



DETALJPLAN FÖR
ÖSTRA ÄLVSALA 3:1 m.fl.
PFO B1
VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

PBL (2010:900) med utökat förfarande

Dnr: 17KS/0363

Datum: 2021-11-19

Planavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING	1
PLANHANDLINGAR	1
PLANERINGSUNDERLAG	1
PLANPROCESSEN	1
BAKGRUND	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	3
PLANDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTSPLAN	5
RIKSINTRESSEN	5
KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT	5
GÄLLANDE PLANER.....	6
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	7
SAMLAD BEDÖMNING (UR BEHOVSBEDÖMNINGEN)	7
MILJÖKVALITETSNORMER OCH STÖRNINGAR	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR	10
NATUR OCH REKREATION	10
STRANDSKYDD	13
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK	14
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN.....	14
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD.....	15
SOCIALA FRÅGOR	18
GATOR OCH TRAFIK.....	20
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	21
RISK OCH SÄKERHET.....	22
GENOMFÖRANDE	25
ORGANISATORISKA FRÅGOR	25
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	28
EKONOMISKA FRÅGOR.....	30
TEKNISKA FRÅGOR	31
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	32

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

I planförslaget ingår:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Förnyat granskningsutlåtande

Dessutom finns som bilagor till planen:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

PLANERINGSUNDERLAG

- Allmänt Start-PM för Bullandö, Fagerdala, Älvsala och Björkvik, 2014-12-03
- Kulturmiljöutredning, Värmdö kommun, 2018-01-31
- Landskapsanalys, förstudie PFO Bullandö, Älvsala, Fagerdala och Björkvik, Värmdö kommun, 2017
- PM dagvatten, Värmdö kommun, 2017
- Trafikutredning Fagerdalavägen och Bullandövägen, Trivector, 2013-09-24
- Utredning Buller vid Bullandövägen, Trivector, 2017-07-13

PLANPROCESSEN

Planarbetet inleddes 2017 då start-PM för Östra Älvsala godkändes (15 juni 2017 § 40). För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med utökat förfarande.

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 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, prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen och dispenser från strandskydd.

Förslaget till detaljplan har varit ute på förnyad granskning under hösten 2019. Därefter har vissa redaktionella ändringar gjorts av planbeskrivningen och en mindre del naturmark närmast Bullandövägen har utgått från plankartan. Kommunstyrelsens planutskott tog vid sammanträde den 28 april 2020 beslut om att återremittera planen till förvaltningen inför antagande för att ta bort så kallad prickmark och korsmark på fastigheterna Klubben 1:1, 1:2 och 1:3. Därefter har de områdena på de utpekade fastigheterna lyfts ur detaljplanen. På de områden som är kvar i detaljplanen har prickmark och korsmark tagits bort.

På begäran av fastighetsägare och från godkänt beslut (2021-10-12) från samordningsstyrgruppen har fastigheten Klubben 1:1 lyfts ur detaljplanen.

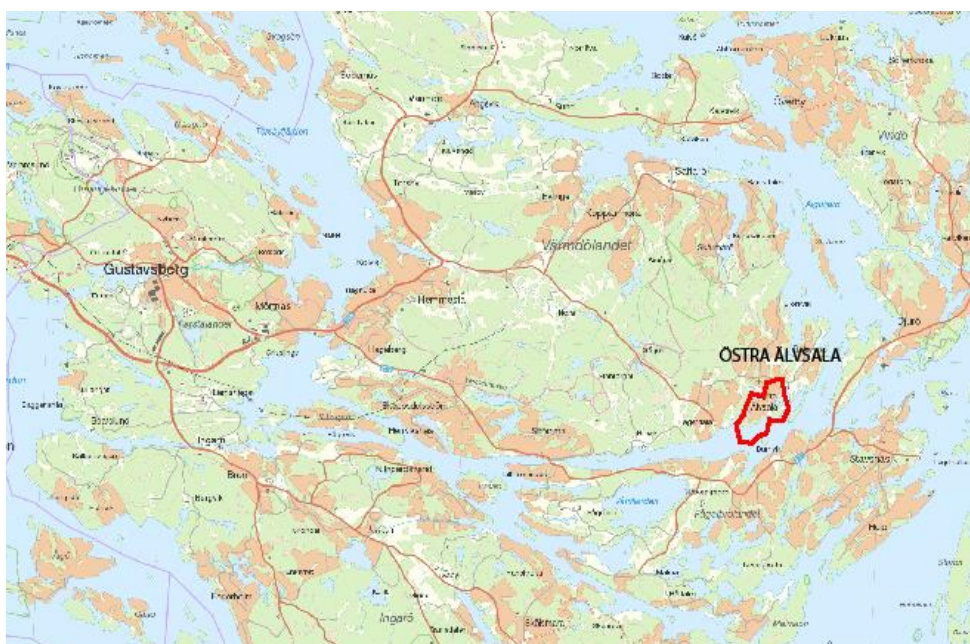
BAKGRUND

Enligt Värmdö kommuns Översiktsplan 2012 - 2030 ingår området Östra Älvsala i ett så kallat prioriterat förändringsområde (PFO-område) som ska planläggas för att möjliggöra boende året runt. Det innebär bland annat att kommunalt vatten- och avlopp (VA) ska byggas ut i området och att större byggrätter ska möjliggöras.



Figur 1. Översiktskarta över PFO 19 med de sju delområden som ska detaljplanläggas. B1. Östra Älvsala; B3. Norra Älvsala 1; B4. Västra Älvsala; B5. Norra Älvsala 2; B6. Björkvik; B7. Fagerdala; B8. Bullandö.

Planen för Östra Älvsala omfattar 89 bostadsfastigheter. Största delen av planområdet omfattas av gällande detaljplaner. Byggrätten i gällande planer är i huvudsak begränsad till 60 kvm för huvudbyggnad. Ett mindre område, Klubben, i sydöst är inte planlagt tidigare. Vatten och avlopp är enskilt. Området avgränsas geografiskt i norr och väster av Bullandövägen och intilliggande detaljplaneetapper för Västra och Norra Älvsala och av vatten i öster och söder.



Figur 2. Karta som visar Östra Älvsalas läge i Värmdö kommun och i förhållande till Gustavsberg. Planområdets avgränsning redovisas med röd linje

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen för Östra Älvsala är att möjliggöra ett permanentboende genom större byggrätter på befintliga fastigheter. Detaljplanen syftar också till att bibehålla grönstrukturer i området och att säkerställa kultur- och naturvärden. Vidare ska de i detaljplanen planlagda vägområdena vara tillräckligt stora för de servicefordon som behöver trafikera ett utbyggt område.

Parallellt med planarbetet utförs även planeringen för utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsnät i området.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Miljöbalkens (MB) kapitel 3 och 4 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Enligt 2 kap. 2 § Plan och bygglagen ska dessa följas vid planläggning. Kapitel 5 i MB anger att regeringen får meddela föreskrifter för miljö kvalitetsnormer om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och att kommunerna ska ansvara för att de följs.

De åtgärder planen medger bedöms innebära en lämplig mark- och vattenanvändning på platsen och bedöms inte orsaka att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids. Planen bedöms därmed vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Området ligger på Värmdön ca 17 km öster om Gustavsbergs centrum. Planområdet gränsar i väster till Älvsalaviken och Västra Älvsala, i norr mot Bullandövägen, i öster mot Bullandö Marina och i söder mot Brevikssundet. Planarbetet för Östra Älvsala pågår parallellt med planarbetet för de intilliggande

planområdena Norra Älvsala 1 och Västra Älvsala.



Figur 3. Planområdets avgränsning redovisas med röd linje.

Areal och markägoförhållanden

Hela planområdet är cirka 90 hektar stort. Av den ytan är cirka 60 hektar landyta och resten vatten.

All mark inom planområdet är enskild. Inom området finns 89 bostadsfastigheter.

Fastigheten Östra Älvsala 3:1, som utgör allmän mark och vattenområde, ägs och förvaltas av Östra Älvsala tomtägarförening. Vattenområden finns även inom enskilda fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Östra Älvsala är i kommunens översiktsplan för 2012 - 2030 utpekad som en del av det prioriterade förändringsområdet (PFO-område 19) för Älvsala, Fagerdala och Bullandö som ska planläggas med större byggrätter och byggas ut med kommunala vatten- och avloppsvattenledningar.

Några av översiktsplanens rekommendationer för PFO-områden är:

- Förtätning genom avstyckning ska undvikas och karaktären i området ska bibehållas
- Hänsyn ska tas till strandskydd och värdefull natur
- Vägar och naturområden ska förvaltas med enskilt huvudmannaskap
- Dagvatten ska utredas
- Utbyggnad av vatten och avlopp ska vara genomförd innan utökade byggrätter medges

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet och för högexploaterad kust enligt miljöbalken 4 kap. 2 och 4 §.

KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT

Något planprogram har inte upprättats för området. Översiktsplanens mål och rekommendationer styr planarbetet.

Kommunstyrelsen godkände allmänt Start-PM för Bullandö, Fagerdala, Älvsala och Björkvik, den 3 december 2014 § 197. Detta start-PM ligger till grund för de detaljplaner som ska tas fram inom PFO 19.

Start-PM för detaljplan för Östra Älvsala har utarbetats och godkänts av kommunstyrelsens planutskott den 15 juni 2017 § 40.

Samrådshandlingar för detaljplan för Östra Älvsala B1 har godkänts av kommunstyrelsens planutskott den 22 mars 2018 § 15.

Granskningshandlingar för detaljplan för Östra B1 har godkänts av kommunstyrelsens planutskott den 28 mars 2019 § 15.

Riktlinjer för huvudmannaskap vid detaljplaneläggning beslutades om i kommunfullmäktige 2019-03-27 § 39.

Handlingar för förnyad granskning för detaljplan för Östra B1 har godkänts av kommunstyrelsens planutskott den 15 oktober 2019 § 38.

Beslut om återremiss av antagandehandlingar togs av kommunstyrelsens planutskott den 28 april 2020 § 8.

GÄLLANDE PLANER

För större delen av planområdet finns en byggnadsplan (BP 116 för Älvsala Östra 3:1) fastställd 1951 med nya planbestämmelser från 1988. De nya bestämmelserna tillkom för att motverka permanent bosättning och innebär att huvudbyggnad inte får vara större än 60 m² och uthus högst 40 m². Minsta tillåtna tomtstorlek är 2500 m². År 1998 antogs en ny detaljplan för en fastighet, Östra Älvsala 3:35 (detaljplan D59 för Östra Älvsala 3:35) som tillåter att huvudbyggnad får vara högst 150 m² inom den fastigheten. I planområdets östra del ligger området Klubben, med de två bebyggda fastigheterna Klubben 1:2 och 1:3, som inte är planlagt.

Genomförandetiden för samtliga gällande detaljplaner har gått ut. När den nya detaljplanen får laga kraft upphör äldre detaljplaner och byggnadsplaner inom planområdet att gälla.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken (MB) ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning är underlag till bedömningen om planens genomförande riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Om denna risk föreligger ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas (4 kap. 34 § PBL). Betydande miljöpåverkan innebär att väsentlig påverkan sker på ett eller flera utpekade miljövärden.

En behovsbedömning har gjorts och detaljplanens genomförande bedöms inte innebära risk för att betydande miljöpåverkan uppstår. Detaljplanen innebär inga större förändringar jämfört med nuläget då planen främst innebär att större byggrätter tillåts inom befintlig tomtmark. Detta innebär att en miljöbedömning inklusive miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver utföras.

SAMLAD BEDÖMNING (UR BEHOVSBEDÖMNINGEN)

Planavdelningens samlade bedömning är att planens sammanvägda påverkan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanens genomförande kan medföra att större ytor kommer att exploateras då byggrätten som medges är större än den nuvarande. Den ökade hårdgörningen kan få negativa konsekvenser för dagvatten och vegetation inne på privata fastigheter, men styrs egentligen inte av den nya detaljplanen utan det kan ske redan i nuläget. Ökat permanentboende i området kan medföra negativa konsekvenser med ökad biltrafik vilket leder till ökade föroreningar och risker för oskyddade trafikanter.

För områdets naturområden så sker ingen större skillnad då ingen ny exploatering, utöver en pumpstation, kommer att placeras på det som idag är naturmark. I och med planläggningen kommer strandskyddet delvis att upphävas för bostadsmark (B) och helt upphävas för områden med tekniska anläggningar (E₁ och E₂) och vägmark (GATA) som ligger inom 100 meter från strandlinjen. För att hindra att områden närmast vattnet bebyggs ytterligare ligger strandskyddet kvar på bostadsmark i en ca 10 meter bred remsa längs vattnet. Strandskyddet omfattar även naturmark (NATUR), parkmark (PARK), och vattenområden (W₁ och W₂) inom 100 meter från strandlinjen. Då vatten- och avloppssystem byggs ut inom området kommer detta att förbättra för miljö kvalitetsnormerna för vatten inom området. Det styrs inte av detaljplanen utan sker parallellt med detaljplaneringen.

Flera av de nationella miljömålen är relevanta för detaljplanen som till exempel god hushållning med naturresurser genom att nya bostäder placeras i ett redan exploaterat område där ett vägsystem finns utbyggt. Att utöka byggrätter i ett område där vatten- och avloppssystem ska byggas ut, innebär ett mer effektivt utnyttjande av den infrastrukturen. Bostadsområdet med den planerade inflyttningen av permanentboende kan utgöra en god boendemiljö med närhet till natur och rekreation.

MILJÖKVALITETSNORMER OCH STÖRNINGAR

Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. i miljöbalken. Detaljplanen bedöms inte innebära att några gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

Enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund riskerar inte MKN för luft att överskridas någonstans i Värmdö kommun.

Vatten

Recipienten för planområdets dagvatten är Breviken. Det är en vattenförekomst som är en del av Värmdö skärgård i Östersjöns kustnära vatten.

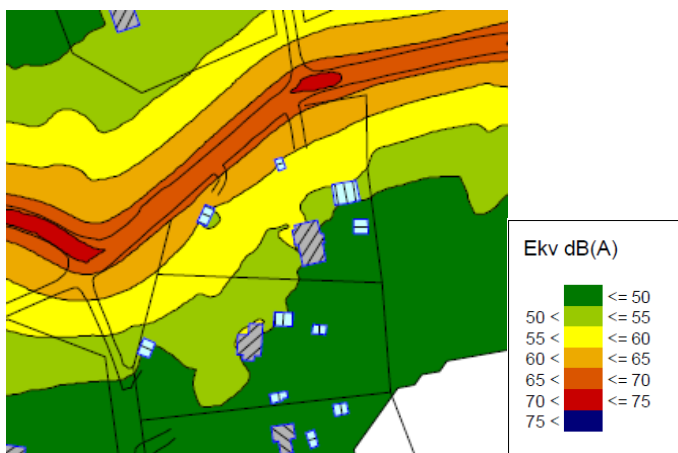
Miljö kvalitetsnormerna från 2017 säger att Breviken har en måttlig ekologisk status och uppfyller god kemisk status, undantaget överallt överskridande ämnen. Målet att uppnå god ekologisk status är satt till år 2027.

Området har stora naturområden, stora tomter och liten exploateringsgrad vilket gör att föroreningsbelastningen är låg i området (PM Dagvatten, Värmdö kommun 2017). Även efter ett genomförande av detaljplanen kan föroreningsbelastningarna förväntas vara låga då detaljplanen inte medger att fler fastigheter tillkommer och exploateringsgraden fortsättningsvis kommer att vara låg. Även ökningen av dagvattenflödena förväntas bli låg av samma anledning.

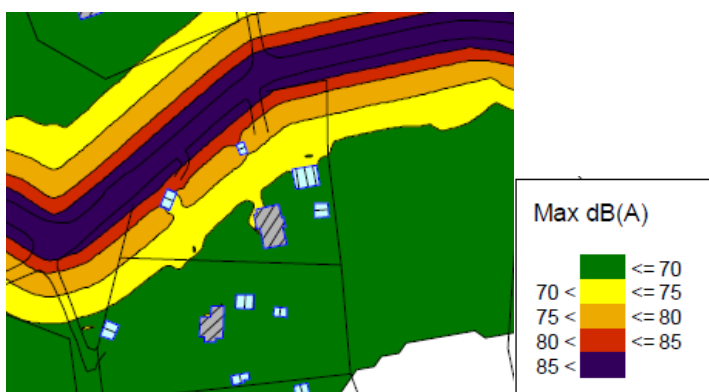
Detaljplanen förväntas därmed inte försämra varken den ekologiska eller kemiska statusen för vattenförekomsten.

Buller

Miljö kvalitetsnormerna för buller är bestämd i miljöbalken 5 kap. 2 § p 4. En bullerutredning (Utredning Buller vid Bullandövägen, Trivector, 2017-07-13) har genomförts för Bullandövägen för att utreda de beräknade bullernivåerna då hela PFO 19 är omvandlat till ett område för permanentboende. Utredningen visar att trafikbuller från Bullandövägen riskerar att överskrida riktvärdena för bostadshus på en smal remsa av fastigheten Östra Älvsala 1:14 vid ett fullt utbyggt PFO19. Området ligger alldeles mot Bullandövägen och är planlagt som mark där huvudbyggnad inte får byggas. För maximala ljudnivåer vid fullt utbyggt område så har de norra delarna av samma fastighet bullerstörningar på mellan 70 och 75 dB(A). Fastigheten har stora möjligheter att skapa en uteplats i söderläge som inte berörs av de höga bullernivåerna. Bullandövägen ligger här lägre än fastigheten vilket ytterligare förbättrar förhållandena. De maximala ljudnivåerna påverkar även fastigheten Östra Älvsala 3:15, men en väldigt liten del av fastighetens nordvästra hörn som inte får bebyggas med huvudbyggnad.



Figur 4 Ekvivalenta ljudnivåer 2 m ovan mark vid fullständig omvandling till permanentbostäder.



Figur 5 Maximala ljudnivåer 2 m ovan mark vid fullständig omvandling till permanentbostäder

Markföroreningar

Det finns inom planområdet inga kända föroreningar i mark och inga av länsstyrelsen utpekade potentiellt förorenade områden. Detaljplanen förväntas inte ge upphov till nya förorenade områden.

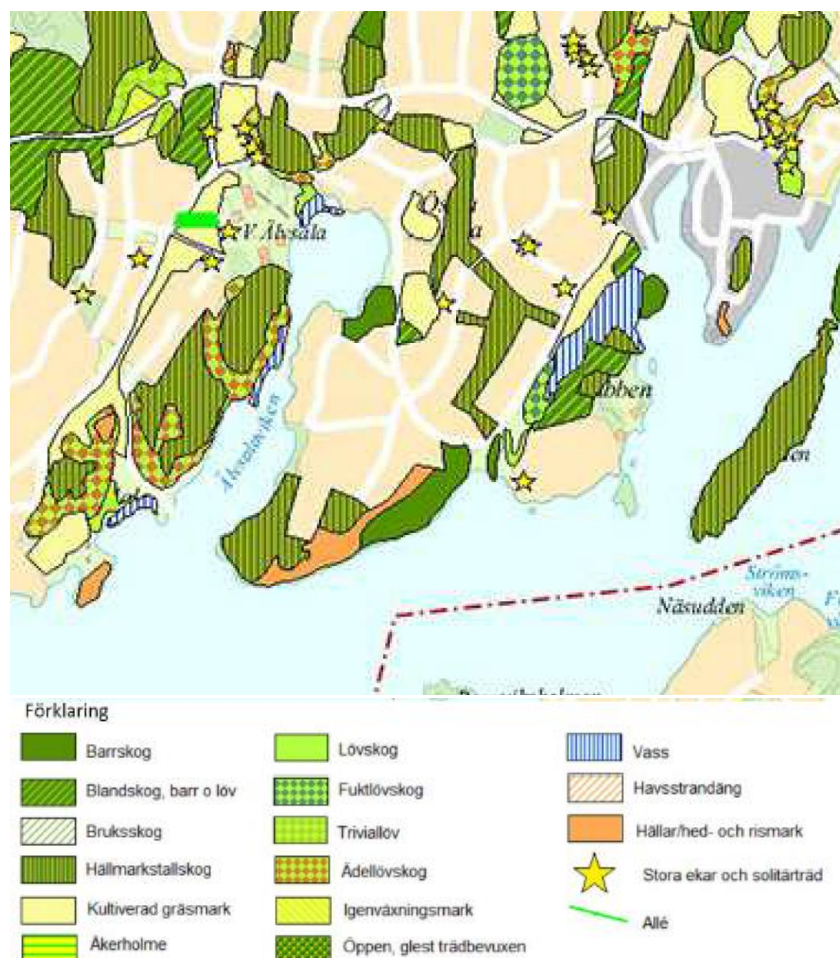
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH REKREATION

Naturmark

En landskapsanalys har tagits fram för hela PFO 19 (Värmdö kommun, 2017) där planområdet beskrivs som variationsrikt med landskap och vegetation som växlar mellan öppen hällmark, olika slags skogsmark och bebyggelse. Karaktäristiskt för området är stora vidkroniga ekar i anslutning till öppna marker och på tomter, buskekar och lägre, grova tallar i betade skogar, hällmarkstallskog och klipphällar. Inom området finns även lövträdsparter utmed vattnet och fuktlövskog. Vikar med vass varvas med en strandlinje med klippstrand och sandstränder.

Skärgårdsnaturskog, som skogstypen i området benämns, är relativt ovanlig i Sverige som helhet och i ett europaperspektiv. Tack vare att den mänskliga påverkan i området inte har varit storskalig finns inslag av naturskog med höga naturvärden. (Värmdö kommun, 2017) Den största delen av det som i plankartan i den gällande byggnadsplanen betecknas som allmän plats, park, har snarare karaktären av skog än av välskött parkområde. För att bevara den befintliga naturen och dess rekreativvärden planläggs dessa delar till naturmark (NATUR i plankartan).



Figur 6. Naturtyper i området: Kartan åskådliggör placering och utbredning av de olika naturtyperna samt ungefärlig växtplats för många av de stora träden, främst ekar, i området. Kartan är tagen ur landskapsanalysen (Värmdö kommun, 2017).

Skyddsvärd natur

Det finns även viss skyddsvärd natur inom planområdet. I anslutning till Klubbvägen i områdets östra del finns en sumpskog som delvis ligger inom planområdet, bestående av al och glasbjörk, som är utpekad av Skogsstyrelsen. Det benämns i landskapsanalysen (Värmdö kommun, 2017) som fuktlövskog. Området där sumpskogen är ligger huvudsakligen utanför planområdet. Fastigheten är där planlagd som mark där byggnader inte får uppföras.



Figur 7. Blåstrekat område utpekad som sumpskog med al och björk av Skogsstyrelsen i skogskartan. (Skogsstyrelsen, Lantmäteriet, 2018)

Inom planområdet finns sju skyddsvärda träd, stora ekar och solitärträd, som i plankartan föreslås skyddas från trädfällning (n_1 i plankartan). Stora ekar har dels ett stort naturvärde som en viktig värdväxt för den biologiska mångfalden och dels ett stort kulturhistoriskt värde. För att fälla något av dessa träd behöver marklov sökas. Marklov kan beviljas till exempel om något av träden utgör fara för människor eller om de är döda eller sjuka. Fyra av dessa träd står på bostadstomter. De fastigheter som berörs är Östra Älvsala 3:23, 3:27 och 3:33 och Klubben 1:2.

I en fladdermusinventering som har utförts av Värmdö kommun (2013) pekas området kring Älvsalaviken ut som en viktig fladdermuslokal.



Figur 8. Gröna cirklar markerar träd som är värdefulla och skyddas i plankartan. De får därmed ej fällas utan marklov. Planområdesgräns markeras med röd linje.

Park och rekreation

All allmän mark i planområdet är enskild och förvaltas av tomtägarföreningen Östra Älvsala. De rekreativa värdena i området består till stor del av närheten till den varierade naturen med skogen, lättåtkomliga strandområdena och öppna berghällar med utsikt. Även vissa kompletterande anläggningar såsom bollplan, två badplatser och gemensamma båtbygggor bidrar ytterligare till möjligheten till rekreation. Badplatserna ligger vid Älvsalaviken i områdets västra del och vid viken som kallas Glasviken i söder. I planområdets nordvästra del finns även en öppen ängsyta, Östra Älvsala midsommaräng, som brukas och används som park och där även vissa evenemang äger rum.

Området där midsommarängen ligger och den öppna ytan vid badplatserna i planområdets södra och västra del är i detaljplanen fortsatt parkmark (PARK i plankartan), eftersom det området används och sköts på ett sätt som är förenligt med parkbestämmelsen. Det möjliggör även framtida mindre komplementanläggningar för gemensam användning såsom förvaring och förråd eller lekplatser.

I omkringliggande områden finns stallverksamhet och vissa av vägarna i området används idag som ridvägar. Det är tillåtet enligt allemansrätten att rida på enskild väg, så länge inte vägen tar skada. Vid regelbunden ridning på en enskild väg bör

en dialog föras med fastighetsägaren.

Vattenområden

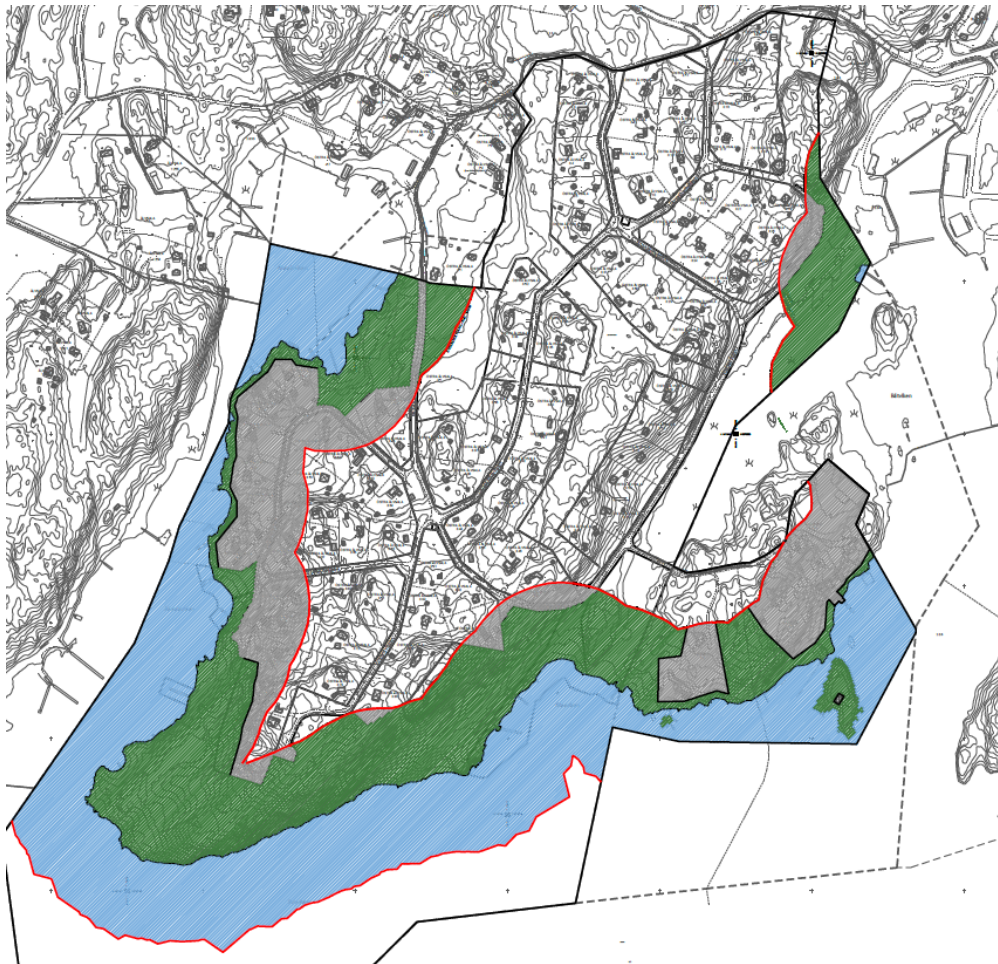
Planområdet är omgärdat av vatten på tre sidor. I detaljplanen är den största delen av vattenområdet planlagt som öppet vatten (W_1 i plankartan). Där gemensamma bryggor finns idag planläggs för öppet vatten med mindre bryggor för gemensamt bruk (W_2 i plankartan). På så vis avses att samla bryggor vid de lägen där de redan finns och därmed undviks att nya bryggor tillkommer längs resten av den allmänna marken. Alla anläggningar inom vattenområdet kräver oavsett planbestämmelser, dispens från strandskyddet och i vissa sammanhang vattendom.

STRANDSKYDD

Inom planområdet råder sedan tidigare strandskydd och omfattar ett område som sträcker sig 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd, både på land- och vattensidan. Strandskydd gäller både på allmän plats och i kvartermark. Kommunen kommer i och med införandet av den nya detaljplanen delvis att upphäva strandskyddet för bostadsmark (B i plankartan) på de privata fastigheter som ligger innanför strandskyddsgränsen (se figur 7). Det gäller de delar av fastigheterna som redan är ianspråktaga av de boende som tomtmark. Strandskyddet ligger dock kvar på de delar av fastigheterna som inte är ianspråktaga på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften i enlighet med miljöbalken 7 kap 18 c § p 1, som fastslår särskilda skäl för upphävande av strandskydd.

Även för vägmark (GATA i plankartan) som ligger inom 100 meter från strandkanten föreslås strandskyddet upphävas, enligt miljöbalken 7 kap 18 c § p 1, då det är befintlig väg som krävs för framkomlighet i området. Det möjliggör nedläggning av vatten- och avloppsledningar samt uppförandet av nödvändiga teknikanläggningar utan att behöva söka dispens från strandskyddet. En administrativ bestämmelse (a_1) visar i plankartan var strandskyddet planeras att upphävas.

Strandskydd ligger kvar i de delar inom Östra Älvsala som är natur- eller parkmark och i vattenområden för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet samt för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till stränder och vatten. För att få uppföra anläggningar inom strandskyddat område i natur- eller parkmark kommer därför en dispensansökan mot strandskyddet att krävas.



Figur 9. Röd linje markerar strandskydd 100 meter från strandlinje. Inom gråmarkerade områden avses strandskyddet upphävas. Inom grönmarkerade och blåmarkerade områden ligger strandskyddet kvar.

GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

Planområdet är kuperat och terrängen är varierad med partier som sluttar brant ner mot vattnet i områdets södra och östra delar medan norra delen av området är relativt plan. Geologin i området domineras av urberg, morän och glacial lera. I stora delar av tomtmarken i Östra Älvsala utgörs marken av yttära berg.

Den översiktliga radonriskkartan för Värmdö kommun (SGU, 2011) visar låg till normal risk för radon i planområdet.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Kommunens dagvattenpolicy säger att dagvatten ska hanteras lokalt inom den egna bostadsfastigheten. En dagvattenutredning (Värmdö kommun, 2017) har genomförts för planområdet. Den visar att marken generellt har en medelhög genomsläpplighet och vissa delar låg genomsläpplighet, särskilt de större partierna med ytligt berg. Avrinningen är diffus på så sätt att det inte finns några större huvudsakliga avrinningsstråk eller diken för hela området. Istället rinner vattnet främst i mindre diken längs vägarna eller i mindre rännilar på berghällarna. Vid våtmarken med sumpskogsvegetation väster om Klubben finns ett dike som leder ut i Båtviken väster om Bullandö Marina. Det finns även i planområdets västra del, precis vid Älvsalaviken, ett dike där vatten från omkringliggande ängsmark rinner ut till recipienten.

Med hänsyn till fastigheternas storlek, geologi och befintliga grönska bedöms det finnas goda förutsättningar för omhändertagande av dagvatten inom tomtmarker. Höga flöden kan förhindras och en reduktion sker av föroreningsinnehållet i det vatten som så småningom kan bilda grundvatten eller nå recipienten. Även med utökade byggrätter så bedömer dagvattenutredningen att förutsättningarna är goda för att omhänderta dagvattnet inom området för att förbättra recipienternas miljö kvalitetsnorm.

Dagvattenutredningens förslag på lösningar är därför småskaliga och sådana som inte regleras med detaljplanebestämmelser:

- Att behålla befintlig växtlighet i så stor utsträckning som möjligt.
- Att använda småskaliga lösningar för att fördröja dagvatten inom tomtmark.
- Att behålla och underhålla det befintliga vägdiken som finns.
- Att flödet i befintliga vägdiken inte ökas.
- Att minimera utsläppet av föroreningar i dagvattnet.

Inga grundvattenförekomster förekommer inom planområdet enligt VISS (Vatteninformationssystem i Sverige).

BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD

Befintlig bebyggelse

Från omkring 1950 och framåt började planområdet att bebyggas med sportstugor.



Figur 10. Exempel på för området typisk sportstugebebyggelse placerad i landskapet.

Landskapet är kuperat och vägarna är smala och följer terrängen. Bebyggelsen är underordnad landskapet och husen ligger utspridda i terrängen. De flesta byggnader i området är små envåningshus men variationen i utformning är stor. Både färg, material och byggnadsteknik varierar. De flesta tomtgränser är inte markerade med vare sig staket eller häckar.

Området Klubben är inte planlagt sedan tidigare och skiljer sig från resten av planområdet Östra Älvsala med större tomter och större byggnader. Områdena Östra Älvsala och Klubben avskiljs av ett stängsel med låst grind som tillhör Klubben 1:1 och 1:2. Fastigheterna Klubben 1:2 innehåller två byggnader som bedöms kunna nyttjas som huvudbyggnader. På Klubben 1:2 finns det ett äldre bostadshus och ett som har tillkommit senare närmare vattnet som fritidshus.

Riktlinjer och planbestämmelser i den nya detaljplanen

I den nya detaljplanen har planbestämmelserna utformats för att medge nya bostadshus eller tillbyggnad av befintliga.

Följande egenskapsbestämmelser anges för hela planområdet:

- Den färdiga marknivån får inte ändras mer än 1,0 meter från befintlig nivå. Ändring av marknivån större än 0,5 meter ska prövas med marklov. Det innebär att det fortfarande är tillåtet att schakta ut för att bygga eller grundlägga för hus så länge man återställer marken runt huset till inom 1 meter från den tidigare marknivån. De här bestämmelserna syftar till att bevara den naturligt kuperade miljön och karaktären med bebyggelse som är väl anpassad till terrängen.
- Ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot GATA och minst 4 meter från övriga fastighetsgränser. Ny komplementbyggnad eller tillbyggnad av komplementbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Befintlig huvudbyggnad eller komplementbyggnad får vara närmare än 4 meter från fastighetsgräns.
- Lägsta grundläggningsnivå för huvudbyggnad är +2,7 meter enligt RH2000, med hänsyn till översvämningsrisk.
- Högst en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad får innehålla högst en bostad. I och med ”attefallsreglerna” är det dock möjligt att inreda ännu en bostad i huvudbyggnaden och en i en fristående byggnad, ”attefallshus”, som får vara max 30 m² stort.
- Källare får inte anordnas. Detta motiveras av att källare kan orsaka stor påverkan på terräng och landskap som präglas av ytnära berg. Det är även en bestämmelse som finns kvar från tidigare detaljplan och är en del i att bevara områdets nuvarande karaktär.

För de områden som i plankartan har bestämmelsen för utnyttjandegrad, e_1 , anges följande:

- Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 180 m² per fastighet. Byggrätten i den gällande byggnadsplanen är 60 m². Flera av huvudbyggnaderna i planområdet är byggda enligt den ursprungliga byggnadsplanen då största tillåtna byggnadsarean var 150 m². Højningen till 180 m² beror både på att det ska vara möjligt att bygga större för permanentboende och även för att inrymma ökad tjocklek på isolering och andra byggnadstekniska åtgärder som behövs.
- Största bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 240 m² per fastighet. Detta innebär att en byggnad i två plan kan byggas med ca 120 m² i varje våningsplan.
- Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader, uthus och garage är 4,0 m. Nockhöjden möjliggör att bygga huvudbyggnad med två våningsplan.
- Komplementbyggnader tillåts med högsta sammanlagda bruttoarea på 60 m² per fastighet. I den gällande byggnadsplanen är byggrätten för komplementbyggnad 40 m² per fastighet.

Eftersom bebyggelsen i trakten Klubben skiljer sig från och i vissa fall överskrider de byggrätter som föreslås i övriga delar av planområdet föreslås andra bestämmelser för utnyttjandegrad för Klubben. Bestämmelserna formuleras för att tillåta den bebyggelse som idag finns i fastigheterna Klubben 1:2 och 1:3 och benämns i plankartan e₂ och e₃. Där anges följande:

- e₂: Största tillåtna bruttoarea (BTA) för byggnader är 320 m². Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad är 4,0 m.
- e₃: Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 315 m² per fastighet. Komplementbyggnader tillåts med högsta sammanlagda bruttoarea (BTA) på 130 m². Största tillåtna bruttoarea (BTA) per komplementbyggnad är 60 m². Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad är 4,0 m.

Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek (d i plankartan) varierar i området och följer i huvudsak den nuvarande storleken på fastigheterna. Enligt Värmdö kommuns översiktsplan ska avstyckningar generellt inte möjliggöras i prioriterade förändringsområden. Inom fastigheterna Klubben 1:2 möjliggörs dock avstyckning då det inom fastigheterna redan finns två huvudbyggnader.

Planområdet för Östra Älvsala har en gällande byggnadsplan som medger att huvudbyggnad högst får vara 60 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) i en våning. I det nya detaljplaneförslaget får komplementbyggnad högst vara 60 kvadratmeter BYA - detta för att möjliggöra en omvandling av fastigheternas befintliga huvudbyggnad till komplementbyggnad.

Komplementbyggnaden ska vara underordnad huvudbyggnaden och ska inte inredas med kök och användas som självständigt bostadshus. Anledningen till det är för att säkerställa varje fastighets tillgång och användning till komplementbyggnad och även kunna planera för det fortsatta behovet av dricksvatten och infrastruktur inom Bullandöområdet.

Befintlig huvudbyggnad som avses konverteras till komplementbyggnad får ej innehålla kök, detta ska redovisas på planritning i samband med bygglovsansökan att kök borttages. Vid slutsamråd för ny huvudbyggnad ska det tydligt framgå att köket är borttaget för att slutbesked ska kunna erhållas

Planbestämmelse: Komplementbyggnad får inte inredas som bostadshus.

SOCIALA FRÅGOR

Inom planområdet planläggs inga arbetsplatser men det finns i dagsläget ett begränsat antal arbetsplatser i närheten, bland annat vid Bullandö marina.

Barnperspektivet

Stora ytor i planen behålls som natur- och parkområden (NATUR och PARK i plankartan). Där finns plats för lek, motion och utevistelse. Tomterna i området är stora och ger därmed möjlighet till lek och rörelse även inom tomten. Inga anlagda lekplatser finns inom området idag. Bollplan finns i områdets östra del vid Klubbvägen och två badplatser finns i västra respektive södra delen av

planområdet. Badplatserna är strandbad med sandstrand och är utrustade med omklädningshytter och picknickbord. Inom områden planlagda som park finns möjlighet för fastighetsägaren att anlägga lekplatser eller andra mötesplatser.

De ökade byggrätterna ger förbättrade möjligheter för barnfamiljer att bosätta sig i området.

Vägarna i planområdet är smala och saknar separata gångbanor vilket innebär att trafiksäkerheten för barn idag är dålig. I detaljplanen behålls bredden på vägområden från den tidigare byggnadsplanen, vilket möjliggör att separat gångbana kan anläggas i framtiden. Det saknas gång- och cykelvägar och även belysning mellan planområdet och busshållplatser och turtätheten i kollektivtrafiken är låg. Det bidrar till permanentboende vilket medför att det krävs bil för att ta sig till och från området. Bristen på gång- och cykelvägar gör det även svårt för barn att röra sig på egen hand.

Tillgänglighet

Vägnätet i området är småskaligt och vägbanan trafikeras av blandtrafik av fotgängare, cyklisterna och biltrafik. Stora delar av området är kuperat och på flera av fastigheterna är det på grund av höjdskillnaderna svårt att uppnå en god tillgänglighet för människor med nedsatt rörlighet. Enligt PBL 8 kap 6§ kan undantag medges från kravet på tillgänglighet till en- och tvåbostadshus om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla. Fastigheterna ska däremot ha angoring med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt.

Hushållssammansättning

Idag (2017) består området till största delen av fritidsboende med permanentboende i endast 12 av de 89 bostadsfastigheterna. Efter utbyggnaden av kommunalt vatten- och avloppssystem så förväntas antalet permanentboende i området öka.

Befolkningen består i huvudsak av personer som är över 55 år. I förlängningen bör detta innebära att ett generationsskifte är nära förestående. Vid generationsskifte är det troligt att andelen permanentbostäder ökar.

Området planläggs enbart för enbostadshus. I och med ”attefallsreglerna” finns dock idag möjligheten att inreda ytterligare en till lägenhet i huvudbyggnaden och ännu en lägenhet i ett ”attefallshus”. Det ger möjlighet för en ökad befolkningstäthet eller generationsboende på fastigheterna.

Offentlig och kommersiell service

De närmaste förskolorna finns i Hemmesta (ca 11 km bort) och Kopparmora (ca 11 km). Även närmaste skolor ligger i Hemmesta (ca 12 km). Närmaste livsmedelsbutik ligger i Hemmesta (ca 11 km). Närmaste större handelsplats och även vårdcentral ligger i Värmdö Köpcentrum (ca 16 km). Vid Bullandö marina (ca 500 m) finns en sommaröppen butik, en restaurang och ett café. Bibliotek och kommunhus ligger i Gustavsbergs centrum (ca 17 km). Avståndet till kollektivtrafik och service innebär att tillgängligheten är låg för de som färdas med

buss eller cykel.

Detaljplanen kommer inte att innebära någon förändring i utbudet av eller avståndet till service. Ingen handel eller skolverksamhet planeras inom planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Området saknar särskilda gång- och cykelbanor och ridvägar. Oskyddade trafikanter delar istället vägutrymme med biltrafiken. Körbanorna är smalare än det faktiska utrymmet mellan fastigheterna vilket gör att möjligheten finns att bygga ut separata gångbanor utmed vägarna i framtiden. Ytorna mellan fastigheterna planläggs som vägmark (GATA), vilket kan innehålla gång- och cykelbanor men det är även möjligt att anlägga gång- och cykelbanor inom mark som planläggs som natur. Utmed Bullandövägen finns också utrymme för en framtida förändring av vägområdet med till exempel gång- och cykelbana.

Detaljplanen föreslår ingen förändring av möjligheten att anlägga gång- och cykelbanor utan möjligheten finns för väghållaren att i framtiden anlägga separata gång- och cykelstråk vid behov.

Detaljplanen föreslår inte heller någon ändring av förhållandet för ridning och ridvägar. Då alla vägar i området inklusive Bullandövägen är enskilda görs alla eventuella ändringar av vägar på initiativ av vägföreningarna.

Kollektivtrafik

Storstockholms Lokaltrafik (SL) trafikerar längs Bullandövägen hållplatserna *Östra Älvsala*, norr om planområdet, *Bullandö*, nordost om planområdet och *Björksalavägen*, nordväst om planområdet, med busslinjer mot Slussen via Gustavsberg. Avståndet från bostadsfastigheterna i planområdet till busshållplatsen Östra Älvsala varierar mellan 50 meter från fastigheterna närmast Bullandövägen och 1,2 kilometer från fastigheterna längst söderut längs Utsiktsvägen. Det långa avståndet till hållplatslägena från stora delar av planområdet gör att bilberoendet för de boende är stort. SL bestämmer huruvida turtätheten kommer att förändras i framtiden.

Biltrafik

I planområdet finns ett småskaligt vägnät med smala grusvägar utan anordnade mötesplatser, möten sker vid korsningar och utfarter. Bredden på körbanan varierar mellan 2,5 - 4 meter men är vanligen ca 3 meter. Några av vägarna är branta och smala. Vägnätet i området är dimensionerat för den nuvarande trafiksituationen. Under de närmaste åren förväntas permanentboendet öka och om området är fullt permanentbebott väntas trafiken längs Bullandövägen fördubblas till år 2030 (Trivector, 2013).

I detaljplanen utökas vägområden där det är möjligt vid återvändsgator för att rymma vändplatser. Vägområdet inom detaljplanen är i de flesta delar större än den faktiska körbanan vilket gör det möjligt att bredda vägarna om det finns behov.

Förutom själva körbanan finns det inom vägmarken även diken, gräsremsor och träd.

Två områden som tidigare var planlagda som vägmark ändras i detaljplanen till naturmark eftersom de idag används som natur och att topografin gör det svårt att anlägga gata. Dessa områden var tillänkta fortsättningar på Sjösälvsvägen och Skogsälvsstigen och de fastigheter som berörs har idag tillfart från annat håll.

Parkering

Parkering sker idag på respektive bostadsfastighet. Det finns inga planlagda områden för gemensamma parkeringsplatser. Vid bygglovsprövning kontrolleras att tillräckligt antal uppställningsplatser för bil finns.

Båttrafik

Söder om planområdet i Breviken går den allmänna farleden 532 för fartygstrafik och öster om planområdet ligger Bullandö Marina, en småbåtshamn med plats för ca 1400 båtar. Bostadsbebyggelsen i planområdet bedöms inte påverkas negativt av båttrafiken i farleden eller vid marinan, på grund av buller eller andra anledningar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Den befintliga bebyggelsen har idag endast enskilda anläggningar för vatten och avlopp. Alla fastigheter inom planområdet får en egen så kallad förbindelsepunkt och kommer att anslutas till kommunala vatten- och avloppsledningar. Vanligen placeras förbindelsepunkten cirka en halv meter utanför fastighetsgränsen. Kommunens ledningar kommer att förläggas i vägområdet och inom naturmark.

Ledningsnätet för spillvatten är tänkt att byggas ut med LTA-system (lättrycksavloppssystem). Det innebär att en separat pump placeras inom varje fastighet. De fastigheter som inte får en LTA-anslutning kommer att få en självfallsanslutning. Fastighetens spillvatten rinner då med självfall till en kommunal pumpstation.

Inom planområdet Östra Älvsala föreslås en pumpstation vid Glasviken i söder. Området där pumpstationen kan placeras redovisas som E₁ i plankartan. För att kunna angöra pumpstationen på ett säkert sätt, både för mindre servicefordon men även för längre fordon, anläggs en grusad yta inom det i plankartan utpekade E₁-området. Utformningen av pumpstationen sker enligt en standard från Värmdö kommun med dubbla pumpar och ett övervakningssystem. Larmer från övervakningssystemet är direkt uppkopplat till kommunens driftenhet som är bemannad dygnet runt. I de fall när samtliga säkerhetssystem fallerar finns möjlighet för stationen att brädda avloppsvattnet

Brandvatten

Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Det innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas. Dialog kommer att ske med Storstockholms brandförsvaret när det gäller placering av brandposter.

Transformatorstationer

Det finns i dagsläget två befintliga transformatorstationer inom planområdet som ligger inom det område som är planerat som vägmark (GATA). I detaljplanen behålls läget för den ena stationen, vid korsningen mellan Utsiktsvägen och Klubbvägen. Det andra läget flyttas till Skogsälvsvägen på begäran av fastighetsägare och som är godkänt av Vattenfall. Båda dessa områden planläggs som tekniska anläggningar (E₂ i plankartan). Ytterligare två E₂-områden där det är möjligt att anlägga transformatorstationer planläggs i planområdets östra del inom fastigheten Östra Älvsala 3:1. Den ena ligger vid korsningen Klubbvägen och Ängälvsvägen och den andra ligger vid korsningen Klubbvägen/Lilla klubbvägen. För transformatorstationen vid Klubbvägen/Lilla klubbvägen bör den placeras så långt nordväst inom E-området som möjligt för att ta hänsyn till Länsstyrelsens rekommendationer om lägsta grundläggning på +2,7 meter över havet. Två björkar kan behöva fällas.

Inom det planlagda området finns utöver transformatorstationen även utrymme för uppställningsplats för driftfordon.



Figur 11. Fyra utsnitt ur plankartan som visar E-områden där möjliga transformatorstationer planeras.

Sophantering

Närmaste återvinningscentral finns i Hemmesta (ca 10 km bort) där det även finns återvinningsstation. Det finns även en återvinningsstation i Södra Kopparmora (ca 10 km bort).

Sophämtning sker i dagsläget vid de enskilda fastigheterna. För att underlätta sopbilarnas framkomlighet reserveras i detaljplanen vändytor som planläggs som vägmark (GATA).

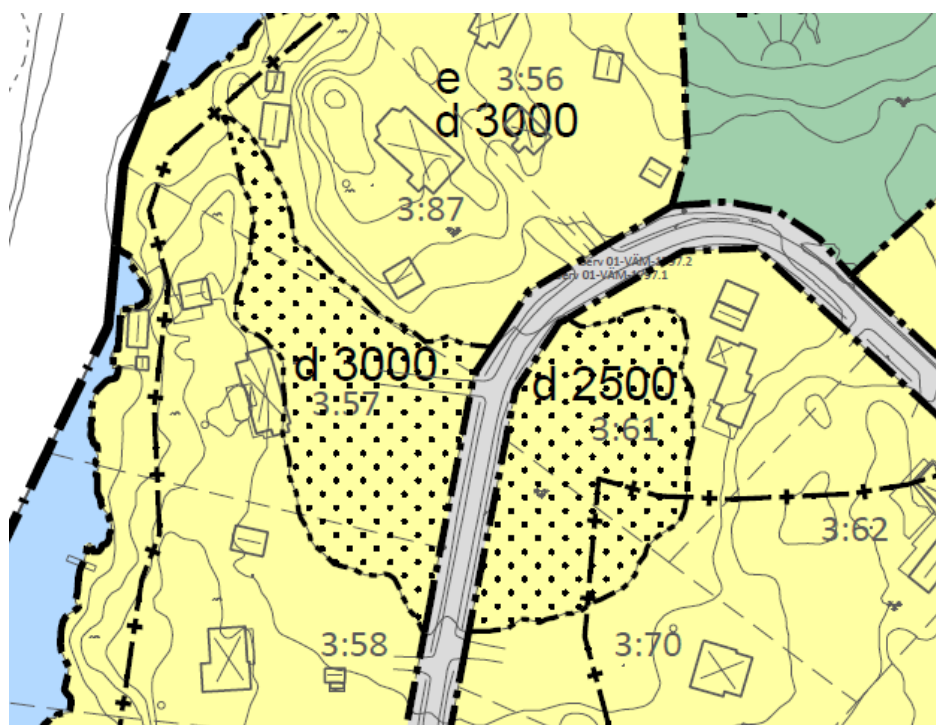
RISK OCH SÄKERHET

Översvämningsrisk

I dagvattenutredningen (Värmdö kommun, 2017) för planområdet konstateras att

det finns en yta i områdets västra del, nära Älvsalaviken som är instängt på lägre än +2,5 meter över havsytan. Denna yta, som idag är obebyggd, riskerar vid temporär eller permanent höjning av havsnivån att översvämmas. I plankartan bestäms att den ytan inte får förses med byggnader (prickmark). De berör fastigheterna Östra Älvsala 3:57, 3:58, 3:61, 3:70 och 3:87.

I den dagvattenutredning som har gjorts rekommenderas att områden under +3,0 meter över havsytan ej bebyggs på grund av översvämningsrisken. En generell planbestämmelse finns som slår fast att lägsta grundläggningsnivå för byggnader ska vara +2,7 m enligt RH 2000, med hänsyn till översvämningsrisken. Närmast vattnet ligger även strandskyddet kvar och i de områdena behövs strandskyddsdispens för bebyggelse. De fastigheter som berörs av strandskyddet är de privata fastigheter som har strandlinje, Östra Älvsala 3:56-60 och 3:87 samt Klubben 1:2 och 1:3.



Figur 12. Utsnitt ur plankartan som visar område där vatten riskerar att stängas in lägre än +2,5 m och som därför omfattas av prickmark som inte får förses med byggnader.

Skredrisk

Det finns ingen förhöjd risk för skred inom planområdet.

Lukt

För att undvika påverkan på bostäder från eventuell lukt och buller placeras pumpstationer enligt riktvärde angivet i Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete" (1995:5). För pumpstationer rekommenderas 50 meter skyddsavstånd till byggnad där människor stadigvarande vistas.

Nödbrädd av pumpstation

För den kommunala pumpstationen kan nödbrädd ske till havet genom anläggandet av en nödbräddledning. En miljödöm från Mark- och miljödömsstolen har erhållits

som ger Värmdö kommun rätt att anlägga och bibehålla en nödbräddledning i Brevikssundet. Nödbräddledningen kommer att ha en längd av ca 500 meter från strandkant och slutpunkt kommer att vara på ca 22 meter djup.

GENOMFÖRANDE

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande.

Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggning, vägar, bryggor m.m. regleras genom respektive speciallag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen (2010:900) med utökat förfarande enligt nedanstående tidplan.

Samråd	April 2018
Granskning	Kvartal 2 2019
Förnyad granskning	Kvartal 4 2019
Antagande i kommunfullmäktige	Kvartal 1 2022
Laga kraft tidigast	Kvartal 1 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år och börjar löpa från den dag detaljplanen får laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Huvudman allmän plats

Allmän plats i detaljplanen omfattar gatumark, natur- och parkmark. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av anläggningarna. Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Alternativet till kommunalt huvudmannaskap är enskilt huvudmannaskap. Inom denna detaljplan föreslås enskilt huvudmannaskap, nedan redovisas några av de särskilda skälen för huvudmannaskapet;

- Värmdö kommun har under lång tid varit en utpräglad landsbygdskommun med stora fritidshusområden. Kommunen har därför en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, exempelvis i delar av vägnätet inom centralorten Gustavsberg.
- I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden. Östra Älvsala är del av PFO19 (Bullandö m.fl) som är ett av översiktsplanens utpekade förändringsområden. Inom hela PFO 19 (Bullandö m.fl) föreslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats.
- Området är ett äldre bebyggelseområde med ett enkelt vägnät där den ursprungliga karaktären kan bibehållas. Vägarna och grönområdena inom planområdet är av lokal karaktär och nyttjas huvudsakligen av de boende inom området. Det förekommer ingen genomfartstrafik genom planområdet.

- Vägar och grönområden, allmän plats, ägs och förvaltas idag av Östra Älvsala tomtägarförening.
- Fortsatt enskilt huvudmannaskap föreslås för allmän plats; gatu-, natur- och parkmark. Detta regleras med en administrativ bestämmelse.
- Avståndet till närmsta tätort är relativt långt. Området ligger perifert i kommunen.
- Med undantag av en fastighet som medges avstyckning begränsas förtätning inom planområdet.
- Kommunen saknar anläggningar och fastigheter inom planområdet.

Allmän plats: Vägar, natur och park

Allmän plats inom planområdet ligger inom fastigheten Östra Älvsala 3:1. Östra Älvsala 3:1 ägs av den ideella föreningen Östra Älvsala tomtägareförening. Föreningen ansvarar för allmän plats.

Eventuella åtgärder; breddning av vägbanan, anläggande av mötesplatser, utvidgning av vändplaner mm; inom Östra Älvsala inryms i föreslaget område för vägmark (GATA).

Ansvariga för allmän platsmark (gatu-, park- och naturmark) beslutar om de åtgärder som ska genomföras.

Vatten och avlopp (VA)

Det kommunala verksamhetsområdet för VA utökas så att det omfattar samtliga bostadsfastigheter inom planområdet. Detta innebär att kommunen blir huvudman för allmänna VA-ledningar. Kommunen bygger ut ledningar som behövs inom verksamhetsområdet fram till varje fastighets förbindelsepunkt.

Värmdö kommun ansvarar för utbyggnaden av VS i allmän platsmark. För drift och underhåll av ledningsnätet och pumpstationer inom allmän plats och E₁ ansvarar Värmdö kommun.

Från kommunal förbindelsepunkt bekostar och anlägger respektive fastighetsägare enskilda ledningar och anordningar för fastighetens försörjning. Det innebär att fastighetsägaren ansvarar för schaktning och eventuell sprängning för nedläggning av va-ledningar och anläggning av LTA-station. Fastighetsägaren äger och är ansvarig för ledningarna på kvartersmark från förbindelsepunkten.

LTA-stationen består av en tank, en pump, automatik och ett larm. Stationen tillhandahålls av kommunen men respektive fastighetsägare ansvarar för att installera tanken och elinstallation fram till kopplingsplint i tanken. Personal på driftavdelningen installerar pumpen i tanken. LTA-stationen förblir huvudmannens egendom men fastighetsägaren har tillsynsansvar och ansvarar för elförsörjning.

Vid fel på LTA-stationen, förutom elförsörjning, ska fastighetsägaren omgående

larma huvudmannen. VA-huvudmannen ansvarar för kommande utbyte och reparationer orsakat av normalt slitage.

Dagvatten

Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet.

Östra Älvsala tomtägareförening är ansvarig för dagvattenhantering för vägar, park – och naturområden (allmän plats) inom Östra Älvsala 3:1.

Respektive fastighetsägare ansvarar för omhändertagande av dagvatten från den egna fastigheten så att skada inte uppstår utanför fastigheten.

El och telenät

Vattenfall eldistribution AB är elnätsägare inom området. Nätbolaget äger stolpar, ledningar och annan teknisk utrustning som behövs för att elleveranserna ska fungera. Nätbolaget ansvarar för investeringar i nätet, utbyggnad av nödvändiga nätstationer och underhåll. Innan markarbeten utförs bör kabelutsättning beställas från Vattenfall.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

I samband med planering för VA-ledningar kontaktar kommunen Vattenfall och Skanova så att samplanering av ledningsarbeten kan ske om ledningsägarna så önskar. Respektive ledningsägare ansvarar för sina egna kostnader.

Bygglov, marklov mm

Respektive fastighetsägare ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark.

I planen har specifika skyddsvärda träd pekats ut (n_1 , a_2). Trädfällning av dessa kräver marklov.

Bryggor kan behöva bygglov om dessa bedöms vara av större omfattning och/eller medföra omgivningspåverkan. Kommunens bygglovenhet avgör om bygglov behöver sökas. Strandskyddsdispens erfordras alltid, se nedan.

Ansökan om bygglov, rivningslov, marklov samt bygganmälan görs hos kommunens bygg- och miljöavdelning. Ytterligare information samt blanketter för ansökan om bygglov m.m. finns på kommunens webbplats. Nybyggnadskarta beställs hos kommunens Kart- och GIS avdelning. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov.

Strandskyddsdispens

Inom planområdet finns vattenområden med befintliga bryggor.

Strandskyddsdispens ska sökas för eventuella tillkommande bryggor, samt i vissa fall för ändring eller utökning av befintliga bryggor. Strandskyddsdispens behövs också vid eventuellt utförande av byggnad eller annan anläggning på allmän plats inom område som omfattas av strandskydd. Ansökan om strandskyddsdispens görs till kommunens bygg- och miljöavdelning.

Lantmäteriförrättning

Ansökan om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning med mera ställs till Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

I planen finns bestämmelser om minsta tomtstorlek (d på plankartan)

Planen medger avstyckning för Klubben 1:2.

Områden för tekniska anläggningar kan komma att avstyckas (alternativt upplåtas till aktuell part).

Fastighetsägare kan komma överens om fastighetsreglering (överförande av mark) till exempel för att anpassa fastighetsgränser bättre. Vid eventuell fastighetsreglering och andra fastighetsbildningsåtgärder ska planens bestämmelser följas.

Servitut m.m.

Östra Älvsala 3:1 har idag rätt att genom servitut (01-VÄM-1611.1-2) ta väg över Älvsala 1:1 ut till allmän väg. Fastigheter inom Östra Älvsala har i sin tur fått samma servitutsrätt. Servitutet är beläget utanför planområdet.

Klubben 1:3 har rätt att genom servitut (01-VÄM-2717.1) nyttja utfart över Klubben 1:1. Klubben 1:2 kan genom överenskommelse, alternativt förrättning bilda servitut för rätt till utfart över Klubben 1:1. Fastigheterna Klubben 1:1-2 har vid bildande fått rätt till utfart till allmän väg. Vid avstyckning måste infartsväg lösas, förslagsvis genom bildande av servitut.

Fastigheterna inom trakten Östra Älvsala belastas av villaservitut (01-IM4-52/2721.1) som reglerar hur tomterna får nyttjas och bebyggas. Villaservitutet reglerar även att fastigheterna ska bidra till vägunderhåll inom Östra Älvsala 3:1.

Till förmån för Östra Älvsala 3:39 finns avtalsservitut för brygga och uppläggning av båt. Servitutet belastar Östra Älvsala 3:1. Därutöver finns ett antal bryggor inom vattenområde tillhörande Östra Älvsala 3:1 där det kan finnas äldre rättigheter som inte återfinns i fastighetsregistret. Dessa bryggor ägs och förvaltas sedan länge av enskilda fastighetsägare eller bryggföreningar.

Inom planområdet finns också ett antal servitut och andra rättigheter mellan enskilda ägare av bostadsfastigheterna.

Klubbens anslutningar mot kommunens VA-ledning blir belägen inom Östra Älvsala 3:1, utanför befintligt staket och grind. Klubben 1:2-3 behöver rätt att anlägga, behålla och underhålla enskilda VA-ledningar inom Klubben 1:1 för att ansluta mot kommunens ledning. Fastighetsägarna kan upprätta servitutsavtal eller ansöka om bildande av servitut hos lantmäteriet.

Servitut eller annan rättighetsupplåtelse kan bli aktuell att träffa med vattenägare t.ex. för tryggande av befintlig brygga, förändring av befintlig brygga, anordnande av ny brygga. Innan servitut tecknas för ny/ombyggnad bör frågan om strandskyddsdispens avgöras då utnyttjandet av servitutet endast får ske om strandskyddsdispens finns.

Gemensamhetsanläggningar

Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet är deltagare i gemensamhetsanläggningen Älvsala ga:1 som innefattar Bullandövägen. Utfart till Bullandövägen (Älvsala ga:1) sker delvis över Älvsala ga:2 (01-VÄM-2855). Fastigheter i Östra Älvsala och Klubben deltar inte i Älvsala ga:2. På samma vägsträcka gäller även servitut 01-VÄM-1611.1-2 till förmån för fastigheter inom Östra Älvsala, se också ovan.

Planen anger inga områden på kvartersmark som ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggningar.

För allmän plats kan gemensamhetsanläggning inrättas av Lantmäteriet. Flera gemensamhetsanläggningar eller sektioner av en gemensamhetsanläggning för allmän plats kan inrättas t ex om behov finns av olika delägarkretsar för olika delar av gemensamhetsanläggningen.

Fastigheter inom Klubben bör delta i utfartsvägar mot Bullandövägen vid eventuell gemensamhetsanläggning för vägar inom Östra Älvsala.

Infartsvägen inom Klubben kan inrättas som gemensamhetsanläggning mellan fastighetsägarna inom Klubben.

En eller flera fastighetsägare kan yrka på lantmäteriförrättning för att inrätta gemensamhetsanläggning. Lantmäteriet ska inom förrättning pröva villkor som bl.a. båtnad, dvs att fördelarna av inrättandet av gemensamhetsanläggningen överväger nackdelarna. Vidare att det är av väsentlig betydelse för en fastighet att delta i gemensamhetsanläggning. I Lantmäteriets beslut ska det bland annat framgå vad som ingår i anläggningen, vilka fastigheter som ska ha del i anläggningen och den ersättning som upplåtande fastigheter ska erhålla. Eventuella oregrerade anordningar (t ex landfästen för bryggor, enskilda ledningar som ska bestå) förutsätts utredas och hanteras vid lantmäteriförrättning.

I samband med inrättande av gemensamhetsanläggning kan en samfällighetsförening bildas för förvaltningen av den gemensamma anläggningen. I en samfällighetsförening tar föreningsstämman beslut och styrelsen verkställer besluten. Vid få delägare i en gemensamhetsanläggning kan förvaltning ske med så kallad delägarförvaltning. Det innebär att delägarna gemensamt kommer överens om alla åtgärder för förvaltningen.

Ledningsrätter

Befintliga huvudledningar för VA ligger i vattnet mellan Strömma och Stavsnäs. PFO 19 ansluter mot dessa huvudledningar i Glasviken i planområdets södra del.

Kommunala VA-ledningar i planområdet förläggs inom allmän platsmark, huvudsakligen inom GATA.

En pumpstation för spillvatten planeras längs Klubbvägen i västra delen av naturområdet vid Glasviken. Pumpstationen anläggs inom område betecknat med E₁ på plankartan. Rätten att bygga ut, behålla och sköta drift och underhåll av ledningsnätet med tillhörande pumpstation och andra anordningar säkerställs genom ledningsrätt. Kommunen har ansökt om ledningsrätt hos Lantmäteriet. Sökt ledningsrätt inom planområdet ska ansluta till ledningar vid Glasviken.

E₁-området för pumpstation kan också avstyckas och säljas av föreningen till kommunen.

Ledningsägare svarar själva för att trygga sina ledningsnät genom avtal eller ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader

Kommunen svarar för kostnaden av framtagande av detaljplanen. Delar av kostnaderna för planläggningen tas ut som planavgift i samband med bygglov enligt vid tillfället gällande plantaxa.

Bygglov mm

Avgifter för bygglov, marklov och rivningslov betalas enligt kommunens vid tillfället gällande bygglovtaxa.

Strandskydd

För prövning av ansökan om strandskyddsdispens tar kommunen ut en avgift enligt vid tillfället gällande taxa. Uppgifter om gällande taxa finns tillgänglig på kommunens webbplats.

Vatten och avlopp (VA)

Anläggningsavgift för anslutning till kommunalt VA-nät betalas till ett belopp enligt vid tillfället gällande VA-taxa. Den vid varje tillfälle gällande taxan finns tillgänglig på kommunens webbplats. Fastighetsägaren svarar själv för ledningsdragning från kommunens förbindelsepunkt till den byggnad som ska anslutas (kvartersmark).

El och tele

Respektive fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till bredband, el- och telenät.

Förrättningskostnader mm

Förrättningar som till exempel fastighetsreglering och andra fastighetbildningsåtgärder, anläggningsförrättning och ledningsrättsförrättning utförs av Lantmäteriet. Vid förrättning där mark tas i anspråk för servitut eller annan upplåtelse ska ersättning bestämmas för markupplåtelsen. Ersättningen kan bestämmas genom överenskommelse mellan parterna eller genom beslut av

Lantmäteriet.

Lantmäteriet fattar alltid beslut om förrättningskostnaderna. Kostnaderna betalas enligt den bestämmelse som gäller för den åtgärd om vilken det är fråga.

Ersättning

Frågan om ersättning för upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggning (om aktuellt), servitut och ledningsrätt hanteras i Lantmäteriets respektive beslut utifrån utförd värdering. Berörda sakägare kan också, i vissa fall komma överens om ersättning som läggs till grund för Lantmäteriets beslut. Ersättning ska också bestämmas vid ändring/upphörande av servitut eller annan rättighet.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden kan den som äger en fastighet ha rätt till ersättning av kommunen för eventuell skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren.

Rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten. Ersättningskraven ska ställas till kommunen inom två år från det att detaljplanen fått laga kraft.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad av VA och samordnade arbeten

Kommunens utbyggnad av VA-ledningar beräknas ta cirka 1,5 år. Ledningarna förläggs huvudsakligen i befintlig väg. Innan nedläggande av VA-ledningar kommer markundersökningar ske i ledningssträckorna.

I det fall Östra Älvsala tomtägareförening önskar nedlägga till exempel ledningar för belysning kan detta ske samordnat med arbeten för VA-ledningar. Östra Älvsala tomtägareförening svarar för alla kostnader för sådan ledningsförläggning.

Vid eventuell samordning och nedläggning av andra ledningar, exempelvis el, tele eller belysning, sker nedläggande av ledningar i separata ledningsgravar jämte varandra.

En miljödom från Mark- och miljödomstolen har erhållits som ger Värmdö kommun rätt att anlägga och bibehålla en nödbräddledning i Brevikssundet. Nödbräddledningen kommer att ha en längd av ca 500 från strandkant och slutpunkt kommer att vara på ca 22 meter djup.

Förutsättningar för brandvattenförsörjning

Ett så kallat alternativt brandvattensystem föreslås tillämpas i planområdet. Kontakt med representanter för Södra Roslagens Brandförsvarsförbund har tagits och en principiell utformning har tagits fram. Ytterligare kontakt kommer att tas i samband med den fortsatta VA-projekteringen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av:

Gustaf Bowin, planarkitekt, Värmdö kommun

David Johansson, exploateringsingenjör, Värmdö kommun

Helena Gåije, planarkitekt, Värmdö kommun

Johan Jacobsson, planarkitekt, Tema/PE

Johanna Wadhstorp, planarkitekt, Tema/PE

Åsa Vikdahl, mark- och exploateringsingenjör, Structor

Linnea Vestin, mark- och exploateringsingenjör, Structor

Therese Antin, VA- och renhållningsavdelningen, Värmdö kommun

Rådgivande tjänstemän:

Lenore Weibull, kommunantikvarie, Värmdö kommun

Johan Suhr, dagvatten, Värmdö kommun

Mikael Carlsson, VA-ingenjör, Värmdö Kommun

Värmdö 2021-11-19

PLANAVIDELNINGEN

Raad Alwajid
Planchef

Gustaf Bowin
Planarkitekt