

Lennart Nilsson
Nybodagatan 4 III
171 42 SOLNA

NORRTÄLJE KOMMUN	
Byggnadsnämnden	
1990-05-10(24)	
Diarienummer	Dispositionsbeskrivning
82/2262	06.3/5

Överklagande i fråga om byggnadsplan för Oxhalsö
1:36 m. fl. i Blidö socken, Norrtälje kommun

Länsstyrelsen i Stockholms län fastställde, med visst undantag, den 8 december 1987 ett förslag till byggnadsplan för Oxhalsö 1:36 m. fl. i Blidö socken, Norrtälje kommun. Länsstyrelsen förordnade vidare med stöd av 15 § tredje stycket naturvårdslagen att strandskydd inte skulle råda inom den del av byggnadsplanen som fastställdes.

Beslutet har överklagats av Lennart Nilsson samt Anna-Lisa och Thore Örtengren.

Enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (1987:10), som trädde i kraft den 1 juli 1987, skall äldre bestämmelser tillämpas vid ärendets prövning.

Efter länsstyrelsens undantag återstår av planförslaget endast fastigheten Oxhalsö 1:36, på vilken utläggs tre byggrätter samt avsätts mark för allmän plats.

Lennart Nilsson har anfört att exploateringen strider mot myndigheternas tidigare inställning till bebyggelse inom området och medför överhängande risk för infiltration av förorenat vatten i närliggande vattenbrunnar. Han anser också att skyddet för skogen på Oxhalsö 1:36 bör förstärkas.

Anna-Lisa och Thore Örtengren framför bl. a. att de befarar en kraftig avverkning av trädbeståndet till följd av exploateringen samt att infiltration av BDT-vatten i området utgör en risk för grundvattenpåverkan. De motsätter sig vidare att strandskyddet upphävs för Oxhalsö 1:36.

Regeringen finner att den begränsade nyexploatering som planförslaget medger utgör en sådan komplette-



LÄNSSTYRELSEN
Stockholms län

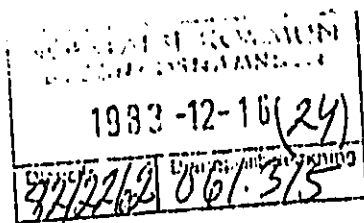
Planeringsavdelningen
Planenheten
Handläggare
Byrådirektör
C Halling
785 5173

YTTRANDE

Datum
1983-12-12

Beleggnings
11.0882-368-83

Byggnadsnämnden i
Norrtälje kommun
Box 202
761 00 NORRTÄLJE

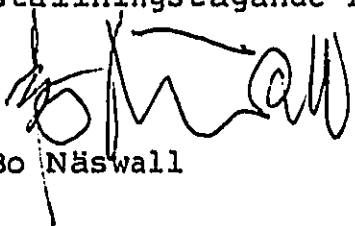


Förslag till byggnadsplan för Oxhalsö 1:36 m fl i
Norrtälje kommun

Planförslaget upprättat den 29 augusti 1983 har i
samband med utställandet tillställts länsstyrelsen.

Ärendet bör kompletteras med en VA-utredning som
utvisar hur dessa frågor avses att lösas.

Detta ärende har behandlats i länsstyrelsens plan-
beredning där företrädare för berörda enheter samt
vägförvaltningen deltagit. Yttrandet utgör ett
förhandsuttalande som inte innebär något slutligt
ställningstagande från länsstyrelsen.


Bo Näswall


Claes Halling

SÄNDLISTA:

planenh
reg ek
naturvenh
lantmenh
länsantikv
vägförvaltningen



Byggnadsnämnden

Angående förslag till byggnadsplan för Oxhalsö 1:36 m fl fastigheter i Blidö socken.

Rubr förslag - upprättat i augusti 1983 - har efter utställning i oktober-november 1983 godkänts av byggnadsnämnden den 9 oktober 1986 efter en mindre revidering i augusti -86. Denna revidering utsändes för kännedom tillhärav berörda fem fastighetsägare den 18 nov -86, varefter i början av december inkom sex skrivelser. Den sjätte är en skrivelse från ägaren till Oxhalsö 1:64, där planförslaget ej ändrats i augusti -86. Fastighetsägaren hade vid utställningen en del frågor om detaljer i planhandlingarna, vilken 'lista' nu bifogas igen. Som svar har översänts planförfattarens tidigare yttrande beträffande denna. Motsvarande 'utskick' har även gjorts beträffande skrivelser från ägarna till Oxhalsö 1:65 och 1:67.

Vid telefonsamtal beträffande skrivelse från ägaren till Oxhalsö 1:60 har klarlagts att en förväxling måste ha skett mellan olika kartor, då plankartans redovisning av fastighetens gränser helt överensstämmer med karta över fastighetsreglering från 1977.

Vid telefonsamtal med ägaren till Oxhalsö 1:65 har en del missuppfattningar beträffande förslagets innebörd beträffande fastighetens gränser, areal och vägservitut samt beträffande förslagets VA-utredning och infiltrationsgropar m m kunnat tillrättaläggas. Vad man nu anför om ändring av bestämmelsegränsen i både östra och västra delen av fastigheten bör ej föranleda någon ytterligare revidering av planförslaget.

Vid samtal med ägaren till Oxhalsö 1:67+3:1 har han fått svar på frågorna 3a-c i sin senaste skrivelse. Beträffande fråga 3d kan denna ej besvaras annorlunda än att 1:67+3:1 tillsammans är så stora - större än 2x2400 m² - att de 'räcker' till två byggnadsrätter för fritidshus. Oxhalsö 3:1 i sig har dock ingen byggnadsrätt utan bara tillsammans med del av 1:67.

Vad ägarna till Oxhalsö 1:62 anför om att ett tydligen sankt hörn av denna fastighet ingår i förslaget som grönområde bör ej föranleda någon ändring av detta. Marken är olämplig som tomtmark. Då avloppsvatten från de blivande tomtplatserna inom Oxhalsö 1:36 enligt VA-utredningen avses att infiltreras i sydvästlig riktning mellan föreslagen kvartersgräns och befintlig väg finns ingen risk för någon ökad försumpning av den södra delen av 1:62 eller någon påverkan från de nya tomtplatserna på befintliga brunnar på fastigheterna Oxhalsö 1:60 och 1:65, som det står i skrivelsen.

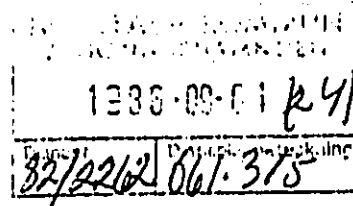
Vid telefonsamtal med ägaren till Oxhalsö 6:8 har han fått svar på en del frågor rörande sin fastighet i plansammanhang. Som tid för

personligt sammanträffande föreslogs någon dag i vecka 2 eller 3 efter hans val. Fastighetsägaren har ej återkommit per telefon. Vad nu anföres om "att planförslaget, när det gäller fastigheten 6:8 begränsar sig till endast två tomter" eller att man "ej heller är nöjd med tomternas utformning" bör ej föranleda någon ändring av planförslaget.

Byggnadsnämnden bör fatta beslut om att de inkomna skrivelserna ej bör föranleda någon ändring av det av kommunfullmäktige antagna planförslaget men att dessa bifogas planhandlingarna, när förslaget insändes till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Norrtälje stadsarkitektkontor i januari 1987


Sven-Olov Granholm
Planarkitekt



Norrtälje kommun
Byggnadsnämnden
Box 202
761 00 NORRTÄLJE

1986 08 10

Oxhalsö 1:36 m fl, förslag till byggnadsplan

Planförslaget har varit utställt under 1983 10 14 t o m 1983 11 15.

Under och i samband med utställningen har inkommit yttranden ^(med och utan) erinringar som redovisas i bilaga 1. De frågor som ställts i yttrandena besvaras punktvis, varför respektive yttrande bör läsas parallellt med de bemötanden som redovisas nedan.

1. Ägarna till Oxhalsö 1:62, 2:193, 2:166 och 3:2, Olle Broberg, Stockholm

På grundkartan har felaktigt hus inritats på fastigheten 1:62 enligt fastighetsägaren.

Grundkartan från lantmäterimyndigheten är fel varför planförslaget bör ändras enligt fastighetsägarens önskemål.

2. Parkuddens vägsamfällighet

Samfälligheten anser att en utökning av antalet tomter inom området kommer att påverka vägen så att en ombyggnad blir nödvändig fortare. Fastigheten 1:36 har idag en del i samfälligheten och de två delar som tillkommer kan inte vara av avgörande betydelse. Dessutom är det 2 st till som skall dela kostnaderna samt erlagga sina andelar vid inträde i samfälligheten.

3. Oxhalsö 1:160 och 1/2-del av Oxhalsö 1:21, Barbro Nilsson, Solna

Ägaren anser att det redan är för många tomter.

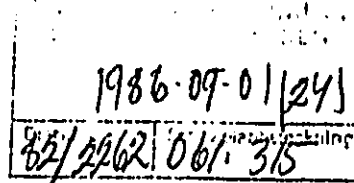
Trots den förtätning med ytterligare två tomter som nu föreslås ^(kommer inte) området att enligt stadsarkitektkontoret bli för tätt bebyggt då det ändå återstår ca 55% grönmark. Grönkontakten från befintliga planer söderut bryts inte genom nu framtaget planförslag.

Ca hälften av Oxhalsö 1:36 mark utläggs till allmän platsmark.

4. Oxhalsö 1:27. 1:35 m fl. Arthur Österman, Källviken, Blidö

Ägaren anser området för högt exploaterat. Fastigheten ingår ej i planförslaget.

Erinran har besvarats under punkt 3.



5. Oxhalsö 1:161 och 1:21, Lennart Nilsson, Solna

Fastighetsägaren har enligt sin skrivelse tydligen ingen erinran emot att det uppförs fritidsfastighet med uthus på den nuvarande fastigheten Oxhalsö 1:36. Däremot skulle en gruppbebyggelse som enligt planen föreslås vara något helt annat. På sid 2 i skrivelsen talas om utläggning av sammanlagt 6 större hus på 1:36 skulle medföra en så gott som total avverkning av den uppvuxna skogen.

Beträffande den omtalade gruppbebyggelsen med sammanlagt 6 större hus har varken stadsarkitektkontoret eller planförfattaren avsett att det på fastigheten skall uppföras gruppbebyggelse, ej heller 6 större hus. Planförslaget medger 3 bostadshus med uthus.

Av fastigheten avsätts dessutom ca hälften till allmän platsmark, där det kommer att råda trädffällningsförbud, varför träden blir kvar till fromma för djurlivet. Man kan även utgå ifrån att på tomtmarken kommer ej kalavverkning att ske. Det påtalade skogssambandet från Bromskärsskogen mot Parkuddens norra strand kommer inte att brytas.

Sammanfattning sid 3 i skrivelsen

1:21 är en obebyggd strandfastighet varför det finns skäl att i första hand behålla strandskyddsmarken intakt= grönmark. För 1:36 som ligger helt inne "på land" har byggnadsnämnden ansett att man skulle kunna tillstyrka totalt 3 tomtplatser i dess östra del "rygg i rygg" med befintliga fastigheter.

(inte anses att risker finns)

Beträffande bliv. infiltration av avloppsvatten på 1:36 kan det för förorening då närmaste vattentäkt är belägen ca 80 m från föreslaget läge för slamavskiljare. VA-utredning godkänd av MHN.

Bilaga med felaktigheter

Beskrivning

sid 1

Detaljplaner

Anmärkningen öster skall vara väster är helt korrekt. Ändring utföres.

sid 2

Geotekniska förhållanden

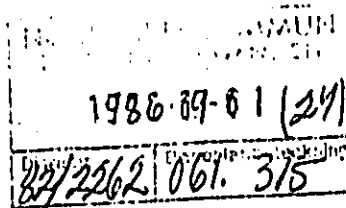
Texten beskriver området för de föreslagna byggrätterna och inte den del som utläggs till allmän platsmark. I de infiltrationsgropar som grävts har inte förekomst av lera konstaterats.

sid 3

Bostäder

Den befintliga bebyggelsen som beskrivningen redovisar avser även övrig bebyggelse inom planområdet.

Varför husen på Oxhalsö 1:36 inte underhållits beror på sjukdom och dödsfall av den tidigare ägaren.



Det har heller inte förnekats att 3 nya hus skall uppföras men totalt sett är det ändå endast 2 nya byggrätter.

sid 4
Samråd

Länsstyrelsen totalt har dock ansett att en utbyggnad enligt planförslaget är av sådan ringa omfattning att den fysiska planeringens intentioner ej motverkas.

Felaktigheter i VA-utredningen

sid 1
Vatten
Avlopp

(av angränsande fastigheter)
Ägarna kontaktades i ett tidigt skede av planutredningen då man önskade ett så riktigt underlag som möjligt, men ingen ritade då in sina anläggningar. En sluten tank finns på 1:60 och en slamavskiljningsbrunn finns för WC på 1:64. Utredningen kompletteras med karta över givna tillstånd från Miljö- och hälso-skyddsnämnden.

6. Oxhalsö 10:1, Britt Hector, Lindome

Ägaren motsätter sig genomförandet av planen men har inte motiverat varför.

7. Oxhalsö 1:76 Yvonne Hollsén, Strömsund

Om det finns uthus som ligger inom mark som inte får bebyggas har inte grundkartan redovisat. Byggrätten föreslås dock att inte ändras, då befintliga hus kan, trots att de ligger på mark som inte får bebyggas, stå kvar i all evighet, förutsatt att de underhålls. Ingen myndighet kan kräva rivning. Alla kostnader som byggnadsplanearbetet medför bestrids av ägarna till Oxhalsö 1:36. VA-utredning översänd till fastighetsägaren.

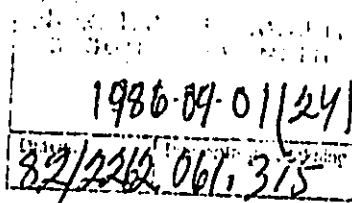
8. Oxhalsö 6:8, Hans-Gunnar Englund, Enskede

Med anledning av den erinran ägaren har angående stranden föreslås att denna del får ingå i byggnadsmarksområdet, se bilaga. Vad avser naturmarken kan inte planförfattaren förstå att det finns något motsatsförhållande mellan Länsstyrelsen och Byggnadsnämnden å ena sidan och markägaren å andra, då båda vill att marken sköts som markägaren gjort i flera år.

9. Oxhalsö 1:64, Börje Ekengren, Stockholm

Förklaring av oklarheter i beskrivning:

Strandskyddsområde finns inom de flesta områden där inte marken är planlagd och sk utomplansbestämmelser råder. Det innebär ex.vis att om ett hus brinner ner kan markägaren, trots att det funnits hus tidigare på tomten, förvägras att bygga upp nytt hus inom strandskyddsområdet.



En planläggning av marken innebär att bebyggelsen verifieras och tomten är på så sätt bebyggbar för alltid. Byggnadsplanen tar på detta sätt över strandskyddets roll varför det samma utgår vid fastställelsen av byggnadsplanen.

Bilaga e redovisar lösning av vatten och avloppsfrågan för Oxhalsö 1:36. De krav som Miljö- och hälsoskyddsnämnden kan ställa på avloppsfrågan kan de ställa oavsett planläggning eller ej, ex.vis vid ansökan om byggnadslov.

Byggnadsnämnden vill på detta sätt ge befintlig bebyggelse förutsättningar att bestå i framtiden.

Vad som sagts i tidigare samråd om flera tomter kan jag inte uttala mig om, men under hela tiden jag arbetat med planläggningen har det klart uttalats att planläggningen omfattar en befintlig tomtplats och två nya tomter.

Beträffande de kommunala ställningstagandena har Byggnadsnämnden uttalat sig positivt - se bilaga.

Båtplatsfrågan redovisas separat.

fs 80 avser samfällighet för fiske som är beläget utanför planområdet. Området har fler än 10 delägare.

Kartan.

Mark som ej får bebyggas har inritats för att reglera framtida bebyggelse och som Byggnadsnämnden bedömt olämplig att bebygga med hänsyn till övrig bebyggelse. De byggnader som nu står inom området kan stå kvar i all evighet, se svar Oxhalsö 1:76.

Då vägen över Oxhalsö 1:36 innehåller servitutsrätt kommer den att bestå så länge ägaren till 1:64 önskar. Byggnadsplanen bryter inte servitutsrätten.

10. Oxhalsö 1:67 3:1, Bertil Sollerbrant, Akersberga

1. Markägarens synpunkter fås vid samråd och då meddelas även markägarna vad byggnadsnämnden i princip gått med på. Samråd ägde rum i jan - feb 1983.
2. Enl byggnadsnämnden fanns VA-utredningen i pärm som tillhörde utställningen.
3. Se förklaring Oxhalsö 1:64.
4. Se separat redovisning.
5. Kan inte besvaras då frågan inte har något sakinnehåll.

1338-00-01/241
32/262 06/3/5

6. På tomterna 1:67 och 3:1 finns inget "grönområde" varför frågorna ej går att besvara. Om frågorna avser mark som ej får bebyggas har dessa besvarats under svar till Oxhalsö 1:76 och 1:64.

Oxhalsö 1:36 skall ej ha tillgång till stranden på 3:1 och 3:2.

Ett bibehållande av status quo i området blir genom planläggning betydligt enklare då befintlig bebyggelse i all framtid kan stå kvar och även åter bebyggas vid ex.vis en eventuell brand, se svar under Oxhalsö 1:64, strand-skydd.

Spekulationen som ägaren till 1:64, 1:31 beskyller dödsbodelägarna för har den enkla förklaringen att delägarna är 3 och önskar varsin tomt.

11. Oxhalsö 1:60, Inga Nordin, Lidingö

Ägarens yttrande innebär nej till byggnadsplan. I tidigare yttrande från 1983 02 02 anser ägaren att planen innebär ett intrång på tomterna.

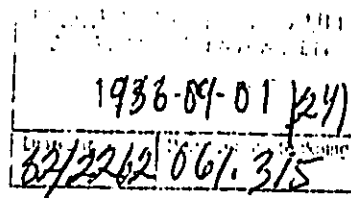
Planen innebär enligt min uppfattning inget intrång på de olika tomterna utan snarare ett fastläggande av dess existens.

12. Oxhalsö 1:65, Thore och Anna-Lisa Örtengren, Sundbyberg

1. I byggnadsplaneförslagets bestämmelser §5 ändras i enlighet med ägarens önskemål till följande lydelse: Inom med F betecknat område får tomtplats icke ges mindre areal än 2 400m². Tomtplats vari Oxhalsö 1:65 ingår må dock givas mindre areal dock ej mindre än 2 245m².
2. Servitutsrätten kommer att bestå i all framtid så länge ägaren till 1:65 önskar. Se svar Oxhalsö 1:64.
3. Varför delning av Oxhalsö 1:36 inte är önskvärd framgår inte. Frågan kan ej besvaras.
4. Något ingrepp på Oxhalsö 1:65 kommer inte en eventuell fastställelse av planen att innebära.
5. Mark som ej får bebyggas kommer fortfarande att ingå i Oxhalsö 1:65:s tomtmark och ej utgöra någon allmänning. Punktprickad mark för gårdshuset borttages i enlighet med ägarens önskemål.

13. Oxhalsö 6:7, Hilding Englund, Norrtälje

Ägaren yrkar avslag men kan ej redovisa grunder för avslaget, då planen ej innebär något intrång på fastigheten.



14. Bo Palmqvist, Stockholm

Ingår i fastighetsförteckningen som kontaktman för vägsamfälligheten men svarat med privata synpunkter.

Beträffande grönområdena så kan en bebyggelse på två tomter ytterligare inte anses öka trycket nämnvärt. För övrigt bidrar Oxhalsö 1:36 med ytterligare naturmark som idag gäller som privat tomtmark.

Båt- och badplats

Flera ägare har haft synpunkter beträffande båt- och badplats. I det arbete som förts har ägarna funnit båtplats som ligger långt från tomterna och möjligheterna till sådana på närmare håll är begränsade. Badplats förutom de allmänna som finns att tillgå har inte hittats. Men även de allmänna badplatserna innebär lokalisering utanför planområdet.

Frågan är hypotetisk, då ingen form av lagkrav kan ställas att tomtplats skall vara tillgodosedd med båt- och badplats.

15. Östra Roslags Elverk AB

Ingen erinran mot planförslaget.

16. Miljö- och Hälsoskyddsnämnden

Beslutade att tillstyrka planförslaget med förutsättningar som motsvarar det förslag till VA-utredning som framlagts.

17. Kommunstyrelsens arbetsutskott

Innan ärendet upptas till slutlig prövning skall ägaren till Oxhalsö 1:36 redovisa förslag till båtplats, se ovan.

18. Länsstyrelsen

Ingen erinran.

19. Televerket

Ingen erinran.

1986-08-01 (24)	
32/2262	06/315

Sammanfattning

Efter genomgång av yttrandena kan konstateras att några direkta sakfrågor mot ny bebyggelse på Oxhalsö 1:36 inte framkommit. Att området blir iordninggjort och kommer att skötas i fortsättningen bör vara till gagn inte bara för ägarna till Oxhalsö 1:36 utan även för de övriga ägarna. Flera av dem har för övrigt påtalat att området är vanvårdat och misskött. En planfastställelse kommer därför att ge området ett lyft. De erinringar som berört den egna fastigheten har kunnat bemötas och tillgodosetts vad avser justeringar i bestämmelser och på plankartan. Flertalet av de erinringar som inkommit beror främst på rädsla och osäkerhet vad som kommer att hända med den egna tomten. De svar som givits bör i det hänseendet ha klargjort att en planläggning av området inte innebär någon omvälvning eller förändring av redan befintliga bebyggda fastigheter.

Med hänvisning till ovanstående föreslås att stadsarkitektkontoret föreslår byggnadsnämnden att besluta

att godkänna planförslaget med de ändringar som yttrandena medfört och

att ändringarna i augusti ^(1986 kan göras) som redaktionella ändringar samt

att sända planförslaget till kommunfullmäktige för antagande.

Karlskoga 1986 08 10

Lars-Ake Källberg
Lars-Ake Källberg