

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för
Krägga 1:11, del av
Håbo kommun, Uppsala län

ANTAGANDEHANDLING**PLANBESKRIVNING****HANDLINGAR**

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Behovsbedömning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Program

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Den nya detaljplanen kommer att pröva möjligheten att bebygga området med tre enbostadshus.

**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 miljö kvalitetsnormer. Något riksintresse enligt 4 kap berörs inte.

PLANDATA**Läge**

Planområdet utgörs av del av fastigheten Krägga 1:11 som ligger i Krägga. Området gränsar till Ekvägen i väster och angränsande bostadsfastigheter Krägga 1:51 och 1:52 i norr och i övrigt naturmark på Krägga 1:11 i öster och söder.



Översikt över Krägga med planområdet markerat.

Areal

Planområdets areal är ca 0,5 ha.

Markägoförhållanden	Fastigheten Krägga 1:11 ägs av Krägga tomtägares ekonomiska förening.
TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN	
Översiktliga planer	Översiktsplanen för Håbo kommun antagen av kommunfullmäktige 2006-06-19 §52. I översiktsplanen pekas Krägga ut som ett område med vissa förändringar, bostäder.
Riksintressen	Planområdet berör inga riksintressen.
Program för detaljplanering	Ett vägledande program för detaljplanering av Krägga – Stämsvik godkändes av kommunstyrelsen 2003-04-28 § 62.
Detaljplaner, områdes- bestämmelser och förordnanden	För planområdet gäller detaljplan 341-1 som vann laga kraft 2006-02-23. Planen anger markanvändningen naturområde med dagvattenmagasin. Planens genomförandetid går ut 2016-02-23.
Kommunala beslut	Miljö- och tekniknämndens arbetsutskott beslutade 2007-01-16 § 5 att uppdra åt miljö- och teknikförvaltningen att upprätta detaljplaneförslag över 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 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 2007-08-29, Miljö- och tekniknämnden dnr 2006/155-214 hid.nr 2007.1626. Samråd med länsstyrelsen om behovsbedömning har genomförts enligt yttrande 2007-08-24, Dnr 402-8925-2007.

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 bilaga 1 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Marken är flack. Vegetationen utgörs av öppna gräsytor med sly, närmast att beskrivas som impedimentmark.

Geotekniska förhållanden

Marken består av lera som sedan fyllts ut med massor av blandat organiskt och oorganiskt material till okänt djup. Inga förorenade massor har använts vid utfyllnaden. Organiskt material måste tas bort. Geoteknisk undersökning måste göras för att fastställa grundläggningssätt. Pålning är troligaste grundläggningssättet.

Risk för skred / höga vattenstånd

Skredrisk eller översvämningsrisk bedöms inte föreligga.

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.

Mätning av radonhalten bör genomföras i samband med uppförandet av nya bostadshus för att avgöra om grundläggningen,

i det enskilda fallet, behöver utföras radonsäkert.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området

Bebyggelseområden

Bostäder

I planområdet föreslås tre nya enfamiljshus. Byggrätten föreslås överensstämmande gällande detaljplan (341-1) med enbostadshus i en våning med möjlighet att inreda vind. Minsta tomtstorleken föreslås bli 1300 m². Endast friliggande hus får uppföras. Varje tomt får bara ha en huvudbyggnad.

Total byggnadsarea föreslås bli 250 m². Huvudbyggnad får maximalt ha en byggnadshöjd på 4 meter och en takvinkel på 38 grader.

Totalt får komplementbyggnadernas byggnadsarea uppgå till 100 m², enskild komplementbyggnad får maximalt vara 60 m². Komplementbyggnader får maximalt ha 3 meter byggnadshöjd och 27 graders taklutning.

Mindre takkupor får anordnas utöver angiven byggnadshöjd. Takkupans bredd får vara upp till 30% av takets längd, dock ej bredare än 3,6 meter. Takkupan ska vara skild från fasadliv och lägre än taknock.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inga arbetsplatser finns inom området.

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse.

Kommersiell service

Närmaste service ligger i Bålsta cirka 8 km från Kräggaområdet. Kommersiell service tillgodoses i Bålsta, då underlaget i Krägga bedöms vara för litet. Restaurang, café samt konferensutrymmen finns i den befintliga herrgården.

Offentlig service

Tomt för förskola finns reserverad i intilliggande detaljplan. Tomten är beräknad utifrån fyra avdelningar med i genomsnitt 16 barn och 2,5 heltidsanställd personal per avdelning.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ska uppfylla 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.

Analys av bebyggelsens karaktärsdrag

Bebyggelsen som omger planområdet varierar från små fritidshus från 1960-talet och framåt till större modernare villor. Många

fritidshus är till-, på- och ombyggda och i många fall omvandlade till åretruntbostäder. Tomterna är stora.

Skyddsrum

Området ingår inte i någon skyddsrumsort.

Friytor

Lek och rekreation

I närområdet finns naturmark och öppna fria ytor som utgör naturliga lek- och rekreationsområden.

Naturmiljö

Ca 0,5 ha av den nuvarande naturmarken i gällande detaljplan övergår till bostadsändamål. Planlagd naturmark finns i direkt anslutning till planområdet inom resterande del av fastigheten Krägga 1:11 och även här och var i övrigt inom Kräggaområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Tillfart föreslås från Ekvägen med lokalisering söder om de nya tomterna mot befintlig naturmark för att minska störningarna för befintliga bostadsfastigheter.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik kommer att ske på lokalgator i planområdet och dess närområde. I naturområdena finns stigar för gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Buslinje 893 trafikerar sträckan Bålsta – Krägga – Bålsta med åtta turer på vardagarna och två turer på helgerna. Närmaste busshållplats, Aspvägen, ligger ca 275 meter från planområdet.

Parkering

Parkering sker på den egna tomten.

Barnkonventionen

Vid ett genomförande av planen bedöms en god boendemiljö för barn skapas. I anslutning till planområdet finns naturområden och fria ytor som kan utgöra naturliga lek- och rekreationsområden.

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

Krägga är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

Dagvatten ska tas om hand lokalt. Takavvattning ska utföras som lokalt omhändertagande. För avvattning av husgrunder finns möjlighet till anslutning till Krägga tomtägares ekonomiska förenings lokala nät.

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.

El

Den nya bebyggelsen ansluts till det befintliga elnätet.

Tele och data

Den nya bebyggelsen ansluts 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

Genomförandet av planen innebär att ca 0,5 ha naturmark övergår till privat mark för bostadsändamål.

Stadsbild

Den nya bebyggelsen föreslås till en våning, med möjlighet till vindsinredning, för att anpassas till befintlig bebyggelse.

Skuggning

Klimat- och solförhållanden förväntas bli goda och ingen skuggning bör störa grannfastigheterna.

Naturmiljö

Naturmark som idag är avsedd för allmänt ändamål kommer att övergå i privat ägo. Tillgången på natur bedöms dock blir fortsatt god i området, även om denna del tas i anspråk för bostäder.

Trafik

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

Bålsta i september 2007, rev. oktober 2007

Håbo kommun

Fredrik Nestor
Tf. planchef

Lina Magnusson
Planarkitekt



NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för
Krägga 1:11, del av
Håbo kommun, Uppsala län

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande	Planen 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 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Ansvarsfördelning / huvudmannaskap	Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhets- anläggning	Exploatören ansvarar för fastighetsreglering. Bygglov för nybildade fastigheter beviljas inte förrän de har tryggt vägförbindelse med det allmänna vägnätet. Detta löses antingen genom medlemskap i tomtägarföreningen eller genom upprättande av vägservitut. Dagvattenhantering ska genomföras av tomtägarföreningen enligt Jordbruksverkets rekommendation.
---	---

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Exploatören får ansöka och av Håbo Kommuns vattenverk bli anvisad förbindelsepunkt och erlagga anslutningsavgift enligt taxa.
--------------------	---

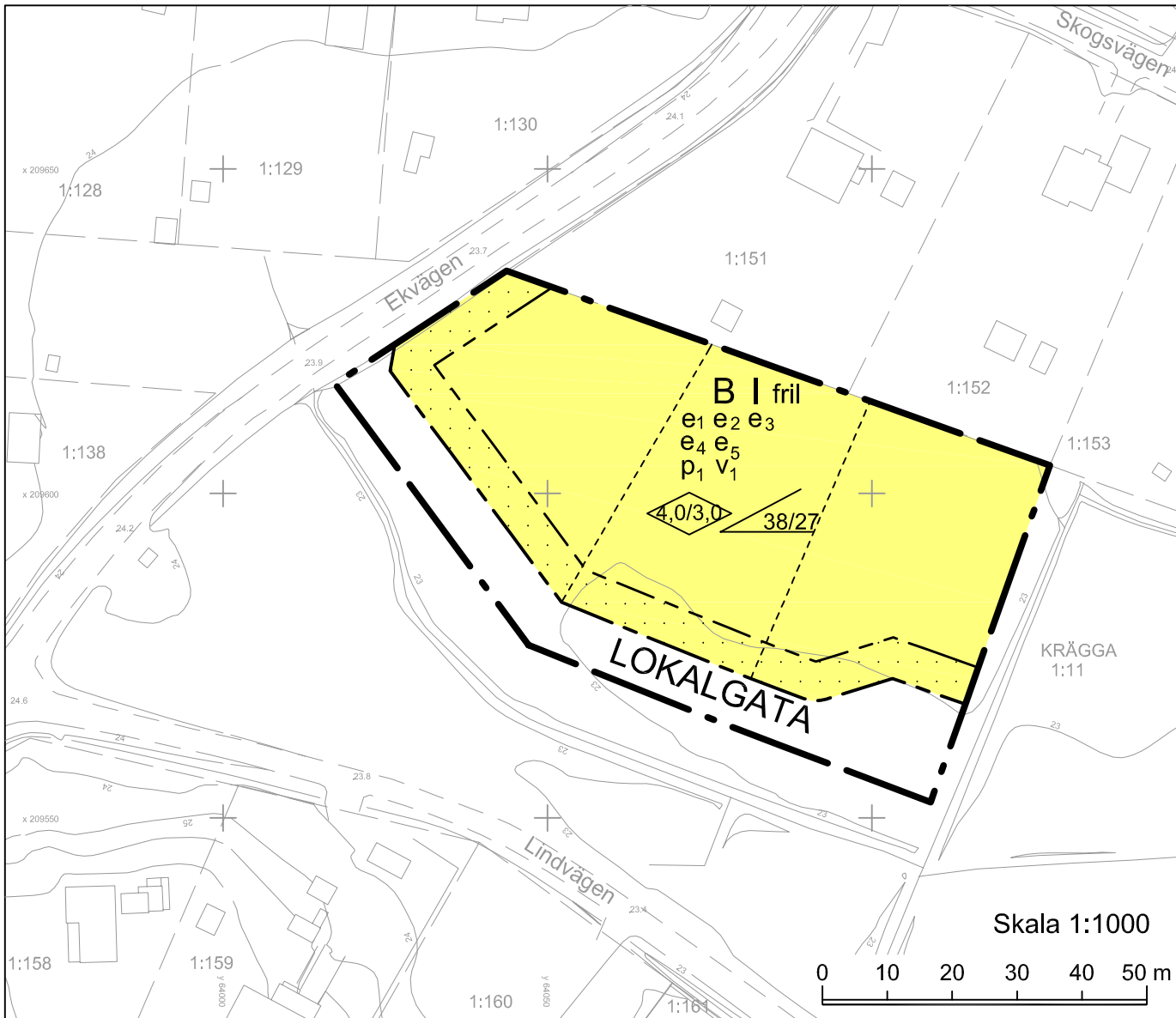
Bålsta i september 2007

Håbo kommun

Fredrik Nestor
Tf. 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.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns, Användningsgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

LOKALGATA Lokaltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁** Största sammanlagda byggnadsarea 250 m²
- e₂** Största byggnadsarea för komplementbyggnader 100 m²
- e₃** Största byggnadsarea för enskild komplementbyggnad 60 m²
- e₄** Minsta tomtstorlek 1300 m²
- e₅** Endast en huvudbyggnad för bostadsändamål per fastighet

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

NORMALT PLANFÖRFARANDE

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p₁** Byggnad / komplementbyggnad skall placeras minst 4,5 / 2 m från tomtgräns
- Högsta byggnadshöjd för bostadshus respektive komplementbyggnad i meter
- Största taklutning för bostadshus respektive komplementbyggnad i grader
- |** Antal våningar
- fril** Endast friliggande hus
- v₁** Mindre takkupor får anordnas utöver angiven byggnadshöjd. Takkupans bredd får vara upp till 30% av takets längd, dock ej bredare än 3,6 meter. Takkupan ska vara skild från fasadliv och lägre än taknock.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft
Kommunen är inte huvudman för allmän plats

ILLUSTRATIONER

Illustrationslinje

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

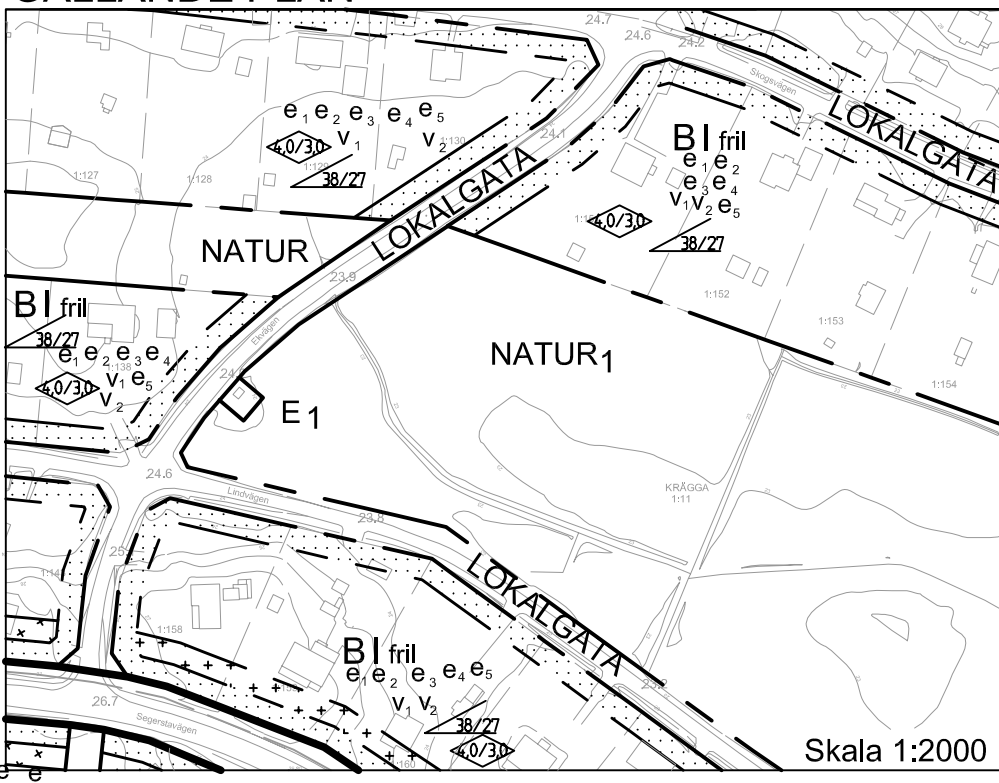
- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- Fastighetsbeteckning
- Bostadshus, uthus
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor
- Avvägd höjd
- Rutnätspunkt

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN:

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

ANTAGANDEHANDLING

GÄLLANDE PLAN



FLYGFOTO 2006



HÅBO KOMMUN

Miljö- och Teknikförvaltningen
746 80 BÅLSTA
TEL. 0171-525 00 FAX. 0171-563 33

Handlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Program
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

DETALJPLAN FÖR KRÄGGA 1:11, del av

BÅLSTA
HÅBO KOMMUN UPPSALA LÄN
UPPRÄTTAD SEPTEMBER 2007

Beslutsdatum
Godkänd
MTN 2008-04-01
Antagen
KF 2008-06-16
Lagakraft
2008-07-22

Fredrik Nestor
Tf. planchef

Lina Magnusson
Planarkitekt

Nr.
375