

Byggnadsnämnden

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Planeringsavdelningen			
Planområden			
1986-07-25			
11	082	105	86

Angående förslag till ändring av stadsplan för kvarteren Hjärpen, Kajan m fl norr om Roslagsskolan i Norrtälje stad.

Vid och i samband med utställning av rubricerade förslag under tiden 18 juli - 9 augusti 1985 inkom 9 skrivelser, av vilka de från brandförsvaret, miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, trafiksäkerhetsnämnden, polismyndigheten, SL och televerket icke innehåller någon erinran emot planförslaget.

Kommunstyrelsen yttrande sig 1985-11-12 över det utställda förslaget sålunda: "att avseende södra delen av kv Hjärpen skall ingen ändring ske avseende den nu gällande planen samt att i övrigt ej erinra mot planförslaget".

Med anledning av bl a detta yttrande har förslaget reviderats i december 1985 beträffande kv Hjärpen varvid även vissa ändringar och kompletteringar vidtagits i till förslaget hörande bestämmelser. De reviderade handlingarna har därefter varit utsända till samtliga fastighetsägare som omfattas av planförslaget, utom de i kv Norden, under tiden 1985-12-19-1986-01-19. Därvid inkom två skrivelser avseende Hjärpen 1. Kommunstyrelsen har sedermera beslutat lämna det reviderade planförslaget utan erinran.

Beträffande de numera återstående fyra anmärkningsskrivelserna kan anföras följande:

1-3) Jur kand Åke Andersson, Rimbo, framför vid utställningen en erinran som ombud för ägaren till Hjärpen 1, där som bilaga ingår en kollektiv skrivelse från de 9 fastighetsägarna inom kv Hjärpen samt från ägaren till Korpen 4. Vid 'utskicket' i december framför han i två skrivelser förnyade erinringar från ägaren till Hjärpen 1 i egenskap av ombud för denna.

Beträffande den kollektiva skrivelsen framhålles där att man "anser att förslaget till plan är oacceptabelt i sin helhet för oss fastighetsägare". Vidare framföres "att de bestämmelser om byggnadsförbud (punktprickad mark) som planförslaget innehåller, inte är erforderliga. De områden som belagts med byggnadsförbud är t o m delvis redan bebyggda. Inga omständigheter finns, som gör att det från allmän synpunkt är olämpligt med byggnation i det område som nu belagts med byggnadsförbud. De skäl som framförts, nämligen svårigheter för fastighetsägarna att anlägga infartsvägar, ansluta el o s v är dels betydelselösa, eftersom dessa problem skulle vara varje fastighetsägars angelägenhet och inte ett förhållande som ur allmän synpunkt gör området olämpligt för bebyggelse. Dels anser vi också att det är oriktigt att det skulle föreligga större sådana svårigheter, vilket främst framgår av att i stort sett alla erforderliga vägar, eldragningar o s v redan finns".

Man menar vidare att enskilda intressen inte tillgodosetts i planförslaget och att planen innebär "mycket stora begränsningar i möjligheterna att utnyttja fastigheterna. När fastighetsägarna förvärvade sina fastigheter fanns icke någon rimlig anledning att anta att sådana inskränkningar skulle komma".

Vad beträffar denna sista mening i skrivelsen kan upplysas att formellt byggnadsförbud enligt 35 § byggnadslagen har funnits åren 1974-84, under vilken tid samtliga nuvarande tomtägare inom kvarteret - utom de till tomterna 2 och 4 - tillträtt sina fastigheter och därför torde haft anledning anta att vissa förändringar skulle kunna komma att ske.

De påtalade byggnadsförbudet (den breda prickzonen) i södra delen av kv Hjärpen har vid revideringen i december borttagits och vid kommuneringen i december-januari återkom endast en av fastighetsägarna (Hjärpen 1) varför övriga nu måste bedömas ha godtagit förslaget.

Beträffande skrivelsen avseende Hjärpen 1 från augusti 1985 hävdas där sammanfattningsvis att "de inskränkningar i dispositionsrätten som föreskrivits i den föreslagna stadsplaneändringen inte är erforderliga. Förslaget utgör inte - som påståtts - ett förtydligande av gällande plan, utan ett avsteg från den. Inga omständigheter föreligger som gör att det södra området från allmän synpunkt är olämpligt att bebygga. Planförslaget beaktar inte den enskildes intressen på föreskrivet sätt. Förslaget medför planskada. Förslaget bör av dessa anledningar inte fastställas".

Med hänvisning till att Hjärpen 1 endast har gatuanknytning nere vid Arholmagatan är ett ytterligare bebyggande av dess sydligaste del av vital betydelse för indelningen av fastigheten i ytterligare en tomt med ett 90 meter långt, brant skaft ned till befintlig gata förutom att tomtplatsen som sådan är rätt besvärlig att bebygga. En sådan "skaftkonstruktion" är ej heller någon lämplig tomtbildning varför med fastighetsbildningslagens vokabulär den avsedda tomten "ej kan sägas bli varaktigt lämpad för sitt ändamål".

Beträffande befintlig väg på tomten upp till befintligt hus är denna av dålig standard och ligger till stor del inne på tomt 7 och mycket nära där befintligt bostadshus samt utan servitut att få bibehållas i detta läge.

En väg upp till ett nybygge i södra delen av tomt 1 måste därför till stor del nyanläggas i den branta och bergiga terrängen och får på vissa avsnitt en lutning om 130-150 °/oo, vilket är en helt omöjlig lutning, särskilt vintertid. Vidare erfordras att nya VA-ledningar för planerat nybygge måste anläggas till stora kostnader i samband med vägbygget.

Vad i skrivelsen anföres om den befintliga vägens framkomlighet för utryckningsfordon beträffande bredd, bärighet och lutning bestrides av brandchefen och ett anordnande av ny väg enligt de avvärningshöjder, som anges på kartbilaga, ger en max-lutning av 170-180 °/oo, vilket är helt oacceptabelt och uppfyller heller inga som helst krav på handikappanpassning.

Ett bebyggande av tomtens sydligaste del innebär också ett frångående av gällande tomtindelning om ej två bostadshus - med olika ägare och olika belåning - skall ligga på samma tomt, vilket ej är lämpligt. Det enda tillfälle då nämnden de sista 23 åren meddelat byggnadslov för en nyetablering inom kvarteret i strid med gällande tomtindelning var i år, när man gav byggnadslov för ytterligare ett bostadshus på tomt 5, varefter kring det befintliga huset avskiljts en särskild tomt, Hjärpen 8. Man använde därvid det pågående plan-ändringsförslaget som särskild grund för dispens från gällande nybyggnadsförbud.

Beträffande indelningen av den tidigare stadsägan 992, numera Hjärpen 1, är det riktigt att denna vid tomtindelningen 1962 endast indelades i två tomter men att senare - 1983 - trots byggnadsnämndens bestridande - tomten delats i två tomter, 1 och 7, då det fanns två bostadshus på tomten.

Av de två skrivelser som inkom i januari 1986 med anledning av den revidering som vidtogs i december 1985, sägs i den första att "den av stadsarkitektkontoret föreslagna justeringen har inte på något sätt rättat till de brister som tidigare framkommit från skilda håll". Man hävdar även nu att "planändringen inskränker rättigheter-na enligt tidigare plan till den grad att det uppstår planskada", vilket är helt fel, något som länsstyrelsens utlåtande över planförslaget bekräftar.

Beträffande handläggningen av planrevideringen sägs: "Kommunstyrelsen yttrande sig den 12 november 1985 i ärendet. Yttrandet innebar att kommunstyrelsen förordade att nuvarande plan skall gälla också fortsättningsvis beträffande bl a Marianne Ahlströms fastighet. Er revidering av tidigare planförslag ligger alltså ej i linje med kommunstyrelsens yttrande, vilket man kan förledas att tro då det i tillägg till beskrivningen står att revideringen skett med anledning av "bl a kommunstyrelsens och länsstyrelsens yttrande".

Min slutsats är därför att stadsarkitektkontoret agerat på eget initiativ utan ställningstagande från politiska organ. Jag önskar besked om denna slutsats är riktig och vad som är skälet till att stadsarkitektkontoret ej funnit kommunstyrelsens yttrande värt att beakta".

Per telefon har Åke Andersson upplysts om att planändringen i december beslöts av byggnadsnämndens beredningsutskott den 14 november på basis av kommunstyrelsens beslut två dagar tidigare. Utskicket till berörda fastighetsägare skedde sedan den 19 december, sedan ärendet även föredragits vid byggnadsnämndens sammanträde den 6 december. Kopia av kommunstyrelsens beslut har översänts till ombudet för kännedom.

Den 20 januari inkom så en ytterligare skrivelse från Åke Andersson där han påstår att: "Revideringen i realiteten innebär förbud för viss nybyggnation genom föreskrift som begränsar antalet tomter i förening med regler om exploatering av tomterna, vilket ersätter tidigare direkta föreskrift om byggnadsförbud. Förbudet åstadkommes genom att de tomtgränser som tidigare - på vanligt sätt - ritats in i illustrationsvis, istället görs till bindande planföreskrift. Vid bedömningen om planskada saknar det betydelse vilket sätt som används för att hindra nybyggnation. Planförslaget är därför fortfarande behäftad med de brister i detta hänseende som tidigare framkommit.

Det justerade planförslaget saknar motivering för föreskriften om begränsning av antalet tomter, varför det i och för sig är svårt att bemöta det. Vad som i ursprungsförslaget anfördes som skäl för omfattande byggnadsförbud kan naturligtvis inte gälla för en begränsning av antalet tomter. Det torde inte finnas bärande skäl för att begränsa antalet tomter... Denna fråga avgörs normalt från fall till fall vid prövning av byggnadslovsansökningar med beaktande av generell praxis om minsta tomtstorlek.

Jag vill betona att Marianne Ahlströms tomt är stor nog att kunna delas, varför bristande storlek inte kan vara skälet för bindande tomtindelning...

Revideringen av förslaget i december sägs ha föranletts av kommunstyrelsens yttrande, varvid "enligt kommunstyrelsens önskemål, den punktprickade zonen i södra delen av kv Hjärpen minskats till den bredd den har i gällande plan". Med anledning av detta vill jag påpeka att kommunstyrelsen i sitt yttrande förordat att "avseende södra delen av kv Hjärpen skall ingen ändring ske avseende den nu gällande planen". Den av stadsarkitektkontoret utarbetade revideringen överensstämmer alltså ej, som man kan förledas att tro av beskrivningen, med kommunstyrelsens synpunkter.

Sammanfattningsvis anser jag att det inte givits och inte finns bärande skäl att ge bindande föreskrifter om tomtindelningen med föreskrift om exploatering. Jag ansluter mig i övrigt till kommunstyrelsens mening".

Härtill kan kort genmälas att kommunstyrelsens yttrande över det utställda planändringsförslaget innebar att den punktprickade zonen i kvarterets södra del ej skulle vara bredare än i gällande plan och att tomtägarna därmed skulle ha samma frihet att placera hus på sina tomter som i denna. Däremot innebär beslutet inte någon ytterligare byggnadsrätt eller rätt att stycka tomter inom kvarteret utöver vad gällande stadsplan och tomtindelning medger.

För att klarlägga innebörden av gällande plan vad beträffar antal byggrätter infördes i bestämmelserna en föreskrift om det högsta antal tomter som får bildas inom kvarteret. Detta illustrerades även in på plankartan. På grund av kvarterets säregna form och storlek med åtkomst endast från en sida är någon reglering med hänvisning till minsta tomtstorlek ej möjlig då tomterna i den starkt sluttande norrslutningen måste bli mycket olika i storlek.

Att planförslaget skulle innebära planskada bestrids med hänvisning till vad ovan anförts.

Skrivelserna bör ej föranleda någon ändring av planförslaget.

4) Planenheten vid länsstyrelsen vill avvakta synpunkter från fastighetsägarna innan slutlig ställning tas till förslagets utformning och eventuell planskada. Beträffande antalet tomter inom kvarteret konstaterar man "att syftet med gällande plan från 1959 vad gäller exploateringsgraden är densamma som i det framlagda planförslaget, som således endast innebär en hårdare styrning av bebyggelsen bort från de för bebyggelse olämpligaste delarna av kvarteret", d v s i sak samma motivering som finns i beskrivningen till förslaget.

Vad man anför om Noorsgatans anslutning till Vätövägen har denna vid ombyggnaden för några år sedan ej byggts enligt det - illustrerade - läget i gällande plan från 1978 utan man har i samråd med vägförvaltningen bibehållit ungefär det tidigare läget för anslutningen.

Vid revideringen av planförslaget i december har bestämmelser om högsta tillåtna byggnadsyta per tomt - 200 m² - intagits i förslaget, varför länsstyrelsens påpekande att sådana saknas numera tillgodosetts.

I övrigt bör länsstyrelsens skrivelse ej föranleda någon ändring av det utställda planförslaget.

Det i december 1985 reviderade förslaget kan nu godkännas av byggnadsnämnden och därefter överlämnas till kommunfullmäktige för antagande, varefter det bör insändas till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Norrtälje stadsarkitektkontor i februari 1986



Sven-Olov Granholm
Planarkitekt