

Avskrift.

"BESKRIVNING

tillhörande förslag till byggnadsplan omfattande bl a fastigheterna
VÄSTANVIK 1:6, 1:8, 2:5, 3:1, 4:1,
STORTORP 1:2, 1:3,
ÅKERÖ 4:1, 5:24, 5:25 samt delar av ÅKERÖ 1:12, 6:10,
i Rådmansö socken, Frötuna kommun av Stockholms län.

9:1, 13:1, 17:1
Plan- och byggnadskontrollen
- 4 JUN 1968
22 92 9/8 68

Grundkarta.

Grundkartan för rubricerat planområde har upprättats av ingenjörbyrån VIAK AB, Vällingby, genom lantmätare E. Rehnlund åren 1966-67. Skalan är 1:2000. Ekvidistansen är 1 m. Nivelleringen har utförts fotogrammetriskt. Grundkartan jämte beräkningshandlingar finns arkiverade hos Överlantmätaren i Stockholms län.

Fastighetsförteckning.

Till planförslaget har fogats fastighetsförteckning upprättad den 2 februari 1968 av lantmätare Erik Åsbrink, VIAK AB.

Befintliga förhållanden.

Planområdets läge.

Planområdet är beläget i Rådmansö socken mellan Löta-viken i norr och Vretfladen i söder och begränsas i öster delvis av allmänna vägen 1033 Tomta - Björkö-örn.

Läget framgår utförligare av bifogade utdrag ur topografiska kartan över Sverige.

Avståndet längs väg är till Norrtälje ca 20 km.

Planområdets gränser.

Förutom mot Gillberga by i nordost gränsar planområdet mot följande fastigheter.

Rådmansö 1:9,

Åkerö 17:1, 6:4, 1:12, 1:22, 1:8, 9:3, 9:4, 9:5,

Nyby 1:12, 1:3, 1:2, 1:4,

Vreta 2:1,

Västernäs 2:12, 2:10,

Västanvik 5:1, 4:2,

Stortorp 1:6, 1:5.

Det har ur allmän synpunkt ansetts olämpligt att fastigheterna Åkerö 9:3, 9:4, 9:5, som samtliga är äldre avstyckningar för fritidsbebyggelse, och belägna i direkt anslutning till stranden vid Vretfladen, ingår i planområdet.

Gällande planer och byggnadsreglerande bestämmelser.

I skiss 1966 till regionplan för Stockholmstrakten ingår planområdet i ett större distrikt avsett för fritidsbebyggelse.

Enligt den av länsstyrelsen år 1967 fastställda "länsöversiktsplan 66" bör fritidsbebyggelse i tämligen riklig omfattning kunna lokaliseras till området.

För kommunen har generalplan utarbetats och antagits. Det uppgjorda förslaget överensstämmer i huvudsak med denna plan (se bifogad kartkopia).

I enlighet med generalplanens intentioner har en enkel dispositionsplan i skala 1:4000 upprättats. Den omfattar förutom planområdet även bebyggelseområden inom Gillberga by. Dispositionsplanen bifogas.

För området finns utomplansbestämmelser meddelade.

Hela stranden utmed Lötaviken samt Vretfladens västra del är till ett djup av 100 meter strandskyddsområde jämlikt §§ 15 och 16 i Naturvårdslagen.

Terrängförhållanden.

De norra, nordvästra och centrala delarna av planområdet domineras av en mängd små och splittrade åker- och hagmarker, som bildande en vacker mosaik ligger insprängda mellan svagt kuperade, delvis något bergbundna partier bevuxna med blandskog. Naturen är typisk för Roslagen med sitt rika inslag av slån, en, hassel och ädla lövträd som ek, björk, ask, rönn och oxel. Landskapet har en ljus och för fritidsändamål mycket in-

bjudande prägel. Södra delen av området är av delvis annan karaktär. Terrängen är till stora delar kuperad och bergbunden. Vegetationen består av tall- och gran-skog. En större mosse utgör ett intressant inslag i trakten.

Den lilla sjön Tillsmaren är med sin förtrollande stämning av svart vatten och vita näckrosor en stor tillgång för området.

Stranden vid Vretfladen är fast och lättillgänglig. Lötaviken är till stora delar bevuxen med vass.

Markbeskaffenhet.

En detaljerad undersökning av markbeskaffenheten inom området har utförts av ingenjörbyrån VIAK. Som framgår av denna utgöres det dominerande inslaget av morän. Undersökningen ingår i den särskilda utredning rörande vatten- och avloppsanläggningar inom området som likaledes har utarbetats av VIAK.

Fasta fornlämningar.

Inom planområdet finns på kartan redovisat en större fornlämning, som i riksantikvarieämbetets fornlämningsinventering för Rådmansö socken säges bestå av ett gravfält med ca 25 fornlämningar (nr 48). Terrängen i området utgöres av skogsmark.

Landsantikvariens yttrande bifogas.

Befintlig bebyggelse.

Bebyggelsen inom området utgöres dels av byggnader tillhöriga de gamla bruksningscentra, dels sommar- och uthyrningsstugor. Antalet bostäder är ca 25 varav 3 är bebodda året om.

Befintliga fastighetsförhållanden.

Planområdet är uppdelat på en mängd olika hemmansdelar, som är taxerade som jordbruksfastigheter.

Därutöver finns ett 10-tal tomtplatser, som tillkommit genom avstyckningar från ovanstående hemman. Dessa fastigheter utnyttjas för fritidsändamål.

Praktiskt taget all exploateringsbar mark inom området har förvärvats av Fastighetsaktiebolaget Favonius (dotterföretag till Grängesbergslaget). Detta ägde rum omkring årsskiftet 1965-66. Vissa kompletteringsköp har därefter gjorts.

Favonius erhöll förvärvstillstånd den 23 sept. 1966. Kopia bifogas.

Planförslaget.

Nybebyggelsen.

I enlighet med översiktliga plansynpunkter samt efter grundlig inventering av planområdets landskapskvalitéer m m har föreslagits att bebyggelsen samlas till tre relativt hårt utnyttjade markområden. Därigenom har, förutom viss koncentration av ledningssystem och andra anläggningsarbeten, erhållits stora sammanhängande friområden mellan de olika bebyggelsegrupperna.

Vidare har stor hänsyn tagits till den befintliga bebyggelsen inom området. Sålunda har all gammal bebyggelse fått egen tomtplats, där byggnadernas läge och kvalité har ansetts motivera detta.

Nybebyggelsen föreslås utgöra friliggande fritidshus på ca 415 st tomtplatser. Av dessa är ca 380 st avsedda för tomtplatser, som ej annat än i undantagsfall bör understiga 2000 m². Resterande föreslås som särskilt reglerad bebyggelse på tomtplatser om minst 600 m².

Utnyttjandegrad.

Den totala landarealen inom planområdet utgör ca 315 ha. Av denna areal har ca 98 ha utlagts till tomtmark för bostadsändamål.

Detta motsvarar ett utnyttjande av 30 % eller 1,4 hus/ha.

Vägar.

Tillfart till området kommer enligt vägförvaltningens förslag att bli den s k Rådmansöleden, som i första skedet utbygges såsom länshuvudväg. Under en övergångstid kommer dock det befintliga allmänna vägnätet att betjäna området. Rådmansöleden skär södra delen av

planområdet och bildar en naturlig sydlig gräns för bebyggelsen. Planförslaget redovisar ett skyddsområde (parkmark) om ca 100 m norr om leden.

Trafiksystemet inom planområdet har utformats så att rundkörning och onödig trafikalsstring undviks. Vidare har med hänsyn till terrängförhållanden och andra praktiska svårigheter högsta möjliga grad av trafikdifferentering eftersträfvats. Området matas sålunda av tre huvudvägar, en från söder och två från öster. De två sistnämnda följer i huvudsak redan befintliga tillfartsvägar. Från huvudvägarna, som kommer att byggas i god klass, grenar ett rikt nät av enklare, sekundära vägar (kvartersvägar) ut sig.

Hela vägsystemet har i samband med planarbetet noggrant provstakats. Vägarna kommer att kunna byggas utan stora och förfulande ingrepp i naturen.

För att underlätta den viktiga kontakten med Vretfladen föreslås efter samråd med vägförvaltningen en vägport och en gångport under Rådmansöleden.

Ett rikt system av ostörda gång- och cykelstråk har redovisats i planförslaget. Det är för hela områdets trivsel väsentligt att dessa kommer till utförande.

Parkering.

I anslutning till båthamnarna och det centrala lek- och idrottsområdet vid Tillsmaren har illustrationsvis redovisats lämpliga parkeringsplatser.

I anslutning till de olika bebyggelsegrupperna kan om behov uppkommer vinterparkeringsplatser anvisas på lämpliga ställen.

Biluppställningsplatser samt parkering för besökande förutses bli anordnade på varje tomtplats.

Båthamnar.

För att täcka planområdets behov av båtplatser har stora Rh-områden utlagts vid Vretfladen och Lötaviken. I Vretfladen kan inom det disponibla vattenområdet hamn utbyggas för 200 - 300 båtar.

För att öka värdet av en hamnanläggning i Lötaviken (och andra delar av Infjärden) har en fördjupning av Stakströmmen samt en höjning av bron över densamma diskuterats. Möjligheterna att få kostnaderna för detta fördelade mellan vägförvaltningen, kommunen och exploatörerna kring Infjärden kan bedömas som goda och undersöks för närvarande mer ingående.

Uppläggningsplats för båtar kan anordnas i nära anslutning till de föreslagna hamnområdena. Vid Vretfladen har dessutom ett särskilt område för detta ändamål illustrationsvis redovisats.

Specialområden.

Centralt i området och lättillgängligt från huvudväg har i det breda grönstråket vid Tillsmaren ett större Ri-område föreslagits. Avsikten är att inom detta anlägga en större bollplan, 60 x 100 m, en tennisbana samt en 25 meters simbassäng. Plats för klubbhus finns också redovisat.

Parkmark.

En koncentration av parkmarken till stora sammanhängande strövområden har eftersträfvats. Målsättningen har därvid varit att i enlighet med generalplanens intentioner dels tillskapa en verkligt stor parkyta i nordvästra delen av planområdet, dels lämna området söder om Rådmansöleden kring Vretfladen fri från bebyggelse. Det har även varit angeläget att i det centrala partiet ett brett stråk hålls öppet från Tillsmaren och västerut.

Hela strandskyddsområdet samt erforderligt skyddsområde kring fornlämningarna har utlagts till parkmark.

Den föreslagna arealen parkmark uppgår till drygt 215 hektar. Av denna areal omfattar drygt 82 hektar kultiverad åker-, ängs- och betesmark. Det är av synnerlig vikt att dessa markpartier, som utgör resterna av det gamla odlingslandskapet, fortsättningsvis kommer att skötas så att de även i framtiden behåller sin öppna karaktär. Det är exploatörens avsikt att detta skall

ske genom tillämpning av det s k Nabbo-systemet. Efter samråd med lantbruksdirektören har för ändamålet mark och byggnader reserverats vid Stortorp.

I anslutning till de olika bebyggelsegrupperna finns inom parkområdet möjligheter att anordna lekplatser och mindre bollplaner.

Vid byggnadsplanens fastställande bör förordnande jämlikt 113 § byggnadslagen meddelas all obebyggd allmän platsmark inom planområdet. Exploatören har ingen erinran emot detta (se bilaga).

Vattenförsörjning och avlopp.

En detaljerad vatten- och avloppsutredning har utförts av ingenjörbyrån VIAK, genom civilingenjör Eric Ödman. Utredningen bifogas.

Som framgår av denna kommer vattenförsörjningen inom området att ordnas genom gemensam anläggning från sju brunnar. Genom provpumpning har påvisats tillräckligt med vatten för minst 200 tomtplatser. För resterande tomtplatser har tillräckliga indikationer erhållits beträffande vattentillgången.

Avlopp inom området är avsett att i första hand utföras som infiltrationsanläggning på tomtmark. Genom undersökning av jordarterna har framkommit att möjligheterna till endera mark- eller ytinfiltration är goda inom stora delar av bebyggelseområdena.

Elektrifiering.

Området korsas av elektriska högspänningsledningar (6 och 20 kilovolt) tillhöriga respektive Rådmansö Elektriska Distributionsförening och Älvkarleby Kraftverk.

I planförslaget har ingen hänsyn tagits till 6 kv-ledningen då den troligen snart kommer att slopas.

Hela området kommer att elektrifieras. Det sker i samråd med Distributionsföreningen.

Exploateringsavtal.

Avsikten är att plangenomförandet skall grundas på ett

exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Förslag till exploateringsavtal bifogas.

Som framgår av detta kommer utbyggnaden av området att ske etappvis och sträckas ut över en längre tidsperiod.

Samråd.

Planarbetet påbörjades i februari 1966.

Det har bedrivits i nära samråd med de kommunala myndigheterna.

Under projekteringstiden har kontakt även tagits med bl a distriktslantmätaren, lantbruksnämnden, vägförvalningen, länsarkitekten, länsingenjören samt landsantikvarien.

Stockholm i januari 1968.

Björn Cederström

Björn Cederström

arkitekt SAR"

Rätt avskrivet intygar:

Leija Larsson
Karin Helzlsouer