



Dnr: SBN-2018-02187

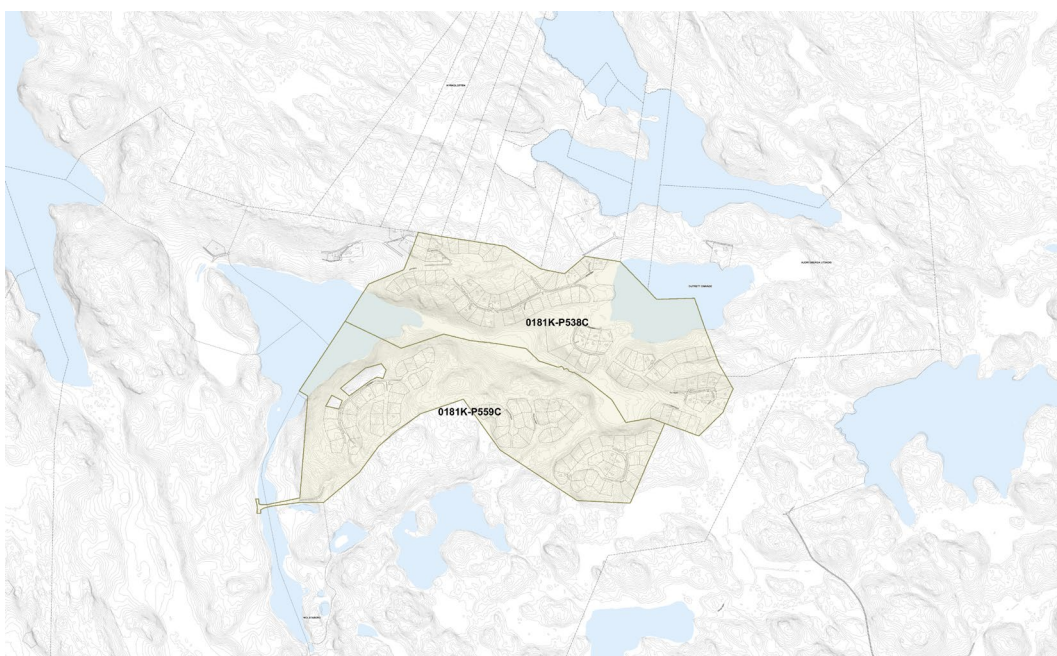
Upprättad | 2019-08-01

Reviderad | 201x-xx-xx

Planbeskrivning

**Ändring av byggnadsplan för
Molstaberg 1:12 m.fl.
inom Molstaberg, i Vårdinge-Mölnbo**

SAMRÅDSHANDLING



Till planen hör dessa handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Ändring av byggnadsplan Molstaberg 1:12 m.fl.

Ändringar har gjorts i gällande byggnadsplan Molstaberg 1:12 (0181K-P538C, 1962-10-29). Ändringarna har gjorts direkt i planbeskrivningen och planbestämmelserna medelst överstrykning samt tillhörande förklaringar i textutor. Ändringen gäller hela planområdet. Överstrykning av text innebär att det som står skrivet upphör att gälla. I övrigt fortsätter alltså handlingarna att gälla.

Planändringens syfte:

Ändringen syftar till att tillåta vatten- och avloppsanordningar inom byggnadsplaneområdet. Eftersom detaljplanestridigt enskilt avlopp redan finns inom området idag kan miljökontoret ej förelägga eventuella åtgärder då även dessa skulle bli detaljplanestridiga. Därför beslutades att ändra gällande byggnadsplan för att möjliggöra vatten- och avloppsanordningar.

Planändringens huvuddrag:

En planbestämmelse (nr.10) samt ett antal meningar i planbeskrivningen som berör vatten- och avloppsanordningar överstryks och upphör därmed att gälla.

Kommunala beslut:

Vårdinge-Mölndals kommunstyrelse beslutade 2018-12-11 (§121) att samhällsbyggnadskontoret skulle få i uppdrag att ändra gällande byggnadsplan.

3,4 och 5 kap MB:

Ändringen är förenlig med 3, 4 och 5 kap MB som handlar om grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden, särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden och miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning.

Översiktsplanen:

Planändringen är förenlig med kommunens översiktsplan avseende målbild och riktlinjer för samhällsbyggnad.

I översiktsplanen nämns bland annat att hållbar utveckling ska främjas och utveckling av landsbygden.

Kommunen ska verka för att stärka och utveckla kvaliteter i befintliga bostadsområden.

Behovsbedömning:

Planändringarna bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till miljökonsekvensbeskrivningsförfordningen.

En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Genomförandetid:

Genomförandetiden är fem (5) år.

Planförfarande:

Ett förenklat planförfarande har tillämpats för planändringen.

Genomförandebeskrivning av Ändring av byggnadsplan Molstaberg 1:12 m.fl.

Ändringen syftar till att tillåta vatten- och avloppsanordningar inom byggnadsplaneområdet. Eftersom detaljplanestridigt enskilt avlopp redan finns inom området idag kan miljökontoret ej förelägga eventuella åtgärder då även dessa skulle bli detaljplanestridiga. Därför beslutades att ändra gällande byggnadsplan för att möjliggöra vatten- och avloppsanordningar.

Handlingar:

Planbeskrivning, genomförandebeskrivning, plankarta, fastighetsförteckning.

Organisatoriska frågor:

Tidsplan:

Antagande första kvartalet 2020

Fastighetsrättsliga frågor:

En planavgift utefter plantaxan tas ut i efterhand.

Markägare:

Huvuddelen av marken inom byggnadsplaneområdet såsom vägar, strand och skog utgörs av fastigheten Molstaberg 1:12 som ägs av Molstabergs tomtägarförening medan fritidshustomterna utgör egna privatägda fastigheter.

Avtal:

En planavgift utefter plantaxan tas ut i samband med bygglov.

Konsekvenser:

Potentiella konsekvenser som är miljö- eller hälsovådliga kommer kunna förebyggas såväl som åtgärdas.

MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet
Ludvig Gutestam

BILAGOR:

Referensdokument:

ÖP

Övrigt:

Fastighetsförteckning

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Planenheten

Planförfattare
Ludvig Gutestam

Planchef
Andreas Klingström



Akt nr:

0181K-P538C

AU\$0181K-P538C

B E S K R I V N I N G

tillhörande förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse för Molstaberg 1¹⁰, 1¹¹ och 1¹² i Vårdinge socken, Järna kommun, Stockholms län.

Grundkartan är upprättad av lantmätare Lars Åhstrand år 1961. Detaljmätningen har härvid utförts fotogrammetriskt och har därefter kompletterats med vissa markmätningar. - Stommätningen har utförts av Södertälje lantmäteridistrikt.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Planområdet är beläget c:a 6 km nordnordost om Vårdinge kyrka samt angränsar i öster Mörtsjön och i väster Saltkällsjön. Kortaste avståndet från Södertälje utefter väg är 32 km, varav 12 km längs riksväg nr 6, 10 km längs länsväg nr 509, 6 km längs länsväg nr 506 samt 4 km utefter enskild väg. Utefter riksväg nr 1, länsväg nr 225 samt en enskild väg är avståndet från Södertälje c:a 39 km. Avståndet från Mölnbo järnvägsstation utefter väg är o:a 9 km.

På sträckan Stockholm - Södertälje - Mölnbo gå dagligen c:a 10 tåg i vardera riktningen.

Planområdet gränsar - från norr till väster räknat - mot fastigheterna Skillöt 1³, 1⁴, 1⁶, 1⁸, 1¹³, Trön 4¹, Nibble 2¹, Balsberga 1⁴, 2³, Åby Södra 1¹, Alby 1¹, 2¹, 3¹, 4¹, Näsby 1¹, Långbro Kronopark 1¹ samt Molstaberg 1³ och 1⁴.

Genom planområdet går i huvudsaklig öst-västlig riktning en enskild väg, som uppdelar området i två delar. Den norra delen utgör c:a 8 % av planområdets fastmarksareal.

Området är delvis starkt kuperat och gäller detta särskilt den västra delen. Av planområdets fastmarksareal utgöres c:a 11 % av gammal åker och ängsmark - huvudsakligen belägen utefter områdets

södra gräns - och resten av avrösningsjord, varav en del består av impediment (berg). Skogen utgör en blandning av barr- och lövträd och står i vissa delar mycket tät. - Från det höga utsiktsberget i västra delen av området erhålles en vacker utsikt över landskapet.

Planområdet är relativt högt beläget och omgives av vidsträckta skogsområden, som erbjuda goda möjligheter till strövtåg. Omväxlingen i natur och terräng ger området ett tilltalande utseende.

Inom området finnas några mindre, enkla körvägar och stigar.

Planområdet omfattar c:a 1300 meter strand, varav utefter Mörtsjön c:a 700 meter och utefter Saltkällsjön c:a 600 meter. Lämpliga badplatser finnas å flera ställen.

Vid samråd med riksantikvarieämbetet har konstaterats, att icke några kända fasta fornlämningar finnas inom planområdet eller i dess närhet.

Befintliga byggnader Inom planområdet finnas två gamla torpställen, Stordalen och Lilldalen, vilka numera utnyttjas för fritidsändamål, samt två sommarställen, Härjedalen och Bockudden. Byggnaderna äro i tämligen gott skick, särskilt då sportstugan å Bockudden, som uppförts i slutet av 1950-talet.

Sedan Bockudden år 1961 avstyckats som särskild fastighet, finnas icke längre några arrendeupplåtelser inom området.

Gällande byggnadsregler För bl.a. planområdet. Några särskilda förbud gälla icke för området.
Gällande byggnadsregler för bl.a. planområdet. Några särskilda förbud gälla icke för området.

Fastighetsförhållanden Fastigheterna Molstaberg 1¹⁰ och 1¹¹ om resp. 0,9520 och 0,4850 hektar användas för fritidsändamål.

Fastigheten Molstaberg 1¹² utgör en år 1961 för fritidsbebyggelse avstyckad exploateringsfastighet om c:a 46,6 hektar

fastmark och c:a 9,7 hektar vattenområden, varjämte till fastigheten hör enskilt fiske i dess vattenområde i Mörtsjön samt andel (85 %) i fisket i dess vattenområde i Saltkällsjön. Med fastigheten följer rätt att begagna befintliga enskilda vägar fram till allmänna vägar. - Molstaberg 1¹² beväras bl.a. av rätt för Molstaberg 1¹⁰ och 1¹¹ att begagna i blivande byggnadsplan upptagen väg- och parkmark.

BYGGNADSPLANEN.

Planområdets Planområdet, som är avsett för firitidsbebyggelse, omfattar /gräns-ning m.m. c:a 48 hektar fastmark och c:a 9,7 hektar vattenområden och torde lämpa sig mycket väl för dylik bebyggelse. Området beröres icke av den för en del av Järna kommun (f.d. Järna municipalsamhälle) upprättade generalplanen. Planområdet omfattas icke heller av det fastställda förslaget till regionplan för Stockholmstrakten. - Byggnadsnämnden, kommunalnämnden och kommunalfullmäktige hava vid behandling av frågan om lokalisering av fritidsbebyggelse till ifrågavarande område icke haft något att erinra mot att byggnadsplan upprättas för området.

Huvuddelen av planområdet - Molstaberg 1¹² - har som ovan nämnts avstyckats till särskild exploateringsfastighet och äges av en yrkestomtexplotör, direktör Eric Ryberg, Stockholm. Något hinder bl.a. ur jordbrukssynpunkt mot denna fastighets utnyttjande för detta ändamål föreligger alltså icke, då prövning i detta avseende verkställets redan vid avstyckningen. - I övrigt ingå i planområdet fastigheterna Molstaberg 1¹⁰ och 1¹¹.

Vägsystem, Den genom planområdet gående enskilda vägen - som utgör utparkeringsplatser. fartsväg för området - har bibehållits i sin nuvarande sträckning. Byggnadsmarken i dess närhet har erhållit sådant läge, att längre fram på grund av ökad trafik eventuellt erforderliga rättningar

av vägen kunna göras utan att intrång behöver ske å byggnadsmarken. Visst statligt bidrag för vägens underhåll utgår för närvarande. Enligt uppgift från vägförvaltningen torde denna väg icke komma att intagas till allmänt underhåll inom överskådlig tid. Längden inom området av denna enskilda väg är c:a 0,5 km.

Vägnätet inom planområdet - omfattande c:a 3 km körvägar förutom ovannämnda enskilda väg - har erhållit en enkel utformning med tillfredsställande lutningsförhållanden samt ansluter sig, där så är lämpligt och möjligt, till befintliga enklare vägar och stigar. Dubbelsidigt utnyttjade vägar hava eftersträfvats vid planens utformning. Exploatörens avsikt är att anlägga körvägar till alla föreslagna tomtplatser inom området. Enligt denna komma de planerade körvägarna att utbyggas till 3,0 meters bredd med erforderligt antal mötesplatser. För att bl.a. vid utbyggandet av vägarna möjliggöra en god anpassning till terrängen hava relativt breda vägområden reserverats. Planförfattarna hava ägnat stor omsorg åt vägrekognosceringen.

Vägförvaltningen - enskilda vägavdelningen - har vid samråd förklarat sig icke hava något att erinra mot det föreslagna vägnätet och väganslutningarna till planområdets utfartsväg.

Särskilda parkeringsområden - 10 stycken med sammanlagt c:a 120 parkeringsplatser - hava redovisats inom allmän platsmark, jämnt fördelade inom planområdet. Dessutom har förutsatts, att biluppställningar även komma att ske å tomtplatser. Parkeringsbehovet torde vara väg tillgodosett.

Parkområden, bad- och båtplatser.

Inom exploateringsfastigheten Molstaberg ¹² har hela stranden - drygt 1200 meter - reserverats som friområde. Molstaberg ¹¹ förslås att bibehållas som strandfastighet. Lämpligast hade varit att även denna strand kunnat utgöra parkmark, vilket givetvis även hade varit fallet om tomtplatsen icke varit bebyggd och utgjort särskild fastighet. Beskaffenheten av bebyggelsen å tomtplatsen samt ägande-

rättsförhållandet och fastighetsbildningen har ansetts böra till-
mätas stor betydelse vid planens utformning. Dessutom är botten
i Mörtsjön framför Molstaberg ¹¹ dyig och äro sålunda badmöjlig-
heterna här mindre goda. Inom planområdet finnas fyra lämpliga
badplatser, som väl torde tillgodose badbehovet inom området.
I detta sammanhang bör även framhållas att strandpartiet norr och
söder om Molstaberg ¹¹ delvis är låglänt och försumpat. Dessa
omständigheter ävensom det förhållandet att tomtplatsen före för-
säljningen av densamma var utarrenderad fram till år 2004 hava även
vid avstyckningen utgjort motiv för fastighetens bildande. - Ut-
kast till byggnadsplan förelåg redan vid avstyckningstillfället
och redovisades detta i förrättningshandlingarna.

Det förutsattes att badmöjligheterna inom området komma att
förbättras genom sandpåfyllning samt uppförande av badbryggor, om
så erfordras. Med hänsyn härtill hava byggnadsplanebestämmelserna
vad beträffar V-områdena avfattats så, att badbryggor här må kunna
uppföras.

De inom området befintliga bäckarna äro smala och hava rela-
tivt ringa vattenföring. På grund härav hava dessa icke upptagits
som särskilda vattenområden, utan få de i stället ingå i angränsande
parkmark.

De öppna inägoområdena - med några mindre undantag -
samt framträdande utsiktsplatser hava upptagits som park. Vid
planförslagets uppgörande har vid parkområdenas utformning efter-
sträfvats att få dessa att hänga intint samman med varandra och att
skapa god kontakt mellan bebyggelsen och dessa områden.

Inom parkområden har å byggnadsplanekartan illustrerats läget
av den bollplan och en lekplats, lämpligt belägna med hänsyn till
bl.a. mark- och terrängförhållandena. Dessutom finnas ytterligare
områden inom planen, som äro lämpliga för dessa ändamål. Det har
icke ansetts erforderligt att binda idrottsområdena till gränser,

och skola fastställas.

Den sammanlagda arealen av allmän plats (park- och vägområden) utgör c:a 28,3 hektar, motsvarande c:a 59 % av byggnadsplanområdet fastmarksareal.

Enligt planförfattarnas mening bör vid byggnadsplanens fastställande förordnande meddelas jämlikt 113 § byggnadslagen beträffande all obebyggd allmän platsmark inom planområdet.

Sedan byggnadsplanen fastställts, är avsikten att bilda en vägförening, som skall svara för underhållet av vägarna och andra allmänna platser inom planområdet.

Byggnadsom- I planförslaget upptaget förslag till tomtplatsindelning
om och
byg- omfattar å Molstaberg 1¹² 32 tomtplatser, varav två redan äro
olse. bebyggda samt de bebyggda fastigheterna Molstaberg 1¹⁰ och 1¹¹.

Byggnadsområdena och den föreslagna tomtplatsindelningen hava efter provstakningar i terrängen planerats med hänsyn till ett lämpligt bebyggande av marken. Läget av de inre förgårdslinjerna har noga studerats i terrängen. Öppna gläntor, inägområden, synliga höjddartier m.m. hava regelmässigt undantagits från bebyggelse. De i planen föreslagna byggnadslägena hava noga undersökts på marken.

Minimistorleken å tomtplats har ansetts normalt böra vara 2000 m². Inom tre mindre kvarter har dock för erhållande av lämplig tomtplatsindelning en minimistorlek å 1500 m² och i ett annat ansetts kunna tillåtas. För att förhindra i Molstaberg 1¹⁰ - som i areal innehåller 9520 m² och som enligt förslaget till tomtplatsindelning är avsedd att utgöra ett stort område - har minimistorleken å denna satts till 5000 m². De i planen föreslagna tomtplatserna inom planområdet äro följande.

Någon särskild tomtplats för affärskänsliga byggnader är inte i förslaget. Möjligen kan inom planområdet finnas en eller flera en kiosk. De närmast omkring belägna affärsområdena äro stations- samhälle. Dessutom trafikera varubilar denna del av planområdet.

Försörjningen av vatten för hushållsändamål kommer att ordnas med bergborrade brunnar till ett lämpligt antal - förslagsvis 8 stycken. - Å Molstaberg l¹⁰ finnes en grävd brunn.

~~Avloppsledning för spillvatten förutsättes icke få anläggas inom området. Sedan byggnadsplaneförslaget fastställts, utgör planområdet en s.k. hälsovårdstättort, varigenom den för Järna kommun gällande lokala hälsovårdsordningen automatiskt blir gällande för planområdet.~~

Exploatören har upplyst om att avsikten är att elektrifiera hela planområdet.

Samråd. Byggnadsnämnden och kommunalfullmäktige i Järna kommun hava vid sammanträden den 9 nov. 1960, § 164, resp. den 15 december 1960, § 85, tillstyrkt att förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse upprättas för ett område, som numera omfattar fastigheterna Molstaberg l¹⁰, l¹¹ och l¹².

Under arbetet med planförslagets uppgörande hava planförfattarna haft samråd med kommunens byggnadsnämnd, för vilken förslaget demonstrerats å platsen den 5 oktober 1961, länsarkitektkontoret, vägförvaltningen, riksantikvarieämbetet och den lokala elektriska distributionsföreningen. Samråd har även haft med lantbruksdirektören i samband med bildandet av exploateringsfastigheten Molstaberg l¹².

Södertälje den 5 september 1961.

Arne Jäderstrand
Distriktslantmätare

Per-Olof Sjödel
Lantmätare

Beskrivningen reviderad den 3 november 1961.

Arne Jäderstrand

Per-Olof Sjödel

Tillhör Järna kommunalfullmäktiges beslut enligt protokoll den 26/3 1962, § 18.

C. Ljungdahl
Kommunalfullmäktiges ordförande.

Bestyrkes på tjänstens vägnar: *[Signature]*

Ändring:
Planförslaget innebär att utbyggnad av vatten- och avloppsanordningar skall tillåtas inom byggnadsplanområdet.

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

tillhörande förslag till byggnadsplan för M O L S T A B E R G 1¹⁰,
1¹¹ och 1¹² i Vårdinge socken, Järna kommun av Stockholms län.

§ 1.

Byggnadsolaneområdets användning.

- Mom. 1. Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål (fritidsbebyggelse).
- Mom. 2. Med V betecknat område skall utgöra vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas. Inom området må dock för badmöjligheternas tillgodoseende erforderligt antal badbryggor uppföras.
- Mom. 3. Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån, än som erfordras för mindre båtbyggor, båthus eller dylikt.

§ 2.

Mark som icke får bebyggas.

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3.

Byggnadssätt.

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående.

§ 4.

Tomtplats storlek.

Å med siffra i romb betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal i kvadratmeter, än som siffran angiver.

§ 5.

Antal byggnader och byggnadsyta å tomtplats.

- Mom. 1. Å tomtplats, som omfattar med F betecknat område, får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras. Å tomtplats med en föreskriven minimiareal av 2000 resp. 5000 kvadratmeter får dock byggnadsnämnden, där nämnden så prövar lämpligt och förenligt med tomtplatsens och kvarterets ändamålsenliga och prydliga bebyggande, medgiva uppförande av ytterligare ett uthus eller annan gårdsbyggnad.
- Mom. 2. Å tomtplats med en föreskriven minimiareal av 1800 kvadratmeter får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 80 kvadratmeter samt uthus eller annan gårdsbyggnad icke större areal än 25 kvadratmeter.
- Mom. 3. Å tomtplats med en föreskriven minimiareal av 2000 resp. 5000 kvadratmeter får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 80 kvadratmeter samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 35 kvadratmeter.

§ 6.

Byggnads läge.

Å tomtplats, som omfattar med F betecknat område, får huvudbyggnad icke uppföras på mindre avstånd från gräns mot angränsande tomtplats än 6 meter. - Beträffande byggnads läge i övrigt skall gälla vad som är stadgat i 39 § byggnadsstadgan.

§ 7.

Våningsantal.

Å med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Vind får icke inredas.

§ 8.

Byggnads höjd.

Å med I betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter samt uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter.

§ 9.

Antal lägenheter.

Å med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I uthus eller annan gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

Ändring: Planförslaget innebär att utbyggnad av vatten- och avloppsanordningar skall tillåtas inom byggnadsplaneområdet.

~~§ 10.~~

~~Avlopp.~~

~~Inom byggnadsplaneområdet får icke uppföras anordning, vars användande påkallar anläggande av avloppsledning.~~

Södertälje den 5 september 1961.

Arne Jäderstrand

Per-Olof Sjödel

Distriktslantmätare

Lantmätare

Tillhör Järna kommunalfullmäktiges beslut enligt protokoll den 26/3 1962, § 18.

C. Ljungdahl

Kommunalfullmäktiges ordförande.

Bestyrkes på tjänstens vägnar:

