



FASTIGHETS- PLAN

PLANBESKRIVNING

Haga 3

OMFATTANDE FASTIGHETERNA ORMSTA 1:18, 1:56-57, 1:99-104, 1:136, 1:238-241, 1:260-261, 1:445, 1:475, SAMT DELAR AV FASTIGHETERNA ORMSTA 1:48 OCH 1:108 I VALLENTUNA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.

F 2013-10-29



**Vallentuna
kommun**

1.1 Innehåll

Planbeskrivning	3
2. Planens syfte och huvuddrag	3
3. Plandata	3
3.1 Läge och areal	3
4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
4.1 Översiktsplan 2010	3
4.2 Detaljplaner, förordnanden	4
4.3 Tidigare beslut	4
4.4 Befintliga förhållanden	4
5. Förändringar	5
5.1 Fastighetsindelning	5
5.2 Samfälligheter	5
5.3 Gemensamhetsanläggningar	5
5.4 Skälen till planens utformning	7
6. Medverkande tjänstemän.....	8

Planbeskrivning

FAKTA Handlingar

Fastighetsplanen utgörs av plankarta med fastighetsindelning, planbeskrivning.

Till fastighetsplanen hör samrådsredogörelse och fastighetsförteckning.

2. Planens syfte och huvuddrag

Syftet med fastighetsplanen är att anordna en ändamålsenlig och långsiktig fastighetsindelning i området.

3. Plandata

3.1 Läge och areal

Planområdet Haga 3 omfattar 20 fastigheter, Ormsta 1:18, 1:56-57, 1:99-104, 1:136, 1:238 - 241, 1:260- 261, 1:445, 1:475, samt delar av fastigheterna Ormsta 1:48 och 1:108.

Tio av fastigheterna är bebyggda.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 Översiktsplan 2010

I översiktsplanen redovisas Haga 3 som ett planerat bostadsområde.

4.2 Detaljplaner, förordnanden

Området saknar till största del detaljplan.

Parallellt med arbetet att ta fram en fastighetsplan pågår arbetet med att ta fram en detaljplan för området.

4.3 Tidigare beslut

Kommunstyrelsen beslutade 1984 att Hagaområdet skulle detaljplaneras i tre etapper.

2008-02-07 beslöt samhällsbyggnadsnämndens att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram detaljplan för området Haga 3 i Ormsta.

2010-03-09 beslöt samhällsbyggnadsnämnden att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till fastighetsplan för området.

2011-05-17 beslöt samhällsbyggnadsnämnden att sända fastighetsplan för Haga 3 på samråd.

4.4 Befintliga förhållanden

Området saknar detaljplan och fastighetsplan.

Nio fastigheter är bebyggda med bostadshus. På en fastighet finns, utöver bostadshus, verkstad och kontor.

Flera fastigheter har tidigare varit bebyggda med bostadshus. Dessa byggnader har dock rivits och endast grunder finns kvar.

En stor del av fastighetsgränserna i planområdet är bestämda men det finns gränsmarkeringar som är gamla och vars läge är något osäkert. Enligt Lantmäteriets akter finns samtliga gränspunkter utom två utsatta. Gränsmarkeringar som är osäkra ska undersökas och de som ej är utsatta ska sättas ut innan fastighetsplan kan antas.

Vid osäkerhet av gränser kan ett säkerställande av gränsernas lägen ske antingen som fristående fastighetsbestämningsförrättning eller i samband med att fastighetsbildningsförrättning sker på berörd fastighet.

Planområdet omfattar 20 fastigheter.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TUNA TORG 2, 2 TR · 186 86 VALLENTUNA
TFN 08-587 850 00 · FAX 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE

WWW.VALLENTUNA.SE

F 2013-10-29

I området finns ett servitut för utfart till förmån för Ormsta 1:475 som belastar fastigheten Ormsta 1:241

I områdets norra del är fastigheterna Ormsta 1:48, Ormsta 1:56 och Ormsta 1:108 belastade av en ledningsrätt för fjärrvärme till förmån för fastigheten Olhamra 1:76.

5. Förändringar

5.1 Fastighetsindelning

Förslaget till fastighetsplan innebär att planområdet indelas i 68 fastigheter, lotterna (1)-(68).

67 lotter ska bebyggas för bostadsändamål och en för kontor och lager. Arealerna för lotterna varierar mellan 1001 m² och 4216 m².

Lotterna (8), (10)-(12), (13)-(15), (17), (22), (23), (26)-(33), (35), (43), (44), (56), (57), (64)-(66), (68) samt (ga3) består av mark från två eller flera fastigheter.

Lotterna (1), (2), (5), (7), (8)-(20), (22)-(24), (26)-(29), (31), (33)-(39), (41), (42), (44)-(46), (48), (49), (51-67) kommer att belastas av servitut för vägslänt.

Föreslagna lotter bedöms bli varaktigt lämpade för sitt ändamål och kan utnyttjas och bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Villkoren i fastighetsbildningslagen samt plan- och bygglagen anses därmed vara uppfyllda.

5.2 Samfälligheter

För lotterna (3), (4) och (6) inrättas en samfällighet (S).

Syftet med den är att säkerställa utfart och uppställning av sopkärl och postlådor.

Samfälligheten är 294 m² och bildas av 21 m² av Ormsta 1:475 och 273 m² av Ormsta 1:241.

5.3 Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar föreslås i (ga A)-(ga E).

Syftet med gemensamhetsanläggningarna (A) – (D) är att säkerställa utfart och uppställning av sopkärl och postlådor.

För lotterna (3), (4) och (6) inrättas (ga A).

För lotterna (21) och (25) inrättas (ga B).

För lotterna (40) och (43) inrättas (ga C).

För lotterna (50) och (53) inrättas (ga D).

Syftet med gemensamhetsanläggningarna (E) är att säkerställa att ett bullerplank uppförs mot Lindholmsvägen. Bullerplanket behövs om kryssprickad mark på detaljplanen ska bebyggas.

För lotterna (1),(3) och (4) inrättas (ga E).

Föreslagna gemensamhetsanläggningar är nödvändiga för de lotter som föreslås ingå i respektive anläggning. Om det vid genomförandet av fastighetsplanen visar sig lämpligt att även annan lott ingår i en anläggning får detta prövas särskilt och kan betraktas som en mindre avvikelse.

Fördelningen av kostnader för anläggningens utförande och drift skall fördelas mellan deltagande fastigheter efter andelstal. Andelstalen bör bestämmas i samband med genomförande av fastighetsplanen. Anledningen är att man vid detta tillfälle vet hur respektive lott skall bebyggas och därmed hur utnyttjandet av anläggningen i detalj skall se ut.

5.4 Släntservitut

För att skapa ett sammanhängande vägnät i planområdet krävs markinlösen från flera fastigheter. För att anlägga vägarna kommer det krävas utrymme för slänt inom kvartersmark. Dessa släntservitut är en rättighet som belastar bostadsfastigheter enligt nedan.

Kommunen kommer att lösa in den mark som planläggs för vägändamål. Ytor redovisas under rubriken intrång i tabell nedan. Släntservitut innebär ett intrång i nyttjandet av fastigheten. Släntservitut ersätts med en engångssumma. Ytorna som redovisas nedan är ungefärliga och kan komma att ändras:

Fastighet	Intrång m ²	Släntservitut m ²
ORMSTA 1:56	1196	273
ORMSTA 1:57	1576	257
ORMSTA 1:99	56	31
ORMSTA 1:100	700	249
ORMSTA 1:101	1070	272
ORMSTA 1:102	523	85
ORMSTA 1:103	460	122
ORMSTA 1:104	372	95
ORMSTA 1:136	91	32
ORMSTA 1:238	491	26
ORMSTA 1:239	483	100
ORMSTA 1:240	314	40
ORMSTA 1:241	820	161
ORMSTA 1:261	753	134
ORMSTA 1:445	6	34
ORMSTA 1:475	53	0

Berörda områden redovisas i fastighetsplanen.

5.5 Skälen till planens utformning

Planens indelning baserar sig på den detaljplan som tas fram parallellt med fastighetsplanen.

Förslaget överensstämmer med detaljplanens bestämmelser. Föreslagna nya tomtgränser har anpassats till befintliga gränser, befintliga bostadshus samt föreslagna lokalgator.

Fastighetsbildning ska ske på initiativ av fastighetsägarna inom området. Ansökan ska ställas till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

Eventuella tvångsvisa åtgärder inom området kan inte genomföras förrän planen antagits och beslutet vunnit laga kraft. För att kunna bebygga lotterna måste dessa

överensstämma med fastighetsplanen (8:11 PBL). För berörda fastigheter innebär det också att gemensamhetsanläggningar skall inrättas innan bygglov kan beviljas.

6. Medverkande tjänstemän

I planarbetet har medverkat, exploateringsingenjör Maria Seiseddos, exploateringsingenjör David Arvidsson, exploateringsingenjör Anders Heidenfors Enquist, planarkitekt Oskar Pihl

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Shula Gladnikoff

Oskar Pihl

TF Planeringschef

Planarkitekt