HÅBO KOMMUN

ENKELT PLANFÖRFARANDE

LAGA KRAFT 2010-01-05

Detaljplan för

Bålsta 3:18 m fl

Håbo kommun, Uppsala län

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Behovsbedömning
Grundkarta
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringen syftar till att ta bort prickmark. Prickmarken mot norra och västra fastighetsgränsen bedöms kunna minskas för att anpassas till intilliggande detaljplan.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

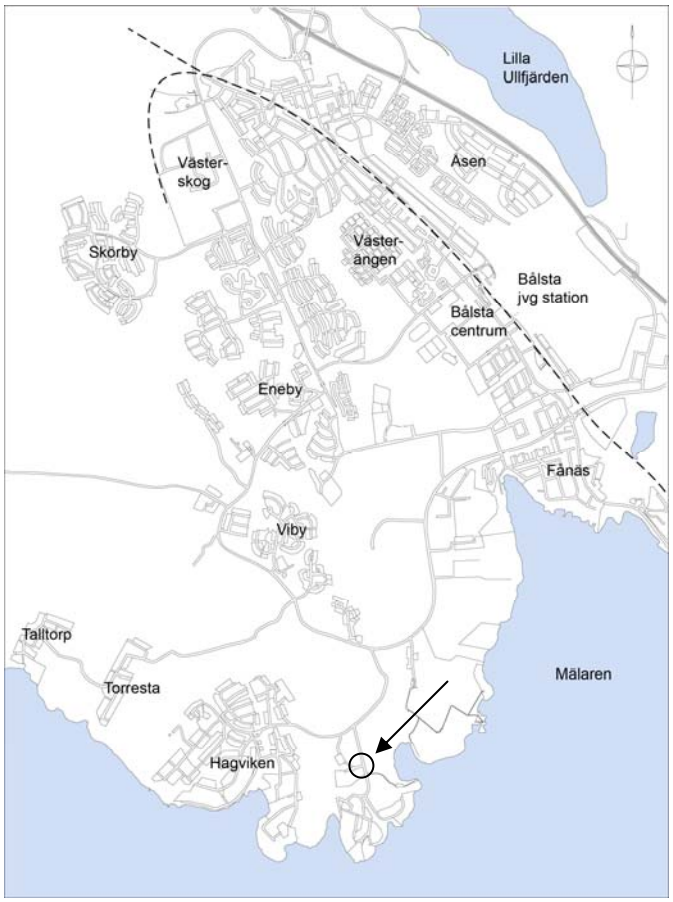
Förslaget är förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kap miljökvalitetsnormer.

Enligt 4 kap1 § 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

Läge

Detaljplanen omfattar fastigheterna Råby 3:18 och 3:21. Planområdet är beläget vid Hagviken, ca 5 km från Bålsta centrum.



Areal

Planområdets areal är ca 0,25 ha.

Markägoförhållanden

Råby 3:18 och 3:21 är i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGS-TAGANDEN

Översiktliga planer

För detaljplaneområdet gäller fördjupad översiktsplan för Bålsta tätort antagen av kommunfullmäktige 2002-04-15 § 14, laga kraft 2004-09-13. Den fördjupade översiktsplanen är för närvarande föremål för en revidering som ska slutföras under innevarande mandatperiod. I den fördjupade översiktsplanen redovisas mål och rekommendationer för området:

O3 – Strandbyarna (Bostadsområde och friluftsliv)

- Den nuvarande markanvändningen bör fortgå.
- Ingen ny bebyggelse i större omfattning bör tillkomma inom området.
- Endast enstaka hus kan tillkomma.

Detaljplanen med fördjupad översiktsplan FÖP.

Riksintressen

Enligt 4 kap1 § 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. I 4 kap 1 § miljöbalken anges 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.

Detaljplanens genomförande vara förenligt med riksintresset för Mälaren.

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 eftersom den överensstämmer med fördjupad översiktsplan för Bålsta tätort.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För fastigheterna gäller detaljplan K18 Hagviken, fastställd av länsstyrelsen 1970-04-27. Planen medger uppförande av bostadsbebyggelse i en våning och en komplementbyggnad per fastighet. En stor del av fastigheterna anges som prickmark inom gällande detaljplan.

Fastigheterna söder om planområdet ingick ursprungligen i samma plan, men har fått nya detaljplaner vars syfta var att ta bort prickmark.

Strandskydd

Inom planområdet är strandskyddet upphävt sedan tidigare. Uppdraget till detaljplanen gavs innan den 1 juli 2009. Planarbetet sker därför enligt övergångsbestämmelserna för miljöbalken enligt ändring 2009:532, vilket innebär att de äldre bestämmelserna gäller för strandskyddet. I och med detta kommer strandskyddet även fortsättningsvis vara upphävt inom området.

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 2009/30 Hid 2009.1509 har skickas på samråd till länsstyrelsen. Behovsbedömningen fastställdes genom delegationsbeslut den 11 november 2009, Miljö- och tekniknämnden dnr MTN 2009/30 hid.nr 2009.1859. Samråd med länsstyrelsen om behovsbedömning har genomförts enligt yttrande 2009-10-26, Dnr 402-11649-09.

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 bilagor.

- 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 miljökonsekvens-beskrivning. 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 2009-04-21 § 6/2009 att uppdra åt miljö- och teknikförvaltningen att upprätta detaljplaneförslag över området.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation
Planområdet utgörs av privat tomtmark.

Geotekniska förhållanden
Inom större delen av planområdet består marken av finsand, en mindre del består av blockrik morän. I norra fastighetsgränsen på fastigheter Råby 3:18 övergår sanden till lera.

På närliggande fastigheter utfördes geologiska undersökningar av Bjerking Ingenjörsbyrå på uppdrag av kommunen inför bebyggelse 1984. Då konstaterades dessutom att det är komplicerade grundläggningsförhållanden. I undersökning för Råby 1:168 bedöms marken har olika stabilitet mot gata respektive längre in på fastigheterna längs Hagviksstrand. Undersökningen för Råby 1:161 och 1:162nämns att området är utfyllt med varierande friktionsjord.

För att fastställa lämpligt grundläggningssätt behöver en geoteknisk utredning utföras vid byggsamrådet och godkännas av byggnadsinspektören.

Risk för skred / höga vattenstånd
Planområdet ligger ovanför +4,5 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 föroreningar

Radon
Stora delar av Håbo kommun utgör högriskområde vad avser markradon då markförhållandena till stora delar utgörs av grusåsar eller sprickiga bergarter. Årsmedelvärdet för radonhalten i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m^3.

Fornlämningar
Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

En av fastigheterna inom planområdet är bebyggt med ett bostadshus. Den andra fastigheten är obebyggd.

Planen medger uppförande av bostadshus med en byggnadsarea på maximalt 175 m^2. Endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet. Endast friliggande hus får uppföras. Byggnader får uppföras i en våning. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 meter. Komplementbyggnader med totalt 100 m^2 byggnadsarea får uppföras. Varje enskild komplementbyggand får vara maximalt 60 m^2 byggnadsarea. Bostadshus ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

Befintliga byggnader har större byggnadsarea och byggnadshöjd än vad som tillåts enligt planbestämmelserna. Befintliga byggnader vid planens antagande betraktas som planenliga.

Fastigheterna får inte delas i flera fastigheter än befintliga.

Kommersiell service

Närmaste närlivs finns 5 km från planområdet, vid Eneby. Utöver det är Bålsta centrum är närmaste kommersiell service.

Offentlig service

Områdets behov av offentlig service tillgodoses i Bålsta centrum, ca 5,5 km från planområdet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet bedöms god. En del av tomtmarken kan dock vara svårtillgänglig beroende på brantheten.

Byggnadskultur och gestaltning

Dagens bebyggelse intill planområdet är stora villor av varierande ålder och karaktär. Utmed den norra delen av Hagviksstrand ligger husen med större avstånd mot gatan för att inte skymma havsutsikten för intilliggande byggnader.

Skyddsrum

Området ingår inte i någon skyddsrumsort.

Friytor

Lek och rekreation

Lekplats förutsätts ordnas på den egna fastigheten. Omgivande naturmark kommer att utgöra naturliga lek- och rekreationsområden.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt genom gällande detaljplan, K18 Hagviken. Strandskyddet kommer att vara upphävt i denna detaljplan genom de övergångsregler som gäller för miljöbalken genom Lag (2009:532) om ändring i miljöbalken.

Gator och trafik

Gatunät
Planområdet ansluts till vägnätet genom Hagviksstrand, sydväst om planområdet.

Gång- och cykeltrafik
Gång- och cykelväg ansluter vid Båtsbacken, ca 100 meter från planområdet.

Kollektivtrafik
Buss 302 går till Bålsta centrum två gånger i timmen. Busshållplatsen Hagviken finns vid Råbyleden ca 130 meter från planområdet.

Parkering
Parkering sker på den enskilda fastigheten.

Barnkonventionen

Vid ett genomförande av planen bedöms att en god boendemiljö för barn skapas. Naturmarken som gränsar till planområdet utgör idag en lockande och utvecklande lekmiljö.

Närheten till skola och barnomsorg och kollektivtrafik samt det redan välutbyggda gång- och cykelnätet, bedöms vara bra ur ett barns perspektiv.

Störningar

Planområdet ligger ca 660 meter från reningsverket. En undersökning om luktproblem i området genomfördes 2007. I närheten av planområdet upplever de flesta som svarade att lukt från reningsverket uppkommer mycket sällan, 0-4 dagar/år.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp
Den befintliga bebyggelsen är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten
Dagvatten omhändertas lokalt på tomten.

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.

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

Avfall
Avfallet ska hanteras enligt Håbo kommuns Renhållningsordning.

Administrativa frågor

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

Konsekvenser av planens genomförande

Planen medför att en större del av fastigheterna kan bebyggas än i tidigare plan eftersom prickmark tagits bort.

Bålsta i september 2009, rev november 2009

Håbo kommun

Fredrik Nestor
Chef plan MBK GIS

Lina Magnusson
Planarkitekt

HÅBO KOMMUN

ENKELT PLANFÖRFARANDE

LAGA KRAFT 2009-12-29

Detaljplan för

Bålsta 3:18 m fl

Håbo kommun, Uppsala län

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR	
Planförfarande	Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande.
Tidplan	Detaljplanen beräknas samrådas under hösten 2009 för att antas av miljö- och tekniknämnden under hösten/vintern 2009.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.
Ansvarsfördelning / huvudmannaskap	Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av planen.
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 fastighetsägaren till Råby 3:18 och 3:21 genom planavtal. Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.
TEKNISKA FRÅGOR	
Tekniska utredning-ar	Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för geoteknisk utredning som krävs för att fastställa lämpligt grundläggningssätt.

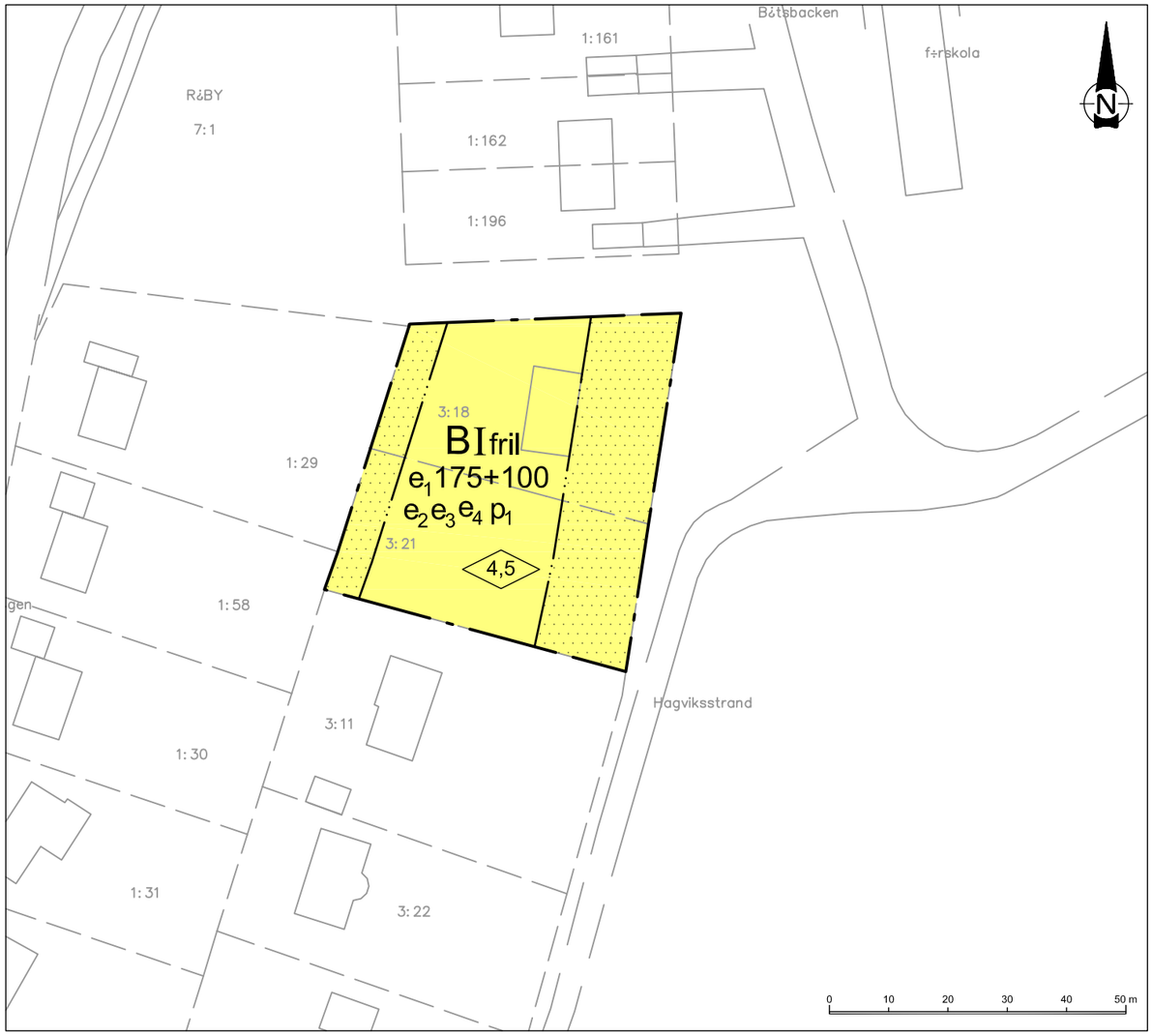
Bålsta i september 2009
Håbo kommun

Fredrik Nestor
Chef plan MBK GIS

Lina Magnusson
Planarkitekt

PLANKARTA - NY PLAN

ENKELT PLANFÖRFARANDE



Skala A3 1:1000, A4 1:2000

GÄLLANDE PLAN

Gällande detaljplaner:

- K18 Fastställd 1970-04-27
- 312 Laga kraft 2002-01-01
- K10 Fastställd 1970-04-27
- 218 Laga kraft 1990-01-26

FLYGFOTO JULI 2006

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

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

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN:

KOORDINATSYSTEM: POLÄRT SR63
HÖJDSYSTEM: RIKETS 1900
AJOURFÖRES AV:
MILJÖ- OCH TEKNIKFÖRVALTNINGEN,
HÅBO KOMMUN.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdets gräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- e_1 Största byggnadsarea för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad i m².
- e_2 Största byggnadsarea för enskild komplementbyggnad 60 m².
- e_3 Fastigheterna får inte indelas i fler fastigheter än befintliga.
- e_4 Endast en huvudbyggnad per fastighet

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 4,5 Högsta byggnadshöjd i meter
- I Högsta antal våningar
- fril Endast friliggande hus
- p_1 Bostadshus ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 2,0 meter från tomtgräns.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Befintliga byggnader vid planens antagande skall betraktas som planenliga.

ANTAGANDEHANDLING

HÅBO KOMMUN

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

DETALJPLAN FÖR

Råby 3:18 m fl

BÅLSTA
HÅBO KOMMUN UPPSALA LÄN

UPPRÄTTAD september 2009, rev nov

Beslutsdatum
Godkänd

Antagen
MTN 2009-12-08

Lagakraft
2009-01-05

Fredrik Nestor
Planchef

Lina Magnusson
Planarkitekt

Nr:
396