköversvämningsrisker mot byggnader. Genom att undvika att bygga instängda områden kan risken för att vatten blir stående vid större regn, såsom ett 100-årsregn, minskas.

2.7.4 El-, tele- och datanät

Tidigare etapper av Viby Äng har idag tillgång till bredband via fiber. E.ON ansvarar för el inom närliggande områden och en transformatorstation finns straxt utanför planområdets nordöstra hörn.

Planförslag:

Nya ledningar kommer att behöva anläggas för att försörja det utbyggnaden av Viby Äng. Dessa föreslås att läggas i en ledningsgrav under gatumark. Ett område för transformatorstation är utplacerad inom planområdet.

2.7.5 El- och värmeenergi

En detaljplan reglerar varken elförsörjnings- eller uppvärmningsform, men ska samtidigt främja en lämplig användning av mark och resurser. Håbo kommun har även en politisk antagen miljöstrategi med mål om att kommunen bland annat ska vara fossilbränslefri 2050 (*Effektivisera och minska energiförbrukningen i fastigheter*).

Planförslag:

Angränsande områden i Viby Äng är idag uppkopplade till det kommunala fjärrvärmennätet goda möjligheter finns för att ny bebyggelse ansluts. Förvaltningen för en dialog med ledningsägaren.

2.7.6 Posthantering

Postnord agerar, utifrån sitt uppdrag, samordnande för samtliga utdelningsaktörer. Det är Postnord som godkänner utlämningsställe/hantering. Byggherren har därför ett ansvar att planera och utföra hanteringen i dialog med Postnord.

2.7.7 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: Avfall föreslås hanteras enskilt på varje fastighet genom kommunens fyrfackstjäl.

2.8 Störningar, hälsa och säkerhet

2.8.1 Radon

Då området inte har varit exploaterat tidigare har det inte gjorts en radonundersökning. Stora delar av kommunen är högriskområde för radon.

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

2.8.2 Förorenad mark

Ingen förorenad mark finns utpekad inom planområdet.

2.8.3 Buller och vibrationer

Planförslaget kommer att innebära cirka 50–60 nya enfamiljshus. Idag har matargatan en hastighet på 30 km/h och är inte genomfartsled till någon allmän målpunkt förutom bostadsområdet. Om vägen byggs ut i enlighet med gällande program kan hastighetsgränsen och årsdygnstrafiken komma att öka men det finns inte med i gällande översiktsplan. Lokalgatorna kommer att ha en hastighetsbegränsning på 30 km/h.

2.8.4 Kraftledning

Planområdet ligger cirka 550 meter från en luftburen högspänningsledning vilket ligger utanför den kommunala översiktsplanens rekommenderade säkerhetsavstånd.

2.8.5 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.

Planförslag:

Planförslaget innebär en förtätning av ett villaområde med god tillgänglighet till friluftsliv och natur. Planen innehåller även parkytor med en lekplats ämnad för hela området. Planen perifera läge kan ha negativa effekter på barns mobilitet, närmaste busshållplats är cirka 1 km bort men är tillgänglig för yngre via en gång- och cykelväg.

3. GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning 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 i stället 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.

3.1.1 Organisatoriska åtgärder

Planförfarande

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

3.1.2 Tidplan

Tidplanen är preliminär.

Samråd: Vinter 2024

Granskning: Hösten 2024

Antagande: Vinter 2025

3.1.3 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år.

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

3.1.4 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av allmänna platser, gator, torg, och parker samt vatten- och avloppsledningar.

Håbo kommun ansvarar för utbyggnad av allmänna platser samt vatten- och avloppsledningar fram till tomtgräns. Den enskilda fastighetsägaren ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten inom kvartersmark. Ledningsägaren ansvarar för utbyggnad av el- och fjärrvärmenät. 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.

3.2 AVTAL

3.2.1 Plankostnadsavtal

Inget plankostnadsavtal är tecknat då kommunen är exploatör och beställare av detaljplanen.

3.3 Fastighetsrättsliga frågor

3.3.1 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Broby 1:1 som ägs i sin helhet av Håbo kommun samt Viby 3:151 som ägs ut av Bålsta Småstadsutveckling AB.

3.3.2 Rättigheter

Broby 1:1 är belastad med:

Ledningsrätter

Förmån Statens Vattenfallsverk	Ledningsrätt, starkström akt: 03-91:343.1
Förmån Affärsverket Svenska Kraftnät	Ledningsrätt, tele, akt: 03-97:203.1
Förmån Håbo Kommun	Ledningsrätt, VA, akt: 0305-09/24.1
Då Håbo kommun föreslås vara huvudman för allmän platsmark krävs inga förändringar i ledningsrätterna inom planområdet.	

Servitut

Broby 1:1 är belastat med ett antal servitut för bland annat fiske, väg och vattenbortledning men dessa berör inte det aktuella planområdet.

Samfälligheter/Gemensamhetsanläggningar

Viby S:1	Samfällighet för väg och dike, akt: 03-KAL-57
Torresta S:1	Samfällighet för väg och dike, akt: 03-KAL-35
Råby GA:5	Talltorpet-Torresta vägsamfällighet, akt: 03-KAL-399
Låddersta S:4	”Vattställe”, akt: 03-KAL-51
Låddersta S:3	”Vattenställe”, akt: 03-KAL-51
Låddersta S:2	Gemensamhetsanläggning för diken, akt: 03-KAL-51
Samtliga gemensamhetsanläggningar och samfälligheter ligger utanför det aktuella planområdet och kommer inte belasta de nybildade fastigheterna.	

3.3.3 Fastighetsbildning (och dess praktiska och ekonomiska konsekvenser)

Kommunens fastighet Broby 1:1 kommer att delas genom inteckningsfri avstyckning i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. De individuella fastigheterna kommer sedan att säljas till enskilda privatpersoner genom kommunen till ett marknadsmässigt pris.

3.3.4 Konsekvenser av fastighetsbildning

Kommunens markinnehav minskar men förblir huvudman för allmän platsmark. Viby 3:151 överläts i sin helhet till kommunen. Cirka 50–60 nya fastigheter bildas genom avstyckning av Broby 1:1.

3.4 Ekonomiska frågor

3.4.1 Utbyggnad av allmänna platser och allmänna anläggningar

Håbo kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna anläggningar.

3.4.2 Kostnader fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsbildningen belastar Håbo kommun.

3.4.3 Gatukostnadsavgifter

Utbyggnaden av gator i området bekostas av kommunen och finansieras genom försäljning av tomtmark. Även utbyggnaden av matargatans samt befintlig gång- och cykelvägs förlängning bekostas av den kommande exploateringen.

3.4.4 Anslutningsavgifter

Anslutningsavgift för nybildade fastigheter tas ut enligt kommunens vatten- och avloppstaxa.

3.4.5 Bygglovavgifter

Avgift för bygglov samt planavgift tas ut enligt gällande taxa vid bygglovsprövning.

3.4.6 Ekonomiska konsekvenser

Markförsäljning ska finansiera utbyggnaden av allmän platsmark samt pendlarparkering vid pendeltåget.

3.4.7 Kostnader för framtida drift

Drift av dagvattenpark samt lekpark belastar respektive avdelning inom den kommunala förvaltningen.

3.5 Tekniska frågor

3.5.1 Utbyggnadsordning

Gatu- och dagvattensystem bör vara utbyggda innan bygglov ges för de enskilda bostäderna.

3.5.2 Tekniska utredningar

Inför samråd har en dagvattenutredning tagits fram av Norconsult AB. Se avsnitt 2.9.2

3.5.3 Prövningar och tillstånd

Vid ändring av markens genomsläpplighet för markarealer över 25 m krävs marklov [a₁]. Detta för att förhindra allt för stor andel hårdgjord yta per fastighet. Det utökade marklovet kombineras med bestämmelsen [b₁] – **Minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig**. Syftet med dessa bestämmelser är att dagvatten inom området kan omhändertas lokalt vid större regnmängder.

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. 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.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan utifrån MKB-förordningens andra och fjärde bilaga.

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. Nedan beskrivs översiktligt vilka konsekvenser ett genomförande av detaljplanen kan tänkas medföra.

4.2 Miljökonsekvenser

Den tillkommande exploateringen sker genom en förtätning av ett befintligt småhusområde med stora delar redan utbyggd infrastruktur. Dock tas ett större område med skog- och naturmark i anspråk för att realisera planen men inom planen finns inga höga naturvärden utpekade. Inom planen har hänsyn tagits till dagvattenhanteringen genom anläggandet av en ny dagvattendamm samt begränsning av hårdgjord yta inom fastigheter samt krav på marklov vid förändring av markens genomsläpplighet.

Risk finns att utbyggnaden, genom sitt geografiska läge, kommer att öka kommunens bilberoende. Men en förtätning ger också större möjligheter för kommunen och regionen att kunna kollektivtrafikförsörja hela Viby Äng.

4.3 Sociala konsekvenser

En förtätning av Viby Äng kommer att innebära större rörelse av människor inom området vilket kan öka känslan av trygghet för de boende. Detaljplanen innehåller även anläggningar såsom en fotbollsplan och lekplats som kommer att användas gemensamt för hela området.

4.4 Ekonomiska konsekvenser

Föreslagen utveckling kräver kommunala investeringar i främst väg- och vatteninfrastruktur. Investeringar kan krävas utanför planen i form av framtida busshållplatser och

pendlarparkeringsplatser. Infrastrukturen ska finansieras genom tomtförsäljning. Då kommunen är huvudman för allmän plats förväntas de kommunala driftkostnaderna för väg, vatten- och avlopp samt park att öka. Kostnader för planen finansieras genom planavgift i samband med bygglov.

Bålsta januari 2025

Håbo kommun

Magnus Ådén

Chef, avdelningen för planering och utveckling

Andreas Lagerström

Planarkitekt