



VÄRMDÖ KOMMUN

Förslag till detaljplan för
**del av Älvsby 1:13 m fl -
Magneberg**

Värmdö kommun

Genomförandebeskrivning

Utställningshandling

SPN 2014-03-31

Dnr: 14 SPN/0152

Samhällsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Allmänt	3
Bakgrund	3
Detaljplanen	4
Organisatoriska frågor	4
Ansvar för detaljplanens genomförande	5
Fastighetsrättsliga frågor	6
Ekonomiska frågor	9
Ekonomiska konsekvenser	11
Tekniska frågor	12
Avtal och överenskommelser	14
Medverkande	15

Genomförandebeskrivning

Allmänt

Detaljplan

En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med bestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt en genomförandebeskrivning för vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA- anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Genomförandebeskrivningen är hanterad utifrån Plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10).

Bakgrund

Älvsby industriområde

I Värmdö kommun finns ett stort behov av mark för mindre verksamheter som till exempel småindustri och hantverk. Älvsby industriområde är ett etablerat område sedan 1970-talet, och är utpekad som utredningsområde för nya verksamheter i översiktplanen. Älvsby är ett av få områden i kommunen där mindre företag kan etablera verksamhet. Efterfrågan på tomtmark för småindustri bedöms som stor.

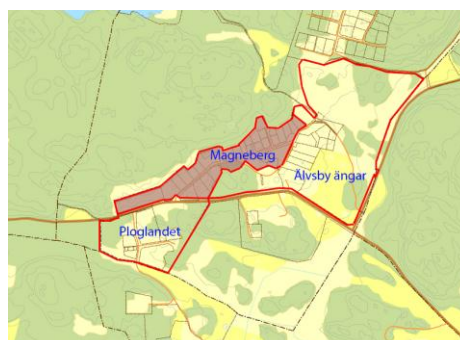
År 2008 godkändes ett start-PM för planarbetet av kommunstyrelsen. I programmet som upprättades under 2009 har området utökats så att hela det befintliga industriområdet ingår i planområdet.

Planhandlingar har upprättats och plansamråd hållits under hösten 2010. Planhandlingarna har bearbetats och varit på utställning mellan den 30 augusti 2011 och den 19 september 2011.

Vid utställningen riktades kritik mot trafiklösningar och gatukostnader, vidare kritiserades föreslagna bulleråtgärder. Kritiken var så omfattande att en bearbetning av planen blev nödvändig. Detaljplanen föreslås nu att samtidigt ställas ut i tre delar, då det ursprungliga planområdet var omfattande och med delvis olika inriktningar och problemställningar.



Planområdets läge.



De tre planområdena, Magneberg brunmarkerat

Detaljplanen

Syfte	Syftet med denna plan, är att komplettera ett befintligt industriområde med ny mark för verksamheter. Målet är att utforma ett väl fungerande och tryggt verksamhetsområde med speciell hänsyn till kulturlandskap, vattenskydd och angränsande bostäder.
De övriga detaljplanerna.	<u>Ploglandet:</u> Omfattar allt söder om Fagerdalavägen inklusive ny korsning vid Älvsbyvägen. <u>Älvsby ängar:</u> Omfattar i huvudsak ny industrimark på åkrarna väster om Saltarövägen.
Magneberg	<u>Magneberg:</u> omfattar i huvudsak det befintliga industriområdet norr om Fagerdalavägen. Inom området finns många verksamheter, som behöver regleras då gällande detaljplan ej är genomförd. Detaljplanen upprättas genom normalt förfarande.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidsplan för planprocessen	Detaljplanen och gatukostnadsutredningen har varit på samråd under hösten 2010 och utställd under hösten 2011. Samhällsplaneringsnämnden beslutade 2013-05-20 att tidigare detaljplan ska delas upp i tre delar varför ny utställning måste ske. Detaljplanen och gatukostnadsutredningens fortsatta hantering beräknas ske enligt följande tidsplan. <table><tr><td>Beslut om utställning</td><td>våren 2014</td></tr><tr><td>Utställning</td><td>våren 2014</td></tr><tr><td>Antagande i kommunfullmäktige</td><td>hösten-vintern 2014/2015</td></tr></table>	Beslut om utställning	våren 2014	Utställning	våren 2014	Antagande i kommunfullmäktige	hösten-vintern 2014/2015
Beslut om utställning	våren 2014						
Utställning	våren 2014						
Antagande i kommunfullmäktige	hösten-vintern 2014/2015						
Huvudmannaskap och väghållare	Kommunen är huvudman för allmän plats, dvs INDUSTRIGATA, LOKALGATA, GÅRDSGATA SKYDD och NATUR ₁ . För närvarande är det enskilt huvudmannaskap inom de tidigare planlagda områdena vilket innebär att gator och naturmark, förvaltats av samfällighetsföreningar där berörda fastigheter ingår eller om ingen förening finns av de berörda fastighetsägarna direkt.						
Genomförandetid	Genomförandetiden för utbyggnad av allmänna anläggningar och kvartersmark för enskilt byggande börjar den dag planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden slutar 5 år efter att planen vunnit laga kraft. Med hänsyn till exploaterings storlek, omfattande infrastrukturarbeten och fastighetsmarknaden inom Värmdö kommun, bedöms det som att detaljplanen hinner genomföras under föreslagen genomförandetid.						
Ändring av detaljplan	Under planens genomförandetid får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot fastighetsägares vilja. Undantaget är om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid						

planläggningen.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men ändras eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Organisation

Utbyggnaden av gator samt mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs av Samhällsbyggnadskontoret. Vatten- spill och dagvattenanläggningen handläggs av VA-huvudmannen Värmdö kommun inom Samhällsbyggnadskontoret. Elnätet hanteras av Vattenfall Eldistribution AB och telenätet av TeliaSonera Skanova Access AB. Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar m.m. ställs till Lantmäteriet. Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos Värmdö kommun, Bygg och Miljökontoret

Ansvar för detaljplanens genomförande

Allmän plats

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats vilket innebär att kommunen ansvarar för genomförandet av planen inom allmän plats och genomförandeåtgärderna kan hanteras i ett sammanhang. Kommunen löser in mark och iordningställer allmän plats i enlighet med planen allteftersom det behövs för genomförandet av detaljplanen.

Inom allmän plats markerat med NATUR₁ har kommunen under planarbetet upprättat en skötselplan varvid avsikten är att kommunens drift och underhåll av områdena ska ske enligt riktlinjerna i framtagna i skötselplanen som tagits fram utifrån skogsbruksplanen ifrån 2014 och från fältinventeringar.

Inom allmän plats kommer kommunen efter att planen vunnit laga kraft uppföra dagvattenanläggningar. Avsikten är att kommunens drift och underhåll av anläggningarna ska ske enligt upprättade riktlinjer.

Det ligger på Vattenmyndighetens ansvar att följa upp att inte miljö kvalitetsnormerna för grund- och ytvattenförekomster överskrids. Dagvattenanläggningen ska enligt 9 kap miljöbalken anmälas till lokala nämnden för miljö o hälsa. Är det en tillståndspliktig vattenverksamhet ska ansökan ske Länsstyrelsen. Huvudmannen, kommunen, ska upprätta ett egenkontrollprogram och skötselplaner för dagvattenanläggningarna inom allmän plats.

Kommunen är även ansvarig för uppföljningsprocessen av den betydande miljöpåverkan vilket inkluderar övervakning, utvärdering, beslut och kommunikation. Den faktiska uppföljningen börjar efter det att planen är antagen.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar, t.ex. dagvattenmagasin, vatten- spill och dagvattenledningar, och bebyggelse på kvartersmark.

Vatten, spill- och dagvatten

Detaljplaneområdet kommer efter kommunalt beslut att ligga inom verksamhetsområdet för den allmänna vatten- spill och dagvattentjänsten, vilket innebär att Värmdö kommun är huvudman för de allmänna VA- anläggningarna (vatten- spill- och dagvattenledningarna, pumpstationen m.m.).

Fastighetsägaren ansvarar för kostnader och anläggande samt framtida drift av enskilda ledningar från upprättad förbindelsepunkt, d.v.s. gränssnittet mellan en kommunal VA-anläggning och en privat VA-installation, och in till det egna huset, s.k. servisledningar.

Det är sannolikt att fastighetsägaren i samband med anläggandet av dagvattenanläggningen inne på kvartersmark måste anlägga en separat provtagningspunkt för kontroll av dagvattnets föroreningshalt.

Brandvatten

Tryck och volym till sprinklers för brandvatten kommer inte att tillhandahållas inom området varför hänsyn till detta måste ske.

Tele- och elnät

TeliaSonera Skanova Access AB äger telenätet och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av telenätet. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av enskilda ledningar in till det egna huset, det s.k. fastighetsnätet.

Vattenfall Eldistribution AB är nätägare inom planområdet och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av elnätet fram till respektive anslutningspunkt.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

Fastighetsbildning, omprövning eller upphävande av gemensamhetsanläggning samt ändring och bildande av ledningsrätter behövs både inom mark som planlagts som kvartersmark, och allmän platsmark för att genomföra detaljplanen.

Kommunen ansöker om de lantmäteriförrättningar som behövs för genomförandet av allmän plats varvid markåtkomst erfordras till mark för, INDUSTRIGATA, LOKALGATA, GÅRDSGATA SKYDD samt NATUR₁. Respektive fastighetsägare, ansvarar för förrättningar som berör de egna fastigheterna.

Ägo förhållande

Värmdö kommun äger fastigheten Älvsby 1:13 som utgör en stor del av vägmarken inom området. Övriga fastigheter inom planområdet ägs av enskilda.

Fastighets- gränser

Fastighetsbestämning har inte genomförts genomgripande inom området. Gränser mellan fastigheter samt mot gata och annan allmän plats, får vid behov bestämmas i samband med förrättningar. Detta innebär att redovisade arealuppgifter är osäkra.

Fastighets- bildning -allmänt

Fastighetsbildning för att genomföra detaljplanens intentioner och bildande av nya fastigheter samt reglering av allmän plats utförs av Lantmäteriet efter ansökan av berörd part. I vissa fall berörs fastigheter av både markförvärv och kommunal markåtkomst. Fastighetsplan bedöms inte behöva upp-

rättas.

När det gäller markförvärv avseende mark som planlagts som kvartersmark i avsikt att regleras och införlivas till anslutande kvartersmark är avsikten att det ska ske genom frivilliga överenskommelser.

**Fastighetsbildning av
-allmän plats**

För utbyggnad av allmän plats kommer kommunen att lösa in mark ifrån fastigheterna Älvsby 1:73, Älvsby 1:81, Älvsby 1:82, Älvsby 1:83, Älvsby 1:84, Älvsby 1:85, Älvsby 1:86, Älvsby 1:88, Älvsby 1:90 och Älvsby 1:91, och markerat med grön färg på kartan nedan.

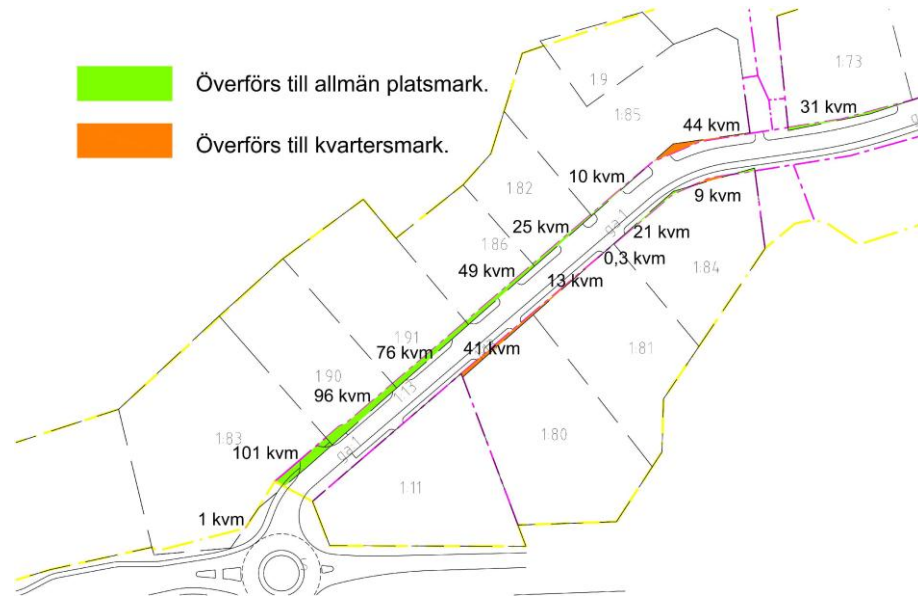
Fastighet	Kvadratmeter
Älvsby 1:73	31
Älvsby 1:81	0,3
Älvsby 1:82	25
Älvsby 1:83	101
Älvsby 1:84	21
Älvsby 1:85	10
Älvsby 1:86	49
Älvsby 1:88	86
Älvsby 1:90	96
Älvsby 1:91	76

**Fastighetsbildning av
-kvartersmark**

Planförslaget möjliggör att fastigheterna Älvsby 1:67, Älvsby 1:68, Älvsby 1:72, Älvsby 1:74, Älvsby 1:80, Älvsby 1:81, Älvsby 1:83, Älvsby 1:84 Älvsby 1:85 och Älvsby 1:98 utökas med mark från kommunens fastighet Älvsby 1:13, markerat och med orange färg på kartan nedan.

Fastighet	Kvadratmeter
Älvsby 1:67	18
Älvsby 1:68	619
Älvsby 1:72	200
Älvsby 1:74	251
Älvsby 1:80	41
Älvsby 1:81	13
Älvsby 1:83	1
Älvsby 1:84	9
Älvsby 1:85	44
Älvsby 1:98	11

Karta över föreslagna fastighetsregleringar enligt detaljplan



Karta över föreslagna fastighetsregleringar enligt förslag till detaljplan, västra delen



Karta över föreslagna fastighetsregleringar enligt förslag till detaljplan, östra delen
(se vidare Bilaga 1 och 2)

Gemensamhetsanläggningar (GA)

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning, Älvsby GA:1 för väg, norr om Fagerdalavägen. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Älvsby samfällighetsförening. I och med att kommunen övertar väghållningen behövs inte gemensamhetsanläggningen längre, annat än för två stickgator som föreslås förvaltas av nya gemensamhetsanläggningar.

Kommunen kommer i samband med att man tar över driften av vägarna, hos Lantmäteriet, ansöka om förrättning enligt anläggningslagen för upp-

hävande av Älvsby GA:1. Även samfällighetsföreningen måste upplösas eftersom ingen del av gemensamhetsanläggningen behöver finnas kvar efter det att anläggningen övertagits av kommunen. Det är viktigt att inga skulder finns kvar efter upplösningen varför föreningens tillgångar och skulder ska ha reglerats innan den avregistrerats. Föreningen äger inga fastigheter.

I och med att avsikten är att Älvsby GA:1 ska upphöra och samfällighetsföreningen upplösas måste drift och underhåll av infarterna till fastigheterna Älvsby 1:60 och Älvsby 1:94 samt Älvsby 1:64, Älvsby 1:69 och Älvsby 1:62 fortsättningsvis lösas av de enskilda fastighetsägarna gemensamt genom bildande av gemensamhetsanläggningar, på plankartan markerat med ”g”, eftersom skaftvägarna inte kommer att ligga inom kommunens huvudmannaskap. Detta hanteras samtidigt som Älvsby GA:1 upplöses. Kostnader för att hantera Älvsby GA:1 hanteras via gatukostnadsutredningen enligt särskilda andelstal för de olika fastigheterna. Inom ”u-områdena” ges möjlighet för anläggande av allmänna ledningar. Beroende på hur kommunens VA- anläggning projekteras måste beslutet om gemensamhetsanläggningarna ska omfatta va-ledningar eller inte anstå tills mer information finns tillgängligt. Vilka fastigheter som kommer att ingå i de olika gemensamhetsanläggningarna kan se olika ut beroende på vad som ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

Servitut och ledningsrätter

Inom planområdet finns ledningsrätter och inskrivna avtalsservitut i huvudsak för ledningar. Bedömningen är att ledningsrätterna och avtalsservituten kommer att påverkas av aktuellt planförslag.

För utfart ifrån en ny föreslagen fastighet, söder om Älvsby 1:73 och inom detaljplan Älvsby ängar medges att ett utfartsservitut kan bildas över en nybildad fastighet inom detaljplan Magneberg, på plankartan angivet ”y”. Båda de föreslagna fastigheterna ägs av Värmdö kommun.

Tillfälliga servitut kan behöva ordnas för utfart då kvartersmark inte regleras parallellt med att Älvsby GA:1 upphävs. Värmdö kommun ansöker om och bekostar de ledningsrättsförrättningar som krävs för att ompröva befintliga ledningsrätter alternativt ansöka om ny ledningsrätt för de allmänna VA- anläggningarna. För transformatorstationer och pumpstationer och övriga tekniska anläggningar gör detaljplanen det möjligt att skapa separata fastigheter eller utrymme för ledningsrätt för anläggningsinnehavaren.

Det kan göras sannolikt att servitut som hanterar vatten- och avloppsfrågor kommer att påverkas av utbyggnaden av kommunalt vatten- och avlopp varvid det på sikt kan bli aktuellt att de servituten ändras eller upphävs.

Det kan dessutom förekomma oinskrivna avtalsservitut som idag inte är registrerade i fastighetsregistret.

Ekonomiska frågor

Planavgift, bygglov och bygganmälan

För bygglov erläggs avgifter enligt taxa för bygg- och miljökontorets verksamhet för varje tidpunkt gällande bygglovstaxa. Kostnader för planläggningen, s.k. planavgift, erläggs i samband med erhållande av bygglov.

Gatukostnader

För att finansiera upprustning och breddning av befintliga vägar samt i öv-

rigt utbyggnad av det nya gatunätet kommer gatukostnader att tas ut av ägarna till de nybildade fastigheterna samt även till viss del av befintliga fastighetsägare. För att fördela kostnaderna har en gatukostnadsutredning upprättats parallellt med detaljplanen. Ett villkor för gatukostnaderna är att anläggningarna tillgodoser områdets behov och att de är till nytta för fastigheterna. Vilken kostnad som respektive fastighet ska erlägga redovisas i gatukostnadsutredningen för området.

Efter det att fastighetsägarna erlagt gatukostnad till kommunen för gatuutbyggnaden kommer fastighetsägarna fortsättningsvis inte att belastas av kostnader för drift och underhåll av gatorna i och med att kommunen tar över huvudmannaskapet. Gatukostnaderna debiteras när allmän plats är utbyggd, besiktigad och går att använda.

Anslutningsavgift för vatten- spill och dagvatten

Anläggningskostnaderna för det kommunala vatten- spill- och dagvattennätet finansieras med anslutningsavgifter för fastigheterna inom området. Avgiften är beroende av storleken på fastigheten och debiteras enligt den VA-taxa som gäller vid debiteringstillfället. Avgiften baseras alltså på kvadratmeter tomtyta för vatten, spill- och dagvatten gata. I avgiften dagvatten gata ingår dagvattenavrinning från allmänna platser inom planområdet.

Debitering av befintliga fastigheter sker när förbindelsepunkt för respektive fastighet har upprättats. Avleds dagvatten från fastighet till den allmänna ledningen utan att förbindelsepunkt upprättats, inträder avgiftsskyldighet när åtgärder för bortledning av dagvatten blivit utförd och fastighetsägaren informerats om detta. För tillkommande fastigheter och bebyggelse sker debitering i samband med bygglovsgivning.

Dagvatten

Kommunen har för dagvatten två kostnadsposter, dagvatten/gata och dagvatten/fastighet. Beroende på vilken eller vilka tjänster fastigheterna ansluts till debiteras fastigheterna vid anslutningstillfället enligt gällande VA-taxa. Industridagvatten ifrån verksamhetsytor är att betrakta som avloppsvatten och ska renas innan det avleds till det kommunala dagvattennätet.

Åtgärder på det allmänna el- och telenätet

Huvudmännen debiterar fastighetsägarna kostnaden för el och tele enligt gällande taxa.

Inlösen, ersättningar

Mark och tomtanläggningar som tas i anspråk för allmän plats u-område ersätts enligt expropriationslagens ersättningsregler i samband med lantmäteriförrättning. När det gäller markförvärv avseende mark som planlagts som kvartersmark för att regleras och införlivas till anslutande kvartersmark, är avsikten att det ska ske genom frivilliga överenskommelser.

Fastigheten Älvsby 1:72 omfattas av beteckningen k₂ vilket innebär att förändringar vid ny och ombyggnad ska hanteras varsamt. Ingen ersättning utgår för skada vid varsamhetsbestämmelse.

Fastigheten Älvsby 1:83 har idag en utfart. I samband med att kommunen övertar huvudmannaskapet och bygger ut Älvsbyvägen och rondellösning vid Fagerdalavägen, föreslås att utfarten justeras för att inte komma för nära rondellen. Eventuell ersättning för att infarten justeras regleras i 14 kap Plan och bygglagen men i första hand är avsikten att kommunen justerar infarten i samråd med fastighetsägaren så att ingen skada uppstår. Om med i laga ordning tillkommen byggnad, vilken var utförd före tidpunkten för faststäl-

lelse av denna plan och som ligger inom kvartersmark, helt eller delvis förstörs genom våda, får ny byggnad med samma volym och våningstal uppföras inom det område där exploatering medges.

Fastighets- bildning

Kostnader för fastighetsbildning som berör allmän plats hanteras i gatukostnadsutredningen. Fastighetsbildning som berör kvartersmark bekostas av fastighetsägare och debiteras enligt gällande lantmäteri taxa.

Utbyggnaden av allmän plats påbörjas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och kommunen fått tillträde till aktuella områden.

Ekonomiska konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser för Värmdö kommun

Intäkter Värmdö kommun har intäkter genom försäljning av mark och för anslutning av ny bebyggelse till det kommunala va-nätet. Kommunen får tillbaka en del av investeringskostnaderna för iordningställande av allmän platsutbyggnaden av vägarna m.m. inom området genom uttag av gatukostnader.

Kommunen planerar att sälja de nybildade kommunala fastigheterna som kommunen äger i den takt området byggs ut och med hänsyn till den efterfrågan som finns. I samband med ansökan om bygglov erhåller kommunen bygglovavgift och planavgift.

Kostnad I samband med utbyggnaden av planområdet får Värmdö kommun administrativa- och investeringskostnader samt kostnader för fortsatt drift och underhåll av det kommunala vatten- och avloppsnätet, dagvattenanläggningar och allmän plats.

Kommunen har även kostnader för marklösen och fastighetsbildning

Ekonomiska konsekvenser för privata fas- tighetsägare inom

Intäkter Bedömningen är att värdet av fastighetsägarnas fastigheter kommer öka över lag.

Kostnad Fastighetsägaren bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark. Fastighetsägarna bekostar också till viss del åtgärder inom allmän platsmark samt de allmänna infrastruktur-anläggningar som erfordras för detaljplanens genomförande enligt förslag till Gatukostnadsutredning framtagen av Structor FM Projektutveckling, Peter Stenberg, 2014-03-31.

Fastighetsägarna har även i förekommande fall kostnader för bygglov, planavgift, anslutningsavgifter för el, tele, vatten och avlopp, markförvärv, fastighetsbildning, ledningsförrättningar, ledningsflytt och markberedning, m.m.

Älvsby 1:11, befintlig bostad inom industri- område

Inom Älvsby industriområde finns sedan länge ett etablerat boende på fastigheten Älvsby 1:11 i enlighet med tidigare medgivet bygglovbeslut.

Nu föreslages detaljplan, vars avsikt är att planlägga mark för industri, möjliggör inte parallellt ändamålet bostad. För att säkerställa att industriområdet vid plangenomförandet kan användas utan inskränkning har kommunen och fastighetsägaren kommit överens om att fastighetsägaren ska ansöka om ändrad användning av fastigheten.

Ekonomiska konsekvenser för ledningsrättsinnehavare	<p>Separata överenskommelser mellan ledningsrättsinnehavarna och kommunen kommer att reglera hur kostnader för flytt av ledningar och stationer samt motsvarande ledningsrätt inom planområdet ska hanteras.</p> <p>Vattenfalls grundprincip är att flytt av ledningar, stationer samt ledningsrätt bekostas av den som begär flytten.</p> <p>Ledningsrättsinnehavarna får indirekt ökade intäkter genom att producenter-na som nyttjar kommunikations- och elnäten får fler abonnenter.</p>
--	--

Tekniska frågor och utredningar

VA-anläggningar	<p>Kommunalt vatten- och spillvatten är idag utbyggt inom stora delar av planområdet. Kommunen kommer att bygga ut VA-nätet så att fastigheter inom planområdet kan erhålla VA-anslutning varvid hela området kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten -spill-och dagvatten.</p>
Dagvatten	<p>Detaljplaneområdet ligger för närvarande i sin helhet utanför det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Verksamhetsområde för dagvatten kommer att inrättas vilket innebär att kommunen blir ansvarig för avledning och rening av dagvatten innan utsläpp till recipient. Kommunen antog 2012-03-14 en dagvattenpolicy för Värmdö kommun. I samband med planarbetet har en uppdaterad dagvattenutredning som underlag för detaljplan för del av Älvsby1:13 m fl tagits fram –” Dagvattenutredning Älvsby industriområde 140205, WRS” . Syftet med dagvattenutredningen har varit att redogöra för hur dagvattenhanteringen i Älvsby industriområde bör utformas för att minimera risken för negativ påverkan på yt- och grundvattenrecipienter. En viktig utgångspunkt för utredningen har varit att förorenat dagvatten som uppstår inom industriområdet ska renas och flödesutjämnas inom planområde. Detta redovisas även i den uppdaterade och reviderade miljökonsekvensbeskrivning MKB Älvsby industriområde 140214, WRS.</p>
Allmän plats	<p>Dagvatten ska renas och utjämnas i så stor utsträckning som möjligt vid källan och omhändertaras lokalt inom planområdet. Dagvattenhanteringen för befintliga fastigheter samordnas med nya. Det framtida allmänna bortledningssystemet utformas som öppna diken eller makadamfyllda diken med dräneringsledningar.</p> <p>Vägdagvatten ska avledas via diken och ledningar till tex dammar, våtmarker och översilningsytor som anordnas inom planområdet för kompletterande rening och utjämning.</p> <p>Innan dagvatten lämnar planområdet kommer det att behandlas i kompletterande utjämnings- och reningsanläggningar. Dessa anläggningar fungerar också som kontrollpunkter för vattenkvalitet, där man med hjälp av undersökningar av flora och fauna kan verifiera kvalitet över längre tidsperioder. Det kompletterande utjämnings- och reningsanläggningen anläggs i låglänta områden vid Hemmesta sjöäng.</p> <p>Anläggandet av dammar för omhändertagande av dagvatten inom planlagt område kan klassas som vattenverksamhet enligt Miljöbalken men behovet kommer att utredas i kommande arbete.</p>

Kvartersmark	<p>Dagvatten ska fördröjas inom den egna fastigheten innan det avleds till kommunens dagvattensystem. Detta kan till exempel ske genom att dagvatten leds till dagvattenmagasin på fastigheten, antingen i traditionella stenkistor eller magasin med speciella dagvattenkassetter. I samband med anslutning till den kommunala dagvattenanläggningen måste fastighetsägaren redovisa detta.</p> <p>Allt förorenat dagvatten ska renas med avseende på partiklar och olja.</p> <p>Åtgärderna på fastigheten skall vara sådana att de naturliga yt- och grundvattenströmmarna behålls där så är möjligt. Förutsättningar för grundvattenbildning inom området ska bibehållas. Åtgärderna får inte utföras på sådant sätt att de framkallar problem för fastigheter nedströms i vattnets flödesriktning. Dag- och dräneringsvatten får inte ledas till spillvattennätet, då detta inte är avsett eller dimensionerat för annat än spillvatten.</p>
Dagvatten vid sprängning	<p>Dagvattenhanteringen måste särskilt studeras och hanteras i samband med de sprängningar som detaljplanen ger möjlighet till för att förbereda marken till industrimark.</p>
Elstation och teleledningar	<p>Vattenfall har bedömt att ledningsnätet måste byggas ut i och med den nya exploateringen.</p> <p>Skanova kommer att bygga ut teleledningarna fram till de nybilade fastigheterna. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av enskilda ledningar från anslutningspunkter in till det egna huset, det s.k. fastighetsnätet.</p> <p>Vid flytt av Vattenfalls och Skanovas anläggningar ska den som begär ledningsflytt stå för flyttkostnaderna om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning. Ledningsrättsområde för Vattenfalls luftburna ledningar föreslås enligt detaljplanen samutnyttjas med LOKALGATA, NATUR₁ och E₁.</p>
IT-infrastruktur	<p>Enligt kommunens IT-Infrastrukturpolicy, beslutad i kommunstyrelsen 2010-10-06, 10KS/0426 § 177, är avsikten att kommunen samtidigt som man bygger gata och annan infrastruktur även bygger ut kanalisation inom planområdet såvida det inte löses på annat sätt.</p>
Sprängning och hantering av n₅-område	<p>Inom område med n₅ regleras att marklov krävs för att förändra marknivån.</p> <p>Det mest fördelaktiga är att genomförandet av all n₅-område inom planområdet hanteras i ett sammanhang och en huvudman. Ansvarsfrågan är central både vad avser sprängningen men också hantering av dagvatten, och det kan vara olämpligt att ha parallella entreprenader i det fall skada uppkommer. Även när det gäller störningar som buller, transporter osv kan det vara fördelaktigt om detta sker under en sammanhållen och begränsad period.</p>
Tekniska undersökningar	<p>I samband med bygglovsansökan ska erforderliga geotekniska undersökningar samt undersökningar avseende markradon utföras med hänsyn till kända förhållanden. De undersökningar som gjorts över området talar för att det inte förekommer markradon.</p>

- Miljösanering** Vid schaktning och grundläggning inom tidigare ianspråktaga industritomer samt även allmän plats kan undersökning och hantering av markföroreningar komma att krävas.
- Buller** En industribullerutredning utfördes 2013-12-17 av Norconsult.
- Utfarter** Fastigheterna Älvsby 1:74 och 1:98 har idag utfart via Älvsbyvägen. Utfarterna kommer att bestå men aktuell del av Älvsbyvägen ligger inom detaljplanen Älvsby ängar.
I samband med att Älvsby GA:2 upphör kommer fastigheten Älvsby 1:68 och 1:80 m.fl., om inte fastighetsreglering av kvartersmark sker parallellt, behöva ordna utfarten över Älvsby 1:13 med tillfälligt servitut eller nyttjanderätt.
- Gatuutbyggnad** Värmdö kommun rustar upp och bygger ut samtliga allmänna gator m.m. inom området i enlighet med upprättad gatukostnadsutredning, ”Förslag till Gatukostnadsutredning framtagen av Structor FM Projektutveckling, Peter Stenberg, 2014-03-31”, men först efter det att detaljplanen och gatukostnadsutredningen vunnit laga kraft och tillgång till all mark som utgör allmän plats erhållits.
Inom planarbetet har en utredning avseende Väganslutning till Älvsby industriområde utförts av WSP 2010-02-16 samt en kompletterade Vägutredning Älvsby industriområde ifrån 2014-01-14 av MarkTema AB. Den senare utredningen innehåller exempel på sektioner på vägnätet förutom anslutningar mot Trafikverkets vägar. Som underlag för projekteringen har en geoteknisk undersökning utförts av Tyréns 2011-02-16, Stefan Hellgren, för nybyggnad av gatorna. Grundläggningen varierar mellan att anlägga gatan direkt på mark eller med kompensationsfyllning.

Avtal och överenskommelser

- Privata fastighetsägare** Avtal bör träffas mellan kommunen och de fastighetsägare som avstår mark till allmän plats. För att genomföra detaljplanen bör avtal träffas mellan kommunen, såsom ägare till Älvsby 1:13, och ägarna till de fastigheter där utökning av kvartersmarken är möjlig.
- Genomförande avtal med ledningshavare** Kommunen har möjlighet att teckna separata genomförandeavtal med de ledningshavare som blir berörda av att ledningar måste flyttas. Avtal som upprättas med ledningshavare bör innehålla överenskommelse om upphävande av ledningsrätt alternativt flyttning av ledningsrätt och fördelning av kostnader i samband med detta.
Möjligheten finns också att pröva frågorna vid förrättning enligt ledningsrättslagen.
- Älvsby samfällighetsförening** Ett genomförandeavtal mellan Älvsby samfällighetsförening och Värmdö kommun bör träffas som omfattar övertagandet av föreningens anläggningar i samband med att gemensamhetsanläggningen Älvsby Ga:1 upphävs och samfällighetsföreningen upplöses. Det är väsentligt att detta hanteras i rätt

tid så att kommunen äger den allmänna platsmarken senast ett år efter det att gemensamhetsanläggningen upphävts.

Medverkande

Medverkande tjänstemän Björn Wallgren, projektledare
Mona Berkevall, dagvatteningenjör
Patrik Stenberg, översiktsplanerare
Lars Kustus, trafikingenjör
Ann Hagström, kommunekolog
Maria Legars, kommunantikvarie

Medverkande konsulter Peter Stenberg, genomförande frågor - Structor FM Projektutveckling
Jan Fredriksson, vägprojektering - MarkTema
Jonas Andersson, dagvatten och MKB – WRS
Johanna Gervide, buller – Norconsult

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Marita Claëson
T.f. planchef

Björn Wallgren
planarkitekt



