

UTLÅTANDE

Detaljplan för del av Älvsby 1:13 m fl – Ploglandet, Värmdö kommun



Vy från Kvarnstuån mot Hemmesta sjöäng.

Beskrivning av utställningsförfarandet

Förslaget till detaljplan för Älvsby 1:13 m fl Ploglandet, har varit utställt 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 utställt.

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 13 yttranden inkommit under utställningen, varav 9 berör detaljplanen och 4 berör gatukostnadsutredningen. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

Yttranden har lämnats av:

01	Storstockholms brandförsvaret		14.05.28
03	Börje Johansson BMS, Älvsby 1:78	Se Gk.Utr.	14.06.09
04	Stockholms läns landsting. Trafikförvaltningen		14.06.04
08	Fritz Eriksen, Älvsby 1;56	även G.Ut.	14.06.09
14	Bygg- och miljökontoret		14.06.24
16	Vattenfall Eldistribution AB,		14.06.16
17	Lantmäteriet		14.06.09
20	Trafikverket		14.05.28
21	Länsstyrelsen		14.06.13
29	Värmdö hästvägsförening		14.06.09
36	AB Ledarskrub, Älvsby 1:75	Se Gk.Utr.	14-06.09
37	8 fastighetsägare (Ploglandets samfällighetsförening)	Se Gk.Utr.	14.06.09
37	Gunnar Gustafsson, Älvsby 1:75	Se Gk.Utr.	14.06.09

Yttranden, vissa sammanfattade, samt samhällsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande.

01. Stockholms brandförsvär

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.

03. Börje Johansson BMS, Älvsby 1:78

Se yttrande rörande gatukostnadsutredningen

04. Stockholms läns landsting. Trafikförvaltningen

Synpunkter (sammanfattade):

Busshållplatser utrustas med väderskydd utifrån antalet påstigande resenärer på aktuell hållplats. Nya busshållplatser ska utformas i enhetlighet med trafikförvaltningens riktlinje Ribuss.

Trafikförvaltningen har inga ytterligare synpunkter på ärendets innehåll.

Kommentarer:

Kontoret noterar dessa synpunkter och kommer att följa riktlinjerna.

08. Fritz Eriksen, Älvsby 1:56

Synpunkter (sammanfattade):

1. Upplands Svetservice AB och Värmdö kommun har träffat avtal om detaljplanering av fastigheten Älvsby 1:56. Överenskommelsen finns upptagna i två överenskommelser med ansökan om fastighetsreglering från 2007 och 2009. Överenskommelsen om själva markregleringen har i sig blivit ogiltig p.g.a. kommunens försummelse att i tid upprätta överenskommen frimärksplan för fastigheten. Kommunen har emellertid under våren 2014 bekräftat sin fortsatta bundenhet av flera delar av avtalen nämligen plankostnaden, markregleringen och uppsättning av staket. Avtalet berör också gatubyggnadskostnaden.

Denna del var kopplad till den vägomläggning som då var aktuell. Fråga är emellertid om inte även bolagets föreslagna andel av gatubyggnadskostnaden i det nya planförslaget ska reduceras med hänsyn till denna tidiga överenskommelse

2. Bolaget noterar med tillfredsställelse att det reviderade planförslaget nu innehåller den byggrätt som gällt i de två tidiga avtalen

Det är inte acceptabelt att kommunen som i markbytet erhåller mark för gång- och cykelvägen med därunder liggande ledningar lägger ut ett u-område i anslutning till det förvärvade markområdet. Bolaget är inte underrättad om vilken typ av ledningar som ska förläggas inom detta u-område. Är detta område inte kopplat till Älvsby 1:56:s egna behov borde även detta område inregleras i kommunens egen fastighet. Ett u-område innebär ett större hinder i nyttjandet av fastigheten än ett prickmarkerat område. Frågan om ledningstyp och ersättning bör klargöras i detta sammanhang och inte lämnas öppet till en framtida lednings förrättning.

3. Det är inte heller acceptabelt att en stor del av den mark bolaget förvärvar av kommunen i planen redovisas som ett område likvärdigt med naturmark. Denna mark har planbeteckningen N1 och N3, vilket innebär att zonen ska vara planterad och att markhöjden inte får ändras. Det område på bolagets fastighet som ligger i anslutning till detta område har planbeteckningen N5 vilket innebär att bygglov krävs för schakt och sprängning Bolaget har förståelse för uppfattningen att båda områdena har sådana natur- och miljövärden att de bör behandlas med omsorg. När det gäller det sistnämnda området finns en möjlighet till ett industriellt nyttjande efter en bygglovprövning. Denna möjlighet finns inte för det förstnämnda området. Detta får till följd att bolaget ska betala ersättning för överskjutande marktilldelning för ett område som fyller funktionen av naturmark, är en del av ett större område som har planbeteckningen naturmark och dessutom ägs av kommunen. Bolaget anser att samma reglering bör gälla för båda områdena. Det bör finnas starka skäl innan en markbearbetning vidtas. Bolaget kan med denna bevekelsegrund acceptera planbeteckningen n5 för båda områdena. Bolaget har inga planer för avverkning och nivåförändring av området. Den accepterade planbeteckningen är tillräcklig för att säkerställa samhällets intresse av att ge området en god miljö men ändå inte förhindra rimliga behov av anpassning av fastigheten för produktionens behov. Om denna förändring i planförslaget inte kan godtas är det rimligt att kommunen själv äger det område som egentligen är en del av kommunens naturområde.
4. Se utlåtandet rörande gatukostnadsutredningen.
5. Bolaget vill avslutningsvis påpeka att nuvarande samfällighetsförening består av medlemmar inom och utom det nya planområdet. Mot den bakgrunden borde kommunen före planförslagets framläggande ha förhandlat med föreningen om villkoren för den kommande anläggningsförrättningen. Om kommunen har ett starkt behov av att vara huvudman för trafikanordningar i anslutning till statens väg finns det nu mera möjlighet att bestämma ett blandat huvudmannaskap inom samma planområde. Den gamla samfällighetsföreningen kan därmed fortsätta med samma medlemskrets som hittills.

Kommentarer:

1. *Tidigare överenskommelse omfattar inte kostnader med anledning av den nu aktuella gatukostnadsutredningen.*
2. *U-området avser en ledningsrättsförrättning avseende telekabel upprättades 1985 (se 0120-85/74). Förrättningen avsåg den redan nedlagda rikskabeln Gustavsberg –*

Stavsnäs. Ledningsrättsområdet har gällt under lång tid och detaljplanen bekräftar endast att ledningen finns.

3. *Bestämmelsen "n1" får ändrad lydelse, marken får inte användas till parkering. Bestämmelsen "n3" relaterar till Landskapsinventeringen där kullen är utpekad. "n5" relaterar till problematiken kring sprängning. Frågor relaterade till eventuella markköp kan inte regleras inom planförfarandet, utan får behandlas i annat sammanhang.*
4. *Se utlåtandet rörande gatukostnadsutredningen.*
5. *Ny anläggningsförrättning kommer att aktualiseras av Värmdö kommun. Det är rätt att möjligheten finns till delat huvudmannaskap inom detaljplaner som påbörjas i enlighet med nya PBL. Aktuellt planarbetet har påbörjats med ÄPBL och måste därför även avslutas med motsvarande. Enligt ÄPBL är det inte möjligt med delat huvudmannaskap.*

14. Bygg- och miljökontoret

Synpunkter (sammanfattade):

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

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.

Kontrollera om ledningsrätter ligger inom NATUR eller på fastighet. Kontrollera om gång- och cykelväg ska flyttas.

Delar av planen som bör förbättras:

Det är oklart om över NATUR ska tryggas fram till pumpstation.

Vid norra transformatorstationen bör plankartan förtydligas.

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.

Befintligt markavvattningsföretag för Kvarnstuån kan vara berört av planförslaget.

Kommentarer:

Kontoret noterar dessa synpunkter och kommer att se över, samt komplettera handlingarna där det behövs.

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.

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.

Såsom tidigare framförts, och som även framkommer i ”Trafikutredning Fagerdalavägen och Bullandövägen” skulle trafiksäkerheten i detaljplaneförslaget förbättras om direktinfarten från Fagerdalavägen till Ävägen utgår. Trafikverket vill särskilt framhålla att denna infart väsentligt försämrar trafiksäkerheten inte bara för trafikanter på Fagerdalavägen, utan även för trafikanter på gång- och cykelvägen som korsar Ävägen.

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.

Cirkulationsplatsen på väg 667:

En stödmurslösning som presenterades i ett utformningsförslag 2013, är inte en lösning som Trafikverket kan godta eftersom en cirkulationsplats bör vara försedd med en refug mellan av- och påfart i alla ben. Utan refug blir ytan otydlig och sveprörelser för motriktade rörelser riskerar komma i konflikt.

Trafikverket anser därför att kommunen bör gå vidare med en cirkulation med slänter. Denna synpunkt kvarstår, och Trafikverket har inte tagit del av några nya förslag sedan dess.

Det åligger kommunen att säkerställa att detaljplanen utrymmesmässigt medger en cirkulation som kan godkännas av Trafikverket, och detta ska säkerställas i avtal innan planen antas.

Väglagen:

Såsom tidigare kommunicerats är grundregeln att allmänna vägar byggs med stöd av väglagen. Kommunen kan välja att planlägga statlig väg, men trots detta krävs en vägplan där staten är väghållare. Dock kan undantag göras när det gäller små och okomplicerade åtgärder på befintligt vägnät med marginell påverkan på omgivningen och där markägaren medger att mark får tas i anspråk.

För att Trafikverket ska kunna fatta beslut om att använda planläggningstyp 1 i detta fall, måste således även följande förutsättningar uppfyllas:

1. Berörda markägare skriftligen förklarar sig tillfreds med de i detaljplanen föreslagna förändringarna på väg 667.
2. Kommunen och Trafikverket ska vara eniga om utformningen av trafiklösningarna på väg 667.
3. Om trafiklösningarna kräver att ytterligare mark tas i anspråk ska kommunen ta marken i anspråk med stöd av detaljplanen och lösa in marken från nuvarande ägare.

4. Kommunen och Trafikverket ska teckna ett avtal om frivillig vägrätt.

Avtal:

Innan planen antas ska ett avtal om genomförande av åtgärder på och intill den allmänna vägen, och kostnadsansvaret för dessa, tecknas mellan Trafikverket och kommunen. Dessutom ska punkterna 1 – 4 ovan vara genomförda.

Innan några byggnadsåtgärder, som berör den allmänna vägen, påbörjas ska även ritningar granskas och godkännas av Trafikverket samt ett genomförandeavtal, som reglerar byggnadstekniska detaljer och mellanhavanden under byggnadstiden, upprättas mellan parterna. Trafikverket har heller ingen möjlighet att åta sig några kostnader med anledning av planens genomförande.

Finansiering:

Trafikverket vill återigen poängtera att inga statliga medel finns avsatta för några ombyggnadsåtgärder på det statliga vägnätet inom detaljplaneområdet för Älvsby, och inte heller i korsningen Fagerdalavägen/Saltarövägen.

Kommentarer:

*Kontoret noterar Trafikverkets synpunkter och kommer att justera cirkulationsplatsen enligt skiss 2, daterad 14.08.19 och säkerställa detta i avtal innan planen antas.
Se bilaga 1.*

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

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 Evlinge 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 ömsesidig säkerhetsrisk. Se även utlåtandet angående Dp Älvsby ängar om att körvägen ska vara kvar.

36. AB Ledarskrub, Älvsby 1:75

Se yttrande rörande gatukostnadsutredningen

37. 8 fastighetsägare (Älvsby 1:56, 1:70, 1:71, 1:78, s:1, Nora 1:12, 1:14, 1:24) Ploglandets samfällighetsförening

37. Gunnar Gustavsson, Älvsby 1:75

Se yttrande rörande gatukostnadsutredningen

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.
- Läge och utformning av cirkulationsplatsen justeras i samarbete med Trafikverket.
- Bestämmelsen ”n1” bearbetas så att marken ej får användas för parkering.
- Bestämmelsen ”n4” revideras beträffande högsta höjd för containrar och byggbodas.
- Bestämmelsen ”p2” om husplacering parallellt med gata utgår.
- Planen kompletteras med information om utökad lovplikt.

Yttranden som inkommit efter utställningstidens utgång:

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:

03	Börje Johansson BMS, Älvsby 1:78	14.06.09
08	Fritz Eriksen, Älvsby 1:56	14.06.09
29	Värmdö hästvägsförening	14.06.09
36	AB Ledarskrub, Älvsby 1:75	14.06.09
37	8 fastighetsägare (Ploglandets samfällighetsförening)	14.06.09
37	Gunnar Gustavsson, Älvsby 1:75	14.06.09

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Marita Claëson
tf. planchef

Björn Wallgren
planarkitekt