

Tillhör kommunfullmäktiges
i Norrtälje kommun beslut
1987-06-30, § 187

Marie Stenseke

Marie Stenseke
Vd. byggnadsnämndsekreterare

BESKRIVNING tillhörande förslag till byggnadsplan för ett område vid
NORRSUNDS FÄRJLÄGE (Oxhalsö 2:242 m fl fastigheter) i Blidö socken.

Området är beläget på norra delen av Blidö mellan Hemsundet och dess utlopp vid färjläget och ett byggnadsplaneområde från 1951 för Eknäs gård. Inom området finns en permanent bebodd fastighet, en industrifastighet (fiskodling), en handelstomt samt sjutton fritidsfastigheter. Dessutom finns en äldre, som jordbruksfastighet taxerad fastighet, Oxhalsö 2:215, om ca 18 ha, som numera används som fritidsbostad. Vidare finns två obebyggda fastigheter Oxhalsö 2:217 om ca 5,2 ha och en därifrån avstyckad fastighet, Oxhalsö 2:332 om ca 9400 m² taxerad som tomt för bostadshus med markvärdet 90 000 kronor.

Genom planområdet löper dels den allmänna vägen 1025 mot Blidö kyrka, dels enskilda vägar mot Eknäsområdet och mot Västerö på andra sidan om Hemsundets utlopp. I planläggningen av Västerö under senare delen av 70-talet, vilken avslutades genom regeringens resolution 1985, ingick från början även området söder och väster om den allmänna vägen. Detta område undantogs dock ur planen av byggnadsnämnden 1982 på vägförvaltningens begäran, för att man bl a skulle kunna närmare studera sträckningen av den allmänna vägen närmast färjläget.

Avsikten med planarbetet är att i ett planförslag mellan de båda planområdena Västerö och Eknäs pröva de markreservationer vägförvaltningen vill säkra för en eventuell framtida omdragning av väg 1025 inom området och den ombyggnad man på kort sikt vill göra av vägen i nordöstra hörnet av Oxhalsö 2:428. På sikt betyder detta delvis andra anslutningar för de båda planområdena till den allmänna vägen än de har idag. Detsamma gäller för fastigheterna Oxhalsö 2:422 och 2:428 samt även för fastigheterna närmast norr om Hemsundet. Servicebutiken på kommunens fastighet 2:328 vid färjläget, vilken vägförvaltningen önskar flytta norr om allmänna vägen, borde kunna bibehållas i nuvarande läge om vägen till färjan i trafiksäkerhetshöjande syfte förses med en 'köfil' på sin norra sida och en parkering anordnas öster om fastigheten. Om byggnaden i framtiden måste flyttas kan ett lämpligt affärsläge vara mitt för fiskodlingens västra del och på nuvarande väg med tillfart österifrån på befintlig väg.

Utöver befintlig bebyggelse anges i förslaget en reserv för eventuell framtida utökning av industrifastigheten mot öster och två bostadsfastigheter norr därom avsedda för anställda i rörelsen. Byggnadsnämnden har lämnat positivt förhandsbesked därom. På samma fastighet föreslås även en byggnadsrätt något längre norrut i direkt anslutning till där befintlig grupp av bebyggda fastigheter. Som komplettering föreslås därutöver en ny byggnadsrätt på den stora fastigheten Oxhalsö 2:365. I ett avstyckningsmål beträffande fastigheten i fråga hos Svea hovrätt 1978 har byggnadsnämnden nämligen framhållit att man vid kommande planläggning av Norrsundsområdet är beredd att i plan pröva en avstyckning från fastigheten under förutsättning att då aktuell avstyckningsförrättning inställdes.

Slutligen föreslås i anslutning till befintlig bebyggelse en byggnadsrätt dels inom del av Oxhalsö 2:332 och dels även inom en mindre del av Oxhalsö 2:215 mellan här befintliga tidigare avstyckningar och mangårdsbyggnaden på fastigheten. En framställning härom är f n bordlagd i byggnadsnämnden i avvaktan på utställning av nu aktuellt planförslag.

Vid samråd i januari -86 beträffande en skiss till byggnadsplan för området framfördes bl a önskemål om en östligare sträckning av väg 1025 vid en framtida ombyggnad som alternativ till den skisserade sträckningen nere vid Hemsundets utlopp, vilken vägförvaltningen dock önskar bibehålla. Denna har på plankartan endast illustrerats som en framtida möjlig sträckning, vilken, om den skall förverkligas, fordrar en ändrad detaljplan.

Ägaren till Oxhalsö 2:242 har önskemål om en östligare lokalisering av de två föreslagna byggrätterna norr om s:62 bl a med hänsyn till att där finns en borrhälsbrunn, som förser fiskodlingen med vatten. Detta bör dock ej nämnvärt försvåra uppförande av bostäder i de föreslagna lägena, som valts för att hålla ihop all ny bebyggelse väster om Eknäsvägen. Ägaren till Oxhalsö 2:365 skulle, med hänsyn till antalet delägare i det dödsbo som har intresse i fastigheten, vilja få två byggrätter till på sin stora fastighet, vilket byggnadsnämnden ej ansett sig kunna tillmötesgå. Beträffande Oxhalsö 2:217 vill ägaren där att fastigheten skall utgå ur förslaget, då man avser att sälja denna till Eknäs samfällighetsförening som "grönområde". Detta överensstämmer ju med i planen föreslagna markanvändning, varför någon ändring av plangränsen ej vidtagits. Genom denna utformning sättes också punkt för de exploateringsfunderingar som tidigare funnits beträffande fastigheten. Beträffande Oxhalsö 2:173 har plangränsen ändrats så att Vb-område föreslås även vid fastighetens udde åt väster. Vad man anför om ett par detaljer i utformningen av förslaget för Oxhalsö 2:215 kan detta lösas i annan ordning utan att planförslaget behöver ändras.

Länsstyrelsen slutligen redovisar vägförvaltningens synpunkter på den framtida sträckningen av väg 1025, vilken redovisas i planförslaget så som anges ovan. Vad man anför om behovet av ändrat och utökat Vb-område för färjläget vid en eventuell framtida övergång till linfärja har tillgodosetts genom utflyttning av plangränsen och Vb-områdesgränsen. Den samfälliga marken kring färjvaktarstugan föreslås utlagd som område för allmänt ändamål.

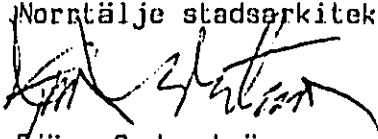
Allmänna platsmarken inom fastigheten Oxhalsö 2:242 bör vid förslagets fastställande upplåtas utan ersättning enligt 113 § byggnadslagen, vilket närmare redovisas på särskild kartbilaga. Befintligt strandskyddsförordnande enligt 15 § naturvårdslagen föreslås kvarligga inom allmän platsmark och V-områden i förslaget men upphävas inom övriga byggnads- och specialområden. Angivna Rb-områden avses nyttjas av delägare i de fastigheter, på vilka de utlagts.

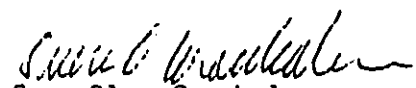
Kommunstyrelsens arbetsutskott har vid samråd 1986-09-09 lämnat planförslaget utan erinran, varvid man översiktligt bedömt vattentillgången inom området som god. Detta mot bakgrund av den vattenförbrukning under 30 % av grundvattennybildningen, som redovisas inom angränsande planområden på ömse sidor om Hemsundet enligt institutet för vatten- och luftvårdsforsknings grundvattenöversikt för Norrtälje kommuns kustzon 1986. Enligt samma undersökning fanns inga "saltvattenbrunnar" inom norra delen av Oxhalsö.

Inga kommunala VA-anläggningar föreslås inom området utan all ny bebyggelse avses försörjas genom enskilda anläggningar för respek-

tive fastigheter; jämför särskild kartbilaga med befintliga och planerade anläggningar.

Norrtälje stadsarkitektkontor i oktober 1986

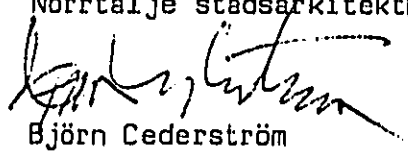

Björn Cederström
Stadsarkitekt


Sven-Olov Granholm
Planarkitekt

Tillägg till beskrivning.

Med anledning av vissa anmärkningsskrivelser som inkom i samband med utställning av förslaget under april månad har detta reviderats i maj 1987. Därvid har fastigheten Oxhalsö 2:217 uteslutits i planförslaget på ägarens begäran. Vidare vill vägförvaltningen behålla den tvära kurvan vid Oxhalsö 2:428:s nordöstra hörn, varför kvarteret anpassats härtill. Byggnadsmarkens utformning inom Oxhalsö 2:365 har omstuderats, varvid en byggnadsrätt föreslås få tillkomma inom fastigheten. Då många av fastigheterna i planförslagets norra del är f d permanentbostäder har bestämmelserna anpassats härtill vad gäller byggnadsyta och hushöjd. Slutligen har vattenområdet utanför färjläget getts en egen beteckning Vf.

Norrtälje stadsarkitektkontor i maj 1987


Björn Cederström
Stadsarkitekt


Sven-Olov Granholm
Planarkitekt