



Handläggare
Annica Lempke
Kansli- och utredningsavdelningen

Diarienummer
14SPN/0150

Kommunstyrelsen

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

Förslag till beslut

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

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Bakgrund

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

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplan för del av Älvsby 1:13 m.fl. Ploglandet 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. Ploglandet 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. Ploglandet medföra kostnader för Värmdö kommun om cirka 13 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 Ploglandet beräknas till 128 000 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

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

Konsekvenser för barn

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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av planenheten inom samhällsbyggnadskontoret.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Protokollsutdrag samhällsplaneringsnämnden 2014-10-07 § 89	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



A blue ink signature of Stellan Folkesson, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Stellan Folkesson
Kommundirektör

A blue ink signature of Frida Ragnarsson, featuring a large 'F' and a long horizontal stroke.

Frida Ragnarsson
Sektorschef administration

Dnr 14SPN/0150 *Samhällsplaneringsnämnden 2014-10-07 § 89*

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

Samhällsplaneringsnämndens förslag

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

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Ärendebeskrivning

Denna plan omfattar befintliga industrikvarter söder om Fagerdalavägen, samt angränsande obebyggd mark öster därom 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.

Handlingar i ärendet

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

Sändlista

KS

KF



Handläggare
Björn Wallgren
SBK/Pex

Diarienummer
14SPN/0150

Samhällsplaneringsnämnden

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

Förslag till beslut

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

Beslutsnivå

komunfullmäktige

Sammanfattning

Denna plan omfattar befintliga industrikvarter söder om Fagerdalavägen, samt angränsande obebyggd mark öster därom 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

Tillskapandet av den nya trafikplatsen möjliggör utbyggnaden av industriområdet.

Ekonomiska konsekvenser

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

Konsekvenser för miljön

Dagvatten inom området får ett fullgott omhändertagande.

Konsekvenser för medborgarna

Förbättrad busshållplats.

Konsekvenser för barn

Ärendets beredning

Ärendet har beretts att samhällsbyggnadskontorets planenhet.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
	- o Detaljplanekarta med planbestämmelser - o Planbeskrivning - o Genomförandebeskrivning - o Illustrationsplan - o Utställningsyttranden gällande utställning 2	- Bilägges - Bilägges - Bilägges - Bilägges - Bilägges
	- o Fastighetsförteckning - o Gatukostnadsutredning - o Fastighetsinventering 2012-07-13, Samhällsbyggnadskontoret - o MKB Älvsby industriområde 140214, rev 140708, WRS - o Dagvattenutredning Älvsby industriområde 140205, WRS - o Vägutredning Älvsby industriområde 2014-01-14, Mark-Tema	- Biläggs ej - Biläggs ej - Biläggs ej - Biläggs ej - Biläggs ej - Biläggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsplaneringsnämnden

Lars Öberg
samhällsbyggnadschef

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef



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

Värmdö kommun

Planbeskrivning

Antagandehandling ÄPBL 1987:10

SPN 2014-09-18

Dnr: 14SPN/0150

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	16
Medverkande	17

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

Ploglandet

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
- 131202, Beskrivning naturvärden, alla delar
- Vägutredning Älvsby industriområde 2014-01-14, MarkTema

Planhandlingar tidigare skeden

Hålles tillgängliga på SBK och via hemsidan, sökväg:

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

- Utställning 2
- Utställning 1
- Samråd
- Program

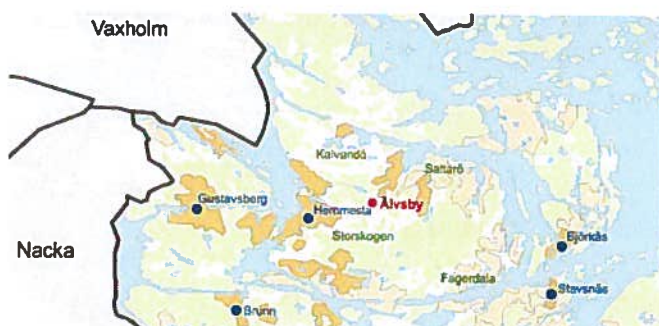
Bakgrund

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

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

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

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



Planområdets läge.



De tre planområdena

Planens syfte och huvuddrag

Syfte	Syftet med planen 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 och vattenskydd.
De övriga detaljplanerna.	<u>Älvsby ängar:</u> Omfattar i huvudsak ny industrimark på ängarna väster om Saltarövägen <u>Magneberg:</u> Omfattar i huvudsak det befintliga industriområdet norr om Fagerdalavägen.
Ploglandet	<u>Ploglandet:</u> Omfattar befintliga industrikvarter söder om Fagerdalavägen, samt angränsande obebyggd mark öster därom. Detta område bedöms kunna nyttjas för nya industritomter. I planområdet ingår även en ny cirkulationsplats vid korsningen med Älvsbyvägen samt nya busshållplatser i anslutning till denna.



Befintligt industriområde.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Detaljplanen utformas med hänsyn till lokala naturvärden 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). Det befintliga industriområdet benämns Ploglandet och sträcker sig söder om Fagerdalavägen.



Ortofoto över planområdet (grönmarkerat).

Avgränsning

Hela det befintliga industriområdet i Ploglandet ingår. Planområdets gränser i övrigt har lagts ut för att kunna ge såväl en funktionell avgränsning av ett utvidgat verksamhetsområde som ett skydd för kringliggande naturmark.

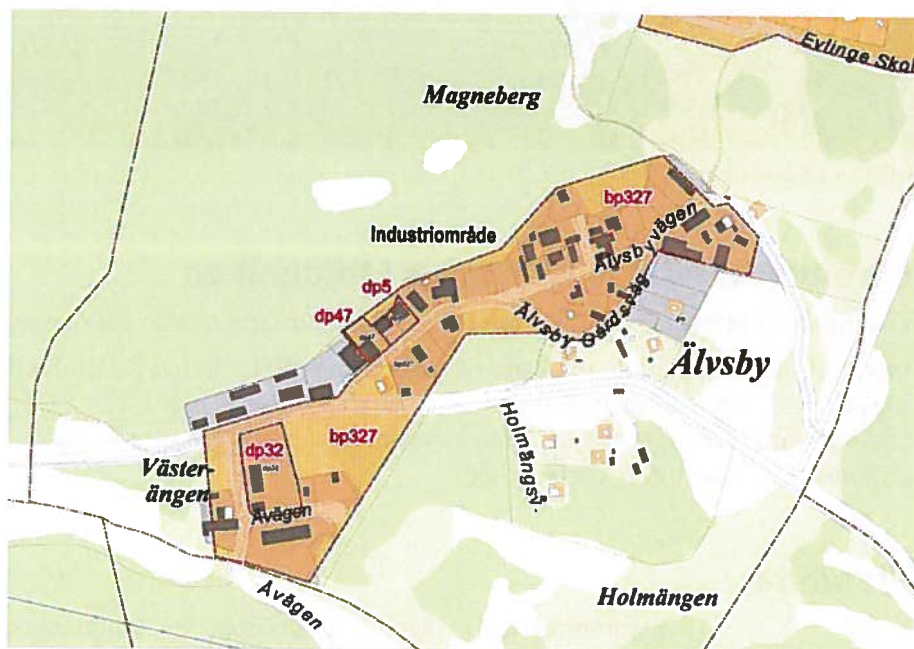
Areal

Planområdets areal är drygt 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 ett mindre delområde har ny detaljplan upprättats, detaljplan för Älvsby 1:56 (dp32) fastställd 1992-11-03. Detaljplanerna, där genomförandetiden gått ut, anger i huvudsak industrimark.

Översiktliga planer

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

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

Riksintressen

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

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Program

Ett detaljplaneprogram utarbetades för det aktuella planområdet under våren 2009 och programmet var ute på samråd under sommaren. Totalt inkom 18 yttranden under samrådet. Den frågeställning som var mest

frekvent, rörde hanteringen av dagvatten. Även frågan om påverkan på kulturlandskapet återkom på flera ställen.

Synpunkterna sammanställdes och kommenterades i en program-samrådsredogörelse som samhällstekniska nämnden godkände den 15 september 2009.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Enligt Plan- och bygglagen (ÄPBL) 5:18 ska bestämmelserna i Miljöbalken (MB) 6:11 – 6:18 och 6:22 (om behovsbedömning om betydande miljöpåverkan) tillämpas i de fall ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunen har under framtagandet av planprogrammet genomfört en behovsbedömning. I denna konstateras, då det är fråga om ett befintligt industriområde, att genomförande av detaljplanen innebär en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas till detaljplanen för Älvsby. Samråd om behovsbedömningen har skett med Länsstyrelsen.

Samråd

Samrådshandlingar för hela industriområdet, togs fram och ställdes ut för samråd under hösten 2010. Samtidigt var en gatukostnadsutredning för Älvsby 1:13 norr om Fagerdalavägen dat. 2010-08-24 ute på samråd. Sammanlagt inkom 21 yttranden under samrådstiden.

Synpunkterna sammanställdes och kommenterades i en samrådsredogörelse som samhällstekniska nämnden godkände den 14 december 2010.

Utställning 1

Förslaget till detaljplan för hela industriområdet, har varit 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 13 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

Samhällstekniska nämnden 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.

Samhällstekniska nämnden (numera Samhällsplaneringsnämnden) beslutade 2011-03-15 att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att inom ramen för 2011 års budget påbörja restaurering av Hemmesta sjöäng, som ligger i direkt anslutning till Ploglandet.

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

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

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

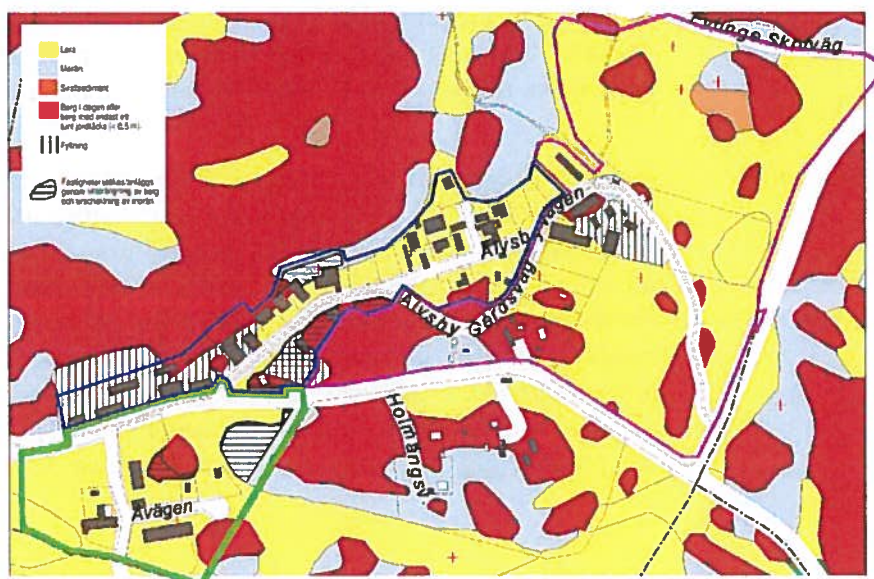
I denna del beskrivs både planens förutsättningar och de förändringar som föreslås. För att skilja på dessa i löptexten skrivs förutsättningarna i "normal" stil medan förändringarna skrivs med *kursiv* stil.

Mark och geologi

Terrängen kring Älvsby industriområde utgörs av ett sprickdalslandskap med lerfyllda dalgångar och omgivande höjdpartier. 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
Ploglandet är
grönmarkerat.



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

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

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

*Förändringar,
förutsättningar
för vägbyggen*

Som förutsättning för grundläggning gäller, att väg vid cirkulationsplatsen måste grundläggas genom kompensationsgrundläggning, vilket innebär att jord bortschaktas, motsvarande den belastning som vägbanan kommer att bli utsatt för.

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.

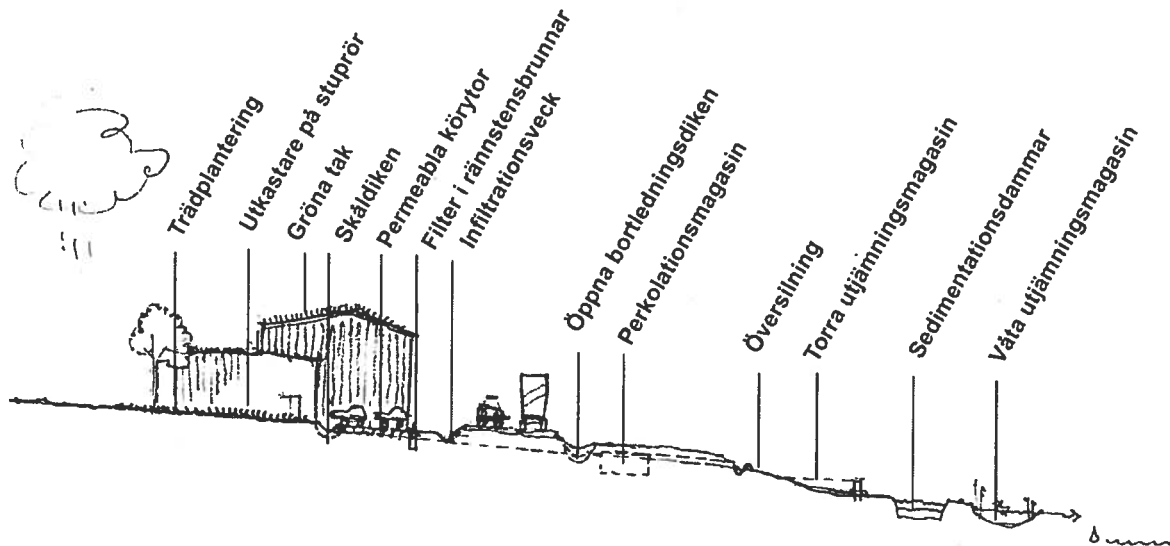
Hydrologi och
dagvatten

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. Det kompletterande utjämnings- och reningsanläggningen anläggs i låglänta områden vid Hemmesta sjöäng.

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

Förorenad mark

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

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

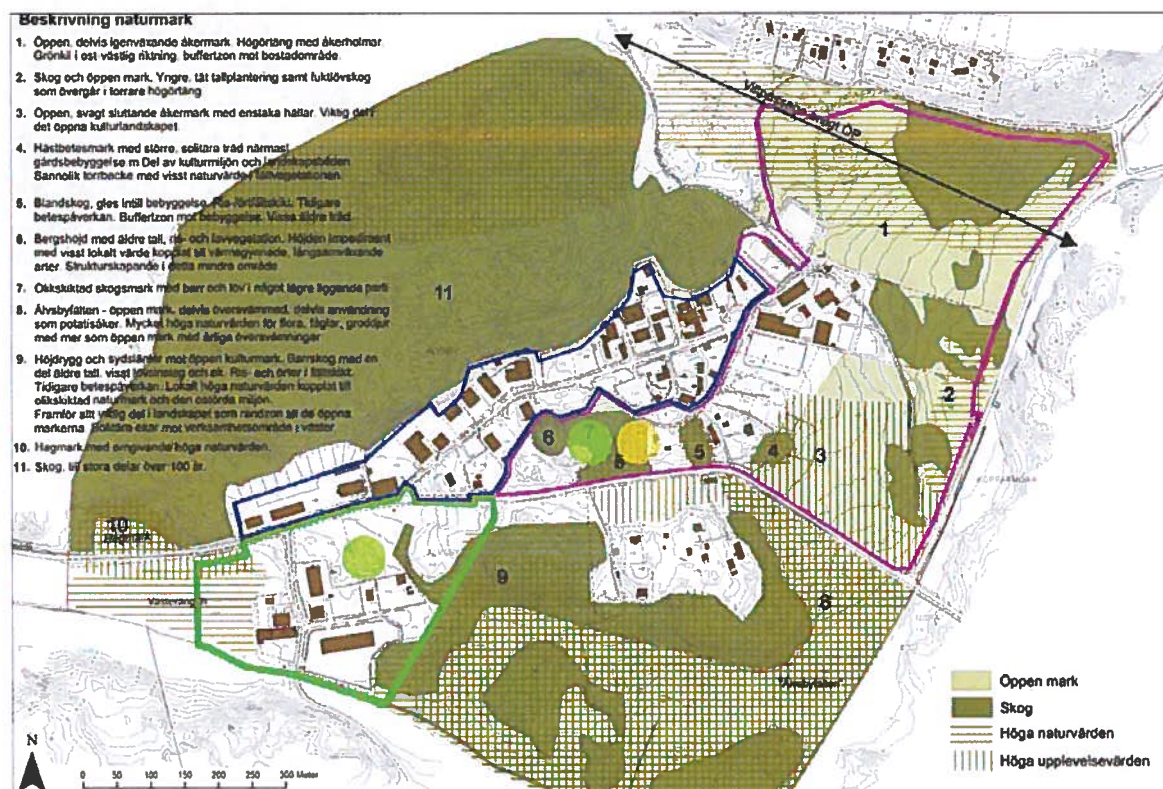
Förändringar

Vid schaktning och grundläggning inom tidigare ianspråktaga 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 naturmarkerna inför programskedet. Ploglandet är grönmärkat. Områdena betecknade 5 har då fått sitt värde delvis som buffertzonen mot bebyggelse.

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

Vegetation och rekreation

Landskapet i omgivningarna är varierat med olika vegetation, såsom löv- och barrskog. De största naturvärdena ligger utanför planområdet, öster om Ploglandet på de öppna Älvsbyfälten som tidvis är översvämmade. Här finns mycket stora värden för flora, fåglar och groddjur.

Hemmesta sjöäng, vars restaurering påbörjades 2011, är beläget väster om planområdet.

Söder om planområdet ligger sammanlänkade mindre vägar och stigar både mot Storskogen och Hemmesta (se bild "planområdets läge").

Förändringar



Denna kulle i anslutning till Fagerdalavägen utgör en karaktär i landskapsbilden (se karta ovan) och ska bevaras.

Nya gångbanor föreslås längs vägarna. Dessa leder fram till Fagerdalavägens busshållplats och knyter samman Älvsbyvägen med Älvsbyvägen.

Bebyggelseområden



Ploglandet sett från Ävägens fortsättning söder ut.

- Industri m.m.** Den befintliga bebyggelsen 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 byggnadernas karaktär varierar beroende på olika ålder och ändamål. Den yttre miljön ger bitvis ett skräpigt intryck.
- Förändringar** *Planförslaget möjliggör bildande av nya fastigheter och uppförande av nya byggnader för industriverksamhet.*
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.
Planförslaget medger en försiktig utjämning av marken inom vissa fastigheter, så att de kan få en mer ändamålsenlig tomtyta.
- 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. I Ploglandets västra del finns idag en lunchrestaurang.
- Förändringar** *Huvudsakliga användningsområdet föreslås, som idag, bli industri, med vilket menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Kontor och personal-utrymmen 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).*
Inom Ploglandets västra del, som gränsar mot Hemmesta sjöäng, föreslås industri-, men även kontors- och handelsändamål. Detta område ligger väl exponerat från länsväg 667

Bostäder Norr om Ploglandet finns idag en bostad på mark som i gällande plan anges för industriändamål. Dessutom finns några bostäder söder om Fagerdalavägen ca. 300 meter öster om Ploglandet.

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, vare sig inom det befintliga eller det nya verksamhetsområdet.*

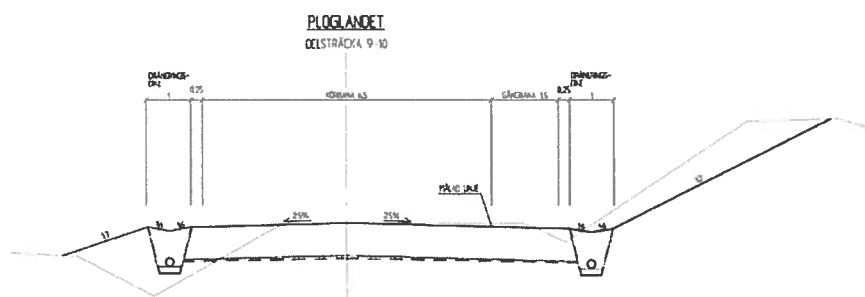
Den befintliga bostaden kommer, genom ett bygglovsförfarande, att ändra användning till industri- och kontorsändamål.

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

Gator och trafik

Gator Industrifastigheterna inom Ploglandet nås via Ävågen. Korsningen med Fagerdalavägen har låg trafiksäkerhetsstandard.

Fagerdalavägen och Saltarövägen är länsvägar med Trafikverket som huvudman. Vägarna inom industriområdet är idag enskilda och förvaltas av en samfällighetsförening.



Typsektion för industrigatan Ävågen

Förändringar *Korsningen vid Älvsbyvägen föreslås byggas om till en cirkulationsplats med ny anslutning söderut till Ploglandet. En cirkulation innebär bland annat att fordonsförarna måste sänka hastigheten vilket medför ökad trafiksäkerhet. Dessutom knyts Ploglandet samman med industriområdet längs Älvsbyvägen till ett gemensamt område, med direkt angöring via cirkulationsplatsen.*

Stora nivåskillnader innebär, att det inte har gått att knyta samman området längst i väster norr om Ploglandet med de övriga industriområdena, utan detta föreslås ha kvar sin befintliga infart direkt från Fagerdalavägen.

För Ploglandet innebär det, att Ävågen förlängs genom det nya kvarteret och får en ny anslutning med gångbana till den nya korsningen.

Nuvarande infart till Ploglandet bibehålles, men byggs om och enkelriktas så att utfart där omöjliggörs. Infart ska bara kunna ske från nordväst.

**Gång- och
cykelvägar**

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

Förändringar

Gång- och cykelvägen från Hemmesta ska kunna förlängas vidare längs med Fagerdalavägen fram till korsningen med Saltarövägen och norrut längs Saltarövägen upp mot Evlinge och Kopparmora.

Kollektivtrafik

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

Förändringar

Befintliga busshållplatser vid Älvsbyvägen flyttas och ansluter till cirkulationsplatsen, så att lämpliga hållplatsfickor kan anordnas. Hållplatserna förses med regnskydd och i anslutning till hållplatserna anordnas övergångsställen.

**Parkering och
angöring**

Inom planområdet sker parkering på den egna fastigheten.

Förändringar

Parkeringen ska även fortsättningsvis lösas inom respektive fastighet. Parkeringsbehovet, som är beroende av verksamhetens art och personaltäthet, kommer att prövas i samband med bygglov och ska vara dimensionerande för den möjliga byggnadsarean.

Störningar

Buller

Befintlig verksamhet stör omgivningen i ringa grad.

Förändringar

Genomförandet av detaljplanen, innebär inga nämnvärda förändringar från dagens förhållanden.

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.
Förändringar	<i>En ny avloppspumpstation kommer att anläggas strax väster om Ploglandet.</i>
Värme	Varje fastighet ordnar sin egen värmeförsörjning.
Förändringar	<i>Planen reglerar inte byggnaders uppvärmning men kommunen ser positivt på användande av förnyelsebara energikällor.</i>
El och tele	Vattenfall Eldistribution svarar för områdets elförsörjning. TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.
Förändringar	<i>Anslutning av tillkommande bebyggelse sker till el- och telenätet. En transformatorstation kommer att flyttas.</i>
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 10 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.

Våtmarksområden

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

Buller

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

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 -
Ploglandet**

Värmdö kommun

Genomförandebeskrivning

Antagandehandling

SPN 2014-09-18

Dnr: 14 SPN/0150

Samhällsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Allmänt	3
Bakgrund	3
Detaljplanen	4
Organisatoriska frågor	4
Ansvar för detaljplanens genomförande	5
Fastighetsrättsliga frågor	6
Ekonomiska frågor	9
Ekonomiska konsekvenser	10
Tekniska frågor	11
Avtal och överenskommelser	13
Medverkande	14

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 utpekad 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, Ploglandet brunmarkerat

Detaljplanen

Syfte	Syftet med planen 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 och vattenskydd.
De övriga detaljplanerna.	<u>Älvsby ängar:</u> Omfattar i huvudsak ny industrimark på åkrarna väster om Saltarövägen <u>Magneberg:</u> Omfattar i huvudsak det befintliga industriområdet norr om Fagerdalavägen.
Ploglandet	<u>Ploglandet:</u> Omfattar befintliga industrikvarter söder om Fagerdalavägen, samt angränsande obebyggd mark öster därom. Detta område bedöms kunna nyttjas för nya industritomter. I planområdet ingår även en ny cirkulationsplats vid korsningen med Älvsbyvägen samt nya busshållplatser i anslutning till denna. 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. <table><tr><td>Beslut om utställning</td><td>våren 2014</td></tr><tr><td>Utställning</td><td>våren 2014</td></tr><tr><td>Antagande i kommunfullmäktige</td><td>hösten-vintern 2014/2015</td></tr></table>	Beslut om utställning	våren 2014	Utställning	våren 2014	Antagande i kommunfullmäktige	hösten-vintern 2014/2015
Beslut om utställning	våren 2014						
Utställning	våren 2014						
Antagande i kommunfullmäktige	hösten-vintern 2014/2015						
Huvudmannaskap och väghållare	Kommunen är huvudman för allmän plats, dvs GENOMFART, INDUSTRIGATA, NATUR 1 och NATUR 2. Trafikverket ska fortsättningsvis vara väghållare inom planområdet för GENOMFART för den del av den allmänna vägen som passerar igenom planområdet. Vid behov kan särskilt avtal träffas med Trafikverket om att Trafikverkets väghållaransvar ska bestå. 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 kvartersmark för enskilt byggande börjar den dag planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden slutar 10 år efter att planen vunnit laga kraft. Med hänsyn till exploateringens måttliga storlek, men omfattande infrastrukturarbeten och fastighetsmarknaden inom Värmdö kommun, bedöms det som att detaljplanen hinner genomföras under föreslagen genomförandetid.						
Ändring av de-	Under planens genomförandetid får planen inte ändras, ersättas eller upp-						

taljplan hävas 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 byggrätt 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 genomförandefrågorna kan hanteras i ett sammanhang. Kommunen löser in mark och iordningställer allmän plats i enlighet med planen allteftersom det behövs för genomförandet av detaljplanen.

Kommunen kommer att bygga ut anläggningarna inom vägområdet för Fagerdalavägen, GENOMFART, och sedan överlämna dem för övertagande till Trafikverket för drift och underhåll. Detta innebär att Trafikverket även fortsättningsvis är väghållare för Fagerdalavägen. I och med att anläggningarna byggs ut inom det befintliga vägområdet behövs ingen vägplan.

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av dagvattenanläggningar inom allmän plats.

Inom allmän plats markerat med NATUR₁ och NATUR₂ 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. Inom allmän plats markerat med NATUR₂ kommer kommunen efter att planen vunnit laga kraft uppföra dagvattenanläggningar samt upprättat en skötselplan för dessa. Avsikten är att kommunens drift och underhåll av anläggningarna ska ske enligt riktlinjerna i den för anläggningen upprättade skötselplanen som tagits fram utifrån skogsbruksplanen ifrån 2014 och från fältinventeringar..

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

Dagvattenanläggningen ska enligt 9 kap miljöbalken anmälas till den lokala nämnden för miljö o hälsa. Är det en tillståndspliktig vattenverksamhet ska ansökan ske till Länsstyrelsen. Huvudmannen, kommunen, ska upprätta ett egenkontrollprogram och skötselplaner för dagvattenanläggningarna inom

allmän plats.

Kommunen är även ansvarig för uppföljningsprocessen av den betydande miljöpåverkan vilket inkluderar övervakning, utvärdering, beslut och kommunikation. Den faktiska uppföljningen börjar efter det att planen är antagen.

- Kvartersmark** Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar, t.ex. dagvattenmagasin, vatten- spill och dagvattenledningar, och bebyggelse inom 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 brandförsvär i samband med utbyggnaden av vattenförsörjningen i området.
- Tele och Elnät** TeliaSonera Skanova Access AB äger telenätet och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av telenätet. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av enskilda ledningar in till det egna huset, det s.k. fastighetsnätet. Vattenfall Eldistribution AB är nätägare inom planområdet och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av elnätet fram till respektive anslutningspunkt.

Fastighetsrättsliga frågor

- Allmänt** Fastighetsbildning, omprövning eller upphävande av gemensamhetsanläggningar samt ändring och bildande av ledningsrätter behövs både inom mark som planlagts som kvartersmark, och allmän platsmark för att genomföra detaljplanen. Kommunen ansöker om de lantmäteriförrättningar som behövs för genomförandet av allmän plats varvid markåtkomst erfordras till mark för INDUSTRIGATA, GENOMFART samt NATUR₁. Respektive fastighetsägare ansvarar för förrättningar som berör de egna fastigheterna. När det gäller markförvärv avseende mark som planlagts som kvartersmark

i avsikt att regleras och införlivas till anslutande kvartersmark är avsikten att det ska ske genom frivilliga överenskommelser.

Ägoförhållande

Värmdö kommun äger fastigheten Älvsby 1:13. Övriga fastigheter inom planområdet ägs av enskilda. Inom planområdet finns tre marksamfälligheter. Älvsby s:1 ägs av tre fastigheter inom området. En outredd marksamfällighet "samf" ligger utmed infartsvägen till området och Älvsby s:3 ligger inom vägrättsområdet för Fagerdalavägen.

Fastighetsgränser

Fastighetsbestämning har inte genomförts genomgripande inom området. Gränser mellan fastigheter samt mot gata och annan allmän plats, får vid behov bestämmas i samband med förrättningar. Detta innebär att redovisade arealuppgifter är osäkra.

**Fastighetsbildning
-allmänt**

Fastighetsbildning för att genomföra detaljplanens intentioner och bildande av nya fastigheter samt reglering av allmän plats utförs av Lantmäteriet efter ansökan av berörd part. I vissa fall berörs fastigheter av både markförvärv och kommunal markåtkomst. Fastighetsplan bedöms inte behöva upprättas.

Nedan redovisas uppskattade arealer, vilket innebär att de slutligen kommer att justeras enligt beslut vid lantmäteriförrättningen eftersom de först då läggs fast.

**Fastighetsbildning av
-allmän plats**

För iordningställande av allmän plats kommer kommunen behöva lösa in mark ifrån fastigheterna Älvsby s:3, Älvsby 1:56, Älvsby 1:71, och Älvsby 1:83, markerat med grön färg på kartan nedan. I och med att kommunen är huvudman enligt detaljplanen måste kommunen lösa in mark inom Fagerdalavägen där Trafikverket tidigare haft vägrätt, berörd fastighet är Älvsby s:3.

Fastighet	Antal kvadratmeter, uppskattade
Älvsby s:3	449 (Fagerdalavägen)
Älvsby 1:56	525
Älvsby 1:71	134
Älvsby 1:83	41+26=67

**Fastighetsbildning av
-kvartersmark**

Planförslaget möjliggör att fastigheterna Älvsby 1:56, Älvsby 1:71, Älvsby 1:75 och Älvsby 1:78 kan utökas med mark från kommunens fastighet Älvsby 1:13 samt en outredd samfällighet, markerat med orange färg på kartan nedan.

Fastighet	Antal kvadratmeter, uppskattade
Älvsby 1:56	650
Älvsby 1:71	196
Älvsby 1:75	493+502= 995
Älvsby 1:78	152
Älvsby 1:83	17

Karta över ytor som föreslås fastighetsregle- ras



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

Gemensamhets- anläggningar (GA)

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

Gemensamhets- anläggning	Ändamål	Ingående fas- tigheter	Påverkan
Älvsby GA: 2 (Förvaltas av Ploglandets sam- fällighetsförening)	Väg (söder om Fager- dalavägen)	1:56, 1:70, 1:71 1:75 m fl.	Omprövning Kommunen övertar väghållningen för sektion I.
Älvsby GA: 3	Va-ledningar, utfart, parkering m.m.	1:77, 1:92, 1:93	Oförändrad

Kommunen kommer i samband med att man tar över driften av vägarna att hos Lantmäteriet ansöka om förrättning enligt anläggningslagen för omprövning av Älvsby GA:2. Älvsby GA:2 består idag av två sektioner och sektion I ligger i sin helhet inom detaljplanen för Ploglandet. Sektionen söder om planområdet, sektion II, föreslås bestå. I samband med omprövningen måste även lantmäteriet utreda om samfällighetsföreningen ska bestå eller upplösas. Kostnader för att hantera Älvsby GA:2 hanteras via gatukostnadsutredningen.

Inom planområdet finns även en annan gemensamhetsanläggning, Älvsby GA:3 som utgörs av en självständig enhet bestående av va-ledningar, parkering m.m. för fastigheterna Älvsby 1:77, 1:92 och 1:93. Älvsby GA:3 kommer att bestå.

Servitut och

Inom planområdet finns ledningsrätter och inskrivna avtalsservitut i huvud-

ledningsrätter

sak för ledningar. Bedömningen är att ledningsrätterna och avtalsservituten kommer att påverkas av aktuellt planförslag.

Värmdö kommun ansöker om och bekostar de ledningsrättsförrättningar som krävs för att ompröva befintliga ledningsrätter alternativt ansöka om ny ledningsrätt för de allmänna VA- anläggningarna.

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

Inom Älvsby 1:56 har Värmdö kommun ett avtalsservitut för utförande och bibehållande av en gång-och cykelväg samt vatten och spillvattenledningar.

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft är avsikten att servitutsområdet ska regleras till kommunens fastighet Älvsby 1:13 samtidigt som ett annat område ska regleras till Älvsby 1:56. Inom Älvsby 1:56 finns även en ledningsrätt, för tele, bildad 1984 vilken bekräftas genom u-området över fastigheten. Ledningsrätten ska inte ändras utan ligga kvar i befintligt läge.

Det kan göras sannolikt att servitut som hanterar vatten- och avloppsfrågor kommer att påverkas av utbyggnaden av kommunalt vatten- och avlopp varvid det på sikt kan bli aktuellt att de servituten ändras eller upphävs.

Det kan dessutom förekomma oinskrivna avtalsservitut som idag inte är registrerade.

Ekonomiska frågor

Planavgift, bygglov och bygganmälan

För bygglov erläggs avgifter enligt taxa för bygg- och miljökontorets verksamhet för varje tidpunkt gällande 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 upprättat parallellt med detaljplanen. Ett villkor för gatukostnaderna är att anläggningarna tillgodoser områdets behov och att de är till nytta för fastigheterna. Vilken kostnad som respektive fastighet ska erlägga redovisas i gatukostnadsutredningen för området.

Efter det att fastighetsägarna erlagt gatukostnad till kommunen för gatuutbyggnaden kommer fastighetsägarna fortsättningsvis inte att belastas av kostnader för drift och underhåll av gatorna i och med att kommunen tar över huvudmannaskapet. Gatukostnaderna debiteras när allmän plats är utbyggd, besiktigad och går att använda.

Anslutningsavgift för vatten- spill- och dagvatten

Anläggningskostnaderna för det kommunala vatten- spill- och dagvattennätet finansieras med anslutningsavgifter för fastigheterna inom området. Avgiften är beroende av storleken på fastigheten och debiteras enligt den Vataxa som gäller vid debiteringstillfället. Avgiften baseras alltså på kvadratmeter tomtyta för vatten, spill- och dagvatten gata. I avgiften dagvatten gata ingår dagvattenavrinning ifrån allmänna platser inom planområdet.

Debitering av befintliga fastigheter sker när förbindelsepunkt för respektive

fastighet har upprättats. För tillkommande fastigheter och bebyggelse sker debitering i samband med bygglovsgivning.

Dagvatten

Områdets dagvatten ska omhändertas lokalt men ansluts i sista led till det kommunala dagvattnet. 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.

Industridagvatten ifrån verksamhetsytor är att betrakta som avloppsvatten och ska renas innan det avleds till det kommunala dagvattennätet.

Åtgärder på det allmänna el- och telenätet

Huvudmännen debiterar fastighetsägarna kostnaden för el och tele enligt gällande taxa.

Inlösen, ersättningar

Mark och tomtanläggningar som tas i anspråk för allmän plats och u-område ersätts med marknadsvärdeminskningen enligt expropriationslagens ersättningsregler. När det gäller markförvärv avseende mark som planlagts som kvartersmark för att regleras och införlivas till anslutande kvartersmark, är avsikten att det ska ske genom frivilliga överenskommelser.

Om med i laga ordning tillkommen byggnad, vilken var utförd före tidpunkten för fastställelse av denna plan och som ligger inom kvartersmark, helt eller delvis förstörs genom våda, får ny byggnad med samma volym och våningstal uppföras inom det område där exploatering medges.

Kompensationsåtgärder, träd

Inom Ploglandet finns det en större ek som måste tas ner i och med att lokalgatan ska byggas ut. Kommunen kompenserar detta och ersätter eken genom att plantera ett antal mindre ekar inom detaljplanen för Älvsby ängar.

Fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsbildning som berör allmän plats hanteras i gatukostnadsutredningen. Fastighetsbildning som berör 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 får inkomster 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 plats 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, dagvat-

tenanläggningar och allmän plats.

Kommunen har även kostnader för iordningställandet av cirkulationsplatsen samt marklösen och fastighetsbildning

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

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

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

Kostnader: Fastighetsägaren bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark. Fastighetsägarna bekostar också till viss del åtgärder inom allmän platsmark samt de allmänna infrastrukturanläggningar som erfordras för detaljplanens genomförande enligt förslag till Gatukostnadsutredning framtagen av Structor FM Projektutveckling, Peter Stenberg, 2014-03-31.

Fastighetsägarna har även i förekommande fall kostnader för bygglov, planavgift, anslutningsavgifter för el, tele, vatten och avlopp, markförvärv, fastighetsbildning, ledningsförrättningar, ledningsflytt och markberedning.

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 Älvsby 1:13 m fl. tagits fram – ”Dagvattenutredning Älvsby industriområde 140205, WRS”.

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

Allmän plats

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

	fintliga fastigheter samordnas med nya. Det framtida allmänna bortledningssystemet utformas som öppna diken eller makadamfyllda diken med dräneringsledningar. Vägdagvatten ska avledas via diken och ledningar till t.ex. dammar, våtmarker och översilningsytor som anordnas inom planområdet för kompletterande rening och utjämning. Innan dagvatten lämnar planområdet kommer det att behandlas i kompletterande utjämnings- och reningsanläggningar. Dessa anläggningar fungerar också som kontrollpunkter för vattenkvalitet, där man med hjälp av undersökningar av flora och fauna kan verifiera kvalitet över längre tidsperioder. Det kompletterande utjämnings- och reningsanläggningen anläggs i låglänta områden vid Hemmesta sjöäng. Anläggandet av dammar för omhändertagande av dagvatten inom planlagt område kan klassas som vattenverksamhet enligt Miljöbalken men behovet kommer att utredas i kommande arbete.
Kvartersmark	Dagvatten ska fördröjas inom den egna fastigheten innan det avleds till kommunens dagvattensystem. Detta kan till exempel ske genom att dagvatten leds till dagvattenmagasin på fastigheten, antingen i traditionella stenkistor eller magasin med speciella dagvattenkassetter. I samband med anslutning till den kommunala dagvattenanläggningen måste fastighetsägaren redovisa detta. Allt förorenat dagvatten ska renas med avseende på partiklar och olja. Åtgärderna på fastigheten 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
Dagvatten vid sprängning	Dagvattenhanteringen måste särskilt studeras och hanteras i samband med de sprängningar som detaljplanen ger möjlighet till för att förbereda marken till industrimark.
Elstation och teleledning	Vattenfall har bedömt att ledningsnätet måste byggas ut i och med den nya exploateringen. En av Vattenfalls befintliga elstationer samt ledningsdragning kan behöva flyttas i anslutning till cirkulationsplatsen. Skanova kommer att bygga ut teleledningarna fram till de nybilade fastigheterna. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av enskilda ledningar från anslutningspunkten in till det egna huset, det s.k. fastighetsnätet. Vid flytt av Vattenfalls och Skanovas anläggningar ska den som begär ledningsflytt stå för flyttkostnaderna om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning. Ledningsrättsområde för Vattenfalls luftburna ledningar föreslås enligt detaljplanen kombineras med lokalgata.
IT-infrastruktur	Enligt kommunens IT-Infrastrukturpolicy, beslutad i kommunstyrelsen 2010-10-06, 10KS/0426 § 177, är avsikten att kommunen samtidigt som

	man bygger gata och annan infrastruktur även bygger ut kanalisation inom planområdet såvida det inte löses på annat sätt.
Sprängning	Inom område med n5 regleras att marklov krävs för att förändra marknivån.
Tekniska undersökningar	I samband med bygglovsansökan ska erforderliga geotekniska undersökningar samt undersökningar avseende markradon utföras med hänsyn till kända förhållanden. De undersökningar som gjorts över området talar för att det inte förekommer markradon.
Miljösanering	Vid schaktning och grundläggning inom tidigare ianspråktaga industritomter samt även allmän plats kan undersökning och hantering av markföroreningar komma att krävas.
Buller	En industribullerutredning - detaljplan för Älvsby 1:13 m fl., utfördes av Norconsult 2010-04-06.
Gatuutbyggnad	Värmdö kommun rustar upp och bygger ut samtliga allmänna gator m.m. inom området i enlighet med upprättad gatukostnadsutredning, "Förslag till Gatukostnadsutredning framtagna 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. 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 Mark-Tema 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, Steffan Hellgren, för nybyggnad av gatorna. Grundläggningen varierar mellan att anlägga gatan direkt på mark eller med kompensationsfyllning. En cirkulationsplats anläggs vid korsningen Fagerdalavägen och Älvsbyvägen. Söder om Fagerdalavägen byggs en förlängning av Ävägen som ansluter till den blivande cirkulationsplatsen. För trafik från väster på Fagerdalavägen medges infart till Ploglandet vid dagens befintliga infart. Inom planområdet längs Fagerdalavägen anläggs nya busshållplatser.

Avtal och överenskommelser

Privata fastighetsägare	Avtal bör träffas mellan kommunen och de fastighetsägare som avstår mark till allmän plats (se ovan). Kommunen har under planarbetet träffat överenskommelse med fastighetsägare till Älvsby 1:56 om fastighetsreglering. För att genomföra detaljplanen bör avtal träffas mellan kommunen, såsom ägare till Älvsby 1:13, och ägarna till de fastigheter där utökning av kvartermarken är möjlig.
Trafikverket	Innan planen antas ska ett övergripande avtal om genomförande av åtgärder på och intill den allmänna vägen, Fagerdalavägen, v 667, och kostnadsansvaret för dessa, tecknas mellan Trafikverket och kommunen. Anläggningar som ska regleras är bl.a. den blivande cirkulationsplatsen i korsningen Fagerdalavägen-Älvsbyvägen, samt busshållplatser och övergångsställe. Det kan också förekomma ledningsomdragningar. Innan några byggnadsåtgärder, som berör den allmänna vägen, påbörjas ska även ritningar granskas och godkännas av Trafikverket samt ett avtal, som reglerar byggnadstekniska detaljer och mellanhavanden under byggnadstiden, upprättas mellan parterna. Cirkulationsplatsen måste sannolikt grund-

läggas genom kompensationsgrundläggning vilket regleras i genomförandeavtalet. Även tillståndsansökan för anläggningsarbeten samt bibehållande av ledningar inom vägområde för del av Fagerdalavägen hanteras av Värmdö kommun.

Tillståndsansökan för anläggningsarbeten för gång- och cykelväg utmed vägen samt vidmakthållande av denna kommer att kompletteras att även omfatta busshållplatser och angörande gång- och cykelvägar.

Vid behov ska även i avtal tydliggöras att Trafikverket fortsättningsvis är väghållare för den del av v 667 som passerar igenom planområdet.

Kommunen är markägare inom hela området för utbyggnaden av cirkulationsplatsen varför även frivillig vägrätt kommer att hanteras inom de beskrivna avtalen.

**Genomförande
avtal med led-
ningshavare**

Kommunen har möjlighet att teckna separata genomförandeavtal med de ledningshavare som blir berörda av att ledningar måste flyttas. Avtal som upprättas med ledningshavare bör innehålla överenskommelse om upphävande av ledningsrätt alternativt flyttning av ledningsrätt och fördelning av kostnader i samband med detta. Möjligheten finns också att pröva frågorna vid förrättning enligt ledningsrättslagen.

**Ploglandets
samfällighets-
förening**

Ett genomförandeavtal mellan Ploglandets samfällighetsförening och Värmdö kommun bör träffas som omfattar övertagandet av föreningens anläggningar i samband med att gemensamhetsanläggningen Älvsby Ga:2 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

**Medverkande
tjänstemän**

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

**Medverkande
konsulter**

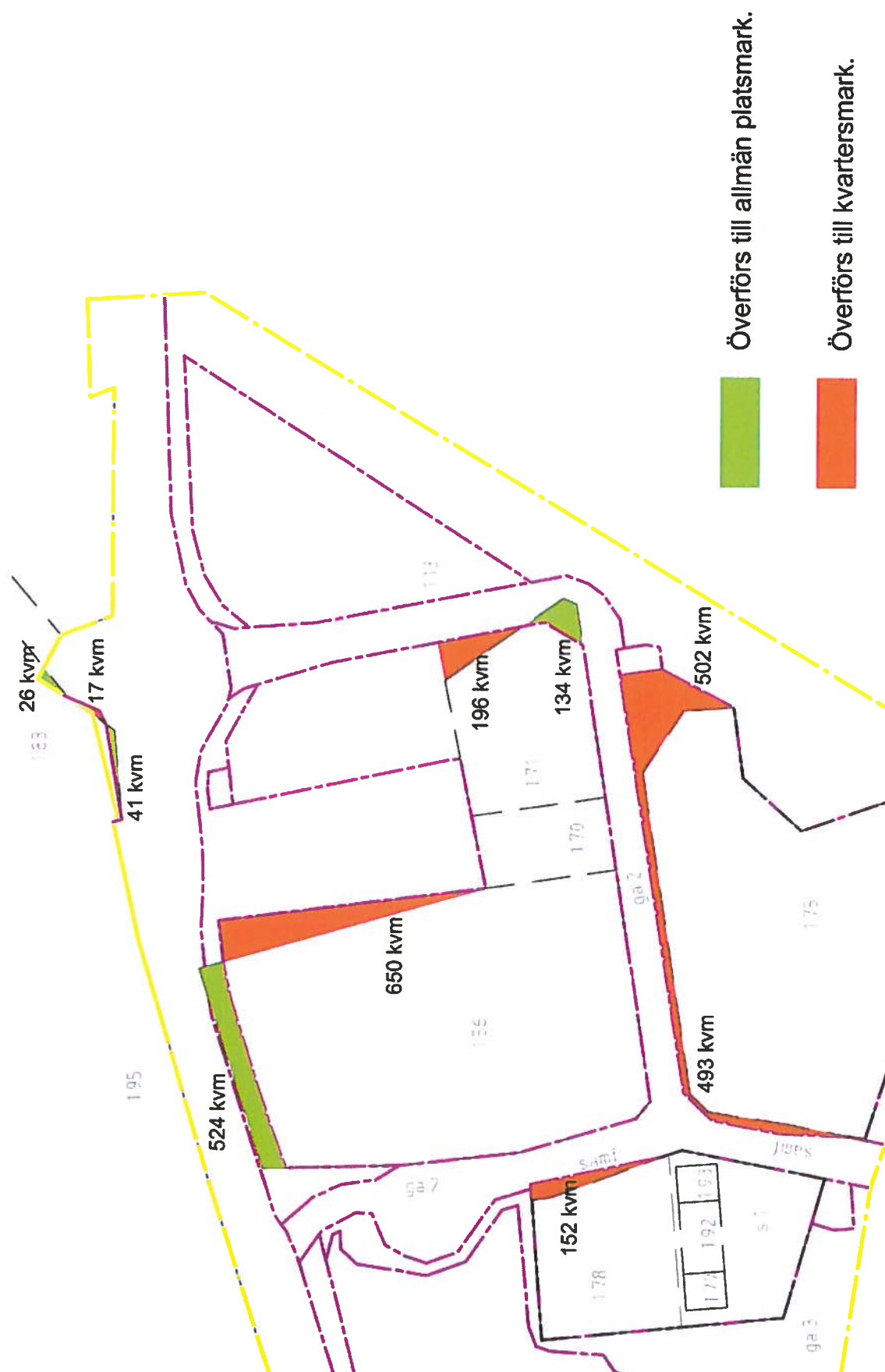
Peter Stenberg, genomförandefrågor - Structor FM Projektutveckling AB
Jan Fredriksson, vägprojektering - MarkTema
Jonas Andersson, dagvatten och MKB – WRS
Johanna Gervide, buller – Norconsult

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Björn Wallgren
planarkitekt

Bilaga 1



[illegible]

UTLÅTANDE

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



Vy från Kvarnstuån mot Hemmesta sjöäng.

Beskrivning av utställningsförfarandet

Förslaget till detaljplan för Älvsby 1:13 m fl Ploglandet, 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 13 yttranden inkommit under utställningen, varav 9 berör detaljplanen och 4 berör gatukostnadsutredningen. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

Yttranden har lämnats av:

01	Storstockholms brandförsvär		14.05.28
03	Börje Johansson BMS, Älvsby 1:78	Se Gk.Utr.	14.06.09
04	Stockholms läns landsting. Trafikförvaltningen		14.06.04
08	Fritz Eriksen, Älvsby 1;56	även G.Ut.	14.06.09
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
29	Värmdö hästvägsförening		14.06.09
36	AB Ledarskruv, Älvsby 1:75	Se Gk.Utr.	14-06.09
37	8 fastighetsägare (Ploglandets samfällighetsförening)	Se Gk.Utr.	14.06.09
37	Gunnar Gustafsson, Älvsby 1:75	Se Gk.Utr.	14.06.09

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.

03. Börje Johansson BMS, Älvsby 1:78

Se yttrande rörande gatukostnadsutredningen

04. Stockholms läns landsting. Trafikförvaltningen

Synpunkter (sammanfattade):

Busshållplatser utrustas med väderskydd utifrån antalet påstigande resenärer på aktuell hållplats. Nya busshållplatser ska utformas i enhetlighet med trafikförvaltningens riktlinje Ribuss.

Trafikförvaltningen har inga ytterligare synpunkter på ärendets innehåll.

Kommentarer:

Kontoret noterar dessa synpunkter och kommer att följa riktlinjerna.

08. Fritz Eriksen, Älvsby 1:56

Synpunkter (sammanfattade):

1. Upplands Svetsservice AB och Värmdö kommun har träffat avtal om detaljplanering av fastigheten Älvsby 1:56. Överenskommelsen finns upptagna i två överenskommelser med ansökan om fastighetsreglering från 2007 och 2009. Överenskommelsen om själva markregleringen har i sig blivit ogiltig p.g.a. kommunens försummelse att i tid upprätta överenskommen frimärksplan för fastigheten. Kommunen har emellertid under våren 2014 bekräftat sin fortsatta bundenhet av flera delar av avtalen nämligen plankostnaden, markregleringen och uppsättning av staket. Avtalet berör också gatubyggnadskostnaden.

Denna del var kopplad till den vägomläggning som då var aktuell. Fråga är emellertid om inte även bolagets föreslagna andel av gatubyggnadskostnaden i det nya planförslaget ska reduceras med hänsyn till denna tidiga överenskommelse

2. Bolaget noterar med tillfredsställelse att det reviderade planförslaget nu innehåller den byggrätt som gällt i de två tidiga avtalen

Det är inte acceptabelt att kommunen som i markbytet erhåller mark för gång- och cykelvägen med därunder liggande ledningar lägger ut ett u-område i anslutning till det förvärvade markområdet. Bolaget är inte underrättad om vilken typ av ledningar som ska förläggas inom detta u-område. Är detta område inte kopplat till Älvsby 1:56:s egna behov borde även detta område inregleras i kommunens egen fastighet. Ett u-område innebär ett större hinder i nyttjandet av fastigheten än ett prickmarkerat område. Frågan om ledningstyp och ersättning bör klargöras i detta sammanhang och inte lämnas öppet till en framtida lednings förrättning.

3. Det är inte heller acceptabelt att en stor del av den mark bolaget förvärvar av kommunen i planen redovisas som ett område likvärdigt med naturmark. Denna mark har planbeteckningen N1 och N3, vilket innebär att zonen ska vara planterad och att markhöjden inte får ändras. Det område på bolagets fastighet som ligger i anslutning till detta område har planbeteckningen N5 vilket innebär att bygglov krävs för schakt och sprängning. Bolaget har förståelse för uppfattningen att båda områdena har sådana natur- och miljövärden att de bör behandlas med omsorg. När det gäller det sistnämnda området finns en möjlighet till ett industriellt nyttjande efter en bygglovprövning. Denna möjlighet finns inte för det förstnämnda området. Detta får till följd att bolaget ska betala ersättning för överskjutande marktilldelning för ett område som fyller funktionen av naturmark, är en del av ett större område som har planbeteckningen naturmark och dessutom ägs av kommunen. Bolaget anser att samma reglering bör gälla för båda områdena. Det bör finnas starka skäl innan en markbearbetning vidtas. Bolaget kan med denna bevekelsegrund acceptera planbeteckningen n5 för båda områdena. Bolaget har inga planer för avverkning och nivåförändring av området. Den accepterade planbeteckningen är tillräcklig för att säkerställa samhällets intresse av att ge området en god miljö men ändå inte förhindra rimliga behov av anpassning av fastigheten för produktionens behov. Om denna förändring i planförslaget inte kan godtas är det rimligt att kommunen själv äger det område som egentligen är en del av kommunens naturområde.
4. Se utlåtandet rörande gatukostnadsutredningen.
5. Bolaget vill avslutningsvis påpeka att nuvarande samfällighetsförening består av medlemmar inom och utom det nya planområdet. Mot den bakgrunden borde kommunen före planförslagets framläggande ha förhandlat med föreningen om villkoren för den kommande anläggningsförrättningen. Om kommunen har ett starkt behov av att vara huvudman för trafikanordningar i anslutning till statens väg finns det nu mera möjlighet att bestämma ett blandat huvudmannaskap inom samma planområde. Den gamla samfällighetsföreningen kan därmed fortsätta med samma medlemskrets som hittills.

Kommentarer:

1. *Tidigare överenskommelse omfattar inte kostnader med anledning av den nu aktuella gatukostnadsutredningen.*
2. *U-området avser en ledningsrättsförrättning avseende telekabel upprättades 1985 (se 0120-85/74). Förrättningen avsåg den redan nedlagda rikskabeln Gustavsberg –*

Stavsnäs. Ledningsrättsområdet har gällt under lång tid och detaljplanen bekräftar endast att ledningen finns.

3. *Bestämmelsen "n1" får ändrad lydelse, marken får inte användas till parkering. Bestämmelsen "n3" relaterar till Landskapsinventeringen där kullen är utpekad. "n5" relaterar till problematiken kring sprängning. Frågor relaterade till eventuella markköp kan inte regleras inom planförfarandet, utan får behandlas i annat sammanhang.*
4. *Se utlåtandet rörande gatukostnadsutredningen.*
5. *Ny anläggningsförrättning kommer att aktualiseras av Värmdö kommun. Det är rätt att möjligheten finns till delat huvudmannaskap inom detaljplaner som påbörjas i enlighet med nya PBL. Aktuellt planarbetet har påbörjats med APBL och måste därför även avslutas med motsvarande. Enligt APBL är det inte möjligt med delat huvudmannaskap.*

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.

Kontrollera om ledningsrätter ligger inom NATUR eller på fastighet. Kontrollera om gång- och cykelväg ska flyttas.

Delar av planen som bör förbättras:

Det är oklart om över NATUR ska tryggas fram till pumpstation.

Vid norra transformatorstationen bör plankartan förtydligas.

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.

Befintligt markavvattningsföretag för Kvarnstuån kan vara berört av planförslaget.

Kommentarer:

Kontoret noterar dessa synpunkter och kommer att se över, samt komplettera handlingarna där det behövs.

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.

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.

Såsom tidigare framförts, och som även framkommer i "Trafikutredning Fagerdalavägen och Bullandövägen" skulle trafiksäkerheten i detaljplaneförslaget förbättras om direktinfarten från Fagerdalavägen till Ävägen utgår. Trafikverket vill särskilt framhålla att denna infart väsentligt försämrar trafiksäkerheten inte bara för trafikanter på Fagerdalavägen, utan även för trafikanter på gång- och cykelvägen som korsar Ävägen.

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.

Cirkulationsplatsen på väg 667:

En stödmurslösning som presenterades i ett utformningsförslag 2013, är inte en lösning som Trafikverket kan godta eftersom en cirkulationsplats bör vara försedd med en refug mellan av- och påfart i alla ben. Utan refug blir ytan otydlig och sveprörelser för motriktade rörelser riskerar komma i konflikt.

Trafikverket anser därför att kommunen bör gå vidare med en cirkulation med slänter. Denna synpunkt kvarstår, och Trafikverket har inte tagit del av några nya förslag sedan dess.

Det åligger kommunen att säkerställa att detaljplanen utrymmesmässigt medger en cirkulation som kan godkännas av Trafikverket, och detta ska säkerställas i avtal innan planen antas.

Väglagen:

Såsom tidigare kommunicerats är grundregeln att allmänna vägar byggs med stöd av väglagen. Kommunen kan välja att planlägga statlig väg, men trots detta krävs en vägplan där staten är väghållare. Dock kan undantag göras när det gäller små och okomplicerade åtgärder på befintligt vägnät med marginell påverkan på omgivningen och där markägaren medger att mark får tas i anspråk.

För att Trafikverket ska kunna fatta beslut om att använda planläggningstyp 1 i detta fall, måste således även följande förutsättningar uppfyllas:

1. Berörda markägare skriftligen förklarar sig tillfreds med de i detaljplanen föreslagna förändringarna på väg 667.
2. Kommunen och Trafikverket ska vara eniga om utformningen av trafiklösningarna på väg 667.
3. Om trafiklösningarna kräver att ytterligare mark tas i anspråk ska kommunen ta marken i anspråk med stöd av detaljplanen och lösa in marken från nuvarande ägare.

4. Kommunen och Trafikverket ska teckna ett avtal om frivillig vägrätt.

Avtal:

Innan planen antas ska ett avtal om genomförande av åtgärder på och intill den allmänna vägen, och kostnadsansvaret för dessa, tecknas mellan Trafikverket och kommunen. Dessutom ska punkterna 1 – 4 ovan vara genomförda.

Innan några byggnadsåtgärder, som berör den allmänna vägen, påbörjas ska även ritningar granskas och godkännas av Trafikverket samt ett genomförandeavtal, som reglerar byggnadstekniska detaljer och mellanhavanden under byggnadstiden, upprättas mellan parterna. Trafikverket har heller ingen möjlighet att åta sig några kostnader med anledning av planens genomförande.

Finansiering:

Trafikverket vill återigen poängtera att inga statliga medel finns avsatta för några ombyggnadsåtgärder på det statliga vägnätet inom detaljplaneområdet för Älvsby, och inte heller i korsningen Fagerdalavägen/Saltarövägen.

Kommentarer:

*Kontoret noterar Trafikverkets synpunkter och kommer att justera cirkulationsplatsen enligt skiss 2, daterad 14.08.19 och säkerställa detta i avtal innan planen antas.
Se bilaga 1.*

21. Länsstyrelsen

Synpunkter (sammanfattade):

Kulturmiljö:

Rekommenderar att plankartan kompletteras med en tydligare fornlämningsupplysning i särskild inramad ruta.

Vattenskyddsområde:

För att vattenskyddsområdet ska kunna upphävas, ska det vara uppenbart och klart att skyddsområdet inte längre behövs. Beslut i frågan kan komma att avgöras inom kort.

Övrigt:

Förtydliga till vilken del av planbeskrivningen som planbestämmelsen ”J” hänvisar till.

Vissa rättsverkande bestämmelsegränser döljs av information i grundkartan.

Av handlingarna bör framgå att den äldre lagstiftningen har tillämpats i denna plan.

Kommentarer:

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

29. Värmdö Hästvägsförening

Synpunkter (sammanfattade):

Om de 1000 hästar som finns i Värmdö idag (hur många är de i morgon?) inte kan motioneras utomhus på säkra rid- och körvägar kommer hästnäringen dö och en mycket viktig idrotts- och fritidsaktivitet för barn och unga – främst flickor att försvinna. Vidare kommer en förmodad positiv utveckling inom besöksnäringen med häst helt försvinna, samt landskapet växa igen än mer.

Då rid- och körvägar är en förutsättning för hästnäringen är det viktigt att mark reserveras för hästar i alla planer som görs. Om det görs på rätt sätt kommer det att främja både häst- och

besöksnäringen och ge fler jobb och mer intäkter i kommunen. Vidare kommer det att öka sammanhållningen och minska irritationen mellan olika grupper/trafikanter som rör sig i skog och mark resp. trafiken.

Redan i samrådsskedet för det aktuella området pekade vi på det stora behovet av ridvägar i detta område som i sin närhet har ca 150 hästar – på Ploglandet, Nora by, Tuna gård, Södra och Norra Evlinge gård. Dessa har alla behov av att kunna rida genom/förbi industriområdena Älvsby och Ploglandet på ett säkert sätt.

Vidare behövs ridvägar genom planområdet för att möjliggöra den ridled som sträcker sig över större delen av kommunen vi arbetar för. Här den gren som via Storskogen kommer över Ploglandet, via Älvsby och sedan kan fortsätta via Saltarö till Skärmarö för att sen komma tillbaka via Fagerdalavägen.

Vi hänvisar även till bilagan till ÖP 2010-2030, Hästar i Värmdö.

I den aktuella planen ser vi att det går en fin gammal körväg över Älvsby äng vilken passar utmärkt att upplåta som ridväg.

Vi yrkar

1. att mark reserveras för ridväg och ritas in i kommande detaljplan för att säkerställa en möjlig passage. Dessa ridvägar bör göras i samråd med Värmdö Hästvägsförening.
2. att en ridväg görs i anslutning till gång- och cykelvägen, alternativt att ridning tillåts på gc-vägen.

Kommentarer:

Kontoret anser att det inte är lämpligt att föra in ridvägar inom en detaljplan för industri på grund av att ridning kan komma i konflikt med industriverksamheten och utgöra en ömsesidig säkerhetsrisk. Se även utlåtandet angående Dp Älvsby ängar om att körvägen ska vara kvar.

36. AB Ledarskruv, Älvsby 1:75

Se yttrande rörande gatukostnadsutredningen

37. 8 fastighetsägare (Älvsby 1:56, 1:70, 1:71, 1:78, s:1, Nora 1:12, 1:14, 1:24) Ploglandets samfällighetsförening

37. Gunnar Gustavsson, Älvsby 1:75

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.
- Läge och utformning av cirkulationsplatsen justeras i samarbete med Trafikverket.
- 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:

03	Börje Johansson BMS, Älvsby 1:78	14.06.09
08	Fritz Eriksen, Älvsby 1:56	14.06.09
29	Värmdö hästvägsförening	14.06.09
36	AB Ledarskruv, Älvsby 1:75	14.06.09
37	8 fastighetsägare (Ploglandets samfällighetsförening)	14.06.09
37	Gunnar Gustavsson, Älvsby 1:75	14.06.09

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Marita Claëson
tf. planchef

Björn Wallgren
planarkitekt

