



Detaljplan för
del av Älvsby 1:13 m fl -
Älvsby ängar
Värmdö kommun

Planbeskrivning

Antagandehandling ÄPBL 1987:10

Laga kraft 2016-06-22

Dnr: 15KS/148

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Handlingar.....	3
Bakgrund	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken	5
Plandata.....	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar och förändringar	9
Konsekvenser	24
Medverkande	25

Planskede



Planbeskrivning

Inledning

Detaljplan

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10).

En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med bestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt en genomförandebeskrivning för vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken och prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. I och med att ett område har detaljplan finns såväl fastställda byggrätter som ett skydd mot oönskade förändringar. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.

Handlingar

Planhandlingar

Utställning 2

Älvsby ängar

bilagor

- o Detaljplanekarta med planbestämmelser
- o Planbeskrivning
- o Genomförandebeskrivning
- o Illustration
- o Utlåtande gällande utställning 1
- o Fastighetsförteckning
- o Gatukostnadsutredning
- o Fastighetsinventering 2012-07-13, Samhällsbyggnadskontoret
- o MKB Älvsby industriområde 140214, rev 140708, WRS
- o Dagvattenutredning Älvsby industriområde 140205, WRS
- o Industribullerutredning 2013-12-17, Norconsult
- o 131202, Beskrivning naturvärden, alla delar
- o Vägutredning Älvsby industriområde 2014-01-14, MarkTema

Planhandlingar tidigare skeden

Hålles tillgängliga på SBK och via hemsidan, sökväg:

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

- o Utställning 2
- o Utställning 1
- o Samråd
- o Program

Bakgrund

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

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

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

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



Planområdets läge



De tre planområdena

Planens syfte och huvuddrag

Syfte Syftet med denna plan, är att komplettera ett befintligt industriområde med ny mark för verksamheter öster därom. Målet är att utforma ett väl fungerande och tryggt verksamhetsområde med speciell hänsyn till kulturlandskap, vattenskydd och angränsande bostäder.

De övriga detaljplanerna. Ploglandet: Omfattar allt söder om Fagerdalavägen inklusive ny korsning vid Älvsbyvägen.

Magneberg: Omfattar i huvudsak det befintliga industriområdet norr om Fagerdalavägen.

Älvsby ängar Älvsby ängar: Omfattar i huvudsak förslag till ny industrimark på ängarna väster om Saltarövägen. Älvsby gård innefattas också i planområdet.

Området kan med den avgränsning det fått exploateras, men trafikföringen till området underlättas genom utbyggnaden av cirkulationsplatsen vid Ploglandet.



Vy mot Älvsby gård från öster

Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Detaljplanen utformas med hänsyn till lokala natur- och kulturvärden samt till den regionala grönkilen.

Inom området finns inga utpekade riksintressen enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (MB). Området ingår i riksintresseområde för kust- och skärgård enligt 4 kap 1,2 och 4 §§ MB. Åtgärden bedöms vara förenligt med bestämmelserna i 4 kap 2 § MB eftersom det är fråga om en utökning av en befintlig verksamhet.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget ca 3 km öster om Hemmesta centrum längs Fagerdalavägen (väg 667) och norr och nordväst om korsningen mellan Fagerdalavägen och Saltarövägen (väg 669).

Den föreslagna utvidgningen sker huvudsakligen norr om och nordöst om dagens industriområde.



Ortofoto över planområdet (lilamarkerat).

Riksintressen	Planområdet ligger inom riksintresse enligt Miljöbalkens fjärde kapitel. Det innebär att det finns restriktioner vad gäller vissa exploateringar, dock inte sådana som innebär utvidgning av en redan befintlig verksamhet. Inga andra riksintressen finns inom planområdet.
Strandskydd	Planområdet omfattas inte av strandskydd.
Program	Ett detaljplaneprogram utarbetades för det aktuella planområdet under våren 2009 och programmet var ute på samråd under sommaren. Totalt inkom 18 yttranden under samrådet. Den frågeställning som var mest frekvent, rörde hanteringen av dagvatten. Även frågan om påverkan på kulturlandskapet återkom på flera ställen. Synpunkterna sammanställdes och kommenterades i en program-samrådsredogörelse som samhällstekniska nämnden godkände den 15 september 2009.
Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan	Enligt Plan- och bygglagen (ÄPBL) 5:18 ska bestämmelserna i Miljöbalken (MB) 6:11 – 6:18 och 6:22 (om behovsbedömning om betydande miljöpåverkan) tillämpas i de fall ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen har under framtagandet av planprogrammet genomfört en behovsbedömning. I denna konstateras då det är fråga om ett befintligt industriområde, att genomförande av detaljplanen innebär en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas till detaljplanen för Älvsby. Samråd om behovsbedömningen har skett med Länsstyrelsen.
Samråd	Samrådshandlingar för hela industriområdet, togs fram och ställdes ut för samråd under hösten 2010. Samtidigt var en gatukostnadsutredning för Älvsby 1:13 norr om Fagerdalavägen dat. 2010-08-24 ute på samråd. Sammanlagt inkom 21 yttranden under samrådet. Synpunkterna sammanställdes och kommenterades i en samrådsredogörelse som samhällstekniska nämnden godkände den 14 december 2010.
Utställning 1	Förslaget till detaljplan för hela industriområdet, har varit utställt under tiden 2011-08-30 till och med 2011-09-19. Samtidigt har förslaget till gatukostnadsutredning för "Älvsby norr om Fagerdalavägen" varit utställt. En gatukostnadsutredning för "Älvsby söder om Fagerdalavägen" (Ploglandet), har samtidigt varit föremål för samråd. Totalt har 23 yttranden inkommit under utställningen, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Utlåtande och samrådsredogörelse för plan och gatukostnadsutredningarna har upprättats och finns som bilagor till denna plan.

Utställning 2

Planhandlingarna har ytterligare bearbetats och varit på utställning under perioden 2014-05-13 – 2014-06-09. Samtidigt har ett förslag till gatukostnadsutredning varit på utställning.

Totalt har 15 yttranden inkommit under utställningen. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Utlåtande för plan och gatukostnadsutredningarna har upprättats och finns som bilagor till denna plan.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2010-04-13 att området ska byggas ut med kommunalt huvudmannaskap och att en gatukostnadsutredning ska tas fram parallellt med detaljplanen. I denna slås fast vilken ersättning de enskilda fastigheterna ska betala kommunen för upplåtelse av gator mm.

Kommunfullmäktige beslutade 2010-09-29 att förvärva de obebbyggda delar av fastigheterna Älvsby 1:5 och 1:53, som ligger inom planområdet.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2011-03-15 att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att inom ramen för 2011 års budget påbörja restaurering av Hemmesta sjöäng.

Syftet med restaureringen är att förbättra situationen med översvämning av gång- och cykelvägen och fluktuerande vattennivåer intill bebyggelse vid Ploglandet, förbättra förutsättningarna för lokalt och regionalt friluftsliv samt förbättra för fisk och fågellivet.

Restaureringen kommer även att medföra att näringsämnen tas upp av växtlighet, vilket ger en renade effekt innan vattnet når Hemmesta träsk och Torsbyfjärden.

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

Samhällsplaneringsnämnden beslutade 2012-11-13 att planområdet begränsas, delen söder om Fagerdalavägen utgår. Alla gator inom planområdet förses med gångtrottoar som bekostas av kommunen.

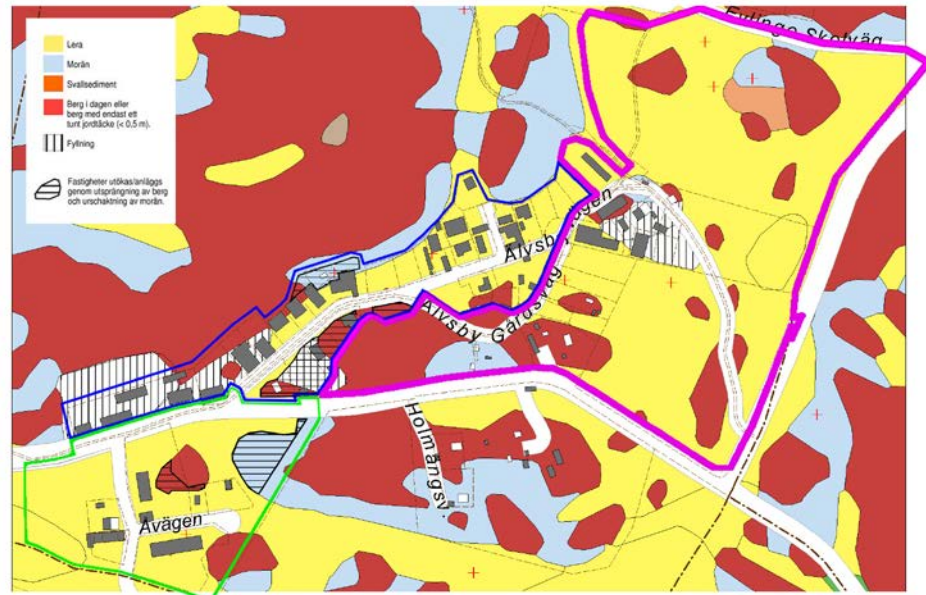
Samhällsplaneringsnämnden beslutade 2013-05-20 att detaljplanen ställs ut i tre delar. Delområde 1 omfattar Ploglandet. Delområde 2 omfattar i huvudsak ny industrimark och delområde 3 omfattar det befintliga området norr om Fagerdalavägen.

Förutsättningar och förändringar

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

Mark och geologi

JORDARTSKARTA
Älvsby ängar är
lilamarkerat.



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

Terrängen kring Älvsby industriområde utgörs av ett sprickdalslandskap med lerfyllda dalgångar och omgivande höjdparter. Höjdområdena når som mest upp till drygt 30 meter över havet. Industriområdet genomkorsas av en dalgång längs Älvsbyvägen och en något mindre markerad dalgång vid Fagerdalavägen. Geologin i området karaktäriseras av de lerfyllda dalgångarna med omgivande berg/moränområden.

Geoteknisk undersökning

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

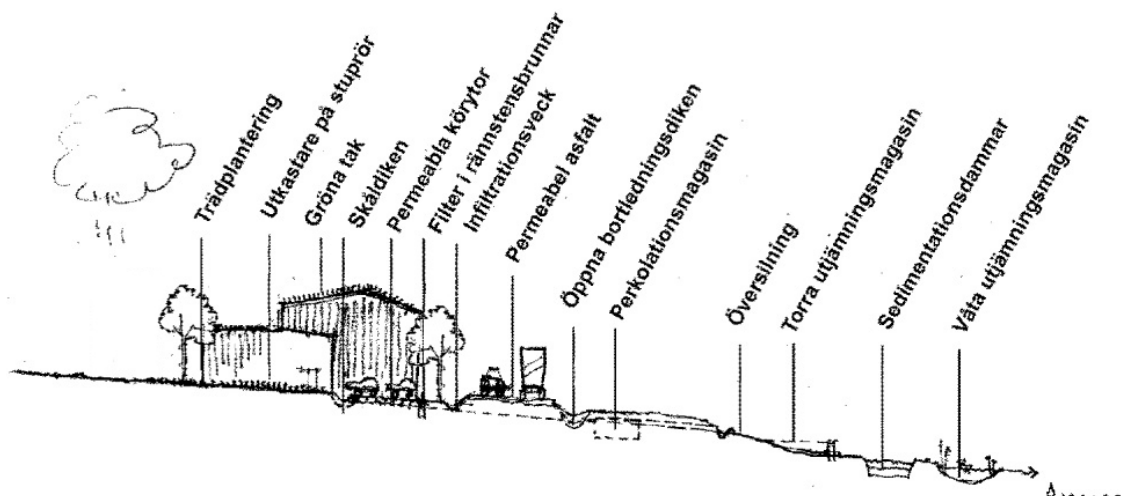
Undersökningen visade att stora delar av området består av lera. Lerans mäktighet varierar mellan 0,5 meter och 8 meter och är av torrskorpekaraktär. Torrskorpan sträcker sig ner till ca 1,5-2,0 meter under markytan. Leran underlagras av friktionsjord på berg. Grundvattenytans normalnivå varierar i underkant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

Förändringar, förutsättningar för vägbyggen *Stora delar av de nya vägarna kan grundläggas direkt på befintlig mark efter det att den organiska ytjorden borttagits. Anslutningen till befintlig väg i öster måste grundläggas genom kompensationsgrundläggning vilket innebär att jord bortschaktas, motsvarande den belastning som vägbanan kommer att bli utsatt för.*

Grundvattentäkt Området söder om Fagerdalavägen har ingått i ett större skyddsområde (Hemmesta och Älvsby skyddsområde) för vattentäkt. Länsstyrelsen i Stockholms län har upphävt detta vattenskyddsområde med tillhörande föreskrifter för grundvattentäkter 2012-06-15.

Hydrologi och dagvatten Älvsby industriområde saknar i nuläget ett kommunalt dagvattennät. Dagvatten avleds dels mot öster, till diket som rinner söderut utmed Saltarövägen, dels mot väster till våtmarksområdet Hemmesta sjöäng. "Saltarödiket" rinner vid Älvsbyfälten samman med ett större dike från Nora. Vattnet rinner sedan vidare mot väster, genom Hemmesta sjöäng och slutligen ut i Hemmesta träsk.
Någon kontrollerad rening av dagvatten sker inte idag. I och med att dagvattnet avleds i diken, som i flera fall har flacka slänter och tät vegetation, renas vattnet till viss del tack vare detta.

Förändringar *Ett verksamhetsområde för dagvattenhanteringen kommer att bildas. Det framtida allmänna bortledningssystemet föreslås utformas som öppna diken. Makadamfyllda diken med dräneringsledningar kan också förekomma. Kommunen kommer att kräva att dagvatten ska fördröjas inom den egna fastigheten innan det avleds till kommunens dagvattensystem. Detta kan till exempel ske genom att dagvatten leds till dagvattenmagasin på fastigheten, antingen i traditionella stenkistor eller magasin med speciella dagvattenkassetter. Andra förslag till fördröjande och renande åtgärder redovisas i figuren nedan.*



Teknik för lokalt omhändertagande av dagvatten och öppen avledning.
Illustration: Peter Ridderstolpe, WRS Uppsala AB.

Innan dagvatten lämnar planområdet kommer det att behandlas i kompletterande utjämnings- och reningsanläggningar. Dessa anläggningar fungerar också som kontrollpunkter för vattenkvalitet, där man med hjälp av undersökningar av flora och fauna kan verifiera

kvalitet över längre tidsperioder. De kompletterande utjämnings- och reningsanläggningarna anläggs i låglänta områden vid Saltarövägen.

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

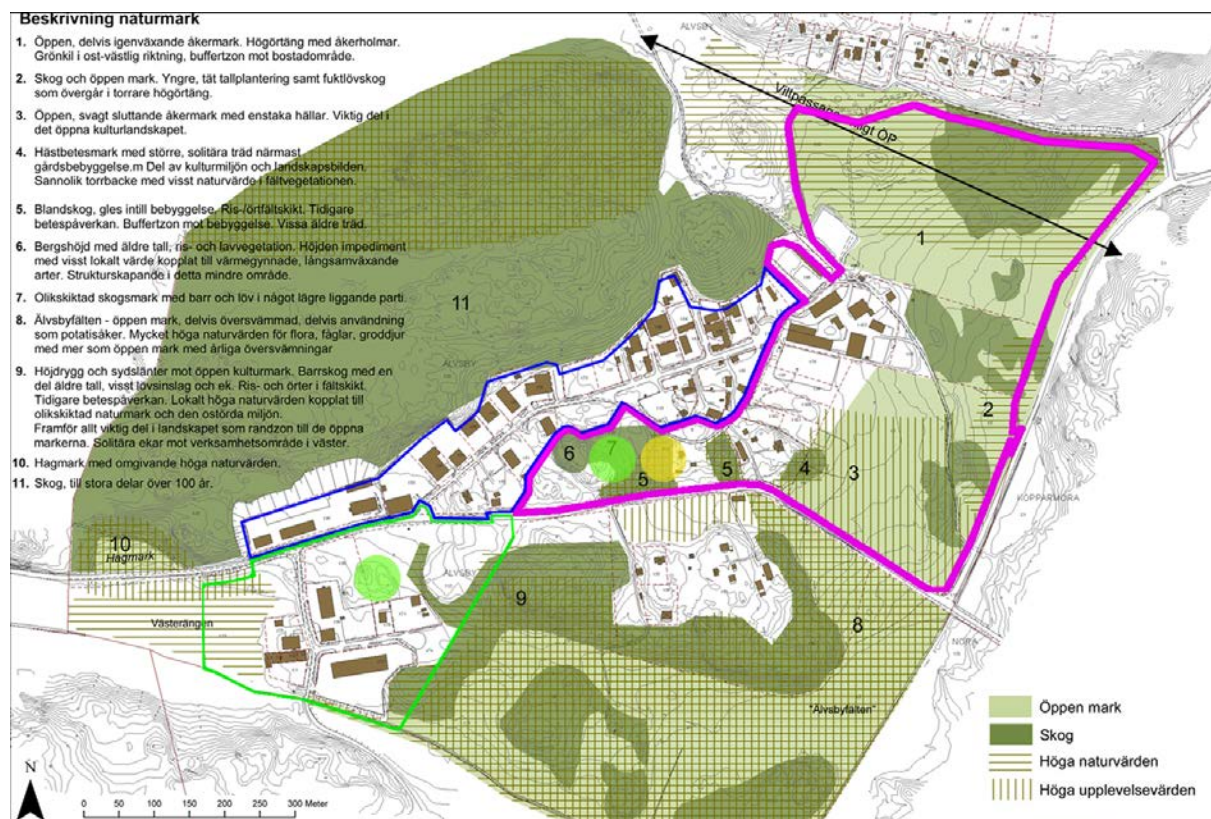
Förorenad mark	Inom det nuvarande industriområdet finns vissa kända markföroreningar. Området har undersökts i samband med tidigare utredningar före programarbetet.
----------------	---

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

Förändringar Vid schaktning och grundläggning inom tidigare ianspråktagna industritomter kan undersökning av markföroreningar komma att krävas.

Radon	De undersökningar som gjorts över området talar för att det inte förekommer markradon.
-------	--

Natur



Karta som utarbetades till programskedet och som beskriver naturmarken inför programskedet. Älvsby ångar är lilamarkerat. Områdena betecknade 5 har då fått sitt värde delvis som buffertzona mot bebyggelse.

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

Vegetation och rekreation	Landskapet inom området är varierat med olika vegetation, såsom löv- och barrskog. De största naturvärdena ligger utanför planområdet, söder om Fagerdalavägen på de öppna Älvsbyfälten som tidvis är översvämmade. Här finns mycket stora värden för flora, fåglar och groddjur.
---------------------------	---

I nordost, mot Evlinge, finns en naturligt igenväxande före detta åkermark som är utpekad som viltpassage i översiktsplanen.

I sydost ligger en svagt sluttande åkermark som inte längre brukas. Den ingår i det öppna kulturlandskapet och ger en utblick från öster över Älvsby gård på Älvsby 1:57.

Ett visst skogsbruk i form av gallring och röjning med hänsyn till naturvärdena har bedrivits inom och i anslutning till området.

Söder om planområdet ligger sammanlänkade mindre vägar och stigar både mot Storskogen och Hemmesta.. Norr om området finns en stig norrut mot Lillskog och Kalvandö (se bild ”planområdets läge”). Dessa stråk är endast sammanlänkade med vägar för tung trafik genom industriområdet, med avsaknad av separata ytor för gångtrafikanter.

Gammal byväg



Den gamla byvägen,
fotot taget väster om Älvsby gård



Den gamla byvägen,
fotot taget sydöst om skoltomterna

Kulturhistoriskt värde

Den gamla byvägen, som finns dokumenterad på lagaskifteskartan från 1840, är fortfarande intakt i vissa delar i området.

Karaktär och bevarandevärda detaljer:

- Körspår, avsedd för häst och vagn, bestående av stampad jord med gräs i mitten
- Diken med dikesrenar
- Buskvegetation på sidorna

Förändringar

Stora områden inom planförslaget ligger utlagda som naturmark. I naturområdet mot Evlinge kommer en lövklädd kulle att anläggas samt en ny gång- och cykelväg, som direkt är anslutet till Evlinge Skolväg. I sydost föreslås att naturområdet huvudsakligen ska hållas öppet. I övriga naturområden bevaras befintlig vegetation så långt som möjligt, detta gäller även de områden som planeras som utjämningsmagasin för dagvatten.

Även naturområdena kring bebyggelsen på Älvsby 1:57 och den angränsande delen av Älvsby 1:13 bevaras till stora delar som naturmark.

Nya gångbanor föreslås längs vägarna, de kommer att koppla samman de norra och södra rekreationsstråken i området.

Den gamla byvägen mellan Tuna gård och Hemmesta passerade Älvsby. Delar av sträckningen genom Älvsby bevaras, dels vid skoltomterna och dels förbi Älvsby gård.

En skötselplan kommer att upprättas för all naturmark.

Historik

Älvsby industriområde ligger inom den utpekade kulturmiljön Älvsby-Tuna-Brevik. Här utbreder sig ett av de mer sammanhängande åkerlandskapen i kommunen. Området som troligen varit bebyggt sedan järnåldern är präglad av århundraden av jordbruk med höga agrarhistoriska och miljöskapande värden. Denna del av Värmdölandet genomskars då av en vattenled, varför det ur kommunikationssynpunkt låg väl till.

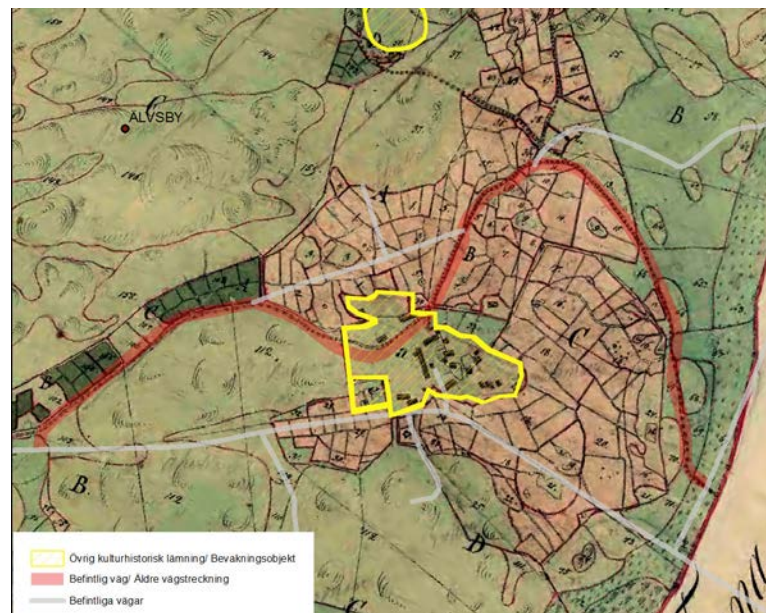
Älvsby gård omnämns i skriftliga källor första gången 1322 och skrevs då Elefsby. År 1645 ägs gården av det kungliga rådet Herman Flemming. Gården kom vid reduktionen att tillfalla kronan för att sedan bli utlöst av åbon Nils Hansson. I beskrivningen till kartan står: *"Elvesby är ett litet enstaka skattevrakshemman som genom ödesmål tillfallit kronan"*.

Fornlämningar

Bebyggelseläget är tidigast belagt från en geometrisk karta från 1704. Bytomten/gårdstomten är registrerad i fornminnesregistret (RAÄ Värmdö 259) utifrån gårdstunets utbredning enligt laga skifteskartan från 1840 (se karta nedan). Inom gårdstomten finns ett särskilt område för ett båtmantorp (RAÄ Värmdö 258).

Bevaknings- objekt

Bytomten samt läget för båtmantorpet (se gulmarkering på karta nedan) är inte bedömd som en fast fornlämning men bytomten är registrerad som ett bevakningsobjekt, vilket betyder att länsstyrelsen ska kontaktas vid markarbeten eller exploateringsföretag inom området. Under 2009 har en arkeologisk utredning genomförts av Riksantikvarieämbetet (UV Mitt, Rapport 2009:36). Utredningen har omfattat inventeringsarbete med litteratur-, kart- och arkivstudier, fältinventering och sökschaktgrävning. Utredningsgrävningen resulterade i att inga fler fornlämningar upptäcktes. I övrigt finns inga kända fornlämningar inom området.



Utsnitt av lagaskifteskartan över Älvsby vid laga skifte 1840. Gården skattades då till $\frac{3}{4}$ kronoskattehemman. Tre delar därav ägdes av Carl Bomans arvingar en del av Carl Blomstedts sterbhus.

Den gamla byvägen, markerat med rött, som då gick igenom byn är fortfarande intakt i vissa delar i området. Bytomten och båtmantorpet, markerat med gult, är registrerat som ett bevakningsobjekt i fornminnesregistret.

Lantmäteriets aktbet. 01-väm-103, Laga skifte 1840

Kulturmiljö

Älvsby gård



Älvsby gård sedd från sydöst. Sent 1800-tal.

Älvsby gård har en typisk placering på en höjd i landskapet. Boningshus och ekonomibyggnader tillsammans med fruktträd och större lövträd bildar en välbevarad gårdsmiljö med karaktär från 1800-talets senare hälft. Den gamla vägen som löpte genom byn och förbi skolan har ännu idag samma sträckning och har delvis kvar sin karaktär av äldre byväg.

Vid sekelskiftet 1900 fanns omkring 8 boningshus inklusive båtmanstorp och handelsbod samt ett 15-tal ekonomibyggnader i byn. Av dessa finns fem byggnader kvar samt skolbyggnaden öster om byn. Byggnader som ännu finns kvar har markerats med siffror i kartan nedan.

Värmdö kommun bedriver idag social verksamhet här, vilket bland annat innebär att de äldre byggnaderna har restaurerats som del av verksamheten.



Älvsby gård på sin höjd. Till vänster ej planlagda tomter. Där har sprängning och avjämning ägt rum på mark som delvis varit utlagd som bevakningsobjekt för fornminne i anslutning till gården.

Förändringar

Älvsby gård föreslås ges användningsbestämmelserna V, L och R. Lämpliga användningsområden bedöms vara institutionsvård och social verksamhet, vilket kan innefatta lantbruk med djurhållning, servering, konstnärlig verksamhet, småskaligt hantverk, kontor eller utställningsverksamhet. Detta under förutsättning att dessa verksamheter kan inrymmas i och ta till vara de kulturhistoriska förutsättningarna.

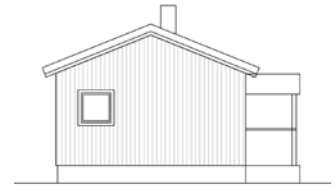
Karaktärsdrag att beakta följer nedan byggnad för byggnad. Vid åtgärd på byggnad markerad med q eller k eller vid nybyggnad inom området följer förhållningsregler för hantering av bygglov och rekommendationer när det gäller underhåll.

Skydd av bytomten

Bytomten som är registrerad som ett bevakningsobjekt på grund av platsens kontinuitet som bygghälselägenhet (RAÄ Värmdö 258) skyddas genom att läggas ut som prickmark, dvs. marken får ej bebyggas. Vid eventuella markarbeten ska Länsstyrelsen kontaktas

(f 1) Nya byggnader i anslutning till bytomten

De nya byggnaderna som föreslås i och i anslutning till bytomten ska anslutas till befintlig karaktär. De nya byggnaderna ska ha en enkel bodliknande utseende. Fasaderna ska vara av stående locklistpanel bestruken med röd slamfärg, snickerier såsom knutar, fönsteromfattningar och vindskivor ska vara vita. Byggnaderna ska ha ett sadeltak täckt med lertegel eller takpapp. Fönster ska vara stående tvåluftsfönster eller kvadratiska och ej i liggande format. Dörrar ska vara av enkel typ och mörkgråa. Byggnaden ska ha en låg sockelhöjd och ej synliga plintar.

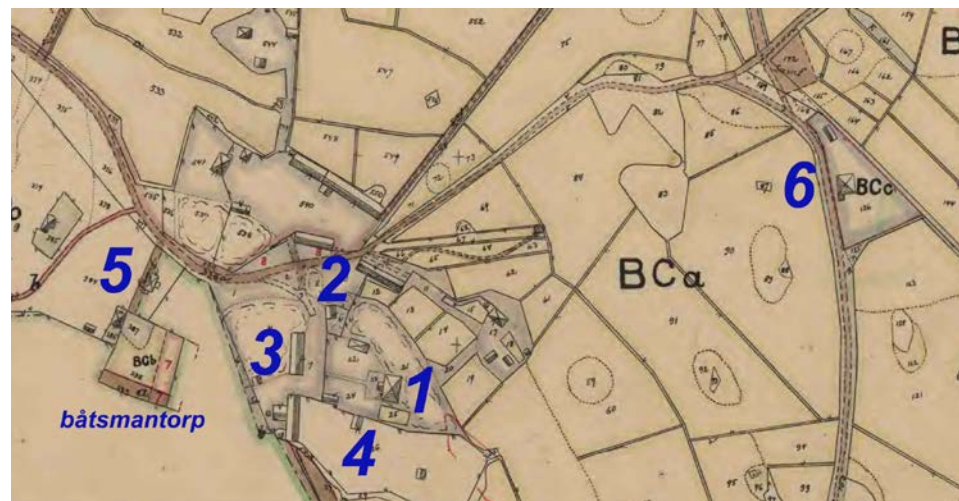


Rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser

Byggnader med särskilt kultur- historiskt värde (q 1 och k 1)

Både området kring Älvsby gård och området kring skolbyggnaden har bedömts som viktiga att skydda i detaljplanen. Älvsby gård kommer att fortsätta att teckna sig som en egen enhet invid industriområdet. De hus som har ett särskilt kulturhistoriskt värde betecknade med q1 och eller k1, är beskrivna och värderade nedan. För respektive hus finns särskilda karaktärsdrag och bevarandevärda detaljer som ska tas hänsyn till vid utvändigt underhåll. Husen är numrerade enligt kartan nedan.

Skoltomten med en del av den gamla byvägen kommer att ligga som en ö i verksamhetsområdet. Den gamla vägen bevaras delvis genom att delar läggs ut som naturmark (se ”vegetation och rekreation” ovan). Vägen kan användas som ridväg och knyter på så sätt samman ridvägar i Älvsbys omgivning.



Utsnitt ur en ägoutbytekarta över Älvsby från 1917. Byggnader är beskrivna i en förteckning som tillhör kartan. De byggnader som ännu finns kvar idag är markerade. Båtsmantorpet finns inte kvar, men tomten ingår som en del av bymiljön. **Aktbet: 01-värm 327. 1919**

1. Mangårdsbyggnaden, uppförd 1871 av timmer. Bestod av fyra rum och kök samt tambur och glasveranda en trappa upp.
2. Svin och fårhus av timmer, tegeltak.
3. Ladugårds och stallbyggnad, delvis av timmer.
4. Källare med tegeltak (källarvind)
5. Boningshus innehållande 2 kök med spis, tak täckt med tegel.
6. Skolan, uppförd 1873

(Nr 1) (bestämmelse q1, k1)

Älvsbys mangårdsbyggnad med sin ståtliga veranda är väl synlig från Fagerdala-vägen.

Byggnaden i 1 ½ våning uppförd 1871 av timmer bestod ursprungligen av fyra rum och kök. Byggnaden är tilläggsisolerad på södra

gaveln och östra långsidan och där panel är utbytt till lockpanel. Lertegel-pannor är utbytt till betongtegel. Entrédörr och fönster är utbytta samt delar i veranda och farstukvist.



Kultuhistoriskt värde

Trots förändringar av ursprungliga detaljer har byggnaden bevarad karaktär från slutet av 1800-talet. Som Älvsbys gårds mangårdsbyggnad, dess placering i landskapet samt bevarad karaktär har byggnaden ett särskilt kultuhistoriskt värde.

Karaktär och bevarandevärda detaljer:

- Timmerstomme
- Synlig naturstenssockel
- Färgsättning
- Locklistpanel med fasad lockläkt, bestruken med röd slamfärg
- Farstukvist och inglasad veranda
- Skorstenarnas placering
- Takform (vid byte av taktäckningsmaterial kan nuvarande pannor med fördel bytas till lertegel)
- Fönstersättning; vid fönsterbyte kan de nuvarande med fördel ersättas av spröjsade

(Nr 3) (bestämmelser q1,k1)

Ladugårds- och stallbyggnaden mitt emot mangårdsbyggnaden är troligen uppförd under 1800-talets senare hälft. Stall- och ladugårdsdel har stomme av timmer, mittdel av bräder. Takmaterialet är idag olika slag av plåt men har ursprungligen varit tegel.



Kultuhistoriskt värde

Som en av de bevarade ekonomibyggnaderna i byn har byggnaden ett högt kultuhistoriskt värde. Byggnaden har ett ålderdomligt byggnadsskick och är typisk för en ladugårdsbyggnad från 1800-talets andra hälft.

Karaktär och bevarandevärda detaljer:

- Stomme delvis av liggtimmer och regelverk med bräder.
- Delvis synlig stomme i fasad och stående panel
- Befintlig färgsättning, röd slamfärg.
- Befintlig fönstersättning (ej upptagande av nya fönster)

(Nr 2) (bestämmelse q1, k1)

F.d. svin och fårhus i ligg-timmer är troligen uppförd vid 1800-talets slut. Byggnaden står på en låg grund av natursten. Fasaderna är av stående panel bestruken med röd slam-färg. Sadeltaket är täckt med tvåkupigt lertegel.



Kulturhistoriskt värde

Som en av de bevarade ekonomibyggnaderna i byn har byggnaden ett högt kulturhistoriskt värde. Många av dessa s.k. småfåhus försvinner allt mer, men är viktiga för karaktären i gårdsmiljön och för förståelsen av en äldre brukningsenhet.

Karaktär och bevarandevärda detaljer:

- Stomme av liggtimmer
- Synlig sockel av natursten
- Befintlig färgsättning, röd slamfärg
- Befintlig fönstersättning (ej upptagande av nya fönster)
- Befintlig takform och taktäckningsmaterial

(Nr 5) (bestämmelse k1)

Boningshuset är troligen en ursprunglig enkelstuga med inredd vind, som senare blivit tillbyggd i omgångar. Byggnaden är tilläggsisolerad, men har kvar ursprunglig fönstersättning och fönstertyp. Fasaderna består av locklistpanel bestruken med röd slamfärg, snickerier är vita.



Kulturhistoriskt värde

Som ett av de bevarade bostadshusen från sekelskiftet 1900 med en stor del bevarad karaktär har byggnaden ett kulturhistoriskt värde.

Karaktär och bevarandevärda detaljer:

- Volym och skala
- Fönstertyp och fönstersättning
- Locklistpanel bestruken med röd slamfärg
- Utkragad takfot
- Takform. (vid byte av taktäckningsmaterial kan nuvarande plåttak med fördel bytas till lertegel)



(Nr 6) (bestämmelse k1)

Öster om Älvsby gård, ligger den gamla skolan från 1873 som senare användes som lärarbostad då den nyare skolan byggdes på 1920-talet. Den nyare skolan som ligger mitt emot den gamla fungerade som skola fram till 1962. I den nuvarande planen är skolmiljön

planerad för industriändamål. Skolbyggnaden i 1 ½ våning har delvis bevarad karaktär. Nedervåningen är mest förändrad genom igensättning och flyttning av fönster. Det går fortfarande att urskilja var de ursprungliga fönstren satt i fasaden. I den övre våningen finns ursprungliga fönster kvar. Vid ändring och underhåll av byggnaden bör den ursprungliga fönstersättningen eftersträvas samt att fönster byts ut till en stil likt originalfönstren. Farstukvisten har tillkommit senare.

Kulturhistoriskt värde

Som en bevarad skolbyggnad från 1870-tal har byggnaden ett byggnadshistoriskt och lokalhistoriskt värde. Skolbyggnaden har även till stor del kvar sin ursprungskaraktär.

Karaktär och bevarandevärda detaljer

- Volym och skala
- Stående locklistpanel, bestruken med röd slamfärg
- Färgsättning
- Synlig naturstenssockel
- Ursprungliga fönster i övervåning

(k 2) Byggnader med ett visst kulturhistoriskt och/eller miljöskapande värde

Hus betecknade med k2 bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde eller miljöskapande värde. För dessa gäller varsamhet vid underhåll och vid ändring. Utförandet ska anpassas till byggnadens karaktär och/eller till byggnadens tillkomsttid.



(Bestämmelser k2)

Den nyare skolan från 1920 ligger mitt emot den gamla skolan. Skolan är en av de byggnader som bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden har delvis kvar sin karaktär från byggnadstiden. Skolan var i bruk fram till 1962. Byggnaden är idag sammanbyggd med en industrilokal mot

väster. Vid en eventuell ändring på fastigheten skulle byggnadens kulturhistoriska värde öka om den var fristående.

Kulturhistoriskt värde

Det är en typisk skolbyggnad från 1920-tal med höga fönster för maximalt ljusinsläpp, inbyggd farstukvist och segmentbågformade takkupor.

Karaktär och bevarandevärda detaljer

- Volym och skala
- Stående locklistpanel, bestruken med röd slamfärg
- Ursprungliga fönster

Bebyggelseområden



Uppställningsyta vid gamla skolan.



Vid infarten till den gemensamma
angöringsvägen (g:a 5).

Industri m.m.

Den befintliga bebyggelsen, förutom ovan nämnda äldre byggnader, utgörs huvudsakligen av industribyggnader av varierande storlek och utförande. Vissa tomter är obebyggda och används mest som upplag medan andra är fullt utnyttjade och i behov av expansionsyta. Området har byggts ut succesivt och byggnadernas karaktär varierar beroende på olika ålder och ändamål. Den yttre miljön ger bitvis ett skräpigt intryck.

Förändringar

(Beträffande Älvsby gård och området kring skolbyggnaden, se "Kulturmiljö" ovan).

Planförslaget möjliggör bildande av nya fastigheter och uppförande av nya byggnader för industriverksamhet.

I största delen av planområdet regleras byggnadshöjden till 7,5 meter och totalhöjden till 11 meter, så att en hög hall kan byggas, alternativt två kontorsvåningar. Vid bygglovprövning ställs krav på att en byggnad ska anpassas till omgivande bebyggelse.

I sydöstra delen av området är byggnads höjd och exploateringsnivå begränsad med hänsyn till kulturlandskapet.

Bebyggelsen på de nybildade fastigheterna i norr, gränsande mot naturområdet och Evlinge, bör huvudsakligen placeras med långsida mot norra kvartersgränsen, så att en bullerskyddande byggnadsskärm bildas.

Beroende på efterfrågan kan de nya kvarteren delas i såväl större som mindre fastigheter och byggrätten regleras generellt som andel av fastighetsarean.

Kommersiell service

Närmaste dagligvarubutik och viss annan service finns i Hemmesta centrum. Övrig kommersiell och offentlig service finns i Gustavsberg.

Förändringar

Huvudsakliga användningsområdet föreslås bli industri, med vilket menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Kontor och personal-utrymmen etc. som behövs för industriverksamheten kan inräknas i detta. Enligt ÄPBL medges inom "J-industriområde" att en kontorsdel får uppta högst 40 % av bruttoarean (BTA). Mindre personalbutik kan ingå i kontorsdelen och får uppta högst 10 % av bruttoarean (BTA).

Kvarteret närmast Evlinge, reserveras för icke störande industri, samt kontor.

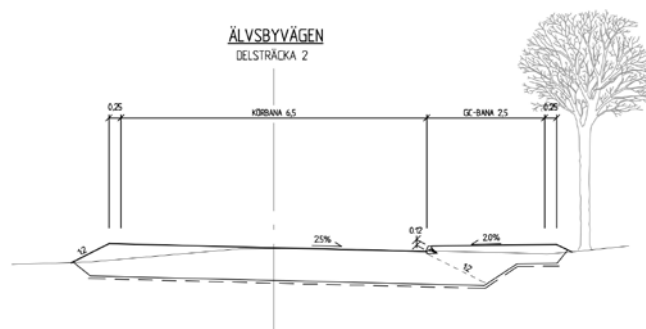
Bostäder Befintliga bostäder och fritidshus i Evlinge, norr om området, ligger på ett avstånd av 150 – 200 meter från de föreslagna industrifastigheterna. Dessutom finns några bostäder söder om Fagerdalavägen i höjd med Älvsby gård.

Förändringar *Planen ska ej medge att nya bostäder tillkommer, vare sig inom det befintliga eller det nya verksamhetsområdet.*

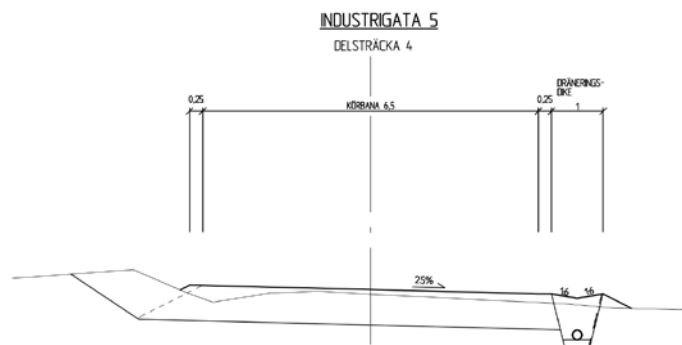
Tillgänglighet Marknivåerna inom planområdet är sådana att god tillgänglighet är lätt att åstadkomma.

Gator och trafik

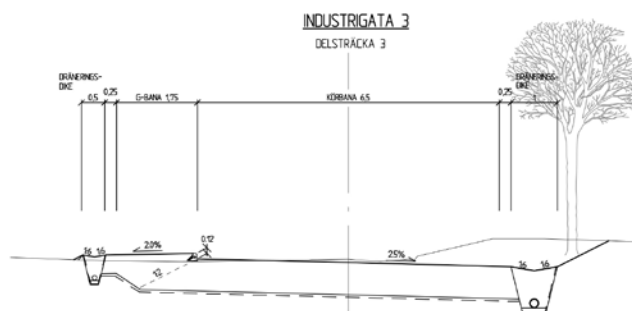
Gator Planområdet ansluter i väster till Älvsbyvägen. Fagerdalavägen och Saltarövägen är länsvägar med Trafikverket som huvudman. Vägarna inom industriområdet är idag enskilda och förvaltas av samfällighetsföreningar.



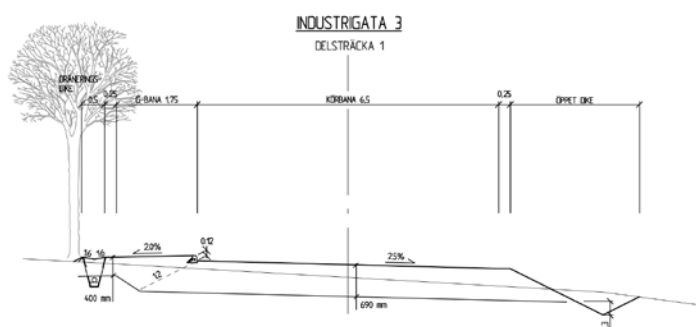
Typsektion för industrigatan Älvsbyvägens förlängning



Typsektion för industrigatan norr om Älvsby gård



Typsektion för den nya industrigatans västra del



Typsektion för den nya industrigatans i nordöstra del

Förändringar Älvsbyvägen föreslås förlängas genom det nya planområdet och en ny anslutning anordnas mot Saltarövägen. Från Älvsbyvägen tillkommer en ny lokalgata som vägslinga, för att försörja de tillkommande fastigheterna. Älvsbyvägen och vägslingan förses med trottoar på ena sidan.

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

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

Byvägen förblir en grusbelagd väg och den kan fungera som strövstig mellan Tuna gård och Södra Evlinge.

På den del som passerar Älvsby gård, får eventuell biltrafik anpassa hastigheten efter vägstandard och övrig trafik.

Övriga befintliga stigar och äldre vägar bör åtminstone delvis kunna fungera som tillfarter till enskilda tomter och som gång- och cykelvägar inom och genom området.

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

Parkering och angöring Inom planområdet sker parkering på den egna fastigheten.

Förändringar Parkeringen ska lösas inom respektive fastighet. Parkeringsbehovet, som är beroende av verksamhetens art och personaltäthet, kommer att prövas i samband med bygglov och ska vara dimensionerande för möjlig byggnadsarea.

Störningar

Buller Befintlig verksamhet stör omgivningen relativt lite. Den bullerproblematik som observerats härrör framför allt från störande verksamhet på kvällstid eller helger.

Förändringar *Beräkningarna visar att risken är liten att bullrande verksamheter inom den delen av verksamhetsområdet som är närmast bostäderna i Evlinge, inte överskrider gällande riktvärden, vare sig under dagtid eller kvälls- och nattetid.*
Externt industribuller får inte överstiga gällande riktlinjer. Tillkommande verksamheter ska utformas så att Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller uppfylls. Se vidare i bilagan "Industribullerutredning 2013-12-17, Norconsult").

Riskhänsyn

Brand Brandförsörjning kommer att ske genom konventionellt brandvattensystem eller med tankbil.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten Kommunalt vatten och avlopp finns sedan gammalt utbyggt till Älvsby. Nya vatten- och avloppsledningar har byggts vidare genom området mot nordost för att försörja såväl industriområdet som de förändringsområden som ligger längre ut.

Dagvatten Se kapitlet om hydrologi och dagvatten ovan.

Förändringar *Nytt läge för pumpstation tillkommer.*

Värme Varje fastighet ordnar sin egen värmeförsörjning.

Förändringar *Planen reglerar inte byggnaders uppvärmning men kommunen ser positivt på användande av förnyelsebara energikällor.*

El och tele Vattenfall Eldistribution svarar för områdets elförsörjning. TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

Förändringar *Anslutning av tillkommande bebyggelse sker till el- och telenätet. Nytt läge för transformatorstation tillkommer.*

Avfall Avfallshanteringen inom området ska ske på ett miljövänligt sätt med möjlighet till källsortering. Framkomligheten för konventionella renhållningsfordon inom området beaktas vid utformning av vägnätet.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap Kommunen är huvudman för allmän plats och gatumark. En gatukostnadsutredning upprättas parallellt med planarbetet.

Genomförandetid Under planens genomförandetid får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot fastighetsägares vilja. Undantaget är om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid planläggningen. Om planen ändras, ersätts eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna eventuellt rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om detaljplanen inte ändras, ersätts eller upphävs efter genomförandetiden fortsätter dock planen att gälla.

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

Konsekvenser

Sammanfattning av MKB	En miljökonsekvensbeskrivning är upprättad med målsättningen att beskriva och bedöma förutsättningarna för och konsekvenserna av en förtätning och utökning av Älvsby industriområde, se vidare MKB Älvsby industriområde 140214, WRS Denna berör framtida verksamheters miljöpåverkan, såsom negativ påverkan på vattenkvaliteten i Hemmesta och Älvsby reservvattentäkt, ökade utsläpp av föroreningar via dagvatten till våtmarksområdena Älvsbyfälten och Hemmesta sjöäng, bullerpåverkan samt påverkan på fornminnesområden. Ett flertal konsultutredningar har genomförts i samband med planarbetet i syfte att utreda potentiella risker med planförslaget och eventuella behov av åtgärder för att minimera den negativa påverkan. Sammanfattningsvis har ingen av de miljöaspekter som värderats inom MKB-utredningen bedömts ge större konsekvenser än små eller märkbara (enligt en 6-gradig rangordning) vid genomförande av planen. Denna värdering förutsätter att de åtgärder som föreslås i MKB genomförs.
Våtmarksområden	Konsekvenserna för våtmarksområdena Älvsbyfälten och Hemmesta sjöäng till följd av ökade utsläpp bedöms bli små om planen genomförs. Även om planläggningen utgör en potentiellt ökad risk för förhöjda flöden och ökad föroreningsbelastning, bedöms de åtgärder som föreslås i bifogade dagvattenutredning, leda till att förändringarna blir begränsade eller att utsläppen minskar.
Buller	Sammantaget bedöms de negativa konsekvenserna till följd av ökat buller som små vid genomförande av planen. Enligt den bullerutredning som gjorts är risken liten att ekvivalenta riktvärdet för nyetablering av industri kommer att överskridas för det närmast belägna bostadsområdet, Evlinge.
Kulturmiljö	Gårdsmiljön kring Älvsby 1:57 är registrerat som bevakningsobjekt. Vissa utpekade hus får skyddsbestämmelser. Skolbyggnaderna får skyddsbestämmelser och den gamla landsvägen bevaras till stora delar.
Fornlämningar	Sammantaget bedöms konsekvenserna för fornlämningar i området som positiva eftersom planförslaget medför att fornlämningarna uppmärksammas och ges skydd i planen mot framtida exploatering.
Utsläpp	Konsekvenserna av planförslaget bedöms bli obetydliga till små när det gäller utsläpp till luft och mark, samt beträffande problem med avfall. När det gäller avfall, som i vissa fall utgör ett problem i området, är det viktigt att det avfall som riskerar att förorena mark (och därmed dagvatten och grundvatten) hanteras korrekt.

Medverkande

Medverkande tjänstemän

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

Medverkande konsulter

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

Samhällsbyggnadsavdelningen i Värmdö kommun

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Fredrik Cavallin
Planchef