HÅBO KOMMUN

ENKELT PLANFÖRFARANDE

LAGA KRAFT 2010-06-29

Detaljplan för

Bålsta 3:385 m.fl. Västerskogs industriområde

Håbo kommun, Uppsala län **ANTAGANDEHANDLING**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Behovsbedömning
Grundkarta
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

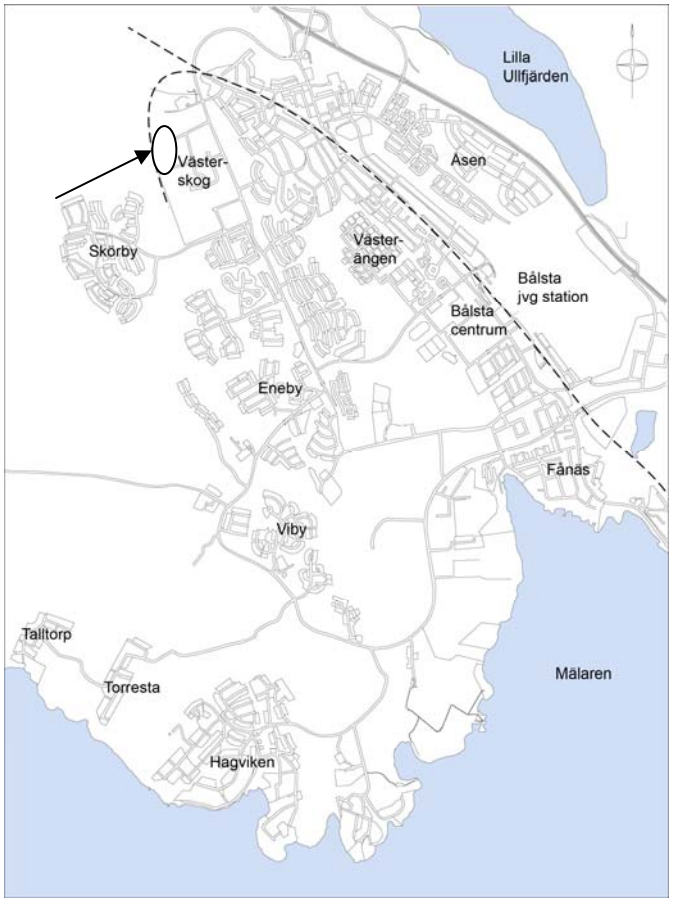
Planområdet består av två olika gällande detaljplaner. Planens syfte är att planlägga fastigheterna så att samma planbestämmelser gäller för hela området. Planen kommer att innebära att en byggnad kan avstyckas i mindre fastigheter genom att nuvarande bestämmelser om minsta tillåtna avstånd till fastighetsgräns avlägsnas. Den nya detaljplanen kommer att tillåta industri- och kontorsändamål.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Förslaget är förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kap miljökvalitetsnormer. Något riksintresse enligt 4 kap berörs inte.

PLANDATA

Läge



Planområdet är beläget inom Västerskogs industriområde, som är planlagt för industriändamål. Planområdet består av fastigheterna Bålsta 3:385, 3:396-3:404

Areal

Planområdets areal är ca 0,6 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Skytteholms Consulting AB.

TIDIGARE STÄLLNINGS-TAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ingår i fördjupad översiktsplan för Bålsta tätort 2002 som antogs av Kommunfullmäktige 2002-04-15 och vann laga kraft 2004-09-13. I den fördjupade översiktsplanen ingår det aktuella planområdet i ett område med beteckningen O4 – Västerskogs industriområde. Rekommendationerna för området är att gällande detaljplaner angående industrietableringar kan genomföras. Stickspåret som löper längs området i väster och norr, kan byggas ut.

Detaljplan för Bålsta 3:385 m.fl. Västerskogs industriområde överensstämmer med fördjupad översiktsplan för Bålsta tätort 2002.

Riksintressen

Planområdet innehåller inga riksintressen. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset.

Program

Detaljplaner ska grundas på program om det inte är onödigt. Som regel är det onödigt om detaljplanen uppfyller förutsättningarna för att behandlas med enkelt planförfarande eller har stöd i en aktuell översiktsplan, speciellt om den är fördjupad och detaljerad.

Detaljplanen har inte föregåtts av program med programsamråd eftersom den överensstämmer med fördjupad översiktsplan för Bålsta tätort. Planen innebär oförändrad markanvändning och en mindre ändring av nuvarande detaljplan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av två detaljplaner, DPL 208 Norra Västerskogs industriområde och DPL 360 Del av Bålsta 1:614 Västerskogs företagspark. Detaljplan 208 antogs av byggnadsnämnden 16 maj 1989 och gäller för fastigheten Bålsta 3:385, genomförandetiden har gått ut. Detaljplan nummer 360 antogs 2006-05-09 och gäller för övriga fastigeter (Bålsta 3:396-404), genomförandetiden har inte gått ut.

Detaljplan 208 anger ändamålet industri, ej livsmedelsindustri, och medger en högsta byggnadshöjd på 7,0 meter. Planen anger att byggnader ska uppföras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Detaljplan 360 anger ändamålen kontor och industri, ej livsmedelsindustri, med en högsta byggnadshöjd på 10,0 meter. För båda detaljplanerna gäller högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea, 0,5. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.

Eftersom planområdet delas i två detaljplaner gäller olika regler för fastigheterna i söder och fastigheterna i norr. Uppförd byggnad är inte planenlig.

Strandskydd

Inom planområdet finns inga vattendrag som omfattas av strandskyddsbestämmelserna i Miljöbalken.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

En behovsbedömning för detaljplanen har genomförts. Behovsbedömningen avser fastslå om detaljplanen innebär en sådan betydande påverkan som ovan nämnts och därmed måste miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Förslag till beslut om behovsbedömning, huruvida planen måste miljöbedömas och miljökonsekvensbeskrivning upprättas, enligt tjänsteskrivelse Dnr MTN 2010/11 Hid 2009.72 har skickats på samråd till länsstyrelsen. Behovsbedömningen fastställdes genom delegationsbeslut den 16 februari 2010, Miljö och tekniknämnden dnr MTN 2010/11 hid.nr 2010.214.Samråd med länsstyrelsen om behovsbedömning har genomförts enligt yttrande 2010-02-12, Dnr 402-229-10.

Enligt förslag till beslut kan inte genomförandet av planen anses medföra betydande miljöpåverkan med följande motivering:

Detaljplanen berör inte något natura 2000- område

Detaljplanen anger inga förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter som anges i MKB-förordningens bilaga1 eller bilaga 3.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan då bedömningskriterierna i MKB-förordningens 4 bilaga beaktas.

I och med att detaljplanen gäller ett projekt för sammanhållen bebyggelse berörs den av 5 kap 18§ plan- och bygglagen och antas kunna medföra en betydande miljöpåverkan. I detta fall bedöms planen ej medföra en betydande miljöpåverkan då den varken till användning, utformning eller omfattning medger några betydande förändringar från gällande plan och översiktsplan.

Eftersom ett genomförande av planen inte anses medföra betydande miljöpåverkan upprättas ingen miljökonsekvensbeskrivning. Sist i planbeskrivningen under avsnitt om konsekvenser av planens genomförande redogörs för vilka konsekvenser ett genomförande av planen kan tänkas medföra.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och tekniknämndens arbetsutskott beslutade 2009-04-20 § 50 att uppdra åt miljö- och teknikförvaltningen att upprätta detaljplaneförslag över området.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation
Planområdet utgörs av privat tomtmark. Marken består till största del av hårdgjorda ytor. Planområdet angränsar till ett litet naturområde med mycket kuperad terräng.

Geotekniska förhållanden
Marken består av lera (Jordartskarta, Sveriges Geologiska Undersökning).

Risk för skred / höga vattenstånd
Utgör inget känt riskområde.

Förorenad mark
Planområdet ligger ca 60 meter från en nedlagd deponi, denna finns upptagen i meddelande daterat 2005-10-28 från Länsstyrelsen i Uppsala län Preliminär riskklassning av deponier enligt MIFO fas 1. Meddelandet är resultatet av fas 1 av 2 faser i ett samverkansprojekt mellan länsstyrelsen och kommunen där äldre avfallsupplag i Håbo kommun har inventerats.

Genomförandet av detaljplanen innebär att deponin inte kommer att beröras av några ingrepp i marken.

Radon
Stora delar av Håbo kommun utgör högriskområde vad avser markradon då markförhållandena till stora delar utgörs av grusåsar eller sprickiga bergarter. Grusåsen, som planområdet är beläget på, utgör riskområde för höga radonhalter. Gällande gränsvärden för radon i befintliga arbetslokaler är 400 Bq/m^3. För nya byggnader gäller dock gränsvärdet 200 Bq/m^3. Ny bebyggelse ska utföras radonsäkert. Inga radonmätningar har utförts inom området

Fornlämningar
Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Industri och kontor
Planområdet är bebyggt med en lagerbyggnad om 1824 kvadratmeter.

Planen medger industri och kontorsändamål. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 10 meter. Byggnader ska placeras 6 meter från tomtgräns mot gata. Byggnader får uppföras i omedelbar anslutning till fastighetsgräns, vilket möjliggör att en byggnad kan sträcka sig över flera fastighetsgränser. Högsta exploateringsgrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 0,5, dvs. arean för en byggnad på dess markplan får maximalt utgöra 50 % av den totala fastighetsarean. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen, under kapitlet om Störningar anges den maximala acceptabla ljudnivån vid bostäder och arbetslokaler.

Planen har liknande bestämmelser som den yngre tidigare gällande detaljplanen (nummer 360), med skillnad att den nya planen inte innehåller specifika restriktioner mot livsmedelsindustri. Den äldre tidigare gällande detaljplanen (nummer 208) har ändrats från 7 till 10 meter tillåten byggnadshöjd och förgårdsmarken har ökats från 4,5 till 6 meter.

Tillgänglighet
Tillgängligheten till planområdet bedöms som god.

Angänsande bebyggelse
Planområdet ligger i Västerskogs industriområde och angränsas av stora industribyggnader. Ett villaområde är beläget 300 meter från planområdesgräns i sydvästlig riktning, ytterligare ett villaområde ligger 500 meter öst om planområdet.

Skyddsrum

Området ingår inte i någon skyddsrumsort.

Friytor

Naturmiljö
Ingen naturmark planeras på området. Området ligger i direkt anslutning till naturmark.

Gator och trafik

Gatunät
Inga vägar ingår i den nya detaljplanen. Planområdet ansluter till Verkstadsvägen.

Gång- och cykeltrafik
Gång- och cykelväg ansluter vid Björnbrovägen, ca 40 meter från planområdet.

Kollektivtrafik
Kraftleden trafikeras av buss 893 i Upplands lokaltrafik AB:s regi. Närmsta hållplats ligger ca 500 meter från planområdet. Kollektivtrafiken ses över årligen.

Parkering, varumottag och utfarter
Parkering sker på den enskilda fastigheten. Utfart från fastigheterna sker mot Verkstadsvägen.

Störningar

Industribuller och damm

Buller från anläggningar skall vid nyetablering begränsas så att det ej ger upphov till en högre ljudnivå vid bostäder än vad som anges i tabellen nedan.

Område för/med:	Ekvivalent dBA a)			Maximalt dBA
	kl. 07-18	kl. 18-22 b)	kl. 22-07	kl. 22-07
Bostäder m.m. d)	50	45	40	55
Arbetslokaler c)	60	55	50	-

(referens: Externt Industribuller – allmänna råd. SNV RR 1978:5 2:a upplagan 1983.)

a) om ofta återkommande impulsljud eller hörbara tonkomponenter finnas skall värdena sänkas med 5 dBA
b) Även sön- och helgdagar kl. 07-18
c) Arbetslokaler för ej bullrande verksamhet
d) Bostäder, rekreationsytor i bostäders grannskap, vårdbyggnader och utbildningslokaler

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns i området.

Dagvatten

Dagvatten skall tas om hand lokalt.

Värme

Håbo kommuns energi- och klimatstrategi: Fossilbränslefri kommun 2050 innebär bl a att

1. Uppvärmning med direktel får endast ske om särskilda skäl föreligger.
2. Förnybara energikällor skall användas framför fossila, där fjärrvärme ej är möjligt eller kostnadseffektivt.
3. Uppvärmning med jord-/ berg- eller sjövärmepump rekommenderas där så är lämpligt och kostnadseffektivt. Värmepumpen bör uppfylla Nuteks krav för klassning som eleffektiv.
4. Vid användning av kaminer, pellets- eller vedpannor för primär uppvärmning, med ett vattenburet system, bör ackumulatortank installeras. Vid nyinstallation av kaminer, pellets- eller vedpannor för primär uppvärmning, med ett vattenburet system skall ackumulatortank installeras.

El
Befintlig bebyggelse är ansluten till det befintliga elnätet. Det finns inga transformatorstationer på planområdet.

Tele och data
Befintlig bebyggelse är ansluten till det befintliga telenätet.

Avfall
Avfallet ska hanteras enligt Håbo kommuns Renhållningsordning.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen möjliggör en avstyckning av hela fastigheten utan begränsningar av minsta tillåtna avstånd mellan byggnader, vilket medför att en och samma byggnad på planområdet kan delas upp i flera fastigheter.

Om planområdet används för industri finns risker att mark och vatten kan förorenas. Planen innebär ingen förändring av markanvändningen jämfört med hur nuvarande detaljplan riskerar att påverka mark och vatten.

Planen kan medföra ökad användning av icke förnybara naturresurser i form av ökat uppvärmnings- och energibehov, bidra till ökade transportarbeten och ökade utsläpp till luften. Konsekvenserna bedöms dock vara begränsade, med tanke på planområdets omfattning.

Under byggskedet kan störningar uppkomma, dessa bedöms bli lindriga.

Planen ligger inom skyddsavstånd för miljöfarlig/störande verksamhet, men eftersom industri och kontor klassas som mindre känslig markanvändning bedöms inte omgivningen medföra betydande påverkan på området. Planen innebär ingen förändring jämfört med hur nuvarande detaljplan riskeras att bli påverkad av omgivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Bålsta i Mars 2010, rev i april 2010

Håbo kommun

Fredrik Nestor	Sara Lindh
Chef plan MBK GIS	Planarkitekt

PLANKARTA - NY PLAN

ENKELT PLANFÖRFARANDE

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

Skala A3 1:1000, A4 1:2000

Planbestämmelser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

Planområdesgräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

JK — Industri och kontor

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

$e_1$0,5 — Högsta exploateringsgrad i byggnadsarea per fastighetsarea

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

10,0 — Högsta byggnadshöjd i meter

STÖRNINGSSKYDD

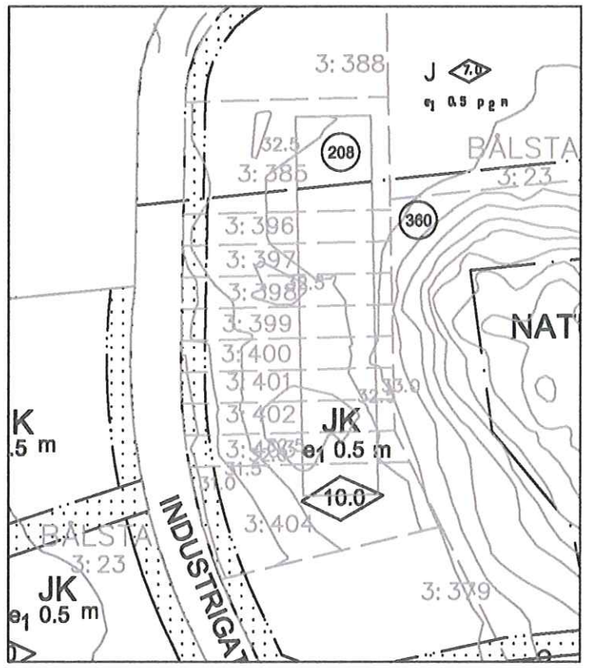
m — Buller från anläggningar ska vid nyetablering begränsas så det ej ger upphov till en högre ljudnivå vid bostäder och arbetslokaler än vad som anges i tabell under avsnitt Störningar i planbeskrivning

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

GÄLLANDE PLANER



Gällande detaljplaner

208 Laga kraft 1989-07-05

360 Laga kraft 2006-06-13

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN:

Grundkartan är upprättad genom utdrag ur kommunens primärkarteverk.
Grundkartan upprättades i februari 2010.

Ajourföres av: Miljö- och teknikförvaltningen, Håbo kommun

Koordinatsystem: polärt SR63
Höjdsystem: Rikets 1900 (RH00)

FLYGFOTO JULI 2006

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- 0:00 Fastighetsbeteckning.
- Bostad, uthus
- Väg
- Gångväg
- Nivåkurvor
- + Rutnätspunkt
- 000.0 Avvägd höjd

ANTAGANDEHANDLING

HÅBO KOMMUN

Handlingarna består av:
- Plankarta
- Grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning

DETALJPLAN FÖR

BÅLSTA 3:385 m.fl.

VÄSTERSKOGS INDUSTRIOMRÅDE, BÅLSTA
HÅBO KOMMUN UPPSALA LÄN

UPPRÄTTAD FEBRUARI 2010, REV APRIL

Beslutsdatum
Godkänd

Antagen
MTN 2010-06-01
Lagakraft
2010-06-29

Fredrik Nestor
Planchef

Sara Lindh
Planarkitekt

Nr:
398

HÅBO KOMMUN

ENKELT PLANFÖRFARANDE

LAGA KRAFT 2010-06-29

Detaljplan för

Bålsta 3:385 m.fl. Västerskogs industriområde

Håbo kommun, Uppsala län

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande	Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande.
Tidplan	Detaljplanen beräknas samrådas under våren 2010 för att antas av miljö- och tekniknämnden under sommaren 2010.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 15 år från den dagen planen vinner laga kraft.
Ansvarsfördelning / huvudmannaskap	Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av planen.
Avtal	Detaljplanen finansieras av Håbo fastighets AB genom planavtal.

FASTIGHETS-RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhets-anläggning	Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för eventuell fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Detaljplanen finansieras av Håbo fastighets AB och genom planavtal. Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar	Inga tekniska utredningar har utförts.

Bålsta i mars 2010

Håbo kommun

Fredrik Nestor

Chef plan MBK GIS

Sara Lindh

Planarkitekt