

LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN
Planenheten
Handläggare
1:e byråingenjör
C Halling/SA

Angående förslag till byggnadsplan för del av Rådmanby 3:4, 5:3, 11:3 i Norrtälje kommun

Förevarande planförslag, som illustrerar 35 tomtplatser för fritidsbebyggelse, är beläget norr om Rådmanby och intill Norrtäljeviken.

För området gäller utomplansbestämmelser av 25.7.1963 i enlighet med Kungl. Maj:ts skrivelse av samma dato. För planområdets strandparti har förordnats om byggnadsförbud såsom strandskyddsområde jämlikt 15 och 16 §§ naturvårdslagen 19.5.1967. Strandskyddsförordnandet gäller dock ej inom område 100 meter från ett vid förordnandets ikraftträdande å samma fastighet i laga ordning uppförd eller påbörjad bostadsbyggnad. Föreskrifterna i 81 och 121 00 byggnadslagen äger därtill tillämpning..

I "länsöversiktsplan 66" är planområdet beläget inom område till vilket fritidsbebyggelse av tämligen riklig omfattning bör kunna lokaliseras under hänsynstagande till näringslivets, naturvårdens, kulturminnesvårdens och det rörliga friluftslivets intressen.

I kommunens förslag till generalplan, som upprättades under åren 1965-1966 och som antogs i dåvarande Frötuna kommun 29.9.1967, har ca 20 hektar av planområdets totala 26 hektar redovisats som mark som efter detaljplaneläggning är avsedd för fritidsbebyggelse. Resterande delar mark redovisas som mark avsedd för jord- och skogsbruk som ej bör byggas. I juli 1967 har för del av Rådmanby upprättats ett förslag till dispositionsplan som överensstämmer med det ovan omtalade generalplane-förslaget.

Under planförslagets utställande (15.6-8.7 1970) inkom ett flertal anmärkningsskrivelser, Rådmanbyområdets vägsamfällighet anmärker mot att planområdets utfart till allmän väg går via en av vägsamfälligheten ägd och förvaltd väg. Det anføres att vägen redan nu är belastad maximalt och ej tål någon ytterligare belastning utan mycket dyrbar ombyggnad, vilken medlemmarna direkt nekar bekosta. I skrivelsen föreslås att utfartsvägen bör ordnas över stamhemmet. Ett argument för att vägsträckningen bör ändras är att nu aktuell utfartsväg går omedelbart förbi en sommarkoloni för mindre barn.

Sven och Alvar Stjernholm, ägare till Rådmanby 1:11, 2:6, 3:2 anmärker att föreslagna utfartsvägen går över värdefull åker och betesmark, vilket är olämpligt för jordbruksdriften. Klagandena föreslår att vägen drages över stamfastigheten, som disponerar mark med anslutning till allmänna vägen 1027(Norrtälje-Gräddö).

Börje Lundman, Evert Öhman och Bengt Ericsson, ägare till fastigheterna Rådmanby 24:1 resp Rådmanby 9:8 och 6:30 har i en gemensam skrivelse ansett att området är hårt exploaterat i förhållande till strand och terrängförhållanden. Vidare anføres att den samfälliga platsen vid Rådmanbö brygga redan är otillräcklig och att vissa gångvägar utlagts felaktigt.

Carl Karlsson, ägare till fastigheten Rådmanby 3:4, 5:3, 11:3, har anfört anmärkningar, vilka dock återkallats.

I en skrivelse 23.7.1970 till byggnadsnämnden från fastighets AB Roden

framhållas att problemen kring utfartsvägen kommer att klarläggas i samband med begärd vägförrättning.

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 3.12.1970 anfört att anmärkningarna i huvudsak berör utfartsvägen och att denna fråga torde lösas genom pågående förrättning jämlikt lagen om enskilda vägar varför nämnden beslutade godkänna byggnadsplanen.

Ovannämnda förrättning har ännu icke slutförts. Vid underhandskontakt med förrättningsmannen framkom att vägen enligt general- och dispositionsplan föreslagen sträckning torde kunna genomföras. Med hänsyn härtill bör området dock icke bebyggas förrän utfartsfrågan slutligt lösts varför byggnadsförbud jämlikt 110 § 2 stycket byggnadslagen bör utfärdas i samband med fastställelsen.

Beträffande övriga anmärkningar har dessa inte bemötts av vare sig planförfattare eller byggnadsnämnd vilket utgör en brist. Dessa anmärkningar berör områdets exploateringsgrad, samfällid brygga och gångvägar.

I vad avser det samfällida området för hamnändamål avses inte detta att tagas i anspråk för planområdets behov varför anmärkningen icke bör föranleda någon åtgärd. Beträffande gångvägarna är dessa bara illustrerade och avses icke att fastställas, varför anmärkningen i detta avseende ej heller bör föranleda någon ändring av planförslaget.

Byggnadsplaneförslaget omfattar enligt beskrivningen 26 hektar samt med 35 tomtplatser illustrationsvis föreslagna, vilket ger en exploateringsgrad på ca 1,4 hus per hektar, vilket får ses som ett tämligen normalt utnyttjande i denna del av länet. Planförslaget skulle om de översiktliga planerna följts ha redovisat 28 tomtplatser vid ett liknande utnyttjande. Således har området med ett sådant beräkningssätt erhållit ett tillskott av sju tomtplatser genom att ianspråktaga mark för exploateringsändamål i strid mot generalplaneförslaget. I detta fall synes det därtill olämpligt med en överexploatering bl a med hänsyn till att planområdet endast förfogar över ca 140 meter strand varav ca 50 meter är avsedd för småbåtshamn.

Lantmäteri- och naturvårdsenheterna samt Fo 46 har icke haft något att erinra.

Planenheten anser med hänsyn till att förslaget avviker från de översiktliga rekommendationerna, att ett byggnadskvarter, som markerats med röd begränsningslinje å bifogat avdrag av plankartan, icke blir föremål för fastställelse.

I övrigt synes mot planförslagets sakinnehåll inte finnas något att erinra. Samtidigt med fastställelsen bör förordnande meddelas jämlikt 113 § byggnadslagen beträffande de allmänna platserna å fastigheten Rådmanby 3:4, 5:3, 11:3. Vidare bör byggnadsförbud jämlikt 110 § 2 stycket byggnadslagen utfärdas till dess vägfrågan lösts. Tillika föreslås att för området med undantag av vägmaken måtte meddelas förbud mot trädfällning jämlikt 110 § 4 stycket byggnadslagen i vidare mån än som av byggnadsnämnden i samråd med skogsvårdsstyrelsen kan medgivas varvid dock förbudet beträffande bebyggelseområdena skall upphöra att gälla när avstyckning fastställts.

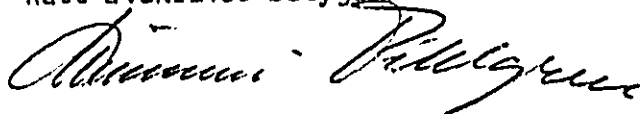
Bo Näswall

Bitr länsarkitekt

Claes Halling

Bestyrkes på tjänstens vägnar: Siv Andersson

Rätt avskrivet betygare:



Till Civildepartementet

Besvär av Fastighets AB Roden genom Leif Gullström över länsstyrelsens i Stockholms län beslut den 7 september 1972 i fråga om förslag till byggnadsplan för fastigheten Rådmanby 3:11 samt delar av fastigheterna Rådmanby 3:10 och 3:12 i Norrtälje kommun, Stockholms län

(Civildepartementets dnr Pl 1874/72)

Planområdet omfattar ett cirka 26 ha stort område beläget norr om Rådmanby på södra sidan av Norrtäljeviken, cirka 22 km öster om Norrtälje. Området sträcker sig cirka 1 km i sydlig riktning från stranden och upptar i sin bredaste del cirka 280 m i östvästlig riktning. Strandområdet är dock endast 140 m brett varav cirka 50 m enligt planförslaget är avsett för småbåtshamn. Norra delen av området är kuperad och domineras av barrskog medan den södra har inslag av ängs- och hagmark.

Planförslaget redovisar 35 nya tomtplatser å minst 2000 m², och en befintlig samt allmän plats, parkmark och område för småbåtshamn. Vid fastställelse av förslaget undantogs dock ett på plankartan med röd gränslinje angivet område avsett för bebyggelse med 7 fritidshus.

För området gäller utomplansbestämmelser. Strandskyddsförordnande har meddelats jämlikt 15 och 16 §§ naturvårdslagen inom 100 m från strandlinjen. För kommunen finns en år 1967 antagen generalplan och i enlighet med denna har en enkel dispositionsplan upprättats. Cirka 6 hektar av planområdet - redovisat som allmän plats, parkmark - är beläget utanför det område som enligt dispositionsplanen är avsett för fritidsbebyggelse.

Väster om planområdet har år 1961 fastställts en byggnadsplan för ca 100 tomtplatser och öster därom år 1968 en byggnadsplan för cirka 50 tomtplatser.

De anförda besvären har riktats mot det gjorda undantaget under påstående att tomtantalet motsvarar ett normalt markutnyttjande, som ej står i strid med de översiktliga planintentionerna. Klaganden yrkar att förslaget fastställs i obeskuret skick.

Planverket har genom representanter besökt platsen. Därvid konstaterades bl a att stranden är huvudsakligen bergig och småkuperad med en del kala klipphällar. Själva strandlinjen är delvis svårtillgänglig och de naturliga förutsättningarna för bad är mindre goda. Möjligheterna att anordna bad för mindre barn synes bl a på grund av vattendjupet begränsade.

Planverket anser att planområdets utsträckning i nord-sydlig riktning och den därav föranledda korta strandremsan - avsedd för såväl småbåtshamn och badändamål - samt frånvaron av ett mera samlat grönområde i den centrala delen talar för en viss återhållsamhet beträffande exploaterings storlek. Härtill kommer den av planenheten påpekade bristande överensstämmelser med dispositionsplanens redovisning. Verket delar således länsstyrelsens mening att ett antal

tomtplatser bör undantagas från fastställelse och planen där lämpligen omarbetas till allmän plats park. Det område om 7 tomtplatser, som undantagits av länsstyrelsen, är beläget i direkt anslutning till gångstråk och strandområde och utgör miljömässigt ett komplement till strandzonen.

Plan- och miljömässiga skäl får således anses motivera områdets undantagande. Planverket får därför avstyrka bifall till besvärerna.

Remisshandlingarna bifogas.

I ärendets handläggning har, förutom undertecknade, deltagit avdelningsdirektören Gregoriusson.

För statens planverk
Peter Heimbürger
Elsa Krantz

Vidimeras ex officio
Inez Schmöckel

Rätt avskrivet betygar:

Anders Pålsson

1973-10-12

Pl 1874/72

Fastighetsaktiebolaget Roden
Bangårdsgatan 22
761 00 NORRTÄLJE

Besvär i fråga om byggnadsplan för del av Rådmanby 3:9 och
3:10 samt hela 3:11 i Norrtälje kommun
Önr 11.0822-1886-71, 11.0822-1666-72

I beslut den 7 september 1972 fastställde länsstyrelsen i
Stockholms län med visst undantag ett av kommunalfullmäktige i
dåvarande Frötuna kommun den 11 december 1970 antaget förslag
till byggnadsplan för Rådmanby 3:4, 5:3 och 11:3 i Norrtälje
kommun.

Planförslaget, som även innehåller bestämmelser, har angivits
på en av arkitekten Björn Cederström åren 1967-1970 upprättad
karta med beskrivning.

Över länsstyrelsens beslut har fastighetsaktiebolaget Roden
anfört besvär.

Yttrande har avgivits av länsstyrelsen den 12 oktober 1972 och
av statens planverk den 17 juli 1973.

Bolaget har därefter inkommit med yttrande.

Enligt uppgift av lantmäterienheten vid länsstyrelsen har de
i planförslaget ingående fastigheterna numera erhållit beteck-
ningen del av Rådmanby 3:9 och 3:10 samt hela 3:11.

Kungl Maj:t lämnar besvären utan bifall.

Svante Lundkvist

E Loheman

Bestyrkes i tjänsten
Maj-Brit Olsson

Bestyrkes: Birgit Daun

Rätt avskrivet betygar:

Annika Tullgren