



SAMRÅDSHANDLING 2008-07-21
ANTAGANDEHANDLING

ENKELT PLANFÖRFARANDE enl PBL Kap 5 § 28
Detaljplan för Skärsta 1:198 och 1:199
i Edebo församling

Dnr 08-10128.214
Ks 07-1690

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planen hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

Planens syfte

Planen innebär en ändring av gällande detaljplan i syfte att pröva lämpligheten av att uppföra en friliggande enbostadshus istället för flerbostadshus som nu gällande detaljplan avser. I planen illustreras en möjlig delning av fastigheten, vars areal uppgår till ca 2 400 kvm. Begränsningar av markens bebyggande (prickmark) ändras.

Plandata

Planområdet ligger ca 1 km nordväst om Hallsta centrum. Det gränsar i öster mot Skärstavägen och i väster mot öppen åkermark, i norr och söder mot fastigheter bebyggda med enbostadshus.

Planområdet är ca 0,6 ha. Planområdet omfattar fastigheter 1:198 och 1:199 som är i privat ägo.



Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Planområdet ingår i område för befintlig bostadsbebyggelse.

Detaljplan

Gällande detaljplan fastställdes av länsstyrelsen 1994-01-19. Planen medger bostadsbebyggelse (flerbostadshus) i en och två plan. Vind får inte inreddas. Största bruttoarea uppgår till 1 600 kvm. Tillåten byggnadshöjd uppgår till 4 meter respektive 6 meter.

Kommunstyrelsens tjänstemanna beredning för planfrågor har i september 2007 medgivit att en ny detaljplan får upprättas på sökandens bekostnad och i samråd med ledningskontoret.

Behovsbedömning

Enligt de nya regler om miljöbedömningar av planer och program som trädde i kraft den 21 juli 2004 och har införts i miljöbalken och i Plan- och bygglagen. En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB- förordningens kriterier och beakta dels planens eller programmets karaktäristiska egenskaper och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Den föreslagna exploateringen bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i Plan- och bygglagen.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den föreslagna bostadsbebyggelsen ansluter till befintlig stadsbebyggelse.

Planen bedöms inte ge påverkan på några speciella värden i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär ingen



risk för människors hälsa eller för miljön, eller för att någon miljökvalitetsnorm överskrids. Planen berör inga riksintressen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Den föreslagna ändringen har betydligt mindre miljöpåverkan än den tidigare föreslagna bostadsbebyggelsen, flerbostadshus. Ändringen ansluter till befintlig bebyggelse och bedöms inte ge påverkan på några speciella värden i naturen eller på kulturarvet. Planen berör inga riksintressen och ingen miljökvalitetsnorm överskrids på den aktuella platsen och förslaget bedöms inte påverka planområdet i sådan omfattning att någon miljökvalitetsnorm riskerar överskridas.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan enligt kriterier som anges i Förordning om ändring i Förordningen (1998:905) om miljökonsekvens - beskrivningar (SFS 2005:356, bilaga 2 och 4).

Samråd med Länsstyrelsen om denna bedömning sker under plansamrådet.

Förutsättningar och förändringar

Mark

Inga geotekniska problem är kända från befintlig bebyggelse.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar berör fastigheterna.

Bebyggelseområdet

Fastigheterna 1:198 och 1:199 är obebyggda. En jordkällare finns inom fastigheten 1:199 som inte får rivas.

Planförslaget redovisar två tomter för enbostadshus med tillhörande garage. Byggrätten begränsas till 250/50 kvm respektive 150/50 kvm och 4 meter byggnadshöjd. Vind får inredas. En planbestämmelse om förbud mot delning av fastigheterna föreslås. Fastigheterna angörs från Skärstavägen. Utfartsförbud mot Skärstavägen bevaras i likhet med gällande detaljplan. Parkering ordnas på egen tomt. Begränsning av fastighetens bebyggande (prickmark) ändras.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp anslutes till kommunens VA-nät. El anslutes till befintligt el-nät. Vattenburen golvvärme, frånluftsvärmepump Nibe Fighter.

Administrativa frågor

Då planen inte strider mot några övergripande intressen och inte är av betydelse för en större allmänhet provas förslaget med ett enkelt planförfarande enligt PBL 5:28, dvs endast med ett samrådsförfarande före antagande.

Genomförande tiden är fem år från den dagen planen vinner laga kraft.

Separat genomförandebeskrivning upprättas.

LEDNINGSKONTORET

Olivera Boljanovic
Planarkitekt

Gunilla Hellgren
Planingenjör

Micael Nilsson
För Vårsåsvillan