



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län
Planenheten
Handläggare
arkitekt
Carin Ancker
Tel 08 - 785 40 37

1(2)

BESLUT

Datum

1986-07-02

Beteckning

11.082-13-84

Byggnadsnämnden i
Österåkers kommun
Box 501
184 00 ÅKERSBERGA

Fastställelse av byggnadsplan

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 108 § byggnadslagen ett av kommunfullmäktige i Österåkers kommun vid sammanträde den 19 december 1983 antaget förslag till byggnadsplan för del av Margretelund (Sabelvägen, Margretelundsvägen m fl) i kommunen, dock att från fastställelse undantages två områden som på kartan angivits med röd begränsningslinje.

Länsstyrelsen förordnar att strandskydd inte längre skall gälla inom byggnadsplaneområdet (15 § naturvårdslagen).

Byggnadsplanen visas på en i maj 1982 upprättad och i november 1982 reviderad karta med därtill hörande byggnadsplanebestämmelser. Planens bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen.

Ett villkor vid planeringen av Margretelundsområdets omvandling och förtätning har varit att Margretelundsvägen av trafiksäkerhets- och miljöskäl stängs av för genomgående trafik. Detta förutsätter att Söralidsvägen byggs ut som matarled. Stadsplan för Söralidsvägen fastställdes av länsstyrelsen den 16 maj 1984. Ett avtal föreligger numera mellan vägverket och kommunen som reglerar utbyggnaden av Söralidsvägen på den aktuella sträckan. Arbetena pågår och beräknas vara färdiga under 1986.

Den 6 mars 1985 fastställdes vidare stadsplan för en mindre utvidgning av området för Söralidsvägen inom Berga 6:4 och 6:5. Motsvarande område bör nu undantas från föreliggande förslag, så att stadsplanen från 1965 fortsätter att gälla.

Beträffande Berga 6:3 ingick huvuddelen av den ursprungliga fastigheten i stadsplan för Söralidsvägen och redovisas där som allmän plats och som specialområde för transformatorstation. Återstoden av fastigheten är i nu aktuellt byggnadsplane-förslag redovisad som byggnadsmark, som emellertid endast får bebyggas med uthus. Av illustration på plankartan framgår att avsikten varit att sistnämnda del av Berga 6:3 skulle överföras till angränsande Berga 6:4 och möjliggöra delning av denna fastighet i två tomter. Stadsplanen för Söralidsvägen är nu genomförd beträffande Berga 6:3 i enlighet med dom av Stockholms tingsrätt 1986-02-24 (avd 9, dom nr 151). I domen stadfästs ett förlikningsavtal som innebär att kommunen inte inlöser hela den stadsplanelagda delen av Berga 6:3. Sedan denna inlösen numera registrerats i fastighetsregistret omfattar Berga 6:3 1.054 kvm

11.082-13-84

och består av dels ett område som i stadsplanen är redovisad som allmän plats och som specialområde dels en del som ingår i förevarande byggnadsplan som byggnadsmark utan byggnadsrätt för bostadsbyggnad. Ägaren till Berga 6:3 har i skrivelse till länsstyrelsen framfört att den del av fastigheten som inte inlösts bör infogas i byggnadsplaneförslaget. Med hänsyn till den ökade areal som tomten erhållit genom förlikningsavtalet hävdas att den bör redovisas som en självständigt bebyggbar tomt. I andra hand yrkas att Berga 6:3 bör undantas från fastställelse i avvaktan på fortsatt utredning.

Länsstyrelsen kan inte ändra den antagna byggnadsplanen, varför förstahandsyrkandet lämnas utan åtgärd. Andrahandsyrkandet om undantag bör däremot bifallas. Det framstår nämligen som osannolikt att Berga 6:3 kommer att överföras till Berga 6:4 inom över-skådlig tid, särskilt som ägarna till sistnämnda fastighet avvisat en sådan lösning. Därtill kommer att planredovisningen för den del av Berga 6:3 som omfattas av stadsplanen uppenbarligen blivit inaktuellt genom att stadsplanen frångåtts vid inlösningen. En planändring behövs således och bör då lämpligen avse hela fastigheten. Med det sagda har länsstyrelsen inte tagit ställning till lämplig användning av området i fråga.

I sammanhanget kan nämnas att fastighetsbildningsmål som rör Berga 6:4 respektive Berga 6:5 för närvarande ligger i fastighetsdomstolen (FRMs akt 0117-85/89 respektive 0117-85/89).

De anmärkningar som i övrigt framförts mot planen har bemötts av kommunen i stadsarkitektkontorets tjänsteutlåtande den 14 oktober 1982. Länsstyrelsen anser att kommunen gjort en rimlig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen och ansluter sig till kommunens bemötande i tjänsteutlåtandet. De skrivelser som kommit in till länsstyrelsen föranleder inget ändrat ställningstagande.

Synpunkter på trafiksäkerheten har framförts av bland andra kommunens handikappråd. Länsstyrelsen rekommenderar därför vägföreningen att inför avsedda vägförbättringar ta en kontakt med handikapprådet.

% Detta beslut kan överklagas hos bostadsdepartementet, se bilaga (formulär Y).

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, bitr överlantmätare Olof Andersson samt arkitekt Carin Ancker, föredragande.

Enligt länsstyrelsens beslut.

Inga Lisa Svensson

Inga Lisa Svensson

Förslag till byggnadsplan för del av

MARGRETELUND (Sabelvägen, Margretelundsvägen m fl)
Vaxholms kommun, Stockholms län

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

Byggnadsplanekarta (1:1000)
Bestämmelser
Beskrivning
Fastighetsförteckning
Trafikbullerutredning

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i Margretelund ca 2 km från Åkersberga centrum vid "gamla" Söralidsvägens anslutning till Margretelundsvägen.

Planområdet omfattar en areal av 11,0 ha.

Grundkarta

Grundkartan är upprättad år 1970 och 1977 av Fotogrammetribyrån AB och delvis kompletterad av stadsarkitektkontoret 1982.

Av fastighetsförteckningen framgår rådande ägoförhållanden.

PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR

För området gäller utomplansbestämmelser samt nybyggnadsförbud enligt 109 § byggnadslagen i avvaktan på detaljplanläggning.

I kommunens kommunala bostadsförsörjningsprogram 1982-1986 (87) anges en utbyggnad med drygt 20 bostäder under 1982-83 inom planområdet.

Översiktsplaner

I Vaxholms kommuns markdispositionsplan, antagen av kommunfullmäktige år 1977, avses området bebyggas med permanentbebyggelse.

Större delen av planområdet har tidigare ingått i ett stadsplaneförslag som även innefattade Söralidsvägens anslutning till Margretelundsvägen. Planförslaget var formellt utställt 1981-07-17 till 1981-09-18. Efter samråd med fastighetsägare samt efter planutredningen "Omvandling i Margretelund, februari 1982", vilken framtagits gemensamt av kommunens förvaltningar, har nya riktlinjer för Margretelunds omvandlingsområde utarbetats. Dessa riktlinjer har byggnadsnämnden

forts Beskrivning (Sabelv, Margretelundsv m fl)

och indelningsdelegerade Österåker 1982-03-23 respektive 1982-03-29 beslutat skall gälla vilket bland annat rör etapp- och delplaneindelning, vägstandard samt att byggnadsplaneinstitutet kan användas. Föreliggande plan utgör nummer tre av totalt 17 vilka samtliga bedöms kunna utföras under en tioårsperiod.

Gällande detaljplaner

Planområdet gränsar i norr till stadsplaner fastställda 1970-07-17, 1973-02-23 samt 1978-08-08 samt i öster till stadsplan fastställd 1970-07-15.

Strandskydd

Strandskydd gäller för ett mindre område i planens södra del. Föreslagen plan förutsätter att länsstyrelsen upphäver strandskyddet för berörd del i samband med planens fastställelseprövning.

Terrängförhållanden, vegetation

Området är kuperat med ca 30 meters höjdskillnad mellan högsta och lägsta marknivå. En uppvuxen trädvegetation finns, där bland annat höjdpartiernas blandskog med ek och tall är värdefull att bevara. På mer plana partier fins flerstädes ek och fruktträd samt utmed befintliga tomtgränser uppvuxna häckar.

Fornlämningar

Inom planområdet finns en känd fornlämning betecknad Österåker nr 102 i form av en stensättningsliknande anläggning på fastigheten 6:25.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet är av äldre karaktär och av skiftande kvalitet. År 1980 fanns 8 permanentus, 16 fritidshus och 2 obebyggda tomter. Tomtstorleken varierar mellan 1 500 m² och 9 000 m². Vägarna är grusade med öppna diken. Margretelundsvägen är dock asfaltbelagd.

Ledningssystem

Större delen av området är anslutna eller kan anslutas till det kommunala va-nätet.

Markägoförhållanden

Markägandet är uppsplittrat på ett stort antal enskilda fastighetsägare.

PLANFÖRSLAG

Ändamålet med planen är att planera för en övergång från fritidsbebyggelse till permanentbebyggelse. I planförslaget har nuvarande vägområden och kvartersindelning i stort sett bibehållits.

forts Beskrivning (Sabelv-Margretelundsv m fl)

Bostäder

Områdets förutsättningar med befintlig vegetation och topografi, redan etablerad bebyggelse samt närheten till Åkersberga centrum gör att en måttlig förtätning med friliggande enbostadshus är lämplig. I bestämmelserna anges att endast en bostadslägenhet får inrymmas i varje bostadshus. Finns särskilda skäl till att i bostadshus inrymma en mindre lägenhet förutom huvudbostaden och kan detta ske inom övriga planbestämmelser bör byggnadsnämnden kunna pröva frågan i varje enskilt fall för eventuell dispensgivning.

Planförslagets områdesgränser sammanfaller till största delen med gällande fastighetsgränser.

Förslaget innehåller 26 st bildade tomter. Ytterligare 25 tomter kan bildas genom avstyckning av befintliga tomter.

Tomtstorlek

På plankartan har förslag till avstyckningar av befintliga fastigheter illustrerats varvid hänsyn tagits till bl a topografi, vegetation samt lämpliga tomtplatser. Mot bakgrund av detta föreslås en differentierad minsta tomtstorlek för planområdet. Planbestämmelser för minsta tomtstorlek har låsts till minst 1 000 respektive 1 200 m². Vid bedömning av lämpligheten av avstyckning bör hänsyn även tas till möjligheten att ordna lämplig tillfart till den nya fastigheten speciellt i de fall tomtskift anordnas så att ej för stora lutningar erhålles.

Avstyckningarna kommer att på fastighetsägarnas begäran att ske i särskild förrättning.

Skolor-förskolor

På gångavstånd finns förskola och låg-, mellan- och högstadieskola i Tråsättra (Bergsättraskolan resp Margretelundskolan 350 meter från norra plangränsen).

Butik

En stor livsmedelsbutik finns i anslutning till planområdet i Bergsättra centrum ca 250 meter från norra plangränsen.

Skyddsrum

Planområdet ingår i Åkersberga skyddsrumsort. Gällande skyddsrumspan föreskriver att Sättra strandsområdet, där planområdet ingår, skall skyddsrumspaneras. Skyddsrum bör inplaneras i gemensamma byggnader. Då inga gemensamma byggnader planeras inom området kan skyddsrum behovet ej tillgodoses. Möjligheterna till skyddsrum byggande i friliggande småhus bör dock här framhållas.

forts Beskrivning (Sabelv, Margretelundsv m fl)

Friytor

Söder om Margretelundsvägen finns ett grönområde med möjlighet till bad och bollspel.

Vägar och gångvägar

I den utredning "Margretelunds omvandling, februari 1982" som byggnadsnämnden och indelningsdelegerade Österåker godkänt anges de principer bl a vad gäller väg- och va-standard som kan användas i Margretelunds omvandlingsområde. Minsta vägbredd på bostadsgata (lokalgata) anges till 3,0 meter samt mötesplatser på var 50:e meter i anslutning till befintliga tomtutfarter. För område som omfattas av befintlig vägförening och där i förrättningsbeslut minsta nyttiga vägbredd anges till 3,5 m gäller detta som minsta breddmått. Vägbelysning skall anordnas. All bostadsparkering ska anordnas på respektive tomt.

Utrymme för en extern gång- och cykelväg finns strax syd om Margretelundsvägen.

I samband med fortsatt detaljplaneläggning av Margretelundsområdet avses Margretelundsvägen stängas av i samband med Söralidsvägens utbyggnad genom Lövbacka varvid störningar och säkerhetsproblem p g a dagens trafik minskas betydligt. Detta ger också en bättre förutsättning att kunna nyttja friområdena söder om Margretelundsvägen i och med att trafiken på vägen minskas väsentligt.

Söralidsvägens utbyggnad illustreras på plankartan. I förhållande till tidigare utställt förslag har vägens läge justerats något dels vid anslutningen till Margretelundsvägen dels vad avser den eventuella framtida vägutbyggnaden söderut.

Kollektivtrafik

Margretelundsvägen trafikeras idag av bussar. Nya hållplatslägen i anslutning till planområdet planeras i samband med Söralidsvägens utbyggnad. Busstrafiken ska i kommande detaljplaneläggning ges möjlighet att fortsätta trafikera Margretelundsvägen även om en avstängning av biltrafiken görs.

Immissioner

IFM Akustikbyrå har till det tidigare utställda stadsplane-förslaget Lövbacka utfört en bullerutredning för Söralidsvägens utbyggnad. I föreliggande planförslag har en något ändrad sträckning av Söralidsvägen redovisats. Planförslaget har justerats med hänsyn till den därav uppkomna förändringen av bullerutbredningen och bebyggelsen har planerats med utgångspunkt från 55 dBA-kurvan i så stor utsträckning som möjligt.

Beräkningarna är utförda med dator enligt den av nordiska ministerrådet utarbetade beräkningsmodellen. Bullernivåerna har beräknats för hastigheterna 50 km/h respektive 70 km/h. Trafikförutsättningarna avser 1985 års trafiksituation och är hämtade från "Trafikplan Åkersberga".

forts Beskrivning (Sabelv, Margretelundsv m fl)

Resultatet visar att skyltad hastighet bör sättas till 50 km/h. Trafikbulerutredningens grundtabell har varit rikt-värde för områdets bebyggelsemöjlighet varvid byggrätten för fastigheterna utmed den kommande utbyggnaden av Söralidsvägen har reglerats genom prickning av mark. För nybebyggelse och väsentlig ombyggnad bör boningshus utformas så att inomhusnivån ej överstiger 30 dBA samt minst hälften av boningsrummen erhåller en utomhusnivå som understiger 55 dBA.

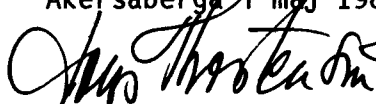
Teknisk försörjning

Området är till stor del anslutet till kommunens va-nät. Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

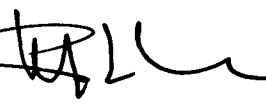
PLANGENOM- FÖRANDE

Vatten- och avloppsnätets utbyggnad kommer att ombesörjas av kommunen. Utbyggnadsordning för vägarna och vägstandard, krets av deltagande fastigheter m m måste klarläggas i för-rättning enligt enskilda väglagen (vägförening) eller, för område som ej omfattas av befintlig vägförening, anläggnings-lagen. Eventuellt kommer därvid en "väggemenskap" att bildas för varje delområde som nyttjar samma väg. Planförslaget har utarbetas i samråd med berörda kommunala och statliga myndigheter samt föreningar i området. Markägarsamråd har hållits under planens remisstid.

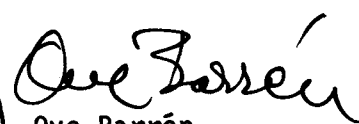
STADSARKITEKTKONTORET I VAXHOLMS KOMMUN
Åkersberga 1 maj 1982



Hans Thorstenson
stadsarkitekt



Christer Ellneby
bitr planchef



Ove Barrén
planarkitekt

Revidering

Planförslaget har reviderats i enlighet med byggnadsnämndens beslut 1982-11-30 § 1214.

Revideringen på plankartan innebär:

- en justering av utfartsförbudet vid Berga 6:18
- ett nytt u-område har införts på fastigheterna Berga 6:73 och 6:74
- en mindre areal vid fastigheten Tråsättra 1:43 har över-förts från område för bostadsändamål till parkmark.

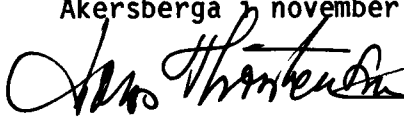
forts Beskrivning (Sabelv, Margretelundsv m fl)

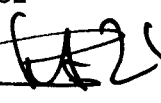
Revideringen av planbeskrivningen innebär:

- ställningstagande till gällande strandskydd
- anvisning att all bostadsparkering ska ske på tomtmark
- ett klarläggande av hur bullerstörda hus bör utformas
- justering av texten under PLANGENOMFÖRANDE

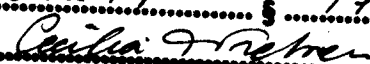
Planbestämmelserna har kompletterats med särskilda föreskrifter angående allmänna ledningar.

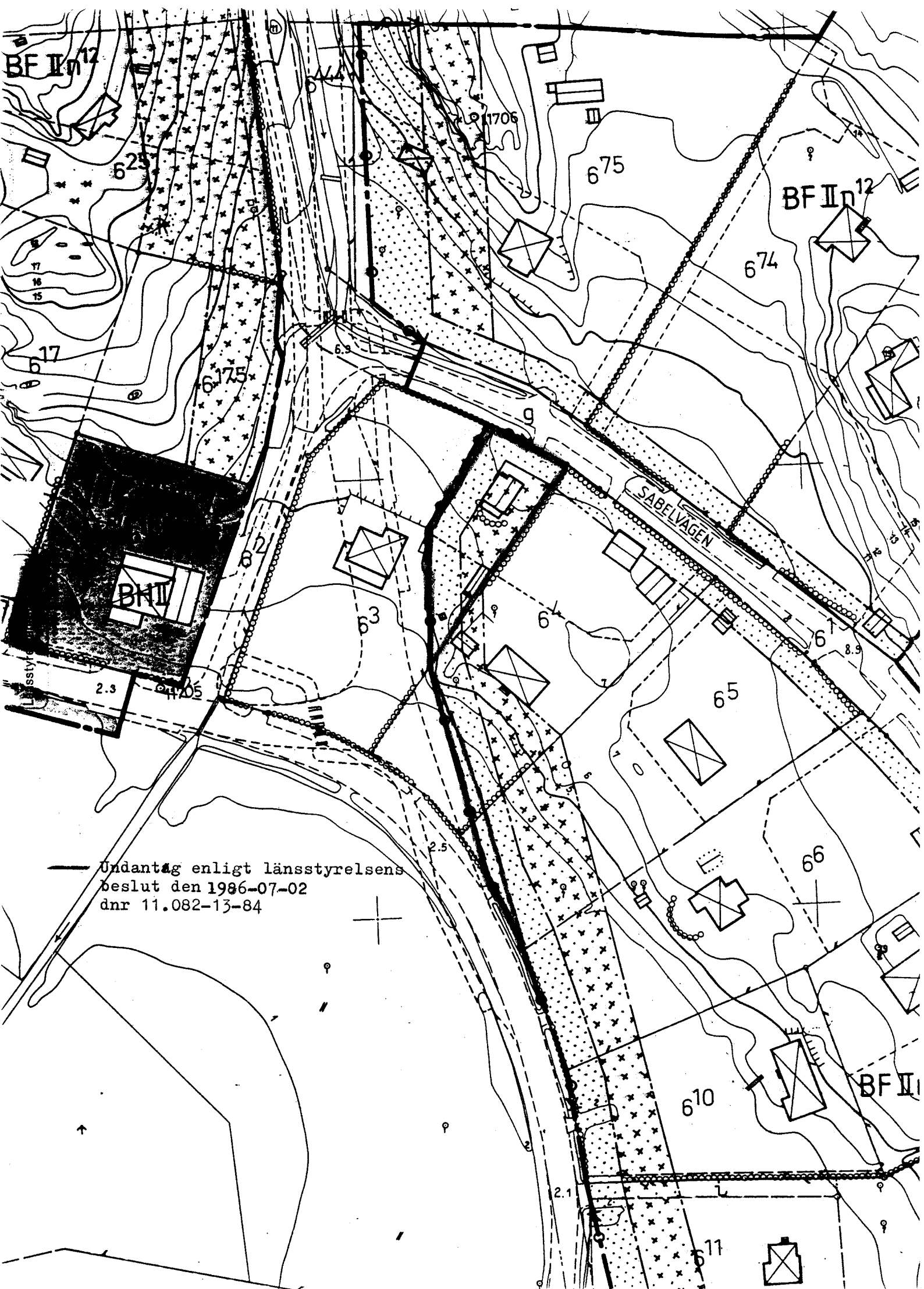
STADSARKITEKTKONTORET I VAXHOLMS KOMMUN
Åkersberga 3 november 1982


Hans Thorstenson
stadsarkitekt


Christer Ellneby
bitr planchef


Ove Barrén
planarkitekt

Tillhör Österåkers kommunfullmäktiges beslut
.....1983-12-19..... §171.....
betygar: .....



Förslag till byggnadsplan för del av

MARGRETELUND (Sabelvägen, Margretelundsvägen)
Vaxholms kommun, Stockholms län

B E S T Ä M M E L S E R

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

- a. Med BF betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Huvudbyggnader skall uppföras fristående.
- b. Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska ledningar.

4 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom På tomt som omfattar med BF och BH betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

2 mom På tomt som omfattar med BF betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus eller annan gårdsbyggnad icke uppta större sammanlagd byggnadsarea än 225 m². Därav får uthus eller annan gårdsbyggnad ej uppta större sammanlagd yta än 50 m².

3 mom På med BF betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

5 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

forts Bestämmelser (Sabelv, Margretelundsv)

- 3 mom På med II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 6,5 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.
- 4 mom På med BF och BH betecknat område får vind ej inredas i uthus eller annan gårdsbyggnad utöver angiven hushöjd.

6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

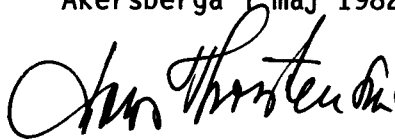
På med F jämte index 10 respektive 12 betecknat område får tomt icke ges mindre areal än 1 000 respektive 1 200 m².

7 § UTFARTSFÖRBUD

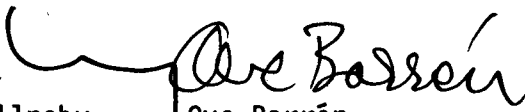
Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar. Förbudet gäller ej fastighet vars behov av utfart icke kan behörigen tillgodoses på annat sätt.

STADSARKITEKTKONTORET I VAXHOLMS KOMMUN

Åkersberga i maj 1982. Reviderat i november 1982.


Hans Thorstenson
stadsarkitekt


Christer Ellneby
bitr planchef


Ove Barrén
planarkitekt

Tillhör Österåkers kommunfullmäktiges beslut

.....1983-12-19..... §171.....

betygar: 