

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR BJÖRKBACKA
OMFATTANDE DEL AV FASTIGHETEN NORRTIL 3:21 M FLSIGTUNA STAD OCH 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

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B	Bostäder
E₁	Avloppspumpstation
E₂	Transformator
E₃	Teknikhus, data

Vattenområde

W	Öppet vattenområde
WB₁	Bryggor för småbåtar, max båt längd 5,0 m

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0,0	Föreskriven höjd över nollplanet
n₁	Vegetation skall bevaras som skydd

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e₁ 000	Största bruttoarea i m ² för bostad, per fastighet
e₂ 000	Största bruttoarea i m ² för uthus och garage, per fastighet
e₃ 000	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea, dock högst 250 m ²
e₄ 000/000	Största bruttoarea respektive boarea för bostad per fastighet

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
g₁	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
x	Marken skall vara tillgänglig för allmänna gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

Utfart: stängsel

	Körbar utfart får inte anordnas
--	---------------------------------

PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

Utförning

II	Högsta antal våningar
fril	Endast friliggande hus
v₁	Vind får ej inredas
v₂	Suterrängvåning får anordnas
v₃	Garage- och förrådsbyggnad får uppföras till en höjd av maximalt 3,5 m
	Minsta resp största taklutning i grader

Byggnadsteknik

b₁	Endast källarösa hus
b₂	Tilluften till ventilationssystemet skall vara avstängbart

Värdefulla områden

Q₁	Schaktning får ej ske utan arkeologisk förundersökning
----------------------	--

STÖRNINGSSKYDD

plank 00	Builerplank skall anordnas till en höjd av 1,5 m
-----------------	--

UPPLYSNINGAR

FORN	Förtecknad fornlämnning med RAÄ beteckning
-------------	--

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt

Ändring av fasadfärg kräver bygglov

ANTAGANDEHANDLING

Antagandehandlingen består av:

- Denna plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser
- Illustrationsplan i skala 1:2000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utåtand

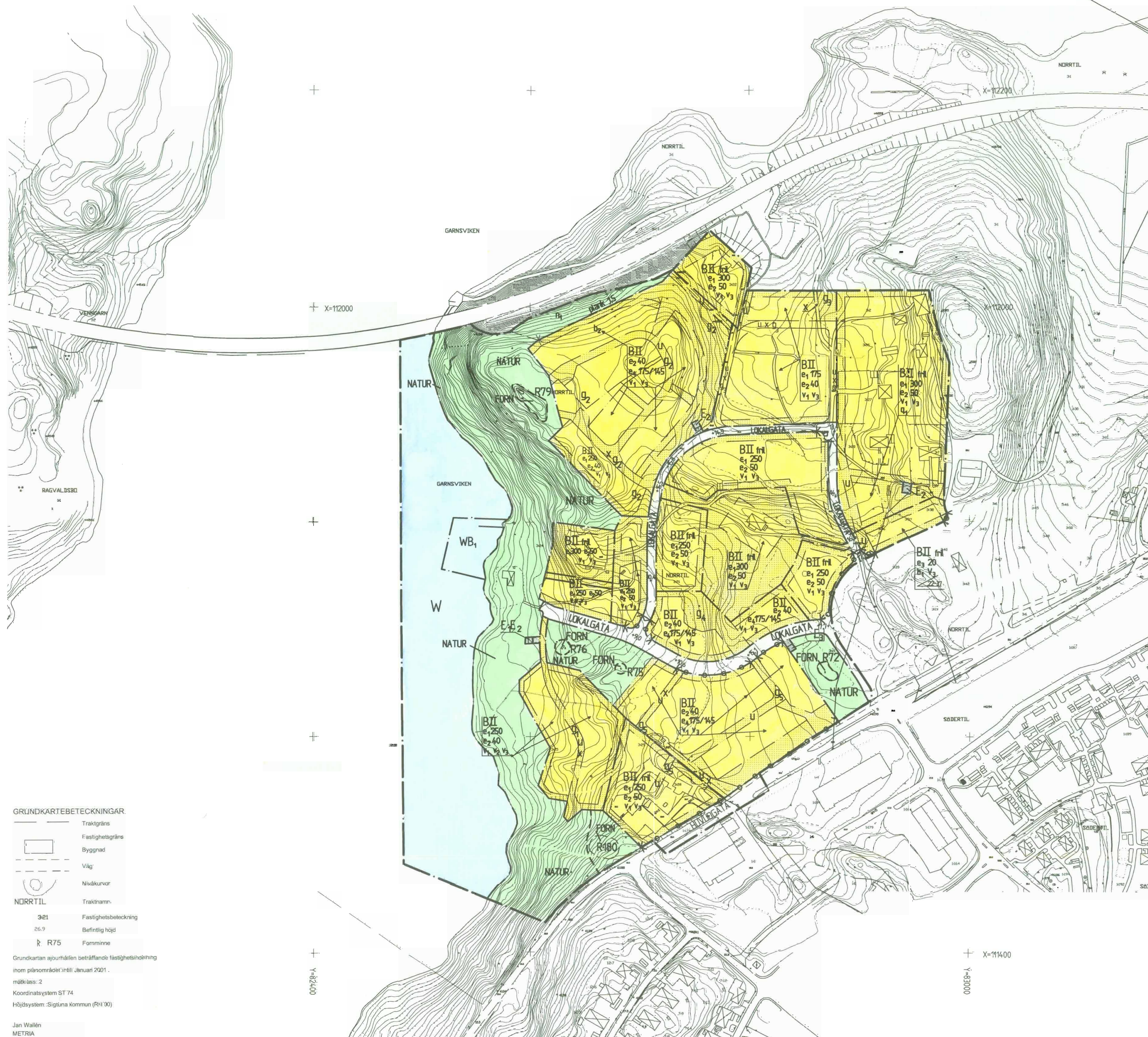
Märsta 2004-11-18
Stadsbyggnadskontoret
Anders Bergvall
Anna-Karin Bergvall
Stadsbyggnadschef

KOPIA

Greger Garinwall
Plan- och bygglovchef

DNR BTN 16/00:5

C:149



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Byggnad
	Väg
	Nivåkurvor
	Traktnamn
	Fastighetsbeteckning
	Befintlig höjd
	Fornminne

Grundkartan ajourhållen beträffande fastighetsindelning
inom planområdet i tillägg Januari 2001.
mål: 1:2
Koordinatsystem ST 74
Höjdsystem: Sigtuna kommun (R4 00)

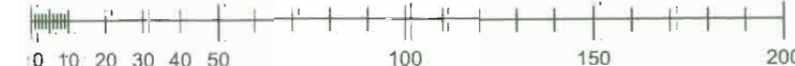
Jan Wallén

METRIA

A1 SKALA 1:2000

A3 SKALA 1:4000

METER

Kopierat från original
intygas.
Märsta den 30.10.2006
Anders Bergvall

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES

beslut 2004-12-16 s. 205

Anders Bergvall
Anna-Karin Bergvall
Plan-Sekreterare



Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet

Sigtuna kommun

195 85 MÄRSTA

Kopians likhet med originalet
intygas.
Märsia 2006-12-19
Madeleine Broberg

Överklagande i fråga om detaljplan för Björkbacka, omfattande del av
fastigheten Norrtil 3:21 m.fl., Sigtuna stad och kommun, Sigtuna kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandena.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Sigtuna kommun beslutade den 16 december 2004 att anta detaljplan för Björkbacka, omfattande del av fastigheten Norrtil 3:21 m.fl., Sigtuna stad och kommun i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Stockholms län den 28 februari 2005 att avslå överklagandena, se *bilagan*.

Anders och Ivan Paalzow har överklagat länsstyrelsens beslut.

Anders Paalzow hänvisar till vad han tidigare framfört och anför bl.a. följande. Handläggningen av strandskyddsärendet har haft stora konsekvenser för antagandet av detaljplanen. Under hela detaljplaneprocessen har man inte haft vetskap om stora delar av det strandskydd som skall upphävas. Ingenstans i detaljplanen nämns att det i området även gäller utökat strandskydd från norr eller att vissa delar av bebyggelsen kommer att ligga inom det nordliga generella strandskyddet om 100 meter. Någon miljöanalys finns inte för upphävandet av det norra strandskyddet. Ingen diskussion av det norra strandskyddet och dess implikationer finns i detaljplanen. Detaljplanen uppvisar en allvarlig brist. Det norra strandskyddet bör arbetas in i en ny detaljplan som därmed bör ställas ut på nytt. I detaljplaneprocessen har man bortsett från att diskutera bl.a. följande aspekter. Delar av bebyggelsen kommer att ligga inom 100 meter från stranden. Stora delar av bebyggelsen kommer att ligga inom den utökade strandskyddsgränsen om 300 meter. I området vid Tilsjödalen som ligger i anslutning till detaljplaneområdet är bebyggelsen

klagandena upphäva planbeslutet. Regeringen finner inte heller vad klagandena anfört i övrigt utgör skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandena bör därför avslås.

Regeringen har i dag beslutat i andra ärenden avseende upphävande av strandskydd m.m. (dnr M2005/1741/F/M, M2005/4960/F/M och M2005/4961/F/M) i området.

På regeringens vägnar


Mona Sahlin


Lena Johansson

Kopians likhet med originalet
intygas.

Märsta den

30/10. 2006



Kopia till

Boverket

länsstyrelsen (handlingar återsänds)

Anders Paalzow, Tvåspannsvägen 28, 177 58 JÄRFÄLLA

Ivan Paalzow, Norrthil, 193 41 SIGTUNA

Antagandehandling

Detaljplan för

BJÖRKBACKA

omfattande del av fastigheten Norrtäl 3:21 m fl

i Sigtuna stad och kommun, Stockholms län



STADSBYGGNADSKONTORET | NOVEMBER 2004

INNEHÅLL

	sid
1. Planbeskrivning	
1.1 Handlingar	1
1.2 Planens syfte och huvuddrag	1
1.3 Plandata	1
1.4 Tidigare ställningstagande	2
1.5 Förutsättningar och förändringar	3-5
1.6 Bebyggelseområden	6-7
1.7 Skyddsrum	8
1.8 Friytor	8
1.9 Vattenområden	8
1.10 Gator och trafik	8-10
1.11 Störningar	10
1.12 Teknisk försörjning	11
1.13 Miljökonsekvensbedömning	12-14
1.14 Administrativa frågor	14
1.15 Ny utställning	14-15
1.16 Revidering	15
2. Genomförandebeskrivning	
2.1 Organisationska frågor	1
2.2 Fastighetsrättsliga frågor	1
2.3 Tekniska frågor	2
3. Referenslista	1
4. Samrådsredogörelse	1-16
5. Utlåtande	1-12
6. Förminskad plankarta med bestämmelser	2004-11-18
7. Utsnitt ur plankarta	2004-11-18
8. Illustrationskarta	2004-11-18

DETALJPLAN FÖR BJÖRKBACKA
OMFATTANDE DEL AV FASTIGHETEN NORRTIL 3:21 M FL
SIGTUNA STAD OCH KOMMUN
STOCKHOLMS LÄN

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

- 1.1 HANDLINGAR Plankarta med bestämmelser daterad 2004-11-18
Illustrationskarta daterad 2004-11-18
Planbeskrivning daterad 2004-11-18
Genomförandebeskrivning daterad 2004-11-18
Utlåtande daterad 2004-11-18
Övriga handlingar:
Samrådsredogörelse daterad 2001-12-11
Naturvärdesbeskrivning daterad 2004-01-16.
- 1.2 Planen syftar till möjliggöra utbyggnad av bostäder i Björkbacka i
PLANENS SYFTE form av småhus. Planen syftar också till att göra stranden
OCH HUVUDDRAG mot Garnsviken tillgänglig för allmänheten liksom att tillskapa natur-
 områden omkring fornlämningarna i området.
- 1.3 PLANDATA Planområdets läge och areal
- Planområdet är beläget öster om Garnsviken i Sigtuna. Det gränsar i väster mot Garnsviken, i norr mot den nya vägen 263, i söder mot Märstavägen och i öster mot det nya bostadsområdet vid Thilsjö som är under utbyggnad.



Orienteringskarta

Hela planområdet omfattar 23,0 ha varav vatten 4,2 ha.

1.4 TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDE

Markägoförhållande

Större markägare i området är NCC AB, familjen Blomberg och kommunen. Dessutom finns ytterligare sex privatägda fastigheter i området.

Översiktliga planer

I översiktsplan ÖP 2002 för Sigtuna kommun, antagen av kommunfullmäktige 2002-06-13 redovisas området som avsett för utbyggnad av bostäder.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Program

Ett program togs fram i juli 1993 som omfattar hela planområdet. I detta program skisserades en utbyggnad av 250-360 lägenheter i ett blandat bostadsbestånd bestående av flerbostadshus och småhus.

Ett nytt program togs fram 2000-04-26 och sändes ut för samråd under våren 2000. Detta program har legat som underlag för den nu framtagna detaljplanen. Vissa justeringar har gjorts delvis beroende på framkomna synpunkter i samrådet och delvis beroende på den överarbetning som detaljplanens framtagande innebär. Bl a har planen ändrats så att ett större naturområde har avsatts vid stranden mot Garnsviken.

Detaljplaner

I sydväst berörs stadsplan för stg 535, 543, 544, 583, 667 och 668 fastställd av länsstyrelsen 1964-12-01.

I söder gränsar planområdet till stadsplanen för del av Thils arbetsområde fastställd av länsstyrelsen 1981-06-18 samt detaljplan för Södertil 1:180 m fl som vann laga kraft 1991-07-02.

I öster gränsar planområdet till detaljplan för bostäder vid Thilsjö som vann laga kraft 2000-03-22.

Arbetsplan

I norr gränsar planområdet till arbetsplan för väg 263.

Förordnanden

Utmed Garnsviken gäller strandskyddsförordnande inom 300 m från strandlinjen. Inom planerad kvartersmark och gatumark har detta upphävts av länsstyrelsen 2004-04-22.

1.5 FÖRUT- SÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området har en mycket varierad topografi (höjder från +0,3m i väster till +25m i norr), som i samspel med vegetation ger småskaliga landskapsrum.

Mot Garnsviken avgränsas vattenrummet av branta barrskogspartier med övervägande högstammig tall samt tall med stort inslag av gran på de högt belägna skogspartierna. I det öppnare området, i mötet mellan barrskog och vatten, växer grupper av al samt enstaka exemplar av pil, björk, körsbär och bok.

I områdets centrala delar finns mindre partier av lövskog som sträcker sig från Märstavägen norrut i ett småbrutet landskap med många dungar och bryn. Mot Garnsviken avslutas lövstråket i småbruten åkermark och betad ängsmark. I området finns flera privatägda trädgårdar.

Ett skogsklätt höjdparti med en mycket brant sida ner mot väg 263, skärmar av området mot det öppna landskapet i norr.

Tillkommande bebyggelse innebär omfattande förändringar i området. Bebyggelsen ändrar karaktären till en delvis urban miljö. Dock har partier med speciella naturvärden bevarats så områdets speciella kvalitéer i hög grad tas till vara.

Nuvarande strandlinje behålles intakt. Husen har, jämfört med tidigare utställt förslag, dragits tillbaka från stranden så att de ej exponeras mot Garnsviken. Det strandnära området bevaras som naturområde som skall vara tillgängligt för alla. Befintlig vegetation bevaras med syfte att behålla goda villkor för växt- och djurliv och rekreation.

Den stig och gc-väg som anläggs i naturmarken utmed stranden kommer att utgöra en del av gång- och cykelstråket mellan Björkbacka och Sigtuna stad.

Stora tomter i områdets mitt ger möjlighet till bevarande av dungar och lövskogspartier.

Omkring fornlämningar i området ligger naturmark som i vissa fall bör ansas så att fornlämningarna blir synliga.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena finns redovisat i geoteknik PM nr 1 upprättat 2000-10-23 av NCC Teknik.

Av utredningen framgår att grundläggning normalt kan ske utan några extra ordinära åtgärder.

Radonförhållanden

Någon radonundersökning av området har ej utförts. Förhållandena är dock sådana att normalradonmark kan förutsättas.

Undersökning och utredning om eventuella radonskyddsåtgärder bör ske i projekteringsskedet.

Fornlämningar

Sigtuna Museums uppdragsverksamhet har under oktober 2000 genomfört en särskild arkeologisk utredning av Björkbackaområdet.

Av utredningen framgick att fyra områden var intressanta för vidare sökschaktsgrävning. Detta har genomförts under sommaren 2001 varvid det konstaterades att sökschaktsgrävningen ej föranleder någon ändring av detaljplanen.

Inom planområdet finns ett antal fornlämningar som är möjliga att sätta i samband med en tidig överfart till Sigtuna över Garnsviken.

Kartstudier av äldre lantmäteriakter har stärkt antagandet att Norrtills medeltida bytomt har legat vid de privatägda tomterna i planområdets nordöstra hörn. En särskild bestämmelse införs därför som innebär att schaktning där ej får utföras utan arkeologisk undersökning.

Inom området finns 5 kända fornlämningar

- R72 Gravfält och runsten U410
- R75 Runsten U411
- R76 Terasskant
- R79 Stensättning
- R180 Gravfält, delundersökt

Samtliga dessa fornlämningar ligger inom naturområden.



Runsten R75

1.6 BEBYGGELSE- OMRÅDEN

Bostäder

Detaljplanen inrymmer 112 tillkommande bostadshus. Husen utgöres av småhus som uppföres i maximalt två plan. Tomtstorlekarna varierar från 500 m² till 1500 m². De mindre tomterna överväger i antal. Mitt i området ligger stamfastigheten Björkbackas huvudbyggnad. Den gränsar på en sida till en befintlig trädgård som behålles. Husen ligger i grupper som avskiljs av mellanliggande vegetationszoner.

Husgrupperna ligger dels på åker- och ängsmark och dels i skogsmark.

I den husgrupp som förlagts till höjdpartiet i norra delen av området ges möjlighet till utblickar över Garnsviken mot norr och väster.

På fastigheten Norrtil 3:29 utmed Märstavägen finns idag en mindre verkstadsbyggnad. Markanvändningen föreslås här på sikt att övergå till bostadsändamål varvid utfarten mot Märstavägen kan slopas.

Offentlig service

Idag finns en mindre förskola inom området i en villa vid Märstavägen. Söder om Märstavägen finns S:t Gertruds skola F-6.

Kommersiell service

Kommersiell service med både dagligvaruhandel och specialvaror finns i Sigtuna stad ca 1,5 km från planområdet.

Tillgänglighet

Området planeras så att det blir tillgängligt för alla.

Byggnadsgestaltning

Speciell omtanke avseende gestaltning förutsätts för all bebyggelse. Husens form, riktningar och färger skall studeras så att variation erhålles samtidigt som bebyggelsen skall ges ett sammanhållet harmoniskt intryck.



Perspektiv av husgrupp på höjden

1.7 SKYDDSRUM Krav på skyddsrum föreligger ej.

1.8 FRIYTOR Lek och rekreation

Inom området finns naturområden i direkt anslutning till bostadsenklaverna som utgör självklara lek- och rekreationsområden.

Naturmiljö

Björkbacka är en del av ett större sammanhängande naturområde runt Garnsviken. Detta i sig har höga naturvärden samtidigt som det med gc-vägar kopplas till omgivande områden.

Generellt gäller för mälaren strandskyddsförordnande med 300 m från strandlinjen både på land och i vatten.

Länsstyrelsen har 2004-04-22 beslutat att inom nu föreliggande förslag till detaljplan upphäva strandskyddet i sin helhet inom 100-300 meter från strandlinjen samt för gatu- och kvartersmark inom 100 meter från strandlinjen

1.9 VATTEN-
OMRÅDEN

Vid Garnsviken möjliggörs utbyggnad av brygga för småbåtar inom ett begränsat område. Detta fordrar dispens från strandskyddsbestämmelserna.

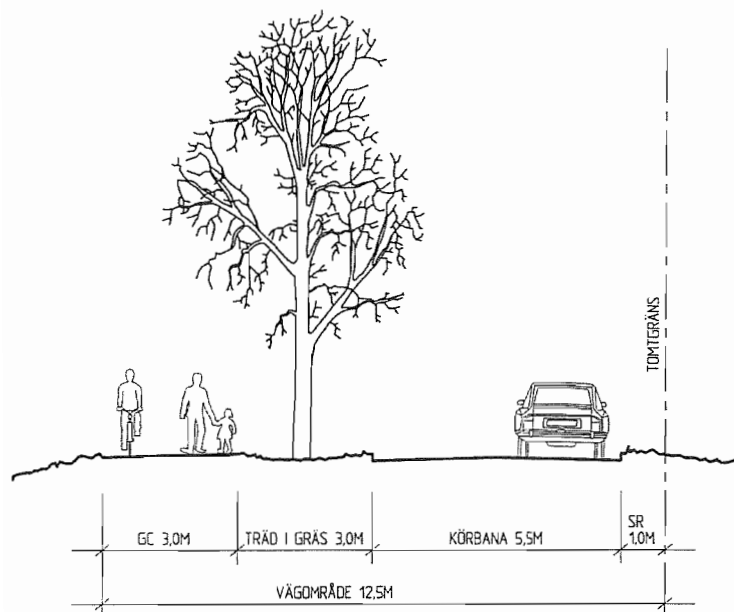
I övrigt behålls nuvarande strandlinjen och där den ursprungliga hagmarkskaraktären kommer återskapas genom gallring.

1.10 GATOR OCH
TRAFIK

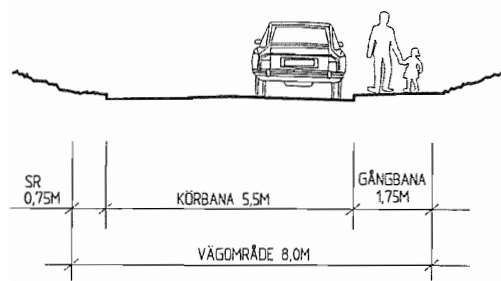
Gatunät, gång- och cykeltrafik

Hela området ansluts till Märstavägen via befintlig tillfart. Ett allmänt gatunät byggs ut som betjänar de olika bostadsenklaverna. Inom bostadsgrupperna anläggs gemensamma mindre gator på kvartersmark.

Gatan ner mot stranden ges en särskild sektion med trädplantering och intilliggande gc-väg.



Övriga lokalgator



Kollektiv trafik

Busstrafik finns på Märstavägen med hållplatser vid vägkorsningen som matar planområdet.

Parkering

Parkering sker generellt på de egna tomterna med 2 bilplatser/tomt.

Vägtrafikbuller

En trafikbullerutredning för området har utförts av Ingemansson Technology AB, 2000-10-13.

I utredningen har buller från väg 263 och Märstavägen beräknats.

I utredningen konstaterades att några åtgärder utmed Märstavägen ej erfordras då rekommenderade maxnivåer ej överskrids.

Mot väg 263 erfordras avskärmning. Ett plank med en höjd av 1,5 m placeras därför vid tomtgränsen på de tomter som ligger närmast vägen.

Flygbuller

Planområdet ligger utanför isolinjen för FBN 55 dBA för trebanesystemet vid Stockholm-Arlanda Flygplats och även utanför det sk influensområdet för flygplatsen.

Bebyggelsen blir inte påverkad av flygbullerstörningar över max 70 dBA. Några särskilda krav avseende ljudisolering på flygbuller är därför inte nödvändiga.

Riskbedömning, transporter av farligt gods

En riskinventering och riskbedömning av transporter med farligt gods har utförts av Brandskyddslaget AB, 2000-08-23 rev 2001-11-13.

I utredningen konstaterades att det ej innebär några större risker att förlägga den planerade bebyggelsen på ett avstånd av 40 m från väg 263. Detta under förutsättning att vägen inte börjar användas för transporter utöver det som transporteras idag.

1.11 STÖRNINGAR

Nedanstående åtgärder bör ändå vidtas för att minimera konsekvenserna vid en eventuell olycka för bebyggelsen närmast väg 263.

- Ventilationssystem i byggnaderna bör kunna stängas för att försvåra spridning av brandgaser in i byggnader.
- Vegetation mellan bebyggelsen och väg bör behållas för att minska strålningsnivåerna från en eventuell brand.

1.12 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till det kommunala VA-nätet vid Märstavägen. För spillvattnet fodras tre pumpstationer.

Dagvattnet avleds ner mot Garnsviken via självfallsledningar. För dagvattnet planeras fördröjnings- och sedimenteringsmagasin (dammar) som anordnas på två platser. En damm placeras centralt i planområdet ned mot Garnsviken. En damm förläggs norr om planområdet vid väg 263.

Värme

Husen förutsätts värmas upp med vattenburna system som möjliggör alternativa tekniska lösningar.

Avfall

För sophantering förutsätts enskilda lösningar.

1.13
MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

En naturvärdesbeskrivning har upprättats av Markitekten AB 2004-01-16. I rapporten beskrivs de positiva och negativa konsekvenser för växt- och djurlivet som blir följden av att detaljplanen genomförs.

Natur

Vid exploatering kommer erforderlig hänsyn att tas till befintliga naturvärden.

Strandpartiet utgör en trettiondel av Gransvikens totala strandlängd.

Strandlinjen kommer att behållas.

Ett mindre ingrepp i strandlinjen fordras för planerade bryggor. Det kommer att fordra dispens från strandskyddsbestämmelserna. Påverkan för växt- och djurliv får då klarläggas i samband med dispensprövningen.

Det småbrutna landskapet med dungar och bryn längre in i området har ett värde för växt- och djurliv. Bebyggelsen förläggs här i enklaver/ mindre grupper med skogsriddåer, öppna marker med åkerholmar mm emellan, varför en hänsynsfull hantering av mötet till omgivande natur är extra viktig.



Skogsmark som ej tas i anspråk för bebyggelse behålls i största möjliga mån, men gallras samt röjs på vissa platser för att tillskapa ett grönare och frodigare örtskikt och för att öka tillgängligheten i området.

I detaljprojekteringen av bostadsområdet bör en detaljerad inventering av befintlig vegetation utföras, för att utröna vilken vegetation som kan bevaras. Natur med högstammiga tallar samt befintliga lövstråk bör prioriteras för att ge karaktär åt området. Befintliga dungar och bryn bör hanteras hänsynsfullt.

Kultur

Inom planområdet finns, som tidigare nämnts, ett flertal fornlämningar. Det är därför viktigt att ta in de synliga fornlämningarna i detaljplaneringen. I den befintliga planen har dessa fått betryggande grönytor fram till bebyggelsen. För områdets karaktär är det väsentligt att fornlämningarna också görs synliga genom att skymmande träd och buskar tas bort.

Ett sätt att ytterligare synliggöra fornlämningarna är att förse dem med enhetligt utformade informationstavlor. Av speciellt intresse är att siktlinjen mellan runstenarna på var sida om Garnsviken återställs. Slutligen bör det poängteras att markplanering och annan schaktning i fornlämningarnas grönytor (skyddszoner) inte kan utföras utan antikvarisk kontroll.

Landskaps-/stadsbild

Området har en mycket varierad topografi, som i samspel med vegetationen ger småskaliga landskapsrum.

Ett skogsklätt höjddparti med en mycket brant sida ner mot väg 263, skärmar av området mot det öppna landskapet i norr.

Bebyggelsen har dragits tillbaka från strandlinjen så att vyn mot Garnsviken ej påtagligt förändrats.

Markanvändning

En grupp villor ligger i områdets östra del. Dessutom finns två bostadsfastigheter centralt i området. Vid Märstavägen finns även en villa som idag nyttjas som barnstuga samt en byggnad med småindustri.

Resterande delar av området utgörs av skogsmark, som mot nordost övergår i småbruten åkermark och betad ängsmark med åkerholmar. Inget aktivt skogsbruk eller jordbruk av betydelse äger rum i området.

Andelen extensivt skött mark och gallrad skog kommer att öka genom kravet på större tillgänglighet i området.

Rekreation och tillgänglighet

Områdets funktion som strövområde är idag begränsat på grund av relativt kuperad mark utan stigar eller vandringsleder. Trakten nyttjas dock troligen för svamp- och bärplockning samt för viss närrekreation av boende. Längs stranden kommer en promenad- och cykelväg att anläggas, för att ge större möjligheter att röra sig fritt i området.

Hälsa och säkerhet

I samband med ny bebyggelset kommer biltrafiken i området att öka.

Vattendjupet i Garnsviken är idag 1m eller mindre, ca 5-10 m från strandkanten.

Mark och vatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten eftersträvas. Två fördröjningsmagasin planeras i området, för att sedimentera dagvattnet innan vidare flöden ut i Garnsviken. Förorenat dagvatten från gatu- och parkeringsytor bör inte tillföras Garnsviken. Ett fördröjningsmagasin utformas som en damm och placeras i grönområdet vid gatan ner mot stranden, vilket kan ge ett vackert inslag i miljön samt förstärka känslan av närheten till vattnet.

Resurshushållning

I projekteringsskedet bör nya väguppgbyggnader och fyllnadsmassor utgöras av på platsen sprängt material. Den blockrika terrängen och förekomsten av berg i dagen medför att spängningsarbeten måste utföras. Målsättningen bör vara att i möjligaste mån återanvända sprängsten och massor som schaktas inom projektet för att minimera transporter och energianvändning.

Den goda tillgången på bergmassor inom området medför att transporter till och från området, samt nyttjandet av ändliga naturresurser från andra grustäcker bör kunna undvikas.

1.14
ADMINISTRATIVA
FRÅGOR

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

1.15
NY UTSTÄLLNING

Detaljplanen för Björkbacka var utställd under tiden 2002-03-06--2002-04-05. Det då föreliggande förslaget hade en annan utformning av det strandnära partiet med ett större antal hus närmare vattnet och en strandpromenad med parkkaraktär.

I anslutning till den tidigare utställningshandlingen upphävde 2002-06-25 länsstyrelsen strandskyddsförordnandet inom gatu- och kvartermark. Efter att Naturvårdsverket överklagat länsstyrelsens beslut upphävdes detta ett år senare av Regeringen (Miljödepartementet).

Regeringens beslut har inneburit att detaljplanen omarbetats så radikalt att planen måste ställas ut på nytt. Ändringarna består främst av:

1. Ett större naturområde avsätts utmed stranden mot Garnsviken. Det innebär att bostadskvarteren här reducerats och omstuderats. För att i viss mån kompensera detta har ytterligare byggrätter tillskapats längre upp i området. Omarbetningen innebär att antalet hus minskar från 122 till 112.
2. Maxlängd för båtar inom bryggområde regleras till 5,0 m.
3. Fornlämningarna markeras enbart med illustrationstext.
4. Gränslinjemarkering justeras på grundkartan.
5. Område för ytterligare en transformatorstation läggs in i detaljplanen i anslutning till planerad pumpstation.
6. Smärre justeringar utföres av u-områden för allmänna ledningar på fastigheterna Norrtill 3:1 och 3:21.

1:16

REVIDERING

Efter utställningen har detaljplanen justerats enligt nedan.

1. Prickmarken utökas på fastigheten Norrtill 3:22 så att hus ej kan uppföras närmare väggkanten på väg 263 än 25 m.
2. Ändrad tomtindelning med ett nytt bostadshus redovisas på illustrationsplanen på fastigheten Norrtill 3:4 och 3:27.
3. I planbestämmelserna ändras texten vad avser x-områden från gång -och cykelväg till gång-och cykeltrafik.

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret i samarbete med A5 Arkitekter & Ingenjörer AB.

Märsta 2004-11-18


Anna-Karin Bergvall
Stadsbyggnadschef


Greger Garnvall
Plan- och bygglovchef

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES

beslut 2004-12-16 § 205


Madeleine Broberg
Plan-Sekreterare

Kopiars likhet med originalet
intygas.

Märsta den 30/10/2006



DETALJPLAN FÖR BJÖRKBACKA
OMFATTANDE DEL AV FASTIGHETEN NORRTIL 3:21 M FL
SIGTUNA STAD OCH KOMMUN
STOCKHOLMS LÄN

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Enligt preliminär tidplan planeras byggstart under våren 2005.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Exploatören NCC AB ansvarar för områdets utbyggnad. Det gäller såväl allmänna anläggningar som gator, va, naturmark och bostadskvarter.

Avtal

Exploateringsavtal som reglerar områdets utbyggnad kommer att upprättas.

2.2 FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

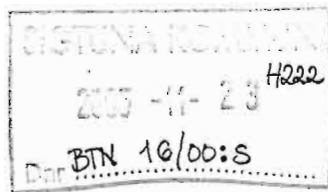
NCC AB äger fastigheterna Norrtil 3:24, 3:25 och 3:28. NCC AB har också avtalat om förvärv av del av fastigheten 3:21. Kommunen äger fastigheten 3:1.

Inom området finns dessutom privatägda tomter.

För den planerade bebyggelsen bildas fem gemensamhetsanläggningar för drift och skötsel av gemensam mark som kvartersgator, ledningar och grönytor.

För tillträde till teknikanläggningar säkerställs i fastighetsbildningen att servitut bildas där direkt utfart mot gata ej kan ordnas. För tillfart till pumpstation norr om planområdet fordras servitut.

Exploateringsavtal avses upprättas som reglerar att NCC AB svarar för utbyggnaden av allmän plats, gator mm. Kommunen är huvudman för all allmän plats.



Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet

Sigtuna kommun

195 85 MÄRSTA

Kopians likhet med originalet
intygas.
Märsia 2006-12-19
Madeleine Broberg

Överklagande i fråga om detaljplan för Björkbacka, omfattande del av
fastigheten Norrtil 3:21 m.fl., Sigtuna stad och kommun, Sigtuna kommun
1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandena.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Sigtuna kommun beslutade den 16 december 2004
att anta detaljplan för Björkbacka, omfattande del av fastigheten
Norrtil 3:21 m.fl., Sigtuna stad och kommun i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Stockholms län den
28 februari 2005 att avslå överklagandena, se *bilagan*.

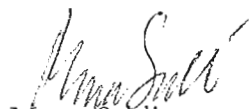
Anders och Ivan Paalzow har överklagat länsstyrelsens beslut.

Anders Paalzow hänvisar till vad han tidigare framfört och anför bl.a.
följande. Handläggningen av strandskyddsärendet har haft stora konse-
kvenser för antagandet av detaljplanen. Under hela detaljplaneprocessen
har man inte haft vetskap om stora delar av det strandskydd som skall
upphävas. Ingenstans i detaljplanen nämns att det i området även gäller
utökat strandskydd från norr eller att vissa delar av bebyggelsen kommer
att ligga inom det nordliga generella strandskyddet om 100 meter.
Någon miljöanalys finns inte för upphävandet av det norra strand-
skyddet. Ingen diskussion av det norra strandskyddet och dess implika-
tioner finns i detaljplanen. Detaljplanen uppvisar en allvarlig brist. Det
norra strandskyddet bör arbetas in i en ny detaljplan som därmed bör
ställas ut på nytt. I detaljplaneprocessen har man bortsett från att disku-
tera bl.a. följande aspekter. Delar av bebyggelsen kommer att ligga inom
100 meter från stranden. Stora delar av bebyggelsen kommer att ligga
inom den utökade strandskyddsgränsen om 300 meter. I området vid
Tilsjödalen som ligger i anslutning till detaljplaneområdet är bebyggelsen

klagandena upphäva planbeslutet. Regeringen finner inte heller vad klagandena anfört i övrigt utgör skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandena bör därför avslås.

Regeringen har i dag beslutat i andra ärenden avseende upphävande av strandskydd m.m. (dnr M2005/1741/F/M, M2005/4960/F/M och M2005/4961/F/M) i området.

På regeringens vägnar


Mona Sahlin


Lena Johansson

Kopians likhet med originalet
intygas.

Märsta den 30/10. 2006


Kopia till

Boverket
länsstyrelsen (handlingar återsänds)
Anders Paalzow, Tvåspannsvägen 28, 177 58 JÄRFÄLLA
Ivan Paalzow, Norrthil, 193 41 SIGTUNA



Antagandehandling

Detaljplan för

BJÖRKBACKA

omfattande del av fastigheten Norrtäl 3:21 m fl

i Sigtuna stad och kommun, Stockholms län



STADSBYGGNADSKONTORET I NOVEMBER 2004

INNEHÅLL

	sid
1. Planbeskrivning	
1.1 Handlingar	1
1.2 Planens syfte och huvuddrag	1
1.3 Plandata	1
1.4 Tidigare ställningstagande	2
1.5 Förutsättningar och förändringar	3-5
1.6 Bebyggelseområden	6-7
1.7 Skyddsrum	8
1.8 Friytor	8
1.9 Vattenområden	8
1.10 Gator och trafik	8-10
1.11 Störningar	10
1.12 Teknisk försörjning	11
1.13 Miljökonsekvensbedömning	12-14
1.14 Administrativa frågor	14
1.15 Ny utställning	14-15
1.16 Revidering	15
2. Genomförandebeskrivning	
2.1 Organisationska frågor	1
2.2 Fastighetsrättsliga frågor	1
2.3 Tekniska frågor	2
3. Referenslista	1
4. Samrådsredogörelse	1-16
5. Utlåtande	1-12
6. Förminskad plankarta med bestämmelser	2004-11-18
7. Utsnitt ur plankarta	2004-11-18
8. Illustrationskarta	2004-11-18

DETALJPLAN FÖR BJÖRKBACKA
OMFATTANDE DEL AV FASTIGHETEN NORRTIL 3:21 M FL
SIGTUNA STAD OCH KOMMUN
STOCKHOLMS LÄN

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

- 1.1 HANDLINGAR Plankarta med bestämmelser daterad 2004-11-18
Illustrationskarta daterad 2004-11-18
Planbeskrivning daterad 2004-11-18
Genomförandebeskrivning daterad 2004-11-18
Utlåtande daterad 2004-11-18
Övriga handlingar:
Samrådsredogörelse daterad 2001-12-11
Naturvärdesbeskrivning daterad 2004-01-16.
- 1.2
PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG Planen syftar till möjliggöra utbyggnad av bostäder i Björkbacka i
form av småhus. Planen syftar också till att göra stranden
mot Garnsviken tillgänglig för allmänheten liksom att tillskapa natur-
områden omkring fornlämningarna i området.
- 1.3 PLANDATA Planområdets läge och areal
- Planområdet är beläget öster om Garnsviken i Sigtuna. Det gränsar i
väster mot Garnsviken, i norr mot den nya vägen 263, i söder mot
Märstavägen och i öster mot det nya bostadsområdet vid Thilsjö som
är under utbyggnad.



Orienteringskarta

Hela planområdet omfattar 23,0 ha varav vatten 4,2 ha.

1.4 TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDE

Markägoförhållande

Större markägare i området är NCC AB, familjen Blomberg och kommunen. Dessutom finns ytterligare sex privatägda fastigheter i området.

Översiktliga planer

I översiktsplan ÖP 2002 för Sigtuna kommun, antagen av kommunfullmäktige 2002-06-13 redovisas området som avsett för utbyggnad av bostäder.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Program

Ett program togs fram i juli 1993 som omfattar hela planområdet. I detta program skisserades en utbyggnad av 250-360 lägenheter i ett blandat bostadsbestånd bestående av flerbostadshus och småhus.

Ett nytt program togs fram 2000-04-26 och sändes ut för samråd under våren 2000. Detta program har legat som underlag för den nu framtagna detaljplanen. Vissa justeringar har gjorts delvis beroende på framkomna synpunkter i samrådet och delvis beroende på den överarbetning som detaljplanens framtagande innebär. Bl a har planen ändrats så att ett större naturområde har avsatts vid stranden mot Garnsviken.

Detaljplaner

I sydväst berörs stadsplan för stg 535, 543, 544, 583, 667 och 668 fastställd av länsstyrelsen 1964-12-01.

I söder gränsar planområdet till stadsplanen för del av Thils arbetsområde fastställd av länsstyrelsen 1981-06-18 samt detaljplan för Södertil 1:180 m fl som vann laga kraft 1991-07-02.

I öster gränsar planområdet till detaljplan för bostäder vid Thilsjö som vann laga kraft 2000-03-22.

Arbetsplan

I norr gränsar planområdet till arbetsplan för väg 263.

Förordnanden

Utmed Garnsviken gäller strandskyddsförordnande inom 300 m från strandlinjen. Inom planerad kvartersmark och gatumark har detta upphävts av länsstyrelsen 2004-04-22.

1.5 FÖRUT- SÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området har en mycket varierad topografi (höjder från +0,3m i väster till +25m i norr), som i samspel med vegetation ger småskaliga landskapsrum.

Mot Garnsviken avgränsas vattenrummet av branta barrskogspartier med övervägande högstammig tall samt tall med stort inslag av gran på de högt belägna skogspartierna. I det öppnare området, i mötet mellan barrskog och vatten, växer grupper av al samt enstaka exemplar av pil, björk, körsbär och bok.

I områdets centrala delar finns mindre partier av lövskog som sträcker sig från Märstavägen norrut i ett småbrutet landskap med många dungar och bryn. Mot Garnsviken avslutas lövstråket i småbruten åkermark och betad ängsmark. I området finns flera privatägda trädgårdar.

Ett skogsklätt höjddparti med en mycket brant sida ner mot väg 263, skärmar av området mot det öppna landskapet i norr.

Tillkommande bebyggelse innebär omfattande förändringar i området. Bebyggelsen ändrar karaktären till en delvis urban miljö. Dock har partier med speciella naturvärden bevarats så områdets speciella kvalitéer i hög grad tas till vara.

Nuvarande strandlinje behålles intakt. Husen har, jämfört med tidigare utställt förslag, dragits tillbaka från stranden så att de ej exponeras mot Garnsviken. Det strandnära området bevaras som naturområde som skall vara tillgängligt för alla. Befintlig vegetation bevaras med syfte att behålla goda villkor för växt- och djurliv och rekreation.

Den stig och gc-väg som anläggs i naturmarken utmed stranden kommer att utgöra en del av gång- och cykelstråket mellan Björkbacka och Sigtuna stad.

Stora tomter i områdets mitt ger möjlighet till bevarande av dungar och lövskogspartier.

Omkring fornlämningar i området ligger naturmark som i vissa fall bör ansas så att fornlämningarna blir synliga.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena finns redovisat i geoteknik PM nr 1 upprättat 2000-10-23 av NCC Teknik.

Av utredningen framgår att grundläggning normalt kan ske utan några extra ordinära åtgärder.

Radonförhållanden

Någon radonundersökning av området har ej utförts. Förhållandena är dock sådana att normalradonmark kan förutsättas.

Undersökning och utredning om eventuella radonskyddsåtgärder bör ske i projekteringsskedet.

Fornlämningar

Sigtuna Museums uppdragsverksamhet har under oktober 2000 genomfört en särskild arkeologisk utredning av Björkbackaområdet.

Av utredningen framgick att fyra områden var intressanta för vidare sökschaktsgrävning. Detta har genomförts under sommaren 2001 varvid det konstaterades att sökschaktsgrävningen ej föranleder någon ändring av detaljplanen.

Inom planområdet finns ett antal fornlämningar som är möjliga att sätta i samband med en tidig överfart till Sigtuna över Garnsviken.

Kartstudier av äldre lantmäteriakter har stärkt antagandet att Norrtils medeltida bytomt har legat vid de privatägda tomterna i planområdets nordöstra hörn. En särskild bestämmelse införs därför som innebär att schaktning där ej får utföras utan arkeologisk undersökning.

Inom området finns 5 kända fornlämningar

- R72 Gravfält och runsten U410
- R75 Runsten U411
- R76 Terasskant
- R79 Stensättning
- R180 Gravfält, delundersökt

Samtliga dessa fornlämningar ligger inom naturområden.



Runsten R75

1.6 BEBYGGELSE- OMRÅDEN

Bostäder

Detaljplanen inrymmer 112 tillkommande bostadshus. Husen utgöres av småhus som uppföres i maximalt två plan. Tomtstorlekarna varierar från 500 m² till 1500 m². De mindre tomterna överväger i antal. Mitt i området ligger stamfastigheten Björkbackas huvudbyggnad. Den gränsar på en sida till en befintlig trädgård som behålles. Husen ligger i grupper som avskiljs av mellanliggande vegetationszoner.

Husgrupperna ligger dels på åker- och ängsmark och dels i skogsmark.

I den husgrupp som förlagts till höjdpartiet i norra delen av området ges möjlighet till utblickar över Garnsviken mot norr och väster.

På fastigheten Norrtil 3:29 utmed Märstavägen finns idag en mindre verkstadsbyggnad. Markanvändningen föreslås här på sikt att övergå till bostadsändamål varvid utfarten mot Märstavägen kan slopas.

Offentlig service

Idag finns en mindre förskola inom området i en villa vid Märstavägen. Söder om Märstavägen finns S:t Gertruds skola F-6.

Kommersiell service

Kommersiell service med både dagligvaruhandel och specialvaror finns i Sigtuna stad ca 1,5 km från planområdet.

Tillgänglighet

Området planeras så att det blir tillgängligt för alla.

Byggnadsgestaltning

Speciell omtanke avseende gestaltning förutsätts för all bebyggelse. Husens form, riktningar och färger skall studeras så att variation erhålles samtidigt som bebyggelsen skall ges ett sammanhållet harmoniskt intryck.



Perspektiv av husgrupp på höjden

1.7 SKYDDSRUM Krav på skyddsrum föreligger ej.

1.8 FRIYTOR Lek och rekreation

Inom området finns naturområden i direkt anslutning till bostadsenklaverna som utgör självklara lek- och rekreationsområden.

Naturmiljö

Björkbacka är en del av ett större sammanhängande naturområde runt Garnsviken. Detta i sig har höga naturvärden samtidigt som det med gc-vägar kopplas till omgivande områden.

Generellt gäller för mälaren strandskyddsförordnande med 300 m från strandlinjen både på land och i vatten.

Länsstyrelsen har 2004-04-22 beslutat att inom nu föreliggande förslag till detaljplan upphäva strandskyddet i sin helhet inom 100-300 meter från strandlinjen samt för gatu- och kvartersmark inom 100 meter från strandlinjen

1.9 VATTEN-
OMRÅDEN

Vid Garnsviken möjliggörs utbyggnad av brygga för småbåtar inom ett begränsat område. Detta fordrar dispens från strandskyddsbestämmelserna.

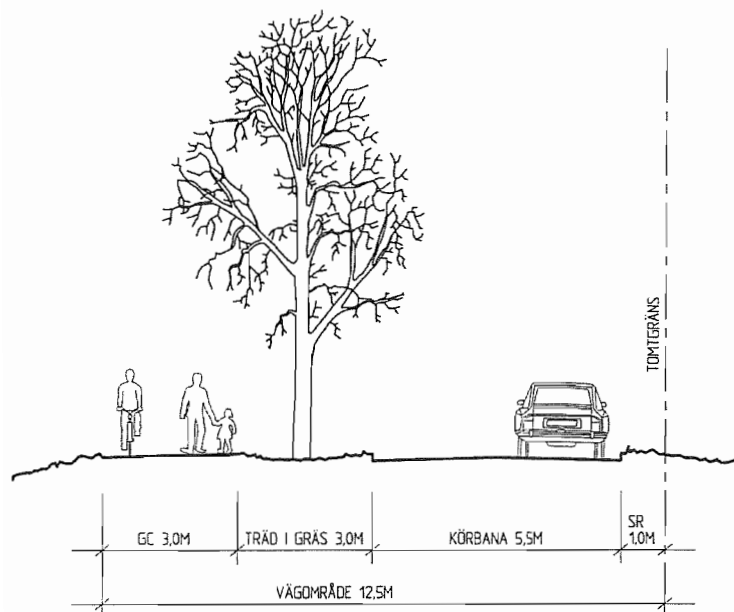
I övrigt behålls nuvarande strandlinjen och där den ursprungliga hagmarkskaraktären kommer återskapas genom gallring.

1.10 GATOR OCH
TRAFIK

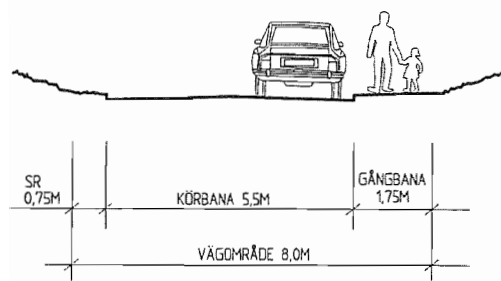
Gatunät, gång- och cykeltrafik

Hela området ansluts till Märstavägen via befintlig tillfart. Ett allmänt gatunät byggs ut som betjänar de olika bostadsenklaverna. Inom bostadsgrupperna anläggs gemensamma mindre gator på kvartersmark.

Gatan ner mot stranden ges en särskild sektion med trädplantering och intilliggande gc-väg.



Övriga lokalgator



Kollektiv trafik

Busstrafik finns på Märstavägen med hållplatser vid vägkorsningen som matar planområdet.

Parkering

Parkering sker generellt på de egna tomterna med 2 bilplatser/tomt.

Vägtrafikbuller

En trafikbullerutredning för området har utförts av Ingemansson Technology AB, 2000-10-13.

I utredningen har buller från väg 263 och Märstavägen beräknats.

I utredningen konstaterades att några åtgärder utmed Märstavägen ej erfordras då rekommenderade maxnivåer ej överskrids.

Mot väg 263 erfordras avskärmning. Ett plank med en höjd av 1,5 m placeras därför vid tomtgränsen på de tomter som ligger närmast vägen.

Flygbuller

Planområdet ligger utanför isolinjen för FBN 55 dBA för trebanesystemet vid Stockholm-Arlanda Flygplats och även utanför det sk influensområdet för flygplatsen.

Bebyggelsen blir inte påverkad av flygbullerstörningar över max 70 dBA. Några särskilda krav avseende ljudisolering på flygbuller är därför inte nödvändiga.

Riskbedömning, transporter av farligt gods

En riskinventering och riskbedömning av transporter med farligt gods har utförts av Brandskyddslaget AB, 2000-08-23 rev 2001-11-13.

I utredningen konstaterades att det ej innebär några större risker att förlägga den planerade bebyggelsen på ett avstånd av 40 m från väg 263. Detta under förutsättning att vägen inte börjar användas för transporter utöver det som transporteras idag.

1.11 STÖRNINGAR

Nedanstående åtgärder bör ändå vidtas för att minimera konsekvenserna vid en eventuell olycka för bebyggelsen närmast väg 263.

- Ventilationssystem i byggnaderna bör kunna stängas för att försvåra spridning av brandgaser in i byggnader.
- Vegetation mellan bebyggelsen och väg bör behållas för att minska strålningsnivåerna från en eventuell brand.

1.12 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till det kommunala VA-nätet vid Märstavägen. För spillvattnet fodras tre pumpstationer.

Dagvattnet avleds ner mot Garnsviken via självfallsledningar. För dagvattnet planeras fördröjnings- och sedimenteringsmagasin (dammar) som anordnas på två platser. En damm placeras centralt i planområdet ned mot Garnsviken. En damm förläggs norr om planområdet vid väg 263.

Värme

Husen förutsätts värmas upp med vattenburna system som möjliggör alternativa tekniska lösningar.

Avfall

För sophantering förutsätts enskilda lösningar.

1.13
MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

En naturvärdesbeskrivning har upprättats av Markitekten AB 2004-01-16. I rapporten beskrivs de positiva och negativa konsekvenser för växt- och djurlivet som blir följden av att detaljplanen genomförs.

Natur

Vid exploatering kommer erforderlig hänsyn att tas till befintliga naturvärden.

Strandpartiet utgör en trettiondel av Gransvikens totala strandlängd.

Strandlinjen kommer att behållas.

Ett mindre ingrepp i strandlinjen fordras för planerade bryggor. Det kommer att fordra dispens från strandskyddsbestämmelserna. Påverkan för växt- och djurliv får då klarläggas i samband med dispensprövningen.

Det småbrutna landskapet med dungar och bryn längre in i området har ett värde för växt- och djurliv. Bebyggelsen förläggs här i enklaver/ mindre grupper med skogsriddåer, öppna marker med åkerholmar mm emellan, varför en hänsynsfull hantering av mötet till omgivande natur är extra viktig.



Skogsmark som ej tas i anspråk för bebyggelse behålls i största möjliga mån, men gallras samt röjs på vissa platser för att tillskapa ett grönare och frodigare örtskikt och för att öka tillgängligheten i området.

I detaljprojekteringen av bostadsområdet bör en detaljerad inventering av befintlig vegetation utföras, för att utröna vilken vegetation som kan bevaras. Natur med högstammiga tallar samt befintliga lövstråk bör prioriteras för att ge karaktär åt området. Befintliga dungar och bryn bör hanteras hänsynsfullt.

Kultur

Inom planområdet finns, som tidigare nämnts, ett flertal fornlämningar. Det är därför viktigt att ta in de synliga fornlämningarna i detaljplaneringen. I den befintliga planen har dessa fått betryggande grönytor fram till bebyggelsen. För områdets karaktär är det väsentligt att fornlämningarna också görs synliga genom att skymmande träd och buskar tas bort.

Ett sätt att ytterligare synliggöra fornlämningarna är att förse dem med enhetligt utformade informationstavlor. Av speciellt intresse är att siktlinjen mellan runstenarna på var sida om Garnsviken återställs. Slutligen bör det poängteras att markplanering och annan schaktning i fornlämningarnas grönytor (skyddszoner) inte kan utföras utan antikvarisk kontroll.

Landskaps-/stadsbild

Området har en mycket varierad topografi, som i samspel med vegetationen ger småskaliga landskapsrum.

Ett skogsklätt höjdparti med en mycket brant sida ner mot väg 263, skärmar av området mot det öppna landskapet i norr.

Bebyggelsen har dragits tillbaka från strandlinjen så att vyn mot Garnsviken ej påtagligt förändrats.

Markanvändning

En grupp villor ligger i områdets östra del. Dessutom finns två bostadsfastigheter centralt i området. Vid Märstavägen finns även en villa som idag nyttjas som barnstuga samt en byggnad med småindustri.

Resterande delar av området utgörs av skogsmark, som mot nordost övergår i småbruten åkermark och betad ängsmark med åkerholmar. Inget aktivt skogsbruk eller jordbruk av betydelse äger rum i området.

Andelen extensivt skött mark och gallrad skog kommer att öka genom kravet på större tillgänglighet i området.

Rekreation och tillgänglighet

Områdets funktion som strövområde är idag begränsat på grund av relativt kuperad mark utan stigar eller vandringsleder. Trakten nyttjas dock troligen för svamp- och bärplockning samt för viss närrekreation av boende. Längs stranden kommer en promenad- och cykelväg att anläggas, för att ge större möjligheter att röra sig fritt i området.

Hälsa och säkerhet

I samband med ny bebyggelset kommer biltrafiken i området att öka.

Vattendjupet i Garnsviken är idag 1m eller mindre, ca 5-10 m från strandkanten.

Mark och vatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten eftersträvas. Två fördröjningsmagasin planeras i området, för att sedimentera dagvattnet innan vidare flöden ut i Garnsviken. Förorenat dagvatten från gatu- och parkeringsytor bör inte tillföras Garnsviken. Ett fördröjningsmagasin utformas som en damm och placeras i grönområdet vid gatan ner mot stranden, vilket kan ge ett vackert inslag i miljön samt förstärka känslan av närheten till vattnet.

Resurshushållning

I projekteringsskedet bör nya väguppgbyggnader och fyllnadsmassor utgöras av på platsen sprängt material. Den blockrika terrängen och förekomsten av berg i dagen medför att spängningsarbeten måste utföras. Målsättningen bör vara att i möjligaste mån återanvända sprängsten och massor som schaktas inom projektet för att minimera transporter och energianvändning.

Den goda tillgången på bergmassor inom området medför att transporter till och från området, samt nyttjandet av ändliga naturresurser från andra grustäcker bör kunna undvikas.

1.14
ADMINISTRATIVA
FRÅGOR

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

1.15
NY UTSTÄLLNING

Detaljplanen för Björkbacka var utställd under tiden 2002-03-06--2002-04-05. Det då föreliggande förslaget hade en annan utformning av det strandnära partiet med ett större antal hus närmare vattnet och en strandpromenad med parkkaraktär.

I anslutning till den tidigare utställningshandlingen upphävde 2002-06-25 länsstyrelsen strandskyddsförordnandet inom gatu- och kvartermark. Efter att Naturvårdsverket överklagat länsstyrelsens beslut upphävdes detta ett år senare av Regeringen (Miljödepartementet).

Regeringens beslut har inneburit att detaljplanen omarbetats så radikalt att planen måste ställas ut på nytt. Ändringarna består främst av:

1. Ett större naturområde avsätts utmed stranden mot Garnsviken. Det innebär att bostadskvarteren här reducerats och omstuderats. För att i viss mån kompensera detta har ytterligare byggrätter tillskapats längre upp i området. Omarbetningen innebär att antalet hus minskar från 122 till 112.
2. Maxlängd för båtar inom bryggområde regleras till 5,0 m.
3. Fornlämningarna markeras enbart med illustrationstext.
4. Gränslinjemarkering justeras på grundkartan.
5. Område för ytterligare en transformatorstation läggs in i detaljplanen i anslutning till planerad pumpstation.
6. Smärre justeringar utföres av u-områden för allmänna ledningar på fastigheterna Norrtill 3:1 och 3:21.

1:16

REVIDERING

Efter utställningen har detaljplanen justerats enligt nedan.

1. Prickmarken utökas på fastigheten Norrtill 3:22 så att hus ej kan uppföras närmare vägkanten på väg 263 än 25 m.
2. Ändrad tomtindelning med ett nytt bostadshus redovisas på illustrationsplanen på fastigheten Norrtill 3:4 och 3:27.
3. I planbestämmelserna ändras texten vad avser x-områden från gång -och cykelväg till gång-och cykeltrafik.

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret i samarbete med A5 Arkitekter & Ingenjörer AB.

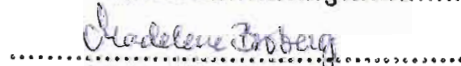
Märsta 2004-11-18


Anna-Karin Bergvall
Stadsbyggnadschef


Greger Garnvall
Plan- och bygglovchef

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES

beslut 2004-12-16 § 205


Madelene Broberg
Plan-Sekreterare

Kopiars likhet med originalet
intygas.

Märsta den 30/10/2006



DETALJPLAN FÖR BJÖRKBACKA
OMFATTANDE DEL AV FASTIGHETEN NORRTIL 3:21 M FL
SIGTUNA STAD OCH KOMMUN
STOCKHOLMS LÄN

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Enligt preliminär tidplan planeras byggstart under våren 2005.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Exploatören NCC AB ansvarar för områdets utbyggnad. Det gäller såväl allmänna anläggningar som gator, va, naturmark och bostadskvarter.

Avtal

Exploateringsavtal som reglerar områdets utbyggnad kommer att upprättas.

2.2 FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

NCC AB äger fastigheterna Norrtil 3:24, 3:25 och 3:28. NCC AB har också avtalat om förvärv av del av fastigheten 3:21. Kommunen äger fastigheten 3:1.

Inom området finns dessutom privatägda tomter.

För den planerade bebyggelsen bildas fem gemensamhetsanläggningar för drift och skötsel av gemensam mark som kvartersgator, ledningar och grönytor.

För tillträde till teknikanläggningar säkerställs i fastighetsbildningen att servitut bildas där direkt utfart mot gata ej kan ordnas. För tillfart till pumpstation norr om planområdet fordras servitut.

Exploateringsavtal avses upprättas som reglerar att NCC AB svarar för utbyggnaden av allmän plats, gator mm. Kommunen är huvudman för all allmän plats.

2.3 TEKNISKA FRÅGOR

En utredning finns avseende va-lösningar och gator upprättad 2004-05-25.

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret i samarbete med A5 Arkitekter & Ingenjörer AB.

Märsta 2004-11-18

Anna-Karin Bergvall
Stadsbyggnadschef

Greger Garnvall
Plan- och bygglovchef

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES

beslut 2004-12-16 § 205

.....
 Madeleine Brøberg
 Flau-Sekretäre

Kopiens likhet med originalet
infygas.

Märsta den 30/10 - 2006

Carl Gustav Lindström