

OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR SÖDERTIL OCH RÄVSTA (TILSKOGEN) SIGTUNA KOMMUN

Gränsbeteckningar

- · — · — · — · — gräns för bestämmeområdet
- helårsbostad som inte omfattas av bestämmelserna.
- gräns för strandskyddsbestämmelserna.

Bestämmelser

Storlek på tomt

Minsta tomtstorlek för uppförande av fritidshus är 10000 kvm.
Befintliga fastigheter som är mindre än 10000 kvm. får bebyggas i enlighet med bestämmelserna.

Storlek på fritidshus

På varje fastighet får endast finnas en huvudbyggnad.
Dess byggnadsarea (BYA) får inte överstiga 60 kvm.
Varken källare eller vind får anordnas. Ny- om- och tillbyggnad av fritidshus är bygglovpliktiga.
Härutöver får ett fristående uthus (förråd, carport eller garage) på högst 25 kvm. byggnadsarea byggas varav 10 kvm. får inredas som bostadsrum.
Huvudbyggnadens byggnadshöjd får inte överstiga 3,5 m. Uthusets byggnadshöjd får inte överstiga 2,5 m. Tak får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 27°.

Vatten och avloppsanläggningar

Tillstånd av Miljö- och Hälsoskydds nämnden krävs för enskilda avloppsanläggningar.

Mark och vegetation

Vid avverkningar större än ½ ha. skall samråd ske med stadsträdgårdsmästaren.

Upplysningar

En eller två stycken Friggebodar på tillsammans högst 10 kvm, får byggas utan bygglov.
Befintliga byggnader får underhållas även om de strider mot bestämmelserna.
Nya bygglov för bostadshus kommer inte att beviljas. Hus som enligt tidigare bygglov är klassade som bostadshus berörs däremot inte av områdesbestämmelserna. Dessa byggnader får, oberoende av nuvarande storlek, kompletteras med t. ex. mindre tillbyggnad. För såväl nya byggnader som tillbyggnader krävs bygglov.
Strandskyddsbestämmelser gäller 300 m från Mälarens strandlinje. För byggnadsåtgärder inom strandskyddsområde krävs dispens från 15 och 16 § naturvårdslagen.

Kortfattade areadefinitioner (mera detaljerad i Svensk Standard SS 021051)

Med byggnadsarea (BYA) avses den area som en byggnad upptar på marken, inklusive skärmtak, balkonger mm.

Märsta, 1992-12-29
Stadsbyggnadskontoret

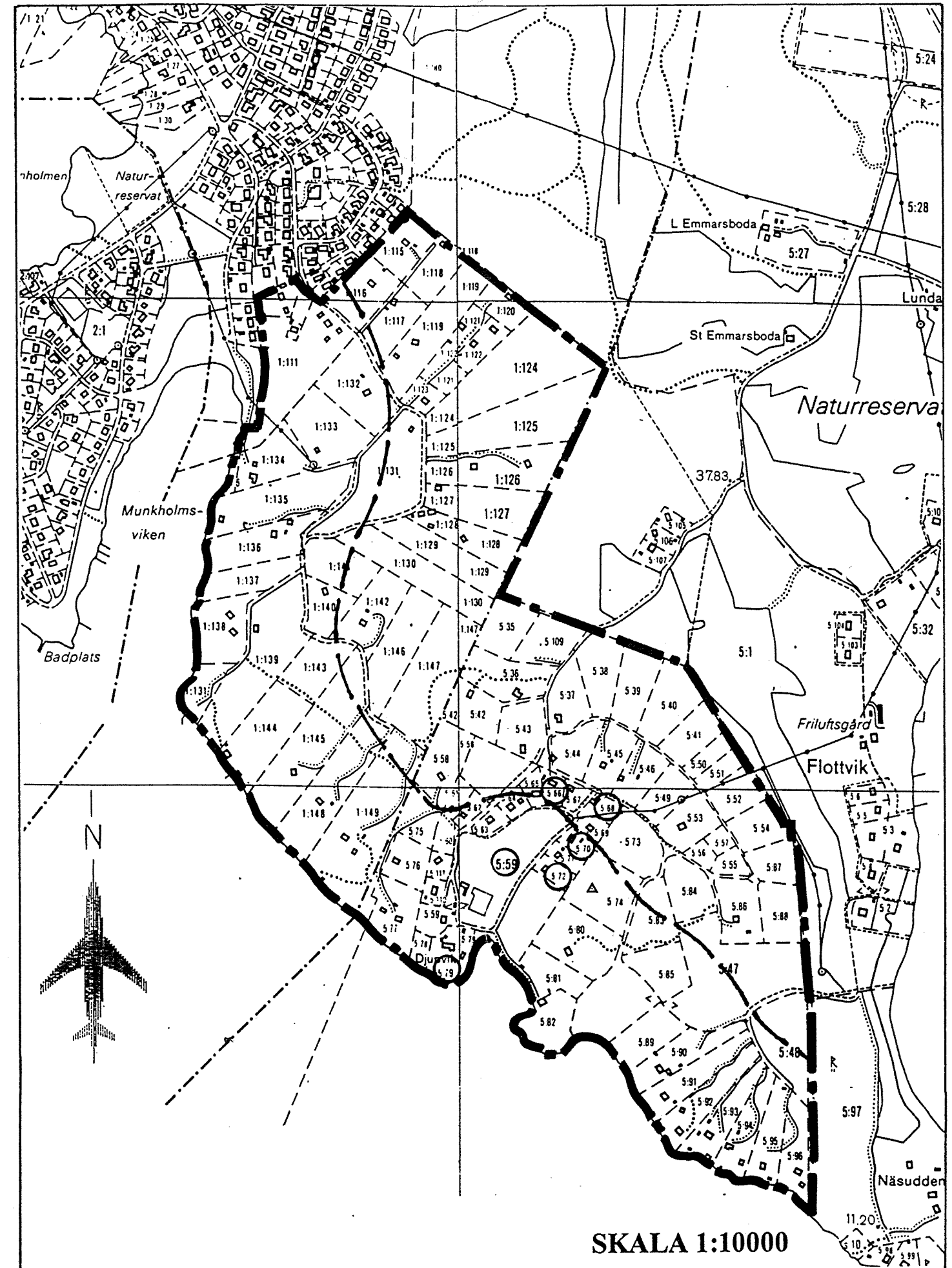
Thorbjörn Eriksson
Thorbjörn Eriksson
Stadsarkitekt

Monica Santa Cruz
Monica Santa Cruz
Planarkitekt

Tillhör Kommunfullmäktiges beslut
av den 27. APRIL 1973 enl. § 7.2.
betygar:

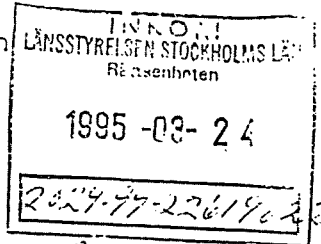
.....
skt.

LAGA KRAFT Reg. beslut 1995-03-09





Hans Fredriksson
Box 8031
163 08 SPÅNGA



Överklagande i fråga om områdesbestämmelser
för Södertälje och Rävsta (Tilskogen), Sigtuna
kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandena.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Sigtuna kommun beslutade den 29 april 1994 att anta områdesbestämmelser för Södertälje och Rävsta (Tilskogen) i kommunen.

Sedan beslutet överklagats fattade Länsstyrelsen i Stockholms län den 16 juni 1994 det beslut som framgår av bilagan.

Hans Fredriksson - för egen del och för Ingvar Fredriksson, Berit Fredriksson, Marianne Ulfsdotter Wadsjö och Per Lindström - samt Dagmar Jedsby har överklagat länsstyrelsens beslut.

Hans Fredriksson framhåller bl.a. att det saknas motiv och stöd i översiktsplan för att införa områdesbestämmelser på föreslaget sätt samt att inskränkningarna av byggnads- och förfogandemöjligheterna av marken blir så omfattande att det skulle strida mot plan- och bygglagen (1987:10) att använda områdesbestämmelser i förevarande område och syfte. Han anser att frågan istället borde prövas i ett detaljplaneärende. Dessutom framför han kritik mot kommunens handläggning av ärendet.

Dagmar Jedsby framhåller att enligt kommunens översiktsplan skall som ett led i prövningen av lämpliga förändringar en fördjupad översiktsplan göras. Mot bakgrund härav anser hon att det angivna syftet inte räcker som motiv för att införa sådana områdesbestämmelser som förhindrar en exploatering av hennes

fastighet. Hon ifrågasätter också om hon skall behöva avvakta kommunens tidsödande planeringsarbete för att kunna sälja sin fastighet med byggrätt.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen finner att den av kommunen antagna översiktsplanen ger stöd för att bebyggelsen regleras genom områdesbestämmelser. Regeringen finner vidare att förhållandena i området motiverar att områdesbestämmelser används. Vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i ärendet finner regeringen att de nackdelar områdesbestämmelserna kan innebära för de klagande inte kan anses så stora att de utgör tillräckliga skäl att inte godta bestämmelserna. Regeringen finner inte heller att vad Hans Fredriksson framfört om kommunens handläggning av ärendet och vad de klagande framfört i övrigt utgör skäl att upphäva beslutet att anta områdesbestämmelserna. Överklagandena bör därför avslås.

På regeringens vägnar

Margareta Winberg
Margareta Winberg

Birgitta Färnlöf
Birgitta Färnlöf

Kopia till

Boverket
Vlänstyrelsen (handlingar återsänds)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten
Dagmar Jedsby, Stagneliusvägen 43 VI,
112 57 STOCKHOLM

Kopians överensstämmelse
med originalet bestyrkes.

E. Blom



LÄNSSTYRELSEN I
STOCKHOLMS LÄN

Rättsenheten
Länsassessor H Trapp

BESLUT

1

Datum
1994-05-16

Beteckning
2024-93-15127
2024-93-16050

rek + mb (samtliga)

Dagmar Jedsby
Stagneliusvägen 43, 6 tr
112 57 STOCKHOLM

Hans Fredriksson
Box 8031
163 08 SPÅNGA

Ingvar Fredriksson
Box 8031
163 08 SPÅNGA

Berit Fredriksson
Sandviksvägen 17
163 65 HÄSSELBY

Marianne Ulfsdotter Wadsjö
Gällerstagränd 11
124 76 BANDHAGEN

Per Lindström
Fleminggatan 40 B
112 33 STOCKHOLM

Överklagande av beslut om antagande av områdesbestämmelser
för Södertil och Rävsta (Tilskogen) i Sigtuna kommun

BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandena och fastställer med stöd av 13 kap 8 § plan- och bygglagen (1987:10), PBL, det överklagade beslutet att anta områdesbestämmelser.

I anledning av överklagandena förklarar Länsstyrelsen att områdesbestämmelsen beträffande källare och vind skall innebära att sådana utrymmen må anordnas men enbart för att kunna nyttjas för förvaring av lösöre och att vad som anföres i de antagna områdesbestämmelserna angående enskilda avloppsanläggningar och om avverkning rätteligen har sin plats under rubriken "Upplysninger." Erforderlig omredigering av texten förutsätts ombesörjd av stadsbyggnadskontoret, när antagandebeslutet vunnit laga kraft.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut kan överklagas hos Regeringen (Miljö- och naturresursdepartementet) enligt bilaga.

./.

BAKGRUND

Kommunfullmäktige antog i beslut den 29 april 1993, § 72, områdesbestämmelser för Södertil och Rävsta (Tilskogen). Syftet med bestämmelserna är att bevara områdets karaktär av gles fritidshusbebyggelse i skog samt att förebygga en oplanerad permanentning/förtätning av befintligt fritids-
husområde, vilket skulle kunna hindra genomförandet av planläggning och ändrad markanvändning på lång sikt.

ÖVERKLAGANDENA

Dagmar Jedsby, Södertil 1:116, samt Hans Fredriksson, Ingvar Fredriksson, Berit Fredriksson, Marianne Ulfdotter Wadsjö och Per Lindström, vilka tillsammans äger fastigheterna Rävsta 5:35 och 5:74, har överklagat beslutet.

Dagmar Jedsby har till stöd för sin talan anfört bl a att det angivna syftet med områdesbestämmelserna inte räcker som motiv för antagandet. Om Länsstyrelsen skulle finna att det finns ett behov av områdesbestämmelser så bör i vart fall hennes fastighet undantas då den genom sitt läge intill ett stadsplanelagt villaområde är lämpad för exploatering.

Ovan angivna ägare till Rävsta 5:35 och 5:74 har till stöd för sina överklaganden anfört bl a följande. Områdesbestämmelserna har inte sådant stöd i översiktsplanen som anges i PBL. Kommunen har inte visat att nuvarande eller befarad framtida permanentbosättning skulle medföra sådana problem som motiverar antagandet av områdesbestämmelserna. Inskränkningarna av byggnadsmöjligheterna och förfogandemöjligheterna över marken blir så omfattande att det strider mot PBL att använda områdesbestämmelser. Att begränsa byggnaders yta på sätt som föreslås är inte befogat med hänsyn till fastigheternas storlek. Rävsta 5:74 har en yta om 15 960 m². De föreslagna inskränkningarna av byggnadsmöjligheterna kommer att medföra en kraftig värdeminskning som de inte kan acceptera. De begärde med stöd av 16 och 17 § förvaltningslagen att för eventuellt yttrande få ta del av allt som tillförts ärendet innan detta behandlades av byggnadsnämnden och kommunstyrelsen. De fick trots detta inte ta del av allt som tillförts ärendet. Beslutet bör upphävas även på denna grund.

MOTIVERING

I 5 kap PBL finns bestämmelser om förfarandet vid antagandet av områdesbestämmelser som "tar över" bestämmelserna om myndigheters kommunikationsskyldighet i förvaltnings-



lagen (1986:223). Bestämmelserna i PBL innebär bl a att samråd skall ske med ägare av fastigheter som berörs av förslaget samt att förslaget skall ställas ut under viss tid. Av handlingarna i ärendet framgår att samråd och utställning har skett på sätt som föreskrivs i PBL. Vid samrådet har berörda fastighetsägare enligt särskild fastighetsförteckning, där även ägarna av Rävsta 5:35 och 5:74 är upptagna, beretts tillfälle att yttra sig över förslaget till områdesbestämmelser. Ägarna till Rävsta 5:35 och 5:74 har i samband med såväl samråd som utställning inkommit till kommunen med synpunkter på förslaget. Efter utställningen har endast ett par ändringar av redaktionell karaktär gjorts i förslaget. Såvitt handlingarna utvisar har utställningsutlåtandet översänts till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda (5 kap 27 § PBL). Länsstyrelsen bedömer mot denna bakgrund att kommunen har uppfyllt sin kommunikationsplikt enligt PBL. Vad ägarna av Rävsta 5:35 och 5:74 anfört om bristande kommunikation utgör därför inte skäl att undanröja antagandebeslutet.


Av 5 kap 16 § PBL framgår att områdesbestämmelser får användas för två ändamål, nämligen för att säkerställa att syftet med översiktsplanen uppnås eller att ett riksintrasse enligt lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m m tillgodoses. I den första situationen, som är aktuell i detta ärende, krävs det alltså att områdesbestämmelserna har stöd i översiktsplanen. I paragrafen räknas upp i vilka avseenden områdesbestämmelser kan meddelas för att reglera användningen av mark- och vattenområden för bebyggelse samt sammanhängande anordningar m m. Kommunfullmäktige i Sigtuna kommun har antagit en översiktsplan för kommunen den 29 augusti 1991. Det område som omfattas av de överklagade områdesbestämmelserna är enligt översiktsplanen till större delen beläget inom sk förändringsområde, område som kan tas i anspråk för annan markanvändning än den nuvarande. Inom förändringsområden bör enligt översiktsplanens rekommendationer ny bebyggelse eller anläggningar samt ändrad markanvändning föregås av detaljplaneläggning eller områdesbestämmelser.

Länsstyrelsen bedömer att inriktningen av de antagna områdesbestämmelserna och områdesbegränsningen i stort har stöd i översiktsplanen. De regleringar som gjorts i det överklagade beslutet kan inte heller anses strida mot PBL efter vissa av Länsstyrelsen vidtagna förtydliganden.

Enligt PBL är det i första hand kommunen som beslutar om markanvändning och byggande. Länsstyrelsen kan vid överklagande av enskilda endast pröva frågor som rör den klagandes enskilda intressen. Någon prövning av motstående allmänna intressen förutsätts inte ske. Den avvägning som kommunen i det nu aktuella ärendet har gjort mellan allmänna och enskilda intressen kan inte anses ha medfört att

BESLUT

4

 LÄNSSTYRELSEN I
STOCKHOLMS LÄN

Datum
1994-06-16

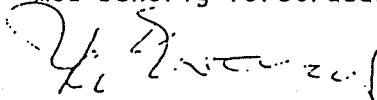
Beteckning
2024-93-15127
2024-93-16050

Rättsenheten
Länsassessor H Trapp

de enskilda intressena åsidosatts på sådant sätt att antagandebeslutet skall upphävas. Vad de klagande anfört utgör inte heller skäl för att upphäva bestämmelserna.

På grund av det anförda skall överklagandena avslås.

Dock bör i vissa hänseenden avsikten med och innebörden av den antagna texten förtydligas, vilket sker efter samråd med behörig företrädare för kommunen.



Per Evaeus
förste länsassessor



Hans Trapp
länsassessor

Kopia till
akten
bynd
PE
HT
pärm

Vidi Ans

OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR SÖDERTIL OCH RÄVSTA (TILSKOGEN) SIGTUNA KOMMUN

BESKRIVNING

BESTÄMMELSERNAS SYFTE

Områdesbestämmelserna syftar till

- att bevara områdets karaktär av gles fritidhusbebyggelse i skog.
- att förebygga en oplanerad permanentning/förtätning av befintlig fritidshusområde, vilket skulle kunna hindra genomförandet av planläggning och ändrad markanvändning på lång sikt.

Bakgrund

Planområdet ligger i den östra utkanten av Sigtuna Stad, vid Mälaren. Det har under lång tid utvecklats till ett fritidshusområde, glest bebyggt, med små fritidshus på stora tomter. Under senare år har dessutom ett fåtal större hus för permanentboende tillkommit.

Områdets belägenhet i kommunen och i regionen, gör det i ökande grad intressant för permanentboende. En permanentning av boende och ev. förtätning av området ställer krav på samlade lösningar för trafik och va-frågor.

En slumpmässig och oplanerad omvandling av området innebär ett hot mot viktiga miljövärden, främst mot Mälaren, och kan i praktiken förhindra att delar av området som har höga miljökvaliteter blir tillgängliga för resten av kommuninvånarna.

OMRÅDESDATA

Läge och areal

Området gränsar i nordväst mot villabebyggelse i Södertil, i väster och söder mot Mälaren samt i öster huvudsakligen mot Rävsta Naturreservat.

Områdets areal är ca. 139 ha.

Markägoförhållanden

Området omfattar 109 fastigheter, varav 80 är i privat ägo.

Av dessa kommer 6 fastigheter, som klassas som permanentbostäder, ej att omfattas av bestämmelserna.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I Översiktsplanen för Sigtuna Kommun (antagen i augusti 1991) betecknas området som Förändringsområde, vilket innebär att marken kan tas i anspråk för annan markanvändning än den nuvarande, och omfattas av detaljplanekrav enligt PBL 5:1.

I översiktsplanen anges också att en Fördjupad Översiktsplan skall göras för området, som ett led i prövningen av lämpliga förändringar.

Tillståndärenden inom området bör prövas med särskild restriktivitet, i avvaktan på prövning av ändrad användning genom planläggning.

Den utvidgning av Rävsta naturreservat som anges i översiktsplanen torde inte påverka detta område.

Strandskydd enligt NVL gäller 300 m från Mälarens strandlinje (utvidgad från 100 m. genom Länsstyrelsens beslut 1977-10-18).

Angränsande planer

Bestämmelseområdet gränsar i nordväst mot stadsplanerna C:34B (fastställd 1956-06-15), C:65 (fastställd 1969-05-05) och C:69 (fastställd 1973-11-30).

I öster gränsar området dels mot ett icke planlagt område, dels mot Rävsta, som förklarades som naturreservat 1974-09-30.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Tilskogen (så kallas det aktuella området i Naturinventering 1984) utgörs av ett ganska kuperat och omväxlande skogsområde där frisk blåbärsgrenskog dominerar. Små bergknallar med hållmarkstallskog samt sankare partier med al och lövträd finns insprängda här och var. Sluttningen ner mot Mälaren är brant och svårframkomlig.

Området bedöms vara värdefullt ur friluftslivssynpunkt och botaniskt mycket värdefull. Framkomligheten begränsas av spridd sommarstugebebyggelse och längs Mälarens strand av privatägda sjötomter.

Bestämmelserna strävar efter att bevara skogen och den glesa bebyggelsen, samt att ev. trädfällning och avverkning sker under kontrollerade former.

Naturinventeringen rekommenderar för området att "skogen bör avverkas mycket försiktigt med luckföryngring och blädningsskogsbruk. Vid större skogsavverkningar bör samråd ske med kommunen så att de värdefullaste växtlokalerna kan sparas".

Fornminnen

Inom området finns inga registrerade fornminnen.

Bebyggelse

Bestämelseområdet är huvudsakligen bebyggt med mindre fritidshus. 67 fastigheter är bebyggda, varav sex med bostadshus. Dessa 6 fastigheter omfattas ej av bestämmelserna.

Minsta tomtstorlek för uppförande av fritidshus är 10000 kvm. Befintliga fastigheter som är mindre än 10000 kvm. får bebyggas i enlighet med bestämmelserna.

Att bevara områdets struktur är ett av områdesbestämmelsernas syften. Ca. hälften av de fastigheter som omfattas har arealer under eller strax över 10000 kvm., vilket gör att denna tomtstorlek lämpar sig för att bevara den befintliga strukturen.

Enligt områdesbestämmelserna får ett fritidshus om högst 60 kvm. BYA och ett fristående uthus (förråd, carport eller garage) på högst 25 kvm. BYA byggas på varje fastighet.

Den angivna byggnadsarea tillåter en godtagbar standard för fritidsboende och har tillämpats i några fritidshusområden inom kommunen, samtidigt som den inte stimulerar permanentboende.

Ny- om- och tillbyggnad av fritidshus är bygglovpliktiga. Varken vind eller källare får anordnas. I uthuset får högst 10 kvm. inredas som bostadsrum. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 m för huvudbyggnaden och 2,5 för uthuset. Taket får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 27°.

En eller två stycken Friggebodar på tillsammans högst 10 kvm. får byggas utan bygglov (enligt PBL 8 kap 4 §). Befintliga byggnader får underhållas även om de strider mot bestämmelserna.

Nya bygglov för bostadshus kommer inte att beviljas. Hus som enligt tidigare bygglov är klassade som bostadshus berörs däremot inte av bestämmelserna. Dessa byggnader får, oberoende av nuvarande storlek, kompletteras med t. ex. mindre tillbyggnad. För såväl nya byggnader som tillbyggnader krävs bygglov.

Vägar och teknisk försörjning

Vägnätet i området består av smala grusvägar av låg standard.

Området ligger utanför VA-verkets verksamhetsområde och gemensamma vatten och avloppsanläggningar saknas. Enskilda brunnar fungerar som vattentäcker.

Länsstyrelsen i Stockhoms län arbetar med en översyn om Mälarens vattenkvalité. Arbetet kan utmynna i att man i framtiden kommer att ställa högre krav på enskilda avloppsanläggningar.

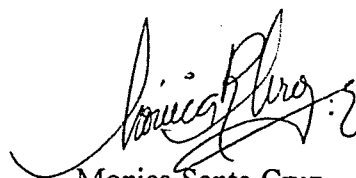
För enskilda avloppsanläggningar krävs tillstånd av Miljö- och Hälsoskyddsnämnden.

Märsta 1992-12-29

STADSBYGGNADSKONTORET

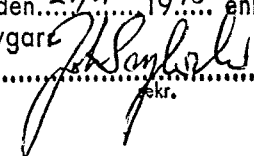


Thorbjörn Eriksson
Stadsarkitekt



Monica Santa Cruz
Planarkitekt

Tillhör Kommunfullmäktiges beslut
av den ^{29/11} 1993 enl. § 72
betygar


.....
sekr.