



Handläggare: Helena Purmonen, Planarkitekt  
Telefon: 0176-74704  
E-post: helena.purmonen@norrtalje.se  
Dnr: 10-2013.214  
Ks 10-1963

Till  
kommunstyrelsen

NORRTÄLJE KOMMUNSTYRELSE	
2011 -12- 0 1	
Diarier	Diarieplanareckn.

## Förfrågan om ändring av detaljplanen för fastigheterna Norröra 1:15,1:19, 1:67,1:70, 2:17,2:24,5:1 och 6:1 i Blidö församling

### Förslag till beslut

Att i nuläget avstyrka ansökan med hänvisning till nedanstående.

Per Nordenstam  
Kommundirektör

Gunnel Löfqvist  
Planeringschef

### Kommunicering

Ärendet har hanterats av kommunstyrelsens planarbetsutskott 2011-10-12 §306.  
Därefter har ärendet kommunicerats med sökanden.

Sökanden har framfört ett antal synpunkter på tjänsteskrivelsen, bland annat:

- att antalet obebyggda tomter som enligt översiktsplanen finns, kraftigt har reducerats på senare tid.
- Att ärendet bordläggs till frågan om 113§ utretts vidare eller slutligt beslut finns om 113§ slutlig lydelse.
- Att den lantmäteriutredning som hänvisats till är felaktig och att kommunen borde vetat om den fastighetsdomstols dom som utföll 15 mars 2011.
- För skötseln av marken är det viktigt att denna planändring kommer till stånd och för att enligt sökanden skapa förutsättningar till att bosätta sig permanent på ön.

I övrigt samstämmer de i stort med det tjänsteutlåtande som finns.



#### **KOMMENTARER:**

Vad gäller obebyggda tomter har ingen inventering gjorts och att siffran ändrats efter översiktsplanens antagande påverkar inte kommunens ställningstagande i denna fråga.

Vad avser 113§ förordnande är det inte kommunen som upphäver dessa förordnanden, utan kommunen kan endast tillstyrka och söka om ett upphävande hos Länsstyrelsen. Av erfarenhet av andra liknande ärenden, ser vi i nuläget ingen möjlighet att till få igenom ett sådant upphävande.

Vad gäller den process om eventuella förändringar av 113 § förordnanden, som nu pågår, vet vi dagsläget inte när det kommer att vara klart. Remisstiden har gått ut, men hur ärendet vidare kommer att hanteras har inte klargjorts. Tidsplanen för detta är idag okänd.

Hänvisning till lantmäteriutredningen är nu borttagen.

Kontoret anser inte att inkomna synpunkter förändrar tidigare ställningstagande. När en förändring gällande 113§ förordnande har skett, får ansökan prövas på nytt.

#### **Bakgrund**

5 fastighetsägare på Norröra har kommit en med en begäran om ändring av detaljplanen. Anledningen till behovet av en översyn är enligt sökanden oklarheter och motsägelsefulla uppgifter i detaljplanen samt i förhållandet mellan de efterföljande förrättningar m.m. Exempelvis finns det enligt sökanden, flertal byggnader som står på samfällad mark och på grönmark. De vill att en ny detaljplan skall innefatta en reglering av dessa byggnader gällande tillhörighet och användning.

De anser även att dispositionsrätten över sin egen mark måste förändras för att möjliggöra permanentboende och drivande av näringsverksamhet på Norröra. De vill även skapa ett antal nya tomter på del av den grönmark som finns på ön. Behov finns även av en omreglering vad gäller husbyggnation/vad man får bygga, för att på detta sätt kunna behålla både en traditionell och levande skärgårdsmiljö. De vill även att man i en eventuell planändring tittar på hamnområdena och dess placering samt vatten- och avloppsfrågan.

#### **Gällande planer och bestämmelser**

För området gäller en detaljplan fastställt 1974-05-15. Stor del av parkmarken inom gällande detaljplan omfattas av förordnande enligt 113 § byggnadslagen,





vilket innebär att ägarna av berörda fastigheter skall utan ersättning upplåta all inom samma fastigheter belägen obebyggd mark, som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats, så som exempelvis parkmark. Vidare omfattas även parkmarken av 110 §, sk ”trädfällningsförbud”. Inom detaljplanen får på varje tomtplats byggnader uppföras till en sammanlagd byggnadsyta på 150 kvm, vid tomtplatsstorlekar på över 3000 kvm äger dock byggnadsnämnden rätt att medgiva större byggnadsytan. Inom område får byggnader uppföras i en våning + vind, respektive 1 våning.

Vid en ändring av gällande detaljplan, återinträder strandskydd.

Hela Norröra ligger inom kust- och skärgårdsområde som i sin helhet, med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärdena samt turismen och friluftslivet, omfattas av särskilda bestämmelser för hushållning med mark- och vatten enligt 4 kap 1,2, 4 §§ Miljöbalken (MB).

Enligt den fördjupade översiktsplanen för skärgården, antagen av kommunfullmäktige 2005-08-29, har gällande detaljplan ett behov av att ses över med inriktningen att bland annat möjliggöra ett ökat antal fastboende, utveckling av näringsverksamhet samt restaurering av kulturlandskapet genom tex. betning. Problem med sopor och latrin beroende på många turister behöver ges en fungerande lösning.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för skärgården *fanns då* ca ett 60- tal obebyggda tomter på Norröra.

Inom Norröra finns ett antal höga naturvärden, så som exempelvis några slätterängar och utpekade ekologiskt känsliga områden, se bilaga.

Va- situationen på ön är svår.

Upplåtelsen av den allmänna platsen skedde genom en anläggningsförrättning 1983-09-30, då Norröra ga:1 och Norröra ga:2 bildades.

Sedan ansökan om planändringen inkom har ett antal skrivelser inkommit till kommunen, se bilaga.

#### **Kommunstyrelsekontoret bedömning**

I dagsläget omfattas den mesta av den allmänna platsmarken av ett sk. 113 § förordnande.



Flertal planändringar har visat sig omöjliga att genomföra med hänvisning till att den berörda marken har utgjort allmän plats. Särskilt synsätt att ett förordnande enligt 113§ är en gällande rättighet till förmån för fastighetsägarna inom planområde även efter det att planen genomförts, har lett till att planprocesserna i flera fall har blivit komplicerade.

I detta fall har Norröra samfällighetsförening bildats och upplåtelsen av den allmänna platsen skedde genom en anläggningsförrättning 1983-09-30 (registrerad 1985-08-28), då Norröra ga:1 och Norröra ga:2 bildades.

VA- situationen på ön är knepig och en ordentlig va- utredning bör föregå en eventuell planändring.

En översyn av detaljplanen behöver nödvändigtvis inte medföra en förtätad exploatering av Norröra, men skulle kunna klara göra eventuella oklarheter kring byggnader som enligt uppgift idag ligger på sk. allmän platsmark.

För att klargöra vilka förutsättningar som finns på Norröra och hur en ny bebyggelse skulle kunna anpassas till den befintliga, bör en ny plan föregås av ett program eller liknande. Detta för att i ett tidigt skede klargöra olika förutsättningar, så som lösningar för vatten- och avlopp, vilken bebyggelse på grönmarken som kan vara aktuell att förändra förutsättningarna för, rättsförhållanden, naturvärden etc.

Ett skissförslag där man redovisar hur man kan komplettera den befintliga bebyggelsen, bör även tas fram och bekostas av de intressenter som vill genomföra en planändring.

I ett regleringsbrev från regeringen har lantmäteriet fått i uppdrag att utreda den problematik som har uppkommit gällande 113 § Byggnadslagen (BL).

Lantmäteriet har i sin rapport 2011:1 redovisat sitt förslag till ändring i lagen gällande hanteringen av 113 § BL. Rapporten är ute på remiss och remisstiden löper ut den 31 oktober 2011. När en sådan lagändring kan komma att genomföras, är i dagsläget oklar.

En planändring kan i nuläget inte göras då 113 § förordnande fortfarande gäller.

Med hänvisning till ovan, avstyrker kontoret ansökan i nuläget.

**Slut**

**Bilagor**



Ansökan  
Inkomna skrivelse  
Kartbilaga ekologiskt känsliga områden  
*Inkomna synpunkter på kommunikeringen med bilaga på domstolsbeslut*

**Beslut skickas till**

**Sökanden**

Cathrine Rimdahl Persson

**Endast för kännedom till:**

Turid Ulven, fastighetsägare Norröra 6:35

Peter Gerdman, Norröra 2:69



NORRTÄLJE  
KOMMUN

Ytterligare ej skannade handlingar finns.

LEDNINGSKONTORET

**POSTADRESS**  
Box 800, 761 28 Norrtälje  
**ORGANISATIONSNUMMER**  
212000-0217

**BESÖKSADRESS**  
Estunavägen 14

**TELEFON**  
0176-710 00  
**TELEFAX**  
0176-711 04

**E-POST**  
kommunstyrelsen@norrtaelje.se  
**WEBB**  
www.norrtaelje.se

**PLUSGIRO**  
3 20 65-5  
**BANKGIRO**  
451-7694