

Samrådsförslag 1991 - 05 - 22

Utställningsförslag 1992 - 03 - 30,

rev 1992 - 08 - 13

## Detaljplan för ÄLMSTA 1:75 m fl fastigheter i Väddö församling

---

DNR 88/2251-061.313

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandet av detta detaljplaneförslag innebär att kommunägd mark på "Älmsta torg" tas i anspråk för en ny byggnad för Roslagens Sparbanks lokalkontor i Älmsta, att det för flerbostadsfastigheten Älmsta 1:78 tillskapas en "normal" tomtyta samt att torget organiseras på ett nytt sätt.

#### 1. Organisatoriska frågor

##### Tidsplan

##### Detaljplanen:

|                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| Utställning                    | 19 maj - 12 juni 1992 |
| Godkännande av byggnadsnämnden | september 1992        |
| Antagande av kommunfullmäktige | oktober 1992          |

##### Bebyggelsen:

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Byggstart för bankbyggnaden | 1:a kvartalet 1993 |
| Inflyttning i bankbyggnaden | 4:e kvartalet 1993 |

##### Övriga anläggningar:

Anläggningsarbetena, som omfattar hela den stora torgsytan (inkl. parkeringsplats, gångytor och parkytor), flyttning av Vårdshusvägens läge, ny egen parkeringsplats för fastigheten Väddöhus 1 samt nya parkeringsplatser på fastigheterna Älmsta 1:70 och 1:87, planeras att utföras under åren 1993 och 1994.

## Markägande

Kommunen äger en stor del av den i planen ingående marken. Västra delen av planområdet utgör enskild mark; villatomten Älmsta 1:76, berörd del av villatomten Älmsta 1:115 samt flerbostads- och affärsfastigheten Älmsta 1:78. Ortalavägen, Vårdshusvägen och Skogsvägen är i huvudsak belägna på samfällid mark.

## Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken.

Roslagens Sparbank skall vara byggherre för bankbyggnaden.

Bostadsrättsföreningen Vaddöhus 1 svarar primärt för att föreningens fastighet Älmsta 1:78 utvidgas enligt detaljplaneförslaget samt att ny parkeringsplats för fastighetens behov anläggs.

Vägverket ansvarar för drift och underhåll av Ortalavägen i östra delen av planområdet.

Kommunen har hittills svarat för det nuvarande torgets och Vårdshusvägens underhåll. I den anläggningsförrättning avseende flertalet av de enskilda vägarna i Älmsta samhälle som avslutats 1989-03-03 ingår torget (parkeringsplats) och Vårdshusvägen i en gemensamhetsanläggning. På grund av överklagande av såväl fastighetsbildningsmyndighetens som fastighetsdomstolens beslut har förrättningsbeslutet inte vunnit laga kraft. Svea Hovrätt har ännu inte fattat beslut i ärendet. Det är därför ännu inte fastlagt vem som skall svara för underhållet av Vårdshusvägen och parkeringsplatserna på torget. Vem som skall ansvara för den övriga torgytans drift och underhåll kommer att regleras i avtal mellan kommunen och Roslagens Sparbank.

För vatten- och avloppsledningsnätets ombyggnad och utbyggnad ansvarar kommunens tekniska kontor.

För elnätets erforderliga utbyggnad ansvarar Vattenfall Elverk Roslagen.

Televerket ansvarar för erforderlig komplettering av ledningar för telekommunikationer.

## Avtal

Uppförandet av den nya byggnaden på torget kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och Roslagens Sparbank. I detta avtal skall även regleras hur ombyggnaden (tekniskt och ekonomiskt) av hela torgytan och Vårdshusvägen skall genomföras. Avtalet

skall även reglera frågor om torgets framtida förvaltning samt anläggandet av nya parkeringsplatser på Sparbankens fastigheter Älmsta 1:70 och 1:87.

Avtal skall upprättas mellan Vägverket och kommunen beträffande ombyggnadsarbetena på Ortalavägens västra sida samt den i planen uppritade förändringen av vägkorset Grisslehamnsvägen - Ortalavägen - Vårdshusvägen, i den mån vägkorsombyggnaden skall genomföras i samband med ombyggnadsarbetena på torgytan.

Mellan kommunen och Brf. Vaddöhus 1 skall upprättas avtal om marköverlåtelse och anläggningsarbeten för att tillskapa en mer normal tomt i anslutning till föreningens bostadshus samt för att säkerställa att en ny parkeringsplats för de boende på fastigheten anläggs.

För utvidgning av bostadsföreningens tomt med markyta för uteplatser, piskställning m m erfordras att föreningen av ägarna av fastigheten Älmsta 1:76 förvärvar den sydligaste delen av sistnämnda fastighet. Kan avtal om denna marköverlåtelse inte träffas kan istället en tidsbegränsad markupplåtelse för p-platser i västra delen av fastigheten Älmsta 1:86 övervägas. En sådan markupplåtelse för p-platser skulle få utgöra en temporär lösning intill dess att ägarna av fastigheten Älmsta 1:76 är beredda att försälja del av sin tomt i överensstämmelse med vad som anges i detaljplanen. Denna p-platsupplåtelse skall då regleras i arrendesavtal mellan kommunen och Bostadsrättsföreningen Vaddöhus 1.

Avtal bör även upprättas mellan kommunen och ägarna av fastigheterna Älmsta 1:76 och 1:115 (vid Skogsvägen) om en gränsförflyttning för att till kommunägd fastighet överföra den befintliga gång- och cykelvägen i nordvästra delen av planen.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara fem år från den tidpunkt antagandebeslutet för planen vunnit laga kraft.

## 2. Fastighetsrättsliga frågor

Den fastigheten på vilken den nytilkommande bankbyggnaden skall uppföras kommer att erhålla sina fastighetsrättsliga gränser genom fastighetsreglering.

Ovan angivna gränsförflyttningar för fastigheterna Älmsta 1:76, 1:78 och 1:115 kommer att ske genom fastighetsreglering. Kan avtal om överföring av mark från Älmsta 1:76 till Älmsta 1:78 inte träffas kan överföring av berört område ske genom fastighetsreglering, varvid dock en fastighetsplan först måste upprättas.

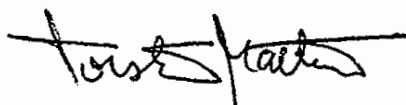
Oberoende av om anläggningsbeslutet berörande Älmstas vägsystem och parkeringsplatsen på Älmsta torg vinner laga kraft och det därmed fastläggs att torget skall utgöra parkeringsplats ingående i gemensamhetsanläggningen, kommer en ny anläggningsförrättning att initieras av kommunen. Målsättningen för denna anläggningsförrättning är att parkeringen på torget skall utgöra en gemensamhetsanläggning, i vilken omkringliggande fastigheter med kommersiella lokaler skall vara delägare; d.v.s fastigheterna Älmsta 1:70, 1:78, 1:86 och den nytillkommande bankfastigheten.

En viss sanering av registrerade fastigheter och fastighetsgränser inom planområdet bör genomföras i samband med ovan angivna fastighetsregleringar inom planområdet.

### 3. Tekniska frågor

Geoteknisk undersökning och undersökning av eventuell förekomst av markradon på platsen för den nytillkommande byggnaden kommer att ske genom den blivande byggherrens försorg.

Stadsbyggnadskontoret  
Mark- och exploateringsavdelningen



Torsten Mattsson