

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Planeringsavdelningen			
Planenheten			
1989-05-08			
11	103	84	89

Detaljplan, Lövsättra

AU §66 KS §73

KF §33

Dnr 1986.168

061.315

Detaljplan för bebyggelse med mindre fritidshus har varit utställd 15/2 -- 7/3 1988. Byggnadsnämnden har därefter reviderat planförslaget genom att tillföra en administrativ bestämmelse om att bygglov som innebär väsentlig förändring av markens användning inte får ges förrän va-frågan lösts.

Kommunstyrelsen har tidigare godkänt revideringen under förutsättning att avtal om va-lösning träffas med exploatören innan planen kan fastställas.

Byggnadsnämnden har med beslut 1989-03-07 överlämnat den reviderade planen till fullmäktige för fastställelse. Avtal om exploatering föreligger enligt föregående paragraf.

Arbetsutskottets förslag:

Kommunfullmäktige antar planen.

Kommunstyrelsens förslag:

Enligt arbetsutskottet.

Yrkande i kommunfullmäktige:

Jan Björklund (c) påpekar att han avstyrkt förslaget redan i kommunstyrelsen, vilket inte framgår av protokollet, och vidhåller sitt avslagsyrkande.

Kommunfullmäktiges beslut:

Enligt kommunstyrelsen.

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut den 17 maj 1989

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av anlagarna baseras enligt detta protokoll inte skall ske.

*[Signature]*  
*[Signature]*

Enligt länsstyrelsens diarium har besvär inte anförts över detta beslut
Datum <u>89-06-07</u>
Sign <u>[Signature]</u>

Kopians överensstämmelse med original bekräftas:
<i>[Signature]</i>

0115-P89/0424

b) Exploateringskostnader (ca 50.000)  
Finansieras genom banklån  
(12,25 % ränta, 22 år amortering)  
 $0,1225 \times 50.000 = 6100$   
Vid 50 % marginalskatteeffekt 3100:- 4.000:-

2. Arrendekostnad 200:-

S:a kronor/år cirka 4.200:-  
eller kr/mån. cirka 350:-

Härtill kommer kostnader för amorteringar och för det enskilda huset.

#### EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal mellan Stockholms stad och Vallentuna kommun skall slutas.

#### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

##### Fastighetsbildning. gemensamhetsanläggning m m

För drift och underhåll av de gemensamma anläggningarna såsom vägar, parkeringsytor, ledningssystem, hygienhus m m bildas en samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen ska även via anläggningsförrättning ta på sig andel av underhållsansvar för tillfartsvägen (Lövsättravägen).

För övrig verksamhet inom området bildas en stugbyförening, vilken anslutes till föreningen Stor-Stockholms koloniträdgårdar.

Avstyckning av området eller av enskilda lotter avses ej att utföras.

##### Fastighetsplan

Området kommer att arrenderas ut varför fastighetsplan ej erfordras.

Gemensamhetsanläggningars innehåll och omfattning får lösas i samband med exploateringen och i samråd med lantmäteriet.

#### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Revideringar

Vallentuna kommun  
Per Olov Danielsson  
Lennart Adamajtis  
Uno Lindberg

stadsarkitekt, planhantering  
miljövårdschef, Va-frågor  
fastighetschef, exploateringsavtal  
m m



### El- och teleförsörjning

På illustrationsplanen har angivits lägen för transformatorstationer. Framdragning av elservis utförs till varje tomt/lott. Samverkan med televerket kommer att ske beroende på vilket beslut den blivande föreningen kommer att fatta vad gäller telefoninstallation.

### Bebyggelse: allmän och enskild

Gemensamma byggnader t ex hygienhus för gemensamma toaletter och duschar samt sophantering uppföres i samband med övriga allmänna exploateringsarbeten.

Föreningshus uppförs efter beslut som fattas inom den koloniträdgårdsförening som ska bildas.

Enskilda stugor uppförs i huvudsak genom "självbyggeri" och snarast efter det exploateringsarbetena utförts och med planerad byggstart 1989. Genomförandetiden slutar 1999-12-31.

### EKONOMISKA FRÅGOR

#### Planekonomi

Enligt direktiven måste ett lågprisalternativ för eget fritidshus skapas. Genom att Stockholms stad ställer upp med mark till rimliga arrendavgifter och genom att ytan på hus och tomter begränsas, bör det vara möjligt att hålla kostnaderna nere.

Detta tillsammans med en stark inriktning mot organiserat självbyggeri bör göra objektet attraktivt även för låginkomsttagare.

För att ytterligare förbättra ekonomin och för att trygga en långsiktig och fördelaktig finansiering är avsikten att Stockholms stad går in med borgen för aktuella lån.

Kostnader för t ex hygienhus, vägar, ledningar m m och områdets ianspråktagande för stuglotter och stugbyggnation har beräknats uppgå till ca 50.000 kronor/lott.

Med utgångspunkt från liknande områden samt från koloniområden kan föreningsavgifter m m per medlem beräknas enligt följande:

#### 1. Föreningskostnader

- a) Sop- och latrintömning
- Väghållning
- Underhåll byggnader, pumpar
- Administration m m

900:-



Överbyggnader för vägar och parkeringsplatser dimensioneras enligt ByggAMA.

#### **Gemensamma grönytor och enskilda lotter**

Gemensamma grönytor avsedda för bl a lek och spel kommer att finplaneras med t ex grässådd. Redskapsutrustning o dyl utföres genom föreningens försorg.

#### **VA-ledningar**

Anslutning till kommunal VA-anläggning är ej aktuell.

Vattenförsörjning för området ordnas genom egen brunn inom området med hänsyn tagen till receptionsanläggningarna.

Sommarvatten- och avloppsledningarna byggs ut så att VA kan dras in i husen.

Ett tappställe för vintervatten görs i ett hygienhus i området. För brandsläckning utföres en branddamm om cirka 50 m<sup>3</sup>.

Spillvattnet avleds med självfall till reningsbrunnar. Vid varje brunn placeras en LPS-pumpstation, dubbelenhet, varifrån vattnet pumpas upp till två upplyfta receptionsanläggningar, vardera c:a 250 m<sup>2</sup> stora.

Receptionsanläggningarna placeras utanför planområdet, norr om stugbyn. Vid detaljprojekteringen och upprättande av arbetshandlingar bestäms det exakta läget och utförandet av VA-anläggningarna.

Reningsbrunnarna töms samtidigt som sommarvattnet avstängs och fungerar vintertid som slutna tankar för hygienhusets WC och utsläpp från kolonistugorna.

I hygienhuset installeras vattentoaletter för vinterbruk. VA-anläggningarna skall dessutom dimensioneras så att det är möjligt att installera vattentoaletter i de enskilda stugorna.

Om vattentoalett ej installeras skall latrinkärnen uppsamlas i därför avsett hus.

Detaljprojektering återstår.

#### **Sophantering**

Kökssopor samlas gemensamt i container. Gångavstånd från lott skall vara högst 150 m.

#### **Dräneringsledningar**

Behov och utförande kommer att fastläggas vid detaljprojekteringar.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessen tider

Planarbetet bedrivs så att ett antagande av detaljplanen kan göras under våren 1989.

Markförvärv

Hela området ägs av Stockholms stad.

VA-ledningar, vägnät, parkeringar, elförsörjning

Arbetet med VA-ledningar, vägnät, förbättring av anslutningsväg, parkeringar, el- och teleförsörjning ska påbörjas snarast efter detaljplanens antagande och så bedrivs att det är färdigställt senast hösten 1991.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Stockholms fastighetskontor ansvarar för och låter genomföra utbyggnaden av allmänna anläggningar inom området. Dessa anläggningar skall rättsligt knytas till de enskilda lotterna genom att en gemensamhetsanläggning tillskapas enligt anläggningslagen. För förvaltning av denna gemensamhetsanläggning bildas en samfällighetsförening, i vilken ingår de enskilda kolonisterna.

Markområdet i sin helhet arrenderas av den koloniträdgårdsförening som ska bildas för området. Den enskilde kolonisten arrenderar sin tilldelade lott av koloniträdgårdsföreningen. Arrendetiden är 25 år. Härefter har nyttjaren företrädesrätt och om marken ej avses nyttjas på annat sätt, kommer ett nytt arrendeavtal att växlas.

**TEKNISKA FRÅGOR**

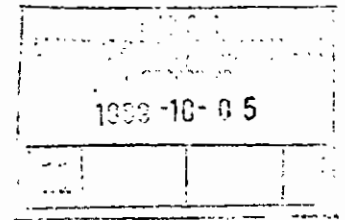
Vägnät och parkering

Trafikmatning av området föreslås via den befintliga tillfartsvägen till brukshundsklubben. För att förbättra sikten vid avfarten från den samfällda vägen till Lövsättra föreslås siktröjning samt ca 1 m nerschaktning av krönet på den samfällda vägen ca 60 m söder om avfarten. Till området föreslås bro över diket där åkern smalnar av naturligt och vegetationen möts över dalgången.

Det interna vägnätet inom området utföres med 3,5 m bred körbana till angivna parkeringsplatser. Övriga vägar inom området byggs ut till en bredd av 2,5 - 3,0 meter. Parkeringsplatser läggs samlade i grupper med utrymme för 1 plats per lott. Samtliga körytor utföres med slitlager av grus.



Stockholms  
Fastighetskontor  
BJ-390



Antagen av KF 89 04 24  
Laga kraft 89 05 23

intygas: Bengt Johansson

Detaljplan för

**LÖVSÄTTRA STUGBY**

omfattande del av fastigheterna  
Lövsättra 1:1 och 2:1 i Vallentuna kommun, Stockholms län.

#### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

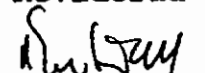
Upprättad 1988 01 12

STOCKHOLMS FASTIGHETSKONTOR  
Egendomsavdelningen

  
Åke Ekwall

  
Bengt Johansson

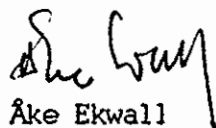
Reviderad 1988 11 14

  
Åke Ekwall

  
Bengt Johansson

Upprättad 1988-01-12

Stockholms fastighetskontor  
Egendomsavdelningen

  
Åke Ekwall

/Nils Carlson Arkitektkontor AB

  
Nils Carlson

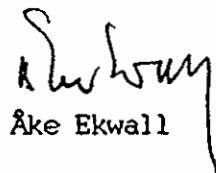
  
Ann Wohlert

#### REVIDERING

Planen har reviderats efter utställningen genom att en administrativ bestämmelse tillkommit. Denna innebär att bygglov inte får ges förrän VA-frågan har lösts. Även planbeskrivning och genomförandebeskrivning har ändrats i de delar som behandlar områdets VA-försörjning.

Stockholm 1988-11-14

Stockholms fastighetskontor  
Egendomsavdelningen

  
Åke Ekwall

/Nils Carlson Arkitektkontor AB

  
Nils Carlson

  
Sven Andersson

Här läggs vägen i brynet en bit för att längre österut ledas upp i skogen och ansluta till den befintliga vägen öster om fornlämningarna.  
Vägen byggs som en enkel grusvägg, ca 3,5 m bred, och med mötesplatser.

Parkeringsplatserna läggs samlade i grupper med utrymme för 1 plats per lott.

### Lotten och stugan

Lotterna görs ca  $15 \times 20 = 300 \text{ m}^2$ . På varje lott får byggas en stuga med högst  $23 \text{ m}^2$  bruksarea. Härutöver får taktäckt uteplats och förråd uppföras så att den totala byggnadsarean uppgår till  $32 \text{ m}^2$ . Dessutom får ett uthus på högst  $10 \text{ m}^2$  uppföras. Stugan kan byggas mitt på lotten eller i lottgräns, men för varje kvarter väljs en enhetlig lösning, exemplifierat på illustrations-planen. Se bilaga 1. Lotterna ligger samlade längs smala grusvägar, 2,5 - 3 m breda. Dessa skall vara bilfria, men ge möjlighet till nödvändig angöring.

### Teknisk försörjning

Elström skall dras till lottgräns. Område för transformator läggs centralt.

Vattenförsörjning för området ordnas genom egen borrhud brunn inom området med hänsyn tagen till receptionsanläggningarna.

Sommarvatten- och avloppsledningarna byggs ut så att VA kan dras in i husen.

Ett tappställe för vintervatten görs i ett hygienhus i området. För brandsläckning utföres en branddamm om cirka  $50 \text{ m}^3$ .

Spillvatten avleds med självfall till reningsbrunnar. Vid varje brunn placeras en LPS-pumpstation, dubbelenhet, varifrån vattnet pumpas upp till två upplyfta receptionsanläggningar, vardera ca  $250 \text{ m}^2$  stora.

Receptionsanläggningarna placeras utanför planområdet, norr om stugbyn. Vid detaljprojekteringen och upprättande av arbetshandlingar bestäms det exakta läget och utförandet av VA-anläggningarna.

Reningsbrunnarna töms samtidigt som sommarvattnet avstängs och fungerar vintertid som slutna tankar för hygienhusets WC och utsläpp från kolonistugorna.

I hygienhuset installeras vattentoaletter för vinterbruk.

VA-anläggningarna skall dessutom dimensioneras så att det är möjligt att installera vattentoaletter i de enskilda stugorna.

Kökssopor samlas gemensamt i container. Gångavstånd från lott skall vara högst 150 m. Om vattentoalett ej installeras skall latrinkärnen uppsamlas i därför avsett hus.



Omgivningar

Väster om planområdet ligger några bostadshus och ekonomibyggnader samlade i en liten bybildning - Lövsättra gård.  
Väster härom ligger Lövsättrahemmet med ett antal byggnader. Lövsättrahemmet är ett behandlingshem för psykiskt störda ungdomar. Här finns plats för 12 ungdomar i åldern 15 - 25 år, samt personal.  
Söder om planområdet har Danderyd-Täby brukshundsklubb en stuga för föreningsändamål, och en öppen äng används som träningsbana.

I planområdets omgivningar finns fina strövområden med bland annat Roslagsleden.

Söder om området ligger Ullnasjön. Vid Lilla Torkan, ca 1,5 km sydväst om planområdet finns en badplats som används av Stockholms Social-förvaltning för dagkoloniverksamhet.  
Detta bad bör även kunna användas av en stugby vid Lövsättra.  
Väster om Lilla Torkan anlägger Täby kommun ett koloniområde vid Vågsjö.  
Vid Ullnasjöns nordöstra strand ligger Ullna golfbana. Där finns viss service med kiosk och restaurang.

PLANENS INNEHÅLL

Stugbyn

Norr om diket föreslås en stugby med 90 lotter. Bebyggelsen grupperas längs skogsbrynen och i åkerviken. En grupp läggs också i skogen med separata odlingslotter på den öppna marken.

Det tidigare remitterade planförslaget har förändrats så att området söder om diket utgått helt och dessutom har de norra skogsgrupperna utgått.

Avsikten är att genom en separat detaljplan pröva förutsättningarna för att i områdets sydvästra del inrymma ytterligare cirka 20 lotter. Skälet till att denna planläggning ej medtagits i det nu framlagda planförslaget är oklarheter beträffande det sistnämnda områdets värde ur fornlämningsynpunkt.

Friytor

Norr om diket lämnas den öppna marken närmast diket och dalgångens lägre del obebyggd som ett öppet fält, med hänsyn till landskapsbild, klimatförhållanden och geotekniska förhållanden. Detta fält kan användas till gemensam lekäng, festplats och eldplats på den bredare delen, och till odlingslotter på den norra delen, i första hand för bebyggelsen i skogen.  
Den befintliga vegetationen i anslutning till diket sparas.

Vägar och trafik

Trafikmatning av området föreslås via den befintliga tillfartsvägen till brukshundsklubben. För att förbättra sikten vi avfarten från den samfällda vägen till Lövsättra föreslås siktröjning samt ca 1 m nerschaktning av krönet på den samfällda vägen ca 60 m söder om avfarten. Till området föreslås bro över diket där åkern smalnar av naturligt och vegetationen möts över dalgången.

### Ägoförhållanden

Hela planområdet ägs av Stockholms stad.

#### Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Planområdet består av både öppen mark och skogsmark. Genom planområdets lägsta del går ett större dike som avvattnar området. Diket ingår i ett sjösystem som innefattar bland annat Grötsjön, Svartsjön och Vedasjön.

Norr om diket består planområdet av öppen mark och skogsmark.

Den öppna marken används idag delvis som jordbruksmark, delvis är den igenväxt åker. Skogen omfattar både gran-, tall- och lövskog.

Jordbruksarrendet löper till 1988.

Söder om planområdet ligger ett område som används av Danderyd-Täby brukshundsklubb.

### Geotekniska förhållanden

Den öppna marken består av lerjord, skogsmarken omfattar både morän och berg i dagen.

### Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar, men fornlämningar intill planområdet har påverkat områdets begränsningar.

Fornlämningar finns längs den befintliga tillfartsvägen från Lövsättra gård väster om området.

### Vägar och trafik

Trafikförsörjning av området sker från väg 265 via samfälld väg mot Lövsättra. Från denna väg går en avtagsväg söder om diket in till brukshunds-klubbens område. Till planområdet går en brukningsväg från Lövsättra gård över jordbruksmark och fornlämningsområde.

### Bussförbindelser

På väg 265 går 615 från Roslags Näsby. Turtäthet - vardagar 6 turer, lördagar och söndagar 4 turer/riktning.

Avstånd till hållplats är ca 1 km.

### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse.

## BAKGRUND

Stockholms stad äger stora markområden i hela regionen och efterfrågan på enklare fritidshus - kolonistugor nära bostadsorten är stor.

En utredning har gjorts för att finna lämplig mark för att bygga stug-byar med sammanlagt ett par tusen stugor på Stockholms stads lantegen-domar.

Rapporten "Stugbyar på Stockholms lantegendomar" godkändes hösten 1984 av fastighets- och fritidsnämnderna i Stockholm.

I april 1985 har rapporten godkänts av Stockholms kommunstyrelse och kommunfullmäktige.

I rapporten har området vid Lövsättra befunnits lämplig för lokalisering av en stugby.

En målsättning är att stugbyarna görs så enkla och billiga, att de blir ekonomisk överkomliga för breda grupper i samhället och dessutom för-hindrar permanentboende. För varje stugby bildas en förening, som arrenderar marken av Stockholms stad. Föreningen skall svara för de gemensamma anläggningarna.

## PLANDATA

### Läge

Planområdet ligger i södra delen av Vallentuna kommun, ca 25 km norr om Stockholms Centrum.

Planområdet tillhör Lövsättra 1:1, 2:1, och ligger öster om gårds-bildningen vid Lövsättra.

### Areal

Planområdet omfattar ca 11 ha.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Kommunala ställningstaganden

Vallentuna kommun är positiv till lokalisering av en stugby i Lövsättra.

Ett ramavtal finns mellan Stockholm och Vallentuna om att bygga stug-byar i Vallentuna. Där ingår en stugby i Lövsättra. Ramavtalet god-kändes av Vallentuna kommunfullmäktige i november 1985.

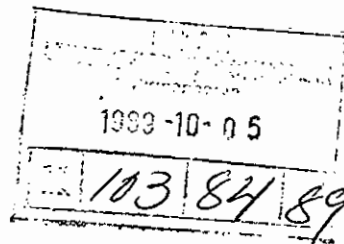
I kommunöversikten för Vallentuna redovisas området som intresseområde för jord- och skogsbruk, jordbruk klassat som övrig åker och skogsbruk med normal produktion.

Området ingår i ett större område av intresse för kulturminnesvården. Det ingår också i en sektor av intresse för det rörliga friluftslivet.

Detaljplan för

LÖVSÄTTRA STUGBY

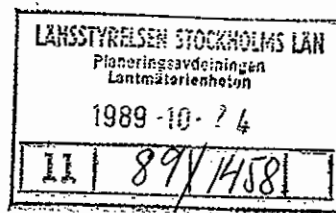
omfattande del av fastigheterna Lövsättra 1:1 och 2:1  
i Vallentuna kommun, Stockholms län.



PLANBESKRIVNING

Antagen av KF 89 04 24  
Laga kraft 89 05 23

intygas: Matt Andersson



HANDLINGAR

Planförslaget utgöres av:  
-----

Laga karta i skala 1:2000 med  
tillhörande bestämmelser

Till förslaget hör följande handlingar:  
-----

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Bilaga 1 - Illustrationskarta i skala 1:1000

Bilaga 2 - Översiktskarta i skala 1:10.000

Bilaga 3 - Exempel på fritidsstuga



Stockholms  
Fastighetskontor

6.

Stockholms stad  
Egendomsavdelningen

Åke Ekwall  
Inger Sandberg  
Bengt Johansson

avdelningschef  
byråchef  
projektledare