



NORMALT PLANFÖRFARANDE

LAGA KRAFT 2011-05-03

Detaljplan för

Blåboda, del av Skokloster 2:80 & 2:149

Håbo kommun, Uppsala län

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Behovsbedömning
Grundkarta
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet omfattar fastigheten Skokloster 2:149 samt en del av den kommunalt ägda fastigheten Skokloster 2:80.

Planen syftar till att ändra parkmark till kvartersmark för bostadsändamål. Den nytillkomna kvartersmarken avses köpas av fastigheten Skokloster 2:149 och kommer att bestå av prickmark, vilket innebär att byggnader inte får uppföras på den nytillkomna kvartersmarken.

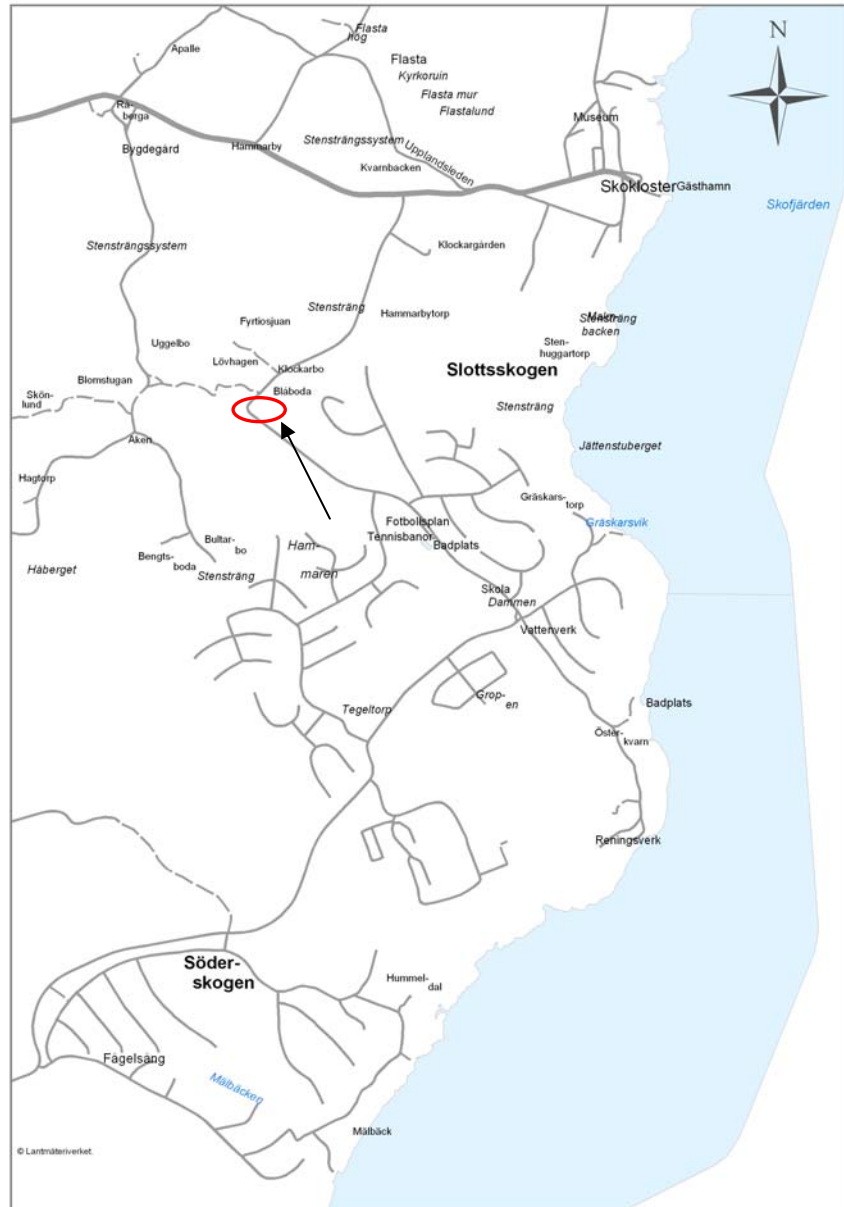
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Förslaget är förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kap miljökvalitetsnormer.

Enligt 4 kap 1 § i miljöbalken är Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse, med hänsyn till dess natur- och kulturvärden. Mälaren omfattas också av 4 kap 2 § miljöbalken enligt vilken turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt skall beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Detaljplanens genomförande bedöms vara förenligt med riksintresset för Mälaren.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Blåboda, Skokloster som är planlagt för bostäder. Området ligger cirka två mil från Bålsta centrum. Planområdet avgränsas av en vägkurva (Slottskogsleden). Det är parkmarken mellan Skokloster 2:149 och vägen som planeras ändras till kvartersmark.

Läge**Areal**

Planområdet omfattar totalt cirka 0,7 hektar, varav parkmarken som ska omvandlas till kvartersmark omfattar cirka 0,2 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Skokloster 2:149 är bebyggd med ett bostadshus och tillhörande uthus, fastigheten är i privat ägo. Den delen av fastigheten Skokloster 2:80 som ska ingå i detaljplanen består av obebyggd åkermark och ägs av Håbo kommun.

**TIDIGARE
STÄLLNINGSGÅRANDE**

Översiktliga planer*Översiktsplan*

För planområdet gäller översiktsplan för Håbo kommun antagen av kommunfullmäktige 2006-06-19 § 52. Översiktsplanens övergripande mål är bland annat att tillväxt på landsbygden ska ske i befintliga småorter samt i de naturliga stråk som utgörs av den infrastruktur som sammanbinder orterna och Bålsta. I översiktsplanen redovisas rekommendationer och markanvändning samt bebyggelseutveckling för området som ett bostadsområde med vissa förändringar, VA ledningszon på landsbygden. Med begreppet menas att nuvarande markanvändning kan kompletteras med nya bostäder utefter befintligt och planerat vatten- och avloppsledningsstråk och infrastrukturstråk på landsbygden.

Detaljplan för Blåboda, del av Skokloster 2:80 & 2:149 stämmer i princip överrens med översiktsplanen. Planområdet är inte anslutet till kommunalt vatten och avlopp, men ingen ny bygggränt som kräver VA anslutning kommer att tillkomma som följd av den nya planen.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet. Enligt 4 kap. 1 § miljöbalken (MB) är Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse, med hänsyn till dess natur och kulturvärden. Mälaren innefattas även av 4 kap 2 § MB som anger att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. I 4 kap 1 § MB sägs att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. I paragrafen sägs vidare att bestämmelserna ej utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Planområdet ligger utanför riksintresse för kulturmiljövården som delar av Skokloster omfattas av.

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 ingen bebyggelse tillkommer. Ett begränsat antal sakägare berörs av planen, sakägarna är kända. Detaljplanen stämmer i princip överrens med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan Slottskogen Norra med detaljplanenummer S3 fastställdes av länsstyrelsen 1972-10-26. Genomförandetiden har gått ut. Inom föreslaget planområdet tillåter den gällande detaljplanen fristående hus i en våning på den bebyggda fastigheten. Tomterna rekommenderas inte understiga 1000 m². Kvartersmarken är omgiven av parkmark.

Endast en huvudbyggnad och en erforderlig gårdsbyggnad får uppföras. Byggnader får enligt gällande plan vara maximalt 3,5 meter höga i byggnadshöjd. Byggnadsarea för huvudbyggnad och gårdsbyggnad får inte överstiga 150 m². Befintlig bebyggelse är inte planenlig.

Slottskogsleden avgränsar planområdet. Vägen söder om planområdet innefattas av detaljplan S3B, Slottskogen Västra.

Strandskydd

Planområdet ligger mer än 300 meter från Mälaren och omfattas inte av strandskyddet.

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 2009/88 Hidnr 2010.340 har skickats på samråd till länsstyrelsen. Behovsbedömningen fastställdes genom delegationsbeslut den 6 april 2010, Miljö och teknisknämnden dnr MTN 2009/88 hid.nr 2010.497. Samråd med länsstyrelsen om behovsbedömning har genomförts enligt yttrande 2010-03-26, Dnr 402-1073-10.

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 2009-12-08 §94 att uppdra åt miljö- och teknikförvaltningen att upprätta detaljplane-förslag över området.

**FÖRUTSÄTTNINGAR,
FÖRÄNDRINGAR
OCH
KONSEKVENSER**

Natur

Mark och vegetation

Fastigheten Skokloster 2:149 är bebyggd med en huvudbyggnad och tre komplementbyggnader. Den del av fastigheten Skokloster 2:80 som innefattas av planen består av obebyggd åkermark som går under markanvändningen parkmark i detaljplanen.

Geotekniska förhållanden

Jordarten på planområdet utgörs av lera enligt jordartskartan från SGU.

Risk för skred / höga vattenstånd

Utgör inget känt riskområde för skred.

Planområdet ligger ovanför +2,3 meter i Rikets höjdsystem 1900 (RH00). Rekommendationerna i klimat- och sårbarhetsutredningen är att ny bebyggelse inte bör ligga under +2,3 meter. Området bedöms därför inte riskera översvämning vid höga vattenstånd.

Förorenad mark

Marken bedöms inte innehålla några kända föroreningar.

Radon

Stora delar av Håbo kommun utgör högriskområde vad avser halten av markradon eftersom markförhållandena till stora delar är grusås eller sprickiga bergarter. Inga mätningar har utförts i programområdet. Ny bebyggelse ska utformas radonsäkert.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar på planområdet.

Bebyggelseområden*Bostäder*

En friliggande bostad i maximalt två våningar får uppföras på planområdet. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 m². Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 340 m², varav en enstaka komplementbyggnad inte får överstiga 230 m² i byggnadsarea. Men byggnadsarea menas den arean som en byggnad upptar på dess markplan.

Huvudbyggnaden/bostadshuset samt komplementbyggnader får inte överstiga 8 meter i nockhöjd. Högsta nockhöjd anges i meter i förhållande till markens medelnivå, endast skorsten får tillkomma utöver angiven höjd. Takvinkeln får inte understiga 30 grader. Byggnadernas fasader ska bestå av trä.

Befintlig bebyggelse är planenlig med de ovan nämnda bestämmelserna.

Planområdet får inte delas in i mer än en fastighet med en huvudbyggnad.

Kommersiell service

Närmsta livsmedelsbutik finns i Bålsta som ligger cirka två mil från planområdet. Skokloster slott och Skokloster vårdshus erbjuder kommersiell service och ligger cirka en kilometer från planområdet.

Offentlig service

Den kommunala grundskolan Slottskolan och de kommunala förskolorna Skogsbacken och Junibacken ligger cirka en kilometer från planområdet.

Tillgänglighet

Samtliga nya bostäder för permanent bruk bör uppfylla kraven på tillgänglighet ur handikappsynpunkt även beträffande markens lutning inom fastigheten utomhus.

Angränsande bebyggelse

Planområdet ligger inte i direkt angränsning till bebyggelse utan är omgivet av skog och åker.

Bebyggelsens karaktärsdrag

De befintliga byggnadernas fasader består av trä. Byggnaderna har sluttande tak. Huvudbyggnaden och ladan utgörs av äldre byggnader som skapar gårdskaraktär.

Skyddsrum

Området ingår inte i någon skyddsrumsort.

Friytor*Lek och rekreation*

Slottskogen har goda förutsättningar att erbjuda de boende rekreation med möjligheter att uppleva fina kulturmiljöer samt nå Mälarens strand. Omgivande grönområde kommer att utgöra naturliga lekområden.

Naturmiljö

Planområdet ligger i ett delvis öppet landskap.

Den del av parkmarken som försvinner till förmån för kvartersmark kommer att vara prickad, det vill säga att byggnader inte får uppföras. Området ligger nära en vägkurva. Vid platser som bedöms utgöra en trafikfara vid skymd sikt ställs krav på fastighetsägare att underhålla vegetationen så att den inte skymmer sikten.

Strandskydd

Området ligger utanför strandskyddat område.

Gator och trafik*Gatunät*

Planområdet ansluter till Slottskogsleden

Gång- och cykeltrafik

Det finns ingen gång- och cykelväg i anslutning till området. Närmsta gång- och cykelvägsförbindelse börjar vid Slottskolan, cirka en kilometer från planområdet.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats heter Hammarby Torp och ligger cirka 500 meter från planområdet.

Området trafikeras av buss i Upplands länstrafiks regi, av landsbygdslinje 311. Buss 311 går mellan buss/pendeltågsstationen i Bålsta och Skokloster. Bussturen går 26 gånger per dag på vardagar och sju gånger per dag på lördag, söndag och helgdagar. Enligt Upplands lokaltrafiks hemsida är varierar restiden till Bålsta station ungefär mellan en halvtimme till femtio minuter. Restiderna varierar beroende på när under dagen man reser. Kollektivtrafiken ses över årligen.

Parkering, varumottag och utfarter

Parkering löses inom den egna fastigheten.

Utfartsförbud råder mot delar av Slottskogsleden.

Barnkonventionen	FN:s konvention om barnets rättigheter (Barnkonventionen) består av 54 artiklar. Sverige har förbundit sig att följa konventionen och Håbo kommun har beslutat att konventionen särskilt ska uppmärksammas i kommunens planer.
	Planområdet är väl försett för barn med närhet till skolor och förskolor. Det finns både naturliga och anlagda platser för lek och utomhusaktiviteter med hög tillgänglighet.
Störningar	Området är inte drabbat av störningar.
Teknisk försörjning	<i>Vatten och avlopp</i>
	Planområdet är inte anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Ingen ny bebyggelse som kräver VA-anslutning kommer att tillkomma till följd av detaljplanen.
	<i>Dagvatten</i> Dagvatten omhändertas lokalt på tomten.
	<i>Värme</i> 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.
	<i>EI</i> Befintlig bebyggelse är ansluten till det befintliga elnätet.
	<i>Tele och data</i> Angränsande befintlig bebyggelse är ansluten till det befintliga tele- nätet.

Avfall

Avfallet ska hanteras enligt Håbo kommuns Renhållningsordning.

Närmaste återvinningsstation finns i nuläget vid fotbollsplan, cirka 600 meter från området.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Inverkan på miljön

Området ligger i ett område med delvis öppna landskap, landskapsbilden är känslig. Planen medför dock ingen ny byggrätt så påverkan bedöms vara begränsad.

Planen ligger inom ett område med regionalt intresse för kulturmiljövärden och gränsar till ett område av riksintresse för kulturmiljövärden. Planområdet gränsar till ett naturreservat. I nordväst gränsar planområdet till skog med socialt värde. Planen är av begränsad omfattning och medför små förändringar och bedöms därför inte påverka intresse för kulturarv, det angränsande naturreservatet och den angränsande skogen.

Planen tar parkmark i anspråk och minskar därmed allmänhetens tillgång till parkmark. Eftersom parkmarken ligger mellan en väg och en privat fastighet samt är av liten omfattning bedöms planen inte väsentligt försämra den allemansrättsliga tillgången till parkområden.

Parkmarken som ska omvandlas till kvartersmark ligger vid en vägkurva, vilken kan påverka sikten och trafiksäkerheten negativt. Eftersom den nytillkomna parkmarken kommer att sakna byggrätt medför detta att inga byggnader kommer att uppföras som hindrar sikten. Vid platser som bedöms utgöra en trafikfara vid skymd sikt ställs krav på fastighetsägare att underhålla vegetationen så att den inte skymmer sikten.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMAN**

Antagandehandlingarna har tagits fram av Sara Lindh, planarkitekt på Håbo kommun.

Bålsta i augusti 2010.

Håbo kommun

Lina Wallenius

Anna Nilsson

Planchef

Planarkitekt



NORMALT PLANFÖRFARANDE

LAGA KRAFT 2011-05-03

Detaljplan för

Blåboda, del av Skokloster 2:80 & 2:149

Håbo kommun, Uppsala län

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande	Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.
Tidplan	Detaljplanen beräknas samrådas under sommaren 2010 och sedan ställas ut under hösten 2010 för att slutligen antas av kommunfullmäktige under vintern 2011.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.
Ansvarsfördelning / huvudmannaskap	Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av planen.
Avtal	Detaljplanen finansieras av fastighetsägaren till Skokloster 2:149 genom planavtal.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Detaljplanen finansieras av fastighetsägaren till Skokloster 2:149 och genom planavtal. Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.
--------------------	---

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar	Inga tekniska utredningar har utförts.
---------------------------------	--

Bålsta i augusti 2010.

Håbo kommun

Lina Wallenius

Planchef

Anna Nilsson

Planarkitekt