



NORRTÄLJE KOMMUN

STADSARKITEKTKONTORET

planavdelningen

LAGA KRAFTBEVIS

Datum 2006-08-17

Sid 1(5)

Beslutet att anta / fastställa
denna plan har vunnit laga kraft

den 25 juli 2006

Stadsarkitektkontoret

Norrtälje kommun

Annika Helleberg

SAMRÅDSFÖRSLAG 2005-09-15

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2006-01-16 rev 2006-04-07

Detaljplan för fastigheterna ÄLMSTA 31:1, 31:5, 31:6 m fl i Vaddö församling

Dnr 04-10115.214

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Denna planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsägarförteckning

Illustrationsplan

Miljökonsekvensredovisning

Lantmäterimyndigheten
Stockholms län

Ink 2006-09-07

Dnr.....

PLANENS SYFTE

Planen upprättas för att pröva lämpligheten av att uppföra ca 130 lägenheter i flerbostadshus och en restaurang på den halvö som kallas Rumpudden i Älmsta. Bebyggelsen ersätter den gamla trävaruhandeln och befintliga bostäder.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i Älmsta samhälle ca 30 km nordost om Norrtälje. Planområdet ligger strax norr Älmsta centrum och norr om väg 283 som är genomfart mot Grisslehamn och Singö. Området som kallas Rumpudden ligger på en halvö som sträcker sig norr ut i Vaddövikens. Planområdet, som omfattar ca 4 ha, gränsar i söder mot enstaka enbostadshus och kommunens vattenverk samt omfattar även lokalgatan till Grisslehamnsvägen och en del av denna, i väster mot enbostadshus och mot Svinviken som avskiljer halvön från fastlandet. I norr utgör Vaddövikens öppna vatten gräns och slutligen i öster mot inloppet till Vaddö kanal jämte bostadsfastigheterna Älmsta 9:1, 9:2 och 9:3.

Postadress

Box 807

761 28 NORRTÄLJE

Besöksadress

Estunavägen 14

Telefon vx

0176-710 00

Telefax

0176-71233

Postgiro

3 20 65-5

Bankgiro

451-7694

E-mail registrator.stadsarkont@norrtalje.se

Berörda fastigheter och ägare

Planområdet omfattar fastigheterna Älmsta 1:90, del av 1:91, del av Älmsta 29:1, Älmsta 30:1, 31:1, 31:3, 31: 5 och Älmsta 31:6 samt del av allmän väg 283. Servitut för väg och dike belastar Älmsta 31:1 medan 1:91 belastas av vägservitut.

Fastigheterna inom planområdet är i privat ägo sånär som på del av Älmsta 1:91 som ägs av kommunen men som enligt markanvisningsavtal övergår i privat ägo, Älmsta 31:3 som ägs av Vattenfall AB och del av Älmsta 29:1 och Älmsta 30:1 som ägs av Sjöfartsverket. Allmän väg 283 ligger på samfällad mark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I den gällande *översiktsplanen* för Norrtälje kommun, antagen 2004-04-26, är Älmsta en av de orter som anges som kommundelscentrum, där det är angeläget att utbudet av kommersiell och annan service ges goda möjligheter att utvecklas. Där bör finnas god planberedskap för både bostäder och företagsetableringar. Kommunen skall fortlöpande verka för en ökad tillgänglighet genom förbättringar av kollektivtrafik och vägsystem. För Älmsta föreligger förslag till fördjupning av översiktsplanen och i denna föreslås planområdet rymma flerbostadshus med ca 110 lägenheter, restaurang, småbåtshamn och eventuellt en sjömack.

Planområdet ligger utanför *riksintresse för kulturmiljövård* men området gränsar till den kommunikationsmiljö där en forntida farled i ett skärgårdslandskap utvecklats genom en grävd kanal på 1200-1300-talen och den nuvarande kanalen från 1819-1832.

Gällande *byggnadsplan* från 1987 avser industriändamål och camping. Den är numera inaktuell.

Strandskyddet är upphävt.

Byggnadsnämnden har godkänt att en detaljplan med det aktuella syftet får upprättas. Nämnden har därvid bedömt att uppförandet av 130 lägenheter med restaurang, småbåtshamn och eventuell sjömack på Rumpudden bör kunna vara godtagbart. *Program* för detaljplanen har varit utsänt för samråd. Huvuddelen av synpunkter har beaktats i detta planförslag.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Natur**

Naturförutsättningarna är en ca 300 meter lång och 100 meter bred landtunga ut i Vaddövik. Området är plant och utan trädvegetation förutom några träd vid Vaddö kanal. Strandkanten är utfylld med grov sprängsten. Allmän väg, Sågvägen leder ner till Älmsta brygga på områdets östra sida.

Geologi

Marksanering är utförd efter tidigare industriverksamhet. Förorenade jordmassor är bortförda och renade.

Med hänsyn till påtalad skredrisk är en geoteknisk utredning utförd. Denna redovisar rasrisken och tekniska lösningar för att klara bebyggelsen i planområdets sydvästliga del.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Bebyggelse

Området är bebyggt med enstaka bostadshus och ett par stora träbyggnader som tillhört trävaruhandeln. Denna befintliga bebyggelse rivs och ersätts med ca 130 lägenheter fördelade i 5 kvartersliknande grupper med 15-25 lägenheter i varje kvarter. Slänten i sydväst bebyggs med lägre byggnader, parhus. Byggnaderna inom kvarteren uppförs i två eller tre våningar ibland med suterrängvåning och ibland med inredd vind. Byggnaderna skall utformas i en "modern skärgårdsarkitektur" med burspråk och balkonger som tillvaratar byggnadernas unika läge och ger lägenheterna en spännande utblick. Uteplatser mot vattnet.

Komplementbyggnader såsom garage, carports och uthus för sophantering och förråd uppförs i en våning och ingår delvis i kvartersbildningarna. I skydd av byggnaderna bildas gårdar med plats för lek och rekreation.

Bryggor och kajer anläggs utmed hela stranden runt halvön som promenadväg, på den östra stranden som gårdsgata på kvartersmark. Promenadstråket passerar förbi gamla brandstationen ned mot sydvästra stranden av Svinviken med en park och konstgjord damm. Vidare förbi en småbåtshamn som ligger på västra stranden, passerar den föreslagna restaurangen på halvöns norra spets, några sjöbodar för kioskverksamhet, hantverk o dyl på östra stranden och slutligen förbi Älmsta brygga och upp mot gamla brandstationen igen.

Bryggor och kajer förses med staket för att förhindra olyckor med barn.

Invid restaurangen byggs en gästhamn. Tidigare planerad sjömack utgår med hänsyn till miljö- och säkerhetsfrågor. I anslutning till gästhamnen ordnas ett område för hantering av avfall och latrin.

I det sydligaste kvarteret, vid fastlandssidan, anläggs en teknikbyggnad som skall förse hela området med vatten, el och värme.

Lägenhetsstorleken och fördelningen styrs av efterfrågan. F.n. planeras ca 30% 2:or, 40% 3:or, 20 % 4:or, och ca 10 % 5:or.

Vägar och trafik

Området nås från Grisslehamnsvägen via Sågvägen. Inom området fram till garage, carports och entréer anläggs gator som också kan nyttjas av ambulans, brand- och handicapfordon. Parkerings ordnas inom kvarteren. En större underjordisk parkering som rymmer 40 bilar är planerad under det sydligaste kvarteret invid teknikbyggnaden. Trafiken till restaurangen går via Sågvägen och vidare på gårdsgatan utmed kajen och ut till restaurangparkeringen.

Parkeringsbehovet är planerat till 1,2 bilar per lägenhet. Gästparkeringar till restaurangen och gästhamn finns vid restaurangen och utmed kanalen.

För gång- och cykeltrafik till skola och centrum byggs gång- och cykelvägar och ett övergångsställe med refug över Grisslehamnsvägen. För att detta övergångsställe skall bli så trafiksäkert som möjligt ordnas inte något vänstersvängningsmagasin för trafik söderifrån. Detta medför att trafik till planområdet sommartid kan få vänta i kö vid broöppningar.

Service

Älmsta har ett, för samhällets storlek, ovanligt rikt näringsliv med en mångfald av mindre företag i hantverksbranschen men även internetbaserade småföretag är etablerade i bygden.

Älmsta har också ett livaktigt affärsliv med tre bensinmackar, en stor möbelaffär, en välsorterad livsmedelsaffär, klädbutik, leksaksaffär, järnhandel, bankkontor mm.

Det finns i Älmsta förskola, grundskola och även en folkhögskola.

Älmsta har läkarstation och sjuksköterskemottagning. Det finns tandläkare i Älmsta centrum.

I Älmsta finns ett servicehus med ca 35 lägenheter där vissa lägenheter är för gruppboende.

Älmsta har bra bussförbindelser med täta turer till Norrtälje

Rekreation

Läget vid vattnen medför goda möjligheter för bad och båtsport. I Vikingalunden på Väddösidan finns sporthall. Närheten till Väddö golfbana skapar ytterligare rekreationsmöjligheter.

Teknisk försörjning

Planområdet ansluts till det kommunala Va-nätet som enligt "förslag till fördjupning av översiktsplan för Älmsta" skall klara framtida exploatering.

Ny elinstallation görs för hela planområdet.

Uppvärmning sker med vattenburen värme från egen värmecentral. Värmecentralens silos har av Räddningstjänsten i Norrtälje kommun bedömts kräva 13 meters skyddsavstånd till bostadsbebyggelse medan panncentralen utförs i brandklass Bk 2 med 5 meters skyddsavstånd till bostadsbebyggelse. Avståndskraven tillgodoses i planen.

Distributionen inom området sker via kulvert.

Kommunal sophantering. Möjlighet till källsortering skall tillgodoses i bebyggelsen.

MILJÖKONSEKVENSER

Miljöbedömning

Enligt miljöbalken 6:11 skall en miljöbedömning göras om genomförandet av ett planförslag kan medföra betydande miljöpåverkan. Stadsarkitektkontorets bedömning är att exploateringen enligt detta förslag inte medför sådan påverkan avseende miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser att en miljöbedömning enligt miljöbalkens krav och MKB-förordningens kriterier erfordras.

MKB

Stadsarkitektkontoret har ändå bedömt att en miljökonsekvensredovisning, bör upprättas till detaljplanen för att belysa plangenomförandets eventuella påverkan på vatten och påverkan från trafik och markförhållanden. En sådan redovisning tillhör således förslaget.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudman för projektet är fastighetsbolaget Roslagsudde AB som kommer att ombesörja planens genomförande.

Fastigheterna Älmsta 1:90, del av 1:91, Älmsta 31:1, 31:3, 31:5 och 31:6 sammanläggs till en fastighet. Bostäderna avyttras som bostadsrätter. En bostadsrättsförening har bildats.

Denna handhar skötsel och drift av de gemensamma anläggningarna såsom vatten- och avlopp, el och värme, gårdsgator, garage, förrådsbyggnader, lekplatser och grönmark.

Vägverket är väghållare för Grisslehamnsvägen. Älmsta vägförening är huvudman för Sågvägen. För gårdsgatan på kvartersmark till restaurangen föreslås att en gemensamhetsanläggning bildas för bostadsrättsföreningens fastighet och restaurangfastigheten.

Varken kommunen eller Älmsta vägförening är huvudman för parkområden i Älmsta samhälle. Således kommer även naturmarken och parkeringen på Sjöfartsverkets mark att sakna huvudman.

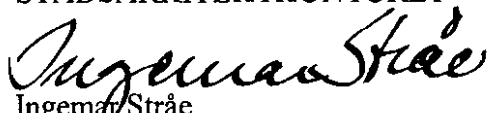
Restaurangen avstyckas och bildar egen fastighet medan fastigheterna Älmsta 29:1 och 30:1 fortsätter att vara i Sjöfartsverkets ägo.

Separat genomförandebeskrivning har upprättats.

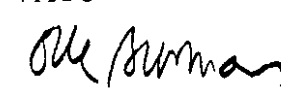
Planen föreslås få en genomförandetid på femton år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

STADSARKITEKTKONTORET


Ingemar Stråe
Stadsarkitekt

VÄTÖ


Olle Burman
Arkitekt SAR/MSA



Datum 2006-08-17

Sid 1(2)

STADSARKITEKTKONTORET

Lantmäterimyndigheten
Stockholms län

Ink 2006-09-07

Beslutet att anta / fastställa
denna plan har vunnit laga kraft

den 25 juli 2006

Stadsarkitektkontoret
Norrtälje kommun

Gunnilla Hellgren

SAMRÅDSFÖRSLAG 2005-09-15

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2006-01-16 rev 2006-04-07

Detaljplan för fastigheten ÄLMSTA 31:1, 31:5, 31:6 m fl i Vaddö församling.

Dnr 03-101 51.214

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLANENS SYFTE

Genomförandet av denna plan innebär att ca 130 lägenheter i flerbostadshus med komplementbyggnader uppförs på fastigheterna Älmsta 31:1:3:5:6 samt två- tre lägenheter på fastigheten Älmsta 1:90. På udden i norr inom fastigheten Älmsta 31:5 föreslås en restaurang.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen:

Samråd dec 2005-jan 2006

Utställning april- maj 2006

Godkännande 2:a kvartalet 2006

Antagande 3:e kvartalet 2006

Byggnader och anläggningar:

Försäljning av lägenheter och byggandet av flerbostadshusen sker när planen vunnit laga kraft och bygglov givits. Byggandet sker i den takt exploatören finner lämplig. Exploatören ombesörjer att lokalgator, gårdsgator på kvartersmark och gemensamhetsanläggningar såsom vatten och avlopp färdigställs när planen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 15 år från den tidpunkt då antagandet av planen vunnit laga kraft.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av fastighetsbolaget Roslagsudde AB förutom Älmsta 1:91 som ägs av Norrtälje kommun, Älmsta 29:1 och 30:1 som ägs av Sjöfartsverket och Älmsta 31:3 som ägs av Vattenfall AB. Ett markanvisningsavtal upprättas mellan Norrtälje kommun och Roslagsudde AB

om förvärv av del av Älmsta 1:91. Avtal om förvärv av fastigheten Älmsta 31:3 upprättas mellan Vattenfall AB och fastighetsbolaget Roslagsudde AB.

Huvudmannaskap

Allmänna platsmarken inom planområdet omfattar:

Genomfartsväg, lokalgata (Sågvägen) med Älmsta vägförening som huvudman för Sågvägen. Partering och naturmark på Älmsta 29:1 saknar huvudman.

Kommunen är inte huvudman för den övriga allmänna platsmarken.

Ansvarsfördelning

Flerbostadshusen uppförs i egen regi av exploatören fastighetsbolaget Roslagsudde AB.

Exploatören färdigställer vatten- och avloppsledningar, el och värmeanläggningar, gårdsgator på kvartersmark, garage, förrådsbyggnader, lekplatser och grönområden, anläggningar som därefter övertas till gemensam förvaltning av den bildade bostadsrättsföreningen. En gemensamhetsanläggning bildas för VA-nätet där både bostad- och restaurangfastigheter m.fl. ingår

AVTALSFRÅGOR

De avtal som upprättas med bostadsrättsinnehavarna antas klargöra dessa bostadsrätters tillgång till och ansvar för anläggningar såsom vatten- och avlopp, el och värme, gårdsgator mm.

För ombyggnad av lokalgatans anslutning till Grisslehamnsvägen erfordras avtal mellan kommunen och Vägverket som klargör storlek av markförvärv, utförande av vägombyggnad och kostnader.

Avtal som klargör kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören.

Avtal mellan exploatören och Vattenfall AB klargör förändringarna i eldistributionen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheterna Älmsta 1:90, del av Älmsta 1:91, Älmsta 31:1:3:5 och 31:6 sammanläggs till en fastighet. Lägenheterna säljs som bostadsrätter och den nya fastigheten ägs och förvaltas av bostadsrättsföreningen. Restaurangen avstyckas och bildar egen fastighet medan fastigheterna Älmsta 29:1 och 30:1 fortsätter att vara i Sjöfartsverkets ägo.

EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförandet av denna detaljplan medför inga ofinansierade kostnader för Norrtälje kommun.



Ark SAR Olle Burman