

Detaljplan för bostäder på del av Stångberga 4:1 och 4:5 - antagande

KF § 94 KS §228

Dnr 1995.148 214

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
Stockholms län
Ink 1997-02-24
Dnr 97/586

Detaljplanen som var utställd för granskning 1996-02-05-03-15 avser ett planområdet drygt 1 km norr om Stångberga Gård i Össeby-Garns församling och strax väster om väg 978 (Gamla Norrtäljevägen).

Syftet med planen är att möjliggöra byggande av 14 enbostadshus på stora tomter i ett naturnära och vackert läge.

Del av fastigheten Stångberga 4:1 utgör allmän plats (väg och naturmark). Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Bebyggelseområdet finns inte redovisat i översiktsplan 90.

Tekniska kontoret föreslog 1996-02-19 att planförslaget kan föras fram till utställning och antagande under förutsättning att exploateringsavtal tecknas med exploatören och godkänns samtidigt som detaljplanen antas.

Byggnadsnämnden beslöt 1996-04-23 att godkänna detaljplanen med genomförandetid om 15 år och överlämna planen till kommunfullmäktige för antagande.

Ärendet bordlades i kommunstyrelsen 1996-05-09 och 1996-09-30 i avvaktan på exploateringsavtal.

LAGAKRAFTBEVIS

datum 97 02 17

Detta beslut har vunnit laga kraft 97 01 11.

Vallentuna stadsark.kont

Munt Eriksson

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Detaljplanen antas.

INKOM
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN
Rättsenheten
10/1
1996-12-23
2023-97-136

97. 01. 08.

Kommunfullmäktiges beslut:

Enligt kommunstyrelsens förslag.

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 3.1.1997

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.

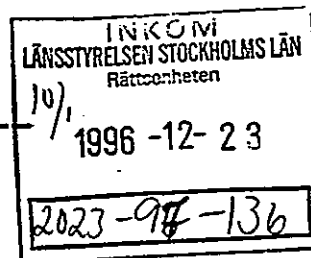
Carin Archer

Pia Sköberg

0115-P96/1216

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Annika Sjögren



Plats och tid för sammanträdet Vallentuna Teater, Vallentuna
måndagen den 16 december 1996 kl 19.00-20.15

Under en ajournering av sammanträdet delade kommunstyrelsens ordförande ut Zetterlunds stipendium och Vallentuna kommuns förtjänsttecken.

- Beslutande** Se bifogad närvarolista
- Övriga deltagare** Kommunchef Eric Sörlin
Kommunsekreterare Anna Liss-Daniels
- Utses att justera** Monica Westberg och Sten Lindblom
- Justeringens plats och tid** Kommunledningskontoret, Vallentuna 1996-12-20

Sekreterare *Anna Liss-Daniels*
Anna Liss-Daniels Paragrafer 92 - 108

Ordförande *Bengt-Olof Andersson*
Bengt-Olof Andersson

Justerande *Monica Westberg* *Sten Lindblom*
Monica Westberg Sten Lindblom

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum 1996-12-16

Datum för anslags uppsättande 1996-12-20 **Datum för anslags nedtagande** 1997-01-13

Förvaringsplats för protokollet Kommunledningskontoret, Vallentuna

Underskrift *Annika Lagerberg*

Annika Lagerberg

Ink 1997-02-19

Dnr

Detaljplan för bostäder på del av Stångberga 4:1 samt Stångberga 4:5 i Vallentuna kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Formell plankarta med bestämmelser
Illustration
Planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Va-utredning
Översiktlig naturinventering

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av 14 enbostadshus på stora tomter i ett naturnära och vackert läge, omgivet av det öppna kulturlandskapet. Den nya bebyggelsen förläggs i huvudsak på en bergplåtå, medan en zon närmast åkermarken består av obebyggd tommark eller gemensam mark. En befintlig fastighet har medtagits i planen då den får ändrad angöring.

PLANDATA

Planområdet är beläget drygt 1 km norr om Stångberga gård i Össeby-Garns församling, och strax väster om väg 978 (Gamla Norrtäljevägen).
Planområdet är i privat ägo och till största delen ägt av exploatören Arealinvest AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Enligt översiktsplan 90 ligger planområdet inom område R1, där marken mest skall användas för jord- och skogsbruk och för bebyggelse i form av smärre kompletteringar. Några restriktioner eller krav förutom PBL:s allmänna finns inte för området.

DETALJPLANER

Området är inte tidigare detaljplanlagt och gränsar inte till några befintliga detaljplaner.

ÖVRIGA KOMMANDE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunstyrelsen har i beslut 1989-10-16 tillstyrkt byggande av maximalt 14 enbostadshus i området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

BEFINTLIG BEBYGGELSE

I områdets nordöstra hörn finns ett befintligt bostadshus (Lövlund) som medtagits i planen då det trafikmässigt kommer att knytas till den nya bebyggelsen. Intill detta finns en ladugård som kommer att rivas. Omedelbart sydost om planområdet ligger ett befintligt bostadshus (Bromma) och tre uthus.

PLANERAD BEBYGGELSE

Planen innehåller 14 tomter för enbostadshus, de flesta förlagda på den relativt plana bergsplatån som sträcker sig i nord-sydlig riktning genom området. Tomterna är ca 2.000 m². Byggnader får inte placeras närmare tomtragrens än 4 meter och de mer kuperade delarna av tomterna har undantagits från bebyggelse (prickmark). I anslutning till bostaden är det enligt planen tillåtet med en mindre, ej störande eller trafikastrande verksamhet. Exploatören avser att använda en hustyp av 1 ½ plans typ som i grundutförandet har en bruttoarea på 120 m².

OFFENTLIG OCH KOMMUNAL SERVICE

Daghem och LM-skola finns i Karby 9 km sydväst om området och i Kårsta 7 km nordväst om planområdet. I båda orterna finns även livsmedelsaffärer.

BILTRAFIK

Området trafikmatas via en ny infartsväg som ansluts till den allmänna vägen 978. Befintlig anslutning från Stångberga 4:5 (Lövlund) stängs och fastigheten trafikmatas via den nya tillfartsvägen. Stångberga 4:6 (Bromma) behåller sin nuvarande anslutning till allmän väg, då denna är acceptabel och fastigheten är mycket svår att nivåmässigt ansluta till det nya vägsystemet.

De nya vägarna får ett 8 meter brett vägområde och en körbana om 4,5 meter. På varje tomt skall finnas plats för två bilar. För hus med additionsbostad eller kompletterande verksamhet bör finnas plats för tre bilar.

KOLLEKTIVTRAFIK

Busslinjerna 625 och 665 passerar området längs den allmänna vägen. En busshållplats skall ordnas vid den nya väganslutningen.

BRANDVATTEN

Brandvatten kan hämtas vid roslagsstoppet i Löt, ca 1,5 km från planområdet och vid Norrsjön drygt 3 km söder om planområdet.

ENERGI

Genom området går en befintlig el-ledning som byggs om något, både som ett led i en allmän upprustning och för att anpassas till den nya bebyggelsen. En transformatorstation placeras i områdets södra del.

För uppvärmning rekommenderas vattenburet system, men även direktverkande el kan komma i fråga.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

KULTUR OCH NATURMILJÖ

Området är inte utpekad som speciellt intressant, varken ur kulturminnesvårds- eller naturvårdssynpunkt. Det ligger dock i ett vackert jordbrukslandskap som bör behandlas varsamt. Markområdet består av en långsträckt nord-sydlig kulle. Kullen avslutas med en brant slänt åt väster och en något flackare sluttning mot öster. Enligt geologiska kartan består området av morän och berg i dagen. Området är till största delen bevuxet med skog och gränsar till brukad åkermark i öster, söder och sydväst. Inom området bör man gå skonsamt till väga och en översiktlig naturinventering har utförts. Den nya bebyggelsen har i huvudsak placerats i den relativt plana hållmarkstallskogen. Därmed utnyttjas mark som är slitagekänslig för bebyggelse medan de mer slitagetåliga sluttningarna kan användas som friyta och de för landskapet viktiga skogsbrynen sparas. Enstaka träd av större värde finns inte i området men i varje enskild tomtplanering bör hänsyn tas till befintliga träd och berghällar.

FORNLÄMNING

Ca 100 meter nordost om planområdet finns ett gravfält, R 290, som inte påverkas av den nya exploateringen.

VATTEN OCH AVLOPP

Den nya bebyggelsen kommer att få en gemensam VA-lösning med egen borrard brunn och infiltrationsanläggning. Infiltrationsanläggningens läge framgår av kartbilaga. Provpumpning av befintlig brunn på Stångberga 4:5 visar på god vattentillgång. Brunn för den nya bebyggelse kommer att borrar på lämplig plats inom gemensamhetsområde. Brunnen kräver troligtvis tillstånd av vattendomstolen enligt vattenlagen.

På gemensamhetsområde kommer även pumpstation för avlopp förläggas, varifrån tryckledning går till infiltrationsanläggningen norr om planområdet. Spillvatten leds i tryckledning till infiltrationsanläggning nordväst om planområdet där infiltrationsmöjligheterna är goda enligt utförd VA-utredning. Stångberga 4:5 har egen VA-anläggning som eventuellt behöver förbättras. Stångberga 4:6 ligger utanför planen och nivåmässigt så till att vatten och avlopps lämpligen löses separat.

DAGVATTEN

Dagvatten omhändertas lokalt, i första hand genom infiltration på respektive tomt. Vägen genom området belägges med grus eller genomsläpplig asfalt. Eventuellt överskottsvatten leds till befintliga diken. Stuprör bör förses med utkastare så att regn- och smältvatten kan tas till vara.

AVFALL

Sophantering sker vid varje fastighet. Det finns dock möjlighet att i framtiden uppföra sophus för källsortering på gemensamhetsområde.

MEDVERKANDE KONSULT

Planhandlingarna har utarbetats av Nils Carlson Arkitektkontor AB genom arkitekter SAR Sven Andersson och Nils Carlson.

Vallentuna Stadsarkitektkontor

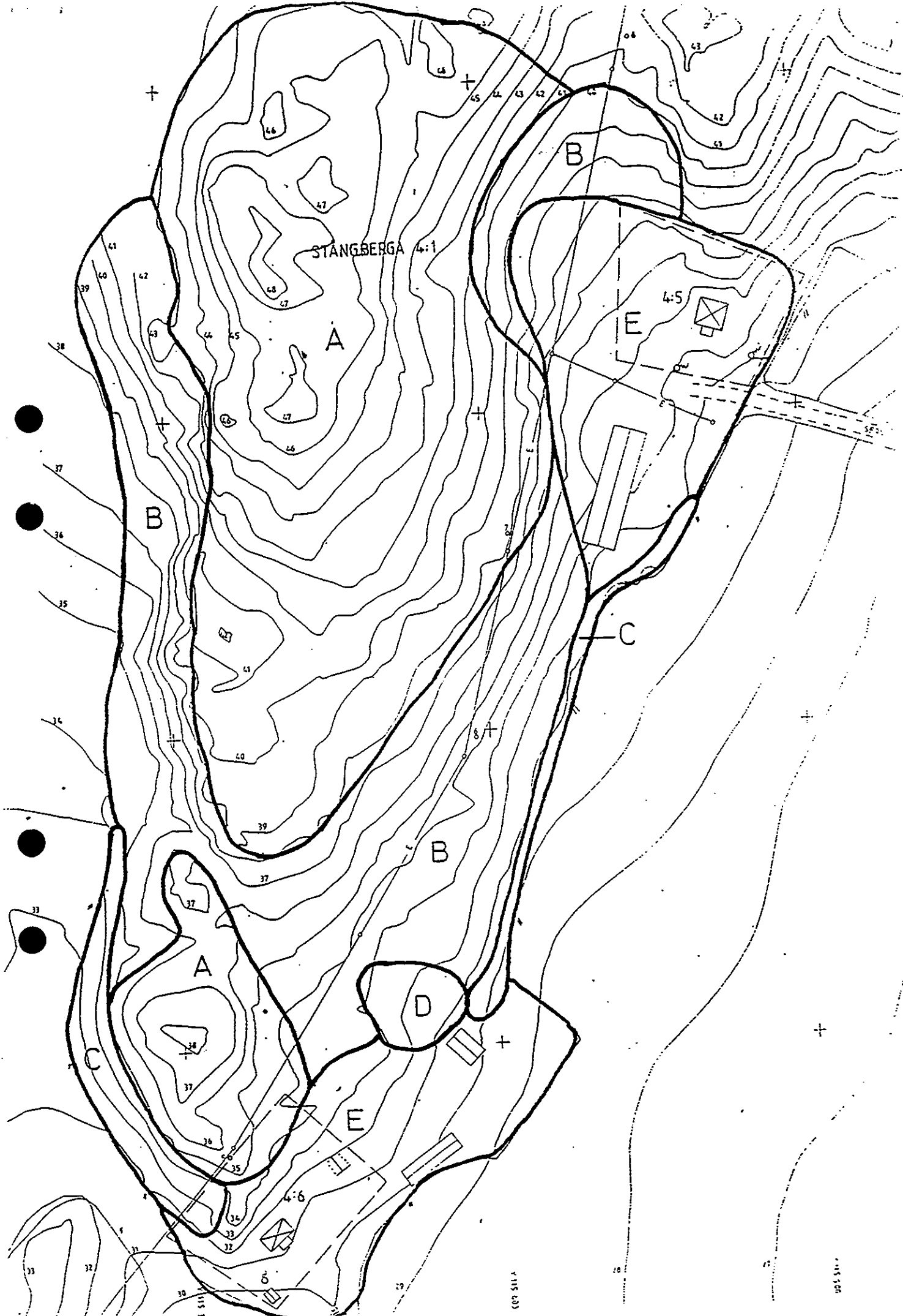
Kristina Berglund
Kristina Berglund
Stadsarkitekt

Margareta Ekman
Margareta Ekman
Planarkitekt

ÖVERSIKTLIG NATURINVENTERING

Området består av en långsträckt nord-sydlig moränkulle med berg i dagen i de högre partierna. Kullen avslutas med en brant slänt åt väster och en något flackare sluttning mot öster. Kullen är till största delen skogsklädd och gränsar mot brukad åkermark i öster, söder och sydväst. Området kan indelas i 5 vegetationstyper A - E, vilkas utbredning redovisas på bifogad karta.

- A Hällmarkstallskog med inslag av en och björk. Undervegetationen av renlav och ljung samt vitmossa i sänkor. Mycket slitagekänslig.
- B Gran och tallskog med inslag av björk och asp. Undervegetationen av blåbär, lägre örter och björnmossor. Relativt slitagekänslig.
- C Skogsbryn av björk och asp. Inslag av tall, gran, rönn och sälg. Undervegetation som B.
- D Ung aspskog på gammal betesmark. Undervegetation av gräs och örter. Slitagetålig.
- E Mark av ängs eller hagkaraktär med enstaka träd av björk, asp eller sälg. Undervegetationen består av gräs och örter. Slitagetålig.



607 511 A

005 511 A

Detaljplan för bostäder på del av Stångberga 4:1 samt Stångberga 4:5 i Vallentuna kommun, Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Formell utställning beräknas kunna äga rum under våren 1996. Planen kan därefter antas av kommunfullmäktige sommaren 1996.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 15 år.

HUVUDMANNASKAP

Den anläggningsamfällighet som bildas av berörda fastigheter skall vara huvudman för allmän plats (vägmark och naturmark).

ANSVARSFÖRDELNING

Genomförandet av planen, d.v.s. utbyggnad av bostadshus, vägar och VA-ledningar sker i exploatörens regi.

AVTAL

Exploateringsavtal kommer att tecknas mellan exploatören och kommunen. Godkännande av detta avtal är en förutsättning för antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

14 nya bostadsfastigheter bildas inom planområdet. Marken för transformatorstation skall kunna avstyckas och bilda egen fastighet. Fastighetsbildning krävs även för att bilda en exploateringsfastighet.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR, EV. SERVITUT

En gemensamhetsanläggning skall bildas enligt anläggningslagen för att lösa de gemensamma behoven för planområdets fastigheter. Vägar, gemensam kvartersmark och naturmark skall omfatta samtliga fastigheter inom planområdet.

Vatten och avloppsledningar samt central antennanläggning skall omfatta samtliga nya fastigheter. Mark för infiltrationsanläggning och tryckledning skall upplåtas av Stångberga 4:1.

EKONOMISKA FRÅGOR

De ekonomiska frågorna regleras i exploateringsavtalen.

TEKNISKA FRÅGOR

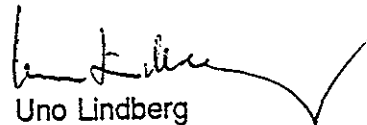
Geoteknisk undersökning och markradonmätning skall utföras i samband med bygglovprövningen.

MEDVERKANDE KONSULT

Planhandlingarna har utarbetats av Nils Carlson Arkitektkontor AB genom arkitekter SAR Sven Andersson och Nils Carlson.

Vallentuna Stadsarkitektkontor och Tekniska kontor


Kristina Berglund
Stadsarkitekt


Uno Lindberg
Teknisk chef

Antagen av KF 96 12 16
Laga kraft 97 01 11.

Intygas: 