



NORMALT PLANFÖRFARANDE

LAGA KRAFT 2008-07-22
Detaljplan för
Eneby 1:61 mfl, Eneby gård
Håbo kommun, Uppsala län

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning
 Behovsbedömning
 Grundkarta
 Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att pröva möjligheten till diverse gränsjusteringar så att fastigheten Eneby 1:442 överförs från parkmark till bostadsändamål samt att ett antal fastigheter får köpa till mark från den kommunala fastigheten Eneby 1:61.

Detaljplanen kommer även att pröva möjligheten till förtätning av området med tre tomter (ca 1000 m² vardera). Infart till ny bebyggelse föreslås ske från Geijres väg. Enligt gällande detaljplan så finns det ett antal byggrätter som ej har genomförts. (Tomter för elva kedjehus har aldrig avstyckats och bebyggts. En förutsättning hade varit att bebyggelsen på Eneby 1:439 hade rivits.)

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 ligger 1,5 km väster om Bålsta centrum, ca 300 meter väster om Kraftleden. Området begränsas i norr, öster och söder av kommunal parkmark (Eneby 1:61) samt i väster av Geijres väg och Skymningsvägen.



Orienteringskarta över Bålsta tätort med planområdet inringat

Areal

Planområdets areal är ca 4 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Eneby 1:370-1:376, 1:442, 1:390- 1:395 och 1:408 är i privat ägo och Eneby 1:61 ägs av Håbo kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN

Översiktliga planer

Området ingår i fördjupad översiktsplan för Bålsta tätort 2002 som antogs av kommunfullmäktige 2002-04-15 och vann laga kraft 2004-09-13. I den fördjupade översiktsplanen ingår det aktuella planområdet i ett område med beteckningen O1 – Nordöstra till sydvästra Bålsta (Bostadsområden).

I den fördjupade översiktsplanen anges följande rekommendationer för område O1:

- *Den nuvarande markanvändningen bör fortgå.*
- *Ingen ny bebyggelse i större omfattning bör tillkomma inom området.*

Tre tomter är en liten omfattning eftersom området i gällande detaljplan är avsett för ett tiotal sammanbyggda hus som ej har genomförts.

Riksintressen

Planområdet berör ej något riksintresse.

Detaljplaner

Planområdet ingår som en del i detaljplan, K21, Enebygårdarna, som fastställdes av länsstyrelsen 21 december 1971. Detaljplanen anger markanvändningen bostäder och parkmark. Planens genomförandetid har gått ut. Fastigheten Eneby 1:442 ligger helt på parkmark.

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.

Program anses inte behövas då området i gällande detaljplan är planlagt för ett tiotal tomter för enbostadshus. Föreslagen förtätning är betydligt mindre.

**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 30 maj 2007, Miljö- och tekniknämnden dnr 2006/167-214 hid.nr 2007.1187. Samråd med länsstyrelsen om behovsbedömning har genomförts enligt yttrande 2007-05-28, Dnr 402-6359-2007.

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 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 2007-03-20 § 5/2007 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.



Parkmark inom planområdet

Geotekniska förhållanden

Marken består av lera och berg.

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. Ny bebyggelse ska utföras radonsäkert.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns villabebyggelse och radhusbebyggelse i två plan från 1970-talet uppförda i trä och tegel/ puts.

Enligt gällande detaljplan så tillåts sammanbyggda bostäder i en våning. Detta medför att befintlig bebyggelse inte är planenlig då den är i två våningar. Minsta tomtstorlek 400 m². Högst en tredjedel av tomten får bebyggas. Högsta byggnadshöjd 5,6 meter



Bebyggelse på Geijres väg och Skymningsvägen

Planområdet innehåller även två äldre fristående villor som är uppförda i trä. Fastigheten Eneby 1:442 är byggd 1932 och fastigheten 1:439 ingår som en del av kvarvarande bebyggelse från Eneby gård som uppfördes ca 1900.

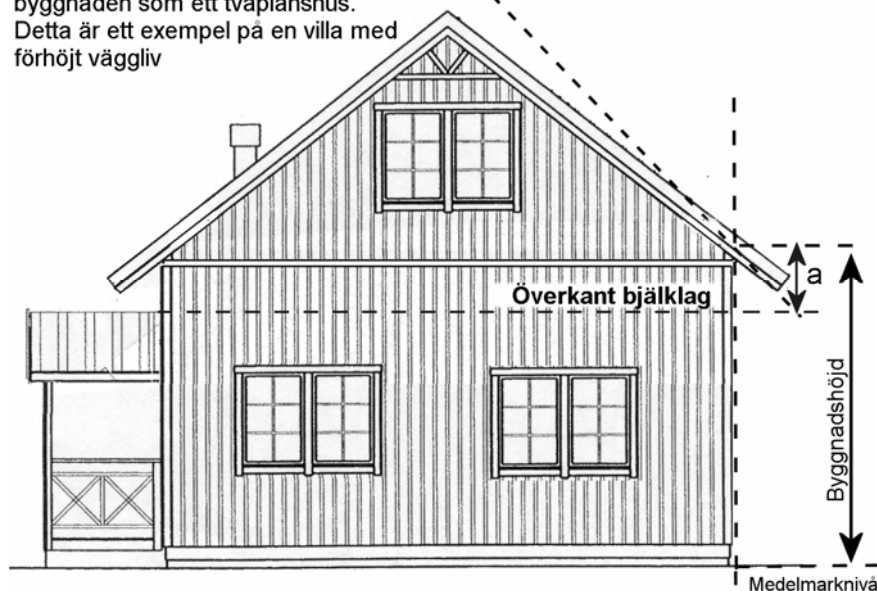
Fastigheter, Eneby 1:442, ligger helt på parkmark.



Äldre villabebyggelse inom planområdet, kvarvarande bebyggelse från Eneby gård till höger

Detaljplanen innebär förtätning med tre enfamiljshus. Tomtstorleken uppgår till ca 1000 m². Den nya bebyggelsen anpassas i skala och material till befintlig bebyggelse. Planbestämmelserna innebär att det är möjligt att bygga 1½-planshus med förhöjt väggliv men däremot inte hus med 2 våningsplan samt vind.

Om måttet a är större än 70 cm är klassas byggnaden som ett tvåplanshus. Detta är ett exempel på en villa med förhöjt väggliv



Fastigheten Eneby 1:442 överförs från parkmark till bostadsändamål.

Befintlig bebyggelse får planbestämmelser som är i överensstämmelse med det faktiskt byggda.

Bebyggelsekultur

Eneby gård bedöms inte ha så stort kulturhistoriskt värde att några speciella bestämmelser krävs.

Kommersiell service

Bostadsområdet ligger ca 1,5 km från Bålsta centrum med ett stort utbud av kommersiell service.

Offentlig service

Behovet av offentlig service försörjs väl inom Bålsta tätort.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ska uppfylla krav på tillgänglighet enligt Plan- och bygglagen.

Skyddsrum

Området ingår inte i någon skyddsrumsort.

Friytor

Lek, rekreation och naturmiljö

I och med förtätningen inom planområdet så försvinner en stor öppen gräsyta.

I närområdet finns dock fortsatt god tillgång till närrekreation. I den nordöstra delen av planområdet finns en stor öppen gräsyta och strax öster om planområdet finns ett mindre skogsområde.

Gator och trafik

Gatunät

Befintliga bostäder nås idag vid vägen Södra Eneby och vidare via Geijres väg, Trägudars väg, Skymningsvägen samt Eneby gårdsväg.

Nyttillkommande bebyggelse föreslås trafikförsörjas av en ny väg från Geijres väg.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns inom planområdet och sträcker sig mellan Geijres väg och Kraftleden.

Den befintliga gång- och cykelvägen mellan Geijres väg och Kraftleden planläggs som separat gång- och cykelväg från den nya lokalgatans vändplan mot Kraftleden. De olika sorternas trafikanter får i övrigt samsas på den nya lokalgatan. Ingen ytterligare gång- och cykelväg planläggs inom området.

Kollektivtrafik

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

Barnkonventionen

Vid ett genomförande av planen bedöms en god boendemiljö för barn skapas. I närområdet finns även god tillgång till olika grönområden, både närreklamationsområde och ett mindre skogsområde.

Futurumskolan och Regnbågens förskola ligger ca 400 – 500 meter söder om planområdet. Förskolorna Annehill och Skogsbrynet ligger ca 250 meter väster om planområdet.

Störningar

Tillfart föreslås från Geijres väg med lokalisering norr om de nya tomtarna. Eneby 1:376 och Eneby 1:442 som får tillfarten direkt i fastighetsgräns får möjlighet att på exploatörens bekostnad uppföra staket eller plank som avgränsning av privat mark mot vägområde. I och med de nya bostäderna ökar trafiken något men ökningen är marginell och påverkan i form av buller och avgaser blir liten.

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Den befintliga bebyggelsen är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet som finns utmed Geijres väg, Trägudars väg och Skymningsvägen.

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

Dagvatten

Dagvatten omhändertas lokalt. Den del av dagvattnet som inte kan tas om hand lokalt får avledas till kommunens dagvattennät.

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.

Värme

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.

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 ett antal fastigheter får köpa till mark från den kommunala fastigheten Eneby 1:61. Planen innebär även att området förtätas med tre fastigheter och att en ny väg anläggs från Geijres väg. Det medför att parkmark övergår till bostadsändamål.

Stadsbild och landskapsbild

Stadsbilden och landskapsbilden kommer att påverkas till viss del då tre nya fastigheter tillkommer och påverkar siktlinjerna i nord-sydlig riktning. Eneby gård kommer inte längre att vara lika tydlig som idag.

Kultur

Upplevelsen av Eneby gård kommer att minska för betraktare norr om.

Trafik

Den nya bebyggelsen medför att en ny väg tillkommer. Denna väg föreslås kopplas samman med Geijres väg. Den nya bebyggelsen kommer att alstra viss trafik, dock inga större trafikmängder då det rör sig om endast tre nya tomter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

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

Bålsta i november 2007, rev januari 2008, rev februari 2008

Håbo kommun

Fredrik Nestor
T f planchef

Marie Ahnfors
Planarkitekt



NORMALT PLANFÖRFARANDE

LAGA KRAFT 2008-07-22
 Detaljplan för
 Eneby 1:61 mfl, Eneby gård
 Håbo kommun, Uppsala län

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande	Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.
Tidplan	Planen beräknas gå ut på samråd under vintern 2007/2008 och ställas ut under vintern 2008 för att sedan antas av kommunfullmäktige under sommaren 2008. Det innebär att detaljplanen kan vinna laga kraft sommaren 2008 om inget oförutsett inträffar.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år från och med planen vinner laga kraft.
Ansvarsfördelning / huvudmannaskap	Kommunen och exploatören ansvarar för genomförandet av områdets utbyggnad och för erforderlig omläggning av allmänna ledningar. Enskilda fastighetsägares önskemål om omläggning av ledningar bekostas av respektive fastighetsägare. Exploatören bekostar och uppför staket eller plank i fastighetsgräns mot ny tillfart i samråd med fastighetsägarna på Eneby 1:376 och Eneby 1:442 i samband med genomförandet av utbyggnaden. Håbo kommun är huvudman för allmän platsmark (PARKMARK, LOKALGATA OCH GÅNG- OCH CYKELVÄG).

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhets- anläggning	Enligt detaljplanen kan tre nya fastigheter bildas vilka är belägna på den kommunala fastigheten Eneby 1:61. Fastigheten Eneby 1:442 överförs från parkmark till bostadsändamål. Fastigheterna Eneby 1:370-1:376, 1:439, 1:442, 1:390-1:392 och 1:408 förvärvar mark från den kommunala fastigheten Eneby 1:61.
---	---

Erforderlig fastighetsreglering av kvarters- och allmän platsmark sker mellan exploatören, fastighetsägare till Eneby 1:370-1:376, 1:439, 1:442, 1:390-1:392 och 1:408 samt Håbo kommun.

Fastighetsbildning för att skapa nya fastighetsgränser för befintliga fastigheter söks och bekostas av fastighetsägarna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Finansiering av detaljplanen

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

Bålsta i november 2007, rev februari 2008

Håbo kommun

Fredrik Nestor
T f planchef

Marie Ahnfors
Planarkitekt

