

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Planeringsavdelningen Lantmäterienheten			
1989-05-17		1988-10-04, § 218	
11	89	718	

11:11:11 kommunfullmäktiges
i 1988-10-04, § 218

Gunnelle Hellgren

SAMRÅDSFÖRSLAG 1988-04-20
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 1988-06-15
REV. 1988-09-05

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Planeringsavdelningen Plansektionen			
1989-04-19			
11	183	152	815

Detaljplan för del av ÄLMSTA 8:1 m fl fastigheter i Vaddö församling.

PLANBESKRIVNING

Tillhörande ett den 20 april 1988 upprättat samrådsförslag till viss ändring av den 16 december 1980 av länsstyrelsen fastställd byggnadsplan för Älmstaområdet.

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser, en illustrationskarta med tillhörande skisser och denna beskrivning, samtliga handlingar reviderade 1988-09-05.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar främst till ändrad markanvändning av kommunägd mark väster om Skogsvägens sydligaste del. Övriga föreslagna ändringar i planen består av vissa gränsändringar.

PLANDATA

Planområdet är beläget relativt centralt i Älmsta och omfattar något mer än ett hektar skogbevuxen mark strax intill och nordväst om buss-terminalen.

Kommunen äger största delen av den mark som direkt berörs av de nu aktuella planändringarna men ansvarar ej för väghållningen i området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I anslutning till upprättande av nu gällande byggnadsplan för området redovisades även en skiss till dispositionsplan för samhället, utvisande tänkbara utbyggnadsriktningar men även möjliga sträckningar för nya genomfarter i stället för Ortalavägens och Grisslehamnsvägens nuvarande sträckningar. Det nu aktuella området skulle enligt denna skiss i en framtid kunna ge plats åt väg 283 (Norrtäljevägen) i ny sträckning.

Ett i november 1987 upprättat samrådsförslag avseende Älmsta 8:1 m fl beaktade dessa förutsättningar. Därvid förutsattes en relativt koncentrerad bebyggelse i tre våningar som kunde inrymmas söder om vägreservatet i området väster om Skogsvägen.

Efterföljande samråd med bl a socialnämnden, samrådsmöte, m m har dock resulterat i ett ställningstagande från kommunstyrelsens arbetsutskott den 22/3 -88, § 129, innebärande önskemål om ett i allt väsentligt nytt planförslag med lägre hus, utan vägreservat och begränsat till området för de planerade servicebostäderna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Det aktuella planområdet skulle enligt dispositionsplanen från 70-talet i en framtid kunna ge plats för väg 283 (Norrtäljevägen) i ny sträckning. (Bil 1) Sådana överväganden är dock inte längre aktuella, då förutsättningarna väsentligen förändrats. Dels uteblir den mycket omfattande fritidsbebyggelsen på Vaddö, som planerades under 60- och 70-talen, dels kommer planerad utbyggnad av ny bro vid Trästa att minska intresset för omläggning av väg 1100 (Ortalavägen) i ny sträckning, dels har upprustningen av väg 1145 över Bagghusbron inneburit att trafik till och från Björkö-Arholma och Vaddös södra delar inte längre passerar Älmsta. Sammantagna ger nämnda omständigheter stöd för den uppfattningen att särskilda reservat för nya genomfarter i Älmsta inte längre kan motiveras.

Planområdet utgör ett kvarvarande skogbevuxet cirka en hektar stort markområde vars norra del närmast Skogsvägen tidigare utnyttjades till en samlingslokal. Områdets södra glesare bevuxna del ligger förhållandevis något högre än omgivningen i nära anslutning till en bostadstomt och en brandstation. Här går berget i dagen. I väster och viss mån även mot norr faller marken två till tre meter mot tät granskog.

Älmstaområdet uppvisar sådana mineral, att förekomsten av radon bör kontrolleras i anslutning till detaljplanering. Sådan kontroll har genomförts för planområdet i januari 1988. Mätningarna uppvisar låga radonhalter, varför området kan betecknas som lågriskområde. Ändock framföres vissa rekommendationer med anknytning till förestående grundläggningsarbeten.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Det nu föreslagna servicehuset består av tre ledigt sammanfogade huslängor, som tillsammans avgränsar den miljömässigt mest tilltalande delen av tomten som en ljus och öppen gård, ett stycke södervänd naturpark. Entrén och en dagcentral i den mellersta öst-västliga längan vänder sig norrut mot angöringen från Skogsvägen och ett parkeringsområde. Den västra längan i nord-sydlig riktning ligger i sluttning och inbjuder till hissförsedda våningsplan såväl i markplanet en trappa ner som en trappa upp. I anslutning till revidering av förslaget förskjuts den västra längan sju meter norrut av hänsyn till bostadshuset på fastigheten Älmsta 8:3. Illustrationsvis redovisas fyrtiofyra lägenheter varav tjugosex marklägenheter.

Förslaget innefattar vissa justeringar av kvartersgränsen mot den i norr anslutande enskilt ägda fastigheten Älmsta 2:24. Samtidigt berörs en utfart mot Skogsvägen och ett ledningsservitut längs samma gräns.

Den nu föreslagna anläggningen synes föranleda en mindre breddning av Skogsvägen mellan Vårdshusvägen och servicehusets utfart. Vidare bör gångbana respektive gång- och cykelväg anordnas längs Skogsvägens västra sida från servicehusets utfart och fram till Videvägen.

Tänkbara störningskällor är trafiken till och från brandstation och bussterminal. Då denna trafik emellertid är liten, borde störningsriskerna avseende såväl buller som avgaser vara obetydliga. Förhållandena kan dock av komfortskäl beaktas i planeringen av ventilations-system och vid val av fönstertyp i servicehuset.

Servicehuset kan erhålla VA-anslutning till befintliga ledningar i Skogsvägen. Spillvatten från markvåningen i den västra längan torde dock få pumpas upp till självfallsledning.

De frågor som miljö- och hälsoskyddsnämnden i Norrtälje väckt i februari 1988 med anledning av vattensituationen i Älmsta har resulterat i ett uppdrag till kommunens tekniska kontor att upprätta en saneringsplan med åtgärdsprogram avseende vattenledningsnätet i Älmsta. Frågorna torde inte ha något direkt samband med här föreslagen bebyggelse.

Servicehusets uppvärmning bör på sikt ordnas med värmepanna för fasta bränslen, kanske gemensamt med bostadsrättsföreningen Vaddöhus 1 och eventuell ny bebyggelse i grannskapet. Inledningsvis kan dock vattenburen elvärme komma ifråga. Möjligheten att säkra bl a driften av värmesystemet med reservkraft bör beaktas.

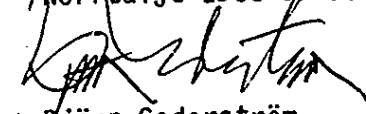
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planen avser i huvudsak en kommunal anläggning, vilken torde utföras under de allra närmaste åren. Genomförandetiden föreslås därför begränsad till fem år efter kommunfullmäktiges laga kraftvunna beslutsdatum.

Kommunen är inte väghållare i planområdet. Kommunen har dock på länsstyrelsens inrådan verkat för tillkomsten av en för hela tätorten gemensam väghållningsorganisation. Den härför erforderliga förrättningen enligt anläggningslagen pågår under överinseende av länsstyrelsens förrättningslantmätare och beräknas vara avslutad under 1988. Därmed kommer också ansvarsfrågorna avseende bl a Skogsvägen och Vårdshusvägen att kunna klarläggas.

Dessa och övriga genomförandefrågor belyses närmare i genomförandebeskrivningen.

Norrtälje 1988-09-05


Björn Cederström
Stadsarkitekt


Ove Lundberg
Planingenjör