

## Start-PM, Detaljplan för Vallbo 1:2 m.fl. Vallbo företagspark

### Förslag till beslut

Start-PM för detaljplan Vallbo 1:2 m.fl. Vallbo företagspark, godkänns.

### Beslutsnivå

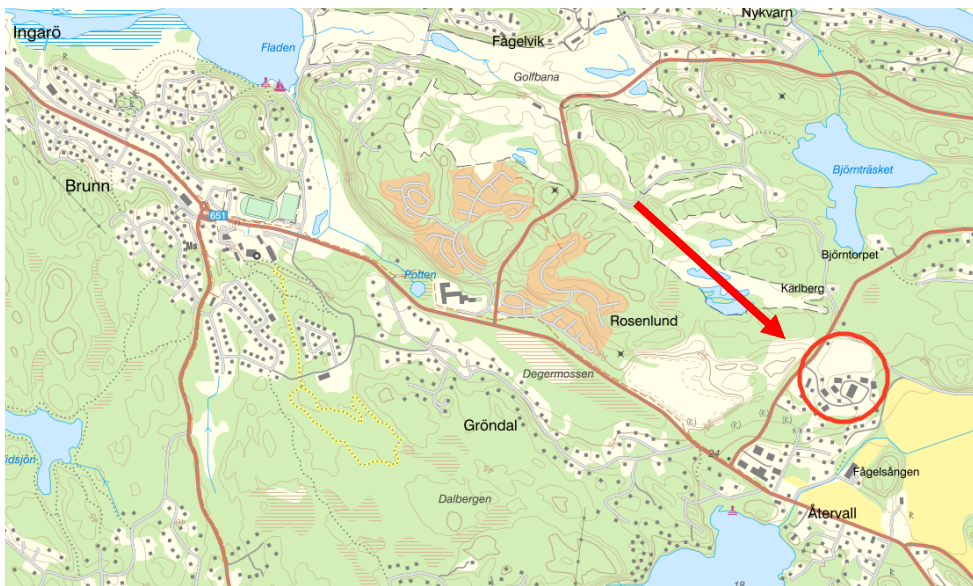
Kommunstyrelsens planutskott

### Sammanfattning

Syftet med aktuellt detaljplanearbete är att pröva utveckling och förtätning av befintligt verksamhetsområde i Vallbo, Ingarö för inom fastighet Vallbo 1:6, 1:7 och 1:2.

Kommande detaljplanearbete kommer pröva föreslagen utveckling för verksamhetsområde för fastighet Vallbo 1:2 och förtätning av befintligt verksamhetsområde inom för Vallbo 1:6 och 1:7. Omfattningen och placering av faktisk verksamhetsyta kommer att prövas i kommande planarbete. Även platsens befintliga förhållanden gällande bland annat dagvattenhantering, påverkan på Ingarös vattentäkt och möjligt förorenade fyllnadsmassor kommer att undersökas i kommande planarbete.

Planområdet är beläget cirka 3 km fågelväg från kommunens strategiska utvecklingsläge Brunn Centrum. Föreslagen utveckling för verksamhetsområde bedöms vara förenligt med riktlinjerna i kommunens gällande översiktsplan.



Figur 1: Den röda cirkeln visar planområdets ungefärliga läge

## Bakgrund

En ansökan om planbesked för fastighet Vallbo 1:6, 1:7 och 1:2 inkom till Värmdö kommun 2023-10-10 gemensamt av *Frentab Vallbo AB* (Frentab) och *Industrihus på Värmdö AB* (Industrihus på Värmdö).

Ansökan omfattar fastigheterna Vallbo 1:6, 1:7 och 1:2 på Ingarö innehållande befintliga verksamheter. Syftet med planansökan är att utveckla och förtäta området med fler verksamheter

Fastigheterna Vallbo 1:6, 1:7 och 1:2 är belägen cirka 3 km fågelväg från kommunens strategiska utvecklingsläge delcentrumområde.

## Ärendebeskrivning

Planområdet gäller följande fastigheter Vallbo 1:6, 1:7 och 1:2. Fastighet Vallbo 1:6 innehåller flertalet adresser, Vallbovägen 5–14 och omfattar cirka 18 000 kvm. Fastighet Vallbo 1:7 innehåller även flertalet adresser, Vallbovägen 18, 21–26, 28 och 30 samt omfattar cirka 26 000 kvm. Fastighet Vallbo 1:2 har adressen Fågelviksvägen 225 och omfattar 42 500 kvm. Planområdet är beläget på Ingarö vid Återvall och dess utbredning är preliminärt, vilket kan komma att justeras under arbetet med att ta fram en detaljplan.

Enligt kommunens gällande översiktsplan, Översiktsplan Värmdö kommun 2035, beskrivs det att Värmdö kommun har fem områden angivet för industri- och verksamheter utspritt inom kommunen och konkurrensen av mark i goda kommunikationslägen är stor. Kommunens översiktsplan anger att planområdet är markerad som en av dessa fem områden för industri och verksamhetsområde. För att kunna erbjuda plats för fler verksamheter behöver de befintliga verksamhetsområden förädlas och förtätas med fler verksamheter.

Verksamhetsområden utgör platser för industri och verksamhet som är störande för omgivningen och kan inte placeras i direkt anslutning till bostäder. Det kan innebära verksamheter som är yrkrävande, genererar tung trafik eller påverkar omgivningen med buller eller lukt.

Översiktsplanen anger också behovet av att stärka det lokala näringslivet kopplat till Brunn, bland annat genom en utveckling av den norra delen av arbetsplatsområdet i Återvall. Vidare anges även att verka för nyetablering av verksamhetsområden med god tillgänglighet till stor-Stockholm.

Fastigheterna ligger utanför detaljplanelagt område.

I angränsning till planområdet pågår detaljplanering för grannfastigheterna söder om PFO I5 Återvall norra och arbetet med att ta fram detaljplanen för Vallbo företagspark ska samordnas med Återvall norras detaljplanearbete.

Syftet med detaljplanen är att pröva föreslagen bebyggelse med ett standardförfarande för fastighet Vallbo 1:6, 1:7 och 1:2.

För fastighet Vallbo 1:6 och 1:7 föreslås cirka 4 000 kvadratmeter byggnader av fastighetens befintliga 6 800 kvadratmeter ersättas med nya. Anledningen är att befintliga byggnader

bedöms som slitna. Föreslagen bebyggelse innebär en förtätning med nya byggnader. Syftet är att möjliggöra ytterligare 6 000 kvadratmeter byggnadsarea. Gemensamt uppnår fastigheterna en föreslagen verksamhetsyta på cirka 13 000 kvm. Byggnaderna föreslås uppföras i en våning med en generös takhöjd för medge så en mindre del av byggnadsytan kan utföras som kontor och lager i två plan inom samma byggnadsvolym.



Figur 2: Föreslagen struktur på fastighet Vallbo 1:6 och 1:7, Södra delen av planområdet

För fastighet Vallbo 1:2 föreslås fyra rader av industriradhus placerade på befintliga platåer. Byggnadernas framsidor föreslås vända sig mot en lokalgata och höjdskillnader tas upp mellan byggnadskropparnas baksidor där dagvattendammar anläggs. Längs dagvattendammarna föreslås grönstruktur. Längs Fågelviksvägen föreslås fristående verkstadsbyggnader/industriradhus i suterräng. En mer flexibel byggrätt för exempelvis logistik- eller lagerbyggnad föreslås i fastighetens sydöstra hörn.



Figur 3: Föreslagen struktur på fastighet Vallbo 1:2, norra delen av planområdet

Exakt placering och utformning av verksamhetsbebyggelse kommer studeras vidare under detaljplanarbetets gång, vidare behöver även följande studeras vidare: omhändertagandet av dagvatten och förekomst av förorenade ämnen inom fyllnadsmassorna såväl som påverkan på Ingarös vattentäkt.

Samråd	Kvartal 1 2025
Granskning	Kvartal 4 2025
Antagande	Kvartal 2 2026
Laga kraft	Kvartal 3 2026

I kommande detaljplanarbete ska följande frågor särskilt belysas och utredas:

- Säkerställa att ingen påverkan sker på Ingarös vattentäkt
- Säkerställa omhändertagandet av dagvattnet inom verksamhetsområden samt grundvattenutredningar.
- Undersöka ifall förekomsten av förorenade ämnen inom fyllnadsmassor finns
- Säkerställa att hänsyn tas till angränsande områdens fågellokal
- Placering av bebyggelse med hänsyn till topografi befintlig samt bebyggelse
- Arkitektonisk kvalitet
- Säkerställa att utvecklingen av verksamhetsområdet inte leder till en ökad nivå av buller för angränsande områden

- Geoteknisk utredning
- Undersöka om placeringen av in- och utfart behöver justeras samt om behov finns för ytterligare tillfarter

Under detaljplanarbetets gång kan fler frågor framkomma och behöva undersökas.

## **Bedömning**

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanearbetet för Vallbo företagspark kan godkännas och påbörjas. Förutsättningarna för att utveckla och förtäta befintlig verksamhetsbyggelse och inom fastighet Vallbo 1:6, 1:7 och 1:2 bedöms vara goda och är förenlig med kommunens översiktsplan.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanen planeras att finansieras genom plankostnadsavtal, vilket innebär att sökanden står för kostnaderna för planarbetet.

I det långa perspektivet är det positivt för kommunens ekonomi med ökande skatteintäkter.

## **Konsekvenser för näringslivet**

Utveckling och förtätning av verksamhetsområdet innebär att fler företag kan etablera sig och vara verksamma inom Värmdö kommun samt stärker Ingarös näringsliv på vilket ses som positivt. Det följer översiktsplanens intentioner.

I det långa perspektivet leder förslaget till att Ingarö har ett större underlag för kommersiell service och därmed större attraktionskraft för företag att etablera sig inom kommunen.

## **Konsekvenser för miljön**

I kommande detaljplanearbete kommer en undersökning av miljöpåverkan att genomföras för att avgöra om detaljplanens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan.

Exempel på redan identifierade utredningsbehov inom ramen för denna detaljplan är kopplingen till den primära vattentäkten och behovet att säkerställa att vattentäkten inte påverkas av förslaget. Det kommer utredas genom dagvatten- och grundvattenutredningar och en miljöteknisk markundersökning samt tas fram för att undersöka innehållet i de fyllnadsmassorna som ligger på fastigheterna och ytterligare en bullerutredning. Hänsyn kan även krävas till angränsande fågellokaler. Föreslagen exploatering bedöms innebära en markant förbättrad situation för miljön jämfört med dagens situation.

## **Konsekvenser för medborgarna**

Detaljplanen bidrar till att möjliggöra fler verksamheter och därmed arbetstillfällen i ett centralt läge på Ingarö. Det bedöms innebära ökad trafikmängd till att nå verksamhetsområdet.

Medborgarna kommer att ges möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget under samråds- och granskningsskedet.

### **Konsekvenser för barn**

Beslutet medför inga ytterligare konsekvenser för barn utöver de som beskrivs under konsekvenser för medborgare.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom Samhällsbyggnadskontoret

### **Handlingar i ärendet**

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Planbesked för Vallbo 1:6, 1:7 och 1:2 – 2023KS/1123–2	Bilaggs ej

### **Sändlista för beslutsexpediering**

Samhällsbyggnadskontoret / Planavdelningen  
Sökanden

Greger Ragnarsson  
Samhällsbyggnadschef

Raad Alwajid  
Planchef