



Handläggare  
Annica Lempke  
Kansli- och utredningsavdelningen

Diarienummer  
14SPN/0152

Kommunstyrelsen

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

### Förslag till beslut

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

### Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

### Bakgrund

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

### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplan för del av Älvsby 1:13 m.fl. Magneberg 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. Magneberg 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. Magneberg medföra kostnader för Värmdö kommun om cirka 11 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 Magneberg beräknas till 275 000 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	Biläggs/Bilaggs ej
1	Protokollsutdrag samhällsplaneringsnämnden 2014-10-07 § 87	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/0152      *Samhällsplaneringsnämnden 2014-10-07 § 87*

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

**Samhällsplaneringsnämndens förslag**

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

**Beslutsnivå**

Kommunfullmäktige

**Ärendebeskrivning**

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.

**Handlingar i ärendet**

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

**Sändlista**

KS

KF

---





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

### Förslag till beslut

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

### Beslutsnivå

komunfullmäktige

### Sammanfattning

Denna plan omfattar i huvudsak det befintliga industriområdet norr om Fagerdala-  
vägen och 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 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.

## Bedömning

Genom ett kommunalt huvudmannaskap för vägnätet skapas goda förutsättningar för ett välfungerande industriområde.

### Ekonomiska konsekvenser

Ny kvartersmark för industri- och kontorsändamål tillskapas.

### Konsekvenser för miljön

Förhållandet mellan pågående boende och befintlig industri regleras, så att konflikt-situationen upphör. Dagvatten inom området får ett fullgott omhändertagande.

### Konsekvenser för medborgarna

Förbättrad busshållplats.

### Konsekvenser för barn

Trottoarer byggs och därmed blir gångmiljön säkrare.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av samhällsbyggnadskontorets planenhet.

## Handlingar i ärendet

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

## Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsplaneringsnämnden

Lars Öberg  
samhällsbyggnadschef

Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef





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

Värmdö kommun

**Planbeskrivning**

Antagandehandling

ÄPBL 1987:10

SPN 2014-09-18

Dnr: 14SPN/0152

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

## Innehållsförteckning

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

## Planskede



## Planbeskrivning

### Inledning

#### Detaljplan

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

En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med bestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt en genomförandebeskrivning för vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

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

### Handlingar

#### Planhandlingar

##### Utställning 2

##### Magneberg

#### bilagor

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

#### Planhandlingar tidigare skeden

Hålles tillgängliga på SBK och via hemsidan, sökväg:

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

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

## Bakgrund

I Värmdö kommun finns ett stort behov av mark för mindre verksamheter som till exempel småindustri och hantverk. Älvsby industriområde är ett etablerat område sedan 1970-talet, och är utpekade som utredningsområde för nya verksamheter i översiktsplanen. Älvsby är ett av få områden i kommunen där mindre företag kan etablera verksamhet. Efterfrågan på tomtmark för småindustri bedöms som stor.

År 2008 godkändes ett start-PM för planarbetet av kommunstyrelsen. I programmet som upprättades under 2009 har området utökats så att hela det befintliga industriområdet ingår i planområdet.

Planhandlingar har upprättats och plansamråd hållits under hösten 2010. Planhandlingarna har bearbetats och varit på utställning mellan den 30 augusti 2011 och den 19 september 2011.

Vid utställningen riktades kritik mot trafiklösningar och gatukostnader, vidare kritiserades föreslagna bulleråtgärder. Kritiken var så omfattande att en bearbetning av planen blev nödvändig. Detaljplanen föreslås nu att samtidigt ställas ut i tre delar, då det ursprungliga planområdet var omfattande och med delvis olika inriktningar och problemställningar.



Planområdets läge.



De tre planområdena

## Planens syfte och huvuddrag

**Syfte** Syftet med denna plan, är att komplettera ett befintligt industriområde med ny mark för verksamheter. Målet är att utforma ett väl fungerande och tryggt verksamhetsområde med speciell hänsyn till kulturlandskap, vattenskydd och angränsande bostäder.

De övriga detaljplanerna.

Ploglandet: Omfattar allt söder om Fagerdalavägen inklusive ny korsning vid Älvsbyvägen.

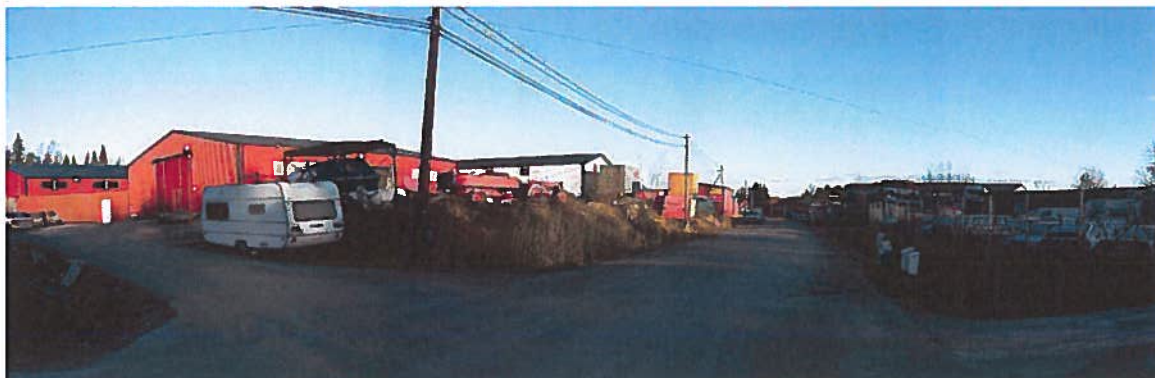
Älvsby ängar: Omfattar i huvudsak ny industrimark på ängarna väster om Saltarövägen.

**Magneberg**

Magneberg: omfattar i huvudsak det befintliga industriområdet norr om Fagerdalavägen.

Inom området finns många verksamheter som behöver regleras, då gällande detaljplan ej är genomförd.

Detaljplanen upprättas genom normalt förfarande.



Befintligt industriområde.

## Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

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

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

## Plandata

### Läge

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



Ortofoto över planområdet (blåmarkerat).

### Avgränsning

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

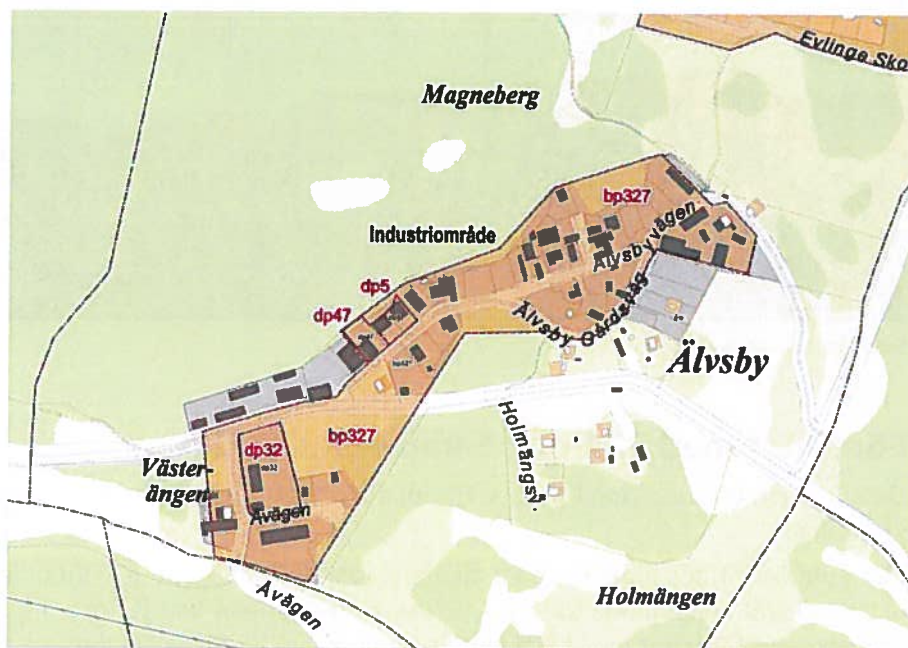
### Areal

Planområdets areal är knappt 9 ha.

### Markägo- förhållanden

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

## Tidigare ställningstaganden



Karta som visar befintliga detaljplaner (dp/bp).

### Gällande detaljplaner

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

### Översiktliga planer

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

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

### Riksintressen

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

### Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

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

## **Kommunala beslut i övrigt**

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

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

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

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

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

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

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

## **Förutsättningar och förändringar**

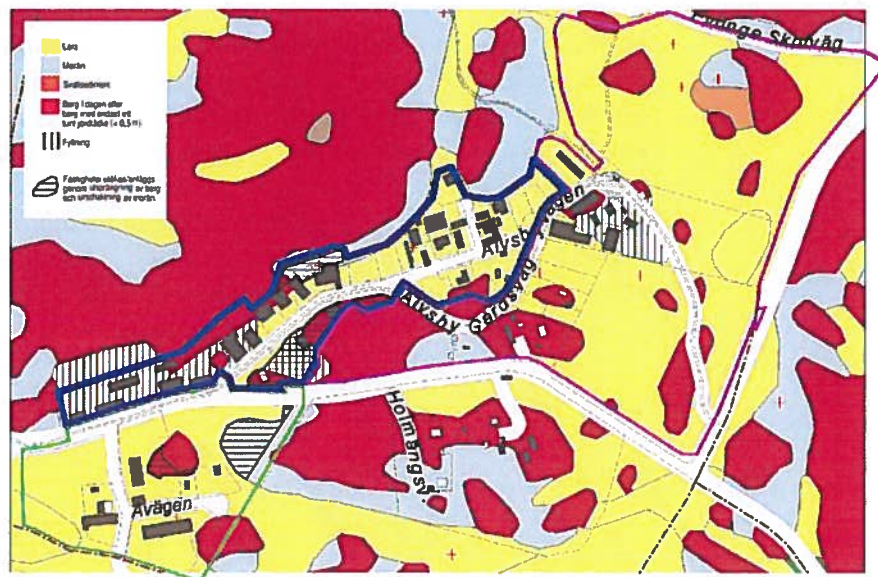
I denna del beskrivs både planens förutsättningar och de förändringar som föreslås. För att skilja på dessa i löptexten skrivs förutsättningarna i "normal" stil medan förändringarna skrivs med *kursiv* stil.

### **Mark och geologi**

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

Kartan på nästa sida visar huvuddragen.





JORDARTSKARTA  
 Magneberg är  
 blåmarkerat. .

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

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

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

*Förändringar,  
 förutsättningar  
 för vägbyggen*

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

Grundvattentäkt

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

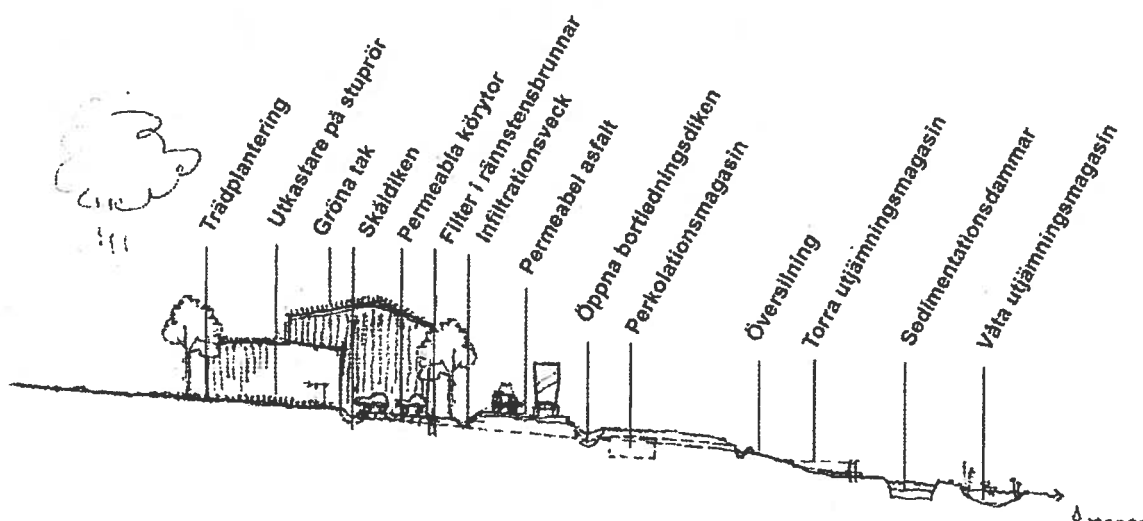
Hydrologi och dagvatten

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

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

### Förändringar

*Ett verksamhetsområde för dagvattenhanteringen kommer att bildas. Det framtida allmänna bortledningssystemet föreslås utformas som öppna diken. Makadamfyllda diken med dräneringsledningar kan också förekomma. Kommunen kommer att kräva att dagvatten ska fördröjas inom den egna fastigheten innan det avleds till kommunens dagvatten-system. Detta kan till exempel ske genom att dagvatten leds till dagvattenmagasin på fastigheten, antingen i traditionella stenkistor eller magasin med speciella dagvattenkassetter. Andra förslag till fördröjande och renande åtgärder redovisas i figuren nedan.*



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

*Innan dagvatten lämnar planområdet kommer det att behandlas i kompletterande utjämnings- och reningsanläggningar. Dessa anläggningar fungerar också som kontrollpunkter för vattenkvalitet, där man med hjälp av undersökningar av flora och fauna kan verifiera kvalitet över längre tidsperioder. De kompletterande utjämnings- och reningsanläggningarna anläggs i låglänta områden i angränsade delplanområdets östra respektive västra kanter.*

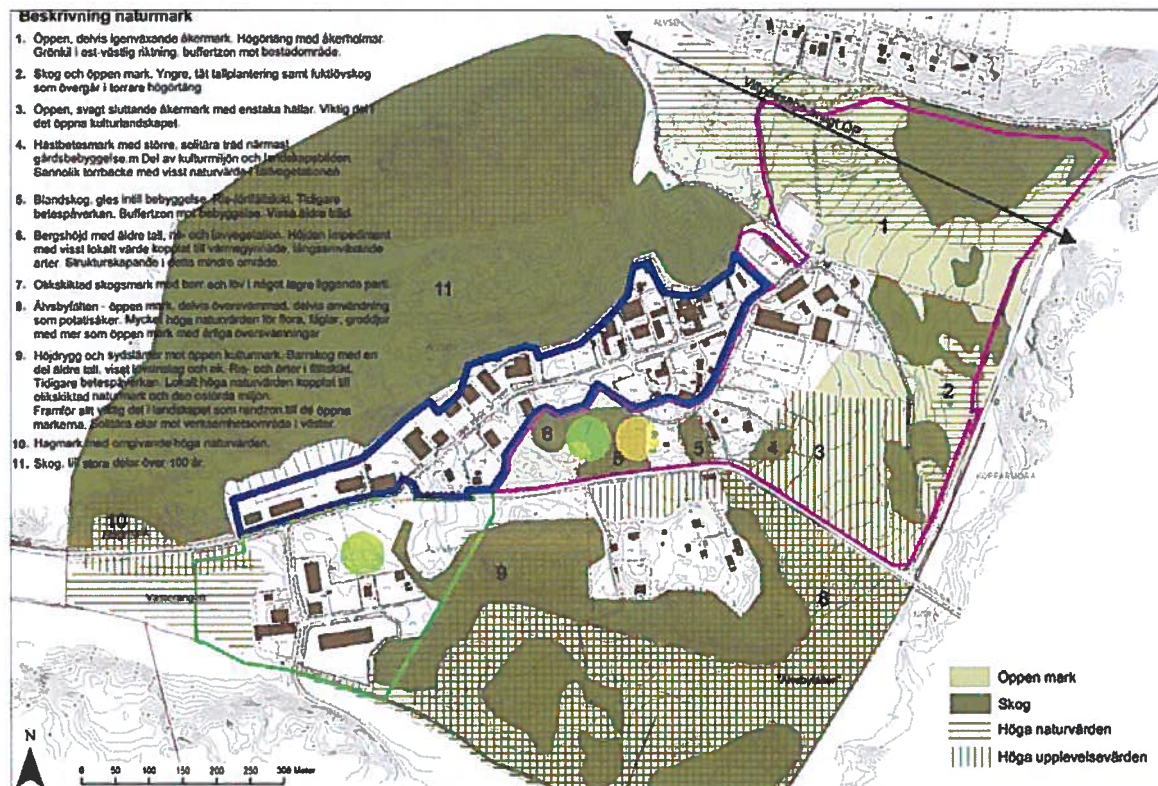
I dagvattenutredningen finns ytterligare beskrivningar och exempel, se "Dagvattenutredning Älvsby industriområde 140205, WRS"

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

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

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

## Natur



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

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

### Vegetation och rekreation

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

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

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

### Gammal byväg

#### Kulturhistoriskt värde

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

#### Karaktär och bevarandevärda detaljer:

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

### Förändringar

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

*Den gamla byvägens anslutning till Älvsbyvägen bevaras.*

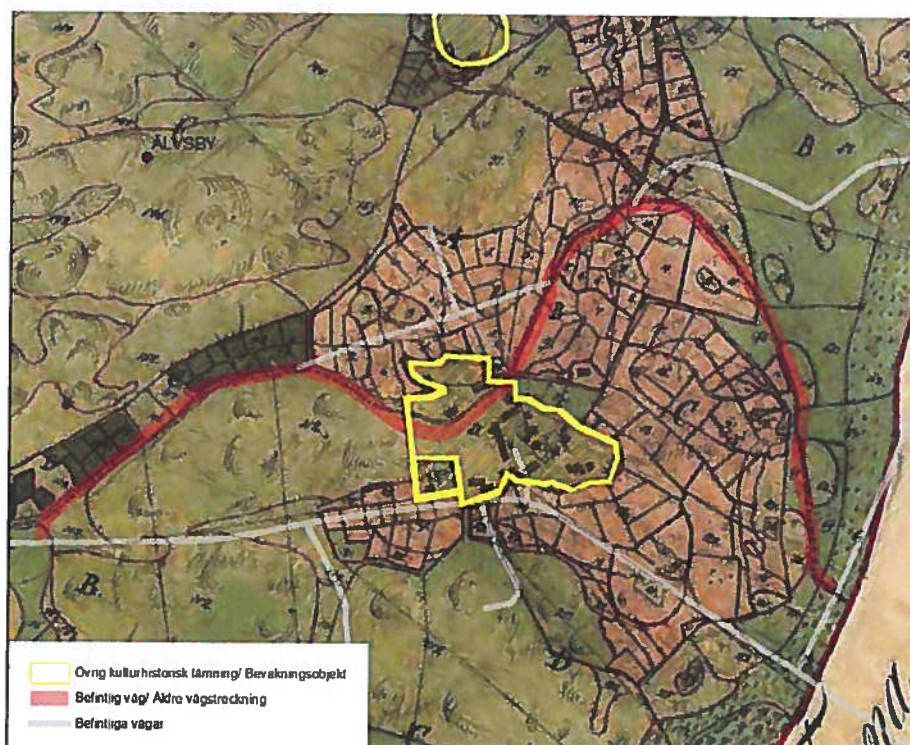
*Ny trottoar föreslås längs Älvsbyvägen. Den, tillsammans med övriga planerade gångbanor och trottoarer i angränsande delplanområden, kommer att koppla samman de norra och södra rekreativstråken i området.*

## Historik

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

## Bevakningsobjekt

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



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

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

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

## Kulturmiljö

### Älvsby gård

Älvsby gårds bebyggelse är huvudsakligen belägen inom Älvsby ängars planområde.

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

### Förändringar

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

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

*(k 2) Byggnader med ett visst kulturhistoriskt och/eller miljöskapande värde*

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

### (Bestämmelser k2)



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

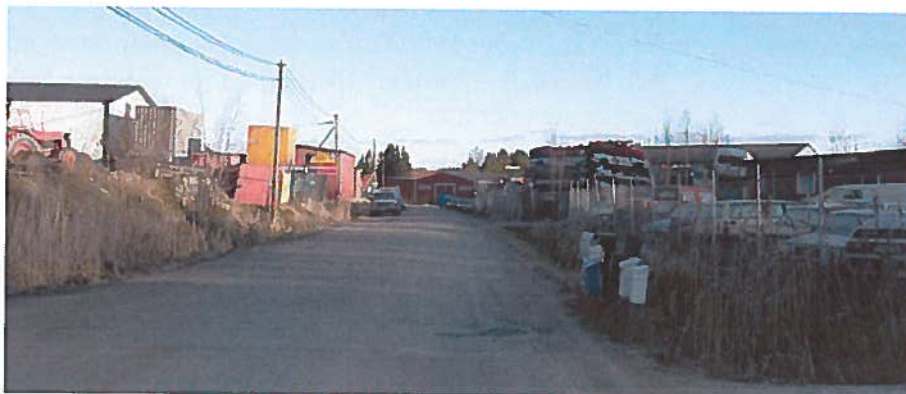
### Kulturhistoriskt värde

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

### Karaktär och bevarandevärda detaljer

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

## Bebyggelseområden



Älvsbyvägen med verksamheter.

### Industri m.m.

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

### Förändringar

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

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

*Innebörden av detta är att marken successivt, vid försäljningar, skulle nivåjusteras som fickor i berget vilket får konsekvenser avseende säkerheten vid sprängningen och fallskydd mot intilliggande fastigheter. Dessutom uppstår problem, både avseende ansvar och teknisk lösning. Det kan i slutänden innebära att bara en liten andel av marken kan exploateras, med uteblivna försäljningsintäkter som resultat. samt ett område som kan upplevas som söndersprängt, vilket kan påverka markpriserna negativt för befintliga fastigheter.*

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

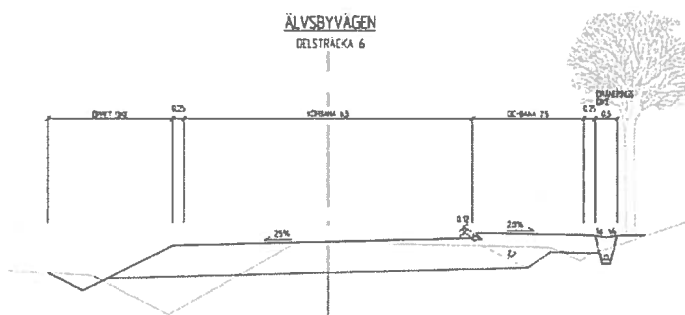
*Kommunen kommer också att i andra delområden kunna erbjuda ny industrimark för expanderande verksamheter.*

### Kommersiell service

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

Gällande detaljplaner anger inga särskilda områden för kommersiell service.

- Förändringar** *Huvudsakliga användningsområdet föreslås, som idag, bli industri, med vilket menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Kontor och personalutrymmen etc. som behövs för industriverksamheten kan inräknas i detta. Enligt ÄPBL medges inom "J-industriområde" att en kontorsdel får uppta högst 40 % av bruttoarean (BTA). Mindre personalbutik kan ingå i kontorsdelen och får uppta högst 10 % av bruttoarean (BTA).*
- Bostäder** Befintliga bostäder och fritidshus i Evlinge, norr om området, finns på ett avstånd av 200 – 300 meter från industrifastigheterna. Dessutom finns några bostäder söder om Fagerdalavägen i höjd med Älvsby gård. Vid korsningen Fagerdalavägen - Älvsbyvägen finns idag på fastigheten Älvsby 1:11, en sedan länge etablerad bostad på mark som i gällande plan anges för industriändamål
- Förändringar** *Planen ska ej medge att nya bostäder tillkommer. Den befintliga bostaden kommer, genom ett bygglovsförfarande, att ändra användning till industri- och kontorsändamål.*
- Tillgänglighet** Marknivåerna inom planområdet är sådana att god tillgänglighet är lätt att åstadkomma.
- Gator och trafik**
- Gator** Det befintliga industriområdet ligger längs Älvsbyvägen norr om och längs Åvägen söder om Fagerdalavägen. Korsningen med Fagerdalavägen har låg trafiksäkerhetsstandard. Kvarteret Magneberg, som byggts separat utan planläggning, har en egen direktinfart från Fagerdalavägen. Fagerdalavägen är länsväg med Trafikverket som huvudman. Vägarna inom industriområdet är idag enskilda och förvaltas av samfällighetsföreningar.



Typsektion för industrigatan Älvsbyvägen

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



**Förändringar** *Beräkningarna visar att risken är liten att bullrande verksamheter inom den delen av verksamhetsområdet som är närmast bostäderna i Evlinge, inte överskrider gällande riktvärden, vare sig under dagtid eller kvälls- och nattetid.*  
*Externt industribuller får inte överstiga gällande riktlinjer. Tillkommande verksamheter ska utformas så att Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller uppfylls. Se vidare i bilagan "Industribullerutredning 2013-12-17, Norconsult").*

## Riskhänsyn

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

## Teknisk försörjning

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

**Dagvatten** Se kapitlet om hydrologi och dagvatten ovan.

**Värme** Varje fastighet ordnar sin egen värmeförsörjning.

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

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

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

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

## Administrativa frågor

- Huvudmannaskap** Kommunen är huvudman för allmän plats och gatumark. En gatukostnadsutredning upprättas parallellt med planarbetet.
- Genomförandetid** Under planens genomförandetid får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot fastighetsägares vilja. Undantaget är om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid planläggningen. Om planen ändras, ersätts eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna eventuellt rätt till ersättning av kommunen.
- Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om detaljplanen inte ändras, ersätts eller upphävs efter genomförandetiden fortsätter dock planen att gälla.
- Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

## Konsekvenser

### Sammanfattning av MKB

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

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

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

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

### Kulturmiljö

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

### Våtmarksområden

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

### Buller

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

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

### Utsläpp

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

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

## Medverkande

### Medverkande tjänstemän

Björn Wallgren, projektledare  
Mona Berkevall, dagvatteningenjör  
Patrik Stenberg, översiktsplanerare  
Lars Kustus, trafikingenjör  
Ann Hagström, kommunekolog  
Maria Legars, kommunantikvarie

### Medverkande konsulter

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

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef

Björn Wallgren  
planarkitekt



VÄRMDÖ KOMMUN

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

Värmdö kommun

**Genomförandebeskrivning**

Antagandehandling

SPN 2014- 09-18

Dnr: 14 SPN/0152

Samhällsbyggnadskontoret

## Innehållsförteckning

Allmänt .....	3
Bakgrund .....	3
Detaljplanen .....	4
Organisatoriska frågor .....	4
Ansvar för detaljplanens genomförande .....	5
Fastighetsrättsliga frågor .....	6
Ekonomiska frågor .....	10
Ekonomiska konsekvenser .....	12
Tekniska frågor .....	13
Avtal och överenskommelser .....	15
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.

#### Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA- anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Genomförandebeskrivningen är hanterad utifrån Plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10).

### Bakgrund

#### Älvsby industriområde

I Värmdö kommun finns ett stort behov av mark för mindre verksamheter som till exempel småindustri och hantverk. Älvsby industriområde är ett etablerat område sedan 1970-talet, och är 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.

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, Magneberg brunmarkerat

## Detaljplanen

- Syfte** Syftet med denna plan, är att komplettera ett befintligt industriområde med ny mark för verksamheter. Målet är att utforma ett väl fungerande och tryggt verksamhetsområde med speciell hänsyn till kulturlandskap, vattenskydd och angränsande bostäder.
- De övriga detaljplanerna.** Ploglandet: Omfattar allt söder om Fagerdalavägen inklusive ny korsning vid Älvsbyvägen.  
Älvsby ängar: Omfattar i huvudsak ny industrimark på åkrarna väster om Saltarövägen.
- Magneberg** Magneberg: omfattar i huvudsak det befintliga industriområdet norr om Fagerdalavägen.  
Inom området finns många verksamheter som behöver regleras, då gällande detaljplan ej är genomförd.  
Detaljplanen upprättas genom normalt förfarande.

## 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 INDUSTRIGATA, LOKALGATA, GÅRD SGATA SKYDD och NATUR<sub>1</sub> .  
För närvarande är det enskilt huvudmannaskap inom de tidigare planlagda områdena vilket innebär att gator och naturmark, förvaltats av samfällighetsföreningar där berörda fastigheter ingår eller om ingen förening finns av de berörda fastighetsägarna direkt.
- Genomförandetid** Genomförandetiden för utbyggnad av allmänna anläggningar och kvartermark för enskilt byggande börjar den dag planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden slutar 5 år efter att planen vunnit laga kraft.  
Med hänsyn till att området redan är till stor del exploaterat och till 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.



Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för eventuell förlorad bygg rätt som inte utnyttjas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men ändras eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

### Organisation

Utbyggnaden av gator samt mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs av Samhällsbyggnadskontoret. Vatten- spill och dagvattenanläggningen handläggs av VA-huvudmannen Värmdö kommun inom Samhällsbyggnadskontoret. Elnätet hanteras av Vattenfall Eldistribution AB och telenätet av TeliaSonera Skanova Access AB. Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar m.m. ställs till Lantmäteriet. Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos Värmdö kommun, Bygg och Miljökontoret

## Ansvar för detaljplanens genomförande

### Allmän plats

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats vilket innebär att kommunen ansvarar för genomförandet av planen inom allmän plats och genomförande frågorna kan hanteras i ett sammanhang. Kommunen löser in mark och iordningställer allmän plats i enlighet med planen allteftersom det behövs för genomförandet av detaljplanen.

Inom allmän plats markerat med NATUR<sub>1</sub> har kommunen under planarbetet upprättat en skötselplan varvid avsikten är att kommunens drift och underhåll av områdena ska ske enligt riktlinjerna i framtagna i skötselplanen som tagits fram utifrån skogsbruksplanen ifrån 2014 och från fältinventeringar.

Inom allmän plats kommer kommunen efter att planen vunnit laga kraft uppföra dagvattenanläggningar. Avsikten är att kommunens drift och underhåll av anläggningarna ska ske enligt upprättade riktlinjer.

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

Dagvattenanläggningen ska enligt 9 kap miljöbalken anmälas till lokala nämnden för miljö o hälsa. Är det en tillståndspliktig vattenverksamhet ska ansökan ske 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 dagvattenledning, 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 gemensamhetsanläggning samt ändring och bildande av ledningsrätter behövs både inom mark som planlagts som kvartersmark, och allmän platsmark för att genomföra detaljplanen.

Kommunen ansöker om de lantmäteriförrättningar som behövs för genomförandet av allmän plats varvid markåtkomst erfordras till mark för, INDUSTRIGATA, LOKALGATA, GÅRDSGATA SKYDD samt NATUR<sub>1</sub>. Respektive fastighetsägare, ansvarar för förrättningar som berör de egna fastigheterna.

#### **Ägoförhållande**

Värmdö kommun äger fastigheten Älvsby 1:13 som utgör en stor del av vägmarken inom området. 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 markför-

värv och kommunal markåtkomst. Fastighetsplan bedöms inte behöva upprättas.

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.

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 av allmän plats kommer kommunen att lösa in mark ifrån fastigheterna Älvsby 1:9, Älvsby 1:73, Älvsby 1:81, Älvsby 1:82, Älvsby 1:83, Älvsby 1:84, Älvsby 1:85, Älvsby 1:86, Älvsby 1:88, Älvsby 1:90 och Älvsby 1:91, och markerat med grön färg på kartan nedan.

Fastighet	Antal kvadratmeter, uppskattade
Älvsby 1:9	58
Älvsby 1:73	31
Älvsby 1:81	Mindre än 1 kvm
Älvsby 1:82	25
Älvsby 1:83	101
Älvsby 1:84	21
Älvsby 1:85	10
Älvsby 1:86	49
Älvsby 1:88	86
Älvsby 1:90	96
Älvsby 1:91	76

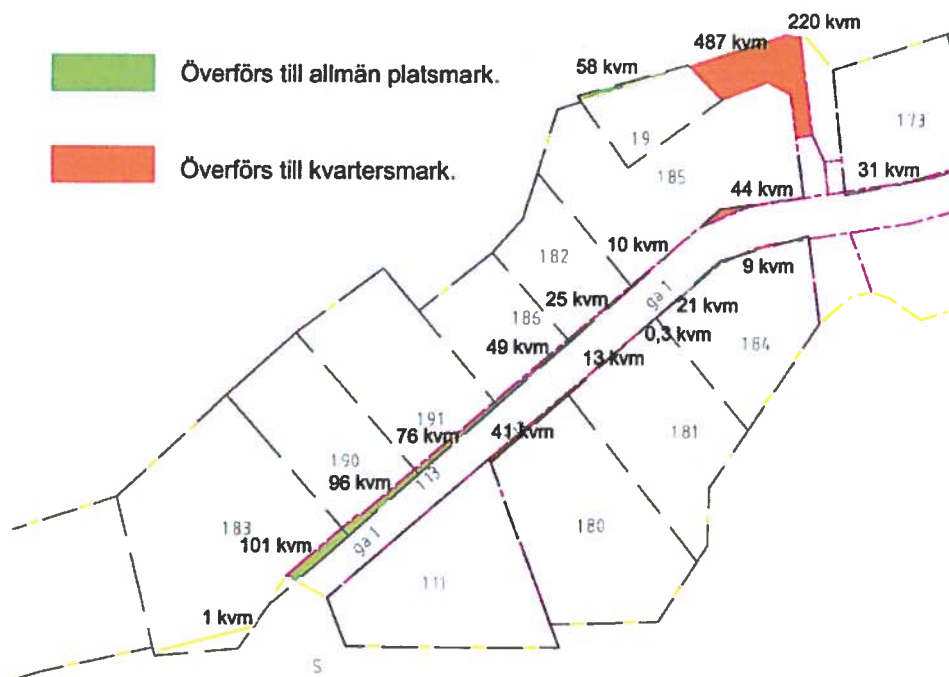
**Fastighetsbildning av  
-kvartersmark**

Planförslaget möjliggör att fastigheterna Älvsby 1:9, Älvsby 1:67, Älvsby 1:68, Älvsby 1:72, Älvsby 1:74, Älvsby 1:80, Älvsby 1:81, Älvsby 1:83, Älvsby 1:84 Älvsby 1: 85och Älvsby 1:98 avses utökas med mark från kommunens fastighet Älvsby 1:13, markerat och med orange färg på kartan nedan.

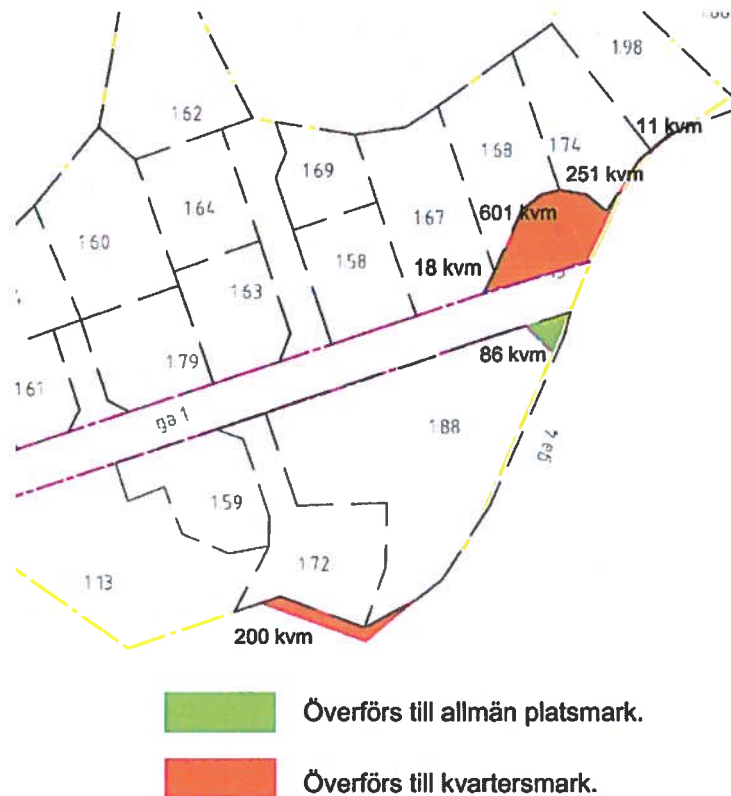
Fastighet	Antal kvadratmeter, uppskattade
Älvsby 1:9	487+220=707
Älvsby 1:67	18
Älvsby 1:68	601
Älvsby 1:72	200
Älvsby 1:74	251
Älvsby 1:80	41
Älvsby 1:81	13

Älvsby 1:83	1
Älvsby 1:84	9
Älvsby 1:85	44
Älvsby 1:98	11

**Karta över föreslagna fastighetsregleringar enligt detaljplan**



Karta över föreslagna fastighetsregleringar enligt förslag till detaljplan, västra delen (se vidare Bilaga 1)



Karta över föreslagna fastighetsregleringar enligt förslag till detaljplan, östra delen (se vidare Bilaga 2)

### Gemensamhetsanläggningar (GA)

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning, Älvsby GA:1 för väg, norr om Fagerdalavägen. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Älvsby samfällighetsförening. I och med att kommunen övertar väghållningen behövs inte gemensamhetsanläggningen längre, annat än för två stickgator som föreslås förvaltas av nya gemensamhetsanläggningar.

Kommunen kommer i samband med att man tar över driften av vägarna, 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 den avregistrerats. Föreningen äger inga fastigheter.

I och med att avsikten är att Älvsby GA:1 ska upphöra och samfällighetsföreningen upplösas måste drift och underhåll av infarterna till fastigheterna Älvsby 1:60 och Älvsby 1:94 samt Älvsby 1:64, Älvsby 1:69 och Älvsby 1:62 fortsättningsvis lösas av de enskilda fastighetsägarna gemensamt genom bildande av gemensamhetsanläggningar, på plankartan markerat med "g", eftersom skiftvägarna inte kommer att ligga inom kommunens huvudmannaskap. Detta hanteras samtidigt som Älvsby GA:1 upplöses. Kostnader för att hantera Älvsby GA:1 hanteras via gatukostnadsutredningen enligt särskilda andelstal för de olika fastigheterna. Inom "u-områdena" ges möjlighet för anläggande av allmänna ledningar.

Beroende på hur kommunens VA- anläggning projekteras måste beslutet om gemensamhetsanläggningarna ska omfatta va-ledningar eller inte anstå tills mer information finns tillgängligt. Vilka fastigheter som kommer att ingå i de olika gemensamhetsanläggningarna kan se olika ut beroende på vad som ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

### **Servitut och ledningsrätter**

Inom planområdet finns ledningsrätter och inskrivna avtalsservitut i huvudsak för ledningar. Bedömningen är att ledningsrätterna och avtalsservituten kommer att påverkas av aktuellt planförslag.

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.

Tillfälliga servitut kan behöva ordnas för utfart då kvartersmark inte regleras parallellt med att Älvsby GA:1 upphävs.

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. I samband med att mark regleras till fastigheter som kvartersmark avser kommunen att hantera och säkerställa befintliga ledningar.

För transformatorstationer och pumpstationer och övriga tekniska anläggningar gör detaljplanen det möjligt att skapa separata fastigheter eller utrymme för ledningsrätt för anläggningsinnehavaren.

Ledningsrätten för allmänna- vatten och avloppsledningar som belastar Älvsby 1:86 kommer att upphävas på initiativ av Värmdö kommun och vid behov ersättas av ett servitut för servisledning till förmån för Älvsby 1:86 inom Älvsby 1:91 enligt befintlig ledningsdragning. Ersättningar och kostnader regleras i ledningsrättslagen och fastighetsbildningslagen.

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 i fastighetsregistret.

## **Ekonomiska frågor**

**Planavgift, bygglov och bygganmälan** För bygglov erläggs avgifter enligt taxa för bygg- och miljökontorets verksamhet för varje tidpunkt gällande bygglovstaxa. Kostnader för planläggningen, s.k. planavgift, erläggs i samband med erhållande av bygglov.

**Gatukostnader** För att finansiera upprustning och breddning av befintliga vägar samt i övrigt utbyggnad av det nya gatunätet kommer gatukostnader att tas ut av ägarna till de nybildade fastigheterna samt även till viss del av befintliga fastighetsägare. För att fördela kostnaderna har en gatukostnadsutredning upprättats parallellt med detaljplanen. Ett villkor för gatukostnaderna är att anläggningarna tillgodoser området 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 från 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 u-område ersätts enligt expropriationslagens ersättningsregler i samband med lantmäteriförrättning. 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.

Fastigheten Älvsby 1:72 omfattas av beteckningen k<sub>2</sub> vilket innebär att förändringar vid ny och ombyggnad ska hanteras varsamt. Ingen ersättning utgår för skada vid verksamhetsbestämmelse.

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 väningstal uppföras inom det område där exploatering medges.

**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 ansökan om bygglov erhåller kommunen bygglovavgift och planavgift.

**Kostnader:** I samband med utbyggnaden av planområdet får Värmdö kommun administrativa- och investeringskostnader samt kostnader för fortsatt drift och underhåll av det kommunala vatten- och avloppsnätet, dagvattenanläggningar och allmän plats.

Kommunen har även kostnader för marklösen och fastighetsbildning

### Ekonomiska konsekvenser för privata fastighetsägare inom

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

**Kostnader:** Fastighetsägaren bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark. Fastighetsägarna bekostar också till viss del åtgärder inom allmän platsmark samt de allmänna infrastruktur-anläggningar 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.

### Älvsby 1:11, befintlig bostad inom industriområde

Inom Älvsby industriområde finns sedan länge ett etablerat boende på fastigheten Älvsby 1:11 i enlighet med tidigare medgivet bygglovbeslut.

Nu föreslagen detaljplan, vars avsikt är att planlägga mark för industri, möjliggör inte parallellt ändamålet bostad. För att säkerställa att industriområdet vid plangenomförandet kan användas utan inskränkning har kommunen och fastighetsägaren kommit överens om att fastighetsägaren ska ansöka om ändrad användning av fastigheten.

### Ekonomiska konsekvenser för ledningsrättsinnehavare

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

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

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

## Tekniska frågor och utredningar

### VA-anläggningar

Kommunalt vatten- och spillvatten är idag utbyggt inom stora delar av planområdet. Kommunen kommer att bygga ut VA-nätet så att fastigheter inom



planområdet kan erhålla VA-anslutning varvid hela området kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten -spill-och dagvatten.

### Dagvatten

Detaljplaneområdet ligger för närvarande i sin helhet utanför det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Verksamhetsområde för dagvatten kommer att inrättas vilket innebär att kommunen blir ansvarig för avledning och rening av dagvatten innan utsläpp till recipient. Kommunen antog 2012-03-14 en dagvattenpolicy för Värmdö kommun. I samband med planarbetet har en uppdaterad dagvattenutredning som underlag för detaljplan för del av Älvsby1:13 m fl tagits fram – ”Dagvattenutredning Älvsby industriområde 140205, WRS”.

Syftet med dagvattenutredningen har varit att redogöra för hur dagvattenhanteringen i Älvsby industriområde bör utformas för att minimera risken för negativ påverkan på yt- och grundvattenrecipienter. En viktig utgångspunkt för utredningen har varit att förorenat dagvatten som uppstår inom industriområdet ska renas och flödesutjämnas inom planområde. Detta redovisas även i den uppdaterade och reviderade miljökonsekvensbeskrivning MKB Älvsby industriområde 140214, WRS.

### Allmän plats

Dagvatten ska renas och utjämnas i så stor utsträckning som möjligt vid källan och omhändertas lokalt inom planområdet. Dagvattenhanteringen för 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 tex dammar, våtmarker och översilningsytor som anordnas inom planområdet för kompletterande rening och utjämning.

Innan dagvatten lämnar planområdet kommer det att behandlas i kompletterande utjämnings- och reningsanläggningar. Dessa anläggningar fungerar också som kontrollpunkter för vattenkvalitet, där man med hjälp av undersökningar av flora och fauna kan verifiera kvalitet över längre tidsperioder. Det kompletterande utjämnings- och reningsanläggningen anläggs i låglänta områden vid Hemmesta sjöäng. Anläggandet av dammar för omhändertagande av dagvatten inom planlagt område kan klassas som vattenverksamhet enligt Miljöbalken men behovet kommer att utredas i kommande arbete.

### Kvartersmark

Dagvatten ska fördröjas inom den egna fastigheten innan det avleds till kommunens dagvattensystem. Detta kan till exempel ske genom att dagvatten leds till dagvattenmagasin på fastigheten, antingen i traditionella stenkistor eller magasin med speciella dagvattenkassetter. I samband med anslutning till den kommunala dagvattenanläggningen måste fastighetsägaren redovisa detta.

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

Åtgärderna på fastigheten skall vara sådana att de naturliga yt- och grundvattenströmmarna behålls där så är möjligt. Förutsättningar för grundvattenbildning inom området ska bibehållas. Åtgärderna får inte utföras på sådant sätt att de framkallar problem för fastigheter nedströms i vattnets flödesriktning. Dag- och dräneringsvatten får inte ledas till spillvattennätet, då detta inte är avsett eller dimensionerat för annat än spillvatten.

<b>Dagvatten vid sprängning</b>	Dagvattenhanteringen måste särskilt studeras och hanteras i samband med de sprängningar som detaljplanen ger möjlighet till för att förbereda marken till industrimark.
<b>Elstation och teleledningar</b>	<p>Vattenfall har bedömt att ledningsnätet måste byggas ut i och med den nya exploateringen.</p> <p>Skanova kommer att bygga ut teleledningarna fram till de nybilade fastigheterna. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av enskilda ledningar från anslutningspunkter in till det egna huset, det s.k. fastighetsnätet.</p> <p>Vid flytt av Vattenfalls och Skanovas anläggningar ska den som begär ledningsflytt stå för flyttkostnaderna om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning. Ledningsrättsområde för Vattenfalls luftburna ledningar föreslås enligt detaljplanen samutnyttjas med LOKALGATA, NATUR<sub>1</sub> och E<sub>1</sub>.</p>
<b>IT-infrastruktur</b>	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.
<b>Sprängning</b>	Inom område med n <sub>5</sub> regleras att marklov krävs för att förändra marknivån.
<b>Tekniska undersökningar</b>	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.
<b>Miljösanering</b>	Vid schaktning och grundläggning inom tidigare ianspråktaga industritomter samt även allmän plats kan undersökning och hantering av markföroreningar komma att krävas.
<b>Buller</b>	En industribullerutredning utfördes 2013-12-17 av Norconsult.
<b>Utfarter</b>	Fastigheterna Älvsby 1:74 och 1:98 har idag utfart via Älvsbyvägen. Utfarterna kommer att bestå men aktuell del av Älvsbyvägen ligger inom detaljplanen Älvsby ängar. I samband med att Älvsby GA:2 upphör kommer fastigheten Älvsby 1:68 och 1:80 m.fl., om inte fastighetsreglering av kvartermark sker parallellt, behöva ordna utfarten över Älvsby 1:13 med tillfälligt servitut eller nyttjanderätt.
<b>Gatuutbyggnad</b>	<p>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.</p> <p>Inom planarbetet har en utredning avseende Väganslutning till Älvsby industriområde utförts av WSP 2010-02-16 samt en kompletterade Vägutredning Älvsby industriområde ifrån 2014-01-14 av MarkTema AB. Den senare utredningen innehåller exempel på sektioner på vägnätet förutom anslutningar mot Trafikverkets vägar. Som underlag för projekteringen har en geoteknisk undersökning utförts av Tyréns 2011-02-16, Stefan Hellgren, för nybyggnad av gatorna. Grundläggningen varierar mellan att anlägga gatan direkt på mark eller med kompensationsfyllning.</p>

## Avtal och överenskommelser

<b>Privata fastighetsägare</b>	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 kvarteretsmarken är möjlig.
<b>Genomförande avtal med ledningshavare</b>	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.
<b>Älvsby samfällighetsförening</b>	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 i rätt tid så att kommunen äger den allmänna platsmarken senast ett år efter det att gemensamhetsanläggningen upphävts.

## Medverkande

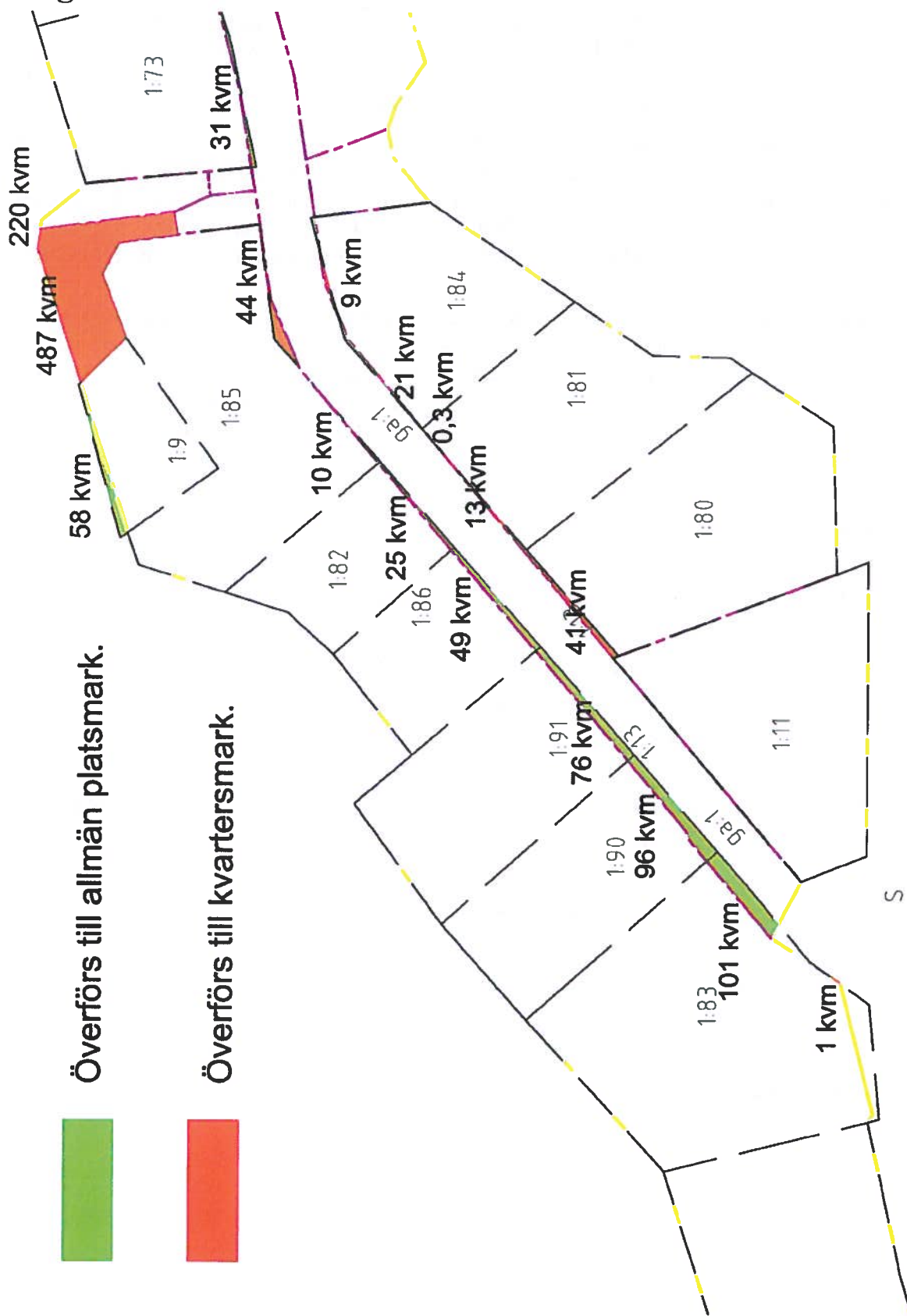
<b>Medverkande tjänstemän</b>	Björn Wallgren, projektledare Mona Berkevall, dagvatteningenjör Patrik Stenberg, översiktsplanerare Lars Kustus, trafikingenjör Ann Hagström, kommunekolog Maria Legars, kommunantikvarie
<b>Medverkande konsulter</b>	Peter Stenberg, genomförandefrågor - Structor FM Projektutveckling AB Jan Fredriksson, vägprojektering - MarkTema Jonas Andersson, dagvatten och MKB – WRS Johanna Gervide, buller – Norconsult

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

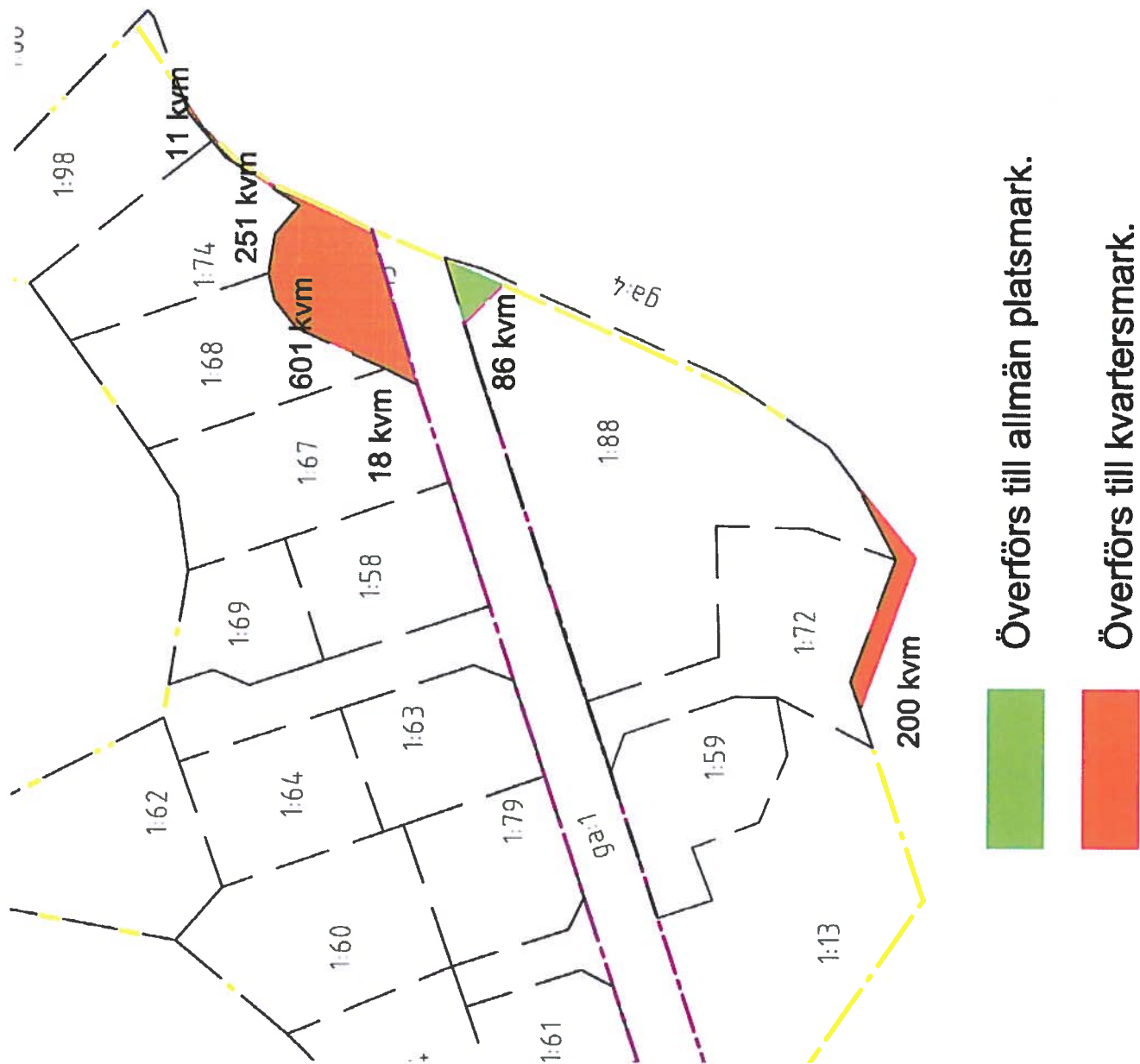
Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef

Björn Wallgren  
planarkitekt

## Bilaga 1



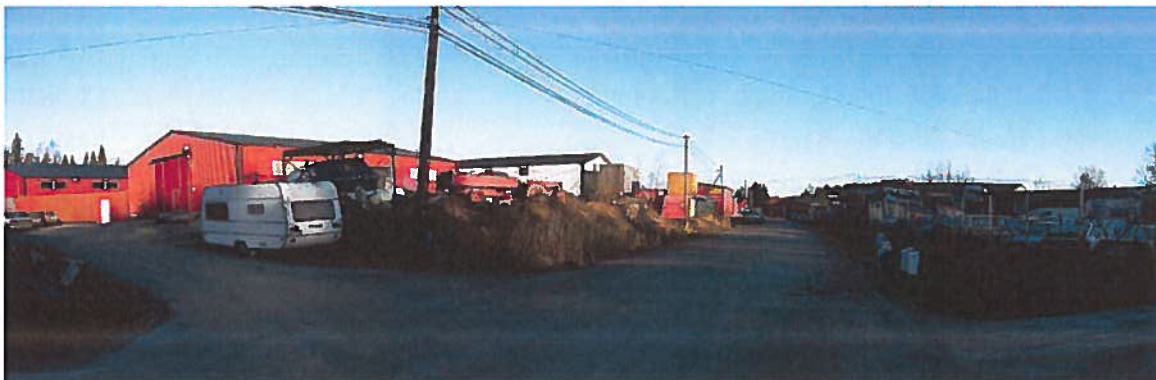
## Bilaga 2





## UTLÅTANDE

### Detaljplan för del av Älvsby 1:13 m fl – Magneberg Värmdö kommun



Vy över det befintliga industriområdet från Älvsbyvägen.

### Beskrivning av utställningsförfarandet

Förslaget till detaljplan för Älvsby 1:13 m fl Magneberg, 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 12 berör detaljplanen och 3 berör gatukostnadsutredningen. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

### Yttranden har lämnats av:

01	Storstockholms brandförsvär		14.05.28
04	Stockholms läns landsting. Trafikförvaltningen		14.06.04
14	Bygg- och miljökontoret		14.06.24
16	Vattenfall Eldistribution AB,		14.06.16
17	Lantmäteriet		14.06.09
20	Trafikverket		14.05.28
21	Länsstyrelsen		14.06.13
23	Älvsby Bil och Däck, Älvsby 1:59	även G.Ut.	14.06.08
25	VMS Värmdö Maskin 6 Support, Älvsby 1:66	se Älvsby.	14.06.05
26	Kaarles Mark & Schakt AB, Älvsby 1:72		14.06.09
27	Kentas Last & Schakt, Älvsby 1:91		14.06.09
31	Ek Bil & Plåt m. fl. (1;58, 1;60, 1;61, 1;62, 1;63, 1;64, 1;69, 1;94 )		14.06.05
33	Johan och John Gratschev, Älvsby 1:79		14.06.09
34	Roger Antfolk, Älvsby 1:95		14.06.09
35	Klas Westin, Älvsby 1:74	Se Gk.Ut	14.06.03



## Yttranden, vissa sammanfattade, samt samhällsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande.

### 01. Stockholms brandförsvär

SSBF har tidigare yttrat sig vad gäller brandvatten, tillgänglighet vid brandsläckning samt funderingar kring ökad transport av farligt gods. Kommunen har svarat på dessa yttranden och anfört att brandvatten och tillgänglighet för brandförsvaret ska beaktas.

I aktuella utställningsförslag nämns det inte mycket om brandvatten, brandposter samt räddningstjänstens tillgänglighet. SSBF anser att det vore tydligt från kommunens sida att i planbeskrivning belysa dessa punkter under egen rubrik. På så sätt tydliggörs kommunens beslut i frågan. På samma sätt tycker SSBF att det skulle vara tydligt att även ha en rubrik vad gäller transport av farligt gods och användning av farliga ämnen inom området ("riskhänsyn"). Under denna rubrik skulle det exempelvis kunna konstateras att det finns visst skyddsavstånd mellan industriområde och bostäder.

*Kommentarer:*

*Inom industriområdet medges överhuvudtaget inte bostadsändamål, varför inga bostäder kommer att kunna påverkas av farliga transporter till och från området. Övriga synpunkter angående möjligheten till brandsläckning mm kommer att beaktas vid plangenomförandet.*

### 04. Stockholms läns landsting. Trafikförvaltningen

Synpunkter (sammanfattade):

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på ärendets innehåll.

### 14. Bygg- och miljökontoret

Synpunkter (sammanfattade):

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

### 16. Vattenfall Eldistribution AB

Synpunkter (sammanfattade):

Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i tidigare skeden har Vattenfall inget ytterligare att tillägga. Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter Vattenfall framfört i tidigare skeden.

## 17. Lantmäteriet

Synpunkter (sammanfattade):

### Grundkartan:

I grundkartan har samma linjetyp använts för fastighetsgränser som för flera andra detaljer, bör ändras. Upplåtet utrymme för rättigheter behöver förtydligas.

### Planbestämmelser:

”Lokalgata” finns bland planbestämmelserna men inte på plankartan.

U2, ”marken ska vara tillgänglig för allmänna luftledning”, ändra ”u” till ”l”.

### 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 och justera 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.

Stora nivåskillnader innebär att området längst i väster föreslås ha kvar sin direktutfart till Fagerdalavägen. Som även framkommer i ”Trafikutredning Fagerdalavägen och Bullandövägen” skulle trafiksäkerheten i detaljplaneförslaget förbättras om direktinfarten från Fagerdalavägen till Ävägen utgår. Kommunen bör beakta detta om denna del av verksamhetsområdet utvecklas ytterligare.

Trafikverket framhåller att inga statliga medel finns avsatta för några ombyggnadsåtgärder inom detaljplaneområdet för Älvsby eller för korsningen Fagerdalavägen/Saltarövägen.

### **Bebyggelsefritt område:**

Trafikverket har behov av en byggnadsfri zon i vägens närhet. Avståndet mellan beläggningsskant och kvartersgräns ska vara minst 8 meter och avståndet mellan kvartersgräns och byggnad minst 3 meter, där hastighetsbegränsningen är 70 km/h. Det byggnadsfria avståndet bör säkerställas genom t ex prickmark eller naturmark.

#### *Kommentarer:*

*Kontoret noterar dessa synpunkter och kommer att justera cirkulationsplatsen i enlighet med skiss 2, daterad 14.08.19,  
se bilaga 1.*

*När det gäller bebyggelsefritt område är detta reglerat i planförslaget gällande Ploglandet.*

## **21. Länsstyrelsen**

Synpunkter (sammanfattade):

### **Sammanfattande bedömning:**

Det finns inte skäl att upphäva planen med stöd av 12 kap. 3§ ÄPBL. Denna bedömning förutsätter att kommunen beaktar de synpunkter som framförs nedan avseende miljö kvalitetsnormer för vatten.

### **Grund för överprövning enligt 12 kap. ÄPBL.:**

Vattenmyndigheten har fastställt miljö kvalitetsnormer (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. Det ligger på Vattenmyndighetens ansvar att följa upp att inte miljö kvalitetsnormen för grundvatten överskrids.

### **Fornlämningar:**

Lst anser att det är önskvärt att det finns upplysningar om bevakningsobjekten 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 handlingarna i enlighet med dessa.*

## **23. Älvsby Bil och Däck, Älvsby 1:59**

(Se även yttrande rörande gatukostnadsutredningen)

Synpunkter (sammanfattade):

Kommunen grävde ner vatten- och avloppsledning genom området, som är kortaste vägen till Evlinge. Under grävningstiden blev vi inom området mycket lidande av framkomligheten i ca 3 månaders tid och först nu märker man av ökad trafik och tillströmning av nya kunder.

Därav, enligt min mening, har vi lidit så stor skada av ledningsarbetet att alla vi som nu är i området är berättigade till skadestånd från kommunen med 125.000 kr till var och en.

*Kommentarer:*

*Kontoret noterar skadeståndskravet, men anser att detta inte är en plan- eller genomförandefråga.*

**25 VMS Värmdö Maskin & Support AB, Älvsby 1:66**

Se utlåtande gällande detaljplan för del av Älvsby 1:13 m fl – Älvsby ängar.

**26. Kaarles Mark & Schakt AB, Älvsby 1:72**

Synpunkter (sammanfattade):

**Nytt planförslag.**

När Värmdö kommun redogjorde sina planer på en ny detaljplan 2011-06-14 för Älvsby 1:13 så reagerade den dåvarande ägaren till fastigheten inom ramen för då gällande samrådstid mot den kraftiga begränsning i fastighetens nyttjande som dåvarande förslag skulle medföra gentemot ursprunglig byggnadsplan.

Sammantaget är det fastighetsägarens uppfattning att det i nu gällande planförslag finns begränsningar i fastighetens möjlighet till utnyttjande som kraftigt förändras negativt i förhållandet till ursprunglig byggnadsplan. Därmed motsätter sig fastighetsägaren härmed alla begränsande förändringar för fastigheten mot som vunnit laga kraft genom tidigare byggnadsplan.

**Planförslagets grunder och effekter:**

Kommunens nuvarande förslag till detaljplan 2014-03-3 1 är helt klart inte samma som förslaget från 2011-06-14. Förutsatt att det därav skulle vara den nu gällande Plan och bygglagen som skall tolkas så skrivs i PBL 14 kap om Skadeersättning och inlösen. Utan att häri gå in på de gällande lagtexterna om fastighetsägarens rättigheter och ersättningsgrunder så är det utan tvekan så att fastighetsägarens rättigheter och ersättningsnivåerna för kommunala skyldigheter att ersätta fastighetsägare är betydligt tryggare för fastighetsägaren i den nu gällande plan- och bygglagen. PBL än motsvarande i den äldre plan- och bygglagen. ÄPBL.

**Fastighetsägarens grunder till protest mot planförslaget:**

1. Planförslagets detaljstyrning av fastigheters utnyttjande och utformning motverkar generellt ursprungligt syfte med industriområdets avsikt från ursprunglig byggnadsplan.
2. Planförslagets begränsningar i ex markutnyttjandet genom utökad prickmark samt indraget avstånd till byggbar mark 4,5 meter från fastighetsgräns kompenseras inte på en sådan liten industrifastighet genom den i planförslaget föreslagna ändringen av utformning och utnyttjandegrad.
3. Planförslagets begränsning med endast en utfart per fastighet begränsar Fastighetens nu gällande möjligheter till tre utfarter.
4. Planförslaget och arbetet med planförslaget har inte redovisat på vilket sätt planförslaget inverkar på fastigheten gällande nyttjanderätt (servitut) till den sk gamla båtsmanstomten.
5. Planförslagets klassificering K2 på den på Fastigheten placerade ladan och tillfarten via bro till övre plan samt förslaget att anslutande byväg skall hänföras till dess historiska värde, redogör inte för grunderna till de sk historiska värdena eller för vem de föreslagna förändringarna skulle vara till gagn för.
6. Planförslaget att tillåta ett markutnyttjande intill gällande industriområde för VLR, (ej störningskänslig institutionsvård, odling, kultur, dock ej självständigt boende) påverkar i högsta grad möjligheterna att utnyttja fastigheten och industriområdet enligt såväl ursprunglig byggnadsplan som föreslagna ny detaljplan.

7. Kommunens tolkning att ersätta ursprungligt förslag till byggnadsplan 2011-06-14 enl ÄPBL till ny dito 2014-03-31 och med fortsatt hänvisning till ÄPBL bestrides med begäran att gällande PBL skall utgöra grund för ny detaljplan.
8. Planförslaget och till den del det berör området kring Älvsby gård och området intill Fastigheten tillsammans med kommunens visade intresse för "ladan", som numer är ett industritillbehör på fastigheten visar på kommunens egenintresse före fastighetsägares intressen inom befintligt industriområde.
9. Kommunens passivitet mot fastighetsägarens förslag till förhandling om byte av fastighet för att möjliggöra kommunens tydliga egenintresse genom planförslaget, kombinerat med kommunens visade intresse att vilja genomföra en ny detaljplan med stöd av sitt planmonopol, är sannolikt inte förenligt med europakonventionens direktiv för mänskliga rättigheter.

#### **Sammanfattning.**

Sammantaget är det ägaren till fastighetens uppfattning att Värmdö kommun inte i tillräcklig omfattning uttömt alla möjligheter genom samråd med ägare till fastigheten av effekterna av planförslaget. Det samråd som kommunen hänvisar till är från 2010 och avsåg det då gällande förslaget till ny detaljplan.

Värmdö kommuns tolkning att nya planförslaget 2014-03-31 är en vidareutveckling av planförslaget 2011-06-14 ger tydligt skadliga och utdragna effekter på nyttjandet och andrahandsvärdet av fastigheten och befintligt industriområde. Skadliga effekter som fastighetsägaren härmed förbehåller sig rätt till kompensation för.

Ett eventuellt antagande av detaljplan utan att beakta ovan bestridande kommer enbart att leda till ett överklagande av detaljplanen och vi anser att Värmdö kommun istället borde göra ett omtag genom att avbryta handläggningen för att anta en förnyad fas till nytt samråd för nu gällande planförslag.

#### *Kommentarer:*

1. *Detaljstyrningen gäller ladubyggnaden enbart.*
2. *Ny prickmark finns kring ladan, i övrigt gäller förbud att bygga närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns i gällande plan.*
3. *Fastigheten har idag en utfart.*
4. *Nyttjanderätten var knuten till person, med en giltighetstid på 50 år och har nu upphört.*
5. *Beträffande grunden för klassificeringen, se planbeskrivningen sidorna 11, 12 och 13.*
6. *VLR, (ej störningskänslig institutionsvård, odling, kultur, dock ej självständigt boende) kan inte på något sätt ställa begränsande krav på industriverksamhet inom för därtill detaljplanelagt område.*
7. *Planarbetet påbörjades då den äldre plan- och bygglagen. ÄPBL var gällande varför planarbetet även måste avslutas inom samma regelverk.*
8. *De kulturmiljömässiga värdena kring Älvsby gård stärks genom förslaget. Dagens verksamhet kan fortgå och expanderas. Ladan kan dock inte byggas till.*
9. *Kommunen har ingen begränsade möjligheter att föreslå lämplig mark.*

## 27. Kentas Last & Schakt AB, Älvsby 1:91

Synpunkter (sammanfattade):

Jag vill köpa mer mark i bergsslutningen då min verksamhet för närvarande är "trångbott".

I planen anges en möjlig utvidgning med ca 7 meter, delvis punkprickad. Jag behöver ytterligare minst 10 meter och vill att plangränsen anpassas efter mina behov.

Kommentarer:

*I utställningshandlingarna vid den första utställningen, beskrevs genomförandet för tilläggsmarken enligt följande:*

*"Avsikten är att blivande tillskottsmark ifrån kommunal mark i nordväst (bergspartiet) som kan överföras till befintliga fastigheter vid Älvsbyvägen kommer att försälas i den takt som marken efterfrågas. Marken överläts i befintligt skick d v s den sprängning som behöver göras åvilar blivande köpare."*

*Innebörden av detta blir att marken successivt, vid försäljningar, ska nivåjusteras som fickor i berget vilket får konsekvenser avseende säkerheten vid sprängningen och fallskydd mot intilliggande fastigheter. Dessutom uppstår problem, både avseende ansvar och teknisk lösning, att genomföra åtgärderna för intilliggande fastigheter som nivåjusteras senare. Tillfälliga släntservitut kan behövas till följd av bergsprängningen. Höjdskillnaden mellan färdig nivå och ursprunglig är ca 5 m, vilket också blir särskilt tydligt där naturmarken på ett ställe skär in mellan industrifastigheterna. Nivåjusteringar och borttransport av massor ska också tillståndsprövas m.a.p. grundvattenförhållanden, buller och hänsyn till naturmiljön. Även svårighet att omhänderta dagvatten bör utredas. Ansvarsfrågorna m.a.p. de långsiktiga konsekvenserna av åtgärder som genomförs av olika aktörer kan bli mycket svåra att följa upp. Det kan i slutänden innebära att bara en liten andel av marken kan exploateras, med uteblivna försäljningsintäkter för kommunen som resultat. samt ett område som kan upplevas som söndersprängt, vilket kan påverka markpriserna negativt för befintliga fastigheter.*

*Det finns sparsamt med undersökningar och inventeringar som redovisar konsekvenserna på naturmiljön på lång sikt. När det gäller markberedningen bör riskbedömningen bl.a. hantera hur befintliga hus är grundlagda, hur stora vibrationer man kan acceptera och få tillstånd för samt om det finns känsliga anläggningar i närheten, t.ex. transformatorstationer. Mer information finns i Svensk standard 4604866:2011. Det är inte undersökt hur sprängningarna påverkar den psykiska arbetsmiljön för de personer som arbetar i närliggande fastigheter. Det finns en grundvattentillgång som kan tjäna som vattentäkt (men är f.n. avregistrerad som sådan). Dessutom finns privata bergsbrunnar söder om Fagerdalavägen vilket innebär sprängningsförhållanden som är svåröverskådliga än genomsnittligt. Vid sprängning måste kontroll av befintliga brunnar och vattenförekomster ske både innan och efter sprängningsföretaget, för att utröna om påverkan skett (medföljande skadeståndskrav). Själva sprängningen måste, enligt sakkunnigt utlåtande, ske med klart fördyrande metoder.*

*Jordabalken 3 kapitlet hanterar "Rättsförhållanden mellan grannar" och framförallt 3:3-4 reglerar vad som får göras vid grävning eller liknande åtgärder. Vid sprängning har fastighetsägaren strikt ansvar. Fastighetsplan som komplettering till detaljplanen kan bli aktuell för att beskriva tilltänkt fastighetsbildning.*

*De ekonomiska förutsättningarna för marköverlåtelsen är inte prövad, men markpriset är naturligtvis beroende av vilka kostnader som markberedning och masshantering för med sig. Någon konkurrenssituation för köpare till marken går heller inte att uppnå. En enkel bedömning är att erhållet markpris blir lågt eller i värsta fall negativt.*

*Konsekvens av det ovan framförda blir att de nämnda markområdena inte tas med i detaljplanen som kvartersmark m.h.t. problematiken avseende genomförandet och det ekonomiska risktagandet.*

### **31. Ek Bil & Plåt m. fl. (Älvsby 1;58, 1;60, 1;61, 1;62, 1;63, 1;64, 1;69, 1;94 )**

Synpunkter (sammanfattade):

#### **Historik:**

Industriområdet Älvsby 1:13 m fl exploaterades 1985. Fastighetsägarna inom berörda område betalade då för den väg som kommunen byggde inklusive stickvägarna. Vägföreningen har sedan dess asfalterat och skött vägenderhållet där kostnaderna fördelats på de olika fastigheterna.

#### **Nuläge:**

Vår lilla skaftväg som kommunen byggde 1985 finns inte med i planen trots att kommunen sålt 5 st tomter som ligger i anslutning till den och vill att vi tar över underhållet samt kostnader för dessa. Vi accepterar inte att kommunen inte tar sitt ansvar för sina samtliga vägar i området utan bara vissa. Vi vill med detta överklaga detaljplanen om inte kommunen ändrar sin ståndpunkt och tar över ansvaret för underhållet av samtliga sina vägar.

#### *Kommentarer:*

*Driftenheten på Värmdö kommun uppförde nuvarande Älvsbyvägen fram till vändplanen. Samtidigt vidtog försäljning av den nya industrimark som skapats då Bpl 327 vunnit laga kraft 1984. I denna plan finns inga skaftvägar utlagda utan de strax därpå utlagda skaftvägarna ligger på kvartersmark och har aldrig driftats av kommunen. Eftersom de avsedda vägarna inte leder fram till ett allmänt ändamål, ser kommunen inte att de aktuella vägavsnitten ska ingå i området för gatukostnadsutredningen.*

### **33. Johan och John Gratschev, Älvsby 1:79**

Synpunkter (sammanfattade):

Cirka en sjättedel av denna tomt är prickad mark, vilken till viss del är en slänt men större delen är plan mark. Detta medför att tomten ej kan utnyttjas till dess fulla rätt. För att detaljplanen skall vara flexibel och användbar över en längre tid vill vi härmed överklaga detaljplanen och begär att prickmarken på Älvsby 1:79 tas bort.

#### *Kommentarer:*

*Prickmarken reglerar att byggnad inte får uppföras, samt att marken inte får vara belagd med hårdgjord yta så att marken kan vara genomsläpplig för dagvatten. Kontoret kan inte förespråka att slänten på 4,5 meter närmast vägen skulle bli möjlig att exploatera, d.v.s. bebygga, i och med att möjlighet finns att hantera både dagvatten och snö inom området.*

### 34. Roger Antfolk, Älvsby 1:95

Synpunkter (sammanfattade):

1 det nya förslaget har - till skillnad mot 2011 års detaljplaneförslag – har möjligheterna för mig att utöka Älvsby 1:95 norrut och västerut tagits bort.

1 Samhallsbyggnadskontorets utlåtande 2014-04-02 på sid 16-17 har kommunen frångått tidigare förslag om försäljning av behövlig tillskottsmark (bergsluttning) till min och mina grannars fastigheter. Motiven till att markområden utgår ur planen är bl a svårigheter och säkerhetsrisker vid sprängningar samt ekonomiska risktaganden.

Jag kan ha viss förståelse för motiven. För att kunna bedriva en rationell och näringsekonomisk bra verksamhet på Älvsby 1:95 är det dock mycket viktigt att jag i stället kan få en mindre utökning norrut och västerut. Jag önskar därför en utökning med en markremsa om 6 meter (i stället för 30 m). Motiven är bl a att jag har många hyresgäster i mina industri/handels/kontorsbyggnader, vilka både behöver egna parkeringsplatser samt extra kundparkering.

*Kommentarer:*

*Kontoret ser ingen möjlighet att efterkomma fastighetsägarens önska om att förvärva ytterligare mark, då den skulle medföra att planområdet i så fall måste utvidgas med de risker som tidigare redovistas.*

*Se även kommunens svar i relevanta delar till yttrande nr 27*

### 35 Klas Westin, Älvsby 1:74

Se yttrande rörande gatukostnadsutredningen.



## Sammanfattning och ställningstagande

Planen kommer att bearbetas inför antagandet enligt följande och samtliga förändringar är av den omfattning och karaktär som enligt kontorets bedömning kan göras efter utställningen:

- Redaktionella ändringar enligt Lantmäteriets och länsstyrelsens yttranden.
- Räddningstjänstens tillgänglighet förtydligas i planbeskrivning under egen rubrik.
- Bestämmelsen ”n1” bearbetas så att marken ej får användas för parkering.
- Bestämmelsen ”n4” revideras beträffande högsta höjd för containrar och byggbodar.
- Bestämmelsen ”p2” om husplacering parallellt med gata utgår.
- Planen kompletteras med information om utökad lovplikt.

### Yttranden som inkommit efter utställningstidens utgång:

14	Bygg- och miljökontoret	14.06.24
16	Vattenfall Eldistribution AB	14.06.16
21	Länsstyrelsen	14.06.13

### Yttranden som inte eller bara delvis tillgodosetts:

23	Älvsby Bil och Däck, Älvsby 1:59	14.06.08
25	VMS Värmdö Maskin 6 Support, Älvsby 1:66	14.06.05
26	Kaarles Mark & Schakt AB, Älvsby 1:72	14.06.09
27	Kentas Last & Schakt, Älvsby 1:91	14.06.09
31	Ek Bil & Plåt m. fl. (1;58, 1;60, 1;61, 1;62, 1;63, 1;64, 1;69, 1;94 )	14.06.05
33	Johan och John Gratshev, Älvsby 1:79	14.06.09
34	Roger Antfolk, Älvsby 1:95	14.06.09
35	Klas Westin, Älvsby 1:74	14.06.03

Samhallsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Marita Claëson  
tf. planchef

Björn Wallgren  
planarkitekt





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

### UTSTÄLLNINGSGUTLÅTANDE Avseende gatukostnadsutredning 2014-03-31

#### Beskrivning av utställningsförfarandet

Gatukostnadsutredningen för del av Älvsby 1:13 m fl.- Älvsby ängar har varit utställd under tiden 2014-05-13 till och med 2014-06-09. Information om utställningen skickades till berörda sakägare och fanns även anslaget på Kontaktcenter.

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 tre yttranden inkommit efter utställningen. Två av dessa yttranden (Älvsby 1:66 och 1:74) ingår även i gatukostnadsutredningen för Älvsby Ängar. Yttrandena finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. De är sammanfattade nedan tillsammans med kommentarer och ställningstaganden.

Yttranden har lämnats av	Datum
23. Älvsby Bil och Däck, Älvsby 1:59	
25. VMS Värmdö Maskin & Support AB, Älvsby 1:66	2014-06-03
35. Klas Westin Fastigheter AB, Älvsby 1:74,	2014-06-05

#### Inkomna synpunkter samt stadsbyggnadskontorets kommentarer

##### 23. Älvsby Bil och Däck, Älvsby 1:59

##### Synpunkter:

1. Fastighetsägaren menar att utbyggnaden av gatunätet enbart motiveras av kommunens exploatering för ny industrimark och att den nuvarande vägen uppfyller behovet för de befintliga fastigheterna.
2. Framförs en fråga varför fastighetsägarna skall betala vägarna inom området med 80% och kommunen med 20%.
3. Därutöver framförs också synpunkter som inte kan hanteras i gatukostnadsutredningen.



*Kommentarer:*

- 1. Kostnaderna som belastar fastigheterna motiveras av ändrat huvudmannaskap, där fastighetsägarna slipper framtida kostnader för väghållningen, samt att fastigheterna får förbättrad tillgänglighet.*
- 2. Kostnaderna för fastighetsägarna avser den breddning och förbättring av Älvsbyvägen som krävs för att kommunen ska överta huvudmannaskapet. Fastighetsägarnas andel är 75% och kommunen 20%. De kommunala fastigheterna betalar 5 gånger mer per kvm än de befintliga fastighetsägarna i Magneberg. Kompletterande gc-väg bekostas helt av kommunen.*

**25 VMS Värmdö Maskin & Support AB, Älvsby 1:66**

*Synpunkter:*

- 1. Fastighetsägaren menar att fastigheternas olika nyttjande och verksamheter belastar gatunätet olika och att andelen prickmark i plan begränsar nyttjande av fastigheterna. Fastighetsägaren påtalar att fördelningsgrunden ska baseras på den verksamhet som bedrivs på fastigheten och att storleken ska räknas som arean exklusive prickmark.*
- 2. Fastighetsägaren påtalar att fastigheten med den nya anknypningen mot Saltarövägen kommer att ha ett mindre nyttjande av den befintliga anknypningen till Fagerdalavägen via Älvsbyvägen (vägavsnitt 6), och menar att fastigheten inte ska ha någon del av kostnaden i detta vägavsnitt.*

*Kommentarer:*

- 1. Som fastighetsägaren påtalar sker fördelning inom respektive nyttoområde m.a.p. fastigheternas area. Detta motiveras av att arean är ett mått som relaterar till den storlek på byggnaderna som är tillåten enligt detaljplanen. Prickmark i detaljplanen reglerar placeringen av byggnader på fastigheten och begränsar inte möjligheten att uppfylla bestämmelserna om största möjliga byggnadsarea.*
- 2. Fastigheten är del i två gatukostnadsutredningar med anknypning till två olika detaljplaner. I gatukostnadsutredningen för Magneberg ska kommunen överta, och iordningställa, befintlig väg. Detta innebär att de fastigheter som är anknutna till vägföreningen i praktiken ersätter kommunen för att överta drift och långsiktigt underhåll. Till den delen ingår därför Älvsby 1:66, som nyttjare av hela Älvsbyvägen (vägavsnitt 6), i gatukostnadsutredningen för Magneberg. Fastighetens deltagande i kostnaderna för de nya gatorna inom Älvsby ängar motiveras av att fastigheten får nytta av anknypning till ett större och förbättrat gatunät.*



**35 Klas Westin Fastigheter AB, Älvsby 1:74**

Synpunkter:

Fastighetsägaren motsätter sig att företagarna i Älvsby ska vara med och bekosta utbyggnaden av gatorna i området och anför bl.a. följande skäl för det:

1. Inom Värmdö kommun finns många vägföreningar som kommunen inte erbjudit sig att ta ansvar för.
2. Kostnaderna som belastar fastighetsägarna är enbart orsakade av kommunens behov av väg till egen exploatering och att fastighetsägarna inte har detta behov. Påtalas också att motivet att fastigheterna ökar i värde är ointressant för de befintliga fastighetsägarna.

*Kommentar:*

1. *Fastighetsägaren har anført flera principiella synpunkter avseende kommunens ställningstagande för upplåtelsen av allmän platsmark i den nya detaljplanen och genomförandet med gatukostnadsutredning. Fastighetsägaren har inte anført några skäl till att gatukostnadsutredningens omfattning eller fördelningstal skulle vara felaktiga. Hänvisning sker därför till förklaringarna i gatukostnadsutredningen.*
2. *Kostnaderna som belastar fastigheterna motiveras av ändrat huvudmannskap, där fastighetsägarna slipper framtida kostnader för väghållningen, samt att fastigheterna får förbättrad tillgänglighet*

## Sammanfattning och ställningstagande

Synpunkter i yttrandena som lämnats har konsekvenser av att fastigheterna omfattas av två gatukostnadsutredningar, både Magneberg och Älvsby ängar, samt att behovet av nya vägar enbart beror på kommunens exploatering av egen mark.

Vid ny detaljplanläggning aktualiseras kommunens ställningstagande att huvudmannskapet för allmän platsmark ska överföras till kommunen. Enligt plan- och bygglagen skall kommunen vara huvudman för allmänna platser, om det inte finns särskilda skäl till annat. Något särskilt skäl har inte bedömts föreligga i detta ärende. Samtliga kostnader för drift och underhåll belastar idag fastighetsägarna. I och med att kommunen ska vara huvudman tar kommunen över drift och underhåll av vägnätet, vilket innebär att framtida kostnader då inte kommer att belasta fastighetsägarna. I anslutning till detta ska gatorna hålla en godtagbar standard, vilket innebär att de huvudsakligen ska uppfylla de krav som ställs i Värmdö kommuns tekniska handbok. Kostnaderna i regleras detaljplanen genom gatukostnadsutredningen.

Vid tidigare samråd och kontakter med fastighetsägarna vid informationsmöten har synpunkter framförts som inneburit att tidigare förslag till gatukostnadsutredningar omarbetats. Det har i yttranden efter denna utställning inte framkommit något ytterligare som föranleder ändringar av föreslagna kostnader och fördelningsunderlag. Gatukostnadsutredningen bearbetas eller korrigeras därför inte ytterligare inför antagandet.



Skriftliga yttranden som inkommit under utställningstiden som inte eller bara delvis tillgodosetts:

23. Älvsby Bil och Däck, Älvsby 1:59

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

2014-06-03

35. Klas Westin Fastigheter AB, Älvsby 1:74,

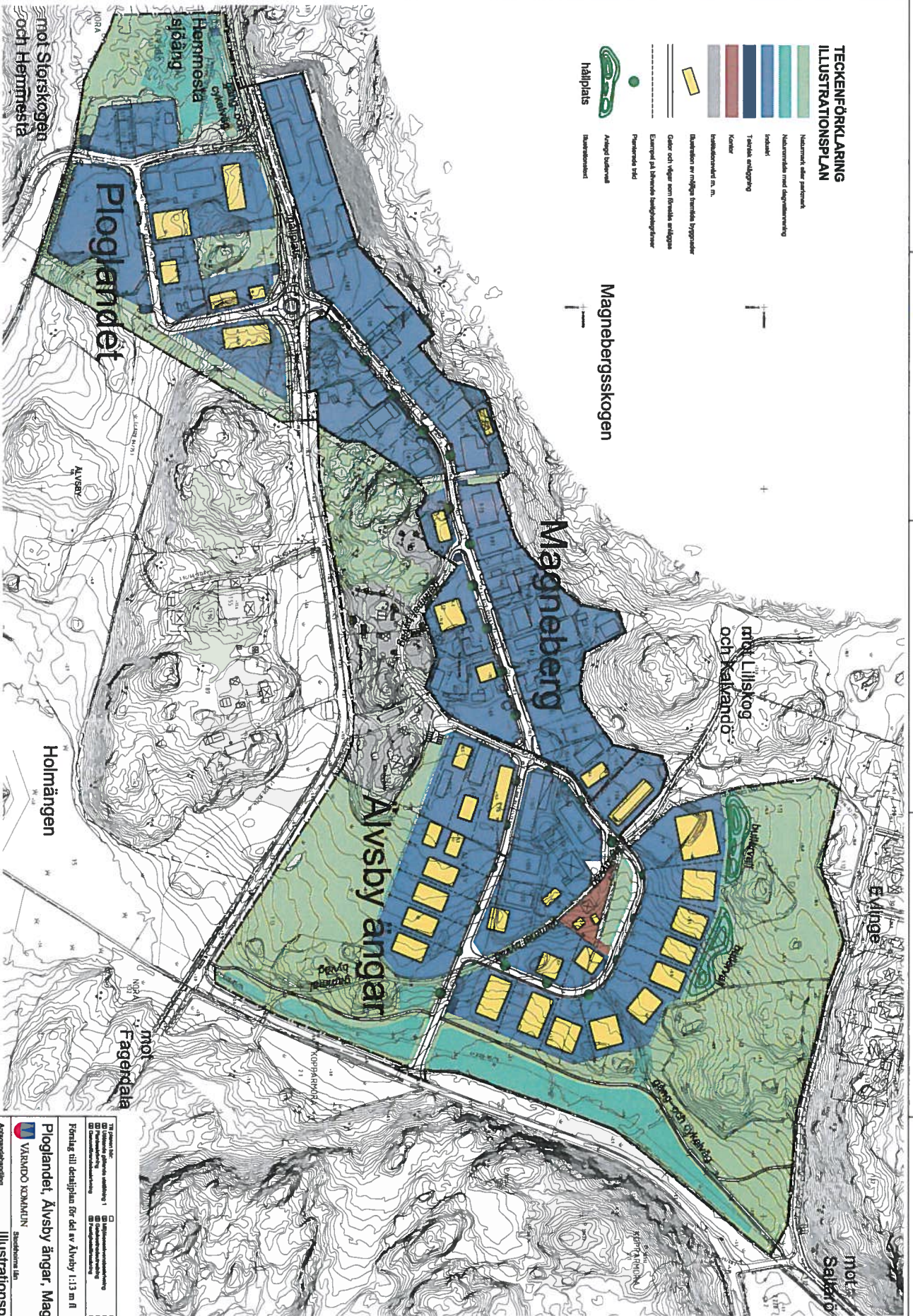
2014-06-05

### Medverkande tjänstemän

Utställningsutlåtandet är upprättat av Peter Stenberg Structor FM Projektutveckling AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Värmdö kommun



### TECKENFÖRKLARING ILLUSTRATIONSPLAN

- Naturmark eller parkmark
- Naturreservat med delgenomsyn
- Industri
- Tjänste anläggning
- Kvarter
- Industriområde m. m.
- Industriområde m. m.
- Gator och vägar som förmedlar anläggning
- Exempel på tekniska lösningar/tekniska
- Planerings tid
- Ävsby Industriområde
- Naturreservat

Magnebergsskogen

73 Antagningsplan	<input type="checkbox"/>	74 Översiktsplan	<input type="checkbox"/>
75 Planeringsprogram	<input type="checkbox"/>	76 Detaljplan	<input type="checkbox"/>
77 Detaljplan för utbyggnad	<input type="checkbox"/>	78 Detaljplan för utbyggnad	<input type="checkbox"/>
79 Detaljplan för utbyggnad	<input type="checkbox"/>	80 Detaljplan för utbyggnad	<input type="checkbox"/>
81 Detaljplan för utbyggnad	<input type="checkbox"/>	82 Detaljplan för utbyggnad	<input type="checkbox"/>
83 Detaljplan för utbyggnad	<input type="checkbox"/>	84 Detaljplan för utbyggnad	<input type="checkbox"/>
85 Detaljplan för utbyggnad	<input type="checkbox"/>	86 Detaljplan för utbyggnad	<input type="checkbox"/>
87 Detaljplan för utbyggnad	<input type="checkbox"/>	88 Detaljplan för utbyggnad	<input type="checkbox"/>
89 Detaljplan för utbyggnad	<input type="checkbox"/>	90 Detaljplan för utbyggnad	<input type="checkbox"/>
91 Detaljplan för utbyggnad	<input type="checkbox"/>	92 Detaljplan för utbyggnad	<input type="checkbox"/>
93 Detaljplan för utbyggnad	<input type="checkbox"/>	94 Detaljplan för utbyggnad	<input type="checkbox"/>
95 Detaljplan för utbyggnad	<input type="checkbox"/>	96 Detaljplan för utbyggnad	<input type="checkbox"/>
97 Detaljplan för utbyggnad	<input type="checkbox"/>	98 Detaljplan för utbyggnad	<input type="checkbox"/>
99 Detaljplan för utbyggnad	<input type="checkbox"/>	100 Detaljplan för utbyggnad	<input type="checkbox"/>

Förslag till detaljplan för del av Ävsby 1:13 m II

**Ploglandet, Ävsby ängar, Magneberg**

VAROUD KOMMUN

Antagningsplan

Illustrationsplan

Antagningshandling

Samrådshandling

Upprättad: 2014-05-18

Reviderad:

Utdrag av: 14 maj 2014 kl 10:00

Utdrag av: 14 maj 2014 kl 10:00





**PLANBESTÄMMELSER**

Planerna gäller för mark som omfattas av detaljplanen. Om mark som omfattas av en annan detaljplan eller om mark som omfattas av en annan lagstiftning gäller den andra lagstiftningen. Utställning 21 gäller för mark som omfattas av utställning 21. Om mark som omfattas av utställning 21 och en annan lagstiftning gäller den andra lagstiftningen.

**GRÄNSER**

- 1. Planens gränser
- 2. Kommungränser
- 3. Kommungränser

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Administrativa planer**

- 1. Kommunplan
- 2. Kommunplan
- 3. Kommunplan

**Kvarterstyp**

- 1. Typiskt utbyggt kvartersområde
- 2. Typiskt utbyggt kvartersområde
- 3. Typiskt utbyggt kvartersområde

**UTNYTTJANDEGRAD**

- 1. 0,25
- 2. 0,25
- 3. 0,25

**BEGREPPSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- 1. Byggnader
- 2. Byggnader
- 3. Byggnader

**MARKENS ANVÄNDANDE (utövning av kvartersmark)**

**Mark och vegetation**

- 1. Mark och vegetation
- 2. Mark och vegetation
- 3. Mark och vegetation

**Uttåt, stånghög**

- 1. Uttåt, stånghög
- 2. Uttåt, stånghög
- 3. Uttåt, stånghög

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- 1. Placering, utformning, utförande
- 2. Placering, utformning, utförande
- 3. Placering, utformning, utförande

**Utöknings**

- 1. Utöknings
- 2. Utöknings
- 3. Utöknings

**Växtlighet (borttagning av vegetation)**

- 1. Växtlighet (borttagning av vegetation)
- 2. Växtlighet (borttagning av vegetation)
- 3. Växtlighet (borttagning av vegetation)

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- 1. Administrativa bestämmelser
- 2. Administrativa bestämmelser
- 3. Administrativa bestämmelser

**Höjningsförhållanden**

- 1. Höjningsförhållanden
- 2. Höjningsförhållanden
- 3. Höjningsförhållanden

**Utdömda byggnader**

- 1. Utdömda byggnader
- 2. Utdömda byggnader
- 3. Utdömda byggnader

**UPPLYSNINGAR**

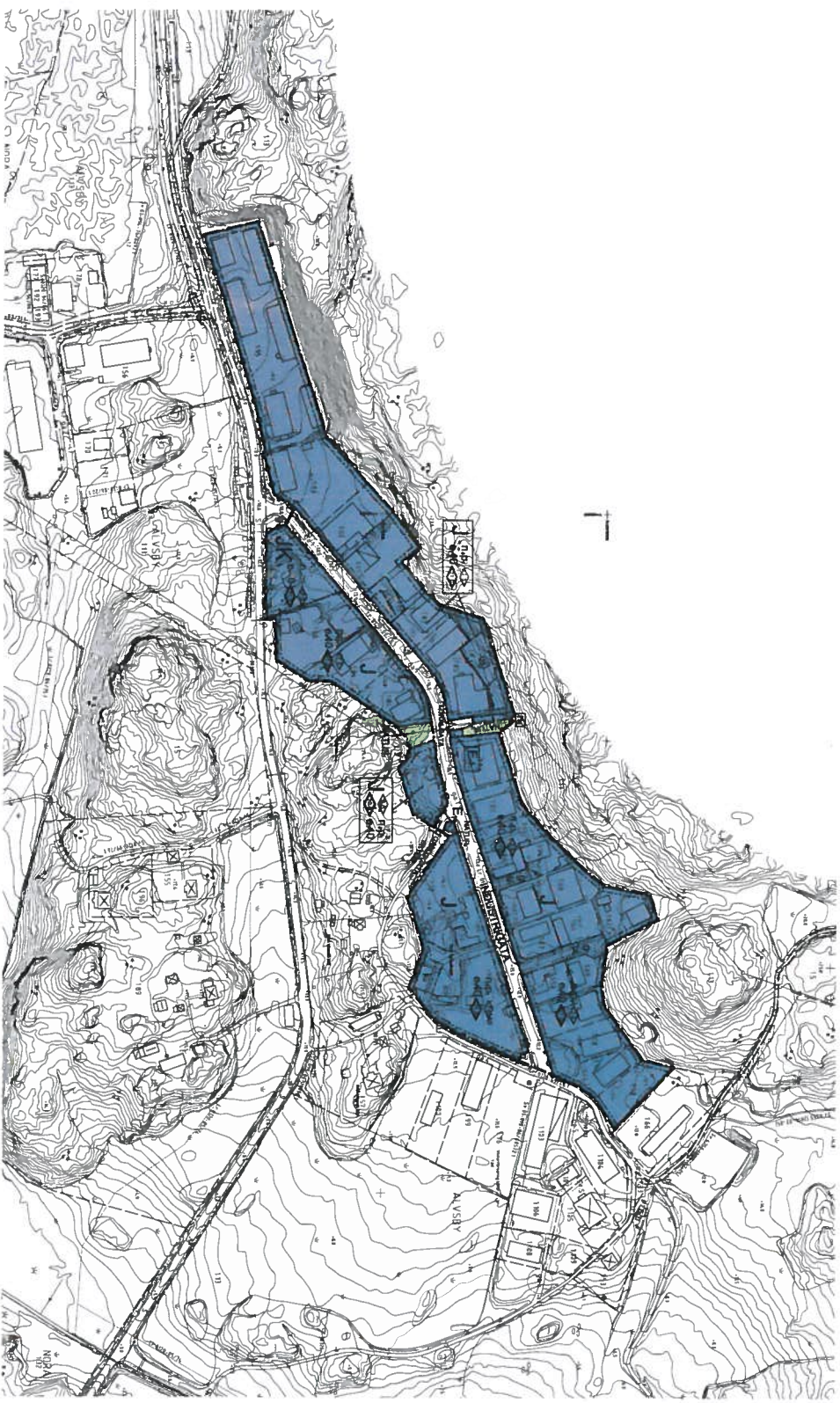
- 1. Upplysningar
- 2. Upplysningar
- 3. Upplysningar

**TECKENFÖRKLARING**

- 1. Teckenförklaring
- 2. Teckenförklaring
- 3. Teckenförklaring

**GRUNDKARTOR**

- 1. Grundkartor
- 2. Grundkartor
- 3. Grundkartor



**GRUNDKARTOR**

Förklarande tecken för markens användning enligt detaljplanen. Markens användning enligt detaljplanen är: 1. Byggnader, 2. Mark och vegetation, 3. Uttåt, stånghög, 4. Utöknings, 5. Växtlighet (borttagning av vegetation), 6. Höjningsförhållanden, 7. Utdömda byggnader.

Skala: 1:1000

Projektion: UTM

Referens datum: 2011-06-18



**Magneberg**

VARBOD KOMMUN

Stadsrådsnämnden

Uppställdt den 14 september 2011

14 SPN / 0152

