



**HÅBO**  
KOMMUN

**NORMALT FÖRFARANDE**

**PBL (1987:10)**

**DPL 405**

**ARBETSHANDLING**

**Detaljplan för**

**Del av Kumla 2:15 m.fl. (Hjalmars och Karolinas väg)**

**Kivinge, Håbo kommun, Uppsala län**

## **PLANBESKRIVNING**



## 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, vinner planen laga kraft. Vid överklagande prövas planen av Mark- och miljödomstolen.



## Beslut om planläggning

Beslut om planuppdrag togs i kommunstyrelsen 2008. Eftersom beslutet togs innan nya PBL, handläggs detaljplanen enligt den äldre lydelsen av plan- och bygglagen (1987:10, tom SFS 2007:1303).

## Tidplan

Samråd 2:a kvartalet 2020  
Granskning 1:e kvartalet 2021  
Antagande 2:a kvartalet 2021

## Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Dagvattenhantering på Kivinge, 2011-05-12 (SWECO)
- Miljöteknisk undersökning, 2020-09-30 (PE Teknik och Arkitektur)

## Medverkande

Planhandlingarna för samråd har upprättats av Håbo kommun, genomförandedelarna i samarbete med Torkel Öste Fastighetskonsulter AB. För utredningar som ligger till grund till detaljplaneförslaget har Sweco och PE Teknik och Arkitektur medverkat.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	1-3
<b>1. PLANBESKRIVNING.....</b>	<b>1</b>
1.1 Planens syfte och huvuddrag .....	1
1.2 Genomförandetid.....	2
1.3 Tidigare ställningstagande.....	2
1.4 Kommunens vision – Vårt Håbo 2030.....	3
1.5 Bostadsförsörjningsprogram .....	3
1.6 Miljöstrategi.....	4
1.7 Översiktsplan (ÖP).....	5
1.8 Gällande detaljplan.....	6
1.9 Vattenskyddsområde .....	6
<b>2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG.....</b>	<b>7</b>
2.1 Bakgrund.....	7
2.2 Plandata .....	7
2.3 Planområde och angränsande områden.....	8
2.4 Riksintressen .....	9
2.5 Strandskydd.....	9
2.6 Fornlämningar.....	9
2.7 Behovsbedömning.....	9
2.8 Natur .....	10
2.9 Bebyggelse .....	11
2.10 Det offentliga rummet .....	13
2.11 Tekniska frågor .....	15
<b>3. GENOMFÖRANDE.....</b>	<b>22</b>
3.1 Organisatoriska åtgärder.....	22
3.2 Avtal.....	22
3.3 Fastighetsrättsliga åtgärder .....	23
3.4 Ekonomiska frågor .....	26
3.5 Tekniska åtgärder .....	26
<b>4. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG .....</b>	<b>27</b>
4.1 Miljökonsekvenser.....	27
4.2 Sociala konsekvenser .....	27
4.3 Ekonomiska konsekvenser .....	27
4.4 Lämplig markanvändning (3 och 5 kap MB).....	28

# 1. PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska redovisa planens syfte, dess innebörd och förutsättningar, hur planen ska genomföras samt konsekvenserna av genomförandet. Planbeskrivningen ska endast vara vägledande och är, till skillnad från Plankartan, inte juridiskt bindande.

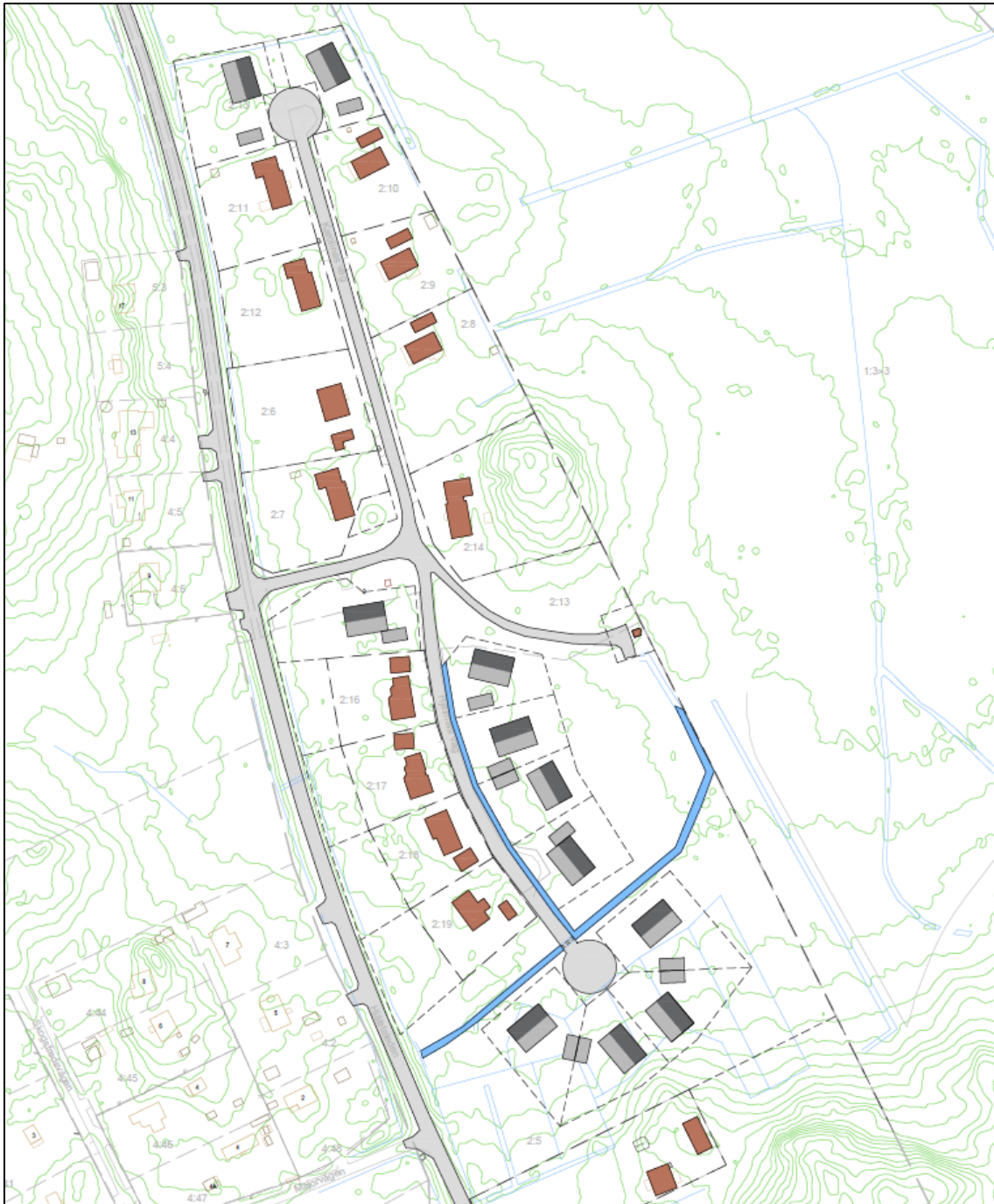
Planbeskrivningen är uppdelad i fyra delar:

- En inledningsdel som beskriver planens syfte, innehåll och sammanfattning av planbeskrivningen.
- Platsens förutsättningar och planförslag. Innehåller en nulägesbeskrivning och planens innehåll samt förtydligande av de planbestämmelser som finns med på plankartan.
- Genomförande. Beskriver de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen.
- Konsekvenser av planens genomförande. Beskriver konsekvenser av ett genomförande av planen och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

## 1.1 Planens syfte och huvuddrag

Planområdet är beläget i Kivinge i anslutning till Hjalstaleden. Syftet med detaljplanen är att undersöka förutsättningar för förtätning längs Hjalmars väg samt Karolinas väg. Förtätningen är tänkt i form av friliggande enbostadshus, i linje med befintlig bebyggelse i området. Friliggande enbostadshus med en tilltagen byggrätt, men med begränsning i höjd till en våning. Då befintliga tomter i norra delen av området har något mer vidsträckta tomter än i söder, föreslås befintliga tomter längs Hjalmars väg ges möjlighet till utökning av tomtmarken mot Hjalstaleden.

Planen syftar även till att ändra huvudmannskapet för allmän plats i gällande plan. Detta då gällande plan är unik i och med att kommunen står som huvudman för två villagator 5 km från annan kommunal gata (i Yttergran).



Figur 1, Illustrationsplan över förslag till detaljplan för Hjalmar's och Karolinska's väg. Grå byggnader illustrerar maximal utbyggnad av nya tomter.

## 1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från och med den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess den ändras eller upphävs.

## 1.3 Tidigare ställningstagande

En detaljplan måste förhålla sig till andra planer, policys och ställningstagande. En del planer visar en övergripande riktning såsom visionen och översiktsplanen medan andra riktar in sig

på specifika områden såsom bostadsförsörjningsprogram. Gällande detaljplaner spelar också in, i de fall sådana finns.

#### **1.4 Kommunens vision – Vårt Håbo 2030**

Kommunfullmäktige antog Håbos vision Vårt Håbo 2030 den 24 mars 2014. Visionen är vägledande i kommunens arbete och visar hur kommunen ska utvecklas till år 2030. Den är en övergripande strategi för arbetet inom samtliga verksamhetsområden. Visionen består av fyra inriktningar.

Den första inriktningen handlar om att Håbo kommun ska vara en aktiv part i Mälardalen genom att utnyttja sitt strategiska läge i regionen. Det innebär att utbud på varor, tjänster, arbetsplatser, kompetens och kultur ska tillgängliggöras kommunens invånare samtidigt som det vi erbjuder tillgängliggörs regionen.

Den andra inriktningen handlar om att Håbo kommun ska vara den naturnära Mälarkommunen genom att tillgängliggöra natur och vattenmiljöer för boende och besökare. Samtidigt har kommunen ett stort ansvar att förvalta och bevara dessa miljöer.

Den tredje inriktningen handlar om att Bålsta ska vara en levande småstad med en intressant mix av människor, aktiviteter och service. Bålsta är en bra kombination av den täta stadens puls och småstadens stillhet. I Håbo kommun ställs krav på stadsbyggande med långsiktigt perspektiv med variationsrik arkitektur av hög kvalitet.

Den sista inriktningen handlar om hållbara Håbo. Kommunen tar sitt långsiktiga ansvar för natur och klimat och är energieffektiv och fossilbränslefri. Kommunen strävar efter att vara oberoende av fossila bränslen och bygger upp energismarta alternativ. Väl genomtänkt planering av bebyggelse minska behovet av bilresor och underlättar för kollektivtrafik, fotgängare och cyklister.

*Beslut om planläggningen togs 6 år innan Visionen, och till del har kommunens inriktning kommit att förändras under perioden. Planförslagets utbyggnad av bostäder koncentreras samtidigt till redan befintlig bebyggelse och infrastruktur. Frånsett de mindre centrala läget spelar planen därför väl med visionen.*

#### **1.5 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, gestaltningsprogram 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.

*Fokus för bostadsproduktionen i Håbo ligger och kommer ligga en tid framöver på flerbostadshus och Bålstas centralare delar. Endast ett fåtal villatomter per år kommer ut på marknaden, och här kan planförslaget spela en roll för ett något diversifierat utbud på kommunal nivå.*

## **1.6 Miljöstrategi**

En viktig uppgift för Håbo är att skapa förutsättningar för ett hållbart samhälle på lokal nivå. Det ska vara enkelt och lönsamt för individer, företag och organisationer att agera på ett sätt som gör att Håbo arbetar mot visionen och det kommunala övergripande målet om att bli en ekologisk hållbar tillväxtkommun. Kommunen ska påverka andra genom att föregå med gott exempel och visa att en omställning till mer hållbara alternativ är möjlig.

I Håbo Kommuns miljöstrategi (2015) identifieras inriktningen på det miljöstrategiska arbetet och utifrån några av de miljöutmaningar Håbo kommun står inför idag har tre inriktningar prioriterats:

- 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.

För att bli en fossilbränslefri kommun ska Håbo kommun:

- Effektivisera och minska energiförbrukningen i fastigheter och transporter genom att sätta upp tydliga mål i handlingsplanerna.
  - Planera bebyggelsen och infrastrukturen för minskat bilåkande genom att främja användning och utveckling av alternativa färdmedel, såsom gång- cykel- och kollektivtrafik.
  - Ta ansvar för att minska klimatpåverkan genom att anpassa verksamheterna till klimatförändringarna, öka andel förnybar energi och således bevara kommunens goda folkhälsa och tillväxtförmåga.
- 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.

För att bli en giftfri och resurseffektiv kommun ska Håbo kommun:

- Planera för en hållbar samhällsplanering så natur- och vattenresurser skyddas.
- Säkerställa en hållbar avloppsvattenrening, dagvattenrening och vattenförsörjning samt öka kretsloppstänkandet vid avfallshantering och därigenom säkerställa att kommunens samtliga vattenförekomster, framför allt Mälaren, är friska och livskraftiga.
- Främja sambandet mellan människors hälsa, genom goda fysiska och sociala miljöer, och hållbar samhällsutveckling i kommunen.



- 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 att vara en kommun med naturmiljöer med mångfald ska Håbo kommun:

- Skydda, bevara och utveckla naturmiljöer och den biologiska mångfalden för att ge goda möjligheter att skapa, utveckla och stärka ekosystemtjänster.
- Bevara och utveckla strandområden och vattenmiljöer i kommunen på ett långsiktigt hållbart sätt, för att skydda de områden med höga rekreations- och naturvärden samt stor artrikedom.
- Tillgodose människors rätt till och behov av gröna miljöer, särskilt tätortsnära natur och möjliggöra för rörligt friluftsliv och rekreation.
- Beakta skogens betydelse för friluftsliv, biologisk mångfald och som förnybar resurs.

*En förtätning av ett villaområde, på betydande avstånd från större tätort, kommer leda till ett visst bilberoende. Men området har tillgång till kollektivtrafik i form av buss. Lokalt förses området genom linjetrafik mot Bålsta och på lite längre avstånd linjetrafik mot Uppsala. Planen föreslår en förtätning i ett område med nära tillgång till grönska. Där släpp mellan tomterna fortfarande lämnas, både för människa, natur och inte minst vattnet.*

### **1.7 Översiktsplan (ÖP)**

Planområdet sammanfaller till del med Översiktsplanens (2006) förändringsområde för bostäder B1 Kivinge. Översiktsplanen redovisar ett utbyggnadsområde väster om Hjälstaleden och ett öster om vägen. Sammanlagt föreslås en utbyggnad med cirka 150 nya tomter för traditionell villa- eller gruppbebyggelse. Fastigheten Kumla 2:15 ingår i det östra utbyggnadsområdet som totalt bedöms rymma cirka 50 nya villatomter.

Enligt översiktsplanen ingår fastigheten Kumla 2:5 i *områden med vissa förändringar för bostäder i VA-zon* (VA-ledningszon på landsbygden). Inom befintligt och planerat VA-ledningsstråk och infrastrukturstråk på landsbygden kan bostäder tillkomma i högre omfattning än i övriga delar av landsbygden.

*Ett genomförande av planförslaget innebär att del av ett utpekat utvecklingsområde genomförs. I inledande planarbete undersöktes från början ett större område, som till del, på grund av fornlämningsområden, bedömdes som olämpligt att exploatera. Aktuellt planområde är därför komprimerat till förtätning av redan befintligt område med god tillgång till utbyggd infrastruktur.*

Parallellt med pågående planarbete arbetar kommunen med att ta fram en ny översiktsplan.

*I utställningsförslaget nämns Kivinge kort, Området lämpar sig för viss kompletterande bebyggelsen. Tillkommande bebyggelse ska ske utan att ta omkringliggande jordbruksmark och naturmark i anspråk. Då planförslaget håller sig till befintlig gatustruktur, bedöms det ligga i linje med utställningsförslaget.*



### **1.8 Gällande detaljplan**

För en del av planområdet gäller detaljplan för Kumla 2:15 (297), vilken vann laga kraft 2000. En anledning till att arbete med aktuell plan dragit ut på tiden är att genomförandetiden för planen 297 först gick ut i november 2015. Vid ändring av plan innan genomförandetiden gått ut kan kommunen bli ersättningsskyldig, och detta planförslag har därför avvaktat tills nu.

I detta fall föreslås del av gällande plans naturmark och mark för tekniska anläggningar omvandlas till tomtmark för enbostadshus. Vidare föreslås även enskilt huvudmannaskapet för de allmänna platserna till skillnad från gällande plans kommunala huvudmannaskap. Utförligare beskrivning av förutsättningar och motiv hittas under rubriken 3. Genomförande.

### **1.9 Vattenskyddsområde**

Vid framtagande av gällande plan, beskriven under föregående rubrik, gällde skyddsbestämmelser för ett vattenområde för del av planområdet, inom inre skyddsområdesgräns för vattentäkt. Läget nära den allra innersta brunnszonen bidrog till att planen begränsade utbyggnaden till endast en sida av Hjalmars väg.

Sedan dess har kommunen byggt ut det kommunala VA-nätet och Kivinge är idag anslutet till Bålsta vattenverk och reningsverk. Av den anledningen upphävdes vattenskyddsområdet och den tidigare begränsade faktorn finns därmed inte kvar. Det finns dock en pumpstation i området, till vilken ett minsta avstånd krävs för att säkra nya fastigheter mot påverkan av dålig lukt.

## 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.

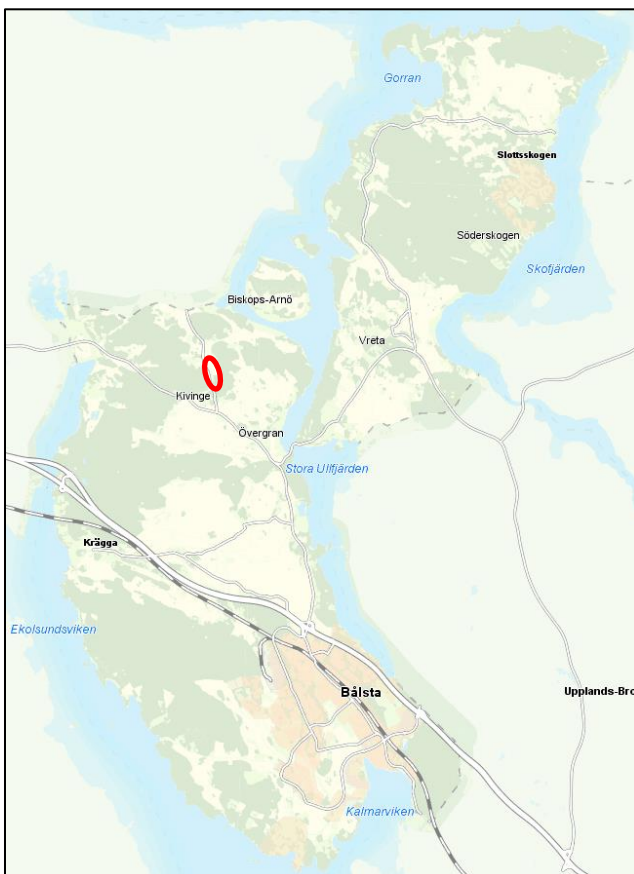
### 2.1 Bakgrund

I gällande översiktsplan från 2006 pekas nordöstra Kivinge ut som omvandlingsområde för bostäder. Utifrån det utpekade området undersöktes därför fastigheten Kumla 2:15 för utbyggnad, från Hjalmars väg och söder ut mot Storkumla (Kumlavägen).

I inledande planarbetet, och kontakt med Länsstyrelsen, konstaterades behov av omfattande inventering av fornlämningar i sydöstra delen av omvandlingsområdet, varav föreslaget planområde koncentrerades i den norra delen, i anslutning till redan byggda gator.

### 2.2 Plandata

Planområdet ligger i Kivinge i nordöstra Håbo, strax nordöst om Övergran, och strax sydväst om Biskops-Arnö. Området ligger som del i den samlade bebyggelsen i Kivinge och inkluderar till del redan utbyggda gator.



Figur 2. Översiktskarta över Håbo kommun med planområdets läge i rött

### 2.3 Planområde och angränsande områden

Planområdet avgränsas av Hjalstaleden i väster, ett mer kuperat landskap med fornlämningar i söder, skogsmark mot öster och ett öppet ängs- och åkerlandskap mot norr. Områdets totala areal är på ca 6 hektar.



Figur 3. föreslagen avgränsning av planområdet på flygfoto från 2019.

## **2.4 Riksintressen**

Detaljplaneområdet berör inte några områden som är utpekade som av riksintresse för något av ändamålen i Miljöbalkens 3 kapitel med grundläggande bestämmelser för hushållningen med mark- och vattenområden.

## **2.5 Strandskydd**

Aktuell plan berörs inte utav något strandskyddat område.

## **2.6 Fornlämningar**

Initialt undersöktes ett större planområde med utsträckning söder ut. I dialog med Länsstyrelsen framkom dock att närheten till kända fornlämningar innebar krav på omfattande undersökning och inventering. Planområdet begränsades därför till norr om Kumla 2:5.

Fastigheten Kumla 2:5 gränsar i söder till område av lokalt intresse för kulturmiljövård. I kulturmiljövårdsprogrammet Hembygd Håbo beskrivs området som Stor-Kumla gård, ett före detta fänriksboställe med forntida anor som kan leda till bronsålder, då en stark koncentration av bronsålderslämningar finns i anslutning till bebyggelsen. Fastigheten som gränsar till kulturmiljöområdet är sedan tidigare avstyckad och bebyggd.

I nystart av planarbetet utvidgades planområdet norrut, där det i Karolinas vägs ände finns en kulturlämning i form av rester av en bosättning.

I norra delen av planområdet, på del av fastigheten Kumla 2:13 återfinns en kulturlämning i form av tre husgrunder och ett spisröse från ett torp (Övergran 454).

### *Planförslag:*

Planen föreslår att markområdet för kulturlämningen möjliggörs för ny bostadsbebyggelse.

## **2.7 Behovsbedömning**

Vid upprättande eller ändring av en detaljplan ska kommunen alltid undersöka om planen kan leda till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11-18§ miljöbalken (MB). I undersökningen deltar olika professioner inom kommunen i en så kallad behovsbedömnings-grupp vilka upprättar en behovsbedömning. I detta fall har kommunen, med utgångspunkt i behovsbedömningen, bedömt att planen inte kommer att leda till betydande miljöpåverkan (2010, Dnr MTN 2007/207). Bland annat utifrån att Detaljplanen inte berör något natura 2000-område, samt inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan utifrån MKB-förordningens andra och fjärde bilaga.

Kommunens bedömning har samrått med Länsstyrelsen, vilka instämde i kommunens bedömning (2010, Dnr 402-2734-10). En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer därmed inte att upprättas, utan planen konsekvenser (miljömässigt, socialt och ekonomiskt) beskrivs istället översiktligt i slutet av denna planbeskrivning.

## 2.8 Natur

### 2.8.1 Mark och vegetation

Planområdet består av såväl naturmark med förhållandevis ung skog som bebyggda villatomter. Området är förhållandevis flackt med en marknivå som sluttar cirka 3 meter från söder mot norr. I områdets södra del finns en liten höjd mot fastigheten Kumla 2:5. Även fastigheten Kumla 2:14, centralt belägen i området, har en kulle.

Sedan något år tillbaka har skogsmarken i öster avverkats.

*Planförslag:*

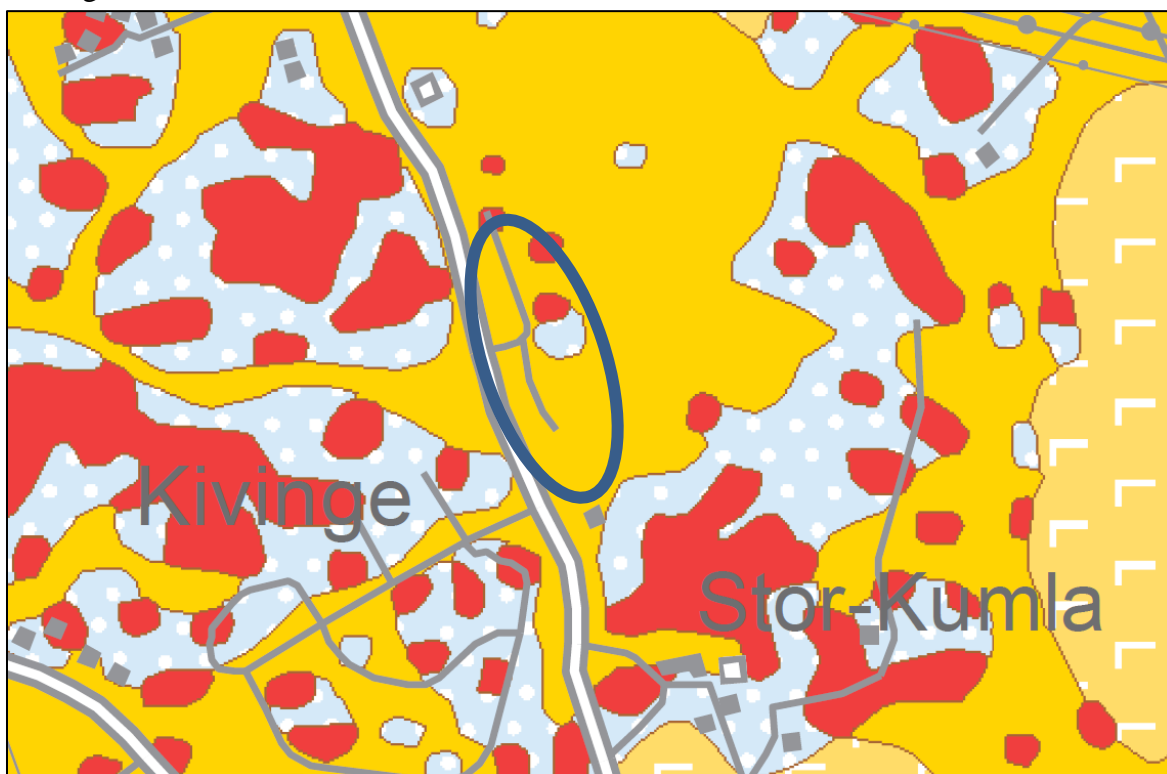
Området föreslås förtätas genom nya bostadstomter på del av skogs och buskmarken, i norr och i söder samt centralt vid tidigare va-anläggning.

### 2.8.2 Naturvärden

Stora delar av den obebyggda marken har röjts helt eller delvis i närtid och inga särskilda naturvärden finns utpekade i närområdet. Del av marken bibehålls även vidare som skog genom utpekande som naturmark.

### 2.8.3 Geotekniska förhållande

Enligt SGUs jordartskarta består marken i område huvudsakligen av (glacial)lera med inslag av berg och morän.



Figur 4. Utdrag ur SGUs jordartskarta

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

Endast mindre flöden av dag och avrinningsvatten leds genom området, vilket är relativt flackt, och risken för skred och höga vattenstånd bedöms därför som låg.

*Planförslag:*

Även om vattenflöden genom området är begränsat, ansluter området till markavvattningsföretag. För att inte riskera förhållanden längre nedströms krävs stor hänsyn för hantering av dagvatten vid ny exploatering. Sådan hantering beskrivs utförligare under rubriken Dagvatten.

#### **2.8.5 Grund- och ytvatten**

Områdets geologiska uppbyggnad, i form av lera, ger dåliga förutsättningar för infiltration av dagvatten.

*Planförslag:*

Med anledning av de geotekniska förutsättningarna kommer dagvattenhanteringen inte ske genom infiltration och grundvattnet bedöms därför inte påverkas av föreslagna förändringar.

#### **2.8.6 Recipient**

Avvattning av planområdet samt del av bostadsområdet i väster sker idag via diknings- och kloakledningsföretaget *Storkumla-Kärret* (1949), vilket slutligen ansluter mot Stora Ullfjärden (Mälaren-Gorran). Gorran har Måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. 2013 bedömdes det finnas risk för att både den ekologiska och kemiska statusen inte skulle uppnå miljö kvalitetsnormen till och med 2021.

*Planförslag:*

Problematiken kring ekologisk status handlar till stor del om övergödning från jordbruksmarker, med till mindre del även om miljögifter. Planförslaget innebär en mindre utbyggnad av redan befintliga bostadsgator och tillkommande hårdgjorda ytor begränsas främst till tak och trädgårdar.

För att undersöka förutsättningarna för dagvattenhanteringen i planområdet genomfördes en dagvattenutredning. I utredningen konstaterats att flödet från området inte får vara högre än 7 l/s. Flödesbegränsningen uppnås genom utnyttjande av befintligt avledningsdike som fördröjning. På så sätt blir avrinningen från del av planområdet långsammare och dagvattnet hinner därmed renas bättre än idag. Med de klart begränsade trafikytorna samt reningen, bedöms föroreningsbelastningen inte öka i och med föreslagen exploatering.

### **2.9 Bebyggelse**

#### **2.9.3 Bostäder**

Inom planområdet finns tolv friliggande enbostadshus. Husen längs Karolinas väg har byggts ut succesivt under en längre period. Bebyggelsen längs Hjalmar sväg har uppförts utifrån gällande plan och därmed efter 2000 med full utbyggnad av de fyra tomterna i relativt snabb följd.





*Planförslag:*

Planen föreslår en förtätning av området med upp till elva nya tomter. I en förlängning av Hjalmar's väg, som en naturlig inramning av vägen (motsatt befintliga tomter), centralt i området vid infarten samt i områdets norra ände.

#### **2.9.4 Arbetsplatser, övrig bebyggelse**

Förutom bostäder finns även en transformatorstation samt en pumpstation (för kommunalt VA) centralt i området.

*Planförslag:*

Området som i gällande plan pekats ut för pumpstationen stämmer inte helt med stationens faktiska läge. Ny plan justerar därför området samt begränsar det till fördel för större område av Naturmark. Vidare föreslås tomten för pumpstationen begränsas samt anpassas efter faktiskt läge på anläggningen (den ligger idag på "fel" fastighet).

#### **2.9.5 Offentlig och kommersiell service**

Området ligger drygt sju kilometer från Bålsta, där närmaste offentlig service så som skolverksamhet, finns. Även kommersiell service är främst koncentrerad till Bålsta.

*Planförslag:* Vid en nybyggnation av villor i sammanhållen bebyggelse kräver Postnord att postlådorna samlas vid infarten av bostadsområdet. Förslagsvis upprättas detta inom allmän platsmark av den framtida samfälligheten utefter Postnords riktlinjer.

#### **2.9.6 Placering och utformning**

Befintlig bebyggelse i området ligger väl synligt från vägen och området kännetecknas av en huvudbyggnad med garage. Framförallt på den västra sidan om vägarna ligger husen nära inpå. Tomtstorlekarna varierar mellan 1000 och 3000 kvm. Inga särskilda bestämmelser om form eller färg har präglat utbyggnaden av området.

*Planförslag:*



Planförslaget föreslår liknande bestämmelser som i gällande plan för samtliga tomter, med friliggande enbostadshus (**f**<sub>1</sub>) med en maximal byggnadsarea på 250 kvadratmeter (**e**<sub>1</sub>). Då det saknas en lagstadgad definition för våningsplan används ingen begränsning för antal våningar utan endast byggnadshöjd om 3,7 meter (**<3,7>**). Syftet är att bibehålla karaktären med envåningshus.

För att säkerställa tätheten i bebyggelsen begränsas även minsta fastighetsyta till 1000 kvm (**d**<sub>1</sub>). Annars står det fortsatt markägare i området fritt att välja färg och material.

### **2.9.7 Angränsande bebyggelse**

Området ligger i utkanten av Kivinge och angränsande bebyggelse finns främst i syd och väst. I väster i form av enstaka villor samt del av ett tidigare fritidshusområde. I söder ansluts till fastigheten Kumla 2:5 med byggnad från 1910-talet.



*Karta 1. Angränsande bebyggelse längs Hjalstaledens västra sida.*

#### *Planförslag:*

Planområdet skiljs mot angränsande bebyggelse av Hjalstaleden i väster och i söder lämnas ett smalt grönstråk.

### **2.9.8 Tillgänglighet**

I och med att området är relativt flackt är tillgängligheten god inom planområdet. Samtidigt saknas separerad gång- eller cykelväg och tillgängligheten till området är därmed begränsad.

#### *Planförslag:*

Samtliga nya bostäder ska uppfylla kraven på tillgänglighet, även beträffande markens lutning inom fastigheten.

Kommunens ambition för tillgänglighet utomhus är att minst en gångväg till byggnadsentré, gångväg mellan parkering och entré samt angöringsplats för bil ska kunna användas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

## **2.10 Det offentliga rummet**

### **2.10.1 Gatustruktur**

Hjalmars och Karolinas väg nås via en gemensam tillfartsväg från Hjalstaleden. Inga separata gång- eller cykelvägar finns i området.

*Planförslag:*

Planen föreslår en mindre förlängning av Hjalmars väg för angöring till nya tomter. Vägområdet föreslås fortsatt till minst sju meter med en vägbana på cirka fem meter (**GATA<sub>1</sub>**). För att säkra att servicefordon (avfall) kan vända, avsetts vändzoner i båda ändor av området med en radie på cirka elva meter.

### **2.10.2 Gatumiljö**

Både Hjalmars väg och Karolinas väg har en vägbana med en bredd på fem meter. Längs Karolinas väg finns gott om utrymme mellan väg och tomtmark, cirka 2 meter. Längs Hjalmarsväg är samma utrymme klart begränsat, på vissa ställen går gatan i tomtgräns och på andra finns en small remsa på cirka 75 cm. Gatorna är samtidigt så pass korta och lågt trafikerade, att det saknas behov av att separera för gångtrafikanter. På den östra sidan av Hjalmars väg finns samtidigt ingen begränsning idag och det finns därmed inte heller där något problem med yta för exempelvis snöröjning.

*Planförslag:*

Planen föreslår att Hjalmars väg får ett utrymme på minst åtta meter. I och med att gatan är bebyggd väster om, koncentreras den mer flexibla ytan öster om vägen. Ytan ska, förutom att vara till för snöupplag, möjliggöra för dagvattendike som ansluts söder ut mot fördröjningsdiket (se rubriken dagvatten).

### **2.10.3 Friytor- lek och rekreation**

Omgivande naturmark liksom lämnade öppna fria ytor utgör naturliga lek- och rekreationsområden.

*Planförslag:*

Med tanke på områdets omfattning och karaktär, med förhållandevis stora villatomter bedöms det inte finnas något behov av en anordnad lekplats. Det kommer även fortsatt finnas naturmark före lek och rekreation.

### **2.10.4 Trafikflöden och prognos**

Trafikverket uppskattar årsdygnstrafiken längs Hjalstaleden till mellan 501-1000 fordonsrörelser. Tidigare mätningar har visat att trafiken ligger i det övre spannet och med hänsyn till en viss ökning över åren bör värdet ligga omkring 1000.

*Planförslag:*

Planförslaget innebär en lite ökning av trafiken till och från området. Det handlar samtidigt om ett mindre antal och en marginell del av den totala trafiken. Det finns inte heller planer på ytterligare utbyggnad längs vägen (I Håbo kommun) och ökningen bör därför inte vara markant även med utblick framåt i tid.

### **2.10.5 Kollektivtrafik**

Området har två anslutande busshållplatser som trafikeras av Upplandstrafikens linje 895 mellan Bålsta och Örsundsbro (byte mot Uppsala) med halvtimmestrafik vid rusningstid.

### *Planförslag:*

Planförslaget ger förutsättningar till ett utökat underlag för busstrafiken samt ger tillkommande boende möjlighet att ta sig in till centrala Bålsta på cirka 10 minuter. Underlaget bedöms samtidigt inte vara nog för att förbättra turtätheten.

#### **2.10.6 Angöring och parkering**

Området angörs via Hjalstaleden och trafiken fördelas sedan på mot tomterna längs återvändsgatorna Karolinas och Hjalmar's väg.

För att undvika gatuparkering har gällande planbestämmelse om så kallad prickmark sex meter in från gatan, där byggnad inte får uppföras.

### *Planförslag:*

Planen föreslår ingen ändring för angöring av området eller tomter. Det är även fortsatt förbjudet att angöra direkt via Hjalstaleden till tomtmark (**m<sub>1</sub>** samt ringad gräns).

För att säkerställa att parkering sker på den egna tomten och inte längs gatan bestäms en 6 meters zon mot gatan som prickmark (byggnad får inte uppföras). Vändplanen i norr begränsar de föreslagna tomterna, och därför begränsas inte marken närmast gatan före dessa tomter. På så sätt går det att utnyttja mer flexibelt för byggnation. Det finns samtidigt utrymme för garageuppfart.

De tekniska anläggningarna angörs antingen direkt från infarten från Hjalstaleden, eller via mindre väg genom naturområdet (**angöringsväg**).

#### **2.11 Tekniska frågor**

##### **2.11.1 Vatten- och avlopp**

Planområdet försörjdes tidigare av en lokal vattentäkt, men ingår nu i det kommunala verksamhetsområdet för Vatten och spillvatten.

### *Planförslag:*

Planförslaget ger förutsättningar för en förtätning längs redan utbyggda gator och ledningssystem.

Utbyggnaden skedde med gällande översiktsplans (2006) utvecklingsområde i åtanke och ledningskapaciteten för föreslagen utbyggnad bedöms därför som god.

Planområdet korsas av ett antal kommunala vatten- och spillvattenledningar. För lokal VA-försörjning och ny ledning för VA-försörjning norr om området mot Biskops-Arnö. För att säkerställa rättigheten föreslås därför en fri zon på 6 meters bredd. En sådan zon medför att de föreslagna tomterna öster om Hjalmar's väg begränsas i djup mot öster. I söder sträcker sig ledningar parallellt med dagvattendiket (beskrivet nedan), för att även ta hänsyn till diket är därför den delen av zonen/släppet något större.

Tidigare vidsträckta markområden för tekniska anläggningar minskas ned och begränsas till själva pumpstationen i väster. Centralt begränsas området till transformatorstationen och dess ledningskopplingar (**E**).

### 2.11.2 Markavvattningsföretag

Planområdet ingår till största del i *Storkumla-Kärrets Kloaklednings- och dikningsföretag år 1949*.

#### *Planförslag:*

Planförslaget tar utgångspunkt i genomförd dagvattenutredning, och dagvattenflöde från södra delen av planområdet (där huvuddelen av exploateringen föreslås) begränsas därför till maximalt 7 l/s. Innan antagande upprättas ett avtal mellan Stor Kumla – Kärrets diknings- och kloakavledningsföretag, fastighetsägaren för Kumla 2:15 samt Håbo Kommun för att inkorporera dagvattenintresset i dikningsföretaget.

### 2.11.3 Dagvatten

Dagvatten ska hanteras enligt kommunens dagvattenpolicy (2012). Policyn ställer bland annat krav på att dagvattenhanteringen ska utredas vid planläggning.

Vidare ställs krav på att dagvattnet ska tas hand om lokalt, så kallat LOD (Lokalt omhändertagande av dagvatten). I största möjliga mån ska dagvattnet infiltreras på tomtmark. På så sätt ges förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering, som innebär att den ursprungliga vattenbalansen och kvaliteten bevaras även efter utbyggnad av området. Genom att tillämpa LOD kan vattnets naturliga kretslopp efterliknas och naturliga reningsprocess utnyttjas.

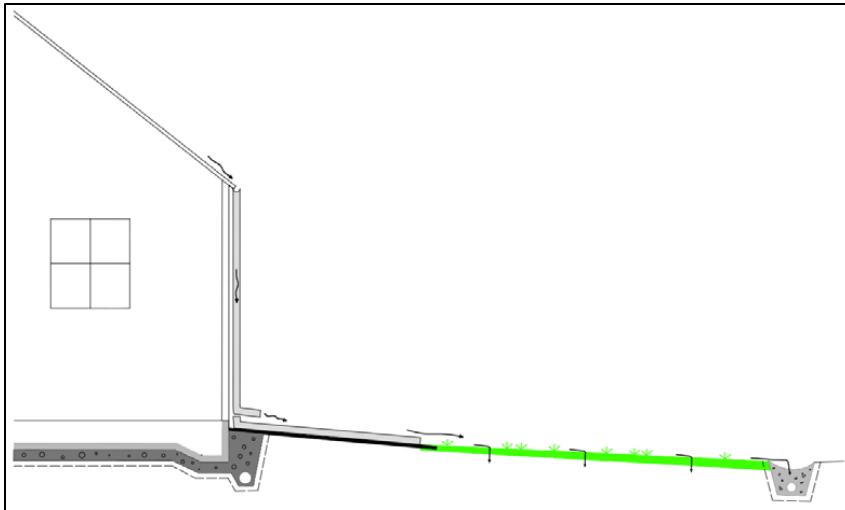
Planområdet ligger i anslutning till skogs och ängsmark och dagvatten inom området och uppströms från det tas i regel omhand via diken samt i vissa fall i ledning.

#### *Planförslag:*

Planförslaget innebär en utökning av hårdgjorda ytor i form av hus och visst hårdgörande av tomtmark (parkering, uteplatser etc.). Avrinningen kommer därför att öka och med tanke på områdets markförhållanden i form av lera är möjligheterna till LOD genom infiltration begränsade.

Som del i planarbetet gjordes en dagvattenutredning (Sweco 2011). Utredningen fokuserar på den reglerade markavvattningen (föregående rubrik) och tar stöd i tidigare utredning som togs fram vid planläggning för omvandling av sommarstugeområdet sydväst om planområdet (Jordbruksverket 2007). Det ska noteras att dagvattenutredningen felaktigt anger Mälaren – Lårstaviken som slutgiltig recipient. Korrekt recipient är Mälaren – Gorran (se avsnitt 2.8.6 Recipient).

Utredningen föreslår åtgärder för att möjliggöra LOD inom varje enskild tomt. Åtgärderna inkluderar avledning via stuprör och ränna, över tomtmark, vidare mot anslutande dike i väggkant. Där tomtmarken mellan ränna och dike möjliggör begränsad infiltration (gräs/grusytor). För att få till stånd en sådan avrinning ges utrymme för dike längs lokalgatan (Hjalmars väg) samt att tomterna i söder får bestämmelse (**b**) om krav på avledning av dagvatten mot diket (**dike**) i naturmarken.



Figur 5. Exempel på avledning från hustak genom utkastar, ränn dal och tomt med konstant låg lutning mot dike. (SWECO 2011).

I möjligaste mån bör traditionellt hårdgjorda ytor, så som garageuppfarter och gångbanor utföras med material med viss genomsläplighet. Alternativa material kan vara betongplattor med hål för gräs, eller grus.

Samtidigt konstateras att det vid kraftig nederbörd skapas så pass stora flöden att anslutande markavvattningsföretag riskeras. Därav föreslås en gemensam åtgärd för den södra delen av planområdet. En åtgärd i form av diken, där dagvattnet samlas upp och fördröjs för att sedan ledas vidare mot andra anslutande diken i dikesföretaget utanför planområdet. Utlödet mot dikesföretaget begränsa till 7 liter per sekund (genom en utloppsledning med en diameter på 100 mm).

Söder om befintliga tomter längs Hjalmar's väg finns ett dike med underliggande dagvattenledning. Diket och ledningen löper gemensamt mot norr och ansluter där via brunn till vidare ledning (som även det ligger under ett dike). Förstnämnda dike föreslås användas för fördröjning, med den tidigare beskrivna begränsningspunkten till 7/s precis innan brunnen.

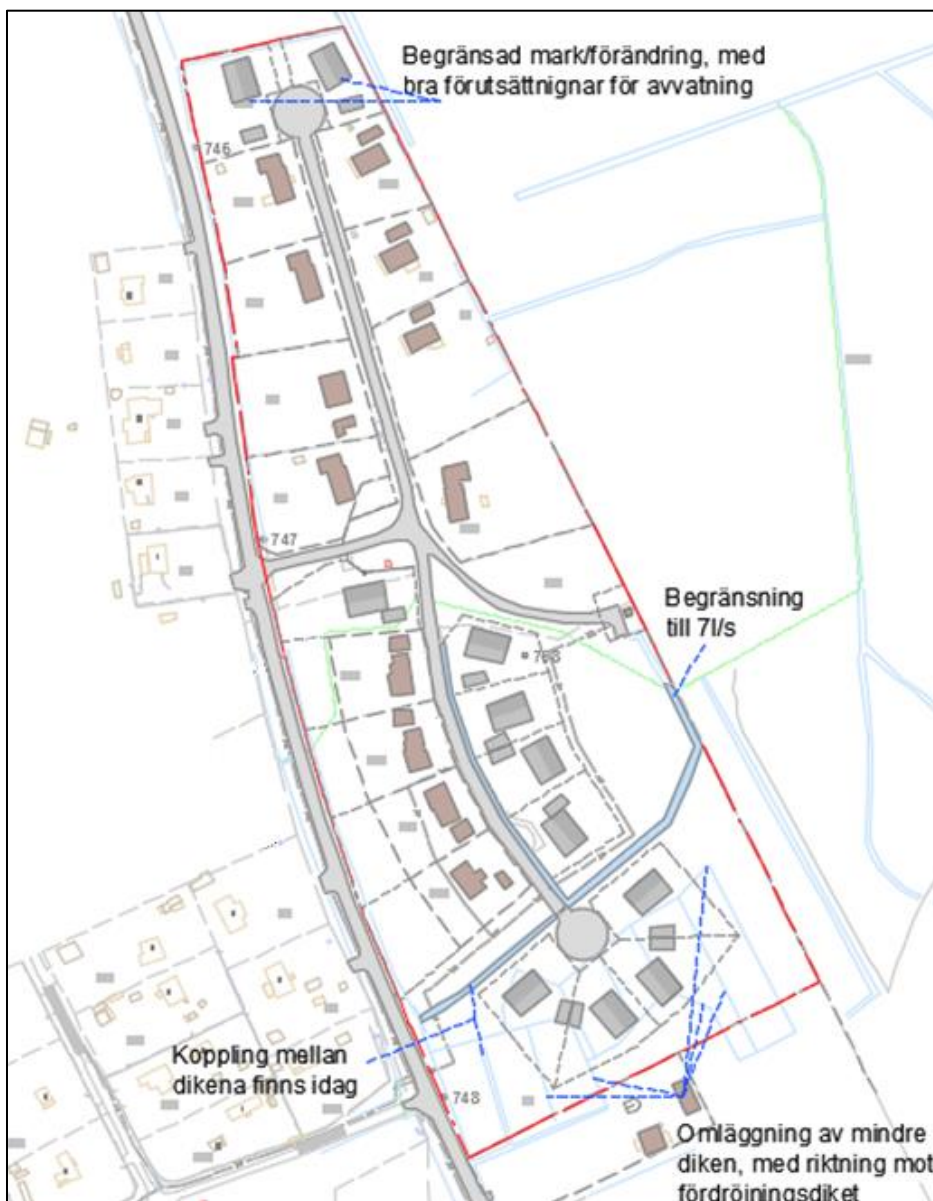
Utredningen tar utgångspunkt i ett 5- års regn (gles bebyggelse i anslutning till natur och jordbrukslandskap) och med en sammanlagd tomtyta på två hektar. De två hektaren inbegriper förutom nya tomter även de befintliga fyra tomterna längs Hjalmar's väg. Utredningen utfördes utifrån ett något annorlunda utformningsförslag, med klart mer vägyta och något färre tomter än nuvarande förslag. Tillkommande tomter i detta nya förslag ryms samtidigt inom utredningens uppskattning om 2 hektars villaområde. Sammantaget bedöms därmed avrinningen bli något lägre (mindre gatuytor) än i utredningen, dock inte i sådan omfattning att fördröjningsvolymen bör minskas ned.

Fördröjningsvolymen är beräknad dels vid LOD och dels utan LOD. Eftersom det saknas möjlighet att säkerställa LOD på kvartersmarken föreslås den senare och större fördröjningsvolymen. Som beskrivs i utredningen ryms den volymen i befintligt dike, vilket ska ha en yta om 150-185 kvm med ett djup på minst 30 cm. I dagsläget är diket i regel djupare än så. I plankartan reserveras ett tre meter brett område för diken (**dike**). Där ny väg korsar diket förläggs det i kulvert, vilken ska vara väl tilltagen (minst 150 mm i diameter) för att inte i förtid dämna upp flödet.

En öppen dagvattenhantering gör systemet bättre överblickbarhet samt bättre förutsättningar för en långsiktig och effektiv skötsel. Ett öppet system minskar även flödet (avdunstning) och behov av fördröjningsvolym.

Vid extrem nederbörd (20-100 års regn) kan samtidigt diket svämma över, och för att skydda bebyggelse begränsas byggrätten till minst 10 meter från diket.

I södra delen av området finns rester av ett större antal små diken i syd nordlig riktning. Flödet bedöms vara begränsat, men för att säkerställa att vatten inte leds in på de föreslagna tomterna i söder bör enstaka diken riktas om. Resterande diken berörs inte, alternativt ersätts i sin helhet med tomtmark. Om eller igenläggning av diken kan det krävas tillstånd/dispens av Länsstyrelsen. Berörda diken är samtidigt små samt att det inte står vatten i dem, de är endast för avledning vid omfattande nederbörd.



Figur 6, Förutsättningar och föreslagna förändringar av dagvattenhanteringen redovisat på illustrationsplan.

I den norra delen av planområdet föreslås endast ny tomtmark. I och med den begränsade omfattningen bedöms inga ytterligare åtgärder krävas för hantering av dagvatten i norr. LOD ska samtidigt alltid eftersträvas.

#### **2.11.4 Översvämningsrisk**

Planområdet ligger väl in på land och flödet av dagvatten genom området är reglerat sedan tidigare i och med markavvattningsföretaget. Risken för översvämning bedöms därmed som låg. Inom området finns begränsade instängda delar (områden där vatten som rinner till saknar naturlig avrinning vidare mot recipient).

##### *Planförslag:*

Planförslagets påverkan på dagvattnets flöde beskrevs under föregående rubrik. De instängda delarna inom planområdet har så pass liten areal att de inte väntas ha en signifikant påverkan på översvämningsrisken.

#### **2.11.5 El-, tele- och datanät**

Eon svarar för elförsörjningen av området. En transformatorstation finns idag i närområdet. Även tele och fiber finns draget i området.

##### *Planförslag:*

Då området redan till del är bebyggt krävs ingen omfattande ny ledningsdragning.

#### **2.11.6 Värme**

Håbo kommuns energi- och klimatstrategi *Fossilbränslefri kommun 2050* ger bland annat riktlinjer för uppvärmningsalternativ. I första hand ska fjärrvärmenätet utnyttjas, men där det inte är möjligt eller kostnadseffektivt att ansluta ska förnybara energikällor utnyttjas. Alternativa uppvärmningssätt kan vara med jord-, berg- eller sjövärmepump.

##### *Planförslag:*

Avstånd till närmaste fjärrvärmeledning är för stort för att det ska vara ekonomiskt att dra ledning till planområdet. Uppvärmning föreslås därför ske med förnybara energikällor alternativt eller jordvärmepump.

#### **2.11.7 Avfallshantering**

Håbo kommun strävar ständigt efter en alltmer miljömässigt hållbar avfallshantering. Fem långsiktiga mål är uppsatta:

- 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

För planområdet gäller att utrymmen och kärl ska dimensioneras för en hållbar avfallshantering.



Området har idag kommunens nya fyrfackskärl för avfallshantering och förvaltningen rekommenderar att dessa används även fortsättningsvis.

#### **2.11.8 Radon**

Stora delar av Håbo kommun utgör högriskområde vad avser markradon då markförhållandena till stora delar utgörs av grusåsar eller sprickiga bergarter. Det saknas dock en heltäckande kartläggning av markradon i kommunen. Riktvärdet i bostäder, förskolor, skolor och andra allmänna lokaler får inte överskrida 200 Bq/m<sup>3</sup>. Säkerställande av nivåer och eventuella krav på utförande av byggnad sker under byggprocessen efter bygglov.

#### **2.11.9 Förorenad mark**

Inom planområdet finns ett identifierat område med potentiellt förorenad mark, ett tidigare avloppsreningsverk. Utanför planområdet på fastigheten Kumla 2:15 har företaget ESSO haft en mindre drivmedelsanläggning.

Under hösten 2020 gjordes en miljöteknisk undersökning inom planområdet och markprover togs på platsen där reningsverket tidigare stod. Proverna analyserades för aromatiska kolväten, BTEX och polycykliska aromatiska kolväten (PAH:er) samt metaller (arsenik, barium, bly, kadmium, kobolt, koppar, krom, kvicksilver, nickel, vanadin och zink) enligt analyspaket PSL51.

Ingen av de proverna visade på föroreningsnivåer som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för varken mindre känslig användning eller känslig användning. Provtagningen visade inte heller något grundvattenflöde.

Essos före detta anläggning ligger drygt 100 meter sydväst om planområdet på fastigheten Kumla 2:15. Marken blev sanerad år 2002 av SPIMFAB AB för mindre känslig markanvändning. Med tanke på att marken redan är sanerad, dess avstånd från aktuellt planområde samt att tidigare nämnda markprover inte visat på varken grundvattenflöde eller föroreningshalter som överstiger gällande riktlinjer gör förvaltningen bedömningen att vidare undersökningar inte är nödvändiga.

#### **2.11.10 Buller**

Planområdet ligger i direkt anslutning till Hjalstaleden, en väg med uppskattad trafik (prognos 2040) på strax under 1000 fordon per dag, vilken är reglerad till 70km/h i höjd med planområdet. I samband med gällande plans framtagande beräknades bullervärdet, och fann då att ett minsta avstånd om cirka 30 meter från vägen krävdes för att uppnå bullervärden under 55 dB(A) ekvivalent nivå vid byggnadens fasad. Byggrätterna i planen begränsades inte till 30 meter, men utbyggnaden har ändå kommit till med huvudbyggnader på lämpligt avstånd från vägen.

*Planförslag:*

Planen tar fasta på riktvärdet om 55 dB(A) ekvivalent nivå, för en god boendemiljö bör värdet uppnås.

För att säkerställa riktvärdet bedöms det krävas ett minsta avstånd om 30 meter mellan Hjalstaleden och bostadsbyggnad. Det perifera läget bedöms göra det tveksamt att använda avsteg med tyst/ljuddämpad sida. Vidare är befintlig bebyggelse lagd närmare lokalgatan och håller avsett avstånd.

Detaljplanen regleras med en begränsande zon med prick- respektive korsmark mot Hjalstaleden och på så sätt säkerställs avståndet om 30 meter och uppnå ett riktvärde på 55 dB(a)

#### **2.11.11 Barnkonventionen**

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

##### *Planförslag:*

I och med planförslaget begränsade karaktär, till en förtätning av redan befintlig gata med ett mindre antal villatomter i stil med befintliga, har inte barn som grupp hörts särskilt för synpunkter på förslaget.

Planförslaget ger samtidigt ett tydligare gaturum längs framförallt Hjalmars väg, och bedöms även fortsatt ge möjlighet till stimulerande lekmiljöer i närområdet. Hjalstaleden är och förblir samtidigt en barriär mot väster.

#### **2.11.12 Trygghet**

Bostadsområdet är småskaligt, med ett mindre antal hushåll längs kortare återvändsgator. Det finns goda förutsättningar för en gemensam övervakning av den egna gatan och händelser i närområdet. Samtidigt ansluter området till Hjalstaleden, vilken som väg med hastighetsbegränsning om 70km/h. Vid Busshållplatser, cykling eller gång längs med eller över vägen kan därför upplevas som otryggt.

##### *Planförslag:*

Planförslaget bibehåller den småskaliga villagatan, och bidrar samtidigt med visst ökat liv och rörelse i området. Vidare har inte detaljplanen möjlighet att påverka förutsättningar längs Hjalstaleden.

### 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 istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt. Det kan till exempel handla om ansvarsfördelningen mellan kommun och exploatör samt övriga inblandade i detaljplanens genomförande. Det ska även framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar.

#### 3.1 Organisatoriska åtgärder

##### 3.1.3 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen anger enskilt huvudmannaskap. Avsikten är att en samfällighetsförening bildas för ansvarar, drift och skötsel av detaljplanens allmänna platser som i detta fall är **GATA<sub>1</sub>**. Kvartersmark med egenskapsbestämmelsen n<sup>1</sup> – Natur kommer att tillföras samfälligheten vid förrättningen.

Anledningen till att planen anger enskilt huvudmannaskap är att planen ligger på landsbygden i Håbo kommun där gator förvaltas av samfälligheter. Då kommunen kommer ha fastighet inom planområdet (för tekniska anläggningar) bör samtidigt kommunen vara del i samfällighetsföreningen.

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.

#### 3.2 Avtal

##### 3.2.1 Planavtal

Planavtal upprättades i maj 2010 där kostnads och ansvarsfördelning för planarbetet fastställs. Uppdraget utförs enligt avtalet till rörligt arvode efter nedlagd tid.

##### 3.2.2 Markavvattningsavtal

Innan antagande upprättas ett avtal mellan Stor Kumla – Kärrets diknings- och kloakavledningsföretag, fastighetsägaren för Kumla 2:15 samt Håbo Kommun för att inkorporera dagvattenintresset i dikningsföretaget. Efter lantmäteriförrättningen läggs även den nya samfälligheten till avtalet.

##### 3.2.3 Exploateringsavtal

I samband med att planen antas ska även ett exploateringsavtal tecknas mellan kommun och exploatör. Avtalet ska reglera utbyggnad av anläggningar inom den allmänna platsmarken.

I detta skede (samråd) har nödvändiga anläggningar begränsats till en förlängning med vändplan i Hjalmars vägs ende, säkerställande av bestämd bredd och djup på fördröjningsdike, anläggande av vägdike samt anläggande av strypning av fördröjningsdiket.

Efter uppförande av anläggningar ska den allmänna platsen överlåtas till nybildad samfällighetsförening.

### 3.3 Fastighetsrättsliga åtgärder

#### 3.3.3 Markägoförhållanden

Berörda fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen från Metria, se bilaga. Nedan redovisas fastigheterna inom planområdet fördelat på respektive ägare.

Fastigheter inom planområdet	Ägarförhållande
Kumla 2:2	Privatperson
Kumla 2:6	Privatperson
Kumla 2:7	Privatperson
Kumla 2:8	Privatperson
Kumla 2:9	Privatperson
Kumla 2:10	Privatperson
Kumla 2:11	Privatperson
Kumla 2:12	Privatperson
Kumla 2:13	Håbo kommun
Kumla 2:14	Privatperson
Kumla 2:15	Exploatören
Kumla 2:16	Privatperson
Kumla 2:17	Privatperson
Kumla 2:18	Privatperson
Kumla 2:19	Privatperson

#### 3.3.4 Rättigheter

Berörda rättigheter inom och utom planområdet redovisas i fastighetsförteckningen. Nedan beskrivs eventuell påverkan på rättigheterna. Beteckningarna på rättigheterna stämmer överens med kartbilaga till fastighetsförteckning från Metria, se bilaga.

##### Ledningsrätter

Lr till förmån för Håbo kommun	Ledningsrätt, akt: 0305-07/34.1
en ledningsrätt för kommunens VA-ledningar. Då planen föreslår enskilt huvudmannaskap föreslås <u>ledningsrätten utvidgas</u> för att även täcka in ledningar under tidigare kommunal allmän platsmark (gata).	

##### Servitut

Sv till förmån för Kumla 2:6-12	Officialservitut, akt: 03-ÖVE-387.3
Ändamål väg och kom till för att säkra åtkomst för de norra tomterna långt innan planläggning för gällande plan. Servitutet borde upphävs i samband med att gällande plan vann laga kraft. I och med att även nytt förslag till detaljplan föreslår allmän platsmark i form av gata, som säkrar servitutets syfte <u>bör det även fortsatt upphävas</u> .	

Sv till förmån för Kumla 2:6-8	Officialservitut, akt: 03-ÖVE-387.2
--------------------------------	-------------------------------------

Samma som ovan fast för VA-ledningar och bör även fortsatt upphävas

Sv till förman för Yttergrans-Valla 1:63

Avtalsservitut, akt: 03-IM1-65/5170.1

Ledningsrätt för kommunens VA-ledningar. Då planen föreslår enskilt huvudmannaskap föreslås ledningsrätten utvidgas för att även täcka in ledningar under tidigare kommunal allmän platsmark (gata).

Genom och inom området löper ett antal diken och ledningar förknippade med rättigheter. Dikningsföretag Storkumla- Kärret (1949) gäller för stor del av planområdet och behandlas i dagvattenutredningen.

### 3.3.5 Fastighetsbildning

*Gemensamhetsanläggning:*

Planen föreslår en omvandling av den allmänna platsmarken, från kommunalt till enskilt huvudmannaskap. För omvandlingen krävs bildande av en gemensamhetsanläggning samt medföljande samfällighetsförening för förvaltningen. Samtliga fastigheter inom planområdet ska ingå i samfälligheten, där fördelning bestäms i en lantmäteriförrättning.

*Fastigheter:*



karta 2, områden som berörs av avsedd fastighetsreglering.

Fastighet(er)	Ändamål	Åtgärd	Antal kvm	Kartmarkering
Kumla 2:14	Allmän platsmark	Fastighetsreglering till ny gemensamhetsanläggning	7 050	Röd skraffering
Kumla 2:15	Kvartersmark	Fastighetsreglering till ny gemensamhetsanläggning	13 120	Blå skraffering
Kumla 2:15	Kvartersmark	Avstyckning för fyra nya villafastigheter.	5 300	Blå (1)
Kumla 2:15	Kvartersmark	Fastighetsreglering för utökning av Kumla 2:16-2:19	3 225	Blå (2)
Kumla 2:15 Kumla 2:13	Kvartersmark	Avstyckning för fyra nya villafastigheter.	4 050 180	Blå/Röd (3)
Kumla 2:15	Kvartersmark	Fastighetsreglering för pumpstation	175	Blå (4)
Kumla 2:15 Kumla 2:13	Kvartersmark	Avstyckning för en ny villafastighet.	1 100 555	Blå/Röd (5)
Kumla 2:13	Kvartersmark	Fastighetsreglering mellan Kumla 2:7, vid upphävande av påvisat överflödigt servitut kan fastigheten Kumla 2:7 utvidgas något åt sydost.	270	Röd (6)
Kumla 2:13	Kvartersmark	Avstyckning för två nya villafastigheter.	2 580	Röd (7)

#### *Nya rättigheter:*

En dagvattenledning med koppling till dikesföretaget som löper över planområdet saknar servitut och föreslås därför reserverat för sådant i planen (utifrån tänkt ledningsflytt). Med sådan ledningsrätt och övrig behandling enligt tidigare rubriker, bedöms inte dikningsföretaget påverkas negativt. Bedömningen är därför att ingen omförhandling eller något upphävande krävs.

I och med föreslagen omvandling av områdets allmänna platsmark, från kommunalt till enskilt huvudmannaskap bör ledningsrätter för kommunens VA-ledningar upprättas. Några av ledningarna inkluderas i ovan nämnda rättigheter, men långt ifrån alla.

#### **3.3.6 Genomförande av fastighetsbildning**

Avstyckningen och reglering av fastigheterna Kumla 2:15 & Kumla 2:13 samt bildandet av gemensamhetsanläggningarna bör ingå i en och samma förrättningsprocess. Utökningen av enskilda fastigheter hanteras i separata förrättningar initierad av den berörda fastighetsägaren.

#### **3.3.7 Konsekvenser av fastighetsbildning**

Kommunens fastighetsinnehav i området begränsas till de tekniska anläggningarna. Upp till 11 nya villafastigheter bildas. Befintliga och nya fastigheter ingår i en samfällighet för

förvaltandet av den allmänna platsmarken. Förändringen av huvudmannaskapet ligger i linje med omgivande och närliggande detaljplanerade områden.

### **3.4 Ekonomiska frågor**

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

Utbyggnad av allmänna platser begränsas till förlängningen och vändplan (inklusive kulvert för fördröjningsdike) i Hjalmars vägs södra ände, omledning av de mindre diken i söder, samt anläggande av strypning av fördröjningsdiket.

#### **3.4.2 Kostnader fastighetsbildning**

Kostnader för tillkommande fastighetsbildningar belastar Kumla 2:13 (kommunen) och 2:15 (exploatören). Förrättningskostnader för att utöka befintliga fastigheter belastar den enskilda fastighetsägaren.

#### **3.4.3 Kostnader för bildande av gemensamhetsanläggningen**

Kostnader för den nya gemensamhetsanläggningen delas av exploatören och kommunen.

#### **3.4.4 Gatukostnadsavgifter**

Exploatören bekostar utbyggnaden av de allmänna anläggningarna, som sedan överläts till samfälligheten. Inga gatukostnadsavgifter är därför aktuella.

#### **3.4.5 Anslutningsavgifter**

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

#### **3.4.6 Bygglovavgifter**

Avgift för bygglov tas ut enligt gällande taxa vid bygglovsprövning. Då detaljplanen finansernas genom avtal med exploatör ska ingen planavgift tas ut vid bygglov.

### **3.5 Tekniska åtgärder**

#### **3.5.1 Utbyggnadsordning**

För att säkra dagvattenhanteringen bör diken och strypning av fördröjningsdiket vara anlagda/kontrollerade innan ny bebyggelse kommer till på de nya villatomterna. För tomterna i söder krävs även utbyggnad av gatan innan dessa tomter kan bebyggas.

#### **3.5.2 Tekniska utredningar**

En dagvattenutredning (SWECO 2011) har legat till grund för föreslagen hantering av dagvattnet. Till grund för den utredningen har även tidigare utredning för angränsande detaljplanelagt område använts (Jordbruksverket 2007).

Inom planområdet har det tidigare funnits ett avloppsreningsverk på fastigheterna Kumla 2:15 och Kumla 2:13. För att säkerställa markens lämplighet ur miljösynpunkt gjordes en miljöteknisk markundersökning (PE Teknik & Arkitektur 2020). Ingen av de fyra jordprover som tagits visade föroreningshalter över Naturvårdsverkets riktvärden för varken Mindre Känslig eller Känslig markanvändning.



## **4. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG**

I de fall en plan som krävs enligt lag eller annan författning bedöms leda till betydande miljöpåverkan ska de, enligt 6 kap 11-18 § Miljöbalken (MB) göras en miljöbedömning av planen. För att bedöma om en plan leder till betydande miljöpåverkan upprättas en behovsbedömning. Sådan behovsbedömning av detaljplanen har gjorts och beskrivs kortfattat under 2.2 Behovsbedömning.

Om en plan istället antas leda till betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. MKB:n används för att få en helhetsbild av den påverkan en detaljplan kan få på miljön, människors hälsa och hushållningen av resurser.

Då ingen MKB upprättats följer nedan en övergripande redovisning av planens bedömda konsekvenser samt ställningstagande kring lämplig mark- och vattenanvändning.

Området är redan utbyggt och det finns därför färre konsekvenser än vid en exploatering av ett orört område. Därav den klart begränsade omfattningen nedan.

### **4.1 Miljökonsekvenser**

Exploateringen sker i form av förtätning, där redan befintlig infrastruktur utnyttjas. På så sätt tas mark i anspråk främst för tomtmark och inte för potentiellt störande infrastruktur.

Samtidigt tas naturmark i anspråk. Ett antal diken föreslås läggas om och igen, dessa är samtidigt väldigt små och får betraktas ha ett begränsat värde. Det lite större diket som löper genom området behålls öppet och med föreslagen dagvattenhantering kan diket potentiellt få ett ”mer permanent” vattenstånd. På så sätt finns potential för att stärka den biologiska mångfalden.

Även om det handlar om förtätning, och området har nära förbindelse med kollektivtrafik, ligger området en bra bit från centrala funktioner och samhällsservice. På så sätt finns det en klar risk för att tillkommande boende i området ser sig tvungna att skaffa en eller flera bilar.

### **4.2 Sociala konsekvenser**

Med en förtätning längs med vägarna kommer fler personer att röra sig i närområdet. Fler personer i rörelse tenderar att öka tryggheten i ett område. Samtidigt kan boende i området vant sig vid de öppna områdena och därmed inledningsvis uppleva sig påträngda. Samtidigt är förändringar i form av förtätning naturligt, framförallt i anslutning till lågt utnyttjade vägar som Hjalmarsväg, med bebyggelse endast på ena sidan vägen.

### **4.3 Ekonomiska konsekvenser**

Föreslagen förtätning kräver bara mindre investeringar i infrastruktur och åtgärder. Överförandet av förvaltandet av den allmänna platsmarken till en samfällighetsförening innebär en omfördelning av driftskostnaderna. Kommunen behöver inte längre åka enda ut till Kivinge för att röja de två vägarna. Bildandet av gemensamhetsanläggningen och överlåtandet av marken görs samtidigt av bekostnad av exploatören och kommunen. Därmed belastar det initialt inte boende eller inflyttande.

#### **4.4 Lämplig markanvändning (3 och 5 kap MB)**

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.

Bålsta i mars 2020

Håbo kommun

Anna Atterlöf

Plan- och exploateringschef

Andreas Lagerström

Planarkitekt