



## SAMRÅDSFÖRSLAG 2008-02-05

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2009-07-06, rev 2010-02-19, rev  
2010-05-11

## ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheterna ÄLMSTA 1:31, 1:40, 1:49  
m fl i Väddö församling

---

Dnr 07-10190.214  
KS 07-1236

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### DETALJPLANENS SYFTE

Planen upprättas för att pröva lämpligheten av att uppföra ca 200 lägenheter i flerbostadshus med komplementbyggnader, kontors- och affärsbyggnader, parkeringsgarage och ett värmeverk.

Kontors- och affärsbyggnaderna uppförs i två våningar och är placerade utmed Grisslehamnsvägen. Söder om dessa uppförs handel- och bostadshus i tre till fyra våningar och med handel i entrévåningen. I planområdets östra del mot Väddö kanal föreslås ett flerbostadshus på femton våningar och ett lägre flerbostadshus på nio våningar. Norr därom och utefter Väddö kanal föreslås två flerbostadshus i sex resp. sju våningars höjd. I planområdets södra del utmed Vårdshusvägen föreslås ett antal flerbostadshus med möjlig suterrängvåning och i högst fyra våningar. Längs kanalen ligger ett naturområde. Väster om detta planeras ett område för en återvinningsstation och en befintlig transformatorstation. Ett mindre värmeverk som skall värmeförsörja bostäderna byggs inom planområdet.

Den föreslagna bebyggelsen ersätter till viss del gammal trähusbebyggelse men i en första etapp som avser byggande av ca 150 lägenheter nyttjas i huvudsak obebyggd mark.



## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Detaljplanen:

Samråd	febr - mars 2008
Utställning	sept - okt 2009
Godkännande	2:a kvartalet 2010
Antagande	2:a kvartalet 2010

### Byggnader och anläggningar:

Byggandet av flerbostadshus och komplementbyggnader samt värmeverk påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov beviljats. Byggandet sker i den takt exploatören finner lämplig. Enkla byggnader och gator, vägar kan, enligt den geotekniska utredningen utföras direkt på mark utan förstärkningsåtgärder medan de kvalificerade byggnaderna kräver grundläggning med spetsbärande pålar eller annan grundförstärkande åtgärd. Marken undersöks med avseende på radon. Exploatören ombesörjer att lokalgator, gårdsgator och gemensamhetsanläggningar såsom el, vatten och avlopp, angöringsgator, parkeringsanläggningar färdigställs när planen vunnit laga kraft.

Enligt den bilagda riskanalysen råder förhöjd risknivå i det aktuella området vilket medför att bostadsbyggnader inte skall placeras närmare vägen än 25 meter och att uppehållsplatser och lekplatser inte bör anordnas närmare väg än 40 meter. Med hänsyn till risker vid gastransporter (framtida transporter till Ekerölinjen) bör byggnaderna utföras med till- och frånluftssystem för att minimera risken för spridning av giftig gas in i byggnaderna.

Den lägst belägna bostadsvåningen skall placeras 2,5 meter över medelvattenståndet i Vaddö kanal för att eliminera risken för översvämning nu eller i framtiden.

### Genomförandetid

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

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är till stor del i privat ägo.

Credentia äger Älmsta 1:113 och 1:114, 1:31, 1:49, 1:52, 1:72 och förhandlar om markförvärv av Älmsta 1:64 och 1:68. Dessa fastigheter ägs av Älmsta Tennisförening. Älmsta 29:1 ägs av Sjöfartsverket. Norrtälje kommun äger



Älmsta 1:85, 1:92 och 15:1 och ett mark- och exploateringsavtal har upprättats om förvärv av dessa fastigheters mark inom planområdet. Älmsta 1:40 ägas av Martin Linderis dödsbo medan den samfällda marken s:21 ägs av ett antal fastigheter. Älmsta 1:52 är en smal markremsa med väg till fastigheten Älmsta 1:72 och parkeringsplatser på fastigheten Älmsta 1:53. Nödvändiga markavtal sluts under planprocessens gång. Vägservitut belastar fastigheterna Älmsta 1:31 och 1:40 medan ledningsservitut belastar flertalet fastigheter inom planområdet.

### **Huvudmannaskap**

Huvudman för allmän platsmark som: gårdsgata, lokalgator, natur och till planområdet angränsande vägar är Älmsta samfällighetsförening.

### **Ansvarsfördelning**

Flerbostadshusen uppförs i egen regi av exploatören, fastighetsbolaget Credentia AB. Exploatören färdigställer vatten- och avloppsledningar, el och värmeanläggningar, vägar, garage, förrådsbyggnader, lekplatser, parker och övriga anläggningar som därefter övertas till gemensam förvaltning av de bildade bostadsrättsföreningarna. En gemensamhetsanläggning bildas för VA-nätet där både bostads- och affärsfastigheter m.fl. ingår.

### **AVTALSFRÅGOR**

I 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.

Ett mark- och exploateringsavtal upprättas med kommunen, där kostnadsfördelning för vatten och avlopp mellan kommunen och exploatören klargörs och där övriga frågor som rör kommunen regleras.

Avtal tecknas mellan Vägverket och kommunen avseende vägkorsningarnas utförande samt mellan kommun och exploatör.

Avtal mellan exploatören och Vattenfall AB klargör förändringarna i eldistributionen.

Markavtal mellan olika fastighetsägare upprättas under planarbetets fortskridande.



Samråd skall ske med Sjöfartsverket angående belysning inom området som kan påverka sjöfarten.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Fastigheterna inom planområdet utom del av 1:40, del av 29:1 samt del av s:21 sammanläggs till en exploateringsfastighet. Del av 1:40 är privat bostad i annans ägo och del av 29:1 förblir i Sjöfartsverkets ägo.

Denna exploateringsfastighet av fastigheter/samfälligheter avses delas och sedan ägas av bostadsrättsföreningar. De gemensamhetsanläggningar som bildas för VA-nätet och angoringsgator avses förvaltas av bostadsrättsföreningarna. Lägenheterna säljs som bostadsrätter och den nya fastigheten ägs och förvaltas av bostadsrättsföreningar. Även affärsbyggnaderna ägs och förvaltas av bostadsrättsföreningar.

En förutsättning för att kunna fullfölja detaljplanens möjliga exploatering är att även Älmsta 1:40 får nyttjas.

### **TEKNISKA FRÅGOR**

#### **Stabilitetsutredning.**

Innan bygglov medges krävs med hänsyn till stabiliteten att kravet på detaljerad stabilitetsutredning enligt Skredkommissionens rapport 3:95 minst uppnås. Stabilitetskraven för nyexploatering enligt tabell 8. Utformning av förstärkningsåtgärder skall verifieras med stabilitetsberäkningar.

#### **Dokumentation och kontroll -**

##### **Uppföljning enligt 6 kap 12 § i miljöbalken**

Redogörelser för de åtgärder som planeras vid uppföljning av den betydande miljöpåverkan som planens genomförande medför.

Översiktliga förslag till hur planen och dess miljökonsekvenser kan följas upp:

#### **Landskapsbild och naturmiljö**

För att anpassa den nya bebyggelsen till den befintliga miljön är det av vikt att befintlig vegetation och trädridåer utmed Vaddö kanal bevaras.

En skötsel- och utvecklingsplan för befintlig och ny vegetation kan i det fortsatta arbetet tas fram för att säkerställa ett bevarande av miljön invid kanalen och utveckling över tiden av det riksintresse för friluftslivet där Vaddö kanal ingår.



### **Mark och vatten**

Anläggningsarbeten och byggnation inom skyddsområde för vattentäkt kräver dispens från skyddsbestämmelserna. Dispensansökan för byggande inom vattenskyddsområde är ett normalt förfarande då risken för förorening klarläggs. Ansökan av dispens handläggs av länsstyrelsen och görs normalt i samband med byggskedet när samtliga förutsättningar för byggandet är detaljstuderade.

Länsstyrelsen kan då föreskriva särskilda villkor som anses erforderliga för att skyddet skall upprätthållas. Entreprenören upprättar ett kontrollprogram för att tillse att de föreskrivna villkoren efterlevs.

Beträffande hantering och rening av dagvatten gör Tekniska kontorets VA-sakkunnige bedömningen att reningen av dagvattnet i fördelningsmagasinet/översilningsytan är en lämplig metod. Det dagvatten som hanteras i översilningsytan kommer både från fastighetsmark och från de kommunala ledningarna från Älmsta tätort. Inget dagvatten släpps direkt till kanalen, hanteringen sker via infiltration i befintlig våtmark och via fördelningsmagasin/översilningsyta med växter som fixerar kväve och fosfor genom bräddning till befintligt dikessystem som är anslutet till kanalen. Växterna slåttas kontinuerligt och förs till deponi.

Kontroll av kvalitén för det renade dagvattnen som släpps ut i Vaddö kanal görs av Tekniska kontoret på motsvarande sätt som i nuläget.

### **Buller**

I detta skede har bullernivåer beräknats. Uppföljande bullermätningar vid de bostäder där riktvärden riskerar att överskridas kan ske efter uppförande av bostadsbebyggelsen.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

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

Ark SAR/MSA Olle Burman