



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

Värmdö kommun

Planbeskrivning

Antagandehandling

ÄPBL 1987:10

SPN 2014-09-18

Dnr: 14SPN/0152

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

Innehållsförteckning

Inledning	3
Handlingar.....	3
Bakgrund	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken.....	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar och förändringar	8
Konsekvenser	19
Medverkande.....	20

Planskede



Planbeskrivning

Inledning

Detaljplan

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10).

En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. 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.

Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken och prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. I och med att ett område har detaljplan finns såväl fastställda byggrätter som ett skydd mot oönskade förändringar. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.

Handlingar

Planhandlingar Utställning 2 Magneberg

bilagor

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustration
- Utlåtande gällande utställning 1
- Fastighetsförteckning
- Gatukostnadsutredning
- Fastighetsinventering 2012-07-13, Samhällsbyggnadskontoret
- MKB Älvsby industriområde 140214, rev 140708, WRS
- Dagvattenutredning Älvsby industriområde 140205, WRS
- Industribullerutredning 2013-12-17, Norconsult
- 131202, Beskrivning naturvärden, alla delar
- Vägutredning Älvsby industriområde 2014-01-14, MarkTema

Planhandlingar tidigare skeden

Hålles tillgängliga på SBK och via hemsidan, sökväg:

<http://www.varmdo.se/byggaboochmiljo/kommunensplanarbete/detaljplanering/pagaendedetaljplanering/varmdolandet/listadpvarmdolande/alvsbyindustriomrade.4.63c5311513f7b9eaf4e2aae.html>

- **Utställning 2**
- **Utställning 1**
- **Samråd**
- **Program**

Bakgrund

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

Planens syfte och huvuddrag

Syfte	Syftet med denna plan, 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, vattenskydd och angränsande bostäder.
De övriga detaljplanerna.	<u>Ploglandet:</u> Omfattar allt söder om Fagerdalavägen inklusive ny korsning vid Älvsbyvägen. <u>Älvsby ängar:</u> Omfattar i huvudsak ny industrimark på ängarna väster om Saltarövägen.
Magneberg	<u>Magneberg:</u> omfattar i huvudsak det befintliga industriområdet norr om Fagerdalavägen. Inom området finns många verksamheter som behöver regleras, då gällande detaljplan ej är genomförd. Detaljplanen upprättas genom normalt förfarande.



Befintligt industriområde.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Detaljplanen utformas med hänsyn till lokala natur- och kulturvärden samt till den regionala grönkilen.

Inom området finns inga utpekade riksintressen enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (MB). Området ingår i riksintresseområde för kust- och skärgård enligt 4 kap 1,2 och 4 §§ MB. Åtgärden bedöms vara förenligt med bestämmelserna i 4 kap 2 § MB eftersom det är fråga om en utökning av en befintlig verksamhet

Plandata

Läge

Planområdet är beläget ca 3 km öster om Hemmesta centrum längs Fagerdalavägen (väg 667) norr och nordöst om korsningen mellan Fagerdalavägen och Älvsbyvägen.



Ortofoto över planområdet (blåmarkerat).

Avgränsning

Stora delar av det befintliga industriområdet ingår i planområdet. Planområdets gränser i övrigt har lagts ut för att kunna ge ett skydd för kringliggande naturmark.

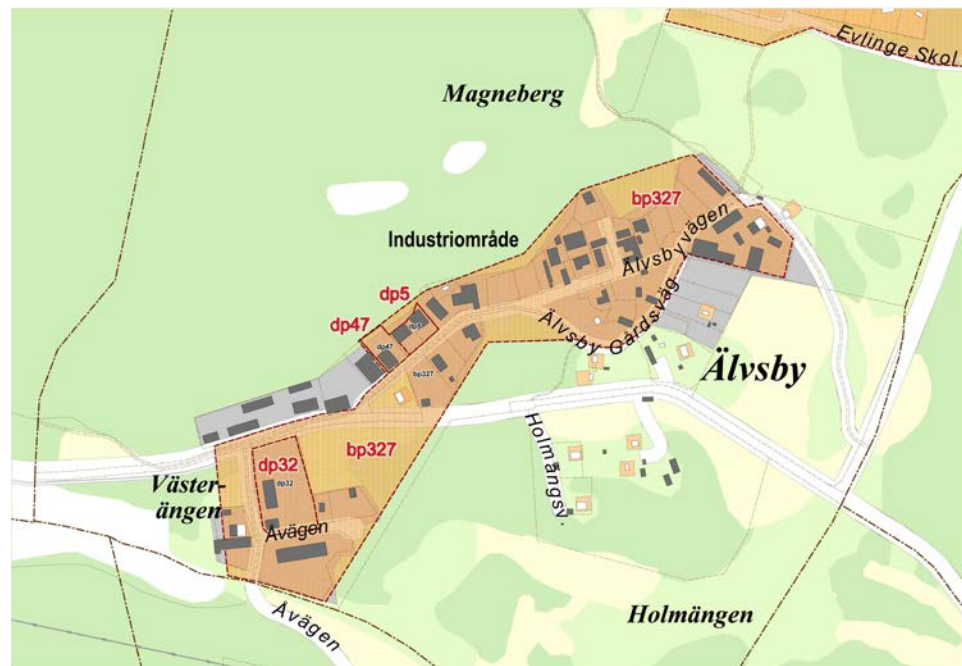
Areal

Planområdets areal är knappt 9 ha.

Markägo- förhållanden

Värmdö kommun äger Älvsby 1:13 som utgör en stor del av den obebyggda marken. Övrig mark är i enskild ägo med olika markägare.

Tidigare ställningstaganden



Karta som visar befintliga detaljplaner (dp/bp).

Gällande detaljplaner

Det befintliga industriområdet omfattas till största delen av Byggnadsplan för del av Älvsby 1:13 (bp327) fastställd 1984-11-06. För mindre delområden har nya detaljplaner upprättats: Del av Älvsby 1:13 (dp5), fastställd 1989-12-21 och Ändring av del av detaljplan för Älvsby 1:13 m. fl. (dp47), fastställd 1996-12-20. Detaljplanerna, där genomförandetiden gått ut, anger i huvudsak industrimark.

Översiktliga planer

Det aktuella området är i "Översiktsplan för Värmdö kommun 2012 - 2030" redovisat som ett framtida arbetsplatsområde för industri, hantverk, specialhandel och kontor. Enligt översiktsplanen bör nya fastigheter för småindustri och andra verksamheter tillkomma i kommunen. Målet är att skapa fler arbetstillfällen som kan minska utpendlingen, bevara och utveckla det lokala näringslivet och locka nya företag. Värmdö är en småföretagarkommun med en hög andel få- och enmansföretag.

I stort sett hela industriområdet ligger inom det stora området Älvsbyn-Tuna-Brevik som är utpekat som kulturmiljö av lokalt intresse i översiktsplanen.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse enligt Miljöbalkens fjärde kapitel. Det innebär att det finns restriktioner vad gäller vissa exploateringar, dock inte sådana som innebär utvidgning av en redan befintlig verksamhet. Inga andra riksintressen finns inom planområdet.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

- Program** Ett detaljplaneprogram utarbetades för det aktuella planområdet under våren 2009 och programmet var ute på samråd under sommaren. Totalt inkom 18 yttranden under samrådet. Den frågeställning som var mest frekvent, rörde hanteringen av dagvatten. Även frågan om påverkan på kulturlandskapet återkom på flera ställen.
- Synpunkterna sammanställdes och kommenterades i en program-samrådsredogörelse som samhällstekniska nämnden godkände den 15 september 2009.
- Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan** Enligt Plan- och bygglagen (ÄPBL) 5:18 ska bestämmelserna i Miljöbalken (MB) 6:11 – 6:18 och 6:22 (om behovsbedömning om betydande miljöpåverkan) tillämpas i de fall ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.
- Kommunen har under framtagandet av planprogrammet genomfört en behovsbedömning. I denna konstateras, då det är fråga om ett befintligt industriområde, att genomförande av detaljplanen innebär en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas till detaljplanen för Älvsby. Samråd om behovsbedömningen har skett med Länsstyrelsen.
- Samråd** Samrådshandlingar för hela industriområdet, togs fram och ställdes ut för samråd under hösten 2010. Samtidigt var en gatukostnadsutredning för Älvsby 1:13 norr om Fagerdalavägen dat. 2010-08-24 ute på samråd. Sammanlagt inkom 21 yttranden under samrådstiden.
- Synpunkterna sammanställdes och kommenterades i en samrådsredogörelse som samhällstekniska nämnden godkände den 14 december 2010.
- Utställning 1** Förslaget till detaljplan för hela industriområdet, har varit utställt under tiden 2011-08-30 till och med 2011-09-19. Samtidigt har förslaget till gatukostnadsutredning för "Älvsby norr om Fagerdalavägen" varit utställt. En gatukostnadsutredning för "Älvsby söder om Fagerdalavägen" (Ploglandet), har samtidigt varit föremål för samråd.
- Totalt har 23 yttranden inkommit under utställningen, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Utlåtande och samrådsredogörelse för plan och gatukostnadsutredningarna har upprättats och finns som bilagor till denna plan.
- Utställning 2** Planhandlingarna har ytterligare bearbetats och varit på utställning under perioden 2014-05-13 – 2014-06-09. Samtidigt har ett förslag till gatukostnadsutredning varit på utställning.
- Totalt har 15 yttranden inkommit under utställningen. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Utlåtande för plan och gatukostnadsutredningarna har upprättats och finns som bilagor till denna plan.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2010-04-13 att området ska byggas ut med kommunalt huvudmannaskap och att en gatukostnadsutredning ska tas fram parallellt med detaljplanen. I denna slås fast vilken ersättning de enskilda fastigheterna ska betala kommunen för upplåtelse av gator mm.

Kommunfullmäktige beslutade 2010-09-29 att förvärva de obebyggda delar av fastigheterna Älvsby 1:5 och 1:53, som ligger inom planområdet.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2011-03-15 att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att inom ramen för 2011 års budget påbörja restaurering av Hemmesta sjöäng.

Syftet med restaureringen är att förbättra situationen med översvämning av gång- och cykelvägen och fluktuerande vattennivåer intill bebyggelse vid Ploglandet. Vidare bedöms åtgärden kunna leda till att förbättra förutsättningarna för lokalt och regionalt friluftsliv, samt förbättra för fisk och fågellivet. Restaureringen kommer även att medföra att näringsämnen tas upp av växtlighet, vilket ger en renade effekt innan vattnet når Hemmesta träsk och Torsbyfjärden.

Våtmarksområdet ligger nedströms industriområdet, varför åtgärder där som påverkar vattenflöde och vattenkvalitet får stor betydelse för Hemmesta sjöäng.

Samhällsplaneringsnämnden beslutade 2012-11-13 att planområdet begränsas, delen söder om Fagerdalavägen utgår. Alla gator inom planområdet förses med gångtrottoar som bekostas av kommunen.

Samhällsplaneringsnämnden beslutade 2013-05-20 att detaljplanen ställs ut i tre delar. Delområde 1 omfattar Ploglandet. Delområde 2 omfattar i huvudsak ny industrimark och delområde 3 omfattar det befintliga området norr om Fagerdalavägen.

Förutsättningar och förändringar

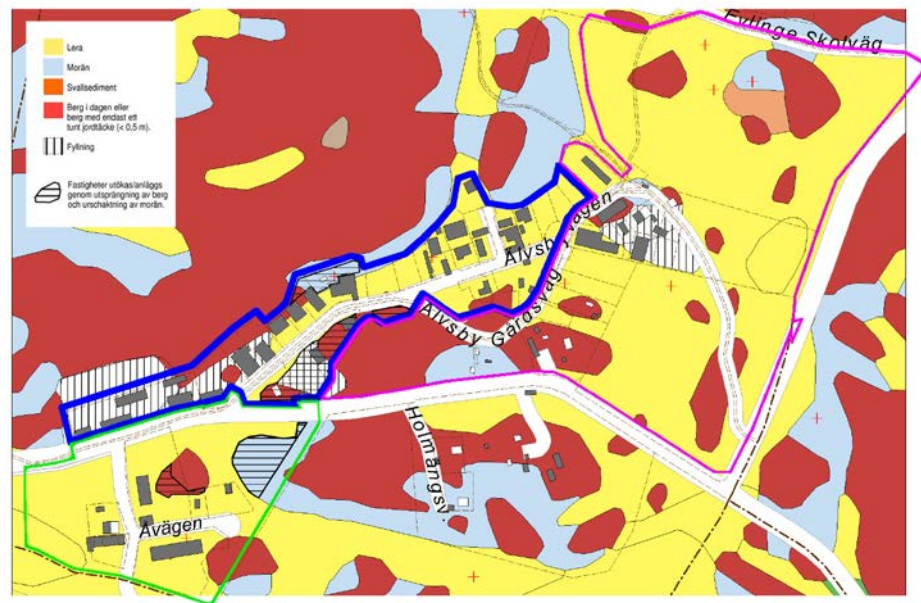
I denna del beskrivs både planens förutsättningar och de förändringar som föreslås. För att skilja på dessa i löptexten skrivs förutsättningarna i ”normal” stil medan förändringarna skrivs med *kursiv* stil.

Mark och geologi

Terrängen kring Älvsby industriområde utgörs av ett sprickdalslandskap med lerfyllda dalgångar och omgivande höjdparter. Höjdområdena når som mest upp till drygt 30 meter över havet. Industriområdet genomkorsas av en dalgång längs Älvsbyvägen och en något mindre markerad dalgång vid Fagerdalavägen. Geologin i området karaktäriseras av de lerfyllda dalgångarna med omgivande berg/moränområden.

Kartan på nästa sida visar huvuddragen.

JORDARTSKARTA
 Magneberg är
 blåmarkerat. .



röd:	urberg	gul:	glacial lera
orange:	svallsediment	vertikalt randigt:	yllning på urberg
ljusblå:	morän, sandig	horisontellt randig	marklov krävs

Geoteknisk undersökning har utförts för bedömning av lämpligt grundläggningssätt för utbyggnad av väg samt vatten och avlopp. Undersökningar för jordlagerbestämning i form av viktsondering/slagsondering har utförts på 27 stycken olika punkter. Sonderingspunkterna är placerade dels längs den nya vägsträckningen, dels på de nya planerade fastigheterna.

Undersökningen visade att stora delar av området består av lera. Lerans mäktighet varierar mellan 0,5 meter och 8 meter och är av torrskorpekaraktär. Torrskorpan sträcker sig ner till ca 1,5-2,0 meter under markytan. Leran underlagras av friktionsjord på berg. Grundvattenytans normalnivå varierar i underkant torrskorpelera, vilket innebär knappt 2 meter under befintligt markyta.

*Förändringar,
 förutsättningar
 för vägbyggen*

Stora delar av den ombyggda vägen kan grundläggas direkt på befintlig mark utan särskilda grundförstärkningsåtgärder.

Grundvattentäkt

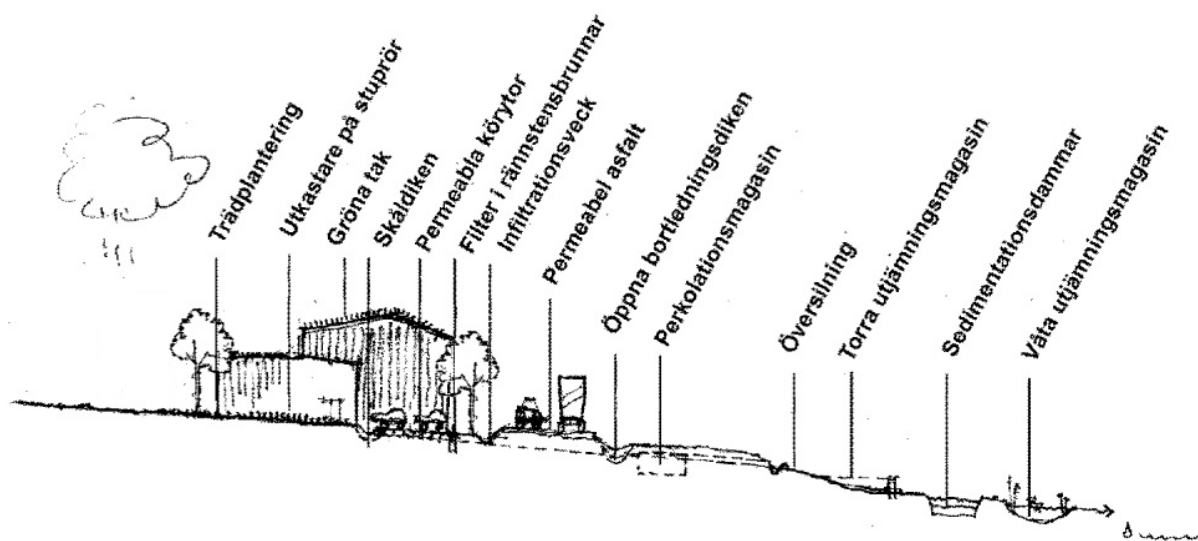
Området söder om Fagerdalavägen har ingått i ett större skyddsområde (Hemmesta och Älvsby skyddsområde) för vattentäkt. Länsstyrelsen i Stockholms län har upphävt detta vattenskyddsområde med tillhörande föreskrifter för grundvattentäkter 2012-06-15.

Hydrologi och
 dagvatten

Älvsby industriområde saknar i nuläget ett kommunalt dagvattennät. Dagvatten avleds dels mot öster, till diket som rinner söderut utmed Saltarövägen, dels mot väster till våtmarksområdet Hemmesta sjöäng. "Saltarödiket" rinner vid Älvsbyfälten samman med ett större dike från Nora. Vattnet rinner sedan vidare mot väster, genom Hemmesta sjöäng och slutligen ut i Hemmesta träsk.

Någon kontrollerad rening av dagvatten sker inte idag. I och med att dagvattnet avleds i diken, som i flera fall har flacka slänter och tät vegetation, renas vattnet till viss del tack vare detta.

Förändringar *Ett verksamhetsområde för dagvattenhanteringen kommer att bildas. Det framtida allmänna bortledningssystemet föreslås utformas som öppna diken. Makadamfyllda diken med dräneringsledning kan också förekomma. Kommunen kommer att kräva att 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. Andra förslag till fördröjande och renande åtgärder redovisas i figuren nedan.*



Teknik för lokalt omhändertagande av dagvatten och öppen avledning.
Illustration: Peter Ridderstolpe, WRS Uppsala AB.

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. De kompletterande utjämnings- och reningsanläggningarna anläggs i låglänta områden i angränsade delplanområdets östra respektive västra kanter.

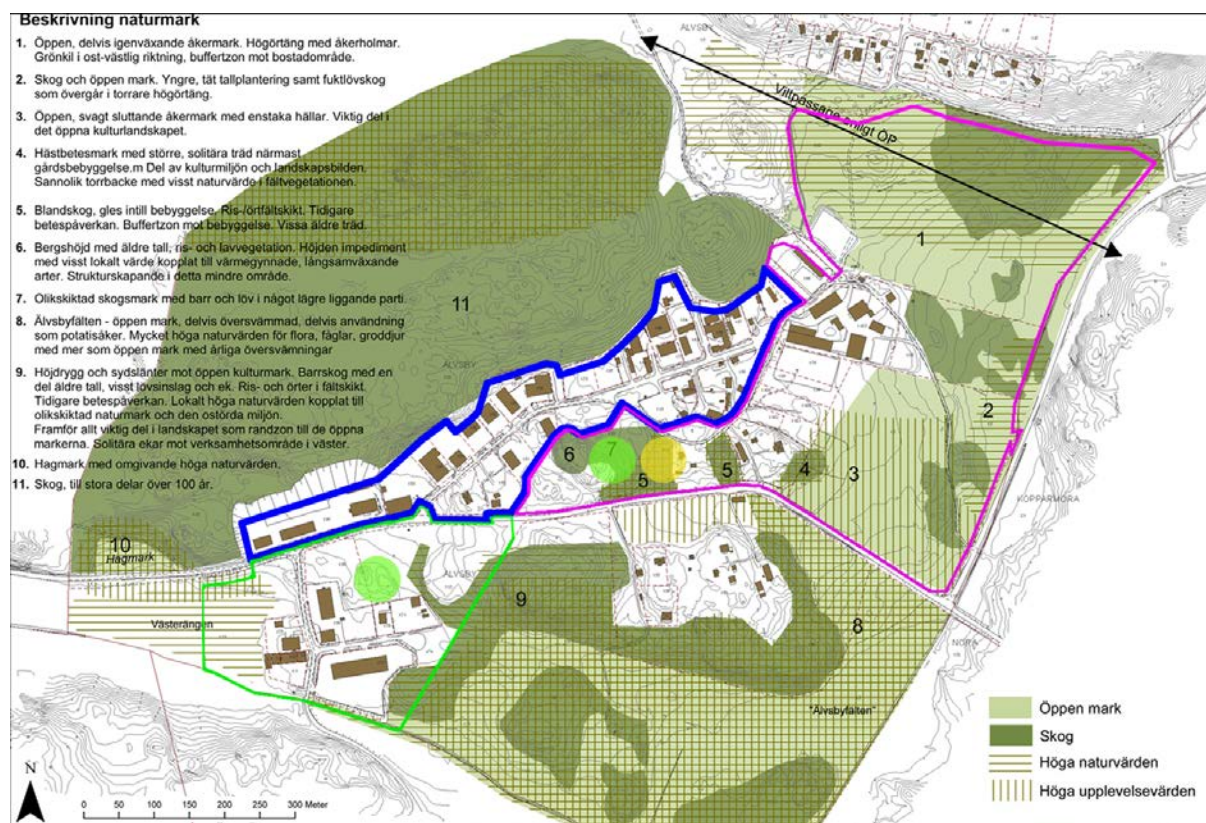
I dagvattenutredningen finns ytterligare beskrivningar och exempel, se "Dagvattenutredning Älvsby industriområde 140205, WRS"

Förorenad mark Inom det nuvarande industriområdet finns vissa kända markföroreningar. Området har undersökts i samband med tidigare utredningar före programarbetet.

Förändringar *Vid schaktning och grundläggning inom tidigare ianspråkta industriomter kan undersökning av markföroreningar komma att krävas.*

Radon De undersökningar som gjorts över området talar för att det inte förekommer markradon.

Natur



Karta som utarbetades till programskedet och som beskriver naturmarken inför programskedet. Magneberg är blåmarkerat. Områdena betecknade 5 har då fått sitt värde delvis som buffertzon mot bebyggelse.

De ljusgröna cirkelarna är kompletteringar efter senare platsbesök, som områden viktiga att bevara som karaktärer i landskapsbilden. I den gulmarkerade cirkeln återfanns inga äldre träd.

Vegetation och rekreation

Landskapet i anslutning till området är varierat med olika vegetation, där barrskogen dominerar i norr.

Ett visst skogsbruk i form av gallring och röjning med hänsyn till naturvärdena har bedrivits inom och i anslutning till området.

Söder om planområdet ligger sammanlänkade mindre vägar och stigar både mot Storskogen och Hemmesta.. Norr om området finns en stig norrut mot Lillskog och Kalvandö (se bild "planområdets läge"). Dessa stråk är endast sammanlänkade med vägar för tung trafik genom industriområdet, med avsaknad av separata ytor för gångtrafikanter.

Gammal byväg

Kulturhistoriskt värde

Den gamla byvägen, som finns dokumenterad på lagaskifteskartan från 1840, är fortfarande intakt där den möter Älvsbyvägen.

Karaktär och bevarandevärda detaljer:

- Körspår, avsedd för häst och vagn, bestående av stampad jord med gräs i mitten
- Diken med dikesrenar
- Buskvegetation på sidorna

Förändringar

Ett viltstråk som knyter samman skogarna norr och söder om Älvsbyvägen bevaras som naturområde.

Den gamla byvägens anslutning till Älvsbyvägen bevaras.

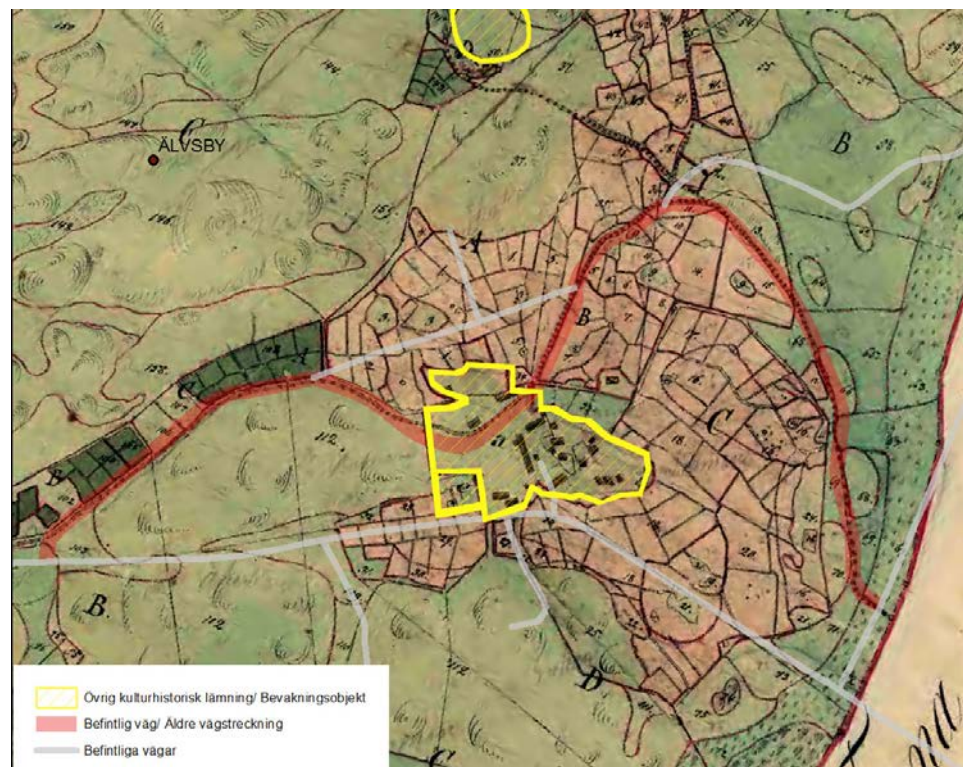
Ny trottoar föreslås längs Älvsbyvägen. Den, tillsammans med övriga planerade gångbanor och trottoarer i angränsande delplanområden, kommer att koppla samman de norra och södra rekreativstråken i området.

Historik

Älvsby industriområde ligger inom den utpekade kulturmiljön Älvsby-Tuna-Brevik. Här utbreder sig ett av de mer sammanhängande åkerlandskapen i kommunen. Området som troligen varit bebyggt sedan järnåldern är präglad av århundraden av jordbruk med höga agrarhistoriska och miljöskapande värden. Denna del av Värmdölandet genomsöks då av en vattenled, varför det ur kommunikationssynpunkt låg väl till.

Bevakningsobjekt

Bytomten (se gulmarkering på karta nedan) är inte bedömd som en fast fornlämning men den är registrerad som ett bevakningsobjekt, där en mindre del är beläget inom Magneberg, vilket betyder att länsstyrelsen ska kontaktas vid markarbeten eller exploateringsföretag inom området. Under 2009 har en arkeologisk utredning genomförts av Riksantikvarieämbetet (UV Mitt, Rapport 2009:36). Utredningen har omfattat inventeringsarbete med litteratur-, kart- och arkivstudier, fältinventering och sökschaktgrävning. Utredningsgrävningen resulterade i att inga fler fornlämningar upptäcktes. I övrigt finns inga kända fornlämningar inom området.



Utsnitt av lagaskifteskartan över Älvsby vid laga skifte 1840. Gården skattades då till $\frac{3}{4}$ kronoskattehemman. Tre delar därav ägdes av Carl Bomans arvingar en del av Carl Blomstedts sterbhus.

Den gamla byvägen, markerat med rött, som då gick igenom byn är fortfarande intakt i vissa delar i området. Bytomten, markerat med gult, är registrerat som ett bevakningsobjekt i fornminnesregistret.

Lantmäteriets aktbet. 01-väm-103, Laga skifte 1840

Kulturmiljö

Älvsby gård

Älvsby gårds bebyggelse är huvudsakligen belägen inom Älvsby ängars planområde.

Vid sekelskiftet 1900 fanns omkring 8 boningshus inklusive båtmanstorp och handelsbod samt ett 15-tal ekonomibyggnader i byn. Av dessa finns fem byggnader kvar.

Förändringar

Till Älvsby gård hör en ekonomibyggnad, idag belägen inom fastigheten Älvsby 1:72. För denna föreslås användningsbestämmelsen J. Ekonomibyggnadens övervåning har direkt förbindelse med den gamla byvägen och Älvsby gård. Lämpligt användningsområde bedöms vara småskaligt hantverk och redskapsförråd.

Karaktärsdrag att beakta följer nedan. Vid åtgärd på byggnad markerad med k följer förhållningsregler för hantering av bygglov och rekommendationer när det gäller underhåll.

(k 2) Byggnader med ett visst kulturhistoriskt och/eller miljöska-
pande värde

*Hus betecknade med k2 bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde eller miljöska-
pande värde. För dessa gäller varsamhet vid underhåll och vid
ändring. Utförandet ska anpassas till byggnadens karaktär och/eller till
byggnadens tillkomsttid*

(Bestämmelser k2)



Ladan ligger mitt emot infarten till Älvsby gård. Den är en av de byggnader som bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden har delvis kvar sin karaktär från byggnadstiden, med träpanel och takfall. Logbryggan finns bevarad. Det är av stort värde att huset förblir fristående, fasadmateri-
al bevaras samt att vid fönsterbyten, mer tidstypiska fönster kommer till användning.

Kulturhistoriskt värde

Det är en typisk ekonomibyggnad i två våningar, som oftast haft lagård i nedervåningen och loge ovanför.

Karaktär och bevarandevärda detaljer

- Volym och skala
- Befintlig färgsättning, röd slamfärg.
- Befintlig fönstersättning (ej upptagande av nya fönster)
- Takform.
- Logbrygga

Bebyggelseområden



Älvsbyvägen med verksamheter.

Industri m.m.

Den befintliga bebyggelsen, förutom ovan nämnda äldre byggnad, utgörs huvudsakligen av industribyggnader av varierande storlek och utförande. Vissa tomter är obebyggda och används mest som upplag medan andra är fullt utnyttjade och i behov av expansionsyta. Området har byggts ut under lång tid och i västra delen har detta skett utan stöd i detaljplan. Byggnadernas karaktär varierar beroende på olika ålder och ändamål. Den yttre miljön ger bitvis ett skräpigt intryck.

Förändringar

I största delen av planområdet regleras byggnadshöjden till 7,5 meter och totalhöjden till 11 meter, så att en hög hall kan byggas, alternativt två kontorsvåningar. Vid bygglovprövning ställs krav på att en byggnad ska anpassas till omgivande bebyggelse.

Fastighetsägarna i den norra delen av det befintliga industriområdet har ansökt om att få köpa in mark mot bergsslutningen i norr för att kunna utöka sina tomter. Denna expansion innebär ingrepp genom sprängning.

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. 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.

Konsekvens av det ovan framförda blir att de nämnda markområdena inte läggs ut som kvartersmark för industri m.h.t. problematiken avseende genomförandet och det ekonomiska risktagandet. Planförslaget medger en försiktig utjämning av marken inom vissa fastigheter, så att de kan få en mer ändamålsenlig tomtyta.

Kommunen kommer också att i andra delområden kunna erbjuda ny industrimark för expanderande verksamheter.

Kommersiell service

Närmaste dagligvarubutik och viss annan service finns i Hemmesta centrum. Övrig kommersiell och offentlig service finns i Gustavsberg.

Gällande detaljplaner anger inga särskilda områden för kommersiell service.

Förändringar Huvudsakliga användningsområdet föreslås, som idag, bli industri, med vilket menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Kontor och personalutrymmen etc. som behövs för industriverksamheten kan inräknas i detta. Enligt ÄPBL medges inom "J-industriområde" att en kontorsdel får uppta högst 40 % av bruttoarean (BTA). Mindre personalbutik kan ingå i kontorsdelen och får uppta högst 10 % av bruttoarean (BTA).

Bostäder Befintliga bostäder och fritidshus i Evlinge, norr om området, finns på ett avstånd av 200 – 300 meter från industrifastigheterna. Dessutom finns några bostäder söder om Fagerdalavägen i höjd med Älvsby gård. Vid korsningen Fagerdalavägen - Älvsbyvägen finns idag på fastigheten Älvsby 1:11, en sedan länge etablerad bostad på mark som i gällande plan anges för industriändamål

Förändringar Planen ska ej medge att nya bostäder tillkommer. Den befintliga bostaden kommer, genom ett bygglovsförfarande, att ändra användning till industri- och kontorsändamål.

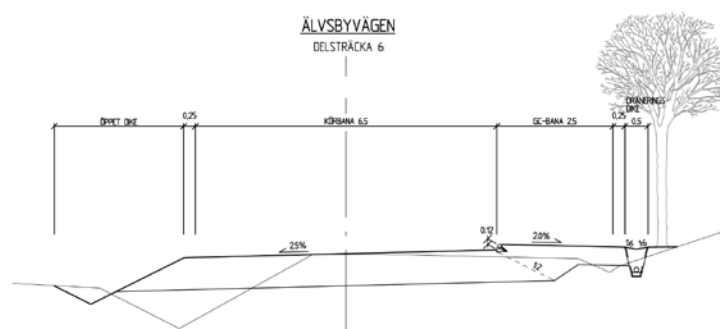
Tillgänglighet Marknivåerna inom planområdet är sådana att god tillgänglighet är lätt att åstadkomma.

Gator och trafik

Gator Det befintliga industriområdet ligger längs Älvsbyvägen norr om och längs Åvägen söder om Fagerdalavägen. Korsningen med Fagerdalavägen har låg trafiksäkerhetsstandard.

Kvarteret Magneberg, som byggts separat utan planläggning, har en egen direktinfart från Fagerdalavägen.

Fagerdalavägen är länsväg med Trafikverket som huvudman. Vägarna inom industriområdet är idag enskilda och förvaltas av samfällighetsföreningar.



Typsektion för industrigatan Älvsbyvägen

- Förändringar** *Korsningen vid Älvsbyvägen föreslås byggas om till en cirkulationsplats med ny anslutning söderut till Ploglandet. En cirkulation innebär bland annat att fordonsförarna måste sänka hastigheten vilket medför ökad trafiksäkerhet. Dessutom knyts Magneberg och Ploglandet samman till ett gemensamt område med direkt angöring via cirkulationsplatsen.*
Stora nivåskillnader innebär, att det inte har gått att knyta samman området längst i väster norr om Ploglandet med de övriga industriområdena, utan detta föreslås ha kvar sin befintliga infart direkt från Fagerdalavägen.
Älvsbyvägen föreslås förlängas öster ut, så att en ny anslutning anordnas med Saltarövägen.
- Gång- och cykelvägar** Från Hemmesta finns en relativt nybyggd gång- och cykelväg fram till Älvsby. Vägarna inom industriområdet saknar idag gångbanor.
- Förändringar** *Gång- och cykelvägen från Hemmesta ska kunna förlängas vidare längs med Fagerdalavägen fram till korsningen med Saltarövägen och norrut längs Saltarövägen upp mot Evlinge och Kopparmora.*
Älvsbyvägen breddas och förses med trottoar på ena sidan .
- Kollektivtrafik** Längs Fagerdalavägen finns busslinje mot Hemmesta, Gustavsberg och Slussen men busshållplatserna har låg standard med hänsyn till trafiksäkerheten.
- Förändringar** *Befintliga busshållplatser vid Älvsbyvägen flyttas och ansluter till cirkulationsplatsen, så att lämpliga hållplatsfickor kan anordnas. Hållplatserna förses med regnskydd och i anslutning till hållplatserna anordnas övergångsställen.*
- Parkering och angöring** Inom planområdet sker parkering på den egna fastigheten. Dock tjänar till viss del Älvsbyvägen som parkeringsplats på grund av viss överexploatering inom industriområdet och därmed följande större parkeringsbehov för vissa fastigheter.
- Förändringar** *Parkeringen ska även fortsättningsvis lösas inom respektive fastighet. Parkeringsbehovet, som är beroende av verksamhetens art och personaltäthet, kommer att prövas i samband med bygglov och ska vara dimensionerande för möjlig byggnadsarea.*
- Störningar**
- Buller** Befintlig verksamhet stör omgivningen relativt lite. Den bullerproblematik som observerats härrör framför allt från störande verksamhet på kvällstid eller helger.

Förändringar *Beräkningarna visar att risken är liten att bullrande verksamheter inom den delen av verksamhetsområdet som är närmast bostäderna i Evlinge, inte överskrider gällande riktvärden, vare sig under dagtid eller kvälls- och nattetid.*

Externt industribuller får inte överstiga gällande riktlinjer. Tillkommande verksamheter ska utformas så att Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller uppfylls. Se vidare i bilagan "Industribullerutredning 2013-12-17, Norconsult").

Riskhänsyn

Brand Brandförsörjning kommer att ske genom konventionellt brandvattensystem eller med tankbil.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten Kommunalt vatten och avlopp finns sedan gammalt utbyggt till Älvsby. Nya vatten- och avloppsledningar har byggts vidare genom området mot nordost för att försörja såväl industriområdet som de förändringsområden som ligger längre öster ut.

Dagvatten Se kapitlet om hydrologi och dagvatten ovan.

Värme Varje fastighet ordnar sin egen värmeförsörjning.

Förändringar *Planen reglerar inte byggnaders uppvärmning men kommunen ser positivt på användande av förnyelsebara energikällor.*

El och tele Vattenfall Eldistribution svarar för områdets elförsörjning. TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

Förändringar *Anslutning av tillkommande bebyggelse sker till el- och telenätet. Nytt läge för transformatorstation tillkommer.*

Avfall Avfallshanteringen inom området ska ske på ett miljövänligt sätt med möjlighet till källsortering. Framkomligheten för konventionella renhållningsfordon inom området beaktas vid utformning av vägnätet.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap Kommunen är huvudman för allmän plats och gatumark. En gatukostnadsutredning upprättas parallellt med planarbetet.

Genomförandetid 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 eventuellt rätt till ersättning av kommunen.

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.

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Konsekvenser

Sammanfattning av MKB

En miljökonsekvensbeskrivning är upprättad med målsättningen att beskriva och bedöma förutsättningarna för och konsekvenserna av en förtätning och utökning av Älvsby industriområde, se vidare MKB Älvsby industriområde 140214, WRS

Denna berör framtida verksamheters miljöpåverkan, såsom negativ påverkan på vattenkvaliteten i Hemmesta och Älvsby reservvattentäkt, ökade utsläpp av föroreningar via dagvatten till våtmarksområdena Älvsbyfälten och Hemmesta sjöäng, bullerpåverkan samt påverkan på fornminnesområden.

Ett flertal konsultutredningar har genomförts i samband med planarbetet i syfte att utreda potentiella risker med planförslaget och eventuella behov av åtgärder för att minimera den negativa påverkan.

Sammanfattningsvis har ingen av de miljöaspekter som värderats inom MKB-utredningen bedömts ge större konsekvenser än små eller märkbara (enligt en 6-gradig rangordning) vid genomförande av planen. Denna värdering förutsätter att de åtgärder som föreslås i MKB genomförs.

Kulturmiljö

Gårdsmiljön kring Älvsby 1:57 är registrerat som bevakningsobjekt. En lada får skyddsbestämmelser.

Våtmarksområden

Konsekvenserna för våtmarksområdet Hemmesta sjöäng till följd av ökade utsläpp bedöms bli små vid genomförande av planen. Även om planläggningen utgör en potentiellt ökad risk för förhöjda flöden och ökad föroreningsbelastning, bedöms de åtgärder som föreslås i bifogade dagvattenutredning, leda till att förändringarna blir begränsade eller att utsläppen minskar.

Buller

Sammantaget bedöms de negativa konsekvenserna till följd av ökat buller som små vid genomförande av planen.

Enligt den bullerutredning som gjorts är risken liten att ekvivalenta riktvärdet för nyetablering av industri kommer att överskridas för det närmast belägna bostadsområdet, Evlinge.

Utsläpp

Konsekvenserna av planförslaget bedöms bli obetydliga till små när det gäller utsläpp till luft och mark, samt beträffande problem med avfall.

När det gäller avfall, som i vissa fall utgör ett problem i området, är det viktigt att det avfall som riskerar att förorena mark (och därmed dagvatten och grundvatten) hanteras korrekt.

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
Jan Fredriksson, vägprojektering - MarkTema
Jonas Andersson, dagvatten och MKB – WRS
Johanna Gervide, buller – Norconsult

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Björn Wallgren
planarkitekt