



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län
Planenheten
Handläggare
arkitekt
Carin Ancker
Tel 08 - 785 54 29

YTIRANDE

Datum
1987-05-27
Ert datum

Beteckning

11.0882-141-87
Er beteckning

1 (2)

Byggnadsnämnden i
Norrtälje kommun
Box 202
761 00 NORRTÄLJE

STOCKHOLM
LÄNSSTYRELSEN

1987-05-03/24/

85/834-067375

Förslag till byggnadsplan för ett område vid Norrsunds färjeläge
(Oxhalsö 2:242 m fl fastigheter) i Blidö socken, Norrtälje kommun

Planförslaget, upprättat i oktober 1986, har i samband med utställandet tillställts länsstyrelsen.

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.

Hela fastigheten Oxhalsö 2:217 föreslås som grönområde i planen. Av beskrivningen framgår att ägaren önskat att fastigheten ska utgå. Planberedningen utgår från att överenskommelse med ägaren kommer att föreligga som grund för förslaget om föreliggande utformning kvarstår.

Vägförvaltningen planerar inte några åtgärder i korsningen mellan väg 1025 och den enskilda vägen mot norra Blidö. Den allmänna vägen bör därför redovisas i sin befintliga sträckning i denna punkt.

Det föreslagna A-områdets gräns bör justeras, då området inkräktar på allmänna vägen. Hela vägområdet (väg + diken och slänter) bör tillhöra allmän platsmark.

Beteckningen och bestämmelsen tillhörande bryggområdet vid färjeterminalen bör ändras så att avsedda större bryggor inryms.

Förutsättningar för att lösa VA-frågan med enskilda anläggningar torde finnas såvitt kan bedömas av hittills redovisad VA-utredning. Planberedningen utgår ifrån att inför antagande och fastställelseprövning kommer lösningarna ha närmare studerats i samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden, bl a förutsättningarna för föreslagna infiltrationsanläggningars närhet till vattentäkt, m m.

Upplysningsvis vill planberedningen erinra om att vid avstyckning av Oxhalsö 2:520 bildades servitut för Oxhalsö 2:215 "att intill dess byggnadsplan fastställs för området nyttja befintlig väg över Oxhalsö 2:520". Man förutsatte alltså att vägfrågan skulle lösas på annat sätt i kommande byggnadsplan. Med föreliggande planutformning måste vägservitutet ändras så att det kan ligga kvar.

Lst Stb H 29 c 1981-05-40 000 60 gr

Postadress

Box 22067

104 22 STOCKHOLM

Besöksadress

Planterverksgatan 29

Telefon

08 - 785 40 00

Postgirokonto

3 51 72 - 6

11.0882-141-87

Ställningstagande till eventuell behov av förordnanden enligt 113 §
och 110 § fjärde stycket byggnadslagen bör redovisas.

Planberedningen har därutöver framfört vissa formella synpunkter
muntligt till stadsarkitektkontoret.



Bo Wäswall
bitr länsarkitekt



Carin Ancker

Byggnadsnämnden

Ang förslag till byggnadsplan för ett område vid NORRSUNDS FÄRJ-
LÄGE (Oxhalsö 2:242 m fl fastigheter) i Blidö socken.

Rubr förslag har varit utställt under tiden 2 - 29 april. I samband härmed inkom 12 skrivelser av vilka de från Östra Roslags Elverk, Televerket, SL och kommunstyrelsen ej innehåller någon erinran emot planförslaget. Beträffande övriga åtta skrivelser kan anföras följande:

1) Arthur Österman är byfogde i Oxhalsö byalag och anmärker på att samråd ej skett speciellt med ägarna till en del samfälligheter som ingår i planförslaget. Han efterlyser information om vad detta innebär för samfälligheterna. Av bifogat brev 1987-05-19 framgår att, bortsett från vägar och diken, är det egentligen endast själva färjläget som utgör samfällad mark av någon betydelse inom planområdet och här har byn själv sedan länge upplåtit marken för dess nuvarande användning. Skrivelsen föranleder ingen ändring av planförslaget.

2) Även Gördis Pettersson, Gustavslund, Blidö, är delägare i samfällad mark och vänder sig emot att samfälligheterna ingår i planförslaget. "Att ta bort samfälligheterna innebär att vi som har jordbruksfastigheter mitt uppe på ön inte kan få någon strandrätt" befarar hon. Den samfällda marken förblir givetvis i byns ägo efter en planfastställelse och den har ej utlagts till annan användning än vad den har idag, vilket hon upplysts om.

3) Anna-Lisa Lundin företräder det dödsbo som äger Oxhalsö 2:215. Hon oroar sig över att inom den del av fastigheten, som ingår i planförslaget, har viss mark inlagts som allmän plats, park och där har inritats en eventuell ny sträckning av den allmänna vägen. Någon annan benämning än dels byggnadsmark, dels allmän platsmark finns inte i byggnadslagen. Om del av fastigheten fortfarande brukas är detta ju bara positivt ur miljösynpunkt. Men någon allmänrätt som medger att man går eller rider i växande gröda finns verkligen inte. Den del av planområdet som är grönmark är också medtagen för att markera att när vissa nya byggnadsrätter - utöver befintliga tomtplatser - inlagts i förslaget, så skall planområdet sedan inte exploateras mera utan förbli obebyggt = allmän plats, park. Skrivelsen bör ej föranleda någon ändring av förslaget.

4) AB Credentia äger den obebyggda fastigheten Oxhalsö 2:217 i planområdets östra del. Man önskar att fastigheten ej skall ingå i planen om man inte "som compensation erhåller tomtmark motsvarande planens exploateringsgrad". Då avsikten med planläggningen ej har varit att medge någon exploatering av 2:217 bör

plangränsen ändras så att fastigheten ej omfattas av planläggningen. I konsekvens härmed bör en gammal förhandsförfrågan om planläggning av fastigheten besvaras nekande.

5) Jan Engström och Lena Westlund, Stockholm, äger fastigheten Oxhalsö 2:248 och man skriver även för ägarna till Oxhalsö 2:422. Man vill att den illustrerade framtida sträckningen av väg 1025 helt utgår ur planförslaget och förordar istället en alternativ sträckning i grustaget öster om fastigheten. Vidare vill man att förslaget ingrepp i fastighetens nordöstra hörn för att ge den allmänna vägen här en mindre tvär kurva görs så skonsamt som möjligt " så att skyddande skog inte behöver fällas på fastigheten".

Av ett förhandsuttalande från länsstyrelsen framgår "att vägförvaltningen inte planerar några åtgärder i korsningen mellan väg 1025 och den enskilda vägen mot norra Blidö. Den allmänna vägen bör därför redovisas i sin befintliga sträckning i denna punkt". Planförslaget har med anledning härav reviderats i maj så att kvartersgränsen flyttats ut mot väg 1025 i fastighetens nordöstra hörn, vilket tillmötesgår en del avyrkandena i skrivelsen.

I övrigt bör denna ej föranleda någon ändring av planförslaget. Länsstyrelsen har påpekat att vattnet utanför färjläget bör ges en särskild beteckning kallad Vf för de anordningar färjlägena erfordrar.

6) Dagmar Jarmeus, Solna, äger fastigheten Oxhalsö 2:365 norr om färjläget. Man säger sig ända sedan 1965 ha önskat sig tre nybyggnadsrätter utöver befintliga med hänsyn till den över 1 ha stora tomten och till familjens storlek och sammansättning. Dock skulle man kunna begränsa sig till två byggrätter och samtidigt vara villiga att bygga om det vid vattnet belägna (lilla) bostadshuset till sjöbod om man alltså finge en byggrätt utöver den som finns i det utställda planförslaget.

Efter studium av förhållandena på platsen föreslås planförslaget ändrat så att hela den stora trädgården framför det stora huset utlägges som tomtmark och att denna utsträcker till fastighetens östra hörn där två nybyggnadsrätter kan placeras så att båda får sjöutsikt 'förbi' det stora huset. Fastighetsägarna har vid underhandskontakt förklarat sig kunna acceptera en sådan lösning.

7) Olov Alvfeldt, Stockholm, äger Oxhalsö 2:77. Han skulle vilja minska prickningen längs fastighetens sydöstra gräns, vilket tillgodosetts vid revidering av förslaget i maj 1987. Ett uthus som står nära denna gräns och ett par på föregående fastighet, som saknas i grundkartan, får mätas in genom kontorets försorg.

8) Görel Caneman, Stockholm, är delägare i fastigheten Oxhalsö 2:529. Hon påpekar att man i fjol erhöll byggnadslov för ett uthus om 30 m² mot fastighetens västra gräns, varför ett 'undantag' måste göras i förgårdsmarken längs denna gräns.

Vidare önskar man underlätta möjligheterna att placera ett bostadshus i fastighetens södra del genom att minska där föreslagen prickning och därmed också i framtiden kunna dela den stora "dubbel-tomten", vilket är fullt möjligt enligt planbestämmelserna. Förslaget föreslås reviderat enligt fastighetsägarens önskemål.

Vid besök har konstaterats att ovanstående fastighet samt dess närmaste grannfastigheter i öster är bebyggda med rätt stora hus med inredda vindar, varför beteckningen för den västra delen av detta kvarter förslås ändrad till BF1a. Detsamma föreslås för den ursprungligen för permanent bruk uppförda bebyggelsen längs stranden norr om färjläget utom fastigheten Oxhalsö 2:720 och den nu föreslagna tomtplatsen sydost därom. Alla övriga hus har högre takresning och rätt stor planyta.

Av de inkomna anmärkningsskrivelserna föreslås enligt ovan endast nr 4, 5 (delvis), 6, 7 och 8 jämte länsstyrelsens skrivelse föranleda viss revidering av planförslaget i maj 1987. Övriga skrivelser bör avvisas. Förslaget kan nu godkännas av byggnadsnämnden och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande och därefter insändas till länsstyrelsen för fastställelseprövning. Därvid bör förordnande enligt 113 § byggnadslagen utfärdas att gälla all allmän platsmark inom fastigheten Oxhalsö 2:242, jmf. särskild kartbilaga. Befintligt strandskyddsförordnande enligt 15 § naturvårdslagen bör kvarligga inom allmänna platsmarken och V-området inom planområdet.

Norrtälje stadsarkitektkontor i maj 1987



Sven-Olov Granholm
Planarkitekt