



Akt nr:
0191-P00/0615/1

AU\$0191-P00/0615/1



**Sigtuna
kommun**

Kommunfullmäktige

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

2000-06-15



LAGA KRAFTBEVIS

Detta beslut har vunnit laga kraft 2000-07-19

SIGTUNA KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

Chorica Haguelius

Stadsbyggnadskontoret
Järntorget Mark- och Fastighets AB
Akten

SIGTUNA KOMMUN

2000-06-03

Dnr

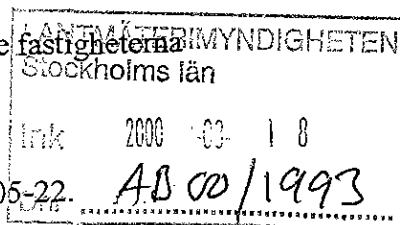
§ 121

Dnr 98/KS0121-214

Antagande av detaljplan för kvarteret N. Televerket omfattande fastigheterna Märsta 1:38 och 1:39 m fl i Sigtuna kommun.

Beslut

- Detaljplanen för kvarteret N. Televerket antogs, omfattande fastigheterna Märsta 1:38 och 1:39 m fl i Sigtuna kommun.



Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har inkommit med en skrivelse, 2000-05-22.

Detaljplanen avser att pröva lämpligheten av bostadsbebyggelse, i form av flerbostadsvillor i ett område som i tidigare översiktliga planer bedömts vara lämpligt för förtätning. Den föreslagna bebyggelsen omfattar totalt 16 lägenheter. Byggherre är Järntorget Mark- och Fastighets AB. Avsikten är att lägenheterna skall upplåtas med bostadsrätt. I samband med plangenomförandet kommer Skolgatan och korsningen med Centralgatan att bli föremål för ombyggnad genom kommunens försorg.

Förslaget till detaljplan har varit utsänt för samråd under tiden 2 december 1999 - 10 januari 2000. Efter samrådet har planen reviderats vad avser parkeringsplatser samt tillfart till dessa, dessutom har en gångförbindelse mellan lekområde och infartsväg till telestationsområdet utgått. Förslaget har varit utställt under tiden 31 mars - 25 april 2000 och yttranden som inkommit under utställningstiden har inte föranlett några ytterligare revideringar. Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen antages.

Kommunstyrelsen beslöt 2000-06-05 § 92 föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Detaljplanen för kvarteret N Televerket antages, omfattande fastigheterna Märsta 1:38 och 1:39 m fl i Sigtuna kommun.

Bygg- och Trafiknämnden beslöt 2000-05-16 § 64 att godkänna planförslaget och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

0191-P00/0615/1

Kopians likhet med originalet intygas.

Utdragsbestyrkande Märsta den 7.8.2000

Chorica Haguelius

Ordförandes sign

Justerares sign

Justerares sign

IF

7

[Signature]

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 2000-06-05 § 121 k. Länsstyrelsen beslutar att 12 k. § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.

[Signature]

DETALJPLAN FÖR Kv. NORRA TELEVERKET
OMFATTANDE FASTIGHETERNA
MÄRSTA 1:38, 1:39 och del av MÄRSTA 1:210
I MÄRSTA, SIGTUNA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta i skala med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Illustration
Fastighetsförteckning

LAGA KRAFTBEVIS

Detta beslut har vunnit
laga kraft 2000-07-19

SIGTUNA KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

Monica Haguelius

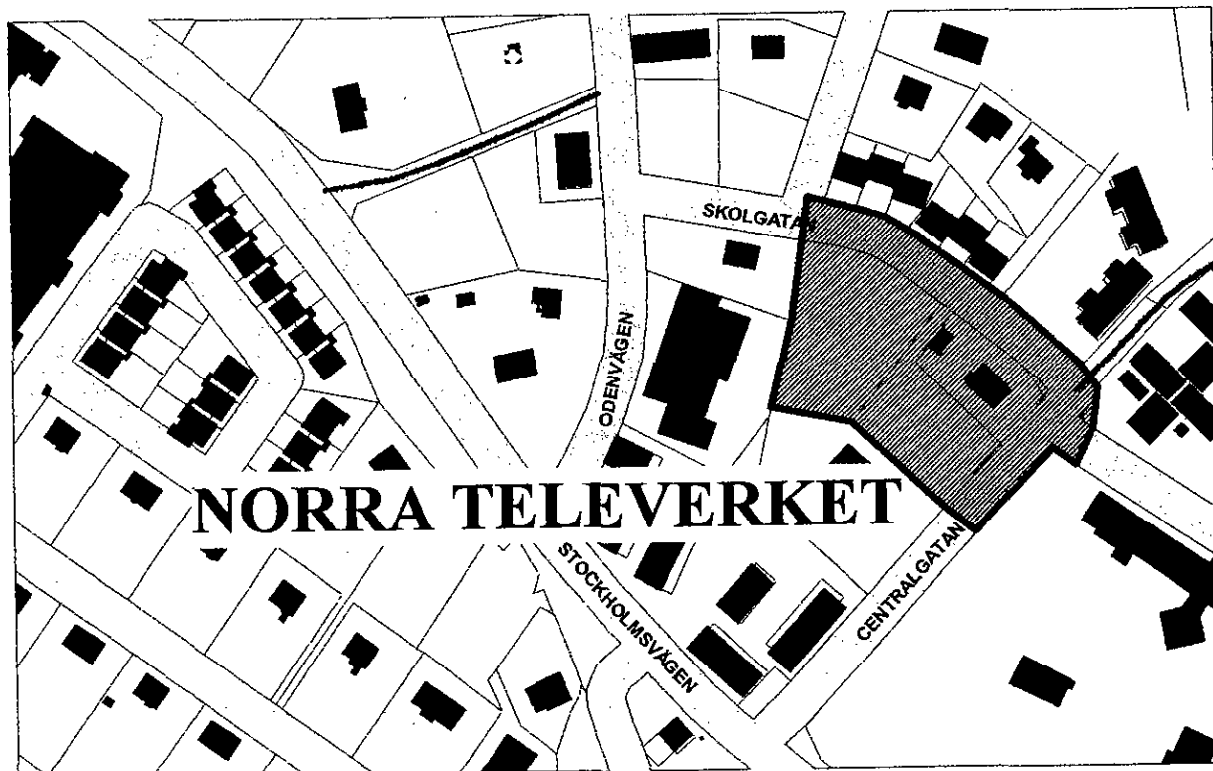
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen avser att pröva lämpligheten av bostadsbebyggelse, i form av flerbostadsvillor i ett område som i tidigare översiktliga planer bedömts vara lämpligt för förtätning. I samband med plangenomförandet kommer Skolgatan och korsningen med Centralgatan att bli föremål för ombyggnad.

PLANDATA

Planområdets läge och areal

Området ligger centralt i Märsta, i ett kvarter som avgränsas av Centralgatan, Skolgatan, Stockholmsvägen och Odenvägen.



Kartan visar planområdets läge och omfattning

Området är ca. 7300 kvadratmeter och omfattar fastigheterna Märsta 1:38, 1:39 och del av Märsta 1:210, 1:211 och 1:223.

Markägförhållanden

Alla fastigheter som omfattas av detaljplanen ägs av Sigtuna kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den gällande Översiktsplanen för Sigtuna kommun, antagen av kommunfullmäktige i augusti 1991 ingår planområdet i Tätortsområden (d.v.s. mark för tätortens utveckling, med detaljplanekrav enligt PBL 5:1).

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden, angränsande planer

För största delen av planområdet gäller byggnadsplan nr. 5, fastställd 1945-09-26, och samma plan gäller väster och sydväst om det aktuella området. I mindre omfattning överlappar området de gällande stadsplanerna nr. 80, 125 och byggnadsplan nr. 12. Även nordost om området gäller stadsplanerna nr. 80, fastställd 1968-11-28 och nr. 125, fastställd 1979-11-20. Åt sydost gränsar det aktuella området mot byggnadsplanerna 12, fastställd 1950-03-04 och nr. 14, fastställd 1952-06-11. En ny detaljplan för fastigheten Märsta 1:134 (Televerkshuset) antogs av kommunfullmäktige 1999-11-09, §68.

Bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram

Området finns upptaget i bostadsförsörjningsprogrammet och planeras innehålla 16 lägenheter.

Program för planområdet

Inget särskilt program har upprättats för detaljplaneområdet. Området har redovisats i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet och utbyggnaden är förenlig med kommunens översiktsplan.

Övriga kommunala beslut

Den 14 april 1998 fattade Kommunstyrelsen beslut om att uppdraga åt stadsbyggnadskontoret att pröva förutsättningarna för upprättande av detaljplan för bostäder i kvarteret Norra Televerket.

Förenlighet med Översiktsplanen och Miljöbalken

De åtgärder som föreslås i planen är förenliga med Översiktsplanen och Miljöbalkens 3 och 4 kap. vad gäller lämplig markanvändning och bevakning av riksintressen. Det föreliggande förslaget anses inte strida mot en från allmän synpunkt lämplig användning av mark.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation

Planområdet lutar svagt åt sydväst och eftersom det har varit bebyggt med äldre småhus, innehåller det en del vegetation typisk för villaträdgårdar. Vissa solitärer och en dunge av gammal trädgårdsskarakter har ansetts värda att bevara. Vad gäller de vuxna bevaransvärda träden skall marken innanför dropplinjen varken byggas, anläggas eller användas för upplag. Dungen skall bevaras och gallras varsamt, och kan med fördel användas som lekyta. Övrig vegetation får bevaras, i den mån den inte försvårar genomförandet.

- Geotekniska förhållanden

Enligt en översiktlig tolkning av jordartskartan består planområdet dels av glacial lera, dels av normalblockig morän. En geoteknisk undersökning från 1958 täcker ungefär halva planområdet (Orrje & Co. AB, 581023). För de delar som omfattas av denna undersökning anges att under matjorden påträffas fast lera till djup av maximalt 4,5 m. Jordlagren under lera utgörs av sand och grus.

Enligt utlåtande som hör till den ovannämnda undersökningen kan lättare byggnader, såsom en- och tvåvånings trähus samt envånings stenhus gundläggas på plattor. En kompletterande undersökning har utförts.

- Radon

Enligt rapporten "Markradonutredning för Sigtuna kommun" av Sveriges Geologiska AB, daterad 1989-12-22 betecknas stora delar planområdet som lågriskområde och enbart det nordöstra hörnet (del av Märsta 1:38) som normalriskområde.

- Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Enligt önskemål från Sigtuna museer skall en arkeologisk undersökning utföras.

Bebyggelseområden

- Bostäder

Den planerade bebyggelsen består av 16 lägenheter, i fyra "flerbostadsvillor". Enligt preliminära skisser kommer det att bli åtta lägenheter på 3 rum och kök och 8 etagelägenheter på 4 rum och kök, de sistnämnda i övervåning och vind.

Husen blir i två våningar med inredd vind och fasader i träpanel. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Kvarterets befintliga bebyggelse är av varierande karaktär. Telestationens stora tegelbyggnad ligger i en av de angränsande fastigheterna. Två villor, den ena om- och tillbyggd till kontor, ursprungligen från 1936, och den andra från 1944, finns kvar inom kvarteret. I kvarterets södra del byggdes det fyra flerbostadshus i början på 90-talet.

Den närmaste omgivningen består av villor, eller småskaliga flerbostadshus i 2-3 våningar. Den planerade bebyggelsens skala skall lämpligen anpassas.

- Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inga arbetsplatser kommer att inrymmas i den planerade bebyggelsen. I planområdet ingår dock en om- och tillbyggd äldre villa som inrymmer kontor (Märsta 1:38). Inom samma kvarter har plan upprättats för fastigheten Märsta 1:134 för flera alternativa ändamål, såsom småindustri och hantverk, undervisningslokaler eller förenings- och fritidslokaler.

- Offentlig service

Centralskolan, med låg-, mellan- och högstadium ligger omedelbart öster om planområdet. Även en förskola finns omedelbart nordost om planområdet. Bibliotek finns i Märsta Centrum på ca. 600 m. gångavstånd.

- Kommersiell service

Ett antal affärer finns insprängda i närliggande bebyggelse, men största utbudet finns i Märsta Centrum, på ca. 600 m. gångavstånd

- Tillgänglighet

Hälften av lägenheterna blir handikappanpassade. De kommer att ligga i bottenplan, och kan förses med ramp om så erfordras.

- Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

Ingen bebyggelse inom planområdet kan anses vara omistlig. Dock kan den ombyggda villan i Märsta 1:38 betraktas som intressant, eftersom den byggdes under 1920-talet, innan Märstas planering och utbyggnad påbörjades. Den kommer att finnas kvar och utgör ett viktigt element i stadsbilden, tillsammans med vegetationen kring byggnaden.

Enligt en inventering av kulturhistoriska värden i Centrala Märsta som gjordes under 1996 och 1997, finns det spår av Märstas tidigare historia i detaljplaneområdet och dess omgivning. I kringliggande kvarter finns sex villor byggda under 10- och 20- talet, Märstas första skolbyggnad och lärarbostad, flera vägar som har blivit gator men behållit den ursprungliga dragningen alternativt förvandlats till gångvägar eller infarter.

Skyddsrum

Inga skyddsrum kommer att byggas inom planområdet.

Friytor

- Lek och rekreation

Lekytor kommer att finnas inom kvarteret. I gamla trädgårdar kan finnas stor rikedom av smådjur och av gamla kulturväxter. Vid förtätning och andra förändringar är det viktigt att ägna äldre trädgårdar speciell uppmärksamhet. Resterna av en gammal trädgård, några träd och buskar bevaras i kvarterets mitt och kommer att utgöra lekplatsens inramning.

Det finns inte så många äldre ädellövträd i Märsta. Från biologisk synpunkt är lövträden mycket viktiga att bevara, därför kommer några av lövträden inom planområdet att skyddas genom planbestämmelse och avtal.

- Naturmiljö

Parkernas storlek och avstånd till dem

De boende som har tillgång till en anlagd park inom tre hundra meters gångavstånd anses ha god standard vad gäller försörjning av park. För att en park skall kunna räknas med i en sådan uppskattning bör den vara ca. 10 000 m². Sådana mått är alltid relativa, i ett villaområde kan trädgårdarna kompensera brist på park, eller i en park som sköts intensivt, kan rekreationsvärde kompensera storleken.

Planområdets centrala läge gör att vi betraktar grönska och vegetation även som kulturmiljö. En park som är anlagd för sitt ändamål visar även historia och traditioner. Det vi idag kallar för Sörlings fruktträdgård är det som återstår av trädgården kring "Sätunaholm", huset från 1924 i södra delen av kvarteret Oden. Huset har bevarats och trädgården är idag en av Märstas finaste parker. Den parken ligger omedelbart nordväst om planområdet.

Sätunaparken anlades i enlighet med den första byggnadsplan som togs fram för Märsta (Nr. 5 från 1945). Parken utgör även en central mötesplats, där midsommarfirande och andra återkommande aktiviteter äger rum. Parken ligger på ca. 100 m. avstånd från planområdet.

Promenadområden inom räckhåll

Det som betecknas som promenadområde är naturområde med en areal av minst 20 ha. Att ha ett sådant område inom 500 m avstånd betraktas som mycket god standard vad gäller tillgång till promenadområde.

På samma sätt som när det gäller parker, kan tillgången till promenadområden vara relaterad till andra kvaliteter i omgivningarna. Ett promenadområde behöver inte vara ett skogsområde, exempel på detta är t.ex. gångstigen utmed Märstaån i Steningedalen.

Gator och trafik

- Kollektivtrafik



Kartan visar busshållplatserna i planrådets närhet och cirklar med 200 meters radie

Planområdet ligger ca. 700 från pendeltågstation och bussterminal, samt 300 respektive 350 m. från busshållplatser vid Stationsgatan och Märsta Centrum.

- Gatunät, gång och cykeltrafik

Inga nya gator anläggs och inga gatusträckningar förändras i och med genomförandet av föreliggande detaljplan. Skolgatans byggs om, förses med vändmöjligheter och omvandlas delvis till gång- och cykelväg, där den möter gång- och cykelvägen mellan Dalgatan och Centralgatan. Korsningen Centralgatan - Skolgatan får ny utformning, i syfte att få ner hastigheten och klargöra möten mellan bil och oskyddade trafikanter. Vissa ytor vid korsningen beläggs med marksten för att poängtera de gåendes företräde. Övergången mellan vändplan

och gång- och cykelväg kommer att markeras med pollare, nivåskillnad och marksten. En begränsad planteringsyta och en belysningsarmatur kommer att ge övergången mellan Centralgatan och gång- och cykelvägen en tydligare och förnyad karaktär. Den lilla platsen som bildas ger trygghet från trafiksäkerhetssynpunkt, men även på grund av belysningen.

Den ombyggda delen av Skolgatan förses med trottoar även på den södra sidan. Några parkeringsplatser för besökande byggs utmed den nya trottoaren, och mellan dessa kommer träd att planteras. Ett förhöjd övergångsställe byggs vid korsningen Tallstigen - Skolgatan.

- Parkering, angöring och utfart

Parkering bör anläggas så att nödvändiga platser skapas inom fastigheten i enlighet med följande parkeringsnorm:

	Byggnorm	Planeringsnorm
Bostäder	1,25 pl / lgh.	1,5 pl / lgh.
Kontor	25 pl / 1000 kvm.	27 pl / 1000 kvm

En parkeringsgård med 10 platser planeras mellan de två husen som kantar Skolgatan, ytterligare 8 platser anläggs med infart från Centralgatan, och fyra platser för besökande byggs som kantparkering utmed Skolgatan. På sådant sätt skulle parkeringsbehovet täckas enligt byggnormen.

Fem platser med tillfart från Centralgatan anläggs som gemensamhetsanläggning för 1:38 och 1:210. Eftersom kontor och bostäder har maximalt parkeringsbehov under olika delar av dygnet bedöms ett samnyttjande lämpligt. Härutöver har 1:38 10 platser på egen tomt.

Ytterligare tre parkeringsplatser kan byggas vid behov, med angöring från Telestationens infart. Detta skulle förutse rättighet att köra inom grannfastigheten,

Den markanvändning som medges för Märsta 1:38, kontor, kräver 13 bilplatser enligt byggnormen och 14 platser enligt planeringsnormen. Detta under förutsättning att BRA (bruksarea) exklusive källare används som beräkningsgrund.

Störningar

Trafikbuller

Den ökning av trafiken som den ändrade markanvändningen av planområdet medför är marginell och bedöms inte orsaka några märkbara förändringar av trafikbullernivåerna för omgivande bebyggelse.

Inga uteplatser vänder sig mot omgivande gator.

Flygbuller

Beträffande flygbuller från Arlanda gäller att fr o m den tidpunkt då den tredje banan tas i drift, vilket beräknas ske vid årsskiftet 2001/2002, kommer planområdet att ligga utanför flygbullerstört område. Dessförinnan råder för planområdet motsvarande situation som för övriga centrala Märsta. Några speciella åtgärder har därför inte bedömts erforderliga.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Källare får inte byggas utan särskilda åtgärder, men det är inte aktuellt i det planerade området.

- Värme

Preliminärt skall bebyggelsen anslutas till fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeledning finns ca. 70 m. från plangräns.

- Avfall

Utrymme för hushållsavfall, pappersavfall och eventuell kompost bör placeras i närheten av gator eller infarter.

Hämtning sker från sopbehållare vid tomtgräns där inte annat överenskommit med fastighetsägaren. För återvinningsbart eller miljöfarligt avfall gäller deponering vid återvinnings- respektive miljöstation.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Planområdet har sedan långt tillbaka i tiden varit ianspråktaget för bebyggelse och används delvis som parkeringsplats. Delar av den gamla villaträdgården skall bevaras enl planbestämmelserna. Några förändringar av betydande omfattning anses inte planen medföra varför ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planen föreslås få en genomförandetid på 5 år efter det att den vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jan Wallin, projektledare

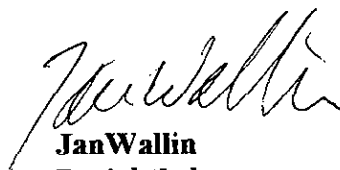
Thomas Gyldberg, projektering gata och VA

Märsta, 2000-03-09

STADSBYGGGNADSKONTORET



Anna-Karin Bergvall
Stadsbyggnadschef



Jan Wallin
Projektledare

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES

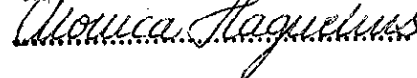
beslut 2000-06-15 § 121



Sekreterare

Kopians likhet med originalet
intygas.

Märsta den 17/8 2000



ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR Kv. NORRA TELEVERKET

OMFATTANDE FASTIGHETERNA

MÄRSTA 1:38 OCH 1:39 M.FL.

I MÄRSTA, SIGTUNA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

LAGA KRAFTBEVIS

Detta beslut har vunnit

laga kraft 2000-07-19

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SIGTUNA KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Monica Haguelius

Tidplan

Enligt preliminär tidplan ställs planen ut för granskning enligt PBL 5 kap 25 § under april 2000 och antages av kommunfullmäktige i juni 2000.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid på 5 år efter det att den vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Avtal om förvärv av marken skall tecknas mellan kommunen och byggherren, Järntorget.

Byggherren ansvarar för kostnader av alla anläggningar inom kvartersmarkmark, inklusive besöksparkeringar utmed Skolgatan. Det åligger byggherren att under byggtiden skydda all vegetation som enligt detaljplanen skall bevaras.

Avtal

Avtal om förvärv av marken skall tecknas mellan kommunen och byggherren, Järntorget.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

I enlighet med planförslaget kommer ett antal fastighetsrättsliga åtgärder att vidtas. Märsta 1:39 och den delen av Märsta 1:210 som blir kvartersmark kommer att bilda en fastighet. En gemensamhetsanläggning skall bildas med fastigheterna 1:38 och 1:210 för parkeringsplats med tillfartsväg.

Vidare skall en gemensamhetsanläggning bildas för gemensam tillfartsväg för 1:134, 1:211 och parkeringsplatserna i den nybildade fastighetens västra del.

EKONOMISKA FRÅGOR

Medel finns budgeterade för planens genomförande, som för kommunens del innebär ombyggnaden av Skolgatan och korsningen med Centralgatan, samt VA-anslutning.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar och åtgärder

En kompletterande geoteknisk undersökning har utförts.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jan Wallin, projektledare
Stig Nordahl, planingenjör

Märsta, 2000-03-09
STADSBYGGNADSKONTORET


Anna-Karin bergvall
Stadsbyggnadschef


Jan Wallin
Projektledare

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES

beslut 2000-06-15 § 121


Sekreterare

Kopians likhet med originalet
intygas.

Märsta den 17/8 2000.
