



NORMALT PLANFÖRFARANDE

LAGA KRAFT 2009-03-25
Detaljplan för
Harvägen, Eneby 1:122 m. fl.
Håbo kommun, Uppsala län

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning
 Behovsbedömning
 Grundkarta
 Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syfte är att pröva möjligheten till diverse gränsjusteringar så att kvartersmark följer fastighetsgränserna. Detta innebär att kommunal parkmark övergår till tomtmark för fastigheterna Eneby 1:122, 1:126, 1:127, och 1:128 samt att lokalgata övergår till tomtmark för fastigheterna Eneby 1:127 och 1:128.

Planen kommer även att pröva möjligheten för fastigheten Eneby 1:122 att köpa till ca 100 m² från den kommunala parkmarken i anslutning till fastigheten.

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 ligger 2 km väster om Bålsta centrum / ca 300 meter öster om Kraftleden i höjd med Södra Västerdalen. Området begränsas i norr, öster och väster av kommunal parkmark (Eneby 1:61) samt i söder av vägen Södra Västerdalen.



Orienteringskarta över Bålsta tätort med planområdet inringat.

Areal	Planområdets areal är ca 1,3 ha.
Markägoförhållanden	Fastigheterna Eneby 1:122-128 och 1:56 är i privat ägo. Eneby 1:61 ägs av Håbo kommun.
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
Översiktliga planer	Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen för Bålsta tätort antagen den 15 april 2002. I den fördjupade översiktsplanen anges att den pågående markanvändningen som oförändrad.
Riksintressen	Planområdet berör ej något riksintresse.
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 planen i princip överensstämmer med fördjupningen av översiktsplanen.

Detaljplaner

Planområdet ingår som en del i detaljplan, K19, Västerdalen, som fastställdes av länsstyrelsen 18 juni 1970. Inom planområdet finns även detaljplan nr 289 vann laga kraft den 28 december 1999. Detaljplanerna anger markanvändningen bostäder och parkmark. Planernas genomförandetid har gått ut.

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 medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande miljöpåverkan som ovan nämnt och därmed måste miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Behovsbedömningen fastställdes genom delegationsbeslut den 22 oktober 2007, Miljö- och tekniknämnden dnr MTN 2006/87-214 hid.nr 2007.2041. Samråd med länsstyrelsen om behovsbedömning har genomförts enligt yttrande 2007-10-15, Dnr 402-13632-07.

Enligt behovsbedömningen kan inte ett genomförande av föreliggande detaljplan 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.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och tekniknämndens arbetsutskott beslutade 2006-05-30 § 14/2006 att uppdra åt miljö- och teknikförvaltningen att upprätta

detaljplaneförslag över området.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av parkmark samt tomtmark. Parkområdet består till största delen av en öppen gräsyta. Området är relativt plant.

Geotekniska förhållanden

Marken består av lera, berg och morän.

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. Åremedelvärdet för radonhalten i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m³.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns villabebyggelse och kedjehusbebyggelse i ett plan från 1971. Fasaderna är av träpanel. Flera av villorna har om och/eller tillbyggnader i olika stor omfattning. Ett äldre bostadshus är uppfört i två våningar. Tomtstorlekarna varierar mellan ca 725 m² och 1200 m². Tomten längst åt öster är ca 2500 m².

Friliggande bostadshus får uppföras i en våning. Byggnadsarean får vara 30 % av fastighetsarean. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter för huvudbyggnad respektive 3 meter för komplementbyggnad. Taklutningen får maximalt vara 30 grader för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad. Carport med fri sikt får placeras 1 meter från fastighetsgräns mot gata.

Fastigheten Eneby 1:56, tomten längst åt öster, får delas i två tomter. Minsta tillåtna tomtstorlek är 1200 m². Här får friliggande bostadshus i två våningar uppföras. Byggnadshöjden får maximalt vara 5 meter för huvudbyggnad. Det innebär att byggnad i två plan med förhöjt väggliv kan uppföras. Tvåvåningshus med full våningshöjd får därmed inte uppföras. Komplementbyggnad får ha en byggnadshöjd på 3 meter.



Bebyggelse på Harvägen

Kommersiell service

Bostadsområdet ligger ca 1 km från Bålsta centrum med ett stort utbud av kommersiell service.

Offentlig service

Behovet av offentlig service försörjs väl inom Bålsta tätort.

Tillgänglighet

Ny bebyggelse ska uppfylla kraven på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen (PBL).

Skyddsrum

Området ingår inte i någon skyddsrumsort.

Friytor

Lek och rekreation

I närområdet finns god tillgång till närrekreation. Planområdet gränsar väster och öster till mindre skogsområden.

Naturmiljö

Precis väster och öster om planområdet finns mindre skogsområden.

Gator och trafik

Gatunät

Befintliga bostäder nås idag via vägen Södra Västerdalen och Harvägen. Båda dessa gator är lokalgator med hastighet 30 km/h.

Fastigheten Eneby1:56 får ha tillfarten från Södra Västerdalen över naturmark, det område som i planen är markerat med y.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns längs med planområdet och förbinder området med de centrala delarna av Bålsta.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger på Kraftleden, ca 300 meter från planområdet, och trafikeras av en busslinje, Bålsta station- Skörby.

Barnkonventionen

Vid ett genomförande av planen bedöms en god boendemiljö för barn skapas. Futurum skolan ligger ca 1 km och förskolorna Annehill och Skogsbrynet ligger ca 400-600 meter sydväst om planområdet.

I närområdet finns även god tillgång till olika grönområden samt

gång- och cykelvägar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den befintliga bebyggelsen är ansluten till det kommunala vatten- och avlopps nätet som finns utmed Harvägen.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas lokalt på tomten.

Värme

Följande riktlinjer gäller enligt Energiplan för Håbo kommun:

Småhusområden

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 el-effektiv.
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.

EI

Befintlig bebyggelse är ansluten till det befintliga elnätet.

Område för transformatorstation finns i västra delen av planområdet.

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 då planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen medför att ca 100 m² parkmarken övergår till privat kvartersmark. Detta bedöms dock ej påverka helhetsintrycket av naturmarken då denna mark utgörs av en mindre betydelsefull remsa mellan fastigheten Eneby 1:122 och vägen Södra Västerdalen. Ytorna till den kommunala parkmarken bedöms fortfarande stora och sammanhängande. Tillgängligheten bedöms bli fortsatt hög till parkområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

I arbetet med framtagande av detaljplanen har även kommunarkitekt Brita Christiansen medverkat.

Bålsta i maj 2008, rev juli 2008

Håbo kommun

Fredrik Nestor
Planchef

Lina Magnusson
Planarkitekt



NORMALT PLANFÖRFARANDE

LAGA KRAFT 2009-03-25
 Detaljplan för
 Harvägen, Eneby 1:122 m fl
 Håbo kommun, Uppsala län

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande	Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.
Tidplan	Planen beräknas gå ut på samråd våren 2008 och ställas ut under våren/sommaren 2008 för att kunna antas av kommunfullmäktige under hösten 2008. Det innebär att detaljplanen kan vinna laga kraft hösten 2008 om inget oförutsett inträffar.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från och med att planen vinner laga kraft.
Ansvarsfördelning / huvudmannaskap	Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av områdets utbyggnad samt för omläggning av allmänna ledningar om så erfordras. Håbo kommun är huvudman för allmän platsmark (parkmark och lokalgata).

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhets- anläggning	Erforderlig fastighetsreglering av kvarters- och allmän platsmark sker mellan fastighetsägare till Eneby 1:122, och Håbo kommun. Fastighetsägare till Eneby 1:122 kommer att förvärva mark av kommunen tillhörande fastigheten Eneby 1:61. Cirka 100 m ² kommer att övergå i privat ägo. Den enskilda fastighetsägaren ombesörjer fastighetsregleringen. Servitut ska bildas för tillfartsväg över fastigheten Eneby 1:61. Vägen utnyttjas av Eneby 1:56.
---	--

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Planavgift enligt taxa kommer att tas ut vid nybyggnation av bostadshus.
--------------------	--

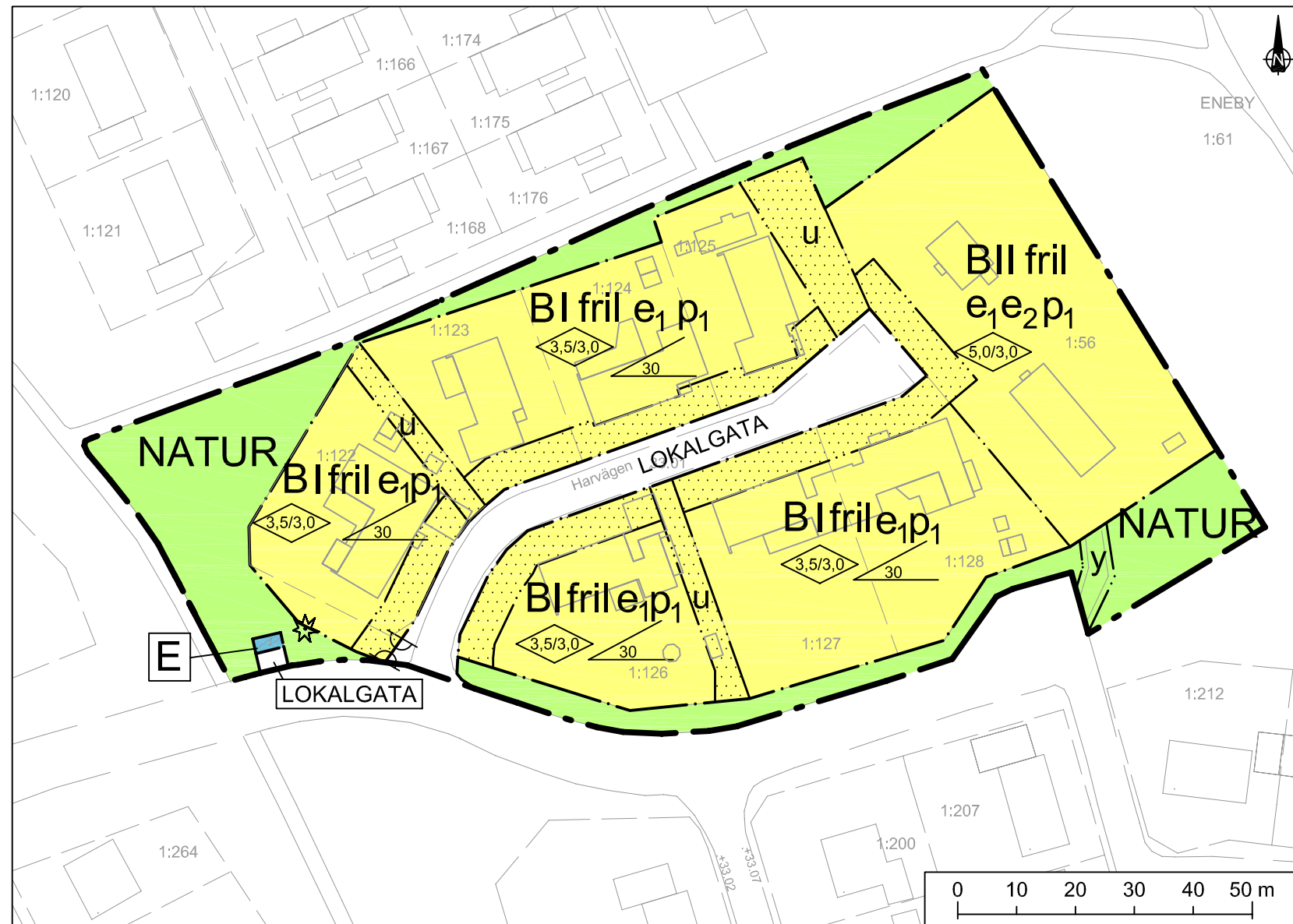
Bålsta i maj 2008

Håbo kommun

Fredrik Nestor
Planchef

Lina Magnusson
Planarkitekt

PLANKARTA - NY PLAN



PLANBESTÄMMELSER

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

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- Lokaltrafik
- Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Bostäder
- Transformatorstation

UTNYTTJANDEGRAD

- e_1 Största byggnadsarea 30 % av fastighetsarean
- e_2 Minsta tomtstorlek 1200m²

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Carport med fri sikt får placeras 1 meter från fastighetsgräns i gata
- u** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- y** Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

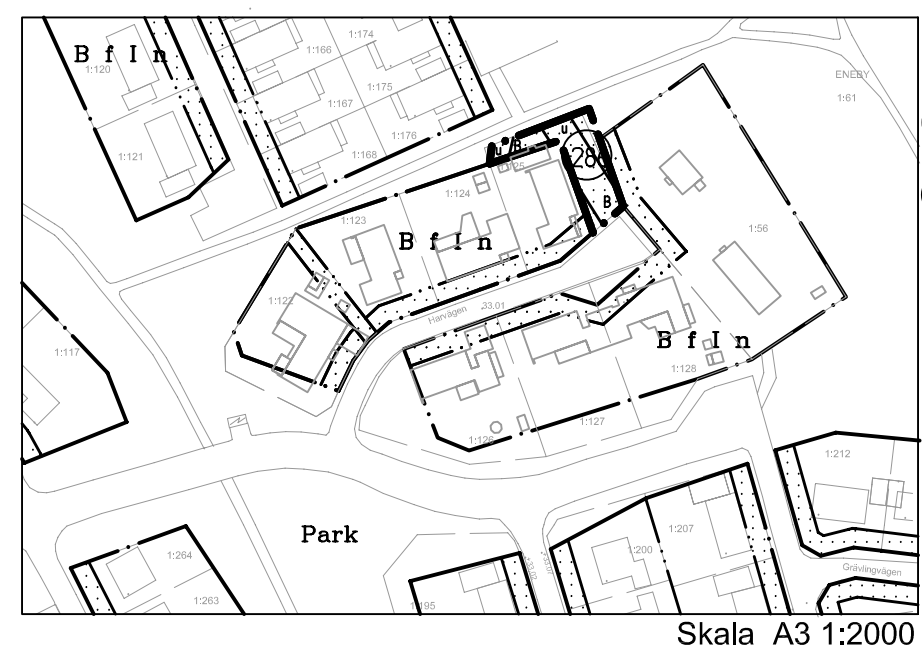
- p₁** Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från tomtgräns.
- Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad/ komplementbyggnad
- Största taklutning för bostadshus och komplementbyggnad i grader
- I-II** Högsta antal våningar
- fril** Endast friliggande hus

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

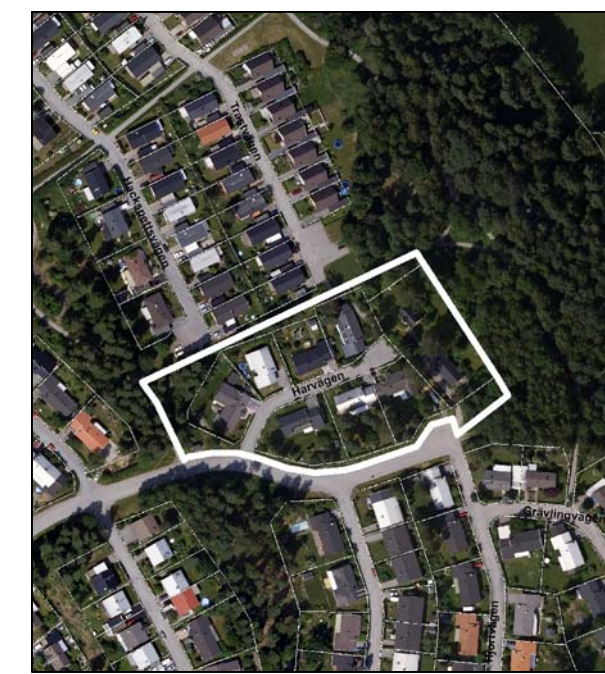
NORMALT PLANFÖRFARANDE

GÄLLANDE PLAN



- Gällande detaljplaner
- K19 Fastställt 1970-06-18
- 286 Laga kraft 1999-12-26

FLYGFOTO JULI 2006



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Bostad, uthus
- Väg
- Gångväg
- Nivåkurvor
- Rutnätspunkt
- Avvägd höjd
- Träd

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN:

KOORDINATSYSTEM: POLÄRT SR63
 HÖJDSYSTEM: RIKETS 1900
 AJOURFÖRES AV:
 MILJÖ OCH TEKNIKFÖRVALTNINGEN,
 HÄBO KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING



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

DETALJPLAN FÖR
ENEBY 1:122 M FL
 HARVÄGEN, BÄLSTA
 HÄBO KOMMUN UPPSALA LÄN
 UPPRÄTTAD MAJ 2008, rev JULI

Beslutsdatum
 Godkänd
 MTN 2008-12-02
 Antagen
 KF 2009-02-23
 Lagakraft
 2009-03-25

Fredrik Nestor
 Planchef

Lina Magnusson
 Planarkitekt

Nr:
369