



DETALJPLAN FÖR
Norra Älvsala 2, PFO B5
VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Granskning 2

PBL (2010:900) med utökat förfarande

Dnr: 2018KS/0372

Datum: 2023-08-15

Planavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING	1
PLANHANDLINGAR	1
PLANERINGSUNDERLAG	1
PLANPROCESSEN	1
BAKGRUND	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
REGIONAL UTVECKLINGSPLAN FÖR STOCKHOLMSREGIONEN 2050	5
RIKSINTRESSEN	5
STRANDSKYDD	5
ÖVERSIKTSPLAN	6
KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT	7
GÄLLANDE PLANER	8
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	8
SAMLAD BEDÖMNING (UR UNDERSÖKNINGEN)	9
MILJÖKVALITETSNORMER OCH STÖRNINGAR	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR	11
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK	22
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN	23
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD	25
SOCIALA FRÅGOR	27
GATOR OCH TRAFIK	29
TEKNISK FÖRSÖRJNING	30
RISK OCH SÄKERHET	31
GENOMFÖRANDE	41
ORGANISATORISKA FRÅGOR	41
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	44
EKONOMISKA FRÅGOR	45
TEKNISKA FRÅGOR	47

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

I planförslaget ingår:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Dessutom finns som bilagor till planen:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2019-06-07
- Fastighetsförteckning

PLANERINGSUNDERLAG

- Allmänt Start-PM för Bullandö, Fagerdala, Älvsala och Björkvik, KS 2014-12-03, § 197
- Landskapsanalys, förstudie PFO Bullandö, Älvsala, Fagerdala och Björkvik, Värmdö kommun, 2017
- Översiktlig naturinventering och analys av Bullandö, Björkvik, Fagerdala och Älvsala, Värmdö kommun, 2019-01-14
- Tekniskt PM Dagvatten, Bjerking, 2019-06-07
- PM Skyfallssituation PFO B5 Norra Älvsala, Värmdö kommun, 2023-03-17
- Kommunövergripande klimatanalys för Värmdö kommun, DHI, 2022-04-30
- Trafikutredning Fagerdalavägen och Bullandövägen, Trivector, 2013-09-24
- Utredning Buller vid Bullandövägen, Trivector, 2018-09-25
- Översvämningsutredning för förändringsområdena i Bullandö, Älvsala och Fagerdala, Atkins 2014-06-17
- Trädinventering Norra Älvsala 2, WSP, 2020-07-03

PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med utökat planförfarande. 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 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.



Arbetet befinner sig nu i ett så kallat granskningskede. Detaljplanen var ute på en första granskning under sommaren 2022, men på grund av uppdaterade förhållanden kring översvämningsrisker som medför en väsentlig ändring av plankartan behöver detaljplanen skickas ut på en förnyad granskning. Efter granskningen ska kommunen ta ställning till de synpunkter som har kommit in och eventuella förslag till ändringar i ett granskningsutlåtande. Därefter antas det reviderade planförslaget i kommunfullmäktige. Efter antagandet har berörda parter tre veckor på sig att överklaga planförslaget till mark- och miljödomstolen.

BAKGRUND

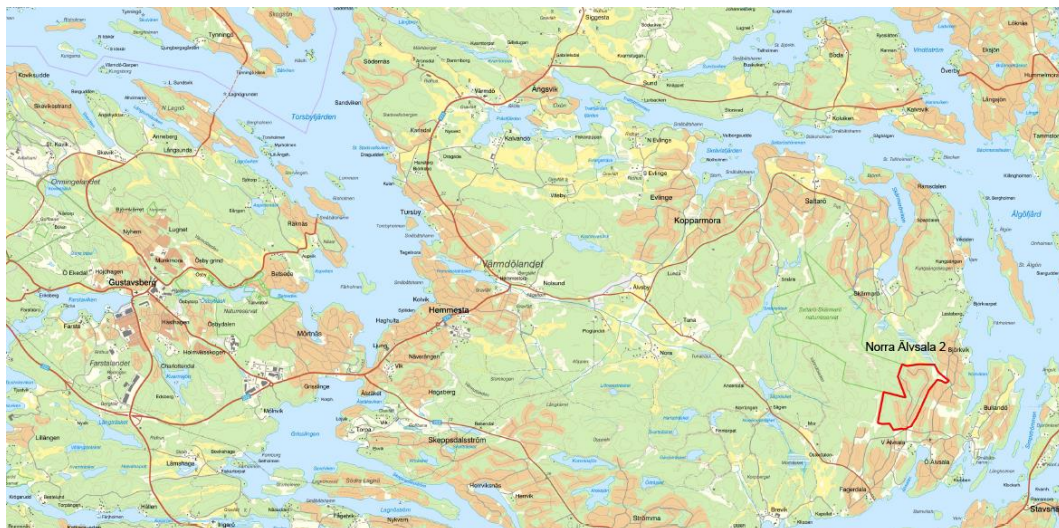
Enligt kommunens översiktsplan *Värmdö kommun 2035* är området *Norra Älvsala 2* utpekad som ett prioriterat förändringsområde (PFO-område) som ska planläggas för att möjliggöra boende året runt. Det innebär bland annat att kommunalt vatten och avlopp ska byggas ut i området och att större byggrätter ska möjliggöras.

Norra Älvsala 2 är en del av PFO 19 som planläggs i sju olika delområden. Hela det sammanlagda området innehåller cirka 850 fastigheter. De övriga detaljplanerna kommer starta successivt vilket gör att planarbete för flera detaljplaner kommer att pågå parallellt i området.



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 *Norra Älvsala 2* omfattar 115 bostadsfastigheter där nära hälften har permanentboende. Planområdet har en befintlig byggnadsplan där byggrätten är begränsad till 60 m² för huvudbyggnad och 40 m² för komplementbyggnad. Vägar, naturområden och vatten har enskilt huvudmannaskap. Vatten och avloppsvatten är enskilt.



Figur 2. Översiktskarta över planområdets lokalisering.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är att ange riktlinjer för hur och i vilken form en fortsatt utbyggnad av områdena ska ske samtidigt som kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut.

Syftet med detaljplanen för Norra Älvsala 2 är att möjliggöra ett permanentboende genom större bygggrätter på befintliga fastigheter. Planen syftar samtidigt till att bevara den befintliga karaktären med stora tomter och bostadshus som är väl inpassade i den naturligt kuperade terrängen. Den ska även bibehålla grönstrukturer i området och bevara 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 sker även planeringen för utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopps nät 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 (PBL) 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, samt 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.

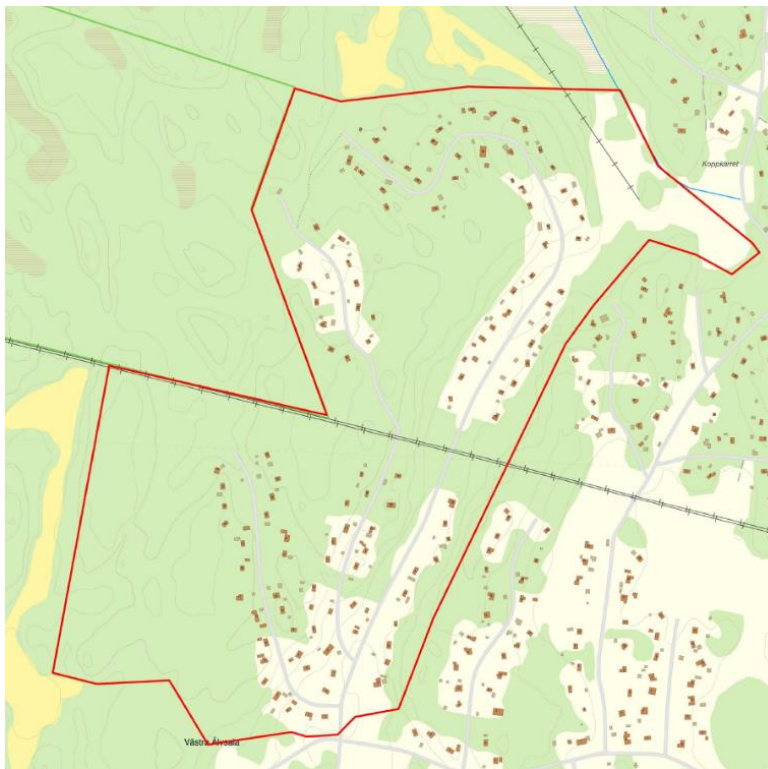
PLANDATA

Läge och avgränsning

Området ligger på Värmdön ca 17 km öster om Gustavsberg. Planområdet avgränsas geografiskt av intilliggande detaljplaneetapper för *Norra Älvsala 1* (B3) i öster, *Björkvik* (B6) i norr, *Bullandövägen* och *Västra Älvsala* (B4) i söder och *Stickelsbergs naturreservat* i väster.

Areal och markägoförhållanden

Hela planområdet är ca 76 hektar stort. Av den ytan är ca 47,7 hektar naturmark.



Figur 3. Planområdets avgränsning redovisas med röd linje.

All mark inom planområdet är enskilt ägd. Inom området finns 115 bostadsfastigheter. Fastigheten Älvsala 1:1, som är allmän platsmark och planlagd som Park och Vägar, ägs av Älvsala nya tomtägarförening och förvaltas av Älvsala vägförening.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

REGIONAL UTVECKLINGSPLAN FÖR STOCKHOLMSREGIONEN 2050

I Stockholmsregionens strategiska utvecklingsplan RUFS 2050 är planområdet utpekad som Landsbygd, Skärgård med Befintlig bebyggelse. Riktlinjerna i RUFS 2050 är att ny bebyggelse på landsbygd och i skärgårdsområden ska placeras i anknötning till redan befintlig bebyggelse och att den ska bidra till att hållbara tekniska försörjningssystem kan uppnås.

RIKSINTRESSEN

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

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

ÖVERSIKTSPLAN

Planområdet *Norra Älvsala 2* är i kommunens översiktsplan *Värmdö kommun 2035* utpekad som en del av det prioriterade förändringsområdet (PFO-område 19) för Älvsala, Fagerdala och Bullandö.

I Värmdö finns omkring 14 000 fritidshus. Fritidshusen är utspridda över samtliga kommundelar såväl på fastlandet som på öarna. Allt fler väljer att bosätta sig i tidigare fritidshusområden, delvis för att ha närhet till natur och skärgård men också då tätorter växer och tidigare perifera lägen uppfattas som tätortsnära. I takt med att digitaliseringen utvecklas ökar även möjligheten att arbeta på distans. Permanentbosättningen ställer högre krav på att bostaden och fastigheten lämpar sig för åretruntboende, att det finns trafiksäkra vägar och vattenförsörjning.

Områden med hög andel permanent boende ska på sikt förses med kommunalt vatten och avlopp för att säkerställa tillgången till vatten och avlopp. Dessa områden kallas prioriterade förändringsområden. Vilka områden som utgör prioriterade förändringsområden baseras på olika kriterier så som vattenbrist, permanentningsgrad, närhet till VA, närhet och turtäthet för kollektivtrafik, restid med bil, avstånd från centrum och förskola samt storlek på byggrätt. Därefter har kriterierna viktats och landat i en utbyggnadsprioritering. I många fall har de prioriterade förändringsområden fastigheter i direkt anslutning till recipient, vilket innebär att ett ökat bebyggelsetryck eller förändring av topografi kan påverka recipienten negativt.

Syftet med prioriteringen är att effektivisera arbetet så att de områden som är tätortsnära, har hög permanentningsgrad och är i stort behov av kommunalt vatten och avlopp prioriteras för planläggning och utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp närmst i tid.

Mellan de prioriterade förändringsområdena råder det stor skillnad i om marken redan är detaljplanelagd sedan tidigare eller inte. Vissa områden berörs av äldre byggnadsplaner eller så kallade 60/40 områden med en huvudbyggnad om 60 kvm och en komplementbyggnad om 40 kvm, det finns även stora delar som inte är planlagda. Genom att detaljplanelägga områden säkerställer kommunen hantering av dagvatten, ansvar för infrastruktur och graden på bebyggelseutveckling samtidigt som det skapas hållbara möjligheter kring att bosätta sig i dessa områden permanent.

Riktlinjer för PFO:

- Byggrätter ses över generellt i de prioriterade förändringsområdena och bedöms utifrån områdets karaktär och förutsättningar.
- Karaktären i områden ska bibehållas genom att:
 - » Sprängning, schakt och stora utfyllnader bör undvikas. Nya byggnader ska anpassas efter topografin.
 - » Omfattande förtätning genom avstyckning bör undvikas.
 - » Ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse och

kulturmiljö samt passas in i den karaktär och bebyggelsestruktur som finns i området.

» Äldre och skyddsvärda träd ska bevaras.

- Möjliga sträckningar av gång- och cykelvägar för säkra skolvägar ska ses över vid planläggning.
- Enskilt huvudmannaskap tillämpas i de prioriterade förändringsområdena enligt tradition och likt angränsande områden. Huvudmannaskap för vägar och allmän platsmark ligger på områdenas väg- och samfällighetsföreningar.
- Fastighetens storlek bedöms utifrån områdets karaktär och förutsättningar. Inom fastigheten ska det finnas plats för parkering, möjligt uppförande av attefallshus och bergvärme.
- Hänsyn ska tas till biologisk mångfald och ekologiska spridningssamband vid planering och lovgivning.

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 Norra Älvsala 2 (B5) godkändes av kommunstyrelsens planutskott den 2018-06-07 § 39.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2019-09-03 § 34 att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att samråda om förslag till detaljplan för det prioriterade förändringsområdet för *Norra Älvsala 2 (B5)*.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2022-05-03 § att detaljplaneförslag för det prioriterade förändringsområdet för PFO B5 Norra Älvsala 2 skulle skickas på granskning.

Beslut om riktlinjer för PFO godkändes av kommunstyrelsens planutskott beslutade 2021-02-09 § 3, att anta riktlinjer för planbestämmelser i prioriterade förändringsområden.

Planarbetet pågår parallellt med planarbetet för de intilliggande områdena B6, B7 och B8. B1, B3 och B4 har redan vunnit laga kraft.

GÄLLANDE PLANER

För större delen av planområdet gäller byggnadsplanen *del av Älvsala 1:1 m.fl. BP 178* fastställd 1967 med nya planbestämmelser från 1990. Planen tillåter fristående bostadshus i en våning och reglerar allmän plats i form av park och vägar. De nya bestämmelserna till byggnadsplanerna tillkom för att motverka permanent bosättning och innebar att byggrätten minskade för huvudbyggnaderna i området. Planbestämmelserna säger att huvudbyggnad inte får vara större än 60 m² byggnadsarea (BYA) med en uteplats under tak med högst 20 m² och uthus högst 40 m² BYA. Endast en huvudbyggnad och två uthus får uppföras. Byggnader får uppföras med högst en våning och källare får inte anordnas eller vind inredas. Minsta tillåtna tomtstorlek är 2000 m².

En övergångsbestämmelse gav en tillbyggnadsrätt upp till 150 m² på huvudbyggnaden för permanentus inom följande fastigheter: 1:23, 1:30, 1:35, 1:51, 1:54, 1:58, 1:61, 1:65, 1:75, 1:85, 1:89, 1:90, 1:93, 1:95, 1:98, 1:99, 1:101, 1:104, 1:238.

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

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen enligt 6 kap. 5 § miljöbalken undersöka om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en strategisk miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Betydande miljöpåverkan innebär att väsentlig påverkan sker på ett eller flera miljövärden. Det ska motsvara sådan miljöpåverkan som man inte på ett enkelt sätt kan överblicka och åtgärda, eller där osäkerheten om planens miljöeffekter är stora och komplexa. Undersökning i ett tidigt skede i planprocessen är preliminära, och ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att den måste omvärderas.

En undersökning 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 bevarande av befintlig fördelning mellan natur och tomter och att större byggrätter tillåts inom befintlig tomtmark. Detta innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver upprättas.

Länsstyrelsen delar planavdelningens bedömning i sitt samrådsyttrande daterat 2019-06-24.

SAMLAD BEDÖMNING (UR UNDERSÖKNINGEN)

Planavdelningens bedömning är att planens sammanvägda påverkan inte riskerar att medföra en betydande miljöpåverkan. Miljöpåverkan bedöms inte vara sådan att den inte på ett enkelt sätt kan överblickas och åtgärdas, eller där osäkerheten om planens miljöeffekter är stora och komplexa. Planavdelningen bedömer därför att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte behöver upprättas.

Detaljplanens genomförande kan medföra att större ytor kommer att exploateras då byggrätten som medges är större än den nuvarande. Detta kan få negativa konsekvenser för dagvatten och vegetation inne på privata fastigheter. Redan inom gällande plan är det dock möjligt att hårdgöra större ytor, men med en utökad byggrätt ökar risken för detta ytterligare. Ett ökat permanentboende i området kan även 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 de behålls som natur, men fler permanentboende kan medföra ett ökat slitage på naturmarken. Då vatten- och avloppssystem byggs ut inom området kommer detta att förbättra för miljö kvalitetsnormerna för vatten inom området. Detta styrs inte av detaljplanen men är sammankopplad med detaljplaneringen av området.

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. Det planerade bostadsområdet 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 (MB). Planförslaget bedöms inte innebära att några gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

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

Vatten

Dagvattnet från planområdet rinner till två olika recipienter. Det ytliga dagvattnet rinner främst till Älgöfjärd medan det dagvatten som avleds i rör-

och dikessystem avleds till Breviken. Båda recipienterna är en del av Östersjöns kustnära vatten.

Beslutade miljö kvalitetsnormer från 2021 fastställer att både Älgöfjärden och Breviken har en måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status.

Målet att uppnå god ekologisk status för båda recipienter har förlängts till 2027 för åtgärder gällande enskilt avlopp och till 2039 med hänsyn till de omfattande åtgärder som behöver vidtas inom hela Östersjön. För Breviken har åtgärder gällande reningsverk och sjöfart även förlängts till 2027.

Den kemiska statusen i båda recipienter baseras på uppmätta halter av TBT i sediment och ”de överallt överskridande” ämnena kvicksilver och kvicksilverföreningar och bromerade difenyletrar (PBDE). Målet att uppnå god kemisk status för TBT är förlängt till 2027 pga. det är tekniskt omöjligt att uppnå målet tidigare trots åtgärder (VISS Vatteninformationssystem Sverige).

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

Båda recipienter Älgöfjärden och Breviken har problematik kopplad till övergödning, pga. belastning av näringsämnen. Planens genomförande innebär ingen förändring i markanvändning (naturmark) för delavrinningsområde som avrinner till Älgöfjärden och därmed är föroreningsbelastningen fortsatt densamma som idag. Planens genomförande, vilket innebär påkoppling till det kommunala VA-nätet, medför en uppskattad minskning av fosfor och kväve med 56 respektive 53 % för avrinningen mot Breviken. Dock förväntas inte den minskade belastningen från planområdet ge en märkbar effekt då tillförsel av näringsämnen på recipienterna till stor del kommer från utsjön, dvs från det öppna havet.

Den kemiska statusen i recipienterna baseras på kvicksilver, PBDE och TBT. TBT i dagvatten påträffas företrädesvis på båtupställningsplatser där skrapning och tvättning av båtar sker. Då planområdet inte har någon kust finns vare sig småbåtshamn eller uppställningsyta som utgör källor till TBT. Eventuell uppställning av båt på tomtmark (där gammal betrykning med båtbottnfärg innehållande TBT eventuellt kan läcka ut) bedöms i framtiden inte ske mer frekvent än i dagsläget.

För PBDE och kvicksilver har atmosfärisk deposition via långväga luftburen

spridning den största påverkan. Under lång tid har kvicksilver ackumulerats i markens humuslager, vilket läcker ut till vattendragen. För kvicksilver visar de översiktliga beräkningarna för rening med LOD-lösningar på att det framtida dagvatteninnehållet är i nivå med dagens läge. PBDE är ett flamskyddsmedel som kan påträffas i bland annat äldre elektronik och byggmaterial. Förbud mot användning av ämnet infördes 2004 inom EU. Ny- och ombyggnationer inom planområdet bedöms därför inte läcka ut PBDE till dagvattnet.

Buller

Miljö kvalitetsnormen för buller är bestämd i miljöbalken 5 kap. 2 § p 4. En bullerutredning (Trivector, 2018) har genomförts för Bullandövägen för att utreda bullernivåerna då hela PFO 19 är omvandlat till ett område för permanentboende. Enligt bullerutredningen så överskreds de tidigare riktvärdena på 55dBA i ekvivalent ljudnivå vid den södra delen av två fastigheter inom planområdet. Ljudnivåerna blir högst 55 dBA vid befintlig husfasad mot Bullandövägen för ett av bostadshusen. Dessa fastigheter har möjlighet att bygga huvudbyggnader och anordna uteplatser på ett avstånd från Bullandövägen där riktlinjerna för buller inte överskreds.

Markföroreningar

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

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

Naturmark

En landskapsanalys har tagits fram för hela PFO 19 (Värmdö kommun, 2017) där områdets natur- och kulturmiljö, landskapskaraktär och rekreationsvärden har kartlagts. Planområdet utgörs av en för Värmdö karakteristiskt kuperad sprickdalsterräng där höjderna domineras av hållmarker och dalarna utgörs av glacial lera, sandig morän eller kärtrorv. I dalarna växer granskog med inslag av löv men även lövdominerade områden. Det finns flera värdefulla ekmiljöer med höga naturvärden som även beskrivs i områdets grönområdesplan (Skogsstyrelsen 2016). För att bevara ekmiljöernas naturvärden bör ekar frihuggas och hasselbuskar röjas fram. Hållmarkerna kan däremot lämnas för fri utveckling. Inom planområdet finns både grova ekar samt en god tillväxt på efterföljare, det vill säga yngre träd som så småningom kan bli äldre jätteträd med höga naturvärden. Detta överbygger det kontinuitetsglapp som annars ofta finns i våra ekmiljöer och gör att tillgången på grov äldre ek är god även i framtiden. Här finns även en hel del senvuxna ekar vilket innebär att en del

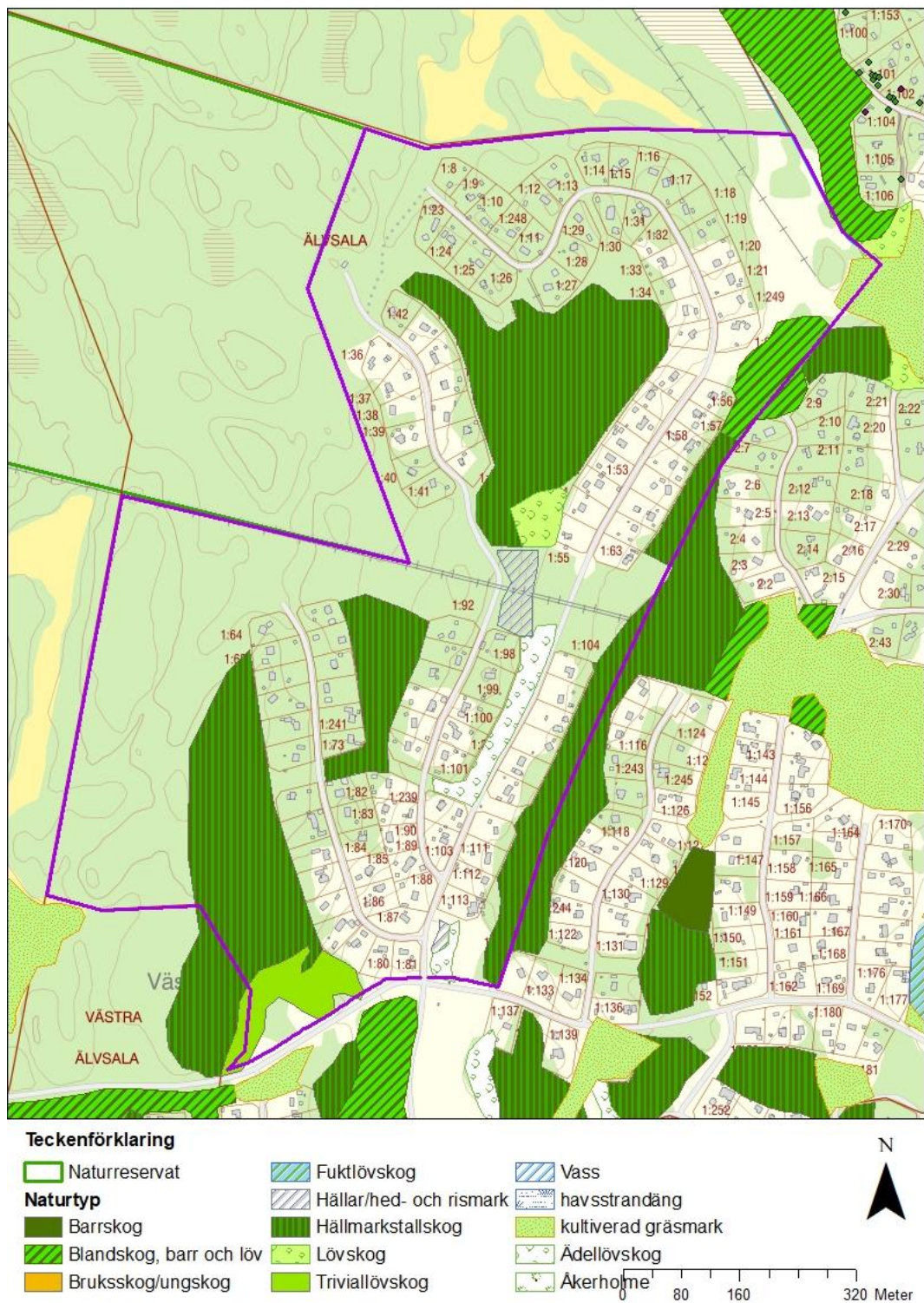
av ekarna som inte kan betraktas som grova ändå är mycket gamla. I området finns även äldre, lägre och vidkroniga tallar med pansarbark som är bevaransvärda.

Planområdet ansluter i väster till Stickelsbergs naturreservat.

Planområdets naturvärden på land är främst knuten till ädellöv- och tallmiljöer med lång kontinuitet men det finns även sälj och hasselbuskar som har högt värde för den biologiska mångfalden. Stockholms län och därmed även Värmdö kommun har särskilt ansvar för att upprätthålla den biologiska mångfalden knuten till ek- och tallmiljöer. De värdefulla ekmiljöerna hyser båda höga naturvärden och är ett viktigt kulturarv. Eken är en viktig värd för nästan 900 arter, varav nästan 300 rödlistade, och ytterligare cirka 900 arter nyttjar den. I Värmdö kommunen finns flera värdefulla ekmiljöer och två stora regionala värdeetrakta har pekats ut. En av dessa värdeetrakter gränsar i söder till Fagerdala – Älvsala - Bullandö området. Ekar är träd som missgynnas av konkurrens, och ett av de främsta hoten mot ekmiljöerna idag är brist på lämplig skötsel. Ekar kan också hotas av avverkning och exploatering, detta gäller inte minst den generation ekar som på sikt ska efterträda de äldre träden.

Tallen är en viktig värd för omkring 920 arter, varav 245 rödlistade, och ytterligare 530 arter nyttjar den. I Värmdös kust- och skärgårdsmiljö återfinns en hög täthet av värdekärnor för tallmiljöer. Särskild värdefulla är grova solbelysta tallar. Förtätning av bebyggelsen i tallrika tätorter och bostadsområden är ett hot mot betydande bestånd av grövre tall i solbelysta lägen. För att långsiktigt bevara den biologiska mångfalden knuten till ädellöv och tall skyddas grova träd av dessa trädslag i planen (se nedan).

Död ved utgör substrat och livsmiljö för många olika arter bland annat flera rödlistade och hotade arter. Död ved är en bristvara i vårt moderna skogslandskap. För att gynna den biologiska mångfalden är det därför viktigt att öka mängden död ved - både stående och liggande i landskapet. Därför bör död ved med en stamdiameter av minst 30 cm lämnas kvar i skogen. Skadade gran- och tallstammar som sammanlagt överstiger 5 skogskubikmeter inom ett hektar ska dock tas om hand. Detta görs genom att forsla bort virket eller behandla det så att insekterna inte kan använda det för att föröka sig i, till exempel genom att ta bort barken. Med skadade träd avses rått virke som avsiktligt eller oavsiktligt skadats genom snöbrott, storm, brand, avverkning, röjning eller på annat sätt. Observera att med skadad skog avses inte stående granar med färska angrepp av granbarkborre eller torkstressade granar.



Figur 4. Översikt över planområdet (lila linje) som angränsar i väster till Sticksbergs naturreservat (grön linje). I landskapsanalysen har flera för området karakteristiska hällmarksskogar samt lövskogsområden pekats ut (Värdö kommun, 2017).

I befintlig detaljplan är stora områden mellan bostadsfastigheterna planlagda som allmän platsmark, Park. Planförslaget vill bevara den befintliga naturen och de rekreativvärden som den erbjuder och därför föreslås inga nya fastigheter på marken. På vissa platser har en utökning skett av gatumark för att möjliggöra större vändplatser och placering av tekniska anläggningar. I

planförslaget planläggs den tidigare parkmarken som NATUR då den inte har en så hög skötsel som kan förväntas av en park utan består snarare av skogsområden och före detta åkermark.

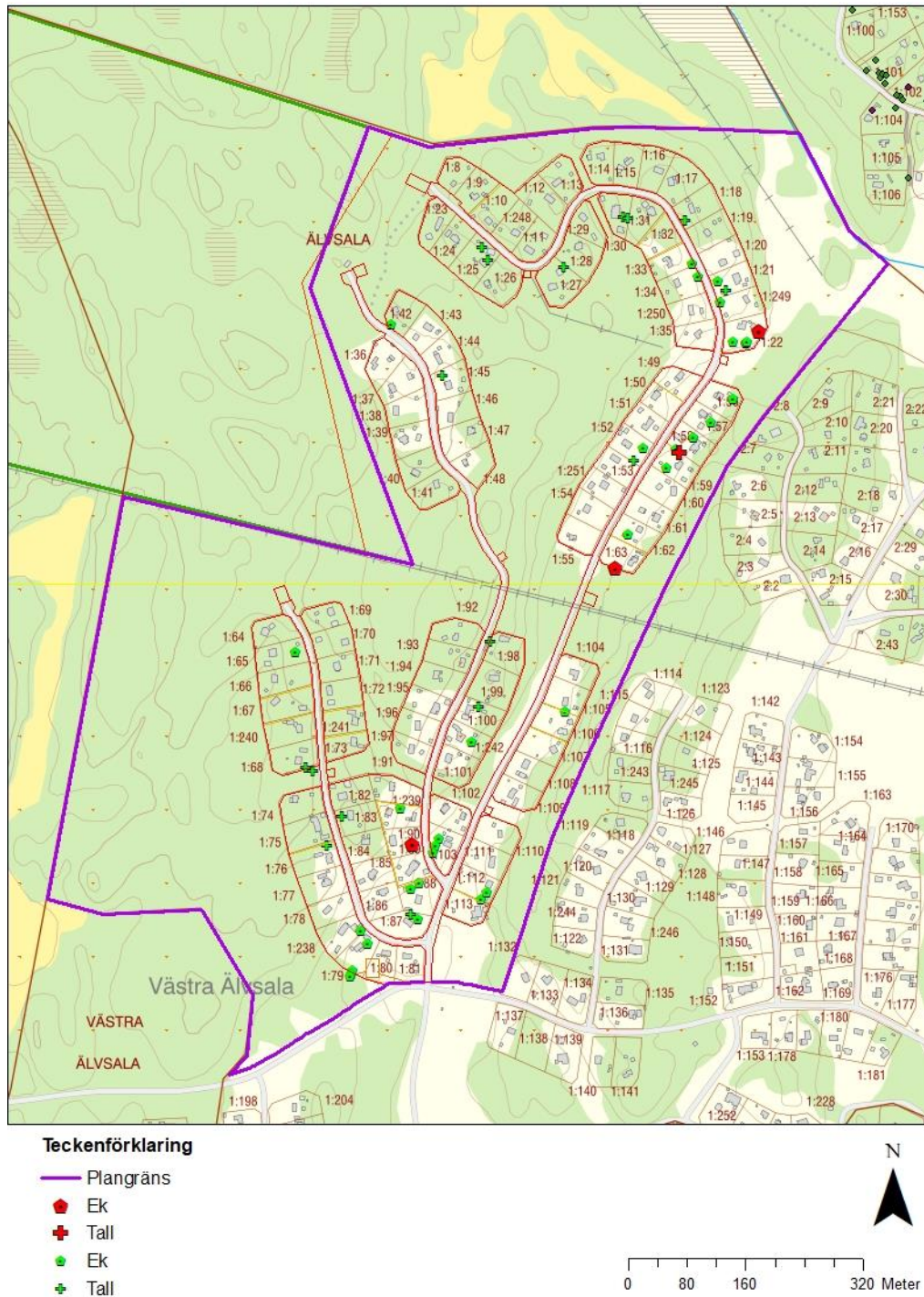
För den mark som planläggs som allmän platsmark, Natur, Park och Gata, gäller dessutom en planbestämmelse (träd₁ i plankartan) som anger att ädellövträd som ek, ask och lind samt tallar med en stamdiameter 30 cm eller större samt aspar med en stamdiameter över 40 cm eller större på en höjd av 1,3 meter över mark ska bevaras. För fällning av dessa träd gäller utökad lovplikt. (a₂ i plankartan). Marklov får endast ges om trädet utgör risk för skador på person eller egendom eller om trädet behöver fällas av naturvårdsskäl. Skäl för fällning av träd på grund av säkerhet ska styrkas av en arborist eller liknande. Skäl för fällning av träd på grund av säkerhet eller naturvård bör remitteras till kommunekolog.

Skyddsvärda träd på kvartersmark

Utöver landskapsanalysen har en trädinmätning (WSP, 2020-07-01) på kvartersmark genomförts för att identifiera gamla och grova träd samt efterföljare (ek och tall). Gamla grova träd är särskilt betydelsefulla för den biologiska mångfalden. De utgör livsmiljöer för flera olika artgrupper såsom svampar, larver, mossar, insekter, fladdermöss och fåglar. Men även så kallade efterföljare har en viktig betydelse för att bevara den biologiska mångfalden långsiktigt eftersom de säkerställer att det även i framtiden kommer att finnas gamla grova träd. Totalt har 52 träd (ek och tall) varav 4 grova träd mätts in. Träden på kvartersmarken utgör viktiga komponenter av de lokala spridningssambanden och knyter samman angränsande naturområden. Träden utgör även viktiga kulturarv och landskapselement och erbjuder viktiga ekosystemtjänster som reglering av lokalklimat samt dagvatten.

En avvägning mellan trädens höga naturvärden och möjligheten för fastighetsägarna att utnyttja sin fastighet och byggrätt har gjorts, varför bestämmelsen på kvartersmark endast skyddar (träd med en stamdiameter på 50 cm eller större mätt 1,3 meter ovan marknivå) till skillnad från på naturmark där även något yngre träd skyddas. Gamla grova träd ska bevaras på kvartersmark och regleras med en planbestämmelse. För dessa träd gäller utökad lovplikt. Marklov får endast ges om trädet utgör risk för skador på person eller egendom eller trädet behöver fällas av naturvårdsskäl. Marklov för fällning av träd får även ges om fällning krävs för uppförandet av huvudbyggnad. Om träd fälls för uppförandet av huvudbyggnad ska stammen tas om hand för att gynna fauna samt återplantering göras med samma trädslag. Skäl för fällning av träd på grund av säkerhet eller naturvård ska styrkas av en arborist eller liknande. Marklovsfrågor som rör

trädfällning remitteras till kommunens ekolog.



Figur 5. Inom planområdet har 4 skyddsvärda träd (i röd) och 38 efterföljare (i grön) mätts in på kvartersmark. I plankarten skyddas ädellövträd (ek, lönn, lind och ask), tall och asp med en stamdiameter 50 cm eller större mätt 1,3 meter ovan mark.

Skyddsvärd natur

Det finns ingen formellt skyddad natur inom planområdet.

Skyddade arter

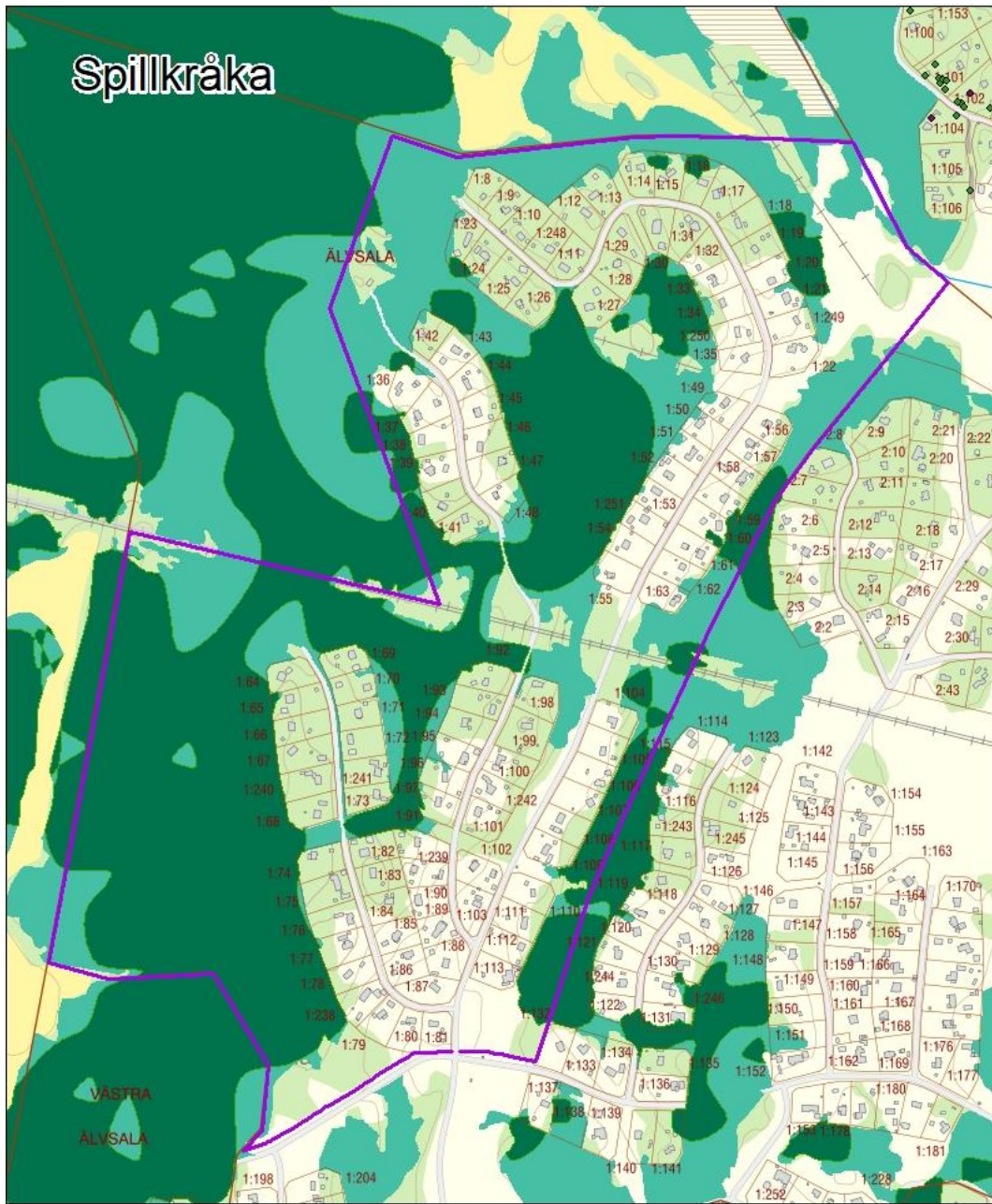
Fåglar

Planområdet bedöms innehålla lämpliga livsmiljöer för ett flertal olika fågelarter, dock har ingen fågelinventering genomförts. Enligt en GIS analys som har genomförts av Ekologigruppen 2021 utgör planområdet hällmarksskogar lämpliga livsmiljöer för spillkråka (NT) och planområdets trivallövskogsområden ingår i ett värdeområde för mindre hackspett (NT) (Ekologigruppen 2021). Då planen inte innebär ändring av mark- och vattenanvändning i området och inga avstyckningar möjliggörs bedöms landskapets kontinuerliga ekologiska funktion bevaras och fågelarternas bevarandestatus inte påverkas.

Lagstadgat skydd

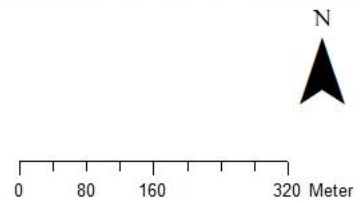
Alla vilda fåglar är skyddad enligt § 4. Artskyddsförordningen. Skydd enligt 4 § innebär att det är förbjudet att:

- (1.) avsiktligt fånga eller döda djur,
- (2.) avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings och flyttperioder,
- (3.) avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och
- (4.) skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats

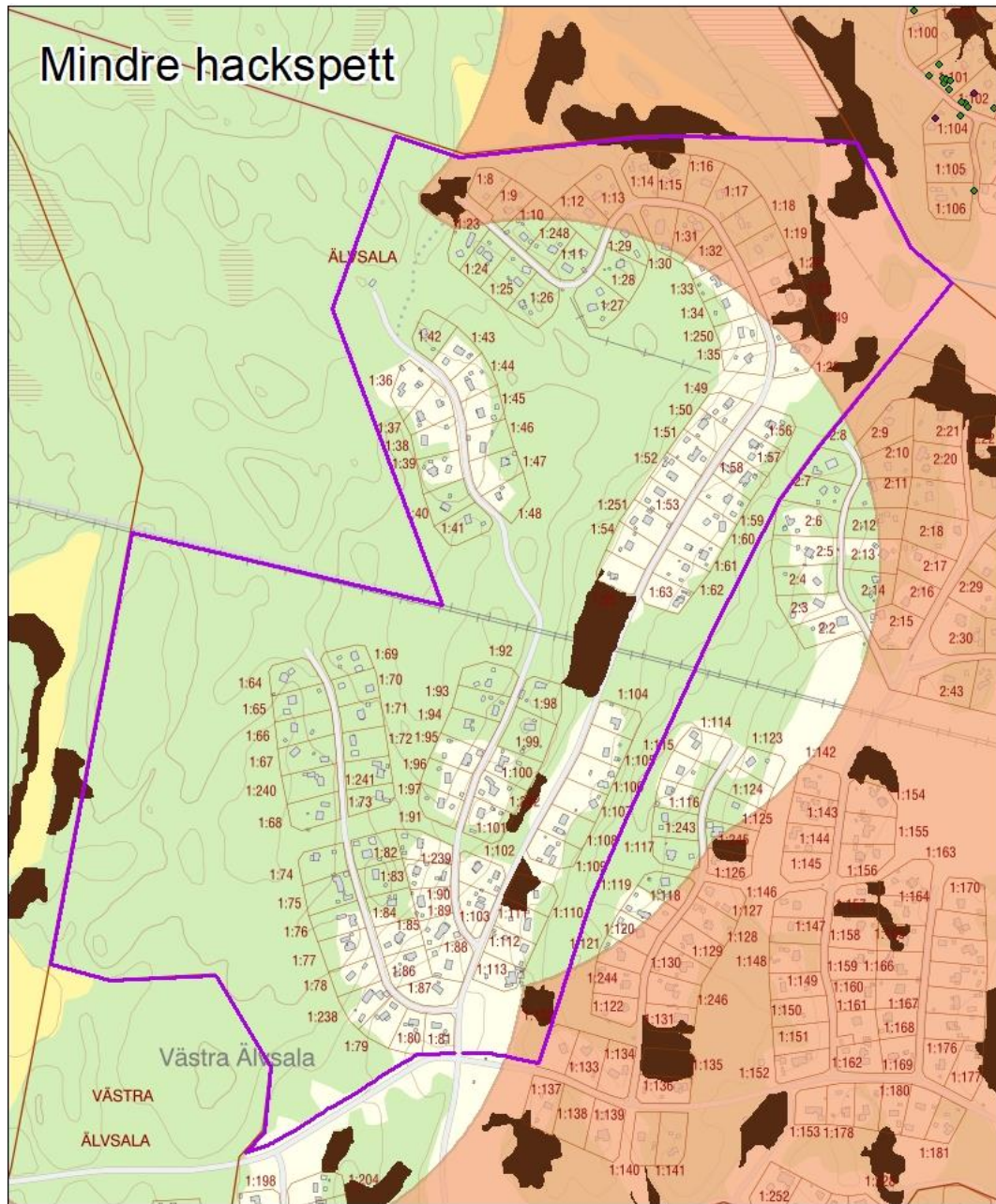


Teckenförklaring



- Spillkråkemiljö med medelålder över 100 år
- Livsmiljö spillkråka

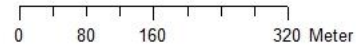


Figur 6. Översikt över lämpliga livsmiljöer för spillkråka.



Teckenförklaring

-  Livsmiljö mindre hackspett
-  Värdeområden mindre hackspett



Figur 7. Översikt över lämpliga livsmiljöer och värdeområden för mindre hackspett.

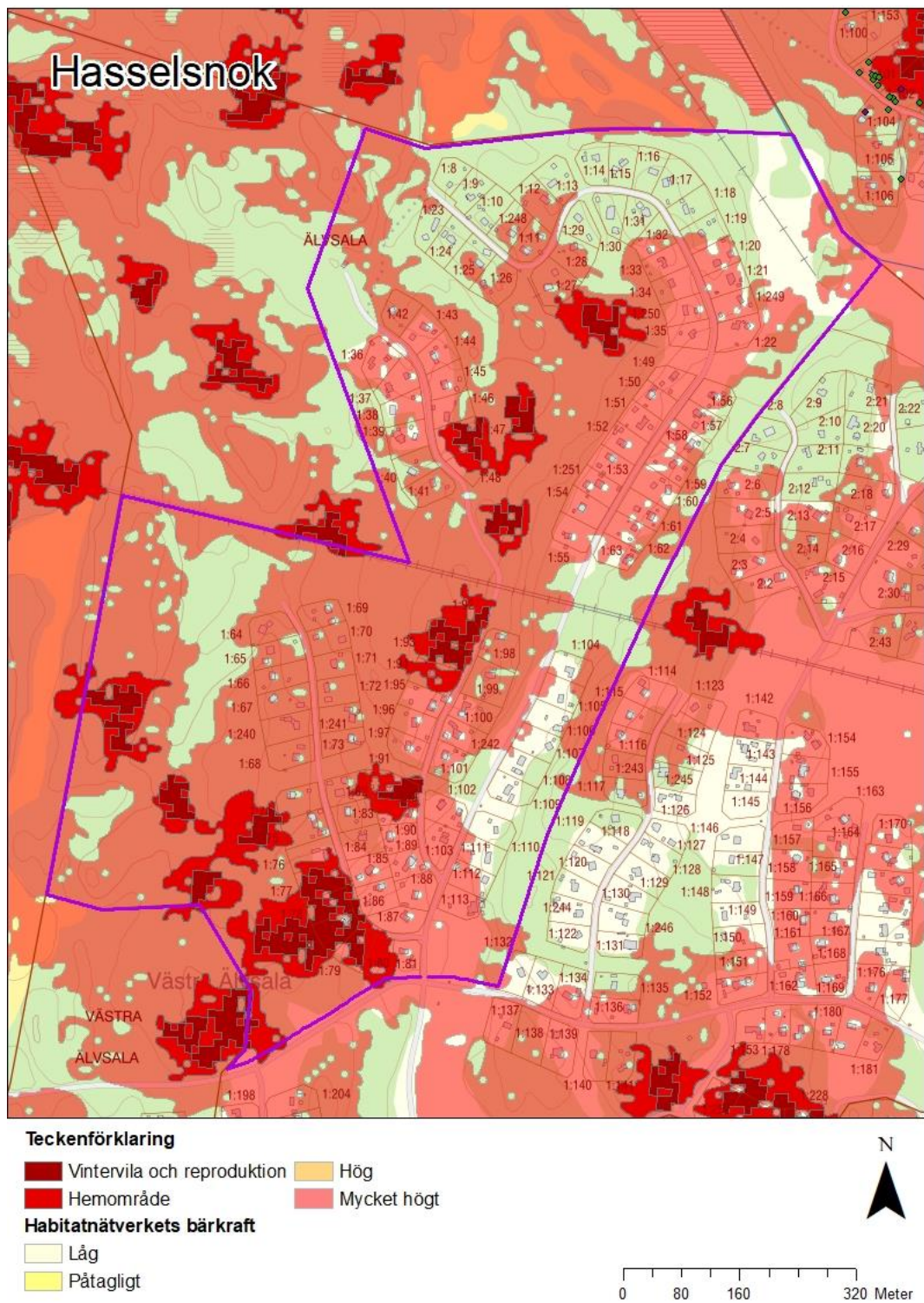
Hasselsnok

Enligt en spridningsanalys som Calluna har genomfört 2020 finns flera lämpliga livsmiljöer för hasselsnok inom planområdet. Enligt analysen är dessa livsmiljöer del av ett stort habitatnätverk som sträcker sig och långt västerut på Värmdölandet och hyser enligt analysen 324 livsmiljöområden med en total areal på 420 ha. Nätverket bedöms därmed kunna hysa en lokal population med gynnsam bevarandestatus. Från planområdet har ingen hasselsnok rapporterats och ingen hasselsnoksinventering har genomförts.

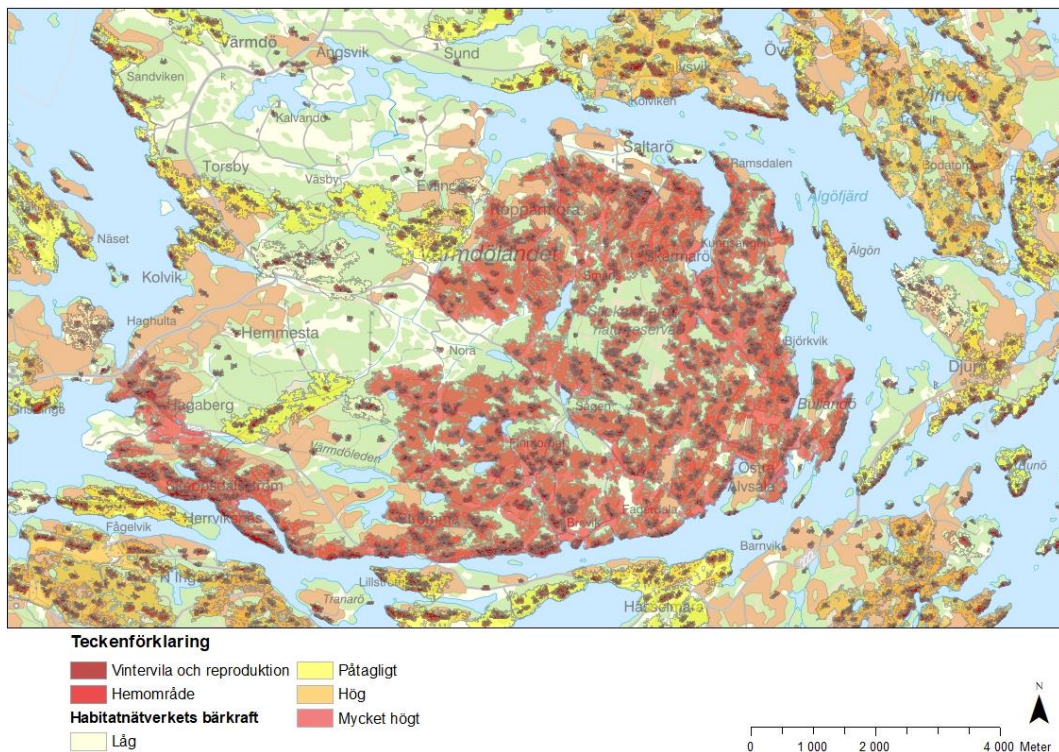
Lagstadgat skydd

Alla svenska arter av reptiler och groddjur är fridlysta enligt artskyddsförordningen, men lagskyddet skiljer sig något åt mellan de olika arterna. Hasselsnoken är skyddad enligt 4 § i artskyddsförordningen. Skydd enligt 4 § innebär att det är förbjudet att:

- (1.) avsiktligt fånga eller döda djur,
- (2.) avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings och flyttningsperioder,
- (3.) avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och
- (4.) skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats



Figur 8. Översikt över lämpliga livsmiljöer och habitatnätverk för hasselsnok inom planområdet.



Figur 9. Habitatnätverksanalyserna visar hur livsmiljöerna för hasselsnok är sammanlänkade i ett stort nätverk som sträcker över stora delar av östra Värmdölandet.

Då planen inte innebär ändring av markanvändning i området, inga avstyckningar möjliggörs, storleksordning av tillkommande exploateringarna på befintliga tomter bedöms ytmässigt som begränsat i förhållande till den totala ytan lämpliga livsmiljöer som finns inom nätverket samt sprängning på befintliga tomter regleras bedöms landskapets kontinuerliga ekologiska funktion upprätthållas och hasselsnokens bevarandestatus inte påverkas av planens genomförande.

Om det i samband med en exploatering inte helt går att undvika lämpliga livsmiljöer måste riktade skydds- och skadebegränsande åtgärder vidtas, annars riskerar förbud utlösas enligt artskyddsförordningen.

Skadebegränsande åtgärder

- Under byggskedet måste hänsyn tas till tillfälliga etableringsytor så att dessa inte placeras i miljöer där det finns hasselsnok.
- Sprängningsarbeten sker under perioden oktober – till slutet av februari för att undvika att hasselsnoken skadas eller dödas i sina sommarvisten.
- Schaktningsarbeten i marker som kan utgöra övervintringsområden för hasselsnok genomförs under perioden april – september.
- Attefallshus placeras lämpligen på plintar eller torpargrundslänkande konstruktion i områden där hasselsnoken kan förväntas finnas.

Om lämpliga livsmiljöer exploateras behöver de ersättas med likvärdiga miljöer i nära anslutning till exploateringsområdet. Exempel på sådana skyddsåtgärder är att anlägga nya stenmurar som innehåller gömställen för ormarna i relativt solexponerade lägen.

Fladdermöss

I en fladdermusinventering som har utförts av Värmdö kommun (2013) pekas området kring Älvsalaviken ut som en viktig fladdermuslokal. I området har den rödlistade arten dammfladdermus påträffats. Även arterna nordisk fladdermus, dvärgfladdermus, vattenfladdermus och trollfladdermus har påträffats i området. Då planen inte innebär ändring av mark- och vattenanvändning i området och inga avstyckningar möjliggörs bedöms inte fladdermössens bevarandestatus påverkas.

Lagstadgat skydd

Alla arter av fladdermöss är i Sverige fredade enligt 3§ jaktlagen och fridlysta enligt Artskyddsförordningens fridlysningsbestämmelser 4§. Fridlysningen innebär att det är förbjudet att:

1. avsiktligt fånga eller döda djur,
2. avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings och flyttperioder,
3. avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och
4. skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser. Förbudet gäller alla levnadsstadier hos djuren

Park och rekreation

All allmän mark i planområdet ägs och förvaltas av Älvsala nya tomtägareförening och Älvsala vägförening.

De rekreativa värdena i området består till stor del av närheten till den varierade naturen.

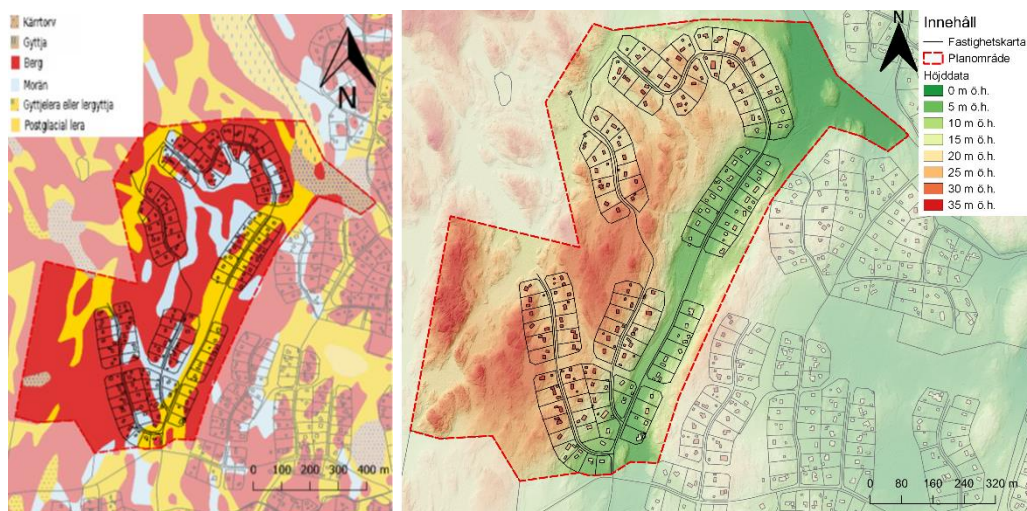
I omkringliggande områden finns stallverksamhet. Det är tillåtet enligt allemansrätten att rida på enskild väg, så länge inte vägen tar skada. Vid regelbunden ridning på en enskild väg bör en dialog föras med fastighetsägaren.

Vattenområden

Planområdet innehåller inte vattenområden.

GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

Planområdet består huvudsakligen av ytligt berg och jord av morän och lera. I naturområdena i nordöst finns ett mindre område som består av gyttjelera och kärrtorv och i väster av kärrtorv. Jorddjupet varierar mellan 0-1 m inom största delen av området men upp till 10 m för delar utmed östra planområdesgränsen som består av lera. Området bedöms generellt ha en medelhög genomsläpplighet i områden med berg och morän och låg genomsläpplighet där det är lera.



Figur 10. SGUs jordartskarta till vänster och höjdmodell till höger med höjder angivna i meter över havet.

Höjderna inom området varierar mellan +2 och cirka +35 meter där de lägsta partierna går i ett nord-sydligt stråk utmed Ormbunksvägen. (Bjerking 2019-06-07).

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

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Kommunens dagvattenpolicy säger att dagvatten ska hanteras lokalt inom den egna bostadsfastigheten. Enligt framtagen dagvattenutredning sker avrinningen i området genom tydliga rinnstråk genom området och i små och större vägdiken. Längs med vägarna finns ett ledningssystem som tar hand om dagvatten från tomtmark och vägar. Inga instängda områden finns identifierade i områden då ledningar leder bort vatten från de områden där det finns risk för instängning (Bjerking 2019-06-07). Förutom vid skyfall vid ett 100-årsregn där instänga områden är prickade istället för att förhindra byggnation på dessa riskfyllda ytor.

Med hänsyn till fastigheternas storlek, geologi och befintliga grönska bedöms det finnas goda förutsättningar för omhändertagande av dagvatten inom tomtmark. Höga flöden kan förhindras och en rening sker av föroreningsinnehållet i det vatten som så småningom kan bilda grundvatten eller nå recipienten. Även med utökade byggrätter som medför en viss ökad hårdgörning (enligt beräkningsantagande i utredningen) så bedömer dagvattenutredningen att förutsättningarna är goda för att omhänderta dagvattnet inom området så att recipienternas möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna inte försämras.

Dagvattenutredningens förslag på lösningar är därför småskaliga:

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

Den framtida dagvattensituationen i området strävar efter att behålla områdets nuvarande karaktär med relativt stora tomter med mycket grönska. I plankartan finns bestämmelse om minsta tomtarea för att inte tillåta avstyckningar samt begränsningar av byggrätter. Detta är väsentligt för att fortsatt hålla nere ett lågt dagvattenflöde och belastningen av dagvattenföroreningar. Vidare är det för väsentligt för att möjliggöra LOD-lösningar inom tomtmark. Att bevara de naturliga markhöjderna bedöms ge en större möjlighet att bevara befintlig vegetation. Detta i sin tur bidrar till att hålla nere dagvattenflöde och belastningen av dagvattenföroreningar.

Vägarna inom området består av smala lokalgator och utgör ingen genomfartsled. I plankartan markeras befintliga vägområden med GATA. Detta område innefattar inte bara körbanan utan även tillhörande ytor som slänter, vägdiken och eventuella kantremсор. Vägområdet utgör samma område som den tidigare byggnadsplanen för att möjliggöra byggnation av trottoar för att öka trafiksäkerheten. En viss breddning av körbanan kan bli möjlig framöver. I dagvattenutredningen baseras föroreningsberäkningarna för villaområde på att vägar inom området utgör lokalgator, vilket överensstämmer bra med situationen inom planområdet.

Omvandling av fritidshus till permanentboende kan innebära en mindre ökning av trafik och därigenom trafikföroreningar. Trafikökningen bedöms dock vara begränsad då vägar endast utgör lokalgator inom bostadsområde och ingen genomfartstrafik finns. Därtill bedöms befintliga vägdiken ha kapacitet att rena den eventuella ökningen av föroreningar.

Vidare innebär planen att utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsnät ersätter enskilda avlopp. Detta innebär att belastningen av näringsämnen på recipienten minskar.

Med bakgrund av att området består av stora naturmarker, exploateringen hålls nere och utbyggnad av kommunalt VA förväntas planförslaget innebära att dagvatten med låga föroreningshalter tillförs recipient. Planförslaget bedöms därför vara i linje med kommunens arbete att följa och nå MKN i recipienter.

BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD

Befintlig bebyggelse

Enligt den landskapsanalys som Värmdö kommun tagit fram för hela PFO 19 (Värmdö kommun 2017), började området bebyggelseutveckling med flera stora gårdar där vissa fortfarande finns kvar i området. Åkermarken lades i de lättodlade sprickdalarna som gick i nordsydlig riktning. När sedan utvecklingen med sportstugor började i området från omkring 1950 fortsatte de vidare på strukturen med fastigheter i dalgångarnas sträckning. Husen placerades ofta i skogsbrynet intill den före detta åkermarken som användes som trädgård.

Planområdet karakteriseras enligt landskapsanalysen till stora delar av bebyggelsetypen sportstugor i terräng. Landskapet är mjukt kuperat, vägarna upplevs som smala och följer terrängen väl. Vägområdena har gott om utrymme för diken och körbana. Alla vägar slutar i vändplaner. Byggnaderna består av fritidshusbebyggelse från 1950-talet och framåt och varierar därför i utseende, färg, material och byggnadsteknik. Byggnaderna har anpassats till terrängen och består ofta av flera, små envåningsbyggnader och bodar. Fastigheterna är öppna och saknar tydliga tomtmarkeringar mellan sig.

I södra delarna av planområdet är terrängen mer plan och bebyggelsen karaktäriseras av bebyggelsetypen sportstugor på flack mark. Området har fritidshus på relativt stora tomter där husen är inpassade mot skogsbryn och kullar, vilket lämnar dalgångarna där vägarna ligger, öppna och flacka. Det är stora avstånd mellan husen, vilket skapar rymliga, luftiga vägområden. Bebyggelsen är lik den i de norra delarna av planområdet men med tydligare struktur som en följd av att terrängen ger större möjligheter. Den flackare terrängen ger också större ytor med användbar tomtmark.

Landskapsanalysen rekommenderar att bebyggelsen i de områden med backigare terräng utformas för att underordna sig och anpassas till terrängen, för att så långt möjligt undvika plansprängningar som riskerar att utarma områdets karaktär.

Riktlinjer och planbestämmelser i det nya planförslaget

För att möjliggöra ett ökat permanentboende i området medger detaljplanen större byggrätter, så att nya bostadshus kan uppföras eller befintliga hus byggas till.

Följande egenskapsbestämmelser gäller för bostadsmarken inom planområdet:

- e₁ Högst en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad får innehålla högst en bostad. Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 180 kvm per fastighet. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 240 kvm per fastighet. Komplementbyggnader tillåts med högsta sammanlagda BTA på 60 kvm per fastighet. Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader är 4,0 m.

Detta för att bibehålla karaktären av fristående bostadshus som är glest utplacerade i landskapet. Höjningen till 180 m² BYA från tidigare 150 m² och 60 m² beror både på att det ska vara möjligt att bygga större hus för permanentboende och för att inrymma ökad tjocklek på isolering och andra byggnadstekniska åtgärder som då behövs. Detta innebär att en byggnad i två plan kan byggas med ca 120 m² (BTA) i varje våningsplan. Tanken är att hus som är högre ska samtidigt vara mindre ytkrävande för att undvika att alltför stora delar av tomterna planas ut.

Nockhöjden gör det möjligt att bygga huvudbyggnad med två våningsplan. Komplementbyggnader tillåts med en sammanlagd bruttoarea av 60 m².

- d_x För alla bostadsfastigheter regleras även minsta fastighetsstorlek (d i plankartan). Enligt Värmdö kommuns översiktsplan ska nya fastigheter generellt inte möjliggöras i prioriterade förändringsområden. Därför är planbestämmelserna för minsta fastighetsstorlekar anpassade för att undvika avstyckningar i området.
- p₁ 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. Bestämmelsen syftar till att säkerställa god sikt längs vägarna i området samt till att bibehålla karaktären där husen är placerade längre in på tomterna. Bestämmelsen syftar också till att klara brandkrav för bostadshus. Många komplementbyggnader ligger redan idag nära fastighetsgränser trots att tidigare byggnadsplan angav ett avstånd till fastighetsgräns på 4,5 m.

- b₁ Källare får inte byggas. Endast 40% av fastighetsarean får hårdgöras. Detta motiveras av att källare kan orsaka stor påverkan på terräng och landskap som på många håll präglas av ytnära berg. Det är även en bestämmelse som finns kvar från tidigare byggnadsplan och är en del i att bevara bebyggelsens nuvarande karaktär. Reglering av den hårdgjorda ytan är viktig för att underlätta för dagvattenhanteringen.
- n₁ Den färdiga marknivån får inte ändras mer än 1,0 meter utifrån befintlig marknivå. Ändring av marknivån större än 0,5 meter vid byggnationer ska prövas med marklov. De här bestämmelserna syftar till att bevara den naturligt kuperade miljön och karaktären med bebyggelse som är väl anpassad till den naturliga terrängen. Men samtidigt tillåta insprängningar av huvudbyggnaderna i terrängen för att underlätta tillgängligheten. Att bevara de naturliga markhöjderna ger också en större möjlighet att bevara befintlig vegetation.

Planområdet för Norra Älvsala 2 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. Komplementbyggnaders byggnadshöjd möjliggör en omvandling av befintlig 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.

SOCIALA FRÅGOR

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

Barnperspektivet

I planförslaget finns stora ytor som, liksom i befintlig plan, planläggs som allmän platsmark (NATUR 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. Möjlighet finns att anlägga mindre lekplatser inom de områden som planläggs som Natur.

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

Vägarna i området är smala och saknar separata gångbanor vilket innebär att trafiksäkerheten för barn idag är dålig. I planförslaget behålls bredden på gatuområden från den tidigare byggnadsplanen, vilket möjliggör att separata gångbanor kan anläggas i framtiden. Det saknas gång- och cykelvägar och gatubelysning mellan planområdet och busshållplatser och turtätheten i kollektivtrafiken är låg. Det gör det svårt för barn att röra sig på egen hand till och från området.

Tillgänglighet

Vägnätet i området är småskaligt och vägbanan trafikeras av blandtrafik av fotgängare, cyklister 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. På fastigheter där det är omöjligt att få till lutningar kan undantag medges från kravet på tillgänglighet till en- och tvåbostadshus (8 kap 1§ PBL och 3 kap 4§ PBF). Fastigheterna ska däremot ha angöring med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt.

Hushållssammansättning

Idag är de boende på 61 av fastigheterna fritidsboende och på 54 av fastigheterna permanentboende. Efter utbyggnaden av kommunalt vatten- och avloppssystem så beräknas antalet permanentboende i området öka. Hela PFO19-området innehåller ca 850 fastigheter och om alla de skulle bli permanentbebodda i framtiden så beräknas ca 2400 personer bo i området. Värmdö kommuns prognoser beräknar att ca 40 % av fastigheterna inom hela PFO19 kommer att vara permanentbostäder till år 2030.

Offentlig och kommersiell service

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

Planförslaget 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 cykel

Området saknar särskilda gång- och cykelbanor utan oskyddade trafikanter delar vägutrymme med biltrafiken inom området. Körbanorna är smalare än det faktiska utrymmet mellan fastigheterna vilket gör att möjligheten finns att bygga ut separata gångbanor utmed vägarna med stöd i detaljplanen i nuläget. Det är även möjligt att anlägga gång- och cykelbanor inom mark som planläggs som Natur. Förslaget till detaljplanen behåller det bredare vägområdet mellan fastigheterna så att möjligheten att anlägga gång- och cykelbanor kvarstår. Utmed Bullandövägen har planområdet ett avstånd till vägen för att inte omöjliggöra en framtida förändring av vägområdet med till exempel gång- och cykelbana.

Kollektivtrafik

Storstockholms Lokaltrafik (SL) trafikerar med buss längs med Bullandövägen mellan Bullandö och Slussen via Gustavsbergs centrum. Närmsta hållplats är *Älvsala gård*, nära korsningen mellan Ormbunksvägen och Bullandövägen. Avståndet från bostadsfastigheterna i planområdet till närmsta busshållplats är från 50 m till ca 1,6 km för de boende längst bort på Ormbunksvägen. Det långa avståndet till hållplatslägena från stora delar av planområdet gör att bilberoendet för de boende är stort. Det saknas även gång- och cykelbanor till busshållplatsen. Beslut om bussens turtäthet beslutas av trafikförvaltningen (f.d. SL).

Biltrafik

I området finns ett småskaligt vägnät med smala grusvägar med möjlighet till möte vid korsningar och utfarter. Bredden på körbanan varierar mellan 3 - 4 meter. Detaljplanens vägområde är generellt större än själva vägarna och ger möjlighet till breddningar av vägarna. Vägnätet i området är dimensionerat för den nuvarande trafiksituationen. Under de närmaste åren förväntas permanentboendet öka och om hela PFO19 skulle bli fullt ut permanent bebott, skulle detta ge en fördubbling av trafiken längs Bullandövägen (*Trivector, 2013*).

I planförslaget utökas vägområdet vid återvändsgator för att rymma vändplatser. Detta gör det möjligt att utvidga vändplanerna om det krävs för att servicefordon ska kunna vända på ett mer trafiksäkert sätt. Beslut om att utöka vägområdet fattas av vägghållaren, det vill säga Älvsala vägförening. Förutom körbanan finns det inom den planlagda gatumarken även diken,

gräsremsor, träd och gemensamma uppställningsplatser för brevlådor.

Av trafiksäkerhetsskäl får de fastigheter som ligger med fastighetsgräns direkt mot Bullandövägen inte uppföra byggnader inom 6 m från fastighetsgräns. Detta för att förhindra att hus står för nära vägen och skymmer sikten.

Parkering

Parkering sker idag på respektive bostadsfastighet. Det finns inga planlagda områden för gemensamma parkeringsplatser. Vid bygglov prövas att tillräckligt antal uppställningsplatser för bil finns. Närmsta infartsparkering finns i Hemmesta där service finns och ombyte är möjligt till fler bussar som går in mot Stockholm.

Båttrafik

I Breviken söder om planområdet 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 buller eller andra anledningar av båttrafiken i farleden eller vid marinan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

I den befintliga bebyggelsen finns idag enskilda anläggningar för vatten och avlopp inom bostadsfastigheterna och en gemensam anläggning för sommarvatten inom gatumark. Planering för det framtida kommunala vatten- och avlopps nätet inom hela PFO 19 pågår parallellt med detaljplanarbetet.

Inom området byggs ett ledningssystem ut som innebär att vissa fastigheter kommer att få en LTA-anslutning (Lätt Tryck Avlopp) medan majoriteten av fastigheterna kommer att anslutas till ett konventionellt självfallssystem. För LTA-anslutningar placeras en pump inom varje fastighet. För de fastigheter som ansluts till självfallsledningar rinner avloppet med självfall till en kommunal pumpstation.

Inom planområdet föreslås fyra kommunala pumpstationer. Stationerna planläggs som E₁ i plankartan. En station föreslås placeras på Ormbunksvägens östra sida och tre stationer placeras vid vändplanerna på Ormbunksvägen, Renmossevägen respektive Nejlikevägen. Inom E₁-områdena finns det även utrymme för en grusad yta som fungerar som uppställningsplats för de servicefordon som behöver komma åt pumpstationen. Utformningen av pumpstationen sker enligt standard från

Värmdö kommun med dubbla pumpar och övervakningssystem. Larmet 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.

Kommunens ledningar läggs ned i vägområdet och inom naturmark.

Nödbrädd

För samtliga stationer kan nödbrädd ske till naturmark eller diken. Bräddning på naturmark eller diken fördröjer och minskar avloppsvattnets påverkan på recipienterna Älgöfjärd och Breviken och det finns möjlighet att manuellt omhänderta material som plast och papper.

Transformatorstationer

Det finns i dagsläget tre transformatorstationer inom planområdet som ligger på gatemark utmed Ormbunksvägen. För att säkra det framtida behovet föreslås det ytterligare för transformatorstationer i området. En placeras utmed Renmossevägen och den sista utmed Nejlkevägen. I planförslaget markeras områdena kring transformatorstationen som E₂ i plankartan.

Sophantering

Närmaste återvinningscentral finns i Hemmesta (ca 10 km) där det även finns återvinningsstation. Det finns även en återvinningsstation i Södra Kopparmora (ca 10 km). Sophämtning sker i dagsläget vid de enskilda fastigheterna. För att underlätta sobbilarnas framkomlighet har gatumarken utökats vid vändplanerna i planförslaget för att göra det möjligt för sophämtarna att vända bilarna utan att behöva backa. En utbyggnad av vändplanerna sker vid behov av väghållaren, det vill säga Älvsala vägförening.

RISK OCH SÄKERHET

Översvämningsrisk

I samband med detaljplaneläggning behöver kommunen följa gällande lagkrav och riktlinjer från myndigheter och branschorganisationer. Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till översvämningsrisk.

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till översvämningsrisk.

"Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är

lämpad för ändamålet med hänsyn till (...) risken för olyckor, översvämning och erosion”

(Plan- och bygglagen, 2 kap 5 §)

Vid tidigare arbete med aktuell detaljplan har skyfallssituation bedömts utifrån länsstyrelsens lågpunktskartering av ytor större än 16 m², vilket enbart baseras på höjddata. Under våren 2022 togs en skyfallskartering fram för hela Värmdö kommun av DHI. Denna har genomförts med hjälp av en hydrodynamisk modell för en extrem regnhändelse, enligt metodik från MSB. I modellen har laserscannad höjddata lagts in i programvaran MIKE+ och en horisontell upplösning på 4 m har valts. Justeringar av terrängmodellen gällande bland annat viadukter har gjorts. Karteringen beaktar även markens råhet och möjlighet till infiltration samt gör ett schablonmässigt avdrag för ledningssystem inom hårdgjorda områden.

I karteringen har ett 100-årsregn med en total varaktighet på sex timmar valts samt en klimatfaktor på 1,25, vilket ger en total regnvolym på ca 105 mm. Det är dock enbart den mest intensiva 30-minutersperioden (56 mm) och efterföljande regn (25 mm) som har studerats med modellen, då intensiteten för förregnet (25 mm) är lägre än bedömd kapacitet för både ledningsnät och markens infiltrationsförmåga.

Detaljeringsgraden för aktuell skyfallskartering gör att den lämpar sig som underlag i mer översiktliga studier, exempelvis för att identifiera områden med risk för översvämningar inom ramen för en detaljplanläggning och inte som underlag i en detaljprojektering.

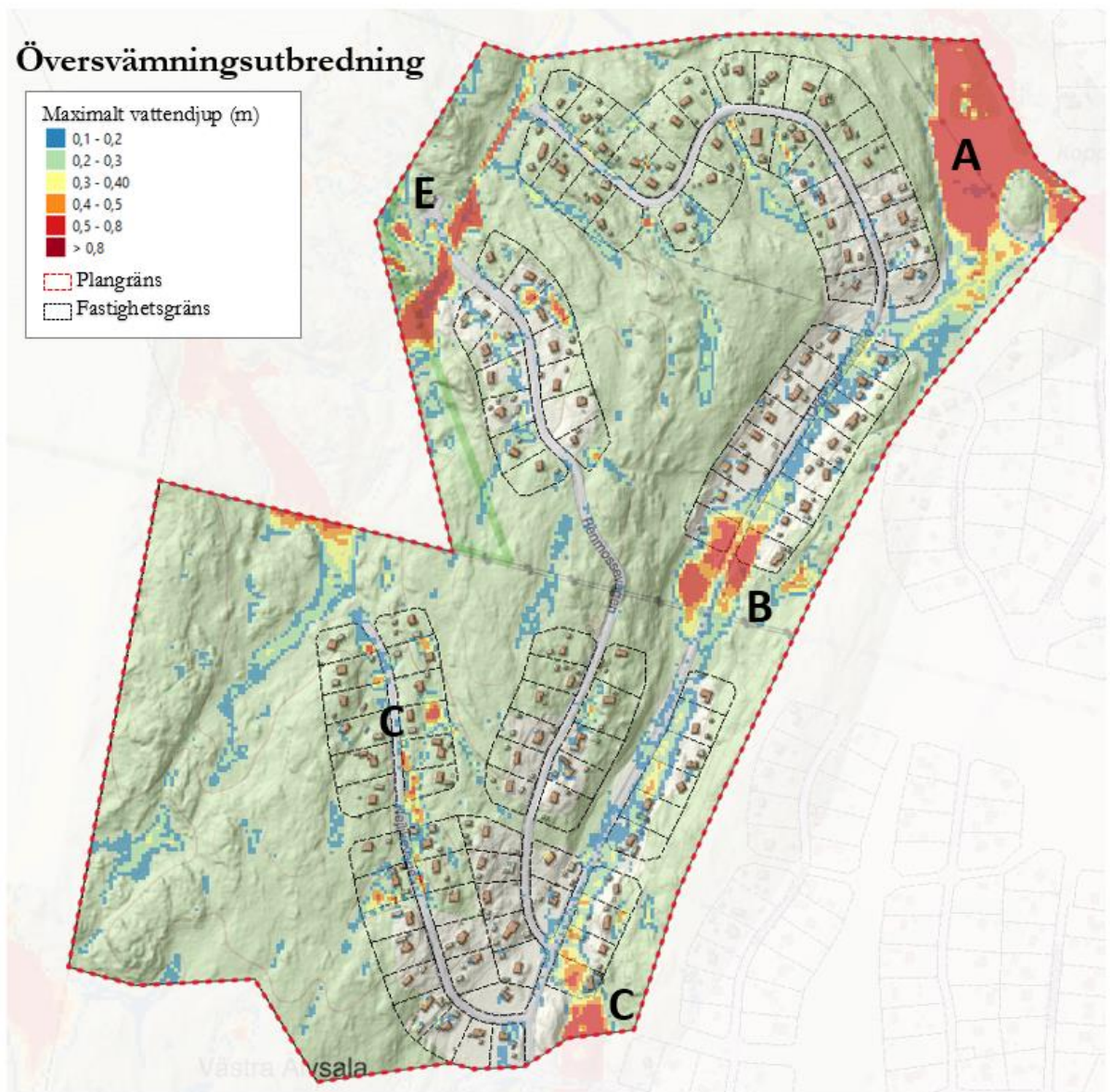
Inom planområdet samlas vatten vid lokala sänkor och större lågpunkter, se figur 11, 12 och 13.

I den nordöstra delen av området finns en lågpunkt som utgör del av den större lågpunkten vid Långdalen (a). Denna lågpunkt ligger i naturmark och avgränsas av höjd mot fastigheter. Maximalt vattendjup varierar men uppgår som mest till ca 80 cm.

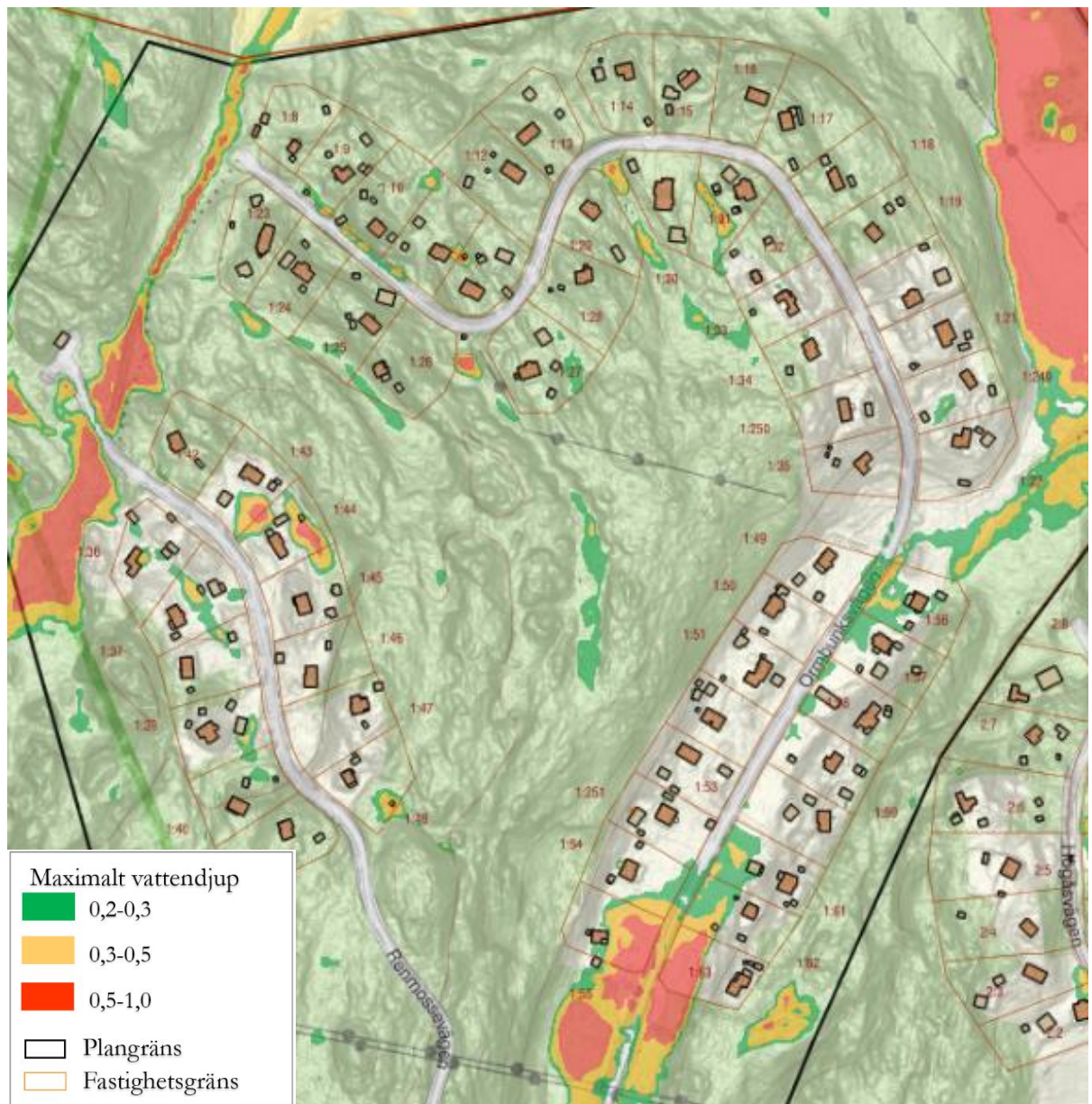
Generellt utgör Ormbunksvägen en sänka i terrängen där vatten ansamlas med ett varierat vattendjup. Det största vattendjupet finns i lågpunkt, som delvis är belägen på grönyta och fastigheter (b). Lågpunkten har ett varierande vattendjup som maximalt uppgår till 80 cm och avrinner därefter mot norr. Vid den södra delen av Ormbunksvägen syns även översvämning som avrinner mot lågpunkt vid Bullandövägen (c). Lågpunkten har ett varierande vattendjup, som maximalt uppgår till 70 cm.

Längs med Nejlikevägen finns översvämning av varierande djup (d). Maximalt vattendjup är ca 50 cm. Stråket avleds mot lågpunkten i naturmark i norr. I grönområde i nordväst finns en översvämning längs med stråk i grönområde. Vattendjupet varierar men uppgår maximalt till ca 100 cm (e). Därtill syns i modelleringen ett antal mindre översvämmade områden. Dessa bedöms vara av mer lokal karaktär, dvs en lokal sänka med ett litet tillrinningsområde och därmed

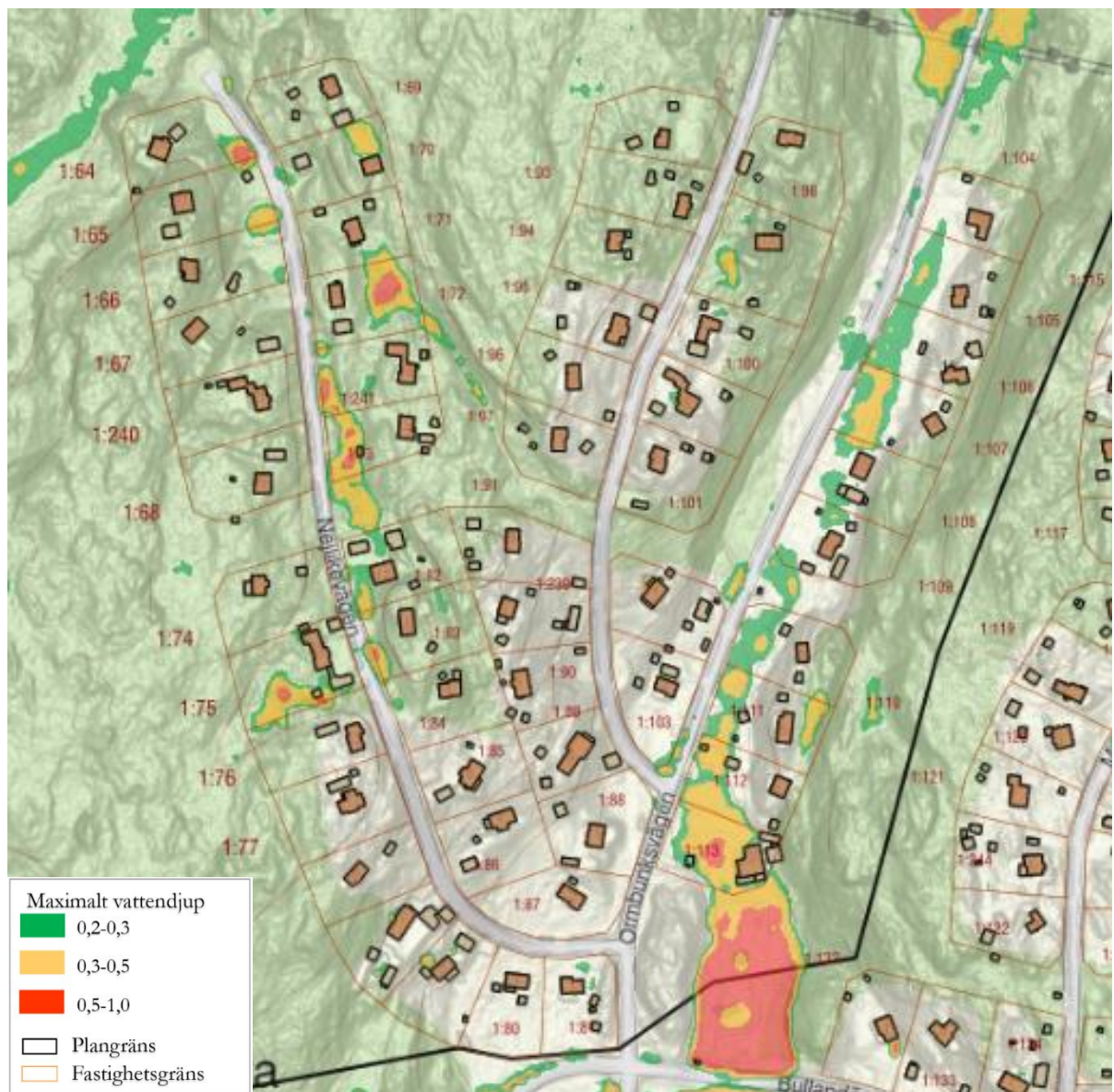
inte vara av betydande karaktär för översvämningshanteringen i området.



Figur 11. Översikt över översvämningsutbredning och maximalt vattendjup vid modellerat 100-årsregn inom planområdet.



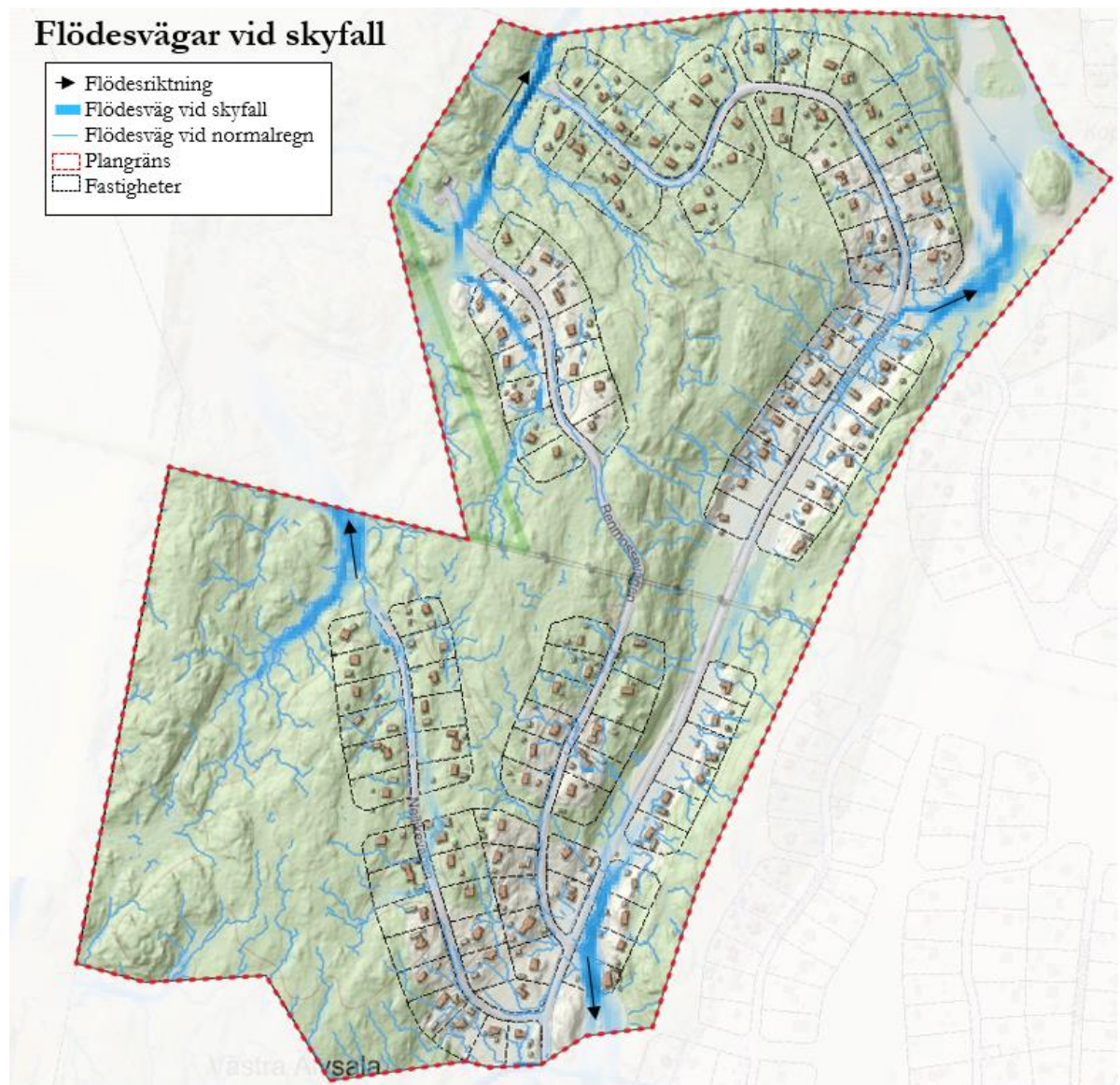
Figur 12. Översikt över översvämningsutbredning och maximalt vattendjup vid modellerat 100-årsregn inom planområdet.



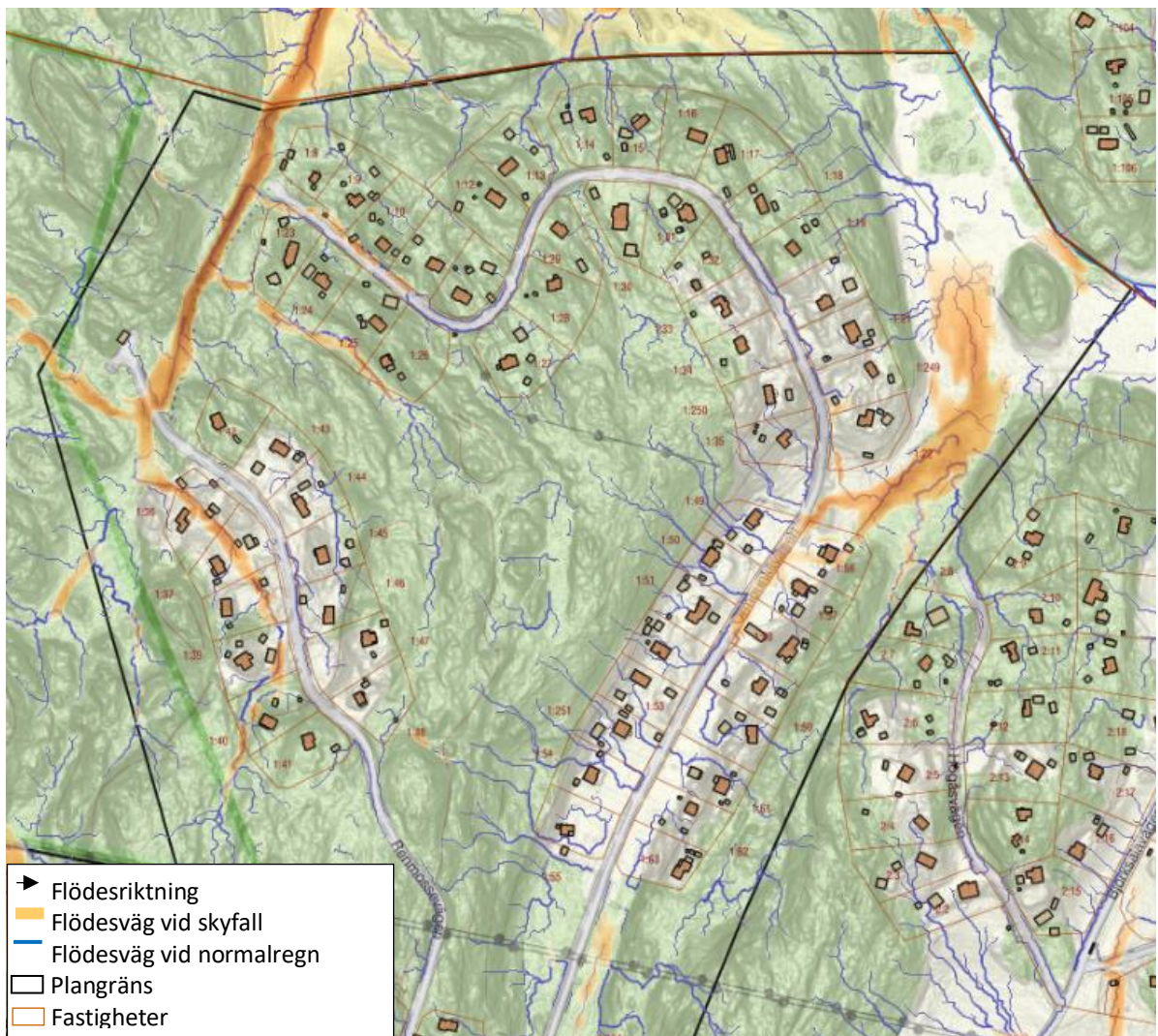
Figur 13. Översvämningsutbredning och maximalt vattendjup vid modellerat 100-årsregn inom norra delen av planområdet. Vattendjup under 20 cm visas ej.

Följande betydande flödesvägar vid skyfall finns inom planområdet, se figur 14, 15, 16:

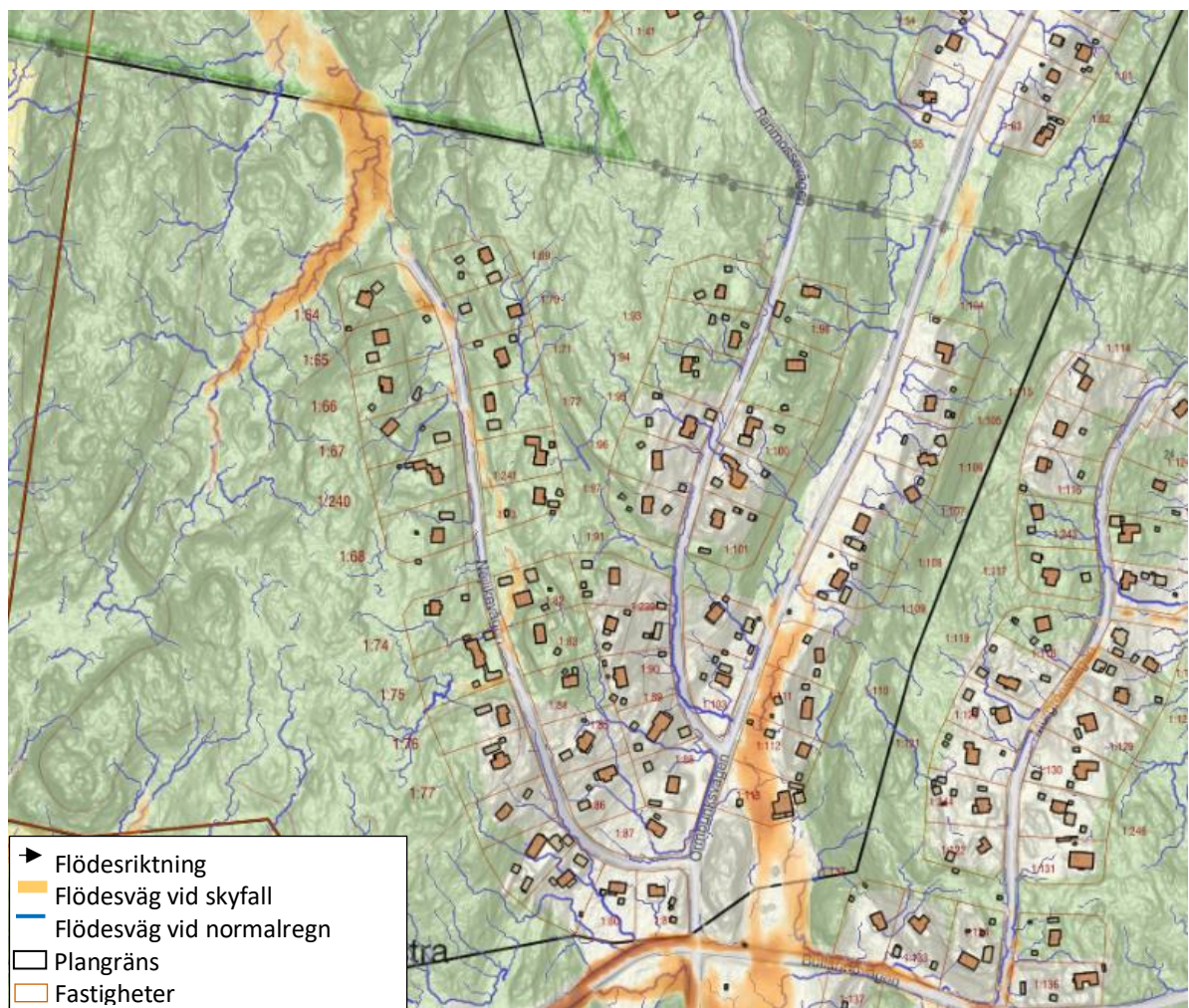
- I nordväst från bostadsområde vid Renmossevägen vidare genom grönområde. Slutligen når flödet den större lågpunkten vid Långdalen.
- I nordost längs med Ormbunksvägen vidare genom grönområde, som utgör del av den större lågpunkten vid Långdalen.
- I väst inom grönområde som löper vidare ut i grönområde.
- I sydost vid bostadsområde längs med Ormbunksvägen ned till lågpunkt i grönyta vid Bullandövägen



Figur 14. Betydande flödesvägar vid skyfall för modellerat 100-årsregn. Mindre flödesvägar vid normalregn visas även för att beskriva mindre tillrinnande flöden.



Figur 15. Betydande flödesvägar vid skyfall för modellerat 100-årsregn inom norra delen av planområdet. Mindre flödesvägar vid normalregn visas även för att beskriva mindre tillrinnande flöden.



Figur 16. Betydande flödesvägar vid skyfall för modellerat 100-årsregn inom norra delen av planområdet. Mindre flödesvägar vid normalregn visas även för att beskriva mindre tillrinnande flöden.

Bräddning av avloppsvatten

Om alla säkerhetssystem för pumpstationerna skulle falla finns möjlighet att brädda avloppsvattnet. Då det inte finns några utpekade känsliga biotoper eller skyddade miljöer inom planområdet skulle en bräddning från de föreslagna pumpstationerna få en relativt liten påverkan på miljön.

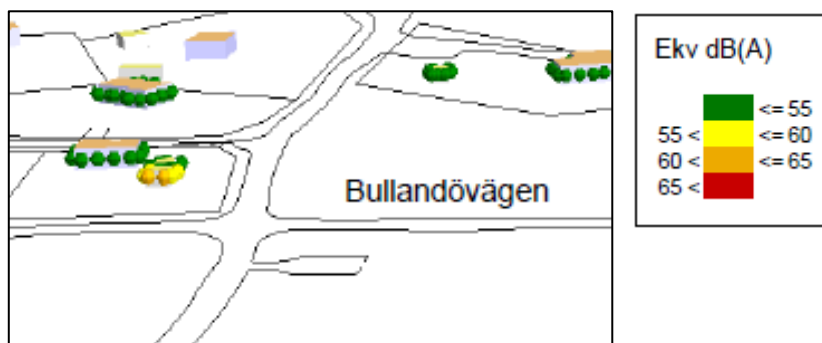
Buller

En bullerutredning (*Trivector 2018-09-25*) samt en komplettering (*Trivector 2019-03-08*) är framtagen för att utreda hur planområdet påverkas av buller från Bullandövägen. Bullerutredningen bygger på beräknade trafiksiffror på Bullandövägen om all bebyggelse omvandlas till permanentboende, dvs ca 2400 personer boende i området, och med en bestämd högsta hastighet på 50 km/h. Det uppskattade antalet boende i framtiden ger därmed en beräknad trafikmängd på 5 200 fordon per dygn på Bullandövägen. Detta är nästan dubbelt så mycket som den beräknade trafikmängden i nuläget. Biltrafiken till Bullandö Marina beräknas vara ungefär densamma som i

nuläget. Vid fullt permanentboende i området beräknas trafiken på Bullandövägen öka med 95% vilket ger att ljudnivån ökar med ca 3 dBA jämfört med nuläget om inga bullerdämpande åtgärder genomförs. I det läget är trafiken till marinan försumbar i förhållande till övrig trafik. Även om trafiken till och från marinan skulle vara dubbelt så omfattande som beräknat kommer bullret från denna trafik att vara försumbart jämfört med bullret från trafiken som de boende alstrar.

Vid större om- och tillbyggnader enligt de nya planbestämmelserna kommer nybyggnadskraven att ställas på byggnaderna. Vid byggnation på obebyggda tomter krävs en mer detaljerad bullerutredning.

Enligt bullerutredningen så överskrids riktvärdet för bostadshus på 55dBA i ekvivalent ljudnivå i de södra delarna av två fastigheter inom planområdet. De befintliga husens placering gör att de klarar riktvärdena vid fasad på huvudbyggnad. Genom en genomtänkt placering av bostadsbyggnader på tomten behöver därför inga bostadshus överskrida riktvärdena för buller. Detta prövas vid bygglovsgivning.



Figur 17. Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad sett från söder vid full omvandling till permanentbostäder.



Figur 18. Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad sett från norr vid full omvandling till permanentbostäder.

Lukt

För att undvika påverkan på bostäder från eventuell lukt och buller bör pumpstationer placeras enligt Boverkets allmänna råd "Bättre plats för

arbete” (1995:5). För pumpstationer rekommenderas i råden 50 meter skyddsavstånd till byggnad där människor stadigvarande vistas. Planlagda områden för pumpstationer är placerade så att de i så stor utsträckning som möjligt är placerade 50 m från byggbara delar av fastigheterna.

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, vatten- och spillvattenanläggning, vägar, bryggor med mera regleras genom respektive speciallag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Samråd	Kvartal 4 2019
Granskning 1	Kvartal 2 2022
Granskning 2	Kvartal 3 2023
Antagande	Kvartal 4 2023
Laga kraft tidigast	Kvartal 2 2024

Genomförandetid

Genomförandetiden är 8 år för B (bostäder) och börjar 2 år efter det att planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden är 10 år för allmänna platser och E-områden från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Huvudman allmän plats

Allmän plats i detaljplanen omfattar gatumark (GATA) och naturmark (NATUR).

Med *huvudman* för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av anläggningarna. Inga nya fastigheter avses tillkomma inom planområdet. Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Alternativen till kommunalt huvudmannaskap är enskilt huvudmannaskap eller delat huvudmannaskap.

I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden. Norra Älvsala 2 är del av Bullandö PFO 19 som är ett av översiktsplanens utpekade förändringsområden. Inom hela

PFO 19 föreslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Det är på grund av särskilda skäl som tas upp i nästa stycke.

Området är ett äldre bebyggelseområde med ett enkelt vägnät där den ursprungliga karaktären kan bibehållas. Vägarna inom området används huvudsakligen av de boende och ingen genomfartstrafik finns. Området ligger relativt perifert i kommunen. Busstrafiken är gles och turtätheten förväntas inte öka med anledning av det ökade antalet permanentboende i och med detaljplanen. Inom planområdet finns inga kommunala verksamheter eller service. Kommunen saknar även anläggningar inom planområdet och avstånd till närmsta tätort är relativt långt. Planområdet ingår i ett större område med enskilt huvudmannaskap. Fortsatt enskilt huvudmannaskap föreslås för allmän plats; GATA och NATUR. Detta regleras med en administrativ bestämmelse. För allmän plats inom föreslaget planområdet ansvarar idag Älvsala Nya Tomtägarförening.

Allmän plats: GATA och NATUR

Uppdelning mellan allmän plats och kvartersmark från befintlig plan föreslås behållas. Befintliga vägar och vändplaner planläggs som GATA.

Allmän plats inom planområdet ligger inom fastigheten Älvsala 1:1. Älvsala 1:1 ägs av den ideella föreningen Älvsala Nya Tomtägarförening som förvaltar vissa gemensamma anordningar inom allmän plats, tex. vattentäkter, ledningar. Allmän plats inom Älvsala 1:1 ingår i Älvsala ga:2 som förvaltas av Älvsala vägförening. Älvsala vägförening ansvarar även för framtida drift och underhåll av allmän plats i föreslagen plan.

Vatten och spillvatten (VS)

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utökas så att det omfattar planområdet. Detta innebär att kommunen blir huvudman för allmänna spillvattenledningar. Kommunen bygger ut ledningar som behövs inom verksamhetsområdet fram till varje fastighets förbindelsepunkt.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av vatten- och spillvatten i allmän platsmark. För drift och underhåll av ledningsnätet och pumpstationer ansvarar driftavdelningen på Värmdö kommun.

Fastighetsägaren äger och är ansvarig för samtliga ledningar på fastigheten från förbindelsepunkten vid fastighetsgräns. Fastighetsägaren bekostar och anlägger enskilda ledningar och anordningar för fastighetens försörjning. Det innebär att fastighetsägaren ansvarar för schaktning och eventuell sprängning för nedläggning av VA-ledningar och eventuell anläggning av LTA-station.

En majoritet av fastigheterna kommer att få en självfallsanslutning. De övriga fastigheterna kommer att få en LTA-anslutning (Lätt trycksatt avlopp). 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 kommunens 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 av normalt slitage.

Dagvatten

Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet. Älvsala vägförening är ansvariga för att dagvattenavrinningen kan ske från allmän plats inom Älvsala 1:1.

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

El och telenät

Respektive nätägare betalar för anläggande, drift och underhåll av ledningar. 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 erforderliga nätstationer och underhåll. Innan markarbeten utförs bör i förekommande fall kabelutsättning beställas från Vattenfall.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för tele- och fibernätet i området.

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

Bygglov, marklov mm

Respektive fastighetsägare ansvarar för alla eventuella åtgärder inom kvartersmark.

Ansökan om bygglov, rivningslov, marklov samt bygganmälan görs hos kommunens bygg- och miljöavdelning. Ytterligare information samt blanketter för ansökan om bygglov med mera finns på kommunens webbplats. Nybyggnadskarta beställs hos kommunens Kart- och GIS-enhet. Det är varje enskild fastighetsägares ansvar att ansöka om nödvändiga lov vid åtgärder.

Strandskyddsdispens

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Lantmäteriförrättning

Ansökan om fastighetsbildning, inrättande eller omprövning av gemensamhetsanläggning med mera ställs till Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning. Kommunen ansvarar för att ansöka om ledningsrätt för VA-ledningar.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planens genomförande förutsätter inte att någon fastighetsbildning sker. I planen finns bestämmelser om minsta tomtstorlek. Inga ytterligare fastigheter avses tillkomma inom planområdet.

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

Planen medför, utöver ledningsrätt som ska bildas för kommunens VA-ledningar, inte att några nya servitut eller andra rättigheter behöver bildas.

Befintliga servitut fortsätter att gälla. Befintliga servitut kan ändras eller komma att upphöra att gälla genom lantmäteriförrättning. Inskrivna servitut kan också ändras/upphävas genom avtal mellan berörda parter. Utbyggnaden av VA-ledningar kan medföra att befintliga servitut påverkas och behöver förändras. Detta hanteras i samband med kommande ledningsrättsförrättning.

Befintliga servitut

Inom planområdet finns flera avtals servitut som avser vattenledning. Servituten gäller till förmån för Älvsala 1:1 och belastar Älvsala 1:102 m fl (01-IM4-72/2247.1 m fl.).

Inom planområdet finns även ett antal servitut och andra rättigheter mellan enskilda ägare av bostadsfastigheter.

Gemensamhetsanläggningar

Planen förutsätter inte att nya gemensamhetsanläggningar behöver inrättas. Kommande utbyggnad av VA kan innebära förändringar av befintliga gemensamma anläggningar.

Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet är deltagare i Älvsala ga:1

som omfattar Bullandövägen. Bullandövägen är belägen utanför planområdet.

Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet är även deltagare i Älvsala ga:2 (01-VÄM-2855). Älvsala ga:2 omfattar vägar och grönområden inom fastigheten Älvsala 1:1.

Standardhöjande åtgärder (tex breddning av väg, anordnande av gångbana, utbyggnad av nya vägar etcetera) som berör Älvsala ga:2 kan innebära att gemensamhetsanläggningen behöver omprövas (ändras) av Lantmäteriet.

Inom förrättningen ska Lantmäteriet bland annat utreda vad som ska ingå i anläggningen, vilka fastigheter som ska ha del i anläggningen och den ersättning som upplåtande fastigheter ska erhålla. Både vid omprövning och inrättande av gemensamhetsanläggning ska Lantmäteriet bland flera villkor pröva om båtnad uppstår, dvs att fördelarna överväger kostnaderna och nackdelarna av anläggningen. Älvsala vägförening kan ansöka om förrättning för omprövning hos Lantmäteriet efter stämmobeslut. Samtliga delägare i ga:2 blir sakägare i en sådan förrättning. Omprövning kan bli aktuellt för ändrade användningsbestämmelser inom planområdet.

Ledningsrätter

Kommunala VA-ledningar förläggs inom allmän platsmark. Fyra pumpstationer för spillvatten planeras i planområdet. Pumpstationerna anläggs inom område betecknat med E₁ på plankartan. Rätten att bygga ut, behålla och sköta drift och underhåll av ledningsnätet med tillhörande pumpstationer och andra anordningar säkerställs genom ledningsrätt. Kommunen ansöker om ledningsrätt för planområdet hos Lantmäteriet. I samband med förrättningen kan befintliga servitut och gemensamma anläggningar behöva förändras.

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader

Kommunen svarar för kostnaden för framtagande av detaljplanen. Delar av kostnaderna för planläggningen tas ut som planavgift i samband med bygglov enligt vid tillfället gällande plantaxa. De taxor som gäller varje år finns tillgängliga på kommunens webbplats.

Bygglovavgifter

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

Vatten och spillvatten (VS)

Fastighetsägarna bekostar anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom kvartersmark. Respektive fastighetsägare står för kostnaden för framdragning av servisledningar inom kvartersmark, upprättande av förbindelsepunkt för respektive fastighet samt drift och underhållskostnader för dessa.

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. Debitering sker när förbindelsepunkt finns och ledningarna kan användas. Fastighetsägaren svarar själv för ledningsdragning från kommunens förbindelsepunkt till den byggnad som ska anslutas.

El och tele

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

Förrättningskostnader och ersättningar

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. Ersättning ska också bestämmas vid ändring/upphörande av servitut eller annan rättighet. Ersättningen kan bestämmas genom överenskommelse mellan parterna alternativt genom beslut av Lantmäteriet.

Lantmäteriet fattar alltid beslut om förrättningskostnaderna. Kostnaderna betalas enligt den bestämmelse som är aktuell för åtgärden.

Ersättning enligt plan- och bygglagen

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden kan den som äger 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. Inom planområdet bedöms inte bestämmelserna generera någon ersättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad av VA

Ledningarna förläggs huvudsakligen i befintliga vägar och naturmark. Innan nedläggande av VA-ledningar kommer markundersökningar ske i ledningssträckorna.

I det fall Älvsala vägförening eller Älvsala Nya tomtägareförening önskar nedlägga till exempel ledningar för belysning kan detta ske samordnat med arbeten för VA-ledningar. Respektive förening svarar för alla kostnader för sådan ledningsförläggning. De olika ledningarna läggs i separata ledningsgravar jämte varandra.

Utbyggnaden av VA-systemet sker både som konventionellt system (ledningarna med fall, placerade på frostfritt djup) och med så kallat LTA-system. LTA kan tex. komma att användas där det är svårt att få självfall till en kommunal pumpstation.

Förutsättningar för brandvattenförsörjning

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stefan Khoo, planarkitekt & projektledare, Värmdö kommun
Gustaf Bowin, projektledare, Värmdö kommun
Helena Gåije, projektledare, Värmdö kommun
David Johansson, exploateringsingenjör, Värmdö kommun
Eleonore Lövgren, dagvatteningenjör, Värmdö kommun
Therese Antin, VA- och renhållningsenheten, Värmdö kommun
Johanna Wadhstorp, planarkitekt, PE Arkitektur
Åsa Vikdahl, mark- och exploateringsingenjör, Structor
Linnea Vestin, mark- och exploateringsingenjör, Structor

Rådgivande tjänstemän:

Mikael Carlsson, VA-enheten, Värmdö kommun

PLANAVDELNINGEN

Raad Alwajid
Planchef

Stefan Khoo
Projektledare & planarkitekt

