



## GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2021-05-12

Detaljplan för fastigheten Spillersboda 1:20 och del av fastigheten Spillersboda 1:26 i Frötuna församling

Ks 17-1075

### SAMMANFATTNING

Synpunkterna som har kommit in under granskning 2 har föranlett revideringar av planförslaget inför antagande.

### GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, har varit utsänt på granskning 2 under tiden 2020-12-21 t.o.m. 2021-01-30. Handlingarna har under granskningstiden funnits tillgängliga på kommunens hemsida samt i receptionen på kommunhuset.

Detaljplaneförslaget är upprättat med ett utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

### GRANSKNINGSINSTANSER OCH BERÖRDA

Bygg- och miljönämnden

Lantmäteriet

Länsstyrelsen i Stockholms län

Norrtälje Energi AB

Skanova

Region Stockholm Trafikförvaltningen

Vattenfall Eldistribution AB

Fastighetsägare enligt förteckning

### REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING 2

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

Plankarta:

- *Strandskyddslinjen korrigeras enligt Länsstyrelsens rekommendation*
- *Med anledning av strandskyddslinjens korrigering minskas också byggrätten och jämkas mot strandskyddslinjen.*
- *Strandskyddet upphävs för den bekräftade komplementbyggnaden.*

---

**POSTADRESS**

Box 808, 761 28 Norrtälje  
Samhällsbyggnadskontoret

**BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

**KONTAKT**

0176-710 00  
[plan@norttalje.se](mailto:plan@norttalje.se)  
[www.norttalje.se](http://www.norttalje.se)



Planbeskrivning:

- *Lista av fastigheter som påverkas av planområdet uppdateras*
- *Beskrivning av strandskyddsfrågan korrigeras.*
- *Ett tillägg görs om att riskutredningen kompletteras med en kvantitativ riskanalys som tydligare påvisar varför ett avsteg från länsstyrelsens rekommendationer är motiverat.*

Riskutredning:

- *Kompletteras med en kvantitativ riskanalys för att tydliggöra varför avsteg från länsstyrelsens rekommendationer avseende skyddsavstånd från sjömack är motiverat.*

## SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

### YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Bygg- och miljönämnden  
Region Stockholm Trafikförvaltningen

### YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

#### 1. Länsstyrelsen i Stockholms län

##### **Sammanfattande bedömning**

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL, att planförslaget riskerar att medföra att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken, MB, upphävs i strid med gällande bestämmelser samt att planförslaget kan innebära risk för människors säkerhet. Utifrån nuvarande förslag anser Länsstyrelsen att kommunen inte visat att planen är lämplig för sitt ändamål. Kommunen har inte visat att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet på den västra delen av fastigheten. Kommunen har heller inte visat att bebyggelse är lämplig att placeras på den östra delen med hänsyn till risken för olyckor utifrån närheten till sjömacken. Sammantaget behöver kommunen därför inför antagandet visa hur den föreslagna planen kan utformas på ett lämpligt sätt med hänsyn till både strandskyddet och närheten till sjömacken. Om Länsstyrelsens synpunkter på planförslaget inte beaktas vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Länsstyrelsen har i granskningsskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

##### **Strandskydd**

I den tidigare granskningen ansåg Länsstyrelsen att kommunen på ett tydligare sätt behövde redovisa om området för bostadsändamål är ianspråktaget på det sätt som motiverar ett upphävande av strandskyddet. Länsstyrelsen delade då inte kommunens bedömning att området i sin helhet är ianspråktaget. I det aktuella planförslaget har kommunen gjort en ny bedömning och avser upphäva strandskyddet endast inom kvartersmark för byggrätten.



Länsstyrelsen kan utifrån handlingarna konstatera att den östra sidan av dansbanebyggnaden och bostadshuset har en privat karaktär som kan motivera ett upphävande av strandskyddet i denna del. Även dansbanebyggnadens yta på marken kan anses vara ianspråktagen. Länsstyrelsen vidhåller dock bedömningen att kommunen inte visat på vilket sätt området väster om dansbanan och bostadshuset, är ianspråktaget på ett sätt som motiverar ett upphävande av strandskyddet. Kommunen bedömer att fastigheten inte är allmänt tillgänglig från landsidan och att nyttjandet av komplementbyggnaden motiverar upphävandet i denna del. En komplementbyggnad behöver, enligt Länsstyrelsen, i sig inte ha en sådan avhållande effekt för allmänheten att marken kan anses ianspråktagen och därmed motivera ett upphävande av strandskyddet. För att kunna upphäva strandskyddet krävs dessutom att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset i enlighet med 4 kap 17 § PBL, vilket kommunen enligt Länsstyrelsens bedömning inte har visat. Länsstyrelsen vidhåller även synpunkten om att bevarandet av de träd (askar) som finns på den sydvästra delen av fastigheten motiverar bevarandet av strandskyddet i detta område vid den avvägning som ska göras enligt nyss nämnda bestämmelse.

Sammantaget anser Länsstyrelsen att kommunen inte har visat att området väster om dansbanan är ianspråktaget och inte heller visat att skälen att ta detta område i anspråk väger tyngre än skälen att bevara strandskyddet. Kommunen har enligt Länsstyrelsen därmed inte visat att det föreligger grund för att upphäva strandskyddet i den västra delen av fastigheten.

#### **Hälsa och säkerhet**

Den tidigare redovisade korsmarken på den östra delen av fastigheten har efter den senaste granskningen utgått och istället omvandlats till byggrätt för bostad. Det innebär att kommunen minskat skyddsavståndet mellan föreslagna bostad och sjömacken från 50 meter till 25 meter.

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna samt tillhörande riskutredning (Sericoda, 2020-04-16) inte utgör ett tillräckligt underlag för att motivera varför bostadsbebyggelse är lämpligt på ett kortare avstånd från sjömacken än Länsstyrelsens rekommendation om 50 meter enligt Länsstyrelsens rapport (Rikshänsyn vid ny bebyggelse (2000:01)).

I plankartan möjliggörs bostadsbebyggelse 25 meter från sjömacken. I riskutredningen saknar Länsstyrelsen en redovisning av platsens förhållanden, sannolikhet för risker kopplat till explosion och brandspridning vid macken samt konsekvenser för planområdet vid en eventuell olycka. Riskutredningen utgår delvis utifrån MSB:s handbok för hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer (2015). Denna är främst avsedd för verksamhetsutövare för regelverk och tillämpning av bensinstationer och inte för planläggning av bostäder. I utredningen jämförs även ett utsläpp av bränsle på vattenytan med påverkan på planområdet med Boverkets byggregler för skydd mot brandspridning mellan byggnader. Länsstyrelsen anser att detta inte går att likställa med rådande förhållanden i aktuell detaljplan.

Utifrån den nu aktuella utformningen av planen med tillhörande handlingar, anser Länsstyrelsen att kommunen inte har visat att platsen är lämplig för det föreslagna ändamålet med hänsyn till närheten till sjömacken och risken för olyckor.



**KOMMENTAR:** *Strandskydd: Kommunen har i det förnyade planförslaget förlagt strandskyddslinjen enligt länsstyrelsens förslag och upphäver inte strandskyddet för området på den västra delen av fastigheten, förutom för den bekräftade komplementbyggnaden.*

*Hälsa och säkerhet: Riskutredningen har inför antagandet kompletterats med en kvantitativ riskanalys för att tydligare redovisa varför ett avsteg från Länsstyrelsens rekommendation är motiverat.*

## 2. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-12-09) har följande noterats:

### BERÖRDA FASTIGHETER

Del av fastigheten Spillersboda 1:26 ligger inom planområdet, det ser även ut som att del av samfälligheten Spillersboda s:15 och Spillersboda 1:22 kan ligga inom planområdet. Plankartan eller planbeskrivningen måste justeras.

### PLANKARTA

#### OSÄKER GRÄNS I ANSLUTNING TILL KVARTERSMARK

I grundkartan ser det ut som att vissa av Spillersboda 1:20s gränspunkter är inmätta, dock inte i registerkartan bortsett från i fastighetens nordöstra hörn där en gränspunkt finns angiven. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge.

**KOMMENTAR:** *Planbeskrivning och plankarta uppdateras med berörd fastighet och samfällighet.*

## 3. Fastighetsägare 1

Fastighetsägaren anser att planförslaget innehåller ett flertal punkter som ej är förenliga med kommunens styrdokument. Utöver det saknas tydliga redogörelser för hur man kommit fram till sina slutsatser samt icke relevanta analyser kring en enskild byggnads renoveringsbehov på fastigheten.

### **Tidigare ställningstaganden:**

#### **Översiktsplan 2040**

"Dessa värden har ställts mot den privata fastighetsägarens intresse att fritt få disponera sin egendom samt det klimatutsatta läget som sannolikt skulle innebära kostsamma renoveringar och åtgärder för att säkerställa klimatskydd."

*Anmärkning:* Fastighetsägaren avser sälja fastigheten, varför dennes intresse kring kostsamma renoveringar eller åtgärder för att säkerställa klimatskydd saknar relevans. Det torde vara köparens beslut att fatta. Därför bör inte en omklassning av fastigheten ske i detta läge utan tidigast av den nye fastighetsägaren.

### **Fördjupad översiktsplan för skärgården**

"Planförslaget bedöms inte strida mot den fördjupade översiktsplanen för skärgården."

*Anmärkning:* Sommartid saknas det både parkerings- och båtplatser i området. Att godkänna omklassning av fastigheten nu innebär att möjligheten för en ny aktör att utveckla området i enlighet med den fördjupade översiktsplanen tas bort.



**Strandskydd:**

"Norrtälje kommun bedömer att fastigheten i hög grad är ianspråktagen genom att den använts för bostadsändamål och har de senaste 30 åren använts för uthyrning i mycket begränsad omfattning":

*Anmärkning:* Fastigheten har brukats som fritidshus. Att uthyrningen inte har varit mer omfattande beror helt på att fastighetsägaren inte marknadsfört lokalen eller ens haft en kontaktpgiff synlig för allmänheten.

"Fastigheten bedöms inte vara tillgänglig för allmänheten från landsidan eftersom den är omgärdad av privata fastigheter och går endast att nå via en skaftväg som löper genom andra privata fastigheter".

*Anmärkning:* Spillersbodavägen sträcker sig fram till berörd fastighet, så varför bedöms den inte vara tillgänglig för allmänheten? Det lär väl finnas ett servitut på den infarten precis som för många andra liknande skaftvägar?

"Fastigheten har en tydlig privat karaktär"

*Anmärkning:* Enligt vilken definition?

**Platsen:**

"Kulturella förändringar har gjort att den flitiga användningen av dansbanan har minskat kraftigt och lokalen har använts för öppna ändamål, så som exempelvis konstutställningar, endast vid några fåtal tillfällen de senaste åren samt för några enskilda festarrangemang."

*Anmärkning:* Det må så vara, men utan någon som helst marknadsföring av lokalen från fastighetsägarens sida kan den inte förväntas inbringa några intäkter.

**Negativa konsekvenser:**

"Det har skett en avvägning mellan den sociala nyttan och den ekonomiska konsekvensen det skulle innebära att införa bevarandekrav på byggnaden och samtidigt skydda den mot klimatförändringar kontra den sociala nyttan av en gemensamhetslokal."

*Anmärkning:* Varför nämns bevarandekrav? Det viktiga är att fastighetens detaljplan möjliggör att en samlingslokal/samlingsplats kan få finnas där. Fastigheten angränsar ju till den naturliga knutpunkten i Spillersboda med affär, sjömack, brygga och busshållplats, som också är en viktig replipunkt. Ansvar måste tas för bygdens framtid och kommande generationer, dvs den sociala nyttan är absolut större än den enskildes.

**Övrigt:**

Angående renoveringsbehov på den större komplementbyggnaden

*Anmärkning:* Planförslaget lägger stor vikt vid dansbanebyggnadens renoveringsbehov. Detta saknar helt relevans. Om nuvarande fastighetsägare anser att det är för kostsamt att renovera byggnaden finns tre alternativ:

1. Låt byggnaden vara och på sikt förfalla
2. Sök rivningstillstånd och riv därefter byggnaden
3. Sälj fastigheten i befintligt skick



Då fastighetsägaren avser sälja fastigheten, bör detta göras enligt nuvarande detaljplan vilket innebär att byggnadens framtid får avgöras av den nye köparen. Kommunen ska enligt Handlingsplan Landsbygds- och skärgårdsutveckling 2030;

- "Systematiskt och allsidigt belysa olika perspektiv samt samhällsekonomiska konsekvenser i samband med beslut som rör landsbygd och skärgård."
- "Främja företagande och entreprenörskap."
- "Underlätta och stimulera lokala initiativ som främjar landsbygdens utveckling."

*Anmärkning:* Med omklassning av fastigheten går kommunen emot sina egna styrdokument!

Den sociala nyttan för samhället måste i detta fall väga tyngre än den enskildes. Detta med anledning av att den enskildes intresse enbart handlar om ekonomisk vinning på detaljplaneändringen. Utifrån detta förväntar jag mig att detaljplaneändringen ej kommer ske.

**KOMMENTAR:** *Kommunen kan inte ta ställning till eller kommentera eventuell försäljning av fastigheten då kommunen inte är fastighetsägare. Kommunen har förståelse för det allmänna intresset att behålla fastigheten som en allmän samlingslokal. Kommunen har vägt det allmänna intresset för fastigheten mot den privata fastighetsägarens intressen om rätten att få disponera sin egendom och anser att det är rimligt att pröva denna detaljplaneändring.*

*Gällande detaljplan tillåter inte hamnändamål och kan därför inte tillgodose behovet av parkering och båtplatser.*

*Nyttjande som fritidshus faller in under bostadsändamålet.*

*I gällande detaljplan har delar av fastigheten Spillersboda 1:26 planlagts som allmän plats, men detta har inte genomförts. Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att det då ska bildas en gemensamhetsanläggning för vägen, men någon sådan finns inte. Det innebär att det inte finns någon rätt för andra att använda vägen.*

*Eftersom byggnaden anses ha ett visst kulturhistoriskt värde har bevarandekrav varit föremål för diskussion och redovisas därmed. De negativa sociala konsekvenserna av omklassificeringen beskrivs under rubriken "Konsekvenser för planens genomförande".*

*I planärendet finns en intressekonflikt i den fördjupade översiktsplanens mål att främja utvecklingen för bofasta och lokalt näringsliv. De sakägare som finns närmast fastigheten har uttryckt en positiv inställning till planändringen samtidigt som andra fastighetsägare i närområdet uttryckt en negativ inställning. Fastighetsägaren anser inte att det är lönsamt att bedriva verksamhet och vill därför pröva denna planändring. Kommunen har därför valt att ha en neutral hållning till den fördjupade översiktsplanen. Avvägningen om planens antagande sker på politisk nivå efter att förutsättningarna på platsen har redovisats.*



#### 4. Fastighetsägare 2

Fastighetsägaren önskar framhålla att framtida bebyggelse inte blir högre än befintlig bebyggelse då detta skulle störa deras utsikt mer än den redan gör i dagsläget och vill poängtera att detta skall efterlevas i kommande bygglovsprocess.

**KOMMENTAR:** *I detaljplanen regleras bebyggelsen till att inte bli högre än 9,6 meter över angivet nollplan, RH2000, vilket förenklat uttryckt motsvarar medelhavsnivå. Eftersom lägsta grundläggningsnivå är 2,7 meter över RH2000 så innebär detta att byggnadens knockhöjd från grundläggningsnivå blir maximalt 5,2 meter och att takets minsta takvinkel regleras till minst 32 grader kommer det innebära att knocken hamnar högre än idag, men att byggnaden i stort blir lägre än befintlig bebyggelse.*

*I bygglovsprocessen kommer bygglovsavdelningen att följa antagen detaljplan och lagstiftning. Det innebär att byggnaden inte kommer att bli högre än reglerat i planen.*

#### 5. Privatperson

**KOMMENTAR:** *Ett yttrande har inkommit i form av en motion till en förenings årsmöte med ett förslag om att anta förslag till ett yttrande. Föreningen har dock inte hörts av och kommunen tar därför inte ställning till yttrandet.*

#### 6. Föreningen Spillersboda Ö-kontakt

Föreningen Spillersboda Ö-kontakt vill att planförslaget förkastas.

Det står klart att fastighetsägaren avser sälja fastigheten. Hur fastighetsägaren de senaste decennierna valt att förvalta fastigheten, eller vad denne ser för framtid motiverar inte att omklassificera markanvändningen. Behovet av en samlingslokal med dylika verksamheter finns.

Föreningen anser att detaljplanen strider mot den fördjupade översiktsplanen för skärgården.

En samlingslokal med dylika verksamheter ökar besöksfrekvensen och kan därmed stärka replipunktens funktioner. En samlingslokal kommer sannolikt också att öka ytan där besökare, bybor och öbor kan röra sig. Bryggor, parkeringsplatser osv.

**KOMMENTAR:** *Kommunen kan inte ta ställning till eller kommentera eventuell försäljning av fastigheten då kommunen inte är fastighetsägare.*

*Kommunen har förståelse för det allmänna intresset att behålla fastigheten som en allmän samlingslokal. Den sociala nyttan och det kulturella värdet har tagits i beaktande vid handläggningen av detaljplanen och har värderats mot rätten att fritt få disponera sin privata egendom.*

*I planärendet finns en intressekonflikt i den fördjupade översiktsplanens mål att främja utvecklingen för bofasta och lokalt näringsliv. De sakägare som finns närmast fastigheten har uttryckt en positiv inställning till planändringen samtidigt som andra fastighetsägare i närområdet uttryckt en negativ inställning.*



NORRTÄLJE  
KOMMUN

*Fastighetsägaren anser inte att det är lönsamt att bedriva verksamhet och vill därför pröva denna planändring. Kommunen har därför valt att ha en neutral hållning till den fördjupade översiktsplanen. Avvägningen om planens antagande görs på politisk nivå efter att förutsättningarna på platsen har redovisats.*

*Gällande detaljplan tillåter inte hamnändamål på fastigheten och kan därför inte tillgodose behovet av parkering och båtplatser.*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Christofer Rosengren  
Planarkitekt