

BESKRIVNING

tillhörande förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse över del av fastigheten Östernäs 1¹ m fl i Häverö socken och kommun, Stockholms län

Planeringssektionen

den 13-DEC 1967

III-12-957-62

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Grundkarta

Grundkartan har upprättats av undertecknad planförfattare på fotogrammetrisk väg efter flygfotografering på våren 1965. Kartan omfattar fyra blad i skala 1:2000 och originalet med tillhörande beräkningshandlingar har översänts till länets lantmäterikontor för arkivering. Kopior av grundkartan finns dessutom hos distriktslantmätaren i Östhammar samt hos markägaren, Fastighetsaktiebolaget Saltsjön, som är ett dotterbolag till Herrängs Gruf AB.

Markägareförteckning

Till planförslaget har fogats markägareförteckning upprättad av undertecknad den 15 juni 1967.

Planområdets läge och storlek

Planområdet, som omfattar ett landområde om inalles 217 ha eller 2.170.000 kvadratmeter är beläget öster om Herrängs samhälle. Läget framgår närmare av bifogade utdrag ur dels topografiska kartan över Sverige (skala 1:50000) och dels ekonomiska kartan över Sverige (skala 1:10000). Bilavståndet till Stockholm är ungefär 11 mil, till Uppsala 7,5 mil, till Norrtälje 5 mil och till Hallstavik 1 mil.

Planområdets avgränsning

Planen har i sin västra del avgränsats så att den framdeles inte skall hindra en eventuell expansion av Herrängs samhälle. Kommunen har i februari i år slutit avtal med bolaget om förvärv av ett större område beläget öster och nordost om samhället. Detta områdes gräns i öster sammanfaller till en del med planområdets västra gräns. Invid idrottsplatsen sammanfaller planområdets västra gräns till en del även med gränsen för samhällets byggnadsplan, vilken är upprättad 1957 och fastställd (dock endast norra delen) den 29 januari 1964. Den västra gränsen i övrigt följer fastighetsgränsen mot Björknäs 1³.

I öster har planen naturlig gräns mot saltsjön även om själva plangränsen ej på alla ställen når ner till vattnet på grund av befintliga strandskyddsområden.

I norr gränsar planen mot Markdalsnäsområdet, som omfattar dryga 16 ha och som ägs av ett flertal enskilda markägare. Området är bebyggt med ett flertal hus. Byggnadsnämnden har i mars i år på förhandsförfrågan meddelat att tätbebyggelse föreligger och att ytterligare bebyggelse ej kan påräknas förrän byggnadsplan upprättats. Till här aktuellt planförslag kommer en disposition över Markdalsnäsområdet att medfölja.

I söder går plangränsen ner till enskilda vägen mot Rotholma och i övrigt mot fastigheter i privat ägo.

Gällande planer och bestämmelser

Planområdet ligger helt utanför det förslag till regionplan för Stockholmstrakten som fastställdes av Kungl. Maj:t den 4 november 1960. Regionplanens norra gräns sammanfaller nämligen med kommungränsen mellan Häverö och Vaddö kommuner.

I länsstyrelsens skärgårdsplan, daterad den 15 september 1964, ingår planområdet till övervägande del 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 där en begränsning av fritidsbebyggelsen bör eftersträvas och där markdispositionen främst bör ske med beaktande av det lokala näringslivet". Det bör i detta sammanhang påpekas att anvisningarna för markanvändningen i länsöversiktsplan 66 åskådliggjorts schematiskt och att utredningen själv framhåller att "viss elasticitet 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 kommunens översiktsplan finns fritidsbebyggelse lokaliserad till här aktuellt område.

Utomplansbestämmelser för kommunen utfärdades i juli 1963. Genom beslut av länsstyrelsen den 13 oktober 1963 förordnades om byggnadsförbud enligt 1 § strandlagen på vissa partier av Häradsudden och Långskäret. Utöver detta har länsstyrelsen i resolution den 19 maj i år 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.

Terrängförhållanden

Området består till övervägande del av bergbunden skogsmark,

Skogen omfattar en blandning av löv- och barrskog och området ger härigenom på de flesta håll ett ljust och luftigt intryck. Inom området finns vissa smärre åkerlappar som ej längre brukas. En del av dessa har idag hagliknande karaktär medan andra för en del år sedan planterades med gran. Granarna har idag vuxit till ordinär julgransstorlek.

Den utan tvekan naturskönaste delen av området är Häradsudden som är belagd med byggnadsförbud enligt strandlagen och som för den skull ej medtagits i förslaget. Häradsudden är till en del bevuxen med ett ganska jämnåldrigt ekbestånd som är ovanligt för dessa trakter. Från högsta punkten på Häradsudden har man dessutom en storslagen utsikt över Singöfjärden mot Fogdö och Singö.

Stränderna inom området kan, om man räknar in strandskyddsområdena, uppskattas till c:a 5 km. De är av varierande beskaffenhet. Sålunda omfattas vissa partier av klippor som stupar rakt ner i vattnet medan andra är steniga men jämnluttande. Åter andra är vassbevuxna.

Markbeskaffenhet

I samband med undersökningen av möjligheterna att infiltrera disk- och tvättvatten i marken har en geologisk karta upprättats som visar att undergrunden till övervägande del består av morän med partier av berg i dagen av varierande storlek. Inom området finns dessutom smärre partier med lera men även en del mulljordar av kärrliknande karaktär.

Inom planområdet finns ett flertal gruvhål som minner om den tid området utnyttjades för gruvdrift i kombination med skogsskötsel. Gruvhålen finns framförallt koncentrerade till Storhågnan (se ekonomiska kartan), där gruvlaven och spelhuset samt en del andra byggnader fortfarande finns kvar. Av ekonomiska kartan kan man följande utläsa att ett decauvillespår för inte så länge sedan förband själva järnbruket med

Storhägnan.

Idag är gruvbrytningen helt nedlagd och spåret upprivet, enär bruket ej längre är malmproducerande utan köper den för järnframställningen erforderliga malmen från närbelägna gruvor såsom Dannemora och Ramhäll. Bruket sysselsätter totalt c:a 150 personer.

Fasta fornlämningar

Som framgår av bifogade skrivelse från landsantikvarien i Stockholms län (se nedan under bilagor), finns ej några fasta fornlämningar eller kulturhistoriskt märkliga byggnader inom området.

Rådande fastighetsförhållanden och befintlig bebyggelse

Den alldeles övervägande delen av marken inom planområdet ägs av bolaget.

Förutom några gruvbyggnader, ett par torp och två permanentbostäder finns redan en viss fritidsbebyggelse inom området. Den är belägen på båda sidor om Näsvikens mynning och omfattar fastigheterna Östernäs 13, 14, 15, 16, 17 och 19 samt 110. Alla dessa är avskilda från gruvbolagets mark och ägs numera av privatpersoner. Strax öster om 15 ute på udden finns dessutom en sommarstuga på ofri grund samt ett par båthus som inretts för sommarbruk. Marken omkring sommarstugan arrenderar stugans ägare av bolaget på ett år i taget medan båthusen ägs av anställda hos bolaget. Gruvbyggnaderna ligger, som tidigare nämnts, vid Storhägnan.

De båda torpen ligger i planområdets västra del ej långt från samhällets idrottsplats. Det ena torpet ägs av bolaget och är i n utarrenderat på ettårskontrakt medan det andra torpet, Grind, ägs av en person som tidigare arbetat i bruket, men som numera är pensionerad. Markarrendet i sistnämnda fall gäller på livstid.

Tidigare fanns även ett torp inrymmande tre lägenheter beläget sydväst om Näsviken. Huset eldhärjades emellertid häromåret och brann ned till grunden.

De båda permanentbostäderna är belägna invid vägen till Långskäret och bebos av pensionärer från bolaget. I omedelbar anslutning till dessa finns ytterligare en byggnad, som tidigare användes året om, men som numera endast används sommartid.

I de båda vikarna Norrfjärden och Näsviken finns några båthus, som tillhör anställda vid bolaget.

Slutligen kan nämnas att det finns en skjutbana inom området som f ö framgår av ekonomiska kartan. Den kom till under andra världskriget, men är numera nedlagd.

I områdets södra del ligger fastigheten Östernäs 12, som ägs av en privatperson och som är helt obebyggd. Ägaren till denna fastighet har begärt att få fastigheten planlagd samtidigt med bolagets marker. Detta har också lyckats och markägaren har godkänt de tre tomtplatserna som utlagts inom fastigheten.

Affärer och serviceinrättningar

Närmaste tätortsbildning med affärer, post, telegraf m m är Herrängs samhälle, som omfattar c:a 500 personer. Behöver man nå ytterligare serviceinrättningar såsom banker, apotek, bussterminal, läkare, kommunalkontor etc får man åka till Hallstavik, som omfattar c:a 4000 invånare och som är tänkt som centralort i blivande kommunblock.

PLANFÖRSLAGET

Byggnadsområden och bebyggelse	Den föreslagna bebyggelsen utgör fristående hus på tomtplatser med en minimiareal av 2000 kvadratmeter. Bebyggelsen har lokaliserats i tre huvudgrupper som skiljs åt av betydande grönstråk. För att förstärka känslan av rymd och luft i planförslaget har nyssnämnda grönstråk utformats så att de möter Norrfjärden och Näsviken, båda vikar som tränger djupt in i planområdet. Grönstråk i nord-sydlig riktning av avsevärd bredd och omfattning har även utlagts i västra delen av planområdet åt samhället till.
Föreslagen utnyttjandegrad	Den totala landarealen inom planområdet utgör 217 ha och det totala antalet tomtplatser för bostadsändamål utgör 247 stycken (inklusive sju redan befintliga fastigheter). De 247 tomtplatserna innehåller tillsammans en areal av 58,2 ha, vilket motsvarar en exploateringsgrad av 26,8 % tomtmark och 73,2 % grönområde. Om man undantar de befintliga avstyckningarna sjunker exploateringsgraden till 25,5 % tomtmark och 74,5 % grönområde. Räknar man slutligen strandskyddsområdet som grönområde sjunker exploateringsgraden ytterligare eller till 24,2 % tomtmark och 75,8 % grönområde. Räknas exploateringsgraden som antal hus per ytenhet erhålles i sistnämnda fallet 247 hus på 240 ha d v s ganska precis 1 hus per ha.
Vägsystem	Tillfarten till planområdet är avsedd att ske genom att den nuvarande vägen västerifrån till Storhågnan och Långskäret byggs ut söderut till Rotholmavägen. På så sätt erhålles en huvudväg från vilken stickvägar byggs, som förser de olika bebyggelsegrupperna med erforderligt vägnät. Härigenom erhålles också differentiering av trafiken i största möjliga utsträckning. Den trafik som kommer söderifrån på allmänna vägen 1103 behöver ej passera Herrängs samhälle för att komma till planområdet, utan kan svänga till höger innan samhället och via allmänna vägen 1107 och Rotholmavägen nå området.
Parkering	Genom att samtliga tomtplatser får bilväg fram till tomtgränsen kommer biluppställning att ske på tomtmark. Vid gemensamhetsanläggningar som båthamnar och badplatser har särskilda parkeringsplatser planerats.
Badplatser	Eftersom en stor del av den bästa stranden invid saltsjön utgör strandskyddsområde har inom dessa områden särskilda Rb-områden utlagts, d v s områden som skall säkerställa möjligheterna till friluftsbad för blivande tomtägare inom planen. Ett Rb-område har även utlagts invid Näsviken.
Båthamnar	Inom planen har utlagts två områden för hamnändamål. Områdena är dimensionerade så att de tillsammans kan ge plats för c:a 240 båtar, vilket motsvarar 1 båtplats per tomtplats. Invid båthamnarna finns väl tilltagna parkeringsutrymmen, som till en del även kan användas för båtuppläggning.
Parkmark	Det har varit en strävan hos planförfattaren att skapa stora sammanhängande strövområden som skiljer de olika bebyggelsegrupperna åt. Någon bebyggelse har ej föreslagits invid stränderna, utöver den som behövs för att badplatser och småbåthamnar skall

fungera.

I anslutning till de olika bebyggelsegrupperna har på markkarta redovisats lekplatser och bollplaner.

När byggnadsplanen fastställs bör förordnande jämlikt 113 § byggnadslagen utfärdas.

- | | |
|------------------------------|---|
| Vattenförsörjning och avlopp | En särskild vatten och avloppsutredning har utförts av ing Torsten Larsson, Stockholm, vilken bifogas planförslaget. |
| Renhållning | Sophämtning och andra sanitära anordningar kommer att regleras av de bestämmelser som föreskrives i den lokala hälsovårdsordningen för Häverö kommun. |
| Brandskydd | På grund av närheten till saltsjön och befintliga gruvhål synes särskilda branddammars ej erforderliga inom planområdet. |
| Elektrifiering | Hela området kommer att elektrifieras. |
| Exploateringsavtal | Till grund för plangenomförandet kommer exploateringsavtal att upprättas mellan bolaget och kommunen.
Kopia av exploateringsavtalet bör framdeles biläggas planärendet. |
| Samråd | Frågan rörande exploatering av här aktuellt område har varit föremål för överläggningar i länsrådets planeringsutskott. I samband härmed gjorda uttalanden av byggnadsnämnden, länsarkitekten och länsstyrelsen bifogas nedan under bilagor. Planförslaget har utarbetats i nära samråd med byggnadsnämnden i kommunen. Besiktning på marken har företagits tillsammans med representanter för byggnadsnämnd och kommunalnämnd. Vidare har samråd hållits den 23 maj i år på länsarkitektkontoret med länsarkitekten Nils Lindqvist och bitr länsarkitekten Bo Näswall. I samrådet deltog även direktör Göran Utterström som representant för markägaren, byggnadsnämndens ordförande Karl Jansson, stadsarkitekten Sven-Olov Granholm, kommunalnämndens ordförande Sixten Johansson, kanslichefen Ake Victorsson samt ingenjören Rolf Blom och undertecknad planförfattare. Samråd har undertecknad även haft med bitr. överlantmätaren Karl-Love Lindahl. |

Stockholm den 19 juni 1967

ENSKILDA LANTMÄTERIBYRÅN AB

Olle Thunwall

Olle Thunwall
Lantmätare

89 67 512

Per Nilsson

Kopians likhet med originalet
bestyrkes i tjänsten.

S. Jönsson

Tillhör HÄVERÖ KOMMUNAL-
FULLMÄKTIGES beslut

den 30/10 1967 s. 127.

[Signature]