

DETALJPLAN FÖR GRANBY

OMFATTANDE DEL AV FASTIGHETEN GRANBY 5:86 M FL
SIGTUNA KOMMUN
STOCKHOLMS LÄN

PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelser för hela planområdet. Endast angiven användning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmänna platser
- Genomfartstråk
- Lokalgräns
- P-plats
- Boll
- Natur

- Kvartersmark
 - B
 - S
 - E1
 - E2
 - E3
 - E4
 - E5
 - E6
- Bostäder. Enstaka rum får användas till kontor eller annan ej stövande verksamhet
- Förskola
- Transformator- och vattenverkbyggnad
- Transformator- och pumpstationsbyggnad
- Transformatorbyggnad
- Renningsverk
- Pumpstation
- Servicebyggnad för bad och båt

- Vattenområde
 - W1
 - W2
 - W
- Brygger för enbåtar
- Badplats med brygger
- Öppet vattenområde

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Lokalgata kan justeras i sidled för bästa möjliga terränganpassning

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- E1
 - E2
 - E3
 - E4
 - E5
 - E6
- Största bruttarea (BTA) för huvudbyggnad är 200 m².
- Största bruttarea (BTA) för huvudbyggnad är 250 m².
- Största bruttarea (BTA) för garage- och förädlingsbyggnad är 40 m².
- Minsta tomstorlek är 1600 m².
- Minsta tomstorlek är 1300 m².
- Minsta tomstorlek är 1000 m².

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Passagemöjlighet skall anordnas som öppning genom bebyggelsen. Låget är inte predikat. Bredd minst 6 m.

MARKENS ANORDNANDE

- Mark och vegetation
 - N1
- Skyddsplantering skall finnas

Uttent, slängsel

Kötkar uttent får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

Uttomring

- I-II
 - fri
- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta antal våningar, suterifrångräns får ej anordnas utöver dessa våningsplan
- Högsta byggnadshöjd för garage- och förädlingsbyggnad är 3,5 m
- Endast färdigande hus

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandefeld
 - Bygglövs med villkor
 - a1
 - a2
- Bygglövs för byggnad över 60 m² BTA meddes endast om fastigheten ansåus till del för hela området gemensamma avkoppsreningsverket
- Bygglövs för byggnad meddes endast om fastigheten ansåus till del för hela området gemensamma avkoppsreningsverket.

- UPPLYSNINGAR
 - R
- Förmlänning

Huvudmannaskap

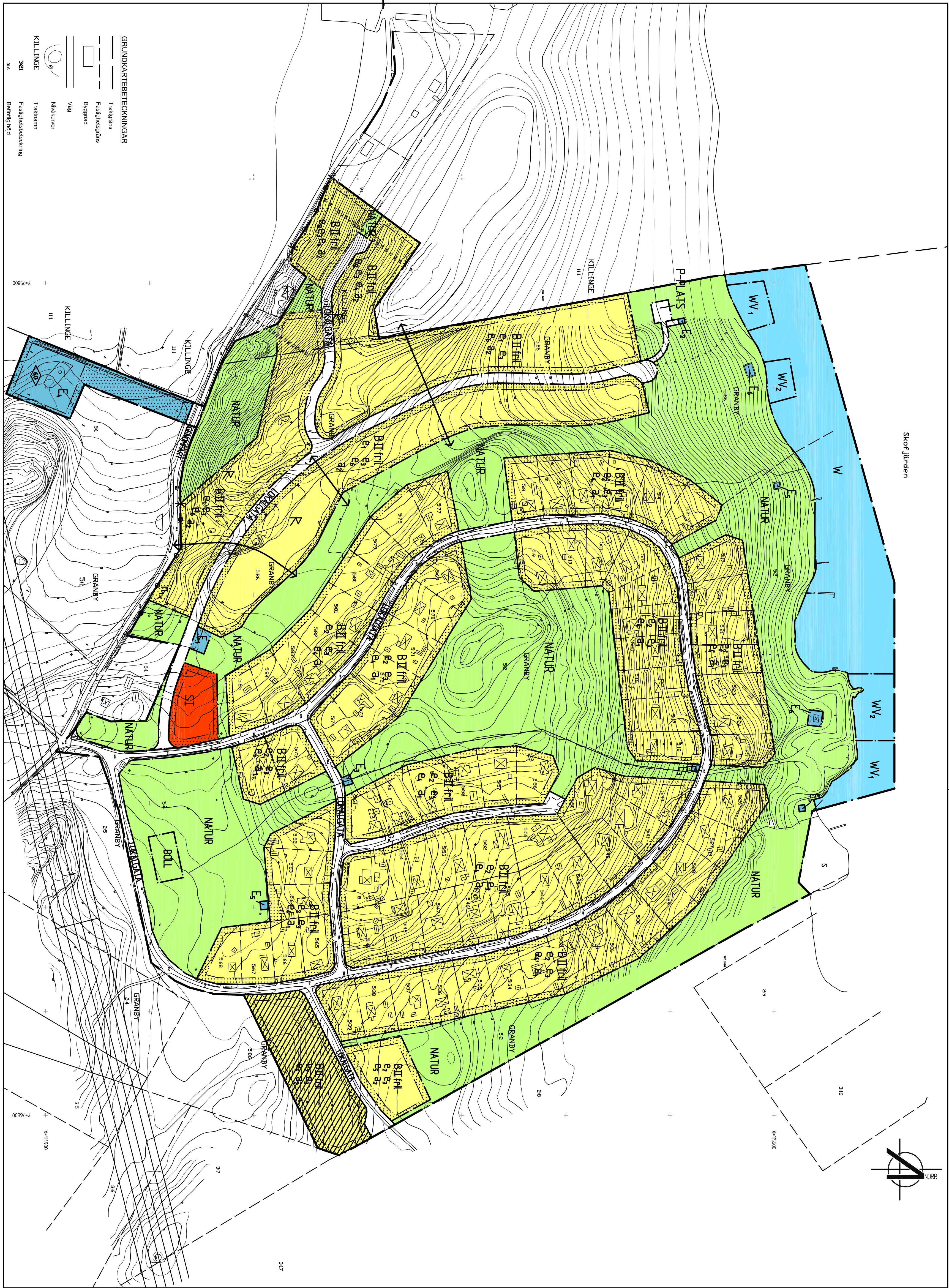
Kommunen är ej huvudman för allmän plats i området.

ANTAGANDEHANDLING

- Utsällningshandlingen består av:
- Planerna i skala 1:2000 med bestämmelser
- Illustrationsplan i skala 1:2000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsföreteckning
- Märsta 2005-05-20
- Stadsbyggnadskontoret

Anna-Karin Bergvall
Stadsbyggnadschef

Greger Garvall
Plan- och bygglövschef



- GRUNDKARTEBETECKNINGAR
- Trafikgräns
- Fastighetsgräns
- Byggnad
- Väg
- Natur
- Trafikmark
- Fastighetsbeteckning
- 3a1
- 3a2
- 3a3
- 3a4
- Kartläggning

Grundkartan upprättad 2001-12-19.
målscala: 2
Koordinatsystem: S 74
Höjdsystem: Sigtuna kommun (RT 00)
Jan Wallén
METRA

A1 SKALA 1:2000
A3 SKALA 1:4000

METER
0 10 20 30 40 50 100 150 200

Område som undantagits från fastställelse enligt
regeringsbeslut 2008-06-18

Antagen av kommunfullmäktige
2006-10-26 § 188
Lagkraft enligt regeringsbeslut
2008-06-18

Antagandehandling

Antagen av kommunfullmäktige
2006-10-26 § 188
Laga kraft regeringsbeslut
2008-06-18

Detaljplan för

GRANBY

Omfattande del av fastigheten Granby 5:86 m fl
Sigtuna kommun, Stockholms län



Antagandehandling

Detaljplan för

GRANBY

omfattande del av fastigheten

GRANBY 5:86 m fl

Sigtuna kommun, Stockholms län

Antagen av kommunfullmäktige 2006-10-26 § 188 Lagakraft regeringsbeslut 2008-06-18

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser	daterad 2006-06-20
Illustrationsplan	daterad 2006-06-20
Planbeskrivning	daterad 2006-06-20
Genomförandebeskrivning	daterad 2006-06-20
Utställningsutlåtande	daterad 2006-06-20

Övriga handlingar

Särskild utredning, Arkeologikonsult Rapport 2001:1057

Arkeologisk förundersökning vid Granby, Sigtuna Kommun, S:t Per socken, Stockholms Läns Museum Rapport 2002:16

Naturinventering och konsekvensbedömningar avseende ny småhusbebyggelse mm, Markitekten AB 1998-09-14. Kompletterad på grund av planområdets utvidgning av A5 Arkitekter & Ingenjörer AB 2005-11-18.

Översiktlig teknisk beskrivning för vatten- och spillvattenanläggningen inom Granby 5:86 m fl, Sigtuna Kommun. Hans Almesjö Mark och anläggningskonsult, 2005-11-18.

Magnetfält från FL4 och CL11 vid Sigtuna Granby 5:86. Svenska Kraftmät 2002-07-02.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra utbyggnad av 57 nya bostadshus intill befintliga Granbyområdet, som innehåller 83 fritidshus. Därvid erhålles 140 hus i området. Planen syftar därvid till att ge förutsättningar till permanent boende inom hela Granbyområdet genom utökade byggrätter inom befintligt fritidshusområde.

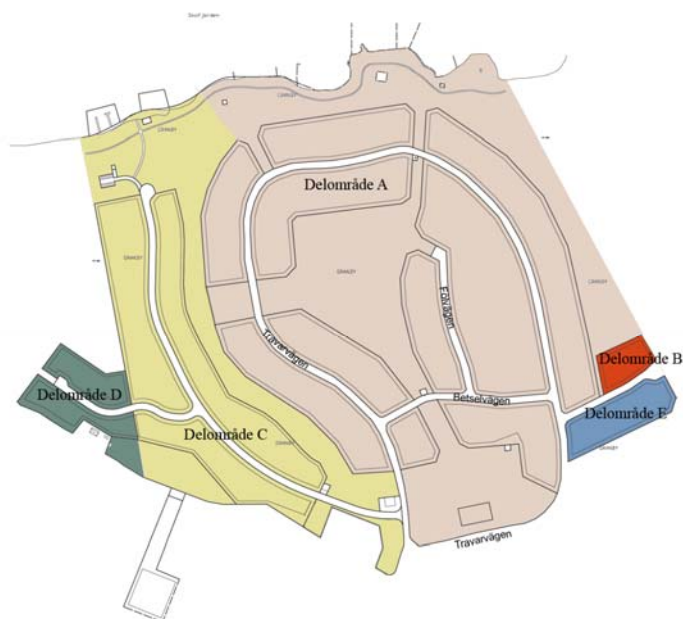
Det förutsätter att ett gemensamt avloppssystem byggs ut, så att alla kan anslutas och att avloppsvattnet då behandlas i ett reningsverk. Det nya avloppssystemet skall också på sikt ge miljövinster för området och Skofjärden.



PLANDATA

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget på Killinge halvön söder om och i anslutning till Skofjärden. Hela planområdet omfattar 48 ha varav 30 ha är tidigare planlagt för fritidshus. Vattenområde utgör 3,4 ha. Planområdet är uppdelat i nedanstående delområden till vilket det hänvisas i plan- och genomförandebeskrivningen.



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna inom det befintliga fritidshusområdet, område A, är privatägda. Fastigheten Granby 5:2 utgör gemensam mark för fritidshusområdet.

Område B utgöres idag av gemensam naturmark som övergår till kvartersmark. Område C och E ligger inom fastigheten Granby 5:86 som ägs av Eriksunds Försäljnings AB. Område D ligger på fastigheten Killinge 11:1 som ägs av Leif Andersson.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplan 2002 för Sigtuna kommun, som antogs av kommunfullmäktige 13 juni 2002, redovisas Granby som förändringsområde F10. Där konstateras följande:

”Granby har under lång tid varit aktuellt för förtätning. Va-situationen är i dagsläget problematisk och avsikten är att i samband med detaljplaneläggning för nyexploatering av helårsbebyggelse gemensamt lösa va-frågan för hela Granby. Den gamla planen för fritidsbebyggelse kan då ses över och ges byggrätt för helårsboende”.

Program, samrådshandling

Ett program för området togs fram i oktober 1998. Programmet har varit utsänt för samråd, vilket redovisas i en samrådsredogörelse upprättad 1999-05-03.

Detta program utgjorde underlag för samrådshandling upprättad 2002-02-20. Efter samrådet som finns redovisad i samrådsredogörelse 2005-12-13 gjordes ändringar och viss utvidgning av planområdet beroende på framförda synpunkter och omarbetning av planen.

Ändringarna omfattar:

1. Reningsverket flyttas så att avståndet till närmaste bostad ökas till ca 200 meter. Pumpstation placeras så att avståndet till närmaste bostad blir ca 50 meter.
2. Planbeskrivningen justeras avseende strandskydd så att strandskyddsbestämmelserna föreslås att upphävas endast inom kvartersmarken.
3. Föreslagna va-lösningar med konsekvenserna för dikessystem torrlägningsföretaget redovisas i separat va-utredning.
4. Slutundersökning av fornlämningar i området fordras enligt förundersökning utförd av Stockholms Läns Museum, rapport 2002:16.
5. En tomt utgår närmast fastigheten Granby 6:1 som utgöres av ett torp vid infarten till området. Torpmiljön blir därmed mer intakt och avskild från den tillkommande bebyggelsen.
6. Planen kompletteras med en transformatorstation.

7. Beräknat magnetfält vid bebyggelsen redovisas i beskrivningen.
8. Efter samrådet har det bedömts som lämpligt med en utvidgning av planområdet, så att 12 ytterligare småhus kan byggas i området. Utvidgningen innebär sex nya tomter i område E på fastigheten Granby 5:86 och sex nya tomter i område D på fastigheten Killinge 11:1.
9. En förskola för ca 40 barn planeras på delområde C, i södra delen av området.

Detaliplaner

För fritidshusområdet finns en byggnadsplan, som fastställdes av länsstyrelsen 1962-04-16.

Förordnanden, strandskydd

Utmed Skofjärden gäller strandskyddsförordnande inom 300 m från strandlinjen. Strandskyddsförordnandet förutsätts upphävas inom kvartersmarken, liksom det är gjort inom gällande plan. Strandskyddet avses fortsätta att gälla inom allmän platsmark.



Behovsbedömning av miljöpåverkan

För detaljplanen ska kommunen göra en behovsbedömning, för att avgöra om en miljöbedömning ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Bedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till MKB-förordningen. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

Planarbetet har påbörjats utan tillgång till Boverkets allmänna råd och därför har behovsbedömningen kommit in i planprocessen först till utställningsskedet.

Bedömningen i detta fall är att planen uppfyller 3 och 4 kapitlen i miljöbalken inklusive miljökvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet.

Den föreslagna tillkommande bebyggelsen med 57 nya småhus ansluter direkt till den befintliga fritidshusbebyggelsen i Granby, som varit etablerad på platsen sedan 1960-talet. Utvidgningen av planområdet sker i huvudsak västerut på naturmark som utgörs av både hagmark, skog och igenväxande hygge. Befintlig tillfartsväg till Granby fritidshusområde är oförändrad och det nytillkommande vägsystemet sammanbinds med det befintliga vägnätet.

Fritidshusområdet är anslutet till den tidigare kommunala vattentäkten för Sigtuna stad vid Bärmö. Vattentillgången är mycket god. Vid en utbyggnad av planområdet kommer anläggningen att kompletteras med en lågvattenreservoar. Avloppssituationen är idag bekymmersam för den befintliga bebyggelsen inom Granby. Spillvattnet är för de flesta fastigheterna kopplat till slutna tank på tomten och BDT-vattnet infiltreras på tomten. Många av anläggningarna är i dåligt skick och inte dimensionerade för det helårsboende som alltmer etableras i Granby. Det avgörande skälet till den föreslagna förtätningen av bebyggelse är att kunna erbjuda en fullgod lösning på avloppsproblematiken. Vid utbyggnaden kommer ett nytt reningsverk att byggas av exploatören med kapacitet för samtliga både nya och befintliga fastigheter, sammanlagt 140 stycken. Planbestämmelserna är utformade så att bygglov medges endast om den aktuella fastigheten är ansluten till det nya reningsverket. Utvidgningen av helårsboendet i Granby kan av dessa skäl ses som ett rimligt led i en hållbar utveckling. Planförslaget uppfyller krav som rör hälsa, risk och trygghet.

Gällande strandskydd inom planområdet kommer att ligga kvar inom allmän platsmark men föreslås upphävas inom kvartersmark för bostadsändamål. Vid utbyggnad av anläggningar som vägar, parkeringsplatser, bryggor, pumpstation, servicebyggnader, transformator etc krävs dispens från strandskyddet.

Den påverkan på växt-och djurlivet som utbyggnaden medför bedöms vara begränsad. Skog- och hagmark övergår till tomtmark och parkmark. Sett till den omgivande goda tillgången på naturmark bör den måttliga förlust av naturmark som exploateringen medför ändå vara acceptabel. Det rörliga friluftslivet påverkas på så sätt att passage genom det utökade planområdet upplevs annorlunda än i nuläget. Granbys karaktär av naturnära villabebyggelse på stora tomter kommer att vara kvar. Skillnaden är att antalet hus blir betydligt större. Tillgängligheten till det strandnära området är dock likvärdig och i viss mån bättre då det nya vägsystemet gör det lättare att ta sig fram.

Tre alternativt fyra fornlämningar berörs av exploateringen, varför en arkeologisk slutundersökning ska utföras. Det befintliga torpet på fastigheten Granby 6:1 ingår inte i planförslaget, men har getts tillräckligt respektavstånd vid utformningen av planen.

De miljöfrågor som är relevanta för projektet redovisas inom planbeskrivningen. De frågor som i detta skede bedömts som viktigast att belysa rör landskapsförändringar och va-frågor.

Sammanfattande bedömning

Den föreslagna förtätningen och utvidgningen av nuvarande Granby fritidshusområde antas inte medföra en betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver utföras.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 1997-10-20, att program skulle upprättas för området.
Kommunstyrelsen beslutade 1999-08-16, § 110 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Granby 5:1 m fl fastigheter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

En naturinventering och konsekvensbedömningar finns upprättad av Markitekten AB 1998-09-14, som kompletterats 2005-11-18 av A5 AB på grund av planområdets utvidgning.

I den konstateras att:

"Sammanfattningsvis är de aktuella skogsområdena starkt påverkade av tidigare skogsbruksåtgärder och även täktverksamhet. Området utgör vanligt förekommande skogstyper och synes inte uppvisa några specifika värden ur naturvårdssynpunkt. Bevarandebeståndet bör istället utgå från landskapsbildsmässiga aspekter. Även påverkan på det rörliga friluftslivets förutsättningar bör beaktas i detta sammanhang."

Några nyckelbiotoper eller rödlistade arter har ej konstaterats i området.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har låtit göra en inventering av de befintliga avloppsanläggningarna. Huvuddelen av fastigheterna har sluten tank för WC-avlopp, för BDT-avlopp är slamavskiljare med infiltration vanligast. Det förra systemet innebär nackdelar i form av täta transporter och relativt höga driftskostnader medan det senare är svårkontrollerbart med avseende på miljökonsekvenser. Ökningen av andelen permanentbostäder inom området kommer sannolikt att fortsätta. Anledningen torde vara att man idag mer än tidigare efterfrågar alternativa bostadsformer, men även att bostadsmiljön i Granby i sig är attraktivt för många. I och med ökningen av permanentboendet har miljöbelastningen på Mälaren ökat. Exempel från andra liknande områden visar på att det så småningom kommer att ställas krav på kommunen att åtgärda avloppsproblemen. Kostnaderna för sådana åtgärder fördelade på den befintliga bebyggelsen utan tillskott av ny bebyggelse måste i dagsläget bedömas bli höga. Sammanfattningsvis kan man säga att, om ingenting görs, har man kvar en riklig tillgång till naturmark men också ett hot om en gradvis försämrad miljö både inom bostadsområdet och för Mälaren.

Konsekvenser av en exploatering

De 57 hus, som föreslås, har bedömts som en rimlig exploatering inte bara från ekonomisk utan också planmässig synpunkt. Tillgången på naturmark kommer att vara god även i fortsättningen och den omväxlande topografin med de relativt stora tomterna ger förutsättningar för en attraktiv bostadsmiljö.

Den föreslagna nybebyggelsen är i sig kanske inte en förutsättning för att nu kunna lösa Granbys avloppsproblem, men den innebär otvivelaktigt en möjlighet till en ekonomisk fördelaktig lösning.

Exploateringen innebär en viss ökning av trafiken på Killingevägen, dock ej av sådan omfattning att det kan anses utgöra någon påtaglig försämring av trafikmiljön. Trafiken bedöms öka från ca 1000 fordon/dygn till ca 1300 fordon/dygn efter områdets utbyggnad.

Mark och vegetation

Det befintliga fritidshusområdet, område A, i Granby ger ett lummigt intryck. Genom den relativt låga exploateringsgraden med tomtstorlekar på ca 1800 m² och uppåt, har träd i form av solitärer och grupper kunnat bevaras vid uppförandet av bebyggelsen. Det centralt belägna friområdet bidrar till att merparten av tomterna vetter mot skogsmark. Trädbeståndet består huvudsakligen av björk och tall, med inslag av granar. Kompletterande egna planteringar i form av häckar m m bidrar ytterligare till "den gröna" karaktären.



*Flygfoto över område A
från Skofjärden*

Den del av planområdet, område C, som avses tas i anspråk för ny bebyggelse utgöres av skogsmark. En avverkning har här utförts för ca 10 år sedan, varför stora delar har hyggeskaraktär. Här finns solitära lövträd samt buskvegetation. I detta område föreslås huvuddelen av den tillkommande bebyggelsen. Området kommer därmed att helt ändra karaktär från nuvarande skog/hygge till ordnad villabebyggelse på relativt stora skogs- och trädgårdstomter. Utmed stranden har en vegetationszon med större träd lämnats närmast vattnet.

Strandzonen kommer att bevaras som naturmark tillgängligt för allmänheten. Hit lokaliseras mindre bad- och båtplatser avsedda för de boende i området. Dessa anläggningar utformas så att allmänhetens passagemöjligheter ej förhindras.

I planområdets sydvästra del finns öppen ängsmark, som kommer att ligga kvar oförändrad

mellan det befintliga Granbyområdet och den tillkommande bebyggelsegruppen. Område D på fastigheten Killinge 11:1 som ligger i sydvästsluttning är bevuxen med förhållandevis ung homogen tallskog.

Område B och E utgöres av ett relativt stort bevuxet naturmarksområde i svag norrsluttning.

Geotekniska förhållanden

Den tillkommande bebyggelsen ligger inom grus- och moränområden med inslag av berg. Några extraordinära åtgärder för grundläggning fordras därför ej.

Radon

Risken för markradonförekomst i området är enligt översiktlig kartering normal.

Fornlämningar

Inom området har utförts en inventering varvid framkom fem tidigare okända fornlämningar. Av dessa är tre att betrakta som fasta, två stensättningar samt en stensträng. De övriga två utgöres av stensättningsliknande lämningar vars fornlämningsstatus ej har klargjorts i utredningen. Tre alternativt fyra av fornlämningarna berörs av exploateringen, varför en arkeologisk slutundersökning skall utföras. Utvidgningen av bebyggelsen till Killinge 11:1 område D innebär att ytterligare en fornlämning bestående av en stensträng berörs, som också fordrar slutundersökning. Fornminnen liksom deras närmaste omgivning är skyddade enligt lagen om kulturminnen. Dessa områden skall skötas i enlighet med anvisningar från Riksantikvarieämbetet. Enligt lagen gäller att tillstånd krävs för grävning och schaktningsarbeten. Om en fornlämning påträffas skall arbetet omedelbart avbrytas och anmälas till Länsstyrelsen.



Fornlämningarnas läge i området

Bebyggelseområden

Bostäder

I nuvarande Granbyområdet finns 83 fritidshusfastigheter varav ungefär 50 % används för permanent boende.

De har enskilda avloppsanläggningar, som på sikt torde skapa sanitära problem och även kan ge oönskade konsekvenser för Skofjärden. Enligt gällande plan har de en byggrätt på varje fastighet, som omfattar 60 m² för huvudbyggnad samt 6 m² för uthus. Detta uppfattas oftast som otillräckligt vid ett permanent boende.

En utbyggnad av ett va-system med gemensamt reningsverk ger förutsättningar för permanent boende i hela området. Byggrätten på fastigheterna i område A ökas så att de motsvarar behoven vid normalt permanentboende. En förutsättning för bygglov med utökad byggrätt skall vara att fastigheten ansluts till det för hela området gemensamma avloppsreningsverket.

I exploateringsområdet väster om det befintliga fritidshusområdet, område C planeras 42 tomter med tomtstorlekar om ca 1000 m². Tomterna planeras i grupper med mellanliggande "släpp" som ger kontakt med omgivande naturområden.

Väster därom på fastigheten Killinge 11:1, område D, planeras sex tomter med tomtstorlekar om 1500-2000 m². I sydöstra delen av planområdet på område B planeras tre tomter på tidigare planerad naturmark samt sex tomter på område E på fastigheten Granby 5:86. Totalt inom området tillkommer 57 tomter. Husen får uppföras i två plan och byggnadsarean anpassas till tomtstorlekarna.

Offentlig service

Utanför planområdet vid Killingevägens utfart mot väg 263, finns en förskola inrymd i det tidigare församlingshemmet. Den drivs av ett föräldrakooperativ och har plats för 18 barn.

Vid områdets utbyggnad torde behov uppstå av ytterligare barnomsorg. En enhet för 40 barn planeras inom området på tidigare icke planlagd naturmark. Den får ett strategiskt läge vid tillfarten till området.

För skolbarn erfordras skolskjuts in till Sigtuna stad.

Kommersiell service

Någon kommersiell service kan ej påräknas i de närmaste omgivningarna. Det närmaste serviceutbudet ligger i Sigtuna stad.

Tillgänglighet

Området planeras så att det blir tillgängligt för alla.

Friytor

Lek och rekreation

I södra delen av det befintliga området finns öppen ängsmark med bollplan. Den öppna ängsmarken norr om soldattorpet kommer också att ingå i naturmarken med möjlighet till lek- och rekreation.

Vid stranden finns idag bad- och båtplatser inom det befintliga området. För den tillkommande bebyggelsegruppen föreslås på motsvarande sätt mindre anordningar för bad och båtar.

Naturmiljö

Befintlig och tillkommande bebyggelse omges av skogsmark, som ger möjlighet till rekreation, promenader m m. Skofjärden är naturligtvis väsentlig för alla som rör sig och vistas i området. Utmed stranden finns stigar som är tillgängliga för alla.

Utmed Skofjärden gäller strandskyddsförordnande upp till 300 m från strandlinjen. Det föreslås att upphävas på kvartersmarken inom planområdet. Tillkommande bebyggelse avskärmas så att den ej exponeras mot det öppna landskapet i söder av befintlig skogsvegetation.



*Perspektiv mot soldattorpet
före utbyggnad*



*Perspektiv mot soldattorpet
efter utbyggnad*

Vattenområden

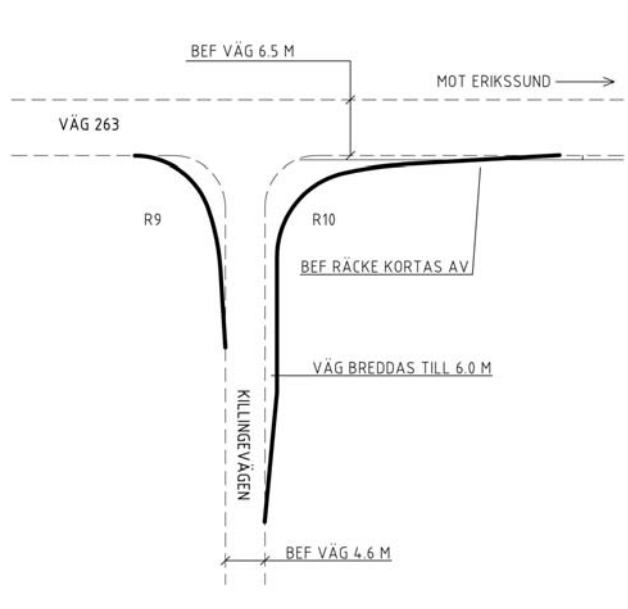
Mindre områden i vattnet planeras så att utbyggnad av mindre bryggor för bad och båtar möjliggörs. Flytbryggor för småbåtar kan anordnas utan att några muddringsarbeten erfordras. dispens från strandskyddsbestämmelserna erfordras enligt PBL.

Gator och trafik

Vägnät

Det befintliga vägsystemet ligger oförändrat i området. För den nya bebyggelsen byggs lokalgator, som föreslås ha en bredd av 5,0 m och som avvattnas med omgivande diken. För att få bästa möjliga terränganpassning får lokalgatorna justeras i sidled. Vändplanen utformas med diameter av 18 meter för sopbilar mm.

Killingevägen utgör anslutningsväg till väg 263. För väg 263 har Vägverket upprättat en vägutredning som anger förbättringar på sträckan mellan Erikssund och Sigtuna. Dessa åtgärder har enligt kommunens uppfattning hög prioritet. I samband med planområdets utbyggnad breddas Killingevägen vid anslutningen till väg 263.



Kollektivtrafik

Två busslinjer trafikerar idag väg 263. Det innebär halvtimmestrafik under stora delar av dagen.

Parkering

Minst två bilplatser anordnas på de egna tomterna. Vid bad- och båtplatserna ordnas mindre gemensamma parkeringsplatser.

Störningar

Flygbuller

Planområdet ligger utanför isolinjen för FBN 55 dB(A).

Bebyggelsen blir inte påverkad av flygbullerstörningar över max 70 dB(A). Några särskilda krav avseende ljudisolering p g a flygbuller anses inte vara nödvändiga.

Kraftledning

Söder om planområdet finns en 400 KV kraftledning. Den omges av ett elektromagnetiskt fält som har beräknats av Svenska Kraftnät. Vid nybyggnad av bostäder, förskolor och skolor skall gränsvärdet 0,2 µT från kraftledningar ej överskridas. Enligt beräkningarna utförda av Svenska Kraftnät uppgår det elektromagnetiska fältet som mest till 0,013 µT vid de hus som planeras närmast kraftledningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom befintliga Granbyområdet finns idag ett gemensamt färskvattenledningssystem. Det är anslutet till två vattentäkter belägna i Bärmö ca 2 km söder om Granby. Vattnet har god kvalitet. Brunnarnas kapacitet överstiger långt dagens behov.

Den tillkommande bebyggelsen föreslås anslutas till samma vattentäkter. En lågvattenreservoar samt distributionsanläggning planeras att anläggas.

För spillvattnet finns ingen gemensam anläggning. Huvuddelen av fastigheterna i Granby har en avloppslösning som utgörs av slutna tank för WC-spillvatten och slamavskiljare med enklare infiltrationsdike för BDT-spillvatten. Typanläggningen i Granby var avsedd för fritidsboende och byggdes från sent 60-till tidigt 70-tal.

Under 2005 inspekterade miljö- och hälsoskyddskontoret, efter den lägesbedömning man gjort, 32 fastigheter med enskilda avlopp i Granby. Av dessa hade flertalet fastigheter brister i sin avloppsanläggning. Resultatet av miljö- och hälsoskyddskontorets undersökning är att ca 30 av de besökta fastigheterna har brister i sin avloppsanläggning. Inventeringsresultaten pekar på att en betydande andel av de ännu ej inspekterade fastigheterna förmodligen också behöver åtgärda sina avloppsanläggningar.

Den främsta orsaken till att en stor andel av Granbys gamla avloppsanläggningar inte är godtagbara är anläggningarnas ålder. Sedan 1970-talet har kraven skärpts på utsläpp av avloppsvatten och hushållens vanor ändrats. I permanentboende har vattenanvändning ökat betydligt jämfört med vad anläggningen byggts för. Granbys närhet till Mälaren innebär att utsläpp av dåligt renat avloppsvatten riskerar att bidra till övergödning och igenväxning.

Den fortsatt ökande andelen permanentboende i Granby kommer att leda till mer tunga vägtransporter av slam från de slutna tankarna. Vägtransporter genererar utsläpp av avgaser och trafikbuller och i ett större perspektiv tär vägtransporter på ändliga naturresurser.

Den samlade bedömningen av anläggningens utformning, ålder och områdets närhet till Mälaren samt ökningen av permanentboende blir att miljöbelastningen från Granby kommer att öka om åtgärder inte vidtas. Den tillkommande bebyggelsen skapar förutsättningar för utbyggnad av ett gemensamt avloppssystem med rening. Ett biologiskt/kemiskt reningsverk byggs söder om Granbyområdet till vilket allt spillvatten leds från befintlig och tillkommande bebyggelse. Efter rening leds vattnet i befintliga dikessystem mot Erikssund. Därigenom erhålls en långsiktigt hållbar avloppslösning, som minskar belastningen på Mälaren. För reningsverket föreligger anmälningsplikt enligt 9 kap 6 § miljöbalken.

För dagvattnet förutsätts lokalt omhändertagande. Där förutsättningar finns för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), kommer detta att utföras på tomt- eller naturmark. Överskottsvatten bräddas till öppna diken i vägområdet.

Värme

De tillkommande husen planeras att värmas upp med vattenburna system, som möjliggör alternativa energikällor.

El

Inom området planeras två nya transformatorstationer.

Avfall

Inom området planeras hämtning av avfall vid varje fastighet.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är ej huvudman för allmän plats i området.

MEDVERKANDE VID PLANARBETET

Planen har utarbetats av stadsbyggnadskontoret i samarbete med exploatören, A5 Arkitekter & Ingenjörer AB samt Granby Samfällighetsförening.

Märsta 2006-06-20
Stadsbyggnadskontoret

Anna-Karin Bergvall
Stadsbyggnadschef

Greger Garnvall
Plan- och bygglovchef

ANTAGANDEHANDLING

Antagen av kommunfullmäktige
2006-10-26 §188
Lagakraft enligt regeringsbeslut
2008-06-18

Detaljplan för

GRANBY
omfattande del av fastigheten
GRANBY 5:86 m fl
Sigtuna kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

I samband med exploatering av Granby 5:86 m fl kommer en gemensam avloppsreningsanläggning att uppföras. Detta möjliggör anslutning av det befintliga området vilket i sin tur medför att större permanent-bostäder kan byggas ut även där. Detaljplanen ställs ut under jan/feb 2006, kommentarer och synpunkter bearbetas under våren 2006 och ett antagande beräknas ske till sommaren 2006. Byggstart planeras till sommaren/hösten 2006.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

Exploatören/fastighetsägaren för delområde C och E ansvarar för utbyggnaden av dessa områden. Denna exploatör ansvarar dessutom för utbyggnaden av det gemensamma reningsverket som möjliggör anslutning av samtliga delområden.
Granby samfällighetsförening ansvarar för utbyggnad av avloppsnät inom delområde A, B och E när förutsättningar för detta finns.
Exploatören/fastighetsägaren för delområde D ansvarar för utbyggnaden av detsamma.
Sigtuna kommun ansvarar för utbyggnaden av förskola på delområde C.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är ej huvudman för allmän plats och va-anläggningar.

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Nya fastigheter avstyckas från fastigheterna Granby 5:86, Granby 5:2 och Killinge 11:1.
Respektive fastighetsägare ansöker om avstyckningar enligt ovan.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Inom delområde A finns idag tre befintliga gemensamhetsanläggningar, Granby ga:1, Granby ga:2 och Granby ga:3. Granby ga:1 omfattar vattenanläggning för delområde A. Granby ga:2 omfattar en avloppsanläggning (BDT) för Granby 5:62-5:68. Granby ga:3 omfattar vägar/naturmark inom delområde A.

Inom planområdet finns även Killinge-Granby samfällighetsförening som förvaltar Killingevägen fram till väg 263.

Förvaltning av befintliga och nytillkomna anläggningar planeras ske enligt nedan.

1. En gemensamhetsanläggning, (nybildning) där samtliga fastigheter inom hela planområdet, dvs inom delområde A-E, ingår, som omfattar:
 - Befintlig tryckstegringsanläggning med tillhörande färskvattenledning inkl. ny lågvattenreservoar
 - Reningsverksanläggning med anslutning av utlopp till Killinge torrlägningsföretags och Erikssunds dikningsföretags anläggningar.
 - Gemensam utfartsväg mot Killingevägen på en sträcka av 80 m.
 - Gemensam anläggning för avfallshantering
2. En gemensamhetsanläggning, (nybildning) där samtliga fastigheter inom delområde C och D ingår, som omfattar:
 - Vägar och p-plats inom fastigheten Granby 5:86 och Killinge 11:1.
 - Bad- och båtplatser med tillhörande servicebyggnad inom fastigheten Granby 5:86.
 - Va-system med anslutning för avlopp vid reningsverket och för vatten vid anslutningspunkt vid lågvattenreservoaren.
 - Naturmark inom fastigheten Granby 5:86
3. En gemensamhetsanläggning, (omprövning av Granby ga:1) där fastigheterna inom delområde A, B och E ingår, som omfattar:
 - Färskvattenledning från lågvattenreservoar fram till fastigheternas anslutningspunkter

4. En gemensamhetsanläggning (omprövning av Granby ga:3) där fastigheterna inom delområde A, B och E ingår, som omfattar vägar/naturområde med tillhörande bad, servicebyggnad etc. inom dessa delområden
5. Den befintliga avloppsanläggningen Granby ga:2 kan ej ligga kvar i sitt nuvarande läge vid utbyggnad av det nya planområdet. Granby ga:2 omprövas så att anläggningens utloppsledning ansluts till den nya avloppsledningen och därmed vidmakthålls fastigheternas tillgång till BDT-avlopp.
6. En gemensamhetsanläggning (omprövning av Killinge ga:4) där alla nytilkomna fastigheter ansluts till Killinge-Granby samfällighetsförening, som ansvarar för drift och skötsel av Killingevägen fram till väg 263.
7. En gemensamhetsanläggning (nybildning) där fastigheterna inom delområde A, B och E ingår, som omfattar:
 - Avloppsnät fram till angiven anslutningspunkt för reningsverket

SERVITUT

Fastigheten Granby 6:1, "Soldattorpet" innehar idag ett servitut med rätt att hämta vatten ur befintlig källa inom fastigheten Granby 5:86. Detta servitut skall fortsätta gälla i samma omfattning som förut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören av delområde C svarar för kostnaderna i samband med anläggning av avloppsreningsverk och lågvattenreservoar där samtliga fastigheter erbjuds anslutning. För de fastigheter inom delområde A som inte ansluter sig till reningsverket inom 7 år från reningsverkets drifttagande utgår, vid anslutning, avgift enligt vid tidpunkten gällande regler. Gemensamhetsanläggning, punkt 7 ovan, svarar för kostnaderna för utbyggnad av sitt gemensamma avloppssystem fram till angiven anslutningspunkt för reningsverk, när ekonomiska förutsättningar för detta finns.

Exploatören för delområde C överlåter mark för förskoletomt utan ersättning.

För de nya fastigheterna inom delområde D utgår anslutningsavgift för väg, vatten- och avloppsanläggningar enligt särskilt avtal.

Förrättningskostnaderna avseende gemensamhetsanläggningarna regleras i avtal.

AVTAL

För plangenomförandet erfordras följande avtal:

- Vägverket och Sigtuna kommun träffar avtal om erforderliga åtgärder vid utfarten mot väg 263.
- Sigtuna kommun och Killinge-Granby samfällighetsförening träffar avtal om kostnadsreglering om erforderliga åtgärder vid utfarten mot väg 263.
- Exploatören för delområde C och Killinge-Granby samfällighetsförening träffar avtal om kostnadsreglering avseende erforderliga åtgärder vid utfart mot väg 263 samt för ledningsdragnings under väg till reningsverket.
- Exploatören för delområde C träffar avtal med ägaren av vattentäkterna för ytterligare uttag av vatten till det nya området samt tryckstegringspump för vatten till Bärmö etc.
- Exploatören för delområde C och Granby samfällighetsförening träffar avtal om delområde C, D och E:s inträde i befintlig gemensamhetsanläggning (Granby ga:1) från befintlig tryckstegringspump fram till planerad lågvattenreservoar.
- Exploatören för delområde C och berörda dikningsföretag träffar överenskommelse om delaktighet i anläggningarna.
- Exploatörerna för delområdena C och D och Sigtuna kommun träffar avtal om standard avseende va- och gatunät inom delområde C och D.
- Exploatören för delområde C och Sigtuna kommun träffar avtal om uppförande av reningsverk med anslutningsmöjlighet för befintliga fastigheter.
- Exploatören för delområde C och Sigtuna kommun träffar avtal om marköverlåtelse för förskoletomt.
- Exploatören för delområde C och exploatören för delområde D träffar avtal om anslutning till väg, vatten- och avloppsanläggningar samt bad- och båtplatser inkl servicebyggnad.
- Exploatören för delområde C och delägarna i Granby ga:2 träffar avtal om omprövning av Granby ga:2 för att vidmakthålla fastigheternas möjlighet till BDT-avlopp.

**TEKNISKA
FRÅGOR**

Ett exploateringsförslag för gemensamt avloppsledningssystem för delområde A daterat den 28 augusti 2000, finns upprättat av en av Granby samfällighetsförening tillsatt kommitté.

En översiktlig teknisk beskrivning för vatten- och spillvattenanläggningar samt vägstandard har utarbetats av Hans Almesjö, Mark- och Anläggningskonsult, 2005-11-18.

UTREDNINGAR

En arkeologisk utredning har utförts av Arkeologikonsult, rapport 2001:1057. En slutundersökning skall utföras beträffande de fornlämningar som berörs av exploateringen.

**MEDVERKANDE
VID PLANARBETET**

Planen har utarbetats av stadsbyggnadskontoret i samarbete Exploatören, A5 Arkitekter och ingenjörer AB och Granby Samfällighetsförening.

Märsta 2006-06-20
Stadsbyggnadskontoret

Anna-Karin Bergvall
Stadsbyggnadschef

Greger Garnvall
Plan- och bygglovchef



ANTAGANDEHANDLING 2006-06-20

Detaljplan för

GRANBY
omfattande del av fastigheten
GRANBY 5:86 m fl
Sigtuna kommun, Stockholms län

Antagen av kommunfullmäktige
2006-10-26 § 188
Laga kraft regeringsbeslut
2008-06-18

UTLÅTANDE

Detaljplanen har varit utställd under tiden 2006-01-11 till 2006-02-10.

Handlingarna har under denna tid funnits uppsatta i kommunhusets entréhall Södergatan 20, Märsta samt på Drakegården, Sigtuna stad.

Skriftliga yttranden har inkommit enligt nedan.

		Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter	Yttrande med erinringar	Ej tillgodosedda yttranden
1.	Länsstyrelsen			X	
2.	Lantmäterimyndigheten		X		
3.	Vägverket		X		
4.	AB Storstockholms Lokaltrafik		X		
5.	Vatenfall Eldistribution AB		X		
6.	Luftfartsverket Division Stockholm	X			
7.	Luftfartsstyrelsen Norrköping	X			
8.	Hyresgästföreningen i Sigtuna	X			
9.	Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X			
10.	Sigtuna – Arlanda Räddningstjänst		X		
11.	Komfast	X			
12.	Barn- och ungdomsnämnden	X			
13.	Försvarsmakten Livgardet	X			
14.	Skogsstyrelsen	X			

Tillhör C:157

		Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter	Yttrande med erinringar	Ej tillgodosedda yttranden
15.	Granby Samfällighetsförening		X		
16.	Per-Erik Ohlsson			X	X
17.	Ulrika Flodberg			X	X
18.	Alice Varenius	X			
19.	Annica Algotsson			X	
20.	Karl-Johan Grundström		X		
21.	Göran Aschan			X	X
22.	Eva Buring Eriksson			X	X
23.	Ing-Marie och Per Blom			X	
24.	Svenska Kraftnät		X		X
25.	Iris Puke			X	X
26.	Banverket	X			
27.	Marie Ahlin och Cafer Budok			X	X

SAMMANFATTNING

AV YTTRANDE SOM REDOVISAS ÄMNESVIS MED KOMMENTARER

Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet som bilaga.

1. FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Per-Eric Ohlsson, Ulrika Flodberg samt Göran Aschan framför att som tidigare framförts av bl a Länsstyrelsen, arbetet med en fördjupad översiktsplan för Västra Sigtuna, borde fullföljas före detaljpanelläggningen av Granby. Detta för att närmare klargöra förutsättningarna för bebyggelseutveckling, service, dimensionering av va-anläggningar m m.

Kommentar:

Som tidigare redovisats i samrådsredogörelsen har kommunen för avsikt att återuppta det påbörjade arbetet med fördjupning av översiktsplanen, som utfördes under 90-talets mitt. I Översiktsplan 2002, som antogs i juni år 2002, redovisas dels att det i område västra Sigtuna, kan planeras för en hel del bebyggelse samt redovisas att området behöver studeras närmare i företrädesvis en fördjupning av översiktsplanen.

När det arbetet i tid kommer att prioriteras är oklart. Dock har kommunens inställning varit tydlig sedan 90-talets senare hälft, att detaljplanen för Granby kan brytas ur trots att den närmare översiktliga planeringen inte är klar.

Den främsta anledningen till det ställningstagandet är att befintliga Granby med sina 83 fastigheter har egna avloppslösningar med varierande kvalitet och för att snarast förbättra den situationen, liksom därmed Mälarens vattenkvalitet, kommer aktuell planläggning att lösa avloppssituationen på ett tillfredsställande sätt. Det lokala reningsverk, som det ges möjlighet för i planen, vilket betjänar såväl befintliga som nyttillkommande fastigheter, ger en god, långsiktig lösning på avloppsfrågan.

Dessutom anser kommunen att vad avser vägförbättringar och trafiksäkerhetsåtgärder har dessa frågor redan en lösning i den vägutredning för väg 263, som Vägverket processat fram och beslutat om. Dock är det angeläget att det snarast avsätts medel för att påbörja ett genomförande på en statlig vägsträcka, som successivt erhåller ökade trafikmängder.

Planförslaget som sådant omfattar endast en komplettering av den befintliga bebyggelsen i Granby och skapar förutsättningar för att lösa avloppsfrågan i hela Granby, samtidigt som 57 nya bostadshus kan uppföras. Kompletteringen bedöms ej påverka de framtida utbyggnadsplanerna för västra Sigtuna och därför är kommunens uppfattning att kompletteringen av bebyggelsen i Granby ej behöver föregås av fördjupning av översiktsplanen.

2. TRAFIK

Vägverket framför

att området kommer att anslutas till väg 263 via Killingevägen. I samband med planområdets utbyggnad krävs en ombyggnad av dagens korsning. Vägverket har inga medel att bekosta de åtgärder, som beskrivs i planhandlingarna. Ett avtal mellan Vägverket och kommunen, som reglerar utformning, genomförande och kostnadsansvar för ombyggnaden av korsningen, skall vara godkänt innan detaljplanen fastställs. Ritningar över anslutningarna skall granskas och godkännas av Vägverket.

AB Storstockholms Lokaltrafik konstaterar

att närmaste hållplats med kollektivtrafik ligger ca 1,2 km från centrum av området. Det är oacceptabelt långt gångavstånd. De håller inte med om att tillkommande bebyggelsen kommer bidra till ökad turtäthet på kollektivtrafiken. Denna bebyggelse ger inte goda förutsättningar för en effektiv kollektivförsörjning. SL har inga planer på att utöka turtätheten på befintliga linjer med anledning av denna plan.

Antalet infartsparkeringar vid exempelvis Märsta station bör ses över i samband med denna plan.

Hållplatsläget på väg 263 bör ses över. Möjlighet till parkering för cykel och bil samt lämna och hämta vid hållplatsen bör ses över. SL föreslår att kommunen och Vägverket samråder med SL om detta.

Gång- och cykelvägen mellan planområdet och kollektivtrafiken bör utformas ur ett barnperspektiv.

Ulrika Flodberg framför

att utbyggnaden i Granby ej torde ge förutsättningar till ökad turtäthet för kollektivtrafiken och minskat bilberoende. Hon anser att vi, som lever i verkligheten, inser att det är ett önsketänkande från kommunens sida, som kommer att ta lång tid att förverkliga. Att här finns stora problem inser man också, om man på kommunens egen hemsida läser den nu aktuella "Resultat Rådslag Landsbygden". Där framgår att "Bara 7% uppger att de reser till studier-/arbete/sysselsättning med kollektivtrafiken ...". Där framgår också följande: "Att man reser med bil förklarar 43% med att det saknas lämplig kollektivtrafikförbindelse". När det gäller väg 263 framgår "I Granby-/Sigtunaområdet anser 65% att busshållplatserna är osäkra ..".

Eva Buring Eriksson ägare till "Skogstorpet", Granby 2:8 m fl fastigheter konstaterar att hennes markområde ingår i förändringsområde F10 i översiktsplanen.

Hon framför att det är av avgörande betydelse att hennes utfart över Granby 5:86 kan behållas och att inga förändringar sker, som blockerar möjligheterna till utbyggnad inom hennes område. Hon yrkar därför att de planerade nio husen intill vägen – delområde B och E utgår.

Maria Åhlin och Cafer Budak Killinge 1:10 framför, genom ombud, att förslaget till detaljplan för Granby berör inte de viktiga förutsättningarna att Killingevägen är utfartsväg till väg 263 dels för fritidshusområdet Holmen, med ett stort antal fastigheter vid Mälaren, dels för minst 15 fastigheter på Killingeområdet med permanent- och fritidshus. Granbyområdet kan vidare förutsättas generera en ökande trafik på Killingevägen till Mälarens strand för bad och friluftsliv. Denna utfartsväg har låg standard och otillräcklig bredd för mötande biltrafik. Dessa förhållanden har inte berörts i förslaget till detaljplan. En breddning av de smala partierna av vägen med ca 1 m är oundgängligen nödvändig.

Detaljplaneförslaget innehåller inte någon planutredning för Killinge-fastigheterna, belägna mellan Granby och Holmen. En sådan utredning för fortsatt viss begränsad bebyggelse på Killingeområdet och breddning av Killingevägen bör utarbetas innan ställning tas till detaljplaneförslaget för Granby.

Kommentar:

En ombyggnad av Killingevägens anslutning har redovisats. Avtal avses att upprättas mellan exploatören, Killinge vägsamfällighet, kommunen och Vägverket avseende denna ombyggnad.

Studier pågår vad avser utbyggnad av pendlarparkering vid Märsta station.

Utbyggnaden av Granby utgör en marginell del av den i översiktsplanen redovisade utbyggnaden inom område F10.

Kommer denna utbyggnad skapa möjligheter till sammanvägda lösningar vad avser gc-vägar, hållplatser, pendlarparkeringar m m.

Hållplatserna utmed väg 263 bör ses över på hela sträckan mellan Eriksund och Sigtuna i samråd mellan berörda aktörer såsom kommunen, Vägverket och SL.

Utfarten från Granby 2:8, Skogstorpet kan behållas via entrévägen på Granby 5:86 under nuvarande förhållanden.

Kommer Granby 2:8 m fl att exploateras för bostäder fordras en ny tillfartsväg, som inte går genom planområdet. Alternativa möjligheter finns för en sådan lösning.

Trafikökningarna pga utbyggnaden i Granby bedöms ej motivera en breddning av Killingevägen förutom de åtgärder, som planeras vid anslutningen till väg 263.

3. NATUR, STRANDSKYDD

Länsstyrelsen framför

att kommunen har särskilt begärt att strandskyddet skall upphävas inom kvartersmark, medan det i övriga delar avses ligga kvar. Detta stämmer väl med vad länsstyrelsen i samrådsyttrandet ställt sig positiv till.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden konstaterar

att inom planområdet har inga betydande naturvärden identifierats. Marken, som nu tas i anspråk, är främst värdefull som rekreatiomsområde för de närboende.

Ulrika Flodberg framför

att trots att Granby ligger på landsbygden måste tillgången på tillgänglig naturmark betraktas som mycket begränsad. Det beror ju på att omgivningarna främst är odlad mark och betesmark. I tätorterna Märsta och Sigtuna finns betydligt större och mer lättillgängliga strövområden.

Kommentar:

Granby ligger attraktivt med tillgång till strandnära natur- och strövområden, till övervägande del skog, ner mot Skofjärden.

4. VATTEN OCH AVLOPP

Länsstyrelsen, framför

att av det utställda planförslaget och de beskrivningar av reningsanläggning och avledning av det renade avloppsvattnet, som Länsstyrelsen tagit del av, framgår endast tekniska förhållanden såsom vattenmängder och dimensioner och dessa bedöms inte utgöra något problem. Då det gäller avloppsvatten behöver dock även miljömässiga frågor belysas, som behov av tätare rensningar med tanke på gödningseffekt och hur deponering av rensningsmassor, med eventuellt innehåll av tungmetaller m m, skall ske. Normalt läggs massorna upp på an-gränsande jordbruksmark, men detta torde nu bli olämpligt. Även sådana faktorer får betydelse för fördelning av delaktigheten i vattenföretagen.

Då genomförandet av planen kommer att medföra förändrade förutsättningar för de nedströms liggande torrlägningsföretagen, bör en justering göras, av vilka fastigheter, som skall delta i företagen, och vilka andelstal som dessa skall ha.

Enligt Länsstyrelsens mening är det lämpligt att en överenskommelse upprättas mellan de fastigheter, som är beroende av torrlägningsföretaget och att denna överenskommelse sedan inges till miljödomstolen för godkännande. En sådan överenskommelse bör baseras på en grundlig utredning av de nya förutsättningarna, utförd av sakkunnig inom området.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser

det vara mycket positivt att planen avser lösa den besvärliga avloppssituationen för de befintliga fastigheterna i Granby.

Per-Eric Ohlsson framför

att det för Granbyborna ej har redovisats några ekonomiska kalkyler, som ger stöd för att just detta projekt är det bästa, med hänsyn till möjligheten av ett framtida kommunalt engagemang gällande va-lösningar.

Han framför också att exploatören har intresse av att fördela framtida driftkostnader för reningsverk m m på fler kostnadsbärare.

Vid ett eventuellt kommande kommunalt engagemang anser han att det ej finns någon garanti för att inte merparten av medlemmarnas investeringar går förlorade.

Han framför också att det ej finns några belägg för att dåligt renat avloppsvatten i dagsläget bidrar till övergödning och igenväxning.

Ulrika Flodberg framför

att fritidsboende saknar presentationer av alternativa planer för att komma tillrätta med eventuella avloppsproblem, t ex åtgärder för att förbättra enskilda avlopp. Rimligen måste de med rejält faktaunderlag som grund, få tillfälle att se och bedöma alternativa lösningar. Det är inte minst viktigt, eftersom åtgärder – oavsett vilka de blir – med all sannolikhet innebär betydande ekonomiska åtagande, som fastighetsägarna måste kunna kalkylera med på kort och lång sikt.

I det här läget vore det också lämpligt att avvakta. Naturvårdsverkets allmänna råd om enskilda avlopp, vilka väntas i vår, eftersom problemet – i den mån det är ett problem – bör ses i ett mycket större sammanhang än bara Granby eller Sigtuna kommun.

Hon saknar beskrivning av vad det konkreta problemet egentligen är. Finns mätdata eller detekterbara effekter av BDT-utsläpp genom de avloppslösningar vi har idag?

Karl-Johan Grundström konstaterar

att gemensamt avloppsnät för sju fastigheter ligger på fastigheten Granby 5:86 i enlighet med servitutsavtal. Den gemensamma avloppsledningen planeras nu att anslutas till det nya avloppsnätet, varvid förutsätts att exploatören svarar för dessa kostnader.

Han ifrågasätter, om Granby Samfällighetsförening skall ansvara för avloppsnätet i område E.

Annica Algotsson

befarar en sämre vattenkvalitet vid tillkomsten av en lågvattenreservoar, beroende på stagnation av vattenflödet i perioder. Det medför ökat behov av vattenanalyser och tillgång till specialkompetens, inte minst vid klorering. Kommer kommunen att ta ansvar för detta?

Göran Ascan

är ej positiv till nybebyggelse med reningsverk.

Eva Buring Eriksson förutsätter

att vatten- och avloppsfrågor kan lösas gemensamt, om exploatering på hennes mark blir aktuellt. Hon har fått uppgift om att reningsverket kan förberedas för uppdimensionering.

Kommentar:

Va-utredningen kompletteras med en belysning av miljömässiga frågor avseende hantering av avloppsvattnet från reningsverket. Utredningen skall även omfatta andelstal m m för de nedströms liggande torrlägningsföretagen.

Några av yttrandena ifrågasätter, om nuvarande avloppssituation utgör något problem.

Därvid kan nämnas att, vilket redovisas i planbeskrivningen, Miljö- och hälsoskyddskontoret, vid inspektion år 2005, konstaterat brister på flertalet fastigheter. Den samlade bedömningen är att olägenheterna ökar, om inte åtgärder vidtas.

Som tidigare nämnts, i samrådsredogörelsen, kommer vid ett eventuellt kommunalt övertagande av va-anläggningen, under förutsättning att nuvarande va-lagstiftning i huvudsak gäller, hänsyn kunna tas till värdet av den gemensamma va-anläggningen.

Vad avser vattenkvaliteten vid anläggandet av en lågvattenreservoar kan konstateras att det är en vedertagen lösning även vid kommunala anläggningar. Driften av anläggningarna förutsätts ske av kompetenta, certifierade företag under kommunal tillsyn.

Beträffande huruvida angränsande områden kan anslutas till reningsverket bör detta utredas i ett större sammanhang. Kommer en större utbyggnad att bli aktuell inom det i översiktsplanen redovisade området F10 torde en gemensam va-lösning för detta område att bli aktuell.

5. KRAFTLEDNING, TRANSFORMATORER

Vattenfall Eldistribution AB framför

att de strävar efter att förlägga både hög- och lågspänningsledningar längs med gatumark. På bifogad detaljplanekarta har ungefärlig förläggning av nya ledningar ritats in med rosa streck. Som synes är de huvudsakligen förlagda till gatumark och mark, som inte får bebyggas. I planområdets nordvästra del är ett förslag till förläggning av jordkabel inritat i naturmarken. För att elnätet skall bli så stabilt och väl fungerande som möjligt, yrkar Vattenfall på u-område i naturmarken, i nordvästra delen av planområdet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför

att varken bostäder eller förskolan hamnar inom 0,2 mikrotessla.

Svenska Kraftnät noterar

att det planerade bostadsområdet på ovanstående fastighet ligger endast ca 115 m från våra högspänningsledningar. Avståndet är visserligen mer än det minsta tillåtna avstånd mellan högspänningsledningar och byggnader, som anges i Elsäkerhetsverkets Starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2004:1. Vi vill dock rekommendera en bredare byggnadsfri zon vid anläggning av nya byggnader och kraftledningar.

Iris Puke framför

att då soldattorpet redan är hårt drabbat av det hänsynslösa beslutet att dra 400 KV-ledningen, varigenom fastigheten ligger inom riskavstånd, protesterar hon därför allvarligt mot föreslagen placering av transformatorstation nära hennes tomtgräns.

Kommentar:

Naturmark utgör, liksom gatumark, allmän platsmark, områden där ledningar kan dras utan att u-områden erfordras. Svenska Kraftnät har beräknat magnetfältet 115 m från närmaste högspänningsledning under åren 1997-2000 till 0,088 mikrotessla, vilket klart underskrider rekommenderad maxnivå, som är 0,2 mikrotessla.

Transformatorstationen fordras för försörjning av planerad bostadsbebyggelse. Den ligger på ett avstånd av ca 100 m från bostaden på soldattorpet och bedöms ej påverka torpet.

6. BYGGRÄTTER

Per-Eric Ohlsson framför

att man blundar för den stora karaktärsförändring som det innebär att de nu gällande byggrätterna om ca 60 m² ökar till en byggräns med en maximal bruttoarea av 250 m² i två plan. Redan av i planen redovisade yttranden kan man få en uppfattning om de granntvister, som kan uppkomma. Förslaget om två plan bäddar för framtida stridigheter och osämja inom allmänningen och bör därför inte fastställas.

För många, framförallt permanentboende, är det angeläget att få en utökad byggrätt. Med hänsyn till de stora tomterna inom Granby borde det inte möta några hinder att medge utökat bygglov som, om så erfordras, kan vara villkorat av att fastighetens avloppssystem är godkänt eller, om så erfordras, skall åtgärdas enligt kommunens anvisningar.

Ulrika Flodberg framför

att de kraftigt planerade byggrätterna kommer att innebära problem, eftersom fastighetsägare i framtiden kommer att få sin sjöutsikt fördärvad. Hon framför att de föreslagna byggrätterna på 250 m² i två plan, som nu planeras, kommer att innebära dels en dramatisk karaktärsförändring av Granby och dels att bebyggelsen kommer att upplevas som störande.

Ing-Marie och Per Blom önskar

att planen justeras så att befintlig tillfart till deras fastighet Killinge 11:5 kan behållas. De önskar dessutom att ha möjlighet att ordna ny tillfart från öster, vilket kommer att inkräkta på redovisat naturområde. De motsätter sig också den tomt, som angränsar till deras fastighet i norr, då den kommer att ligga mycket nära deras bostad.

Kommentar:

Inom det befintliga Granbyområdet, delområde A, är tomterna förhållandevis stora, vilket ger förutsättningar till större byggrätter, som ofta svarar mot de boendes önskemål. I planen föreskrivs maximalt 250 m² bruttoarea, vilket innebär att om en byggnad uppförs i två hela plan upptar byggnaden på mark 125 m². Detta får anses som rimligt med avseende på tomternas storlek.

Avseende fastigheten Killinge 11:5 föreslås planen att justeras, så att befintlig tillfart kan bevaras och en ny kan anläggas mot öster. Den tomt, som angränsar till fastigheten i norr, föreslås att begränsas och delvis ersättas med naturmark mot fastigheten Killinge 11:5.

7. FÖRSKOLA

Barn- och ungdomsnämnden framför

att nämnden ser positivt på utvecklingen av Granby och de möjligheter, som ges för en utökad förskoleverksamhet i området.

8. AVFALLSHANTERING

Iris Puke

protesterar allvarligt mot den tänkta placeringen av en avfallsstation vid vägskälet omedelbart öster om soldattorpet. En avfallsstation så öppet placerad skulle totalt förstöra perspektivet och intrycket av idyll som soldattorpet utgör. Ännu allvarligare är den omfattande fordonsaktivitet som sopstationen ger upphov till, såväl vid avlämning som vid hämtning. Förutom de uppenbara buller- och avgasproblemen är det sannolikt att denna sopstation, i likhet med alla andra sopstationer, sprider stank.

Jag begär att avfallsbyggnaden ifråga placeras på annan plats, på betydligt större avstånd från bebyggelse, t ex i skogsområdet sydost om gårdet eller nära väg 263.

Kommentar:

Hämtning av hushållsavfall kommer att ske vid varje fastighet i området. Den byggrätt, som avsatts för en avfallsbyggnad, är tänkt som ett komplement med möjlighet till sorterat avfall.

Då det normalt fordras ett större upptagningsområde föreslås att byggnaden slopas.

9. BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Sigtuna-Arlanda Räddningstjänst framför att brandvattenförsörjningen kommer att bygga på ett konventionellt brandpostnät utformat enligt Svenskt Vattens publikation P76.

10. GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Lantmäterimyndigheten framför att om Killingevägens anslutning till allmänna vägen nr 263 skall ändras, kan Killinge ga:4 förvaltas av Killinge-Granby samfällighetsförening (i genomförandebeskrivningen felaktigt benämnd Killinge vägförening).

I genomförandebeskrivningen anges principerna för inrättande av gemensamhetsanläggningar. Redovisningen får ses som ett förslag. Den exakta utformningen får avgöras i en anläggningsförrättning.

I genomförandebeskrivningen anges att för plangenomförandet erfordras ett antal uppräknade avtal, bl a avtal mellan exploatören av delområde C och Killinge-Granby samfällighetsförening och mellan exploatören och Granby samfällighetsförening.

Lantmäterimyndigheten vill fästa uppmärksamheten på att en samfällighetsförening normalt inte företräder medlemmarna vid en omprövning av en gemensamhetsanläggning annat än vad gäller frågor av enklare beskaffenhet, såsom ändring av en fastighets andelstal (35 § AL).

Granby samfällighetsförening yrkar att avtal skall tecknas mellan exploatören och Granby samfällighetsförening om förändringar i Granby ga:3 för planens genomförande.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen utgör förslag vad avser gemensamhetsanläggningarna, vilken slutligen avgörs vid anläggningsförrättningen.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med avtal avseende förändringar i Granby ga:3, vilka avser vägar/naturmark inom delområde A.

SAMMANFATTNING

Med anledning av inkomna synpunkter vid utställningen föreslås nedanståendes åtgärder och revideringar av planen.

1. VA-utredningen kompletteras med en belysning av miljömässiga frågor avseende hantering av avloppsvattnet från reningsverket. Utredningen skall även omfatta andelstal m m för de nedströms liggande torrlägningsföretagen.
2. Planen föreslås justeras avseende fastigheten Killinge 11:5 så att befintlig tillfart kan bevaras och att en ny kan anläggas mot öster. Den tomt, som angränsar till fastigheten i norr, föreslås att begränsas och delvis ersättas av naturmark mot fastigheten Killinge 11:5.
3. Byggrätten för avfallsbyggnaden slopas.

4. Genomförandebeskrivningen kompletteras med avtal avseende förändringar i Granby ga:3, som avser vägar/naturmark inom delområde A.

EJ TILLGODOSEDDA SYNPUNKTER

Nedanstående har vid samrådet eller vid utställningen framfört synpunkter, som ej tillgodosetts.

Regionplane- och trafiknämnden
Svenska Kraftnät
Per-Erik Ohlsson Granby 5:5
Ulrika Flodberg
Anita Åhs
Urban Wensten
Göran Aschan
Representanter för Granby Förskola
Eva Buring Eriksson
Iris Puke
Marie Ahlin och Cafer Budok

Märsta 2006-06-20

Anna-Karin Bergvall
Stadsbyggnadschef

Greger Garnvall
Plan- och bygglovchef