

Ställningstagande gällande planbesked för Söra 1:40

Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om planläggning av Söra 1:40. Ställningstagande utgör en bilaga till planbeskedet. I Figur 1 ses det område som ansökan behandlar som en röd yta medan förfrågningsområdets gällande detaljplanegränser visualiseras av den gula streckade linjen.

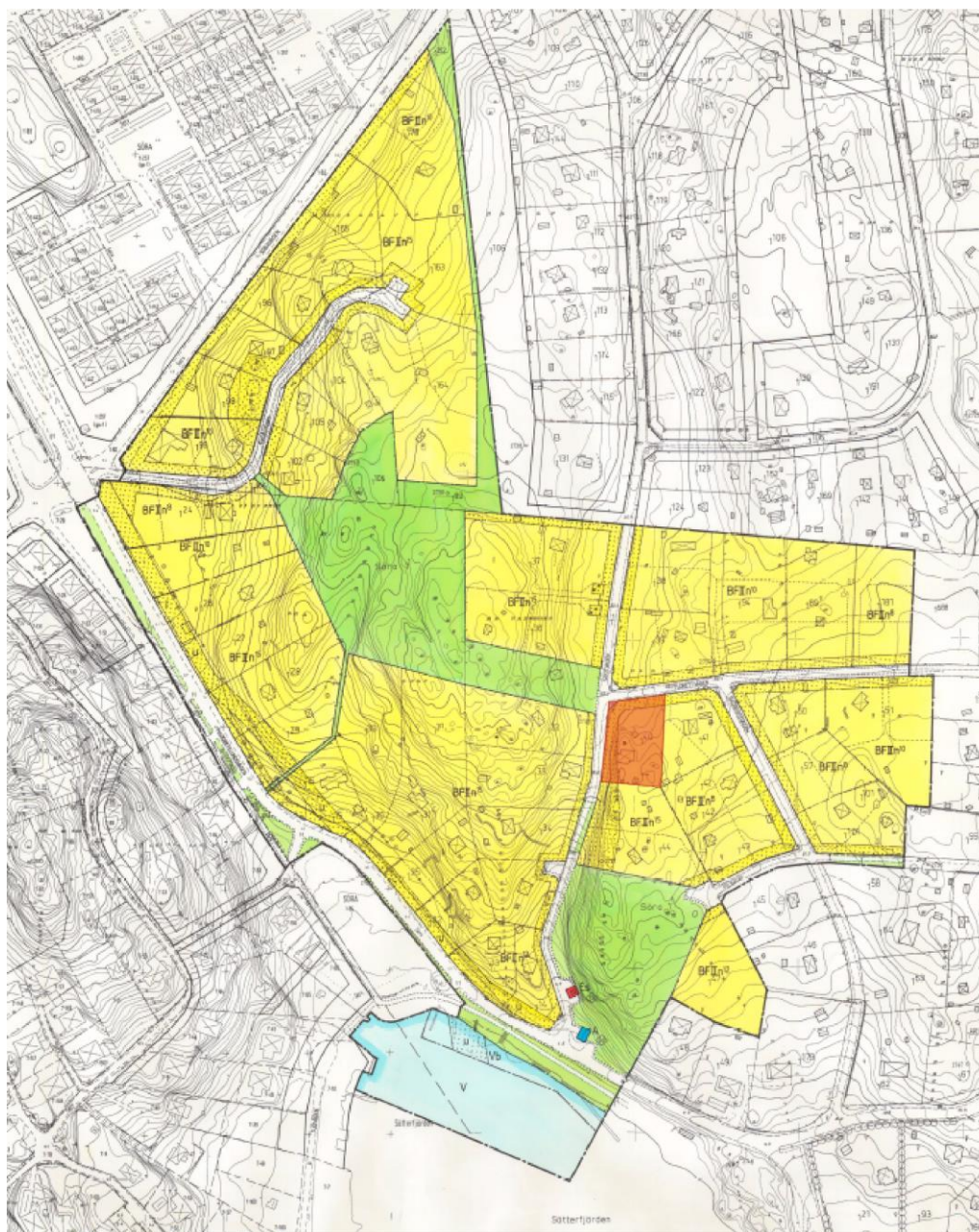


Figur 1 Ortofoto med det föreslagna planförfrågningsområdet markerat som röd yta. Den streckade gula linjen visar detaljplaneområdet som förfrågningsområdet ingår i.

Bakgrund och nulägesbeskrivning

Fastigheten Söra 1:40 är en del av byggnadsplanen (plannummer 133) för *del av Margretelund (Spjutvägen; Fornåsvägen)* med enskilt huvudmannaskap vilken vann laga kraft 1988-07-14. Området är beläget öster om Söravägens anslutning till Margretelundsvägen och omfattar Sätterfjärdens nordvästligaste del. Fastigheten Söra 1:40 är belägen i de sydöstra delarna av den gällande byggnadsplanen. I Figur 2 visas planförfrågningsområdets lokalisering inom den gällande byggnadsplanen. Fastigheten Söra 1:40 är belägen i de sydöstra delarna av det gällande planområdet, i hörnet där Spjutvägen angörs av Florettvägen (Figur 2). Fastighetens adress är Florettvägen 2 med en totalarea av 1810 m². Fastigheten Söra 1:40 ingår i vägföreningen Margretelund GA:3.

På fastigheten som är i privat ägo finns idag ett bostadshus och två komplementbyggnader.



Figur 2 Gällande detaljplan med det föreslagna planområdet som en röd yta

Föreslaget projekt

Fastighetsägaren till Söra 1:40 har tagit fram ett förslag på avstyckning av fastigheten för att möjliggöra nybyggnation av ett bostadshus, ett förslag som presenteras i Figur 3. Eftersom planförfrågningsområdet redan ingår i den gällande byggnadsplanen (*del av Margretelund (Spjutvägen, Fornåsvägen)*) ett område som till största delen redan är bebyggt krävs en planändring för att det ska vara möjligt att stycka fastigheten. Därför söker fastighetsägaren nu planbesked med önskemål om att ändra detaljplan enbart för Söra 1:40. I Figur 4 visas en bild av fastigheten från Florettvägen upp mot bostadshuset genom det område som fastighetsägaren söker besked om planändring för och avser att stycka av till en egen fastighet. Figur 5 visar en bild av fastigheten från Spjutvägen genom delar av det område som fastighetsägaren önskar planändring för och ämnar stycka till en egen fastighet.



Figur 3 Skiss av fastighetsägarens förslag på avstyckning av Söra 1:40



Figur 4 Vy från Florettvägen upp mot det befintliga bostadshuset (Källa: Google maps) Nya tomtmarken som röd yta



Figur 5 Vy från Spjutvägen upp mot det befintliga bostadshuset (Källa: Google maps) Nya tomtmarken som röd yta

Gällande planer

Översiktsplan 2040

Översiktsplanen nämner inte området specifikt men menar att det lokala centrumet i Margretelund ska stärkas som lokal knutpunkt. Den nya bebyggelsen som föreslås tillkomma kan vara genom småhus, rad- eller parhus samt om det bedöms lämpligt lägre flerbostadshus i närheten av den lokala knutpunkten. Enligt ÖP är de generella riktlinjerna vid planering av småhusbebyggelse att tomtstorlekarna bör vara mellan 800 – 1500 m².

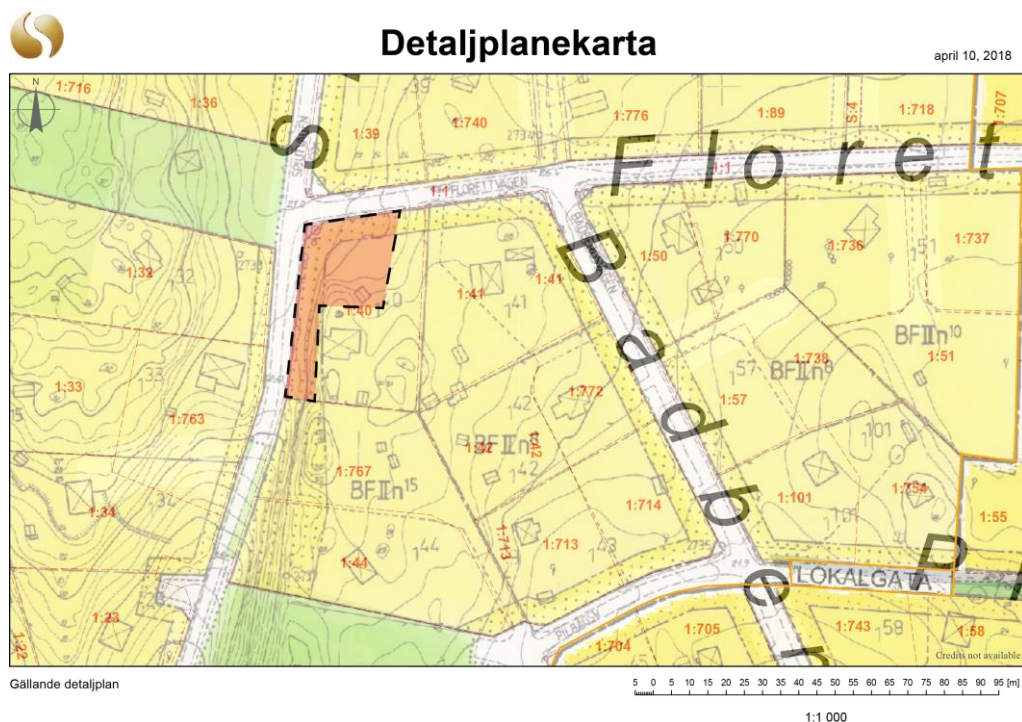
Det föreslagna planområdet är inte lokaliserat inom kommunens prioriterade utvecklingsområden enligt ÖP, varvid det för perioden fram till 2040 inte planeras något samlat planeringsinitiativ för förfrågningsområdet.

Byggnadsplan

Fastigheten Söra 1:40 omfattas av den gällande byggnadsplanen (detaljplanen) för **del av Margretelund (Spjutvägen, Fornåsvägen)**, plannummer 133 som vunnit laga kraft 1988-04-14, genomförandetiden var 10 år. En byggnadsplan som i huvudsak tillåter friliggande bostäder i två plan med förbud mot att inreda vindsvåningen, en planbestämmelse reglerar hur stor area tomten som minst ska vara. Vid regleringen av fastighetsstorlekarna har hänsyn tagits till områdets varierande topografi. Hela byggnadsplanen omfattar 16,6 hektar och innefattar ca 75 fastigheter. Området är kuperat med ca 40 meters höjdskillnad mellan högsta och lägsta marknivå.

För fastigheten Söra 1:40 medger byggnadsplanen en minsta tomtarea på 1500 m². I Figur 6 kan den gällande detaljplanen ses, zoomad på området kring fastigheten Söra 1:40. Tomtstorlekarna har reglerats till minst 800, 1000, 1200 respektive 1500 m² med hänsyn till områdets topografi, vegetation och lämpliga tomtplatser.

Planförfrågningsområdet är beläget ca 1,4 km från Åkersberga centrum



Figur 6 Gällande detaljplan för Söra 1:40 med föreslagen avstyckning som röd yta.

Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

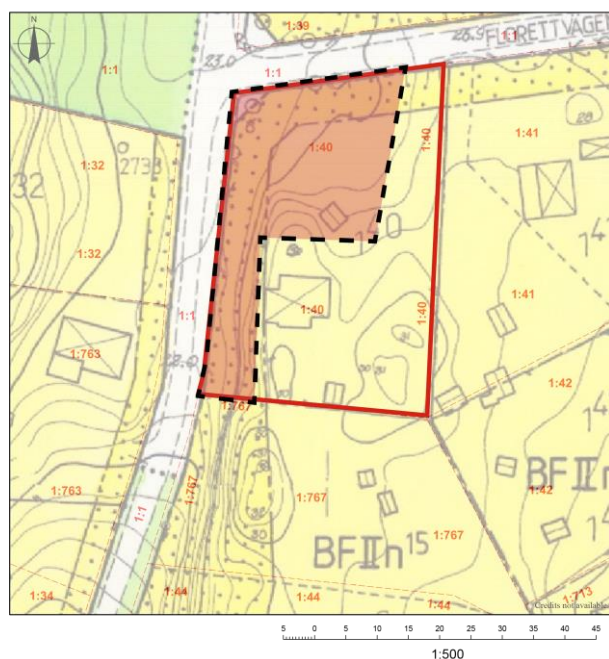
Fastigheten ligger belägen ca 2 km från Åkersberga centrum där ett stort utbud av offentlig men också kommersiell service återfinns. Till den lokala knutpunkten i Margretelund är det ca 800 meter och där finns ett mindre utbud av offentlig och kommersiell service. Närmaste busshållplatser finns vid Tuna station i västligriktning ca 900 meter medan det till hållplatsen i Margretelunds centrum är ungefär 800 meter. I nordlig riktning från fastigheten finns en busshållplats längs Söralidsvägen mer än 800 meter från fastigheten. Närmaste hållplats för Roslagsbanan är Tuna station vilken är belägen mer än 900 m från fastigheten. Närmaste gång- och cykelväg finns längs Margretelundsvägen, som delvis har utbyggd gång- och cykelväg. Inom området på lokalatorna finns inga gång- och cykelbanor.

Riksintressen, allmänna intressen och miljö kvalitetsnormer

Området berörs inte av några riksintressen eller regionala intressen. Inga kända forn lämningar berör fastigheten Söra 1:40. Inom området finns inga kända naturvärden. Planförslaget bedöms inte påverka några miljö kvalitetsnormer negativt.

Tomtens utseende och utemiljö

En eventuell avstyckning av fastigheten Söra 1:40 enligt planbeskedsförfrågingen skulle få kraftig lutning ner mot Spjutvägen och därför bli svårtillgänglig. Det handlar om ungefär halva den föreslagna avstyckningen. Det gör att utemiljön på en eventuell ny fastighet begränsad med svårigheter att finna plana ytor för aktiviteter.



Figur 7 Fastigheten 1:40 med föreslagen avstyckning som röd yta. Observera den delen av fastigheten som består av mark som ej får bebyggas (prickmark).

En bedömning utifrån de områden som inte kan bebyggas på en eventuell avstyckad fastighet visar att den byggbara ytan är ca 320 m² av fastigheten. Med byggrätter enligt gällande planbestämmelser (225 m² totalt) kommer den del av fastigheten som kan användas utomhus att bli ca 100 m².

Vattenområden

Fastigheten Söra 1:40 påverkar inte några vattenområden. Fastigheten är högt belägen och översvämningsrisken liten.

Teknisk försörjning

Fastigheten Söra 1:40 är i dagsläget ansluten till det kommunala VA-systemet och ingår även i Roslagsvattens verksamhetsområde för dagvatten.

Hälsa och säkerhet

Inom området finns inga kända markföroreningar eller bullerproblem. Enligt SGU: s jordartskarta består marken av urberg, morän på urberg, glacial lera och postglacial sand. Marken inom fastigheten Söra 1:40 har en mycket kraftig lutning ner mot Spjutvägen och en relativt kraftig lutning ner mot Florettvägen i fastighetens nordvästra hörn. Den östra kanten av fastigheten har en flackare lutning ner mot Florettvägen medan den västra kanten av fastigheten har kraftigare lutningar. Inom fastigheten förligger inga översvämningsrisker vid ett 100 års regn med tanke på den högt belägna tomten.

Förvaltningens slutsatser

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap. 5 § ska det i planbeskedet framgå om kommunen avser inleda en planläggning. I de fall kommunen inte avser att inleda en planläggning ska skälen till detta anges.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig negativ till att pröva detaljplan för Söra 1:4.

Det gällande detaljplaneområdet som omfattar Söra 1:40 är ett gammalt fritidshusområde med relativt stora tomter och lummig karaktär. Området har successivt förvandlats till villaområde för permanent boende. I samband med att den gällande detaljplanen för området antogs 1987 gjordes de avstyckningar som bedömdes lämpliga utifrån områdets topografiska förhållanden och viljan att bevara för området berikande vegetation. Detta resulterade i bestämmelsen om minsta tomtstorlek som är nu gällande för området. Det är en slutsats som samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer bör gälla även i fortsättningen.

När det gäller detaljplaner är det generellt att föredra att ta ett samlat grepp kring utvecklingen av ett område, och med andra ord undvika att enbart planlägga en enstaka fastighet. Bl.a. möjliggör ett sådant helhetsgrepp att olika frågor och konsekvenser kan hanteras i ett större perspektiv vilket ofta är nödvändigt, det är även att föredra ur ett rättviseperspektiv samt innebär ett mer effektivt användande av kommunala resurser. Att påbörja en planläggning av området bedöms inte heller ha stöd i strategiska planer så som den nya översiktsplanen.

Då det gällande detaljplaneområdet inte finns specifikt utpekat som ett prioriterat utvecklingsområde inom kommunens översiktsplan anser samhällsbyggnadsförvaltningen inte att det dagsläget finns något behov av att utreda möjligheterna till förtätning för ett större område.

Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas.

Maria Bengs
Planchef

Peter Jonsson
Planarkitekt