



VÄRMDÖ KOMMUN

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

Värmdö kommun

Genomförandebeskrivning

Antagandehandling

SPN 2014-09-18

Dnr: 14 SPN/0151

Samhällsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Allmänt	3
Bakgrund	3
Detaljplanen	4
Organisatoriska frågor	4
Ansvar för detaljplanens genomförande	5
Fastighetsrättsliga frågor	6
Ekonomiska frågor	10
Ekonomiska konsekvenser	11
Tekniska frågor	12
Avtal och överenskommelser	14
Medverkande	15

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.

Genomförande- beskrivning

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 industri- område

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 utpekade 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, Älvsby ängar brunmarkerat

Detaljplanen

- Syfte** Syftet med denna plan, är att komplettera ett befintligt industriområde med ny mark för verksamheter öster därom. Målet är att utforma ett väl fungerande och tryggt verksamhetsområde med speciell hänsyn till kulturlandskap, vattenskydd och angränsande bostäder.
- De övriga detaljplanerna.** Ploglandet: Omfattar allt söder om Fagerdalavägen inklusive ny korsning vid Älvsbyvägen.
Magneberg: Omfattar i huvudsak det befintliga industriområdet norr om Fagerdalavägen.
- Älvsby ängar** Älvsby ängar: Omfattar i huvudsak förslag till ny industrimark på åkrarna väster om Saltarövägen.
Området kan med den avgränsning det fått exploateras, men trafikföringen till området underlättas genom utbyggnaden av cirkulationsplatsen vid Ploglandet.
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, LOKALGATA, SKYDD, PARK, NATUR 1, NATUR 2 samt GÅRDSGATA SKYDD.
Trafikverket är fortsatt väghållare för v 669, Saltarövägen även inom den mindre del som ligger inom detaljplanen. Inget avtal behövs enligt Trafikverket, för att reglera förbättring samt drift och underhållsfrågorna avseende korsningen.
För närvarande är det enskilt huvudmannaskap inom de tidigare planlagda områdena vilket innebär att gator och naturmark förvaltats av samfällighetsföreningar 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 15 år efter att planen vunnit laga kraft.
Med hänsyn till exploaterings storlek, omfattande infrastrukturarbeten och fastighetsmarknaden inom Värmdö kommun, bedöms det som att detaljplanen hinner genomföras under föreslagen genomförandetid.
- Ändring av detaljplan** Under planens genomförandetid får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot fastighetsägares vilja. Undantaget är om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid

planläggningen. Om planen ändras, ersätts eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om detaljplanen inte ändras, ersätts eller upphävs efter genomförandetiden fortsätter dock planen att gälla.

Organisation

Utbyggnaden av gator samt mark- exploaterings- och avtalsfrågor handläggs av Samhällsbyggnadskontoret. Vatten- och spillvattenanläggningen 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 ansvar även för att anlägga skyddsvallar mot befintlig bebyggelsen i Evlinge samt för drift och underhåll av områdena markerade med NATUR1 och NATUR2 i enlighet med riktlinjerna i upprättad skötselplan som tagits fram under planarbetet utifrån skogsbruksplanen ifrån 2014 och från fältinventeringar.

Länsstyrelsen har efter att Värmdö kommun ansökt om ändrad användning på en åkerholme inom Älvsby 1:13 beslutat (dat 2014-05-22) att ge Värmdö kommun dispens från biotopskyddsbestämmelserna i 7 kap, 11 § miljöbalken.

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av dagvattenanläggningar inom allmän plats vilket även innebär att utreda utjämningskapaciteten på de dagvattenanläggningar som anläggs inom planområdet och behovet av eventuella åtgärder nedströms planområdet. Avsikten är att fördröja dagvattnet inom planområdet så att ingen ökad avledning sker till grannfastigheter.

I och med att korsningen mot Saltarövägen byggs ut men endast ansluter till det befintliga vägområdet utan att ianspråkta ytterligare mark behövs enligt Trafikverket ingen vägplan.

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.

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 på 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. servisledningarna.

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 och LOKALGATA. Områden för SKYDD, PARK, GENOMFART, GÅRDSGATA SKYDD, NATUR₁ och NATUR₂ ligger i sin helhet inom fastighet som kommunen äger och som planlaggs som allmän plats.

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 som utgör en stor del av den obebyggda marken samt även Älvsby Gård, Älvsby 1:57. Övriga fastigheter inom planområdet ägs av enskilda.

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 kommer att justeras enligt beslut vid lantmäteriförrättningen eftersom de först då läggs fast.

Fastighetsbildning av -allmän plats

För utbyggnad allmän plats kommer kommunen att lösa in mark ifrån fastigheterna Älvsby 1:53, Älvsby 1:66, Älvsby 1:76, Älvsby 1:88, Älvsby 1:98, Älvsby 1:99, Älvsby 1:100, Älvsby 1:103, Älvsby 1:104, Älvsby 1:105, Älvsby 1:106 och Älvsby 1:107, markerat med grön färg på kartan nedan.

Fastighet	Antal kvadratmeter, uppskattade
Älvsby 1:53	190+297=487
Älvsby 1:66	42+80=122
Älvsby 1:76	1080
Älvsby 1:88	107
Älvsby 1:98	48
Älvsby 1:99	60
Älvsby 1:100	74
Älvsby 1:103	349
Älvsby 1:104	200+217= 417
Älvsby 1:105	20
Älvsby 1:106	35
Älvsby 1:107	18

Även Älvsby GA:5 och GA:4 kommer att bli berörda genom att tidigare del av upplåten mark till Älvsby GA:5 och GA:4 ianspråkta för allmän plats, inom berörda fastigheter.

Fastighetsbildning av -kvartersmark

Planförslaget möjliggör att Älvsby 1:53, Älvsby 1:66, Älvsby 1:76, Älvsby 1:100, Älvsby 1:104, Älvsby 1:106 och Älvsby 1:108 utökas med mark från kommunens fastighet Älvsby 1:13 och markerat med orange färg på kartan nedan.

Fastighet	Antal kvadratmeter, uppskattade
Älvsby 1:53	169
Älvsby 1:66	135
Älvsby 1:76	17
Älvsby 1:100	495
Älvsby 1:104	2
Älvsby 1:106	25
Älvsby 1:108	153

Kommunen äger fastigheterna Älvsby 1:13 och Älvsby 1:57, och har framöver möjlighet att bilda fastigheter i enlighet med förslag till detaljplan.

Karta över ytor som föreslås fastighetsregleras



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

Gemensamhetsanläggningar (GA)

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

Gemensamhetsanläggning	Ändamål	Ingående fastigheter	Påverkan
Älvsby GA:1, (Förvaltas av Älvsby samf. förening)	Väg, norr om Fagerdalavägen	Älvsby 1:9, 1:11, 1:13 1:53 m fl.	GA upphör. Kommunen övertar väghållningen.
Älvsby GA:4	Va-, el- och teleledningar	Älvsby 1:76, 1:99-1:100	GA upphör/omprövas
Älvsby GA:5	Väg samt va- och elledningar	Älvsby 1:103-109	GA behöver inte omprövas annat än upplåtet utrymme

Kommunen kommer i samband med att man tar över driften av vägarna att hos Lantmäteriet ansöka om förrättning enligt anläggningslagen för upphävande av Älvsby GA:1. Även samfällighetsföreningen måste upplösas eftersom ingen del av gemensamhetsanläggningen behöver finnas kvar efter det att anläggningen övertagits av kommunen.

Det är viktigt att inga skulder finns kvar efter upplösningen varför föreningens tillgångar och skulder ska ha reglerats innan föreningen avregistrerats. Föreningen äger inga fastigheter.

Inom planområdet finns även Älvsby GA:4 och Älvsby GA:5. Älvsby GA:5 är i en gemensam anslutningspunkt anslutet till det kommunala VA-nätet. Älvsby GA:5, som även omfattar väg, kommer inte att behöva omprövas såvida inte kretsen av fastigheter förändras. När det gäller Älvsby GA:4 omfattar den el, tele samt vatten- och spillvattenledningar. Beroende på hur el, tele- och VA- anläggningar projekteras måste i vilken omfattning Älvsby GA:4 ska vara kvar eller inte anstå tills mer information finns tillgängligt.

Kostnader för att hantera Älvsby GA:4 och Älvsby GA:5 hanteras via gatukostnadsutredningen enligt särskilda andelstal för de olika fastigheterna i den mån det berör utbyggnaden av allmän plats.

Ingen del av de anläggningar som förvaltas av Värmdö-Evinge GA:2 ingår i detaljplanen vilket innebär att ingen del av 1:13 inom den nya detaljplanen är upplåten till Evlinge -Värmdö vägföreningen.

Servitut och ledningsrätter

För utfart ifrån en ny föreslagen fastighet, söder om Älvsby 1:73 och inom detaljplan Älvsby ängar medges att ett utfartsservitut kan bildas över en nybildad fastighet inom detaljplan Magneberg, på plankartan angivet ”y”. Båda de föreslagna fastigheterna ägs av Värmdö kommun.

Inom planområdet finns ledningsrätter och inskrivna avtalsservitut i huvudsak 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.

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 bygganmälan** För bygglov erläggs avgifter enligt taxa för bygg- och miljökontorets verksamhet för varje tidpunkt gällande bygglovs-taxa. 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, upprättast 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 huvudmannskapet.
- 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 VA-taxa 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. Avleds dagvatten från fastighet till den allmänna ledningen utan att förbindelsepunkt upprättats, inträder avgiftsskyldighet när åtgärder för bortledning av dagvatten blivit utförd och fastighetsägaren informerats om detta. För tillkommande fastigheter och bebyggelse sker debitering i samband med bygglovsgivning.
- Dagvatten** 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. Industriadagvatten 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 marknadsvärdeminskningen 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.

Inom Älvsby 1:57 har föreslagits rivningsförbud för några byggnader på plankartan markerat med "q₁". I Plan och Bygglagen, regleras ersättningsfrågan vid rivningsförbud. Älvsby 1:57 med byggnader ägs av kommunen. Inga kända rättighetsinnehavare är berörda.

Fastigheterna Älvsby 1:53, Älvsby 1:105, Älvsby 1:57 del av Älvsby 1:13 omfattas av beteckningen k₁ och k₂ vilket innebär att förändringar vid ny och ombyggnad ska hanteras varsamt. Ingen ersättning utgår för skada vid varsamhetsbestämmelse.

Om med i laga ordning tillkommen byggnad, vilken var utförd före tidpunkten för fastställelse av denna plan och som ligger inom kvarteretsmark, 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 kvarteretsmark 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 har intäkter 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 platsutbyggnaden av vägarna m.m. 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 beslut om bygglov erhåller kommunen bygglovsavgift och planavgift.

Kostnader: I samband med utbyggnaden av planområdet får Värmdö kommun administrativa- och investeringskostnader vari även ligger återställning av tidigare kvarteretsmark till naturmark samt kostnader för fortsatt drift och underhåll av det kommunala vatten- och avloppsnätet, dagvattenanläggningar och allmän plats. Kommunen har även kostnader för marklösen och fastighetsbildning samt vid behov uppdatering av Hemmesta-Tuna torrlägningsföretag. Kommunen är medveten om att ett flertal byggnader inom "Älvsby gård" betecknats med "q₁" vilket innebär att byggnaderna inte får rivras.

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

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Intäkter: Bedömningen är att värdet av fastigheterna 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, m.m.

För fastigheten, Älvsby 1:57, vars byggnader planläggs med q_1 bedöms inte ersättningsgilla kostnader uppstå. För fastigheter som planläggs med k_1 och k_2 , vilket innebär att byggnaderna ska hanteras varsamt, utgår ingen ersättning.

Ekonomiska konsekvenser för ledningshavare

Separata överenskommelser mellan ledningshavarna 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

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 Älvsby 1:13 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.

Kommunen kommer i det fortsatta arbetet i detalj utreda utjämningskapaciteten för de dagvattenanläggningar som anläggs samt vid behov,

hos mark- och miljödomstolen, ansöka om uppdatering av Hemmesta - Tuna torrlägningsföretag. Vid uppdateringen beslutas hur stor andel kommunen ska ingå med mot bakgrund av det ökade underhållsbehovet som kommer av den nya markanvändningen samt även i övrigt hur kostnader fördelas.

Allmän plats

Dagvatten ska renas och utjämnas i så stor utsträckning som möjligt vid källan och omhändertags lokalt inom planområdet. Dagvattenhanteringen för befintliga 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 ska 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.

Elstation och teleledningar

Vattenfall har bedömt att ledningsnätet måste byggas ut i och med den nya exploateringen.

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.

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.

- 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** Inom det aktuella området där nya fastigheter bildas förmodas inte förekomma tidigare förorenad mark då det består i huvudsak av inte tidigare bebyggd åkermark. Vid schaktning och grundläggning inom tidigare ianspråkta industritomter samt även allmän plats kan undersökning och hantering av markföroreningar komma att krävas.
- Buller** En industribullerutredning, utfördes av Norconsult 2010-04-06.
- Utfarter** Fastigheterna Älvsby 1:74 och 1:98 har idag utfart mot Älvsbyvägen. Aktuell del av Älvsbyvägen ligger inom detaljplanen Älvsby ängar men utfarterna kommer att bestå. Fastigheten 1:66 har fortsatt utfart direkt mot Älvsbyvägen. När det gäller fastigheten Älvsby 1:76 föreslås att den nuvarande utfarten stängs och att ny utfart anordnas mot den nya vägen på norra sidan. Kommunen anpassar detta i samband med vägutbyggnaden särskild ersättning utgår inte eftersom fastigheten inte tidigare planlagts.
- Gatuutbyggnad** Värmdö kommun rustar upp och bygger ut samtliga allmänna gator m.m. inom området i enlighet med upprättad gatukostnadsutredning, "Förslag till Gatukostnadsutredning framtagen 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.
- En förbättrad anslutning till planområdet utförs vid v 669, Saltarövägen, strax norr om den befintliga utfarten. Värmdö kommun bygger ut samtliga gator inom området men först efter det att detaljplanen 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 MarkTema 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, Stefan Hellgren, för nybyggnad av gatorna. Grundläggningen varierar mellan att anlägga gatan direkt på mark eller med kompensationsfyllning.
- Direkt utanför planområdet norrut längs Saltarövägen finns utrymme att anlägga en busshållplats.

Avtal och överenskommelser

- Privata fastighetsägare** Avtal bör träffas mellan kommunen och de fastighetsägare som avstår mark till allmän plats.
- 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** Korsningen ut mot Saltarövägen ianspråkar ingen nytt vägområde varför inget genomförandeavtal behövs med Trafikverket. Innan några anläggningsåtgärder, som ansluter mot den allmänna vägen, påbörjas, ska detta hanteras i samråd med Trafikverket.

Vid behov ska ett genomförandeavtal som bl.a. reglerar byggnadstekniska detaljer och mellanhavanden under byggnadstiden, upprättas mellan parterna.

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.

Älvsby samfäl- lighets- förening

Ett genomförandeavtal mellan Älvsby samfällighetsförening och Värmdö kommun bör träffas som omfattar övertagandet av föreningens anläggningar i samband med att gemensamhetsanläggningen Älvsby Ga:1 upphävs och samfällighetsföreningen upplöses. Det är väsentligt att detta hanteras tidsmässigt så att kommunen äger den allmänna platsmarken senast ett år efter det att gemensamhetsanläggningen upphävts.

SL

Överenskommelse med Storstockholms Lokaltrafik kan behöva träffas med tanke på särskilda krav på utformningen av busshållplatser samt anslutningsvägar. I övrigt bör gång- och cykelvägar till SL-trafikens hållplatser, utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

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, genomförande frågor - 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

