

Till Kommunstyrelsens arbetsutskott

**Planbesked för Margretelund 3:7****Beslutsförslag****Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar:**

1. På ansökan om att pröva detaljplan för Margretelund 3:7 lämnas positivt planbesked, det vill säga att planförfrågan kan prövas i detaljplan.
2. Avgiften för planbesked på 13 350 kr utgår enligt plan- och bygglovstaxa beslutad av Kommunfullmäktige.

**Bakgrund**

Ansökan avser fastigheten Margretelund 3:7 som är privatägd. Den ligger inom Skärgårdstad och angränsar till befintlig bebyggelse längst med Marsättravägen och Isättraviken. Fastigheten är idag inte planlagd.

Margretelund 3:7 är bebyggd närmast lokalgatan med ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnad och fastighetens areal uppgår till 9500 kvm. Fastigheten sluttar kraftigt mot Isättravik.

November 2010 ansökte fastighetsägarna om planläggning av fastigheten. Kommunen bedömde då att fastighetens angörning skulle lösas på ett bättre sätt än det som föreslagits i ansökan samt att fastigheten bör anslutas till det kommunala vatten och avloppssystemet.

**Förvaltningens slutsatser**

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för bostäder inom fastigheten Margretelund 3:7.


Kommunen gör liknande bedömning och ställningstagande som 2010.

Enligt kommunens översiktplan från 2006 planeras förnyelse- och utvecklingsområdena Brevik, Lervik, Flaxenvik och Skärgårdstad planläggas. Den berörda fastigheten bör ingå i den kommande planering av dessa områden. Bedömningen är att planläggningen inte kommer att påbörjas inom de närmaste 5-10 åren.

Vid kommande planläggning ska angöringen till fastigheten samt lämplig tomtstolek i förhållande till den kuperade terrängen studeras. En förutsättning för att stycka fastigheten är att den kan ingå i det kommunala vatten – och avloppssystemet.

**Bilagor**

Bilaga 1. Ställningstagande gällande planbesked för Margretelund 3:7.



Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef



Emily Lidman  
Planarkitekt

## Ställningstagande gällande planbesked för Margretelund 3:7

Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om planläggning för Margretelund 3:7 beläget inom Skärgårdsstad vid Isättraviken. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

### BAKGRUND OCH NULÄGESBESKRIVNING

Ansökan avser fastigheten Margretelund 3:7 som ligger inom området Skärgårdsstad. Fastigheten är privatägd och angränsar till befintlig bebyggelse längst med Marsättravägen och Isättraviken, som är en mindre vik där det finns både bryggor och promenadstråk.

Fastigheten är bebyggd, med ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader, längs med lokalgatan. Fastighetens areal är 9500 kvm och sluttar kraftigt ned mot Isättraviken.

I november 2010 ansökte fastighetsägarna om att planlägga fastigheten för bostadsändamål och möjlighet till att stycka fastigheten. Kommunen gjorde då bedömningen att fastigheten är väldigt kuperad vilket gjorde det svårt att angöra tänkta styckningstomterna samt att det inte fanns möjlighet att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Enligt kommunens översiktplan ingår fastigheten i ett förnyelse – och utvecklingsområde som på sikt kommer att planläggas.



*Översiktskarta, berörd fastighet är markerat med rött*

## Föreslaget projekt

Ansökan om planbesked avser 6 avstyckningar för friliggande bebyggelse, utöver den befintliga fastigheten och en väganlutning från Marsättravägen. Anslutningsvägen föreslås att placeras delvis utanför fastigheten.

## Gällande planer och program

Området Skärgårdsstad, Brevik, Lervik och Flaxenvik, nämns i kommunens översiktsplan från 2006, som ett omvandlingsområde som ska prioriteras att planläggas inom 5-10 år.

Fastigheten är inte detaljplanlagd, däremot angränsar den till två gällande planer, byggnadsplanen för *Margretelund 3:1*, plannummer.26, från 1947 och detaljplan för *Skärgårdsstad*, plannummer 342, från 1989.

Byggnadsplanen för Margretelund 3:1 föreslår friliggande bebyggelse i ett plan och minsta tomtstolek är 4000 kvm. Bebyggelsen är placerad längs med Marsättravägen på grund av den kuperade terrängen. Detaljplanen för Skärgårdsstad föreslår friliggande bebyggelse. Delar av planområdet är bevarat som naturmark.



*Den berörda fastigheten är markerad med rött, med omkringliggande detaljplaner.*

## Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

Närmaste busshållsplats är *Härsbackavägen* som är belägen 1 km från berörd fastighet. Busshållsplatsen trafikeras av buss 622 med 30 minuters trafik och tar ca 10 minuter till centrala Åkersberga.

Närmaste kommersiella och offentliga service finns i områdena Skånsta och Margretelund som ligger ca 2-3 km från den berörda fastigheten.

## Vatten och avlopp

Margretelund 3:7 är beläget utanför Roslagsvattens VA-verksamhetsområde, och omkringliggande bebyggelse i Skärgårdsstad är anslutet till Skärgårdsstads reningsverk. Det råder osäkerhet om hur många fler fastigheter som Skärgårdsstads reningsverk har kapacitet för med tanke på kommande exploatering i närområdet.

Den förslagna lösningen för VA som fastighetsägarna lämnat in vid ansökan, kräva en gemensam förbindelsepunkt för samtliga fastigheter.

Dagvattnet förväntas att omhändertas lokalt på tomterna.

## Påverkan på riksintressen och allmänna intressen

Fastigheten berörs inte av några riksintressen. Däremot har Isättravik ekologiska och biologiska värden.

En detaljpaneläggning av fastigheten skulle innebära att strandskyddet kommer att behöva upphävas, i enlighet med strandskyddslagstiftningen. Strandskyddet gäller



idag 100 meter från strandlinjen, ut i vattnet och på land. Om strandskyddet behöver upphävas, inom fastigheten, vid en planläggning och om skäl för det finns, prövas vid ett eventuellt planarbete.

### Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att i framtiden pröva detaljplan för bostäder för fastigheten Margretelund 3:7.

Förvaltningen gör därmed liknande ställningstagande som gjordes 2010. Fastigheten är mycket kuperad, och angöringen till de övre tomterna bör lösas på ett annat sätt än vad som föreslagit i ansökan, då lutningen på den föreslagna vägen överskrider de riktlinjer som finns för lutningar på vägar. I kommande planläggning bör det föreslås större tomtstorlekar, än de som inlämnats under ansökan om planbesked. En förutsättning för att planlägga fastigheten är att fastigheten ingår i det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Fastigheten bör ingå den kommande förnyelseplanering för Lervik, Brevik och Flaxenvik. Bedömning är fortfarande att planläggningen tidigast kommer att påbörjas om 5-10 år.

Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef

Emily Lidman  
Planarkitekt