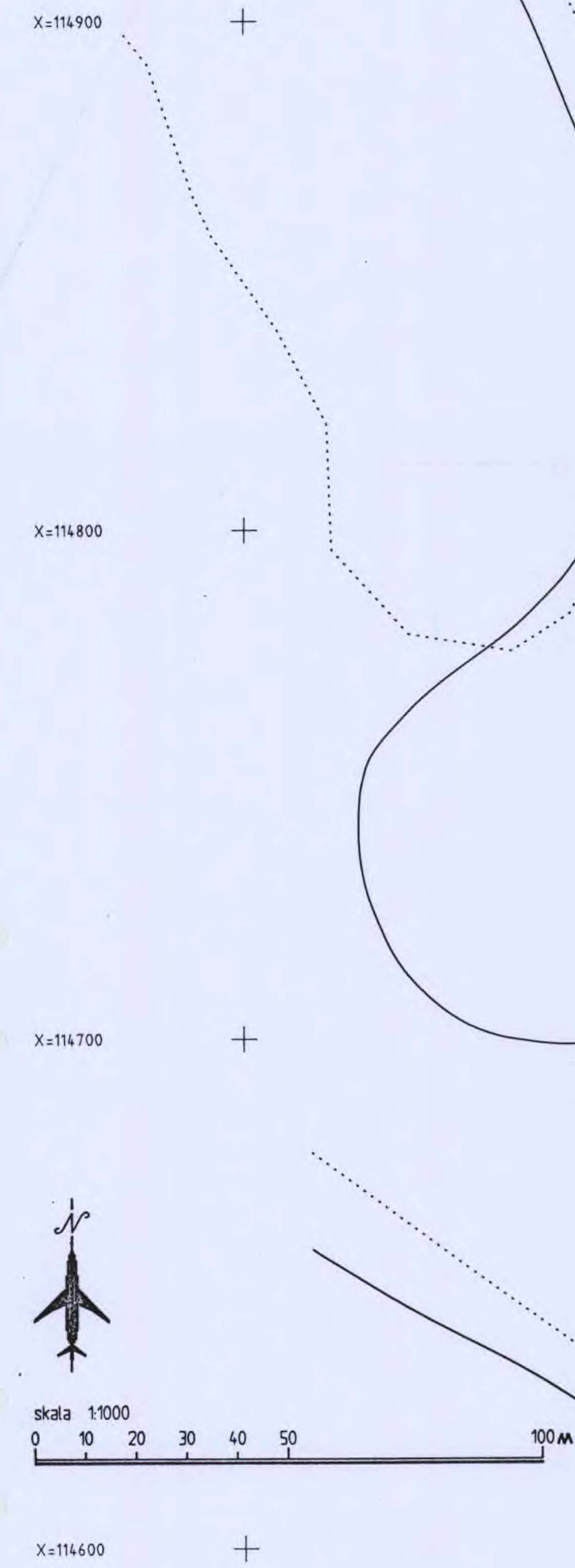


FÖRHANDSKOPIA

ÖSTERBY 1:2
Skala 1:1000
Koordinatsystem ST 74
Höjdssystem RH 00



PLANBESTÄMMELSER

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

Gränsbeteckningar

- — — Gräns för planområdet
- — — Användningsgräns
- Användningsgräns från vilken mindre avvikelse i vissa fall får göras
- — — Egenskapsgräns
- — — Illustrerad fastighetsgräns

Användning av mark och vatten

- | | |
|--|-------------|
| Lokalväg | Lokaltrafik |
| Natur | Naturområde |

Kvartersmark

- | | |
|---|----------|
| B | Bostäder |
|---|----------|

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea per tomt bostadshus 120 m², uthus och garage 60 m²
- e₂ Kvarteret får indelas i högst 4 tomter
- e₃ Kvarteret får indelas i högst 6 tomter

Begränsning av markens bebyggande

- | | |
|--|--------------------------|
| Marken får inte bebyggas | Marken får inte bebyggas |
|--|--------------------------|

Markens anordnande

- +00.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- n₁ Träd skall bevaras, gallring får ske

Placering, utformning, utförande

- 0.0 Byggnadshöjd, härutöver får dock takkupa utföras
- 00.00 Minsta respektive största taklutning
- II Högsta antal våningar

Bostadshus skall placeras minst 4.0 meter från tomtgräns. Garage med vinkelrät utfart mot väg placeras minst 6.0 meter från denna. I sluttningshus får ej vind inredas.

Administrativa bestämmelser

Planens genomförandetid skall vara 10 år från det planen vinner laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Antagandehandling enkelt planförfarande

Detaljplan för bostäder inom området **ÖSTERBY BY** omfattande Österby 1:1, 1:2, 1:15 samt Österby 1:11-14, i Sigtuna kommun, Stockholms län

Märsta 1999-04-06

Anna Karin Bergvall
Anna Karin Bergvall
Stadsbyggnadschef

Stig Nordahl
Stig Nordahl
Planingenjör
Kopians likhet med originalet
intygas.
Märsta den 5/10/1999
Monica Hagelius

Laga kraft 1999-07-21

Tillhör Sigtuna Bygg- och
trafiknämnds
beslut 990617 § 85
Anders Olsson
Sekreterare

SIGTUNA

0191-P99/0617

C:123

**Antagandehandling
enkelt planförfarande**

Detaljplan för bostäder inom området **ÖSTERBY BY** omfattande del av Österby 1:1, 1:2, 1:15 samt Österby 1:11-14, i Sigtuna kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Översiktskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Utredningar

- Fastighetsägarförteckning
- VA-utredning
- Vägutredning

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra komplettering av Österby By med ytterligare 6 st enfamiljshus. Österby By är detaljplanlagd och innehåller för närvarande 15 st fastigheter bebyggda med enfamiljshus.

Plandata

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i kommunens västra del söder om Österby Gård vid väg 263. Avståndet till Sigtuna stad är c:a 4 km. Planområdet omfattar c:a 2 ha och är helt i enskild ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan 1991 för Sigtuna kommun är antagen av kommunalfullmäktige 1991-08-29 § 107. Planområdet ligger, enligt karta 2 i översiktsplanen, inom ett område med vacker landskapsbild

C:123

och tangerar, enligt karta 3, områden som ur helhetssynpunkt bedömts ha kulturhistoriskt värdefull struktur. I övrigt är området, enligt karta 8, betecknat som landsbygdsområde (L) där pågående jord- och skogsbruk avses fortgå och där viss kompletteringsbebyggelse kan ske i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper. Vid tillståndsprövning skall särskild hänsyn tas till ovan nämnda intressen.

Planförslaget strider inte mot intentionerna i översiktsplanen.

Detaljplaner

Planområdet omfattar delar av detaljplan för ÖSTERBY GÅRD, antagen 1991-04-23 (PLAN 93)

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslöt 1998-09-14 §Dnr 98/KS0239-214 att uppdraga åt stadsbyggnadskontoret att utarbeta detaljplan för utvidgning av Österby By med 6 nya tomtplatser. Planförslaget skall prövas med s.k. enkelt planförfarande. Eftersom nu aktuellt planområde endast innebär en försiktig komplettering av befintligt bostadsområde och planen inte strider mot översiktliga ställningstaganden, har upprättande av särskilt program för planområdet inte ansetts nödvändigt.

Miljökonsekvenser

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) syftar till att belysa konsekvenser för miljö- och naturvärden vid en utbyggnad enligt ett aktuellt planförslag.

Nuvarande bostadsområdet Österby By med 15 st enfamiljshus, har inom gällande detaljplan mycket generösa gemensamma naturområden innehållande såväl skog som öppen mark. Aktuellt planförslag berör endast marginellt dessa områden och förändringen av miljö- och naturvärdena bedöms som liten. En förbättring blir möjligheten till gångkontakt via en smal passage från vändplatsen i områdets södra del till omgivande gemensamma naturområden.

Upprättandet av en särskild MKB har inte ansetts nödvändigt.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Planområdet utgörs i huvudsak av ett nord- sydligt höjdparti med barrskog. Där höjdpartiet sluttar mot öster och möter den flacka ängsmarken, finns ett skogsbryn bestående av slån, hagtorn, m.m. Då lokalgatan med vändplan byggs ut är avsikten att återskapa ett sådant bryn i vägs slänten.

Vid anslutningen till befintlig tillfartsväg avslutas slänten med en mjukt utformad markuppfyllnad som planteras med lövträd.

Geotekniska förhållanden

Marken som skall bebyggas, består av morän på berg och berg i dagen och är väl lämpad för tänkt bebyggelse. Särskild geoteknisk utredning har därför inte ansetts nödvändigt att utföra.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bostäder

Planen medger att 6 st nya enfamiljshus uppförs. Husen byggs som sluttningshus i traditionell byggnadsstil med taklutning c:a 30°, röda takpannor och faluröd stående panel, vilket medför en mjuk anpassning till befintlig bebyggelse i Österby By. Fyra hus får 4-5 rum och kök med garage i bottenvåningen och två hus får 5-6 rum och kök med fristående skärmtak för bil samt förråd.

Valet av sluttningshus medger en mycket god markanpassning med begränsade markingrepp. Fem av husen ligger i den östliga sluttningen med vardagsrum och uteplats i söder/väster och ett hus ligger i västsluttningen av det centrala höjdpartiet i bra väderstreck.

Planområdet innefattar fyra befintliga bostadshus. Planändringen påverkar inte förutsättningarna för själva husen men innebär, att de nuvarande mycket rymliga tomterna begränsas i sin storlek. Tomtstorlekarna varierar inom planområdet mellan 900-1100 m².

Offentlig och kommersiell service

Skolor, barnstugor, butiker och övrig samhällsservice finns i Sigtuna stad på c:a 4 km avstånd. Kommunal skolskjuts finns.

Skyddsrum

Området ligger inte inom skyddsrumsort.

Friytor

De tillkommande 6 tomterna får del i den gemensamma centrala lektyta och den gemensamma naturmark, som ingår i nu gällande detaljplan för ÖSTERBY GÅRD (PLAN 93).

Gator och trafik

Tillfarten till området sker via befintlig lokalgata med anslutning till väg 263. De fyra tomterna i södra delen får sina tillfarter via ny lokalgata. De övriga två tomterna får sina tillfarter direkt från befintliga lokalgator.

Störningar

Området berörs ej av flygbuller från Arlanda flygplats. Bebyggelsens kortaste avstånd till väg 263 samt områdets topografi gör, att bullerstörningar från väg 263 ej bedöms uppstå. Det mest exponerade huset – det norra av de fyra – ligger c:a 120 meter från väg 263 och kommer att få ett extra bullerskydd genom planerad markuppfyllnad med vegetation vid nya lokalgatans början.

Enligt radonutredning för Sigtuna kommun betecknas området som "normalriskområde", vilket inte kräver extraordinära grundläggningssätt.

Vatten och avlopp

De två befintliga borrhållarna har tillräcklig vattenkapacitet och kvalitet för de tillkommande 6 hushållen enligt utredning av Goldner Geosystem AB, daterad mars 1991.

Det befintliga avloppsverket för 15 hushåll har kapacitet för ytterligare ett hushåll, och hit ansluts den norra byggnaden av de 6. De övriga 5 hushållen betjänas av en ny avloppsanläggning med markbädd, vilken redovisas i utredning av AQUA-Konsult AB, daterad 1998-11-02.

Dagvatten omhändertas lokalt inom respektive tomt och avleds till omgivande skogs- och åkermark. Vatten från nya lokalgatan avleds till åkerdike.

Värme

Husen avses uppvärmas med vattenburen elvärme.

El

Planområdet är anslutet till Sigtuna Energi AB:s elnät. Befintlig transformator har tillräcklig kapacitet för de 6 tillkommande husen.

Avfall

Avfallshanteringen regleras i fastställd "Renhållningsordning för Sigtuna kommun".

Administrativa frågor

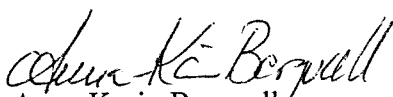
Fastighetsförteckning har upprättats av lantmäterimyndigheten, daterad 1999-04-06.

Planens genomförandetid har satts till 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har framtagits av Bengt Jerström, Sigtunaarkitekter AB. Från stadsbyggnadskontoret har deltagit Anna Karin Bergvall, Jan Wallin och Stig Nordahl och från Miljö- och hälsoskyddskontoret Greger Svensson.

Märsta 1999-04-06


Anna Karin Bergvall
Stadsbyggnadschef


Stig Nordahl
Planingenjör

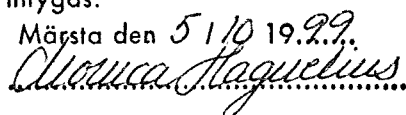
Tillhör SIGTUNA BYGG- OCH
TRAFIKNÄMND

beslut... 990617 § 85


.....
Sekreterare

Kopians likhet med originalet
intygas.

Märsta den 5/10 1999



**Antagandehandling
enkelt planförfarande**

Detaljplan för bostäder inom området **ÖSTERBY BY**, omfattande del av Österby 1:1, 1:2, 1:15 samt Österby 1:11-14, i Sigtuna kommun, Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd/underrättelse beräknas ske april-maj 1999.
Antagande Bygg- och trafikinämnden juni 1999.

Genomförandetid

Planens genomförandetid har satts till 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning – huvudmannaskap

Exploatören Beson Bygg HB svarar helt för plangenomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor

Markupplåtelse sker genom enskilda fastigheter med obligatorisk del i gemensamhetsanläggning.

För närvarande finns gemensamhetsanläggning – Österby ga:1 - som berör lokalgator, VA-system gemensamt naturområde, m.m. Exploatören ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning, Österby ga:1, till att omfatta även de 6 tillkommande fastigheterna.

Samfällighetsförening finns för Österby By, som svarar för skötsel och underhåll av gemensamhetsanläggningen. De 6 nya fastigheterna blir automatiskt medlemmar i denna samfällighetsförening.

Tillkommande mindre del av Österby 1:1 i södra delen av planområdet, överförs genom fastighetsreglering till Österby 1:2.

Det servitut som tillgodoser tillfartsmöjligheten till åkermark söder om Österby 7:1 till förmån för Österby 1:1 skall gälla även i fortsättningen.

Ekonomiska frågor

Bebyggelsen skall upplåtas med äganderätt. De befintliga 15 enfamiljshusen i Österby By, som för närvarande är uthyrda, kommer samtidigt att erbjudas till försäljning.

Tekniska frågor

Naturområde (öppen mark), öster om nya lokalgatan, rymmer den nya markbädden för avlopssystemet. Marken skall skötas och underhållas med hänsyn till det omgivande kulturlandskapet i samråd med kommunens stadsbyggnadskontor.

Naturområde i övrigt (skog) skall i huvudsak behållas i befintligt skick. Eventuell skogsavverkning skall ske i samband med kommunens stadsbyggnadskontor.

Inom kvartersmark betecknad med n skall träd bevaras. Eventuell gallring skall ske i samråd med kommunens stadsbyggnadskontor

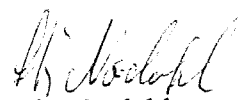
Jord- och bergmassor från husbyggena skall så långt möjligt återanvändas inom planområdet, bl.a. i den planerade vegetationskullen öster om nya lokalgatans anslutning till tillfartsgatan. Lokalgatans överbyggnad utförs av berg eller krossmaterial.

Medverkande tjänstemän

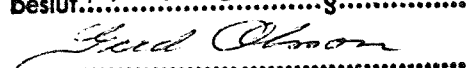
Planhandlingarna har framtagits av Bengt Jerström, Sigtunaarkitekter AB. Från stadsbyggnadskontoret har deltagit Anna Karin Bergvall, Jan Wallin och Stig Nordahl och från Miljö- och hälsoskyddskontoret Greger Svensson.

Märsta 1999-04-06


Anna Karin Bergvall
Stadsbyggnadschef


Stig Nordahl
Planingenjör

Tillhör SIGTUNA BYGG- OCH
TRAFIKNÄMNDEN

beslut...1999-06-17...§ 85

.....
Sekreterare

Kopians likhet med originalet
intygas.

Märsta den 5 / 10 19.9.99.
