HÅBO KOMMUN

STANDARDFÖRFARANDE

PBL 2010:900

DPL 455

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för
Råby 3:6 m.fl. (Hagviksstrand)
Håbo kommun, Uppsala län

PLANBESKRIVNING

Flygfoto, visandes planområdet i Hagviken.

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. Det är här i processen denna plan är nu. 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. 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 prövotid 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 2019-03-18. Eftersom beslutet togs efter den 2 maj 2011 handläggs detaljplanen enligt nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse från och med SFS 2018:1732.

Tidplan

Samråd	1:a kvartalet 2021
Granskning	2:a kvartalet 2021
Antagande	4:e kvartalet 2021

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av tjänstepersoner inom Håbo kommun.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. PLANBESKRIVNING 4

1.1 Bakgrund 4
1.2 Planens syfte och huvuddrag 4
1.3 Genomförandetid 4
1.4 Tidigare ställningstagande 5

2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG 8

2.1 Plandata 8
2.2 Natur 9
2.3 Bebyggelse 9
2.4 Trafik 10
2.5 Tekniska frågor 11
2.6 Störningar, hälsa och säkerhet 11

3. GENOMFÖRANDE 12

3.1 Organisatoriska åtgärder 12
3.2 Avtal 12
3.3 Fastighetsrättsliga frågor 12
3.4 Ekonomiska frågor 13
3.5 Tekniska frågor 13

4. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG 14

4.1 Undersökning om miljöpåverkan 14
4.2 Konsekvenser i övrigt 14

1. PLANBESKRIVNING

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

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

1.1 Bakgrund

Området närmast stranden vid Hagviken byggdes först ut för fritidshusbebyggelse. 1960 togs detaljplanen K10 fram för att möjliggöra en utvidgning för fortsatt fritidshusbebyggelse norrut. Ganska snart därefter startade en succesiv omvandling till permanentboende. Där detaljplanen K18 togs fram för att bland annat möjliggöra större byggrätter.

Vid framtagande av ny detaljplan för området, K18 1970, undantogs de då två fastigheterna Råby 3:6 och 3:7 från antagande av Länsstyrelsen. Fastigheterna har sedan dess styckats av, där nya fastigheter angör via parkmark, och bebyggts, till större andel än vad gällande detaljplan tillåter. Att byggrätten kunnat överskridas beror på otydlighet i plankartan för K18 kring att området undantagits från antagandet. Bygglov har därför lämnats enligt fel detaljplan. Vidare angörs flera av tomterna via parkstråket centralt i området.

1.2 Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att anpassa byggrätten för berörda fastigheter utifrån nuläge och omgivning, med fokus på omgivande plan K18. Detaljplanen ska även säkerställa förutsättningar för angöring till fastigheterna inom planområdet.

1.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är **5** år från och med den dag detaljplanen vinner laga kraft.
Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess den ändras eller upphävs.

1.4 Tidigare ställningstagande

En detaljplan måste förhålla sig till andra planer, policys och ställningstagande. En del planer visar en övergripande riktning såsom visionen och översiktsplanen medan andra riktar in sig på specifika områden såsom bostadsförsörjningsprogram. Gällande detaljplaner spelar också in, i de fall sådana finns.

1.4.1 Kommunens vision – Vårt Håbo 2030

Håbo kommun antog våren 2014 en ny vision. Visionen ska vara vägledande för den kommunala verksamheten gällande planering, produktion och bostadsutveckling. Visionens ambition är att det år 2030 ska bo 25 000 invånare i Håbo kommun. Visionen består utav fyra olika delar:

Håbo kommun ska vara en *aktiv part av mälardalsregionen*. Regionen växer och vi ska växa med den som en attraktiv plats i Mälardalen, en av Sveriges viktigaste regioner. Utbud, varor, tjänster, arbetsplatser, kultur och kompetens tillgängliggörs för kommunens invånare samtidigt som det som Håbo kommun erbjuder tillgängliggörs för regionen.

Håbo kommun ska vara en *Mälarkommun nära naturen*. Tillgängligheten till vatten och naturliv är en viktig del i Håbo kommuns identitet och ett stort ansvar. Kommunen ska tillhandahålla både Mälar- och naturnära boendemiljöer utan att äventyra natur- och djurliv.

Håbo kommun ska ta vara på huvudorten och *Bålsta ska vara en levande småstad* där många vill vistas och trivs. Bålsta ska vara en sammanhängande ort som är anpassad för alla människor i alla åldrar.

Håbo kommun ska *vara en hållbar kommun* som skapar ett gott liv för alla. Kommunen ska ta ett stort ansvar för att kommande generationer ska ha samma, eller bättre, möjligheter att förvalta och utveckla kommunens verksamheter. Tillväxten ska vara ekonomisk och ekologisk hållbar, vår planering ska gå mot att minska behovet av biltrafik och kommunen ska skapa en sammanhållen bebyggelse som inte tar nya naturområden i anspråk.

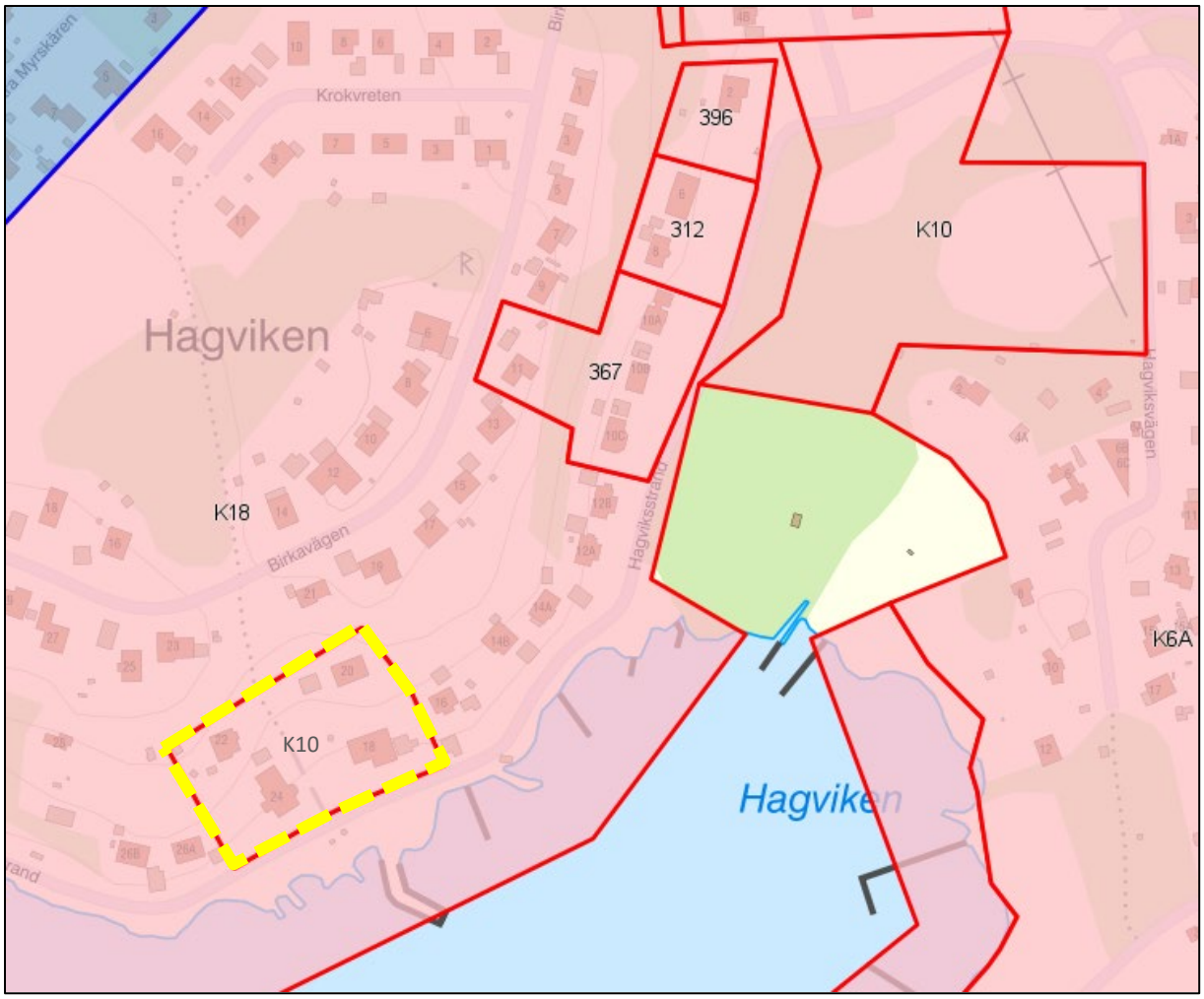
1.4.2 Översiktsplan/Fördjupad översiktsplan/Ny översiktsplan

Eftersom detaljplanen inte syftar till att ändra användning annat än för angöring till befintliga småhus, bedöms inte detaljplanen avvika från gällande fördjupad översiktsplan eller kommande ny översiktsplan.

1.4.3 Gällande detaljplaner

För området gäller byggnadsplan K10 Hagviken från 60-talet. Förutom de fyra småhusen ingår även ett parkområde i nordöst i planen. Del av K10 ersätts av ny plan för de fyra småhusen (gul markering på nästkommande karta), medan delområdet med parkmark fortsätter att gälla.

Runt omkring K10 gäller K18, från vilken det aktuella området undantogs vid antagande av K18. K18 reglerar ett småhusområde, där skillnaden till K10 främst rör storlek på byggrätt.



Karta, visandes gällande byggnads- och detaljplaner i Hagvikens omgivning.

Flygfoto, visandes avgränsning av K10, med bostäder i sydväst och parkmark i nordöst.

1.4.4 Vattenskyddsområde

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

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

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

I detta fall handlar detaljplanen inte om att ändra användning, och område bedöms därför inte påverka eller påverkas av restriktioner kopplade till ett vattenskyddsområde.

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 Plandata

Planområdet ligger i Södra Bålsta, drygt 5km från centrum. Planområdet är drygt 8000kvm och utgörs av fyra fastigheter för bostäder, samt en yta för angöring till tre av dem däremellan.

Karta, visandes planområdes läge i Bålsta

2.1.1 Riksintressen

Planområdet ligger intill Mälaren, och berör därför riksintresset för rörligt friluftsliv. Även om del av planområdet övergår från allmän plats till kvartersmark, bedöms rörligheten genom området säkerställas genom bestämmelsen x_1 för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Ytan är redan idag ianspråktagen i den mån planförslaget medger ändring till, som infart till fastigheterna längs sträckan. Planförslaget bedöms därför inte påverka riksintresset negativt.

2.1.2 Strandskydd

Området ligger inom 100 meter från strandkanten till Mälaren. Gällande detaljplan togs fram innan strandskyddet infördes. När det nu tas fram en ny detaljplan inträder strandskyddet på nytt.

Eftersom detaljplanen endast berör redan ianspråktagen mark för bostäder respektive angöring till desamma, bedöms inte strandskyddsintresset påverkas negativt av ett upphävande.

Ianspråktagandet bedöms även utgöra särskilt skäl till att upphäva strandskyddet enligt Miljöbalken.

2.1.3 Fornlämningar

Det finns inga kända forn- eller kulturlämningar inom eller i närheten av planområdet.

2.2 Natur

2.2.1 Mark och vegetation

Planområdet är helt ianspråktaget av småhustomter. Vegetationen är koncentrerad till småhustomterna. Angöringsytan är grusad, med en trappa anslutandes till en gångväg norrut.

Markens nivå varierar mellan 3 och 16 meter över Mälaren. Enligt SGUs översiktliga jordarskartering består området av blockrik morän. Tomterna har även sedan länge till stor del terrasserats genom utfyllnad, men sluttar ända varierande brant ned mot Mälaren.

2.2.2 Grund- och ytvatten

Området ligger intill Mälaren, vilken även är områdets recipient (Mälaren-Prästfjärden). Recipienten har god ekologisk status men uppnår inte god status för kemisk status. Anledningen beror på det generella höga värdena av Kvicksilver och polybromerade difenyleterar (PBDE) samt regionalt höga värden av Tributyltenn (TBT). Det senare ämnet är direkt kopplat till utsläpp från bottenfärg från båtar. De tidigare är istället förknippade med utsläpp i atmosfären, och därför inte lokala eller regionala (för dessa är samma uppskattning är gjord för alla vattenförekomster i Sverige).

Planförslag:
Planförslaget medger en större byggrätt än i gällande plan. Skillnaden är dock mindre i praktiken, då samtliga fastigheter redan vida överstiger gällande plans byggrätt. Fastigheterna i området är stora eller mellanstora villatomter om 1500 och 4000kvm. Graden av hårdgjörande av fastighetsyta är klart begränsad, och området karakteriseras av att de flesta är skogsbevuxna. Planförslaget bedöms därför inte medföra något ökat flöde av dagvatten. Ej heller ökad föroreningsbelastning.

2.3 Bebyggelse

2.3.1 Placering, utformning och omfattning

Fastigheterna inom planområdet är bebyggda i stil och storlek med fastigheterna i omgivningen. Planförslaget bygger därför på att anpassa byggrätt efter omgivning och vad som faktiskt byggts. Under de senaste åren har kommunen gjort ett antal ändringar av äldre fritidshusområden, och där använt en byggrätt i förhållande till fastighetens storlek om 25 procent.

Planförslag:
För planområdet föreslås planbestämmelser om en största byggrätt om 25 procent av fastighetsytan inom egenskapsområdet (e1). Det får endast byggas fristående en- eller

tvåbostadshus (**f_1**). Främst för att det inte är möjligt att begränsa till en bostad. Byggnadshöjden om 4,5m medger en och en halv våningar och ligger i linje med omgivande detaljplans reglering.

Byggnader ska placeras på avstånd från grannfastighet, gata och angöringsväg för att säkra brandskydd och för att ge plats för parkering på egen uppfart (**p_1** respektive **p_2**).

Fastigheterna bedöms svåra att stycka av, men för att ända föregå eventuell omdaning regleras även en minsta fastighetsstorlek (**d_1**). Främst för att bibehålla karaktären av lite större tomter i området.

2.4 Trafik

Två av fastigheterna ansluter till gatan Hagviksstrand och två endast mot parkmarksstråket upp från gatan. I nuläget angör tre av fyra fastigheter via parkstråket.

Planförslag:
För två av fastigheterna finns inget alternativ till angöring än dagens lösning. För att göra dagens lösning planenlig, förslås att parkmarken övergår till kvartersmark för bostäder. Det får inte uppföras byggnader på ytan, och den ska vara öppen för allmän passage för gång- och cykel (**x_1**). I och med den branta lutningen är det inte rimligt att hela sträckan medger cykling, utan längs delar måste cykel ledas. Utgångsläget för möjlighet till passage är dagsläget 2021, med grusad stig i norr och trappa som förbinder ned till grusad eller asfalterad vägbana.

Flygfoto, markerandes angöringsområdet (rött) mellan bostadsfastigheterna inom planområdet (gult).

2.5 Tekniska frågor

2.5.1 Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt-VA (vatten och spillvatten). Samtliga fastigheter är redan idag anslutna till det kommunala VA-nätet.

2.5.2 Dagvatten

Se resonemang under rubrik 2.2.2 Grund- och ytvatten.

2.6 Störningar, hälsa och säkerhet

Planområdet ligger avskilt från trafik, i ett större område med småhus. Det finns därför inga störningskällor gällande buller, strålning, etc. Markförhållandena är stabila, och ger inte anledning till att undersöka risk för höga värden av radon under planskedet. Sådan bedömning görs under byggprocessen efter att bygglov givits.

Planområdet innehåller inga friytor utöver de egna bostadstomterna. Det finns dock nära tillgång till allmänna grönytor, både mot vattnet till och upp i terrängen mot nord respektive öst.

3. GENOMFÖRANDE

3.1 Organisatoriska åtgärder

3.1.1 Planförfarande

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

3.1.2 Tidplan

Samråd 1:a kvartalet 2021
Granskning 2:a kvartalet 2021
Antagande 4:e kvartalet 2021

3.1.3 Genomförandetid

Planområdet ä redan utbyggt. Detaljplanen får därför kortast möjliga genomförandetid om 5 år. Genomförandetiden börjar när planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

3.1.4 Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark, och därför heller inget huvudmannaskap för allmän plats.

3.1.5 Ansvarsfördelning

Området är redan utbyggt. Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för eventuella anläggnings- och byggnadsarbeten inom kvartersmark.

3.2 Avtal

3.2.1 Planavtal

Något planavtal har inte upprättats. Detaljplanen finansieras därför genom planavgift vid bygglov. Planavgift tas ut vid lov som drar nytta av förändringar jämfört med tidigare gällande plan. Det vill säga en större byggrätt.

3.2.2 Överenskommelse om fastighetsreglering

För att säkerställa förutsättningarna för angöringsområdet mellan fastigheterna, ska en överenskommelse om fastighetsreglering mellan berörda fastighetsägare och kommunen tas fram. Överenskommelsen ska beskriva det avgränsade området samt ersättning för marköverlåtelsen. Eftersom det rör sig om tidigare parkmark, som förändras till att möjliggöra angöring och passage, bör markvärdet vara marginellt.

3.3 Fastighetsrättsliga frågor

3.3.1 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Råby 7:1 som ägs av Håbo kommun, samt fastigheterna Råby 3:6, 3:7, 3:14 och 3:15 som ägs av privatpersoner.

Del av Råby 7:1 som ingår inom planområdet är på 633kvm.

3.3.2 Rättigheter

Samtliga bostadsfastigheter berörs av avtalsservitut för vattenbortledning kopplat till det kommunala VA-nätet.

Med undantag för Råby 3:14 är bostadsfastigheterna inom planområdet även del i en fiskesamfällighet.

Råby 3:7 har rättighet till Bad- och båtplats vid stranden inom Råby 7:1.

Planförslag:
Befintliga rättigheter bedöms inte påverkas av planförslaget.

För att säkra angöring till fastigheterna inom planområdet kan servitut vara ett alternativ.

För att säkra ledningar för vatten- och spillvatten behöver en ledningsrätt upprättas för området mellan befintliga bostadsfastigheter (**u_1**).

3.3.3 Fastighetsbildning (och dess praktiska och ekonomiska konsekvenser)

För att säkra angöring till fastigheterna inom planområdet övergår tidigare parkmark till kvartersmark. Kvartersmarken avses överföras till någon eller flera av befintliga bostadsfastigheter, alternativt till en egen fastighet för förvaltande som gemensamhetsanläggning.

Gatan Hagviksstrand förvaltas av en vägförening (enskilt huvudmannaplan enligt gällande byggnadsplan, men marken ägs av kommunen), och ett ytterligare alternativ skulle kunna vara att aktuella kvartersmarken införlivas i dess förvaltande.

3.4 Ekonomiska frågor

3.4.1 Inlösen, markersättning

Oavsett alternativ för säkerställande av angöring, behöver marken i fråga övergå till annan ägare. Värdet på marken bör utgå ifrån användningen gata, vilket överenskoms mellan berörda parter senast till granskningen av detaljplanen. Till granskningen kommer därmed även val av alternativ för säkrande av angöringen vara klarlagt.

3.4.2 Kostnader fastighetsbildning

Kostnad för fastighetsreglering/bildning ska belasta de som drar nytta av förändringen. I detta fall bör kostnaden därför tas av ägarna till Råby 3:5, 3:14 och 3:15.

3.4.3 Kostnader för framtida drift

Planförslaget bedöms inte leda till ökade driftskostnader för kommunen.

3.4.4 Planavgift

Planavgift tas ut vid lov som drar nytta av förändringar jämfört med tidigare gällande plan. Det vill säga en större byggrätt.

3.5 Tekniska frågor

Då området redan är utbyggt bedöms det inte föreligga några tekniska frågor att hantera för ett genomförande av detaljplanen.

4. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAG

4.1 Undersökning om miljöpåverkan

Enligt svensk lag ska konsekvenserna av en detaljplan beskrivas i en miljökonsekvensbeskrivning när de kan leda till betydande påverkan på miljön (4 kap 34 § plan- och bygglagen). Miljökonsekvensbeskrivningen används för att få en helhetsbild av den påverkan en detaljplan kan få på miljön, människors hälsa och hushållningen av resurser. För att bedöma om en detaljplan kan leda till betydande miljöpåverkan, genomförs en undersökning av detaljplanens påverkan.

Eftersom detaljplanens genomförande medger väldigt begränsade förändringar jämfört med nuläget, bedöms även planens påverkan som väldigt begränsad. Byggrätten utökas, och en större del av fastigheterna kan bebyggas. Fastigheterna är samtidigt redan bebyggda med huvudbyggnader och komplementbyggnader. Tillkommande bebyggelse bedöms därför vara begränsad till enstaka komplementbyggnad och mindre tillbyggnader. Detaljplanen berör inte något natura 2000-område. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan utifrån MKB-förordningen (1998:905). Förslaget till detaljplan är förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kapitel som gäller lämplig användning av mark och vattenområden samt 5 kapitel som gäller miljökvalitetsnormer för utomhusluft, omgivningsbuller och vattenförekomster. Något riksintresse enligt 4 kapitel berörs inte.

Kommunen bedömer därför att detaljplanen inte kan anses leda till betydande miljöpåverkan.

Kommunens ställningstagande samråds med Länsstyrelsen som del i plansamrådet.

4.2 Konsekvenser i övrigt

Planförslaget bedöms ha klart begränsade konsekvenser i allmänhet.

Fastigheterna kan komma att bebyggas i högre utsträckning. Potentiellt skapas de då fler bostäder. Potentiellt. Samtidigt ges fastighetsägarna möjlighet till lovprövande förändringar. Något som är omöjligt idag, när bebyggelse redan avviker så extremt från gällande plan. Angöringen till två av fastigheterna görs även planenlig, då de idag i laglig mening inte har rätt att angöra över parkmark, vilket är enda praktiska vägen.

Bålsta i december 2020
Håbo kommun

Johan Hagland
Plan- och exploateringschef

Anton Karlsson
Planarkitekt