

LÄNNESTADSKOMMUNEN			
1984-09-03			
11	00	10	14

Byggnadsnämnden

Ang förslag till byggnadsplan för Högmarsö 2:6 m fl fastigheter i Länna socken.

Vid och i samband med utställningen av rubr förslag 1983-01-20--02-17 inkom nittion skrivelser, av vilka de från brandförsvaret, renhållningskontoret, Östra Roslags Elverk AB och Televerket ej innehåller någon erinran emot planförslaget.

Med anledning av vissa av erinringarna har förslaget reviderats i september 1983 och utsänts till därav berörda fastighetsägare för granskning under tiden 1983-09-27--10-19. Därvid inkom tio skrivelser, av vilka den från kommunstyrelsens arbetsutskott ej innehåller någon erinran emot planförslaget.

Betr övriga sammanlagt tjugofyra skrivelser, av vilka flera är från samma fastighetsägare men skrivna vid olika tillfällen kan anföras följande:

1) Gunnar och Harry Ardenstedt äger Högmarsö 1:13, som gränsar intill den 1961 fastställda byggnadsplanen. Av fastigheten har viss mark utlagts som allmän plats dels för väg för tillfart till fem möjliga avstyckningar, dels som grönområde vid genomfartsvägen på ön och där det finns ett par el-stolpar och en stolptransformator. Ägarna protesterar emot planförslagets anvisning, som man uppfattar som någon sorts 'fritidsplats' medan det är avsett som en (bergig) skyddsremsa mot vägen.

Anmärkningen bör ej föranleda någon ändring av planförslaget.

2) Erland Olsson äger Högmarsö 2:35 norr om kapellet. Han vill värna om miljön kring sin fastighet och kapellet men även kring affären varför han vill förlägga en ev ny tillfartsväg från färjan över Högmarsö 2:16 ca 150 meter norr om sin fastighet. Då väg-illustrationen för ett reservområde för en ny väg vid kapellet numera utgått ur förslaget bör skrivelsen ej föranleda någon ändring av detsamma.

3) Gustav Lundman äger Högmarsö 2:63 vid västra plangränsen. Han "går inte med på någon ändring betr avstyckning från min fastighet". Denna är idag mycket liten och smal och enligt förslaget skulle bra mark kunna tillföras fastigheten på dess östra sida mot att fastighetsägaren släppte en mindre del i dess södra spets som del i tillfartsväg till Högmarsö 2:236, som saknar användbar tillfart. Illustrationslinjerna för den föreslagna omstyckningen fastställs dock inte, varför det nog kan finnas andra lösningar, som berörda fastighetsägare med lantmätarens hjälp kan komma fram till, när det blir aktuellt att bebygga gränntomtplatsen, varför anmärkningen ej bör föranleda någon ändring av förslaget.

4+5) Conny Elfving är delägare i Nils Alfred Elfving's db, som äger jordbruksfastigheten Högmarsö 2:16. Själv äger han dessutom ett nytt

bostadshus på stamfastigheten norr om Högmarsö 2:44. Någon tomtplats till detta är ännu ej bildad. I två skrivelser i februari och oktober 1983 framför han synpunkter på de då utställda resp reviderade planförslagen. Vad han i den första skrivelsen anför om 'reservatet för framtida väg' så har detta ju utgått vid revideringen i september. Vidare talas det om tomtutvidgningar, servitut och äganderätt till vattenområde. När planförslaget föreslår ändrade markanvändningar är detta inget som medger någon 'automatisk' rättighet att ta i anspråk mark för visst ändamål utan skriftlig och frivillig överenskommelse om arrende eller köp med markens lagfarne ägare. Förslaget ändrar inte ägande- eller nyttjanderätten till marken.

Betr föreslagen tomtplats till det nya bostadshuset är Elfving ej nöjd med dess utformning och storlek. Den är enligt förslaget över 4000 m² stor, men fastighetsägaren vill utöka den med ytterligare minst 1000 m² mark, där en mindre bergshöjd finns och vilken enligt byggnadsnämndens uppfattning ej bör bebyggas. Anledning saknas därför att ta in denna i den redan stora tomtplatsen. Om därvid vattentäkt eller trekammarbrunn vid avstyckningen skulle visa sig hamna utanför tomtplatsgränsen, vilket inte är troligt, så kan deras läge lätt tryggas genom ett servitut på stamfastigheten. Betr vad som anföres om tidigare funderingar på tomtstyckningar norr om Högmarsö 1:12 och 1:18 är dessa idag helt inaktuella, varför det saknas anledning att utvidga planförslaget att omfatta detta markområde av Högmarsö 1:6.

Vad beträffar de två föreslagna tomtplatserna norr om Högmarsö 2:35, som utgått ur förslaget vid revideringen i september 1983, så har dessa numera lokaliserats till annan del av stamfastigheten genom avstyckning kring två tidigare arrendehus.

6) Högmarsö byalag framför genom Göran Ljunghammar, att man är bestämt emot att varvsfastigheten på något vis skall kunna delas. "En sådan åtgärd (delning) skulle innebära dödsstöten för all framtida industriell verksamhet på varvet". Genom den revidering av förslaget som skett i september 1983 och januari 1984 har all delning av varvsfastigheten omöjliggjorts.

7+8) Kommunstyrelsens arbetsutskott har i yttrande i februari 1983, § 112, uttalat "att vägreservatet utgår ur planförslaget och att hela varvstomten reserveras för industriändamål". Då detta tillgodosetts genom revideringen i september beslöt man i november i § 617 "att ej erinra mot planförslaget".

9) Fastighetsbildningsmyndigheten framför genom lantmätare Runo Strind vissa detaljsynpunkter på det utställda förslaget betr omfattningen av Th-området och planutformningen för norra delen av varvsområdet. Då planförslaget sedan ändrats i dessa avsnitt har de av lantmätare Strind påtalade oklarheterna undanröjts.

10+11) Länsstyrelsen framför i sitt yttrande över det utställda förslaget tveksamhet betr den valda utformningen av varvsområdets norra del samt betr angivet vägreservat norr om kapellet. Dessa frågor har åtgärdats genom den revidering som skett i september. Vid förnyat yttrande i november vill man ännu säkrare förhindra att varvsfastigheten skulle kunna delas i mindre delar, varför man förordar att bestämmelsernas § 6 kompletteras med föreskrift om en lämplig minsta tomtplatsstorlek för Jm-området. Bestämmelserna har reviderats i januari 1984, varvid en minsta tomtplatsstorlek om 2 ha föreskrives för detta område. I samband därmed har övriga moment i den-

na paragraf omformulerats med hänvisning till bokstavsbeteckningar (index) i stället för fastighetsbeteckningar. Vad vägförvaltningen påpekar om önskvärd vägområdesbredd mellan Högmarsö 2:24 och 2:75 har även åtgärdats vid den sista revideringen.

12+13) Furusunds Slip AB äger varvsfastigheten Högmarsö 2:6. I samband med utställningen framfördes en hel del önskemål om ändringar i förslaget avsedda att underlätta ombyggnad och avstyckning av de tre gamla flerbostadshusen på områdets norra del. Då kommunen beslutat sig för att ej tillåta någon avstyckning har någon ändring i den riktning fastighetsägaren önskar ej vidtagits, utan snarare har förbud mot avstyckning inarbetats i planförslaget genom de revideringar, som vidtagits i september 1983 och januari 1984.

I skrivelse från oktober 1983 uttrycker man sin besvikelse över vad man uppfattar som en negativ inställning från kommunens sida till näringslivet i kommunen, "i varje fall när det gäller Furusunds Slip AB som näringsidkare. Trots allt vill vi inte tro att man vill nyttja det kommunala planmonopolet till att hindra vår verksamhet utan hoppas på att en överläggning med kommunen skall komma till stånd i frågan". Planförslaget avser inte att hindra någon annan verksamhet än den att genom uppstyckning av industrifastigheten försvåra en varvsrörelse på en av de få lämpliga ställena i Stockholms norra skärgård.

14+15) Gösta, Klas, Åke och Lena Öhman äger Högmarsö 1:12 och 1:14. I skrivelse i februari 1983 framför de synpunkter på vissa detaljer i förslaget. Ytterligare sådana synpunkter framförs även i skrivelse från oktober, vilket föranlett viss revidering av förslaget, vad angår de Öhmanska fastigheterna, även i januari 1984.

16+17) Harry Nee framför vid utställningen på uppdrag av ytterligare tre delägare i Högmarsö 1:8-10, 1:18, 2:11 och 2:44 synpunkter på kartans detaljredovisning av byggnader och gränser m m samt bifogar ett eget förslag om sammanlagt fem byggnadsrätter jämte ett Jm- och ett Th- + Vb-område inom det totala fastighetsinnehavet. Då detta önskemål ej kunde tillgodoses helt återkom man i november med ett mera begränsat förslag om totalt fyra byggnadsrätter och där Jm-området skulle utgå. Detta förslag har inarbetats i den revidering som verkställets i januari 1984.

18-24) Lola Gietl och Jimmy Melcher är delägare i fastigheten Högmarsö 1:15, en ca 7000 m² stor sjötomt vid Aspöfladen. På fastigheten finns ett äldre fritidshus i dess östra del. Man ansökte 1982 om byggnadslov för ytterligare ett fritidshus på fastigheten på en bergshöjd vid dess västra gräns. Ansökan avslogs i april 1982, § 165, varefter man överklagade ärendet till länsstyrelsen. Vid utställningen av planförslaget föreslogs en ny byggnadsplats på fastighetens norra del medan dess sydvästra, högre del föreslogs utläggas som parkmark. Mot detta förslag protesterade man i februari, april och maj samt påpekade en del 'felaktigheter' samt krävde med stöd av U80 och markdispositionsplan omarbetning av förslaget så att grönområdet togs bort och en byggnadsplats föreslogs på berget, där byggnadslov söktes.

Förslaget reviderades i september varvid hela fastigheten ut-

lades som byggnadsmark men en ny byggnadsplats föreslogs av landskapsbildsskäl i fastighetens norra del, där god byggmark finnes. Över detta förslag yttrade man sig i tre skrivelser i oktober 1983 och en i februari 1984. Där påstod man sig "inte ha fått någon information vad gäller Högmarsö 2:71, som ägs av Melchers db, som de klagande är delägare i tillsammans med andra släktingar. Kungörelse har enligt fastighetsförteckningen sänts till dödsboet men ej till delägarna. Om utsänd information ej går fram till dessa kan inte vara byggnadsnämndens fel; ägare av fast egendom måste också själva bevaka, vad som kan hända med deras fastighet. Högmarsö 2:71 är en bebyggd bostadsfastighet, väster om varvet och ingår i fastställd byggnadsplan från 1965. Del av fastigheten ingår i nu aktuellt förslag och där föreslås endast marginella ändringar av kvartersgränsen - till markägarens förmån. Skrivelsen i oktober avslutar man sålunda: "Det enda positiva vad gäller Högmarsö 1:15 i alla fall, är att ni tog bort parkmarken. Men det räcker inte, vi vill inte ha ett byggnadsförbud på fastigheten, där byggnadsnämnden har VETORÄTT för all framtid. Därför förkastar vid detta förslag till byggnadsplan". Man påstår att stadsarkitektkontoret "smyger in oklarheter i beskrivningen i stället för att köra med öppna kort" när på karta och i text används de benämningar och fackord man inte förstår men som finns i byggnadslagstiftningen och Planverkets detaljplaneanvisningar. Ett fastställt planförslag är en juri-disk handling. Stadsarkitektkontoret kan inte vara både planförfattare åt kommunen och advokat åt berörda fastighetsägare.

I februari 'ville' man läsa in ytterligare oklarheter i plankartan, vilket besvarades med vändande post. Det kan förtjäna att påpekas att länsstyrelsen i beslut 1984-01-11 lämnade fastighetsägarnas besvär över vägrat byggnadslov utan bifall.

24) Miljö- och hälsoskyddsnämnden har yttrat sig över det utställda planförslaget i mars 1983. På förslag av hälsovårdsinspektör Anita Ericsson beslöt man då att ej taga ställning till planförslaget, förrän bättre VA-redovisning föreligger berörande fem fastighetsinnehav. Av dessa har ett (2:16) sedermera utgått ur förslaget och nöjaktig VA-redovisning lämnats för det fastighetsinnehav vari Högmarsö 1:8-10 ingår. Förslag har lämnats till miljö- och hälsoskyddsnämnden att man nu skulle kunna slutbehandla planärendet och att därvid föreslå att byggnadsförbud enligt 110 § byggnadslagen 2:a stycket vid fastställelsen måtte utfärdas för fastigheterna Högmarsö 1:13, 1:15 och 2:6 i avvaktan på att VA-försörjning anordnas i erforderlig mån.

Med hänvisning till vad ovan anförts föreslås att de anmärkningar, som ej kunnat tillgodoses vid revideringen av förslaget i september 1983 och januari 1984 måtte avvisas. Vidare föreslås nämnden nu kunna godkänna det senast i januari 1984 reviderade förslaget - av revideringen berörda fastighetsägare har under rättats - samt föreslå kommunfullmäktige att antaga detsamma i befintligt skick samt hemställa hos länsstyrelsen att vid fastställelsen av förslaget måtte utfärdas byggnadsförbud enligt 110 § 2:a stycket byggnadslagen för fastigheterna Högmarsö 1:13, 1:15 och 2:6 i avvaktan på att VA-försörjning för fastigheterna anordnas i erforderlig mån. Vidare bör man begära att formellt gällande strandskyddsförordnande enligt 15 § naturvårdslagen inom planområdet upphäves utom för allmänna platsmarken från Högmarsö

2:16 i planens mitt norr om affärsfastigheten. Sedan kommunfullmäktige antagit förslaget bör detta insändas till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Norrtälje stadsarkitektkontor i februari 1984.



Sven-Olov Granholm
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län

Planeringsavdelning

Planenheten

Handläggare

byrådirektör

Claes Halling

Tel 785 5173

YTTRANDE

1(2)

110

NORRTÄLJE KOMMUN
BYGGNADSNÄMNDEN

1983-04-07/251

80/211 861.311

Datum

1983-03-30

Er datum

Selektion

11.0882-90-83

Er beteckning

Byggnadsnämnden
Norrtälje kommun

Box 202

761 00 NORRTÄLJE

LÄNSSTYRELSEN Plan 1984-00-3
11 1082 1125 84

Förslag till byggnadsplan för Högmarsö 2:6 m fl i
Länna socken, Norrtälje kommun

Planförslaget som upprättats i maj 1980 och reviderats i november 1981 och i januari 1983 har i samband med utställandet 20 januari - 17 februari 1983 tillställts länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har den 2 juli 1980 avgivit muntligt yttrande jämlikt 14 § byggnadsstadgan. Planförslaget har därefter enligt ovan reviderats och utökats i förhållandevis stor omfattning mot nordost.

Förslaget har behandlats i länsstyrelsens planberedning där företrädare för berörda enheter samt vägförvaltningen deltagit. Därvid har följande synpunkter bedömts vara av sådan vikt, att de ytterligare bör övervägas vid den fortsatta behandlingen av planärendet.

Vid planberedningen har framkommit synpunkter på planförslaget som innebär att ändringen i förhållande till tidigare planförslag är så pass omfattande att detta borde betraktas ur allmän plansynpunkt som ett helt nytt planförslag. Det borde därför ha varit föremål för ytterligare ett samråd enligt 14 § byggnadsstadgan. Utvidgningen är dock av sådan karaktär att den reder upp de aktuella bebyggelsefrågor som förelegat en längre tid och kan därför nu erbjuda en samlad lösning.

Enligt regionalekonomiska enheten har varvet inga fast anställda och någon kontinuerlig verksamhet föreligger inte heller. Ägaren av varvet innehar ett par färjor för vilka dock fordras viss personal.

Intill varvet (Jm-område) har föreslagits ett redan med bostadshus bebyggt kvarter, område för småindustri och bostäder (Jb-område).

Kopplingen mellan varvet och nu aktuellt bostadsområde bör kunna ses på två sätt.

Postadress

Box 22067

104 22 STOCKHOLM

Besöksadress

Hanverkargatan 29

Telefon

08 - 785 40 00

Postgironummer

3 51 72 - 6

I förslaget har i bestämmelserna området Jb erhållit bla en sådan lydelse att byggnad får uppföras eller inredas för med industrirörelsen samhöriga bostäder samt, där så prövas lämpligt, även för annat bostadsändamål. Genom förslagets utformning och bestämmelsens lydelse synes hinder inte föreligga att Jb-kvarteret avstyckas som självständiga fastigheter som skulle kunna fungera oberoende av själva varvsområdet. Vid ett sådant genomförande av planen skulle de boende i Jb-området kunna kräva att verksamheten inom Jm-området skall upphöra med hänsyn till miljöskäl.

För att försäkra sig om att de boende inte borde kunna ställa sådana anspråk bör som ett alternativ övervägas att Jb-området utgår och införlivas med Jm-området med en särskild markering att till varvet tillhöriga bostäder får uppföras, exempelvis genom punkt- och korsprickning. Vid ett sådant förhållande torde emellertid inte de särskilda bostadsbyggnaderna kunna avstyckas som särskilda fastigheter.

Länsstyrelsen anser för sin del att kommunen bör välja det alternativ som bäst tillgodoser varvets framtida verksamhet. I varje fall bör, om Jb-området avses behållas, den del av bestämmelsen utgå som lyder: "samt, där så prövas lämpligt, även för annat bostadsändamål".

Vägförvaltningen konstaterar att planförslaget omfattar en enskild väg som erhåller statsbidrag. Den enskilda vägen har på avsnittet förbi varvsområdet en från trafiksäkerhetssynpunkt låg standard och en förbättring är därför önskvärd. Ett reservat för en ny väg föreslås i planförslaget norr om kyrktomten. Tillgängligt markutrymme mellan kyrkan och bostadsfastigheten norr därom är emellertid trångt. Det är enligt vägförvaltningens mening tveksamt om utrymmet är tillräckligt för att kunna inrymma en ny väg med slänter och diken.



Daniel Nordström
länsarkitekt



Bo Näswall
bitr länsarkitekt

SÄNDLISTA:
planenheten
regionalekonomiska enheten
naturvårdsenheten
lantmäterienheten 2 ex
länsantikvarien 2 ex
vägförvaltningen

HE/

11.0882-90-83



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län

Planeringsavdelningen
Planenheten
Handläggare
Byrådirektör
C Halling
tel 785 5173

YTTRANDE

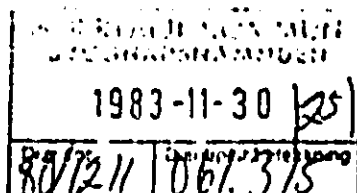
Datum
1983-11-29

En datum

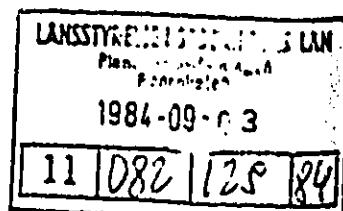
1 (2)

Beteckning
11.0882-1174-83

En beteckning



Byggnadsnämnden i Norrtälje kommun
Box 202
761 00 NORRTÄLJE



Förslag till byggnadsplan för Högmarsö 2:6 m fl fastigheter i Länna socken, Norrtälje kommun

Planförslaget som upprättats i maj 1980 och reviderats i november 1981 och i januari 1983 har i samband med utställandet 20 januari - 17 februari 1983 tillställts länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har i yttrande 30 mars 1983 framfört sådana synpunkter att planförslaget reviderats i september 1983. Med anledning av utförda revideringar har planförslaget ånyo tillställts länsstyrelsen för samråd.

Planförslaget har behandlats i länsstyrelsens planberedning där företrädare för berörda enheter samt vägförvaltningen deltagit. Därvid har följande synpunkter bedömts vara av sådan vikt, att de ytterligare bör övervägas vid den fortsatta behandlingen av planärendet.

Planhandlingarna bör vid fastställelseprövningen kompletteras med en utredning utvisande hur vatten- och avloppsfrågorna är avsedda att lösas.

Förslaget utvisar bl a mark för med varvet samhöriga bostäder (kors- och punktprickat Jm-område). Enligt planberedningen är det angeläget att planförslaget klart tar ställning till att bostäderna i detta område inte avstyckas som enskilda fastigheter. Förslaget bör därför förtydligas i denna del. I bestämmelserna bör därför införas indexbeteckning för Jm-området där indexet anger Jm-områdets minsta tomtstorlek, varvid storleken bör väljas så att Jm-området inte kan avstyckas i mindre fastigheter. Samma princip med index bör även införas i bestämmelsernas § 6.

Vägförvaltningen noterar att planförslaget bl a omfattar en enskild väg som erhåller statsbidrag. Den enskilda vägen har på avsnittet förbi varvsområdet en från trafiksäkerhetssynpunkt mycket låg standard. På vägavsnittet söder om fastigheten Högmarsö 2:75 är det i dag inte ens möjligt att mötas på vägen samtidigt som siktförhållandena är dåliga. I planförslaget redovisas en viss förbättring av vägen. Vägsektionen

Lat Sth M 22 b 1981 07 20 000 30 0

Postadress

Box 22067

104 22 STOCKHOLM

Besöksadress

Hantverkargatan 29

Telefon

08 - 785 40 00

Postgirokonto

3 51 72 - 6

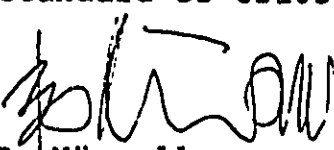
Datum
1983-11-29Beskrivning
11.0882-1174-83

Ett datum

En beteckning

förbi fastigheten Högmarsö 2:75 är dock fortfarande mycket trång. Enligt vägförvaltningens mening skulle kvartersgränsen vid fastigheten Högmarsö 2:75 behöva flyttas norrut så att ett ca 10 meter brett vägområde kan erhållas.

Dessutom har vid kontroll av plankarta och bestämmelser framkommit följande. Jm-området omfattande Högmarsö 2:44 saknar höjdreglerande bestämmelse liksom angränsande Th-område. Vidare bör i bestämmelserna i stället för yta användas area i överensstämmelse med svensk standard SS 021050.


Bo Näswall
Claes Halling

SÄNDLISTA:

planenh
regionalek enh
naturvårdsenh
lantmäterienh
länsantikv
vägförvaltningen
Brita Hammenbeck, jur enh

Lst Sth H 29 b 1981-07 20 000 00 g