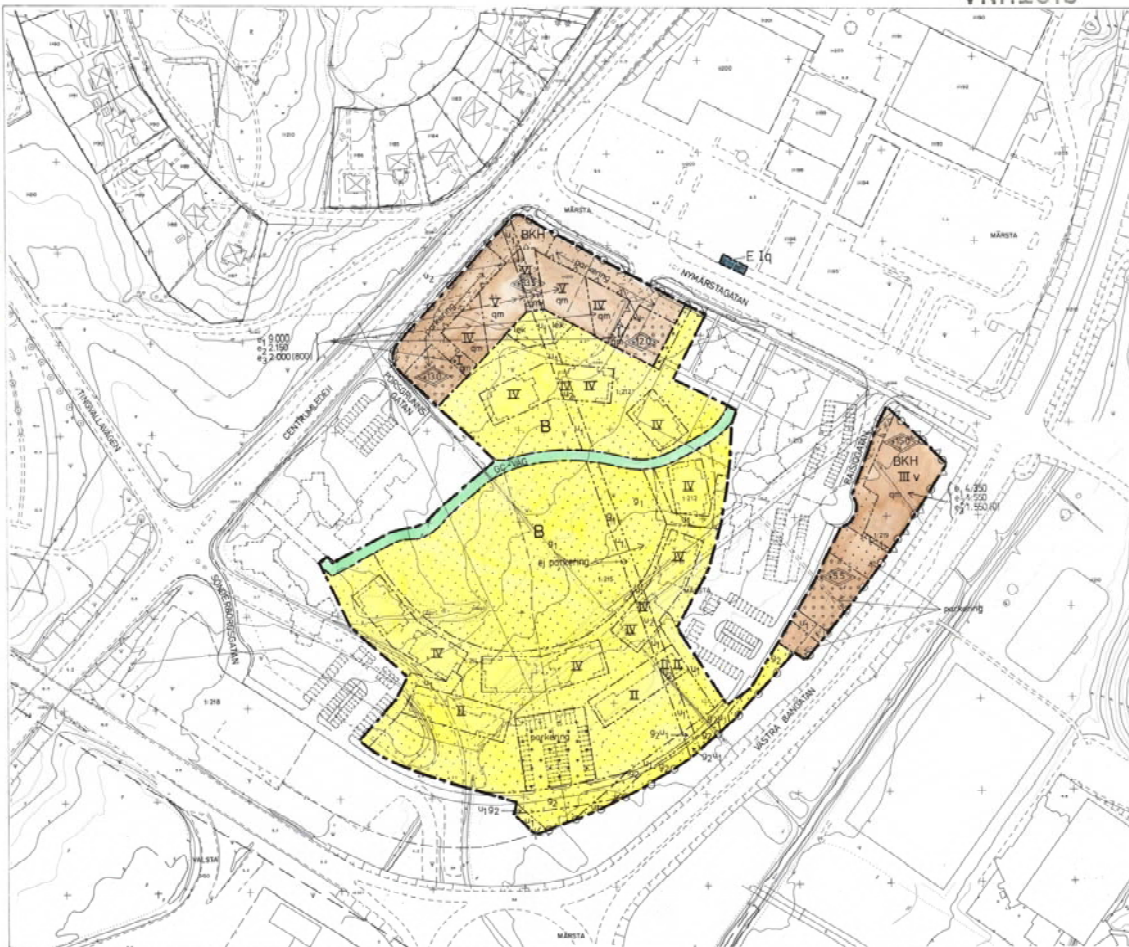


WU1015

0191-P89/0330

KOPIA



DETALJPLAN FÖR DEL AV BOSTADSOMRÅDET
MÅRSTADAL
 OMFATTANDE MÅRSTA 1:219
 SAMT DEL AV MÅRSTA 1:212 M.F.L. FASTIGHETER
 I SIGTUNA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN
 MÅRSTA DEN 28 OKTOBER 1988

Bengt Jerström
 TF STADSARKITEKT

Olav Backelin
 ARKITEKT

- GRÄNSBETECKNINGAR**
 ——— DETALJPLANSGRÄNS
 ——— ANVÄNDNINGSGRÄNS
 ——— KONTAKTGRÄNS
- BLANKETTERING**
 1. MARKANVÄNDNING
 ENKELT ANVÄNDNING AV TILLÄN
 ALLMÄN PLATS
 (OC-100) (OC-100) (OC-100)
 KVARTERSOMRÅDE FÖR ENKELT ANVÄNDNING
 (OC-100) (OC-100) (OC-100)
2. UTNYTTJANDEGRAD
 100%
 100%
 100%
3. BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
 100%
 100%
 100%
4. MARKENS ANVÄNDNING
 100%
 100%
 100%
5. UTVECKLING
 100%
 100%
 100%
6. STÖRNINGSKYDD
 100%
 100%
 100%
7. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 100%
 100%
 100%

UTGÅVA UR FÖRORDNINGEN UPPRÄTTAD AV
 FASTIGHETSINVESTERINGSKONTOHÅLLAREN
 MÅRSTA 1:219
 MÅRSTA 1:212
 MÅRSTA 1:212
 MÅRSTA 1:212

MÅRSTA 1:219
 MÅRSTA 1:212
 MÅRSTA 1:212
 MÅRSTA 1:212

BETECKNINGAR
 GRÄNSBETECKNINGAR
 MÅRSTA 1:219
 MÅRSTA 1:212
 MÅRSTA 1:212
 MÅRSTA 1:212

TELEFONNÄT
 TELEFONNÄT
 TELEFONNÄT
 TELEFONNÄT

Tilläggsplan till detaljplan
 MÅRSTA 1:219
 MÅRSTA 1:212
 MÅRSTA 1:212

Tilläggsplan till detaljplan
 MÅRSTA 1:219
 MÅRSTA 1:212
 MÅRSTA 1:212

Den här detaljplanen gäller för
 MÅRSTA 1:219
 MÅRSTA 1:212
 MÅRSTA 1:212

Den här detaljplanen gäller för
 MÅRSTA 1:219
 MÅRSTA 1:212
 MÅRSTA 1:212

0191-P89/0330

SIGTUNA

SKALA 1:1000

162



Stockholm

Sigtuna kn

Akt nr:

0191

p89/

0330

0191 - P89 / 0330

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

1989-03-30

28

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN
Planeringsavdelningen
Lantmäterienheten
1989-05-11

11	90	468	
----	----	-----	--

Byggnadsnämnden
Akten

INKOM
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN
Planenheten
1989-04-11

11	103	67	89
----	-----	----	----

§ 102 Dnr Ka 232-061.312-88.

Förslag till detaljplan för del av bostadsområdet Märstadal omfattande Märsta 1:219 samt del av Märsta 1:212 m fl fastigheter.

Rubr planförslag har varit utställt för granskning under tiden 9 - 30 november 1988.

Byggnadsnämnden beslöt den 31 januari 1989, § 23,

- att godkänna den redaktionella ändringen,
- att ta stadsarkitektkontorets yttrande som sitt eget,
- att godkänna planen,
- att överlämna planen till kommunfullmäktige för antagande.

Kommunstyrelsen beslöt den 20 mars 1989, § 96, föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget.

Beslöts
i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut den 24.4.89

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

Lena Flander
Micaela Sundman

Detaljplanen har ändrats
Se akt 0191 - P93/1216

Enligt Länsstyrelsens diarium har bevisats enligt detta beslut

Datum 89-05-10

Sign 100

0191 - P89/0330

Justerandes sign

Utdragsstyckande

Detaljplan för del av BOSTADSOMRÅDET MÄRSTADAL omfattande Märsta 1:219 samt delar av Märsta 1:210, 1:212 m fl fastigheter i Sigtuna kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

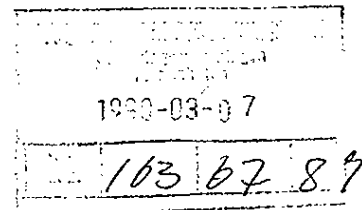
HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av:

- laga karta skala 1:1000 med planbestämmelser
- förändringskarta med utgående gränser

Till planförslaget hör:

- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning
- geoteknisk undersökning
- parkeringsutredning
- bullerutredning
- illustrationsplan skala 1:500
- illustrationer och modell



PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Vid bygglov och fastighetsbildning för bostadsområdet Märstadal gjordes vissa avsteg från gällande stadsplan. Planens syfte är dels att reglera dessa avsteg plantekniskt, dels att ändra exploateringsgrad och användning av den nordöstra arbetsplatstomten respektive den genom avstegen frigjorda tomten i nordvästra hörnet.

PLANDATA

Områdets belägenhet och areal

Planområdet är beläget i sydöstra delen av centrala Märsta omedelbart söder om Märsta centrum och omfattar en areal av ca 5,2 ha. Planområdet har sedan samrådet utökats till att omfatta en utvidgning av den befintliga transformatorrtomten norr om Nymärstagatan.

Markägoförhållanden

Kvartersmarken inom planområdet ägs av Stiftelsen Arlandahem (Märsta 1:212), HSB:s bostadsrättsföreningar Syrenen och Rönnen (Märsta 1:213 resp Märsta 1:214 och 1:215), Adira AB (Märsta 1:219) samt av Märsta Hantverkshus AB (Märsta 1:203).

Allmän platsmark samt den obebyggda tomten i nordväst (Märsta 1:210) ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt generalplan 1982 för Sigtuna kommun är området avsett för ca 200 lägenheter i flerbostadshus samt arbetsplatser närmast Västra Bangatan.

Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplaner fastställda 1986-03-26 (151) och 1979-01-03 (122). I öster gränsar planområdet till stadsplan fastställd 1978-07-25 (120).

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt gällande bostadsförsörjningsprogram 1988-92 ska området innehålla 349 lägenheter med byggstart 1987 och inflyttning 1988-1990.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden gav 1987-05-19 bygglov för 349 lägenheter m m som nu är under uppförande. Därvid medgavs vissa avsteg från gällande plan. Byggnadsnämnden gav 1987-04-21 och 1987-11-03 stadsarkitektkontoret i uppdrag att i erforderliga delar ändra gällande plan.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Bebyggelse och natur

Området, som i princip varit helt obebyggt, består av en mot sydost sluttande f d åkermark. I områdets sydvästra del finns en liten dunge. Byggnationen av de 349 lägenheterna som fått bygglov pågår.

Geotekniska förhållanden

För planområdet finns översiktlig geoteknisk utredning utförd av Orrje & Co AB daterad 1969-05-19. För större delen av planområdet finns dessutom geoteknisk undersökning utförd av Geo-Projektering Konsult AB daterad 1985-10-15.

Lerdjupet varierar mellan 1-20 meter. Leran har en fast torrskorpa ned till 1-2 meter, därunder blir den löst lagrad. Lerdjupet ökar mot såväl Västra Bangatan som väg 263. Grundvattnet är tidvis högt inom området och marken är delvis sättningsbenägen. För den nordöstra arbetsplats-tomten erfordras kompletterande grundundersökning.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

PLANENS INNEHÅLL

Större delen av planområdet utgörs av en s k "relationsplan" för de delar av "bostadsområdet Märstadal", som nu är under utbyggnad. Detta projekt omfattar 349 lägenheter om 1-5 rok samt en fristående förskola.

Efterfrågan på centralt belägen mark för bostäder, kontor, handel m m har ökat kraftigt, varför önskemål om ett bättre utnyttjande av resterande tomter har uppstått. I nordvästra hörnet (Nymärstagatan - Centrumleden) och nordöstra hörnet (Nymärstagatan - Västra Bangatan) ändras därför gällande plan för att tillåta 2 hus innehållande bostäder och arbetsplatser med butiker i gatuplanet. Lägenhetstillskottet i de nya "hörnhusen" blir 42 respektive 16 st, dvs ytterligare 58 lägenheter i Märstadalsområdet, som totalt kommer att inrymma 407 lägenheter.

De nya husen har försetts med en q-bestämmelse, som innebär att de skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Detta innebär att bebyggelsens fasad- och takmaterial samt färgsättning etc skall väljas, så att de harmonierar med övriga Märstadal och Märsta Centrum.

Den högre exploateringen förutsätter att parkeringen delvis anordnas i däck eller garage. De verksamheter som kräver flest parkeringsplatser är handel och kontor, varför en bestämmelse som reglerar dessas maximala bruttoarea införts. Eftersom parkeringsbehovet för kontor är lägre än för handel, kan dock kontorsytorna få öka något på bekostnad av butiksytorerna om så befinns lämpligt.

Relationsplanen

"Relationsplanen" omfattar endast de delar av gällande plan där den pågående byggnationen strider mot planen i något av följande avseenden:

- avgränsningen mellan kvartersmark och allmän platsmark.
- byggnads höjd
- reservat för allmänna ledningar (u-områden)
- avgränsning av vilka delar som inte får bebyggas (prickmark).

Den gällande stadsplanen redovisade sammanbyggda fyravåningshus i en ringform. Bebyggelsen visade sig svårgenomförbar av bl a ekonomiska skäl. En omstudering av projektet visade att ovan angivna avsteg från planen var önskvärda. Förändringen innebar bl a att lägenhetsantalet ökade från 323 till 349, att fyravåningshusen sårades för att ge en bättre nivåanpassning, att tvåvåningsbebyggelsen utformades som radhus och att en tomt i hörnan Centrumleden - Nymärstagatan frigjordes för ytterligare byggnation.

Ny bebyggelse i nordvästra hörnet

På den obebyggda hörntomten i nordväst planeras ett vinkelformat hus, som innehåller detaljhandel, kontor/hantverk och bostäder. Huset är högst i vinkeln (5-6 våningar) för att sedan trappas av i höjd mot sidorna (4 våningar). Därutöver förses huset med sluttningsvåning, för att ta upp höjdskillnaden mellan kringliggande gator och de nya flerbostadshusen söder därom.

I suterrängplanet inryms garage och vissa gemensamma utrymmen för de som bor och arbetar i huset (kvarterslokal, tvättstuga, personalutrymmen, cykelförråd etc). Innanför en pelargång i gatuplanet finns butiker. Den disponibla ytan (ca 2 150 m²) kan användas med stor flexibilitet antingen med en konventionell indelning i fristående

butiker eller som ett galleri. Högst 800 m² av bruttoarean för butiker får användas till livsmedelshandel. Lastintagen placeras vid varsin kortsida av huset.

Ovanpå den sammanhängande butiksvåningen ställs 5 huskroppar för kontor och bostäder. Kontorslokalerna är placerade i husets vinkel. På ömse sidor om denna finns bostäderna (1 1/2 - 4 rok), som i princip inryms i 4 punkthus parvis sammanbundna med trapphus. Bostadsentréerna och de gemensamma lokalerna vetter mot gården, där lek- och rekreationsytor anordnas i den soliga vindskyddade vinkeln.

Parkeringen ordnas dels som markparkering lättillgänglig för butikerna, dels i garage (totalt 198 bilplatser). På ömse sidor om huset ges möjlighet att bygga parkeringsdäck, om parkeringsbehovet skulle öka i framtiden.

Ny bebyggelse i nordöstra hörnet

Byggrätten inom arbetsplatstomten i NO utökas till att tillåta bebyggelse i 3 våningar. Bottenvåningen innehåller butikslokaler med en högsta tillåten bruttoarea på 1 550 m² (ingen del får här användas till livsmedelsbutiker p g a parkeringssituationen). Ovanpå butiksplanet finns ett våningsplan för kontor och/eller hantverk. Tredje våningsplanet inrymmer 16 smålägenheter om 1, 1 1/2 och 2 rok, gemensamma utrymmen: tvättstuga, lägenhetsförråd, kvarterslokal samt konferensutrymmen för kontor och butiker. Huset förses delvis med källare som inrymmer förråd, skyddsrum och tekniska utrymmen.

Från stadsbildssynpunkt föreslås den tredje våningen något indragen mot öster och norr. Eftersom tredje våningsplanet inte utnyttjar hela ytan av underliggande plan bildas en takterrass, där möjlighet ges att ordna ett gemensamt trafikbullerskyddat uterum. Ytan mellan Raisiogatans vändplan och byggnadens entréer utformas som ett litet entrétorg.

Parkeringen ordnas dels som markparkering dels i halvplansförskjutna däck på tomtens södra del (totalt 75 bilplatser). Beroende på höjdsättningen av p-däcket kan detta behöva förankras mot upptryckning. Tomten förlängs 20 meter söderut för att även kunna inrymma yta för reservparkering (markparkering 16 bilplatser).

Social och kommersiell service

Området ligger omedelbart söder om Märsta Centrum med dess rikhaltiga utbud av butiker, banker, post, apotek m m.

En konvertibel förskola om 2 avdelningar planeras inom Märstadalområdet. Den kommer att placeras i den lägre bebyggelsen mot Centrumleden. Skolbarnen hänvisas till befintliga skolor i Märsta, bl a planeras ett nytt lågstadium i Centralskolan på ett gångavstånd av ca 500 meter.

Från socialkontoret har framförts önskemål om att lokalisera en bostadsgrupp för senildementa till Märstadalområdet. Denna kommer att placeras i hus A 1 plan 2 i södra delen av Märstadal.

Tillgänglighet

Samtliga byggnader utom radhusen är försedda med hiss. I radhusen är entrévåningen tillgänglig för rörelsehindrade.

Skyddsrum

Området ligger inom skyddsrumsort. För nordvästra tomten och nordöstra tomten beräknas behovet av skyddsrumspatser var 1 skyddsrum med 180 platser respektive 1 skyddsrum med 120 platser. Övriga Märstadalområdet är redan försett med erforderligt antal skyddsrumspatser. Området ingår inte i riskområdet, detta innebär att skyddsrum endast behöver byggas, om statliga medel kan ställas till förfogande.

Lek och rekreation

Närlek- och rekreationsytor planeras vid respektive bostadsgrupp. Centralt inom området finns en stor gemensam grönyta, som förutom lugna rekreationsytor även innehåller kvarterslekplats.

Grönytan skall utformas på ett sätt, som gör att det allmänna gångstråket genom den känns som en naturlig del därav. Stängsel eller annan anordning i syfte att utesluta fotgängare från grönområdet får därför inte sättas upp.

För organiserade idrottsaktiviteter hänvisas till området öster om Västra Bangatan som innehåller ishall, konstfrusen ishockeybana, fotbollsplaner och tennisbanor. Elbelyst motionsspår är anlagt inom industriområdet och nås via gångtunnel under järnvägen.

Gång- och cykelvägar

Längs Centrumleden och Nymärstagatan finns separata gång- och cykelbanor för trafiken mot Ishallen, Märsta station och Valsta. Genom det centrala grönområdet löper ett allmänt gångstråk från Tingvalla mot Märsta Centrum. Detta leds genom rymliga portaler vid Märstadals entrépunkter.

Lågstadiesbarnen kan ta sig till Centralskolan via trafikskyddade gångvägar i Kyrkparken eller utmed den lågtrafikerade villagatan Ringvägen alternativt genom Märsta Centrum och vidare via gångtunneln under Centrumleden. Signalreglerat övergångsställe finns vid Folkets hus på Stockholmsvägen. Ljusreglerade övergångsställen kan vid behov anordnas på Centrumleden, Nymärstagatan och Stockholmsvägens östra del.

Biltrafik

Märstadalområdet trafikmatas från Nymärstagatan och Centrumleden. Läget för tillfarterna enligt gällande stadsplan bibehålls. Kvartersmarken närmast Centrumleden, Nymärstagatan och Raisiogatan har prickats, dvs ingen bebyggelse tillåts här. Detta för att säkerställa sikttrianglar vid gatuhörn och infarter samt ge utrymme för snöupplag m m (servitut skall bildas se genomförandebeskrivning).

En parkeringsutredning har utförts för hela den del av Märstadalsområdet som HSB (Arlandahem och HSB:s bostadsrättsföreningar) förväntas ansvara för. Enligt denna erfordras 399 p-platser för att uppfylla "byggnormen" (443 platser är redovisade på illustrationsplanen) och 571 p-platser för att uppfylla "planeringsnormen". "Planeringsnormen" kan uppnås genom att däcka över markparkeringsytorna på ömse sidor om det nya vinkelformade huset och bygga ut reservparkeringsytorna längs den gemensamma gatan, som förbinder Raisiogatans och Sönderborgsgatans vändplaner med varandra.

Fördelningen av garage- och öppna parkeringsplatser till varje hus har gjorts så att gångavstånden minimeras. Detta innebär att huset inte alltid kan få sitt parkeringsbehov tillfredsställt inom den egna fastigheten.

Parkeringsbehovet för den nordöstra tomten ryms inom den egna fastigheten. För smålägenheterna beräknas 13 bilplatser/1000 m² BTA (byggnorm) och 16 bilplatser/1000 m² BTA (planeringsnorm). Erfordras ytterligare p-platser, får en diskussion tas upp, om "Adirafastigheten" kan få hyra in sig på HSB:s reservparkeringsytor utmed den gemensamma gatan.

Kollektivtrafik

Centrumleden trafikeras idag av busslinjer mot Valsta, Sigtuna och Märsta station. Utmed Nymärstagatan har reserverats plats för bussfickor för att möjliggöra ev framtida busstrafik på denna.

Störningar, buller

För området har bullerutredning utförts av IFM Akustikbyrån daterad 1985-09-06. Denna visar att området påverkas av trafikbuller från Västra Bangatan, väg 263, Centrumleden och Nymärstagatan. Tågtrafikbullret understiger 55 dB(A) inom bostadsområdet. Bullret från Arlanda-ledens sträckning över järnvägen påverkar på grund av det stora avståndet inte området, trots vägens höjdläge. Bullerutredningen har 1986-03-18 kompletterats med en flygbullerutredning som visar att Märstadal år 1990 beräknas utsättas för bullernivåer på ca 60 dB(A) från flygtrafiken.

För att skydda bostäderna mot biltrafikbuller har en skyddszon (prickad mark och arbetsplatstomter) reserverats mot Västra Bangatan och väg 263, eftersom bullerplank eller vallar inte ansetts visuellt lämpliga kring området. Från stadsbildssynpunkt har det inte ansetts lämpligt att ha varken skyddszoner eller bullerplank mot Nymärstagatan eller Centrumleden. Detta medför att några lägenheter kommer att utsättas för utomhusbuller mellan 55 och 60 dB(A). På plankartan har därför införts en bestämmelse, som visar inom vilken zon som bullerfrågan särskilt skall uppmärksammas vid bygglovprövningen.

Bostadsbebyggelsen måste utföras med en sådan fasadisolering att bullret inomhus inte överstiger 30 dB(A). Detta innebär bl a att bostadshusen bör byggas med tung stomme och tunga fasader, att särskilda krav kommer att ställas på fönsterkonstruktionen och att sovrumsfönster bör förses med vädringslucka med ljudfälla.

Beträffande balkonger och uteplatser bör de som vetter mot Centrumleden, Nymärstagatan eller Västra Bangatan, glasas in, alternativt kan dessa lägenheter förses med dubbla uteplatser, varav den ena skall placeras på husets lugna sida.

"De nya hörnhusen" (BKH) har även försetts med en bestämmelse, m, som innebär att verksamheterna i husen: butiker, kontor, hantverkslokaler, inte får vara störande för bostäderna.

Vatten-, avlopps- och teleledningar

Området skall anslutas till kommunens VA-nät. Reservaten för allmänna ledningar (u-områden) har justerats i enlighet med de ändringar som

skedde vid omprojekteringen av bebyggelsen. Beräknad högvattenyta i Märstaån påverkar dagvattenledningarna, så att man med undantag för fastigheten i nordvästra hörnet av planområdet har att räkna med dämningarnivåer upp till markhöjd i förbindelsepunkt. Detta innebär att hus eller husdelar (källare, p-däck), som förläggs under dessa nivåer, skall ges sådan konstruktion att de tål de uppdämningar som kan förekomma. Pumpning av grundvatten får inte ske.

Spillvattenledningarnas höjdläge är inom stora delar av området sådana att källare inte kan avledas med självfall till ledningen.

Den befintliga teleledningen tvärs genom området skall kvarligga genom att kabeln delvis förläggs i rör under eller genom planerade byggnader.

Värme- och elförsörjning

Bebyggelsen skall uppvärmas med fjärrvärme. Fjärrvärmekulvert finns nedlagd i Centrumleden och Nymärstagatan omedelbart väster och norr om området.

Kompletteringen av Märstadal och Märsta Centrum gör att bef. transformatorstation norr om Nymärstagatan måste byggas ut med ytterligare en enhet. Utbyggnaden innebär att kapacitet finns för ytterligare utbyggnad i Centrums södra delar, vilket har diskuterats.

Eftersom transformatorstationerna kommer att ligga mycket synligt i gatubilden, ställs krav på, att dessa utformas med särskild hänsyn till det känsliga läget (q-märkning). Transformatorstationerna kan förslagsvis bindas samman med plank, kläs med träpanel och förses med lackerade dörrar och luckor samt lätt, avlyftbart, pappklätt sadeltak.

Avfall

Det vinkelformade huset i nordväst förses med sopnedkast, soprum för butiker, bostäder och kontor placeras i sluttningsvåningen. Sophämtning sker från gårdssidan i likhet med övriga Märstadal.

Vid huset i nordöstra hörnan föreslås soputrymmena placerade på parkeringen omedelbart söder om huset.

Märsta den 28 oktober

Bengt Jerström
Bengt Jerström
Tf stadsarkitekt

Chris Bäckelin
Chris Bäckelin
Arkitekt

Tillhör Sigtuna Byggnadsnämnds
beslut 1989-05-31 § 23
Ingrid Ahlén
Sekreterare

Tillhör Kommunfullmäktiges beslut
av den 30.3.1989 enl. § 10.2
betygat
[Signature]
sekr.

Denna detaljplan vann laga kraft

1989-05-02.

Intyggar: Alice Slagglund

Detaljplan för del av BOSTADSOMRÅDET MÄRSTADAL omfattande Märsta 1:219 samt delar av Märsta 1:210, 1:212 m fl fastigheter i Sigtuna kommun, Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Enligt preliminär tidplan avses planförslaget antagas av kommunfullmäktige i början av februari 1989. Byggstart för de nya "hörnhusen" skulle då kunna ske under våren 1989 och inflyttning ca 1 år senare.

Eftersom bebyggelsen är av begränsad omfattning och planen är helt anpassad till aktuella projekt bedöms en genomförandetid om 5 år från det datum planen vinner laga kraft vara tillfyllest.

Ansvarsfördelning - avtal

Kommunen avser försälja sin del av kvartersmarken (i nordvästra hörnet) till den exploatör i vars regi byggnaden kommer att uppföras. Den nordöstra tomten (Märsta 1:219) är redan såld till Adira AB som förutsätts ansvara för bebyggelsen på denna fastighet. Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator, allmän gång- och cykelväg samt allmänna ledningar.

Lägenheterna och lokalerna (butiker och kontor) ägs av byggherrarna och upplåts med hyresrätt. Lägenheterna avses uppföras med statliga lån och förmedlas av kommunens bostadsförmedling.

Eftersom varje hus inte alltid kan få sitt parkeringsbehov tillfredsställt inom den egna fastigheten erfordras ett avtal mellan Arlandahem och bostadsrättsföreningarna, som reglerar läget för de olika husens parkeringsplatser (se parkeringsutredning).

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR (se utdrag ur registerkarta)

Den del av fastigheten Märsta 1:210, som ligger på kvartermark avses överföras till Märsta 1:212 (Stiftelsen Arlandahem) för att möjliggöra uppförande av det nya huset i nordväst. Fastigheten Märsta 1:212, som består av tre delar, avses styckas till tre separata fastigheter.

Fastigheten Märsta 1:219 (Adira AB) skall utökas 20 meter söderut och tillföras mark från Märsta 1:210 (kommunens mark) och Märsta 1:215 (HSB har förklarat sig villigt att avstå från denna markbit) för att rymma yta för reservparkering.

Den enskilda kvartersmarken förutsätts delas upp i högst 7 fastigheter. Ytterligare fastigheter får inte tillkomma inom planområdet, utan att detta provas lämpligt med hänsyn till VA-och trafikförsörjning samt att eventuella avstyckningar svarar för de kostnader, som kan uppkomma vid dess tillkomst (förbindelsepunkter för VA etc).

På grund av de olika upplåtelseformerna i Märstadal (hyresrätt och bostadsrätt) erfordras att vissa ytor utläggs som gemensamhetsanläggningar bl a lek- och rekreationsytor i det centrala grönområdet, lokalgata och ytor för reservparkering samt gångstråk mellan de olika närgrupperna i "ringen". Märsta 1:214, 1:215 samt i viss mån även Märsta 1:213 och 1:212 skall således upplåta mark för gemensamhetsanläggningarna.

Samtliga fastigheter i Märstadal med undantag av arbetsplatstomten Märsta 1:218 skall ingå i gemensamhetsanläggningen. Märsta 1:219 deltar dock inte i gemensamhetsanläggningen vad avser reservytor för parkeringsplatser.

Beträffande principerna för fastigheternas deltagande i kostnader för anläggning, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningar samt bildande av officialservitut hänvisas till av distriktslantmätaren upprättad promemoria (se bilaga) för övriga Märstadal. Procentfördelningen måste dock ändras eftersom "de nya hörnhusen" skall delta i gemensamhetsanläggningarna.

Ledningsrätt skall upplåtas för allmänna ledningar (u_1 och u_2 -områden) belägna på kvartersmark. Utmed de allmänna gatorna skall servitut bildas för ett ca 1 meter brett område för att säkerställa utrymmen för snöupplag, belysningsstolpar, trafikskyltar etc.

EKONOMISKA FRÅGOR

I det markpris kommunen tar vid försäljningen till byggherren ingår kostnader för råmark och exploateringsavgift. Byggherren kommer därutöver att bl a debiteras sedvanliga va-anslutningsavgifter. Fastigheten Märsta 1:219 har kommunen redan sålt till Adira AB.

TEKNISKA FRÅGOR

För den nordöstra tomten Märsta 1:219 behöver en kompletterande grundundersökning göras. Härvid bör bl a studeras höjdsättning och konstruktion av ev källare och p-däck (se planbeskrivning).

Märsta den 28 oktober 1988



Bengt Jerström
Tf stadsarkitekt



Chris Bäckelin
Arkitekt

För Märsta 1:212 och därifrån avstyckade fastigheter skall sålunda

gemensamhetsanläggning inrättas avseende gemensamma va-ledningar.

Ovanstående har tillagts som redaktionell ändring 1989-01-13.

Tillhör Sigtuna Byggnadsnämnds
beslut 1989-05-31 § 23.....
Ingrid Ahlén.....
Sekreterare

Tillhör Kommunfullmäktiges beslut
av den 30.3.1989 enk § 10.2
betygar: *[Signature]*.....
sekr.

*Denna detaljplan vann laga kraft
1989-05-02.*

Intygat: Alice Ståhlund