

Detaljplan för bostäder på Kumla 1:44 och del av Ramsta 7:1 med flera samfälliga fastigheter

SBN § 100

AU § 115 Syst f plan

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 11.7.2005  
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.  
Olav Ståhlberg

Beslut

~~Arbetsutskottets förslag~~

22/6-05 KD

Samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplan upprättad 2001-03-19, reviderad 2001-06-27.

Ärendet

Detaljplan för bostäder på Kumla 1:44 och del av Ramsta 7:1 var enligt beslut av samhällsbyggnadsnämnden 2001-03-19 utställd för granskning 2001-04-20—06-06. Yttrandet från Elverket Vallentuna föranledde att detaljplanen kompletterades med ett u-område i norra delen av fastigheten Kumla 1:44. Fastighetsägaren fick möjlighet att inkomma med synpunkter över revideringen senast 2001-08-17.

Planarbetet har avvaktat att VA-frågorna skulle lösas. Avloppet från planområdets sju bostadstomter ansluts till befintligt reningsverk. Miljödombalken har den 23 mars 2005 meddelat tillstånd enligt miljöbalken för uttag av grundvatten. Detaljplanen kan därför föras vidare till antagande.

Inkomna yttranden framgår av det utlåtande som upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen. Utlåtandet har sänts till berörda för kännedom.

För att säkra detaljplanens genomförande har ett exploateringsavtal upprättats och undertecknats av exploatören.

Enligt samhällsbyggnadsnämndens reglemente får nämnden antaga detaljplaner som handläggs med normalt planförfarande, som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt under förutsättning att kommunstyrelsen inte har någon erinran mot åtgärden.

Kommunstyrelsen har tillstyrkt detaljplanen. De principiella frågorna har rört lösning av vatten och avlopp för de nya bostadshusen. Dessa frågor har prövats av annan instans enligt bestämmelserna i miljöbalken.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag  
Samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplan upprättad 2001-03-19, reviderad 2001-06-27.

Handlingar i ärendet

1. Utlåtande
2. Plankarta med planbestämmelser
3. Planbeskrivning
4. Genomförandebeskrivning

Kopians överensstämmelse med originalet befygas:

B. Steuker AI

LAGAKRAFTBEVIS

Denna dp har vunnit laga-kraft

2005-07-14

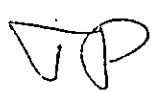
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Maria S. Eriksson

Justerandes sign



Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

0115-P05/0614 (4/1)

Lantmäterimyndigheten  
Stockholms län

Datum 2005-09-14

Ort.....

## DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER PÅ

**Kumla 1:44 och del av Ramsta 7:1, m.fl. samfällda fastigheter i  
VALLENTUNA KOMMUN - STOCKHOLMS LÄN**

Upprättad 2001-03-19, reviderad 2001-06-27 på Vallentuna Samhällsbyggnadsförvaltning  
i samarbete med  
HANS BLOMQVIST & LARS NORDLING ARKITEKTKONTOR

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.  
Planbeskrivning med miljökonsekvenser (detta dokument)  
Genomförandebeskrivning  
Fastighetsförteckning  
Utlåtande

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Denna detaljplan har tillkommit för att möjliggöra komplettering med sju småhus i anslutning till  
Lövsättra gård.

### PLANDATA

Planområdet är beläget öster om Gamla Norrtäljevägen från Stockholm till Norrtälje c:a 3 km  
söder om Roslagsstoppet-Söderhalls trafikplats i norra delen av Vallentuna kommun.  
Planområdet omfattar 2,3 ha, varav c:a 1,7 ha utgör område för bostadsändamål, resterande  
kvarter utgörs av lokalgata. Planområdet är i enskild ägo.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer

I översiktsplan 90 redovisades området som område i huvudsak för jord och skogsbruk. I översiktsplan 2001 anges att viss bebyggelseutveckling är lämplig i området. Planområdet ingår ej i något område av riksintresse.

Kopians överensstämmelse  
med originalet bekräftar:

*B. S. Skarvén*

*Antagen av samhällsbyggnadsnämnden*

*2005-06-14*

*LAGA KRAFT 2005-07-14*

*Intygss: Burt Skarvén*

**Detaljplan**

Området är ej tidigare planlagt. Det gränsar till en detaljplan för golfbana, som vann laga kraft 2000-07-18.

**Kommunalt ställningstagande**

Byggnadsnämnden beslöt 1997-01-30, som svar på markägarens framställan, att lämna positivt förhandsbesked för upprättande av detaljplan.

**Programsamråd**

Program för detaljplanen var utsänt för programsamråd under tiden 1998-10-28 - 1998-12-17. De inkomna synpunkterna redovisas i separat redogörelse och utgör en del av grundmaterialet för utformningen av samrådshandlingen. Planområdet har begränsats till en mindre del av programsamrådets område.

**Plansamråd**

Detaljplanen har varit utsänd på samråd till berörda myndigheter och fastighetsägare under perioden 2000-02-10 - 2000-04-10. De inkomna synpunkterna har föranlett vissa förändringar av detaljplanen inför utställningen. Detta gäller framför allt planområdets omfattning och dess tillfart från allmän väg. Se vidare separat samrådsredogörelse.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR****Mark, vegetation och geoteknik**

Planområdet består av omställd jordbruksmark. De lägst belägna delarna ligger på c:a 31 m.ö.h och planområdets högsta punkt på c:a 38 m.ö.h. Planområdet täcks av lerig sandjord med relativt kort avstånd till berg. Grundläggningsförhållandena är goda.

**Djurhållning**

I närheten av planområdet hålls djur. På Kumla 1:2 hålls mjölkkor på sommarbete. Denna verksamhet är ett självklart inslag i ett lantligt boende och bedöms inte påverka planförslaget.

**Hydrologi**

Planområdet avvattnas i huvudsak norrut mot Roslagsstoppet och Löt, med Jälnan som recipient. Den utdikade Harsjön kan inte betraktas som recipient. Under augusti 1999 har det varit möjligt att med lågskor vandra torrskodd fram till den fördjupade ån. I denna har dock vatten funnits. Dagvatten från planområdet omhändertas lokalt.

Risken för att ett ökat uttag ur befintlig vattentäkt skall leda till ökad risk för saltvatteninträning, eller minskade vattenmängder i andra intilliggande vattentäkter har utretts genom provtagning och propumpning i samband med vattendomsförfarande enligt Miljöbalken.

Antagande av detaljplanen har avvaktat beslut enligt Miljöbalken, se vidare under rubriken vatten och avlopp.

### **Fornlämningar - kulturhistoriskt värdefull miljö**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Genom avgränsningen av planområdet bedöms inga ytterligare fornlämningar finnas inom planområdet. Kommundelen i sin helhet är gammal kulturbygd med antydningar om en vikingatida farled. Bebyggelsen bör utformas i samråd med stadsarkitektkontoret med tanke på en god helhetsverkan i landskapet, i samspel med vegetation och topografi.

### **Bebyggelse**

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Inom B-området planeras sju småhus på tomter om minst 1700 kvm. Bebyggelsen skall utformas i samråd med stadsarkitektkontoret. På varje tomt föreslås byggnadsarean maximeras till 180 kvm och byggnadshöjden till 6,5 m. Total bruttoarea för huvudbyggnad ovan mark per tomt är satt till 250 kvm. Därutöver får garage/carport/förråd om 50 kvm uppföras i separat byggnad. Byggnader får ej placeras närmare tomtgräns än 4 m, även avseende uthus o likn.

### **Service**

Dagligvaror och bensinstation finns vid Roslagsstoppet på c:a 3 km avstånd. Livsmedelsbutik, post, bibliotek, skola, förskola, idrottsplats mm finn i Karby-Brottby på 8 km avstånd. Övrig service finns i Vallentuna tätort och Norrtälje.

### **Tillgänglighet**

Inga avsteg från tillgänglighetskraven enligt PBL förutses.

## **GATOR OCH TRAFIK**

Planområdet trafikförsörjs via befintlig tillfartsväg till Lövsättra gård (BI 128) från Gamla Norrtäljevägen (978). Utfarten till väg 978 har rustats upp i samband med utbyggnaden av den intilliggande golfbanan. Lokalgatan ges ett utrymme som kan rymma en körbana om 5 m med diken på ömse sidor. Gatuområdet ges vid bostadskvarteret en minimibredd om 9 meter.

### **Kollektivtrafik**

Planområdet försörjs med två busslinjer, mot Brottby-Stockholm respektive Vallentuna, med hållplats vid infarten från Gamla Norrtäljevägen.

## Parkering

Uppkommande bilplatsbehov tillgodoses på tomtmark. Parkeringsnorm är 2 bilar per hushåll.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Planområdet kommer ej inom överskådlig framtid att anslutas till det kommunala VA-nätet. För att tillgodose behovet av färskvatten kommer de 6 nya bostadstomterna att anslutas till befintlig brunn på Ramsta 7:1. Tillstånd enligt miljöbalken har meddelats av Stockholms tingsrätt (avd 9 miljödomstolen). Fastigheten Kumla 1:44 förutsätts få sitt dricksvatten från egen burred brunn.

Avloppsrening från planrådets 7 bostadstomter avses att lösas genom anslutning till befintligt reningsverk på fastigheten Ramsta 7:1, vilket är anmält till kommunen som C-anläggning enligt Miljöbalken. Myndighetsnämnden för teknik och miljö har fattat beslut om försiktighetsmått den 9 december 2004.

Dessa frågor regleras även i ett exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen. Avtalet är en förutsättning för att detaljplanen ska antas.

### Elförsörjning

Detaljplanen har kompletterats med ett u-område över norra delen av Kumla 1:44 för att klara elförsörjningen av de nya tomterna.

## MILJÖKONSEKVENSER

Miljökonsekvenserna ska bedömas med hänsyn till allmänna miljöintressen, dvs sådana som handlar om miljö, naturresurser och hälsa. Miljökonsekvenser bedöms för följande miljöintressen: Naturmiljö, friluftsliv, kulturmiljö, boendemiljö och naturresurser. Miljökonsekvenserna av detta planförslag bedöms som ringa.

Påverkan på naturmiljön är mycket ringa. Området har inget värde för friluftslivet. Kulturmiljön påverkas genom exploateringen.

Den planerade bebyggelsen ligger i ett kulturlandskap från järnåldern. För att minska miljöpåverkan på detta har i planen införts bestämmelser om bebyggelsens utformning med hänsyn till kulturlandskapet och dess byggnadstraditioner.

Boendemiljön för de närboende kommer att påverkas på ett sätt som kan komma att upplevas som negativt, precis som vid all exploatering.

Påverkan på naturresurserna bedöms vara ringa även avseende risken för vattenbrist eller saltvatteninträngning i angränsande befintliga brunnar.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan fastighetsägarna och Vallentuna kommun. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

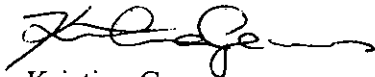
Vid utarbetandet av detaljplanen har stadsarkitekt Kristina Berglund medverkat.

## REVIDERING, REDAKTIONELL ÄNDRING

Detaljplanen har reviderats efter utställningen. Revideringen innebär att detaljplanen har kompletterats med ett u-område för Elverket Vallentuna AB:s ledningar i norra delen av fastigheten Kumla 1:44.

Planbeskrivningen har ändrats redaktionellt under rubrikerna översiktliga planer, hydrologi, gator och trafik, vatten och avlopp, elförsörjning, miljökonsekvenser samt medverkande tjänsteman.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning



Kristina Gewers  
Plan & exploateringschef



Margareta Ekman  
Planarkitekt

Lars Nordling  
arkitekt SAR

## DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER PÅ

**Kumla 1:44 och del av Ramsta 7:1, m.fl. samfällda fastigheter i  
VALLENTUNA KOMMUN - STOCKHOLMS LÄN**

Upprättad 2001.03.19, reviderad 2000.06.27 på Vallentuna Samhällsbyggnadsförvaltning  
i samarbete med  
HANS BLOMQVIST & LARS NORDLING ARKITEKTKONTOR

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ALLMÄNT

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

För genomförandet av detaljplanen har nedanstående, översiktliga tidplan upprättats:

Utställningsbeslut	19 mars 2001
Utställning	april – maj 2001
Antagande SBN	juni 2005
Laga kraft	3:e kvartalet 2005

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år.

#### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Samfällighetsförening kommer att bildas som huvudman för allmän plats (lokalväg som utgör gemensamhetsanläggning) inom planområdet. Denna bör omfatta väg, och va-anläggning. Exploatören ansvarar för anläggning av va-ledningar och lokalgata inom planområdet.

#### Avtal

Exploateringsavtal kommer att tecknas med exploatören, fastighetsägaren. Godkännande av detta avtal är en förutsättning för antagande av detaljplanen.

*Antagen av samhällsbyggnadsnämnden  
2005-06-14  
LAGKRAFT 2005-07-14  
intygas: Brent Skutorn*

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

De fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförande av detaljplanen skall sökas och bekostas av markägaren/exploatören. Nyttjanderätt till mark som skall utgöra tillfartsväg utanför planområdet förbi Lövsättra Gård skall genom anläggningsförrättning tillförsäkras de planerade nya fastigheterna.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Tekniska utredningar

Planområdet är ej anslutet till det kommunala va-nätet.  
Va-utredning har utförts av konsult på uppdrag av exploatören.

Exploatören upprättar kontrollprogram för exploateringsens kvalitetssäkring.

## EKONOMISKA FRÅGOR

De ekonomiska frågorna skall regleras i exploateringsavtal.

## REVIDERING, REDAKTIONELL ÄNDRING

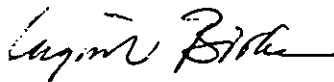
Detaljplanen har reviderats efter utställningen. Revideringen innebär att detaljplanen har kompletterats med ett u-område för Elverket Vallentuna AB:s ledningar i norra delen av fastigheten Kumla 1:44.

Genomförandebeskrivningen har ändrats redaktionellt under rubrikerna tidplan, avtal och tekniska utredningar.

## VALLENTUNA KOMMUNS SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNING



Kristina Gewers  
Plan & exploateringschef



Ingrid Birke  
Exploateringsingenjör