

## Avskrift

BESKRIVNING tillhörande förslag till byggnadsplan för Baltora omfattande delar av fastigheterna Baltora 1:5, 1:13, 1:15, 2:1, Väster Sänsjö 2:1 m fl inom Frötuna kommun av Stockholms län.

### Grundkarta

Grundkartan för rubricerat planområde har upprättats av Allmänna Ingenjörskontoret AB, Stockholm 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 16 januari 1968 av lantmätare Gunnar Simonsson, Allmänna Ingenjörskontoret AB, Stockholm.

### Befintliga förhållanden

#### Planområdets läge

Planområdet är beläget i Frötuna socken mellan Björknäsfjärden och länsväg 1027 Norrtälje-Gräddö. Läget framgår utförligare av bifogade utdrag ur topografiska kartan över Sverige. Avståndet längs väg är till Norrtälje ca 11 km.

#### Planområdets gränser

Förutom mot Björknäsfjärden i norr gränsar planområdet mot följande fastigheter. Väster Sänsjö 1:2, Grevö 1:8, 1:3, 1:17, 1:12 och 1:5, Ösbyholm 1:19, Baltora 1:9, 1:8, 1:7, 1:19 samt Fjällen 3:1 och Björknäs 6:1, 7:1, 8:1, 9:1, 10:1, 11:1, 12:1 13:1.

#### Gällande planer och byggnadsreglerande bestämmelser

Enligt den av länsstyrelsen den 5 juni 1967 fastställda "länsöversiktsplan 66" ligger planområdet omedelbart innanför den gräns som utgör storstockholms närområde. För kommunen har generalplan utarbetats. Det uppgjorda förslaget överensstämmer huvudsakligen med denna plan. (Se bifogad kartkopia) I enlighet med generalplanens intentioner har en enkel dispositionsplan upprättats. Dispositionsplanen bifogas. För området finns utomplansbestämmelser meddelade.

De obebyggda delarna av stranden utmed Björknäsfjärden är till ett djup av 100 meter strandskyddsområde jämlikt §§ 15 och 16 i Naturvårdslagen.

#### Terrängförhållanden

Den norra och östra delarna av planområdet utgöres av vackra åker- och hagmarker, som ligger insprängda mellan kuperade, delvis bergbundna partier bevuxna med blandskog. Landskapet har här en ljus och för fritidsändamål mycket inbjudande prägel.

Södra delen, d v s området runt Paddträsket, är av delvis annan karaktär. Marken är småkuperad och vegetationen utgöres i huvudsak av gran- och tallskog. Stränderna vid Björknäsfjärden och Baltorafladen är till stora delar bevuxna med vass. Paddträsket är med sin trolska stämning av svart vatten och doftande pors en stor tillgång för området.

#### Markbeskaffenhet

En undersökning av markbeskaffenheten inom större delen av området har utförts av statsgeolog Per H Lundegårdh. Som framgår av denna utgöres det dominerande inslaget av morän. Undersökningen bifogas den särskilda utredning rörande vatten- och avloppsanläggningar inom området, som utarbetats av ingenjörskontoret Rune Regnér AB Stockholm.

#### Fasta fornlämningar.

Inom planområdet finns inga fasta fornlämningar.

#### Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet utgöres dels av gamla brukningscentrum dels av fritids- och uthyrningsstugor. Antalet bostäder äro tio varav en är bebodd året om.

#### Befintliga fastighetsförhållanden

I planområdet ingår delar av 6 hemman, vilka samtliga är taxerade såsom jordbruksfastigheter. Ägaren till Baltora 1:13, 1:15, 1:16 och 2:1, Magnus Idar AB, erhöill förvärvs- och exploaterings-tillstånd den 27.1 1967 resp 29.4 1966 och 31.1 1967. Kopia av dessa bifogas. De övriga markägarna inom området är lantbrukare i trakten.

#### Elektriska ledningar

Området korsas av en elektrisk högspänningsledning (20 kilovolt) tillhörig Älvkarleby Kraftverk.

#### Planförslaget

##### Nybebyggelsen

Bebyggelsen har samlats i grupper till vissa relativt hårt utnyttjade markområden. Därigenom har, förutom viss koncentration av ledningssystem m m erhållits sammanhäng de friområden mellan de olika bebyggelsegrupperna. Vidare har stor hänsyn tagits till den befintliga bebyggelsen inom området. Detta gäller speciellt gamla brukningscentrum. Sålunda har all gammal bebyggelse fått egen tomtplats, där läge och/eller kvalité har ansetts motivera detta. Nybebyggelsen föreslås utgöra friliggande fritidshus på 167 st tomtplatser. Tomtstorleken bör ej annat än i undantagsfall understiga 2000 m<sup>2</sup>.

##### Utnyttjandegrad

Den totala landarealen inom planområdet utgör drygt 142 ha. Av denna areal har 42 ha utlagts till tomtmark för bostadsändamål. Detta motsvarar ett utnyttjande av knappt 30 % eller 1,25 hus/ha.

##### Vägar

Tillfart till området sker för närvarande via länsväg 1027. Ny tillfart belägensydst om planområdet kommer enligt vägförvaltningens förslag att erhållas från den planerade Rådmansöleden. Områdets anslutning till nämnda vägar har skett i samråd med vägförvaltningen. Inom området har en differentiering av trafiken eftersträfvats. Sålunda föreslås den norra-östra delen av området matas genom den befintliga samfällida och enskilda vägen genom Grevö öster-söder om planområdet. För den övriga bebyggelsens behov föreslås en ny väg, som tangerar Paddträsket och mynnar vid Björknäsfjärden. Öst-väst genom hela området slingrar sig den gamla landsvägen ., som genom brukningscentrum föreslås få en ny sträckning söder om bebyggelsen. Från matarvägarna, som kommer att byggas i relativt hög standard leder mindre stickvägar upp i kvarteren till de olika tomtplatserna. Därigenom undviks rundkörning och onödig trafik. Praktiskt taget hela vägsystemet har provstakats. Vägarne kommer att kunna byggas utan stora ingrepp i terrängen. Fullständig vägprojektering är under utarbetande. Den utföres av ingenjörsfirman Rune Regné AB Stockholm

Lämplig sträckning av gång- och cykelväg till badplatsen vid Baltoraholmen har angivits. Slutligen skall nämnas att de gamla körvägarna ut till ägorna ligger kvar intakta i planförslaget och kommer i framtiden att kunna nyttjas som värdefulla gång- och skidstråk.

#### Parkering

Inom planområdet har i anslutning till båthamnarna lämpliga parkeringsplatser utlagts rymmande sammanlagt ett 50-tal bilar. I anslutning till de olika bebyggelsegrupperna kan dessutom vinterparkeringsplatser anvisas på lämpliga ställen.

#### Badplatser.

Ett Rb-område har utlagts där bästa möjligheten finns att iordningställa en bra badplats. Vid badplatsen kommer även en bastubyggnad för gemensamt bruk att uppföras, om intresse finns bland tomtägarna.

#### Båthamnar

För att täcka behovet av båtplatser, inte bara för planområdet utan även för innanförliggande marker, har stora Rh-områden utlagts vid Björknäsfjärden och Baltorafladen. Inom dessa hamnområden bör även viss uppläggning av småbåtar kunna ske.

#### Specialområden

Mellan Paddträsket och Rådmansö-leden har, som en markreserv för framtida behov, ett större Ra-område föreslagits. Avsikten med detta område, som är naturskönt beläget och framledes kommer att bli lätt tillgängligt, är att det på lämpligt sätt skall gagna det rörliga friluftslivet, turismen, bilismen etc. Inom området bör, om så befinnes lämpligt, anläggning för camping, motell eller dylikt kunna uppföras.

#### Parkmark

En koncentration av parkmarken till stora sammanhängande strövområden har eftersträfvats. Det har även varit möjligt att med ett undantag kunna lägga ut hela strandskyddsområdet till parkmark. Vidare föreslås att de öppna och hävdade partierna av landskapet lämnas obebyggda. Det är av synnerlig vikt att dessa områden skötes så att karaktären av kulturlandskap bibehålles. Det är yrkesexploatörens avsikt att detta kommer att ske genom tillämpning av den s k Nabbo-systemet. I anslutning till de olika bebyggelsegrupperna kan på parkmarken anordnas lekplatser och mindre bollplaner. Vid byggnadsfastställande bör förordnande jämlikt 113 § i byggnadslagen meddelas all obebyggd allmän platsmark inom planområdet..

#### Vattenförsörjning och avlopp

Särskild vatten- och avloppsutredning har utförts av ingenjörsfirman Rune Regner AB, Stockholm. Utredningen bör bifogas planhandlingarna.

#### Elektrifiering

Hela området kommer att elektrifieras. Det sker i samråd med Frötuna Elektriska Distributionsförening.

Exploateringsavtal mellan kommunen och markägarna.  
Förslag till exploateringsavtal bifogas.

Samråd

Planarbetet påbörjades i mars 1966. Det har bedrivits i nära samråd med de kommunala myndigheterna. Under projekterings- tiden har kontakt även tagits med representanter för lant- mäteriet i Norrtälje, länsarkitekten, lantbruksnämnden samt vägförvaltningen.

Stockholm i januari 1968

Björn Cederström  
arkitekt SAR

Rätt avskrivet betygar:

*Arvid Nilsson*