



Handläggare
Annica Lempke
Kansli- och utredningsavdelningen

Diarienummer
14SPN/0151

Kommunstyrelsen

Antagande av detaljplan för del av Älvsby 1:13 m.fl. Älvsby ängar

Förslag till beslut

Detaljplan för del av Älvsby 1:13 m.fl., Älvsby ängar antas.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Bakgrund

Samhällsplaneringsnämnden beslutade att anta detaljplan för del av Älvsby 1:13 m.fl., Älvsby ängar vid sitt sammanträde i oktober 2014. Ärendet hör samman med antagande av detaljplaner för del av Älvsby 1:13 m.fl. Ploglandet respektive Magneberg.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplan för del av Älvsby 1:13 m.fl. Älvsby ängar är att komplettera befintligt industriområde med ny mark för verksamheter. Målet med planen är att utforma ett tryggt och väl fungerande verksamhetsområde med speciell hänsyn till kulturlandskap, vattenskydd och angränsande bostäder.

Detaljplanen är uppdelad i tre områden, då det ursprungliga planområdet var omfattande och med delvis olika inriktningar och problemställningar. De aktuella detaljplanerna är:

- Ploglandet: omfattar området söder om Fagerdalavägen inkluderande ny korsning vid Älvsbyvägen
- Älvsby ängar: omfattar i huvudsak ny industrimark på ängarna väster om Saltarövägen
- Magneberg: omfattar i huvudsak det befintliga industriområdet norr om Fagerdalavägen

Bedömning

Detaljplan för del av Älvsby 1:13 m.fl. Älvsby ängar föreslås antas. I Värmdö kommun finns ett stort behov av mark för mindre verksamheter, som exempelvis småindustri och hantverk. Älvsby industriområde är utpekad som utredningsområde för nya verksamheter i översiktsplanen och är ett av få områden i kommunen där mindre företag kan etablera verksamhet. Efterfrågan på tomtmark för småindustri bedöms som stor.

Ekonomiska konsekvenser

Sammantaget uppskattas arbetet med detaljplan för del av Älvsby 1:13 m.fl. Älvsby ängar medföra kostnader för Värmdö kommun om cirka 46 mnkr. Genomförande av detaljplanen genererar huvudsakligen kostnader i ett initialt skeende. Därefter genererar markförsäljning intäkter.

Kommunen blir huvudman för lokalgator samt viss naturmark inom planområdet. Årlig driftskostnad för väghållning och parkskötsel för Älvsby ängar beräknas till 405 000 kronor.

Konsekvenser för miljön

Ett flertal utredningar har genomförts i samband med planarbetet för 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 miljökonsekvensbeskrivningen bedömts ge större konsekvenser än små eller märkbara vid genomförande av planen.

Konsekvenser för medborgarna

Detaljplanarbetet bedöms vara positivt för medborgarna. Planen gör att ny kvartersmark för industri- och kontorsändamål kan tillskapas, vilket bedöms vara efterfrågat. Vidare inkluderar planen trafiksäkerhetsförbättringar av befintlig busshållplats samt anläggande av gångbanor inom området.

Konsekvenser för barn

Ärendet bedöms inte medföra några särskilda konsekvenser för barn, utöver de som identifierats för medborgare i övrigt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av planenheten inom samhällsbyggnadskontoret.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Protokollsutdrag samhällsplaneringsnämnden 2014-10-07 § 88	Bilaggs
2	Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadskontoret	Bilaggs
3	Detaljplanekarta med planbestämmelser	Bilaggs
4	Planbeskrivning	Bilaggs
5	Genomförandebeskrivning	Bilaggs
6	Illustrationsplan	Bilaggs
7	Utställningsyttrande, utställning 2	Bilaggs
8	Miljökonsekvensbeskrivning	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Tekniska nämnden
Sektorn för samhällsbyggnad och tillväxt



Stellan Folkesson
Kommundirektör

Frida Ragnarsson
Sektorschef administration

Dnr 14SPN/0151 *Samhällsplaneringsnämnden 2014-10-07 § 88*

Antagande av detaljplan för del av Älvsby 1:13 m fl., Älvsby ängar

Samhällsplaneringsnämndens förslag

Förslag till detaljplan för del av Älvsby 1:13 m. fl. – Älvsby ängar antas.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Ärendebeskrivning

Denna plan omfattar i huvudsak förslag till ny planlagd industrimark på ängarna väster om Saltarövägen. Älvsby gård innefattas också i planområdet. Den har bearbetats i enlighet med ställningstaganden i utlåtandet. Samtliga förändringar är av den omfattning och karaktär som enligt kontorets bedömning kan göras efter utställningen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse, Antagande av detaljplan för del av Älvsby 1:13 m fl., 2014-09-18.

Sändlista

KS

KF



Detaljplan för del av Älvsby 1:13 m. fl. Älvsby ängar ANTAGANDE

Förslag till beslut

Förslag till detaljplan för del av Älvsby 1:13 m. fl. – Älvsby ängar antas.

Beslutsnivå

komunfullmäktige

Sammanfattning

Denna plan omfattar i huvudsak förslag till ny planlagd industrimark på ängarna väster om Saltarövägen. Älvsby gård innefattas också i planområdet. Den har bearbetats i enlighet med ställningstaganden i utlåtandet. Samtliga förändringar är av den omfattning och karaktär som enligt kontorets bedömning kan göras efter utställningen.

Bakgrund

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. Planhandlingarna har ytterligare bearbetats och varit på utställning under perioden 2014-05-13 – 2014-06-09.

Ärendebeskrivning

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 utpekat 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.

Bedömning

Planen en förutsättning för att ny industrimark kan skapas.

Ekonomiska konsekvenser

Ny kvartersmark för industriändamål tillskapas. Längst i väster möjliggörs kontors- och handelsändamål. I planområdet ingår även en ny cirkulationsplats vid korsningen med Älvsbyvägen samt nya busshållplatser i anslutning till denna.

Konsekvenser för miljön

Dagvatten inom området får ett fullgott omhändertagande.

Konsekvenser för medborgarna

Kulturmiljöer bevaras.

Konsekvenser för barn

Trottoarer byggs och därmed blir gångmiljön säkrare.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts att samhällsbyggnadskontorets planerhet.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
	<ul style="list-style-type: none">○ Detaljplanekarta med planbestämmelser○ Planbeskrivning○ Genomförandebeskrivning○ Illustrationsplan○ Utställningsyttranden gällande utställning 2	Bilägges Bilägges Bilägges Bilägges Bilägges
	<ul style="list-style-type: none">○ Fastighetsförteckning○ Gatukostnadsutredning○ Fastighetsinventering 2012-07-13, Samhällsbyggnadskontoret○ MKB Älvsby industriområde 140214, rev 140708, WRS○ Dagvattenutredning Älvsby industriområde 140205, WRS○ Vägutredning Älvsby industriområde 2014-01-14, Mark-Tema	Biläggs ej Biläggs ej Biläggs ej Biläggs ej Biläggs ej Biläggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsplaneringsnämnden

Lars Öberg
samhällsbyggnadschef

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef



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 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, 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 förvalts av samfällighetsföreningar eller om ingen förening finns av de berörda fastighetsägarna direkt.

- Genomförandetid** Genomförandetiden för utbyggnad av allmänna anläggningar och kvartersmark för enskilt byggande börjar den dag planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden slutar 15 år efter att planen vunnit laga kraft.
Med hänsyn till exploateringens 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. 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 lantmåteriförrättningar 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 ianspråktas 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 teleledning	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 avregistreras. 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 Evinge -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 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 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 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 kompenserare 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 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 kvartersmark till naturmark samt kostnader för fortsatt drift och underhåll av det kommunala vatten- och avloppsnetet, dagvattenanläggningar och allmän plats. Kommunen har även kostnader för marklösen och fastighetsbildning samt vid behov uppdatering av Hemmesta-Tuna torrläggningsföretag. Kommunen är medveten om att ett flertal byggnader inom "Älvsby gård" betecknats med "q₁" vilket innebär att byggnaderna inte får rivas.

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 torrläggningföretag. 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 industriomter 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, Stefhan 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 samfällighets-
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**

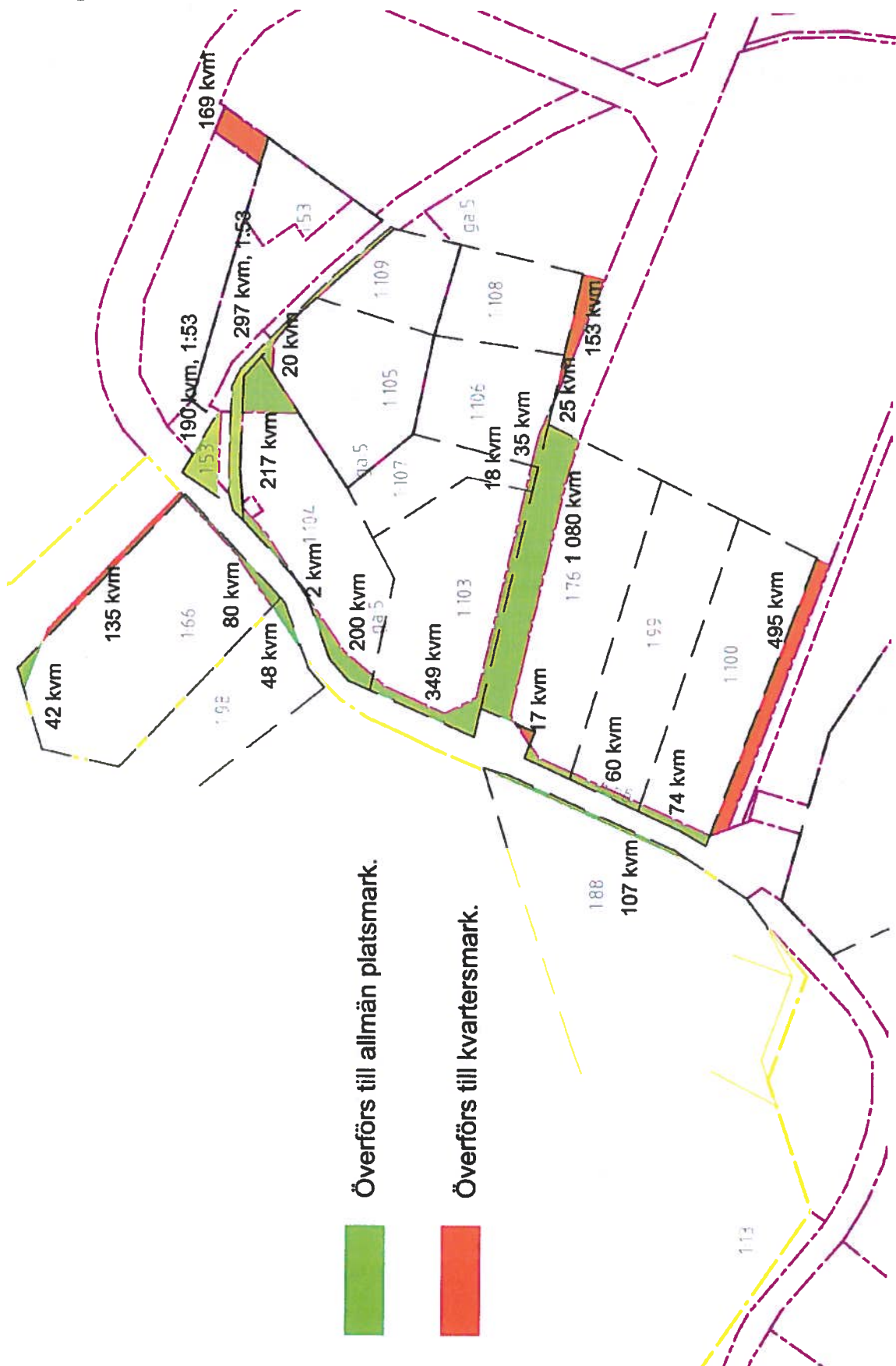
Peter Stenberg, genomförandefrågor - Structor FM Projektutveckling AB
Jan Fredriksson, vägprojektering - MarkTema
Jonas Andersson, dagvatten och MKB – WRS
Johanna Gervide, buller – Norconsult

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

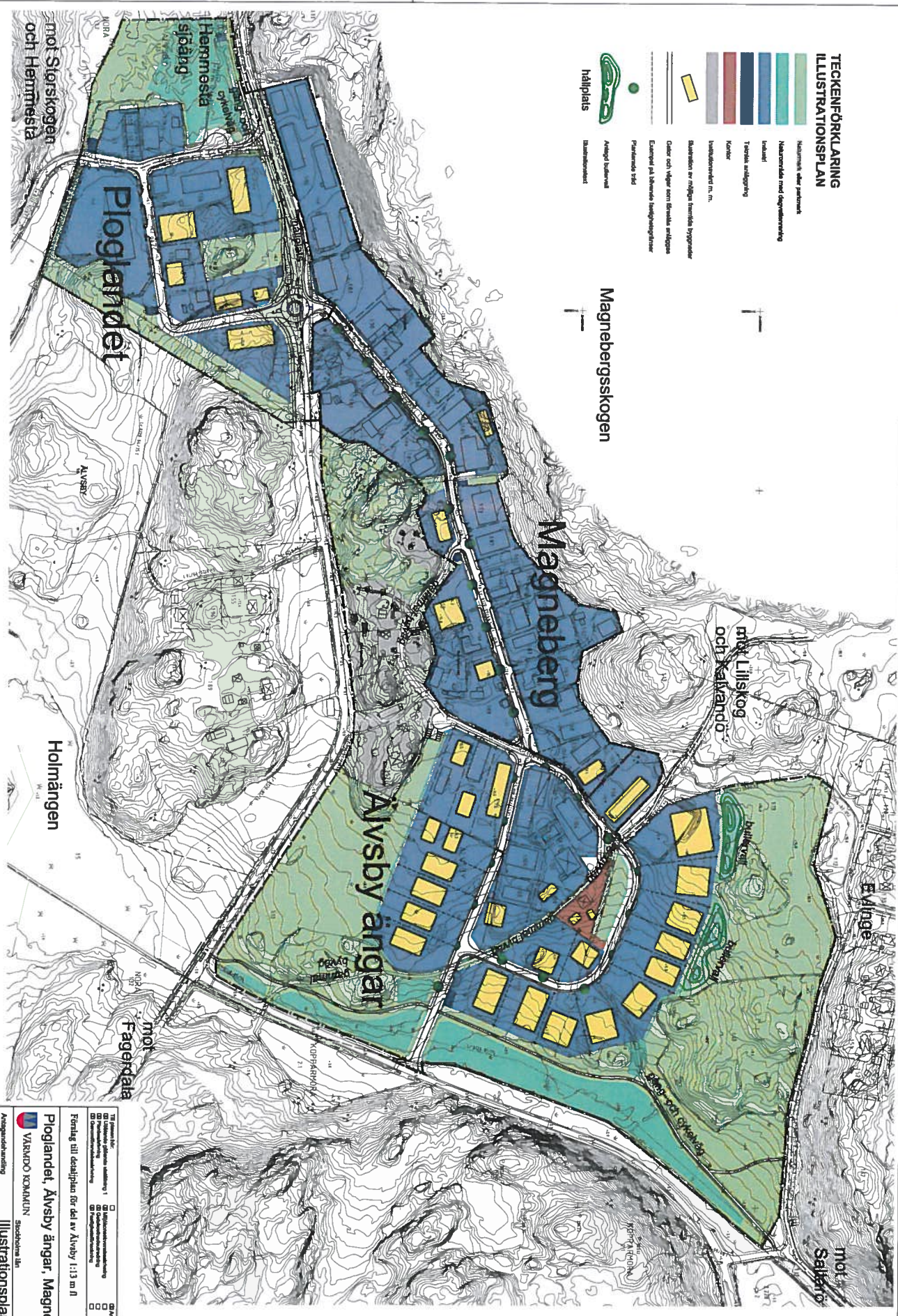
Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Björn Wallgren
planarkitekt

Bilaga 1



- ### TECKENFÖRKLARING ILLUSTRATIONSPLAN
- Naturmiljö eller parkstråk
 - Naturmiljö med dagverksamhet
 - Inland
 - Teknisk anläggning
 - Kvarter
 - Industriområde m. m.
 - Bådestaden av möjlighet skapade byggnader
 - Gator och vägar som utvecklas enligt plan
 - Exempel på liknande byggnadsformer
 - Planerings stadi
 - A-avgränsning
 - Bådestaden
 - haltpåls



Titel	Åvsby industriområde	Projektnamn	Åvsby industriområde
Beställare	Åvsby kommun	Projektledare	Åvsby kommun
Ansvarig arkitekt	Åvsby kommun	Projektstart	2014-09-16
Projektbeskrivning	Illustrationsplan	Projektstatus	Utförd
Uppfällningsår	2014-09-16	Projektbudget	1 500 000 kr
Projektansvarig	Åvsby kommun	Projektbudget	1 500 000 kr
Projektansvarig	Åvsby kommun	Projektbudget	1 500 000 kr

Åvsby kommun
 VARUDDO KOMMUNIN
 Illustrationsplan
 Åvsby industriområde

Förslag till detaljplan för del av Åvsby 1:13 m.fl.
 Åvsby kommun



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

Värmdö kommun

Planbeskrivning

Antagandehandling ÄPBL 1987:10

SPN 2014-09-18

Dnr: 14SPN/0151

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	9
Konsekvenser	24
Medverkande	25

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 Älvsby ängar

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustration
- Utlåtande gällande utställning 1

bilagor

- 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 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

Planens syfte och huvuddrag

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 ängarna väster om Saltarövägen. Älvsby gård innefattas också i planområdet.

Området kan med den avgränsning det fått exploateras, men trafikföringen till området underlättas genom utbyggnaden av cirkulationsplatsen vid Ploglandet.



Vy mot Älvsby gård från öster

Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

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

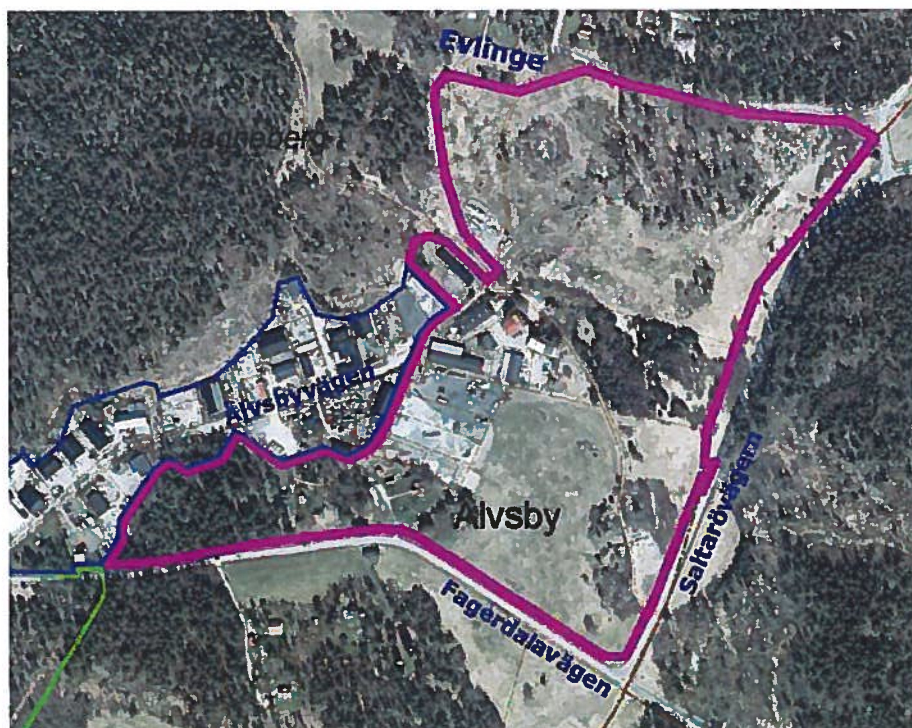
Inom området finns inga utpekade riksintressen enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (MB). Området ingår i riksintresseområde för kust- och skärgård enligt 4 kap 1,2 och 4 §§ MB. Åtgärden bedöms vara förenligt med bestämmelserna i 4 kap 2 § MB eftersom det är fråga om en utökning av en befintlig verksamhet.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget ca 3 km öster om Hemmesta centrum längs Fagerdalavägen (väg 667) och norr och nordväst om korsningen mellan Fagerdalavägen och Saltarövägen (väg 669).

Den föreslagna utvidgningen sker huvudsakligen norr om och nordöst om dagens industriområde.



Ortofoto över planområdet (lilamarkerat).

Avgränsning Planområdet gränsar i väster till det befintliga industriområdet. Gränser i övrigt har lagts ut för att kunna ge såväl en funktionell avgränsning av ett utvidgat verksamhetsområde som ett skydd för kringliggande naturmark.

Areal Planområdets areal för är ca 27ha.

**Markägo-
förhållanden** Värmdö kommun äger Älvsby 1:13 som utgör en stor del av den obebyggda marken, samt gården Älvsby 1:57. Övrig mark är i enskild ägo med olika markägare.

Tidigare ställningstaganden

- Rikshintressen** Planområdet ligger inom rikshintresse 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 rikshintressen 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 samhallsbyggnadskontoret. Utlåtande för plan och gatukostnadsutredningarna har upprättats och finns som bilagor till denna plan.

Kommunala beslut i övrigt

Samhallsbyggnadsnämnden 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.

Samhallsbyggnadsnämnden beslutade 2011-03-15 att uppdra åt samhallsbyggnadskontoret 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, 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.

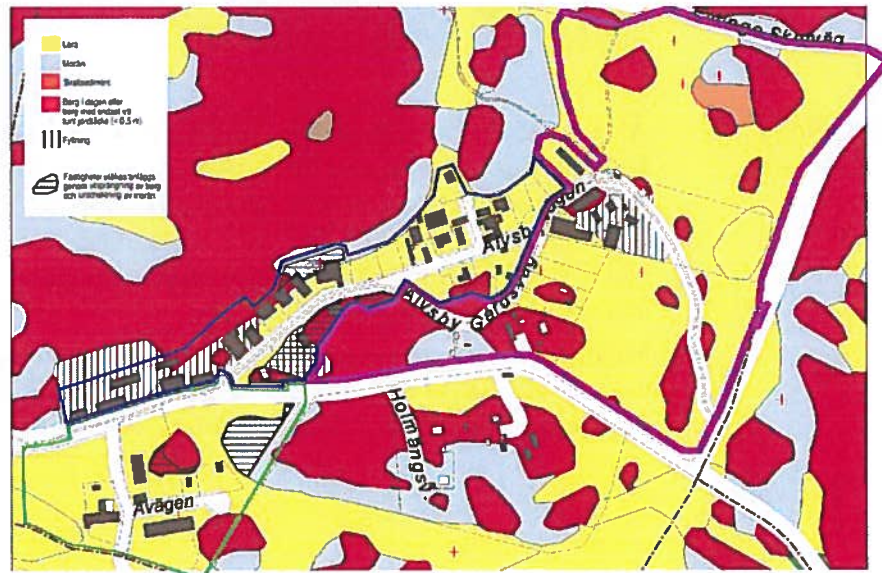
Samhallsplaneringsnämnden beslutade 2012-11-13 att planområdet begränsas, delen söder om Fagerdalavägen utgår. Alla gator inom planområdet förses med gångtrottoar som bekostas av kommunen.

Samhallsplaneringsnämnden 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 stil.

Mark och geologi



JORDARTSKARTA
Älvsby ängar är
lilamarkerat.

röd:	urberg	gul:	glacial lera
orange:	svallsediment	vertikalt randigt:	fyllning på urberg
ljusblå:	morän, sandig		

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.

Geoteknisk undersökning

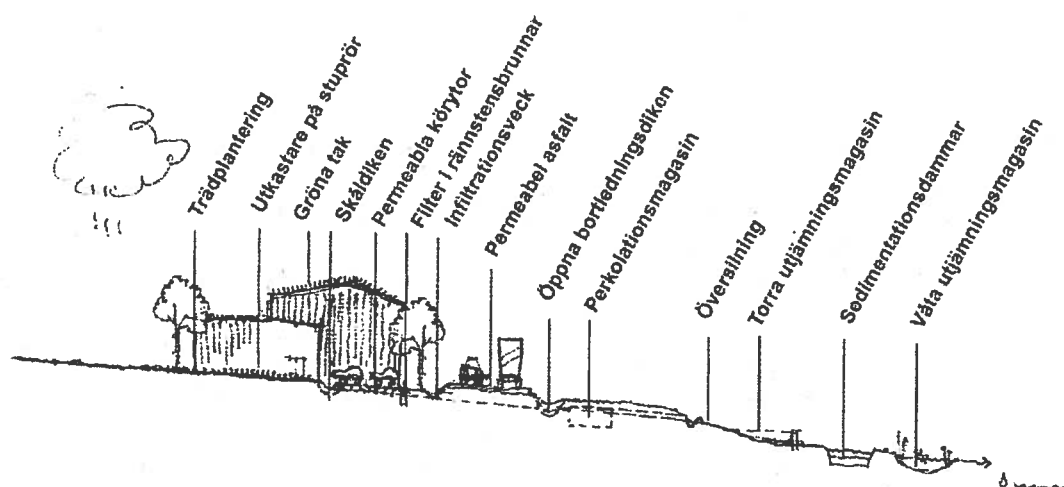
Geoteknisk undersökning har utförts för bedömning av lämpligt grundläggningssätt för utbyggnad av väg samt vatten och avlopp. Undersökningar för jordlagerbestämning i form av viktsondering/slagsondering har utförts på 27 stycken olika punkter. Sonderingspunkterna är placerade dels längs den nya vägsträckningen,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

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.



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

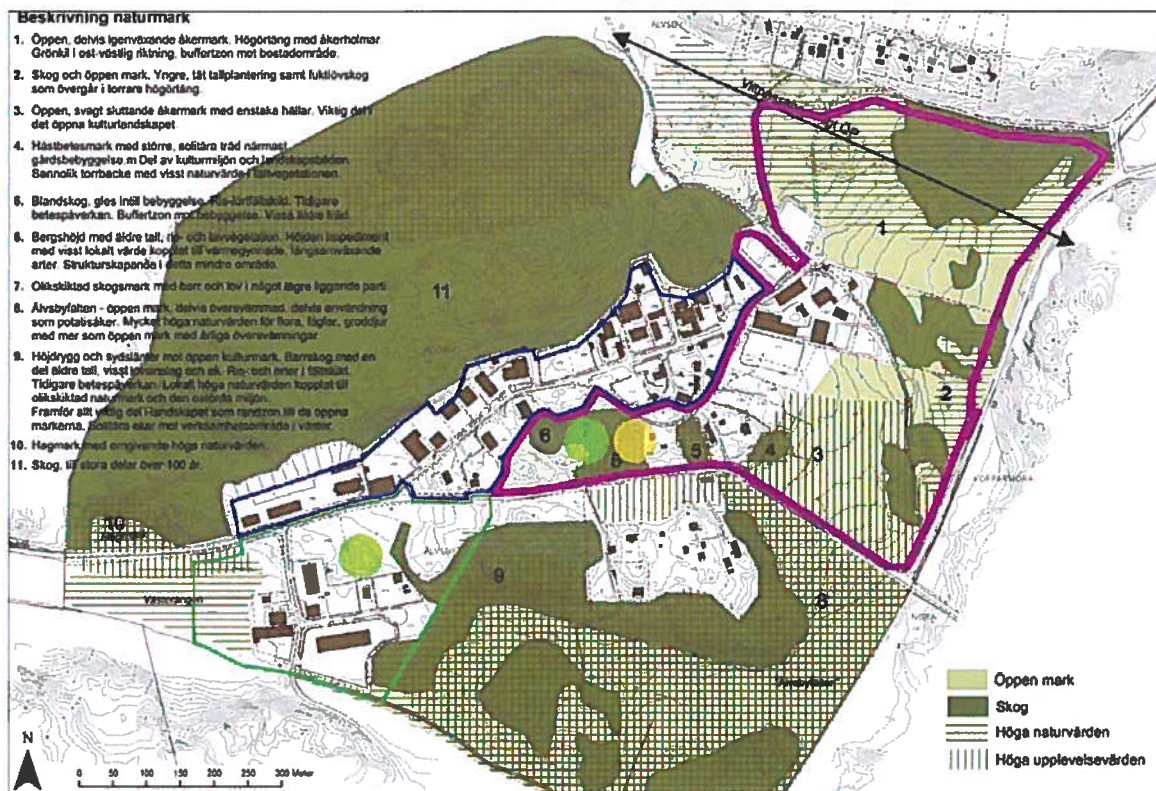
I dagvattenutredningen finns ytterligare beskrivningar och exempel, se ”Dagvattenutredning Älvsby industriområde 140205, WRS”

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

Inom det tillkommande området förmodas inte förekomma tidigare förorenad mark då det består i huvudsak av ej tidigare bebyggd åker- och ängsmark.

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. Älvsby ängar är lilamarkerat. Områdena betecknade 5 har då fått sitt värde delvis som buffertzon mot bebyggelse.

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

Vegetation och rekreation Landskapet inom området är varierat med olika vegetation, såsom löv- och barrskog. De största naturvärdena ligger utanför planområdet, söder om Fagerdalavägen på de öppna Älvsbyfälten som tidvis är översvämmade. Här finns mycket stora värden för flora, fåglar och groddjur.

I nordost, mot Evlinge, finns en naturligt igenväxande före detta åkermark som är utpekad som viltpassage i översiktsplanen.

I sydost ligger en svagt sluttande åkermark som inte längre brukas. Den ingår i det öppna kulturlandskapet och ger en utblick från öster över Älvsby gård på Älvsby 1:57.

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



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 genomskars då av en vattenled, varför det ur kommunikationssynpunkt låg väl till.

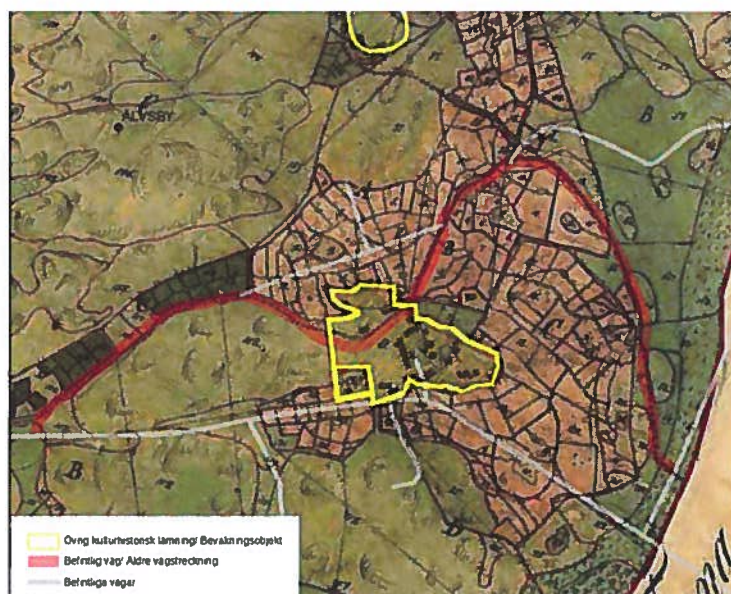
Älvsby gård omnämns i skriftliga källor första gången 1322 och skrevs då Elefsby. År 1645 ägs gården av det kungliga rådet Herman Flemming. Gården kom vid reduktionen att tillfalla kronan för att sedan bli utlöst av åbon Nils Hansson. I beskrivningen till kartan står: ”

Fornlämningar

Bebyggelseläget är tidigast belagt från en geometrisk karta från 1704. Bytomten/gårdstomten är registrerad i fornminnesregistret (RAÄ Värmdö 259) utifrån gårdstunets utbredning enligt laga skifteskartan från 1940 (se karta nedan). Inom gårdstomten finns ett särhägnat område för ett båtmanstorp (RAÄ Värmdö 258).

Bevakningsobjekt

Bytomten samt läget för båtmanstorp (se gulmarkering på karta nedan) är inte bedömd som en fast fornlämning men bytomten är registrerad som ett bevakningsobjekt, 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.



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

Kulturmiljö Älvsby gård



Älvsby gård sedd från sydöst Sent 1800-tal

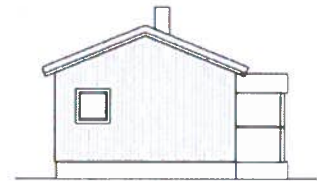
Älvsby gård har en typisk placering på en höjd i landskapet. Boningshus och ekonomibyggnader tillsammans med fruktträd och större lövträd bildar en välbevarad gårdsmiljö med karaktär från 1800-talets senare hälft. Den gamla vägen som löpte genom byn och förbi skolan har ännu idag samma sträckning och har delvis kvar sin karaktär av äldre byväg.

Vid sekelskiftet 1900 fanns omkring 8 boningshus inklusive båtmanstorp och handelsbod samt ett 15-tal ekonomibyggnader i byn. Av dessa finns fem byggnader kvar samt skolbyggnaden öster om byn. Byggnader som ännu finns kvar har markerats med siffror i kartan nedan.

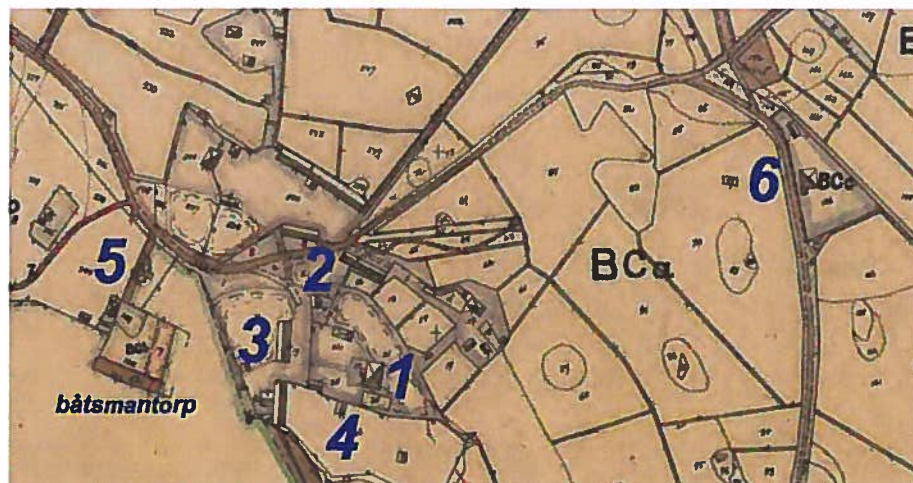
Värmdö kommun bedriver idag social verksamhet här, vilket bland annat innebär att de äldre byggnaderna har restaurerats som del av verksamheten.



Älvsby gård på sin höjd. Till vänster ej planlagda tomter. Där har sprängning och avjämning ägt rum på mark som delvis varit utlagd som bevakningsobjekt för fornminne i anslutning till gården.



Rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser



Utsnitt ur en ägutbytekartan över Älvsby från 1917. Byggnader är beskrivna i en förteckning som tillhör kartan. De byggnader som ännu finns kvar idag är markerade. Båtsmantorpet finns inte kvar, men tomten ingår som en del av bymiljön. Aktbet: 01-värm 327. 1919

1. Mangårdsbyggnaden, uppförd 1871 av timmer. Bestod av fyra rum och kök samt tambur och glasveranda en trappa upp.
2. Svin och fårhus av timmer, tegeltak.
3. Ladugårds och stallbyggnad, delvis av timmer.
4. Källare med tegeltak (källarvind)
5. Boningshus innehållande 2 kök med spis, tak täckt med tegel.
6. Skolan, uppförd 1873

(Nr 1) (bestämmelse q1,

k1) Älvsbys

mangårdsbyggnad med sin ståtliga veranda är väl synlig från Fagerdala-vägen.

Byggnaden i 1 ½ våning

uppförd 1871 av timmer

bestod ursprungligen av fyra

rum och kök. Byggnaden är

tilläggsisolerad på södra

gaveln och östra långsidan och där panel är utbytt till lockpanel. Lertegel-

pannor är utbytt till betongtegel. Entrédörr och fönster är utbytta samt

delar i veranda och farstukvist.

Kulturhistoriskt värde

Trots förändringar av ursprungliga detaljer har byggnaden bevarad karaktär från slutet av 1800-talet. Som Älvsbys gårds mangårdsbyggnad, dess placering i landskapet samt bevarad karaktär har byggnaden ett särskilt kulturhistoriskt värde.

Karaktär och bevarandevärda detaljer:

- Timmerstomme
- Synlig naturstenssockel
- Färgsättning
- Locklistpanel med fasad lockläkt, bestruken med röd slamfärg
- Farstukvist och inglasad veranda
- Skorstenarnas placering
- Takform (vid byte av taktäckningsmaterial kan nuvarande pannor med fördel bytas till lertegel)
- Fönstersättning: vid fönsterbyte kan de nuvarande med fördel ersättas av spröjsade

(Nr 3) (bestämmelser q1,k1)

Ladugårds- och stallbyggnaden mitt emot mangårdsbyggnaden är troligen uppförd under 1800-talets senare hälft.

Stall- och ladugårdsdel har stomme av timmer, mittdel av bräder. Takmaterialet är idag olika slag av plåt men har ursprungligen varit tegel.

Kulturhistoriskt värde

Som en av de bevarade ekonomibygnaderna i byn har byggnaden ett högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden har ett ålderdomligt byggnadsskick och är typisk för en ladugårdsbyggnad från 1800-talets andra hälft.

Karaktär och bevarandevärda detaljer:

- Stomme delvis av liggtimmer och regelverk med bräder.
- Delvis synlig stomme i fasad och stående panel
- Befintlig färgsättning, röd slamfärg.
- Befintlig fönstersättning (ej upptagande av nya fönster)

(Nr 2) (bestämmelse q1, k1)

F.d. svin och fårhus i ligg-timmer är troligen uppförd vid 1800-talets slut. Byggnaden står på en låg grund av natursten. Fasaderna är av stående panel bestruken med röd slam-färg. Sadeltaget är täckt med tvåkupigt lertegel.

Kulturhistoriskt värde

Som en av de bevarade ekonomibyggnaderna i byn har byggnaden ett högt kulturhistoriskt värde. Många av dessa s.k. småfåhus försvinner allt mer, men är viktiga för karaktären i gårdsmiljön och för förståelsen av en äldre brukningsenhet.

Karaktär och bevarandevärda detaljer:

- Stomme av liggtimmer
- Synlig sockel av natursten
- Befintlig färgsättning, röd slamfärg
- Befintlig fönstersättning (ej upptagande av nya fönster)
- Befintlig takform och taktäckningsmaterial

(Nr 5) (bestämmelse k1)

Boningshuset är troligen en ursprunglig enkelstuga med inredd vind, som senare blivit tillbyggd i omgångar. Byggnaden är tilläggsisolerad, men har kvar ursprunglig fönstersättning och fönstertyp. Fasaderna består av locklistpanel bestruken med röd slamfärg, snickerier är vita.

Kulturhistoriskt värde

Som ett av de bevarade bostadshusen från sekelskiftet 1900 med en stor del bevarad karaktär har byggnaden ett kulturhistoriskt värde.

Karaktär och bevarandevärda detaljer:

- Volym och skala
- Fönstertyp och fönstersättning
- Locklistpanel bestruken med röd slamfärg
- Utkragad takfot
- Takform. (vid byte av taktäckningsmaterial kan nuvarande plåttak med fördel bytas till lertegel)

(Nr 6) (bestämmelse k1)

Öster om Älvsby gård, ligger den gamla skolan från 1873 som senare användes som lärarbostad då den nyare skolan byggdes på 1920-talet. Den nyare skolan som ligger mitt emot den gamla fungerade som skola fram till 1962. I den nuvarande planen är skolmiljön

planerad för industriändamål. Skolbyggnaden i 1 ½ våning har delvis bevarad karaktär. Nedervåningen är mest förändrad genom igensättning och flyttning av fönster. Det går fortfarande att urskilja var de ursprungliga fönstren satt i fasaden. I den övre våningen finns ursprungliga fönster kvar. Vid ändring och underhåll av byggnaden bör den ursprungliga fönstersättningen eftersträvas samt att fönster byts ut till en stil likt originalfönstren. Farstukvisten har tillkommit senare.

Kulturhistoriskt värde

Som en bevarad skolbyggnad från 1870-tal har byggnaden ett byggnadshistoriskt och lokalhistoriskt värde. Skolbyggnaden har även till stor del kvar sin ursprungskaraktär.

Karaktär och bevarandevärda detaljer

- Volym och skala
- Stående locklistpanel, bestruken med röd slamfärg
- Färgsättning
- Synlig naturstensockel
- Ursprungliga fönster i övervåning

(Bestämmelser k2)

Den nyare skolan från 1920 ligger mitt emot den gamla skolan. Skolan är en av de byggnader som bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden har delvis kvar sin karaktär från byggnadstiden. Skolan var i bruk fram till 1962. Byggnaden är idag sammanbyggd med en industrilokal mot

väster. Vid en eventuell ändring på fastigheten skulle byggnadens kulturhistoriska värde öka om den var fristående.

Kulturhistoriskt värde

Det är en typisk skolbyggnad från 1920-tal med höga fönster för maximalt ljusinsläpp, inbyggd farstukvist och segmentbågformade takkupor.

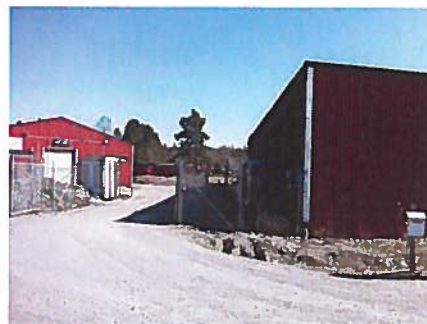
Karaktär och bevarandevärda detaljer

- Volym och skala
- Stående locklistpanel, bestruken med röd slamfärg
- Ursprungliga fönster

Bebyggelseområden



Uppställningsyta vid gamla skolan.



Vid infarten till den gemensamma
angöringsvägen (g:a 5).

Industri m.m.

Den befintliga bebyggelsen, förutom ovan nämnda äldre byggnader, 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 succesivt och byggnadernas karaktär varierar beroende på olika ålder och ändamål. Den yttre miljön ger bitvis ett skräpigt intryck.

(Beträffande Älvsby gård och området kring skolbyggnaden, se "Kulturmiljö" ovan).

Kommersiell service

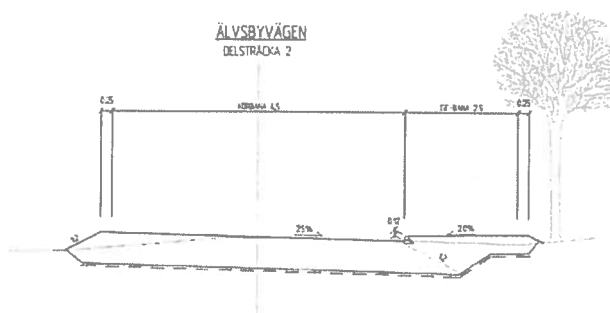
Närmaste dagligvarubutik och viss annan service finns i Hemmesta centrum. Övrig kommersiell och offentlig service finns i Gustavsberg.

Bostäder Befintliga bostäder och fritidshus i Evlinge, norr om området, ligger på ett avstånd av 150 – 200 meter från de föreslagna industrifastigheterna. Dessutom finns några bostäder söder om Fagerdalavägen i höjd med Älvsby gård.

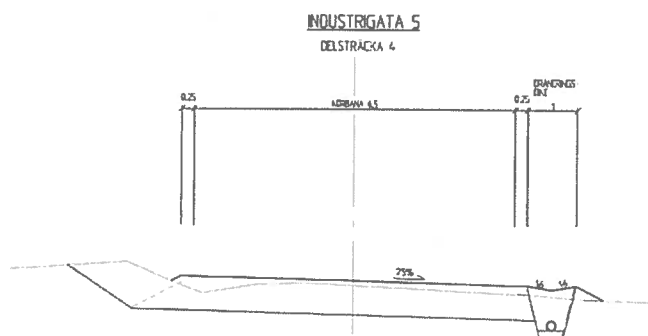
Tillgänglighet Marknivåerna inom planområdet är sådana att god tillgänglighet är lätt att åstadkomma.

Gator och trafik

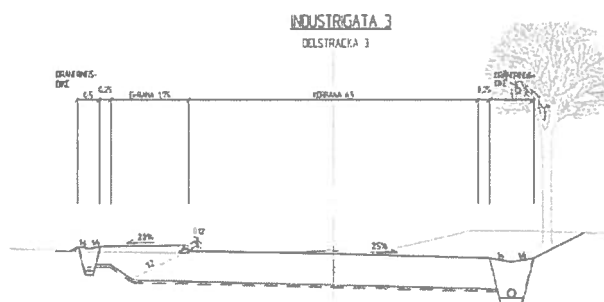
Gator Planområdet ansluter i väster till Älvsbyvägen. Fagerdalavägen och Saltarövägen är länsvägar med Trafikverket som huvudman. Vägarna inom industriområdet är idag enskilda och förvaltas av samfällighetsföreningar.



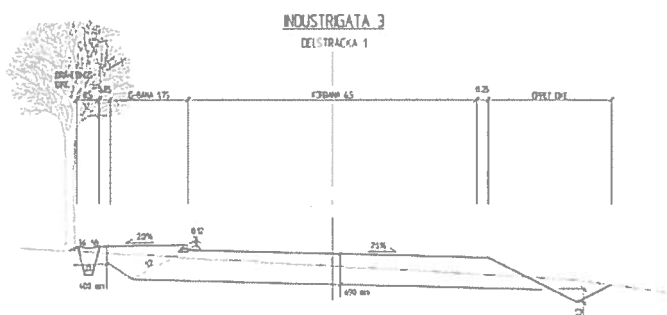
Typsektion för industrigatan Älvsbyvägens förlängning



Typsektion för industrigatan norr om Älvsby gård



Typsektion för den nya industrigatans västra del



Typsektion för den nya industrigatans i nordöstra del

Gång- och
cykelvägar

Från Hemmesta finns en relativt nybyggd gång- och cykelväg fram till Älvsby. Vägarna inom industriområdet saknar idag gångbanor.

Kollektivtrafik

Längs Fagerdalavägen finns busslinje mot Hemmesta, Gustavsberg och Slussen men busshållplatserna har låg standard med hänsyn till trafiksäkerheten.

Parkering och
angöring

Inom planområdet sker parkering på den egna fastigheten.

Störningar

Buller Befintlig verksamhet stör omgivningen relativt lite. Den bullerproblematik som observerats härrör framför allt från störande verksamhet på kvällstid eller helger.

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 ut.

Dagvatten Se kapitlet om hydrologi och dagvatten ovan.

Värme Varje fastighet ordnar sin egen värmeförsörjning.

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

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 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

Konsekvenser

Sammanfattning av MKB	<p>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</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Våtmarksområden	<p>Konsekvenserna för våtmarksområdena Älvsbyfälten och Hemmesta sjöäng till följd av ökade utsläpp bedöms bli små om planen genomförs. 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.</p>
Buller	<p>Sammantaget bedöms de negativa konsekvenserna till följd av ökat buller som små vid genomförande av planen.</p> <p>Enligt den bullerutredning som gjorts är risken liten att ekvivalenta riktvärdet för nyetablering av industri kommer att överskridas för det närmast belägna bostadsområdet, Evlinge.</p>
Kulturmiljö	<p>Gårdsmiljön kring Älvsby 1:57 är registrerat som bevakningsobjekt. Vissa utpekade hus får skyddsbestämmelser.</p> <p>Skolbyggnaderna får skyddsbestämmelser och den gamla landsvägen bevaras till stora delar.</p>
Fornlämningar	<p>Sammantaget bedöms konsekvenserna för fornlämningar i området som positiva eftersom planförslaget medför att fornlämningarna uppmärksammas och ges skydd i planen mot framtida exploatering.</p>
Utsläpp	<p>Konsekvenserna av planförslaget bedöms bli obetydliga till små när det gäller utsläpp till luft och mark, samt beträffande problem med avfall.</p> <p>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.</p>

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

UTLÅTANDE

Detaljplan för del av Älvsby 1:13 m fl – Älvsby ängar



Vy över den gamla åkermarken vid Älvsby gård.

Beskrivning av utställningsförfarandet

Förslaget till detaljplan för Älvsby 1:13 m fl Älvsby ängar, 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 15 yttranden inkommit under utställningen, varav 14 berör detaljplanen och 1 berör både detaljplanen och gatukostnadsutredningen. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

Yttranden har lämnats av:

01	Storstockholms brandförsvaret	14.05.28
04	Stockholms läns landsting. Trafikförvaltningen	14.06.04
10b	John Gratschev, Älvsby 1:99	14.06.10
10c	Fröding och von Melen, Älvsby 1:100	14.06.09
14	Bygg- och miljökontoret	14.06.24
15	Anders Karlsson, Nora 1:32	14.06.09
16	Vattenfall Eldistribution AB	14.06.16
17	Lantmäteriet	14.06.09
20	Trafikverket	14.05.28
21	Länsstyrelsen	14.06.13
22	John Ponzer, Älvsby 1:53	14.06.08
25	VMS Värmdö Maskin & Support AB, Älvsby 1:66	även G.Ut. 14.06.05
29	Värmdö hästvägsförening	14.06.09
30	Värmdö lokala LRF-avdelning	14.06.09
32	AW Anderssons Åkeri AB, Älvsby 1:104	14.06.09

Yttranden, vissa sammanfattade, samt samhällsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande.

01. Storstockholms brandförsvares

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.

04. Stockholms läns landsting. Trafikförvaltningen

Synpunkter (sammanfattade):

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på ärendets innehåll.

10b. John Gratshev, Älvsby 1:99

Synpunkter (sammanfattade):

Ägare till Älvsby 1:99 accepterar inte förslaget:

att max 400 kvm anges som största byggnadsarea (ingen sådan begränsning ska finnas)

- att högsta byggnadshöjd är 5 meter, bör vara 7,5 meter
- att största totalhöjd är 9 meter, bör vara 11 meter
- att största byggnadsarea är 35%, bör vara minst 40%
- jag önskar att fastigheten bör behandlas lika som övriga fastigheter med liknande läge

Kommentarer:

I den ansökan om förhandsbesked som år 2007 lämnades in för dåvarande Älvsby 1:76 (som innefattade de sedermera avstyckade 1:99 och 1:100) ansöktes om avstyckning av fem fastigheter och uppförande av fem industribyggnader med en vägglivshöjd på 5,5 m och byggnadsarea på 5000 kvm. Fastighetens areal var på 13 031 kvm vilket innebär att ansökan avsåg bebyggelse på 38% av fastighetsarean.

Förhandsbeskedet överklagades. Länsstyrelsen upphävde beslutet med hänvisning till att markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ska prövas i detaljplaneläggning. Ärendet överklagades av sökanden till Länsrätten som avslog

överklagandet. Fastigheterna har styckats, men saknar byggrätt. Fastighetsägaren har dock fått tillfälliga bygglov för upplag i avvaktan på detaljplan.

Den byggrätt som utställningshandlingen förslår för fastigheterna 1:99 och 1:100, är utformad med hänsyn till kulturlandskapet kring Älvsby gård. För att säkerställa detta skydd har kommunen köpt in två av de fastigheter som det ovan nämnda förhandsbesked lämnats för. Utnyttjandegraden "e2" föreslås efter modellstudier till 400 för 1:99 och 1:100. Byggnadshöjden föreslås till 5,2 meter och totalhöjden till 9 meter för 1:99 och 1:100. Det är bestämmelser som ligger nära de som förelåg i ansökan om förhandsbeskedet.

10c. Jan Frödin och Heana von Melen, Timbobryggan, Älvsby 1:100

Synpunkter (sammanfattade):

Vi har i yttrande 2011-09-20 över det tidigare detaljplaneförslaget beskrivit verksamheten på vår fastighet och vårt behov av mark för att kunna bedriva verksamheten på ett ändamålsenligt sätt med bra möjligheter till att utveckla företaget. Vi godtar i huvudsak det nya detalj planeförslaget men har tre önskemål om ändringar:

1. Vi önskar köpa in och utöka fastigheten med en markremsa mot sydväst enligt planförslaget men att planbestämmelsen n1 tas bort. Denna restriktion innebär att området inte kan användas som tomtmark för industriändamål. Däremot har vi inget emot att markremsan är prickmark såsom för kvarteret i övrigt. Vi anser att kulturmiljön kring Älvsby Gård skyddas tillräckligt genom det naturområde som finns mellan gården och vår fastighet.
2. Planbestämmelsen n4. Vi godtar planbestämmelsen men vill att texten kompletteras med "Högsta höjd för upplag av containrar och byggbodas och liknande stabila anläggningar är 6,3 meter".
3. Vi har en synpunkt på formuleringen avseende p2 att "byggnader ska placeras parallellt med gatan". Den formuleringen anser vi kan ge upphov till missstolkningar hos tjänstemän som ska tillämpa planen (exempelvis att parallell avser byggnadens långsida). Man bör istället skriva "byggnads långsida eller gavel ska ligga parallellt med" och sen specificera vilken gata man avser. Närmaste gata, infartsgata eller huvudgata?

Kommentarer:

1. *Området sydväst om fastigheten är utlagt som NATUR och behövs för hantering av kulturmiljön och dagvattenhantering. Bestämmelsen "n1" tas bort här.*
2. *Bestämmelsen "n4" föreslås bearbetas i enligt med förslaget.*
3. *Bestämmelsen "p2" om husplacering parallellt med gata utgår.*

14. Bygg- och miljökontoret

Synpunkter (sammanfattade):

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

15. Anders Karlsson, Nora 1:32

Synpunkter (sammanfattade):

Dagvattenhanteringen från det nya industriområdet påverkar fastighetens avvattning av dels området Holmängen som är beläget omedelbart söder om Fagerdalavägen i anslutning till Älvsby ängar dels markområden längre västerut nära Ploglandet. Vi har i ett tidigare skede av planprocessen yttrat oss om avvattningsfrågorna och ifrågasatt kommunens lösning.

Inom den del av planområdet som på illustrationskartan är benämnt Älvsby ängar kommer genom detaljplanen att tillkomma ca 9,5 ha kvartersmark och gatumark. Vi får räkna med att i stort sett all sådan mark kommer att hårdgöras. Till följd av områdets topografi, som innebär att området i alla delar lutar mot öster och sydost, kommer allt vatten rinna mot öster. I WRS utredning illustreras olika metoder för hantering av dagvatten och öppen avledning i diken. Det kan synas som ett batteri av samverkande metoder. Men faktum är att marken i det östra planområdet i allt väsentligt består av glacial lera.

Marken inom Holmängen är brukad mark sedan långliga tider bakåt. Marken har avvattats genom ett system av grävda diken. Dikena har tillkommit genom dikningsföretag i samverkan med andra fastighetsägare. Marken brukas idag som betesmark. Befintligt dikningssystem har även betydelse för nuvarande areell markanvändning av fastigheten vid Ploglandet. Sammantaget har marken inom dessa låglänta delar av fastigheten inte kapacitet för att utan åtgärder ta emot ytterligare vatten som avvattas från det nya området norr om Fagerdalavägen. Kommunen konstaterar själv (genomförande-beskrivningen s.23) att ”planläggningen utgör en potentiell risk för förhöjda flöden”.

Vår bedömning blir, i motsats till kommunens bedömning, att planantagandet medför en sådan ökning av vattenflödet till Holmängen och områdena västerut att nuvarande markanvändning kommer att påverkas negativt. Planantagandet innebär en medveten handling för att öka avledning av dagvatten till grannfastighet. Kommunen har sannolikt på ett tillfredsställande sätt visat hur man kommer att säkerställa att vattenkvaliteten på det vatten som avvattas blir tillräckligt bra. Däremot saknas tillfredsställande utredning som säkerställer att flödet inte ökar till vår fastighet utan men.

Vi menar att genomförandet av detaljplanen vad avser konsekvenser för dagvattenhanteringen är vattenverksamhet vars tillåtlighet ska prövas enligt miljöbalken. Denna bedömning går på tvärs med kommunens redovisning. Vår fastighets enskilda intressen i planärendet har därför inte redovisats och avvägts på ett godtagbart sätt i planhandlingen. Planen bör därför omprövas i de delar som rör dagvattenhanteringen och dess inverkan på vår fastighet. Vi vill inte stoppa planen, men vi vill att kommunen i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen uttalar att kommunen vill genomföra ett dikningsföretag på bl. a. vår fastighet som ger dikena kapacitet att ta hand om det ökade flödet. I egenskap av huvudman för plangenomförandet är kommunen båtnadstagare för en sådan åtgärd varav följer att vi finner skäligt att kommunen betalar kostnaderna för åtgärden. Hinder för antagande av planen p.g.a. denna fråga bör undanröjas genom att kommunen träffar avtal med berörda fastighetsägare.

Kommentarer:

I samband med att dagvattenanläggningar anläggs inom planområdet kommer kommunen utreda utjämningskapaciteten på de aktuella dagvattenanläggningarna och vilka åtgärder som eventuellt behövs nedströms planområdet. Målsättningen med den föreslagna utbyggnaden av utjämningskapacitet är att inga förhöjda mängder vatten ska släppas ut i befintligt dikningssystem inom Holmängen på annat sätt än vad som sker idag

Om mot förmodan förhöjda mängder kan konstateras, bör Hemmesta-Tuna torrläggingsföretag omprövas p.g.a. ändrade förhållanden. så att kommunen kommer att ingå i dikningssamfälligheten

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.

Planbestämmelser:

”Lokalgata” och ”y” finns bland planbestämmelserna men inte på plankartan.

Öster om Älvsby 1:108 finns ”g1”, denna saknas bland planbestämmelserna.

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.

Kommentarer:

Kontoret noterar lantmäteriets synpunkter och kommer att komplettera handlingarna i enlighet med dessa.

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.

Den befintliga 3-vägs korsningen mellan Fagerdalavägen och Älvsbyvägen är trång för långa fordon och sikten är delvis begränsad. Det är därför viktigt att kommunen säkerställer att genomförandet av rubricerad detaljplan inte medför att ytterligare trafik leds ut denna väg. Trafiken ska istället ledas ut via Saltarövägen. Dock, vilket framgår av den trafikutredning som kommunen låtit göra, ”Trafikutredning Fagerdalavägen och Bullandövägen”, har även korsningen mellan Saltarövägen och Fagerdalavägen brister, vilka förvärras om trafiken ökar.

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.

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.

Åtgärder i korsningen väg 669/Industrigata:

Trafikverket vill poängtera att innan några åtgärder som berör den allmänna vägen påbörjas ska ett genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket.

Kommentarer:

Kontoret noterar Trafikverkets synpunkter och kommer att justera cirkulationsplatsen i enlighet med skiss 2, daterad 14.08.19.

Se bilaga 1.

I samband med antagandet av detaljplanen är det Trafikverkets avsikt att teckna ett föravtal. Inför fortsatt process kommer kommunen ta fram detaljerade handlingar för de åtgärder som påverkar de allmänna vägarna eller dess vägområde i enlighet med föravtalet. Handlingar kommer att utgöra underlag för ett genomförandeavtal mellan Trafikverket och Kommunen. Genomförandeavtalet ska reglera finansiering, byggnadstekniska detaljer och mellanhavanden under byggtiden, garantitider m.m.

21. Länsstyrelsen

Synpunkter (sammanfattade):

Sammanfattande bedömning:

Det finns inte skäl att upphäva planen med stöd av 12 kap. 3§ ÄPBL under förutsättningar att kommunen beaktar de synpunkter som framförs nedan.

Grund för överprövning enligt 12 kap. ÄPBL.:

Vattenmyndigheten har fastställt miljökvalitetsnormer (MKN), enl. 5 kap MB och åtgärdsprogram för yt- och grundvatten. Enligt 2 kap. 2 § PBL, ska MKN följas vid planläggning, detta gäller också i de fall dessa inte används för dricksvattenförsörjning. Redovisning saknas för att planen följer MKN.

Fornlämningar:

Länsstyrelsen anser att det är önskvärt att det finns upplysningar om bevakningsobjekten avseende fornlämningar på plankartan.

Rådgivande synpunkter:

Planbestämmelsernas utformning kan i vissa delar komma att föranleda problem vid genomförandet., något som även Lantmäteriet uppmärksammat. Bestämmelser om utökad marklovplikt och reglering av underhållsarbeten behöver kombineras med administrativa bestämmelser om utökad marklov- respektive bygglovplikt för att få avsedd rättslig verkan.

Flera upplysningar är utformade så att de kan uppfattas som bestämmelser. I de fall de har stöd i bestämmelser enligt annan lagstiftning, bör lagstödet framgå.

Kommentarer:

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

22. John Ponzer, Älvsby 1:53

Synpunkter (sammanfattade):

Nya planen föreslår att fastigheten enbart tillåter nyttjande för kontorsändamål.

1. Planförslaget har **egenmäktigt ändrat och inskränkt** fastighetens nyttjandemöjlighet.
2. Planförslaget har **egenmäktigt förverkat byggrätt** för industriellt nyttjande på 600m² av fastighetens areal.

Fastigheten har tidigare utnyttjats som bostad. Fastighetens standard och läge har de senaste åren omöjliggjort detta nyttjande. Nu har inre renoveringar och v/a - anslutningar utförts i syfte att återskapa möjligheterna för bostadsanvändning. För detta finns även en efterfrågan. Dessa utförda

investeringar och även kommande investeringar i fastigheten för detta syfte kan nu ifrågasättas och delvis anses som förlorade.

Älvsbys Industriområde har aldrig haft och kommer för lång tid inte ha förutsättning att attrahera företag som **enbart** och renodlat nyttjar sina lokaler för kontorsverksamhet.

Den föreslagna, ändrade nyttjandekategorin och den därtill förverkade byggrätten (för industriellt nyttjande) har ett syfte och ett värde. Även om planinstrumentet medger att man ändrar förutsättningar kan detta inte göras på bekostnad av fastighetens bärkraft. Industriområdet består av fastigheter där det bedrivs näringsverksamhet som utgör någon form av näringsverksamhet = intäktsbas. Att ändra dessa förutsättningar utan att beröra eller notera de ekonomiska konsekvenserna för ägaren eller nyttjaren är inte godtagbart och hör inte hemma i ett rättsamhälle.

Antingen ska planförslaget återskapa fastighetens tidigare nyttjandemöjligheter (kontor kan då ingå) **alternativt** ska kommunen föreslå fastighetsägaren en lösning vari den förlorade (intäktsbringande) nyttjandemöjligheten erbjuds i någon **annan form** eller läge.

Kommentarer:

Fastigheten ligger idag utanför detaljplanelagt område. Skolverksamheten i Älvsby upphörde 1962 och sedan dess har byggnaden inte tjänat som tjänstebostad. Något annat boende har inte kunnat dokumenteras. Den gamla skolan från 1873, har ett kulturhistoriskt värde och har fått varsamhetsbestämmelse "k1".

I samrådshandlingarna föreslogs att huset skulle få "Q användning anpassad till bebyggelsens kulturvärde, samt k1 varsamhet" bestämmelser. På sydöstra delen av fastigheten föreslogs "JKH" bestämmelse samt ett u-område på fastigheten.

Vid utställning 1 föreslogs "Q samt k1" för hela fastigheten. Fastighetsägaren John Ponzer inkom med ett yttrande med en önskan att få ändra klassificeringen av Älvsby 1:105 samt Älvsby 1:53 (gamla skolan) till "q" (lilla Q).

Då plangranskande myndigheter avråder bestämt från att använda "Q användning anpassad till bebyggelsens kulturvärde" som därmed blir rättsosäker, har i den förnyade utställningen föreslagits "K, samt k1". Kontoret föreslår att fastigheten dessutom skulle kunna nyttjas för ej störningskänslig institutionsvård, odling och kultur, dock ej självständigt boende ("VLR").

Vidare föreslår kontoret att östra delen av fastigheten (ca 890 kvm) föreslås erhålla bestämmelsen KP för att där kunna medge fordonsuppställning. Fastigheten får anslutning till den nya vägen i norr.

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

Synpunkter (sammanfattade):

1. Älvsby 1:66 föreslås omfattas av detaljplanen för Älvsby ängar trots att Älvsby 1:66 ligger inom området Magneberg. Vid en genomgång av plankartan kan inte heller utläsas något annat än att det mest logiska skulle vara att låta Älvsby 1:66 fortsätta att tillhöra Magneberg mot bakgrund av Älvsby 1:66's geografiska läge. Älvsby 1:66 ska således tillhöra detaljplanen för Magneberg och inte Älvsby ängar.

2. 2012-01-24 godkände VMS genom undertecknad det då gällande förslaget till planjustering vid fastigheten Älvsby 1:66. Förslaget gick ut på att Kommunen skulle lösa in totalt 133,63 kvm från fastigheten Älvsby 1:66 samtidigt som Älvsby 1:66 skulle få utökas med 134,46 kvm. Vidare medförde Kommunens tidigare förslag till detaljplan att användningsgränsen (prickmarken) i den nordöstra delen av Älvsby 1:66 skulle tas bort. Älvsby 1:66 ska således ges möjlighet att förvärva lika

mycket mark som löses in från Älvsby 1:66 och i vilket fall som helst kompenseras genom att användningsgränsen (prickmarken) tas bort från den nordöstra delen av Älvsby 1:66.

3. I de föreslagna planbestämmelserna har under rubriken "Placering" angetts att "Byggnader ska placeras parallell med gatan". Den byggnad som idag är uppförd på Älvsby 1:66 är inte placerad parallellt med gatan utan placerad med anpassning till hur Älvsby 1:66 är utformad, d v s en långsmal fastighet där kortändorna löper parallellt med gatan. Förslaget om placering av byggnader i planbestämmelserna skall därför inte omfatta Älvsby 1:66.

4. Se utlåtandet rörande gatukostnadsutredningen.

Kommentarer:

- 1. Fastigheten gränsar till en grusväg som leder in till skogarna kring Väsby och Evlinge. Planbestämmelserna på var sida av grusvägen har släktskap och reglerar relationen mellan industrifastigheterna och vägens entré.*
- 2. Planen justeras så att den är samstämmig med överenskommelsen.*
- 3. Bestämmelsen om husplacering parallellt med gata utgår.*
- 4. Se utlåtandet rörande gatukostnadsutredningen.*

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 säkerhetsrisk.

Beträffande den gamla byvägen, som fortfarande är intakt i vissa delar i området, kommer kommunen bevara den till sin karaktär med körspår, bestående av stampad jord med gräs i mitten.

30. Värmdö lokala LRF-avdelning

Synpunkter (sammanfattade):

Med hänvisning till Miljöbalken 3kap. 4§ anser vi att ovanstående detaljplanering strider mot det som miljöbalken uttrycker. Här finns brukningsvärd åkermark som kommer att tas i anspråk av miljöfarlig verksamhet i form av ett industriområde.

Vi anser att åkermarken i detta projekt skall läggas utanför detaljplanen för att säkerställa dess brukningsmöjlighet i framtiden. Detta gör också att brukarna på Värmdö kan hålla sina avtal med staten om att hålla Sveriges landskap öppet.

Ytterligare i detta ärende hänvisar vi till det möte LRF hade med Samhällsbyggnadskontoret i februari 2013 beträffande en grön plan för befintlig jordbruksmark i Värmdö kommun. LRF uttryckte då en oro över att värdefull åkermark kunde och höll på att försvinna och en helhetssyn inte fanns i kommunen.

Kommentarer:

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.

32. AW Anderssons Åkeri AB Älvsby 1:104

Synpunkter (sammanfattade):

AW Anderssons Åkeri AB motsätter sig att marken närmast vändplanen på fastigheten prickas. Syftet med prickningen torde nämligen vara att hindra att fastigheten används så att den skymmer sikten från den tidigare skolbyggnaden på intilliggande fastighet. Denna var enligt tidigare gällande detaljplan k-märkt (orange). Enligt förslaget till ny detaljplan skall denna fastighet inte längre vara orange-klassad, varför ägaren till denna till och med skulle kunna riva byggnaden. Ändamålet med prickningen försvinner då helt, och det finns då inget skäl att pricka marken på 1:104.

Kommentarer:

Bestämmelserna för skolbyggnaden var tidigare "Q samt k1" och har ändrats till "JmK samt k1" och omfattas således fortfarande av varsamhetsbestämmelse. Den har förklarande hänvisning till sidorna 16 – 18 i planbeskrivningen.

För att få riva en byggnad krävs rivningstillstånd. Vid denna prövning kommer det att tas ställning till det kulturhistoriska värdet.

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.
- Bestämmelsen "n1" bearbetas så att marken ej får användas för parkering. .
- Bestämmelsen "n4" bearbetas i enlighet med framförd synpunk.
- Bestämmelsen "p2" om husplacering parallellt med gata utgår.
- För del av fastigheten Älvsby 1:53 möjliggörs kontors och parkeringsändamål "KP". För huvuddelen av fastigheten medges förutom "K", ej störningskänslig institutionsvård, odling och kultur, dock ej självständigt boende "VLR".
- För fastigheten Älvsby 1:66 sker justering enligt önskemål.
- Planen kompletteras med information om utökad lovplikt.

Yttranden som inkommit efter utställningstidens utgång:

10b	John Gratschev, Älvsby 1:99	14.06.10
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:

10b	John Gratschev, Älvsby 1:99	14.06.10
22	John Ponzer, Älvsby 1:53	14.06.08
25	VMS Värmdö Maskin & Support AB, Älvsby 1:66	14.06.05
29	Värmdö hästvägsförening	14.06.09
30	Värmdö lokala LRF-avdelning	14.06.09
32	AW Anderssons Åkeri AB, Älvsby 1:104	14.06.09

Samhallsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Marita Claëson

Björn Wallgren

Värdö kommun
sambhallsbyggnadskontoret
SPN 2014-09-18

Älvsby ängar

Utlåtande

Antagandehandling
förslag till detaljplan för Älvsby 1:13 m fl
dnr 14SPN/0151

tf. planchef

planarkitekt

