

BESKRIVNING tillhörande förslag till byggnadsplan för Spillersboda, etapp I, i Frötuna socken och kommun av Stockholms län.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Grundkarta

Grundkartan har upprättats av oss på fotogrammetrisk väg efter flygfotografering våren 1965 på 1 200 meters höjd. Kartan omfattar 6 blad i skala 1:2 000 med 1-meters nivåkurvor. Originalet med tillhörande beräkningshandlingar kommer att översändas till länets lantmäterikontor för arkivering. Kopior av grundkartan kommer dessutom att tillställas distriktslantmätaren i Norrtälje distrikt samt uppdragsgivaren, AB Skärgårdstomter, Stockholm.

Markägareförteckning

Till planförslaget har fogats markägareförteckning upprättad av undertecknad den 25 mars 1969.

Planområdets läge och storlek

Planområdet, som omfattar ett landområde om ca 135 ha, är beläget fågelvägen ca 10 km sydost om Norrtälje. Läget framgår närmare av bifogade utdrag ur dels topografiska kartan över Sverige (skala 1:50 000) och dels ur ekonomiska kartan över Sverige (skala 1:10 000). Bilavståndet till Stockholm utgör ca 9 mil och till Norrtälje ca 1,5 mil.

Planområdets avgränsning

I kommunens översiktsplan upptas ett större område kring Spillersboda som mark som efter detaljplanläggning är avsedd för fritidsbebyggelse. Över detta område har vi upprättat en dispositionsplan, som bifogas. Detaljplaneområdet har vi delat upp i två etapper.

Här aktuell del - Spillersboda by - utgör härvid etapp I.

Avgränsningen av etapp I framgår helt av dispositionsplanekartan. Återstående del avser vi att detaljplanera som etapp II.

Gällande planer och bestämmelser

Som ovan redan nämnts är hela det aktuella området i den av kommunen antagna översiktsplanen redovisat som "mark som efter detaljplanläggning är avsedd för fritidsbebyggelse".

I det förslag till regionplan för Stockholmstrakten som fastställdes av Kungl. Maj:t den 4 november 1960 ingår här aktuell trakt i "område huvudsakligen avsett för fritidsbebyggelse och jordbruk med stödnäringsar".

I länsstyrelsens skärgårdsplan daterad den 15 september 1964 ingår planområdet i område med beteckningen "jordbruks- och skärgårdsbygd där fritidsbebyggelse bör få förekomma i tämligen riklig omfattning".

En arbetsgrupp för översiktlig planläggning av länets glesbebyggelseområden avgav den 22 juni 1966 ett förslag som benämndes "länsöversiktsplan 66. Naturvård, rörligt friluftsliv och fritidsbebyggelse i Stockholms län" och på kartbilaga K till detta förslag redovisas planområdet som "Storstockholms närområde, som bör reserveras för permanent bostadsbebyggelse och näringsliv samt rörligt friluftsliv och naturvård. Fritidsbebyggelse bör i princip undvikas". Det bör i detta sammanhang påpekas att anvisningarna för markanvändning i länsöversiktsplan 66 åskådliggjorts schematiskt och att utredningen själv framhåller att "viss elastik-

citet bör kunna accepteras i tillämpningen av detsamma t ex i de fall där detaljplanering pågår efter vederbörligt samråd med de för planläggningen ansvariga myndigheterna.

I skiss 1966 till regionplan för stockholmstrakten (karta 2) upptas här aktuell trakt som "det stadsbaserade friluftslivets intressezon".

Länsstyrelsen har i resolution den 19 maj 1967 med stöd av 15 och 16 §§ naturvårdslagen förordnat att alla saltsjöstränder och insjöstränder inom länet, som ej innefattas i tidigare meddelade förordnanden, skall vara strandskyddsområden. I korthet betyder det att man ej får bygga utan länsstyrelsens tillstånd på en markremsa om 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Utomplansbestämmelser för Frötuna kommun finnes utfärdade.

Inom planområdet ligger ett av länsstyrelsen den 8 juni 1961 fastställt planförslag.

Terrängförhållanden

Planområdet består av bergbunden skogsmark, åker- och hagmark. Skogen utgör en blandning av barr- och lövskog.

Markbeskaffenhet

I samband med undersökning av möjligheterna att infiltrera disk- och tvättvatten i marken har det visat sig att undergrunden till övervägande del består av morän med partier av berg i dagen av varierande storlek. Infiltrationsmöjligheterna har bedömts som goda inom planområdet.

Fasta fornlämningar

Som framgår av uttalande från landsantikvarien i Stockholms län finns ej några fasta fornlämningar eller kulturhistoriskt märkliga byggnader inom området.

Rådande fastighetsförhållanden och befintlig bebyggelse

Planområdet är ett s k "samexploateringsområde" som ägs av flera markägare. Det största markinnehavet idag har AB Skärgårdstomter, som köpt stora delar av fastigheterna Spillersboda 1:8, 1:24, 1:34 och 1:74. Skärgårdstomters markinnehav inom etapp I utgör ca 89 ha. Hela arealen inom etapp I utgör ca 135 ha.

Planområdet omfattar ej någon åkermark av betydelse. Endast norr om sjön Kolmaren finns en del inägojord som för närvarande brukas.

Bebyggelsen inom planområdet utgörs av en blandning av permanent- och fritidsbebyggelse på avstyckade fastigheter och är koncentrerad kring landsvägen ner till ångbåtsbryggan och till planområdets södra del.

I bykärnan ligger även Spillersboda Såg & Hyvleri, som sysselsätter ett 15-tal personer. Företaget säljer inte enbart lösvirke utan har även bygglag sysselsatta som uppför fritidshus efter köparens önskemål. I gamla skolan i områdets västra del finns även ett företag som utrustar och inreder fritidsbåtar.

Tidigare fanns ett flertal pensionatsrörelser i Spillersboda. Dessa är numera nedlagda. Vidare fanns en konsumaffär och en privat affär. Konsumaffären är numera nedlagd.

PLANFÖRSLAGET

Byggnadsområden och bebyggelse

Den föreslagna fritidsbebyggelsen som framför allt finns i planområdets norra och västra del utgör fristående hus på tomtplatser med en minimiareal av 2000 m². Dessutom har ca 30 tomtplatser för permanentbebyggelse med en minimiareal av 1.000 m² föreslagits. Denna är planerad intill och väster om allmänna vägen 1029 på fastigheterna Spillersboda 1:24, 1:34 och 1:74.

Vid sammanträde i kommunalnämnden den 19 november 1968 har denna uttalat att största möjliga antal tomtplatser dock minst 30 stycken bör utläggas för permanentbebyggelse.

Föreslagen utnyttjandegrad

Den totala landarealen inom planområdet utgör 135 hektar och det totala antalet tomtplatser 238 stycken (inkl 60 stycken redan befintliga avstyckningar).

De 238 tomtplatserna innehåller tillsammans en areal av 51 hektar vilket motsvarar en exploateringsgrad av 38 % tomtmark och 62 % grönområde eller uttryckt i antal hus per ytenhet, 1,7 hus per hektar. Räknar man slutligen exploateringsgraden med hänsyn till nytillkommen tomtmark (178 tomtplatser, 36 hektar) sjunker exploateringsgraden till 30 % tomtmark och 70 % grönområde, eller uttryckt i hus per ytenhet 1,5 hus per hektar.

Vägsystem

Tillfarten till planområdet sker norrifrån via länsväg 1029. Som framgår av uttalande från vägförvaltningen anser den bl a att vissa kurvrätningar bör komma till stånd. Planförfattaren har tagit hänsyn härtill och reviderat planen i detta avseende. Från nämnda länsväg sker tillfarten till varje tomtplats via utlagda stickvägar.

Parkering

Två större parkeringsplatser har utlagts inom området. En norr om den planerade större båthamnen och en norr om den numera nedlagda konsumaffären. Genom att samtliga tomtplatser får bilväg fram till tomtgräns kommer övrig biluppställning att kunna ske på tomtmark.

Båthamn

I planförslagets södra del avses en småbåtshamn att anläggas. Denna torde i utbyggt skick kunna ge plats för ca 250 småbåtar.

Badplatser

Badplatser avses att iordningställas i de inom området belägna insjöarna. Vidare finnes möjlighet att utnyttja den badplats som redan finnes vid Saltsjön omedelbart öster om planområdet.

Parkmark

När byggnadsplanen fastställs bör förordnande jämlikt 113 § byggnadslagen utfärdas.

Vattenförsörjning och avlopp

Vattenförsörjningen är i princip löst för här aktuell etapp. Den borrning som gjorts av kommunen, och vars läge framgår av plankartan, synes ge tillräckligt med vatten för här planerad bebyggelse.

Den permanentbebyggelse på ca 30 tomtplatser, som nämnts om ovan, avses att kopplas till den kommunala avloppsanläggning som redan finns inom de centrala delarna av Spillersboda by.

Den nytillkommande fritidsbebyggelsens avloppsfråga avses att lösas genom infiltration av disk- och tvättvatten i marken. Gjorda infiltrationsprov visar att förutsättningarna härför är goda.

En särskild va-utredning som redogör för dessa frågor mera i detalj kommer att biläggas planförslaget.

Renhållning

Sophämtning och andra sanitära anordningar kommer att regleras av de bestämmelser som föreskrives i den lokala hälsovårdsordningen för Frötuna kommun.

Elektrifiering

Hela området kommer att elektrifieras.

Exploateringsavtal

Till grund för plangenomförandet kommer exploateringsavtal att upprättas mellan markägaren och kommunen.

Samråd

Planförslaget har utarbetats i samråd med byggnadsnämnden i kommunen. Vidare har planförfattaren samrått med stadsarkitekten Björn Cederström distriktslantmätaren Olof Dahlqvist och bitr överlantmätaren Karl-Love Lindahl samt bitr länsarkitekten Bo Näswall.

Samråd betr va-frågorna har skett med hälsovårdsnämnden och länsingenjören.

Stockholm den 25 mars 1969
ENSKILDA LANTMÄTERIBYRÅN AB
Olle Thunwall
Lantmätare

Att förestående handling är i överensstämmelse med Frötuna byggnadsnämndsbeslut den 20.11.1969 betygar: Sam Lodin, byggnadsnämndens ordf.

Att förestående handling är i överensstämmelse med Frötuna kommunalfullmäktiges beslut den 27.2.1970 betygar: Erik Andersson kommunalnämndens ordf.

Bestyrkes på tjänstens vägnar
R Karjalainen

Rätt avskrivet betygar:

Armin Peltanen