



NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för
Bålsta 1:178 m.fl., Norra Villavägen
Håbo kommun, Uppsala län

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Beslut behovsbedömning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att pröva möjligheten till att förtäta planområdet med 2 tomter. Två tomter tillkommer på ett befintligt parkområde/grönområde. De nya tomterna föreslås vara cirka 1050 m².

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 nordväst om Bålsta centrum och begränsas av Baldersvägen och Norra Villavägen. I norr och söder gränsar planområdet till befintlig villabebyggelse.



Orienteringskarta över Bålsta tätort med planområdet inringat.

Areal

Planområdets areal är ca 1,3 ha.

Markägoförhållanden

Bålsta 1:178, 1:180 ägs av Håbo fastighets AB och övrig mark ägs av Håbo kommun.

**TIDIGARE
STÄLLNINGS-
TAGANDEN**

Översiktliga planer

Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen för Bålsta tätort antagen den 2002-04-15, laga kraft 2004-09-13. I den fördjupade översiktsplanen anges den pågående markanvändningen som oförändrad, ingen ny bebyggelse i större omfattning bör tillkomma i området

Riksintressen

Planområdet berör inte något riksintresse.

Program	<p>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.</p> <p>Detaljplanen har inte föregåtts av program eftersom detaljplanen i princip överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen.</p>
Detaljplaner	<p>Planområdet ingår som en del i detaljplan Y2, Bålsta stationssamhälle, som fastställdes av länsstyrelsen den 10 januari 1956. Det är en av Håbo kommuns äldsta detaljplaner. Området är planlagt för bostäder och parkmark. Planens genomförandetid har gått ut.</p>
Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Behovsbedömningen fastställdes genom delegationsbeslut den 26 juni 2007, Miljö- och tekniknämnden dnr MTN 2004/138-214 hid.nr 2007.1362. Samråd med länsstyrelsen om behovsbedömning har genomförts enligt yttrande 2007-06-19, Dnr 402-7452-2007.</p> <p>Enligt behovsbedömningen kan inte ett genomförande av föreliggande detaljplan anses medföra betydande miljöpåverkan med följande motivering:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Detaljplanen berör inte något natura 2000- område - Detaljplanen anger inga förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter som anges i MKB-förordningens bilaga 1 eller bilaga 3. - Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan då bedömningskriterierna i MKB-förordningens 4 bilaga beaktas. <p>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.</p> <p>Eftersom ett genomförande av planen inte anses medföra betydande miljöpåverkan upprättas ingen miljökonsekvensbeskrivning.</p>

**Kommunala beslut
i övrigt**

Miljö- och tekniknämndens arbetsutskott beslutade 2004-06-01 § 9 att uppdra åt miljö- och teknikförvaltningen att upprätta detaljplaneförslag över området. Planuppdraget uppdaterades i Miljö- och tekniknämnden 2007-05-08 § 69.

**FÖRUTSÄTTNINGAR,
FÖRÄNDRINGAR
OCH
KONSEKVENSER**

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av parkmark samt tomtmark. Parkområdet består av en skogsbeklädd kulle bestående av gran och tall. Området är kuperat och sluttar ner mot Baldersvägen, Norra Villavägen och Hällenvägen. Nivåskillnaden är som mest ca 9 meter.



Tomtmark och parkmark inom planområdet

Geotekniska förhållanden

Marken består av berg, morän och sand.

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 i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m³ radonhalt. Ny bebyggelse ska utföras radonsäkert.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Två nya tomter placeras i anslutning till befintlig bebyggelse längs med Norra Villavägen där området är minst kuperat. Planen innebär att området kommer att förtätas med två enfamiljshus i en våning, för att passa in i det befintliga bostadsområdet.

Tomtstorleken uppgår till ca 1050 m². Största totala byggnadsarean föreslås bli ¼ av tomtarean. Bostadsbyggnader får ha en byggnadshöjd på högst 3,5 meter och komplementbyggnader högst 3 meter. Taklutningen för bostadshus får högst vara 38 grader. Komplementbyggnad får högst ha 27 graders taklutning.

Angränsande bebyggelse

Angränsande villabebyggelse är i en våning och byggdes i huvudsak under 50- och 60-talet. Därefter har flertalet fastigheter byggts till garage och verandor. Byggnaderna är uppförda i trä, puts och tegel.



Exempel på angränsande bebyggelse på Baldersvägen respektive Norra Villavägen.

Kommersiell service

Bostadsområdet ligger ca 2 km nordväst om Bålsta centrum med ett stort utbud av kommersiell service.

Offentlig service

Behovet av offentlig service försörjs väl inom Bålsta tätort.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen uppfyller kraven på tillgänglighet enligt Plan- och bygglagen. Detta innebär att bostaden med tillhörande gemensamma utrymmen är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Samtliga nya bostäder för permanent bruk och fritidshus som omvandlas för permanent bruk genom tillbyggnader ska uppfylla kraven på tillgänglighet ur handikappsynpunkt även beträffande markens lutning inom fastigheten utomhus.

Skyddsrum

Området ingår inte i någon skyddsrumsort.

Friytor

Lek och rekreation

Förtätningen medför att befintlig parkmark/grönområde kommer att minska något. Området är idag ca 1,3 ha varav ca 2100 m² övergår till bostadsändamål. De två nya tomterna i grönområdet föreslås placeras i anslutning till befintlig bebyggelse längs med Norra Villavägen där området är minst kuperat. Mellan tomterna föreslås ett tydligt släpp så att ingången till grönområdet även i fortsättningen kommer fortsatt att vara tydlig.

Gator och trafik*Gatunät*

Nyttillkommande bebyggelse föreslås trafikförsörjas från Norra Villavägen. Den nya bebyggelsen kommer inte att alstra några större trafikmängder.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet nås från Bålsta centrum via Västerdalen där gång- och cykelväg finns fram till Västerhagsvägen. Separat gång- och cykelväg finns inte utmed de närmaste gatorna omkring planområdet. Hastigheten i Uppåkra och Nydal är dock 30 km/ h vilket möjliggör blandtrafik.

Kollektivtrafik

Stockholmsvägen trafikeras av tre busslinjer som går mellan Bålsta – Uppsala, Enköping – Arlanda och Bålsta – Skokloster. Västerhagsvägen trafikeras av en busslinje som går mellan Krägga-Bålsta. Avståndet till Stockholmsvägen/ Västerhagsvägen är ca 600 meter och avståndet till stationen är ca 2,1 km.

Barnkonventionen

Vid ett genomförande av planen bedöms en god boendemiljö för barn skapas. Backsippans förskola och Västerängsskolan ligger ca 200-500 meter sydöst om planområdet.

I närområdet finns även god tillgång till olika grönområden.

Störningar

I och med de nya bostäderna skulle trafiken öka något men ökningen är marginell och påverkan i form av buller och avgaser blir liten.

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Den nya bebyggelsen ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas lokalt.

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

Den nya bebyggelsen ansluts till det befintliga elnätet.

En transformatorstation ligger i planområdets östra del.

Tele och data

Den nya bebyggelsen ansluts till det befintliga telenätet.

Avfall

Avfallet ska hanteras enligt Håbo kommuns Renhållningsordning.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dagen då planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Ett genomförande av detaljplanen medför att ca 2100 m² parkmark/grönområde övergår till privatägd mark med bostadsändamål. Planen innebär även att området förtätas med två fastigheter på det som i nuläget är parkmark. Tomterna får bebyggas med enplans hus. Infart till de nya fastigheterna blir från Norra Villavägen.

Stadsbild

Den nya bebyggelsen föreslås till en våning, samma våningsantal som omkringliggande villor.

Naturmiljö

Förtätningen medför att en del träd på fastigheten kommer att behöva avverkas. Allmän parkmark kommer att övergå till privat tomtmark. 1,1 ha parkmark bevaras som natur.

Trafik

Den nya bebyggelsen kommer att alstra viss trafik, dock inga större trafikmängder.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

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

Bålsta i september 2007, rev. november 2007.

Håbo kommun

Fredrik Nestor
Tf. planchef

Lina Magnusson
Planarkitekt



NORMALT PLANFÖRFARANDE

**Detaljplan för
Bålsta 1:178 m.fl., Norra Villavägen
Håbo kommun, Uppsala län**

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande	Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.
Tidplan	Planen beräknas gå ut på samråd hösten 2007 och ställas ut under vintern 2007-2008 för att kunna antas av kommunfullmäktige under våren 2008. Det innebär att detaljplanen kan vinna laga kraft sommaren 2008 om inget oförutsett inträffar.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år från och med att planen vinner laga kraft. Planens genomförandetid beror på att planen är ett relativt litet projekt och att exploateringen borde kunna genomföras inom en kortare tid. Befintlig infrastruktur kommer att användas, inga kostsamma utbyggnader krävs.
Ansvarsfördelning / huvudmannaskap	Exploatören ansvarar för genomförandet av områdets utbyggnad, för erforderlig omläggning av allmänna ledningar. Håbo kommun är huvudman för allmän platsmark (parkmark, lokalgata och gång- och cykelväg).

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhets- anläggning	Erforderlig fastighetsreglering av kvarters- och allmän platsmark, för att genomföra planen, sker av exploatören.
---	---

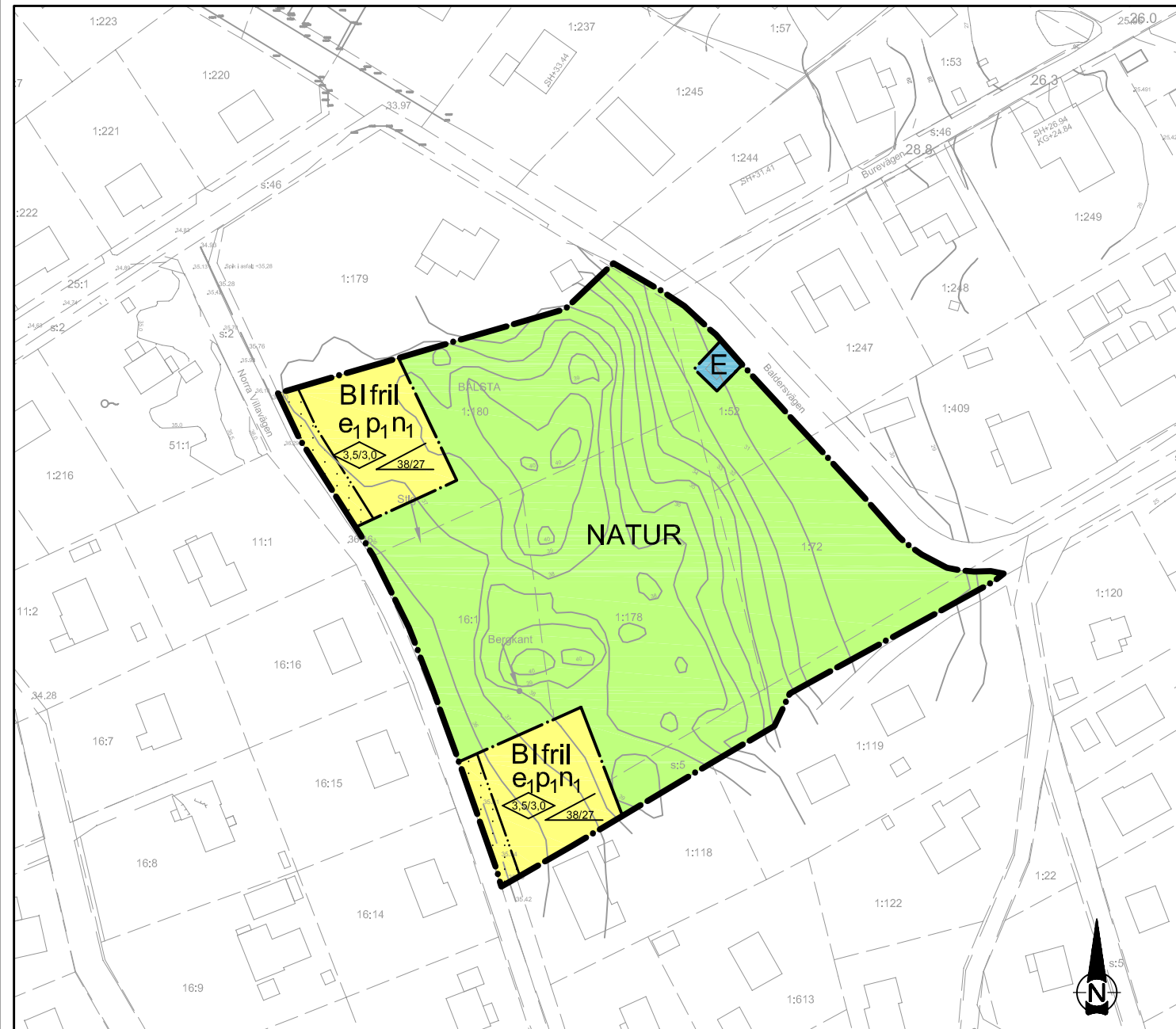
Bålsta i september 2007

Håbo kommun

Fredrik Nestor
Tf. planchef

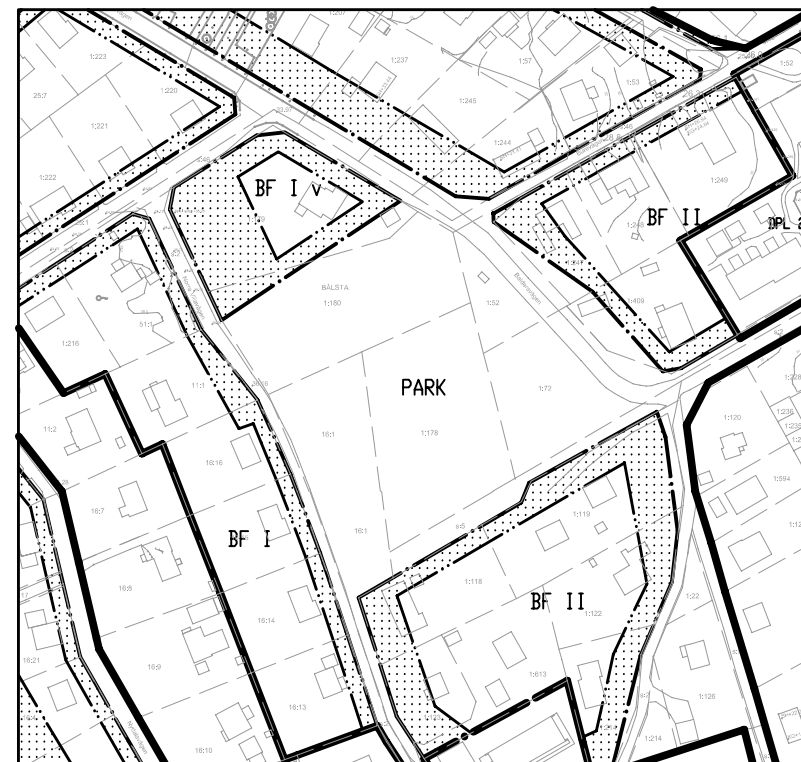
Lina Magnusson
Planarkitekt

PLANKARTA-NY PLAN



0 10 20 30 40 50 100 m Skala A3 1:1500

GÄLLANDE PLAN



FLYGFOTO JULI 2006

Skala A3 1:3000

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Gällande detaljplaner
 (Y2) Fastställt 1956-01-10

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

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

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN:

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



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- [Symbol] Plangräns
- [Symbol] Användningsgräns
- [Symbol] Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder
- E** Transformatorstation

UTNYTTJANDEGRAD

e₁ Största byggnadsarea ¼ av fastighets-arean

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

[Symbol] Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

n₁ Mur, staket, häck eller annan anordning skall uppföras i fastighetsgräns som gränsar till naturområde

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från tomtgräns.

[Symbol] 3,5/3,0

Högsta byggnadshöjd för bostadshus respektive komplementbyggnad i meter

[Symbol] 38/27

Största taklutning för bostadshus respektive komplementbyggnad i meter

I

Högsta antal våningar

fril

Endast friliggande hus

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft

ANTAGANDEHANDLING



Handlingarna består av:
 - Plankarta - Grundkarta
 - Planbeskrivning - Fastighetsförteckning
 - Genomförandebeskrivning - Beslut behovsbedömning

DETALJPLAN FÖR
BÅLSTA 1:178 m.fl.

NORRA VILLAVÄGEN, BÅLSTA
 HÅBO KOMMUN UPPSALA LÄN
 UPPRÄTTAD SEPTEMBER 2007, rev. november 2007

Beslutsdatum
 Godkänd
 MTN 2008-01-29
 Antagen
 KF 2008-04-28
 Lagakraft
 2008-06-05

Fredrik Nestor
 Tf. planchef

Lina Magnusson
 Planarkitekt

Nr.
383