

- BESTÄMMELSER**  
 Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.  
 Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.  
 Endast angiven markanvändning är tillåten.
- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Linje belägen 3 m utanför planrådets gräns
  - Gällande användningsgräns
  - Gällande egenskapsgräns
  - Gällande användningsgräns avsedd att utgå
  - Gällande egenskapsgräns avsedd att utgå
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns
  - Tj bindande illustrationslinjer

- MARKANVÄNDNING**
- ALLMÖN PLATS**
- UPPS-GATA Uppsamlande trafik i lokaltät
  - LOKALGATA Lokaltrafik
  - GC-VAG Gång- och cykelväg
  - NATUR Naturområde
- KVARTERSMARK**
- B1 Bostäder lägre exploatering
  - B2 Bostäder högre exploatering
  - Jmk Småindustri och kontor
  - E Transformatorstation
  - P1 Pumpstation

- UTFORMNING AV ALLMÖN PLATS**
- +0,0 Gällande höjd över nolliplanet
  - +0,0 Föreskriven höjd över nolliplanet

- UTNYTTJANDEGRAD**
- e02 000 Minsta tomtstorlek i kvadratmeter
  - e07 000 Största sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter för garage uthus etc. På varje tomt får endast en huvudbyggnad uppföras
  - e08 Största byggnadsarea i kvadratmeter per tomt för garage, uthus etc.
  - e13 00 Huvudbyggnad får endast inrymma en lägenhet
  - e15 Området får inte indelas i mer än en tomt
  - e22 000 Största sammanlagda bruttoarea i kvadratmeter, exklusive källarvåning
  - e73 Högsta exploateringsgrad i boarea per tomtarea
  - e76 Största sammanlagda boarea i kvadratmeter
  - e79 Huvudbyggnad får endast inrymma en lägenhet. Därutöver får där så prövas lämpligt additionsbostad underliggande 50 m<sup>2</sup> boarea inredas förutsatt att tomtens area överstiger 1000 m<sup>2</sup>
  - e82 Högsta antal lägenheter

- BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Z1 Marken får inte bebyggas
  - Z1 Marken skall vara tillgänglig för användande av slänt med en lutning av högst 1:2,5 m
  - a-b, c-d Mellan punkter på i användningsgräns angivna sträckor skall en minst 3 m bred zon vara tillgänglig för allmän gångtrafik

- MARKENS ANORDNING**
- Ulfart för inte anordnas
  - MO2 Mark som skall hållas planterad med träd och buskar. Genombrott för kommunikation får ske
  - eJ parkering Parkeringsplats för inte finnas

- PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE**
- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter
  - P62 Huvudbyggnad skall placeras med beständelstid minst 4,5 m från tomtgräns
  - P63 Fritstående garage/förråd skall placeras minst 1,0 m från tomtgräns eller sammanbyggt i tomtgräns med likadant byggnad på grannlotus. Garage/förråd sammanbyggt med huvudbyggnad skall placeras minst 1,0 m från tomtgräns
  - P65 Huvudbyggnader skall vara sammanbyggda i tomtgräns där sådan finns inom området. I övrigt skall avståndet från huvudbyggnads beständelstid till gemensamma kommunikationsytor vara minst 3 m och avståndet mellan huvudbyggnader minst 6 m
  - P66 I anslutning till huvudbyggnad uppfört fritstående eller sammanbyggt garage eller carport skall placeras minst 6 m från gemensamma, körbara kommunikationsytor
  - P67 Garage, carport, förråd skall placeras minst 1 m från gräns mot grannlotus eller sammanbyggt i tomtgräns med likadant byggnad på grannlotus
  - P68 Huvudbyggnader får vara sammanbyggda i tomtgräns där sådan finns inom området. I övrigt skall avståndet från huvudbyggnads beständelstid till tomtgräns eller gemensamma kommunikationsytor vara minst 3 m
  - 11 Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd 6,5 m. Fritstående eller med huvudbyggnad sammanbyggt garage/förråd får inte uppföras till större höjd än 3 m
  - V01 Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal
  - fril. Endast friliggande villor
  - f07 Fasaden skall döpa till ekvivalent ljudnivå inomhus på högst 30 dB(A) Ekvivalent ljudnivå på uteplatser får ej överstiga 55 dB(A)
  - f08 Fasaden skall döpa till ekvivalent ljudnivå inomhus på högst 40 dB(A)
  - a26 Bebyggelsen skall ges en samordnad utformning. Inom hela planområdet skall bebyggelsen ha ett enhetligt formspråk med samordnat material- och färgval

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
 Planens genomförandetid börjar 14 månader efter det datum planen vunnit laga kraft och gäller i 15 år.

# DETALJPLAN FÖR WITTENSBERG Gd 17 INOM KOMMUNDELEN GRIBBYLUND TÄBY KOMMUN

UPPRÄTTAD DEN 4 APRIL 1995 INOM AFFÄRSOMRÅDE TEKNIK REVIDERAD DEN 12 SEPTEMBER 1995

Hans Göran Edbom  
 HANS GÖRAN EDBOM PLANARKITEKT  
 Hans Göran Edbom  
 HANS GÖRAN EDBOM PLANARKITEKT

RITAD AV: INGER BERGQUIST, GUNNEL RAHLGÅRD

PLANEN ÄR UPPRÄTTAD ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN (PBL)

instans	datum
SBN	1992-04-02
SBN	1994-01-25
SBN	1995-09-12
KF	1995-12-14
REG	1996-04-18

godkänd för samråd  
 godkänd för utställning  
 godkänd för antagande  
 antagen  
 laga kraft  
 genomförandetiden börjar 1997-06-18 slutar 2012-06-17



- GIBBYLUND**
- 0124  
 15:12  
 GIBBYLUND  
 000  
 4
- 0124  
 15:12  
 GIBBYLUND  
 000  
 4
- 0124  
 15:12  
 GIBBYLUND  
 000  
 4

Tillhör Kommunfullmäktiges i Täby kommun  
 beslut 1995-12-14 § 161  
 Cecilia Bendtz  
 CECILIA BENDTZ  
 Kommunfullmäktiges sekreterare

## TÄBY KOMMUN

## PLANBESKRIVNING

## AO TEKNIK

Plan- och projekteringsenheten

H-G Edbom

1995-04-04

1995-09-12, rev

Dnr 92/22

Rnr 214

Samhällsbyggnadsnämnden

DETALJPLAN FÖR WITTENSBERG Gd 17 INOM KOMMUNDELEN  
GRIBBYLUND I TÄBY KOMMUN

---

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Wittensberg Gd 17 är en av de fem detaljplaner som ingår i den etappvisa utbyggnaden av förnyelseområdet norra Gribbylund. Planområdet är beläget väster om Gribbylundsvägen, norr om Fortvägen.

Planens syfte framgår av det i planhandlingarna ingående "Förslag till program för detaljplanläggning av norra Gribbylund i Täby kommun" vilket godkänkts av kommunstyrelsen den 25 februari 1988. Detaljplanen överensstämmer i huvudsak med programmets inriktning.

Planområdet innehåller två större och ett mindre kvarter för bostadsändamål. I nordöstra delen redovisas ett område för verksamhet, kontor eller småindustri.

Planområdet innehåller före utbyggnad 20 st, huvudsakligen större fastigheter, 5 av dessa är permanentbebodda. I planillustration redovisas området efter utbyggnad innehållande 58 friliggande villor och 58 radhus. På större tomter föreslås möjlighet att uppföra s k additionsbostad kopplad till villa.

PLANDATA

Planområdet är beläget i nordvästra delen av förnyelseområdet norra Gribbylund och gränsar i östra delen till Gribbylundsvägen. I norr gränsar området till Löttingelundsvägen och naturområde. I väster och söder avgränsas området av Fortvägen. Längsta gångavstånd till Gribbylunds Centrum är cirka 1 000 m.

## TÄBY KOMMUN

## PLANBESKRIVNING

1995-04-04

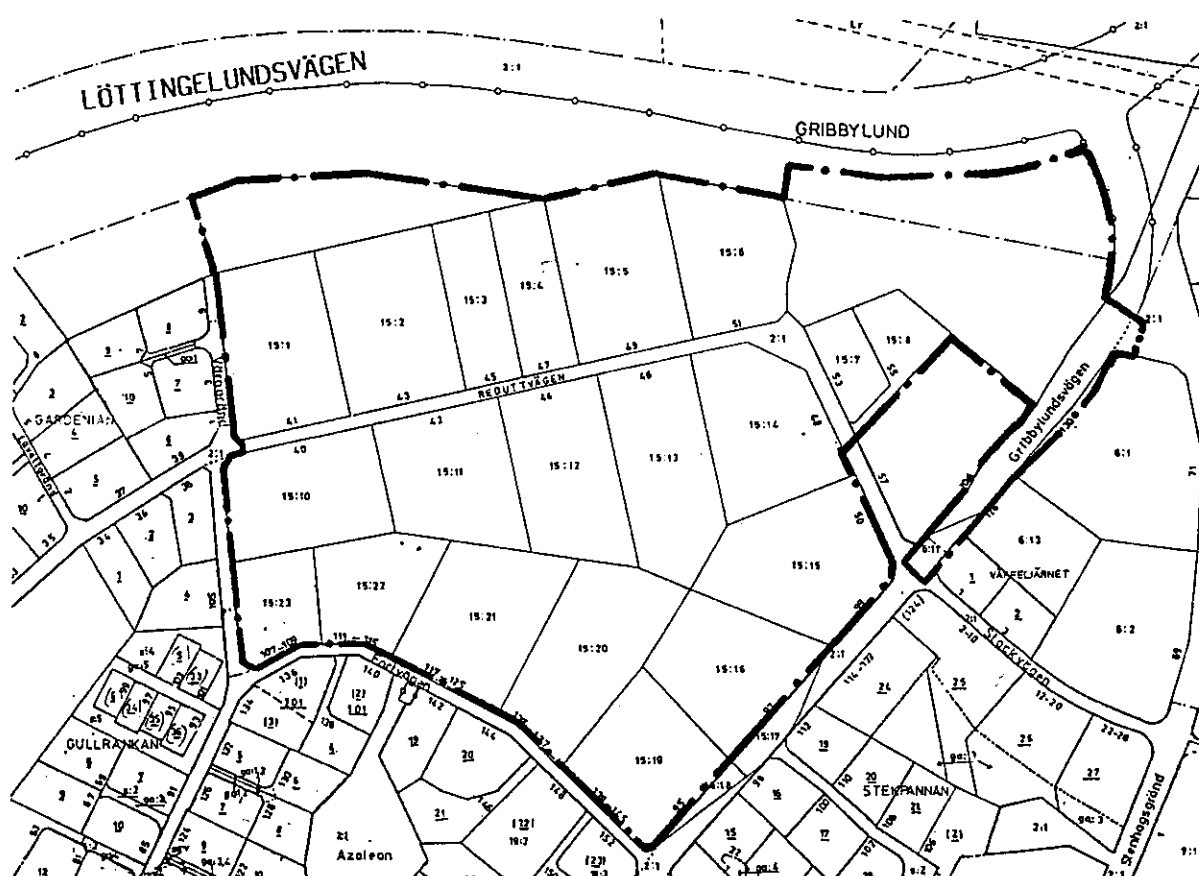
1995-09-12, rev

## AREAL

Planområdet omfattar cirka 10,7 ha.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

14 fastigheter inom planområdet är privatägda. Fastigheterna Gribbylund 15:11, 12, 13, 15 och 16 är exploatörsägda. Marken inom det föreslagna området för kontor/småindustri är kommunalt ägd liksom väg- respektive naturmark inom området.



Fastigheterna inom planområdet besväras av s k villaservitut.

Allmänt gäller att s k villaservitut i början av seklet var ett vanligt sätt för en markexploatör att tillskapa regler beträffande bl a byggande och sanitära förhållanden inom ett område eftersom lagregler saknades. Bestämmelser om byggande och användande av fastigheter infördes i köpekontrakten för de fastigheter som såldes.

I och med att det numera finns lagstiftning som reglerar byggande, sanitära förhållanden m m torde dessa villaservitut i dag i praktiken ha spelat ut sin roll.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTLIGA PLANER, PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET, DETALJPLANER, RESTRIKTIONER M M

#### Översiktsplan och kommunalsplan

I översiktsplan 1992 för Täby kommun ingår Wittensberg Gd 17 i område för bostäder och närservice med utbyggnad 1992-2001.

Planområdet omfattas av kommunalsplan för Gribbylund, godkänd av byggnadsnämnden 8 december 1976 och behandlad av kommunstyrelsen 24 mars 1977. Kommunalsplanen ingår i "Sammanställning av översiktliga planer" vilken i enlighet med Plan- och Bygglagens (PBL) regler godkänns av kommunfullmäktige 17 juni 1987.

I kommunalsplanen anges ungefärlig och principiell markanvändning för bostäder, service m m. Vidare föreslås en omväxlande helhetsmiljö där bl a tätare bebyggelse placeras och utformas så att "intressepunkter" uppstår i miljön.

Kommunalsplanen anger även att landskapsbilden bör bibehållas i sina huvuddrag. Bebyggelse m m bör underordnas befintlig värdefull miljö.

#### Program för planområdet

Planområdet omfattas av "Förslag till program för detaljplaneläggning av norra Gribbylund i Täby kommun" upprättat i oktober 1987 och godkänt av kommunstyrelsen den 25 februari 1988.

Programmet innehåller riktlinjer och delvis nya intentioner i förhållande till hittillsvarande detaljplanering.

Till grund för programmet ligger även en inventering och utvärdering av hittillsvarande förnyelsearbete inom kommunen.

Programmets struktur överensstämmer i stort med tidigare upprättad kommunalsplan. Viss förändring av förnyelseinriktningen anvisas dock i programmet. Detta gäller bl a mer varierad lägenhetssammansättning, nya boendeformer samt ökad miljöanpassning.

Programmet har varit föremål för samråd under april - maj 1988. Samrådsredogörelse över inkomna synpunkter har upprättats den 21 juni 1988.

### Övrigt översiktligt underlag

Utöver ovanstående målsättningar för området ingår översiktliga överväganden i form av Bostadspolitiskt program, Bostadsförsörjningsprogram och Riktlinjer för förnyelseplaneringen.

### Detaljplaner, restriktioner

Planområdet saknar detaljplan enligt PBL:s regler.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### NATUR

#### Geotekniska förhållanden

Geobildtolkning av området har genomförts. Resultatet visar förekomst av fast lera inom fastigheterna Gribbylund 15:10-15:14 i ett stråk längs Reduttvägen. Detsamma gäller fastigheterna 15:1 och 15:2, 15:5 och 15:6. Fast lera redovisas även inom större delen av fastigheten 15:16 och området för kontor/småindustri.

Övrig mark inom planområdet består av morän med inslag av fast berg.

Geotekniska konsekvenser måste speciellt beaktas vid byggande inom zoner där förekomst av lera kan innebära sättningsrisker. Byggnadsprojektering skall föregås av geoteknisk undersökning.

#### Topografi, mark och vegetation

Två markerade höjdsträckningar löper genom området med en skärningspunkt söder om Reduttvägen, i planområdets mitt.

Områdets högsta punkt, +37 m, finns i sydvästra delen medan områdets lågpunkt, + 17 m, återfinns i nordöstra hörnet.

Stora delar av planområdet präglas av uppvuxen, delvis tät, blandskog. Öppen trädgårdsmark förekommer huvudsakligen norr om Reduttvägen.

#### Fornlämningar, värdefull miljö

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet. I enlighet med länsstyrelsens beslut 1992-09-07 har en särskild arkeologisk utredning företagits inom norra Gribbylund. Utredningen omfattade inventering i fält, arkivstudier m m. Utredningen daterad januari 1993, har inte resulterat i någon upptäckt av fornlämning inom

## TÄBY KOMMUN

## PLANBESKRIVNING

1995-04-04

1995-09-12, rev

rubricerat område. Detta utesluter dock inte att fornlämningar kan komma att upptäckas i samband med utbyggnad av området. Det bör noteras att även okända fornlämningar har ett skydd enligt kulturminneslagen.

Söder om föreslaget kontors/småindustriområde finns en välbevarad befästningsanläggning från tiden för första världskriget. Här finns även två huggna minnesstenar från 1914. Anläggningen föreslås bevaras inom naturmarksområde.

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Befintlig bebyggelse består av ett 15-tal bostadshus med tillhörande uthus. Fem av husen är permanentbebodda. Flera av byggnaderna är i gott skick och några av dem är goda exempel från tiden då sommarstugeområdet Gribbylund byggdes ut.

Fastigheterna Gribbylund 15:11, 12, 13, 15 och 16 är exploatörsägda. Här föreslås i samlad exploatering grupphusbebyggelse i högst två våningar. Området föreslås delas upp i två exploateringsområden. För dessa områden föreslås sk entomtsbestämmelse. Syftet är att säkerställa bildandet av större sammanhängande exploateringsfastigheter för att därigenom kunna säkra en enhetlig utformning och ett samtidigt genomförande. Entomtsbestämmelsen är att ses som ett genomförandeinstrument och hindrar i sig inte en framtida indelning av området i enskilt ägda bostadsfastigheter. Planillustrationen redovisar 58 sammanbyggda lägenheter. I östra delområdet mot Gribbylundsvägen tillåter planbestämmelserna även friliggande huvudbyggnader. Föreslagen bebyggelse i övriga delar av kvarteret utgörs av friliggande villor på tomter om minst 900 kvm.

Även för kvarteret norr om Reduttvägen liksom för fastigheterna Gribbylund 15:7 och 15:8 föreslås friliggande villor på tomter om minst 900 kvm.

Med hänsyn till områdets förutsättningar så som topografi, befintliga tomters djup och bredd m m har 900 kvm befunnits vara lämpligaste minsta tomtstorlek.

På tomter om minst 1 000 kvm föreslås möjlighet att uppföra sk additionsbostad på högst 50 kvm inom ramen för byggrätten.

Arbetsområde

I planområdets nordöstra del föreslås ett område för småindustri/kontor med en största sammanlagd bruttoarea av 3 200 kvm. Föreslagen tomt är cirka 10 200 kvm och ägs av kommunen.

## TÄBY KOMMUN

## PLANBESKRIVNING

1995-04-04

1995-09-12, rev

Offentlig och kommersiell service

LM-skola finns i Myrängen och i Gribbylunds Centrum cirka 800 m sydväst respektive 1 000 m sydost om planområdet.

I Gribbylunds Centrum finns även biblioteksfilial, post, butiker och restaurang.

Barnstuga finns på fastigheten Gribbylund 15:9 i anslutning till planområdet. Barnstugor finns även i Myrängen och i Gribbylunds Centrum.

Trafikbuller

Med avseende på trafikbuller föreslås speciell utformningsbestämmelse för delar av kvartersmarken. Berörda delar är området för kontor/småindustri samt delar av fastigheterna Gribbylund 15:15, 15:16 och 15:19.

Inom fastigheten Gribbylund 3:1, söder om Löttingelundsvägen, har bullerskyddsvall uppförts till skydd för området norr om Reduttvägen.

Skyddsrum

Täby kommun är skyddsrumsort vilket innebär att skyddsrumspflicht föreligger inom området.

Enligt civilförsvarslagen 4 kap 32 § skall den som avser uppföra, bygga till eller bygga om en anläggning eller en byggnad inom skyddsrumsort anmäla detta till kommunen.

Kommunen prövar därefter behovet gentemot tilldelad skyddsrumskvot och lämnar besked huruvida skyddsrum skall anordnas.

FriytorLek och rekreation

Lekytor förutsättes anordnas inom kvartersmark. Naturmark för lek och rekreation finns i ett par mindre områden inom planområdet. Norr om Löttingelundsvägen finns stora strövområden. Cirka 300 m öster om planområdet ligger Rönningesjön med möjligheter till bad och fiske.

## TÄBY KOMMUN

## PLANBESKRIVNING

1995-04-04

1995-09-12, rev

## GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, kollektivtrafik

Gatunätet föreslås byggas ut med en standard i enlighet med gatunämndens yttrande över programmet.

Omgivande gator är utbyggda, även den del av Gribbylundsvägen som ligger inom planområdet.

Reduttvägen föreslås byggas ut med 5 m bred körbana och 1,5 m bred gångbana. I västra delen, söder om fastigheten Gribbylund 15:1, föreslås dock avsmalning och speciell markbehandling för att hålla nere hastighet och trafikmängd.

Gång- och cykelväg föreslås inom naturområde norr om fastigheterna Gribbylund 15:8 och 15:9. Vägen förbinder busshållplats vid Gribbylundsvägen med busshållplats vid Löttingelundsvägen.

Gribbylundsvägen trafikeras bl a med buss 615 mellan Täby Centrum och Arninge, via Gribbylunds Centrum.

Parkering och utfarter

För friliggande villor anordnas parkeringsplatser och garage inom respektive tomt. Inom grupphusområdet anordnas parkeringsplatser i samlade ytor alternativt i anslutning till respektive lägenhet. För barnstuga och kontors/småindustri anläggs parkeringsplatser inom respektive tomt.

Gängse parkeringsnormer förutsätts följas.

Med hänsyn till siktförhållanden och trafiksäkerhet föreslås utfartsförbud mot Gribbylundsvägen, och Löttingelundsvägen, del av Reduttvägen samt mot GC-väg väster om planområdet.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA-nätet föreslås anslutas till befintligt nät söder om planområdet. Planområdets topografiska förutsättningar innebär att avloppsvatten från delar av området behöver ledas till en pumpstation som föreslås placeras intill gång- och cykelvägen öster om fastigheten Gribbylund 15:6. Härifrån pumpas avloppsvattnet till en nivå varifrån det kan ledas vidare med självfall.

## TÄBY KOMMUN

## PLANBESKRIVNING

1995-04-04

1995-09-12, rev

El

Elnätet inom området avses byggas ut på sedvanligt sätt. Ny transformatorstation föreslås norr om fastigheten Gribbylund 15:7. Befintlig transformatorstation norr om korsningen Gribbylundsvägen-Reduttvägen avvecklas.

Avfall

Vid tillkommande skaftvägar avses utrymme för sopuppställning reserveras vid gata.

Inom föreslaget grupphusområde avses sophantering tas om hand i samlad lösning om utbyggnad genomförs så som illustrationen visar. Vid bygglovprövning inför bebyggandet av grupphusområdet ska särskilt beaktas behovet av markreservation inför eventuella framtida förändringar beträffande avfallshantering, så som utrymme för sopsortering etc.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 15 år. Genomförandetiden startar 14 månader efter det datum antagandebeslut vunnit laga kraft.

Handläggning

Detaljplanen har ursprungligen upprättats i samarbete mellan stadsbyggnadskontor, fastighetskontor, gatukontor och fastighetsbildningsmyndighet. Fortsatt bearbetning har skett i samarbete mellan affärsområde teknik och kommunstaben.

AFFÄRSOMRÅDE TEKNIK  
Plan- och projekteringsenheten

*Hans Göran Edbom*  
Hans-Göran Edbom  
planarkitekt

Tillhör Kommunfullmäktiges i Täby kommun  
beslut 1995-12-14, § 161

*Cecilia Bendtz*  
Kommunfullmäktiges sekreterare

Planen har efter utställning reviderats i enlighet med punkterna 2, 4, 5 och 6 under SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA ÅTGÄRDER sid 5 och 6 i GRANSKNINGSUTLÅTANDE av 1995-08-31. Utlåtandet ingår i planhandlingarna.

Reviderad 1995-09-12

*Hans Göran Edbom*  
Hans-Göran Edbom  
planarkitekt

## TÄBY KOMMUN

Kommunstabens/Affärsområde Teknik

Plan- och projekteringsenheten

Mikael Åklint/H-G Edbom

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING I(6)

1995-04-04

1995-09-12 rev

Dnr 92/22

Rnr 214

Samhällsbyggnadsnämnden

DETALJPLAN FÖR WITTENSBERG GD17 INOM KOMMUNDELEN  
GRIBBYLUND I TÄBY KOMMUN

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan och utbyggnad

Planen beräknas antagas under andra halvåret 1995. Utbyggnad av gator och ledningar avses påbörjas så snart som beslut om antagande av planen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetid för detaljplanen börjar fjorton månader efterdatum för laga kraft och gäller i femton år. Detta innebär att bebyggelsen inom kvarter normalt ej får påbörjas förrän genomförandetiden börjat. Där gator och VA dessförinnan byggts ut och fastighetsplan vunnit laga kraft avses dock bygglov vid tidigare tidpunkt kunna prövas som mindre avvikelser.

Ansvarsfördelning

Bebyggande av kvartersmark inom planområdet inkl eventuella gemensamhetsanläggningar, tex skafsvägar, genomförs av respektive fastighetsägare. För utbyggnad av allmänna VA-ledningar och allmänna platser såsom gator etc svarar Täby kommun.

## Avtal

För genomförande av föreslagen gruppbebyggelse i planområdets centrala delar kommer kommunen att teckna avtal med fastighetsägaren. Erforderliga avtal skall vara tecknade före beslut om antagande av detaljplanen.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsplan

För att erhålla en samlad bild av fastighetsindelningen inför genomförandet upprättas i särskild ordning fastighetsplaner för varje bostadskvarter med lägre exploateringsgrad (B1). För att säkerställa bildandet av exploateringsfastighet inom bostadskvarter med högre exploateringsgrad (B2) föreskrivs i planbestämmelserna entomtsbestämmelse.

### Gemensamhetsanläggningar

Någon gemensamhetsanläggning föreslås inte i detaljplanen. I samband med upprättande av fastighetsplaner kan dock vissa gemensamhetsanläggningar erfordras. Inrättandet av dessa får prövas vid upprättande av fastighetsplan. Om enskilda fastigheter skall bildas inom B2-område erfordras gemensamhetsanläggning avseende ledningar, kommunikationsytor, grönytor mm.

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning, avstyckning, fastighetsreglering mm sker efter ansökan från markägare och kan genomföras efter det att beslut om antagande av detaljplan och fastighetsplan vunnit laga kraft. Ansökan sker hos fastighetsbildningsmyndigheten i Täby.

### Markfrågor

Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa mark för allmän plats. Den mark som kan komma att tas i anspråk anges i kungörelsen vid detaljplanens utställning. Underrättelse om kungörelsens innehåll kommer att tillställas berörda markägare. Överföring av mark för allmän plats avses ske genom fastighetsreglering.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Kommunen svarar för utbyggnad av gator och VA-nät inom planområdet. En grundläggande förutsättning är att planområdet helt skall bära de exploateringskostnader som uppstår enligt nedanstående exploateringskalkyl. Vidare skall genomförandet vara företagsekonomiskt försvarbart, dvs den värdehöjning av fastigheter inom området som exploateringen medför skall överstiga dess kostnader.

## Kostnader:

Utbyggnad av VA inkl pumpstn	3.900.000 kr
"    gator	2.680.000
"    GC-vägar	230.000
"    belysning	260.000
"    park	120.000
Markförvärv	100.000
Adm (proj, kontr)	250.000
Räntor	300.000
Oförutsett	<u>330.000</u>
Sa:	8.170.000 kr

## Intäkter:

Anslutningsavgifter enl VA-taxa	4.300.000 kr
Gatukostnadsersättningar	<u>4.270.000</u>
Sa:	8.570.000 kr

## Exploateringskalkyl (kostnadsläge feb 1995)

Nedan följer en kort beskrivning av de kostnader som uppstår vid ett genomförande av detaljplaneförslaget fram till byggklar tomtmark exkl kostnader för servisledning och ev skaftvägar på kvartersmark. Alla kostnader enligt 1995 års taxor och kostnadsnivå inkl moms. Avslutningsvis redovisas ett exempel på hur kostnadsbildningen kan se ut för en villafastighet med en avstyckningsmöjlighet.

Gatukostnader

När gator och övriga allmänna platser är utbyggda kommer ägare till fastighet inom området att debiteras gatukostnadsersättning, vilket tidigast kan bli aktuellt 1996. Gatukostnaden omfattar den faktiska kostnaden för byggandet av gator, belysning, park mm fördelad enligt princip som redovisas i den till planförslaget hörande gatukostnadsutredningen som sänts till fastighetsägarna inom området. Utredningen redovisar en kalkyl i kostnadsläge januari 1995 för obebyggd tomtmark om ca 46 kronor per kvadratmeter. För bebyggd tomtmark blir den kalkylerade kostnaden ca 35 kronor per kvadratmeter.

Säkerhet för gatukostnaderna skall ställas i de fall utbyggnaden av kvartersmark avses påbörjas innan gatukostnaderna debiterats.

Ytterligare information om gatukostnadsersättningen lämnas av Lennart Bryntesson (tfn 7689473) eller Camilla Miller (tfn 7689533) i kommunalhuset som också tillhandahåller gatukostnadsutredningen.

### VA-avgifter

När förbindelsepunkt till fastighet upprättats och meddelats debiteras fastighetsägare anläggningsavgifter för vatten och avlopp enligt en årligen fastställd taxa.

Anläggningsavgiften skall täcka kommunens kostnader för utbyggnaden av det allmänna VA-nätet. Debiteringen sker i takt med att utbyggnaden av ledningsnätet fortskrider. För en normalstor villatomt uppgår an-slutningsavgiften enligt 1995 års taxa till ca 70.000 kronor.

Birgitta Friberg (tfn 7689574) i kommunalhuset tillhandahåller aktuell VA-taxa och svarar på frågor om det kommunala VA-nätet.

### El-anslutningsavgift

Avgiften för El-anslutning är enligt 95 års taxa 11.500 kronor för en normal villa (25A). Ytterligare upplysningar lämnas av Olle Norman eller Sven Dahlqvist på Täby Energi AB (tfn vxl 7580120).

### Fastighetsbildningskostnader

Fastighetsbildningsavgift betalas till fastighetsbildningsmyndigheten när fastighetsbildning skett. Avgiften debiteras efter en av regeringen fastställd lantmäteritaxa och uppgår för närvarande till 12.550 kr för avstyckning av en normal villatomt.

Ytterligare information om fastighetsbildningsfrågor lämnas av Johnny Arvidsson (tfn 7689370) på fastighetsbildningsmyndigheten.

### Kostnader för arkeologiska utgrävningar

Norra Gribbylund har under 1992 varit föremål för arkeologisk utredning med syfte att klarlägga förekomsten av fornlämningar. Om fornlämning berörs av byggnads- eller anläggningsarbete krävs normalt en arkeologisk undersökning. Markägaren svarar för alla kostnader för utgrävning och ev dokumentation.

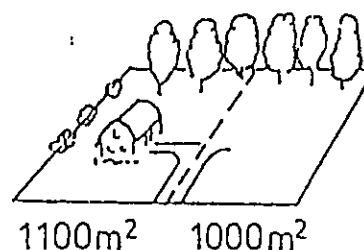
Ann-Charlotte Backlund på länsstyrelsens kulturmiljöenhet (tfn 7854245) lämnar ytterligare upplysningar om fornlämningar.

### Bygglovsavgift

Bygglovsavgiften (kostnad för nybyggnadskarta, granskning, utsättning mm) uppgår för en normal villa till ca 23.000 kronor enligt 1995 års taxa. Frågor om bygglov besvaras av Anna-Lisa Anckarsvärd (tfn 7689451) på kommunens bygglovsavdelning.

### Exempel

Från en ursprunglig fastighet på 2.100 kvadratmeter bebyggd med en äldre villa avstyckas en tomt på 1.000 kvadratmeter avsedd att bebyggas med en ny villa. Två tomter bildas således varav den ena redan är bebyggd.



Kostnader för den bebyggda tomten:

Gatukostnadsersättning	1.100 x	35 =	38.500 kr
VA-servisavgift (V,S,D)	3 x	5.375 =	16.125
Avgift per kvm tomtyta	1.100 x	9 =	9.900
Avgift per lägenhet	1 x	42.625 =	<u>42.625</u>
Totalt			107.150 kr

Kostnader för den avstyckade tomten:

Gatukostnadsersättning	1.000 x	46 =	46.000 kr
* VA-servisavgift (V,S,D)	3 x	5.375 =	16.125
Avgift per kvm tomtyta	1.000 x	9 =	9.000
Avgift per lägenhet	1 x	42.625 =	42.625
Fastighetsbildningskostnader			12.550
El-anslutningsavgift			11.500
Bygglovsavgift			<u>23.000</u>
Totalt			160.800 kr

- \* Servis kan samutnyttjas av flera fastigheter varvid servisavgiften per fastighet kan reduceras

### TEKNISKA UTREDNINGAR

Kommunen låter utföra grundundersökningar före utbyggnad av gator och VA-nät samt utreder dagvattenhanteringen inom området.

Bebyggandet av kvartersmark skall föregås av detaljerade grundundersökningar. Markägarna skall stå för dessa kostnader.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

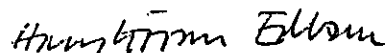
Mikael Åklint  
Hans-Göran Edbom  
Magnus Lindow  
Johnny Arvidsson

Kommunstabens  
Plan- och projekteringsenheten  
Plan- och projekteringsenheten  
Fastighetsbildningsmyndigheten

Kommunstabens

Affärsområde Teknik

  
Mikael Åklint

  
Hans-Göran Edbom

Tillhör Kommunfullmäktiges i Täby kommun  
beslut 1995-12-14, §161

  
Kommunfullmäktiges sekreterare