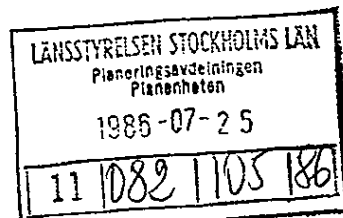


Tillhör kommunfullmäktiges  
i Norrtälje kommun beslut  
1986-05-27-5 105  
*Ellen Christine Lachman*



BESKRIVNING tillhörande förslag till ändring av stadsplanen för kv HJÄRPEN, KAJAN m fl norr om Roslagsskolan i Norrtälje stad

För planområdet, beläget mellan Vätövägen-Roslagsgatan och Roslagsskolan, gäller i huvudsak stadsplan från 1942 och 1944 samt från 1959 beträffande Roslagsskolan. Närmast Vätövägen gäller stadsplan från 1978.

Av tomterna inom området är endast Kajan 3 och större delen av Kajan 2 obebyggda, troligen på grund av den mycket besvärliga terrängen samt avsaknad av väg - sådan finns inte i gällande stadsplan. I kv Hjärpen finns på tomten 3 i den sydligaste /högsta/ delen ett äldre, mindre bostadshus av sommarstugekaraktär, som ej kan nås med körväg från Arholmagatan; man går idag dit via Roslagsskolans tomt. VA kan ej anordnas till rimliga kostnader. På Hjärpen 1 finns en ansökan om byggnadslov för ett bostadshus på tomtens sydligaste del. Ett nybygge här erfordrar nyanläggning av ca 90 meter serviceledning för VA jämte för utryckningsfordon körbar väg i den starkt sluttande terrängen; lutning ca 130 0/00. Dessutom erfordras ändring av sedan 1962 gällande tomtindelning för kvarteret. Av illustrationerna till gällande stadsplan från 1959 framgår att man, när den gjordes, ej tänkte sig en delning av stadsägorna i kvarterets västra del i mer än tre tomter och i dess östra del i mer än två tomter var. En delning av Hjärpen 1 kan enligt kommunens uppfattning ej medges, då nya tomten ej kan sägas bli på sikt bestående.

Då visst intresse för nybyggnad alltså finns från fastighetsägare i kv Hjärpen, och gällande tomtindelning för kvarteret hunnit bli rätt gammal samt då vissa delar av detta kvarter och kvarteret Kajan bedöms olämpliga att bebygga, upprättade stadsarkitektkontoret i mars 1985 två alternativa förslag till ändring av gällande stadsplan för att mera översiktligt belysa lämplig markanvändning inom området som underlag för ställningstagande till aktuella byggnadslovsansökningar.

För kv Hjärpen, som från gatuanslutningen i Arholmagatan är 100-120 meter djupt i den branta norrslutningen, var förslaget utformat i två alternativ, båda syftande till att begränsa byggnadsrätten i kvarterets högsta, södra del. I alternativ II var den del, som inte får bebyggas söder om nuvarande bebyggelse breddad till ca 40 meter (prickad mark i planförslaget). I alternativ I föreslogs en 25-35 meter bred remsa av kvarteret utlagd som allmän plats, park.

Om dessa två alternativ har samråd skett i mars och april. Från alla tomtägarna i kv Hjärpen och två i kv Korpen inkom därvid en gemensam skrivelse där man förkastar båda förslaget och "ej kan godta något av dem". Det enda positiva med förslagen fann man vara den gångväg - i stället för gata - som inritats mellan Arholmagatan och Korpgatan. Den ville man gärna se förverkligad - som enbart gångväg.

Tomtägaren Lennart Ståhl meddelar lakoniskt att "Korpen 2 önskas behållas som tomt". Av andra samrådsyttranden framgår att brand-

chefen "vill särskilt framhålla att körbar väg till alla bebyggda fastigheter i en tätort är ett absolut minimikrav ur säkerhets-synpunkt". Tekniska utskottet förordar, på grundval av tekniska planberedningens yttrande, alternativ II, vilket också blev kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut 1985-06-25. Dessutom ville man få till stånd en mindre utökning av kv Norden mot väster.

Länsstyrelsen tar i sitt yttrande inte ställning mellan alternativen i detta skede utan avvaktar eventuella synpunkter vid kommande utställning. Man menar att alternativet prickad kvartersmark kan innebära risk för planskade. Naturvårdsenheten förordar dock alternativet parkmark.

Ett område för allmänt ändamål föreslås kring det 1963 uppförda vattentornet på bergets högsta del (Svinskogen). Arholmagatan-Korpgatan föreslås ej bli genomgående enligt gällande plan utan öster resp söder om kv Korpen bör anordnas vändmöjlighet och en förbindelse däremellan utanför Korpen 4 anordnas enbart som gångväg, ungefär så som det fungerar på marken idag. Den gångstig som går härifrån upp över berget till Roslagsskolan bör förbättras. För kv Hjärpen föreslås rätten att placera hus i dess sydligaste och högsta del begränsad genom att den prickade marken längs södra kvartersgränsen föreslås breddad till ca 40 meter. Härigenom uppnås ett förtydligande av gällande plan vad gäller antalet byggnadsrätter och därmed antalet tänkbara tomter inom kvarteret. Förslaget överensstämmer även med gällande tomtindelning från 1962. Att detta skulle kunna tolkas som planskade för tomterna 1 och 3 och som måste ersättas, är en uppfattning som stadsarkitektkontoret ej kan dela.

För kv Kajan har de östra, allra brantaste och bergigaste delarna utlagts som parkmark medan för den västra delen illustrerats en möjlighet att uppföra två nya bostadshus genom en omstyckning av befintliga tomter.

För kv Korpen, Råkan och Tjädern föreslås endast obetydliga ändringar av gällande stadsplan.

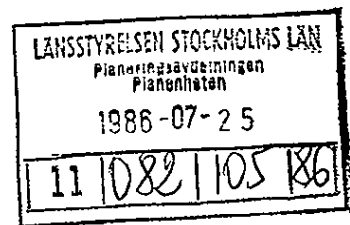
Kv Norden föreslås utökat 10-20 meter mot väster med en zon med korsprickad mark. Här arrenderar de flesta tomtägarna sedan länge mark av kommunen som används till bl a odlingar och för en bigård. Fastighetskontoret finner det mer rationellt att denna mark införlivas med kvarteret, vilket kommunstyrelsens arbetsutskott också tillstyrkt.

Norrtälje stadsarkitektkontor i juni 1985

  
Björn Cederström  
Stadsarkitekt

  
Sven-Olov Granholm  
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges  
1 Norrtälje kommun beslut  
1986-05-27 § 105-  
*Ann-Christine Vackman*



Tillägg till beskrivning tillhörande förslag till ändring av stadsplanen för kv HJÄRPEN, KAJAN m fl norr om Roslagsskolan i Norrtälje stad

Med anledning av bl a kommunstyrelsens och länsstyrelsens yttrande efter utställningen i juli och augusti har förslaget undergått viss revidering. Därvid har, enligt kommunstyrelsens önskemål, den punktprickade zonen i södra delen av kv Hjärpen minskats till den bredd den har i gällande plan. Samtidigt har bestämmelserna kompletterats med en paragraf om exploatering av kvartersmark innebärande att denna ej får indelas i flera tomter än vad som illustrationsvis angivits i förslaget, vilket för kvarteret Hjärpen innebär sex tomter i dess västra del och fyra stycken i dess östra del, vilket enligt länsstyrelsens yttrande innebär samma syfte vad gäller exploateringsgrad, som gällande stadsplan har.

Vidare har bestämmelserna kompletterats med föreskift om exploatering av tomt, d v s byggnadsrätt i antal hus och dessas största sammanlagda byggnadsyta. Detta omnämndes i den kortfattade beskrivning, som fanns med vid samrådet i april månad men har sedan tyvärr fallit bort.

Norrtälje stadsarkitektkontor i december 1985

*Björn Cederström*  
Björn Cederström  
Stadsarkitekt

*Sven-Olov Granholm*  
Sven-Olov Granholm  
Planarkitekt

Tillägg till beskrivning i mars 1986.

Med anledning av Länsstyrelsens yttrande 1986-02-24 har förslaget kompletterats med en övergångsbestämmelse, § 8 i planbestämmelserna, avsedd att tillämpas vid ändring av befintlig byggnad som är högre än eller har flera våningar, än vad som anges i § 6. Sådan byggnad få därvid bibehållas i sin nuvarande höjd och/eller volym. Berörda fastigheter är Korpen 1 och 8 samt Tjädern 6, vilket också markerats på plankartan genom index w.

På särskild bilaga har, i samråd med fastighetschefen och distriktslantmätaren, gjorts en av Länsstyrelsen önskad bedömning beträffande de två befintliga bostadshusen på den föreslagna södra tomten inom Hjärpen 3 och dessas "förutsättningar att i en fastighetsbildningsförrättning utgöra grund för två separata tomter".

Norrtälje stadsarkitektkontor i mars 1986

*Björn Cederström*  
Björn Cederström  
Stadsarkitekt

*Sven-Olov Granholm*  
Sven-Olov Granholm  
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges  
i Norrtälje kommun beslut  
1986-105-27/§ 105  
*Gun-Christine Larsson*

|                              |
|------------------------------|
| LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN |
| Planeringsavdelningen        |
| Planenheten                  |
| 1986-07-25                   |
| 11   082   105   186         |

1(2)

Bilaga till beskrivning tillhörande förslag till ändring av  
stadsplan för kv Hjärpen, Kajan m fl norr om Roslagsskolan  
i Norrtälje stad.

Med anledning av Länsstyrelsens yttrande 1986-02-24 beträffande  
rubr. planförslag, reviderat i december 1985, kan anföras följande  
beträffande möjligheterna att i en fastighetsbildnings-  
förrättning dela den föreslagna södra tomten inom Hjärpen 3 i  
två tomter:

På Hjärpen 3 finns idag tre mindre bostadshus. Det nordligaste  
inrymmer 1 rum o kök, har en byggnadsyta om 38 m<sup>2</sup> och är anslu-  
tet till det kommunala VA-nätet. Jämför foto.  
Huset har vägförbindelse över tomten till Arholmagatan via ett  
skaft mellan Hjärpen 2 och 4. För byggnaden har föreslagits  
att en tomt om ca. 700 m<sup>2</sup> skall få bildas motsvarande vad som  
skedde när Hjärpen 7 bildades 1983.

Det mellersta huset är större, innehåller efter en tillbyggnad  
1978 3 rum o kök och har en byggnadsyta om 93 m<sup>2</sup> med källare  
under den äldre, östra delen. Det är anslutet till kommunens  
VA-nät och har knappt körbar väg fram till norrsidan av huset.  
Man parkerar i nordöstra hörnet av tomten. Jämför foto.

Det sydligaste huset högst upp i berget är en äldre liten stuga  
av enkel beskaffenhet, innehåller 2 rum o kök, har en byggnads-  
yta ca. 45 m<sup>2</sup> och ägs av den tidigare ägaren till tomten, som  
också bor i huset. Jämför foto.

Man arrenderar en bit mark av den nuvarande tomtägaren som 'tomt'  
till huset. Detta saknar helt vatten och avlopp. Man bär in vat-  
ten från en grävd brunn, som kan torka ut på sommaren. Tidvis  
får man därför bära vatten från grannar. Gångvägen mot Arholma-  
gatan innehåller trappor i den mycket branta slutningen. Enk-  
last kommer man till huset över Roslagsskolans tomt genom att  
vintertid skotta en gångväg genom skogen. Körväg saknas och kan  
heller ej anordnas i den mycket branta och bergiga terrängen.

Enligt illustrationen i gällande stadsplan skulle den tidigare  
stg 991 kunna delas i två tomter men fastställd tomtindelning  
redovisar endast en tomt på vilken det då finns tre bostadshus.  
I planförslaget har därför föreslagits en tomt till vart och  
ett av de hus som har VA-anslutning och som möjligen kan nås  
med körbar väg. Detta är också analogt med den fastighetsbild-  
ning som skedde 1983 inom Hjärpen 1 - med två bostadshus på -  
när Hjärpen 7 bildades kring det norra av dessa.

Att däremot bilda en separat tomt för det sydligaste huset har  
aldrig varit avsikten enligt gällande plan och tomtindelning.  
En dylik fastighet kan med hänsyn till svårigheterna att i den  
bergiga och branta slutningen dels anordna väg för åtkomst av  
fastigheten och dels ansluta fastigheten till kommunens allmänna  
vatten- och avloppsanläggning i Arholmagatan omöjligen anses  
varaktigt lämpad för sitt ändamål. Detta hus skiljer sig vad  
gäller grund för fastighetsbildning alltså klart från byggnaden  
inom Hjärpen 7.

Samråd har vid utformningen av yttrandet skett med kommunens fastighetschef samt distriktslantmätaren.

Norrtälje Stadsarkitektkontor i mars 1986



Sven-Olov Granholm  
planarkitekt