

LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län

Planeringsavdelningen

Planenheten

Handläggare

Förste byråingenjör

C Halling-SM

08/245500/2173

PM

11.0882-1303-75

1975-10-21

INKOM			
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Planeringsavdelningen			
17 SEP 1979			
11	082	1549	71

Angående förslag till ändring av byggnadsplanen för del av Köpmansholmsområdet i Blidö socken, Norrtälje kommun

Här aktuellt planförslag är med anledning av dess utställande för yttrande remitterat till länsstyrelsen. Planförslaget har behandlats i samrådsplanberedningen. Med anledning härav får planenheten anföra följande.

Tillkommande byggnadsrätter har lokaliserats på parkmark i gällande plan. De nya tomtplatserna består dock redan av två befintliga och bebyggda fastigheter, tillkomna genom byggnadsnämndens dispens. Att byggnadsnämnden medgivit dispens på parkmark i fastställd byggnadsplan synes betänkligt. Detta borde ha föregåtts av en planändring. Den ianspråktaga parkmarken bör enligt beredningsgruppen kompenseras t.ex. genom att intilliggande obebyggda fastigheter utlägges som parkmark.

Därtill kan påpekas att området strax norr om ändringsförslaget i markdispositionsplanen för kustområdet reserverats för anläggningar för det rörliga friluftslivet. Ett bredare grönstråk än vad förslaget utvisar är därför motiverat med tanke på förbindelsen till det för anläggningar planerade området. Det är därför angeläget att planeringen av områdena samordnas.

Landsantikvarien har avgivit särskilt yttrande. Yttrandet bifogas.


Bo Näswall
Bitr länsarkitekt


Claes Halling

Ls Sth 11.01-011 10.1972 10 000

Postadress

Box 22067

104 22 STOCKHOLM 22

Besöksadress

Hantverkargatan 29

Telefon

08 - 24 35 00

Postfärdkonto

2 21

INKOM			
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Planeringsavdelningen			
17 SEP 1979			
11	082	1589	71

Byggnadsnämnden

Ang förslag till ändring av byggnadsplanen för del av
Körmanholmsområdet i Blidö socken.

Vid utställningen 3-25 juli 1975 av rubr inkom nio anmärkningskrivelser från enskilda markägare varjämte länsstyrelsen och vägförvaltningen framfört synpunkter på förslaget.

Med anledning härav har detta undergått viss revidering i juli 1978; jämför då upprättat tillägg till beskrivning.

Vid kommunicering med av revideringen berörda sakägare i juli och augusti genom utskickande av ovan nämnda beskrivning + delkopia av plankartan inkom fem anmärkningsskrivelser. Vissa av länsstyrelsens anmärkningar kvarstår sedan vägförvaltningens synpunkter tillgodosetts.

Betr de olika anmärkningsskrivelserna kan anföras följande:

1) Svante Wallentin äger Yxlö 1:226 och har servitut i en vattenbrunn belägen 7-8 m nordost om fastigheten och ca 10-11 m söder om bostadshuset på grannfastigheten 1:216; utöver dessa fastigheter har tre andra del i brunnen. Vid planläggningen 1955-58 utlades marken mellan fastigheten där brunnen ligger som P-plats men även som tillfartsväg till nordväst därom liggande tre fastigheter. Förslaget fastställdes av länsstyrelsen i februari 1960 men resolutionen överklagades till Kungl. Maj:t som i december 1961 beslöt undanta området mellan fastigheterna från fastställelse.

Svante Wallentin använder brunnen som vattentäkt till sin fastighet medan alla kringliggande fastigheter är anslutna till kommunens VA-nät. Han protesterar emot att brunnsplatsen nu föreslås ingå i tomtmark för bostadsändamål och att marken närmast 1:226 skulle få utgöra tillfartsväg till norr om fastigheten liggande tre fastigheter. Liksom mot att brunnen skulle inlemmas i annan fastighet (Yxlö 1:216). Med hänvisning till den ytterligt ringa trafik det kan bli frågan om på den nu föreslagna återvändsgränden bör någon ändring av förslaget ej ske om anordningar vidtages för att avleda vägvattnet från brunnsplatsen. Befintligt servitut i brunnen behöver inte rubbas även om denna skulle komma att ingå i annan fastighet eller också kan brunnsplatsen vid en framtida fastighetsreglering fortfarande ligga kvar på stamfastigheten. Anmärkningen bör ej föranleda någon ändring av planförslaget.

2) Robert Öman och Ivar Österberg, delägare i Yxlö 1:209, "Kästämmer och stöder" den under punkt 1 behandlade anmärkningen, varför skrivelsen kan besvaras lika som denna.

3) Erland Abrahamson äger Yxlö 1:216. Han har ingen erinran emot att väg anläggs längs fastighetens sydvästra gräns "under förutsättning att mitt servitut i den samägda brunnen får bibehållas". - Förslaget rubbar inte ägo- eller servitutsförhållandena. Dessutom önskar han viss ändring av förgårdsmarken i fastighetens norra del, vilket tillmötesgåtts i närr...

1 juli 1978.

Till vad markägaren anför om ianspråktagande av grönområde för bebyggelse kan anföras att byggnadsplanen efter ändringen innehåller ca 2500 m² mera grönmärk än i den 1960 fastställda planen trots att antalet tomtplatser ökat med tre. Anmärkningen bör ej föranleda annan ändring av förslaget än den i juli 1978 vidtagna.

4) Ester Nordqvist äger Yxlö 1:215. Hon "har ingen erinran emot att väg anläggs mellan fastigheterna 1:226 och 1:216 under förutsättning att mitt servitut i den samägda brunnen får bibehållas". Jämför vad som svar härpå sagts under punkt 3 ovan. Då befintligt hus på fastigheten har höjden en våning och inredd vind bör någon ändring av planbestämmelserna till två fulla våningar, som fastighetsägaren begär, ej vidtagas.

5) Sven Ohlsson äger Yxlö 1:218 och framför samma synpunkter som ägaren i punkt 4 ovan varför bedömningen också blir densamma. Förslaget innehåller icke någon "ny gränsdragning" mellan 1:218 och 1:209, vilket fastighetsägaren tyckt sig kunna utläsa ur plankartan.

6) Maij-Louise Sjöblom äger Yxlö 1:219. Hon anmärker på den 'avprickning' som föreslagits i fastighetens norra hörn. Med hänsyn till att en nybyggnad ej bör uppföras så högt upp på Kasberget och ut mot segelleden bör prickningen bibehållas. Vidare vill man införliva marken närmast väster om fastigheten, där två uthus nu står, med denna. Tidigare var marken här utlagd som dels grönområde dels upplagsområde. Den nu föreslagna markanvändningen hamnområde bör dock bibehållas.

7) Hans Åke Persson äger Yxlö 2:143. Han anmärker på angiven sträckning av början på Österviksvägen, som på kartan felaktigt kommit att ges en annan sträckning än den som är befintlig och som skall gälla. Väganslutningen har reviderats i juli -78. Vad vidare angår 'prickningen' på fastigheten följer den gällande plan och bör bibehållas.

8) Bengt Ericsson äger Yxlö 2:144. Han anmärker på att "en tomtremsa på mellan 2 och 3 meters bredd avskiljs längs fastighetens norra gräns för allmänt ändamål" vilket han ej kan acceptera med hänsyn till där befintliga planterade träd och buskar, som utgör skydd och avgränsning av fastigheten mot vägen.

Betr alla fyra fastigheterna söder om Österviksvägen har områdesgränsen tolkats så att den följer södra kanten av det - delvis kulverterade - utloppsdiket från den samfälliga Maren öster om fastigheterna. Detta för att underlätta tillsynen och skötseln av utloppet. Formellt rör sig intrånget på fastighetsägaren får tåla. Befintlig vegetation kan naturligtvis kvarstå så länge den ej stör Maren-utloppets funktion.

Betr vad fastighetsägaren anför om Österviksvägens dragning se under punkt 7 ovan.

9) Ragnar Wenneborg äger fastigheterna Yxlö 2:124 och 2:145. Han motsätter sig "på det bestämdaste den ifrågasatta omläggningen av nordostgränsen" av fastigheten, vilket ägaren tycker

sig kunna utläsa ur plankartan och "icke kan se något som helst skäl till".

Planförslaget innebär här en anpassning till rådande förhållanden av den gällande byggnadsplanens områdesgräns, som nu går långt ute i det samfälliga Marenområdet. Förslaget innebär icke att någon del av Yxlö 2:124 skulle föreslås ingå i grönområde utan för att anpassa fastigheten till nu föreslagna områdesgräns måste tillköp ske från samfälligheten i norr och öster.

Betr vad fastighetsägaren anför om "krympning" av fastigheten 2:145 i nord-nordväst mot diket, vilket knappt är mätbart, jämför vad som anförts under punkt 8 ovan. Anmärkningen bör ej föranleda någon ändring av förslaget.

10) Länsstyrelsen framhåller i sitt samrådsyttrande att landspråktagande av parkmark för bostadsändamål bör kompenseras genom utlägg av 'ny' parkmark inom planen, jämför vad som sagts om exploateringen inom området under punkt 3. Områdena norr om bebyggelsen längs Österviksvägen nås enklast från vägen till reningsverket och ej som enligt länsstyrelsens skrivning från ett bredare grönstråk mellan 'kvarteren'.

Länsantikvarien framhåller i särskilt yttrande att den lag-skyddade labyrinten Blidö inv nr 2 inom planområdet "ligger inom grönområde vars omfattning icke föranleder någon erinran ur antikvarisk synpunkt". Betr ett par osäkra minnesstenar, som skulle markera platsen för en ev kolerakyrkogård på och norr om Yxlö 1:216, kan anföras, att planen här reviderats i juli 1978, då bredare förgårdsområden inlagts enligt länsantikvariens förslag. Skulle ben påträffas vid schaktning för nybyggnad på dessa tomtplatser får utgrävning ske enligt telefonbesked från länsstyrelsen.

11) Ägaren till Yxlö 1:216 påstår vid kommunikering i augusti 1978 att tomtfiguren ändrats på norra sidan av fastigheten, vilket icke är fallet. Han noterar ändring av förgårdsmarken vid "Lillstugan" men påstår att den nu breddats mot sydost, vilket funnits med sedan utställningen 1975. Betr garage kan det byggas i anslutning till de tre vägar, som omger fastigheten, blott ej på 'prickmarken'. Någon ytterligare revidering av planförslaget bör ej vidtagas.

12) I gemensam skrivelse framför ägarna till Yxlö 1:216, 1:218, 2:143, 2:124 m fl synpunkter på exploateringen inom området, som säges "ökat högst väsentligt", vilket ej är riktigt. Antalet tomtplatser har ökat med tre stycken i förhållande till gällande byggnadsplan trots att tomtstorleken föreslås minskad från 1200 till 800 m². Jämför punkt 3.

Vidare protesterar (man) emot att Marenområdet skall vara den riktiga och vettigaste platsen för butiken i Köpmanholm. Med anledning av arbetsutskottets beslut kommer H-beteckningen för kvarteret norr om Maren att utgå.

13) Ägaren till Yxlö 2:143 protesterar också mot affär vid Österviksvägen och vill ha bostäder där i stället; jämför punkt 12. Vidare "accepterar (han) inte att vägen drages över tomten". En mycket liten del av fastigheten i dess nordvästra hörn är utlagd som allmän platsmark, f ö har områdesgränsen i norr som ändring av gällande byggnadsplan flyttats

ut mot Marenutloppet, jämför punkt 8. Anmärkningen bör ej föranleda någon ytterligare ändring av planförslaget.

14) Christina Carlemalm äger Yxlö 2:144 och protesterar emot föreslagen byggnadsrätt för handelsändamål söder 1:228 (gamla skolan), vilken kommer att utgå ur förslaget; jämför punkt 12. Vidare vill hon ha möjlighet till tvåvåningsbebyggelse på sitt kvarter och bebyggelse i bara en våning för kvarteren mot sjön norr om Österviksvägen. Med hänsyn till uppbyggnaden av befintlig bebyggelse bör planförslaget ej ändras.

15) Ägaren till Yxlö 2:145 + 2:124 protesterar även han emot förslaget BH-område nordost om fastigheten. Vidare har han svårt att tyda innebörden av linjebeteckningarna på plankartan, vilka för hans fastighetsdel icke ändrats i juli 1978. Kontakt har tagits per telefon för förklaring av de olika linjernas innebörd.

16) Knut Åhs, rektor i ro 2, har tillsänt byggnadsnämnden en rapport om labyrinten (Mariaringen) i Köpmanholm och menar att föreslagen nybebyggelse enligt planförslaget kommer för nära detta "unika historiska minnesmärke". Med hänvisning till vad länsantikvarien anført - jämför punkt 10 - kan skrivelsen lämnat utan åtgärd.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har i sitt yttrande över det reviderade förslaget tillstyrkt detsamma "dock att beteckningen BHFIändras till BFI". Förslaget har därför reviderats enligt detta önskemål i oktober 1978, vilket endast berör kommunens mark och sammanfaller med önskemålen från flera kringboende.

Med hänvisning till vad ovan anförts föreslås att planförslaget nu godkännes i befintligt skick efter revideringen i juli och oktober samt att det därefter överlämnas till kommunfullmäktige för antagande och därefter insändes till länsstyrelsen för fastställelseprövning. Något strandskyddsförordnande enligt naturvårdslagen inom planområdet bör ej införas i samband med planfastställelsen.

Norrtälje 1978-10-26

Sven-Olov Granholm
Sven-Olov Granholm
Planarkitekt

INKOM			
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Planeringsavdelningen			
17 SEP 1979			
11	632	1544	5