



NORMALT PLANFÖRFARANDE

LAGA KRAFT 2008-07-22
 Detaljplan för
 Kivinge
 Håbo kommun, Uppsala län

ANTAGANDEHANDLING 2

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	Plankarta med bestämmelser Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Behovsbedömning Dagvattenutredning Grundkarta Fastighetsförteckning
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	Syftet med den nya detaljplanen är att pröva möjligheten att öka byggrätterna för att underlätta åretruntboende i och med att Kivinge förses med kommunalt nät för vatten och avlopp. I planområdet har fyra angränsande bebyggda bostadsfastigheter, som saknar detaljplan, tagits med och en avstyckad obebbyggd fastighet utan detaljplan. Möjlighet skapas att anlägga ny gång- och cykelväg från Majorvägen till busshållplatser vid Enköpingsvägen.
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	De åtgärder som detaljplanen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken.
PLANDATA	
Läge	Planområdet utgörs av gällande detaljplan för Kivinge laga kraft 1955-09-10 (plannummer Ö1) utvidgad med fem angränsande avstyckade fastigheter, varav fyra bebyggda med bostadshus. Planområdet sträcker sig ner till Enköpingsvägen med den nya gång- och cykelvägen. Området gränsar till Kivinge 4:16 och Kivinge 5:5 i norr och i väster, till väg 263, Kivinge 4:1 och Kivinge 4:16 i söder samt Hjalstaleden, Kumla 4:1 och Kumla 2:15 i öster.
Areal	Planområdets areal är 23,1 ha.
Markägoförhållanden	Fastigheterna är i privat ägo utom, Kivinge 4:14, den gemensamma väg/park/naturmarken som ägs av Kivinge vägförening.

TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN

Översiktliga planer	I översiktsplan för Håbo kommun antagen av kommunfullmäktige 2006-06-19 / § 52 anges området som <i>Områden med vissa förändringar, bostäder VA, VA-zon på landsbygden.</i>
	<p>Rekommendationer och markanvändning: Nuvarande markanvändning kan kompletteras med nya bostäder utefter stråket. Gårdsbebyggelse och stora träd och alléer bör bevaras och inte förvanskas.</p>
	<p>Bebyggelseutveckling: Ny bebyggelse bör tillkomma längs huvudvägarna, främst i anslutning till befintlig bebyggelse och under förutsättning att den är förenlig med de kulturhistoriska värdena samt att VA-frågan går att lösa tillfredsställande. Nya byggnader bör anpassas till befintlig bebyggelse, vad gäller läge, form och utförande. Enstaka fritidshus kan omvandlas till bostad för permanent bruk under förutsättning att VA-frågan kan lösas tillfredsställande. Detta bör i sammanhanget konstateras för hela det aktuella området.</p>
Riksintressen	Detaljplaneområdet berör inte några utpekade riksintresseområden enligt de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. miljöbalken.
Detaljplaner	För större delen av området gäller detaljplan för Kivinge laga kraft 1955-09-10 (plannummer Ö1).
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 innebär en sådan betydande påverkan som ovan nämnts och därmed måste miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.</p>
	<p>Beslut om behovsbedömning, huruvida planen måste miljöbedömas och miljökonsekvensbeskrivning upprättas, har fattats genom delegationsbeslut 2007-06-26 Dnr MTN 2007/83-214 (miljö- och tekniknämnden). Samråd med länsstyrelsen om behovsbedömning har genomförts enligt yttrande 2007-06-19, Dnr 402-7088-2007.</p>

Enligt 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 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. Sist i planbeskrivningen under avsnitt om konsekvenser av planens genomförande redogörs för vilka konsekvenser ett genomförande av planen kan tänkas medföra.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är småkuperat delvis skogbevuxet och delvis med öppna gräsytor.

Geotekniska förhållanden

Marken består av berg, morän och lera.

Risk för skred / höga vattenstånd

Det bedöms inte finnas någon risk för skred eller översvämningar.

Förorenad mark

På fastigheten Kivinge 4:51 förvaras maskiner och oljeprodukter vilket kan innebära att föroreningar finns i marken. Branddammen på Kumla 2:15 kommer att fyllas igen i samband med VA-arbetena i området. Bygg- och miljöenheten har efter besiktning bedömt att ingen särskild utredning behövs innan dammen fylls igen.

Radon

Ingen kartläggning av radon finns för området. Undersökningar får göras vid nybyggnation. Kravet på nybyggnad är maximalt 200 bq/m³ luft.

Fornlämningar

Flera fornminnen finns inom och i direkt anslutning till planområdet. Allmän plats med fornminnen betecknas fornpark, från en linje i förlängningen av södra fastighetsgränsen på Kivinge 4:35 och ner till Linanders väg samt mellan Linanders väg och fastighetsgränsen mellan Kivinge 4:14 och Kivinge 4:16. Bestämmelsen fornpark förklaras som park med fornlämningar, förbjudet att gräva eller täcka över marken. Bostadsfastigheter med fornminnen eller i omedelbar närhet av fornminnen d v s Kivinge 4:32, 4:33 och 4:35 får inskrivet som upplysning på plankartan att länsstyrelsens prövning fordras för markingrepp.

Bebyggelseområden*Bostäder fritidsområdet*

Området utgörs till största delen av ett detaljplanelagt fritidshusområde från 1950-talet med ca 60 fastigheter för bostadsändamål som är fullt utbyggt. I fritidsområdet bor ca 45 % permanent idag medan 55 % är fritidsboende.

Bostäder planlöst område

I planområdet har fyra angränsande bebyggda bostadsfastigheter, som saknar detaljplan, tagits med och en avstyckad obebyggd fastighet utan detaljplan.

Byggrätt fritidsområdet i gällande detaljplan

Detaljplan för Kivinge fastställd 1955-09-10 (plannummer Ö1) gäller. För bostadshusen som ursprungligen var avsedda för fritidsändamål gäller byggrätt för fristående enbostadshus i en våning. Största byggnadsarea är 80 m² för huvudbyggnad varav 25 m² för uthus. Minsta tomtstorlek är 2000 m².

Tolkning av mindre planavvikelse har sedan genom ett principbeslut i byggnadsnämnden 1976-07-07 § 421 utökats till 80 m² för huvudbyggnad och 30 m² för komplementbyggnader. Detta beslut har ingen rättskraft idag utan det är detaljplanens bestämmelser enligt ovan som anger byggrätten.

Ny byggrätt fritidsområdet (Ö1) och Kivinge 4:8, Kumla 1:3 samt Kumla 1:4

Ändamål: bostäder

Minsta tomtstorlek: 2000 m²

Hustyp: fristående

Största byggrätt huvudbyggnad: 200 m² bruttoarea

Största byggrätt huvudbyggnad: 160 m² byggnadsarea

Största byggrätt för komplementbyggnader: sammanlagt 100 m² byggnadsarea
 Största byggrätt för enskild komplementbyggnad: 60 m² byggnadsarea
 Endast en huvudbyggnad för bostadsändamål per fastighet
 Högsta våningsantal: 1
 Suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar på några fastigheter där det är lämpligt med hänsyn till terrängen

Högsta byggnadshöjd huvudbyggnad: 4,0 meter
 Högsta byggnadshöjd komplementbyggnad: 3,0 meter
 Antal byggnader: oreglerat
 Största taklutning huvudbyggnad: 38°
 Mindre takkupor får anordnas
 Största taklutning komplementbyggnad: 30 °
 Fasadmaterial: trä
 Minsta avstånd till tomtgräns huvudbyggnad: 4,5 m
 Minsta avstånd till tomtgräns komplementbyggnad: 2 m

Byggrätt Kivinge 4:2 och Kivinge 4:3

Ändamål: bostäder
 Minsta tomtstorlek: 2000 m²
 Hustyp: fristående
 Största byggrätt huvudbyggnad: 200 m² bruttoarea
 Största byggrätt huvudbyggnad: 160 m² byggnadsarea
 Största byggrätt för komplementbyggnader: sammanlagt 100 m² byggnadsarea
 Största byggrätt för enskild komplementbyggnad: 60 m² byggnadsarea
 Endast en huvudbyggnad för bostadsändamål per fastighet
 Högsta våningsantal: 2

Högsta byggnadshöjd huvudbyggnad: 6,0 meter
 Högsta byggnadshöjd komplementbyggnad: 3,0 meter
 Antal byggnader: oreglerat
 Fasadmaterial: trä
 Minsta avstånd till tomtgräns huvudbyggnad: 4,5 m
 Minsta avstånd till tomtgräns komplementbyggnad: 2 m

Arbetsplatser

Inga arbetsplatser finns inom området.

Kommersiell service

Ingen offentlig service finns inom området. Närmaste ort med kommersiell service är Bålsta tätort ca 10 km bort.

Offentlig service

Ingen offentlig service finns inom området. Närmaste ort med offentlig service är Bålsta tätort ca 10 km bort.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga är relativt god även om området är litet kuperat.

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.

Kommunens ambition för tillgänglighet utomhus är att minst en gångväg till byggnads entré, gångväg mellan parkering och entré och angöringsplats för bil ska kunna användas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Analys av bebyggelsens karaktärsdrag

Alla byggnader i fritidsområdet är fritt placerade på tomterna med grön yta runt om byggnaden och då byggnaderna är relativt små och tomterna relativt stora blir området mellan husen relativt stort och grönt.

Bebyggelsen är påfallande enhetlig med rektangulära små envåningsbyggnader med små dimensioner med flacka sadeltak. Alla byggnader har träfasad och de flesta har liggande stockpanel i färger från rött till vitt.

Många byggnader har flera uthus i samma stil och material som huvudbyggnaden.

Uppgifterna kommer från en inventering av byggnaderna utförd av konsulterande stadsarkitekt Mats Andreasson SWECO FFNS Västerås under 2006.

Skyddsrum

Området ingår inte i någon skyddsrumsort.

Friytor*Lek och rekreation*

Omgivande naturmark liksom lämnade öppna fria ytor utgör naturliga lek- och rekreationsområden.

Naturmiljö

Inom området finns sparade naturpartier, i norra delen ett större skogsområde och i söder hagmark.

Gator och trafik*Gatunät*

Kivinge fritidsområde nås via en gemensam tillfartsväg, Majorvägen, från Hjälstaleden. Vägarna inom fritidsområdet förvaltas idag och även i fortsättningen av en vägförening. Vägarna benämns lokalgata i detaljplanen. De ursprungliga gatubredderna behålls.

Den avstyckade fastigheten Kivinge 4:8, inom fritidsområdet, som är obebyggd saknar tillfart. Lokalgata har markerats på plankartan från Majorvägen till fastigheten.

Fastigheterna Kivinge 4:2 och Kivinge 4:3, utanför detaljplanelagt område, har egna tillfarter direkt från Hjälstaleden.

Fastigheterna Kumla 1:3 och Kumla 1:4, utanför gällande detaljplan, har en gemensam tillfart från Hjälstavägen. Via den tillfartsvägen kan även Kivinge 4:76 nås. Bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet har markerats på plankartan.

Utfartsförbud har markerats för alla fastigheter utefter Hjälstaleden men med släpp för befintliga utfarter.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik får använda lokalgatorna. En ny gång- och cykelväg har ritats in intill kanten av åkermarken på Kivinge 4:16 från Majorvägen till busshållplatsen vid Enköpingsvägen mitt emot Kivinge gårds väg.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av buss i Upplands länstrafiks regi. Det är buss 895 som trafikerar linjen Bålsta-Uppsala eller Bålsta-Örsundsbro. Turen går 24 gånger per dygn på vardagar i båda riktningarna och 9 gånger på helger från Uppsala eller Örsundsbro samt 10 gånger på helger från Bålsta. Bussen angör en hållplats i vardera riktningen utefter väg 582, Hjälstaleden, i närheten av infarten till Kivingeområdet.

Kivingeområdet trafikeras även av Upplands länstrafiks buss 803 utefter väg 263, Enköpingsvägen, på linjen Enköping-Bålsta – Sigtuna-Arlanda och omvänt. Från Bålsta till Enköping går turen 32 gånger per dygn på vardagar och i andra riktningen 28 gånger. På helger är motsvarande turtäthet 11 respektive 12. Hållplatserna är belägna i närheten av Kivinge gårds väg i båda riktningarna.

Kollektivtrafiken ses över årligen.

Parkering, varumottag och utfarter

Parkering till fastigheter för bostadshus förutsätts ske på den egna tomten. Besöksparkering förutsätts ske på tomten likaså. Utfarter från tomterna sker direkt till lokalgatorna.

Barnkonventionen

I planområdet är det ganska väl försett för barn med naturliga platser för lek och utomhusaktiviteter i och med att tomterna är relativt stora och det finns naturmark i närheten.

Störningar

I och med permanentningen av fritidsområdet kommer trafiken att öka men ökningen är måttlig och påverkan i form av buller och avgaser bedöms ligga under rekommenderade riktvärden även fortsättningsvis.

Trafikmätning från 1997 finns för väg 582, Hjalstaleden. Det var då ca 1000 fordon / årsmedeldygn. Trafikbullerberäkning för detaljplan för Kumla 2:15 m fl på andra sidan av Hjalstavägen (laga kraft 2000-10-03, plannummer 297) visade att ljudnivån vid fasadliv ca 35 meter från vägmitt uppgick till 54,5 dBA.

Ingen senare trafikräkning finns men trafiken uppskattas nu till ca 1100 fordon / åmd (april 2007).

Kivinge 4:48 som är bebyggd och belägen inom fritidsområdet ligger precis intill Hjalstaleden.

De tre bebyggda fastigheterna i anslutning till fritidsområdet, Kivinge 1:4, 4:2 och 4:3, ligger direkt intill vägen och den obebyggda Kivinge 4:8 är också belägen nära vägen. De befintliga bostadshusen på dessa fastigheter är dock placerade 30-35 meter från vägmitt utom på Kivinge 1:4 vars bostadshus ligger ca 20 meter från vägmitt.

Byggförbud har lagts med 12 meter (skyddsområdet för vägen) från vägområde in på fastigheter utefter Hjalstaleden. Byggrätt enbart för komplementbyggnader har därefter markerats in till 35 meter från vägmitt på fastigheter utefter Hjalstaleden på grund av bullernivåerna. Kumla 1:4 har fått särskild rätt att uppföra bullerplank på egen bekostnad då fastigheten är bullerstörd till stor del.

Vid prövning av bygglov för fastigheter närmast Hjalstaleden ska bullerutredning redovisa att riktvärden för buller klaras eller vilka åtgärder som måste vidtas för att klara riktvärdena.

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Området kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet.

För närvarande så ingår en del av området i skyddsområde för grundvattentäkt. Vattentäkten har vid provtagning visat tecken på förorening och används inte sedan juni 2006. Området förses med vatten från tankbil som kommunen kör ut tre gånger i veckan. I och med utbyggnaden av överföringsledning från Bålsta för kommunalt vatten och avlopp kommer grundvattentäkten inte att användas mer.

När området ansluts till kommunalt dricksvatten kommer det att finnas tillgång till tjänligt dricksvatten.

Dagvatten

Dagvattenutredning har utarbetats av jordbruksverket. Hänsyn till resultatet av utredningen ska tas vid utbyggnaden av området. Dagvattnet tas om hand i befintligt dagvattensystem. Förbättring av dagvattensystemet görs av vägföreningen på dess egen bekostnad.

Värme

Byggnadernas uppvärmning föreslås följa rekommendationerna för småhus i kommunens energiplan.

El

Graninge svarar för elförsörjningen av planområdet. Två transformatorstation finns idag i område och det är tillräckligt även för den nya detaljplanens genomförande.

Tele och data

TeliaSonera svarar för telenätet.

Avfall

Egna kärl förutsätts finnas vid varje fastighet.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år.

Inverkan på miljön

Fastighetsägarna kan bygga större bostäder lämpliga för åretruntboende.

Området kommer på längre sikt att bli ett villasamhälle i stället för ett fritidshusområde. Idag är det en blandning med liten övervikt på fritidsboende.

Stadsbild och landskapsbild

En ökning av byggnadsvolymer blir möjlig men genom att tomterna är stora blir området ändå fortsatt grönt och luftigt. Bebyggelsen kommer bli varierad med mindre äldre fritidshus och större modernare villor under en övergångstid som kan vara ganska lång. Den nuvarande ursprungliga enhetligheten försvinner. På sikt kan området bli mera homogent igen.

Vatten

Kommunalt vatten och avlopp byggs ut till området och det lokala enskilda dagvattennätet förbättras vilket totalt sett innebär en miljöförbättring.

Luft

Inga miljö kvalitetsnormer förväntas överskridas eftersom området är lågt exploaterat och grönt och luftigt med måttlig trafik.

Kulturmiljö

Fornlämningar har fått planbestämmelser från att tidigare ha varit oreglerade.

Störningar

Trafikökningen i området förväntas inte i sig medföra att gällande riktlinjer för buller kommer att överskridas.

Bullernivån kan vara högre under perioder av byggnation.

Bålsta i juni 2007, rev september 2007, rev januari 2008, rev juni 2008

Håbo kommun



Fredrik Nestor
T f planchef



Marie Ahnfors
Planarkitekt

Brita Christiansen
Kommunarkitekt



NORMALT PLANFÖRFARANDE

LAGA KRAFT 2008-07-22

Detaljplan för

Kivinge

Håbo kommun, Uppsala län

ANTAGANDEHANDLING 2

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Målsättningen har varit att detaljplanen ska vinna laga kraft ungefär när anslutningspunkter för vatten- och avloppsledningar finns framdragna till fastigheterna. Planen har varit utskickad på samråd hösten 2007 och kommer att ställas ut under vintern 2008 för att sedan antas av kommunfullmäktige under våren 2008. Det innebär att detaljplanen kan vinna laga kraft sommaren 2008 om inget oförutsett inträffar.
Genomförandetid	Detaljplanen omfattar ca 60 fastigheter för enbostadshus där i många fall befintliga fritidshus successivt kommer att ersättas med permanentbostäder. Därför är genomförandetiden 15 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.
Ansvarsfördelning / huvudmannaskap	<p>Kommunen ska inte vara huvudman för allmän platsmark.</p> <p>Håbo kommun ansvarar för utbyggnaden av vatten- och avloppsnätet med teknikbyggnader. På kvartersmark har respektive fastighetsägare ansvaret för eventuella åtgärder.</p> <p>Den enskilde fastighetsägaren måste själv svara för inköp, installation, drift samt underhåll av eventuell spillvattenpump med tillhörande ledning.</p> <p>Bullerdämpande åtgärder bekostas av den enskilde fastighetsägaren.</p> <p>Utbyggnad av den nya gång- och cykelvägen bekostas av Kivinge vägförening som måste lösa in marken av fastighetsägaren till Kivinge 4:16.</p>

Dagvattenhanteringen är inte i kommunal regi utan sköts av vägföreningen.

Vägföreningen ingår inte i något dikningsföretag. Jordbruksverkets dagvattenutredning 2007-11-28 redovisar nyckeltal för Kivinge sommarstugeområdes dagvattenutsläpp. Nuvarande rättighet uppgår till max 11,0 l/s dagvattenflöde i punkten O för att undvika överbelastning i dikesföretaget. Dagvattenflödet för motsvarande område efter utbyggnaden ger med den så kallade rationella metoden och ett 20 minuters regn 200 – 275 l/s, beroende på om man dimensionerar för två eller fem års återkomsttid.

För att klara de uppskattade dagvattenflödena ska antingen utjämningsmagasin anläggas eller alternativt ska vägföreningen bli delaktig i dikningsföretag och få tillstånd till en kapacitetsökning.

Vägföreningen står för samtliga kostnader för åtgärder beträffande dagvattensystemet.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Det finns en vägförening i området, Kivinge vägförening, som sköter driften av vägar och naturmark. Alla vägar och naturmark samt gång- och cykelvägen på allmän platsmark inom området bör förvaltas av vägföreningen.

Detaljplanen ger Kivinge 4:8 rätt att få väganslutning till Majorvägen. Fastighetsägaren får träffa egen överenskommelse med vägföreningen.

Servitut ska bildas för tillfartsväg över fastigheterna Kumla 1:3 och Kumla 1:4. Vägen utnyttjas av Kivinge 4:76, Kumla 1:3 och Kumla 1:4.

EKONOMISKA FRÅGOR

Finansiering av detaljplanen

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

**Tekniska
utredningar**

En dagvattenutredning har tagits fram av Jordbruksverket 2007-11-28. Vid utbyggnaden ska hänsyn tas till resultatet av utredningen.

Projekteringen av dagvattnet ska ske parallellt med utställningen av detaljplanen. Redovisning av vald dagvattenlösning ska vara klar innan antagandehandlingar av detaljplanen upprättas.

Bålsta i juni 2007, rev september 2007, rev januari 2008

Håbo kommun



Fredrik Nestor
T f planchef



Marie Ahnfors
Planarkitekt

