

LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län
Planeringsavdelningen
Planenheten

Handläggare
Förste byråingenjör
C Halling-SM
08/245500/2173

PM

11.0822-165-74

1975-04-30

Angående förslag till byggnadsplan för Lögla 1:2 m.fl. i Norrtälje kommun

Förevarande planområde, som avsetts för fritidsbebyggelse, redovisar 80 tomtplatser varav 14 redan är bebyggda eller fastighetsbildade och ianspråktaga för fritidsbostadsändamål. Området är beläget på nordöstra delen av halvön Helgö ca 14 km söder om Norrtälje.

För området gäller utomplansbestämmelser. Vidare råder för strandområdena byggnadsförbud jämlikt 15 och 16 §§ naturvårdslagen såsom strandskyddsområde. Området har i såväl regionplanen som i kommunens generalplan avsetts för fritidsbebyggelse. Planförslaget ingår i den kustzon som i riksplanesammanhang betecknats som högexploaterad kust. Enligt regeringens beslut den 27 februari 1975 angående program för fullföljande av riktlinjer för den fysiska riksplaneringen i Stockholms län bör man iakttaga stor återhållsamhet med att tillåta ny fritidsbebyggelse inom denna zon.

Under utställningstiden 23 januari - 13 februari 1973 inkom ett flertal anmärkningskrivelser.

Stig Egersten, Lögla 1:4, anser att man genom en för hög exploatering spolierar natursköna områden. Vidare framhålls närheten till Ängsö nationalpark. Klaganden hemställer att planförslaget ej kommer till utförande.

Exploateringsgraden utgör ca 1,5 hus/hektar vilket i förevarande fall av skärgården är acceptabelt. Olägenheterna för Ängsö nationalpark synes överdrivna. Anmärkningen bör ej föranleda någon ändring av förslaget.

Sven Strand, Lögla 1:23, Ture Nyman, Lögla 1:2, Christer Wiklander, Lögla 1:27, har i tre likalydande skrivelser påtalat oklarheterna om småbåtshamnarnas utnyttjande och vad som kommer att hända med befintliga servitut. Vidare föreslås en alternativ plats för det södra hamnområdet.

Planen påverkar ej befintliga servitut. Därtill synes anledning att ändra den södra båthamnens läge ej föreligga. Anmärkningarna bör ej föranleda någon ändring av förslaget.

Mary Borg, Lögla 1:28, protesterar mot planförslaget om denna innebär intrång på befintligt servitut för brygga. Därtill godkännes inte den parkeringsplats som föreslås framför klagandens fastighet.

Lat Sh 11:PI-011 10.1972 10 000

Beträffande servitutsfrågan har denna redovisats tidigare i promemorian. Vad gäller den föreslagna parkeringsplatsen kan framhållas att den enbart illustrerats på plankartan, vilket gör att den utan planändring kan flyttas. Planförfattaren har dock ansett att här föreslagen plats är den mest lämpade. Anmärkningen bör ej föranleda någon ändring av förslaget.

Åke Eriksson, Löglä 1:18 och 1:22, motsätter sig den väster om fastigheterna föreslagna vägen. Därtill hävdas att rättigheter som angivits i köpeavtal och karta beträffande badbryggor och båtplatser ska kvarstå.

De fastigheter vartill vägen leder har i servitut säkerställts tillfartsväg enligt föreslagen väg. Rättigheterna enligt köpeavtal påverkas ej genom fastställande av föreslagen byggnadsplan. Anmärkningen bör ej föranleda någon ändring av byggnadsplaneförslaget.

Landsantikvarien har ej haft något att erinra.

Vägförvaltningen har i yttrande över den söder om liggande byggnadsplanen för Gärdsnäs 2:1 förutsatt att befintlig anslutning av den statsbidragsberättigade enskilda vägen från väg 276 över Mörtsunda till Löglä avstänges och en ny väganslutning från planområdet utföres på sätt som den till planförslaget hörande vägutredningen visar. Förvaltningen anser att planförslagen för Löglä och Gärdsnäs bör behandlas i ett sammanhang, då båda förslagen beröres av den enskilda vägen.

Exploatören har i exploateringsavtalet förbundit sig att bekosta anläggandet av tillfartsvägen. Det bör i sammanhanget nämnas att den av vägförvaltningen nämnda planförslaget Gärdsnäs 2:1 fastställdes den 5 september 1974.

Naturvårdsenheten har i promemoria ansett att avloppsledningarna för de fem norra tomterna och de fyra till åtta tomterna nordost om det nordligaste skyddsområdet bör dras gemensamt till ett utlopp som mynnar under den på kartan markerade norra parkeringsplatsen. Därtill framhålles att den på kartan markerade södra parkeringsplatsen bör om möjligt förläggas utanför den närliggande vattentäktens skyddsområde.

Parkeringsplatsen är endast illustrerad, varför läget ej fastställts. Vidare synes de av naturvårdsenheten framförda synpunkterna vara av genomförandekaraktär, varför de ej bör förhindra fastställelse av planförslaget.

Lantmäterienheten har i promemoria ifrågasatt om inte vissa tomtplatser norr om den i beskrivningen omtalade vackra dalgången med frodig växtlighet bör undantagas från fastställelse.

Vid besiktning på platsen med representanter från såväl lantmäteri- och naturvårdsenheterna har konstaterats att de av lantmäterienheten ifrågasatta tomtplatserna kan accepteras. Däremot synes i planförslagets norra del vissa tomtplatser undantagas med hänsyn till sin belägenhet inom eller intill strandskyddsområde och med hänsyn till sina ur landskapsbildssynpunkt utsatta lägen.

I beskrivningens 9 § regleras taklutning och takutformning. Då detta regleras i annan ordning bör bestämmelsen undantagas från fastställ-else.

Planenheten finner vidare att viss parkmark som omfattas av strandskyddsförordnandet bör undantagas för att de allemansrättsliga förhållandena skall kvarstå. Av samma anledning bör även vattenområdet (V-område) undantagas.

I övrigt finnes intet att erinra, varför planförslaget är ägnat att fastställas. Från fastställelse bör dock undantagas de områden som på bifogat utdrag av plankartan markerats med röd skraffering samt bestämmelsernas § 9. I samband med fastställelsen bör förordnande meddelas jämlikt 113 § byggnadslagen beträffande de allmänna platserna på fastigheten Lögla 1:12. Tillika föreslås att för området måtte meddelas förbud mot trädfällning jämlikt 110 § fjärde stycket byggnadslagen 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

Byggnadsnämnden i Norrtälje kommun
Box 202
761 00 NORRTÄLJE

Yttrande över erinringar rörande förslag till byggnadsplan över del av Lögla 1:1 m fl fastigheter i Länna socken, Norrtälje kommun.

Såsom yttrande över de under utställningstiden inkomna erinringarna får jag anföra följande.

1. Stig Egersten, Lögla 1:4

Klaganden har under hand godkänt planförslaget. Vad han anför i sina erinringar synes avse sådana allmänna intressen, som kommer att tillvaratas av såväl byggnadsnämnden som länsstyrelsen och som automatiskt sålunda komma att beaktas vid fastställelseprövningen.

Det må anföras, att Egersten under hand framställt förfrågan, huruvida möjligheter finnes att uppdelat hans fastighet Lögla 1:4 i ytterligare tomtplatser, vilket eventuellt kan medföra ytterligare två bostadsfastigheter.

Jag ifrågasätter om bebyggelsen inom planområdet, vilken kommer att förläggas till skogbevuxna delar av fastigheten i högre grad än tillämnad bebyggelse på Lögla 1:4 kommer att spoliera "dessa antursköna områden".

Jag finner inte att erinringarna bör föranleda någon ändring i planförslaget.

2. Likalydande erinringar från Sven Strand, Lögla 1:23, Pär Nyman Lögla 1:2 och M Wiklander, Lögla 1:27.

Erinringarna riktar sig mot att antalet blivande båtplatser inom Rhområdet intill Lögla 1:23 ej preciseras. I samband med upprättande av planförslaget finnes inte möjlighet att exakt ange antalet bryggplatser, då detta är beroende av, hur den blivande hamnen utformas. Närmare bestämmelser om plangenomförandet kommer att ges i det till planförslaget hörande exploateringsavtalet samt i samband med byggnadslovsgivningen för utförande av brygganläggningen.

Den tolkning av servitutets omfattning som klagandena gör i sina erinringar får stå för deras egen räkning. Antalet båtplatser som servitutet skall anses omfatta finns inte preciserat i upplåtelseerna av fastigheterna så vitt jag kunnat utröna. Däremot finnes det angivet beträffande Lögla 1:27 och 1:28 att servitutet skall avse gemensam brygga misskrivning synes ha skett på kartan, där det står att Lögla 1:27 och 1:28 skall ha rätt till badplats med väg därtill vid gemensam brygga, vilket givetvis skall vara båtplats).

Anledning att ändra planen i berört avseende synes inte föreligga.

Det av klagandena föreslagna alternativa båthamnsområdet synes ur alla synpunkter sämre än det föreslagna.

3. Fru Mary Borg.

Klaganden vänder sig mot den parkeringsplats, som anordnats strax väster om Lögla 1:4.

Parkeringsplatsen är avsedd för dem som har sina båtar inom Rh-området. Därest parkeringsplatsen inte fyller något behov behöver den givetvis inte anordnas. Om fastighetsägarna anser det vara lämpligt att anordna en parkeringsplats bör den dock anläggas på det anvisade området.

Då frågan om parkeringsplatsens utbyggnad avgöres av de inom planområdet boende själva, synes någon ändring i plan inte föranledas av erinringen.

Som svar på Fru Borgs erinran i särskild skrift mot anordningen av småbåtshamen enligt ovan, anföres att den givetvis inte kommer att innebära någon låschränkning i klagande tillkommande servitutsrätt till båtplats vid gemensam brygga.

4. Åke Eriksson, Löglä 1:18 och 1:22.

Vid avstyckningen av fastigheterna Löglä 1:15 till 1:22 fick fastigheterna dels servitutsrätt att ha väg längs stranden samt runt det kvarter som fastigheterna bildar. Denna servitutsrätt kvarstår fortfarande och kommer givetvis att kunna utnyttjas av fastigheterna även fortsättningsvis. Skäl att mot fastighetsägarnas bestridande inta deras utfartsväg i blivande vägförening föreligger inte. Den väg som redovisas i planförslaget bör därför betraktas såsom rekommendation att lösa större delen av de avstyckade fastigheternas vägbehov.

Som framgår av planen måste emellertid fastigheterna 1:16, 1:17, 1:21 och 1:22 även framledes ordna sin utfartsfråga med utnyttjandet av det vid avstyckningen bildade servitutet, då dessa fastigheter eljest skulle komma att sakna utfartsväg. Någon ny vägsträckning utöver det vid avstyckningen bildade servitutet har sålunda inte föreslagits.

Vad beträffar båtplatsområdet invid fastighetsgruppen har det i samråd med planmyndigheterna under arbetets gång sammanförts till ett mindre område mitt för fastighetsgruppen. Anledningen härtill är enbart estetiska synpunkter, då det anses mindre störande från sjön med en ordentlig brygga än ett stort antal mindre bryggor av olika standard och utförande.

Avsikten med detta mindre Rh-område är givetvis inte att det skall upplåtas för övriga inom planområdet boende utan endast utgöra en lokalisering av de servitutsrättigheter till båtplats, som bildats för de åtta fastigheterna inom fastighetsgruppen. Beslutet i vägsamfälligheten i denna fråga rubbas inte genom fastställelse av planförslaget.

Erinringarna synes inte föranleda någon ändring i förslaget.

I tjänsten
Olof Dahlqvist
Lantmätare

Rätt avskrivet betygar:

Arvid Nilsson