



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2019-08-30

### Detaljplan för fastigheten Spillersboda 1:20 i Frötuna församling

Ks 17-1075

### SAMMANFATTNING

Planen syftar till att pröva en ändrad markanvändning av befintlig detaljplan från "Samlingslokal" till "Bostäder" och kommer tillåta att ett enbostadshus samt en komplementbyggnad uppförs.

Under samrådstiden har 30 yttranden kommit in, varav två är utan erinran. SLL Trafikförvaltningen samt Skanova är utan erinran till planen. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver utvecklas och förtydliga följande punkter; miljökvalitetsnormer, strandskyddsdispens, förorenad mark, risker för ras och skred, översvämning och skyfall samt översvämningsrisk från Östersjön.

Lantmäteriet påpekar att planområdet måste utökas om man i planen ska reglera de gemensamhetsanläggningar som ligger utanför planområdet i nuläget samt viss formaliakorrigerings. Lantmäteriet föreslår ett upphävande av strandskyddet istället för en strandskyddsdispens.

Stockholms läns museum förordar ett bevarande av dansbanan ur kulturmiljösynpunkt, men anser även att byggnadens eftersatta underhåll är en försvårande omständighet. Det förordas även föreskrivelser på nytillkommen bebyggelses utformning.

Bygg- och Miljökontoret, Norrtälje kommun, anser att det finns ett behov av att korrigera ett antal punkter i plankartan som i huvudsak berör formalia. Tre fastighetsägare från fastighetsförteckningen har yttrat sig och ställer sig i huvudsak positiva till planändringen. De emotsätter sig dock eventuella kostnader som en fastighetsförrättning kan utlösa och hänvisar dessa till fastighetsägaren Spillersboda 1:20. Synpunkter finns på otydlig formalia kring planen, gestaltning samt naturvärden.

Nio yttranden kommer från fastighetsägare i närområdet (inom 3 km radie) som sammantaget anser att Spillersboda har ett behov av en samlingslokal och att en detaljplaneändring försvårar detta, att strandskyddets syfte inte tas tillvara på samt att byggnadens kulturvärde förbises.

Tio yttranden kommer från icke-verifierade fastighetsägare eller andra personer som uttrycker att en detaljplaneändring skulle påverka Spillersboda negativt och

---

**POSTADRESS**

Box 800, 761 28 Norrtälje  
Kommunstyrelsekontoret

**BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

**KONTAKT**

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



beröva dem en naturlig plats att använda som samlingslokal för föreningsliv och allmän verksamhet, så som tillåtligt enligt dagens gällande detaljplan. Det åberopas även att strandskyddets syften inte tillvaratas, att kulturvärde inte tillvaratas samt att marken bör överlåtas till den som vill bedriva verksamhet på platsen.

Ett yttrande kommer från en förening i Spillersboda. Yttrandet betonar vikten av bevarandet av befintlig byggnad på fastigheten som en samlingslokal för området. Ett yttrande kommer från två företagare som bilägger en namninsamling med 459 underskrifter som opponerar sig mot planförslaget. Yttrandet är omfattande och täcker främst risker i förhållande till bränsleanläggning, att en detaljplaneändring försvårar för Spillersbodas framtida utveckling samt att friluftslivet i området försvåras.

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

## SAMRÅDSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Kommunstyrelsekontoret, har varit utsänt på samråd under tiden 2018-08-30 t.o.m. 2018-09-28. Samrådet har kungjorts hos kommunen samt i ortstidning 2018-08-30. Handlingarna har under samrådstiden funnits tillgängliga på kommunens hemsida samt i receptionen på kommunhuset.

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

## SAMRÅDSINSTANSER OCH BERÖRDA

Bygg- och miljönämnden

Lantmäteriet

Länsstyrelsen i Stockholms län

Norrtälje Energi AB

Skanova

SLL Trafikförvaltningen

Teknik- och klimatanämnden

Vattenfall Eldistribution AB

Fastighetsägare enligt förteckning

## REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

Plankarta:

- Plangränsen justeras marginellt för att undvika fläckar av bestämmelsen "C-samlingslokal".
- Bestämmelsen  $b_1$  förs in i plankartan för att reglera lägsta grundläggningsnivå till lägst 2,7 meter över nollplanet (RH2000).
- Bestämmelsen  $n_1$  justeras till att marken inte får höjas.



- Bestämmelsen  $m_1$  förs in i plankartan för att säkerställa skydd mot skyfall genom anläggande av avskärmande dike.
- Bestämmelse förs in på plankartan om strandskyddets upphävande.
- Koordinatsystem i plan och höjd förs in på plankartan.

Planbeskrivning:

- Ett större antal mindre språkliga ändringar för att förtydliga, men som inte ändrar planens innebörd, har gjorts.
- Avsnittet om Översiktsplan samt Fördjupad översiktsplan utvecklas för att tydligare förklara kommunens ståndpunkt.
- Avsnittet om Platsen har kompletterats med text och bild för att beskriva de skador som finns på dansbanan samt hur användningen av platsen har förändrats över tid.
- Förtydligande om markstabilitet har införts.
- Ett avsnitt om MKN för vatten har införts.
- Ett utvecklat dagvattenresonemang har införts som i text och bild förklarar införandet av bestämmelsen  $m_1$  i plankartan.
- Ett utvecklat resonemang som belyser de negativa konsekvenserna av planändringen utifrån kulturmiljö samt social samvaro har införts.
- Stycket om gemensamhetsanläggning tas bort eftersom det regleras i befintlig plan och ger därför inga ekonomiska konsekvenser för tredje part.

## SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

### YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Skanova  
SLL Trafikförvaltningen

### YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

#### 1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att

- kommunen behöver ange recipient, vattenförekomstens status och dess miljö kvalitetsnormer för vatten, samt föra resonemang kring planens dagvattenhantering i relation till påverkan på miljö kvalitetsnormen i berörd vattenförekomst.
- planbeskrivningen behöver kompletteras med foton för att visa på vilket sätt och i vilken omfattning området är ianspråktaget och otillgängligt för allmänheten samt friluftslivet på land och i vatten. Kommunen måste tydligare visa varför intresset för upphävandet av strandskyddet väger tyngre än dess bevarande.



- kommunen behöver tydliggöra att ras och skred inte kan inträffa i planområdet och att eventuella åtgärder och restriktioner ska föras in i planbeskrivning och plankarta.
- kommunen behöver studera risken för marköversvämningar vid kraftig nederbörd och hur området påverkas av ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 samt beakta de lågpunkter som finns i området.
- kommunen inte tagit hänsyn till översvämningensrisken från Östersjön och att det inte är klarlagt att längsta grundläggningsnivå kommer att ligga över 2,7 m (RH2000).
- översiktliga undersökningar avseende flyktiga ämnen behöver utföras för att säkerställa att inga flyktiga ämnen riskerar att påverka människors hälsa negativt.
- detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra en betydande miljöpåverkan.

**KOMMENTAR:**

*Kommunen kommer att utveckla planförslaget inför granskning enligt länsstyrelsens yttrande.*

## 2. Lantmäteriet

Lantmäteriet anser att

- vägen och de fastigheter som kan komma att bli berörda av gemensamhetsanläggningen behöver ingå i planområdet, eftersom man i planen endast kan bestämma för det som ingår i planområdet.
- Planområdesgränsen inte följer Boverkets rekommendationer för hur gränsen bör se ut.
- Strandskyddet kan hanteras med ett upphävande snarare än en dispens.
- Det saknas aktualitetsdatum för fastighetsredovisning respektive övriga detaljer i grundkartan.
- Koordinatsystem för plan respektive höjd saknas.

**KOMMENTAR:**

*Eftersom att möjlighet till rättslig åtgärd för att nyttja ut- och infartsväg för Spillersboda 1:20 redan finns i nuvarande detaljplan, tas stycket om gemensamhetsanläggning bort ur planbeskrivningen för denna detaljplan och därmed behöver inte planområdet utökas.*

*Kommunen kommer i övrigt att åtgärda planförslaget inför granskning enligt Lantmäteriets yttrande.*



### 3. Stockholms läns museum

Stockholms läns museum anser att

- Byggnaden med dansbanan med tillhörande sidobyggnad bör i första hand bevaras ur kulturmiljöhänseende. Det är dock en försvårande omständighet att byggnadens underhåll är så eftersatt.
- Kommunen bör ställa mer detaljerade krav på tillkommande bebyggelse, för att bättre knyta an till befintlig bebyggelse i form av spåntade panelfasader, spröjsade fönster och tegeltäckta yttertak.

#### **KOMMENTAR:**

*Kommunen instämmer i att dansbanan har ett kulturhistoriskt värde och att en försvårande omständighet för ett bevarande av byggnaden är dess långt eftersatta underhåll. Att förorda ett bevarande av byggnaden hade ställt krav på mycket kostsamma renoveringar i ett mycket klimatutsatt läge som riskerar att på nytt orsaka kritiska skador på byggnaden.*

*Kommunen anser det inte lämpligt att detaljreglera byggnadens utformning på den nivå som Stockholms läns museum förordar. Förslaget till detaljplaneändring reglerar endast en enda fastighet medan omgivande planläggning inte har samma krav på utformning. Hade ett bevarande av dansbanan förordats är det möjligt att bedömningen hade varit en annan.*

### 4. Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden i Norrtälje kommun anser att

- Plankartan behöver ange att strandskyddet återinträder när detaljplanen ändras.
- Det ska framgå av plankartan att område med beteckningen B ska vara minst 2,7 m över havet.
- Område med beteckningen n1 bör ha lydelsen att marken inte får höjas.
- U-område bör införas i plankartan längst VA-ledningars och eventuellt Vattenfalls ledningar som går över tomten.
- Planområdet behöver anpassas så att hela området med den tidigare benämningen C samlingslokal tas bort.
- Vändplanen norr om planområdet bör korrigeras för att anpassas till gällande krav för vändplan uppfylls (18 m diameter).



**KOMMENTAR:**

*Ett U-område är inte nödvändigt att införa på plankartan, se rubriken "Avtalsfrågor".*

*Vändplanen är belägen utanför planområdet och kan därför inte regleras i detta planförslag.*

*I övrigt ändras planförslaget inför granskning enligt Bygg- och miljönämndens yttrande.*

## **5. Fastighetsägare enligt fastighetsbeteckning**

### **a) Fastighetsägare 1**

Fastighetsägare 1 anser att

- Det är otydligt vad som menas med att ny bebyggelse ska anpassas till befintligt plan och närområde.
- Det är otydligt vad som menas avseende att "byggrätten läggs ovanpå infartsvägen".
- Det är otydligt vad som menas med att riksarkträden "bör bevaras".
- Det saknas en angivelse för nollplanet.
- Alla kostnader förenade med en lantmäteriförrättning skall åligga fastighetsägaren för Spillersboda 1:20, ej övriga fastigheter.

**KOMMENTAR:**

*Frågan om vad som menas med att bebyggelsen ska anpassas anses besvarad under rubriken "Gestaltungsprinciper".*

*Eftersom att möjlighet till rättslig åtgärd för att nyttja ut- och infartsväg för Spillersboda 1:20 redan finns i nuvarande detaljplan, tas stycket om gemensamhetsanläggning bort ur planbeskrivningen för denna detaljplan. I övrigt ändras planförslaget inför granskning för att minska tvetydigheter.*

### **b) Fastighetsägare 2**

Fastighetsägare 2 motsätter sig kostnader förenade med gemensamhetsanläggningen eftersom vederbörande inte har varit en del av initiativet till planändringen. I övrigt samtycker hen till planen.



**KOMMENTAR:**

*Eftersom att möjlighet till rättslig åtgärd för att nyttja ut- och infartsväg för Spillersboda 1:20 redan finns i nuvarande detaljplan, tas stycket om gemensamhetsanläggning bort ur planbeskrivningen för denna detaljplan.*

**c) Fastighetsägare 3**

Fastighetsägare 3 ställer sig positiv till den föreslagna planändringen.

**KOMMENTAR:**

*Noterat.*

**6. Andra fastighetsägare**

**a) Fastighetsägare 1**

Fastighetsägaren menar att en omklassificering av fastigheten från samlingslokal till bostäder försämrar förutsättningarna för Spillersboda att utvecklas som samlingsplats.

**KOMMENTAR:**

*Kommunen har förståelse för det allmänna intresset att behålla fastigheten som en allmän samlingslokal – dock så har nyttjandet av lokalen över tid blivit allt mindre frekvent och de privata ägarna, som även nyttjat fastigheten för bostadsändamål, önskar inte längre fortsätta med någon verksamhet. I Spillersboda finns idag en annan aktiv samlingslokal, om än i ett läge längre från hamnen, som är i betydligt bättre skick och som kan nyttjas för olika evenemang. Kommunen har vägt det allmänna intresset för fastigheten mot fastighetsägarens intressen om rätten att få disponera sin egendom och anser att det är rimligt att pröva denna detaljplaneändring.*

**b) Fastighetsägare 2**

Fastighetsägaren motsätter sig en detaljplaneändring och önskar att dansbanans fasad k-märks för att bevara minnet av de aktiviteter som tidigare varit på platsen, men att lokalens insida ska anpassas för nya, offentliga aktiviteter.

**KOMMENTAR:**

*Byggnaden har tidigare inte bedömts ha ett så stort kulturhistoriskt värde att krav på underhåll varit motiverat. Idag så innebär byggnadens långt eftersatta underhåll stora investeringar som är svåra att ekonomiskt motivera för en restaurering av den till brukbart skick. I samrådsskedet har Stockholms läns museum lämnat ett yttrande innehållande en byggnadsantikvarisk bedömning, se punkt 3 ovan.*



**c) Fastighetsägare 3**

Fastighetsägaren motsätter sig en detaljplaneändring som ändrar markanvändningen till bostad. Hen menar att det finns ett behov av en samlingslokal i Spillersboda. Fastighetsägaren anser att strandskyddets syfte inte tas tillvara i planförslaget.

**KOMMENTAR:**

*Kommunen har förståelse för det allmänna intresset att behålla fastigheten som en allmän samlingslokal – dock så har nyttjandet av lokalen över tid blivit allt mindre frekvent och de privata ägarna, som även nyttjat fastigheten för bostadsändamål, önskar inte längre fortsätta med någon verksamhet. I Spillersboda finns idag en annan aktiv samlingslokal, om än i ett läge längre från hamnen, som är i betydligt bättre skick och som kan nyttjas för olika evenemang. Kommunen har vägt det allmänna intresset för fastigheten mot fastighetsägarens intressen om rätten att få disponera sin egendom och anser att det är rimligt att pröva denna detaljplaneändring.*

*Kommunen delar inte uppfattningen om att strandskyddets syfte inte tas tillvara på i planförslaget. Kommunen kommer i det förnyade planförslaget inför granskning att tydliggöra med bild och text enligt Länsstyrelsens önskemål.*

**d) Fastighetsägare 4**

Fastighetsägaren anser att byggnaden på fastigheten Spillersboda 1:20 bör rustas upp och förbli en viktig samlingsplats för området. Fastighetsägaren anser att strandskyddets syfte inte tas tillvara i planförslaget.

**KOMMENTAR:**

*Kommunen har förståelse för det allmänna intresset att behålla fastigheten som en allmän samlingslokal – dock så har nyttjandet av lokalen över tid blivit allt mindre frekvent och de privata ägarna, som även nyttjat fastigheten för bostadsändamål, önskar inte längre fortsätta med någon verksamhet. I Spillersboda finns idag en annan aktiv samlingslokal, om än i ett läge längre från hamnen, som är i betydligt bättre skick och som kan nyttjas för olika evenemang. Kommunen har vägt det allmänna intresset för fastigheten mot fastighetsägarens intressen om rätten att få disponera sin egendom och anser att det är rimligt att pröva denna detaljplaneändring.*

*Byggnaden har tidigare inte bedömts ha ett så stort kulturhistoriskt värde att krav på underhåll varit motiverat. Idag så innebär byggnadens långt eftersatta underhåll stora investeringar som är svåra att ekonomiskt motivera för en restaurering av den till brukbart skick. I samrådsskedet har Stockholms läns museum lämnat ett yttrande innehållande en byggnadsantikvarisk bedömning, se punkt 3 ovan.*





*Kommunen delar inte uppfattningen om att strandskyddets syfte inte tas tillvara på i planförslaget. Kommunen kommer i det förnyade planförslaget inför granskning att tydliggöra med bild och text enligt Länsstyrelsens önskemål.*

**e) Fastighetsägare 5**

Fastighetsägaren föreslår att planförslaget tillfogas en byggnadsantikvarisk bedömning, med anledning av byggnadens kulturella betydelse.

**KOMMENTAR:**

*I samrådsskedet har Stockholms läns museum lämnat ett yttrande innehållande en byggnadsantikvarisk bedömning, se punkt 3 ovan.*

**f) Fastighetsägare 6**

Fastighetsägaren anser att detaljplanen inte bör ändras för att bevara möjligheten att ha en lokal samlingsplats för boende och besökare.

**KOMMENTAR:**

*Kommunen har förståelse för det allmänna intresset att behålla fastigheten som en allmän samlingslokal – dock så har nyttjandet av lokalen över tid blivit allt mindre frekvent och de privata ägarna, som även nyttjat fastigheten för bostadsändamål, önskar inte längre fortsätta med någon verksamhet. I Spillersboda finns idag en annan aktiv samlingslokal, om än i ett läge längre från hamnen, som är i betydligt bättre skick och som kan nyttjas för olika evenemang. Kommunen har vägt det allmänna intresset för fastigheten mot fastighetsägarens intressen om rätten att få disponera sin egendom och anser att det är rimligt att pröva denna detaljplaneändring.*

**g) Fastighetsägare 7**

Fastighetsägaren anser att föreslagen detaljplaneändring strider mot den fördjupade översiktsplanen för skärgården, som pekar ut Spillersboda som replipunkt. Fastighetsägaren pekar på att byggnaden på fastigheten har ett kulturhistoriskt värde samt att omvandlandet av fastigheten från samlingslokal till bostadsändamål försämrar de sociala förutsättningarna för boende i närområdet och på kringliggande öar.

**KOMMENTAR:**

*Kommunen delar inte uppfattningen om att planförslaget strider mot den fördjupade översiktsplanen för skärgården samt att utpekandet av Spillersboda som replipunkt och genomförandet av planförslaget inte är förenligt. Med replipunkt avses omstigningsplats med anordningar för att underlätta vardagen för öbor i områden nära replipunkterna genom anordnande av exempelvis bryggor, ramper, parkering, kollektivtrafik och*



*offentlig service. En samlingslokal/restaurang/dyl. bedömer kommunen inte är likställt med offentlig service.*

*Kommunen har förståelse för det allmänna intresset att behålla fastigheten som en allmän samlingslokal – dock så har nyttjandet av lokalen över tid blivit allt mindre frekvent och de privata ägarna, som även nyttjat fastigheten för bostadsändamål, önskar inte längre fortsätta med någon verksamhet. I Spillersboda finns idag en annan aktiv samlingslokal, om än i ett läge längre från hamnen, som är i betydligt bättre skick och som kan nyttjas för olika evenemang. Kommunen har vägt det allmänna intresset för fastigheten mot fastighetsägarens intressen om rätten att få disponera sin egendom och anser att det är rimligt att pröva denna detaljplaneändring.*

*Byggnaden har tidigare inte bedömts ha ett så stort kulturhistoriskt värde att krav på underhåll varit motiverat. Idag så innebär byggnadens långt eftersatta underhåll stora investeringar som är svåra att ekonomiskt motivera för en restaurering av den till brukbart skick. I samrådsskedet har Stockholms läns museum lämnat ett yttrande innehållande en byggnadsantikvarisk bedömning, se punkt 3 ovan.*

#### **h) Fastighetsägare 8**

Fastighetsägaren föreslår att kommunen skall expropriera fastigheten Spillersboda 1:20 och behålla en 10-metersremsa närmast strandlinjen för hamnändamål, då angöringsmöjligheterna för båt behöver utvecklas, då antalet platser under högsäsong är för få. Fastighetsägaren pekar även på att friluftslivet blir lidande av att strandlinjen otillgängliggörs.

#### **KOMMENTAR:**

*Kommunen avser inte att expropriera fastigheten. En expropriation är ett verktyg som i huvudsak används när samhällsnyttan långt överstiger de enskilda intressena, exempelvis vid bygge av infrastruktur av riksintresse. Kommunen anser inte att allmänheten idag har fritt tillträde till den privata fastigheten, eftersom den inte är planlagd som allmän plats.*

#### **i) Fastighetsägare 9**

Fastighetsägaren anser att:

- Samrådet bör utökas på grund av det stora antalet berörda.
- Att utpekandet av Spillersboda som replipunkt med prioritet 1 bör tolkas som att Spillersboda är ett utpekat område för landsbygdsutveckling i strandnära läge, så kallat LIS-område, ytterligare motiverar utökat samråd.
- Spillersboda har ett fortsatt behov av en samlingslokal för sociala och kulturella tillställningar samt att det nuvarande läget, med anledning av dess närhet till kommunikationsmöjligheter inte kan ersättas.



- Det i planbeskrivningen inte tas tillräcklig hänsyn till de lokala behoven och den närmiljö lokalbefolkningen lever i.
- Ett enbostadshus, såsom förslaget i planhandlingarna, inte är mer ändamålsenligt än behovet av en samlingslokal.
- Omklassificeringen av fastigheten kan få kontraproduktiv effekt avseende ökat antal fast boende i Spillersboda, eftersom attraktiviteten i området minskar.
- Strandskyddets syften inte tillgodoses och att allmänheten skall ha tillträde till stranden. Fastighetsägaren anser fastighetens brukande i dagsläget, som är av privat karaktär, inte utgör skäl för hur den kan omklassificeras.
- Kommunen är otydlig under planbeskrivningens rubrik "Platsen" och vilseleder läsaren genom att blanda begreppet "byggnad" och "fastighet" i fråga om utnyttjande.
- Kommunen subjektivt värderar att ny bostadsbebyggelse utgör en förbättring av stadsbilden i området och frågar sig varför en bostad är bättre för stadsbilden än en samlingslokal.
- Planbeskrivningen inte tar hänsyn till de konsekvenserna för de närboende, utan att de endast ses ur ett perspektiv för de boende i en eventuell nybyggnad samt de som har en teknisk eller juridisk koppling till fastigheten.

#### **KOMMENTAR:**

*Det planförfarande som tillämpas i ärendet är redan idag utökat.*

*Kommunen har förståelse för det allmänna intresset att behålla fastigheten som en allmän samlingslokal – dock så har nyttjandet av lokalen över tid blivit allt mindre frekvent och de privata ägarna, som även nyttjat fastigheten för bostadsändamål, önskar inte längre fortsätta med någon verksamhet. I Spillersboda finns idag en annan aktiv samlingslokal, om än i ett läge längre från hamnen, som är i betydligt bättre skick och som kan nyttjas för olika evenemang. Kommunen har vägt det allmänna intresset för fastigheten mot fastighetsägarens intressen om rätten att få disponera sin egendom och anser att det är rimligt att pröva denna detaljplaneändring.*

*Kommunen delar inte uppfattningen om att strandskyddets syfte inte tas tillvara på i planförslaget. Kommunen kommer i det förnyade planförslaget inför granskning att tydliggöra med bild och text enligt Länsstyrelsens önskemål. Kommunen anser inte att allmänheten idag har fritt tillträde till den privata fastigheten, eftersom den inte är planlagd som allmän plats. Klassificering som samlingslokal innebär inte allmänt tillträde. Kommunen ändrar planförslaget inför granskning under rubriken "Platsen" genom att omdisponerat texten för ett tydligare bruk av orden "fastighet" och "byggnad".*



*Kommunen ändrar planförslaget inför granskning och ska tydligare motivera varför kommunen ser vissa åtgärder som mer ändamålsenliga.*

*Kommunen ändrar planförslaget inför granskning och ska tydligare utveckla en beskrivning av de negativa konsekvenserna för de närboende.*

## 7. Förening

Under samrådet har en lokal förening yttrat sig och anser att:

- Detaljplanen inte bör ändras.
- Byggnaden på fastigheten har ett betydande kulturhistoriskt värde.
- Byggnaden har betydelse som samlingslokal i Spillersboda.
- Spillersboda som ort får försämrade förutsättningar att utvecklas som replipunkt.
- Ser potential i att utveckla fastigheten om den behålls som samlingslokal.

### **KOMMENTAR:**

*Byggnaden har tidigare inte bedömts ha ett så stort kulturhistoriskt värde att krav på underhåll varit motiverat. Idag så innebär byggnadens långt eftersatta underhåll stora investeringar som är svåra att ekonomiskt motivera för en restaurering av den till brukbart skick. I samrådsskedet har Stockholms läns museum lämnat ett yttrande innehållande en byggnadsantikvarisk bedömning, se punkt 3 ovan.*

*Kommunen har förståelse för det allmänna intresset att behålla fastigheten som en allmän samlingslokal – dock så har nyttjandet av lokalen över tid blivit allt mindre frekvent och de privata ägarna, som även nyttjat fastigheten för bostadsändamål, önskar inte längre fortsätta med någon verksamhet. I Spillersboda finns idag en annan aktiv samlingslokal, om än i ett läge längre från hamnen, som är i betydligt bättre skick och som kan nyttjas för olika evenemang. Kommunen har vägt det allmänna intresset för fastigheten mot fastighetsägarens intressen om rätten att få disponera sin egendom och anser att det är rimligt att pröva denna detaljplaneändring.*

*Med replipunkt avses omstigningsplats med anordningar för att underlätta vardagen för öbor i områden nära replipunkterna genom anordnande av exempelvis bryggor, ramper, parkering, kollektivtrafik och offentlig service. En samlingslokal/restaurang/dyl. bedömer kommunen inte är likställt med offentlig service.*

*I samrådsskedet har Stockholms läns museum lämnat ett yttrande innehållande en byggnadsantikvarisk bedömning, se punkt 3 ovan.*



## 8. Företagare

Under samrådet har ägarna till ett lokalt företag framställt ett yttrande med bifogad namninsamling som motsätter sig en ändring av detaljplanen. De yttrande anser:

- Att ett utökat förfarande bör användas för planarbetet.
- Att angöring av drivmedelstransporter är hindrande för tillfarten till fastigheten Spillersboda 1:20 och att tillåta permanent boende skulle utgöra ett problem.
- Att säkerhetsavståndet från sjömacken är underdimensionerat eftersom miljöproblemen runt en sjömack förstärks jämfört med en landbaserad drivmedelsstation.
- Att det i planen bör framgå var man inte får anlägga en brygga med hänsyn till sjömackens verksamhet.
- Att en planändring kommer att försvåra investeringar i anläggningar för förnyelsebara drivmedel i hamnen eftersom potentiellt utrymme för dessa skulle försvinna samt att kundunderlaget inte kommer att öka så som om det vore verksamhet på fastigheten Spillersboda 1:20.
- Att Spillersboda saknar matservering, toalettömningsstation, gästbåtplatser samt en bas för det rörliga friluftslivet. En ändring av detaljplanen bör därför inte ske för att ha en fastighet där den typen av verksamhet är möjlig.
- Att ytterligare gästbåtplatser behöver möjliggöras då befintliga gästbåtplatser i hamnen ofta är fullbelagda.
- Att möjliggörandet av en matservering på fastigheten skulle öka Spillersbodas attraktionskraft och stärka övriga verksamheter i området.
- Att följande sakfel finns i planbeskrivningen:
  - "Fastigheten har sedan 1990-talet använts för bostadsändamål och det finns inte längre behov av en dansbana"
    - Fastigheten har inte enbart använts för bostadsändamål, utan även för privata fester, med mera.
    - Behovet av samlingslokal är det som bör vägas in, inte dansbana.
    - Det stora engagemanget kring ärende motiverar ett behov.
    - Fastigheten bör inte bli mer privat utan snarare göras mer tillgänglig för allmänheten.
  - "Syftet med detaljplanen för Spillersboda 1:20 är att pröva en mer ändamålsenlig bebyggelse på fastigheten"



- Ändamålsenligheten ifrågasätts. Det ändamål fastigheten är planerad för idag anses mer ändamålsenligt för bygden.
- "Norrtälje kommun bedömer i och med att fastigheten redan är ianspråktagen och därför inte tillgängligt för allmänheten kan dispens medges."
  - Den yttrande menar att många idag är bekväma med att beträda fastigheten när ingen är på plats i bostadshuset. Det finns ingen skyltning som avvisar allmänheten.
- "Planförslaget bedöms vara i linje med översiktsplanen för Norrtälje kommun"
  - Den yttrande anser att det enda mål som uppnås är att det byggs fler bostäder och att det saknas resonemang kring övriga mål så som:
    - Att tidigare fritidshusområden ska göras till attraktivare boplatser genom att olika samhällsliga funktioner görs tillgängliga.
    - Att kulturmiljöer är viktiga för att erbjuda attraktiva livsmiljöer och att ny exploatering ska ske med hänsyn till det historiska perspektivet.
    - Att höga naturvärden ska värnas, inte bara för djur- och växtliv utan även för friluftsliv- och turismhänseende.
    - Att det finns behov att utveckla arenor för kulturella verksamheter.
    - Att inflyttning och företagsetableringar gynnas av attraktiva livsmiljöer och ett vitalt kulturklimat.
- Att bifogad namninsamling med 459 namn påvisar behovet av en samlingslokal i Spillersboda.

**KOMMENTAR:**

*Det planförfarande som tillämpas i ärendet är redan idag utökat.*

*I planarbetet har kommunen tittat på riskaspekter kopplade till sjömackens verksamhet och gjort bedömningen att planändringen kan genomföras enligt förslag.*

*Planområdet innefattar inte vatten och kan således inte reglera var en brygga/gästbåtplatser får respektive inte får läggas.*

*Kommunen har förståelse för att det finns ett önskemål om en plats för matservice i området. Det är dock inget som fastighetsägaren har något intresse av eller önskar pröva i planförslaget.*



*Kommunen justerar sitt resonemang i planbeskrivningen till att istället vara orienterat kring en samlingslokal för orten.*

*Kommunen har noterat det stora intresset för fastigheten och vägt det mot fastighetsägarens intressen om rätten att få disponera sin egendom. Kommunen noterar också att en stor del av de namn som finns på namninsamlingen saknar direkt koppling till Spillersboda idag. Fastigheten har funnits i familjens ägo sedan innan dansbanan byggdes, bedrivit dans och andra evenemang, privata och öppna, men har de senaste åren haft en låg besöksfrekvens och önskar nu renodla fastigheten för bostadsändamål.*

*Kommunen förstår betydelsen av en samlingslokal för boende i området, men kommunen anser det vara rimligt att pröva en detaljplaneändring i ljuset av fastighetens historia.*

*Kommunen ändrar planförslaget inför granskning och ska tydligare motivera varför kommunen ser vissa åtgärder som mer ändamålsenliga.*

*Kommunen anser inte att allmänheten idag har fritt tillträde till den privata fastigheten, eftersom den inte är planlagd som allmän plats.*

*Kommunen instämmer i att det hade varit positivt för Spillersboda med en gemensamhetslokal och ett bevarande av den kulturmiljö dansbanan bidragit med – kommunen bedömer dock att det är rimligt att fastighetsägaren ska ha rätten att disponera sin egendom genom att pröva denna planändring, med hänsyn till den stagnerande besöksfrekvensen och de stora kostnader som skulle vara förenat med en renovering.*

*De höga naturvärden som avses i översiktsplanen berör oexploaterade miljöer vid stränder och naturområden, vilket detta inte är.*

*Kommunen instämmer i att det skulle vara positivt med en arena för kulturell verksamhet i det centrala läget i Spillersboda. Kommunen bedömer dock att det är rimligt att fastighetsägaren ska ha rätten att disponera sin egendom genom att pröva denna planändring, med hänsyn till den stagnerande besöksfrekvensen och de stora kostnader som skulle vara förenat med en renovering. I Spillersboda finns idag en annan aktiv samlingslokal, om än i ett läge längre från hamnen, som är i betydligt bättre skick och som kan nyttjas för olika evenemang.*

*Kommunen instämmer i att inflyttning och företagsetableringar gynnas av attraktiva livsmiljöer och vitalt kulturklimat, dock så har det vitala kulturklimatet som tidigare funnits på platsen markant avtagit och kommunen bedömer att skälen för att gå emot fastighetsägarens önskan om prövad planläggning inte är tillräckligt starka.*





## 9. Övriga

Under samrådet har 10 övriga yttranden inkommit till kommunen och vars koppling till Spillersboda inte fullt ut kunnat verifieras, exempelvis genom att fastighetstillhörighet inte angetts. Samtliga yttranden ställer sig negativa till en detaljplaneändring.

### a) Yttrande 1

- Ytterligare privatbostäder försvårar möjligheterna att utveckla hamnområdet ytterligare till en målpunkt för båtutrustning.

#### **KOMMENTAR:**

*Kommunen förståelse för behovet av en samlingslokal – dock så har besöksfrekvensen varit låg de senaste åren och det är inte ekonomiskt motiverat utifrån denna låga besöksfrekvens att införa bevarandekrav. Fastigheten används idag som bostad av den som ansökt om planändring och som önskar att pröva en planläggning endast som bostad. Kommunen har vägt det allmänna intresset för fastigheten mot fastighetsägarens intressen om rätten att få disponera sin egendom och anser att det är rimligt att pröva denna detaljplaneändring.*

### b) Yttrande 2

- Dansbanan bör bevaras eftersom det varit ett landmärke och samlingspunkt för flera generationer.
- En detaljplaneändring främjar inte Spillersboda som en viktig punkt i Norrtäljes skärgårdsutveckling.

#### **KOMMENTAR:**

*Kommunen har förståelse för behovet av en samlingslokal – dock så har besöksfrekvensen varit låg de senaste åren och det är inte ekonomiskt motiverat utifrån denna låga besöksfrekvens att införa bevarandekrav. Fastigheten används idag som bostad av den som ansökt om planändring och som önskar att pröva en planläggning endast som bostad. Kommunen har vägt det allmänna intresset för fastigheten mot fastighetsägarens intressen om rätten att få disponera sin egendom och anser att det är rimligt att pröva denna detaljplaneändring.*

### c) Yttrande 3

- Spillersboda bör utvecklas till ett trivsamt område genom att istället utveckla fastigheten med nuvarande användningssyfte snarare än att omvandla den till bostadsändamål.
- Fastigheten bör doneras till den hembygdsförening som är under bildande.





**KOMMENTAR:**

*Kommunen har förståelse för behovet av en samlingslokal – dock så har besöksfrekvensen varit låg de senaste åren och det är inte ekonomiskt motiverat utifrån denna låga besöksfrekvens att införa bevarandekrav. Fastigheten används idag som bostad av den som ansökt om planändring och som önskar att pröva en planläggning endast som bostad. Kommunen har vägt det allmänna intresset för fastigheten mot fastighetsägarens intressen om rätten att få disponera sin egendom och anser att det är rimligt att pröva denna detaljplaneändring.*

*Kommunen är inte fastighetsägare av berörd fastighet och kan därför inte ta ställning kring eventuell överlåtelse.*

**d) Yttrande 4**

- Den strandnära marken bör inte ytterligare otillgängliggöras, utan vara tillgänglig för allmänheten genom att fortsatt låta fastigheten vara för ändamålet samlingslokal.

**KOMMENTAR:**

*Kommunen anser inte att allmänheten idag har fritt tillträde till den privata fastigheten, eftersom den inte är planlagd som allmän plats.*

**e) Yttrande 5**

- Önskar att värdet av att ha en samlingslokal på fastigheten inte går förlorat – dess läge anses vara en nyckelfaktor.
- Fastigheten bör säljas på den öppna marknaden för att möjliggöra att en verksamhetsutövare ska kunna ta över fastigheten.

**KOMMENTAR:**

*Kommunen har förståelse för behovet av en samlingslokal – dock så har besöksfrekvensen varit låg de senaste åren och det är inte ekonomiskt motiverat utifrån denna låga besöksfrekvens att införa bevarandekrav. Fastigheten används idag som bostad av den som ansökt om planändring och som önskar att pröva en planläggning endast som bostad. Kommunen har vägt det allmänna intresset för fastigheten mot fastighetsägarens intressen om rätten att få disponera sin egendom och anser att det är rimligt att pröva denna detaljplaneändring. Kommunen är inte fastighetsägare av berörd fastighet och kan därför inte ta ställning kring eventuell överlåtelse.*

**f) Yttrande 6**

- Spillersboda är i behov av en samlingslokal i det gynnsamma läge som fastigheter är beläget på för att värna och främja utvecklingen i området. Exempelvis för att locka kulturevenemang, turism och verksamhetsutövare.



**KOMMENTAR:**

*Kommunen har förståelse för behovet av en samlingslokal – dock så har besöksfrekvensen varit låg de senaste åren och det är inte ekonomiskt motiverat utifrån denna låga besöksfrekvens att införa bevarandekrav. Fastigheten används idag som bostad av den som ansökt om planändring och som önskar att pröva en planläggning endast som bostad. Kommunen har vägt det allmänna intresset för fastigheten mot fastighetsägarens intressen om rätten att få disponera sin egendom och anser att det är rimligt att pröva denna detaljplaneändring.*

**g) Yttrande 7**

- Samlingslokalen har stor potential att binda samman Spillersboda med trakterna runt omkring med olika aktiviteter för allmänheten.

**KOMMENTAR:**

*Kommunen har förståelse för behovet av en samlingslokal – dock så har besöksfrekvensen varit låg de senaste åren och det är inte ekonomiskt motiverat utifrån denna låga besöksfrekvens att införa bevarandekrav. Fastigheten används idag som bostad av den som ansökt om planändring och som önskar att pröva en planläggning endast som bostad. Kommunen har vägt det allmänna intresset för fastigheten mot fastighetsägarens intressen om rätten att få disponera sin egendom och anser att det är rimligt att pröva denna detaljplaneändring.*

**h) Yttrande 8**

- Detaljplaneförslaget strider mot intentionen med strandskyddet.

**KOMMENTAR:**

*Kommunen delar inte uppfattningen om att strandskyddets syfte inte tas tillvara på i planförslaget. Kommunen kommer i det förnyade planförslaget inför granskning att tydliggöra med bild och text enligt Länsstyrelsens önskemål.*

**i) Yttrande 9**

- Lokalen på fastigheten bör bevaras och restaureras för att möjliggöra exempelvis restaurang- eller caféverksamhet.

•

**KOMMENTAR:**

*Byggnaden har tidigare inte bedömts ha ett så stort kulturhistoriskt värde att krav på underhåll varit motiverat. Idag så är byggnadens underhåll långt eftersatt och det innebär stora investeringar som är svåra att ekonomiskt motivera för en restaurering av den till brukbart skick. I samrådsskedet har Stockholms läns museum lämnat ett yttrande innehållande en byggnadsantikvarisk bedömning, se punkt 3 ovan.*



**j) Yttrande 10**

- Byggnaden bör bevaras för att bära minnet av dess folkliga historia.

**KOMMENTAR:**

*Byggnaden har tidigare inte bedömts ha ett så stort kulturhistoriskt värde att krav på underhåll varit motiverat. Idag så är byggnadens underhåll långt eftersatt och det innebär stora investeringar som är svåra att ekonomiskt motivera för en restaurering av den till brukbart skick. I samrådsskedet har Stockholms läns museum lämnat ett yttrande innehållande en byggnadsantikvarisk bedömning, se punkt 3 ovan.*

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Christofer Rosengren  
Planarkitekt