



Datum 2002-11-06

Sid 1(4)

Beslutet att anta / fastställa
denna plan har vunnit laga kraft

den 1 nov 2002

Stadsarkitektkontoret
Norrtälje kommun

Annika Hellgren

STADSARKITEKTKONTORET

Lantmäterimyndigheten
Stockholms län

Ink 2002 -11- 22

Dnr.....

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2001-08-23, rev 2002-04-17

Detaljplan för fastigheterna ÄLMSTA 1:69, 3:23, 3:24, 3:25, 3:31
samt del av 23:1 i Vaddö församling, Norrtälje kommun.

Dnr 00-10077.214

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser,
Denna planbeskrivning,
Genomförandebeskrivning,
Illustrationsplan i skala 1:1000,
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Mack Arvids Skandinavia AB, 556319-4025 har förvärvat bostadsfastigheterna Älmsta 3:24, 3:25, 3:31 samt avser förvärva del av kommunens grönområdesfastighet Älmsta 23:1 med syftet att över dessa fastigheter utöka det nuvarande handelsområdet. Intilliggande fastigheter Älmsta 1:69 och 3:23 är avsedda och ianspråktaga för handelsändamål med parkering. Detaljplanens syfte är att reglera utbyggnaden av lokaler för handel i Älmsta centrum.

PLANDATA

Området som är på cirka 1,3 ha, ligger utefter Norrtäljevägen omedelbart söder om Älmsta busstation. Det avgränsas i övrigt i söder mot fastigheten 3:22 och i väster av fastigheterna Älmsta 3:36, 24:1, 1:88 och 1:12.

Fastigheterna 1:69, 3:23 ägs Mack Arvids Skandinavia AB. Bolaget har förvärvat fastigheten Älmsta 3:24, 3:25, 3:31 samt kommer att förvärva del av Älmsta 23:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

I den gällande detaljplanen från 1980-12-16 är fastigheterna Älmsta 3:24, 3:25, 3:31 betecknade som mark för bostadsändamål. Fastigheterna 1:69 och 3:23 utgör område för handel, för 1:69 kombinerat med bostadsändamål. Berörd del av Älmsta 23:1 ingår som allmän platsmark / parkmark.

Program

Ett program för planen har varit utsänt för samråd under tiden december 2000 – januari 2001. Synpunkter från detta samråd har i huvudsak beaktats i föreliggande planförslag.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nuvarande förhållanden

Bostadshusen på fastigheterna Älmsta 3:24 och på 3:25 södra delen av planområdet kommer att rivas eller flyttas.

Restaurangen (Älmsta Krog) kommer i stort sätt att vara oförändrad förutom ändrad varutransport till byggnaden, som kommer att ske från parkeringen vid entrésidan till restaurangens norrgavel. Byggnaden norr om restaurangen kommer på sikt att rivas. Nuvarande byggnad för lantbrevbärare och leksaksaffär i planens nordöstra hörn kommer att vara oförändrad. Nuvarande ICA-butik kommer att byggas om och till enligt nedan.

Ändamål

Området är välbeläget för handelsändamål. Det ligger centralt i Älmsta utefter Norrtäljevägen. Utökningen är en naturlig förstärkning av den handelverksamhet som finns här. Alternativet kunde annars bli en ny, mer eller mindre extern etablering, vilket skulle kunna medföra en utarmning av det centrum som finns. Ett sådant alternativ torde också medföra en sämre tillgänglighet till dagligvaruservice för icke bilburna Älmstabor.

Utformning och exploatering

Befintlig butiksbyggnad på området kommer att byggas om och till. Byggnaden kommer att förses med sadeltak samt fasadpanel som anpassas till omgivande byggnaders karaktär och färgsättning. Erforderliga fönsterpartier kommer att ge byggnaden ett inbjudande utseende. På ett övre plan på befintlig byggnad planeras ett fläkttrum.

Tillbyggnaden kommer att förläggas väster om nuvarande byggnad. Den nya delen kommer att utföras i ett plan samt förses med sadeltak i något lägre höjd än befintlig byggnads nya tak. Vid tillbyggnadens södra fasad kommer lastkaj att utföras. Lastkajen kommer att förses med portar så att emballage och dylikt ej kommer att exponeras i nämnvärd utsträckning. Fasaden kommer även att förses med utsmyckningar och snickeriglädje som harmonierar med den befintliga byggnadens nya fasad.

Fläktar kommer att ges en placering och avskärmning som minimerar buller mot omgivningen.

En yta för torghandel kommer att finnas i anslutning till entré samt norr om befintlig byggnad. Grönytor kommer att kompletteras. Nya träd och planteringsytor kommer att anläggas.

Befintliga byggnader inom planområdet bestäms i planen till våningsantal och byggnadshöjd.

Trafik

Angöring föreslås ske från Norrtäljevägen via två nya in- och utfarter. Varutransporter till ICA butiken kommer att angöra kvarteret från den södra infarten.

Varutransporter till restaurangen kommer att ske via den norra infarten med avlastning från transportfordon från parkeringen öster om byggnaden, samt inlastning via restaurangbyggnadens norrgavel.

Med hänvisning till Vägverkets pågående studium av säkerhetshöjande åtgärder på Norrtäljevägen genom Älmsta lämnas Norrtäljevägen utanför planen. Med det 14 meter breda vägområdet finns utrymme för ett vänstersvängningsmagasin vid den södra anslutningen till handelsområdet, om sådant skulle vara erforderligt. Vid samråd med Vägverket efter utställningen har behovet härav tonats ner.

Vid Elevvägens anslutning till Norrtäljevägen, bör ett skyddsräcke sättas upp för att hindra utkörning på genomfartsvägen.

Nuvarande övergångsställe föreslås flyttat norrut för att passa till befintliga promenadstråk i centrum. Dessa åtgärder ingår ej i planen.

De eventuella åtgärderna beträffande genomfartsvägen kommer ej att inkräkta på fastigheterna på Norrtäljevägens östra sida.

Parkering kommer att ske inom fastigheterna med totalt 143 bilplatser, vilket motsvarar 49 bilplatser per 1000 kvm handelsyta i hela området. Parkeringen på det nuvarande torget kommer att justeras för att underlätta infartstrafiken.

Den smala Rönnvägen, söder om fastigheterna, som nu har den huvudsakliga tunga trafiken med varutransporter, kommer att utföras som återvändsgata. Mellan Rönnvägen och gångtor till centrumanläggningen kommer övergångsställe att anordnas liksom för passagen från Videvägen väster om området..

I anslutning till trafiktor och parkering för handeln kommer en grönridå att uppföras som insynsskydd med häck- och trädplantering mot intilliggande bostadsbebyggelse. På några platser kommer även plank att sättas upp som bullerskydd. Plank har redan utförts mot fastigheten 3:22. Avtal om plank och ljuddämpande åtgärder har träffats med ägarna till fastigheten 3:20 öster om Norrtäljevägen.

Torg och lekplats

Mellan butikshallen och den norra parkeringen kommer ytor för torghandel att bildas. Befintlig lekplats kommer att utökas med redskap som ger spännande aktiviteter för barnen.

Geoteknik

Vid grundundersökning konstaterades att sprängning ej erfordras. Schaktningsarbeten kommer att utföras för att erhålla passande höjder.

u -område

För befintliga allmänna ledningar redovisas u-områden.

VA

Vatten och avlopp ansluts till det kommunala ledningsnätet. Nuvarande hårdgjorda ytor avvattnas via kommunala dagvattenledningar. Om markförhållandena på den södra plandelen medger ett lokalt omhändertagande av dagvatten blir ett sådant utförande aktuellt. Vid grundläggningsarbetet har det visat sig att lokalt omhändertagande av dagvatten ej kan genomföras pga översvämningrisk vid inlastningen.

Parkeringsytor norr om tillbyggnaden kommer ej att asfalteras utan endast avgrusas.

El och värmeförsörjning

Befintlig elförsörjning är ej tillräcklig och kommer att utökas.

Sophantering

Soputrymmen skall förberedas för källsortering. Pantinlämning kommer att ske i butikshallens södra del i en inglasad byggnad i anslutning till parkeringen. Övrig sop- och emballagehantering kommer att förläggas på lastkajssidan och inomhus för att minimera lukt och brandrisker.

Behov av en allmän materialåtervinningsstation får tillgodoses på annat håll. Inom planområdet saknas utrymme. En sådan station skulle dessutom medföra störningar för angränsande bostäder och vore därför olämplig i detta läge.

Risker intill transportled för farligt gods

Två drivmedelstransporter per vecka passerar planområdet till nordliga belägna bensinstationer i Älmsta och Grisslehamn.

MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

Den föreslagna exploateringen tar befintlig tomtmark i anspråk. Den inkräktar inte på några kända miljövärden och bedöms inte heller förorsaka några oskäligen störningar för omgivningen. Någon mer omfattande miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte erforderlig, då det ändrade användningssättet har någon betydande påverkan på miljö, hälsa, säkerhet eller hushållning med naturresurser.

Någon bullerutredning har inte bedömts nödvändigt från kommunens sida, eftersom det buller, som orsakas av den något större trafiken till den utökade parkeringen är marginellt i förhållande till bullret från nuvarande trafik på Norrtäljevägen. De två nya in- och utfarterna, som ersätter den befintliga, kommer att fördela trafiken bättre med smidigare in- och utpassager som följd.

Dagvatten från de hårdgjorda parkeringsytorna skall anslutas till befintligt dagvattenssystem. Det har bedömts att någon oljeavskiljning från dessa ytor ej erfordras.

GENOMFÖRANDE

Genomförande av planen beträffande byggande och anläggningar kommer att åvila exploatören.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden förslås till fem år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft. En separat genomförandebeskrivning har upprättats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Norrtälje kommun har planarkitekt Ingemar Stråe medverkat i projektet:

Från Exploatören har följande medverkat:

Leif Lennartsson

Mats Ryderborn

Laura Lindgren

NORRTÄLJE KOMMUN

Stadsarkitektkontoret

Ingemar Stråe
Ingemar Stråe

Planarkitekt

KILGREN Arkitektkontor AB

Gösta Kilgren
Gösta Kilgren
Arkitekt