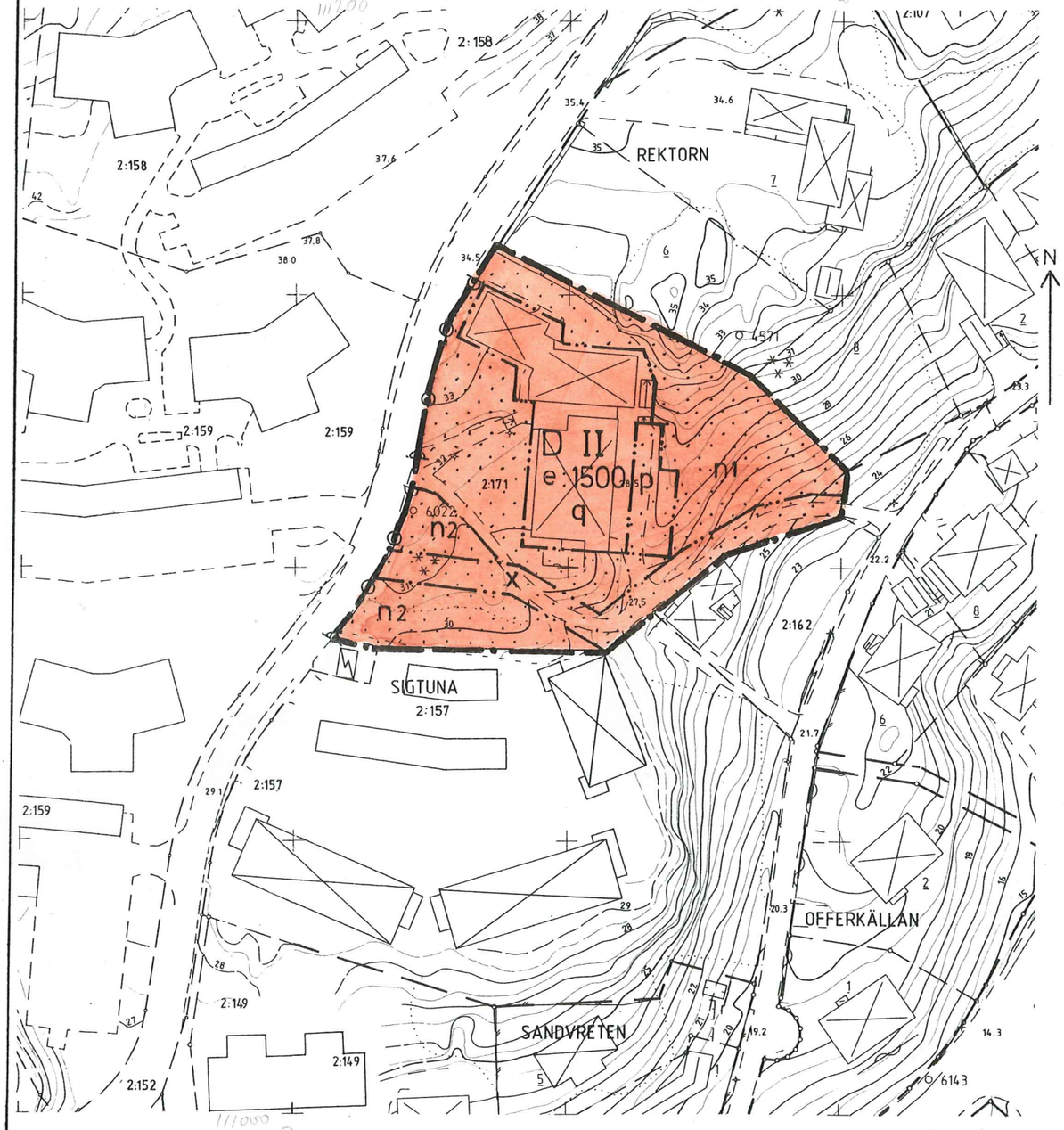


SKALA 1:1000

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

— — — —	Fastighetsgräns
⊠	Byggnad
= = = = = = = =	Illustrationslinje
	Nivåkurvor
+	Rutnätspunkt
o0000	Polygonpunkt
1:100	Fastighetsbeteckning
28.8	Höjdsiffra

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

BJÖRN HANSSON
LANTMÄTARE

MÄTKLASS: 2
KOORDINATSYSTEM: ST 74
HÖJDSYSTEM: SIGTUNA KOMMUN (RH 00)

KOPIA

ENKELT PLANFÖRFARANDE
ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR

FASTIGHETEN SIGTUNA 2:171, (f.d. elevhemmet Björka)

I SIGTUNA STAD OCH KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.

Märsta, 1993 - 10 - 01
STADSBYGGNADSKONTORET

Thorbjörn Eriksson
Stadsarkitekt
Reviderad 1993 - 12 - 17

Monica de Santa Cruz
Planarkitekt

Thorbjörn Eriksson
Stadsarkitekt

Monica de Santa Cruz
Planarkitekt

Planbestämmelser

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

GRÄNSBETECKNINGAR

gräns för planområdet (sammanfaller med användningsgräns)
egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

D1 Vård - behandlingshem

UTNYTTJANDEGRAD

e1=000 Största tillåtna bruttoarea (BTA) i kvm.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Mark får inte bebyggas
x Mark skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

n1 Naturmarkskaraktären skall bevaras. Gallring skall ske så att tillväxten befrämjas.
n2 Karaktär av naturmark med solitära träd bevaras.
p Parkering

Utfart, stängsel

Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Uformning

II Högsta antal våningar

Värdefulla byggnader och områden

q Värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att den vunnit laga kraft

TOLKNING AV GÄLLANDE PLAN ÄR GJORD AV PLANFÖRFATTAREN
PLANKARTAN RITAD AV VIVIANNE BERGMAN

Tillhör Sigtuna Bygg- och Räddningsnämnds beslut 940125 § 9
INGRID KLERREN
Sekreterare

LAGA KRAFT 1994-02-23

Kopians likhet med originalet intygas.
Märsta den 9/5 1994
Inger Carlsson

C:99

Antagen 1994-01-25
Laga kraft 1994-02-23

ENKELT PLANFÖRFARANDE

DETALJPLAN FÖR

FASTIGHETEN SIGTUNA 2:171, (f.d. elevhemmet Björka)

I SIGTUNA STAD OCH KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser daterad 1993-10-01, reviderad 1993-12-17
Planbeskrivning daterad 1993-10-01, reviderad 1993-12-17
Genomförandebeskrivning daterad 1993-10-01
Situationsplan skala 1:500
Fastighetsförteckning daterad oktober 1993
Verksamhetsbeskrivning

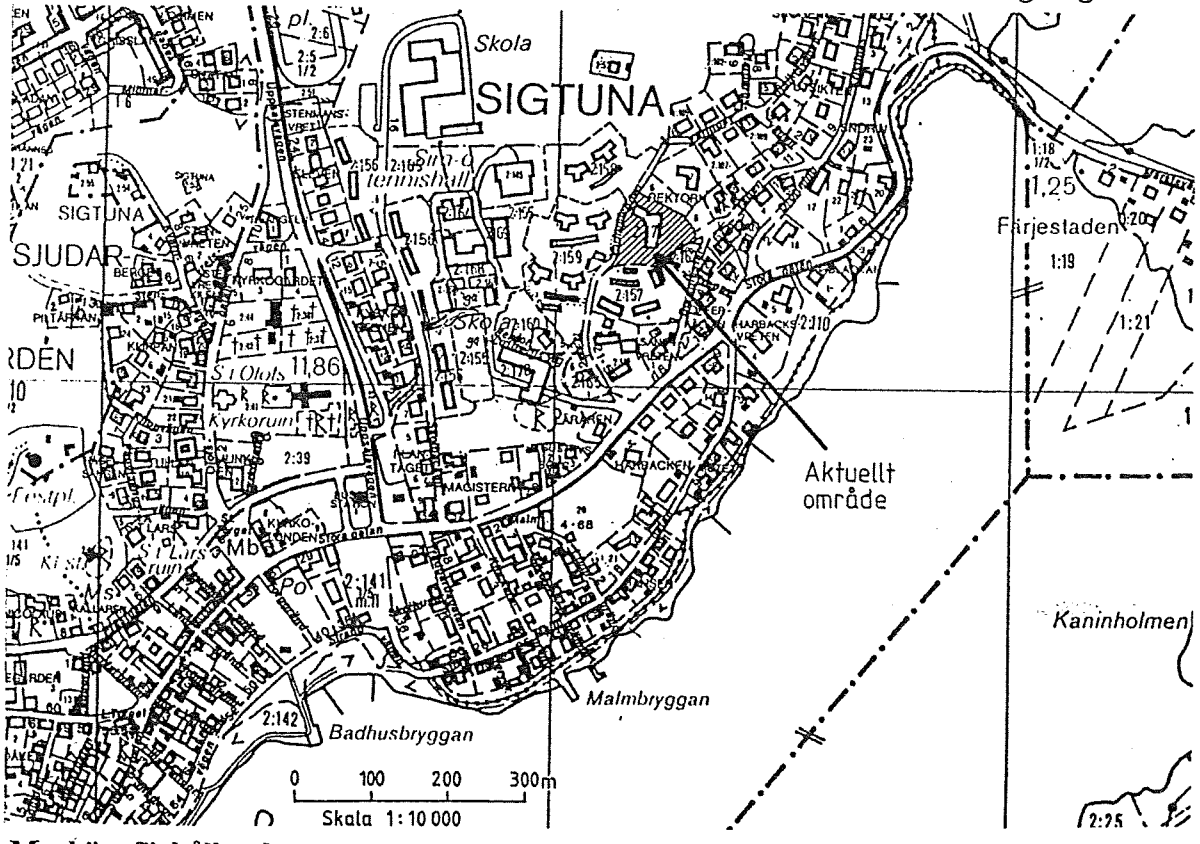
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra ändrat användningssätt för f.d. elevhemmet Björka. Huset avses att byggas om till behandlingshem inom Specialenheten för Anorexi/bulimi, under Stockholms läns landsting. Verksamheten beskrivs i bilaga 1.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet ligger relativt sett centralt i Sigtuna stad, öster om f.d. Sigtunaskolan och bostadsområdet Harberget. Områdets areal är ca. 4000 kvm. Adressen är Väringavägen 11.



Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av JM Byggnads och Fastighets AB.

C:99

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

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

I Bevarande- och Förnyelseplan för Sigtuna stad anges riktlinjer för detaljplaneläggning, ombyggnad och hantering av befintlig terräng och vegetation i stadens centrala delar. I det nu aktuella området, som en gång tillhörde Sigtunaskolan, "bör särskild hänsyn tas till områdets karaktär".

Detaljplaner och övriga förordnanden

För området gäller detaljplan C:89, antagen 1988 - 02 - 04. Enligt denna plan har fastigheten en byggrätt med största tillåtna byggnadsarea 700 kvm., för kontor eller hantverkslokaler.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 1993 -02-15, efter begäran från fastighetsägaren att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att genom planändring pröva förutsättningarna för andrad användningssätt på den aktuella fastigheten.
1993 -09 -20 beslöts att uppdra åt bygg- och räddningsnämnden att på fastighetsägarens bekostnad och genom planläggning med enkelt planförfarande pröva ändrad användningssätt samt att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta förslag till detaljplan.

Förenlighet med Översiktsplanen och Naturresurslagen

De åtgärder som föreslås i planen är förenliga med Översiktsplanen och Naturresurslagen vad gäller lämplig markanvändning och bevakning av riksintressen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation

Fastigheten omfattar en relativt sett plan västra del, mot Väringavägen, där byggnaden är placerad och en kraftig och trädbevuxen sydostsluttning. Vid den södra fastighetsgränsen finns det ett parti med naturmarkskaraktär och berg i dagen.
Största möjliga hänsyn skall tas vid anläggning av de nya parkeringsplatser som är nödvändiga för den kommande verksamheten, så att ingrepp i befintlig terräng minimeras. Vid schaktning bör alla nödvändiga åtgärder vidtas för att inte de stora befintliga träden skall komma till skada.
Den befintliga stenmuren vid fastighetens norra gräns bör bevaras.

- Geotekniska förhållanden

Området utgörs av ett fastmarksparti, delvis med berg i dagen. Någon ytterligare bebyggelse är inte aktuell och därför tordes ingen komplerande geoteknisk undersökning behövas.

- Radon

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

- Fornlämningar och byggnadsminnen
Inga kända fornlämningar finns inom området.
Bebyggelseområden
- Elevhemmet Björka byggdes 1964 och ritades av en f.d. elev i Sigtunaskolan, arkitekt Lars Rothstein, som elevhem för flickor. Utformningsmässigt och i materialvalet är huset karaktäristiskt för sin tid, även om planformen respektive anslutning till omgivande terräng kan kopplas till Rektorsgården och Stora skolhemmet.
Byggnaden består av tre sammanlänkade huskroppar, med ljusa fasader av slammat tegel och ett mörkt band i avvikande material vid takfoten. Fasaduppbyggnaden och fönstersättning kan sägas vara karaktäristiska för den sena funktionalismen. Bestämmelsen q i planen har för avsikt att säkra bevarandet av byggnadens karaktär och dess förhållande till omgivningen.

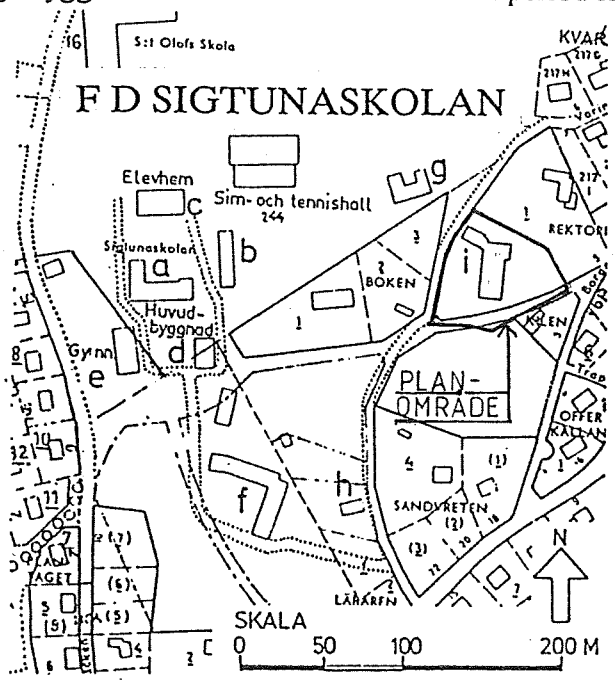
Inga förändringar förutom taket kommer att göras i husets exteriör. Takets lutning kommer p.g.a. tekniska brister att ändras. Det befintliga inåtlutande taket ersätts av sadeltak med svag lutning.

- Offentlig service
Bibliotek finns i Sigtuna Stiftelsen, ca. 1,2 km gångavstånd
Vårdcentral finns i kv. Trädgårdsmästaren (Stora Gatan - Nicolaigränd) och Folktandvård vid Stora Torget, 800 respektive 600 m gångavstånd.

- Kommersiell service
Finns längs Stora gatan, mellan 500-800 m gångavstånd.

- Tillgänglighet
Terrängen kring husets entré lutar svagt mot sydost. Entrépartiet är upphöjd en halvplan från omgivande mark och nås genom en trappa. Handikappanpassning är tänkt att ske genom att en ramp byggs, parallellt med den befintliga vägen som leder till entrétrappan.
Byggnaden, vars olika huskroppar har nivåskillander på halvplanshöjd, kommer att förses med hiss vid hallen.

- Kulturhistorisk värdefull bebyggelse
Den aktuella tomten, Sigtuna 2:171 (tidigare Rektorn 1) har tillhört Sigtunaskolans ursprungliga området. Sigtunaskolan startade 1924 som internatskola och byggdes ut under 20 och 30 - talet. Samtliga byggnader som kom till under denna period ritades av arkitekt John Åkerlund.



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

Skyddsrum
Planområdet ingår i hemskyddsområde H 100018
Skyddsrumsbesked skall inlämnas i samband med bygglov.

Friytor
- Lek och rekreation
Ytor för utevistelse kan ordnas inom den plana yta som ramas in av de vinkelställda huskropparna (se situationsplan).
- Naturmiljö
Naturmarkspartierna i fastighetens östra del och närmast södra tomtgränsen skall bevaras (se Situationsplan och Plankarta).
En större sammanhängande skogsparti finns norr om planområdet, ca. 100 m. gångavstånd.

Gator och trafik
- Gatunät
Planområdet trafikmatas från Väringavägen. Ett område som skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik (mellan Väringavägen och Borgmästarvägen) går genom fastigheten enligt den nu gällande plan. Området som sådant (x-område) kommer att behållas, även om dess sträckning anpassas till befintlig stig.
- Kollektivtrafik
Busshållplats finns inom drygt 200 m gångavstånd
- Parkering, angöring och utfart
För den blivande verksamheten, med 12 vårdplatser, har det totala behovet att parkeringsplatser bedömts vara 14-16 beräknade på byggnorm respektive planeringsnorm. Av dessa har 7-8 bilplatser räknats för personales behov, med tanke på att personalstyrkan kommer att fördelas i tre skift. Utöver dessa har 0,6- 0,7 bilplatser/rum beräknats för patienternas och besökandes behov.

De befintliga infarterna behålls, den ena leder til garagen och skall också betjäna de nya parkeringsplatserna. Den andra infarten, vid norra tomtgränsen, kommer att användas för varutransporter och ev. sophämtning. I båda fall behövs smärre standardförbättringar. Hänsyn bör tas till befintlig stenmur vid ändringar av norra infarten.

Störningar
Den ökning av trafiken som det ändrade användningssättet av planområdet medför är marginell och bedöms inte orsaka några märkbara förändringar av trafikljudnivåerna. Störningar från den militära övningsverksamheten på Kungsängens skjutfält samt från flygbuller kan förekomma tidvis. Byggnadens tunga fasadkonstruktioner talar för relativt sett goda ljudisoleringsegenskaper. Ändock bör dessa aspekter beaktas vid ombyggnad vid eventuellt fönsterbyte eller ändringar i ventilationssystemet.

Teknisk försörjning
- Vatten och avlopp
Befintlig VA-servis är ansluten till det kommunala ledningsnätet vid Borgmästarvägen, genom fastigheterna Sigtuna 2:157 och 2:162. Anslutningen sker vid den aktuella fastighetens gräns.
- Värme
Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

- Avfall
Till befintlig soprum finns en infart vid fastighetens norra gräns.
Vid ombyggnad avses soprummet att flyttas närmare Väringavägen, enligt redovisning i bifogad situationsplan.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Inga förändringar förutom taket kommer att göras i husets exteriör. Byggrätten förändras inte. Området tillgängligt för allmän gångtrafik behålls, även om dess sträckning anpassas till befintlig stig. Parkeringsbehovet för den nya veksamheten skall lösas inom fastigheten. Naturmarkspartierna i fastighetens östra del och närmast södra tomtgränsen skall bevaras (se Situationsplan och Plankarta)
Den ökning av trafiken som det ändrade användningssättet medför är marginell och bedöms inte orsaka några märkbara förändringar av trafikljudnivåerna.

Påverkan på omgivningens yttre miljö anses vara ringa och därför bedöms behovet av en mera utförlig och separat Miljökonsekvensbeskrivning enligt KS beslut 1989-11-20 inte föreligga.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid framtagandet av planförslaget har följande tjänstemän medverkat:
Kenneth Nilsson - projektledare
Monica de Santa Cruz - planarkitekt
Thomas Gyldberg - gata- VA-teknik

Märsta, 1993 - 10 - 01
STADSBYGGNADSKONTORET

Thorbjörn Eriksson
Stadsarkitekt

Monica de Santa Cruz
Planarkitekt

REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD / UNDERRÄTTELSE

I Planbeskrivning:
Under rubriken Störningar har text om beaktande av fasadkonstruktionens goda isoleringsförmåga vid ombyggnad tillkommit.
Rubriken Miljökonsekvensbeskrivning har tillkommit (se s.5)
På Plankarta med bestämmelser:
Området avsett för parkering (P) har utvidgats.

Tillhör SIGTUNA BYGG- OCH RÄDDNINGSNÄMNDS
beslut 940125 § 2
Sekreterare

Märsta, 1993 - 12 - 17
STADSBYGGNADSKONTORET

Thorbjörn Eriksson
Stadsarkitekt

Monica de Santa Cruz
Planarkitekt

ENKELT PLANFÖRFARANDE

DETALJPLAN FÖR
FASTIGHETEN SIGTUNA 2:171, (f.d. elevhemmet Björka)
I SIGTUNA STAD OCH KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan
Enligt preliminär tidplan avses planen att sändas ut på samråd under november 1993 och beräknas kunna bli antagen av Bygg- och Räddningsnämnden i januari 1994.

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap
Fastighetsägaren bekostar alla åtgärder inom tomtmark, liksom eventuella åtgärder i direkt anslutning till planområdet, vilka är en konsekvens av planläggning.

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.
Detaljplanen omfattar endast en fastighet. Servitut omfattande x-område anpassas till den nya sträckning som regleras i denna plan. Fastighetsägaren svarar för samtliga förrättningskostnader.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid framtagandet av planförslaget har följande tjänstemän medverkat:
Kenneth Nilsson - projektledare
Monica de Santa Cruz - planarkitekt
Thomas Gyldberg - gata- VA-teknik

Tillhör SIGTUNA BYGG- OCH RÄDDNINGSNÄMNDS
beslut 94-01-25 c) § 2
Ingrid Ahrman
Sekreterare

Märsta, 1993 - 10 - 01
STADSBYGGNADSKONTORET

Thorbjörn Eriksson
Stadsarkitekt

Monica de Santa Cruz
Planarkitekt

Tillhör detaljplan reviderad 1993 - 12 - 17