



VÄRMDÖ KOMMUN

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

Värmdö kommun

Genomförandebeskrivning

Antagandehandling

SPN 2014-09-18

Dnr: 14 SPN/0150

Samhällsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Allmänt	3
Bakgrund	3
Detaljplanen	4
Organisatoriska frågor	4
Ansvar för detaljplanens genomförande	5
Fastighetsrättsliga frågor	6
Ekonomiska frågor	9
Ekonomiska konsekvenser	10
Tekniska frågor	11
Avtal och överenskommelser	13
Medverkande	14

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, Ploglandet brunmarkerat

Detaljplanen

Syfte	Syftet med planen 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 och vattenskydd.
De övriga detaljplanerna.	<u>Älvsby ängar:</u> Omfattar i huvudsak ny industrimark på åkrarna väster om Saltarövägen <u>Magneberg:</u> Omfattar i huvudsak det befintliga industriområdet norr om Fagerdalavägen.
Ploglandet	<u>Ploglandet:</u> Omfattar befintliga industrikvarter söder om Fagerdalavägen, samt angränsande obebyggd mark öster därom. Detta område bedöms kunna nyttjas för nya industritomter. I planområdet ingår även en ny cirkulationsplats vid korsningen med Älvsbyvägen samt nya busshållplatser i anslutning till denna. 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.
--	---

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 GENOMFART, INDUSTRIGATA, NATUR 1 och NATUR 2. Trafikverket ska fortsättningsvis vara väghållare inom planområdet för GENOMFART för den del av den allmänna vägen som passerar genom planområdet. Vid behov kan särskilt avtal träffas med Trafikverket om att Trafikverkets väghållaransvar ska bestå. För närvarande är det enskilt huvudmannaskap inom de tidigare planlagda områdena vilket innebär att gator och naturmark, förvalts av samfällighetsföreningar där berörda fastigheter ingår eller om ingen förening finns av de berörda fastighetsägarna direkt.
--------------------------------------	---

Genomförandetid	Genomförandetiden för utbyggnad av allmänna anläggningar och kvartermark för enskilt byggande börjar den dag planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden slutar 10 år efter att planen vunnit laga kraft. Med hänsyn till exploateringsmåttliga storlek, men omfattande infrastrukturarbeten och fastighetsmarknaden inom Värmdö kommun, bedöms det som att detaljplanen hinner genomföras under föreslagna genomförandetid.
Ändring av de-	Under planens genomförandetid får planen inte ändras, ersättas eller upp-

taljplan

hävas 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 genomförandefrågorna kan hanteras i ett sammanhang. Kommunen löser in mark och iordningställer allmän plats i enlighet med planen allteftersom det behövs för genomförandet av detaljplanen.

Kommunen kommer att bygga ut anläggningarna inom vägområdet för Fagerdalavägen, GENOMFART, och sedan överlämna dem för övertagande till Trafikverket för drift och underhåll. Detta innebär att Trafikverket även fortsättningsvis är väghållare för Fagerdalavägen. I och med att anläggningarna byggs ut inom det befintliga vägområdet behövs ingen vägplan.

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av dagvattenanläggningar inom allmän plats.

Inom allmän plats markerat med NATUR₁ och NATUR₂ 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. Inom allmän plats markerat med NATUR₂ kommer kommunen efter att planen vunnit laga kraft uppföra dagvattenanläggningar samt upprättat en skötselplan för dessa. Avsikten är att kommunens drift och underhåll av anläggningarna ska ske enligt riktlinjerna i den för anläggningen upprättade skötselplanen som tagits fram utifrån skogsbruksplanen ifrån 2014 och från fältinventeringar..

Det är kommunens ansvar att följa upp att inte miljö kvalitetsnormerna för grund -och ytvattenförekomster överskrids.

Dagvattenanläggningen ska enligt 9 kap miljöbalken anmälas till den lokala nämnden för miljö o hälsa. Är det en tillståndspliktig vattenverksamhet ska ansökas ske till 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 inom 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.

I samband med att fastighetsägaren anlägger dagvattenanläggning inne på kvartersmark måste vid behov även anläggas en separat provtagningspunkt, för kontroll av dagvattnets föroreningshalt, innan det släpps ut i det kommunala dagvattensystemet.

-Brandvatten

Tryck och volym till sprinklers för brandvatten kommer inte att tillhandahållas inom området varför hänsyn till detta måste ske. I övrigt ska samråd ske med Storstockholms brandförsvaret i samband med utbyggnaden av vattenförsörjningen i området.

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 gemensamhetsanläggningar 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, GENOMFART samt NATUR₁.

Respektive fastighetsägare ansvarar för förrättningar som berör de egna fastigheterna.

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.

Ägoförhållande

Värmdö kommun äger fastigheten Älvsby 1:13. Övriga fastigheter inom planområdet ägs av enskilda. Inom planområdet finns tre marksamfälligheter. Älvsby s:1 ägs av tre fastigheter inom området. En outredd marksamfällighet "samf" ligger utmed infartsvägen till området och Älvsby s:3 ligger inom vägrättsområdet för Fagerdalavägen.

Fastighetsgränser

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.

Fastighetsbildning -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 upprättas.

Nedan redovisas uppskattade arealer, vilket innebär att de slutligen kommer att justeras enligt beslut vid lantmåteriförrättningen eftersom de först då läggs fast.

Fastighetsbildning av -allmän plats

För iordningställande av allmän plats kommer kommunen behöva lösa in mark ifrån fastigheterna Älvsby s:3, Älvsby 1:56, Älvsby 1:71, och Älvsby 1:83, markerat med grön färg på kartan nedan. I och med att kommunen är huvudman enligt detaljplanen måste kommunen lösa in mark inom Fagerdalavägen där Trafikverket tidigare haft vägrätt, berörd fastighet är Älvsby s:3.

Fastighet	Antal kvadratmeter, uppskattade
Älvsby s:3	449 (Fagerdalavägen)
Älvsby 1:56	525
Älvsby 1:71	134
Älvsby 1:83	41+26=67

Fastighetsbildning av -kvartersmark

Planförslaget möjliggör att fastigheterna Älvsby 1:56, Älvsby 1:71, Älvsby 1:75 och Älvsby 1:78 kan utökas med mark från kommunens fastighet Älvsby 1:13 samt en outredd samfällighet, markerat med orange färg på kartan nedan.

Fastighet	Antal kvadratmeter, uppskattade
Älvsby 1:56	650
Älvsby 1:71	196
Älvsby 1:75	493+502= 995
Älvsby 1:78	152
Älvsby 1:83	17

Karta över ytor som föreslås fastighetsregle- ras



Karta över föreslagna fastighetsregleringar enligt detaljplan
(se även Bilaga 1)

Gemensamhets- anläggningar (GA)

Inom planområdet finns två stycken gemensamhetsanläggningar (GA). Hur dessa påverkas av planförslaget framgår av nedanstående sammanställning.

Gemensamhets- anläggning	Ändamål	Ingående fas- tigheter	Påverkan
Älvsby GA: 2 (Förvaltas av Ploglandets sam- fällighetsförening)	Väg (söder om Fager- dalavägen)	1:56, 1:70, 1:71 1:75 m fl.	Omprövning Kommunen övertar väghållningen för sektion I.
Älvsby GA: 3	Va-ledningar, utfart, parkering m.m.	1:77, 1:92, 1:93	Oförändrad

Kommunen kommer i samband med att man tar över driften av vägarna att hos Lantmäteriet ansöka om förrättning enligt anläggningslagen för omprövning av Älvsby GA:2. Älvsby GA:2 består idag av två sektioner och sektion 1 ligger i sin helhet inom detaljplanen för Ploglandet. Sektionen söder om planområdet, sektion II, föreslås bestå. I samband med omprövningen måste även lantmäteriet utreda om samfällighetsföreningen ska bestå eller upplösas. Kostnader för att hantera Älvsby GA:2 hanteras via gatukostnadsutredningen.

Inom planområdet finns även en annan gemensamhetsanläggning, Älvsby GA:3 som utgörs av en självständig enhet bestående av va-ledningar, parkering m.m. för fastigheterna Älvsby 1:77, 1:92 och 1:93. Älvsby GA:3 kommer att bestå.

Servitut och

Inom planområdet finns ledningsrätter och inskrivna avtalsservitut i huvud-

ledningsrätter

sak för ledningar. Bedömningen är att ledningsrätterna och avtalsservituten kommer att påverkas av aktuellt planförslag.

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.

Inom Älvsby 1:56 har Värmdö kommun ett avtalsservitut för utförande och bibehållande av en gång-och cykelväg samt vatten och spillvattenledningar.

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft är avsikten att servitutsområdet ska regleras till kommunens fastighet Älvsby 1:13 samtidigt som ett annat område ska regleras till Älvsby 1:56. Inom Älvsby 1:56 finns även en ledningsrätt, för tele, bildad 1984 vilken bekräftas genom u-området över fastigheten. Ledningsrätten ska inte ändras utan ligga kvar i befintligt läge.

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.

Ekonomiska frågor

Planavgift, bygglov och byggnamälan

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 övrigt 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 Vataxa som gäller vid debiteringstillfället. Avgiften baseras alltså på kvadratmeter tomtyta för vatten, spill- och dagvatten gata. I avgiften dagvatten gata ingår dagvattenavrinning ifrån allmänna platser inom planområdet.

Debitering av befintliga fastigheter sker när förbindelsepunkt för respektive

fastighet har upprättats. För tillkommande fastigheter och bebyggelse sker debitering i samband med bygglovsgivning.

Dagvatten

Områdets dagvatten ska omhändertas lokalt men ansluts i sista led till det kommunala dagvattnet. 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 och u-område ersätts med marknadsvärdeinsparningen enligt expropriationslagens ersättningsregler. 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.

Om med i laga ordning tillkommen byggnad, vilken var utförd före tidpunkten för fastställelse 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.

Kompensationsåtgärder, träd

Inom Ploglandet finns det en större ek som måste tas ner i och med att lokalgatan ska byggas ut. Kommunen kompenserar detta och ersätter eken genom att plantera ett antal mindre ekar inom detaljplanen för Älvsby ängar.

Fastighetsbildning

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

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 får inkomster 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 plats 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.

Kostnader: 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, dagvat-

tenanläggningar och allmän plats.

Kommunen har även kostnader för iordningställandet av cirkulationsplatsen samt marklösen och fastighetsbildning

Genom kompensationsåtgärder för borttagen ek har kommunen kostnader för nyplantering av ekar och framtida drift och underhåll

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

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

Kostnader: Fastighetsägaren bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark. Fastighetsägarna bekostar också till viss del åtgärder inom allmän platsmark samt de allmänna infrastrukturanläggningar 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.

Ekonomiska konsekvenser för ledningsrättsinnehavare

Separata överenskommelser mellan ledningsrättsinnehavarna och kommunen kommer att reglera hur kostnader för flytt av ledningar och stationer samt motsvarande ledningsrätt inom planområdet ska hanteras.

Vattenfalls grundprincip är att flytt av ledningar, stationer samt ledningsrätt bekostas av den som begär flytten.

Ledningsrättsinnehavarna får indirekt ökade intäkter genom att producenterna som nyttjar kommunikations- och elnäten får fler abonnenter.

Tekniska frågor och utredningar

VA-anläggningar

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.

Dagvatten

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.

Allmän plats

Dagvatten ska renas och utjämnas i så stor utsträckning som möjligt vid källan och omhändertas lokalt inom planområdet. Dagvattenhanteringen för be-

fintliga fastigheter samordnas med nya.

Det framtida allmänna bortledningssystemet utformas som öppna diken eller makadamfyllda diken med dräneringsledningar.

Vägdagvatten ska avledas via diken och ledningar till t.ex. dammar, våtmarker och översilningsytor som anordnas inom planområdet för kompletterande rening och utjämning.

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.

Anläggandet av dammar för omhändertagande av dagvatten inom planlagt område kan klassas som vattenverksamhet enligt Miljöbalken men behovet kommer att utredas i kommande arbete.

Kvartersmark

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.

Allt förorenat dagvatten ska renas med avseende på partiklar och olja.

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

Dagvatten vid sprängning

Dagvattenhanteringen måste särskilt studeras och hanteras i samband med de sprängningar som detaljplanen ger möjlighet till för att förbereda marken till industrimark.

Elstation och teleledningar

Vattenfall har bedömt att ledningsnätet måste byggas ut i och med den nya exploateringen. En av Vattenfalls befintliga elstationer samt ledningsdragning kan behöva flyttas i anslutning till cirkulationsplatsen.

Skanova kommer att bygga ut teleledningarna fram till de nybilade fastigheterna. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av enskilda ledningar från anslutningspunkten in till det egna huset, det s.k. fastighetsnätet.

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 kombineras med lokalgata.

IT-infrastruktur

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.
Sprängning	Inom område med n ₅ regleras att marklov krävs för att förändra marknivån.
Tekniska undersökningar	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.
Miljösanering	Vid schaktning och grundläggning inom tidigare ianspråktaga industritomter samt även allmän plats kan undersökning och hantering av markföroreningar komma att krävas.
Buller	En industribullerutredning - detaljplan för Älvsby 1:13 m fl., utfördes av Norconsult 2010-04-06.
Gatuutbyggnad	Värmdö kommun rustar upp och bygger ut samtliga allmänna gator m.m. inom området i enlighet med upprättad gatukostnadsutredning, "Förslag till Gatukostnadsutredning framtagna 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 Mark-Tema 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, Stephan Hellgren, för nybyggnad av gatorna. Grundläggningen varierar mellan att anlägga gatan direkt på mark eller med kompensationsfyllning. En cirkulationsplats anläggs vid korsningen Fagerdalavägen och Älvsbyvägen. Söder om Fagerdalavägen byggs en förlängning av Ävägen som ansluter till den blivande cirkulationsplatsen. För trafik från väster på Fagerdalavägen medges infart till Ploglandet vid dagens befintliga infart. Inom planområdet längs Fagerdalavägen anläggs nya busshållplatser.

Avtal och överenskommelser

Privata fastighetsägare	Avtal bör träffas mellan kommunen och de fastighetsägare som avstår mark till allmän plats (se ovan). Kommunen har under planarbetet träffat överenskommelse med fastighetsägare till Älvsby 1:56 om fastighetsreglering. 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.
Trafikverket	Innan planen antas ska ett övergripande avtal om genomförande av åtgärder på och intill den allmänna vägen, Fagerdalavägen, v 667, och kostnadsansvaret för dessa, tecknas mellan Trafikverket och kommunen. Anläggningar som ska regleras är bl.a. den blivande cirkulationsplatsen i korsningen Fagerdalavägen-Älvsbyvägen, samt busshållplatser och övergångsställe. Det kan också förekomma ledningsomdragningar. Innan några byggnadsåtgärder, som berör den allmänna vägen, påbörjas ska även ritningar granskas och godkännas av Trafikverket samt ett avtal, som reglerar byggnadstekniska detaljer och mellanhavanden under byggnadstiden, upprättas mellan parterna. Cirkulationsplatsen måste sannolikt grund-

läggas genom kompensationsgrundläggning vilket regleras i genomförandeavtalet. Även tillståndsansökan för anläggningsarbeten samt bibehållande av ledningar inom vägområde för del av Fagerdalavägen hanteras av Värmdö kommun.

Tillståndsansökan för anläggningsarbeten för gång- och cykelväg utmed vägen samt vidmakthållande av denna kommer att kompletteras att även omfatta busshållplatser och angörande gång- och cykelvägar. Vid behov ska även i avtal tydliggöras att Trafikverket fortsättningsvis är väghållare för den del av v 667 som passerar igenom planområdet. Kommunen är markägare inom hela området för utbyggnaden av cirkulationsplatsen varför även frivillig vägrätt kommer att hanteras inom de beskrivna avtalen.

**Genomförande
avtal med led-
ningshavare**

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.

**Ploglandets
samfällighets-
förening**

Ett genomförandeavtal mellan Ploglandets samfällighetsförening och Värmdö kommun bör träffas som omfattar övertagandet av föreningens anläggningar i samband med att gemensamhetsanläggningen Älvsby Ga:2 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 upphävs.

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, genomförandefrågor - Structor FM Projektutveckling AB
Jan Fredriksson, vägprojektering - MarkTema
Jonas Andersson, dagvatten och MKB – WRS
Johanna Gervide, buller – Norconsult

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Björn Wallgren
planarkitekt

Bilaga 1

