

## BESKRIVNING



tillhörande förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse över del av fastigheten Nysättra 11:1 m.fl. i Vätö socken av Lyhundra kommun, Stockholms län.

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundkarta                       | Grundkartan har upprättats på fotogrammetrisk väg ur normalhöjdsbilder. Kartan består av ett blad i skala 1:2000 med 2-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 vår uppdragsgivare. |
| Markägareförteckning             | Till planförslaget har fogats markägareförteckning upprättad av undertecknad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Planområdets läge och storlek    | Planområdet, som omfattar ett landområde om c:a 52 hektar, är beläget c:a 17 km nordost om Norrtälje. Läget framgår närmare av bifogade utdrag ur dels topografiska kartan och dels ekonomiska kartan över Sverige.                                                                                                                                                                   |
| Planområdets avgränsning         | Planområdet gränsar i syd och sydost mot resp. Vätösundet och tidigare fastställd byggnadsplan. I norr gränsar området mot allmänna vägen 1148 samt i väster mot fastställd byggnadsplan och område där detaljplanering pågår.                                                                                                                                                        |
| Gällande planer och bestämmelser | Hela det aktuella området är i den av kommunen antagna översiktsplanen redovisat som mark som efter detaljplanläggning är avsedd för fritidsbebyggelse.                                                                                                                                                                                                                               |

I länsstyrelsens skärgårdsplan, daterad den 15 september 1964, ingår planområdet till största delen 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 benämnes "Länsöversiktsplan 66. Naturvård, rörligt friluftsliv och fritidsbebyggelse i Stockholms län" och på kartbilaga K till detta förslag redovisas planområdet som "område till vilket fritidsbebyggelse av tämligen riklig omfattning bör kunna lokaliseras under hänsynstagande till näringslivets, naturvårdens, kulturminnesvårdens och det rörliga friluftslivets intressen".

X

I skiss 1966 till regionplan för Stockholmstrakten (karta 2) upptas här aktuell trakt, som "fritids-bebyggelsedistrikt".

Länsstyrelsen har i resolution den 19 maj 1967 med stöd av 15 och 16 §§ naturvårdslagen förordnat att alla insjöstränder och saltsjöstränder 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 Lyhundra kommun finns utfärdade.

Terrängförhållanden

Planområdet består av omväxlande åker- och skogsmark samt öppna ljusa ängsmarker. Skogen omfattar en blandning av barr- och lövskog.

Markbeskaffenhet

Undergrunden består till stor del av morän med mindre partier av berg i dagen. Åker- och ängsmark består i huvudsak av lerig morän. Infiltrationsmöjligheterna har vid prov bedömts som goda inom området.

Fasta forn-lämningar

Invid Vätösundet i områdets södra del finns ett fornminnesområde inom vilket fornminneslagens bestämmelser är gällande. Den del av detta som ligger invid Vätösundet har sedan länge använts såsom allmän badplats. Det är ett önskemål från kommunens sida att dom erhåller badplatsen med äganderätt något som exploatören ej har motsatt sig.

Den parkeringsplats som illustrerats inom fornminnesområdet avses att byggas ut under överinseende av landsantikvarien.

Rådande fastighetsförhållanden och befintlig bebyggelse

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Nysättra 1:8, 3:8, 11:1, 13:1, 14:1, vilka förvärvats av direktör Egon Stenlund, samt 21 st befintliga avstyckade tomtplatser, varav 8 st bebos permanent. Kvaliteten på den befintliga bebyggelsen är god.

Affärer och serviceinrättningar

I Nysättra samhälle som ligger i omedelbar anslutning och sydväst om planområdet, finns serviceinrättningar såsom affärer, samlingslokal och idrottsplats m.m. Närmaste större tätortsbildning är Norrtälje på ett avstånd av c:a 17 km.

#### PLANFÖRSLAGET

Byggnadsområden och bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen utgöres av fristående hus på tomtplatser med en minimiareal av c:a 2000 m<sup>2</sup>.

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Föreslagen utnyttjandegrad | Den totala landarealen inom planområdet utgör 52 hektar och det totala antalet tomtplatser inklusive 21 st befintliga utgör <del>88</del> <sup>90</sup> st med en areal av 21 hektar. = 40,4 %<br>Exploateringsgraden uttryckt i antal hus per ytenhet blir 1,7 hus per hektar.                                                                                                                                        |
| Vägsystem                  | Planområdet betjänas av två tillfarter från allmänna vägen. Den ena sker västerifrån och den andra norrifrån, se plankartan. Från de båda tillfartsvägarna har stickvägar utlagts som leder fram till varje tomtplats. Siktförhållandena vid anslutningarna till allmänna vägen har vid besiktning godkänts av vägmästaren i Söderbykarl vägmästarområde.                                                              |
| Parkering                  | Genom att samtliga tomtplatser får bilväg fram till tomtgräns kommer biluppställning att kunna ske på tomtmark. Vid gemensamhetsanläggningar som båthamn och badplats har särskilda parkeringsytor utlagts.                                                                                                                                                                                                            |
| Badplatser                 | I områdets södra del vid Vätösundet arrenderar Lyhundra kommun mark som används till badplats. Denna mark, som numera ägs av exploatören, önskar kommunen erhålla med äganderätt, vilket exploatören ej motsatt sig, under förutsättning att badplatsen får användas av alla.                                                                                                                                          |
| Båthamnar                  | Inom planområdet har utlagts två områden för hamnändamål. Områdena har dimensionerats så att de tillsammans kan ge plats åt erforderligt antal båtar.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Parkmark                   | För att undvika insyn från allmänna vägen 1148 har ett relativt brett grönområde lagts ut närmast vägen. Den öppna åkermarken har i möjligaste mån lämnats fri från bebyggelse. Någon bebyggelse invid stränderna, utöver den som redan finns och den som behövs för att badplats och båthamnar skall fungera, har ej föreslagits. När byggnadsplanen fastställs bör förordnande jämlikt 113 § byggnadslagen utfärdas. |
| Vattenförsörjning          | En särskild vatten och avloppsutredning kommer att bifogas planförslaget.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Elektrifiering             | Hela området kommer att elektrifieras.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Exploateringsavtal         | Till grund för plangenomförandet kommer exploateringsavtal att upprättas mellan exploatören och kommunen. Kopia av exploateringsavtalet kommer att biläggas planärendet.                                                                                                                                                                                                                                               |

Samråd

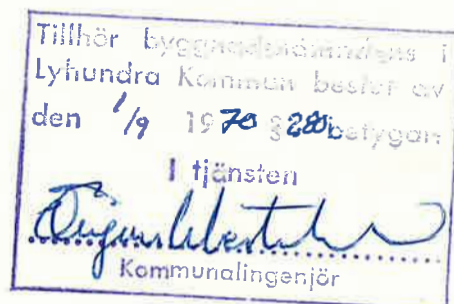
Planförslaget har utarbetats i samråd med byggnadsnämnden i kommunen. Vidare har samråd skett med landsantikvarien Alf Nordström, bitr. länsarkitekten Bo Näswall och bitr. överlantmätaren Karl-Love Lindahl.

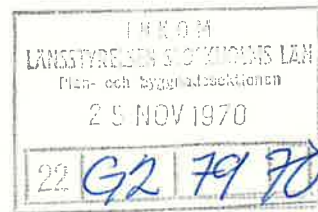
Samråd har även skett med doktor K.E. Lundberg och antikvarie M. Biörnstad på Riksantikvarieämbetet.

Stockholm i mars 1970  
ENSKILDA LANTMÄTERIBYRÅN AB

*Olle Thunwall*

Olle Thunwall  
Lantmätare





## TILLÄGG TILL BESKRIVNING

Planärendet behandlades av byggnadsnämnden vid sammanträde den 26 maj 1970 varvid nämnden beslutade att ytterligare revideringar skulle vidtagas innan nämnden ansåg sig beredd att godkänna förslaget. De revideringar nämnden önskar framgår av bifogade protokollsutdrag, se nedan bilaga 10.

Efter besiktning av planförslaget den 4 dennes tillsammans med exploatören och stadsarkitekten Cederström har jag reviderat plankartan så att den följer byggnadsnämndens önskemål framförda i ovannämnda protokoll. Stadsarkitekten har för sin del sanktionerat den nya planutformningen innan den ritades upp.

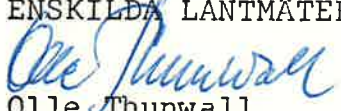
Revideringen innebär framförallt att man erhållit större friyta i planens mittparti, som på så vis kan tjänstgöra som centrum för olika aktiviteter t.ex. som lämplig plats för midsommarstång och midsommarfirande.

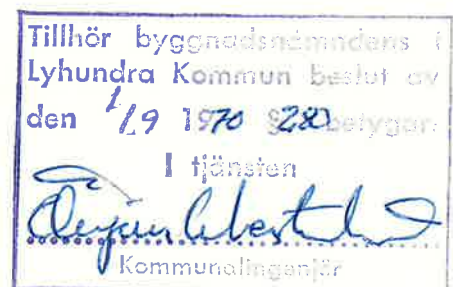
Revideringen innebär även att bestämmelsen om Fo-området i planbestämmelserna (1 §) erhållit ett tillägg som innebär att allmännyttiga byggnader får uppföras så att badplatsen inom Fo-området kan fungera.

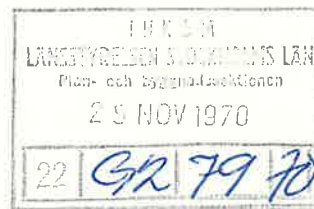
Vidare kan nämnas att ägaren av fastigheten Alvik 1:1 varit i kontakt med mig och exploatören och önskat en smärre utökning av sin fastighet. Planförslaget har ändrats så att den önskade utökningen framdeles kan vidtagas.

De idag gjorda revideringarna av plankartan och planbestämmelserna medför ej någon ändring av markägareförteckningen.

Stockholm den 10 juni 1970  
ENSKILDA LANTMÄTERIBYRÅN AB

  
Olle Thunwall  
Lantmätare





# TILLÄGG TILL BESKRIVNING

Planärendet behandlades ånyo av byggnadsnämnden vid sammanträde den 16 juni 1970 varvid nämnden beslutade att ytterligare revideringar borde vidtas innan nämnden var beredd att ställa ut förslaget för granskning. De önskade revideringarna framgår av bifogade protokollsutdrag, se nedan bilaga 11. Revideringarna har vidtagits på plankartan.

Den 16 juni 1970 reviderade jag 1 § i planbestämmelserna på så sätt att i bestämmelsen om Fo-området gjordes tillägget om allmännyttiga byggnader. Vid kontakt med landsantikvarien har denne i skrivelse den 22 juni 1970, se nedan bilaga 12, motsatt sig att allmännyttiga byggnader får uppföras utan hörande av antikvarisk myndighet varför tidigare den 10 juni 1970 gjort tillägg strukits.

Revideringarna medför ej någon ändring av markägareförteckningen.

Stockholm den 22 juni 1970  
ENSKILDA LANTMÄTERIBYRÅN AB

*Olle Thunwall*  
Olle Thunwall  
Lantmätare

