

UTLÅTANDE

Detaljplan för del av Älvsby 1:13 m fl - Älvsby industriområde sydost



Vy över det befintliga industriområdet från Älvsbyvägen.

Beskrivning av utställningsförfarandet

Förslaget till detaljplan för Älvsby 1:13 m fl (Älvsby industriområde sydost) har varit första gången utställt under tiden 2011-08-30 till och med 2011-09-19. Information om utställningen skickades till berörda sakägare och fanns även anslaget på Kommuntorget.

Samtidigt har förslaget till gatukostnadsutredning för "Älvsby norr om Fagerdalavägen" varit utställt. En gatukostnadsutredning för "Älvsby (Ploglandet) söder om Fagerdalavägen" har samtidigt varit föremål för samråd.

Ett öppet hus hölls beträffande gatukostnadsutredningen för "Älvsby (Ploglandet) söder om Fagerdalavägen" på Kommuntorget tisdagen den 6 september mellan kl. 18 och kl. 20. Detta besöktes av två personer. Där fanns då tjänstemän från kommunen och två konsulter på plats för att diskutera innehållet och svara på frågor.

Totalt har 22 yttranden inkommit under utställningen, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

Det har varit en mycket stor spännvidd på de synpunkter som kommit in, men bullerproblematiken, samt gatu- och trafikfrågor och exploateringsfrågor har varit återkommande, men i övrigt har det varit svårt att göra en sammanfattning, utan synpunkterna kommenteras individuellt nedan.

Yttranden har lämnats av:

1.	Stockholms brandförsvaret	110906
2.	Börje Johansson, Älvsby 1:65	110919
3.	Börje Johansson, Älvsby 1:78	110919
4.	AB Storstockholms Lokaltrafik (SL)	110916
5.	Värmdö Evlinge Fastighetsägareförening	110919
6.	Anette Wikberger (yttrande vid samråd)	
7.	Utbildningsnämnden (yttrande vid samråd)	
8.	Fritz Eriksen, Upplands Svetsservice, Älvsby 1:56	110919
9.	TeliaSonera Skanova Access AB -(yttrande vid samråd)	
10.	Roger Antfolk, Älvsby 1:76	110916.
10b.	John Gratshev, Älvsby 1:99	110920
10c.	Fröding och von Melen, Älvsby 1:100	110920
11.	Älvsby vägförening, undertecknat av fastighetsägare -(yttrande vid samråd)	
12.	Stein Ytreberg, Älvsby 1:11	110919
13.	Anders Toreborg, Älvsby 1:77 m fl	110919
14.	Kultur- och fritidsnämnden	110907
15.	TeliaSonera Skanova Access AB -(yttrande vid samråd)	
16.	Vattenfall Eldistribution AB,	110919
17.	Lantmäteriet	110902
18.	AB Hvalfiskan, Kopparmora 2:1-(yttrande vid samråd)	
19.	Bygg- och miljökontoret, Värmdö kommun -(yttrande vid samråd)	
20.	Trafikverket -(yttrande vid samråd)	
21.	Länsstyrelsen	110920
22.	John Ponzer, Älvsby 1:53, 1:105	110909
23.	Markku Nurminiemi, Älvsby 1:59	110912
24.	Mats Thomasson, Älvsby 1:49	110915
25.	Lars Strandholm, Älvsby 1:66	110919
26.	Björn Carlsson, Älvsby 1:72	110919
27.	Kent Eriksson, Älvsby 1:91	110920
28.	Magneberg företagarförening, Älvsby 1:95	110919

Yttranden, vissa sammanfattade, samt samhallsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande.

1. Stockholms brandförsvaret

Brandförsvaret har inget ytterligare att erinra i utställningsskedet.

Synpunkter från samrådsskedet (sammanfattade):

Att man beaktar en eventuell ökad transport av farligt gods på Fagerdalavägen (väg 667) till rubricerat område. Detta med tanke på befintlig bostadsbebyggelse och eventuellt tillkommande bostadsbebyggelse.

Hänvisning även till synpunkter från programsamråd:

Vatten för brandsläckning enligt konventionellt system ska anordnas inom området.

Framkomlighet för brandförsvarets fordon ska beaktas.

Kommentarer:

Inom industriområdet tillåts inte något konventionellt boende som kan påverkas av farliga transporter till och från området. Övriga synpunkter angående möjligheten till brandsläckning mm kommer att beaktas vid plangenomförandet.

2. Börje Johansson, Älvsby 1:65

Synpunkter:

Planen är inte realistisk att kunna genomföra med dagens infrastruktur på vägarna. Jag kräver att Värmdö kommun, tillsammans med Vägverket, genomför en plan på hur infrastrukturen fram till motorvägen skall se ut, innan man tar ställning till planarbetet.

Kommentarer:

Beträffande Hemmesta, har Trafikverket gått med på att acceptera projektet Hemmesta centrums trafiklösning, vilken kommer att ge ett bättre flöde genom Hemmesta.

Grisslingerakan finns med i Trafikverkets länsplanering som ett objekt och kommer att finansieras med trängselskattepengar. Trafikverket har nu tagit fram ett samrådsunderlag som ska ligga till grund för Länsstyrelsens beslut om huruvida de föreslagna åtgärderna innebär betydande miljöpåverkan.

3. Byggmästarservice AB - Börje Johansson, Älvsby 1:78

Synpunkter (sammanfattade):

Om jag förstått rätt, så ska min fastighet få fastighet mellan mig och Fagerdalavägen. Detta kommer att få konsekvensen att vattenmängderna som idag finns där, trycks emot min fastighet.

Jag förutsätter att man utreder träsket/ån utförande, samt kontaktar alla fastigheter som gränsar till detta område som idag har flera sättskador pga. misskötsel från Värmdö kommun. Min fastighet har idag sättskador som orsakats av detta.

Kommentarer:

Planen kommer att bli föremål för ny utställning. I den nya utställda planen kommer det inte att bli möjligt att utöka fastigheten 1:78 norr ut.

Industriområdet kommer att byggas ut med ett dagvattensystem som kommer att ta hand om dagvattnet från den aktuella fastigheten. När det gäller grundläggning förutsätts att det i samband med bygglov görs en bedömning om markens bärighet.

Parallellt med detaljplanarbetet har frågan om åtgärder gällande ett mer kontrollerat utflöde till Hemmesta sjöäng utretts och arbetet med detta påbörjats.

4. AB Storstockholms Lokaltrafik (SL)

Synpunkter (sammanfattade):

Inom planområdet finns idag tre hållplatser, vilket ger god tillgänglighet till områdets alla planerade delar.

Det är viktigt vid utformning av en ny cirkulationsplats och hållplatser, att hänsyn tas till bussars körgeometriska egenskaper och att hållplatser och anslutningsvägar utformas enligt SL:s riktlinjer. SL ser gärna samråd i ett tidigt skede kring utformningsfrågorna.

Gång- och cykelvägar till SL-trafikens hållplatser, ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Kommentarer:

Gator inom området kommer att förses med trottoarer. Vidare möjliggörs utbyggnaden av en cykelväg förbi industriområdet.

I övrigt noterar kontoret synpunkterna och kommer att beakta frågor kring utformning såväl i det fortsatta planarbetet, som i projekteringen av ny vägkorsning och busshållplatser.

5. Värmdö Evlinge Fastighetsägareförening genom ordförande Thomas Michael

Synpunkter (sammanfattade):

Värmdö Evlinge Fastighetsägareförening företräder drygt 330 fastighetsägare. Föreningen samtycker **inte** till en utvidgning av befintligt industriområde och vill **inte** att detaljplanen antas i nuvarande utformning. Hänsyn till boende i Värmdö Evlinge, Kopparmora och Saltarö har inte tagits.

Den bedrövliga trafiksituation som idag finns längs Fagerdalavägen och genom Hemmesta omnämns inte ens i detaljplanen och en utökning av industriområdet ökar bara på dessa problem. Enstaka cykelbanor och en och annan rondell löser inga av dessa problem.

De av oss och andra inskickade synpunkter i samband med plansamrådet 2010, verkar helt och hållet ha nonchalerats. Oron för minskade fastighetsvärden viftas bort och övriga synpunkter lämnas mer eller mindre obesvarade.

Även de åtgärder som skulle begränsa buller och störande effekter för de närboende verkar ha strukits i den senaste detaljplanen, så som bullervall, vilket inte verkar behövas längre, enligt bullerutredningen.

Direkta felaktigheter, som **felaktiga värden för externt industribuller**, har angetts. Nära 40% av fastigheterna är fortfarande fritidsboende och enligt gällande riktvärden för buller gäller då följande värden: Dagtid 07-18, **40 dBA**, kväll 18 – 22, samt helg och natt, **35 dBA**. Momentana ljud nattetid får inte överskrida **50 dBA**.

Bullerutredningen påvisar värden för buller som överstiger gränsvärdena för minst 9 fastigheter inom utredningsområdet. Flera fastigheter på Evlinge skolväg och angränsande gator kommer också att störas av buller som överstiger gränsvärdena. Utredningen visar att bullret för dessa ligger mellan 40 och 55 dBA, dvs. upp till 15 dBA över tillåten gräns dagtid. När det gäller buller från rörliga maskiner, kommer gränsvärdena att överskridas under alla tider på dygnet. Ljud från takfläktar nattetid beräknas till 35 – 37 dBA, vilket också överskrider gränsvärdena. Berörda fastigheter störs

redan i dag innan området är utbyggt. Har utredningen tagit med den nya infarten från Saltarövägen i beräkningarna?

Vi kommer att överklaga detaljplanen i nuvarande utformning.

Allmänt:

Generellt är vi **mycket negativa** till att ett vackert kulturlandskap, fri från trafik och buller, förstörs genom att nya industrilokaler lokaliseras hit. Risken är stor att det inte finns några grönområden kvar inom en snar framtid. I denna planläggning har ingen hänsyn tagits till Evlinge som friluftsområde, fritidsområde och bostadsområde. Detta strider mot "Vision Värmdö 2030".

I Evlinge är 60% fastboende och 40% fritidsfastigheter. De närmsta kommer att hamna 150 meter från området. Detta kommer att ligga intill vägen ut mot Bullandö och Saltarö och förstöra en vacker kulturbyggd. På ängar och åkrar omnämnda som naturområden har man dumpat sprängsten och fyllt på med ett tunt lager med jord. Containerverksamhet som ligger bara några tiotal meter från Fagerdalavägen, är ett slående monument över hur etablering inte ska gå till i en miljö som klassats som riksintresse.

Boende på Urbergsvägen, Evlinge skolväg och Gullregnsvägen mm påverkas i allra högsta grad, men har inte fått information samt tillfrågats angående planerna. Inte heller berörda föreningar som företräder tomtägarna har tillfrågats, även fast man gör intrång i en befintlig gemensamhetsanläggning.

Verksamheter:

En reglering av vilken typ av verksamheter som etableras bör ske. Krav på låga bullernivåer kan ställas.

Trafik:

Det utökade industriområdet kommer att innebära ett markant ökat trafikflöde och därmed en ökad trafikbelastning på vägarna i hela området. Särskilt känsligt är genomfarten genom Hemmesta fram till Mölnviksrandellen. Fagerstavägen är smal och kurvig. Verksamheternas målgrupper finns på fastlandet, så därför borde verksamheterna lokaliseras närmare Gustavsberg. Den nya infarten från Saltarövägen är farlig, rondell saknas.

Gång- och cykeltrafik:

Nuvarande industriområde har skurit av den tidigare etablerade vägen mot Hemmesta. Våra barn måste därför ut på Saltarövägen och Fagerdalavägen, där trafiken är hemsk, med höga hastigheter och tunga transporter. Separat gång- och cykelväg bör ordnas efter den väg som gick från Evlinge skolväg rakt igenom industriområdet och en säker övergång över Fagerdalavägen måste säkerställas. Föreslås planskildhet eller signalreglerat övergångsställe.

Att få barn att välja den mycket längre vägen runt industriområdet, kommer att misslyckas. Den föreslagna lösningen, med överfarten förlagd strax efter en kurva med begränsad sikt, är inte acceptabel. Snabb åtgärd krävs för att åtgärda dagens avspärning i industriområdet som tvingar barnen ut på den stora vägen.

Byggnader/bostäder:

Planen föreslår högsta tillåtna byggnadshöjd ska vara 7,5 meter inom området som gränsar mot Evlinge. Detta kommer att upplevas störande, bibehållen maxhöjd på 5 meter är mer lämpligt. Övrig bebyggelse bör hållas väsentligt lägre och utformas för att smälta in i miljön. Containerverksamheten som ligger mitt emot Ploglandet är ett dåligt exempel. Absolut bäst är att inte utsträcka industriområdet norr ut och på så sätt öka avståndet till Evlinge.

Vi har uppmärksammat att bostäder hyrs ut i befintliga industriområdet. En utökning kommer antagligen att medföra att fler så kallade lägenheter etableras.

Ingrepp i grönområde:

Den föreslagna gång- och cykelvägen skär rakt igenom ett område som är upptaget som grönområde

enligt gällande anläggningsbeslut Värmdö-Evlinge ga:2. Något samråd med berörd förening har inte genomförts. Ska avskärma från störande ljud.

Miljöaspekter/avstånd och buller:

En mycket stor majoritet av de fastboende på östra Värmdö, dvs. Evlinge-Kopparmora-Saltarö-Bullandö-Fagerdala m.fl., har sina arbetsplatser väster om Hemmesta vägskäl och kommer att ha så även efter föreslagna planläggning. Det finns således inga positiva miljövinster att räkna hem. Hela östra och norra Värmdös fantastiska naturmiljö bör lämnas orörd till kommande generationer. Kommunen bör verka för att området inte exploateras ytterligare.

Skyddsavståndet mellan bostad och verksamhet ska vara 200 meter enligt Boverket (se "Bättre plats för arbete"). Verksamheter som har högre skyddsavstånd, måste placeras så att dessa krav uppfylls. Beträffande buller, förlitar man sig på att den föreslagna byggnadshöjden om 7,5 meter. Detta kommer inte att fungera då nedre delen av Evlinge ligger mycket högre än industriområdet. (Se i övrigt inledande stycket och stycket "allmänt").

Värmdö Evlinge Fastighetsägareförening hoppas verkligen att kommunen tänker om vad gäller denna plan, annars är vi rädd för att Evlinge med omnejd aldrig blir sig likt igen.

Kommentarer:

Med ett friluftsområde avses ett område i detalj- eller översiktsplan, som är avsatt för det rörliga friluftslivet, eller andra områden som nyttjas mer frekvent för friluftsliv, där naturupplevelsen är en viktig faktor och där en låg bullernivå utgör en särskild kvalitet. Värmdölandet väster om Evlinge, är ett sådant område, däremot inte själva Värmdö-Evlinge (se gällande ÖP).

I Värmdö finns ca 11 000 fritidshus, dessa är spridda över alla kommunens delar som har fast landförbindelse. Minskat bostadsbyggande och ökande priser på bostäder i Stockholmsregionen, har gjort det attraktivt – ur såväl ekonomisk- som boendemiljösynpunkt – att bosätta sig permanent i fritidshusområden.

Planläggning för permanentning och förtätning av fritidsområden, så kallade förändringsområden, prioriteras till i första hand centralt belägna områden med närhet till teknisk försörjning och service, samt med hög andel permanentboende.

Det föreslås 8 nya prioriterade förändringsområden för perioden 2016 – 2025, varav Värmdö-Evlinge (med beteckningen 17 i ÖP) är ett. I dag finns mantalsskrivna personer på 32 fastigheter inom området. Endast 7 fastigheter saknar mantalsskriven person och kan således förmodas användas som fritidsbostad. Av ovanstående följer att riktvärden för buller gällande bostadsområden bör tillämpas.

Allmänt) Älvsby industriområde planlades redan 1984 (BPL 327) för industriändamål och är bitvis för närvarande relativt slitet, nedgången och bulleralstrande. Genom en satsning på utbyggnad och upprustning av området är målet att få ett väl fungerande och tryggt verksamhetsområde utbyggt med hänsyn till kulturlandskapet. En skötselplan kommer att upprättas för skogsområdet mellan Evlinge och Älvsby. Målsättningen är att områdets blandning av åkerholmar och öppna gläntor ska så långt möjligt återskapas och vidmakthållas. En visuellt avskärmande bullervall anläggs mellan bostadsområdet och verksamhetsområdet. Vallen kommer att planteras med buskar och ädellövträd.

När kontoret gör utskick baseras detta på en aktuell fastighetsägarförteckning beställd från Lantmäteriet/Metria, vilket innebär att de som finns nämnda i fastighetsägarförteckningen får direktadresserad information om planförslaget vid program-, och plansamråd samt utställning. Planinformationen finns även tillgänglig på kommunens hemsida.

Verksamheter) *Inriktningen beträffande kvarteret närmast Evlinge är, att det reserveras för icke störande verksamheter eller kontor. .
(se även "Älvsby. Industribullerutredning 2013-12-17", Norconsult).*

Trafik) *Kontoret bedömer att en utbyggnad av verksamhetsområden inom kommunen är en åtgärd som på sikt minskar trafikproblem under rusningstrafik eftersom de trafikrörelser verksamhetsområden alstrar till stor del bör bli i motsatt riktning som pendlingsstrafiken, i industriområdets närområde kommer det att ske en viss trafikökning. Betr. infrastruktur, se yttrande "2. Börje Johansson Älvsby 1:65".*

Gång- och cykeltrafik) *Inom industriområdet kommer det att föreslås trottoarer på alla genomgående gator. Idag finns ingen gång- eller cykelväg mellan Evlinge och Älvsby industriområde. Längst i väster vid Minkvägens vändplan, finns en upptrampad smal stig genom skogen. Kontoret bedömer att en cykelväg för barn genom ett industriområde, inte är en lämplig lösning ur trafiksäkerhetssynpunkt. Från Evlinge skolväg föreslås en asfalterad gång- och cykelväg söder ut för att ansluta till ett förslaget gång- och cykelvägnät mellan Saltarö och Hemmesta.*

Byggnader/bostäder) *Beträffande förekomst av boende inom området, så är detta redan idag planstridigt. Kontor och personalutrymmen etc. som behövs för industriverksamheten kan inräknas, dock inte bostäder.*

Ingrepp i grönområde) *En målsättning i planen, är att bevara värdefull naturmark så långt som möjligt, t.ex. åkerholmar som har ett särskilt skydd enligt miljöbalken. Att helt undvika ingrepp i naturen i samband med utbygganden av industriområdet är dock inte möjligt. Handlingarna har skickats till Ploglandets samfällighetsförening c/o Börje Johansson.*

- *Miljöaspekter/avstånd och buller)* *Planen kommer att bli föremål för ny utställning. Kvarteret närmast Evlinge kommer att reserveras för icke störande verksamheter och kontor. När det gäller buller i förhållande till närliggande bostadsbebyggelse i Evlinge visar den bullerutredning som tagits fram för att belysa detta, att beräknade bullervärden kommer att understiga gällande riktvärden.
Se vidare. "Industribullerutredning 2013-12-17", Norconsult*

8. Fritz Eriksen, Upplands Svetservice, Älvsby 1:56

Synpunkter (sammanfattade):

En planändring och fastighetsreglering skedde åren 1991-92, med genomförandetid 15 år. Genom avtal med kommunen 2004 förlängdes genomförandetiden med 5 år, så genomförandetiden för nu gällande plan, löper ut först 2012. Enligt denna detaljplan får våningsytan utgöra halva industritomtens yta. Vidare har ett avtal om fastighetsreglering, för att möjliggöra ny gc-väg utmed allmänna vägen och ge bolaget tillskottsmark i fastighetens östra gräns. Denna reglering vilar i avvaktande på den nu aktuella detaljplanen. På grund av kommunens försenade planering, har det villkorade avtalet förnyats.

Bolaget har följande erinringar:

1. Kommunen har skurit ner byggrätten från 50% till 40%.
2. Markhöjden i fastighetens östra del föreslås inte få ändras. Den generella planbegränsningen bör tas bort. Vi anser att en avvägning mellan bolagets intressen och miljömässiga intressen kan göras i en bygglovsprövning.

Kommentarer:

Planen kommer att bli föremål för ny utställning. Avtalet fullföljs och för fastigheten föreslås en byggrätt om 50% enligt fastighetsägarens önskemål. I bygglovsprövningen kan dock ställas krav på anpassning till begränsande förutsättningar på tomten.

Åkerholmen som delvis är belägen på fastigheten, är i naturinventeringen utpekad som viktig att bevara som karaktär i landskapsbilden. Åkerholmen är väl synlig från Fagerdalavägen.

10. Roger Antfolk, Älvsby 1:76

Synpunkter (sammanfattade):

Planbestämmelserna är fortfarande restriktiva, varför det blir svårt att bedriva planerad småindustriverksamhet på tomten. Det saknas tillräckliga motiv till begränsningen.

Högsta **byggnadshöjd** bör vara 7,5 m i stället för 6;0. Högsta **hushöjd** önskas till 11,0 m, lika omgivande. Med den föreslagna begränsade byggnadshöjden kan endast envåningshus uppföras. Jag önskar bygga liknande som på 1:95. Hänsyn till kulturmiljön har gått för långt.

Byggnadsarea 40% av fastighetsarean är positivt.

Jag har tidigare ifrågasatt behovet av gata på min mark. Mina synpunkter har dock inte beaktats. Jag vidhåller mina synpunkter då vägområdet inkräktar ca 14 m på fastigheten. Om gatan blir kvar, önskar jag få möjlighet att bilda fler fastigheter med utfarter mot den nya gatan i norr.

Jag är angelägen om att tidplanen inte fördröjs.

Kommentarer:

I den ansökan om förhandsbesked som år 2007 lämnades in för Älvsby 1:76 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 detaljpanelläggning. 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 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. Byggrätten för 1:76 har efter samrådet utökats och har föreslagits till 40% av fastighetsarean. Byggnadshöjden är fortsatt 6 meter samt totalhöjden 10 meter. Det är bestämmelser som medger en högre exploatering än de som förelåg i ansökan om förhandsbeskedet.

Det föreslagna nya vägområdet har föreslagits till 11 meter. Vägen bildar stommen i det nya lokala vägnätet.

Betr. "Utbyggnad av gator", se också utställningsyttrande tillhörande

"Gatukostnadsutredning som tillhör

"förslag till detaljplan för del av Älvsby 1:13 m fl - Magneberg".

10b. John Gratshev, Älvsby 1:99

Synpunkter (sammanfattade):

Jag anser att jag borde ha samma planbestämmelser som andra omgivande fastigheter, det saknas tillräckliga motiv för detta. Jag begär högsta byggnadshöjd 7,5 meter i stället för 5 och högsta totalhöjden 11 istället för 9 meter. Största byggaren bör vara 40% i stället för 35%.

Önskar större byggarea än 300 kvm, då det redan står en byggnad på 600 kvm där med tillfälligt bygglov. Begränsningarna är för mig kostsamma och fastigheten skulle sjunka avsevärt mot omgivande fastigheter.

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 avslög 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):

Företaget har en god ekonomisk utveckling och har funnits på marknaden i 30 år. Vi har en mycket stor vilja att bidra till att Älvsby industriområde blir ett fint och trivsamt område och att byggnation sker på ett harmoniskt sätt. Vi har utformat ett förslag på hur vår verksamhet ska skulle kunna disponeras, så att vår verksamhet kan bedrivas på ett ändamålsenligt sätt. Där har knappt 40% av fastighetens area tagits i anspråk. Vi önskar också förvärva ny mark. Vi önskar bygga i samma höjd som övriga fastigheter runt oss, dvs. 6 meter högsta byggnadshöjd och 10 meter som högsta totalhöjd. Vi skulle också önska att vi får bebygga fastigheten med max 40% av fastighetsarean.

Vi skulle kunna acceptera de lägre värdena med den motivering som finns i nuvarande förslag, under förutsättning att belägga övriga områden i industriområdets ytterkant med samma restriktioner.

Vi vill gärna hålla en dialog öppen, framför att behöva göra ett eventuellt överklagande.

Kommentarer:

Se yttrandet gällande 10b. Älvsby 1:99 ovan.

12. Stein Ytreberg Älvsby 1:11

Synpunkter (sammanfattade):

Bakgrund:

Planförslaget innebär en markant försämring av boendesituationen, då bostaden i alla väderstreck kommer att bli omringad av industribyggnader samt en väsentlig ökning av trafiken kring bostaden.

Ny industri nära Stein Ytrebergs bostad (1:11):

Vid planläggning enl. PBL, ska skäligen hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden, samt hur pågående markanvändning inom området påverkar möjligheten att genomföra en blivande plan.

I planförslaget placeras ny industri nära bostaden. I dag är det inte närmare bestämt vilken sorts industri som kan komma i fråga. Skyddsavstånden i Boverkets allmänna råd 1995:5 understiger endast undantagsvis 200 meter. Därför finns ingen förutsättning att anta en plan med den befintliga utformningen.

Den bullerutredning som utförts avser enbart bostäder belägna 180 meter från planområdet. Stein Ytrebergs bostad är belägen mitt i planområdet. Med tanke på att befintliga bullernivån bedöms uppnå mellan 35 och 50 dB(a), kan gällande bullerriktvärden komma att överskridas om planen genomförs.

Breddning av Älvsbyvägen:

Breddning av Älvsbyvägen kan mycket väl genomföras utan att mark från Stein Ytrebergs fastighet tas i anspråk. Stein Ytreberg godtar inte att någon mark från hans fastighet tas i anspråk.

Av en figur i planbeskrivningen anges en gatubredd om 9,5 meter. Befintlig gatubredd vid fastigheten är mellan 10,2 och 12,3 meter vilket skulle räcka. Figur på sid 18 utvisar inte var cykelbana är placerad. I plankartan sträcker sig bara en mycket begränsad del över fastighetens allra yttersta hörn. Denna mark är mycket viktig och vacker, samt har en 15 meter lång björkallé.

Vidare medför de föreslagna makadamfyllda dikena ökad risk för översvämning på fastigheten 1:11 och erhållit upplysning från Majken Elfström hos kommunen att diket längs västra sidan av fastigheten bör bevaras i befintligt skick, så att rör och ledningar blir lättåtkomliga.

Cirkulationsplatsen:

Enligt bifogad plankarta att cirkulationsplatsen i sin helhet kommer att utföras på mark utanför fastigheten. Den föreslagna cirkulationsplatsens höjd anges inte i planhandlingarna. I samrådskedet planerades en höjd som skulle innebära att trafiken skulle passera 2,8 meter över marknivån på fastigheten. Stein Ytreberg godtar inte en upphöjning som överstiger en halv meter. För att möjliggöra detta bör krönet på Fagerdalavägen sänkas med 1,5 meter.

Trädallé sydost om Stein Ytrebergs fastighet:

Mycket viktigt att trädallén inte tas bort. Den bidrar till att göra omgivningarna så vackra som möjligt och bevarar områdets ursprung. Kan ha en viss bullerdämpande funktion.

Tillåten byggnadshöjd:

För att begränsa de negativa konsekvenserna från fastigheten Älvsby 1:80 och eventuell bebyggelse sydost om fastigheten, medges inte en högre höjd än fem meter.

Avstånd till tomtgräns:

Bestämmelsegränsen 4,5 meter från tomtgräns, ska även gälla upplag.

Gatukostnadsutredningen:

Betr. denna, se "Gatukostnadsutredning som tillhör
"förslag till detaljplan för del av Älvsby 1:13 m fl - Magneberg".

- Kommentarer:* *Den befintliga bostaden kommer, genom ett bygglovsförfarande, att ändra användning till industri- och kontorsändamål. Planbestämmelsen för fastigheten kommer att kompletteras med "K"-kontorsändamål.*
- Breddning av Älvsbyvägen)* *Körbar väg bana är föreslagen till 6,5 meter med en trottoar på 1,5 meter på en sida, sammanlagt 8 meter. På en sida planteras träd. Fastigheten 1:11 kommer inte att beröras av åtgärder som planen föreslår inom gatuområdet.*
- Cirkulationsplatsen)* *Cirkulationsplatsen har placerats i föreslaget läge för att medge säkra infarter till Älvsby, Magneberg och Ploglandet. Nivån har justerats för att minimera påverkan på fastigheten 1:11 utan att äventyra en god vägprofil. Vidare möjliggörs utbyggnaden av cykelvägar förbi industriområdet. Vid fastigheten byggs en stödmur, så att denna inte blir påverkad av byggnationen.*
- Trädallé)* *Vid en detaljprojektering, studeras möjligheten att bevara poppelallén, utan att menligt hindra ett rationellt byggande av ny gc-väg.*
- Tillåten byggnadshöjd)* *Planbestämmelserna är samstämmiga beträffande Älvsby 1:11 och omgivande fastigheter.*
- Avstånd från tomtgräns)* *Prickmark får inte bebyggas och detta innefattar upplag. Det krävs bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligen ändra upplag och materialgårdar.*

13. Anders Toreborg Älvsby 1:77 m fl (Älvsby S:1)

Synpunkter (sammanfattade):

Motsätter mig föreslagen markåtkomst, saknar beslutsunderlag.

Jag motsätter mig att som fastighetsägare bekosta utbyggnad/nybyggnad av 1:13.

Kostnad för markåtkomst kan ej vitsordas, då specifikation saknas.

Kostnad för entreprenad kan ej vitsordas då entreprenaden inte är specificerad.

Önskar byta inlöst mark mot annan likvärdig mark i stället för kontant ersättning.

Skall ha rätt att bygga närmare än 4 meter på mark som gränsar mot inlöst mark.

Byggrätten ska vara oförändrad.

Kommentarer:

Med hänsyn till markförhållanden samt med hänsyn till skyddandet av Hemmesta sjöäng, måste mycket stor försiktighet råda beträffande att bygga nära fastighetsgräns.

Betr. "Kostnad för entreprenad", se också utställningsyttrande tillhörande
"Gatukostnadsutredning som tillhör
"förslag till detaljplan för del av Älvsby 1:13 m fl - Ploglandet".

14. Kultur- och fritidsnämnden, Värmdö kommun

Synpunkter (sammanfattade):

Synpunkter ur kulturmiljösynpunkt:

Södra delen av Älvsby industriområde, mellan områdets lokalgata och Fagerdalavägen, ligger inom den utpekade kulturmiljön Älvsby-Tuna-Brevik, miljö nr 14 i kommunens kulturprogram. Runt dessa gårdar utbreder sig ett av de mer sammanhängande åkerlandskapen i kommunen med betydande kulturvärden. Älvsby gård är en välbevarad gårdsenhet med bostadshus och ekonomibyggnader. På området finns också en skola med två byggnader uppförda 1873 och på 1920-talet.

Det är en förlust ur kulturmiljösynpunkt om området mellan lokalgatan i öster och gårdsgatan vid Älvsby gård tillåts bebyggas med industribebyggelse. Därför motsätter sig kulturenheten utbyggnaden åt sydöst. Kulturenheten anser dock att det är positivt att utbredningen minskats från tidigare förslag, samt att det är acceptabelt med en utbredning söder om industriområdet söder om huvudvägen.

Det är positivt ATT Älvsby Gård skyddas genom varsamhets- och skyddsbestämmelser. Bestämmelsen på kartan bör dock ändras enligt följande text:

k1 – All nybyggnation (komplement- och tillbyggnad) ska utformas så att det i skal, färg och allmänna karaktär, överensstämmer med kulturvärdena på platsen.

f1 – Vid nybyggnad ska bebyggelsen utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till kulturvärdena på platsen enligt PBL 2:6.

q1 – Särskild värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Byggnaden får inte förvanskas utvändigt. Underhåll ska ske med traditionella material och metoder enligt PBL 8:16.

Det är positivt att skoltomten och delar av gamla landsvägen bevaras. De båda skolbyggnaderna bör dock ges skyddsbestämmelse q1.

I norr ligger en övergiven och förfallen torpbyggnad. Kulturenheten finner en rivning acceptabel. Och om en sådan blir aktuell bör torpet dokumenteras, detta bör nämnas i planbeskrivningen.

Kommentarer:

Kontoret noterar dessa synpunkter och kommer att företa en kulturinventering och komplettera handlingarna i enlighet med denna.

16. Vattenfall Eldistribution AB

Synpunkter (sammanfattade):

Ändra ”Vattenfall Sveanät” till ”Vattenfall Eldistribution”.

Vissa E1 markeringar har fallit bort.

En befintlig station saknar E1 område.

En flytt av befintlig station ska bekostas av kommunen, se samrådsyttrande.

I väntan på att våra synpunkter tillgodosätts, avstyrker vi planen.

Kommentarer:

Kontoret noterar och kommer att beakta synpunkterna.

17. Lantmäteriet

Synpunkter (sammanfattade):

Grundkartan:

Grundkartan saknar koordinater i y-led.

Planbestämmelser:

U-områden bör anges inom kvartersmark för både befintliga och tillkommande ledningsrätter.

Fastighetsförteckning:

Lantmäteriet har inte tagit ställning till fastighetsförteckningen.

Genomförandebeskrivning:

I genomförandebeskrivningen ska anges vilka fastigheter som ska avstå mark till allmän plats, samt vilka konsekvenserna för dessa fastigheter är. Detta finns för allmän plats väg, men saknas för övrig allmän plats. Lantmäteriet har därför inte tagit ställning i t ex vilka fastighetsbildningsåtgärder planförslaget medför.

Ekonomiska frågor saknas i genomförandebeskrivningen. Frågor om q-bestämmelser bör hanteras. Det bör framgå vilken bedömning som gjorts eller åtminstone att ersättning kan bli aktuell.

Kommentarer:

Kontoret noterar dessa synpunkter och kommer till andra utställningen att komplettera handlingarna i enlighet med dessa.

21. Länsstyrelsen

Synpunkter (sammanfattade):

Kulturmiljö:

Rekommenderar att plankartan kompletteras med en tydligare fornlämningsupplysning i särskild inramad ruta.

Vattenskyddsområde:

För att vattenskyddsområdet ska kunna upphävas, ska det vara uppenbart och klarlagt att skyddsområdet inte längre behövs. Beslut i frågan kan komma att avgöras inom kort.

Övrigt:

Förtydliga till vilken del av planbeskrivningen som planbestämmelsen ”J” hänvisar till.

Vissa rättsverkande bestämmelsegränser döljs av information i grundkartan.

Av handlingarna bör framgå att den äldre lagstiftningen har tillämpats i denna plan.

Kommentarer:

Kontoret noterar dessa synpunkter och kommer till andra utställningen att komplettera handlingarna i enlighet med dessa.

22. John Ponzer, Älvsby 1:53, Älvsby 1:105

Synpunkter:

Jag skulle önska få ändra klassificeringen av Älvsby 1:105 samt Älvsby 1:53 (gamla skolan) Till q (lilla Q).

Kommentarer:

Kontoret noterar dessa synpunkter och kommer att företa en kulturinventering och komplettera handlingarna i enlighet med denna.

23. Markku Nurminiemi, Älvsby Bil & Däck, Älvsby 1:59

Synpunkter (sammanfattade):

Ifrågasätter att det ska kosta oss en massa pengar när vår asfalterade väg grävdes upp för att lägga rör mot Kopparmorahållet. På båda sidorna och kurvan vid bergknallen är kvar som förut.

Hur går det till när kommunen tar emot anbud på grävjobb på Älvsby? Har man ett riktpreis när man tar emot anbud, eller flyttar man kostnaderna till tredje part, i det här fallet till oss.

Den föreslagna vägen har blivit ca 1 meter smalare med djupa diken på båda sidor och kurvan vid bergknallen är kvar som förut.

Var inte tanken att dra VA-rören och cykelbanan till korsningen Fagerdalavägen och Saltarövägen, varför ändrades dessa planer? Nu byggs cykelväg till Torsbyhålet med belysning och allt, kommer vi att få betala det också?

Rondellen kan byggas vid Fagerdala-Saltarövägen och enkelriktning på Älvsbyvägen, promenadvägen förbi Älvsby till Saltarövägen, ny väg genom skogen till höger från rondellen till Ploglandet. Föreslagna rondellen in till ploglandet är under all kritik.

Gatukostnadsutredningen:

Betr. denna, se "Gatukostnadsutredning som tillhör
"förslag till detaljplan för del av Älvsby 1:13 m fl - Magneberg".

Kommentarer:

Körbanans bredd föreslås oförändrad 6,5 meter och dikena föreslås bli öppna eller makadamfyllda växelvis. Bergknallen föreslås försvinna och vägen där bli utträtad.

Kontoret bedömer att en cykelväg för barn genom ett industriområde, inte är en lämplig lösning ur trafiksäkerhetssynpunkt, utan förordar den föreslagna lösningen genom naturområdet som en tillräckligt god och säker lösning. Se vidare yttrande 5, "Gång- och cykeltrafik; Värmdö Evlinge Fastighetsägareförening".

Cirkulationsplatsen har placerats i föreslaget läge för att medge säkra infarter till Älvsby, Magneberg och Ploglandet.

24. Mats Thomasson, Älvsby 1:49

Synpunkter (sammanfattade):

Jag finner föreslagen plan för industrin komma besvärande nära bostadsområdet med fritidshus och permanentboende.

Buller och avgaser kommer att bli mycket störande. Nuvarande ängs- och åkermark med öppen utsikt kommer helt att försvinna. Har hänsyn tagits till dominerande vindriktning sydväst vid bullerberäkningarna? Kommer det hårt trafikerade vägnätet att ytterligare belastas?

Kommentarer:

*Betr. bostadsområde och buller, se yttrande 5. "Värmdö Evlinge Fastighetsägareförening".
(se även "Älvsby. Industribullerutredning 2013-12-17", Norconsult).*

*Kontoret bedömer att en utbyggnad av verksamhetsområden inom kommunen är en åtgärd som på sikt minskar trafikproblem under rusningstrafik eftersom de trafikrörelser verksamhetsområden alstrar till stor del bör bli i motsatt riktning som pendlingstrafiken, i industriområdets närområde kommer det att ske en viss trafikökning.
Se vidare yttrande "2. Börje Johansson Älvsby 1:65".*

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

Synpunkter (sammanfattade):

Önskar få kompensation genom markförvärv av kommunen för den mark vi tappar, gärna i NÖ mot naturmarken enligt plankartan.

Vi är även intresserade att utöka vår fastighet om detta är möjligt.

Kommentarer:

Kontoret noterar dessa synpunkter och kommer att komplettera handlingarna så att områdesgränsen vid fastigheten Älvsby 1:66 justeras. Vidare kommer "n1 vegetationszon" att minskas till att blir 4 meter bred.

26. Björn Carlsson, Älvsby 1:72

Synpunkter (sammanfattade):

Gällande fastighet.

Fastigheten är en bebyggd och inhägnad industritomt om 1 839 kvm. Bebyggelsen består av en äldre förrådsbyggnad (lada) om 185,5 kvm BYA i två plan. Den har under hand konverterats och underhållits för sitt ändamål. Vid avstyckning från 1:13 har förrådsbyggnaden placerats i fastighetsgräns och därmed ca 50% på prickad mark närmast 1:13. Till fastigheten hör nyttjanderätt till gamla båtsmanstomter, genom akt nr 256 från 1945-01-24. Förrådsbyggnadens övre plan nås sedan gammalt via en körbar bro från 1:13, med utfart mot Älvsby gårdsväg.

Byggrätt enligt gällande plan är lika med 50% av tomtytan (919,5 kvm BYA). Outnyttjad byggrätt är 734 kvm BYA. Anslutningsavgift till kommunalt VA är betald, anslutningen är ej genomförd. möjligheten att utnyttja fastigheten för byggnation begränsas av prickad mark i söder mot 1:13, ca 55 meter x 5 meter = 275 kvm, eller ca 15% av industritomten.

Påverkan av föreslagen ändring av detaljplan, med kommentarer av förrådsbyggnaden.

Ny föreslagen klassificering av befintlig förrådsbyggnad till k1/med varsamhetskrav inom område benämnt Q1, anger att byggnaden inte får rivras eller förvanskas. Därtill en föreslagen utökning av prickmark på 1:72.

Fastighetsägaren motsäger sig föreslagen omklassificering av förrådsbyggnaden, som hindrar byggnadens användningssätt.

Fastighetsägaren motsäger sig även föreslagen utökning av prickmark (till ca 700 kvm) och klassificering Q1. Då ändringen inte anger befintliga och kommande tillgänglighetsmöjligheter till fastigheten för åtkomst och underhåll av förrådsbyggnaden, förbehåller sig fastighetsägaren rätten att motsätta sig planändringens förslag.

Föreslagen plantilläggnings om störningsskydd.

Motsäger sig att verksamhet som bedrivs inte får innebära störning avseende miljö, hälsa och säkerhet för omgivande bostäder och verksamheter. Detta hanteras i Miljöbalken och bostäderna fanns redan när kommunen lät bilda industriområde.

Föreslagen förändring av befintligt planområde i söder mot Älvsby gårdsväg.

Gällande detaljplan medger idag nyttjanderätt för fastigheten 1:72. Ändring till Q1 påverkar nyttjanderätten och därtill endast till förmån för kommunens egen fastighet 1:13. Fastighetsägaren motsäger sig förslaget i detaljplanen gällande området mellan Älvsby gårdsväg och fastigheten 1:72.

Föreslagen begränsning av stängsel.

Fastighetsägaren motsäger sig föreslagen begränsning om höjd och genomsikt.

Sammanfattningsvis.

Planförslaget gynnar endast den verksamhet som kommunen bedriver på Älvsby gård och detta på bekostnad av gällande rättigheter för fastigheten 1:72.

Kommentarer:

Påverkan av föreslagen ändring av detaljplan, med kommentarer angående förrådsbyggnaden:

Omklassificering hindrar inte nuvarande användningssätt, byggnaden föreslås skyddas exteriört

med bestämmelse "k2". Beträffande åtkomst och underhåll, föreslås att fastigheten utökas söder- och öster ut för att underlätta underhåll.

Föreslagen plantilläggnings om störningsskydd:

Betr. buller, se yttrande 5. "Värmdö Evlinge Fastighetsägareförening".

Föreslagen förändring av befintligt planområde i söder mot Älvsby gårdsväg:

Fastigheten har idag ingen nyttjanderätt över angränsande mark.

Föreslagen begränsning av stängsel:

Stängselföreskriften avser att öka säkerheten inom området.

Sammanfattningsvis:

De kulturmiljömässiga värdena kring Älvsby gård stärks genom förslaget. Dagens verksamhet kan fortgå och expanderas. Nybyggnation kan dock inte sammanbyggas med befintlig lada.

27. Kent Eriksson, Kentas Last o Schakt AB, Älvsby 1:91

Synpunkter (sammanfattade):

Jag vill köpa mer mark i bergsslutningen då min verksamhet för närvarande är "trångbott".

I planen anges en möjlig utvidgning med ca 7 meter, delvis punkprickad. Jag behöver ytterligare minst 10 meter och vill att plangränsen anpassas efter mina behov.

Kommentarer:

I utställningshandlingarna beskrivs genomförandet för tilläggsmarken enligt följande:

"Avsikten är att blivande tillskottsmark ifrån kommunal mark i nordväst (bergspartiet) som kan överföras till befintliga fastigheter vid Älvsbyvägen kommer att försälas i den takt som marken efterfrågas. Marken överläts i befintligt skick d v s den sprängning som behöver göras åvilas blivande köpare."

Innebörden av detta är att marken successivt, vid försäljningar, skulle nivåjusteras som fickor i berget vilket får konsekvenser avseende säkerheten vid sprängningen och fallskydd mot intilliggande fastigheter. Dessutom uppstår problem, både avseende ansvar och teknisk lösning, att genomföra åtgärderna för intilliggande fastigheter som nivåjusteras senare. Tillfälliga släntservitut kan behövas till följd av bergsprängningen. Höjdskillnaden mellan färdig nivå och ursprunglig är ca 5 m, vilket också blir särskilt tydligt där naturmarken på ett ställe skär in mellan industrifastigheterna. Nivåjusteringar och borttransport av massor ska också tillståndsprövas m.a.p. grundvattenförhållanden, buller och hänsyn till naturmiljön. Även svårighet att omhänderta dagvatten bör utredas. Ansvarsfrågorna m.a.p. de långsiktiga konsekvenserna av åtgärder som genomförs av olika aktörer kan bli mycket svåra att följa upp. Det kan i slutänden innebära att bara en liten andel av marken kan exploateras, med uteblivna försäljningsintäkter som resultat. samt ett område som kan upplevas som söndersprängt, vilket kan påverka markpriserna negativt för befintliga fastigheter.

Det finns sparsamt med undersökningar och inventeringar som redovisar konsekvenserna på naturmiljön på lång sikt. När det gäller markberedningen bör riskbedömningen bl.a. hantera hur befintliga hus är grundlagda, hur stora vibrationer man kan acceptera och få tillstånd för samt om det finns känsliga anläggningar i närheten, t.ex. transformatorstationer. Mer information finns i Svensk standard 4604866:2011. Det är inte undersökt hur sprängningarna påverkar den psykiska arbetsmiljön för de personer som arbetar i närliggande fastigheter. Det finns en grundvattentillgång som kan tjäna som vattentäkt (men är f.n. avregistrerad som sådan). Dessutom finns privata bergsbrunnar söder om Fagerdalavägen vilket innebär sprängningsförhållanden som är svåröverskådliga än genomsnittligt. Vid sprängning måste kontroll av befintliga brunnar och vattenförekomster ske både innan och efter

sprängningsföretaget, för att utröna om påverkan skett (medföljande skadeståndskrav). Själva sprängningen måste, enligt sakkunnigt utlåtande, ske med klart fördyrande metoder.

Jordabalken 3 kapitlet hanterar "Rättsförhållanden mellan grannar" och framförallt 3:3-4 reglerar vad som får göras vid grävning eller liknande åtgärder. Vid sprängning har fastighetsägaren strikt ansvar. Fastighetsplan som komplettering till detaljplanen kan bli aktuell för att beskriva tillänt fastighetsbildning.

De ekonomiska förutsättningarna för marköverlåtelsen är inte prövad, men markpriset är naturligtvis beroende av vilka kostnader som markberedningen och masshantering för med sig. Någon konkurrenssituation för köpare till marken går heller inte att uppnå. En enkel bedömning är att markpriset är lågt eller i värsta fall negativt.

Konsekvens av det ovan framförda blir att de nämnda markområdena inte tas med i detaljplanen som kvartersmark m.h.t. problematiken avseende genomförandet och det ekonomiska risktagandet.

28. Magneberg företagarförening, genom ordförande Inga Östergren Lind

Synpunkter (sammanfattade):

Magneberg tycker att planprogrammet är väl genomarbetat och bra avvägt.

Genomförandefrågor:

Det är bra med ett kommunalt huvudmannaskap, men viktigt med en rättvis och skälig gatukostnadsersättning. Belysning av gator ökar säkerheten.

Rejåla bussfickor och rondell och vad vi kan se, ingår i planen.

Cyklister, joggare och andra tvingas fortfarande korsa Fagerdalavägen. Det är olyckligt och föreslår att överväga en undergång under vägen.

Kommentarer:

Betr. gatukostnader, så omfattas fastigheten inte av gatukostnadsutredningen.

Kostnaden för en undergång vid korsningen kan inte försvaras.

Sammanfattning och ställningstagande

Planen kommer att bearbetas inför antagandet enligt följande:

- För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10).
- Planen kommer inte att utöka norr ut (Älvsby 1:78).
- Kvarteret närmast Evlinge kommer att reserveras för icke störande verksamheter och kontor.
- Byggrätten ändras till 50% enligt fastighetsägarens önskemål (Älvsby 1:56).
- Byggnadsarean (e2) utökas till 400 kvm (Älvsby 1:99, 1:100).
- Föreskriven höjd (+11,20) för cirkulationsplatsen, kommer att införas på plankartan. Planbestämmelsen för fastigheten kommer att kompletteras med "K"-kontorsändamål. (Älvsby 1:11).
- Bestämmelserna på kartan ändras i enlighet med en kulturinventering.
- Plankartan kompletteras med nytt E1-område. Namn ändras (Vattenfall Eldistribution).

- Grundkartan och genomförandebeskrivningen kompletteras ((Lantmäteriet).
- Grundkartan kompletteras med bevakningsområde. Plankartan och grundkartan förtydligas. Uppllys att äldre PBL tillämpats (Länsstyrelsen).
- Planbestämmelser ändras i enlighet med en kulturinventering (Älvsby 1:53 och 1:105).
- Användningsgräns och därmed fastighetsgräns justeras enligt fastighetsägarens önskemål (Älvsby 1:66).
- Befintlig lada föreslås skyddas exteriört med bestämmelse ”k2”. Beträffande åtkomst och underhåll, föreslås att fastigheten utökas söder- och öster ut för att underlätta underhåll (Älvsby 1:72).
- Den föreslagna möjligheten till utvidgning av befintliga fastigheter norr ut utgår.

Yttranden som inte eller bara delvis tillgodosetts:

2. Börje Johansson, Älvsby 1:65
3. Börje Johansson, Älvsby 1:78
5. Värmdö Evlinge Fastighetsägareförening
8. Fritz Eriksen, Upplands Svetservice, Älvsby 1:56
10. Roger Antfolk, Älvsby 1:76
- 10b. John Gratschev, Älvsby 1:99
- 10c. Fröding och von Melen, Älvsby 1:100
12. Stein Ytreberg, Älvsby 1:11
13. Anders Toreborg, Älvsby 1:77 m fl
23. Markku Nurminiemi, Älvsby 1:59
24. Mats Thomasson, Älvsby 1:49
26. Björn Carlsson, Älvsby 1:72
27. Kent Eriksson, Älvsby 1:91

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Marita Claëson
tf planchef

Björn Wallgren
planarkitekt