

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG I FEBRUARI 1990. REV. I OKT 1990.

Detaljplan för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Rö-Väsby 1:5 m m
vid Svedenvägen i Rö församling

PLANBESKRIVNING

Till förslaget hör:

plankarta med bestämmelser
denna beskrivning
genomförandebeskrivning
samrådsredogörelse
fastighetsförteckning
VA-utredning

Belägenhet Planområdet är beläget omedelbart öster om väg E3 ca 1200 m söder Rö kyrka och vid avtagsvägen (280) mot Rimbo. I detta vägskal ansluter även Svedenvägen från öster och betjänar befintlig bebyggelse längre åt öster vid södra spetsen av Rösjön.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN:

Befintlig bebyggelse Utgöres av 8 äldre fastigheter huvudsakligen bebyggda för permanent bosättning. Rö-Väsby 1:19 saknar bostadsbyggnad (fastigheten samägd med 1:16). Bebyggelsen närmast väg E3 är av mera enhetlig karaktär medan övrig bebyggelse är mera skiftande till storlek och form.

Fastighetsförhållanden Exploateringsområdet utgör en del av den stora jordbruksfastigheten Rö-Väsby 1:5 som används för hästuppfödning av Väsby stuteri. Överens-kommelse har av Mäklarringen i Norrtälje träffats om förvärv av kvartersmarken inom planområdet.

Terrängförhållanden Det som tomtmark föreslagna området utgöres till största delen av öppen ängsmark, som används som betesmark och som "passage" till stora betesmarker väster om Svedenvägen. Åt öster finns en ca 13 ha stor vacker skogshöjd som sluttar rätt brant ned mot Rösjön. Det vackra strandparti, som sluttar ned mot Härsby 2:30's vattenområde benämns "Tullhammaren" och är speciellt intressant ur naturvårdssynpunkt med hänsyn till den vildvuxna och artrika växtligheten och det rika fågellivet. Föreslagen kvartersmark är i sin södra del relativt plan medan den norra delen sluttar mot betesmarkerna norr om planområdet. Från de NV tomterna har man en vid utsikt över Rösjön och bort mot Rö kyrka.

Kommunikationer	Planområdet nås via väg E3, Stockholm-Kapellskär eller väg 280 från Rimbo. Den genomgående trafiken på riksvägen avses att om några år flyttas över på en ny motortrafikled Söderhall-Rösa belägen ca 4 km öster om planområdet. Huvuddelen av den SL-busstrafik mellan Stockholm och Norrtälje, som idag går på väg E3, kommer även efter nybyggnad för denna väg att gå kvar i samma "spår" som hittills och allt-så angöra de hållplatser som finns strax söder om vägskalet mot Rimbo. Den samfälliga Svedenvägen (nr 141) underhålls av Svedenvägens vägsamfällighet.
Fornlämningar	Inom aktuell del av Rö-Väsby 1:5 finns två fasta fornlämningar nr 14 och 15 i inventeringen för Rö socken i form av stenrösen med 14 resp. 17 m i diameter. På Rö-Väsby 1:16 och 1:19 finns en grupp om fyra runda stensättningar 4-8 m i diameter (nr90).
Strandskydd	Strandskydd enligt NVL gäller sedan 1977 inom 300 m från Rösjöns strandlinje, vilket berör den nordligaste delen av planområdet.
Grundkarta	Grundkartan upprättades 1966 av FBM i Norrtälje genom komplettering av en äldre karta från 1947. Kartan har även kompletterats 1990.
Tidigare planer	För området upprättades och godkändes 1947 en avstyckningsplan som slutligt upphävdes genom nya PBL:s ikraftträdande 1/7 1987. Ett förslag till byggnadsplan upprättades 1977 men fördes av olika anledningar ej fram till fastställelse. Därvid upptagna vattentäkter kommer nu till användning.
PLANFÖRSLAGET:	
Förhandsbesked	BN har i april 1988 par. 123, efter hörande av KS AU, godkänt "att förslag till detaljplan upprättas under förutsättning att dels miljö- och hälsoskyddsnämnden kan godkänna VA-lösningen, dels att åtgärder vidtas vid utfarten som vägverket kan godkänna samt dels att planförslaget kompletteras med en kommunal-ekonomisk konsekvensutredning."

Avgränsning

Planområdet föreslås i norr avgränsas mot de stora betesmarkerna där dock så att nyupptagen vattentäkt B4 ingår i planområdet samt i öster så att en del av skogsbacken med befintliga vattentäkter och fornlämnningar medtages i förslaget. I övrigt ingår angränsande vägavsnitt i förslaget, som också medtager de befintliga åtta egnahemstomterna vid Svedenvägen.

Utformning

Förslaget redovisar tio nya småhustomter och ett mindre parkområde för lek m m huvudsakligen på den öppna betesmarken i områdets mitt och samlade kring en 150 m lång lokalgata utformad som återvändsgata.

Detta är två tomter mera än den skiss som åtföljde förhandsbeskedet och innebär ett mycket begränsat intrång på strandskyddsförordnandet; den mark som nu föreslås bli tomtmark kan ej sägas vara viktig för allmänhetens fria tillträde till Rösjöns stränder medan den däremot hör naturligt ihop med övriga föreslagna tomter. Marken är idag närmast ett impediment. För att åstadkomma erforderligt skyddsområde kring den nyupptagna vattentäkten B4 föreslås de nordligaste tomterna förlagda "bakom" varandra, varvid den innersta nås vid ett "skaft" från vändplanen; ett "dubbelgarage" anordnas lämpligen över den gemensamma tomtgränsen.

Som tillfart till Rö-Väsby 1:19 föreslås också ett "skaft" på stamfastigheten från vändplanen som lokalisering av det vägservitut fastigheten erhöll på denna ~~av~~ vid avstyckningen 1929. Norr om Rö-Väsby 1:15, 1:20 föreslås ett "grönsläpp" för tillträde till naturmarken öster om tomterna. Det används också som tillfart till ett garage på den första fastigheten.

Hästledd

Förflyttning av hästar från betesmarkerna norr om planområdet till sådana marker väster om Svedenvägen med passage över denna inom grindar föreslås att stängsel upprättas norr och öster om planområdet. Sådana förflyttningar sker endast 10 ggr per år. (under sommarhalvåret.) Stängslet skall åligga stuteriet att uppsätta och underhålla.

Tomtstorlek och byggnadsrätt

De nya tomterna föreslås få en minsta genomsnittlig tomtstorlek om 1100 kvm medan de befintliga fastigheterna åsätts en minsta storlek av 1600 kvm, då avsikten ej är att de skall kunna delas.

	Byggnadsrätten föreslås för samtliga tomter till högst 200 kvm, gemensamt för huvudbyggnad och garage/förråd.
Anslutning till väg E3	Vägförvaltningen har i tidigare "samrådsyttrande" påtalat den trånga och obekväma utformningen av Svedenvägens anslutning till E3 och begärt att denna åtgärdas så att en lastbil söderifrån bekvämt kan svänga av samtidigt som en personbil kan ta sig ut från Svedenvägen. Vägskalet bör alltså dels vidgas dels medge större fordon ökade svängningsytor genom inschaktning i backen öster om vägskalet såsom illustrerats i planförslaget.
Bad- och båtplats	Vid stamfastighetens södra strand vid Rösjön finns en långgrund sandbotten, som allmänt används som badplats. Längre norrut vid den samfälliga nätgästplatsen finns goda möjligheter att anordna båt- och bryggplatser genom en AL-förrättning.
Strandskydd	Befintligt strandskyddsförordnande bör kunna kvarligga inom de delar av planområdets naturmark, som berörs men upphävas inom övriga smärre delar av planområdet, som gör smärre intrång på förordnandet.
VA-utredning	En utredning om vatten- och avloppsfrågans lösning för föreslagen bebyggelse har i samråd med Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen utförts av geoteknisk konsult Arne Järnberg, Tyresö, jmf. bilaga dat. oktober 1990, som även innehåller en inventering av befintliga fastigheters VA-situation. I denna föreslås att erforderligt infiltrationsområde förläggs på mark omedelbart söder om blivande bebyggelse. Kvartersmarken har i förslaget också förlagts så att befintlig vattenbrunn B1 hamnar utanför denna och så att erforderligt skyddsområde kan erhållas. Ett förslag om skyddsområde med skyddsföreskrifter för de brunnarna B1 och B4 har upprättats och skall inges till länsstyrelsen för fastställelse.
Genomförande	En genomförandebeskrivning bifogas planförslaget där erforderliga avtal med vägverket, vägsamfälligheten och kommunen för genomförandet av föreslagen exploatering närmare beskrivs.
KOMMUNALEKONOMISKA KONSEKVENSER	Planområdet betjänas redan idag av goda SL-kommunikationer med Stockholm, Norrtälje och Rimbo inklusive skolresor till L M H-skolor i Rimbo och gymnasium i Norrtälje. Nytt barndaghem har nyligen uppförts vid Rö kyrka. Dagligvaruaffär finns i ösby ca 2200 m åt NO efter väg E3.

Socialnämnd	Barnomsorg och hemtjänst finns i orten (Rö). Ev. utökat behov av barnomsorg löses lämligen genom familjedaghem.
Skolstyrelsen	Befintliga skolor har erforderlig kapacitet även för tillkommande elever inom planområdet. Skolskjuts sker med ordinarie SL-buss.
Tekn. nämnd	Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna. VA och gemensam mark skall skötas genom AL-samfällighet, ny väg anslutes till befintlig vägsamfällighet. Renhållning genom säckhämtning och slamsugning av gemensamma reningsanläggningar.
Räddningsnämnden	Föreslagen bebyggelse är av samma typ som i närområdet, varför inga extra räddningsresurser torde erfordras.
Slutsats	Föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra kommunal-ekonomiska konsekvenser av organisationsbestämmande karaktär och bör därför kunna fullföljas utan märkbart negativa konsekvenser för kommunens budget.

Norrtälje i februari 1990, reviderad i oktober 1990



Sven-Olov Granholm
Arkitekt SAR