

Tillhör byggnadsnämndens beslut
1986-08-20 § 203, betygar:

Margareta Carlsson
.....

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
1986-11-24 § 263, betygar:

Jan-Erik Björkblad
.....

ÅDRAN, del N

BJÖRKSÄTRA 1:5 M FL
inom kommundelen Lissma i Huddinge kommun

Förslag till byggnadsplan
upprättat i augusti 1985

BESKRIVNING

LÄNSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN		
Planeringsavdelningen		
Planenheten		
1986-12-12		
11	082	154/86

HANDLINGAR

- Formell plankarta i skala 1:4000
- Plankarta (illustration) i skala 1:2000
- Bestämmelser
- Denna beskrivning med illustrationskarta (utdrag ur adresskarta) i skala 1:4000, samt bilaga 1, plankarta i skala 1:4000 bilaga 2, inventering av befintlig bebyggelse augusti 1985

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i den södra delen av Huddinge kommun inom kommundelen Lissma. Det ligger väster om sjön Ådran och gränsar till Haninge kommun.

Areal

Planområdet omfattar en landareal av ca 51 ha. Dessutom ingår en del av sjön Ådran.

PLANERINGS-
FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Regionplan

Regionplan 1978, fastställd 1982-07-08, redovisar planområdet som ett område för fritidsbebyggelse.

Generalplan

Generalplan för Huddinge kommun 1978, godkänd av kommunfullmäktige 1978-04-24, överensstämmer vad avser detta område med Regionplan 1978.

Detaljplaner

- Avstyckningsplan för del av Björksätra eller Upsala 1:5, godkänd 1939-09-28 (litt 22-N)
- Ändring och utvidgning av avstyckningsplanen för Björksätra eller Upsala 1:5, godkänd 1941-04-24 (litt 22-N-1), samt
- Ändring och utvidgning av avstyckningsplanen för Björksätra 1:5, godkänd 1947-05-08 (litt 22-N-2).
- Inom hela området gäller utomplansbestämmelser enligt 29 § byggnadsstadgan.

Byggnadsförbud

Tätbebyggelseförbud enligt 168 § byggnadslagen råder.

Strandskyddsförbud enligt 15 och 16 §§ naturvårdslagen råder intill 100 m från stranden på såväl land- som vattensidan.

Kommunala ställ-
ningstaganden

Uppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 1983-10-19, § 412, att uppdra åt

stadsarkitektkontorets planavdelning att upprätta förslag till byggnadsplan för det rubricerade området.

GPF 85

I Gemensamma planeringsförutsättningar för Huddinge kommun 1985 sida 46, är området upptaget för utställning år 1985.

Befintliga
förhållanden

Bebyggelse

Inom planområdet finns 82 tomtplatser, av vilka 80 är bebyggda med småhus. Något enstaka hus används som åretruntbostad. Två tomtplatser är obebyggda.

Planområdet är i huvudsak utbyggt på de tomtplatser som illustrationsvis angivits på plankartan.

Gällande
bestämmelser

Den gällande avstyckningsplanen saknar planbestämmelser. Bebyggelsen regleras dock med utomplansbestämmelser och enligt dessa kunde småhus för åretruntbruk medges.

Dessutom råder dock tätbebyggelseförbud inom området, och det har använts så, att byggnadsnämnden har gett dispens i princip enligt de till detta planförslag hörande bestämmelserna, dvs en huvudbyggnad om 55 m² och ett eller två uthus om tillsammans 25 m² har medgetts.

Områden för handel

Avstyckningsplanen reglerar inte tomtplatsernas användningsätt. Bortsett från dispenspraxis finns idag inte något formellt hinder för en affärsetablering.

Någon butik finns inte inom området.

Topografi,
geotekniska
förhållanden

Området består huvudsakligen av skogsbevuxna, delvis starkt kuperade bergspartier med mellanliggande flackare områden med fast jord. Inom ett långsmalt nordsydligt område kring Björksättra 1:7 finns lös jord.

Allmän platsmark

Se under Planförslaget.

Elförsörjning

Se under Planförslaget.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns inte inom området.

Inom området finns här och var sommarvattenledningar (sjö- eller brunnsvatten) för mindre grupper av fastigheter, vilka ägs av dessa.

Vägar

Vägarna inom området är smala. Ådravägen fram till Östorp har en enkel asfaltbeläggning och övriga vägar grusslitlager. Den för hela Ådranområdet gemensamma vägföreningen bekostar underhållet.

Tillfarten till området sker från Lännavägen via Ådravägen.

Allmänna
kommunikationer

Busslinje 709 trafikerar sträckan Huddinge station-Östorp med f n minst tre dubbelturer per dag vintertid. Under sommaren 1985 kördes 12 dubbelturer på vardagar och 10 dubbelturer på lör- och söndagar. Hållplatserna Bockhornsstigen och Getstigen samt ändhållplatsen Östorp ligger inom planområdet.

Markägo-
förhållanden

Tomtplatserna ägs av olika privata fastighetsägare. Allmänplatsmarken ägs av Ådrans vägförening och till en mindre del (Björksättra 1:7) av en privatperson.

PLANFÖRSLAGET

- Syfte Avsikten med förslaget är att införa sådana planbestämmelser att de överensstämmer med intentionerna i regionplan och generalplan.
- Bestämmelserna Planförslagets bestämmelser innebär i korthet:
- En huvudbyggnad om högst 55 m² och i en våning samt ett uthus om högst 25 m² får uppföras.
 - Källare får inte anordnas.
 - Vind får inte inredas, bortsett från s k sovloft, som definieras så, att avståndet mellan överkant vindsbjälklag och yttertakspanelens undersida vidnock inte får överstiga 2,2 m.
 - I uthuset får inredas 15 m² som sovrum-gäststuga.
 - Byggnad skall ligga minst 4,5 m från grannens gräns.
 - Befintliga byggnader, som har byggnadslov och som har skadats eller förstörts, får återuppföras till tidigare storlek även om de är större än vad som anges ovan.
 - Befintliga bryggor får ligga kvar, men nya får inte anordnas.
 - Tak får ges en lutning av högst 38°.
 - Tomtplats skall ha en minsta storlek av 2 500 m², undantagsvis 2 400 m².
- Tomtstorlek, nya tomtplatser Inom planområdet är fastighetsbildningen genomförd. Tomtplatser har bildats i stort enligt inlagd illustration på de ursprungliga plankartorna. För att få en enhetlig bestämmelse om minsta tomtstorlek inom hela Ådranområdet, införs 2 500 m², undantagsvis 2 400 m², för planområdet. 29 tomter är mellan 4 800 och 6 000 m², och området kan få ett motsvarande tillskott nya tomter, om undantagsregeln kan tillämpas maximalt och fastigheter-
na delas inom sina egna gränser.
- Allmän platsmark, ny tomtplats Den allmänna platsmarken ägs och förvaltas av den för hela Ådranområdet gemensamma vägföreningen, med undantag för Björksättra 1:7, som omfattar 7 585 m². Ägaren av denna fastighet önskade få en tomt avstyckad, vilket emellertid var omöjligt, eftersom en bäck upptar det område, som annars kunde ha blivit en skaftutfart. Markägaren, vägföreningen och planavdelningen enades då om, att en ny tomt skulle läggas ut vid Bergfalkstigen mitt emot Björksättra 1:51, och att 1:7 skulle överlåtas till vägföreningen. Den befintliga festplatsen berörs inte av den nya tomten.
- För övrigt blir hela allmänningsen enligt avstyckningsplanerna park- och vägmark i förslaget.
- Några egentliga badplatser finns inte inom planområdet. De två markerade båtbyggarna inom de föreslagna Vb-områdena kan dock användas som badbryggor. Inom dessa Vb-områden finns möjlighet att anlägga ytterligare gemensamma bryggor för båtangöring och bad.
- Bostäder Fem av de hus inom området, som är väsentligt större än 55 m², dvs större än 60 m², används tydligen som åretruntbostad. Dessa bör även i fortsättningen kunna användas för åretruntbruk på ett acceptabelt sätt, vilket innebär, att dispens för smärre

tillbyggnader och nödvändiga komplementbyggnader bör kunna ges. Enligt inventeringen är det fastigheterna Björksättra 1:11, 1:36, 1:66, 1:70 och 1:77. Jfr inventeringen, bilaga 2, och bestämmelsernas § 10.

- Handel Några särskilda områden för handelsändamål föreslås inte. Om en närbutik/kiosk skulle bli aktuell inom området, bör dispens för en byggnad av lämplig storlek kunna ges. Om verksamheten sedan läggs ned, får lokalerna ej användas som boningsrum utan endast som uthus.
- Elförsörjning Inom området finns två transformatorstationer. Elverket anser att dessa lägen är tillfyllest även efter en eventuell förtätning inom området. För stationerna föreslås Es-områdena.
- Vatten och avlopp Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att en viss förtätning inom området kan accepteras, förutsatt att avloppsvattnet m m hantearas på ett godtagbart sätt. För nya vatten- och avloppsanordningar på den enskilda tomtplatsen gäller följande:
- Dricksvattenbrunn får anordnas utan tillstånd. Betr avlopp tillåtes i regel vattenklosett och slutna tank samt resorption, ev infiltration, för köksavlopp. Även multrum godkännes. För alla ev avloppsanläggningar och multrum krävs miljö- och hälsoskyddsnämndens tillstånd.
- Vägar Vägar inom området kommer att bibehållas oförändrade. Några väghöjder föreslås således inte. På några ställen, t ex vid Pelarängsvägen, kan befintliga vägar förlängas. Storstockholms Lokaltrafik önskar en vinterändhållplats vid Getstigen, eftersom utfarten från Östorp är för brant. Ett möjligt läge har ritats in på plankartan. Dessutom önskas en breddning av Ådravägen, vilket är möjligt inom såväl den nuvarande avstyckningsplanen som den tilltänkta byggnadsplanen.
- Strandskydd Idag råder strandskydd enligt 15 och 16 §§ naturvårdslagen vid stranden mot sjön Ådran inom hela planområdet. Detta strandskydd skall upphöra att gälla inom byggnadsområdena, där de nya bestämmelserna kommer att ta över. På vattensidan samt, vad gäller allmän platsmark, även på landsidan, skall strandskyddet intill 100 m från stranden finnas kvar. Således skall utfyllnader, nya bryggor, pumphus, toalettbyggnader och dylikt prövas även enligt denna lag.
- Strövområden Området omges av Domänverket tillhörig skogsmark, som är ett trevligt område för rekreation, när markägaren inte bedriver skogsförnyring.
- Söder och sydost om området passerar Sömmlandsleden, som från raststugan Paradiset har en anslutning till Turkosvägen och vidare till Ådravägen.
- Karta Förslaget grundas på en av stadsingenjörskontoret i Huddinge upprättad grundkarta till byggnadsplan i skala 1:2000 enligt mätklass IV. Kartan är en förstoring av en karta i skala 1:4000. Eftersom grundmaterialet baseras på flygbilder från 4 600 meters höjd, är redovisningen av byggnader något ofullständig. Detta har dock ingen inverkan på förslaget, eftersom byggnadsområdena bibehålls oförändrade.
- Den formella kartan i skala 1:4000 är en förminskning av ett förslag i skala 1:2000 ritat på den ovan nämnda grundkartan, och den har då samma skala som ursprungsmaterialet.

SAMRÅD

Ett förslag till preliminära bestämmelser som skulle tillhöra det blivande planförslaget har upprättats i september 1983 och samråd har hållits under tiden 1983-10-12--12-01. 92 enskilda sakägare enligt fastighetsförteckning 1983-09-19 samt 25 remissinstanser har tillskrivits. Beträffande den föreslagna nya tomten har samråd med kringliggande fastighetsägare hållits i september 1985. Remissvaren redovisas i PM 1986-01-22.

PLANGENOMFÖRANDE

Byggnadsområden

Plangenumförandet inskränker sig till eventuell delning av stora tomter, vilket är helt frivilligt, samt bildande av den nya tomtplatsen mitt emot Björksättra 1:51. Ett överlåtelsekontrakt mellan ägarna till Björksättra 1:5 och 1:7 bör upprättas och bifogas handlingarna till länsstyrelsen. Överlåtelsen har inget direkt samband med planförslaget och kan alltså hanteras separat, t ex som dispensärende.

Vägar

Storstockholms Lokaltrafik önskade i första hand en vintervändplats vid Getstigen och i andra hand en breddning av den del av Ådravägen, som trafikeras med buss. Dessa åtgärder är redan nu möjliga att genomföra inom ramen för de gällande avstyckningsplanerna och det hela är närmast en ekonomisk fråga för vägföreningen.

STADSARKITEKTIKONTORET
Planavdelningen

Sören Torstendahl

Sören Torstendahl
Planchef

Peter Kühn

Peter Kühn
Arkitekt

