

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

tillhörande förslag till byggnadsplan för Grovstanäs 4:2,
4:6, 4:10 n.fl. inom Roslags-Länna kommun av Stockholms län.

§ 1.

Byggnadsplaneområdets användning

Mom. 1 Byggnadsmark

Med B betecknat område får användas endast för bostads-
ändamål.

Mom. 2 Specialområden

- a) Med Rh betecknat område får användas endast såsom små-
båtshamn.
- b) Med Ra betecknat område får användas endast som allmänt
fritidsområde.
- c) Med Rb betecknat område får användas endast för friluftsbad
och därmed samhörigt ändamål.
- d) Med P betecknat område får användas endast för parkerings-
ändamål.
- e) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som
ej får utfyllas eller överbyggas.
- f) Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som
ej får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som er-
fordras för bryggor, båthus eller dylikt.

§ 2.

Mark som icke eller i endast mindre omfattning får bebyggas

Mom. 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Mom. 2 Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke
bebyggas. Utan hinder härav får uthus och dylika mindre
byggnader uppföras om detta för varje särskilt fall
prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsen-
ligt bebyggande.

§ 3.

Byggnadssätt

Å med F eller Fg betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföres fristående.

§ 4.

Tomtplats storlek

Mom. 1 Å med F betecknat område må tomtplats icke givas mindre areal än 2000 m².

Mom. 2 Å med Fg betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 600 m².

§ 5.

Byggnads läge

Mom. 1 Å med F betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras närmare gräns mot granntomtplats än 6 meter.

Mom. 2 Å med F betecknat område får uthus icke uppföras närmare gräns mot granntomtplats än 4,5 meter.

Mom. 3 Å med Fg betecknat område får byggnad uppföras i tomtplatsgräns.

§ 6.

Antal byggnader och byggnadsyta å tomtplats

Mom. 1 Å tomtplats, som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.

Mom. 2 Å tomtplats, som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 80 m².

Mom. 3 Å tomtplats, som omfattar med F betecknat område får uthusbyggnad icke upptaga större areal än 40 m².

Mom. 4 Å tomtplats, som omfattar med Fg betecknat område får högst 100 m² bebyggas.

§ 7.

Våningsantal

Å med I eller II betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst en eller två våningar.

§ 8.

Byggnads höjd

- Mon. 1 Å med I betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.
- Mon. 2 Å med II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 6,5 meter.
- Mon. 3 Å med I eller II betecknat område får uthusbyggnad icke uppföras till större höjd än 2,5 meter.

§ 9.

Taklutning och takutformning

Byggnadsnämnden äger meddela särskilda föreskrifter angående taks lutning och form.

§ 10.

Antal lägenheter


- Mon. 1 Å med Fg betecknat område får byggnad ej inrymma flera än en bostadslägenhet.
- Mon. 2 Å med F betecknat område får huvudbyggnad ej inrymma flera än en bostadslägenhet. I uthus får efter byggnadsnämndens prövning enstaka bostadsrum inredas.

§ 11.

Förbud mot utfart

I gräns som betecknats med streckad linje med ringar får ej utfart anordnas till angränsande väg.

Stockholm i juni 1968


Björn Cederström
arkitekt SAR

Tillhör Kommunalfullmäktiges
i Roslags-Länna beslut

den 17 dec. 1968 ✓

under § 126


Miss Bengtsson

Kommunalfullmäktiges ordf. sekr.

BESKRIVNING

tillhörande förslag till byggnadsplan för Grovstanäs 4:2, 4:6, 4:10 m.fl. inom Roslags-Länna kommun av Stockholms län.

Grundkarta.

Grundkartan för rubricerat planområde har upprättats av Fotogrammetribyrån AB, Vällingby, åren 1965-66.

Skalan är 1:2000.

Ekvidistansen är 1 m. Nivelleringen har utförts fotogrammetriskt.

Grundkartan jämte beräkningshandlingar finns arkiverade hos Överlantmätaren i Stockholms län.

Fastighetsförteckning.

Till planförslaget har fogats fastighetsförteckning upprättad den 7 mars 1968 av Fotogrammetribyrån AB, Vällingby.

Befintliga förhållanden.

Planområdets läge.

Planområdet, som är beläget i Länna socken omedelbart söder om Hysingsvik, begränsas i öster av Västerfjärden och i norr av Edsviken.

Läget framgår utförligare av bifogade utdrag ur topografiska kartan över Sverige.

Avståndet längs väg är till Norrtälje knappt 12 km.

Planområdets gränser.

Planområdet gränsar mot fastigheterna Hysingsvik 3:1, 1:2, 1:3, Harkrankboda 1:24, Grovstanäs 4:5, Grovsta 8:5, 8:13, 7:2, 7:8, 7:9, 8:7, Grovstanäs 7:1, 4:108 samt 4:109.

Gällande planer och byggnadsreglerande bestämmelser.

I skiss 1966 till regionplan för stockholms-trakten ingår planområdet i ett större distrikt avsett för fritidsbebyggelse.

Enligt den av länsstyrelsen år 1967 fastställda "länsöversiktsplan 66" bör fritidsbebyggelse i tämligen riklig omfattning kunna lokaliseras till området.

För kommunen har generalplan utarbetats och antagits. Det uppgjorda förslaget överensstämmer helt med denna plan (se bifogad kartkopia).

För området finns utomplansbestämmelser meddelade.

Terrängförhållanden.

En vacker dalgång, som sträcker sig från den gamla bykärnan västerut till den lilla insjön Båtdragträsket, delar området. Norr där om är terrängen till stora delar kuperad och bergbunden. Vegetationen domineras av gran- och tallskog.

De centrala och södra delarna av planområdet är av annan karaktär. Naturen kan här sägas vara typisk för Roslagen med en mängd beteshagar och åkerlappar. Som en väldig mosaik ligger dessa insprängda mellan svagt kuperade, delvis något bergbundna partier, bevuxna med blandskog. Ett rikt inslag av slån, en, hassel och ädla lövträd såsom ek, björk, ask, rönn och oxel skänker åt landskapet en ljus och för fritidsändamål mycket inbjudande prägel.

Stränderna är i huvudsak fasta och lättillgängliga. Vissa delar är vassbevuxna.

Bad- och hammöjligheterna är goda.

Området är väl lämpat att bebyggas med fritidshus.

Markbeskaffenhets.

En översiktlig undersökning av markbeskaffenhets inom området har utförts av statsgeolog Per H. Lundegårdh, Stockholm.

Som framgår av denna utgöres det dominerande inslaget av morän och på denna lagrad postglacial lera.

Berggrunden består främst av grönsten.

Undersökningen ingår i den särskilda utredning rörande vatten- och avloppsanläggningar inom området, som har utarbetats av Ingenjörfirman Rune Regnér AB, Stockholm.

Fasta fornlämningar.

Inom planområdet finns enligt den ekonomiska kartan inga fasta fornlämningar.

Befintlig bebyggelse.

Bebyggelsen inom planområdet utgöres av dels byggnader tillhöriga gamla brukningscentra, dels fritids- och uthyrningsstugor.

Antalet bostäder är ca 25 varav 4 är bebodda året om.

Befintliga fastighetsförhållanden.

Planområdet är uppdelat på ett flertal olika hemmansdelar. Dessa är taxerade som jordbruksfastigheter.

Vidare finns ca 20 tomtplatser, som tillkommit genom avstyckningar från ovanstående hemman. Dessa fastigheter utnyttjas i huvudsak för fritidsändamål.

Därutöver har, som framgår av bifogat utdrag ur ekonomiska kartan, ett stort antal tomtplatser (Grovstanäs 4:11-4:100) sedan lång tid tillbaka avsöndrats från fastigheterna Grovstanäs 4:6 och 4:10. För att erhålla en tydlig kartbild har nämnda tomtplatser ej redovisats på plankartan.

Praktiskt taget all exploateringsbar mark inom området har förvärvats av dels Magnus Idar AB, dels Kommanditbolaget Fristaden, AB Fornix & Co, Stockholm.

Planförslaget.

Nybebyggelsen.

I enlighet med översiktliga plansynpunkter samt efter noggrann inventering av planområdets landskapskvalitéer m.m. har föreslagits att bebyggelsen sanlas till vissa relativt hårt utnyttjade markområden. Därigenom har, förutom viss koncentration av ledningssystem och andra anläggningsarbeten, erhållits stora sammanhängande friområden mellan de olika bebyggelsegrupperna.

Vidare har stor hänsyn tagits till den befintliga bebyggelsen inom området. Sålunda har all gammal bebyggelse fått egen tomtplats, där byggnadernas läge och kvalité har ansetts motivera detta.

Nybebyggelsen föreslås utgöra friliggande fritidshus på ca 280 st tomtplatser. Av dessa är 256 st avsedda för tomtplatser, som ej annat än i undantagsfall bör ha en areal understigande 2000 m². Resterande föreslås som särskilt reglerad bebyggelse på tomtplatser om minst 600 m².

Utnyttjandegrad.

Den totala landarealen inom planområdet utgör ca 230 ha.

Av denna areal har 75 ha utlagts till tomtmark för bostadsändamål, varav nytillskottet utgör drygt 53 ha.

Detta motsvarar ett utnyttjande av totalt 32 % (nytillskottet 25 %) eller 1,2 hus/ha.

Vägar.

Tillfart till området är allmänna vägen 1023 Penningby - Hysingsvik - Vreta.

Områdets anslutning till allmänna vägen har skett efter samråd med vägförvaltningen.

Trafiksystemet inom planområdet har utförats så att rundkörning och onödig trafik- alstring undviks. Vidare har med hänsyn till

terrängförhållanden och andra praktiska svårigheter högsta möjliga grad av trafik-differentiering eftersträvat.

Från huvudvägen, som kommer att byggas i god klass, grenar ett nät av enklare, sekundära vägar (kvarterstvägar) ut sig.

Hela vägsystemet har provstakats i samband med planarbetet. Vägarna kommer att i stort sett kunna byggas utan stora och förfulande ingrepp i naturen.

Lämplig sträckning av ostörda gång- och cykelstråk har redovisats i planförslaget. Det är för hela området trivsel väsentligt att dessa kommer till utförande.

Parkering.

I anslutning till den stora hamnanläggningen vid Västerfjärden har redovisats två särskilda områden för parkering.

I anslutning till de olika bebyggelsegrupperna kan om behov uppkommer vinterparkeringsplatser anvisas på lämpliga ställen.

Biluppställningsplatser samt parkering för besökande förutses bli anordnade på varje tomtplats.

Badplatser.

Två Rb-områden har utlagts där bästa möjlig-heterna finns att iordningställa bra bad-platser.

Vid dessa kan även bastubyggnader för gemensamt bruk uppföras om intresse för detta finns bland tomtägarna.

Båthamnar.

För att täcka traktens behov av båtplatser har en större båthamn, "marina", föreslagits vid Västerfjärden. Inom det där disponibla vattenområdet kan hamn utbyggas för ca 400 båtar. Därutöver har fyra mindre hamnområden utlagts för i första hand det rent lokala

behovet.

Gemensamma sjöbodar samt uppläggningsplatser för småbåtar kan som regel ordnas på strandmarken innanför bryggorna.

Specialområden.

I anslutning till "marinan" har ett större Ra-område utlagts. Inom detta skall möjlighet finnas att skapa fritidsaktiviteter av olika slag, anlägga tennisbanor, simbassäng o.dyl., uppföra båtell, motell o.s.v. Avsikten är att området inte enbart skall betjäna tontägarna utan även - och kanske främst - det rörliga friluftslivet.

Parkmark.

En koncentration av parkmarken till stora sammanhängande strövområden har eftersträfvats. Målsättningen har därvid varit att tillskapa en stor parkyta i områdets östra del.

Det har även varit angeläget att ett brett stråk hålls öppet från bykärnan till strandområdet runt Båtdragträsket.

Praktiskt taget hela strandskyddsområdet samt erforderligt skyddsområde kring Båtdragträsket har utlagts till parkmark.

Den föreslagna arealen parkmark uppgår till 155 ha.

Av denna areal omfattar ca. 37 ha kultiverad åker-, ängs- och betesmark. Det är av synnerlig vikt att dessa markpartier, som utgör resterna av det gamla odlingslandskapet, fortsättningsvis kommer att skötas så att de även i framtiden behåller sin öppna karaktär. Det är exploatörens avsikt att detta skall ske genom tillämpning av det s.k. Nabbo-systemet.

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

Vid byggnadsplanens fastställande bör förordnande jämlikt 113 § byggnadslagen meddelas all. obebyggd allmän platsmark inom planområdet.

Vattenförsörjning och avlopp.

En detaljerad vatten- och avloppsutredning har utförts av Ingenjörfirman Rune Regnér AB.

En kortfattad PM bifogas dessa handlingar. Som framgår av denna kommer vattenförsörjningen inom området att ordnas genom dubbelt system såtillvida att dricksvatten tages från bergborrade brunnar medan tvättvattnet häntas från Båtdragträsket.

Avlopp inom området är avsett att i första hand utföras som infiltrationsanläggning på tomtmark. Genom undersökning av jordarterna har framkommit att möjligheterna till endera mark- eller ytinfiltration är goda inom stora delar av bebyggelseområdena.

Elektrifiering.

Området korsas av elektrisk högspänningsledning (6 kilovolt) tillhörig Länna-Råda Elektriska Distributionsförening.

Hela området kommer att elektrifieras. Det sker efter samråd med distributionsföreningen.

Exploateringsavtal.

Avsikten är att plangenomförandet skall grundas på ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploitören.

Förslag till exploateringsavtal bör bifogas.

Samråd.

Planarbetet påbörjades i april 1965.

Det har bedrivits i nära samråd med de kommunala myndigheterna.

Under projekteringstiden har kontakt även tagits med lantmäteriet i Norrtälje, lantbruksdirektören samt länsarkitekten.

Stockholm i juni 1968

✓ 

Björn Cederström
arkitekt SAR

Tillhör Kommunalfullmäktiges
i Roslags-Länna beslut

den 17 dec. 1968 ✓

✓ under § 126


Kommunalfullmäktiges ordf. sekr.