

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER PÅ FASTIGHETERNA SIGTUNA 2:165  
OCH DEL AV 2:155 INOM HARBERGET  
I SIGTUNA STAD OCH KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.  
STADSBYGGNADSKONTORET

Märsta, 1994 - 02 - 14

Thorbjörn Eriksson  
Stadsarkitekt

Monica de Santa Cruz  
Planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom område med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

— · — · — gräns för planområdet (sammanfaller med användningsgräns)  
— — — — — egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B

Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

e = 000 Största tillåtna bruttoarea BTA i kvm

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

■

Marken får inte bebyggas

■

Marken får endast bebyggas med uthus

x

Marken skall vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

n1 Trädet skall bevaras  
n2 Skyddsstaket skall finnas  
n3 Naturmarkskaraktär skall bevaras  
lek Lekplats  
parkering Parkering

Utfart, stängsel

— · — · — Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

III Högsta antal våningar  
v1 Vind får inte inredas  
v2 Källare får anordnas

Utseende

f Fasaderna skall vara putsade

Värdefulla byggnader och områden

q Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Innan bygglov beviljas skall beräkning och åtgärder för reduktion av dagvattenmängderna godkännas av kommunen.

Genomförandetiden skall vara 5 år från det datum planen har vunnit laga kraft.

VANN LAGA KRAFT 1994-05-27

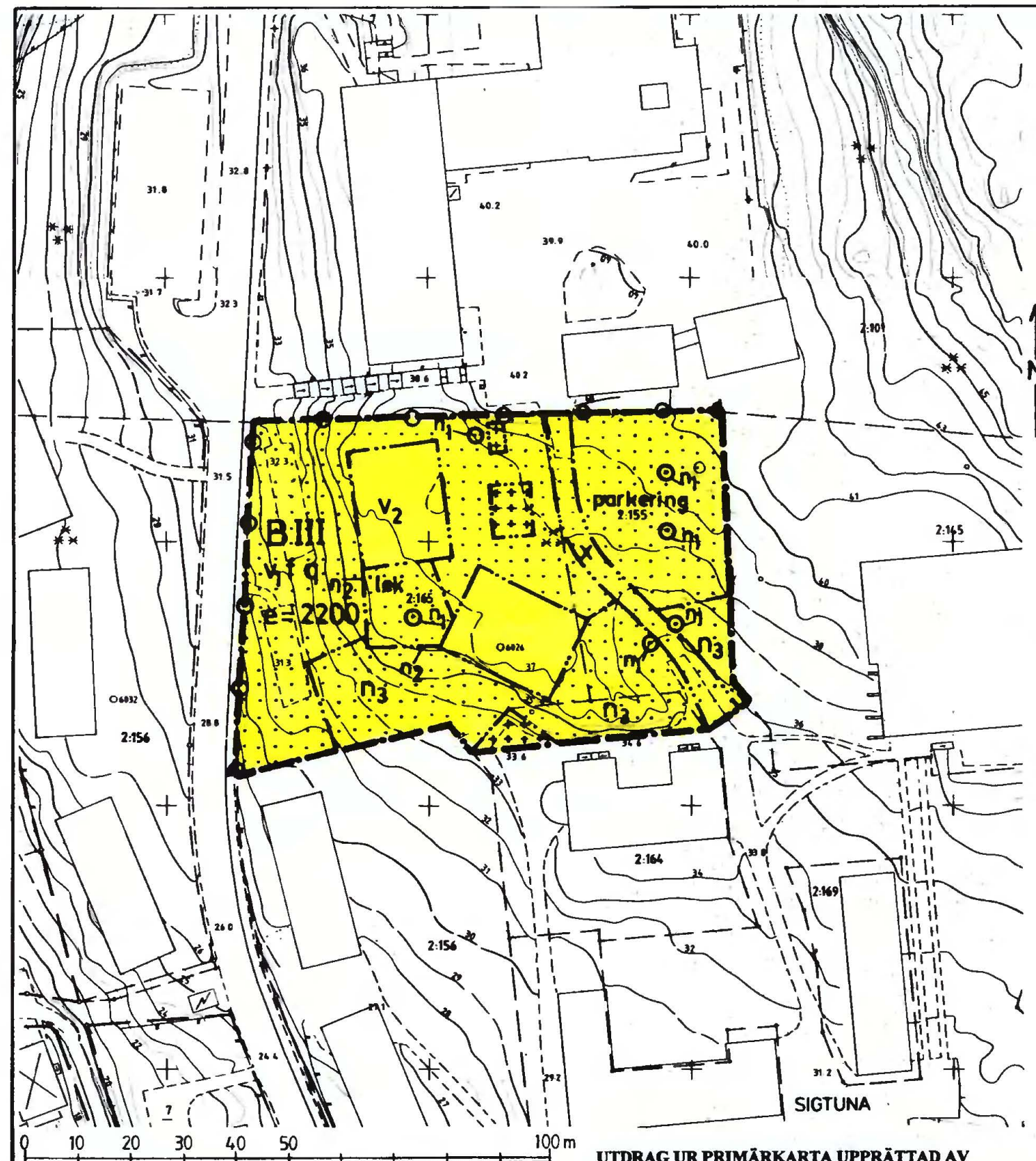
Tillhör Kommunfullmäktiges beslut  
av den 28 APRIL 1994 enl. § 62  
betygar:

SUNE LÖFGREN  
sekr.

Kopians likhet med originalet  
intygas.

Märsta den 30/6 1994

Tyger Carlsson



SKALA 1:1000

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

— — — — — Fastighetsgräns  
□ Byggnad  
= = = = = Illustrationslinje  
~ ~ ~ ~ ~ Nivåkurvor  
+ Rutnätspunkt  
○ 6026 Polygonpunkt  
1:100 Fastighetsbeteckning  
28.8 Höjdsiffra

UTDRAG UR PRIMÄRKARTA UPPRÄTTAD AV  
FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN I  
STOCKHOLMS VÄSTRA LANTMÄTERIDISTRIKT  
AJOURHÅLLEN BETRÄFFANDE PLANOMRÅDET  
INTILL OKTOBER 1993.

BJÖRN HANSSON  
LANTMÄTARE

MÄTKLASS: 2  
KOORDINATSYSTEM: ST 74  
HÖJDSYSTEM: SIGTUNA KOMMUN (RH 00)  
TOLKNING AV GÄLLANDE PLAN GJORD AV PLANFÖR -  
FATTAREN. PLANKARTAN RITAD AV VIVIANNE BERGMAN

0191-P94/0428 SIGTUNA C:100





**Stockholm**

**Sigtuna kn**

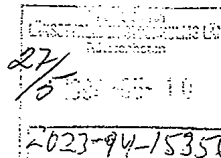
Akt nr:

**0191**

**p94/**

**0428**

1 ka pm

Byggnads- och räddningsnämnden  
Stadsbyggnadskontoret  
Länsstyrelsen  
Akten

§ 68

Dnr 93/KA0246-214

Detaljplan för BOSTÄDER PÅ FASTIGHETERNA SIGTUNA 2:165 OCH DEL  
AV 2:155 inom Harberget i Sigtuna stad

Stadsbyggnadskontoret anför i skrivelse den 6 april 1994.

"Rubr detaljplan innebär ändrat användningssätt för ett område  
i Sigtuna stad, tidigare avsett för byggande av arbetsplatser  
och enligt förslaget avsett att bebyggas med bostäder.

Detaljplanen har varit utställd för granskning under tiden 23  
februari - 24 mars 1994. Inkomna synpunkter sammanfattas i bi-  
fogat Utlåtande efter utställning, daterat 1994-04-05. Inga  
revideringar av planförslaget har gjorts efter utställning.

Kommunstyrelsen beslöt den 18 april 1994, § 64, föreslå kom-  
munfullmäktige

att antaga förslag till detaljplan för bostäder på fastighe-  
terna Sigtuna 2:165 och del av 2:155 inom Harberget, i  
Sigtuna stad och kommun, Stockholms län.

Vid kommunfullmäktiges sammanträde yrkar Sonja Weidland (m)  
bifall till kommunstyrelsens förslag.

Gun Eriksson (s) yrkar återremiss.

Ordföranden ställer proposition på återremissyrkandet och för-  
klarar att kommunfullmäktige beslutar att inte återremittera  
ärendet.

Votering begärs.

Följande voteringsproposition godkänns.

Ja-röst för att frågan skall avgöras idag.

Nej-röst för återremiss.

Med 24 ja-röster mot 22 nej-röster, 3 ledamöter är frånvarande.  
beslutar kommunfullmäktige att frågan skall avgöras idag.

0191-P94/0428

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Kommunfullmäktige  
/dpsiha

1994-04-28

13

§ 68 forts

Därefter ställer ordföranden proposition på bifallsyrkandet och förklarar att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Besluts

att anta förslag till detaljplan för bostäder på fastigheterna Sigtuna 2:165 och del av 2:155 inom Harberget, i Sigtuna stad och kommun, Stockholms län.

Ledamöterna för socialdemokraterna och vänsterpartiet samt Harriet Nadell (sfs) reserverar sig mot beslutet.

|                                                                                                                                       |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut                                                                                                | 17/5-94 |
| Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av anlagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske. |         |
| <i>Romas Brånn</i>                                                                                                                    |         |
| <i>Pia Sjöberg</i>                                                                                                                    |         |

## LAGAKRAFTBEVIS

datum 1994-06-15

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 27 maj 1994

Länsstyrelsen i Stockholms län  
Rättsenheten*Livie Palmér*

Justerandes sign

*A* | *A. Ö.*

Utdragsbestyrkande

Antagen av Kf 1994-04-28  
Laga kraft 1994-05-27

LANTMÄTERIET  
Fastighetsregistermyndigheten  
Stockholms län

Ink 94-07-12

Dnr 94/758

**DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER PÅ FASTIGHETERNA SIGTUNA  
2:165 OCH DEL AV 2:155 INOM HARBERGET  
I SIGTUNA STAD OCH KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.**

**PLANBESKRIVNING**

**HANDLINGAR**

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser daterad 1994 - 02 - 14  
Planbeskrivning daterad 1994 - 02 - 14  
Genomförandebeskrivning daterad 1994 - 02 - 14  
Samrådsredogörelse daterad 1994 - 02 - 14  
Miljökonsekvensbeskrivning daterad 1994 - 02 - 14  
Utlåtande efter utställning daterad 1994 - 04 - 05  
Situationsplan skala 1:400  
Illustration  
Fastighetsförteckning daterad oktober 1993, kontrollerad februari 1994

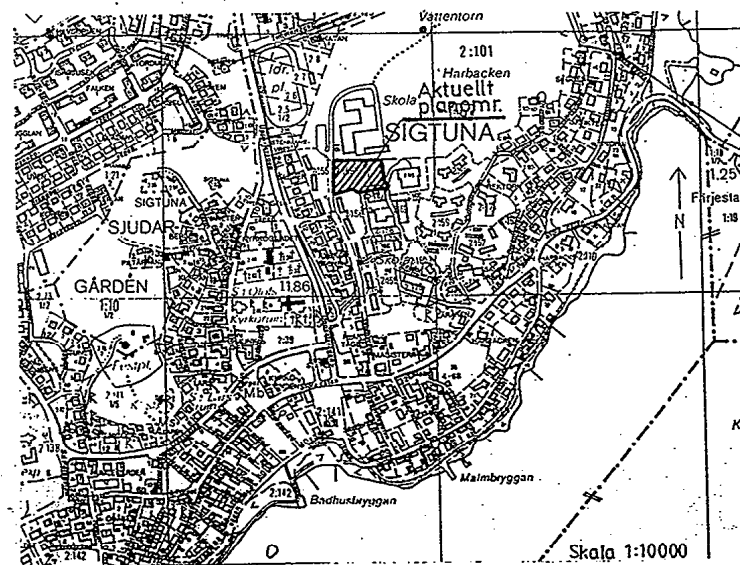
**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med planen är att pröva byggandet av bostäder på fastigheten Sigtuna 2:165, som enligt gällande plan kan bebyggas för arbetsplatsändamål.

**PLANDATA**

**Områdets läge och areal**

Planområdet ligger relativt sett centralt i Sigtuna stad, söder om St. Olofsskolan och väster om Sigtuna Fritidscenter, vid Skolbacken. Områdets areal är ca. 5600 kvm.



**Markägförhållanden**

Fastigheten ägs av JM Byggnads och Fastighets AB.

C:100

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

I den gällande Översiktsplan för Sigtuna kommun är området betecknat som Bevarandeområde, d.v.s. område där mark- och vattenanvändning skall anpassas till natur-, kultur- och/eller friluftsintressen och ingår dessutom i områdena med detaljplanekrav enligt Plan- och Bygglagen 5 kap. 1 § (PBL 5:1). Begreppet bevarandeområde innebär att utöver riktlinjerna i översiktsplanen skall andra riktlinjer följas, i detta fall Bevarande- och Förnyelseplan för Sigtuna stad.

I Bevarande- och Förnyelseplan för Sigtuna stad anges riktlinjer för detaljplanläggning, ombyggnad och hantering av befintlig terräng och vegetation i stadens centrala delar. I det nu aktuella området, som en gång tillhörde Sigtunaskolan, "bör särskild hänsyn tas till områdets karaktär". Området ingår dessutom i riksintresseområde ur kulturminnesvårdssynpunkt (se s.3, Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse)

### Detaljplaner och övriga förordnanden

För området gäller detaljplan C:89, antagen 1988 - 02 - 04. Enligt gällande plan finns på fastigheten en byggrätt vars största tillåtna byggnadsarea är 1000 kvm. i två plan (motsvarande 2000 kvm. bruttoarea BTA), för kontor eller hantverkslokaler.

### Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 1992-10-19, efter begäran från fastighetsägaren, att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att genom planändring pröva förutsättningarna för att ändra användningssättet på den aktuella fastigheten, från arbetsplatser till bostäder, samt att upprätta förslag till detaljplan.

### Förenlighet med Översiktsplanen och Naturresurslagen

De åtgärder som föreslås i planen är förenliga med Översiktsplanen och Naturresurslagens 2 och 3 kap. vad gäller lämplig markanvändning och bevakning av riksintressen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### - Mark och vegetation

Planområdets östra del utgörs av en svagt sydvästsluttande plåtå. Ett mycket brant parti och en planare yta skiljer plåtån från gatan (Skolbacken). Hela området är trädbevuxet, vegetationen består i huvudsak av äldre tallar, med inslag av unga ädellövträd.



stort lövträd \* stort tall \* fin trädgrupp \* övrig vegetation  
naturmark

BEFINTLIG VEGETATION - Skala 1:1000

**- Geotekniska förhållanden**

Området utgörs av ett fastmarksparti, delvis med berg i dagen, därför torde ingen kompletterande geoteknisk undersökning behövas.

**- Radon**

Enligt rapporten "Markradonutredning för Sigtuna Kommun" av Sveriges Geologiska AB, daterad 1989-12-22 betecknas planområdet som "normalriskområde", d.v.s. område med i huvudsak moränmark eller berggrund med normal radioaktivitet.

**- Fornlämningar och byggnadsminnen**

Inga kända fornlämningar finns inom området.

En mindre arkeologisk undersökning kommer att göras innan planen antas.

**Bebyggelseområden**

Den omgivande bebyggelsens karaktär och kulturhistoriskt värde (se nedan, Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse) skall särskilt beaktas. Detta ställer krav som den kommande bebyggelsen skall uppfylla vad gäller placering, utformning och materialval, samt fasaduppbyggnad, fönstertyper och färgsättning.

Området avses att bebyggas med två bostadshus, innehållande 9 bostadslägenheter var.

Lägenhetssammansättning beräknas vara följande: 12 lgh. 3 RoK och 6 lgh. 2 RoK

Husen får vara högst tre våningar och det ena skall förutom bostäder inrymma tvättstuga och förråd.

**- Offentlig service**

Låg- och mellanstadieskola finns i S:t Pers skola, ca. 800 m gångavstånd.

Högstadieskola finns omedelbart norr om planområdet.

Bibliotek finns i Sigtuna Stiftelsen, ca. 1,3 km gångavstånd

Vårdcentral finns i kv. Trädgårdsmästaren (Stora Gatan - Nicolaigränd) och Folkvandvård vid Stora Torget, 800 respektive 600 m. gångavstånd.

**- Kommersiell service**

Finns längs Stora gatan, mellan 600 och 900 m gångavstånd.

**- Tillgänglighet**

Den delen av fastigheten där bostadsbebyggelsen avses att placeras lutar svagt åt sydväst.

Områdets höga läge gör att det blir svårtillgänglig för handikappade utan bil. Vägen mellan parkering och husentréer skall i största möjliga utsträckning göras handikapptillgängliga och husen kommer att förses med hiss.

**- Kulturhistorisk värdefull bebyggelse**

Fastigheten Sigtuna 2: 165 har tillhört Sigtunaskolans ursprungliga område, som utgör en unik helhetsmiljö och är därför utpekad som Kulturhistorisk miljö av riksintresse (K 65 enl. Riksantikvarieämbetets förteckning 1987-11-05). Bebyggelsen speglar i koncentrerad form den stilhistoriska utvecklingen under det tidiga 1900-talet, från nationalromantik över nyklassicism till funktionalism.

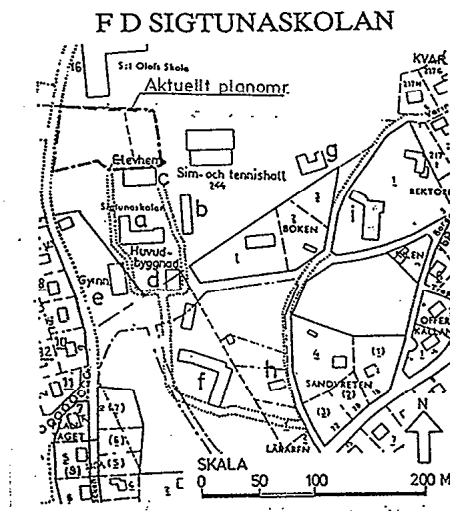
Sigtunaskolan startade 1924 som internarskola och byggdes ut under 20 och 30 - talet.

Samtliga byggnader som kom till under denna period ritades av arkitekt John Åkerlund.

Den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse skall vara vägledande vad gäller byggnadsvolymer, placering, utformning, materialval och fasaduppbyggnad i kommande bebyggelse.



De flesta byggnader som tillhört Sigtunaskolan har i "Bevarande- och Förnyelseplan för Sigtuna stad" klassats som kulturhistoriskt intressanta. (se karta nedan, hus a-f).



#### Skyddsrum

Planområdet ingår i hemskyddsområde H 100018

Skyddsrumsbesked skall inlämnas i samband med bygglov.

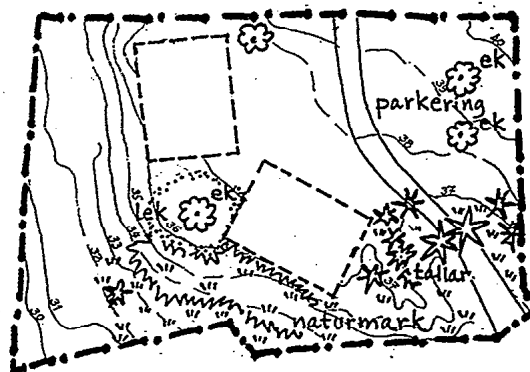
#### Friytor

##### - Lek och rekreation

Lekplats kommer att anläggas inom området. Ytor för utevistelse kan ordnas i det gårdsrum som de planerade husen kommer att bilda (se situationsplan).

##### - Naturmiljö

Vissa naturmarkspartier i planområdets södra del kommer att bevaras (anvisningar i Miljökonsekvensbeskrivning skall följas).



En mindre del av fastigheten Sigtuna 2:164 inkluderats i planområdet, enbart i syfte att bevara befintlig miljö. I övrigt kommer ett antal enskilda träd som bedöms vara av vikt för den blivande miljön att sparas (anvisningarna i Miljökonsekvensbeskrivning skall följas). Ett större sammanhängande skogsparti finns nordost om planområdet, ca. 100 m. gångavstånd.

#### **Gator och trafik**

##### **- Gatunät**

Planområdet trafikmatning kommer att ske från Rektor Cullbergs väg. Ett område som skall vara tillgängligt för allmän gångtrafik, "x-område", kommer att regleras i detaljplanen, och följa den befintliga grusvägens sträckning. X-området är till för att säkra en sammanhängande skolväg från bostadsområdena i östra Sigtuna till St. Olof skolan (vid planområdets norra gräns)

##### **- Kollektivtrafik**

Busshållplats finns inom drygt 300 m gångavstånd  
Gångavstånd till busstorget är ca. 500 m.

##### **- Parkeringsbehov, angöring och utfart**

Parkeringsbehovet skall täckas inom området och har beräknats vara 22 platser. Utfartsförbud regleras vid planområdets norra och västra gräns. Den blivande infartsvägen kommer att i stort följa den befintliga grusvägens sträckning.

##### **- Störningar**

En viss ökning av biltrafik på Rektor Cullbergs väg kommer att vara en konsekvens av den aktuella förtätningen. Det kan ändå sägas att den alstrade trafiken kommer att vara ca. hälften av den som har beräknats bli vid eventuell utbyggnad enligt den nu gällande plan, d.v.s. kontor eller hantverk.  
Ytterst få bostäder drabbas av trafikökningen, eftersom bebyggelsen längs vägen är med undantag av gruppboende vid f.d. elevhemmet Tallåsen avsedd för annat ändamål.

#### **Teknisk försörjning**

##### **- Vatten och avlopp**

VA-ledningar ansluts till befintlig ledningsnät i Skolbacken. Dagvatten kan även anslutas till befintlig dagvattenledning i Rektor Cullbergs väg.

Beräkning av tillgänglig kapacitet i det allmänna dagvattensystemet skall analyseras och vara styrande för dagvattenutsläpp från planområdet. Redovisning av beräkningar till kommunen skall ske innan bygglov kan beviljas (se även MKB s.5, under rubrik vatten)  
Brandpost finns vid parkeringsplatser sydväst om simhallen.

##### **- Värme**

Bebyggelsen kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

##### **- Avfall**

Sophus skall byggas vid gårdsplanen, i direkt anslutning till infartsväg.  
Soputrymmenas yta skall vara tillräcklig för att tillåta sopseparering i framtiden (se bifogad skiss).

#### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Med hänsyn tagen till planens ringa omfattning bedöms en genomförandetid av 5 år vara tillfyllest.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Vid framtagandet av planförslaget har följande tjänstemän medverkat:

Kenneth Nilsson - projektledare

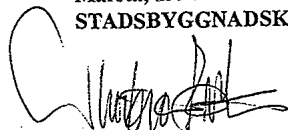
Monica de Santa Cruz - planarkitekt

Thomas Gyldberg - gata- VA-teknik

För husprojektering har Illes Arkitekter AB, genom Istvan Illes, ansvarat.

Märsta, 1994 - 02 - 14

**STADSBYGGNADSKONTORET**



Thorbjörn Eriksson  
Stadsarkitekt



Monica de Santa Cruz  
Planarkitekt

Kopians likhet med originalet  
intygas.

Märsta den 30/6 1994.

*Tyger Carlsson*  
.....

Tillhör Kommunfullmäktiges beslut  
av den 28 april 1994. enl. § 63.  
betygar:

*Gun Olofsson*  
.....

Antagen av Kf 1994-04-28  
Laga kraft 1994-05-27

**DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER PÅ FASTIGHETERNA SIGTUNA  
2:165 OCH DEL AV 2:155 INOM HARBERGET  
I SIGTUNA STAD OCH KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.**

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

**ORGANISATORISKA FRÅGOR**

**Tidplan**

Enligt tidplan avses planen att ställas ut för granskning under mars alt. april 1994 och skulle kunna bli antagen av kommunfullmäktige i april alt. maj 1994.

**Genomförandetid**

Genomförandetid är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

**Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Fastighetsägaren bekostar alla åtgärder inom tomtmark, liksom eventuella åtgärder i direkt anslutning till planområdet, vilka är en konsekvens av planläggning.  
Det åligger fastighetsägaren att beräkna, redovisa och genomföra reduceringar av dagvattemängderna i enlighet med uppgifter på nybyggnadskarta.

**Avtal**

För framtagande av detaljplanen har ett avtal tecknats mellan Sigtuna kommun och JM Byggnads och Fastighets AB

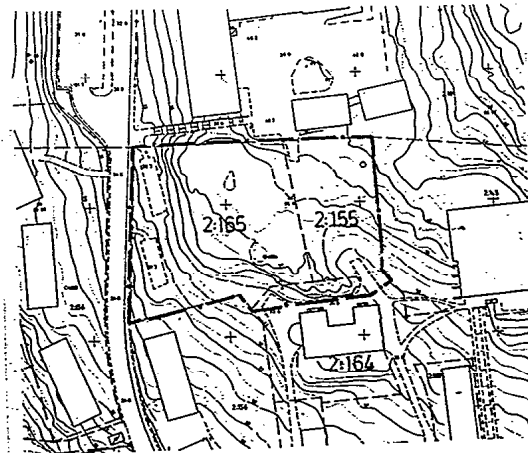
**FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

**Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.**

Den del av fastigheten Sigtuna 2:155 som ingår i planområdet kommer att överföras till Sigtuna 2:165. Tillgängligheten för allmän gång och cykeltrafik skall behållas. Detta innebär att den befintliga gemensamhetsanläggning omprövas och dess utrymme begränsas till den i planen reglerade x-område.

Fastighetsreglering bekostas av fastighetsägaren för Sigtuna 2:165.

En mindre del av Sigtuna 2:164 som ingår i planen kommer inte att beröras ur fastighetsrättslig synpunkt.



Skala 1:2000

# **TEKNISKA FRÅGOR**

VA-ledningar ansluts till av kommunen uprättad förbindelsepunkt.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Vid framtagandet av planförslaget har följande tjänstemän medverkat:

Kenneth Nilsson - projektledare

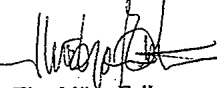
Monica de Santa Cruz - planarkitekt

Thomas Gylberg - gata- VA-teknik

För husprojektering har Illes Arkitekter AB, genom Istvan Illes, ansvarat.

Märsta, 1994 - 02 - 14

**STADSBYGGNADSKONTORET**



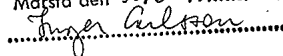
Thorbjörn Eriksson  
Stadsarkitekt



Monica de Santa Cruz  
Planarkitekt

Kopians likhet med originalet  
intygas.

Märsta den 30/6 1994

  
Inger Carlsson

Tillhör Kommunfullmäktiges beslut  
av den 28 april 1994 enl. § 6.3.  
betygar:

  
Gunnar Carlsson