

Handläggare
Susanna Eschricht
Plan- och exploateringsenhetenDiarienummer
2017KS/0747

Kommunstyrelsens planutskott

Planbesked, Älvsby 1:5

Förslag till beslut

1. Sökande ges besked att kommunen inte är beredd, i en detaljplaneprocess, pröva planläggning för industriändamål på fastigheten Älvsby 1:5
2. Avgift för planbesked, medelstor åtgärd, är 17 920 kr enligt taxa för planbesked 2017. Faktura för avgiften skickas separat.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott



Figur 1. Området för ansökan, markerad med röd pil, ligger på Värmdölandet invid Älvsby Industriområde

Sammanfattning

Ägare till fastighet Älvsby 1:5 har inkommit med en ansökan om planbesked för del av fastigheten i syfte att utveckla den för småindustrietablering. Fastigheten ligger i Älvsby, söder om Fagerdalavägen intill detaljplan Älvsby 1:13 m.fl., Ploglandet, planlagt för industriändamål. Planen vann laga kraft 2016.

Förvaltningen bedömer att en utvidgning av industriområdet söder om Fagerdalavägen får negativ konsekvenser för ekologiska känsliga våtmarker med transporter av miljöfarliga ämnen via dagvatten och negativ påverkan på landskapsbilden och för kulturmiljön.

Diarienummer
2017KS/0747

Förvaltningen bedömer att industriområdet kan utvidgas och då lämpligare norr om befintligt industriområde enligt tidigare planprogram för området. Sökande ges i besked att kommunen inte är beredd att pröva en planläggning för industriändamål i aktuellt område.

Bakgrund

Ägare till fastighet Älvsby 1:5 har inkommit med ansökan om planbesked för del av aktuell fastighet i syfte att utveckla den för småindustrietablering. Området för ansökan omfattar ca 10- 15 000 kvm. Fastigheten ligger på Värmdölandet vid Älvsby industriområde, strax söder om Fagerdalavägen. Markens nuvarande användning utgörs delvis av odlingsmark och delvis av brynzon mot odlingsmarken med en del gamla grova ekar. I västra delen av planområdet, i naturmarken finns en kraftledningsgata.



Figur 2. Område för planansökan, markerad med röd linje, ligger intill detaljplan för Älvsby industriområde, Älvsby 1:13 m.fl., Ploglandet, närmsta markanvändning är allmän platsmark natur.

Ärendebeskrivning

Området för planansökan ligger intill Älvsby industriområde och som nyligen planlagts för industriändamål. Syftet med planläggningen har varit att komplettera det befintliga industriområdet med ny mark för småindustri och hantverk samt att utvecklingen ska ske med hänsyn till miljö- och dagvattenfrågor. Detaljplanen, benämnd Ploglandet, Älvsby 1:13 m.fl. ligger söder om Fagerdalavägen och är en del av tre planetapper i Älvsby industriområde. Planen vann laga kraft 2016-02-12.

Detaljplanerna i Älvsby föregicks av ett planprogram. Inkomna synpunkter på programmet rörde främst hanteringen av dagvatten och påverkan på kulturlandskapet.

Diarienummer
2017KS/0747

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) togs fram i samband med planläggningen som till största delen behandlade framtida verksamheters miljöpåverkan på grundvatten och vattenkvalitén för våtmarksområdet Älvsbyfältet och Hemmesta sjöäng. Både Älvsbyfältet och Hemmesta sjöäng, söder om Älvsby är utpekade som ekologiskt känsliga områden enligt miljöbalken (MB) 3:3, s.k. ESKO-områden. Hemmesta sjöäng är också ett utpekat ekologiskt känsligt område i kommunens översiktsplan (ÖP). Sjöängen har restaurerats för att skapa ett våtmarksområde som förbättrar lekmöjligheter för fisk.

MKB för Älvsby industriområde konstaterade att exploateringen enligt planförslaget skulle innebära negativa konsekvenser för våtmarksområden med ökade flöden på grund av hårdgjorda ytor och transporter av näringsämnen, metaller och olja bedömdes öka avsevärt. Planläggningen syftade därför till att säkerställa att miljöfarliga ämnen inte skulle nå de känsliga recipienterna. I detaljplanen avsattes plats för öppna diken och grönytor för utjämning och rening av dagvatten från verksamhetsområdet.

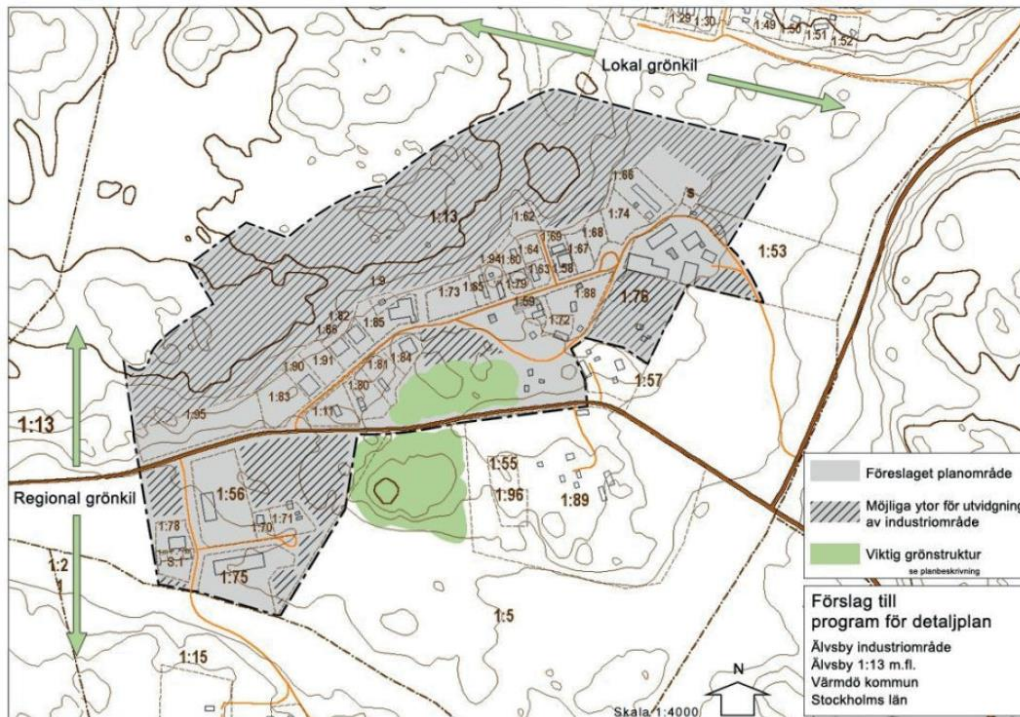
Hela Älvsby ingår i kulturmiljö av lokalt intresse; Älvsby, Tuna och Brevik. Området beskrivs i kommunens kulturmiljöprogram som ett mycket vackert kulturlandskap med höga agrarhistoriska och miljöskapande värden, präglad av århundranden av jordbruk. Syftet med planläggningen var därför även att styra utvecklingen av industriområdet för att undvika negativ påverkan på landskapsbilden. I detaljplan för Ploglandet finns ett grönt stråk i östra delen och som utgör en grön zon mellan industriområdet och kulturlandskapet. Inom zonen och i anslutning till odlingsmarken finns flera grova ekar, där många är uppåt 200 år. Dessa har höga värden för biologisk mångfald och för bl.a. fåglar.



Figur 3. Platsen för planansökan intill detaljplan för Ploglandet, En grön ridå finns mellan industribyggnader och omgivande landskap. I bynizonen finns flera gamla ekar. I förgrunden visas det vattendrag som leder vidare till Hemmesta sjöäng.

Diarienummer
2017KS/0747

Detaljplanerna för Älvsby genomförs för närvarande, bl.a. med infrastrukturarbeten i de obebyggda delarna i den nordöstra delen av planområdet. Här kommer 12 - 18 tomter om ca 2000 till 5000 kvm att färdigställas för industriändamål. Kommunen är markägare i den denna del. För en eventuell utveckling av Älvsby industriområde föreslog planprogrammet från 2009 en möjlig utvidgning norr om befintlig detaljplan.



Figur 4. Förslag på planområde och förslag till utvidgning av industriområdet (skrafferat) enligt planprogrammet från Älvsby, 2003.

Bedömning

Älvsby är utpekad i ÖP som ett arbetsplats- och småindustriområde och har även nyligen planlagts för detta ändamål. Ärendet har beretts med näringslivsenheten som också konstaterar att det finns en stor efterfrågan på mark för mindre verksamheter och småindustri i Värmdö. Näringslivsenheten ser även att efterfrågan finns på fler platser i kommunen och att närhet mellan bostad och verksamhet är viktig. Det kan därför finnas behov av att kartlägga fler områden likt Älvsby i kommunen.

Utifrån de frågor som hanterades i detaljplanen och programarbetet för Älvsby om miljö-, dagvatten- och kulturlandskapsfrågan gör förvaltningen den bedömningen att en utvidgning av industriområdet inte bör ske på södra sidan av Fagerdalavägen. En utveckling på den södra sidan skulle innebära negativa konsekvenser för landskapsbilden och kulturmiljön. Frågan om dagvatten och risker med transporter av miljöfarliga ämnen till känsliga våtmarksområden skulle behöva hanteras i ännu en planprocess. En eventuell utvidgning av industriområdet bör därför ske på norra sidan av industriområdet i enligt programförslaget.

Diarienummer
2017KS/0747

En eventuell förändring som kan påverka förutsättningarna för en utveckling på den södra sidan av Fagerdalavägen, kan vara en eventuell, framtida väg/förbifart genom Storskogen och som eventuellt mynnar ut vid Älvsby. I dagsläget är den infrastruktursatsningen osäker och har därför inte beaktats i bedömningen.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Konsekvenser för miljön

Förslag till beslut får inga konsekvenser för miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Förslag till beslut får inga konsekvenser för medborgarna.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut får inga konsekvenser för barn.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom plan- och exploateringsavdelningen och med näringslivsenheten.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Ansökan	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Plan och exploateringsavdelningen

Camilla Broo
Kommundirektör

Fredrik Cavallin
Planchef



Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)	Älvsby 1:5
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)	Fagerdalavägen42
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)	Älvsby Gård, Kjell o Kerstin Eriksson
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/referens	

Den sökande

Företag Älvsby Gård	Personnr/Organisationsnr [REDACTED]
Namn Kjell Eriksson	Adress Fagerdalav. 42
Postadress 13952 Värmdö	E-post kjell.er@telia.com
Telefon, dagtid: 0708592301	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)	

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ändamål med ansökan	Småindustrietableringar
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning)	10-15000 kvm, som vi vill sälja för några att bygga på.
Övriga upplysningar	Vi vill ha tidig dialog och har inga låsningar/lösningar.
Bifogas	<input checked="" type="checkbox"/> Karta * <input type="checkbox"/> Projektbeskrivning <input type="checkbox"/> Illustrationer <input type="checkbox"/> Naturinventering <input type="checkbox"/> Kulturhistorisk utredning <input type="checkbox"/> Fullmakt från fastighetsägare <input type="checkbox"/> VA-utredning <input type="checkbox"/> Geoteknisk utredning <input type="checkbox"/> Markmiljöutredning <input type="checkbox"/> Annat _____

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Planavgiften betalas av sökande

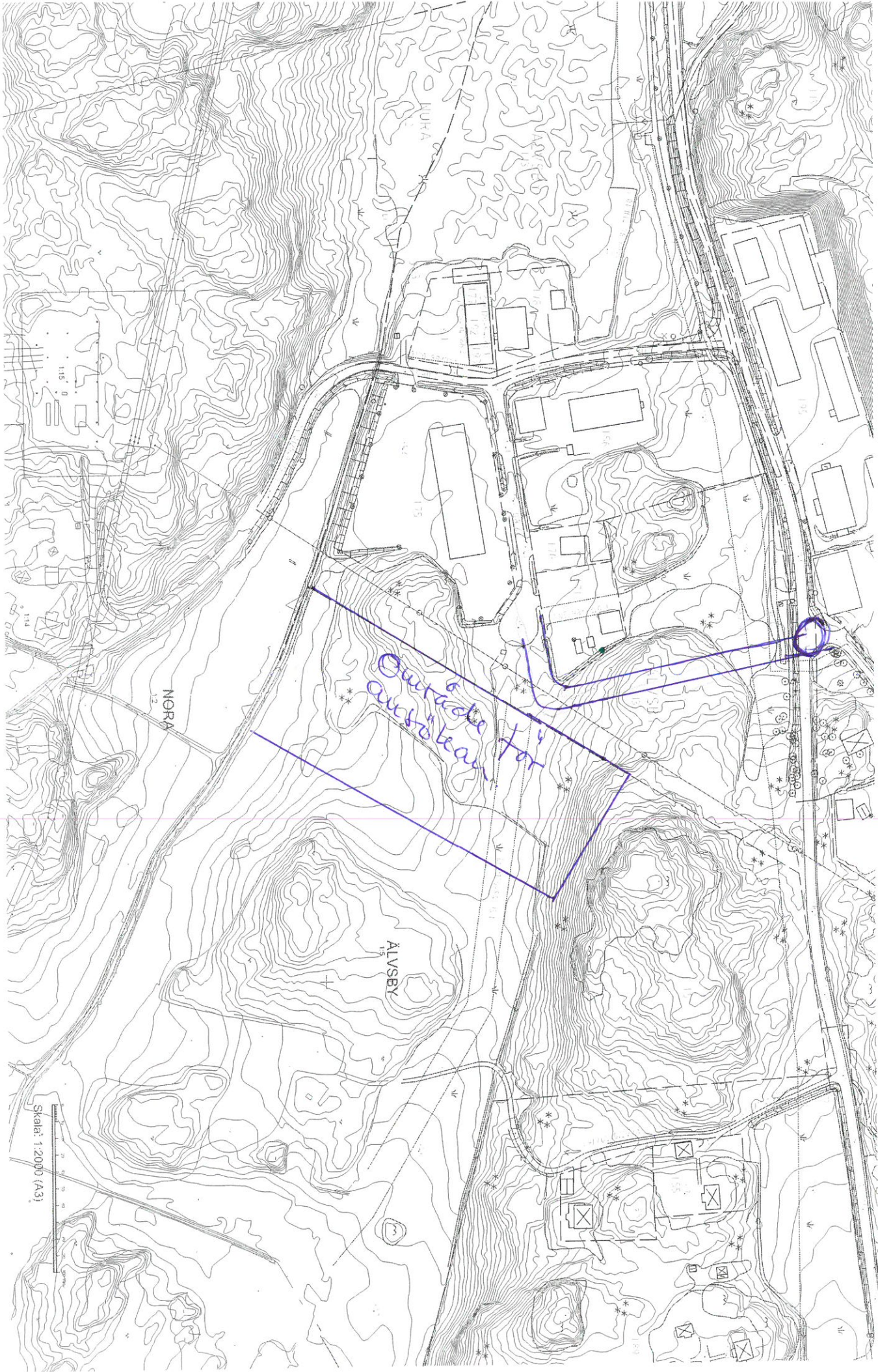
Datum 2017-08-14	Datum 2017-08-14
Namnsteckning 	Namnsteckning
Namnförtydligande Kjell Eriksson	Namnförtydligande Kerstin Eriksson

Underskrift av medsökande/ fastighetsägare

Avgift för planbeskedet (Plan- och bygglagen 12 kap 8 §) kommer att tas ut enligt gällande taxa. Faktura sänds separat. Aktuell taxa och information om planprocessen finns på kommunens webbplats, varmdo.se. Frågor besvaras även via telefon och e-post. För kontaktuppgifter se nedan.

Blanketten skickas till:

Värmdö kommun, 134 81 Gustavsberg eller mejlas till varmdo.kommun@varmdo.se



Outside outstlean

LUKA

NORA

ÄLVSEY

Skala: 1:2000 (A3)

