



ILLUSTRATION



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Gräns för olika markbeteckning
- Befintlig huvudbyggnad
- Befintligt uthus
- Fastighetsbeteckningar
- Grundkartan är upprättad av Tekniska förvaltningen
- Conny Steiner Mätningsemler

Ändring genom tillägg

Gällande detaljplan nr 281 omfattas i den nordvästra delen av en användningsbestämelse som betecknats med HKJ1 som betyder "Handel, kontor och småindustri som inte står omgivningen". Byggnaden får vara två våningar hög med en max byggnadshöjd av 6 meter.

Byggrätten är idag fullt utnyttjad och fastigheten är bebyggd med ett vånaringshus med verksamheter i bottenvåningen. Byggnadens andra våningar har byggts som till kontor med övernattningsrum. Denna del planeras omvandlas till fyra bostadslägenheter för uthyrning.

Ändringen omfattas av de nya riktvärdena för vägtrafikbuller som innebär att ändringen ska bedömas efter det högre riktvärdet om max 60 dBA ekvivalent ljudnivå för vägtrafikbuller vid en bostadsbyggnads fasad. Tidigare pulterutredningar har visat på värden utmed Stockholmsvägen som överstiger riktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Lägenheter över 35 km brutloarrea utformas mot en lyst sida med väsentligt lägre ekvivalent trafikbullernivå än 60 dBA. Minst hälften av lägenheternas boningsrum ligger mot byggnadens östra fasad som är en lyst sida.

Utrymme för sex parkeringsplatser finns på fastigheten med tre p-platser mot Stockholmsvägen och tre mot Danavägen.

Åtgärden omfattas även av miljöbalkens krav på utredning om betydande miljöpåverkan för planer och detsärskilt om det finns behov av en strategisk miljöbedömning. Planändringen innebär ingen utökad verksamhet utan ett mindre tillskott av boende vilket i sig inte bedöms medföra skäl för en betydande miljöpåverkan enligt PBL 4 kap. 33 b.

PLANBESTÄMSELSE

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Allmänna platser

- Trafik mellan områden
- Lokaltrafik

LOKALGATA

Kvarteretsmark

- Bostäder

HKJ.B

Unyttjandegrad

Handel, kontor och småindustri som inte står omgivningen. B. Bostäder endast i plan 2.

e1

Fastighetsindelningen skall ansluta till befintligt lägenhetsbestånd

e2

A tomtplats får endast en huvudbyggnad och ett garage eller annan gårdsbbyggnad uppföras. Högst 1/5 av tomtplatsen får byggas. Huvudbyggnad får inte inrymma fler än två bostadslägenheter. I uthusbyggnad får bostad inte inredas.

e3

Minsta tomtstorlek är 1200 kvm

Begränsningar av markens bebyggande

- Marken får inte förses med byggnader
- Marken får endast byggas med förråd, carport eller garage

Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

Markens anordnande

Lämplig inhängnad skall finnas m.h.t. befintlig värdetull byggnad på fastigheten Bålsta 1:145

Körbar utfart får inte anordnas

Utfart

Placering

P1 Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns

Uformning

Högsta byggnadshöjd i meter

Högsta antal våningar

Endast radhus

Endast frilliggande hus

Administrativa bestämmelser

Genomförandekoden för detaljplanen är fem år från den dag planen vinner laga kraft

Bygglöv krävs inte för uthus som uppförs i enlighet med detaljplanen

Illustrationer

Illustrationslinje

Tillägg utformning:

K - varsamhet vid ändring av gamla Snickeriet

Värdeberärande egenskaper är tegelstommen, den vita spritputsen, de äldre spröjsade fönstren och det flacka halvvalrade sadeltaket samt hissbalken. Det är önskvärt att eventuella till- och nybyggnader underordnas huset och inte avviker i stil, skala och material.

Tillägg utformning för trafikbuller, mark och risk med farligt gods

f₁ - Minst hälften av boningsrummen i lägenhet med boyta över 35 kvm ska orienteras mot lyst sida. Se sid 5 i planbeskrivningen.

h₁ - Minst 25% av fastighetens yta ska vara genomsläpplig

m₁ - för ny bebyggelse ska utrymningsväg och ventilation vändas bort från Enköpingsvägen

PLANBESKRIVNING

Planområdet är beläget vid Timmervägen i norra delen av Bålsta. Planområdet begränsas i söder av Åsleden, i väster av Enköpingsvägen, i norr av Danavägen och i öster av Ingvarsvägen.

Detaljplanen syftar till att för bostadsrättsföreningen Sågen möjliggöra avstyckning av lämpliga tomtplatser för befintlig bebyggelse och innebär huvudsakligen en anpassning till befintliga bebyggelseförhållanden.

Detaljplanen innebär ingen förändring av Danavägens nuvarande sträckning och standard. Planen är anpassad till nuvarande utfartsförhållanden för fastigheterna Bålsta 1:136 och 1:78.

Enligt gällande detaljplan (byggnadsplan), som fastställdes av länsstyrelsen den 10 januari 1956, får den huvudsakliga delen av planområdet användas endast för industrifabriker och sådana verksamheter som ej vallas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trivnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området. Den norra delen av området får enligt gällande detaljplan användas endast för bostadsändamål.

För området norr om planområdet gäller detaljplan fastställd av länsstyrelsen den 7 maj 1981. För området öster om planområdet gäller detaljplan fastställd av länsstyrelsen den 23 mars 1977. För området söder om planområdet gäller detaljplan fastställd av länsstyrelsen den 29 augusti 1985. För området väster om planområdet gäller detaljplan lagkraftvunnen den 5 april 1989.

Dispens och bygglov för radhusbebyggelsen jämte garage på industrimarken meddelades av byggnadsnämnden under 1984 och 1985. Dispens för radhusbebyggelsen beviljades enligt beslut 161/84. Bygglöv beviljades enligt beslut 228/84. Tillstånd för garagen lämnades enligt beslut 97/85.

Planområdet omfattar ca 23.900 m².

VA-anslutning sker till kommunens VA-nät.

Gravning/Mälarkraft svarar för elförsörjningen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Kommunen skall inte vara huvudman för den i detaljplanen in-gående gatunoden.

Genomförandet av planen sker i enskild regi.

Bostadsrättsföreningen Sågen har hos lantmäterimyndigheten begärt avstyckning för att bilda 18 st separata bostadsfastigheter för radhusbebyggelsen. All mark för radhusbebyggelsen som inte utgör tomtplats skall utgöra en gemensamhetsanläggning.

Den befintliga byggnaden inom garageområdet på fastigheten Bålsta 1:153 avses att flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen. Detaljplanen medger ytterligare bostadshus på fastigheten Bålsta 1:113 och att carport/förrådsbyggnad kan uppföras inom fastigheten s:30. Inom kvarteret, mellan Ingvarsvägen och Enköpingsvägen, löper en gång- och cykelväg som skall vara allmänt tillgänglig. I detaljplanen har lagts ut reservat för befintliga va- och elledningar.

Ändring anmälan 2022 - 09 - 26
Laga kraft 2022 - 10 - 21

ANTAGANDEHANDLING

Clas Klasson
Kommunarkitekt
Erik Sundqvist
Karttekniker

DETALJPLAN FÖR

BÅLSTA 1:153 m fl

BÅLSTA TÄRTORT, HABO KOMMUN

UPPSALA LÄN

UPPRÄTTAD I SEPTEMBER 1998

ANTAGEN: 96 10 28
LAGA KRAFT: 98 12 02

BERTIL PALM PER-ERIK MOSSVIK MARIANNE HARRISSON
Stadsarkitekt Bygg- och planingenjör Karttekniker