

SAMRÅDSFÖRSLAG
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG

930610
930920

1(4)

Rev 940801, tillhör rev enl BN:s beslut 940901

Detaljplan för

SYNINGE STATIONSBY

Husby 8:1,1:35 m.fl. Husby-Sjuhundra församling

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Denna beskrivning
Plankarta med bestämmelser
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Illustrationer 2st
Markbedömning

PLANENS SYFTE

Detaljplanen skall möjliggöra avstyckning av ca 14 st tomter för parhus (dvs 7 parhus) samt ca 6st tomter för friliggande småhus, samt möjliggöra bedrivande av icke störande verksamhet, alternativt boende i befintlig fabriksbebyggelse.

PLANDATA

Planområdet omfattar ca 5 ha. Det omfattar fastigheten Husby 8:1 fastigheterna Husby 1:10, Husby 1:11, samt del av fastigheten Husby 1:35. Planområdet ligger i anslutning till Syninge hållplats vid den nu nedlagda järnvägen Rimbo-Norrtälje. Planområdet begränsas av allmänna vägen i öster, gamla banvallen i nordväst och anslutande fastigheter i söder. Inom området finns en fabrik som tidigare tillverkat snickerier, som idag rymmer skilda verksamheter bl.a. ett måleriföretag.

Husby 8:1 ägs av Syninge Utvecklings AB. Husby 1:10 och Husby 1:11 är enskilda bostadstomter. Husby 1:35 ägs av Yngve Jansson.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I kommunens översiktsplan antagen av fullmäktige 1990-09-24 ligger Syninge på gränsen mellan område med kulturmiljöintresse (K-område) och landsbygdområde utan kommunal service (P-område). Detta innebär dels att en etablering skall bedömas utifrån dess långsiktiga inverkan på jord-, skogsbruk, rörligt friluftsliv, viltvård och jakt, dels skall samråd ske med kulturnämnden och länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Enligt stadsbyggnadskontorets bedömning kan ett mindre antal marknära bostäder medföra en lämplig utökning av befolkningsunderlaget i

direkt anslutning till befintlig bebyggelsekoncentration i Syninge. En förutsättning för detta positiva synsätt är att området ansluts till kommunens vatten och avloppsnät.

Området är ej tidigare detaljplanelagt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Området utgörs delvis av utfylld mark för fabriken verksamhet dels av odlingsmark, som nu ej är i produktion. I nordvästra delen finns ett smärre skogsområde med delvis låglänt mark. En del av området utgörs av den befintliga spårlösa banvallen.

På andra sidan den allmänna vägen finns en milsten, i övrigt finns inga kända fornlämningar i anslutning till planområdet.

BEYGGELSE

Bostäder

Inom området föreslås ett sammanhängande område med blandad parhus- och friliggande småhusbebyggelse. För parhusen tillåts en minsta tomtstorlek på 350 m² för friliggande småhus 700m². Husby 1:10 och 1:11 är bebyggda med enbostadshus. Befintlig fabriksbyggnad skall kunna inrymma icke störande verksamheter, i den västra längan dock enbart kontorsverksamhet, men om det ekonomiska underlaget för detta bortfaller skall även bostadsanvändning möjliggöras. I detta fall kan byggnaden rymma ca 8 lgh.

Bebyggelsen skall kunna vara i två våningar utan inredningsbar vind. Möjlighet till självbyggeri ses som angeläget, liksom en gestaltning med ankytning till antingen agrar eller "stationssamhällesbebyggelse."

Fabriksbyggnaden bör så långt möjligt vara kvar för att berika boendet och utgöra incitament till områdets uppblandning med icke störande verksamheter. Inom byggnaden skall finnas möjligheter till gemensamhetslokaler i mån av efterfrågan.

På odlingsbar mark på Husby 1:35 möjliggörs lotter för odling. Denna möjlighet är viktig för planiden, och motiverar att marken läggs ut som kvartersmark och att den skall ingå i en gemensamhetsanläggning för planområdet.

Service

I byn finns en affär. Skola och barnomsorg finns i Finsta. Skolskjuts är ordnad.

VÄGAR OCH TRAFIK

Väg som betjänar både planområdet och befintliga fastigheter är samfällad. Ny väg inom planområdet ligger på kvartersmark. Vägar utförs som grusvägar med så små mått som snöröjning och brandförsvar möjliggör. Beläggning med grus är om möjligt att föredra.

Bostadsparkering (1.4 platser per bostad inkl besöksparkering) sker dels på tomtmark men även samlat intill fabriksbyggnaden för

att möjliggöra anläggningar för att skärma av ev störningar från fabriken. Fabriken skall kunna angöras av den måttliga godstrafik, som kan förväntas till den hantverks- och småindustri som är önskad.

Banvallen skall kunna nyttjas som cykelväg. Där råder idag förbud mot obehörig motorfordonstrafik.

Bussförbindelse finns.

Allmän förbipasserande väg har mycket låg trafikintensitet och förutsätts ej orsaka störande buller. Befintlig bebyggelse av viss omfattning finns redan tidigare i direkt anslutning till denna väg.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp förutsätts anslutet till kommunens nät. Idag finns kommunens vattenledning i direkt anslutning till planområdet.

Förbindelsepunkter kommer att upprättas av tekniska kontoret. Brandvatten kommer att ordnas enligt gällande föreskrifter.

Bebyggelsen kan antingen erhålla individuell uppvärmning alternativt försörjas från gemensam anläggning i fabriksbyggnaden.

El ansluts till befintligt nät.

Avfallshantering skall inriktas på kretsloppstänkande och sortering för vilken byggrätt finns inom kvartersmarken.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Den mark som tas i anspråk för etableringen utgör dels tidigare tippmassor kring station och fabrik, dels randområden kring jordbruksmarken i skarven mellan fd järnvägsområde och väg, dels ren jordbruksmark. I områdets nordöstra del finns ett sankt område. Detta hålls utanför etableringen. Ingen värdefull naturmark bedöms komma att tas i anspråk för etableringen.

Den tillkommande bebyggelsen utgör en direkt utvidgning av redan etablerad tätbebyggelse.

Vattenföringen i området kommer att ändras marginellt. Hårdgöring av ytor kommer att ske i minimal omfattning. Befintliga diken bedöms kunna handha dagvattenföringen. Om problem ändå skulle uppstå kan sankmarksområdet nyttjas som fördröjningsmagasin.

Påståenden om nergrävda kemikalier skall klarläggas innan någon exploatering påbörjas.

Förslaget innebär en möjlighet att förbättra de befintliga VA-förhållandena radikalt.

Kulturminnesvårdens värdeområden avser Husby by ca 500m sydöst om exploateringsområdet. Inga kulturvärden bedöms hotade genom exploateringen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden föreslås vara 10 år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Kommunen är ej huvudman för allmän platsmark.

Bygglov krävs inte för att inom planbestämmelsernas ramar:

- a) uppföra komplementbyggnader
- b) göra mindre tillbyggnader
- c) utföra ändring av konstruktion, planlösning (PBL 8:1 p.4), installera eller ändra anordning för ventilation eller vatten- och avloppsförsörjning (PBL 8:1 p.5 .5a)

Berörda grannars medgivande krävs om komplementbyggnader eller tillbyggnader uppförs utan bygglov

Kraven i PBL 3 kap samt övriga normer och förordningar gäller även bygglovsbefriade åtgärder (hållfasthet, varsamhet och anpassning mm)

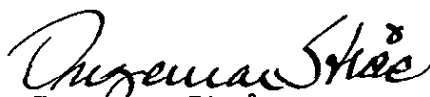
Detaljplanens bestämmelser skall följas.

Radonmätning avses utföras.

Översiktlig markbedömning har gjorts av Terraplan AB.

Planförslaget är framtaget av Torbjörn Almqvist i samarbete med Norrtälje kommuns stadsbyggnadskontor.

Stadsarkitektkontoret


Ingemar Stråe
Planarkitekt

ARKSAM


Torbjörn Almqvist
Arkitekt SAR



NORRTÄLJE KOMMUN

Samrådsförslag 930610

1(3)

Utställningsförslag 930920

Rev 940801, tillhör rev enl BN:s beslut 940901

Förslag till Detaljplan

SYNINGE STATIONSBY

Husby 8:1, del av Husby 1:35, SYNINGE STATIONSBY, Husby Sjuhundra församling.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLANENS HUVUDSAKLIGA SYFTE

Detaljplanen skall möjliggöra avstyckning av ca 14 st tomter för parhus (dvs 7 parhus) samt ca 6 st tomter för friliggande småhus, samt möjliggöra bedrivande av icke störande verksamhet, alternativt boende i befintlig fabriksbebyggelse. Bebyggelsen avses ha ekologisk inriktning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplan	Remiss och samråd juni-aug 1993
	Utställning november 1993
	Godkännande september 1994
	Antagande KF november 1994

Projekt Anpassat till marknadssituationen

Genomförandetid

10 år från tidpunkt för laga kraftvinnande. Marknadssituationen för bostadsproduktion kommer att vara styrande för utbyggnadstakten och exploateringsstart.

Allmänt

Detaljplanen har initierats av Syninge utvecklings AB via kontakter med kommunens stadsbyggnadskontor och ansvariga politiker.

Exploatören svarar på egen bekostnad för upprättandet av detaljplanen i samråd med kommunen.

Projektet skall utformas så vitt möjligt i nära anslutning till Boverkets tankar om ekologiskt byggande.

Kommunen är ej huvudman för allmän platsmark

Lokalväg förvaltas av befintlig samfällighetsförening.

För handhavande av nya vägar, VA, parkering, odlingsområde, naturmark mm bildas ny samfällighetsförening.

Ansvar för VA-anläggning fram till förbindelsepunkt har kommunen. Ansvar för elanläggning fram till ny elnätstation har el-leverantören, Finstaortens Eldistributionsförening. Denna ansvarsfördelning gäller såväl anläggning som framtida förvaltning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Huvudelen av planområdet,
Husby 8:1, ägs av

Syninge utvecklings AB.

Övriga ägare:

Husby 1:10

Marite Sandström, Timo Sinisalo

Husby 1:11

Manfred Bombas, Evy Bergliot-Bombas

Husby 1:35

Yngve Jansson, Syninge

Fastigheten Husby 8:1 belastas av avtalsservitut beträffande banvallen till förmån för fastigheten 10:1 som ägs av kommunen.

Delägare i gemensamhetsanläggning för samfälld väg är:

Husby 1:7, 1:10-12, 1:15, 1:23, 1:35, 3:1, 4:1 8:1, 10:2, 14:1,
Husby prästgård 1:1

För kommunal vattenledning genom planområdet finns ledningsrätt.

Fastighetsbildningsfrågor

Ny samfällighetsförening skall bildas för anläggningar inom kvartersmark, inklusive odlingsmarken på Husby 1:35.

Om överenskommelse om ersättning för denna mark inte träffats dessförinnan, skall ersättningen bestämmas vid anläggningsförrättningen.

Ledningsrätt skall tillskapas för erforderlig ledningsdragning.

Fastighetsplan

Erfordras ej.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar

Markradon skall undersökas.

VA-försörjning

Förbindelsepunkt skall upprättas av kommunen i anslutning till planområdet.

Genom planområdet går kommunal vattenledning. Anslutningspunkt för kommunalt VA förläggs i lokalvägen. Denna ansluts till reningsverket i Finsta. Avrop av VA-anläggning skall ske vid exploateringsföretagets start och i enlighet med exploateringsavtal.

Elförsörjning

Ny elnätstation anläggs på separat tomt.

AVTALSFRÅGOR

Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan Syninge utvecklings AB och kommunen. I detta som skall vara tecknat innan planantagandet skall regleras bl.a.

- .att exploateringsföretaget skall anslutas till kommunalt VA. I avtalet regleras de ekonomiska villkoren för detta.
- .att exploatören svarar för och bekostar samtliga exploateringsanläggningar såsom vägar, parkering, VA-anläggningar fram till kommunal anslutningspunkt, egna anläggningar för dag- och dräneringsvatten, lekplatser, odlingsområde, bevarande och iordningsställande av naturmark.
- .att erforderlig mark för gemensamhetsanläggningar upplåtes utan kostnad
- .att exploatören genom markundersökning klarlägger eventuell förekomst av nergrävda kemikalier i anslutning till fabriksbyggnaden.
- .att exploateringen i möjlig utsträckning skall ha ekologisk inriktning
- .att bebyggelsen skall byggas ut i den takt som marknadssituationen medger
- .att mark för ledningar skall upplåtas utan ersättning.

Avtal skall upprättas med Elverket om villkor för elleverans

Exploatören skall söka träffa erforderliga avtal med övriga fastighetsägare inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören avropar den kommunala VA-anläggningen vid start av utbyggnaden av exploateringsområdet. De ekonomiska villkoren skall regleras i exploateringsavtalet.

Exploatören svarar för detaljplanearbetes kostnader.

I övrigt uppkommer inga kommunala kostnader i samband med exploateringen.

Ingemar Stråe/Lars Härlin
Norrtälje k:n


Torbjörn Almqvist
ARKSAM