

CIVILDEPARTEMENTET

Av Avskrift

Dnr

1973-08-10

P1 329/73

Gunnar Björkman
Karlavägen 117
115 26 STOCKHOLM

Besvär i fråga om byggnadsplan för Lännaby 1:7 m.fl. i
Norrtälje kommun
Dnr 11.0822-1449-71, 11.0822-308-73 B

I beslut den 29 januari 1973 fastställde länsstyrelsen i Stockholms län med visst undantag ett av kommunalfullmäktige i dåvarande Roslags-Länna kommun den 29 juni 1970 med visst undantag antaget och av byggnadsnämnden i Norrtälje kommun den 11 november 1971 godkänt förslag till byggnadsplan över del av fastigheten Lännaby 1:7 m. fl. i Länna socken.

Planförslaget, som även innehåller bestämmelser, har avgivits på en av lantmätaren Olle Thunvall och ingenjören Rolf Blom 1968 upprättad och senast den 8 november 1971 reviderad karta med beskrivning.

Över länsstyrelsens beslut har Björkman anfört besvär.

Yttrande har avgivits av länsstyrelsen den 15 mars 1973.

Björkman har därefter inkommit med yttranden.

Kungl. Maj:t lämnar besvären utan bifall.

Svante Lundkvist

Rolf Lundmark

Bestyrkes i tjänsten
E. Wallén

Bestyrkes: *[Signature]*

AC/2 Byggnadsnämnden

LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län

Planenheten

Handläggare

1:e byråingenjör

C Halling/SM

PM

11.0822-1449-71

1972-11-01

Bil 3

Angående förslag till byggnadsplan för Lännaby 1:7 m.fl. i Länna socken, Norrtälje kommun

Planområdet är avsett för fritidsbebyggelse och beläget ca en kilometer väster om Länna kyrkby.

För området gäller utomplansbestämmelser av 1963-12-31. Förslagets strandområden omfattas av förordnande jämlikt 15 och 16 §§ naturvårdslagen såsom strandskyddsområde sedan 1965-06-24. Området gränsar till byggnadsplan fastställd 1966-08-16. Därtill beröres området av den allmänna vägen nr 988.

I kommunens ~~förelag till~~ förslag till generalplan, som upprättades under 1966 och som antogs 1966-10-25, föreslås att förevarande område på vissa villkor får användas för fritidsbebyggelse efter detaljplaneläggning.

Under utställningstiden 1969-09-04--30 inkom mot förslaget anmärkningar från ägaren till fastigheten Lännaby 1:21 samt en gemensam skrivelse från nitton (19) tomtägare inom den intilliggande fastställda byggnadsplanen Österlisa 1:10. Lantbruksnämnden har i egenskap av ägare till fastigheten Lännaby 1:8 motsatt sig att någon del av nämndens fastighet intages i planen. Vägförvaltningen har i sitt yttrande framfört vissa krav på utfartsförbud.

Med anledning av de inkomna anmärkningarna undantogs från antagandet fastigheten Lännaby 1:8. Vidare reviderades planförslaget i enlighet med vägförvaltningens yttrande. De resterande anmärkningarna föranledde ingen kommunens åtgärd.

Anmärkningen från ägaren av fastigheten Lännaby 1:21 anför att exploateringsgraden är alltför hög inom planen samtidigt som han anser att den badplats som anvisats inte är tillfredsställande. Anmärkningen från de nitton tomtägarna berör det servitutsavtal som träffats mellan ägaren av parkmarken i den bredvidliggande byggnadsplanen och exploatörerna av här aktuellt planförslag. Enligt detta avtal medges rätt för boende inom här aktuellt planförslag att utnyttja ett visst område av parkmarken i den fastställda byggnadsplanen såsom badplats. Tomtagarna i den gällande planen kräver att servitutsavtalet hävs och hävdar att detta bl.a. strider mot byggnadslagen.

Länsarkitekten har i skrivelse 1971-01-14 ansett förfaringssättet att i efterhand påtvinga ett tidigare fastställt planområde ett ytterligare utnyttjande och därmed hörande förslitning såsom mycket tveksamt, speciellt då, som i förevarande fall, de boende inom det tidigare fastställda planförslaget motsatt sig detta och då förordnande jämlikt 113

Lat Sth 11.01 -011 7.1971 2 000

Postadress

Box 16145

103 23 STOCKHOLM 16

Gatuadress

Herkulesgatan 19

Telefon

08 - 24 55 00

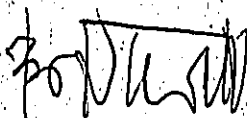
h.

§ byggnadslagen råder för aktuell del av området. Med hänsyn till vad som anfördes ansåg sig länsarkitekten icke vara beredd att tillstyrka fastställelse av planförslaget.

Naturvårdsenheten hade i PM 1970-09-14 icke heller ansett sig beredd avge slutligt yttrande innan vissa kompletteringar utförts.

Planförslaget har 1971-11-08 reviderats genom att ett område för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål (Ri-område) utlagts. Inom området avses att utbyggas med en simbassäng. Berörd markägare har skriftligen godkänt utförd revidering. Byggnadsnämnden har vid sammanträde 1971-11-11 godkänt det reviderade planförslaget. Exploateringsavtalet har även kompletterats i berörd del. Vidare har ärendet kompletterats med en va-utredning vilken naturvårdsenheten granskat utan erinran 1972-09-26. Lantmäterienheten har i yttrande 1970-11-05 inte haft något att erinra mot fastighetsredovisningen och fastighetsförteckningen.

Med anledning av vad som numera tillförts ärendet vill planenheten för sin del icke motsätta sig att fastställelse av byggnadsplaneförslaget sker. Samtidigt med fastställelsen bör förordnande meddelas jämlikt 113 § byggnadslagen beträffande de allmänna platserna inom fastigheterna Lännaby 1:7, 1:9, 1:10 och 1:14. Tillika föreslås att för området med undantag av vägmärken måtte meddelas förbud jämlikt 110 § 4 stycket byggnadslagen mot trädfällning i vidare mån än som av byggnadsnämnden i samråd med skogsvårdsstyrelsen kan medgivas, varvid dock förbudet beträffande byggnadsområdena skall upphöra att gälla när avstyckning fastställts.



Bo Näswall
Bitr. länsarkitekt

Claes Halling
Claes Halling

Tillägg 1973-01-03

Ägaren av fastigheten Lännaby 1:9, Margit I Jansson, har i skrivelse den 20 december 1972 motsatt sig förordnande av 113 § byggnadslagen samt framhåller att fastigheten ej skall ingå i byggnadsplanen.

Med hänsyn till att planen ändock funktionellt väl kan fungera oberoende av nyssnämnd fastighetsdel föreslår planenheten att förslaget fastställas med undantag av fastigheten Lännaby 1:9 vars gräns markerats på avdrag av plankartan med blå färg.



Bo Näswall

Claes Halling
Claes Halling

Avskrift

ENSKILDA LANTMÄTERIBYRÅN AB

Stockholm den 7 januari 1970

Byggnadsnämnden i Roslags-Länna kommun
Kommunalkontoret
760 10 BERGSHAMRA

Yttrande över erinringar avseende förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse för del av Lännaby 1:7 m fl i Länna socken av Roslags-Länna kommun.

På anmodan av Eder får jag avgiva följande yttrande över de erinringar som inkommit under den tid rubr planförslag varit utställt för granskning. Erinringar har inkommit från följande nämligen Lantbruksnämnden i Stockholms län, Vägförvaltningen i Stockholms län och Gunnar Björkman samt Sven Henrik Hagstedt m fl.

Lantbruksnämnden i Stockholms län, ägare av fastigheten Lännaby 1:8, har i skrivelse av den 29 september 1969 meddelat att nämnden motsätter sig att någon del av fastigheten intages i planen. (Erinran inkommen efter utställningstiden slut).

Det kanske kan synas omotiverat att jag tagit med en del av fastigheten Lännaby 1:8 i planen utan att markägaren begärt det. Förklaringen härtill är den att jag uppmanats av byggnadsnämnden att följa den avgränsning av planområdet som översiktsplanen visar i denna del. I detta sammanhang vill jag påpeka att det hela tiden varit min avsikt att efter utställningen hos byggnadsnämnden begära att den föreslår kommunalfullmäktige att här aktuell del av Lännaby 1:8 undantages från antagande. Detta förhållande har meddelats lantbruksdirektör Tage Sköld vid samråd de 26 april 1968.

Jag vill i detta sammanhang även nämna att ägaren av fastigheten Lännaby 1:9 i samband med att planarbetet påbörjades uttryckte den meningen att han ej önskade några tomter på sin mark och ej heller ville vara med att dela kostnaderna för planens upprättande. Han har sedermera ej heller velat medverka till att lösa badplatsfrågan på det markskifte han äger vid Lisasundet.

Med hänsyn härtill anser jag det ej obilligt att den del av Lännaby 1:9 som ligger inom planområdet också undantas från antagande i fullmäktige.

Vägförvaltningen i Stockholms län, har i skrivelse den 19 september 1969 meddelat att de önskar att tomtplatserna 8 och 9 förses med anslutningsförbud längs väg 988 Torvalla - Länna. Med anledning av detta uttalande har jag reviderat plankartan på sätt vägförvaltningen önskar.

Gunnar Björkman, ägare av fastigheten Lännaby 1:21 har i skrivelse den 28 september 1969 framfört att exploateringsgraden är alltför hög inom planen samtidigt som han anser att den badplats som anvisats inte är tillfredsställande.

I den av länsarkitektkontoret i Stockholms län presenterade skriften "Detaljplanering för fritidsbebyggelse" (Kungl. Byggnadsstyrelsens publikationer 1967:2) framhåller författarna bl a följande betr utnyttjandegraden inom planområdet.

=====

Ett planområdes utnyttjandegrad bör sålunda lämpligen uttryckas i antalet hus eller tomtplatser per hektar planlagd mark. Utnyttjandegraden kan även uttryckas i den procentuella relationen mellan tomtarealen och planområdets totala areal. Det är naturligt att härvid räknas in även äldre tomtplatser och avstyckningar inom planområdet, med hänsyn till att även dessa ju kommer att utnyttja områdets friytor. Det är givetvis också nödvändigt att vid bedömning av den lämpliga exploateringsgraden inom ett detaljplaneområde ta hänsyn till befintlig bebyggelse, fastställda avstyckningar och äldre gällande planer i den nya planens omgivning.

Rymligheten inom ett planområde sammanhänger inte blott med utnyttjandegraden utan även med de enskilda tomtplatsernas storlek. Behovet av friytor inom planområdet växer i samma mån som rymligheten på tomtplatserna minskar, medan däremot ökade tomtstorlekar medför minskat behov av gemensamma friytor.

Ett planområdes faktiska rymlighet är även i hög grad avhängigt av planens utformning. Sammanhängande friområden med iordningställda platser för olika fritidsaktiviteter, gångstråk etc. ökar möjligheterna att använda friytorna och ger en helt annan känsla av rymlighet än om den gemensamma marken exempelvis är splittrad i svårframkomliga remsor. Planområdets anknytning till större strövområden utanför det samma samt förekomsten av vattendrag, utsiktsplatser m m påverkar även rymlighetskänslan i gynnsam riktning.

Den utnyttjandegrad som från allmän synpunkt kan medgivas inom ett planområde varierar bl a med områdets terrängförhållanden, tillgång till närbelägna större friområden, stränder m m. Ett område med goda förutsättningar härvidlag bör med hänsyn härtill kunna utnyttjas hårdare än ett med sämre. Det kan även av samma skäl ibland vara motiverat från plansynpunkt att inom en större sammanhängande grupp av planområden vissa exploateras hårdare, medan andra däremot utnyttjas i motsvarande grad mindre.

=====

Jag har med ovannämnda uttalande velat få fram en mera nyanserad bild av exploateringsgraden än den som framförts i Björkmans erinran. Följer man rekommendationen att uttrycka exploaterings- eller utnyttjandegraden som antalet hus per ha planlagd mark får man följande om man helt bortser från den mark av 1:8 och 1:9 som jag föreslår skall undantas från antagandet:

1:10 (västra skiftet)

9 st tomtplatser på 7,3 ha eller 1,2 hus per ha.

1:7 + 1:14 + 1:21

26 st tomtplatser på 15,5 ha eller 1,7 hus per ha.

1:10 (östra skiftet) + 1:18 + 1:19 + 1:20 + 8:1 + 8:2

7 st tomtplatser på 5,6 ha eller 1,3 hus per ha.

Tillsammans för hela planområdet (utom 1:8 och 1:9) ger detta 42 tomtplatser på en yta motsvarande 28,4 ha d v s en exploateringsgrad motsvarande 1,5 hus per ha.

Just 1,5 hus per ha är den tumregel man brukar ha när man talar om en ordinär exploateringsgrad. Den kan varken anses hög eller låg utan får ses som ett rimligt genomsnitt inom fastlandsdelen av Stockholms län.

Går man från detta över till att räkna exploateringsgraden såsom den procentuella relationen mellan tomtarealen och planområdets totala areal får man följande siffror. Hela planområdets areal med undantag av 1:8 och 1:9 är 28,4 ha. Hela tomtarealen är 11,3 ha. Detta ger en exploateringsgrad av 40 % tomtmark och 60 % grönområde.

Om man jämför de båda sätten att räkna ut exploateringsgraden finner man att i det första fallet får man en ordinär exploateringsgrad och i det andra fallet en hög exploateringsgrad. Förklaringen till detta är enkel. De stora tomtplatserna 1, 2, 3, 4, 8 och 10 samt 1:21 gör att exploateringsgraden stiger enligt det senare sättet att räkna trots att det inte kommer att bo fler människor inom området. Detta visar att man bör nog följa den definition som författarna till ovanstående skrift framhåller nämligen att "Ett planområdes utnyttjandegrad bör sålunda lämpligen uttryckas i antalet hus eller tomtplatser per hektar planlagd mark".

Jag har med denna jämförelse velat visa att det enligt mitt förmenande inte är relevant att enbart anlägga ett "procenttänkande" när man talar om exploateringsgraden inom planområden för fritidsbebyggelse utan att man i möjligaste mån försöker skapa en plan som även bygger på andra överväganden. I här aktuellt fall tycker jag t ex att man inte ska bortse ifrån det förhållandet att det finns stora strövområden norr om planområdet. Vidare att planområdet ligger inom en trakt där kommunens översiktsplan anvisar mycket lite nytillkommande fritidsbebyggelse.

Sven Henrik Hagstedt m fl ägare av tomtplatser inom FRIAB:s plan på Osterlisa har protesterat mot det servitutsavtal som upprättats för att lösa badplatsfrågan. FRIAB har i särskilt yttrande den 3 december 1969, vilket översänts direkt till nämnden, motiverat sin syn på denna fråga, varför jag här hänvisar till deras yttrande.

SAMMANFATTNING

Med hänvisning till vad ovan anförts får jag föreslå

att byggnadsnämnden måtte i anledning av lantbruksnämndens erinran föreslå fullmäktige att från antagande undantaga den del av Lännaby 1:8 som ingår i planen

att ävenledes föreslå fullmäktige att från antagande undantaga den del av Lännaby 1:9 som ingår i planen

att nämnden godtar den revidering av plankartan som vägförvaltningens yttrande medfört beträffande utfartsvägen till allmänna vägen

att Gunnar Björkmans erinran måtte lämnas utan avseende av nämnden samt

att Sven Henrik Hagstedts m fl erinran måtte lämnas utan avseende i anledning av FRIAB:s skrivelse den 3 december 1969.

Plankartan utvisande de områden som enligt mitt förmenande bör undantagas från antagande i kommunalfullmäktige bifogas. Av kartan framgår även att den reviderats i anledning av vägförvaltningens skrivelse.

Högaktningsfullt
ENSKILDA LANTMÄTERIBYRÅN AB
Olle Thunwall Lantmätare

Rätt avskrivet betygar:

Sven Henrik Hagstedt