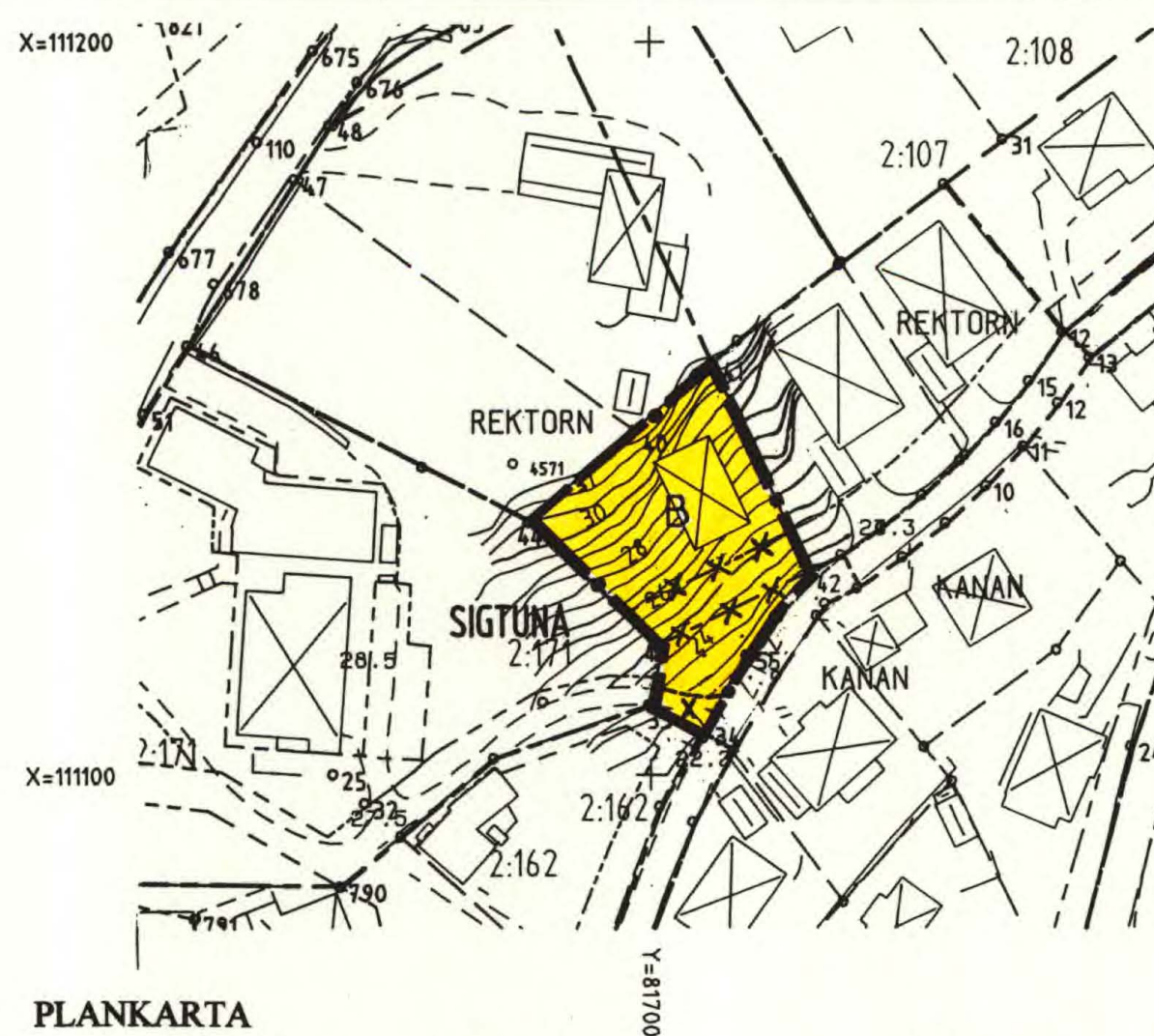




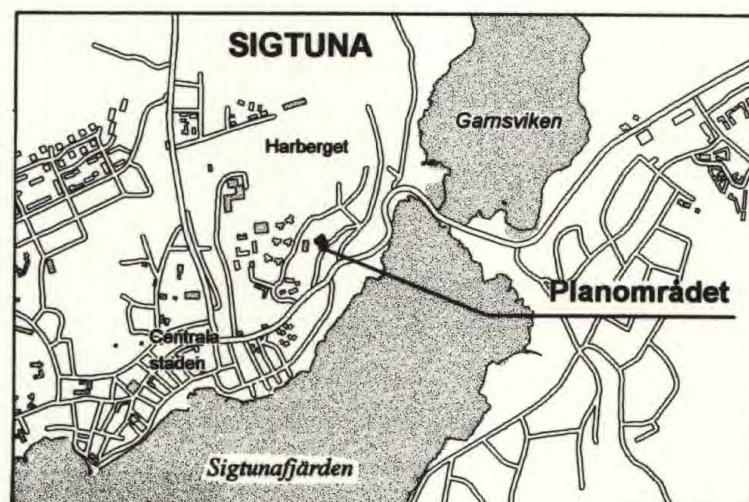
PLANKARTA

Skala 1:1000



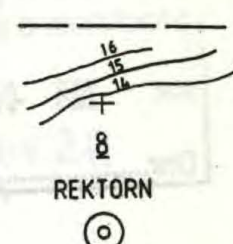
ILLUSTRATION

Skala 1:1000



ÖVERSIKTSKARTA

GRUNDKARTEBETECKNINGAR



fastighetsgräns
nivåkurvor
rutnätspunkt
fastighetsbeteckning
traktamn
träd

Mätklass 2
Koordinatsystem ST 74
Höjdsystem Sigtuna kommun (RH 00)
Tolkning av gällande plan är gjord av planförfattaren

PLANBESKRIVNING

Bakgrund

Bygg- och trafiknämnden beviljade den 26 mars 1998 bygglov för nybyggnad av bostadshus på fastigheten Rektorn 8. Bygglovet beviljades med mindre avvikelser avseende byggnadsarean med ca 130 istället för 94,5 m². Länsstyrelsen upphävde den 5 juni 1998 bygg- och trafiknämndens beslut efter överklagande från en granne. Länsstyrelsen ansåg då, att den medgivna avvikelserna inte kunde anses som en mindre planavvikelse och att den ökade exploateringen i stället borde fastställas genom en planändring.

Efter revidering av förslaget, byggnadsarean minskades till 107,8 m², beviljade Bygg- och trafiknämnden, på delegation, den 22 juni 1998 ett nytt bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Länsstyrelsen upphävde även det beslutet den 24 juli 1998 och ansåg att överskridande av byggrätten med 14,5-15% (107,8 istället för 94,5 m²) inte heller kunde betraktas som mindre avvikelse.

Länsrätten meddelade dem den 2 september 1998, efter sökandens överklagande av länsstyrelsens beslut den 22 juni 1998, att avvikelserna kan betraktas som mindre och därmed överlämnades ärendet till bygg- och trafiknämnden för vidare handläggning. Nämnden beviljade den 8 september 1998 mot bakgrund av länsrättens beslut ett nytt bygglov med mindre avvikelser för nybyggnationen.

Kammarrätten undanröjde länsrättens dom i beslut den 29 september 1998 och visade målet åter till länsrätten i Stockholms län för ny handläggning.

Länsrätten upphävde länsstyrelsens beslut i dom den 3 november 1998 och fastställde nämndens beslut om bygglov den 22 juli 1998.

Kommunstyrelsen beslöt den 17 augusti 1998, att en detaljplan för fastigheten Rektorn 8 skall upprättas för att pröva förutsättningarna för en ökad exploatering.

Under tiden då ovanstående bygglov gällde påbörjades byggnadsarbeten och huset är nästan färdigbyggt.

Syfte

Syftet med planen är att genom ökad byggrätt möjliggöra nybyggnation av bostadshus och garage/carport på ett mer ändamålsenligt sätt motsvarande kringliggande fastigheter samt upphävande av plan C6 i de delar, som tillägget berör.

Beskrivning

För fastigheten gäller detaljplan C6, fastställd den 4 juli 1933 samt C4, fastställd den 15 maj 1925 (bestämmelserna) samt den 18 maj 1934 (kartan) med beteckningen E.

Plan C6 har reglerat vägdragningen inom delar av området. En del av vägdragningen genomfördes aldrig och blev inaktuell. 1988 ingick den inaktuella delen av plan C6 i en ny detaljplan, C89, med normalt förfarande, där den inaktuella gatemarken omvandlades till kvartersmark med ett annat användningssätt. Gatemarken blev gångväg, dock inom privat kvartersmark, och allmänhetens tillgång säkerställdes genom X-området. Allmänheten fick då, genom ett normalt förfarande, kännedom om borttagning av gatemarken. Det som stod kvar av den inaktuella gatemarken enligt plan C6 var 178 m² som hamnade utanför plan C89, som sedan enligt nedan överfördes till fastigheten Rektorn 8.

Fastigheten Rektorn 8 bildades i början av 80-talet genom en avstyckning från fastigheten Rektorn 1 och tomten blev 767 m². Inga grannar motsatte sig bildande av fastigheten Rektorn 8.

1996 gjordes en fastighetsreglering, där kommunen sålde 178 m² (den inaktuella kvarvarande gatemarken) till fastigheten Rektorn 8. Bedömning av överföring av marken gjordes av lantmäteriet och betraktades som mindre avvikelse. Fastighetens areal blev därmed 945 m². Samtidigt skapades ett servitutsområde för gångväg inom Rektorn 8, som ansluter till X-området inom plan C89 och därmed säkerställdes allmänhetens intressen genom servitutet för gångväg.

Enligt plan C4, med beteckningen E får endast 1/10 av tomten bebyggas. Området är mycket kuperat med relativt varierande typ av hus och husplaceringar bl.a. beroende på terrängförhållanden och sjöutsikten. Större delen av kvarteret Rektorn och de kringliggande kvarteren inom plan C4 har bebyggts med hus som överskrider planbestämmelserna kraftigt. Bygglov för dessa beviljades med dispens enligt den gamla lagstiftningen, dvs före 1987. Som exempel kan nämnas den angränsande fastigheten, Rektorn 2, som har en tomtstorlek på 790 m² och bebyggts med hus och garage med byggnadsarea totalt på 144 m² i stället för gällande byggrätt på 79 m², vilket innebär ett överskridande med ca 85 %. Rektorn 5, med tomtstorlek 550 m² har bebyggts med en byggnadsarea på 144 m² i stället för 55 m², ett överskridande med ca 165 %. Kanan 8, tomtstorlek 590 m², har bebyggts med en byggnadsarea på 160 m² i stället för 59 m², ett överskridande med ca 180 %. Fastigheten Rektorn 8 har en areal på 945 m². En ökning av exploateringen för Rektorn 8 medför inte någon förändring av områdets karaktär eller miljö, utan en anpassning av byggrätten till kringliggande fastigheter.

KOPIA

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Antagandehandling

Revidering

Förslaget har reviderats efter första samrådet. Revideringen innebär en mer utförlig genomförande- och planbeskrivning samt att den del av plan C6 som tillägget berör föreslås upphävas.

Förslaget har kompletterats och redaktionerats efter andra samrådet. Efter länsstyrelsens synpunkter har x-område samt ändamålsbeteckning (E) för hela fastigheten markerats på kartan, vilket medför att den gamla egenskapsgränsen inom fastigheten tas bort.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Den ökade byggrättens påverkan på den yttre miljön anses vara ringa. Därför bedöms att behov av en miljökonsekvensbeskrivning enligt kommunstyrelsens beslut 20 november 1989 inte föreligger.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Samråd har skett under tiden 28 augusti – 11 september 1998.

Samråd och underrättelse under tiden 29 oktober – 12 november 1998.

Antagande beräknas ske under januari 1999.

Planen skall handläggas med enkelt förfarande.

Planen omfattar ett mycket begränsat område (en fastighet) och saknar allmänt intresse. Det är genomförande av något som redan är etablerat. Allmänheten har redan vid genomförande av plan C89 fått kännedom om borttagning av gatemarken. Allmänhetens intressen har dessutom säkerställts genom ett servitutsområde för gångväg inom tilläggsområdet vid fastighetsreglering 1996.

Fastighetsägarna för Rektorn 8 ansvarar för och bekostar genomförandet av planen.

Genomförandetiden

Genomförandetiden för planen är 5 år och gäller från den dag beslutet att anta planen vunnit laga kraft. För den underliggande detaljplanen, C4, som berörs av planändringen förlängs genomförandetiden till samma tidpunkt som ovan.

TILLÄGG TILL OCH UPPHÅVANDE AV PLANBESTÄMMELSER

Underliggande detaljplan C4 gäller jämsides med denna ändring.

Planområdesgräns. Gräns för område där tillägg till planbestämmelse skall gälla sammanfaller med egenskapsgräns.

Bestämmelser

Inom området som tillägget berör får bostadshus uppföras med högst 150 m² byggnadsarea. Därutöver får garage/carport/förråd uppföras med högst 40 m² byggnadsarea.

X Område för gång- och cykelväg
B Bostadshus

Upphävda bestämmelser

Inom detaljplaneområdet som tillägget berör upphör bestämmelsen att gälla i plan C4 § 6- stycke 4, dvs "sammanlagda arealen å tomt uppförda byggnader må icke överstiga 1/10 av tomtarealen, förgårdar och övriga punkterade gårdsytor inräknade" samt den del av plan C6 som berör tillägget.

Ändring av detaljplan för fastigheten Rektorn 8 i Sigtuna stad och kommun, Stockholms län

Tillägg till plankarta och bestämmelser

Enkelt förfarande

Märsta den 20 augusti 1998
Reviderad den 29 september 1998
Stadsbyggnadskontoret

Ändrar detaljplan
Akt 0191-C6

Anna Karin Bergvall
Stadsbyggnadschef

Jamal Esfahani
Bygglovchef

Tillhör SIGTUNA BYGG- OCH TRAFIKNÄMNDEN

beslut 1999-01-26 § 3
Gerd Olsson
Sekreterare

Laga kraft 1999-02-17

C:122Ä

0191-P99/0126

SIGTUNA



Stockholm

Sigtuna kn

Akt nr:

0191

p99/

0126

Ha pu (kop.)



Sigtuna
kommun

Stockholms län
Ink 1999-10-13
Dnr AB 99/3496

§ 3

Omedelbar justering av delegationsbeslut nr 5-99 den 12 januari 1999 ang
ändring genom tillägg av detaljplan för fastigheten REKTORN 8 i Sigtuna stad
(enkelt planförfarande)

Beslöts

Delegationsbeslut nr 5-99 förklarades omedelbart justerat.

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

1999-01-26

INKOM
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN
Planenheten
1999-01-25
1999-01-25

Stadsbyggnadskontoret (Eija Osterberg)
Akten

Ändrar detaljplan

Akt 0191-C6

LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har vunnit laga
kraft 1999-02-17.

SIGTUNA KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret

Olouca Haguelius
karttekniker

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 1999-02-11

Länsstyrelsen beslutar enligt 15 kap 2 § av
bygglagen att prövning av antagandebeslut i
dette protokoll inte skall ske.

Lena Ternström
Olouca Haguelius

0191-P99/0126

Kopians likhet med originalet
intygas.

Märsta den 12/10 1999

Olouca Haguelius

Ordförandes sign

Justerares sign

Justerares sign

Utdragsbestyrkande

[Signature]

[Signature]

[Signature]