

LANNSTYRELSEN

Stockholms län
Planeringsavdelningen
Planenheten
Handläggare
Ingenjör
K Jansson-RK

PM

1973-05-23

Dnr 11.0822-344-72

Bil 3

Angående förslag till byggnadsplan för Norröra 6:1 m.fl. i Blidö socken, Norrtälje kommun

Förevarande planområde som avsetts för fritidsbebyggelse och redovisar totalt 184 tomtplatser omfattar hela Norröra 6 samt ett antal mindre holmar och skär. För området som är beläget öster om Blidö gäller utomplansbestämmelser enligt särskild lydelse. Sedan den 19 maj 1967 råder för planområdets strandpartier byggnadsförbud jämlikt 15 och 16 §§ naturvårdslagen såsom strandskyddsområde.

Under utställningstiden den 7 mars - 19 april 1967 inkom mot planförslaget ett flertal anmärkningar.

Karl Rimdahl, ägare till fastigheten Norröra 6:1 hemställer att ytterligare två tomtplatser utlägges enligt av klaganden bifogade skisser då planförfattaren vid bedömningen hur många tomter som skall utläggas medräknat tidigare gjorda avstyckningar, vilket anses principiellt felaktigt. Planförfattaren har med anledning av vad som påtalats bl.a. anfört att från en del hemman har ett antal avstyckningar gjorts och försålts av nuvarande eller tidigare ägare, från andra hemman har avstyckningar gjorts för fördelning mellan dödsbodelägare men från flertalet hemman har inga avstyckningar gjorts. Planförfattaren framhåller vidare att han utgått ifrån principen att exploateringsgraden å de fastigheter varifrån inga avstyckningar gjorts utanför bykärnan, icke skall bli lägre därför att de nuvarande ägarna till hemman varifrån tidigare avstyckningar gjorts önskar exploatera resten till samma grad som medeltalet för hela ön. Med anledning av vad som anfördes föreslog planförfattaren att byggnadsnämnden skulle lämna anmärkningen utan avseende, vilket också nämnden gjorde. Planenheten delar helt planförfattarens och byggnadsnämndens uppfattning.

Kvarn AB Tre Kronors semesterhemsförening, ägare till fastigheten Norröra 6:2 motsätter sig att förordnande jämlikt 113 § byggnadslagen tillämpas. Vidare hemställs att hänsyn skall tas till befintlig bebyggelse på föreningens fastighets nordvästra del, vilka icke upptagits i planförslaget. Slutligen vänder sig föreningen emot beskrivningen vari angivits att "all strand inom Norröra, förutom ett stycke å fastigheten Norröra 16:1 är samfällid". Enligt klaganden som åberopar en avstyckningskarta gränsar fastigheten med Norrfjärden. Planförfattaren anför att något förordnande jämlikt 113 § byggnadslagen icke är aktuellt för fastigheten Norröra 6:2 då fastigheten ej erhållit några ytterligare byggnadsrätter. De befintliga byggnader som är belägna på "prickad" mark får även efter fastställelsen av planförslaget kvarstå. Planförfattaren anför även att av avstyckningskartan klart framgår att gränsen sammanfaller med 1939 års strandlinje. Uppgrundningen utgör samfällid mark då någon anteckning att jordabalken 12 kap 4 § skulle gälla för här aktuell fastighet finns ej. Med anledning av vad som framförts lämnade byggnadsnämnden anmärkningen utan åtgärd. Semesterhemsföreningen inkom genom ombud med ytterligare en skrivelse vari framförts att av planförfattarens skrivelse av den 20 maj 1967,

Lat 5th 11.11.01 10.1972 10 000

Postadress
Box 22067
104 22 STOCKHOLM 22

Besöksadress
Hantverkargatan 29

Telefon
08 - 24 35 00

Postgirokonta
3 51 72 - 6

12

vari föreslagna revideringar redovisas, synes framgå planförfattaren icke tagit del av föreningens i april 1967 i samband med planutställelsen översända anmärkningarna. Planenheten anser skrivelsen böra lämnas utan avseende.

Knut Bengtsson, ägare till fastigheten Norröra 6:7 kräver för undvikande av en befintlig vattentäkts förstöring att den föreslagna vägen från byn flyttas. Anmärkningen föranleder en viss revidering av planförslaget. Samtliga av revideringen berörda har givits tillfälle yttra sig över utförd revidering. Därvid inkom från Knut Bengtsson en skrivelse vari påpekas att kartan är missvisande beträffande en tjärn norr om fastigheten. Vidare föreslås vissa justeringar av vissa gångvägar. Därtill föreslås ett läge för en båthamn. Beträffande sistnämnda skrivelse har vissa Vb-områden inlagts. I övrigt bör den ej föranleda någon åtgärd då klagomålen kan tillgodoses inom planförslagets ram.

Valter Söderman, ägare till fastigheten Norröra 2:23 anser sig ha blivit illa behandlad i och med att man tar bort viss del av fastigheten. Planförslaget har reviderats i enlighet med klagandens önskan. Av ändringen berörd markägare har beretts tillfälle yttra sig över justeringen och godkänt denna.

Ester Pettersson, ägare till fastigheten Klippan 6:1, protesterar med det bestämdaste mot att planförslaget redovisar parkmark av cirka 20 m strand av fastighetens totala 40 m. Enligt planförfattaren gäller för här aktuell strand jordabalken 12 kap 4 § varför all uppgrundad strand tillfaller fastigheten. Planförfattaren föreslår att planförslaget ändras så att 100 m² av den samfälliga marken sydväst om böningshuset lägges till fastigheten. I gengäld skall uppgrundad mark bli samfällig som övriga fastigheter på Norröra. Byggnadsnämnden godtog planförfattarens förslag, varför planen reviderades i enlighet därmed. Klaganden har fått taga del av justeringen. Ester Pettersson inkom med en ytterligare skrivelse vari framgår att hon protesterar mot alla förslag om förändringar som berör fastigheten Klippan 6:1. Med anledning av vad som framkommit anser planenheten att det uppgrundade området bör undantagas från fastställelse.

Anna E Andersson, ägare till fastigheten Norröra 2:20 anmärker mot att gården avstyckats för allmän plats. Planförslaget har reviderats i enlighet med klagandens önskan. Av ändringen berörda markägare har beretts tillfälle yttra sig över justeringen och godkänt denna.

Arne Wahlström, ägare till fastigheten Norröra 16:1 anmärker på beskrivningen som framhåller att all strand inom Norröra förutom ett stycke av fastigheten Norröra 16:1 är samfällig och att det undantaget skall undanröjas. Vidare yrkar klaganden bibehållande av väg i enlighet med gällande servitut. Planförfattaren hemställer om klagandens begäran skall tillmötesgå innebär detta ett väsentligt avsteg från den planprincip, som varit vägledande vid upprättandet av byggnadsplanen. Den önskade vägen längs fastighetens östra gräns föreslås illustrationsvis anges i byggnadsplanen. Klaganden anför vidare att den föreslagna vägsträckningen utmed Norröra 16:1, 6:4 och 6:3 bör utgå. Gällande servitutsbestämmelser bör dock kvarstå oförändrade. De av justeringen berörda markägarna har beretts tillfälle inkomma.

med yttrande. Planenheten föreslår med anledning av vad som sagts beträffande fastighetens del vid vattnet att denna del bör undantagas från fastställelse.

J. E. W. Sjöbloms dödsbo, ägare till fastigheten Norröra 1:15, 2:17 anser sig orättvist behandlade och hemställer om ytterligare tomtplatser, med hänsyn till att fastigheten fått färre byggnadsrätter jämfört med andra fastigheter samt som ersättning för den förlorade glesbebyggelserätten på ön Bullerskär som avses avsättas som naturreservat jämlikt 7 § naturvårdslagen. Planförfattaren anför att fastigheten utanför bykärnan avstyckats och föreslagits tomter motsvarande 35,7 % av arealen vilket är 6 % mer än genomsnittet å övriga fastigheter. Ersättning för upplåtande av Bullerskärsskiftet bör lösas på annat sätt då någon ytterligare tomtmark ej bör utläggas på fastigheten. Byggnadsnämnden lämnade anmärkningen utan åtgärd. Planenheten finner ej heller anledning att anmärkningsskrivelsen skall föranleda någon ändring av förslaget.

Svea Larsson, ägare till fastigheten Norröra 3:1 påpekar att vissa felaktigheter förekommer beträffande fastighetens belägenhet. Anmärkningsskrivelsen föranledde viss justering av planförslaget. Av revideringen berörda markägare har tillställts ändringsförslaget. Svea Larsson har godkänt gränsjusteringen mot norr.

Maj Britt Tathje, Folke Sjöblom, Erik Sjöblom, Svea Larsson, Sven Sjöblom och Gunnar Sjöblom, ägare till fastigheterna Norröra 9:1 resp. 10:1, 11:1, 12:1, 13:1 och 14:1 yrkar på att förslaget omarbetas och att byggnadsnämnden tillrättalägger misstaget för förslagsställaren så att han tar bort den inritade allmänna vägen som är servitutsintecknad till fördel för Norröra 9:1 - 15:1 och tillgodoser ovannämnda tomterna deras lagvunna rätt. Planförslaget har reviderats i enlighet med klagandenas önskemål och därefter godkänts av dessa.

Hans Englund, ägare till fastigheten Norröra 6:4, och Ingeborg Englund, ägare till fastigheten Norröra 1:22, har i en gemensam skrivelse yrkat att hela fastigheten Norröra 1:22 (Töttgrundet) bör utgöra tomtmark, samt ändring av sträckningen för område som får bebyggas. Vidare yrkas på bibehållande av nu gällande servitut angående rätt till väg för fastigheten Norröra 6:4. Om nämnda begäran ej bifalles anhålles om utträde ur den föreslagna byggnadsplanen. Planenheten konstaterar här att Töttgrundet (Norröra 1:22) icke ingår i planförslaget samt att den planmässiga lösningen av väg till Norröra 6:4 synes helt acceptabel, varför anmärkningen icke bör föranleda någon ändring i förslaget.

Lantmäterienheten har i promemoria den 10 maj 1972 icke någon erinran mot planförslaget. Enheten anser emellertid att ett område i planområdets södra del bör undantagas från fastställelse när delar av Söderöra är belägna inom detta område. Vidare anser enheten att planförfattarens huvudprincip att ej låta bostadskvarteren gå ned till stranden vara riktig.

Naturvårdsenheten anför i promemoria av den 14 augusti 1972 att tillgången på vatten icke dokumenterats samt att ledning till Blidö knappast förefaller realistisk. Av ovannämnda anledning anser enheten att byggnadsförbud enligt 110 § byggnadslagen bör förordnas vid en eventuell fastställelse av planen.

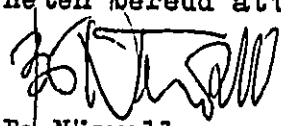
4

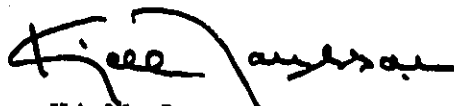
Planenheten har efter granskning av i ärendet förevarande handlingar funnit att planen i redovisat skick synes acceptabel, varför den efter nedanstående komplettering bör kunna fastställas, dock med undantag av 36^e områden som med röd markering markerats å bifogat avdrag av plankartan och som ovan nämnts. Förordnande jämlikt 113 § byggnadslagen bör meddelas beträffande de allmänna platserna å fastigheterna Norröra 1:17, 1:18 + 2:10, 1:19, 1:20, 2:6, 2:9, 2:11, 2:19, 2:24, 5:1, 6:1, 1:14 + 2:16, 1:12 + 2:14. Ägare till här nämnda fastigheter har förutom godkännande om tillämpning av 113 § förordnande även godkänt att Bärna Barskär och Bullerskär utlägges som naturreservat jämlikt 7 § naturvårdslagen.

Tillika föreslås att för planområdet som helhet med undantag av vägmärken måtte meddelas förbud jämlikt 110 § 4 st byggnadslagen mot trädfällning i vidare mån än som av byggnadsnämnden i samråd med skogsvårdsstyrelsen kan medgivas, varvid dock beträffande byggnadsområdena skall upphöra att gälla när fastighetsbildning fastställts.

Planenheten anser att förslaget innan fastställelse sker snarast bör kompletteras med en detaljerad och i avtal bunden redovisning av lösandet av parkeringen vid Bromskär. Vidare anses att förslaget måtte kompletteras med en vatten- och avloppsutredning med en noggrannhet som möjliggör en utbyggnad av va-anläggningarna i princip efter densamma och som kan godkännas av hälsovårdsnämnden och naturvårdsenheten.

Under förutsättning att nyssnämnda utredningar kan framläggas inom rimlig tid och accepteras av berörda myndigheter anser sig planenheten beredd att medverka till en positiv behandling av planförslaget.


Bo Näswall
Bitr. länsarkitekt


Kjell Jansson

LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län

Planeringsavdelningen

Planenheten

Handläggare

Ingenjör

K Jansson/EA

08/24 55 00/2173

1974-04-05

11.0822-344-72

Tillägg till PM av den 23 maj 1973

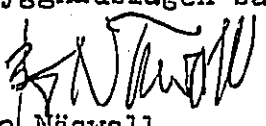
Angående förslag till byggnadsplan för Norröra 6:1 m fl i Blidö socken,
Norrstälje kommun

Under tiden 6 juni - 2 juli ¹⁹⁷³ har förevarande planförslag varit utsänt för kommunikering varvid tre skrivelser inkommit. E W Sjöbloms dödsbo hemställer om kontant ersättning för upplåtande av Bullerskärs-skiftet. Kvarn och bageri AB Juvel ifrågasätter bl a om planförslaget kan fastställas utan att länsstyrelsen samtidigt prövar frågan om bildandet av vägförening. Valter Söderman anser att V-området på öns östra del vid Sandviken är fel placerat.

Byggnadsnämnden i Norrstälje kommun anför bl a att den mark som är avsedd för parkeringsplatsen vid Fällgate-Bromskär, numera ägs av kommunen varför avtal i denna fråga ej erfordras. Vidare anhålles, i beslut av den 27 februari 1974, att länsstyrelsen måtte förordna förrättningsman för förrättning enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar till inrättande av anläggning för vattenförsörjning inom det område som omfattas av planförslaget. Slutligen hemställes om att planförslaget måtte upptas till fastställelseprövning.

Vad som anförs av E W Sjöbloms dödsbo anser planenheten ej böra föranleda ändring i förslaget. Beträffande vad som anförs av Kvarn och bageri AB Juvel anser planenheten att bildandet av vägförening löses i samband med plangenomförandet och skrivelsen föranleder därför ej någon ändring av förslaget.

Planenheten anser efter samråd med naturvårdsenheten att planförslaget numera bör kunna fastställas, dock med byggnadsförbud jämlikt 110 § 2 st byggnadslagen samt i övrigt enligt tidigare PM.


Bo Näswall
Bitr. länsarkitekt


Kjell Jansson

Lat Sh 11:PL-011 10.1972 10 000

Postadress
Box 22067

104 22 STOCKHOLM 22

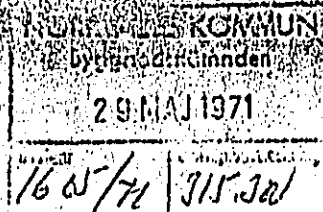
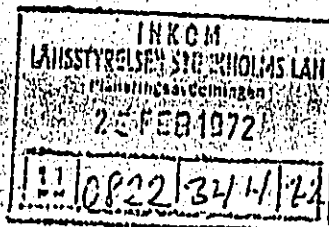
Besöksadress
Hantverkargatan 29

Telefon
08 - 24 53 00

Postgirokonton
3 51 72 - 6

ARKITEKTFIRMA S. B. JONSON AB
BIRGER JONSON och STEN JONSON
ARKITEKTER S.A.R. GRÖNDALSVÄGEN 36
TELEFON 192220 STOCKHOLM SV
1910 00 190862 POSTGIRO 355048

Stockholm den 11 maj 1971.



Byggnadsnämnden i Norrtälje
kommun
761 00 Norrtälje

Ang. byggnadsplan över Norröra i f.d. Blidö kommun.

Sedan tre år tillbaka ligger rubr planförslag för behandling inom kommunen (Blidö resp Norrtälje). Hälsovårdsnämnderna har ej ansett sig kunna godtaga VA-utredningen.

Markägarna, i huvudsak hemmansägare på Norröra, å sin sida anser sig ej ha ekonomiska möjligheter genomföra en VA-utredning som uppfyller hälsovårdsnämndens krav. För att söka bryta detta dödläge tog jag hösten 1970 initiativ till ett möte mellan länsstyrelsens representanter, Blidö kommuns ledning (ordförandena i kommunalnämnd, hälsovårdsnämnd och byggnadsnämnd), representanter för markägare på Norröra samt de som konsulterats betr vatten och avlopp.

(Bilaga 1.)

Sammanträdet kom till stånd den 26 november 1970 enligt bifogad kallelse. (Bilaga 2)

Samtliga länsstyrelserepresentanter ställde sig förstående till markägarnas trängsmål och lovade uttryckligen bidra till snabbast möjliga fastställelseprövning när planärendet en gång överlämnades till länsstyrelsen. Vid direkt fråga av länsassessor Ljungström till resp överlantmätare, länsarkitekt och länsingenjör meddelade dessa att de var väl insatta i ärendet och så vitt de kunde bedöma denna dag ej hade några väsentliga erinringar mot planförslaget. Med de kompletteringar av VA-utredningen som sammanträdet slutligen rekommenderade borde planen kunna antagas och fastställas.

På markägarnas uppdrag gjordes därefter en kompletterande utredning (bilaga 3).

Hälsovårdsnämnden har vid sammanträde den 5.4 1971 enl § 117 ej ansetts sig kunna följa den linje som diskuterades vid sammanträdet på länsstyrelsen den 26.11 1970.

46

Att helt avhängiggöra antagandet av byggnadsplanen på kravet, att med höga kostnader påvisa vattentillgångar på en i århundraden bebodd o. med rik växtlighet och tidigare möjligheter att året om försörja djurbesättningar, är för dessa hemmansägare en svårförståelig inställning från myndigheternas sida. Kravet på planläggning kommer ursprungligen från kommunen, dispens har ej kunnat tillstyrkas enl. 56 och 67 §§ byggnadsstadgan.

Dessutom har tekniken inom vattenförsörjning kommit så långt, att skulle öns tillgångar mot förmodan ej räcka till kan fjärdvattnet avsaltas genom elektrodialys. Anläggningskostnaden för ett sådant vattenverk understiger 100.000 kronor enligt landets ledande expert på området, civilingenjör Jörgen Christensen, AB Atomenergi, detta är en kostnad som motsvarar 750 kronor per planerad ny byggnadsrätt. Driftskostnaden skulle per hushåll och år uppgå till högst 150 kronor. Med denna skrivelse vill jag på hemmansägarnas vägnar anhålla att byggnadsnämnden dels kan besluta låta planförslaget utgöra särskilda skäl för beviljande av dispenser enligt 67 § BS och dels genom en positiv och rådgivande inställning kan medverka till att föra planförslaget fram till antagande och fastställelse.

På Norröra hemmansägares uppdrag

Sten Jonson
Sten Jonson

