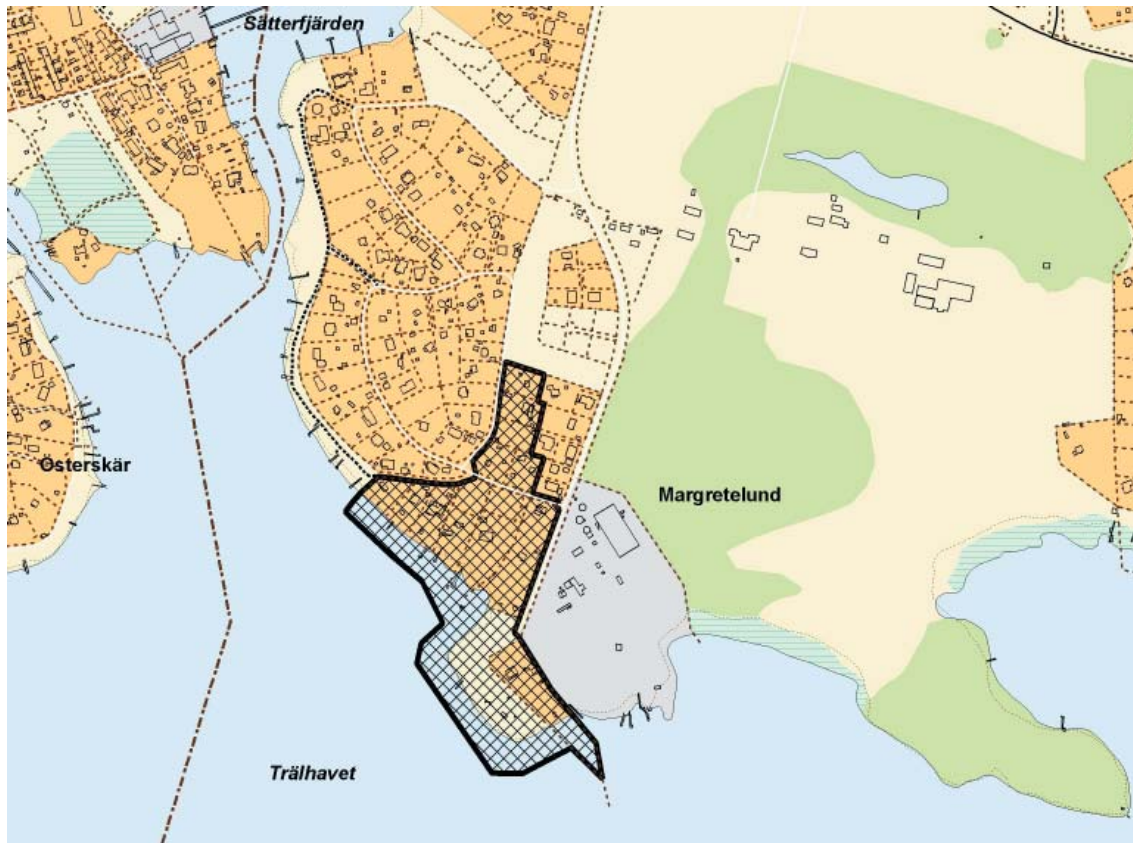


FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR DEL AV

## **MARGRETELUND**

(RÖDBOSUNDSVÄGEN - TRÄLHAVSVÄGEN), ETAPP 3  
ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 6 AUGUSTI 2007 PÅ STADSARKITEKTKONTORET  
I ÅKERSBERGA.



TILL PLANFÖRSLAGET HÖRANDE HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED BESTÄMMELSER, SKALA 1:1000
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**SAMRÅDSHANDLING**

- fastighetsägare
- remissinstanser

**Förslag till detaljplan för del av MARGRETELUND (Rödbosundsvägen – Trälhavsvägen, etapp 3), Österåkers kommun, Stockholms län**

Österåkers kommun upprättar förslag till detaljplan för Margretelund, etapp 3. Förslaget hanteras med normalt planförfarande.

Detaljplanen är den sista etappen i planläggningen av Margretelunds omvandlingsområde. Ett antal fastigheter vid reningsverket har lämnats utanför tidigare upprättade detaljplaner och syftet är att fastlägga tomt- och byggrätter för denna villabebyggelse.

För att förbättra kunskapsunderlaget och ge möjlighet till insyn och påverkan inbjuder kommunen till öppet hus **2007-09-12, kl 17.00 - 19.30 på Stadsarkitektkontoret, Alcea-huset, Hackstavägen 22 i Åkersberga.**

Planhandlingen finns tillgänglig på Österåkers kommun, Alcea-huset, Hackstavägen 22 i Åkersberga (öppettider vardagar 8 00 - 11 45, 12 45 - 16 00) och på Åkersberga bibliotek, Folkets hus, Stationsgränd 5.

Handlingarna kan köpas på stadsarkitektkontoret till självkostnadspris eller hämtas från kommunens webbplats - [www.osteraker.se](http://www.osteraker.se)

Synpunkter på planförslaget ska lämnas skriftligt senast **2006-09-30** till Stadsarkitektkontoret, Planenheten, 184 86 ÅKERSBERGA.

**STADSARKITEKTKONTORET I ÖSTERÅKERS KOMMUN**

---

Lars Barrefelt  
Stadsbyggnadschef

Daniel Nygårds  
Planingenjör

## PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör:  
 - Plankarta med planbestämmelser  
 - Planbeskrivning  
 - Genomförandebeskrivning

### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV ALLMÅN PLATS

- LOKALGÅTA Lokaltrafik
- NATUR Natur- och friluftsområde

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

### VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- WB<sub>1</sub> Bryggor för intilliggande fastigheter
- WN<sub>1</sub> Friluftsbad

### UTFORMNING AV ALLMÅNNA PLATSER

- bad Friluftsbad, omklädnads- och bastubyggnad om högst 60 m<sup>2</sup> får anläggas

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får endast bebyggas med uthus
- Marken får inte bebyggas
- U<sub>1</sub> Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

### UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> 000 Minsta tomtstorlek i m<sup>2</sup>.
- e<sub>2</sub> 000 Största byggnadsarea, varav 60 m<sup>2</sup> garage el. uthus, får uppföras per fastighet.
- e<sub>3</sub> Endast en huvudbyggnad och två uthus el. garage får uppföras per fastighet.
- e<sub>4</sub> Högst två tomter får anordnas
- e<sub>5</sub> I huvudbyggnad får endast en bostadslägenhet anordnas, dock får därutöver en additionsbostad om högst 50 m<sup>2</sup> i nettoarea anordnas.

### MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p<sub>1</sub> Byggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns
- p<sub>2</sub> Garage och uthus skall placeras minst 2,0 meter från tomtgräns
- II Högsta antal våningar, högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad 6,5 m och 3 m för garage och uthus
- fril Endast friliggande hus
- v<sub>1</sub> Vind får ej inredas utöver högsta antalet våningar

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft  
 Kommunen är inte huvudman för allmän plats

#### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor
- Elledning
- Riktspunkt

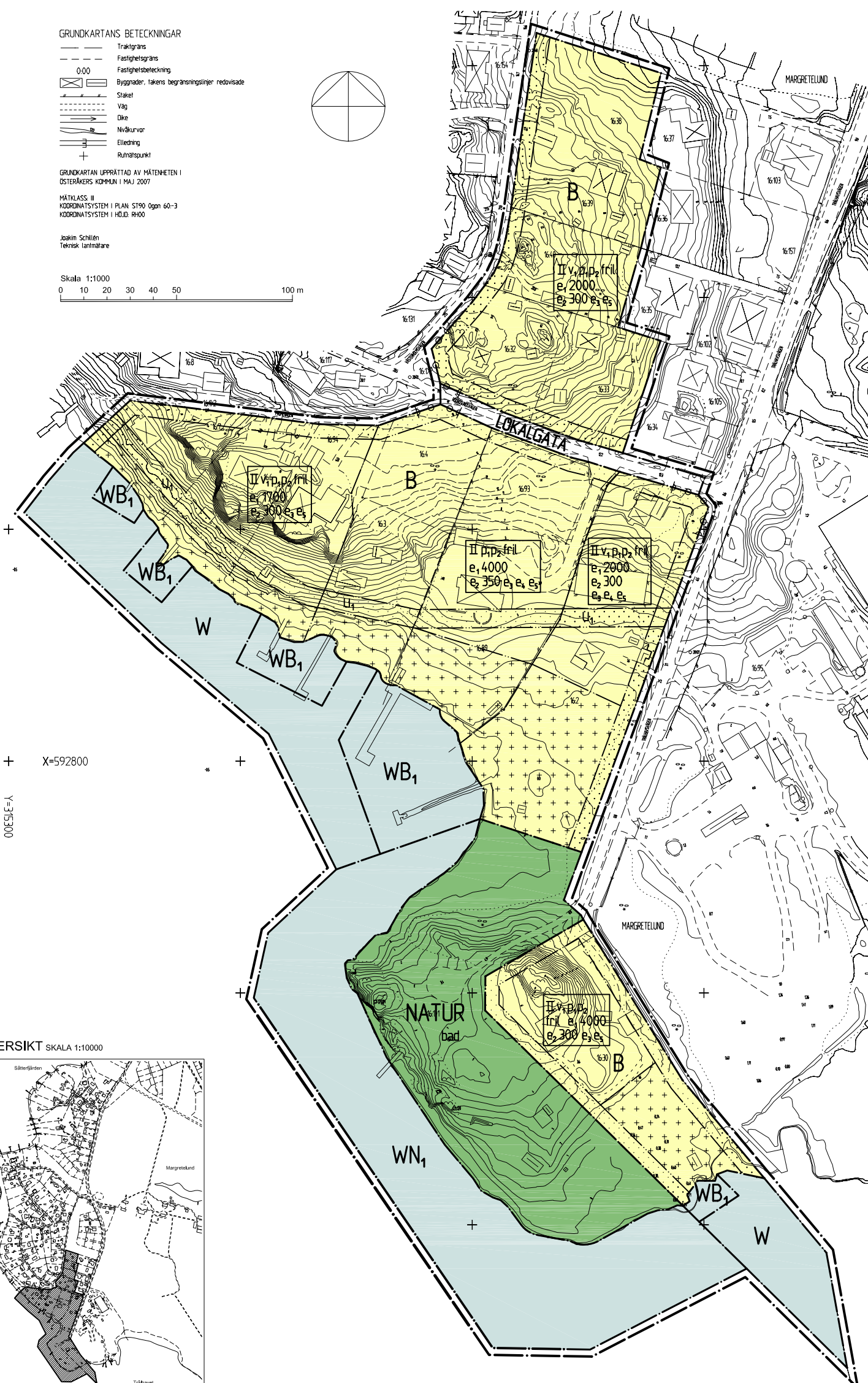
GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD AV MÄTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN I MAJ 2007

MÄTKLASS II  
 KOORDINATSYSTEM I PLAN: ST90 Ögon 60-3  
 KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00

Joakim Schillen  
 Teknisk landmätare

Skala 1:1000

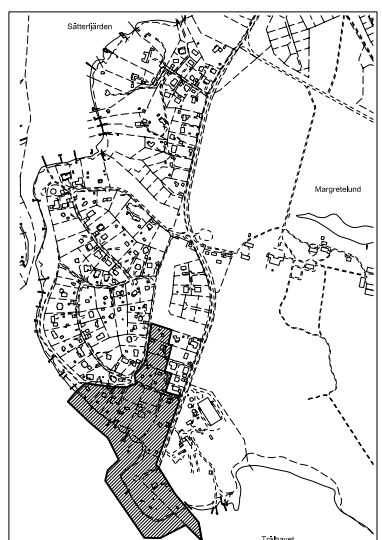
0 10 20 30 40 50 100 m



X=592800

Y=315300

#### ÖVERSIKT SKALA 1:10000



## SAMRÅDSHANDLING

Förslag till detaljplan för  
**MARGRETELUND**  
 Etapp 3, (Rödbosundsvägen - Trälhavsvägen)  
 Österåkers kommun, Stockholms län  
 Upprättad den 6 augusti 2007, på stadsarkitektkontoret i Åkersberga

Lars Barrefelt Stadsbyggnadschef	Daniel Nygårds Planeringsför	
	Godkännande	Anlagande
		Laga kraft
Beslutsdatum		
Instans	KS	BN



Förslag till detaljplan för del av **MARGRETELUND** (Rödbosundsvägen – Trälhavsvägen, etapp 3) i Åkersberga, Österåkers kommun, Stockholms län

---

## **PLANBESKRIVNING**

### **HANDLINGAR**

Tillhörande handlingar: - Plankarta med bestämmelser  
- Planbeskrivning  
- Genomförandebeskrivning

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Kommunstyrelsen gav i uppdrag till stadsarkitektkontoret att upprätta förslag till detaljplan för del av Margretelund (Rödbosundsvägen - Trälhavsvägen, etapp 3) i enlighet med godkänt program 2003-10-11.

Huvudsyftet med att upprätta en detaljplan för sista etappen i Margretelunds omvandlingsområde är att fastlägga tomt- och byggrätter för villabebyggelsen närmast Margretelunds reningsverk. Ett antal fastigheter i en radie om ca 200 m från reningsverket har lämnats utanför tidigare upprättade detaljplaner i väntan på reningsverkets tillståndsprövning. I planen ingår även Trälhavsbadet/Margretelundsbadet.

Bostadskvarteren, bestående av både fritids- och permanentus, samt Trälhavsbadet/Margretelundsbadet är sedan tidigare inte planlagda.

### **PLANDATA**

#### **Lägesbestämning**

Planområdet, som ligger i södra delen av Margretelund, är den sista etappen i planläggningen av Margretelunds omvandlingsområde (se översiktskarta). Planområdet begränsas av Promenaden och Västerholmsvägen i väster, Trälhavsvägens sydligaste del i öster samt begränsas av Trälhavet i söder.

#### **Grundkarta**

Grundkartan är upprättad vid kommunens måtenhet maj 2007.

## **Areal**

Planområdet omfattar ca 8,1 ha, varav vattenområde 2,5 ha. Området består av 14 villafastigheter, Trälhavsbadet/ Margretelundsbadet samt del av Rödbosundsvägen.

## **Markägoförhållanden**

Margretelunds villaägareförening UPA är lagfaren ägare till Trälhavsbadet och Rödbosundsvägen, båda utgör fastigheten Margretelund 16:1. Bostadsfastigheterna är privatägda.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

### **Översiktliga planer**

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen för Österåkers kommun och är förenligt med 3, 4, 5 kap. i miljöbalken.

I anslutning till koncessionsnämndens tillståndsbeslut 1973 om att bygga ut Margretelunds reningsverk uppmärksammade dåvarande Statens planverk risken för buller och luktstörningar i omgivningarna. Statens planverk framhöll betydelsen av att planläggningen av området närmast reningsverket snarast slutfördes så att tillräcklig skyddszon kunde säkras kring reningsverket.

### **Riksintressen**

Inget av riksintresse finns inom planområdet.

### **Strandskydd**

Strandskydd om 100 m råder längs hela strandlinjen. Strandskyddet upphäves på fastigheterna Margretelund 16:30, 16:2, 16:89, 16:3, 16:94, 16:6 och 16:7, med anledning av att dessa fastigheter redan är ianspråktagna för bostadsbebyggelse. Se Genomförandebeskrivning.

### **Detaljplaner**

Inom förslaget planområde är endast lokalgatan tidigare planlagd. Runt om planområdet finns tre gällande detaljplaner.

Detaljplan (stadsplan) nr 255 för Margretelunds reningsverk fastställdes 1974-09-18. Planen omfattar delar av reningsverkets fastighet, Trälhavsvägen och en mindre del tillhörande Margretelunds slott, Margretelund 14:1.

För de 8 fastigheter som ligger närmast reningsverkets norra infart gäller detaljplan nr 311 för Margretelund (Rödbo-sundsvägen/Trälhavsvägen, Etapp I), antagen 1986-04-17.

Detaljplan nr 368 för Margretelund (Rödbosundsvägen/ Trälhavsvägen, Etapp II), antogs 1994-06-13.

Planförslaget, som utgör etapp III för Margretelunds omvandlingsområde vid Rödbosundsvägen - Trälhavsvägen, omfattar bl.a. de fastigheter som 1991 lämnades utanför detaljplan 368 i avvaktan på koncessionsbelut för reningsverket.

### **Program**

1982 framtogs ett program för planläggning av omvandlingsområden, de tidigare fritidshusområdena, inom Margretelund. Området som planen omfattar och som ligger närmast reningsverket var ett av de sista områden som avsågs planläggas.

Ett program för detaljplan godkändes 2003. Programmet var föremål för samrådsremiss under tiden 1 augusti – 13 september, 2001 och ett samrådsmöte hölls den 13 augusti 2001.

I programmet framlades tre alternativa handlingsvägar för att Margretelunds reningsverk långsiktigt ska kunna finnas kvar på platsen och med den kapacitet som Åkersbergas utveckling kräver. I programmet hade även 8 fastigheter tillhörande detaljplan 311 medtagits.

De tre alternativa handlingsvägarna var;

- A. Ingen planmässig åtgärd, vilket skulle innebära att 20-22 bostadshus på sikt kunde uppföras/finnas och att en osäkerhet om byggrätter mm skulle finnas hos kommun, Roslagsvatten och fastighetsägare.
- B. Frysning av nuvarande bebyggelsestruktur – vilket skulle innebära att en detaljplan för 19 enbostadshus fastställdes.
- C. Borttagande av samtliga bostäder inom 200 m från reningsverket – vilket skulle innebära 0 bostäder på sikt, detaljplan för t.ex. park eller annat skulle upprättas, frivilliga markförvärv och inlösen måste genomföras.

Alternativ C blir ett mycket kostsamt alternativ och alternativ A skapar osäkerhet hos flera parter. I programmet förespråkas alternativ B där de fastigheter som finns idag fastställs och nya avstyckningar inte ska medges.

Efter en utvärdering av synpunkter från samrådsremissen på programmet gjordes avsteget, från det ursprungliga programmet, att södra delen av detaljplan 311 inte ersätts.

## **Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan**

Eftersom ingen nybyggnation skall ske inom planområdet medför inte detaljplanen någon betydande miljöpåverkan (BMP), varför en miljöbedömning inte utförs.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Bebyggelse**

Redan på 1920-talet började sommarstugor uppföras i Margretelundsområdet. 1957 anlades Margretelunds reningsverk som placerades längst ut mot havet i Margretelund.

Genom områdets centrala läge och tätortens expansion, som för många andra fritidshusområden i anslutning till tätbebyggelse, har en omvandling av fritidshusen till permanentbostäder uppstått och en förtätning runt reningsverket skett.

Med anledning av att bostäderna ligger mycket nära reningsverket finns det behov av att fastställa vilka byggrätter som gäller för dessa fastigheter.

För att begränsa antalet personer och hushåll i närheten av Margretelunds reningsverk föreslås att ytterligare styckning av bostadstomterna generellt inte medges. I planen anges minsta tomtstorlek eller antalet tomter som en specifik fastighet får styckas i. För de obebyggda fastigheterna Margretelund 16:4 och Margretelund 16:93 ges ej någon byggrätt.

Byggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns dock får garage och uthus placeras närmare, minst 2 meter från tomtgräns.

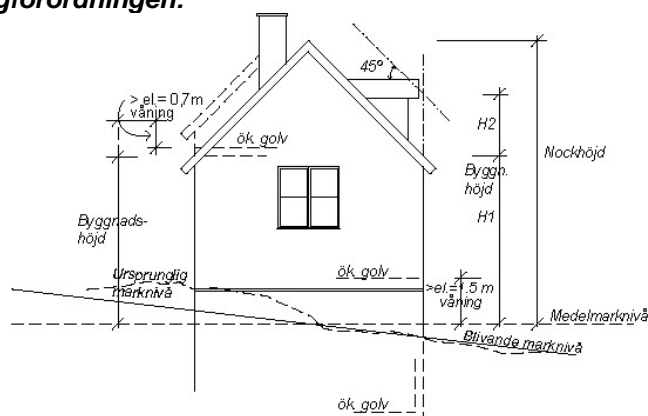
En 6 meter bred icke byggbar zon, förgårdsmark, löper längs med fastighetsgränser ut mot väg. Zonen möjliggör för träd och växtlighet att forma karaktären på vägarna.

Byggrätterna är anpassade för åretruntboende i villabebyggelse och varierar efter tomtstorleken. Detaljplanen har en minsta tomtstorlek mellan 1700 m<sup>2</sup> och 4000 m<sup>2</sup>.

Planen medger endast friliggande hus. För huvudbyggnader medges två våningar utan inredd vind. Undantaget är områdets två största tomter där två våningar med inredd vind medges. Högsta byggnadshöjd är 6,5 m för huvudbyggnad och 3 m för garage och uthus.

**Definition enligt Plan- och byggförordningen:**

Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Som våning räknas även vind där bostadsrum eller arbetslokal kan inredas om den beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida.



## Friytor

Trälhavets havsbad, med Margretelunds villaägareförening som lagfaren ägare har ett allmänt intresse, dvs. inte enbart ett intresse för medlemmar i Margretelunds villaägareförening.

Planförslaget säkerställer tillgängligheten av ett större sammanhängande grönområde för allmänheten. Del av fastigheten Margretelund 16:1 avsätts som allmän platsmark, NATUR, preciserat för friluftsbad. Fastighetsägaren har där rätt att uppföra en mindre byggnad för bastu och omklädnadsrum för eget brukande. Enskilt huvudmannaskap råder inom fastigheten.

## Vattenområden

Avgränsade vattenområde (WB<sub>1</sub>) invid bostadsfastigheterna anger var mindre bryggor för intilliggande fastigheter får anordnas.

Vattenområdet utanför Trälhavetsbadet/Margretelundsbadet har användningen WN<sub>1</sub> för friluftsbad.

## Fornlämningar

Inom detaljplaneområdet finns inga kända fornlämningar.

## Trafik

Planen omfattar del av Rödbosundsvägen som tidigare ingick i detaljplan 368. Rödbosundsvägen är en LOKALGATA med enskilt huvudmannaskap.

Av säkerhetsskäl råder i korsningar förbud mot utfart.

## Teknisk försörjning

Fastigheterna Margretelund 16:32, 33, och 38-40 är ej anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Övriga fastigheter inom planområdet



är anslutna till det kommunala VA-nätet. För att säkerställa för underjordiska ledningar är u-områden utlagda i detaljplanen.

Dagvattnet i området skall omhändertas lokalt.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Genomförande**

Detaljplanen har en genomförandetid om 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Genomförandefrågor behandlas vidare i genomförandebeskrivningen, upprättad av kommunens exploateringskontor.

### **Medverkande**

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns stadsarkitektkontor av planingenjör Daniel Nygårds. Medverkat i arbetet har planarkitekt Viveka Larsson, miljö- och hälsoskyddskontorets avfallsingenjör Maria Rantalankila exploateringsingenjör Irene Bellman samt entreprenadingenjör Johan Carselind.

## **STADSARKITEKTKONTORET I ÖSTERÅKERS KOMMUN**

Lars Barrefelt  
Stadsbyggnadschef

Daniel Nygårds  
Planingenjör

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för  
**MARGRETELUND**  
 Etapp 3, (Rödbosundsvägen - Trälhavsvägen)  
 Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad 2007-04-xx

Genomförandebeskrivningen behandlar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplaneläggning för rubricerade område medför.

### ORIENTERING

Läge och omfattning	Planområdet, som är 8,1 ha stort, är beläget i den södra delen av Margretelund och utgör den sista etappen av i planläggningen av Margretelunds omvandlingsområde. Planområdet avgränsas av Promenaden och Västerholmsvägen i väster, Trälhavsvägens sydligaste del i öster samt av Trälhavet i söder.
Markägo-förhållanden	Margretelunds villaägareförening UPA är lagfaren ägare av Margretelund 16:1, på vilken Trälhavsbadet är beläget. Övriga fastigheter är i privat ägo.
Planens syfte	Syftet med detaljplanen är, att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsbebyggelse i området invid Margretelunds reningsverk, med beaktande av de störningar som reningsverket kan ge upphov till  Planområdet gränsar mot Margretelunds reningsverk. För att säkra reningsverkets fortbestånd och för att inte öka antalet fastigheter som kan bli utsatta för eventuella störningar från reningsverket, skall nya bostäder inte medges i området.
Huvudmannaskap	Allmänna platser inom planområdet ligger under enskilt huvudmannaskap.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen avses föras fram till antagande under första kvartalet 2008.
Genomförande	Detaljplanens genomförandetid är tio år.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighets-  
bildning mm Syftet med detaljplanen är, att bevara nuvarande bebyggelsestruktur, vilket betyder, att ytterligare bostadshus - utöver de nitton befintliga husen - inte skall medges. Några nya fastigheter avses därmed inte bildas.

Fastigheterna Margretelund16:4 och Margretelund16:93, har avstyckats från Margretelund 16:3 respektive Margretelund16:89. Fastigheterna bildades år 1929, men är ännu obebyggda och avses att, genom fastighetsreglering, återföras till respektive ursprungsfastighet.

Inom vattenområdet i planområdets sydvästra del, har utrymme på vissa fastigheter reserverats för bryggor för intilliggande fastigheter. För att säkerställa användning av och tillgänglighet till dessa bryggor skall servitutsavtal upprättas.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Planens genomförande medför inga kostnader för kommunen.

## TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och  
avlopp Samtliga fastigheter söder om Rödbosundsvägen är anslutna till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. De fem fastigheterna norr om Rödbosundsvägen (Margretelund 16:32, 16:33, 16:38, 16:39 och 16:40), som ännu inte är anslutna, skall - efter erforderlig utbyggnad av VA-nätet - också anslutas. För ledningsutbyggnaden inom gatumark svarar Österåkersvatten AB.

Dagvatten omhändertas lokalt.

Fornlämningar Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

## ÖVRIGT

Strandskydd Strandskydd råder inom 100 meter utmed hela strandlinjen och omfattar därmed flera befintliga fastigheter i planområdets sydvästra del. Ansökan om upphävande av strandskyddet i berörda delar skall inlämnas till länsstyrelsen.

Stadsbyggnadskontoret

Tommy Bokell  
xxxxxxx

Kent Edström  
arkitekt MSA  
Structor Projektutveckling AB