

ANTAGANDEHANDLING 2022-

Planbeskrivningens textdel återfanns vid antagandet 1998-10-28 som text direkt plankartan. Med PBL:s nya krav på tydlighet har denna text nu vid ändringen även flyttats in i ett separat dokument enligt nedan med det ursprungliga innehållet – Planbeskrivning 1

De ändringar och underlag som tillförts planbeskrivningen som bedömts krävas för den ändrade användningen ligger samlat i avsnittet Planbeskrivning 2 nedan.

PLANBESKRIVNING 1.

**Tillhörande plan nr 280 i Håbo kommun
som den formulerats vid planens antagande 1998-10-28**

Syfte och bakgrund

Planområdet begränsas i söder av Åsleden, i väster av Enköpingsvägen, i norr av Danavägen och i öster av Ingvarsvägen. Detaljplanen syftar till att för bostadsrättsföreningen Sågen möjliggöra avstyckning av lämpliga tomtplatser för befintlig bebyggelse och innebär huvudsakligen en anpassning till befintliga bebyggelseförhållanden.

Detaljplanen innebär ingen förändring av Danavägens nuvarande sträckning och standard. Planen är anpassad till nuvarande utfartsförhållanden för fastigheterna Bålsta 1:136 och 1:78. Enligt gällande detaljplan (byggnadsplan), som fastställdes av länsstyrelsen den 10 januari 1956, får den huvudsakliga delen av planområdet användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området. Den norra delen av området får enligt gällande detaljplan användas endast för bostadsändamål.

För området norr om planområdet gäller detaljplan fastställd av länsstyrelsen den 7 maj 1981. För området öster om planområdet gäller detaljplan fastställd av länsstyrelsen den 23 mars 1977. För området söder om planområdet gäller detaljplan fastställd av länsstyrelsen den 29 augusti 1985. För området väster om planområdet gäller detaljplan lagakraftvunnen den 5 april 1989.

Dispens och bygglov för radhusbebyggelsen jämte garage på industrimarken meddelades av byggnadsnämnden under 1984 och 1985. Dispens för radhusbebyggelsen beviljades enligt beslut 161/84. Bygglov beviljades enligt beslut 228/84. Tillstånd för garagen lämnades enligt beslut 97/85.

Planområdet omfattar ca 23.900 m². VA-anslutning sker till kommunens VA-nät. Graninge/Mälarkraft svarar för elförsörjningen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Kommunen skall inte vara huvudman för den i detaljplanen ingående gatumarken. Genomförandet av planen sker i enskild regi. Bostadsrättsföreningen Sågen har hos lantmäterimyndigheten begärt avstyckning för att bilda 18 st separata bostadsfastigheter för radhusbebyggelsen. All mark

för radhusbebyggelsen som inte utgör tomtplats skall utgöra en gemensamhetsanläggning. Den befintliga byggnaden inom garageområdet på fastigheten Bålsta 1:153 avses att flyttas i samband med genomförandet av detalj-planen. Detaljplanen medger ytterligare bostadshus på fastigheten Bålsta 1:113 och att carport/förrådsbyggnad kan uppföras inom fastigheten s:30. Inom kvarteret, mellan Ingvarsvägen och Enköpingsvägen, löper en gång- och cykelväg som skall vara allmänt tillgänglig. I detaljplanen har lagts ut reservat för befintliga va- och elledningar.

Detaljplan för del av Bålsta 1:131, Snickeriet

PLANBESKRIVNING 2 **för ändring genom tillägg**

Bakgrund och motiv för ändring genom tillägg

Gällande detaljplan nr 281 omfattas i den nordvästra delen av en användningsbestämmelse som betecknats med HKJ1 som betyder ”Handel, kontor och småindustri som inte stör omgivningen”. Byggnaden får vara två våningar hög med en max byggnadshöjd av 6 meter.

Byggrätten är idag fullt utnyttjad och fastigheten är sedan början av 1900-talet bebyggd med ett tvåvåningshus med verksamheter i bottenvåningen. Byggnadens andra våning (plan 1 tr) har på senare år byggts om till kontor med övernattningsrum. Denna del planeras omvandlas till fyra bostadslägenheter för uthyrning. Omvandling av denna del av fastigheten stämmer med den utveckling som skett i närliggande kvarter. Kvarteret närmast söderut, fastigheten Bålsta 50:2, justerades 2016 i en ny detaljplan nr 420 med bostadslägenheter i plan 1 över markplanets lokaler med verksamheter. Ny planbestämmelse införs på plankartan där nuvarande användningsbestämmelse **HJK** kompletteras med **B₁** för bostäder i plan 1.

Ny planbestämmelse: **HJKB₁**

Förutsättningarna för en ändring till fyra lägenheter i det aktuella kvarteret beskrivs nedan.

Utredning om betydande miljöpåverkan

Åtgärden omfattas även av miljöbalkens krav på utredning om betydande miljöpåverkan för planer och då särskilt om det finns behov av en strategisk miljöbedömning. Marken är ianspråktagen och ingen ny mark kommer att tas i anspråk. Planändringen innebär ingen utökad verksamhet utan ett mindre tillskott av boende vilket i sig inte bedöms medföra skäl för en betydande miljöpåverkan enligt PBL 4 kap.33 b.

Parkering

Utrymme för parkering finns på fastigheten med fyra p-platser mot Stockholmsvägen. Genom att beteckningen för mark med prickmarkering ändras från ”mark som inte får bebyggas” till ”Marken får inte förses med byggnad” kan parkering komma till i dessa lägen.

Ny egenskapsbestämmelse för prickmarkerad mark: ”Marken får inte förses med byggnad”

Varsamhet

Byggnaden har efter den ursprungliga planens antagande uppmärksammats i kulturhistorisk inventering för Håbo kommun (Mälarbygd att förvalta, 2012) och markerats som en representant för Bålstas tidiga industrihistoria. Utdrag ur ”Mälarbygd att förvalta”:

Under 1930-och 1940-talen etablerades en del småindustrier i Bålsta, framför allt inom byggbranschen. Av dessa industrier finns endast Bålsta snickerifabrik kvar. Byggnaden, som är i två våningar, är uppförd 1940. Den har senare byggts till mot nordöst. De ursprungliga spröjsade fönstren har nyligen tyvärr bytts ut mot nya med lösa spröjsar.

Snickeriet är en betydelsefull länk för att förstå Bålstas äldre historia och en viktig del av kulturmiljön. Värdebärande egenskaper är tegelstommen, den vita spritputsen, det flacka halvvalmade sadeltaket samt hissbalken. Det är önskvärt att eventuella till- och nybyggnader underordnas huset och inte avviker i stil, skala och material.

Ny egenskapsbestämmelse om utformning: **K₁** att gälla för byggnaden snickeriet

Trafikbuller

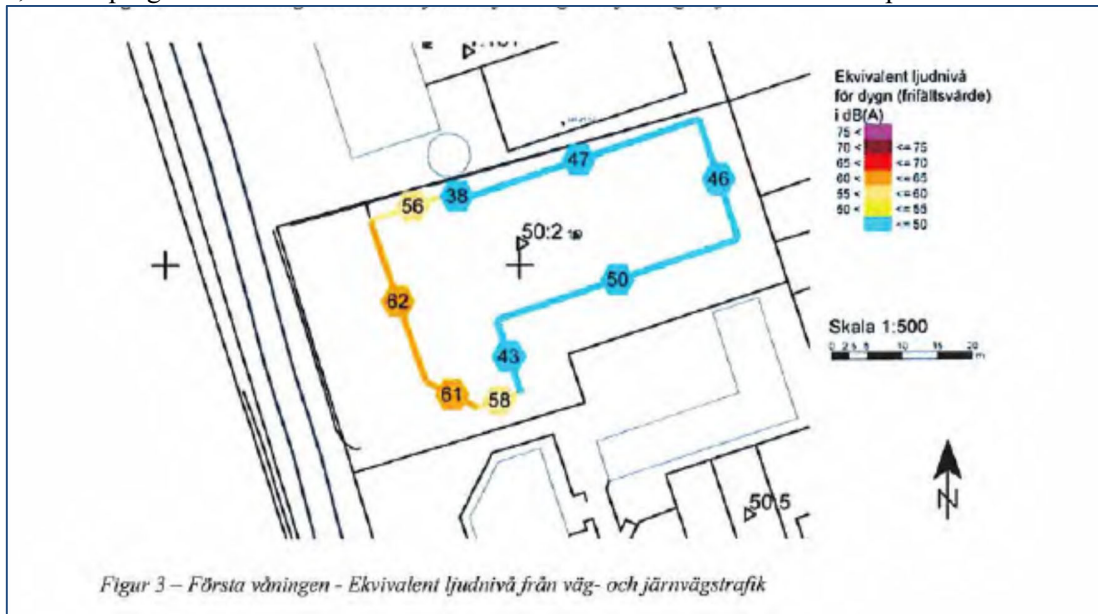
Avsnittet baseras på utdrag ur ”Trafikbullerredovisning för Bålsta 1:131, 2020-03-18).

Enligt den Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader som gäller med tillägget från 1/7 2017 bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad respektive 50 dBA ekvivalent ljudnivå med 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA. Förordningen anger vidare att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan.

2016-03-15 antogs en ny detaljplan för området närmast och söder om det aktuella planområdet för fastigheten Bålsta 50:2. Detaljplanen för Bålsta 50:2 avsåg inredande av bostäder i en våning ovanför gatuplanets nivå i en omfattning som är jämförbar med den aktuella planändringen för Bålsta 1:131. Den trafikbullerutredning som låg till grund för Bålsta 50:2 bygger på liknande förutsättningar vad gäller topografi, byggnadsutformning mm som för Bålsta 1:131 och bör därför kunna appliceras även på den aktuella planändringen. Byggnaderna är placerade parallellt och på samma höjd i förhållande till Enköpingsvägen. Byggnadernas volymer och form är också jämförbara.

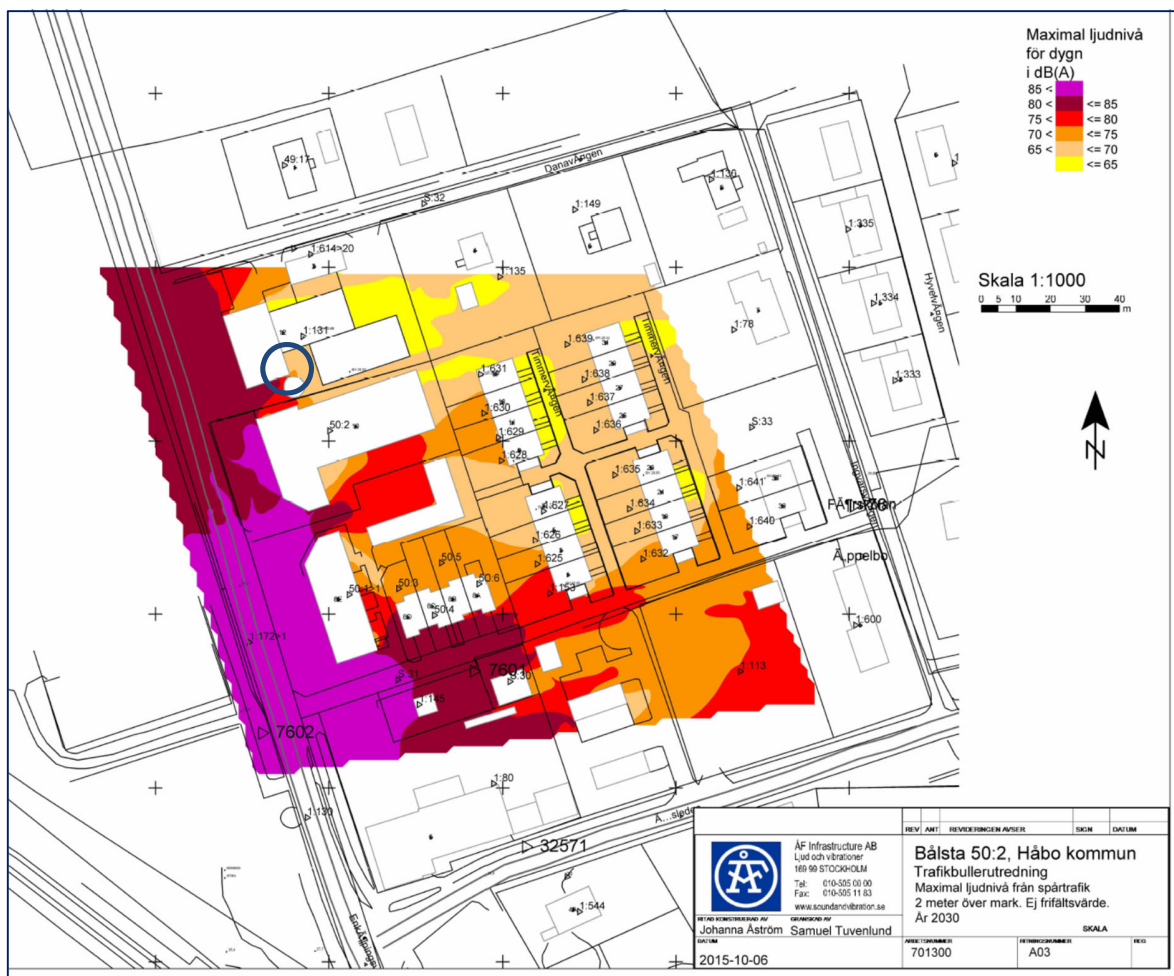
Enligt den bullerutredning som utfördes under våren 2015 (ÅF-Infrastructure AB, ljud & vibrationer, Örebro) framgår att fasaden mot Enköpingsvägen exponeras för trafikbullernivåer som överskrider förordningens riktlinje om 60 dBA med 2 dBA. Trafikuppgifter från trafikmätningen 2015 har räknats upp med

1,2% till prognosåret 2030 vilket även torde vara relevant för det nu aktuella planområdet Bålsta 1:131.



Figur 3 – Första våningen - Ekvivalent ljudnivå från väg- och järnvägstrafik

Eftersom den tillåtna ekvivalenta trafikbullernivån på 60 dBA för fasaden mot Enköpingsvägen överskrids ska lägenheter med en total boyta över 35 kvm ha tillgång till en tyst sida för minst 50% av boningsrummen. För denna tystare del av lägenheten ska den ekvivalenta bullernivån underskrida 55 dBA vid fasad. Med utgångspunkt från den planlösning för de fyra lägenheterna som redovisats i ärendet (redovisad i separat bullerredovisning) finns två lägenheter med mindre boyta än 35 m² med fasad mot Enköpingsvägen. De andra två större lägenheterna har minst 50% av sina boningsrum mot tyst sida.

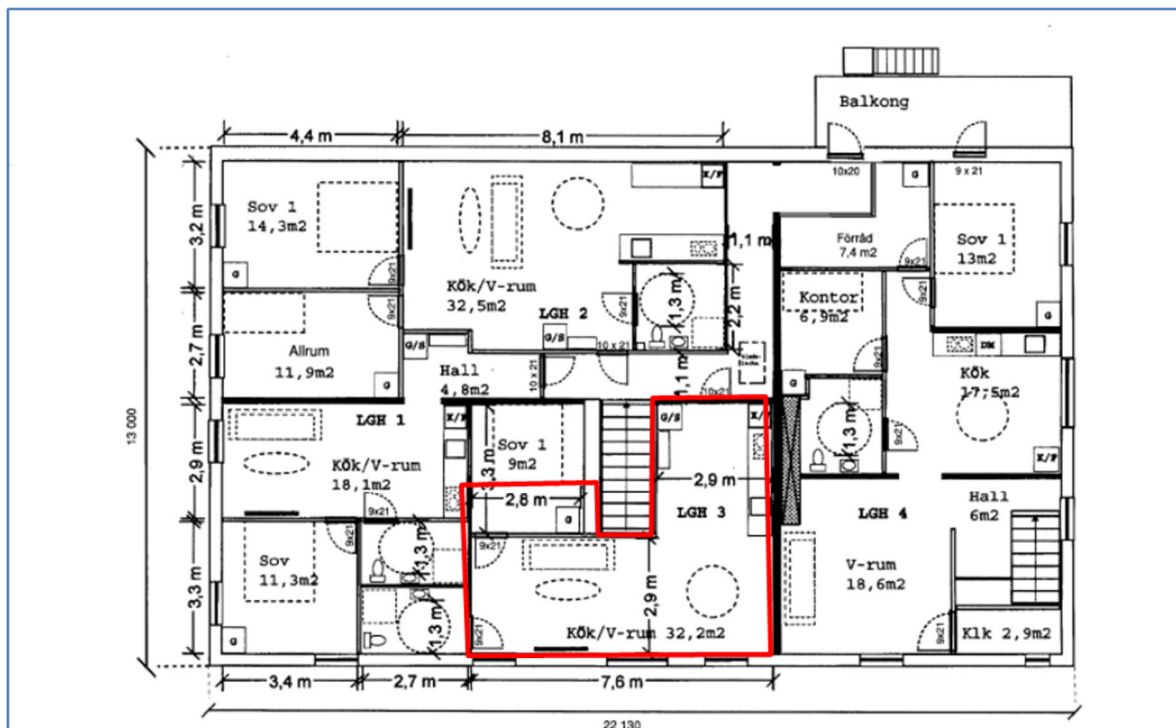


Byggnaden har en balkong och en markförlagd uteplats mot sida med lägre max trafikbullernivå än 70dBA (= ljst orange på kartan – läget markerat med blå ring)

Plankartan kompletteras med en f_1 – minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får utsättas för högst 50 dBA ekvivalent trafikbullernivå utanför minst ett fönster.

Denna bestämmelse avser nedanstående planlösning som visar vilka lägenheter som omfattas av respektive riktlinje.

Eftersom trafikbullernivån för fasaden mot Enköpingsvägen överskrider ska lägenheter över 35 kvm boyta ha tillgång till en tyst sida för minst 50% av lägenheterna. För lägenhet 1, 2 och 4 enligt skissen ovan är detta möjligt eftersom de ekvivalenta bullernivåerna ligger mellan 38 och 58 dBA för de övriga fasaderna. För lägenhet 3 med 35 kvm boyta medges en högre ekvivalent bullernivå på 65 dBA.



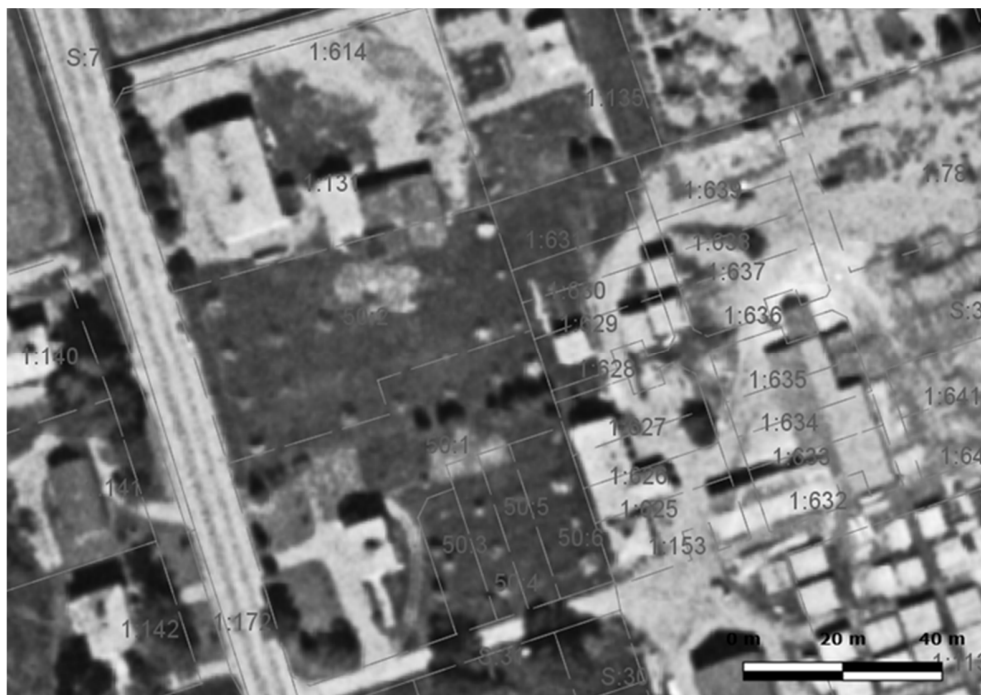
Förorenad mark

Avsnittet baseras på "Utredning av tidigare verksamheter på Bålsta 1:131, 2020-03-18"

Enligt kommunens Kulturmiljöprogram "Mälabygd att förvalta" byggdes Bålsta Snickerifabrik på fastigheten år 1940.

Nedan angivna uppgifter har förmedlats av personer i Håbo Hembygdsförenings styrelse som nu är i färd med att sammanställa historiska data i en ny bok om Gamla Bålstas historia. Ingen tidigare träförädlingsverksamhet fanns på fastigheten. Verksamheten har aldrig sågat och impregnerat virke vilket felaktigt antagits i MIFO-registret. Den ursprungliga byggnaden från 1940 tillverkade snickerier och möbler i trä. Under 1970-talet byggdes lager och förråd på fastigheten. Under 1982 utrustades snickeriet med en ytbehandlingsbox och modern hyvel – och slipanläggning med tillhörande utvändig spån silo. Spån silon har rivits. Insamlade målningsrester har enligt ägarnas uppgifter miljösäkert avlägsnats från fastigheten och sänts till deponi.

Vid en kontroll av äldre flygbilder framgår att ingen verksamhet fanns på platsen före 1940 då snickeriet byggdes. På flygbilden från 1960 och i utdraget från 1951 års Ekonomiska karta tydligt hur snickeritomten ligger utmed Enköpingsvägen i det omgivande villasamhällets kvartersstruktur. Under 1960-talet bodde anställda i våningen ovanpå snickeriet i lägenheter som under 1970-talet omvandlades till kontor. I flygbilden från 1960 syns också tydligt i bildens högra nederkant det egentliga sågverket med sina staplar av virke. Samma sågverk är tydligt markerat i Ekonomiska kartan från 1951 ca 150 meter sydöst om den aktuella fastigheten.



Flygfoto från 1960

Nuvarande verksamhet består av montering och grundbehandling av våningshöga byggnadselement i trä. All snickeriverksamhet och ytbehandling sker inomhus i väl ventilerade lokaler med miljögodkända och vattenlösliga husfärger. Inga uppgifter om buller eller luktstörningar från närboende finns registrerade hos kommunens miljöavdelning för nuvarande verksamhet som började i snickeriets industrilokaler 2012 efter att snickeriet upphört med sin verksamhet.

I intilliggande byggnad pågår idag tillverkning av byggelement i trä för bostadsbyggande. Ingen impregnering, ytbehandling eller lackering av delarna pågår idag. På fastigheten har tidigare pågått sågning av virke varav vissa delar impregnerats med doppling. Den till bostadsdelen kopplade och för uteplats tillgängliga markdelen vid byggnadens sydöstra hörn har tidigare upptagits av en spånsuganläggning som nu tagits bort bedöms inte varit utsatt för föroreningar av impregneringsverksamheten. Mark som troligtvis exponerats för föroreningar är den som ligger i direkt anslutning till och under den tidigare sågverksamheten. Dessa markytor används idag för parkering och snickeriverksamhetens upplag.

Risk med närhet till led för farligt gods

Översiktsplanen för Bålsta tätort från 2010 har nu ersatts av den nya kommunövergripande översiktsplanen som anger följande:

Risikanalyser ska genomföras vid byggnation inom ett avstånd av 150 meter från väg eller järnväg för farliga godstransporter. Risikanalysens resultat avgör lämpligt avstånd för ny bebyggelse till leder för farliga godstransporter samt lämpliga skyddsåtgärder.

Enköpingsvägen är en sekundärled för farligt gods där en nuvarande och framtida mycket begränsad trafik med farligt gods sker med främst drivmedel till OK-Q8-macken vid Stockholmsvägen 36.

En riskanalys har upprättats av Norconsult 2022-07-05 för denna detaljplaneändring där det framkommer att det kan bli fråga om riskskyddande åtgärder för en eventuell framtida nybebyggelse för bostäder på den aktuella fastigheten. För ombyggnad av den befintliga byggnaden till fyra lägenheter behövs inga särskilda riskskyddande åtgärder.

Riskutredningen anger sammanfattningsvis följande:

Den kvantitativa riskanalysen visar att individrisken ligger på en acceptabel nivå vid vägkant. Vid osäkerhetsanalysen där antalet transport ökats med 25 % risknivån men är fortfarande så låg att acceptabel nivå ligger vid vägkant.

Beräkningsresultaten av samhällsrisken visar att risknivån ligger inom acceptabla nivåer. Även osäkerhetsanalysen, där antal transporter av farlig gods samt antalet personer närvarande i planområdet ökas med 25 %, visar att risknivåerna ligger inom acceptabla nivåer. Även om inte risknivåerna är höga enligt använda kriterier så kan mindre skyddsåtgärder för ny bebyggelse vara aktuella.

Följande skyddsåtgärder på ny bebyggelse bör övervägas i den fortsatta planeringen:

- Utrymning bör vara möjlig bort från Enköpingsvägen
- Ventilation bör placeras högt och vänd bort från Enköpingsvägen

Om dessa skyddsåtgärder implementeras bedöms risknivåerna vara acceptabla enligt de använda riskkriterierna.

En ny skyddsbestämmelse **m₁** har därför införts på plankartan med följande text:

”för ny bebyggelse ska utrymningsväg och ventilation vändas bort från Enköpingsvägen”

Dagvatten

Dagens situation med ca 25% av fastighetens yta med genomsläppligt ytskikt bör bibehållas. Hittills finns inga kända händelser för fastigheten om att systemet för dagvatten/dränering tidigare orsakat översvämning eller oönskade flöden. Inga nya byggrätter tillförs fastigheten genom denna planändring men en reglering av markbeläggning bör införas. Genom ett tillägg om att minst 25% av fastighetens markyta bibehålls genomsläpplig är en godtagbar dagvattensituation säkerställd.

Plankartan förses med bestämmelse ” **n₁** - Minst 25% av marken ska vara genomsläpplig”