FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR

ÖSTRA ÄLVSALA 3:1 m.fl.
PFO B1

VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING
Granskningshandling
PBL (2010:900) med utökat förfarande
Dnr: 17KS/0363
Datum: 2019-04-05
Planavdelningen

VÄRMDÖ KOMMUN

Färdiga handlingar 2019-02-11. Efter beslut om granskning har redaktionella ändringar gjorts och handlingar daterats till 2019-04-05.

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 5
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN **6**
SAMLAD BEDÖMNING (UR BEHOVSBEDÖMNINGEN) 6
MILJÖKVALITETSNORMER OCH STÖRNINGAR 7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR **8**
NATUR OCH REKREATION 8
STRANDSKYDD 11
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK 12
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN 13
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD 13
SOCIALA FRÅGOR 17
GATOR OCH TRAFIK 18
TEKNISK FÖRSÖRJNING 19
RISK OCH SÄKERHET 21
GENOMFÖRANDE **23**
ORGANISATORISKA FRÅGOR 23
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 25
EKONOMISKA FRÅGOR 28
TEKNISKA FRÅGOR 29
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN **29**

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

I planförslaget ingår:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

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

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.

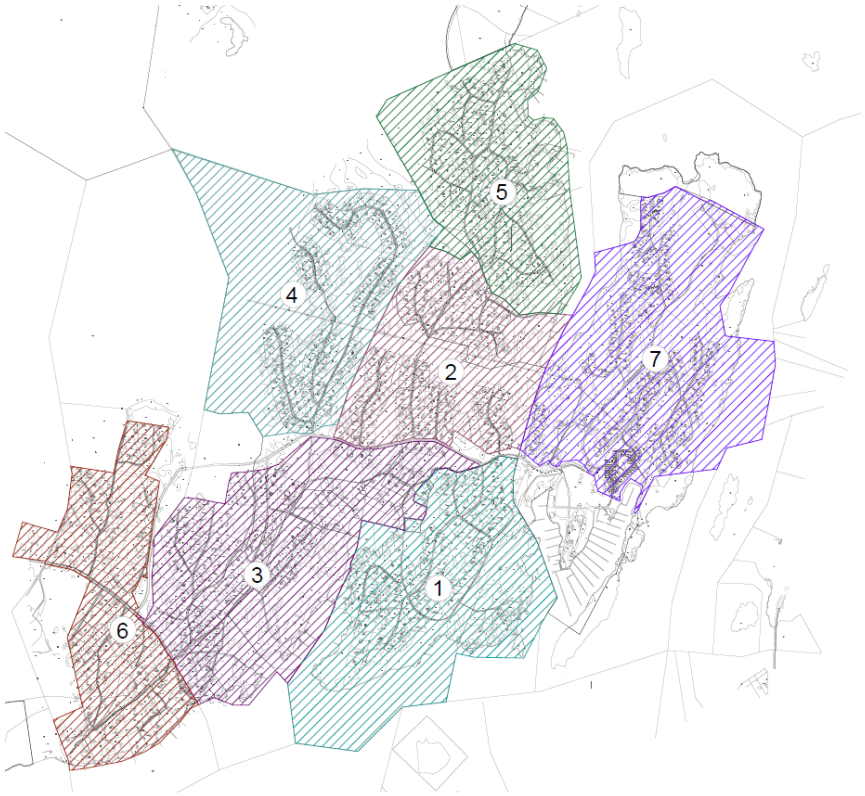
Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken, prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen och dispenser från strandskydd.

Arbetet befinner sig nu i ett så kallat granskningsskede. 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 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.

Östra Älvsala är en del av PFO 19 och är den första delen av sju delområden som ska detaljplaneläggas. De övriga planerna kommer starta successivt.



Figur 1. Översiktskarta över PFO 19 med de sju delområden som ska detaljplaneläggas.1. Östra Älvsala; 2. Norra Älvsala 1; 3. Västra Älvsala; 4. Norra Älvsala 2; 5. Björkvik; 6. Fagerdala; 7. Bullandö.

Planen för Östra Älvsala omfattar 89 bostadsfastigheter. Största delen av planområdet täcks 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 av intilliggande detaljplaneetapper för Västra och Norra Älvsala samt Bullandövägen i norr och 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 miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormer 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 ca 98,5 hektar stort. Av den ytan är ca 65 hektar landyta och resten vatten.

All mark inom planområdet är enskild. Inom området finns 89 bostadsfastigheter. Tre av fastigheterna, Klubben 1:1-3, i planområdets östra del är sedan tidigare inte planlagda.

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 utpekat 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.

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 m^2 och uthus högst 40 m^2. Minsta tillåtna tomtstorlek är 2500 m^2. 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 m^2 inom den fastigheten. I planområdets östra del ligger området Klubben, med tre bebyggda fastigheter, som inte är planlagt.

Genomförandetiden för samtliga gällande detaljplaner har gått ut. När den nya detaljplanen vinner 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. Om det blir ett ökat permanentboende i området kan det 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 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 (E_1 och E_2) och vägmark (GATA) som ligger inom 100 m 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. I och med detaljplanen kommer strandskyddet även att omfatta naturmark (NATUR), parkmark (PARK), och vattenområden (W_1 och W_2) inom 100 m från strandlinjen. Då vatten- och avloppssystem byggs ut inom området kommer detta att förbättra för miljökvalitetsnormerna 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. Den kulturhistoriskt intressanta miljö som finns utpekat får ett starkare skydd. 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 miljökvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. i miljöbalken. Planförslaget bedöms inte innebära att några gällande miljökvalitetsnormer 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. Miljökvalitetsnormerna 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 planförslaget 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.

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

Buller

Miljökvalitetsnormen 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 inte överskrider riktvärden vid någon av fastigheterna i planområdet i dagsläget, och inte heller vid den framtida omvandlingen till permanentbostäder.

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

NATUR OCH REKREATION

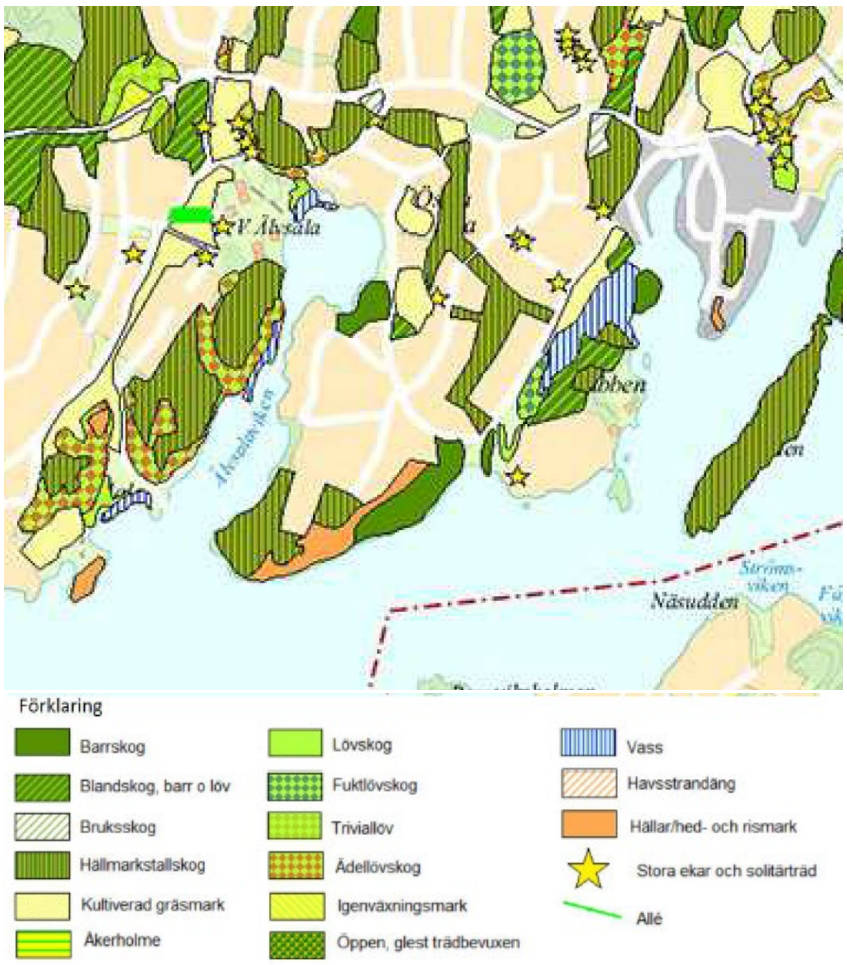
Naturmark

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 lövträdspartier 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 naturvärden knutna till naturskogselement. (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 rekreationsvärden planläggs dessa delar till naturmark (NATUR i plankartan).

Stora delar av fastigheten Klubben 1:1 planläggs som naturmark (NATUR) för att undvika bebyggelse i oexploaterad natur och att ny tomtyta tillskapas. Det finns idag en tydlig gräns inom fastigheten mellan tomt och natur som i planförslaget även utgör gränsen mellan naturmark och bostadsmark (B i plankartan). Inom naturmarken på Klubben finns bland annat områden med blandskog, hällmarkstallskog, barrskog och vass.



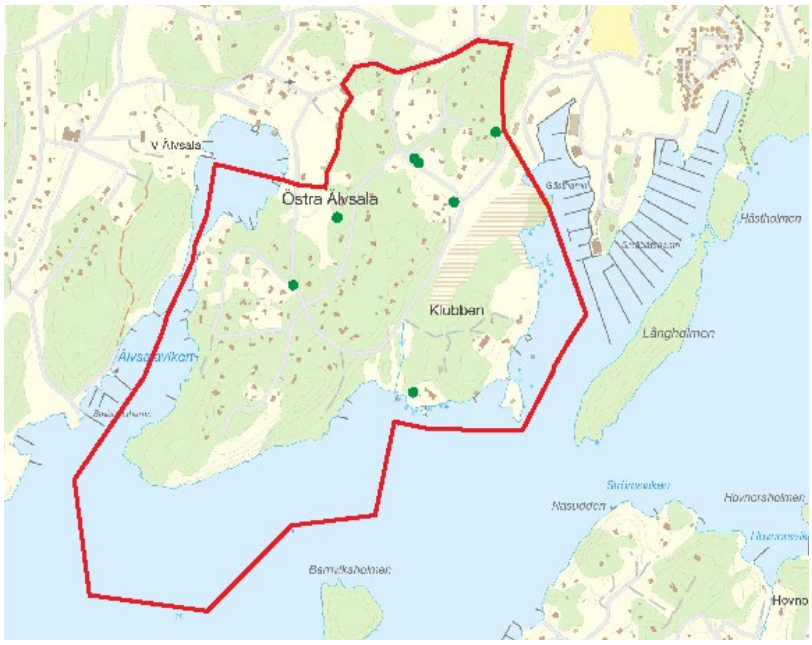
Figur 4. Naturtyper i området: Kartan åskådliggör placering och utbredning av de olika naturtyperna samt ungefärlig växtplats för många av de stora träden, främst ekar, i området. Kartan är tagen ur landkapsanalysen (Värmdö kommun, 2017).

Skyddsvärd natur

Det finns även viss skyddsvärd natur inom planområdet. I anslutning till Klubbvägen i områdets östra del finns ett område med sumpskog, bestående av al och glasbjörk, som är utpekat av Skogsstyrelsen. Det benämns i landskapsanalysen (Värmdö kommun, 2017) som fuktlövskog. Området där sumpskogen ligger planläggs som naturmark.

Figur 5. Blåstreckat område utpekat som sumpskog med al och björk av Skogsstyrelsen i skogskartan. (Skogsstyrelsen, Lantmäteriet, 2018)

I området finns sju skyddsvärda träd, stora ekar och solitärträd, som i plankartan föreslås skyddas från trädfällning (n 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.



Figur 6. Gröna cirklar markerar träd som är värdefulla och skyddas i plankartan. De får därmed ej fällas utan marklov.

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

Park och rekreation

All allmän mark i planområdet är enskild och merparten 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 båtbryggor 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 planförslaget 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 planförslaget 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 samlas bryggor vid de lägen där de redan finns och man undviker att nya bryggor tillkommer längs resten av den allmänna marken.

STRANDSKYDD

Inom planområdet råder sedan tidigare strandskydd på Klubben och omfattar ett område som sträcker sig 100 m från strandlinjen vid normalt vattenstånd, både på land- och vattensidan. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft så inträder strandskydd för hela planområdet automatiskt inom 100 meter från strandkanten vilket innebär att ett flertal redan bebyggda fastigheter kommer att ingå i strandskyddsområdet. Kommunen kommer delvis att upphäva strandskyddet för bostadsmark (B i plankartan) på de privata fastigheter som ligger innanför strandskyddsgränsen (se figur 7). Det beror på att denna mark är redan ianspråktagen av de boende som tomtmark. Strandskyddet upphävs dock inte i de delar av fastigheterna som inte är ianspråktagna 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. På fastigheten Klubben 1:1 upphävs strandskyddet i ett större område jämfört med andra fastigheter. Det beror dels på att det är en stor fastighet där avstyckning möjliggörs och dels på att en stor del av fastigheten kan anses vara ianspråktagen som en del av den

kulturhistoriskt viktiga gårdsmiljön.

Även för vägmark (GATA i plankartan) som ligger inom 100 m från strandkanten föreslås strandskyddet upphävas. Detta är för att kunna lägga ned vatten- och avloppsledningar samt uppföra nödvändiga teknikanläggningar utan att behöva söka dispens från strandskyddet. En administrativ bestämmelse (a_1) visar i plankartan var strandskyddet planeras att upphävas.

Strandskydd införs på de delar inom Östra Älvsala som är natur- eller parkmark för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För att få uppföra anläggningar inom natur- eller parkmark kommer därför en dispensansökan mot strandskyddet att krävas.

Figur 7. Röd linje markerar strandskydd 100 meter från strandlinje. Inom gråmarkerade områden avses strandskyddet upphävas. Inom grönmarkerade 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 ytnära 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 och finnes 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 utan att försämra för recipienternas miljökvalitetsnorm.

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 8. Exempel på för området typisk sportstugebebyggelse placerad i landskapet.

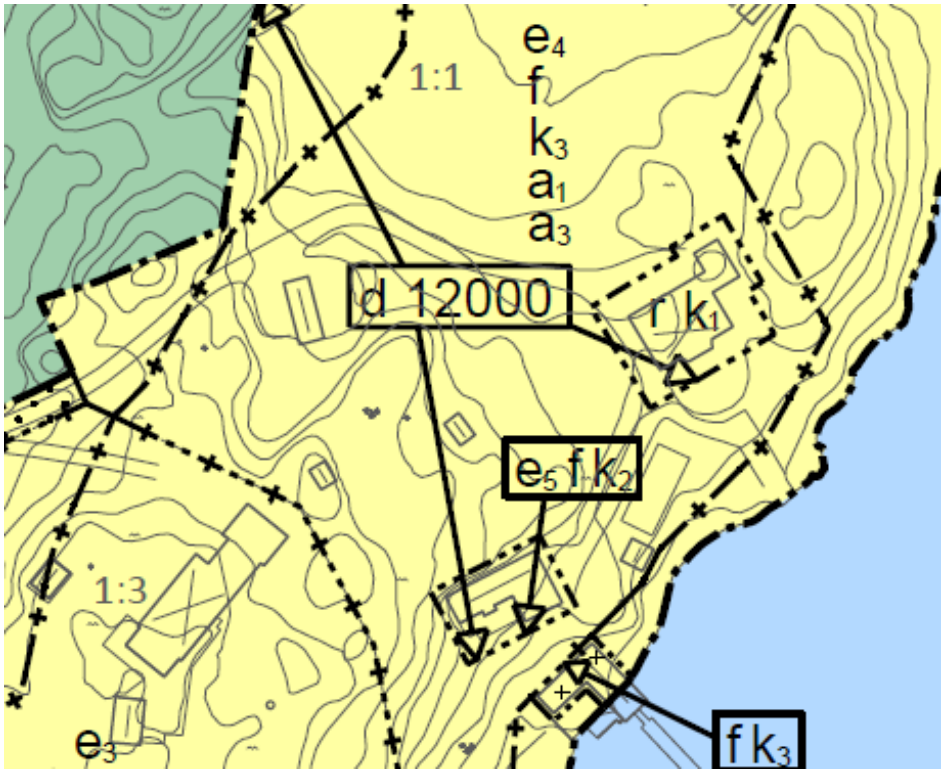
Landskapet är kuperat och vägarna är smala och följer terrängen. Bebyggelsen är underordnad landskapet och husen ligger utspridda i terrängen. De flesta byggnader i området är små envåningshus men variationen i utformning är stor. Både färg, material och byggnadsteknik varierar. De flesta tomtgränser 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. På fastigheterna Klubben 1:1 och 1:2 finns två byggnader var som bedöms kunna nyttjas som huvudbyggnader. På Klubben 1:1 finns den ursprungliga huvudbyggnaden och trädgårdsmästarbostaden. På Klubben 1:2 finns det ett äldre bostadshus och ett som har tillkommit senare närmare vattnet som fritidshus.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

I östra delen av planområdet ligger fastigheten Klubben 1:1 med en gård uppförd på tidigt 1900-tal. Gården består av en villa i jugendstil med tillhörande komplementbyggnader i samma stil och färgsättning. Gården är välbevarad med en trädgård i samma stil och en tillhörande timrad stuga på en holme som med en bro är sammankopplad med fastlandet. En kulturhistorisk undersökning har genomförts (Kommunantikvarie, Värmdö kommun, 2018) och i den uttrycks följande om fastighetens kulturhistoriska värde:

”Klubben är en representativ bebyggelse för sekelskiftets robusta arkitektur av rekreationsmiljöer i skärgården. Stildragen hämtas från jugendstil i en högreståndsmässig utformning.”



Figur 9. Utsnitt ur plankartan som visar bestämmelser på fastigheten Klubben 1:1.

För att bevara denna karaktär föreslås vissa av husens detaljer skyddas i detaljplanen. För huvudbyggnaden som förses med bestämmelsen om

rivningsförbud, r och varsamhetsbestämmelsen, k_1, gäller följande:

r: Befintlig byggnad får ej rivas.

k_1: Karaktärer och detaljer som skall bevaras vid om- och tillbyggnad är byggnadens volym och takvinklar, det branta säteritaket, en synlig sockel i natursten, fönsterkupor, symmetriska skorstenar, fönsterdimensioner, fönstersättning och fönsterbågar av trä. Tak ska vara av lertegel och färgsättningen ska vara gula fasader med gröna eller vita detaljer.

För trädgårdsmästarbostaden som förses med varsamhetsbestämmelsen k_2 gäller att:

k_2: Karaktärer och detaljer som skall bevaras vid om- och tillbyggnad är byggnadens volym och takvinklar, fönsterdimensioner, fönstersättning och fönsterbågar av trä. Tak ska vara av lertegel och färgsättningen ska vara gula fasader med gröna eller vita detaljer.

Generellt för hela fastigheten Klubben 1:1 inklusive komplementbyggnader gäller bestämmelsen k_3:

k_3: Karaktärer och detaljer som skall bevaras vid om- och tillbyggnad är tak av lertegel och färgsättning med gula fasader och gröna eller vita detaljer.

- Även en utformningsbestämmelse, f, gäller för hela Klubben 1:1. Den säger att tillkommande bebyggelse ska ha tak av lertegel och färgsättning med gula fasader och gula eller vita detaljer. För Klubben 1:1 gäller även en administrativ bestämmelse (a_3 i plankartan) som innebär att bygglov måste sökas för byggnation enligt ”attefallsreglerna” PBL 9 kap 4a §. ”Attefallsreglerna” innebär att det är möjligt att inreda ännu en bostad i huvudbyggnaden och en i en fristående byggnad, ”attefallshus”, som får vara max 25 m^2 stort.

Figur 10. Foton som visar Klubbens huvudbyggnad med dess karaktäristiska säteritak, fönsterkupor, skorstenar och färgsättning, och komplementbyggnader och flygel med samma karaktär.

Riktlinjer och planbestämmelser i det nya planförslaget

I det nya planförslaget har planbestämmelserna utformats för att medge nya bostadshus eller tillbyggnad av befintliga.

Följande egenskapsbestämmelser gäller för hela planområdet:

- Den färdiga marknivån får inte ändras mer än 1,0 meter från befitlig 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.
- Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata och minst 4 meter från övriga fastighetsgränser. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 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 25 m^2 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 bebyggelsens nuvarande karaktär.

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

- Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 180 m² per fastighet. Byggrätten i den gällande byggnadsplanen är 60 m^2. Flera av huvudbyggnaderna i planområdet är byggda enligt den ursprungliga byggnadsplanen då största tillåtna byggnadsarean var 150 m^2. Höjningen 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 220 m² per fastighet. Detta innebär att en byggnad i två plan kan byggas med 110 m² i varje våningsplan.
- Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader, uthus och garage är 4,0 m. Nockhöjden möjliggör att bygga huvudbyggnad med två våningsplan.
- Komplementbyggnader tillåts med högsta sammanlagda bruttoarea på 50 m² per fastighet. I den gällande byggnadsplanen är byggrätten för komplementbyggnad 40 m^2 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 1:1, 1:2 och 1:3 och benämns i plankartan e_2, e_3, e_4 och e_5. Där gäller följande:

e_2: Största tillåtna bruttoarea (BTA) för byggnader är 320 m^2. Högsta

tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 m.

e_3: Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 315 m^2 per fastighet. Komplementbyggnader tillåts med högsta sammanlagda bruttoarea (BTA) på 130 m^2 per fastighet. Största tillåtna bruttoarea (BTA) per komplementbyggnad är 55 m^2. Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 4,0 m.

e_3: Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 315 m^2 per fastighet. Komplementbyggnader tillåts med högsta sammanlagda bruttoarea (BTA) på 130 m^2. Största tillåtna bruttoarea (BTA) per komplementbyggnad är 50 m^2. Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 m.

e_4: Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 220 m^2 per fastighet. Komplementbyggnader tillåts med högsta sammanlagda bruttoarea (BTA) på 125 m^2 inom egenskapsområdet. Största tillåtna bruttoarea (BTA) per komplementbyggnad är 55 m^2. Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 5,5 m. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 m.

e_5: Största tillåtna bruttoarea (BTA) för byggnader är 220 m^2 per fastighet. Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 5,5 m. Högsta tillåtna nockhöjd 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 1:1 och 1:2 möjliggörs dock avstyckning då det inom fastigheterna redan finns två huvudbyggnader.

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 planförslaget 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, 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. 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 angöring 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 beräknas 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.

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

GATOR OCH TRAFIK

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 m från fastigheterna närmast Bullandövägen och 1,2 km 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 trafiken längs Bullandövägen väntas fördubblas till år 2030 (Trivector, 2013).

I planförslaget 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 planförslaget till naturmark eftersom de idag används som natur och att topografin gör det svårt att anlägga gata. Dessa områden var tilltänkta 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

I den befintliga bebyggelsen finns idag bara 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. Fastighetsägaren ansvarar för ledningar inom den egna fastigheten, från förbindelsepunkten till den byggnad som ska anslutas. Kommunens ledningar kommer att förläggas i vägområdet och inom naturmark.

Majoriteten av fastigheterna kommer att få en LTA-anslutning (lätt trycksatt avlopp). LTA-enheten består av pump, pumpsump (tank), automatik och larm. Kommunen tillhandahåller LTA-enheten, men fastighetsägaren står för installationen, vilket innebär att fastighetsägaren drar fram el till pumpen och gräver ner pumpsumpen. Kommunen svarar sedan för drift och underhåll av pumpen. De fastigheter som inte får en LTA-anslutning kommer att få en självfallsanslutning. Fastighetens spillvatten rinner då med självfall till en kommunal pumpstation.

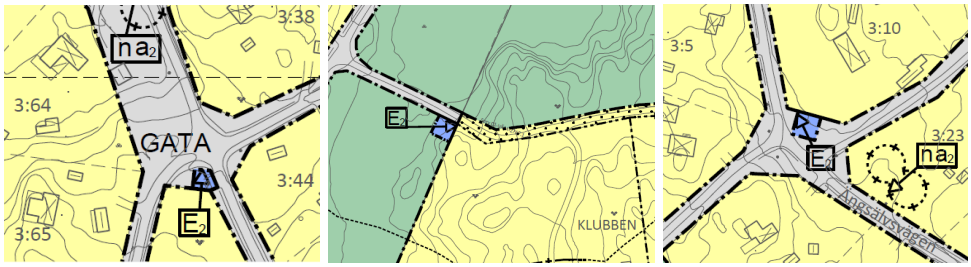
Inom planområdet Östra Älvsala föreslås en pumpstation vid Glasviken i söder. Området där pumpstationen kan placeras redovisas som E_1 i plankartan. För att kunna angöra pumpstationen på ett säkert sätt, både för mindre servicefordon men även för längre fordon, anläggs en grusad yta inom det i plankartan utpekade E_1-området. Utformningen av pumpstationen sker enligt en standard från Värmdö kommun med dubbla pumpar och ett övervakningssystem. Larmet från övervakningssystemet är direkt uppkopplat till kommunens driftenhet som är bemannad dygnet runt.

Brandvatten

Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Det innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas och att brandförsvaret i första hand förväntas kunna släcka med det vatten man har med sig i tankbilen. Dialog sker med Storstockholms brandförsvar 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 planförslaget behålls läget för den ena stationen, vid korsningen mellan Utsiktsvägen och Klubbvägen. Det andra läget flyttas till korsningen mellan Skogsälvsvägen och Ängsälvsvägen på begäran av nätägaren Vattenfall. Båda dessa områden planläggs som tekniska anläggningar (E_2 i plankartan). Ännu ett E_2-område med möjlighet att anlägga en transformatorstation planläggs i planområdets östra del inom fastigheten Östra Älvsala 3:1.



Figur 11. Tre utsnitt ur plankartan som visar E-områden där 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).

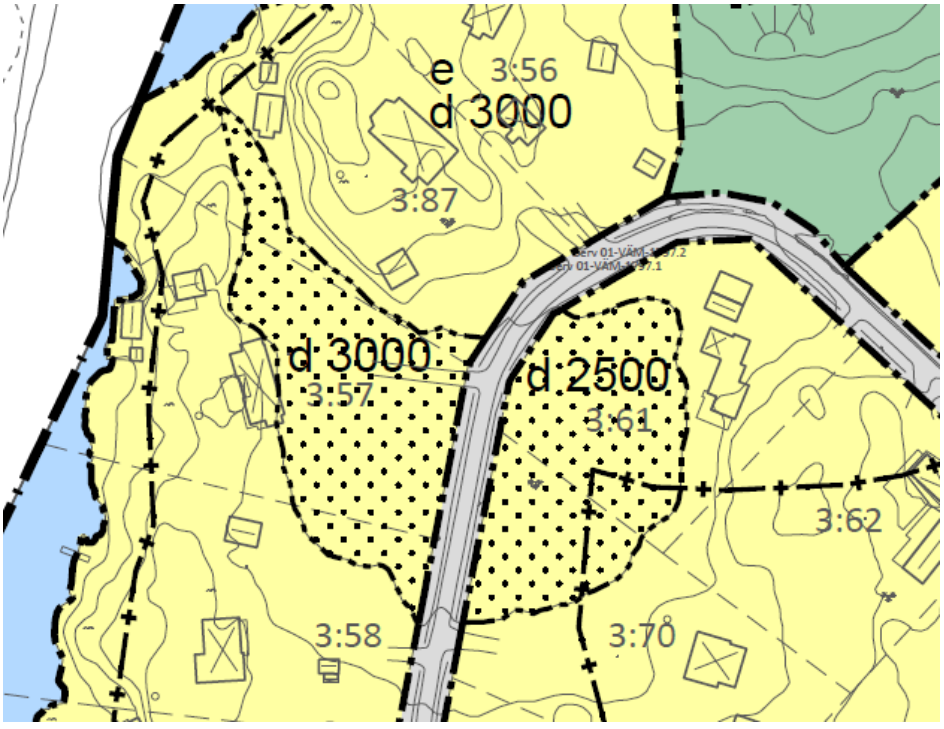
Sophämtning sker i dagsläget vid de enskilda fastigheterna. För att underlätta sopbilarnas framkomlighet reserveras i planförslaget vändytor som planläggs som vägmark (GATA).

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 behöver strand-skyddsdispens för bebyggelse. De fastigheter som berörs är de privata fastigheter som har strandlinje, Östra Älvsala 3:56-60 och 3:87 samt Klubben 1:1-3.



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

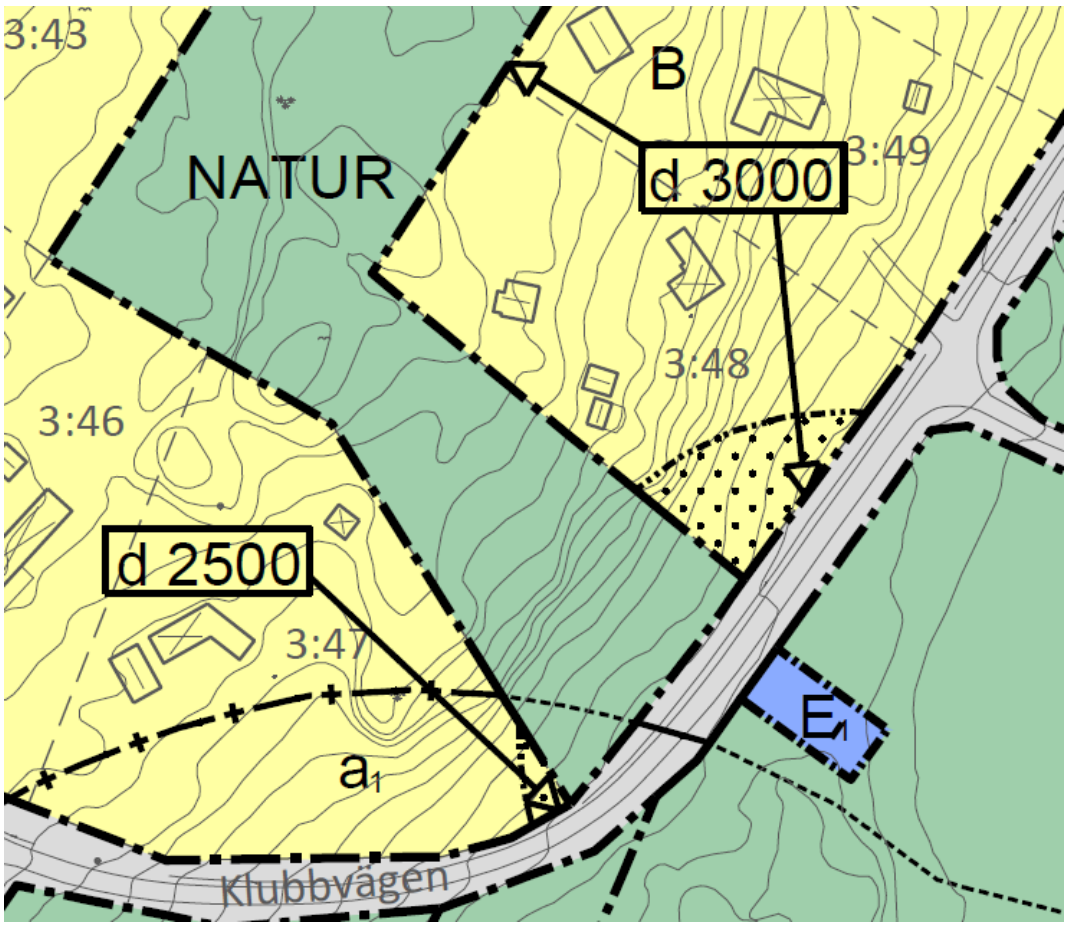
Skredrisk

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 m skyddsavstånd till

byggnad där människor stadigvarande vistas. På grund av det får del av fastigheterna Östra Älvsala 3:47 och 3:48 inte förses med byggnad (marken är prickad i plankartan).



Figur 13. Utsnitt ur plankartan som visar E-område för pumpstation och skyddsavstånd för bebyggelse i form av prickmark som inte får förses med byggnad.

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
Antagande i kommunfullmäktige	Kvartal 3 2019
Laga kraft tidigast	Kvartal 3 2019

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 väg, natur- och parkmark (GATA, NATUR och PARK i plankartan).

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 skall vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Alternativet till kommunalt huvudmannaskap är enskilt huvudmannaskap.

Historiskt är huvudmannaskapet för allmänna platser inom Värmdö kommun enskilt. I vissa områden inom kommunen pågår en gradvis omvandling av fritidshus till bostäder för permanentboende. Enskilda vägföreningar har ofta bildats för vägarnas anläggande och drift i de olika områdena.

Planområdet är ett fritidshusområde som gradvis förändras mot ökad permanentbosättning. Vägarna inom området används huvudsakligen av de boende och ingen genomfartstrafik finns. Planområdet ingår i ett större område med enskilt huvudmannaskap. Inom planområdets östra del, ”Klubben”, medges möjlighet att tillskapa två nya fastigheter. I övrigt avses inga nya fastigheter tillkomma inom planområdet.

Fortsatt enskilt huvudmannaskap föreslås för allmän plats; väg-, natur- och parkmark. Detta regleras med en administrativ bestämmelse.

Allmän plats: Vägar, natur och park

Allmän plats inom planområdet ligger huvudsakligen inom fastigheten Östra Älvsala 3:1. Östra Älvsala 3:1 ägs av den ideella föreningen Östra Älvsala tomtägareförening. Naturområde inom Klubben 1:1 förvaltas av fastighetsägaren till Klubben 1:1.

Området Klubben är inte planlagt sedan tidigare. Områdena Östra Älvsala och Klubben avskiljs av ett stängsel med grind som tillhör Klubben 1:1 och 1:2. Grinden är låst. Det innebär att allmän platsmark- NATUR på plankartan - inom Klubben nås av fastigheterna Klubben 1:1-3. Utöver NATUR finns ingen allmän platsmark inom Klubben.

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 de fastigheter inom planområdet som ska anslutas och vägarna där ledningarna ligger. Detta innebär att kommunen blir huvudman för allmänna VA-ledningar. Kommunen bygger ut de ledningar, pumpstationer med mera som behövs inom verksamhetsområdet fram till varje förbindelsepunkt.

För drift och underhåll av kommunala VA-ledningar samt pumpstationer ansvarar kommunens tekniska driftavdelning.

Från kommunal förbindelsepunkt bekostar och anlägger respektive fastighetsägare enskilda ledningar och anordningar för fastighetens försörjning.

Dagvatten

Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet.

Östra Älvsala tomtägareförening är ansvarig för dagvattenhantering för vägar, park – och naturområden inom Östra Älvsala 3:1. Inom allmän plats på Klubben 1:1 är fastighetsägaren ansvarig för dagvattenhanteringen.

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, 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. Strandskydddsdispens 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 enhet. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov.

Strandskyddsdispens
Inom planområdet finns vattenområden med befintliga bryggor. För eventuella tillkommande bryggor, utökning av, och i vissa fall ändring av befintlig brygga ska strandskyddsdispens sökas.

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.

För Klubben 1:1 och 1:2 medger planen delning av respektive fastighet.

Områden för tekniska anläggningar kan komma att avstyckas.

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) ta utfart över Klubben 1:1. Fastigheterna Klubben 1:1-2 har vid bildande fått rätt till utfart till allmän väg.

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 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 strandskydds-dispens 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 bl.a. pröva 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 oreglerade 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 huvudledningarna 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 E_1 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.

E_1-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. 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 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 enligt plan- och bygglagen

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 vunnit laga kraft.

Fastigheten Klubben 1:1 har i planen försetts med varsamhetsbestämmelser (k_1, k_2, k_3). Bestämmelserna bedöms inte försvåra pågående markanvändning (bostad) avsevärt. Därmed bedöms bestämmelserna inte generera någon ersättning.

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 tomtägarförening 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.

På enskilda bostadsfastigheter kan LTA-pumpar behövas för att trycka avlopp till huvudledning. Kommunen ansvarar för installation av pumparna.

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

Granskningsförslaget har utarbetats av:

Helena Gåije, planarkitekt, Värmdö kommun
Johan Jacobsson, planarkitekt, Tema
Johanna Wadhstorp, planarkitekt, Tema
Åsa Vikdahl, mark- och exploateringsingenjör, Structor
Linnea Vestin, mark- och exploateringsingenjör, Structor
Therese Antin, VA- och renhållningsavdelningen, Värmdö kommun
Pär Zitting, VA-ingenjör, Rockstore

Rådgivande tjänstemän:

Lenore Weibull, kommunantikvarie, Värmdö kommun
Johan Suhr, Dagvatten, Värmdö kommun
Mikael Carlsson, VA-ingenjör, Värmdö Kommun

Värmdö 2018-02-11
PLANAVDELNINGEN

Fredrik Cavallin
Planchef

Helena Gåije
Projektledare/Planarkitekt