



Stockholm

Norrtälje kn

Akt nr:

0188

p82/

0701

NORRTÄLJE

1 p.s.

0188 - P 82 / 0701



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län
Planeringsavdelningen
Handläggare
Byrådirektör
Claes Halling
Tel 785 5173

Kopia

BESLUT

Datum

1982-07-01

Ert datum

Beteckning

11.082-507-81

Er beteckning

1982

82/1138

Fastställelse av ändring av byggnadsplan

Kommunfullmäktige i Norrtälje kommun har den 16 december 1980 med vissa undantag antagit förslag till ändring av byggnadsplanen för Fjäll 2:57 m fl (område innanför Fjällboholmarna) inom Vaddö socken i kommunen.

Förslaget till ändring av byggnadsplan möjliggör tillskapandet av 39 tomtplatser som ersättning för de tomter som i samband med fastställelseprövningen den 19 januari 1976 undantogs från fastställelse med hänsyn till den närliggande Tullviksbäcken. Dessa undantagna tomtplatser föreslås nu få andra lokaliseringar i anslutning till den befintliga bebyggelsen.

Under utställningstiden den 23 maj - 15 juni 1977 inkom skrivelser från samfälligheten 4s och gemensamt från Gustav Eriksson och Alge Messing Fjäll 2:30. Skrivelserna berör inte planutformningen utan mer en förhandlingsfråga mellan vissa markägare och exploatör och bör därför inte föranleda någon ändring av planförslaget.

Planförslaget har därefter reviderats genom att tre områden avsedda för dels gemensamma anläggningar för idrott och rekreation och dels för uthyrningsstugor (Ra-område) utlagts. Berörda markägare har skriftligt godkänt den utförda revideringen.

Ny fastighetsförteckning har upprättats den 26 januari 1981. Nyttillkomna markägare har under tiden den 1 - 30 april 1981 beretts tillfälle att inkomma med synpunkter. Några anmärkningsskrivelser har därvid ej inkommit.

Vid antagandet undantogs två av de tre Ra-områdena. I samband med fastställelsen 1976 undantogs det i planförslaget utlagda Ra-området med hänsyn till intilliggande Tullviksbäcken. Det Ra-område som kvarligger i planförslaget erfordras därför enligt länsstyrelsens mening för bollplan, simbassäng, bastu och andra gemensamma anläggningar för idrott och rekreation. Att i detta område dessutom uppföra uthyrningsstugor synes mindre lämpligt. Vid underhandskontakt med stadsarkitektkontoret och exploatören (Magnus Idar AB) har också framkommit att uthyrningsstugorna ej längre är aktuella. Länsstyrelsen undantar därför de bestämmelser som möjliggör dessa stugor.

Planändringsförslaget kan ses som en komplettering och mindre utvidgning av den tidigare fastställda planen och tar inte sådan mark i anspråk som är av intresse för det rörliga friluftslivet.

Hälsovårdsnämnden har i yttrande godkänt planförslaget under förutsättning att anmälan enligt 16 § miljöskyddsförordningen göres till

0188 - P82/0701

Postadress

Box 22067

104 22 STOCKHOLM

Besöksadress

Hantverkargatan 29

Telefon

08 - 785 40 00

Postgirokonton

3 51 72 - 6

Claes

länsstyrelsen beträffande planerat BDT-avlopp samt att ansökan om WC till slutan tank för gemensamhetsbyggnaden tillställas hälsovårdsnämnden för prövning, då denna byggnad är belägen inom fastställt skyddsområde för vattentäkt. Länsstyrelsen som delar hälsovårdsnämndens framförda synpunkter förutsätter att så sker.

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 108 § byggnadslagen ovannämnda byggnadsplane förslag, sådant förslaget åskådliggjorts på en av arkitekt N-H Winblad i april 1976 upprättad och senast i juli 1978 reviderad karta med därtill hörande byggnadsplanebestämmelser. Från fastställelse undantages orden "samt uthyrningsstugor" i 1 § 2 mom samt 7 § 4 mom i byggnadsplanebestämmelserna.

Till förslaget hör dessutom beskrivning.

Härjämte förordnar länsstyrelsen, enligt 110 § fjärde stycket byggnadslagen, att trädfällning inom byggnadsplaneområdet inte får verkställas i vidare mån än som kan medges av byggnadsnämnden i samråd med representant för skogsvårdsstyrelsen i länet. Förbudet, som inte gäller torra träd och ej heller områden som enligt planen utlagts till vägmark, skall gälla tills vidare till dess annorlunda förordnas. Beträffande byggnadsmark upphör förbudet när avstyckning registrerats.

Vidare förordnar länsstyrelsen i likhet med tidigare beslut den 19 januari 1976, med stöd av 113 § byggnadslagen, att ägaren av fastigheten Fjäll 2:57 skall utan ersättning upplåta all inom samma fastighet belägen, obebyggd mark, som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats.

I likhet med tidigare fastställelsebeslut för området förordnar länsstyrelsen att strandskydd enligt 15 § naturvårdslagen inte skall gälla i planen ingående tomtmark (BF- och Ra-områden).

./.

Detta beslut kan överklagas hos bostadsdepartementet, se bilaga (Formulär Y).

Det meddelade trädfällningsförbudet går i verkställighet utan hinder av förd talan.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit bitr länsarkitekt Bo Näswall, beslutande, länsråd Claes Hammarskjöld, byrådirektörerna Ulf Stahre och Alf Sigling, förste antikvarie Ulf Boëthius och byrådirektör Claes Halling, föredragande.

Enligt länsstyrelsens beslut

Claes Halling

HE/

Bestyrkes: *Ch. B. Hammarskjöld*

FJÄLL 2:57 M FL

NORRTÄLJE KOMMUN STOCKHOLMS LÄN

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV BYGGNADSPLAN

INKOM 11082

-3 APR 81 0507 81

LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 mom Specialområden

Med Ra betecknat område får användas endast som fritidsområde för gemensamma idrotts- och rekreationsanläggningar (samt uthyrningsstugor.)

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR
På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

5 § BYGGNADS LÄGE

Inom område betecknat med F får huvudbyggnad ej uppföras närmare gräns mot granntomt än 6 meter och uthus ej närmare gräns mot granntomt än 4,5 meter.

6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Tomts storlek

På med F betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 2000 m².

7 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom Antal byggnader

På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

2 mom Byggnadsyta

På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större byggnadsyta än 80 m². Uthus eller annan gårdsbyggnad får ej uppta större yta än 40 m².

3 mom Antal lägenheter

På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad må efter byggnadsnämndens prövning enstaka bostadsrum inredas.

4 mom Ra-områden

På med Ra betecknade områden får byggnadernas sammanlagda yta ej uppgå till mer än 20 % av områdets areal.

8 § BYGGNADERNAS UTFORMNING

1 mom Antal våningar

På med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Vind får ej inredas.

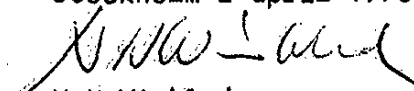
2 mom Byggnads höjd

På med I betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter.

9 § UTFARTSFÖRBUD

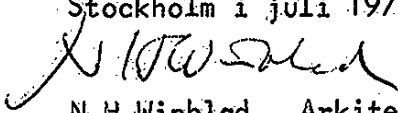
Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

Stockholm i april 1976, reviderat i april 1977.


N-H Winblad
Arkitekt SAR

Revidering av 1 §, 2 mom och 7 §, 4 mom.

Stockholm i juli 1978


N-H Winblad Arkitekt SAR

Tillhör kommunfullmäktiges
i Norrtälje kommun beslut
1980-12-7/6. § 342

FJÄLL 2:57 M FL

NORRTÄLJE KOMMUN STOCKHOLMS LÄN

Bengt Strandberg
Sekreterare

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV BYGGNADSPLAN

INKOM 11082

-3/APR 81 0507 81

LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:2000

Beskrivning

Bestämmelser

Grundkartan är upprättad 1962-63 av lantmätare Åke Halldin, Norrtälje. Fastighetsindelningen a'jourförd till 1977-04-28.

Fastighetsförteckningen är upprättad 1977-04-28 av Fotogrammetribyrån AB, Vällingby.

PLANDATA

Läge

Planområdet omfattar Fjäll 2:57 och ligger på Vaddö mot Ålands hav, söder om Tullviksbäckens utlopp. Planområdet har naturliga avgränsningar i öster mot Ålands hav, i norr mot Tullviksbäckens dalgång, i väster mot den planerade kustvägen. I söder gränsar planområdet mot Fjäll 2:30.

Areal

Fjäll 2:57 är sammanlagd av ett antal fastigheter och har en total areal av ca 167 ha.

PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Fysisk Riks-
planering

Planområdet är beläget inom område som numer omfattas av begreppet högexploaterad kust.

Generalplaner,
översiktsplaner

Inom Vaddö kommun utarbetades 1966 en översiktsplan, i vilken det nu aktuella området var avsett för fritidsbebyggelse.

Detaljplaner En byggnadsplan har fastställts för Fjäll 2:57, 1976-01-19. Vid detta tillfälle undantogs ca 39 tomter från fastställelse. Undantaget var motiverat av önskemålet att frilägga mark omkring Tullviksbäckens södra bäcktillflöde. Samtidigt träffades en överenskommelse med länsstyrelsen att de undantagna tomterna skulle beredas nya lägen i samband med en planändring. Det nu aktuella planförslaget omfattar denna planändring.

Kommunala ställningstaganden I den kommunöversikt och den markanvändningsplan som finns upprättade för Norrtälje kommun redovisas planområdet för den nu aktuella fritidsbebyggelsen.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terrängförhållanden Ett sammanhängande nord-sydligt stråk av öppen jord sträcker sig längs diket och bäcken ned mot Tullviken. Den södra delen av diket och bäcken, som ligger inom planområdet, är endast periodvis vattenförande. Bäcken har sitt huvudtillflöde från Fjällbo-träsket i väster. I övrigt är terrängen typisk för Upplandskusten med blandskogbevuxen, relativt starkt kuperad terräng. Berggrunden, som i öster och norr delvis framträder som berg i dagen, består företrädesvis av skurgraniter eller gnejsgraniter av mycket hög ålder.

Fiske Tullviksbäcken med tillflöde är en av få lekplatser för havsöring söder om Dalälven. Möjligheten att bevara dessa lekplatser har av flera skäl bedömts såsom mycket önskvärt.

Flora En särskild inventering har utförts av floran inom området, som här har särskilt intresse i övergångszonerna mellan öppen mark och skog. Jorden är här kalkhaltig, vilket ger förutsättningar för en rik flora.

Fornlämningar

I planområdets norra del och öster om det nordligaste kvarteret finns rester av ett röse.

Bebyggelse

Inom strandområdet finns två bebyggda fastigheter 2:42 och 2:56. Väster om Fjällboholmar finns en del hus på tidigare arrenderad mark, dessa hus skall tas bort.

Markägoförhållanden

Fjäll 2:57 ägs av Magnus Idar AB. Ett avtal har träffats med ägaren till Fjäll 9:3 på sådant sätt att 9:3 övergår i exploatörens ägo i samband med att den nu aktuella planändringen fastställs.

Den samfälliga marken inom planområdet kommer att bibehålla sin nuvarande användning även efter plannomförandet.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelseområden

Området är avsett för fritidsbebyggelse. Inom planen föreslås totalt 218 tamter för friliggande hus.

Gemensamhetsanläggningar

Inom två Ra-områden föreslås gemensamma anläggningar för rekreation i form av bollplaner och en byggnad innehållande omklädnadsrum och bastu.

Det ankommer på byggnadsnämnden att avgöra om ytterligare anläggningar skall förläggas till dessa två områden, exempelvis någon form av lägenheter eller stugor för uthyrning.

Fritor

Naturreservat och strandskyddsområde

Efter stranden mot Ålands hav föreslås ett naturreservat som motsvarar och ersätter strandskyddsområdet.

Efter Tullviksbäckens södra bäckfåra föreslås likaledes ett område för naturreservat som skall ersätta strandskyddsområdet för bäcken. Det har avgränsats så att det ger ett tillräckligt skyddsområde för bäcken och för det öppna dike som bäcken övergår i längre mot söder.

Dessutom har naturreservatet avgränsats på ett sådant sätt att växtlighet och flara av skyddsvärd karaktär kommer att ingå i naturreservatet.

I samband med planens fastställelse kommer härigenom delar av gällande strandskyddsområde efter bäcken att upphävas, samtidigt som naturreservatet i vissa delar upptar ett större område än strandskyddet.

Övrig parkmark

Parkmarken inom planområdet avses att upplåtas enligt 113 § BL.

Småbåtshamnar

Strandområdet och kusten inom planområdet är relativt oskyddat mot Ålands hav. Ur naturskyddssynpunkt har det även ansetts olämpligt att utföra anläggningar i strandområdet.

Frågan om hur småbåtar skall kunna förläggas till strandområdet har diskuterats ingående. De boende inom området får genom sin förening lösa denna fråga från fall till fall med den som har att övervaka naturreservatet. Det kan i detta fall endast bli fråga om mindre båtar som får dras upp i stranden. De som önskar erhålla plats för större båtar får söka sig till de båthamnar eller marinor som finns eller som kan väntas tillkomma.

Badplatser

Utöver den landbassäng som det finns plats för inom Ra-området finns det mycket goda badmöjligheter innanför Fjällboholmar.

Vägar och trafik

I samband med genomförandet av detta planområde och ett antal andra efter Vaddös östra kust, möjliggöres utbyggandet av en sammanhängande kustväg. Denna kan i viss mån verka avlastande för den befintliga västra vägen efter Vaddö kanal.

Från den planerade kustvägen föreslås två matande huvudvägar ned mot strandområdet. Från dessa utgår vägar med vändplatser till bostadskvarteren.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom området utföres sommarvattenledningar som anslutes till bergborrad brunn, belägen inom med Sv markerat område.

Avlopp för hushållsvatten utföres till infiltrations- och resorptionsanläggningar.

Avfall Sopor och latrin hämtas.

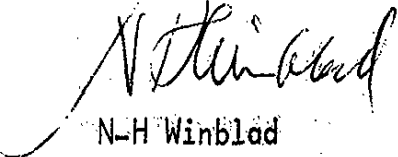
PLANGENOMFÖRANDE

- Naturreservat (N) Ett interimistiskt naturreservat motsvarande det område som på plankartan betecknats med N, har beslutats av länsstyrelsen med stöd av 11 § naturvårdslagen 1976-01-19.
Utformningen av slutligt naturreservat är under arbete.
Magnus Idar AB har i gåvobrev till Svenska staten 1975-12-15 överlämnat det område som betecknats med N på plankartan.
Samtidigt har exploatören förbundit sig att bekosta en del anläggningar och påtagit sig vissa driftskostnader för att de berörda bäckarmarna skall erhålla sötvatten även under torrperioder.
- Exploateringsavtal Plangenomförandet utanför naturreservatet (N) bindes genom ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.
- Anläggnings-samfällighet För skötseln och driften av de gemensamma anläggningarna inom området bildas en anläggningssamfällighet.
- Samråd Under planarbetet och särskilt i samband med fastställelseprövningen av den redan fastställda byggnadsplanen har ett omfattande samrådsförfarande förekommit med representanter för kommunen och byggnadsnämnden och med länsstyrelsens plan- och naturvårdsenheter. Samråd och besök på platsen har även skett med representanter för Statens naturvårdsverk och specialister för fiske, skog, jordbruk och annan växtlighet.

Revidering

Planförslaget är upprättat i april 1976 och reviderat i april 1977. I revideringen har områden för småbåts- hamnar bärtagits och Ra-området har flyttats från N-området in i planområdet.

Stockholm i april 1976, reviderat i april 1977.

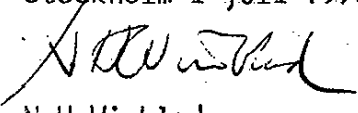


N-H Winblad
Arkitekt SAR

Revidering

Efter samråd med representanter för kommunen har ett antal tidigare illustrerade tomter ersatts med ökade ytor för Ra-områden. Ra-områdena är avsedda dels för gemensamma anläggningar för idrott och rekreation och dels för uthyrningsstugor. Bestämmelserna har reviderats i 1 § 2 mom. och 7 § 4 mom.

Stockholm i juli 1978



N-H Winblad
Arkitekt SAR