

UTLÅTANDE

Detaljplan för del av Älvsby 1:13 m fl – Älvsby ängar



Vy över den gamla åkermarken vid Älvsby gård.

Beskrivning av utställningsförfarandet

Förslaget till detaljplan för Älvsby 1:13 m fl Älvsby ängar, har varit utställd under tiden 2014-05-13 till och med 2014-06-09. Information om utställningen skickades till berörda sakägare och fanns även anslaget på Kontaktcenter.

Samtidigt har förslaget till gatukostnadsutredning varit utställd.

En informations- och diskussionsträff hölls beträffande gatukostnadsutredningen i Värmdösalen på kommunkontoret onsdagen den 14 maj mellan kl. 17 och kl. 19. Detta besöktes av drygt 20 personer. Där fanns tre tjänstemän från kommunen samt två konsulter på plats för att diskutera innehållet och svara på frågor.

Totalt har 15 yttranden inkommit under utställningen, varav 14 berör detaljplanen och 1 berör både detaljplanen och gatukostnadsutredningen. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

Yttranden har lämnats av:

01	Storstockholms brandförsvär		14.05.28
04	Stockholms läns landsting. Trafikförvaltningen		14.06.04
10b	John Gratschev, Älvsby 1:99		14.06.10
10c	Fröding och von Melen, Älvsby 1:100		14.06.09
14	Bygg- och miljökontoret		14.06.24
15	Anders Karlsson, Nora 1:32		14.06.09
16	Vattenfall Eldistribution AB		14.06.16
17	Lantmäteriet		14.06.09
20	Trafikverket		14.05.28
21	Länsstyrelsen		14.06.13
22	John Ponzer, Älvsby 1:53		14.06.08
25	VMS Värmdö Maskin & Support AB, Älvsby 1:66	även G.Ut.	14.06.05
29	Värmdö hästvägsförening		14.06.09
30	Värmdö lokala LRF-avdelning		14.06.09
32	AW Anderssons Åkeri AB, Älvsby 1:104		14.06.09

Yttranden, vissa sammanfattade, samt samhällsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande.

01. Storstockholms brandförsvares

SSBF har tidigare yttrat sig vad gäller brandvatten, tillgänglighet vid brandsläckning samt funderingar kring ökad transport av farligt gods. Kommunen har svarat på dessa yttranden och anfört att brandvatten och tillgänglighet för brandförsvaret ska beaktas.

I aktuella utställningsförslag nämns det inte mycket om brandvatten, brandposter samt räddningstjänstens tillgänglighet. SSBF anser att det vore tydligt från kommunens sida att i planbeskrivning belysa dessa punkter under egen rubrik. På så sätt tydliggörs kommunens beslut i frågan. På samma sätt tycker SSBF att det skulle vara tydligt att även ha en rubrik vad gäller transport av farligt gods och användning av farliga ämnen inom området ("riskhänsyn"). Under denna rubrik skulle det exempelvis kunna konstateras att det finns visst skyddsavstånd mellan industriområde och bostäder.

Kommentarer:

Inom industriområdet medges överhuvudtaget inte bostadsändamål, varför inga bostäder kommer att kunna påverkas av farliga transporter till och från området. Övriga synpunkter angående möjligheten till brandsläckning mm kommer att beaktas vid plangenomförandet.

04. Stockholms läns landsting. Trafikförvaltningen

Synpunkter (sammanfattade):

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på ärendets innehåll.

10b. John Gratschev, Älvsby 1:99

Synpunkter (sammanfattade):

Ägare till Älvsby 1:99 accepterar inte förslaget:

att max 400 kvm anges som största byggnadsarea (ingen sådan begränsning ska finnas)

- att högsta byggnadshöjd är 5 meter, bör vara 7,5 meter
- att största totalhöjd är 9 meter, bör vara 11 meter
- att största byggnadsarea är 35%, bör vara minst 40%
- jag önskar att fastigheten bör behandlas lika som övriga fastigheter med liknande läge

Kommentarer:

I den ansökan om förhandsbesked som år 2007 lämnades in för dåvarande Älvsby 1:76 (som innefattade de sedermera avstyckade 1:99 och 1:100) ansöktes om avstyckning av fem fastigheter och uppförande av fem industribyggnader med en vägglivshöjd på 5,5 m och byggnadsarea på 5000 kvm. Fastighetens areal var på 13 031 kvm vilket innebär att ansökan avsåg bebyggelse på 38% av fastighetsarean.

Förhandsbeskedet överklagades. Länsstyrelsen upphävde beslutet med hänvisning till att markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ska prövas i detaljplaneläggning. Ärendet överklagades av sökanden till Länsrätten som avslog

överklagandet. Fastigheterna har styckats, men saknar byggrätt. Fastighetsägaren har dock fått tillfälliga bygglov för upplag i avvaktan på detaljplan.

Den byggrätt som utställningshandlingen förslår för fastigheterna 1:99 och 1:100, är utformad med hänsyn till kulturlandskapet kring Älvsby gård. För att säkerställa detta skydd har kommunen köpt in två av de fastigheter som det ovan nämnda förhandsbesked lämnats för. Utnyttjandegraden "e2" föreslås efter modellstudier till 400 för 1:99 och 1:100. Byggnadshöjden föreslås till 5,2 meter och totalhöjden till 9 meter för 1:99 och 1:100. Det är bestämmelser som ligger nära de som förelåg i ansökan om förhandsbeskedet.

10c. Jan Frödin och Ileana von Melen, Timbobryggan, Älvsby 1:100

Synpunkter (sammanfattade):

Vi har i yttrande 2011-09-20 över det tidigare detaljplaneförslaget beskrivit verksamheten på vår fastighet och vårt behov av mark för att kunna bedriva verksamheten på ett ändamålsenligt sätt med bra möjligheter till att utveckla företaget. Vi godtar i huvudsak det nya detalj planeförslaget men har tre önskemål om ändringar:

1. Vi önskar köpa in och utöka fastigheten med en markremsa mot sydväst enligt planförslaget men att planbestämmelsen n1 tas bort. Denna restriktion innebär att området inte kan användas som tomtmark för industriändamål. Däremot har vi inget emot att markremsan är prickmark såsom för kvarteret i övrigt. Vi anser att kulturmiljön kring Älvsby Gård skyddas tillräckligt genom det naturområde som finns mellan gården och vår fastighet.
2. Planbestämmelsen n4. Vi godtar planbestämmelsen men vill att texten kompletteras med "Högsta höjd för upplag av containrar och byggbodas och liknande stabila anläggningar är 6,3 meter".
3. Vi har en synpunkt på formuleringen avseende p2 att "byggnader ska placeras parallellt med gatan". Den formuleringen anser vi kan ge upphov till misstolkningar hos tjänstemän som ska tillämpa planen (exempelvis att parallell avser byggnadens långsida). Man bör istället skriva "byggnads långsida eller gavel ska ligga parallellt med" och sen specificera vilken gata man avser. Närmaste gata, infartsgata eller huvudgata?

Kommentarer:

1. *Området sydväst om fastigheten är utlagt som NATUR och behövs för hantering av kulturmiljön och dagvattenhantering. Bestämmelsen "n1" tas bort här.*
2. *Bestämmelsen "n4" föreslås bearbetas i enligt med förslaget.*
3. *Bestämmelsen "p2" om husplacering parallellt med gata utgår.*

14. Bygg- och miljökontoret

Synpunkter (sammanfattade):

Bygg- och miljökontoret har inga ytterligare synpunkter än det som har lämnats i ärendet under arbetets gång.

15. Anders Karlsson, Nora 1:32

Synpunkter (sammanfattade):

Dagvattenhanteringen från det nya industriområdet påverkar fastighetens avvattning av dels området Holmängen som är beläget omedelbart söder om Fagerdalavägen i anslutning till Älvsby ängar dels markområden längre västerut nära Ploglandet. Vi har i ett tidigare skede av planprocessen yttrat oss om avvattningsfrågorna och ifrågasatt kommunens lösning.

Inom den del av planområdet som på illustrationskartan är benämnt Älvsby ängar kommer genom detaljplanen att tillkomma ca 9,5 ha kvartersmark och gatumark. Vi får räkna med att i stort sett all sådan mark kommer att hårdgöras. Till följd av områdets topografi, som innebär att området i alla delar lutar mot öster och sydost, kommer allt vatten rinna mot öster. I WRS utredning illustreras olika metoder för hantering av dagvatten och öppen avledning i diken. Det kan synas som ett batteri av samverkande metoder. Men faktum är att marken i det östra planområdet i allt väsentligt består av glacial lera.

Marken inom Holmängen är brukad mark sedan långliga tider bakåt. Marken har avvattnats genom ett system av grävda diken. Dikena har tillkommit genom dikningsföretag i samverkan med andra fastighetsägare. Marken brukas idag som betesmark. Befintligt dikningssystem har även betydelse för nuvarande areell markanvändning av fastigheten vid Ploglandet. Sammantaget har marken inom dessa låglänta delar av fastigheten inte kapacitet för att utan åtgärder ta emot ytterligare vatten som avvattnas från det nya området norr om Fagerdalavägen. Kommunen konstaterar själv (genomförande-beskrivningen s.23) att ”planläggningen utgör en potentiell risk för förhöjda flöden”.

Vår bedömning blir, i motsats till kommunens bedömning, att planantagandet medför en sådan ökning av vattenflödet till Holmängen och områdena västerut att nuvarande markanvändning kommer att påverkas negativt. Planantagandet innebär en medveten handling för att öka avledning av dagvatten till grannfastighet. Kommunen har sannolikt på ett tillfredsställande sätt visat hur man kommer att säkerställa att vattenkvalitén på det vatten som avvattnas blir tillräckligt bra. Däremot saknas tillfredsställande utredning som säkerställer att flödet inte ökar till vår fastighet utan men.

Vi menar att genomförandet av detaljplanen vad avser konsekvenser för dagvattenhanteringen är vattenverksamhet vars tillåtlighet ska prövas enligt miljöbalken. Denna bedömning går på tvärs med kommunens redovisning. Vår fastighets enskilda intressen i planärendet har därför inte redovisats och avvägs på ett godtagbart sätt i planhandlingen. Planen bör därför omprövas i de delar som rör dagvattenhanteringen och dess inverkan på vår fastighet. Vi vill inte stoppa planen, men vi vill att kommunen i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen uttalar att kommunen vill genomföra ett dikningsföretag på bl. a. vår fastighet som ger dikena kapacitet att ta hand om det ökade flödet. I egenskap av huvudman för plangenomförandet är kommunen båtnadstagare för en sådan åtgärd varav följer att vi finner skäligt att kommunen betalar kostnaderna för åtgärden. Hinder för antagande av planen p.g.a. denna fråga bör undanröjas genom att kommunen träffar avtal med berörda fastighetsägare.

Kommentarer:

I samband med att dagvattenanläggningar anläggs inom planområdet kommer kommunen utreda utjämningskapaciteten på de aktuella dagvattenanläggningarna och vilka åtgärder som eventuellt behövs nedströms planområdet. Målsättningen med den föreslagna utbyggnaden av utjämningskapacitet är att inga förhöjda mängder vatten ska släppas ut i befintligt dikningssystem inom Holmängen på annat sätt än vad som sker idag

Om mot förmodan förhöjda mängder kan konstateras, bör Hemmesta-Tuna torrläggingsföretag omprövas p.g.a. ändrade förhållanden. så att kommunen kommer att ingå i dikningssamfälligheten

16. Vattenfall Eldistribution AB

Synpunkter (sammanfattade):

Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i tidigare skeden har Vattenfall inget ytterligare att tillägga. Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter Vattenfall framfört i tidigare skeden.

17. Lantmäteriet

Synpunkter (sammanfattade):

Grundkartan:

I grundkartan har samma linjetyp använts för fastighetsgränser som för flera andra detaljer, bör ändras. Upplåtet utrymme för rättigheter behöver förtydligas.

Planbestämmelser:

”Lokalgata” och ”y” finns bland planbestämmelserna men inte på plankartan.

Öster om Älvsby 1:108 finns ”g1”, denna saknas bland planbestämmelserna.

Fastighetsrättsliga frågor:

Tabellvärden för överförelsearealer föreslås vara mer ungefärliga.

Övrigt:

Lantmäteriet har inte tagit ställning till fastighetsförteckningen eller gått igenom de fastighetsrättsliga frågorna i detalj.

Kommentarer:

Kontoret noterar lantmäteriets synpunkter och kommer att komplettera handlingarna i enlighet med dessa.

20. Trafikverket Region Stockholm

Synpunkter (sammanfattade):

Trafik

I samrådsyttrande över planen för Älvsby industriområde framhöll Trafikverket vikten av att trafiksituationen på Fagerdalavägen ses över i planarbetet och att området får en samlad anslutningspunkt.

Den befintliga 3-vägs korsningen mellan Fagerdalavägen och Älvsbyvägen är trång för långa fordon och sikten är delvis begränsad. Det är därför viktigt att kommunen säkerställer att genomförandet av rubricerad detaljplan inte medför att ytterligare trafik leds ut denna väg. Trafiken ska istället ledas ut via Saltarövägen. Dock, vilket framgår av den trafikutredning som kommunen låtit göra, ”Trafikutredning Fagerdalavägen och Bullandövägen”, har även korsningen mellan Saltarövägen och Fagerdalavägen brister, vilka förvärras om trafiken ökar.

Trafikverket har förståelse för att kommunen väljer att dela upp antagandet av planen till tre detaljplaner. Det är dock viktigt att kommunen även fortsättningsvis ser till helhetslösningen av trafiksystemet för hela området. Trafikverket vill därför framhålla vikten av att detaljplanen för Ploglandet antas och att kommunen säkerställer att trafiklösningen för Fagerdalavägen kommer till stånd inom en rimlig tidsperiod.

Om genomförandet av Ploglandet försenas, och om genomförandet av Älvsby Ängar genererar en trafikmängd som gör att åtgärder på korsningen Fagerdalavägen/Saltarövägen behövs, förutsätter Trafikverket att kommunen åtar sig att bekosta nödvändiga åtgärder.

Åtgärder i korsningen väg 669/Industrigata:

Trafikverket vill poängtera att innan några åtgärder som berör den allmänna vägen påbörjas ska ett genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket.

Kommentarer:

Kontoret noterar Trafikverkets synpunkter och kommer att justera cirkulationsplatsen i enlighet med skiss 2, daterad 14.08.19.

Se bilaga 1.

I samband med antagandet av detaljplanen är det Trafikverkets avsikt att teckna ett föravtal. Inför fortsatt process kommer kommunen ta fram detaljerade handlingar för de åtgärder som påverkar de allmänna vägarna eller dess vägområde i enlighet med föravtalet. Handlingar kommer att utgöra underlag för ett genomförandeavtal mellan Trafikverket och Kommunen. Genomförandeavtalet ska reglera finansiering, byggnadstekniska detaljer och mellanhavanden under byggtiden, garantitider m.m.

21. Länsstyrelsen

Synpunkter (sammanfattade):

Sammanfattande bedömning:

Det finns inte skäl att upphäva planen med stöd av 12 kap. 3§ ÄPBL under förutsättningar att kommunen beaktar de synpunkter som framförs nedan.

Grund för överprövning enligt 12 kap. ÄPBL.:

Vattenmyndigheten har fastställt miljö kvalitetsnormer (MKN), enl. 5 kap MB och åtgärdsprogram för yt- och grundvatten. Enligt 2 kap. 2 § PBL, ska MKN följas vid planläggning, detta gäller också i de fall dessa inte används för dricksvattenförsörjning. Redovisning saknas för att planen följer MKN.

Fornlämningar:

Länsstyrelsen anser att det är önskvärt att det finns upplysningar om bevakningsobjekten avseende fornlämningar på plankartan.

Rådgivande synpunkter:

Planbestämmelsernas utformning kan i vissa delar komma att föranleda problem vid genomförandet., något som även Lantmäteriet uppmärksammat. Bestämmelser om utökad marklovplikt och reglering av underhållsarbeten behöver kombineras med administrativa bestämmelser om utökad marklov- respektive bygglovplikt för att få avsedd rättslig verkan.

Flera upplysningar är utformade så att de kan uppfattas som bestämmelser. I de fall de har stöd i bestämmelser enligt annan lagstiftning, bör lagstödet framgå.

Kommentarer:

Kontoret noterar Länsstyrelsens synpunkter och kommer att komplettera och justera handlingarna i enlighet med dessa.

22. John Ponzer, Älvsby 1:53

Synpunkter (sammanfattade):

Nya planen föreslår att fastigheten enbart tillåter nyttjande för kontorsändamål.

1. Planförslaget har **egenmäktigt ändrat och inskränkt** fastighetens nyttjandemöjlighet.
2. Planförslaget har **egenmäktigt förverkat byggrätt** för industriellt nyttjande på 600m² av fastighetens areal.

Fastigheten har tidigare utnyttjats som bostad. Fastighetens standard och läge har de senaste åren omöjliggjort detta nyttjande. Nu har inre renoveringar och v/a - anslutningar utförts i syfte att återskapa möjligheterna för bostadsanvändning. För detta finns även en efterfrågan. Dessa utförda

investeringar och även kommande investeringar i fastigheten för detta syfte kan nu ifrågasättas och delvis anses som förlorade.

Älvsbys Industriområde har aldrig haft och kommer för lång tid inte ha förutsättning att attrahera företag som **enbart** och renodlat nyttjar sina lokaler för kontorsverksamhet.

Den föreslagna, ändrade nyttjandekategorin och den därtill förverkade byggrätten (för industriellt nyttjande) har ett syfte och ett värde. Även om planinstrumentet medger att man ändrar förutsättningar kan detta inte göras på bekostnad av fastighetens bärkraft. Industriområdet består av fastigheter där det bedrivs näringsverksamhet som utgör någon form av näringsverksamhet = intäktbas. Att ändra dessa förutsättningar utan att beröra eller notera de ekonomiska konsekvenserna för ägaren eller nyttjaren är inte godtagbart och hör inte hemma i ett rättsamhälle.

Antingen ska planförslaget återskapa fastighetens tidigare nyttjandemöjligheter (kontor kan då ingå) **alternativt** ska kommunen föreslå fastighetsägaren en lösning vari den förlorade (intäktbringande) nyttjandemöjligheten erbjuds i någon **annan form** eller läge.

Kommentarer:

Fastigheten ligger idag utanför detaljplanelagt område. Skolverksamheten i Älvsby upphörde 1962 och sedan dess har byggnaden inte tjänat som tjänstebostad. Något annat boende har inte kunnat dokumenteras. Den gamla skolan från 1873, har ett kulturhistoriskt värde och har fått varsamhetsbestämmelse "k1".

I samrådshandlingarna föreslogs att huset skulle få "Q användning anpassad till bebyggelsens kulturvärde, samt k1 varsamhet" bestämmelser. På sydöstra delen av fastigheten föreslogs "JKH" bestämmelse samt ett u-område på fastigheten.

Vid utställning 1 föreslogs "Q samt k1" för hela fastigheten. Fastighetsägaren John Ponzer inkom med ett yttrande med en önskan att få ändra klassificeringen av Älvsby 1:105 samt Älvsby 1:53 (gamla skolan) till "q" (lilla Q).

Då plangranskande myndigheter avråder bestämt från att använda "Q användning anpassad till bebyggelsens kulturvärde" som därmed blir rättsosäker, har i den förnyade utställningen föreslagits "K, samt k1". Kontoret föreslår att fastigheten dessutom skulle kunna nyttjas för ej störningskänslig institutionsvård, odling och kultur, dock ej självständigt boende ("VLR").

Vidare föreslår kontoret att östra delen av fastigheten (ca 890 kvm) föreslås erhålla bestämmelsen KP för att där kunna medge fordonsuppställning. Fastigheten får anslutning till den nya vägen i norr.

25. Lars Strandholm, VMS Värmdö Maskin & Support AB, Älvsby 1:66

Synpunkter (sammanfattade):

1. Älvsby 1:66 föreslås omfattas av detaljplanen för Älvsby ängar trots att Älvsby 1:66 ligger inom området Magneberg. Vid en genomgång av plankartan kan inte heller utläsas något annat än att det mest logiska skulle vara att låta Älvsby 1:66 fortsätta att tillhöra Magneberg mot bakgrund av Älvsby 1:66's geografiska läge. Älvsby 1:66 ska således tillhöra detaljplanen för Magneberg och inte Älvsby ängar.

2. 2012-01-24 godkände VMS genom undertecknad det då gällande förslaget till planjustering vid fastigheten Älvsby 1:66. Förslaget gick ut på att Kommunen skulle lösa in totalt 133,63 kvm från fastigheten Älvsby 1:66 samtidigt som Älvsby 1:66 skulle få utökas med 134,46 kvm. Vidare medförde Kommunens tidigare förslag till detaljplan att användningsgränsen (prickmarken) i den nordöstra delen av Älvsby 1:66 skulle tas bort. Älvsby 1:66 ska således ges möjlighet att förvärva lika

mycket mark som löses in från Älvsby 1:66 och i vilket fall som helst kompenseras genom att användningsgränsen (prickmarken) tas bort från den nordöstra delen av Älvsby 1:66.

3. I de föreslagna planbestämmelserna har under rubriken "Placering" angetts att "Byggnader ska placeras parallellt med gatan". Den byggnad som idag är uppförd på Älvsby 1:66 är inte placerad parallellt med gatan utan placerad med anpassning till hur Älvsby 1:66 är utformad, d v s en långsmal fastighet där kortändorna löper parallellt med gatan. Förslaget om placering av byggnader i planbestämmelserna skall därför inte omfatta Älvsby 1:66.

4. Se utlåtandet rörande gatukostnadsutredningen.

Kommentarer:

- 1. Fastigheten gränsar till en grusväg som leder in till skogarna kring Väsby och Evinge. Planbestämmelserna på var sida av grusvägen har släktskap och reglerar relationen mellan industrifastigheterna och vägens entré.*
- 2. Planen justeras så att den är samstämmig med överenskommelsen.*
- 3. Bestämmelsen om husplacering parallellt med gata utgår.*
- 4. Se utlåtandet rörande gatukostnadsutredningen.*

29. Värmdö Hästvägsförening

Synpunkter (sammanfattade):

Om de 1000 hästar som finns i Värmdö idag (hur många är de i morgon?) inte kan motioneras utomhus på säkra rid- och körvägar kommer hästnäringen dö och en mycket viktig idrotts- och fritidsaktivitet för barn och unga — främst flickor att försvinna. Vidare kommer en förmodad positiv utveckling inom besöksnäringen med häst helt försvinna, samt landskapet växa igen än mer.

Då rid- och körvägar är en förutsättning för hästnäringen är det viktigt att mark reserveras för hästar i alla planer som görs. Om det görs på rätt sätt kommer det att främja både häst- och besöksnäringen och ge fler jobb och mer intäkter i kommunen. Vidare kommer det att öka sammanhållningen och minska irritationen mellan olika grupper/trafikanter som rör sig i skog och mark resp. trafiken.

Redan i samrådsskedet för det aktuella området pekade vi på det stora behovet av ridvägar i detta område som i sin närhet har ca 150 hästar på Ploglandet, Nora by, Tuna gård, Södra och Norra Evinge gård. Dessa har alla behov av att kunna rida genom/förbi industriområdena Älvsby och Ploglandet på ett säkert sätt.

Vidare behövs ridvägar genom planområdet för att möjliggöra den ridled som sträcker sig över större delen av kommunen vi arbetar för. Här den gren som via Storskogen kommer över Ploglandet, via Älvsby och sedan kan fortsätta via Saltarö till Skärmarö för att sen komma tillbaka via Fagerdalavägen.

Vi hänvisar även till bilagan till ÖP 2010-2030, Hästar i Värmdö.

I den aktuella planen ser vi att det går en fin gammal körväg över Älvsby äng vilken passar utmärkt att upplåta som ridväg.

Vi yrkar

1. att mark reserveras för ridväg och ritas in i kommande detaljplan för att säkerställa en möjlig passage. Dessa ridvägar bör göras i samråd med Värmdö Hästvägsförening.
2. att en ridväg görs i anslutning till gång- och cykelvägen, alternativt att ridning tillåts på gc-vägen.

Kommentarer:

Kontoret anser att det inte är lämpligt att föra in ridvägar inom en detaljplan för industri på grund av att ridning kan komma i konflikt med industriverksamheten och utgöra en säkerhetsrisk.

Beträffande den gamla byvägen, som fortfarande är intakt i vissa delar i området, kommer kommunen bevara den till sin karaktär med körspår, bestående av stampad jord med gräs i mitten.

30. Värmdö lokala LRF-avdelning

Synpunkter (sammanfattade):

Med hänvisning till Miljöbalken 3kap. 4§ anser vi att ovanstående detaljplanering strider mot det som miljöbalken uttrycker. Här finns brukningsvärd åkermark som kommer att tas i anspråk av miljöfarlig verksamhet i form av ett industriområde.

Vi anser att åkermarken i detta projekt skall läggas utanför detaljplanen för att säkerställa dess brukningsmöjlighet i framtiden. Detta gör också att brukarna på Värmdö kan hålla sina avtal med staten om att hålla Sveriges landskap öppet.

Ytterligare i detta ärende hänvisar vi till det möte LRF hade med Samhällsbyggnadskontoret i februari 2013 beträffande en grön plan för befintlig jordbruksmark i Värmdö kommun. LRF uttryckte då en oro över att värdefull åkermark kunde och höll på att försvinna och en helhetssyn inte fanns i kommunen.

Kommentarer:

Det aktuella området är i "Översiktsplan för Värmdö kommun 2012 - 2030" redovisat som ett framtida arbetsplatsområde för industri, hantverk, specialhandel och kontor. Enligt översiktsplanen bör nya fastigheter för småindustri och andra verksamheter tillkomma i kommunen. Målet är att skapa fler arbetstillfällen som kan minska utpendlingen, bevara och utveckla det lokala näringslivet och locka nya företag. Värmdö är en småföretagarkommun med en hög andel få- och enmansföretag.

32. AW Anderssons Åkeri AB Älvsby 1:104

Synpunkter (sammanfattade):

AW Anderssons Åkeri AB motsätter sig att marken närmast vändplanen på fastigheten prickas. Syftet med prickningen torde nämligen vara att hindra att fastigheten används så att den skymmer sikten från den tidigare skolbyggnaden på intilliggande fastighet. Denna var enligt tidigare gällande detaljplan k-märkt (orange). Enligt förslaget till ny detaljplan skall denna fastighet inte längre vara orange-klassad, varför ägaren till denna till och med skulle kunna riva byggnaden. Ändamålet med prickningen försvinner då helt, och det finns då inget skäl att pricka marken på 1:104.

Kommentarer:

Bestämmelserna för skolbyggnaden var tidigare "Q samt k1" och har ändrats till "JmK samt k1" och omfattas således fortfarande av varsamhetsbestämmelse. Den har förklarande hänvisning till sidorna 16 – 18 i planbeskrivningen.

För att få riva en byggnad krävs rivningstillstånd. Vid denna prövning kommer det att tas ställning till det kulturhistoriska värdet.

Sammanfattning och ställningstagande

Planen kommer att bearbetas inför antagandet enligt följande och samtliga förändringar är av den omfattning och karaktär som enligt kontorets bedömning kan göras efter utställningen:

- Redaktionella ändringar enligt Lantmäteriets och länsstyrelsens yttranden.
- Räddningstjänstens tillgänglighet förtydligas i planbeskrivning under egen rubrik.
- Bestämmelsen ”n1” bearbetas så att marken ej får användas för parkering. .
- Bestämmelsen ”n4” bearbetas i enlighet med framförd synpunkt.
- Bestämmelsen ”p2” om husplacering parallellt med gata utgår.
- För del av fastigheten Älvsby 1:53 möjliggörs kontors och parkeringsändamål ”KP”. För huvuddelen av fastigheten medges förutom ”K”, ej störningskänslig institutionsvård, odling och kultur, dock ej självständigt boende ”VLR”.
- För fastigheten Älvsby 1:66 sker justering enligt önskemål.
- Planen kompletteras med information om utökad lovplikt.

Yttranden som inkommit efter utställningstidens utgång:

10b	John Gratschev, Älvsby 1:99	14.06.10
14	Bygg- och miljökontoret	14.06.24
16	Vattenfall Eldistribution AB	14.06.16
21	Länsstyrelsen	14.06.13

Yttranden som inte eller bara delvis tillgodosetts:

10b	John Gratschev, Älvsby 1:99	14.06.10
22	John Ponzer, Älvsby 1:53	14.06.08
25	VMS Värmdö Maskin & Support AB, Älvsby 1:66	14.06.05
29	Värmdö hästvägsförening	14.06.09
30	Värmdö lokala LRF-avdelning	14.06.09
32	AW Anderssons Åkeri AB, Älvsby 1:104	14.06.09

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Marita Claëson

Björn Wallgren

tf. planchef

planarkitekt