



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 Vaddö församling

---

Dnr 07.10190.214  
Ks 07-1236

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser  
Denna planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Fastighetsförteckning  
Geotekniska utredningar  
Riskanalyser  
Trafikutredning  
Trafikbullerutredning  
Illustrationsplan/Illustrationer  
Modell  
Miljökonsekvensbeskrivning

### PLANENS 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 Vaddö kanal föreslås ett flerbostadshus på femton våningar och ett lägre flerbostadshus på nio våningar. Norr därom och utefter Vaddö 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 en parkeringsyta och 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.

## PLANDATA

### *Läge och areal*

Planområdet är beläget i Älmsta samhälle ca 30 km nordost om Norrtälje. Planområdet ligger strax norr om Älmsta centrum på södra sidan av väg 283 som är genomfart mot Grisslehamn och Singö. Planområdet, som omfattar ca 7 ha, gränsar i norr och väster mot Grisslehamnsvägen, i öster mot Vaddö kanal och i söder mot ett område med flerbostadshus samt mot öppen obebyggd mark vid kanalen.

### *Berörda fastigheter och ägare*

Marken inom planområdet är till stor del i privat ägo. Credentia äger Älmsta 1:113 och 1:114, 1:31, 1:49, 1:72, 1:52 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 ägs av Martin Linderis dödsbo medan den samfälliga marken s:21 ägs av ett antal fastigheter. Nödvändiga markavtal sluts under planprocessens gång. Älmsta 1:52 är en smal markremsa med väg till fastigheten Älmsta 1:72 och parkeringsplatser på Älmsta 1:53. Vägservitut belastar fastigheterna Älmsta 1:31 och 1:40 medan ledningsservitut belastar flertalet fastigheter inom planområdet.

## 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.

För Älmsta föreligger även ett förslag till **fördjupning av översiktsplanen**, antagen av fullmäktige 2006-02-13 och i denna föreslås området närmast Grisslehamnsvägen användas för handel/centrum medan området ned mot Vaddö kanal föreslås byggas med flerbostadshus. Området anses där kunna rymma ca 150 lägenheter. Det påpekas också att grundläggningsförhållandena måste studeras noga med tanke på den skredrisk som kan befaras utmed kanalen.

Planområdets sydöstra del ligger inom **kulturmiljövårdens intresse**, inom området för 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. Denna kanal och vidare söderut via Björkfjärden är **riksintresse för det rörliga friluftslivet**. Farleden är också viktig för turistnäringen i Älmsta

I gällande **byggnadsplaner** antagna av länsstyrelsen 1980-12-16 och 1987-07-23 är marken närmast Grisslehamnsvägen avsatt för handel medan övrig mark är avsatt för bostäder, idrott och parkmark.

**Strandskyddet** är upphävt.

**Kommunstyrelsens tjänstemannaberedning i planfrågor** har 2007-01-16 ställt sig positiv till att en detaljplan med det aktuella syftet får upprättas. Man har därvid bedömt att uppförandet av ca 200 lägenheter med högre byggnader, en på 15 våningar och en på 9 våningar vid Vaddö kanal, ett antal flerbostadshus och kontors- och affärshus vid Grisslehamnsvägen och en bassäng med småbåtshamn bör kunna vara godtagbart. Bassängen med småbåtshamn har utgått ur planförslaget.

Exploatören har haft **informationsmöten** med allmänheten under hösten 2006 och under hela 2007.

Modeller av området har visats och även varit till allmän beskådning under året. Det har inte framkommit några allvarliga invändningar under dessa informationsmöten. En allmän debatt har förts i Norrtälje Tidning.

## **BEHOVSBEDÖMNING**

Enligt de nya reglerna om miljöbedömningar av planer och program som trädde i kraft den 21 juli 2004 och har införts i miljöbalken och i plan- och bygglagen skall kommunen göra en bedömning av risken för betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner. Bedömningen skall utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens karaktäristiska egenskaper och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om

detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan skall miljöbedömning utföras vilket bl.a. innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) skall upprättas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen

### **Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan**

Bedömningen görs del utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till MKB- förordningen. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors liv och hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljö kvalitetsnormer, kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.

Dels görs bedömningen utifrån PBL 5 kap 18§ stycke 3 och 4, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för vissa utpekade ändamål. Om så är fallet skall vissa krav i miljöbalkens 6 kap. 6-8 §§ tillämpas.

Den förslagna exploateringen av planområdet innebär att marken bebyggs med totalt ca 200 lägenheter varav en del vid strandkanten till Väddö kanal. Utefter Grisslehamnsvägen innehåller byggnaderna affärer och en ny värmeanläggning byggs. Exploateringen ger upphov till ökade trafikrörelser i Älmsta centrum. Avståndet till kollektivtrafik, Älmsta busstation, är ca 250 meter.

Exploateringen med relativt höga byggnader bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18§ krävas.

En miljökonsekvensutredning upprättas och bifogas denna beskrivning.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är relativt stor och kommer att påverka Älmsta samhälle. Naturen påverkas av att ny bebyggelse enligt förslaget kommer att uppföras.

Planens genomförande innebär inte risk för människors hälsa. Effekter för miljö kvalitetsnormer bedöms bli försumbara.

Samråd om denna bedömning har skett med länsstyrelsen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### *Natur*

Naturförutsättningarna är ett svagt sluttande markområde som sträcker sig från Grisslehamnsvägen i väster ner mot Vaddö kanal i öster. Det plana triangelformade området som vid vägen är smalt breder ut sig till ca 350 meter bredd vid kanalen. Slutningen från vägen och ner till kanalen är ca 300 meter. Området är bebyggt med äldre trähus utmed Grisslehamnsvägen medan ängarna ned mot kanalen är obebyggda. Vid kanalen är ett par tennisbanor anlagda. Området är utan högre vegetation förutom några träd vid Vaddö kanal. Den sankta strandkanten är delvis uppbyggd som en vall mot vattnet. En svagt sluttande gata löper från Grisslehamnsvägen ner mot kanalen och tennisbanorna.

### *Geologi*

Marken utmed kanalen har områden med jordarter och lutningsförhållanden som ej klassas som tillfredsställande stabila. Med hänsyn till denna påtalade skredrisk är en geoteknisk utredning utförd och en kompletterande utredning ”PM stabilitet”. Denna redovisar områdets förutsättningar avseende stabilitet och tekniska lösningar för att klara bebyggelsen i planområdets östliga del mot Vaddö kanal. Inom ramen för den geotekniska undersökningen skall även befintliga erosionsskydd utmed planområdet i Vaddö kanal dokumenteras.

En utredning som minst uppfyller kraven på detaljerad stabilitetsutredning enligt Skred kommissionens rapport 3:95 skall utföras. Stabilitetskraven för nyexploatering enligt tabell 8 i denna rapport skall gälla. Utformning av förstärkningsåtgärder skall verifieras med stabilitetsberäkningar.

Detta är infört som bestämmelse på plankartan.

### *Fornlämningar*

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

### *Bebyggelse*

Området närmast Grisslehamnsvägen är bebyggt med äldre trähusbyggnader som delvis kommer att bibehållas bl.a en restaurang uppförd på 80-talet. Vid kanalen ligger brovaktarstugan. Öster och norr därom är det öppna mark där bl.a. ett par tennisbanor ligger. I planområdets närhet fanns tidigare en bensinstation som nu är nedlagd. Denna är sanerad så risken för förorenad mark föreligger ej. Denna tomt gränsar ej heller mot område för bostäder.

I den föreslagna bebyggelsen, som kommer att uppföras i etapper föreslås högre bebyggelse invid Vaddö kanal. Den ena bygg-

naden på femton våningar den andra byggnaden är på nio våningar och med suterrängvåning och en mindre handelsyta mot kanalen. Den högre byggnaden kommer att innehålla ca 35 lägenheter i varierande storlek från 2:or till 5:or.

Norr om dessa höga byggnader föreslås sex hus med högst sju våningar där varje våningsplan är en lägenhet. Väster om den högsta byggnaden grupperas tre längor 3-4 vånings flerbostadshus och fem fristående flerbostadshus utmed den gata (Vårds-  
husvägen) som går till centrum. Dessa tillåts byggas med suterrängvåning och byggnaderna ansluter till befintlig bostadsbebyggelse i väster.

Sydöst om och utmed Grisslehamnsvägen föreslås 2-vånings affärsbebyggelse med tillhörande parkeringsytor. Innanför denna affärsbebyggelse ligger flerbostadshus i 3 och 4 våningar som även kommer att ha handel i markplanet och med möjlighet till suterrängvåningar.

I ett par byggnader föreslås att garage byggs i källar/ suterrängplan.

Mellan bebyggelsen utmed Grisslehamnsvägen och bebyggelsen från höghusen och västerut föreslås ett parkstråk med vattendrag som mynnar ut i Vaddö kanal.

Vid kanalen öster om den höga bebyggelsen och längs kanalen ligger ett naturområde. .

I planområdets sydöstra del föreslås en parkeringsyta och ett område för återvinningsstation samt ett område för en befintlig transformatorstation. Inom området för natur ligger ett fördelningsmagasin/översilningsområde för dagvatten.

Den första etappen kommer att uppföras vid kanalen på obebbyggd mark medan följande etapper innefattar marken vid Grisslehamnsvägen, mark som delvis är bebyggd.

De byggnader som ligger vid kanalen skall utformas på ett sådant sätt att det unika läget tillvaratas och balkonger, uteplatser och burspråk ger lägenheterna spännande utblickar.

Bostadskomplement såsom förråd kommer att ligga i källarplan medan andra bostadskomplement såsom soprum mm förläggs i markplan.

På skyddade platser mellan byggnaderna finns lekplatser.

I planområdets västliga del, nära Grisslehamnsvägen, anläggs en teknikbyggnad som skall förse hela området med vatten, el och värme.

Lägenhetsstorleken och fördelningen styrs av efterfrågan.

### ***Vägar och trafik***

Områdets nås dels från Grisslehamnsvägen och dels från en stickgata till Grisslehamnsvägen, Vårdshusvägen. Inom bostadsområdena fram till garage, carports och entréer anläggs gator som också kan nyttjas av ambulans, brand- och handikapfordon. Parkering ordnas inom kvarteren i underjordiska garage och på mark. Gårdsgatan som leder in i området från Grisslehamnsvägen och lokalgatan (Vårdshusvägen) samt allmänplatsmark (natur) sköts av Elmsta vägsamfällighet medan angöringsgatorna och parkmark inom kvartersmark sköts av bostadsrättsföreningarna.

Parkeringsbehovet är planerat till 1,2 bilar per lägenhet. Parkeringar till affärerna ligger vid dessa och utefter Grisslehamnsvägen. Parkering finns också i planområdets sydöstra del.

För gång- och cykeltrafik till skola och centrum byggs gång- och cykelvägar.

Väggorsningarnas utformning utreds i ett **PM trafik** som bifogas planhandlingarna. I detta PM redovisas konsekvenserna av aktuellt detaljplanförslag där det konstateras att merparten av fordonstrafiken till och från området som exploateringen ger upphov till kommer att använda sig av korsningen väg 283, Vårdshusvägen och väg 1100. Det konstateras vidare att all trafik genom Älmsta påverkas av broöppningen. Exploateringsområdet kommer att påverkas negativt vid broöppning då framkomligheten och tillgängligheten påverkas under dessa tider. Det kan dock tänka sig att boende anpassar sina resor till den tidsperiod varje timme då bron ej är öppen för fritidsbåtar. Nyttotrafiken under övrig del av året är förhållandevis liten och påverkar ej trafikflödet.

För att behålla god tillgänglighet till planområdet trots köbildning så bör spärrmarkeringarna längs väg 283 behållas och korsningarna ges en tydligare utformning. Detta kan också kompletteras med att inrätta en ny anslutning mellan Linvägen och Vårdshusvägen. En negativ konsekvens av detta torde vara att mer trafik passerar skolan på Linvägen och denna väg är ej utformad för genomfartstrafik.

Korsningen väg 283, Vårdshusvägen och väg 1100 förbättras till utformning och tydlighet genom att minska kurvradierna och körytorna. Trafiksäkerheten för gående och cyklister kan förbättras genom att bygga en upphöjd passage i anslutning till Vårdshusvägen. En tydlig korsningsutformning innebär en bättre efterlevnad av de spärrmarkeringar som finns i korsningen.

Korsningsutformningen av väg 283, Vårdshusvägen och väg 1100 bör ses över i sin helhet oavsett den föreslagna exploateringen. Ett tänkbart alternativ är att bygga en cirkulationsplats.

Korsningen väg 283 och gårdsgatan som leder in i området norrifrån bör utformas med tydliga in- och utfarter. Detta underlättar även för gående och cyklister. Man kan även sätta upp speglar vid denna in- och utfart för att undvika olyckor mellan bil och cyklist

Andra åtgärder för att öka trafiksäkerheten är att anlägga fler gång- och cykelpassager över väg 283 längs sträckan från bron och ca 250 m i riktning mot ICA.

Föreslagna utformningsåtgärder bör genomföras i samförstånd med Vägverket och kommunen och åtgärderna bör vara tillräckliga för denna detaljplans genomförande.

Godkännande av vägverket samt avtal mellan kommunen och exploatören upprättas.

### ***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 bensinmack, 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 Vaddösidan finns sporthall. Närheten till Vaddö golfbana skapar ytterligare rekreationsmöjligheter.

### ***Barnkonsekvenser och brottsförebyggande åtgärder***

Området med det varierande lägenhetsutbudet kommer att locka barnfamiljer. Områdets läge alldeles intill skola gör det möjligt att trafiksäkert komma till och från även för relativt små barn.

Lekplatser anordnas mellan bostadshusen och i det parkstråk som ligger mellan höghusen i söder och affärshusen invid Grisslehamnsvägen.

Lekplatser och gångvägar liksom angöringsgator har belysning. Lekplatser och andra uppehållsplatser ligger väl synliga för omkringliggande bebyggelse.

### ***Teknisk försörjning***

Planområdet ansluts till det kommunala Va-nätet som utbyggs för att klara denna exploatering.

Ny elinstallation görs för hela planområdet.



Uppvärmning 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. Dessa skyddsavstånd kan komma att ändras då storleken på värmeverk och bränslelager kommer att styra skyddsavstånd och brandskydd. Ansvaret för detta åvilar exploatören. Distributionen inom området sker via kulvert. Kommunal sophantering. Möjlighet till källsortering skall tillgodoseas i bebyggelsen.

### **SAMMANFATTNING AV BILAGDA UTREDNINGAR**

I den **Geotekniska utredningen** bedöms lättare anläggningar och enklare okvalificerade byggnader i ett plan samt gator och vägar i områdets norra och västra delar kunna grundläggas direkt i mark utan förstärkningar.

Tyngre anläggningar och kvalificerade byggnader i ett plan samt byggnader i flera våningar bedöms kräva grundläggning med spetsbärande pålar eller annan grundförstärkande åtgärd.

I den översiktliga riskanalysen i samma utredning fastslås att byggnaderna kommer att grundläggas med pålar slagna till fast botten.

I ett **PM Stabilitet** 2008-05-26 utreds vidare frågorna om markens stabilitet och skredrisken. Orsaken till att skred inträffar är normalt att jämvikten i marken rubbas genom att belastningen ökar eller mothållet minskar eller hållfastheten hos jorden minskar.

Inom det aktuella området planeras för ett flertal byggnader där vissa kommer att förses med källarvåning och/eller garage under mark. Även vissa gårdsytor kan komma att förses med underjordiskt garage. Anläggandet av dessa garage minskar belastningen på markytan och förbättrar därigenom stabiliteten inom området. Som tidigare nämnts så kommer byggnaderna att grundläggas på spetsbärande pålar som för ner lasten till underliggande moränlager. Planerade byggnader innebär således ingen tillskottslast på marken. Pålarna i sig har en stabiliserade funktion. Även markytans ringa lutning innebär att stabilitetsproblem inte bör förekomma.

Sammanfattningsvis kan sägas att områdets förutsättningar för planerade byggnader och föreslagen grundläggning inte ger anledning till oro med avseende på risken för skred/ras.

Ett **PM Geoteknik** daterat 2009-05-06 biläggs planhandlingarna. Där görs bedömningar att lättare anläggningar och okvalificerade byggnader i 1 plan samt gator och vägar i områdets norra och västra delar kan grundläggas direkt på mark utan förstärk-

ningsåtgärder medan tyngre anläggningar och kvalificerade byggnader i 1 plan och byggnader i flera plan bedöms kräva grundläggning med spetsbärande pålar eller annan grundförstärkande åtgärd.

Området är känsligt för uppfyllnader och gator bör planeras lågt i terrängen. Uppfyllnader kan ge upphov till sättningar som kan ge framtida problem vid anslutningar av ledningar och entréer mot pålade byggnader.

Schakt inom områdets östra delar utförs ner till 2 meters djup utan särskilda förstärkningsåtgärder. Inom de västra delarna bedöms motsvarande schakt kunna utföras ner till 2,5 meters djup.

I **Brandskyddsbeskrivningen** anges detaljerat hur byggnaderna kommer att utformas med avseende på brandskyddet. Det gäller brandceller, brandskydd mot spridning, brandskydd i trapphus etc.

Där finns också en utredning avseende utrymningssäkerhet i gemensamhetslokaler.

Utrymningssäkerheten återkommer även i **Risakanalysen** nedan och i planbestämmelserna.

I **Risakanalys avseende transport av farligt gods med Konsekvensberäkningar** sägs att: enligt riskvärderingen råder en förhöjd risknivå i det aktuella planområdet. Risknivån innebär att bostadsbyggnaderna inte får uppföras närmare än 25 meter från väg 283. Inom ett avstånd på 40 meter från väg bör inte uppehållsplatser iordningsställas såsom lekplatser etc. Uppfylls ovanstående medför planområdet inget risktillskott.

Skulle transporter av giftig gas bli aktuella (framtida transporter till Ekerölinjen) skulle stora delar av planområdet och Älmsta kunna påverkas vid en olycka. Risktillskottet vid sådana olyckor påverkas till stor del med vilken frekvens sådana transporter sker. För att ta hänsyn till framtida transporter bör byggnaderna utföras med till- och frånluftssystem för att minimera risken för spridning av giftig gas in i byggnaderna genom att manuellt kunna stänga av ventilationssystemen

Ett **PM Riskanalys** dat 2009-06-15 biläggs planhandlingarna. Där anges ett antal skadeförebyggande riskreducerande åtgärder angående fasader, ventilation och utrymningsvägar. Dessa åtgärder återfinns som planbestämmelser på plankartan.

En sammanfattning av den bilagda **Miljökonsekvensbeskrivningen** finns på sidan 5 och 6 i densamma.

På sidan 23 sägs att genom den metod för rening av dagvatten i fördelningsmagasin och översilningsyta med kvävefixerande växtlighet som föreslås så bedöms inte dagvatten från planområdet överskrida miljökvalitetsnormerna.

I MKB:n finns en redogörelse enligt 6 kap 12§ i miljöbalken för de åtgärder som planeras för uppföljning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen medför.

Denna redogörelse återfinns också i genomförandebeskrivningen.

**Trafikbullerutredning** daterad 2009-03-16 sammanfattas enligt följande: Samtliga hus har lägre än 55 dBA utanför alla fasader och uppfyller således målet. Samtliga lägenheter kan ha tillgång till uteplats med högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

De uppsatta målen uppfylls fastän det underlag som använts vid beräkningarna inte var fullständigt/färdigprojekterat. Redovisningen av planerade byggnader inom HK- området är inte fullständig i planbilden.

Ett antal mindre byggnader för kontors och/eller handelsverksamhet utmed Grisslehamnsvägen som saknas i det aktuella underlaget kommer att förbättra bullersituationen ytterligare för de bakomliggande bostadshusen.

**Översiktlig dagvattenutredning** daterad 2009-05-06, rev 2009-06-09 biläggs planhandlingarna. Där ges ett förslag till hantering av dagvatten inom området och där det konstateras att den befintliga våtmarken bibehållas som dagvattenmagasin . För att omhänderta dagvattnet lokalt förutsätts att merparten av de hårdgjorda ytorna är utförda med genomsläppligt material. Centralt i planområdet planeras ett parkområde för lek och rekreation som ansluter till grönstråket vid Vaddö kanal. I parkområdet föreslås en bäck och en mindre damm som hanterar tak- och dagvatten från den nya bebyggelsen i den norra delen av planområdet. Även dagvatten från det befintliga systemet från Älmsta som idag leds ut i våtmarken ansluts till den nya dammen som fungerar som fördröjningsmagasin och bräddar till det befintliga dikessystemet i våtmarksområdet utmed kanalen

Tak- och dagvatten från området söder om parken samlas upp och leds tillsammans med dagvatten från befintliga kommunala dagvattensystemet till ett nyanlagt fördelningsmagasin med översilningsyta. En ny gemensam anläggning för kommunalt och enskilt dagvatten med fördelningsmagasin och översilningsyta anläggs söder om pumpstationen. I översilningsytan skall finnas växter som fixerar kväve och fosfor. Växterna slätts och bortforslas till deponi vid behov.

Enligt förslaget förs inget dagvatten direkt till kanalen.

Vidare kan nämnas

att hänsyn till **översvämningsrisker** som kan antas uppkomma nu eller i framtiden skall tas vid projekteringen. Den lägsta belägna bostadsvåningen placeras 2,5 meter över medelvattenståndet.

det i Vaddö kanal. Återfinns som planbestämmelse på plankartan.

att **Tekniska kontoret i Norrtälje kommun** har samrått med exploitören när det gäller vatten- och avloppsfrågor och anser att befintliga system i stort kommer att klara den planerade bebyggelsens behov.

att ett **PM Vattenskyddsområde** daterat 2008-10-14 biläggs planhandlingarna. I detta PM konstateras att den föreslagna bostadsbebyggelsen i sig inte utgör något direkt hot mot grundvattnets kvalitet. Konflikt med vattenskyddet kan uppstå vid tre tillfällen. 1. Vid schaktarbeten 2. Vid pålning och 3. vid hårdgörande av ytor.

Vid schaktarbeten är det viktigt att arbetsmaskiner som använd är i gott skick och inspekteras varje dag så läckage inte uppstår. Byggnaderna skall anläggas på pålar så att lasten från byggnaderna förs ner till underliggande moränlager/berg och inte belastas leran. De färdiggjutna betongpålarna ger ingen påverkan på grundvattnets kvalitet. För stålrörs- och stålkärnepålar gäller att de först neddrivs i marken och sedan betongfylls. Pålarna är försedda med bergsko som förhindrar obrunnen betongmassa att komma i kontakt med grundvattnet. Planbestämmelser finns på plankartan.

Vid uppförandet av byggnaderna hårdgörs en del av området. Den översiktliga geotekniska undersökningen visar dock att det område som ligger inom detaljplanen har så täta marklager att infiltrationsmöjligheterna redan i dagsläget är mycket små och förändringen blir försumbar.

att ett **PM Illustrationer** daterat 2009-03-16 biläggs planhandlingarna

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

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

Fastigheterna inom planområdet utom del av 1:40, del av 29:1 samt del av s:21 sammanläggs till en fastighet. Del av 1:40 är privat bostad i annans ägo, del av 29:1 förblir i samma ägo som idag. Bostäderna avyttras som bostadsrätter. Bostadsrättsföreningar bildas och dessa handhar skötsel och drift av de gemensamma anläggningarna såsom vatten- och avlopp, el och värme, garage, angöringsgator, förrådsbyggnader, lekplatser och övrig kvartermark.

Huvudman för allmän platsmark såsom natur, gårdsgata, lokalgator inom planområdet samt angränsande gator och vägar är Elmsta samfällighetsförening.

Kommunen är ej huvudman för allmän platsmark.

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

Separat genomförandebeskrivning har upprättats.

Planen föreslås få en genomförandetid på 15 år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft.

Planens genomförande medför inga oförutsedda utgifter för Norrtälje kommun.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

VÄTÖ

Gunnel Löfqvist  
Planeringschef

Olle Burman  
Arkitekt SAR/MSA