

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Emma Sandelin

Datum 2014-01-13

Dnr KS 2013/0384-218

Till kommunstyrelsens arbetsutskott

Planbesked för Margretelund 3:8-3:11 samt 3:15

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

1. På ansökan om att pröva detaljplan för Margretelund 3:8 och 3:11-3:15 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 avstyckning för ny bostadsbebyggelse av fastigheterna Margretelund 3:8 och 3:11-3:15 som är privatägda. De ligger söder om Skärgårdstad och angränsar till Marsättravägen och Isättraviken.

Fastigheterna Margretelund 3:8 och 3:11-3:15 är bebyggda med bostadshus med tillhörande komplementbyggnader och fastigheternas areal uppgår till mellan 4200 och 5400 kvm. Fastigheterna sluttar kraftigt mot Isättravik.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för bostäder inom fastigheten Margretelund 3:8 och 3:11-3:15.

Kommunen gör liknande bedömning och ställningstagande som tidigare planbesked för grannfastigheten Margretelund 3:7.

Enligt kommunens översiktsplan från 2006 planeras förnyelse- och omvandlingsområdena Brevik, Lervik, Flaxenvik och Skärgårdstad planläggas. De berörda fastigheterna 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 lämplig tomtstorlek, angöringen till fastigheterna, samt placering av hus i förhållande till den kuperade terrängen studeras. En förutsättning för att stycka fastigheterna är att de kan ingå i det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Tjänsteutlåtande

Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas.

Bilagor

Ställningstagande gällande planbesked för Margretelund 3:8 och 3:11-3:15. 2013-12-19



Jan-Olof Friman
Kommundirektör



Sören Karlsson

T.f. samhällsbyggnadschef.

Ställningstagande gällande planbesked för Margretelund 3:8 och 3:11-3:15

Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om planbesked för Margretelund 3:8 och 3:11-3:15. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

Bakgrund och nulägesbeskrivning

Ansökan avser avstyckning av sex fastigheter för bostadsbebyggelse. Fastigheterna Margretelund 3:8 och 3:11-3:15 ligger cirka 6 km från centrala Åkersberga. Fastigheterna ligger norr om Isättraviken, intill Marsättravägen. Norrut mot Skärgårdsstad sträcker sig Bomberget som är en närskog av kommunalt intresse. Från berget finns möjligheter till utblickar ut över Isättraviken

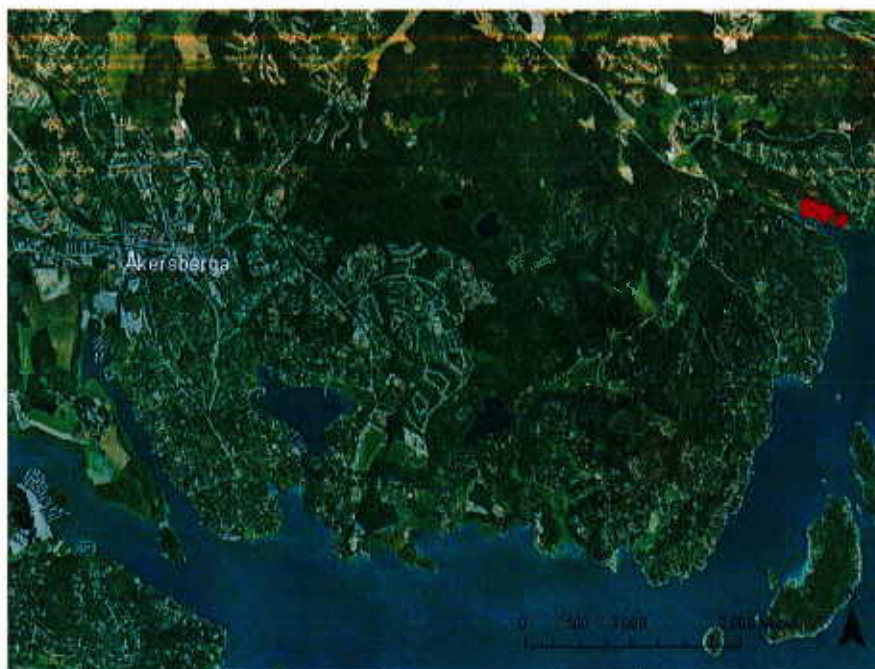


Fig. 1. Kartan visar var fastigheterna ligger i förhållande till Åkersberga.

I dagsläget är tomterna bebyggda med fristående bostadshus som är placerade ner mot Marsättravägen på grund av den kraftiga stigningen upp från Isättravik. Tomternas areal är mellan 4200 m² och 5400 m².



Fig. 2. Karta över fastigheterna Margratelund 3:8 samt 3:11-3:15. Höjdkurvor med ekvidistans 5 m.

Föreslaget projekt

Ansökan om planbesked avser avstyckning av befintliga fastigheter för friliggande bebyggelse utöver de befintliga bostäderna, med nya väganslutningar i norr.

Gällande planer

Enligt Österåkers översiktsplan från 2006 ingår fastigheterna i ett planerat omvandlingsområde som innefattar Brevik, Lervik och Flaxenvik. Gällande detaljplan är byggnadsplanen för *Margretelund 3:1*, från 1947 och fastigheterna gränsar till detaljplan för *Skärgårdsstad*, från 1989. Byggnadsplanen för Margretelund 3:1 föreslår friliggande bebyggelse i ett plan och minsta tomstorlek är 4000 kvm. Bebyggelsen är placerad längs med Marsättravägen på grund av den kuperade terrängen. En del av den gällande detaljplanen ändrades 1969 då en ändring av fastighetsgränserna gjordes mellan Margretelund 3:9 och 3:10. Ändringen illustreras med den gröna rutan på kartan nedan.

För den intilliggande fastigheten Margretelund 3:7, strax väster om Margretelund 3:8, gavs positivt planbesked 20131014 avseende ansökan om planläggning för ny bostadsbebyggelse. Detaljplanering bedöms dock inte i det fallet påbörjas inom 5-10 år med hänvisning till det större omvandlingsområdet Brevik, Lervik och Flaxenvik där fastigheten ingår.



Fig 3. Gällande detaljplan, byggnadsplanen från 1947 i söder, samt detaljplanen för Skärgårdsstad från 1989 norr om fastigheterna i fråga. Fastighetsgränserna för berörda fastigheter är markerade i rött och den gröna rutan visar den ändring som gjordes 1969.

Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

Buss 622 mot Åkersberga vänder vid Fritz Janssons väg, cirka 600 meter från tomterna. Närmsta butikerna ligger 6 km (ICA Skånsta) respektive 7 km (ICA Favoriten) bort.

Teknisk försörjning

Skärgårdsstads reningsverk börjar nå taket för möjliga anslutningar men det bedöms vara möjligt att ansluta planerade tillkommande fastigheter. Befintliga fastigheter, aktuella i förfrågan, har sin anslutning mot vatten- och spillvattenledningar längs södra delen av respektive fastighet. VA-ledningarna har kapacitet till ytterligare anslutningar men respektive avstyckningslott kommer att få samma förbindelsepunkt som stamfastigheten.

Påverkan på riksintressen och allmänna intressen

Fastigheterna berörs inte av några riksintressen. Däremot har Isättravik ekologiska och biologiska värden och Bomberget är närskog för boende runt omkring. Där finns också värden för utblickar och som obebyggt område med vattenkontakt (Österåkers grönplan, underlagsrapport rekreation, 2010). Strandskyddet är i dag upphävt i och med gällande detaljplan men kommer att återinträda när planen ändras och behöver då upphävas på nytt. I figur 1 visas var gränsen för strandskyddet på 100 meter går.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att i framtiden pröva detaljplan för bostäder för fastigheterna Margretelund 3:8, 3:11-3:15.

Förvaltningen gör ett liknande ställningstagande som gjordes i planbeslutet för Margretelund 3:7. En förutsättning för att planlägga fastigheterna är att fastigheten ingår i det kommunala vatten- och avloppssystemet. Hur väganslutning till fastigheterna ska lösas måste också undersökas och bör göras på ett sätt som är anpassat till terrängen.

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

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Emma Sandelin
Planarkitekt