



Upplands Väsby
kommun

226:1

2006-10-18

Tillägg 1 till detaljplan (nr 226) för område vid

Västra Skogsvägen i Bollstanäs

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Illustration av samrådsförslaget

Denna planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Denna planbeskrivning utgör tillägg 1 till beskrivning för detaljplan för område vid Västra Skogsvägen (nr 226) som vann laga kraft den 18 maj 1998 och som i övrigt gäller för hela området.

Planen syftar till att pröva möjligheten för utökad byggrätt för fastigheterna Grimsta 5:748 och 5:749, Hällmarksvägen 2 och 4.

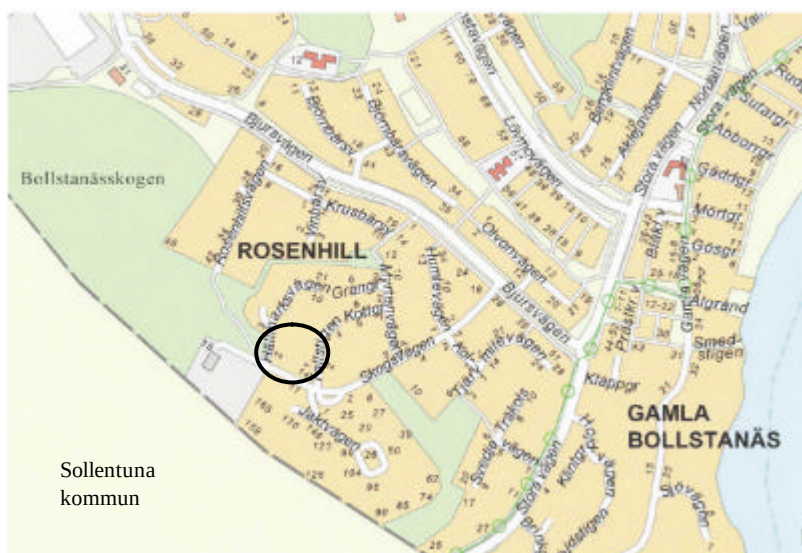
PLANENS ÖVERENSSTÄMMELSE MED HUSHÅLLNINGS- REGLERNA I MILJÖBALKEN

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 ca 1,6 km sydöst om trafikplatsen Bredden i korsningen och utgörs av fastigheterna Grimsta 5:748 och 5:749 vid Hällmarksvägen 2 och 4 i Bollstanäs.



Areal

Planområdet omfattar drygt 0,2 ha.

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo.

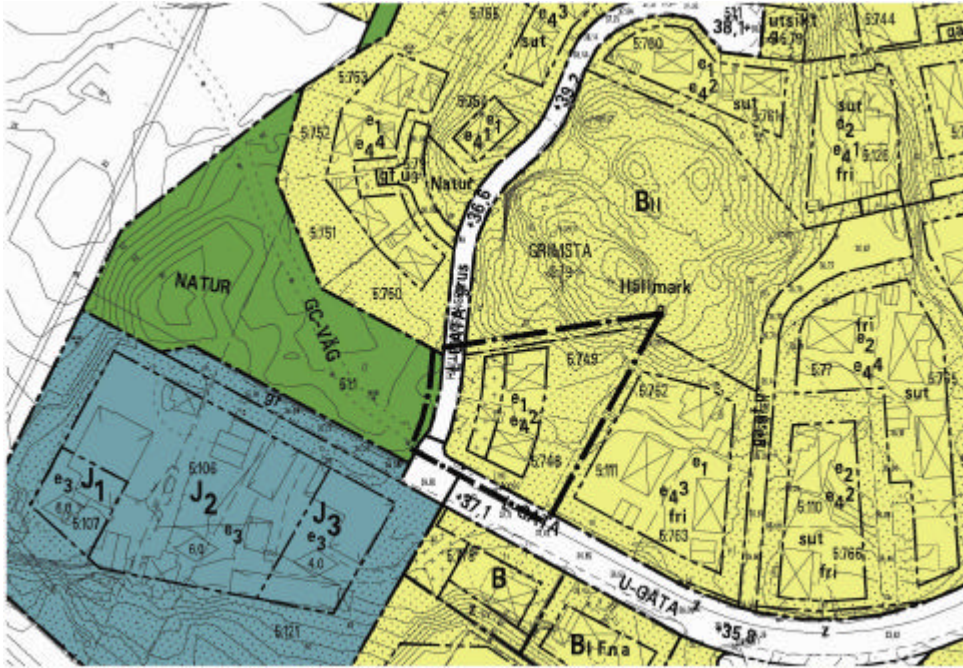
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt gällande översiktsplan (strategisk kommunplan) antagen av kommunfullmäktige i december 2005 är området avsett för bostäder. Detta detaljplaneförslag överensstämmer med gällande översiktsplan.

Detaljplan och förordnanden

För planområdet gäller detaljplan för område vid Västra Skogsvägen (nr 226), som vann laga kraft den 18 maj 1998. Genomförandetiden gäller till den 18 maj 2013. Planen medger användningen bostadsändamål. Marken väster om bostadshuset, mot Hällmarksvägen, får endast bebyggas med garage eller uthus.



Gällande planer och förslagets planområdesgräns

Program för planområdet

Planen innebär en komplettering av närområdets bebyggelse och avviker inte från översiktplanen. Något programarbete har inte bedömts vara nödvändigt.

Miljöbedömning

En behovsbedömning har genomförts för planen. Planens innehåll och genomförande innebär inte någon sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap 18 § plan och bygglagen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av tomtmark på drygt 1700 m², svagt sluttande åt söder.

Geotekniska förhållanden

Marken består av morän, moig till grusig.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet ingår i ett småhusområde med sammanlagt 14 hus byggt på slutet av 1990-talet. Fastigheterna Grimsta 5:748 och 5:749 ligger som en egen enklav i början av området. Bostadshuset är i trä i två plan och har en byggnadsarea på drygt 70 m².



Befintliga bostadshus där tillbyggnaden är tänkt att ske mot gavlarna närmast Hällmarksvägen.

Planen innebär en tillbyggnad av befintliga bostadshus på fastigheterna Grimsta 5:748 och 5:749 fyra meter åt väster, mot Hällmarksvägen, i två våningar. Takhöjden och taklutningen ska följa befintliga hus och tillbyggnaderna bör i övrigt utformas med likartad arkitektonisk gestaltning med stor hänsyn till befintlig bebyggelse. Detta för att småhusområdet även fortsättningsvis ska upplevas som en sammanhängande bebyggelsegrupp.

Utbyggnaden, med en byggnadsarea på maximalt 24 m² per fastighet, bedöms ej påverka områdets helhetsintryck påtagligt då fastigheterna Grimsta 5:748 och 5:749 utgör en egen grupp i början av Hällmarksvägen. En bergkulle skiljer fastigheterna Grimsta 5:748 och 5:749 från övrig bebyggelsegrupp.



Planområdets läge i förhållande till övrig bebyggelsegrupp på Hällmarksvägen. Området ligger i början av vägen och avskiljs, från övrig bebyggelse, av en bergkulle.

Störningar

Skyddsavstånd

Skyddsavstånd till bostäder på minst 100 meter gäller från del av fastigheten (se illustration av samrådsförslaget) Grimsta 5:107, Tillbergs billackering, som ligger på småindustriområdet på Skogsvägen.

En utbyggnad på fyra meter åt väst för fastigheterna Grimsta 5:748 och 5:749 minskar dagens skyddsavstånd, dock kvarstår det minsta rekommenderade skyddsavstånd på 100 meter till bostäderna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns längs med Skogsvägen och Hällmarksvägen. Dagvatten från nyttillkommande bebyggelse omhändertas lokalt.

Administrativa frågor

Planens handläggning

Med hänsyn till att planen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande sker planarbetet med enkelt planförfarande enligt PBL 5:28.

Genomförandetid

Genomförandetiden gäller till den 18 maj 2013, vilket är genomförandetiden för gällande plan.

Bygglovpliktens omfattning

Med hänsyn till att planen syftar till förändringar i en miljö med många berörda och många intressen har bygglovplikten behållits på den nivå plan- och bygglagen reglerar inom detaljplanelagd mark.

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

En del av de begrepp som används i planhandlingarna förklaras här nedan. Begreppen finns definierade i Svensk standard (SS 02 10 52) respektive i Plan- och Bygg-örordningen 9 §.

Byggnadsarea, BYA = den area som en byggnad upptar på marken. (Skärmtak, stort takutsprång och liknande anläggningar t. ex. balkong lägre än 3 m över mark, räknas in i byggnadsarean.)

Stadsarkitektkontoret



Per Lagheim
Förvaltningschef/stadsarkitekt

Sandra Högberg
planarkitekt