

PM-Betydelsbestämmelse J eller Jm.

Älvsby Industriområde

Bakgrund

Älvsby industriområde är etablerat sedan 1970-talet och ett av få områden inom kommunen där nya industriföretag kan etableras. Pågående planarbete med ny detaljplan syftar till att komplettera det befintliga området med ny mark för industriverksamhet. Målet är att utforma ett verksamhetsområde för industriändamål med speciell uppmärksamhet till skydd av kulturlandskapet, vattenskydd och angränsande bostäder.

Bestämmelserna för den framtida markanvändningen har övervägts, avseende planbeteckningarna J och Jm, med avseende på befintliga bostäder i Evlinge, norr om planområdet) samt bostadsfastigheten Älvsby 1:11. Älvsby 1:11 är i befintlig detaljplan, liksom övriga fastigheter, avsedd för industriändamål med beteckning J. Ändring av ändamålet för fastigheten är dock inte genomförd i enlighet med befintlig plan.

Pågående markanvändning för bostad

I plan- och bygglagen finns en inbyggd rätt till pågående markanvändning. Den innebär att befintlig bebyggelse får finnas kvar även om den strider mot bestämmelserna i en ny detaljplan. Det går därför inte att kräva att en viss planbestämmelse omedelbart genomförs så snart beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft. Sådana krav kan normalt ställas först då en åtgärd vidtas, exempelvis vid bygglov eller tillståndsgivning enligt miljöbalken. Det kan till exempel gälla bestämmelser om gränsvärden för vissa störningar, som när de införs i planen blir styrande för efterkommande prövningar enligt miljöbalken. Det går alltså inte att med en detaljplan tvinga fram en önskad utveckling eller förändring.

Enskilda intressen ska beaktas vid beslut om detaljplaner. Planbestämmelser som inskränker en fastighetsägares möjlighet att förfoga över sin fastighet kan ge denne rätt till ersättning för skada.

Industriändamålet J och Jm

Med industri menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar inryms i industribegreppet, som i detaljplanen med betecknas med J. Ändamålet kan ibland behöva preciseras för till exempel en verksamhet som inte är störande för omgivningen, och betecknas då med Jm. En mer generell precisering kan också göras med avseende på graden av störningar för omgivningen. Detta uttrycks ofta som ett krav på skyddsavstånd. En plan för industriändamål kan även delas in i zoner med olika skyddsavstånd, så att olika delar av anläggningen placeras så lämpligt som möjligt, inom fastigheten, med avseende på dess områdespåverkan.

Gällande planbestämmelser

Inom det befintliga industriområdet i Älvsby gäller industriändamålet utan begränsningar i planbestämmelserna med beteckning J på plankartan. Befintliga verksamheter har således kunnat etableras med de toleranser till omgivningen som är innebörden av de bestämmelserna.

Konsekvenser vid ändrat ändamål

Vid en planändring kan ändamålet för markanvändningen ändras. Innebörden är dock att verksamheter som utvecklats med stöd av tidigare tillåten markanvändning kan få begränsningar för fortsatt verksamhet. Detta kan innebära att kommunen blir skadeståndsskyldig för den orsakade planskadan.

Effekterna av en planbestämmelse, som skydd för bostadsändamålet på Älvsby 1:11 (riktvärden enligt nedanstående), med tillämpning av Jm och särskild beskrivning till detta, innebär att planområdet, av bullerhänsyn, inom 300 – 500 meter skulle få väsentliga inskränkningar för befintlig verksamhet och utvecklingsmöjligheter. Ett nytt planförslag med den innebörden får därvid icke kalkylerbara kostnader för kommunen och innebär att syftet med planen för industriändamål inte kan genomföras.

Riktvärden för externt industribuller

För externt industribuller gäller Naturvårdsverkets allmänna råd (SNV RR 1978:5, rev. 1983). En remissutgåva till förnyade allmänna råd och riktvärden är framtagen där samma krav ställs på befintlig och nyetablerad industri. Riktvärdena motsvarar de för nyetablering av industri i de gällande allmänna råden. Eftersom dessa värden är de som även i enlighet med de gällande allmänna råden bör eftersträvas på sikt, väljer Värmdö kommun att behandla detaljplaneläggningen av Älvsby industriområde i enlighet med dessa:

- ekvivalent ljudnivå dag 50 dB(A)
- ekvivalent ljudnivå kväll, helg och söndag 45 dB(A)
- maximal ljudnivå natt 40 dB(A)

Trafik inom industriområdet behandlas som industribuller.

Värmdö 2013-11-19