



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län

Planeringsavdelningen
handläggare
förste byråingenjör
Claes Halling
Tel 785 5173

YTTRANDE

Datum

1981-04-03

En datum

Beskrivning

11.0882-352-81

En beskrivning

Byggnadsnämnden i
Norrtälje kommun
Box 202
761 00 NORRTÄLJE

1981 04 03 (23)
80/2336 06/3/85

Förslag till byggnadsplan för del av Stubboda 3:1 m fl fastigheter i östra delen av Spillersboda samhälle i Norrtälje kommun

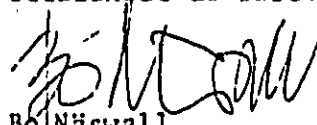
Planförslaget har i samband med planens utställning 6-27 mars 1981 insänts till länsstyrelsen för yttrande enligt 17 § byggnadsstadgan. Länsstyrelsen har tidigare inte tillsänts förslaget för samrådsyttrande enligt 14 § byggnadsstadgan.

Förslaget omfattar ca 15 befintliga bostadshus inom avstyckade fastigheter. Därtill har föreslagits 5 st nya tomtplatser för permanent bostadsbebyggelse (BF-område) samt ett område för reningsverk (A-område). I bilaga till planförslaget har fogats en skiss till byggnadsplan för ett område söder och öster om det nu aktuella.

Mot det utställda planförslaget har länsstyrelsen inte några erinringar annat än att ställning bör tas till om strandskydd skall gälla inom planområdet. Vidare bör på plankartan grundkartans upprättande antecknas. Beträffande den bifogade skissen vill länsstyrelsen främhålla att en friläggning av strandområdet med svårighet torde kunna genomföras med föreslaget planinstitut (byggnadsplan).

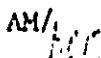
Detta ärende har handlagts inom planenheten i samråd med regionalekonomiska enheten, naturvårdsenheten, lantmäterienheten, länsantikvarien och vägförvaltningen.

Föreliggande yttrande utgör ett förhandsuttalande och innebär inte något slutligt ställningstagande från länsstyrelsens sida. Uttalandet är baserat på översänt material.


Bo Näswall
bitr länsarkitekt


Claes Halling
förste byråingenjör

SÄNDLISTA:
planenheten
regionalekonomiska enheten
naturvårdsenheten
lantmäterienheten
länsantikvarien 2 ex
vägförvaltningen

AM/


082 114 85

Lst Sth N 29 b 1973:10 20 000 80 87

Postadress
Box 22047

104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Hantverkargatan 27

Telefon
08-24 83 00

Postgirokonta
3 51 72 - 6

Ang förslag till byggnadsplan för del av Stubboda 3:1 m fl fast i östra delen av Spillersboda samhälle i Frötuna socken

Rubr planförslag, upprättat i juli 1980, har varit utställt under tiden 6-27 mars 1981. Därvid inkom en anmärkningsskrivelse emot förslaget från ägarna till Stubboda 3:2 medan vägförvaltningen, länsstyrelsen, televerket, SL, Östra Roslags elverk, Norrtälje polisdistrikt, trafiksäkerhetsnämnden, brandförsvaret, socialnämnden och skolstyrelsen meddelat att man ej har någon erinran emot planförslaget. Hälsovårdsnämnden och fritidsnämnden tillstyrkte båda förslaget under förutsättning att ett nytt, mera skyddat läge för den kommunala badplatsen kunde redovisas ("vid Saltsjön"). Även kommunstyrelsens arbetsutskott yttrade 1984-09-24, när man beslöt att ej erinra emot planförslaget, att byggnadsnämnden borde utreda ett alternativt läge för badplatsen. Detta mot bakgrund av att invid den kommunala badplatsen finns två stora båtbygggar för vardera 60-70 båtar för Stommarö resp Norrmansö tomtägareföreningar, vilka har avtal med markägarna Granbergs härom inklusive parkeringsplatser i land och vilka avtal även intecknats i stamfastigheten Stubboda 3:1. Norrtälje kommun å sin sida har nyligen förnyat sitt arrendeavtal för bad- och parkeringsplats på stamfastigheten på i första hand 5 år; arrenderat markområde sammanfaller delvis med det område, som Stommarö tomtägareförening arrenderar.

För att tillgodose önskemålen från arbetsutskottet, hälsovårdsnämnden och fritidsnämnden har muntlig överenskommelse med Kurt och Lars Granberg träffats att kommunen alternativt skulle kunna få arrendera det 35 meter breda, obebyggda område av Stubboda 3:1, som finns mellan Stubboda 1:27 och 1:36 ca 250 m öster om nuvarande badplats. Planförslaget utvidgades därför i december 1984 till att även omfatta detta område tillsammans med de mellanliggande, bebyggda fastigheterna Stubboda 1:15, 1:30, 1:35 och 1:36. Det reviderade förslaget tillställdes berörda fastighetsägare m fl för yttrande i januari 1985. Därvid inkom 3 anmärkningsskrivelser från ägarna till Stubboda 1:35, 1:36 och 1:47. Kommunstyrelsen har 1984-02-19 beslutat lämna planförslaget utan erinran. Detsamma torde fritidsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden formellt göra vid sammanträde i början av mars. Länsstyrelsen har vid telefonförfrågan förklarat sig ej ha någon invändning emot det reviderade förslaget.

Betr de sammanlagt fyra inkomna anmärkningsskrivelserna kan anföras följande:

1) Berit och Torsten Nyström äger och bebor Stubboda 3:2 belägen ungefär mitt i planområdet. De vill helst behålla den skogsmark orörd, som finns norr om fastigheten och att här föreslagen tomtplats flyttas österut intill där befintlig väg. Föreslagen tomtplats kommer att ligga högre i terrängen än Nyströms fastighet, vilket man anser "kommer att innebära en betydande olägenhet genom den insyn som blir följden, såväl in på vår tomt som in i vår bostad".

Genom att förlägga nästan all nyexploatering (4 tomtplatser) kring en kort, nyanlagd bostadsgata väster och norr om Stubboda 3:2 koncentreras alla anläggningsarbeten till denna litet högre del av stamfastigheten och man kan behålla det lägre, flackare skogspartiet öster därom intakt som fritidsområde för de kringboende. Att den aktuella tomtplatsen skulle komma ett par meter högre i den skogklädda terrängen än en befintlig fastighet kan ej vara skäl att ej få använda denna mark till bostadsbebyggelse vid en samhällsutbyggnad utan det eventuella obehaget måste tålas. De klagande har ej upprepat sina besvär när det reviderade planförslaget utsändes i januari 1985.

Anmärkningen bör ej föranleda någon ändring av planförslaget.

2) Jan Forsstedt, Västerås, är delägare i Stubboda 1:35. Han yrkar att fastigheten, som samägs av fyra syskon, skall framdeles kunna få delas i fyra enheter samt att byggnadsmarken inom fastigheten utökas ca 35 meter mot sjön, vilket är en förutsättning för att flera nybyggnader skall kunna uppföras.

De två nybyggnader som illustrerats på plankartan, har medvetet förlagts till fastighetens norra del, där självfall finns till befintliga VA-ledningar i vägen utanför fastighetsgränsen. En uppdelning av 1:35 i flera fastigheter skulle, förutom att vara VA-tekniskt svår och dyrbar, innebära en ej förutsedd belastning på reningsverket för Spillersboda, som snart skall börja byggas, varför anmärkningsskrivelsen ej bör föranleda någon ändring av planförslaget.

3) Urban Waern, Uppsala och Per-Axel Waern, Hässelby äger Stubboda 1:36. Fastigheten är bebyggd med ett äldre (permanent-)bostadshus och ett till bostad inrett uthus, för vilken omvandling byggnadslov saknas. Genom fastighetsbildningsmyndigheten ansökte man år 1980 om avstyckning av en tomtplats kring denna byggnad, vilket byggnadsnämnden avstyrkte i § 444. I länsstyrelsens yttrande 1980-09-05 /bifogas/ avstyrktes begärd avstyckning och byggnaden klassificerades som gäststuga. Man yrkar nu åter på att kring denna byggnad skall kunna få bildas en tomtplats och byggnadsrätt där huset står. VA-anslutning till kommunens nät är nära nog utesluten från denna plats, varför planförslaget ej bör ändras. Någon delning av fastigheten i fyra delar bör ej heller tillstyrkas. Likaså bör föreslagen gränsjustering längs östra fastighetsgränsen, som avser ett väl behövligt tillskott till parkmarken österut men endast berör tre procent av den 5400 kvm stora fastigheten, ej ändras; fastighetsägarna "anser ändringen omotiverad".

Slutligen frågar fastighetsägarna hur exploateringskostnaderna vid genomförandet av planförslaget fördelas. Utanför kvartersgräns utgörs de av erforderlig utökning av VA-nätet, som bekostas av kommunen (fastighetsägarna bidrar med anslutningsavgifter) och avgifter till Stubboda vägsamfällighet för rätten för nya fastigheter att nyttja befintliga vägar. Övriga kostnader får den byggande stå för själv.

4) Olof Rosenholm äger och bebor Stubboda 1:47 vid östra plangränsen. Han påpekar att han - och några fastighetsägare till - enligt köpebrev från 1925 har rätt att på 3:1:s strand öster om 1:36 anlägga båtbygga och taga väg dit. Om strandområdet skulle behöva tagas i

anspråk som badplats får man uppta förhandlingar om att flytta till t ex den mark av stamfastigheten, där det kommunala badet nu ligger.

Utöver dessa skrivelser har Spillersboda fastighetsägareförening i yttrande, där man berör tidigare tankar på ett friluftsbad i Irollsjön, vilket numera ej är aktuellt, påpekat vissa felaktigheter i grundkartan, vilka rättats till.

På reningsverkstomten har illustrerats aktuell reningsverksbyggnad enligt gatukontorets projektering.

Med hänvisning till vad ovan anförts föreslås, att ingen av de ingivna anmärkningarna bör föranleda någon ändring av planförslaget, varför de bör avvisas. Förslaget kan nu godkännas av byggnadsnämnden och sedan överlämnas till kommunfullmäktige för antagande för att därefter insändas till länsstyrelsen för fastställelseprövning. Därvid bör förordnande utfärdas att allmänplatsmarken inom Stubboda 3:1 skall utan ersättning upplåtas enligt 113 § byggnadslagen i den omfattning som framgår av vad som markerats med grön färg på särskild kartbilaga 1. Vidare bör gällande strandskyddsförordnande enligt 15 § naturvårdslagen ej upphävas inom de landområden, som på kartbilaga 2 avgränsats med röd kantfärg samt inom med V betecknat vattenområde.

Slutligen bör kommunen begära, enligt miljö- och hälsoskyddsnämndens påpekande, att byggnadsförbud enligt 110 § byggnadslagen 2:a stycket utfärdas vid planfastställelsen i avvaktan på att det nya reningsverket färdigställs och tas i bruk.

Norrtälje stadsarkitektkontor i februari 1985.


Sven-Olov Granholm
Planarkitekt