

DEL AV GÄLLANDE DETALJPLAN (378)



TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planändringen består av följande handlingar:
 Denna karta som redovisar:
 - Tillägg till plankarta och planbestämmelser
 - Tillägg till planbeskrivning
 - Tillägg till genomförandebeskrivning
 Fastighetsförteckning med utdrag ur registerkarta (separat)

PLANÄNDRINGENS SYFTE

Planändringen syftar till att möjliggöra en flytt av en befintlig byggrätt för konferensändamål inom gällande detaljplan för Krägga 1:217, del av 1:211. Idag finns en byggrätt för konferensändamål i en våning vid Mälarens strand, direkt nordväst om herrgården i Krägga. Byggrätten föreslås i denna planändring utgå för att inte försämrare upplevelsen av och tillgängligheten till Mälaren och dess stränder, och ersättas med en byggrätt längre från Mälaren, strax norr om herrgårdens nordligaste flygelbyggnad. Den byggrätt som utgår motsvarar storleksmässigt den nya byggrätt som planeras. Byggrätten fördelas dock ytmässigt inom två våningar istället för en. Planändringen medför därmed ingen ökning av byggrätt utan enbart en lägesförändring. Planändringen omfattar kvartersmark för konferensändamål (C1) samt prickmark i gällande detaljplan.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

De åtgärder som ändringen av detaljplanen medger bedöms vara förenliga med en allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i miljöbalkens 3, 4 och 5 kap.

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planområdet omfattas av den kommuntäckande översiktsplanen för Häbo kommun antagen 2006-06-19. Ändringen av gällande detaljplan avser endast en lägesförändring och omdisponering av en befintlig byggrätt för konferensändamål. Planändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

DETALJPLANER

För området gäller detaljplan för Krägga 1:217, del av 1:211 som vann laga kraft 2008-04-03 (378). Genomförandetiden för planen går ut 2018-04-03.

STRANDSKYDD

Mälaren omfattas av strandskydd på 300 meter enligt 7 kap. 13 § MB. Strandskyddet är sedan tidigare upphävt av Länsstyrelsen (beslut 1989-11-27 respektive tillägsbeslut 1994-01-12) inom kvartersmark som betecknats med B, C, E inom detaljplan för Krägga 1:217, del av 1:211 som nu avses ändras. Området som berörs av ändringen omfattar område där strandskyddet redan tidigare är upphävt. Inget behov av ytterligare upphävanden av strandskyddet föreligger.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen i Häbo kommun har 2012-09-03 beslutat att planarbete för rubricerad planändring får påbörjas.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen ska 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.

Området ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet. Enligt 4 kap. 1 § miljöbalken (MB) är Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse, med hänsyn till dess natur och kulturvärden. Mälaren innefattas även av 4 kap 2 § MB som anger att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillgängligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. I 4 kap 1 § MB sägs att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

Planändringen innebär ingen ökning av byggrätt utan enbart en flytt av befintlig byggrätt till ett annat läge inom herrgårdsområdet. Byggrättens nya läge ligger ca 60 meter längre från Mälaren och upptar en mindre yta på marken jämfört med den nuvarande, vilket bedöms ge positiva effekter avseende tillgängligheten till Mälaren och dess stränder. Ändringen bedöms därmed inte medföra skada på det rörliga friluftslivet eller betydande miljöpåverkan.

TILLÄGG TILL PLANKARTA



Under avsnittet om behovsbedömning i underliggande plan bedömdes planen inte medföra betydande miljöpåverkan. Ändringen av detaljplanen bedöms inte förändra planens inverkan på miljön och innebära betydande miljöpåverkan. Ändringen bedöms därför inte behöva miljöbedömas. Detaljplanens konsekvenser redovisas istället under rubriken inverkan på miljön nedan.

Samråd med länsstyrelsen om behovsbedömning av ändringen sker i samband med detaljplanensamrådet.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Byggrättsområden

Den byggrätt för konferensändamål (C1) som utgår och ersätts med mark som inte får bebyggas motsvarar ca 870 m² byggnadsarea i en våning. Den nya byggrätt som planeras medger 450 m² byggnadsarea i två plan (900 m² bruttoarea). Planändringen medför därmed ingen ökning av byggrätten utan enbart en omfördelning på två plan istället för ett.

Inom marken som får bebyggas medges bebyggelse i högst två våningar till en högsta byggnadshöjd av 6,0 meter. Minsta resp. största tillåtna taklutning är 27-38 grader.

Eftersom stora delar av Krägga herrgård området ligger inom område som utpekats som värdefull kulturmiljö av lokal intresse bör ny bebyggelse utföras med särskild hänsyn till omkringliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Ett gestaltningsprogram finns framtaget tillhörande underliggande detaljplan. En planbestämmelse gäller i planen samt även för rubricerad planändring som säger att "Utformningen av bebyggelse och vägar ska i huvudsak följa gestaltningsprogrammet "Krägga 1:217, del av 1:211, gestaltningsprogram för detaljplan".

Byggrätten har också försetts med bestämmelsen f1 som lyder "Värdefull kulturmiljö. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningen särskilt vad gäller tak- och fasadmateriell, färgsättning och takvinkel (sadeltak)". Vidare finns en bestämmelse b1 som säger att lägsta nivå i meter över nollplanet för grundkonstruktionens lägsta punkt är +2,30 möh för att ta hänsyn till översvämningsrisken. Bestämmelserna f1 och b1 lyder lika som i underliggande detaljplan.

Inverkan på miljön

Naturmiljö

En naturvärdesinventering togs fram över Krägga herrgård området i samband med planläggningen av gällande detaljplan. Området för planändringen inrymmer inte några särskilt utpekade naturvärden enligt naturvärdesinventeringen.

Strandskydd

Området för planändringen har förlagits till område där strandskyddet redan tidigare är upphävt.

Kulturmiljö och landskapsbild

Eftersom planområdet/planändringen ligger inom ett stort område som utpekats som värdefull kulturmiljö av lokal intresse togs ett gestaltningsprogram fram i samband med underliggande detaljplan som redovisar riktlinjer för hur ny bebyggelse bör utföras för att ta särskild hänsyn till omkringliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Dessa riktlinjer gäller även för planändringen varför kulturmiljö och landskapsbild inte bedöms påverkas negativt.

Friluftsliv

Tillgängligheten till stranden längs Mälaren bedöms förbättras till följd av planändringen.

ENKELT PLANFÖRFARANDE

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande tillägg till planbestämmelser gäller inom de särskilt avgränsade områdena (område 1 och område 2). Underliggande detaljplan nummer 378, detaljplan för Krägga 1:217, del av 1:211 gäller jämsides.

GRÄNSBETECKNINGAR

Gräns för område där tillägg till planbestämmelser ska gälla

För område 1 gäller nedanstående:

Bestämmelser som i och med tillägget gäller inom markerad del (område 1) av detaljplan för Krägga 1:217, del av 1:211

UTNYTTJANDEGRAD

e, 000 Största tillåtna byggnadsarea i m²

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Högsta byggnadshöjd i meter

Minsta resp. största taklutning i grader

Högsta antal våningar

f₁ Värdefull kulturmiljö. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningen särskilt vad gäller tak- och fasadmateriell, färgsättning och takvinkel (sadeltak)

b₁ Lägsta nivå i meter över nollplanet för grundkonstruktionens lägsta punkt är +2,30 möh (höjdsystem Rikets 1900)

Bestämmelser som i och med tillägget utgår inom markerad del (område 1) av detaljplan för Krägga 1:217, del av 1:211

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

För område 2 gäller nedanstående:

Bestämmelser som i och med tillägget gäller inom markerad del (område 2) av detaljplan för Krägga 1:217, del av 1:211

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

Bestämmelser som i och med tillägget utgår inom markerad del (område 2) av detaljplan för Krägga 1:217, del av 1:211

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Högsta antal våningar

f₁ Värdefull kulturmiljö. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningen särskilt vad gäller tak- och fasadmateriell, färgsättning och takvinkel (sadeltak)

b₁ Lägsta nivå i meter över nollplanet för grundkonstruktionens lägsta punkt är +2,30 möh (höjdsystem Rikets 1900)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER (gäller inom hela planområdet)

Genomförandetiden för ändringen av detaljplanen och underliggande detaljplan 378 utgår 2018-04-03.

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs genom enkelt planförfarande, enligt äldre plan- och bygglagen (1987:10).

TIDPLAN

Samråd beräknas ske under hösten 2013, för att sedan antas under vintern 2013.

FASTIGHETSÄGARE

Fastigheten Krägga 1:211 ägs av Krägga Properties AB.

PLANEKONOMI

Tillägget till detaljplanen finansieras av Krägga Properties AB genom planavtal. Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsprövning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har tagits fram av Sweco Architects i Falun genom planeringsarkitekt MSA Marina Fyhr på uppdrag av Krägga Properties AB. Medverkande tjänstemän Paulina Cifuentes Vargas, planarkitekt Häbo kommun.

ANTAGANDEHANDLING



Handlingarna består av:

- Denna karta som redovisar:
- Tillägg till plankarta och planbestämmelser
- Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning och registerkarta (separat)

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR

KRÄGGA 1:217, DEL AV 1:211

KRÄGGA
HÄBO KOMMUN UPPSALA LÄN

UPPRÄTTAD AUGUSTI 2013

Cristin Ulvback Lindh
Planchef

Paulina Cifuentes Vargas
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd

Antagen

KS 2014-05-19

Lagakraft

2014-06-18

Nr: 378T