



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län

Planenheten
Handläggare
byrådirektör
Claes Halling
Tel 08 - 785 54 19

FASTSTÄLLELSEBESLUT

Datum

Beteckning

1987-11-25

11.1099 A-75-87

327

1 (2)

Österåkers kommun
Box 501
184 00 ÅKERSBERGA

Förslag till ändring av del av byggnadsplan för Ekbackenområdet inom Åkersberga (Smedby 6:4 m fl) Österåkers kommun

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 108 § byggnadslagen (17 kap 9 § plan- och bygglagen) ovannämnda byggnadsplan, som antagits av kommunfullmäktige den 9 juni 1987.

Byggnadsplanen visas på en den 7 april 1987 upprättad karta med därtill hörande bestämmelser. Planens bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen, som reviderats den 2 juni 1987.

Mot planförslaget har under utställningstiden och senare till länsstyrelsen framförts anmärkning av Gunbritt och Anders Nikolausson, Ekbacken 3:80. Anmärkningen berör ett illustrerat läge för en sk skraftväg och bristen av formellt samråd. Dessutom ifrågasättes exploateringen och konsekvenserna av denna för trafiken i området.

Kommunen har upplyst att samråd hållits den 27 januari 1987 där klaganden deltagit enligt namnlista. Det då presenterade stadsplane-förslaget (Röllingbyleden vid Ekbacken) skiljer sig dock både i omfattning och innehåll från det förslag som det här är fråga om. Huvudsyftet i planförslaget - utläggande av kvartersmark på vägre-servat för Ollonvägens förlängning mellan Ekbacksvägen och Central-vägen - var dock detsamma. Klagandens fastighet och den intilliggande skraftvägen ingick dock ej i det förslag som presenterades vid sam-rådsmötet.

Den illustrerade skraftvägen är endast illustrerad och därför inte bindande för kommande fastighetsbildning. Stadsarkitektkontoret har i sitt bemötande av anmärkningen i tjänsteutlåtande den 2 juni 1987 dock ansett att illustrerat läge är den bästa placeringen för skraft-vägen.

Länsstyrelsen finner att samrådsförfarandet varit ofullständigt. Bristen i detta hänseende har dock rättats till i den fortsatta plan-hanteringen. Med hänsyn härtill och att Nikolaussons anmärkning i sak bemötts av kommunen anser länsstyrelsen inte att det brist-fälliga samrådet har varit till förfång för Nikolaussons.

Länsstyrelsen förklarar vidare att skraftvägens läge visserligen är illustrerat på plankartan men att det slutliga läget får provas utan hänsyn till denna illustration då fastighetsbildning blir aktuell.

11.1099 A-75-87

Vad gäller anmärkningen om exploateringen i stort delar länsstyrelsen kommunens bedömning enligt stadsarkitektkontorets tjänsteutlåtande.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, bostadsdepartementet se bilaga (formulär V).

Vid länsstyrelsens beredning av detta ärende har deltagit företrädare för berörda enheter inom planeringsavdelningen. I den slutliga handläggningen har deltagit bitr länsarkitekt Lena Leander, beslutande, länsassessor Karl-Henrik Ziefvert och byrådirektör Claes Halling, föredragande.


Lena Leander


Claes Halling

ÖSTERAKERS KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret
Lech Urban/Gu

Reviderad

BESKRIVNING

1987-04-07
1987-06-02

Tillhör Österåkers kommunfullmäktiges beslut
19870607 83
betygar: Birgitta Beiner

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Planeringsavdelningen			
Planenheten			
1987-08-24			
11			

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DEL AV BYGGNADSPLAN FÖR EKBACKEN-
OMRÅDE (Smedby 6:4 m fl) INOM ÅKERSBERGA I ÖSTERAKERS
KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Läge och omfattning

Planområdet är beläget öster om Centralvägen och norr om markreservatet för den planerade Röllingbyleden.

Planområdets gränser har anpassats till det nyligen upprättade planförslaget för Röllingbyleden vid Ekbacken.

Grundkarta

Grundkartan är upprättad år 1978 av Fotogrammetribyrån AB och kompletterad av stadsbyggnadskontoret 1986.

Gällande plan

För område gäller byggnadsplan för Ekbackenområdet fastställd 1962-10-30.

Ägoförhållanden, bebyggelse

Planförslaget omfattar 15 fastigheter, av vilka två (Smedby 6:4 och Ekbacken 3:20) ägs av exploatören.

Befintlig bebyggelse består av 13 friliggande villor och ett fritidshus.

PLANFÖRSLAGET

I samband med upprättande av stadsplan för Röllingbyleden vid Ekbacken har bedömts att den tidigare planerade förlängningen av Ollonvägen mot Centralvägen inte behövs, och att det befintliga vägreservatet på fastigheterna Ekbacken 3:14, 3:15, 3:20 och Smedby 6:4 och 7:1 kan utläggas som byggnadsmark.

Markägaren till fastigheten Smedby 6:4 och Ekbacken 3:20 inom området har framfört önskemål om förtätning. För att möjliggöra mer intensiv markanvändning föreslås en ändring av del av gällande byggnadsplan för Ekbackenområdet.

Byggnadsplaneändringen innebär att Ollonvägens vägreservat utläggs som byggnadsmark.

Fastigheten Ekbacken 3:20 föreslås delas på fyra tomtplatser och bebyggas med friliggande hus. Tillfarten till de djupare inom kvarteret liggande tomtplatserna förutsättes ske genom gemensamhetsanläggning för gemensam utfart utlagd längs sydöstra gränsen av fastigheten Ekbacken 3:80.

Tillfart till fastigheten Ekbacken 3:30 föreslås regleras genom skift från Centralvägen. En ny tomtplats kan bildas.

Norra delen av fastigheten Smedby 6:4 föreslås indelas på fyra tomtplatser.

Södra delen ingår tillsammans med en del av fastigheten Smedby 4:8 och 19:225 i det sydöstra kvarteret, vilket avses indelas på fyra tomtplatser.

Byggnadsplanebestämmelserna överensstämmer med bestämmelserna i den gällande planen.

Väg

Bladvägen föreslås i enlighet med gällande byggnadsplan förlängas till Ekbacksvägen och utbyggas av exploatören.

Trafikbuller

Ett par av de nya föreslagna fastigheterna i den västra delen av planområdet berörs av buller från Centralvägen. En av dessa hamnar alldeles intill Centralvägen. Ekvivalentnivån vid närmaste fasad på hus på denna fastighet blir 1,5 m över marken 58-60 dBA, beroende på var på tomten huset byggs. Maxnivån blir 79-84 dBA.

Bullerskyddande åtgärder, som särskilt fasad- och fönsterisolering samt avskärmande plank för uteplats, bedöms vara nödvändiga. Även placeringen av sovrum måste regleras. De riktlinjer för vägtrafikbuller som anges i förslaget till Miljöskyddsprogram bör gälla.

Radon

I samband med byggnadslovsprövningen bör markradonundersökningar genomföras och byggnaderna utformas med ledning av undersökningsresultaten.

Tekniska åtgärder

Va-ledningar i Bladvägens sträckning utbyggs av exploatören.

U-område för befintliga ledningar har inlagts i planen.

Handläggning

Planområdet omfattades under förhandsremissen av stadsplane-
förslag för Röllingbyleden vid Ekbacken.

Offentligt samråd har avhållits 1987-01-27.

STADSBYGGNADSKONTORET I ÖSTERAKERS KOMMUN



Ove Barrén
planchef



Lech Urban
planarkitekt

Revidering:

Planförslaget har reviderats enligt byggnadsnämndens beslut
1987-06-02 på så sätt att planbeskrivningen har förutom vis-
sa redaktionella ändringar kompletterats angående de fastig-
heter som berörs av Ollonvägens tidigare vägreservat samt
text angående trafikbuller och radon.

Plankartan och bestämmelserna har inte ändrats.

STADSBYGGNADSKONTORET I ÖSTERAKERS KOMMUN



Ove Barrén
planchef



Lech Urban
planarkitekt

ÖSTERÅKERS KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret
Tommy Bokell/Gu

BESKRIVNING
1987-04-07

1 (2)

Förslag till ändring av del av byggnadsplan för Ekbackenområ-
det inom Åkersberga (Smedby 6:4 m fl), Österåkers kommun,
Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisation

Kommunen svarar för planläggning.

Planen förväntas bli antagen under 1987.

Om planen antas efter 1987-07-01 skall en genomförandetid om 5 år gälla.

Utbyggnad av väg (Bladvägen) med tillhörande vatten och avloppsanläggningar ombesörjes av en exploatör under 1987.

Efter godkänd slutbesiktning skall vägen överlätas till inom området verksam vägförening för drift och underhåll.

Tekniska åtgärder

Erforderliga utredningar för utbyggnad av Bladvägen samt va-ledningar utföres och bekostas av en exploatör.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören skall vederlagsfritt överlåta allmänplatsmark inom exploateringsområdet till kommunen.

Kostnader för väg- och va-utbyggnad påföres markägare i enlighet med exploateringsavtal.

Exploatören erlägger ersättning för anläggningsavgift, teknisk kontroll samt planläggning.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Mark:

Allmänplatsmark överföres till kommunen.

Fastighetsbildning:

Fastighetsbildning sker i överensstämmelse med detaljplan, varvid kostnader fördelas mellan fastighetsägarna.

ÖSTERAKERS KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret
Tommy Bokell/Gu

BESKRIVNING
1987-04-07

2 (2)

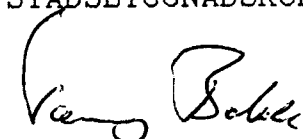
Genomförandeavtal

För fastighet som styckas i tre eller fler enheter regleras plangenomförandet i exploateringsavtal. Avtal har träffats beträffande fastigheterna Smedby 6:4 m.fl och avses träffas för fastigheter Ekbacken 3:20.

Av avtalen framgår:

- att allmänplatsmark skall överlätas vederlagsfritt till kommunen,
- vilka anläggningar som skall utföras och bekostas av exploitören,
- vilka ersättningar som skall utgå, t ex anläggningsavgift för vatten och avlopp, ersättning för teknisk kontroll samt detaljplanekostnader.

STADSBYGGNADSKONTORET I ÖSTERAKERS KOMMUN



Tommy Bokell
Exploateringschef

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DEL AV BYGGNADSPLAN FÖR
EKBÄCKENOMRÅDET INOM ÅKERSBERGA (Smedby 6:4 m fl),
ÖSTERAKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

Med BF betecknat område får användas endast för bostads-
ändamål.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § BYGGNADSSÄTT

Med BF betecknat område får bebyggas endast med hus som
uppförs fristående.

4 § TOMTPLATS STORLEK

På med BF betecknat område får tomtplats icke ges mindre
areal än 800 m².

5 § ANTAL BYGGNADER OCH BYGGNADSYTA Å TOMTPLATS

1 mom På tomtplats som omfattar med BF betecknat område får endast
en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppföras.

2 mom Av tomtplats som omfattar med BF betecknat område får
huvudbyggnad icke upptaga större areal än 150 m² samt uthus
eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än
40 m². Å tomtplats med mindre areal än 1000 m² får dock
endast ett med huvudbyggnaden sammanbyggt uthus uppföras
varvid byggnaderna får upptaga en sammanlagd areal av högst
150 m².

6 § VÄNINGSAANTAL

På med I eller II betecknat område får byggnad uppföras med
respektive högst en och två våningar. Vind utöver angivet
våningsantal får icke inredas.

7 § BYGGNADS HÖJD

1 mom På med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,0 och 7,0 meter.

2 mom Uthus eller garagebyggnad får icke uppföras till större höjd än 2,8 meter.

8 § ANTAL LÄGENHETER

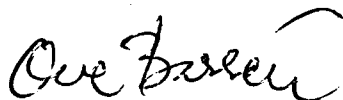
1 mom På med BF betecknat område får huvudbyggnad inrymma högst en bostadslägenhet.

2 mom I gårdsbyggnad får bostad icke inredas. Dock må enstaka sommarrum inredas i sådan byggnad, då tomtplatsens areal är större än 1 500 m².

9 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirkclar.

STADSBYGGNADSKONTORET I ÖSTERAKERS KOMMUN



Ove Barrén
planchef



Lech Urban
planarkitekt