



FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR VÄSTRA ÄLVSALA PFO B4 VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

PBL (2010:900) med utökat förfarande

Dnr: 17KS/0943

Antagande KF: 2022-04-27

Laga Kraft: 2022-12-22

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING	1
PLANHANDLINGAR	1
PLANERINGSUNDERLAG	1
PLANPROCESSEN	1
BAKGRUND	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	3
PLANDATA.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
RUF5 2050.....	5
ÖVERSIKTSPLAN	5
RIKSINTRESSEN	5
KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT.....	5
GÄLLANDE PLANER.....	6
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	6
SAMLAD BEDÖMNING (UR UNDERSÖKNINGEN)	7
MILJÖKVALITETSNORMER OCH STÖRNINGAR.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR	9
NATUR OCH REKREATION	9
STRANDSKYDD.....	19
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK.....	20
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN	21
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD.....	22
SOCIALA FRÅGOR	30
GATOR OCH TRAFIK.....	31
TEKNISK FÖRSÖRJNING	32
RISK OCH SÄKERHET.....	35
GENOMFÖRANDE	38
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	38
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	41
EKONOMISKA FRÅGOR.....	43
TEKNISKA FRÅGOR	44
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	45

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

I planförslaget ingår:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Dessutom finns som bilagor till planen:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

PLANERINGSUNDERLAG

- PM dagvatten, Värmdö kommun, 2018, rev 2019
- Utredning Buller vid Bullandövägen och Fagerdalavägen, Trivector, 2017-09-14, rev 2019-03-08
- Trafikutredning Fagerdalavägen och Bullandövägen, Trivector, 2013-09-24
- Landskapsanalys, förstudie PFO Bullandö, Älvsala, Fagerdala och Björkvik, Värmdö kommun, 2017
- Kulturmiljöutredning, Värmdö kommun, 2018-10-11
- Allmänt Start-PM för Bullandö, Fagerdala, Älvsala och Björkvik, 2014-12-03
- Trädinventering Västra Älvsala, WSP, 2020-04-30
- Miljöteknisk utredning, PM Miljö – översiktlig miljöteknisk markundersökning, Gren Consulting AB, 2020-08-27

PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med utökat planförfarande. En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med bestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

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



Detaljplanen har varit ute på granskning under perioden 2021-09-22 till 2021-10-12. Kommunen tog ställning till de synpunkter som kommit in och eventuella förslag till ändringar i granskningsutlåtandet.

Detaljplanen ska antas i kommunfullmäktige. Efter antagandet har berörda parter tre veckor på sig att överklaga planförslaget till mark- och miljödomstolen.

BAKGRUND

Enligt Värmdö kommuns översiktsplan för 2012-2030 ingår planområdet, som i denna planbeskrivning benämns Västra Älvsala, i ett så kallat prioriterat förändringsområde (PFO) som ska planläggas för att möjliggöra boende året runt. Det innebär bland annat att kommunalt vatten- och avloppsnät (VA) ska byggas ut i området och att större byggrätter ska möjliggöras.

Västra Älvsala är en del av PFO 19 och är ett av sju delområden som ska detaljplanläggas. Hela Bullandöområdet innehåller cirka 850 fastigheter. Arbetet med planerna startar successivt, vilket innebär att planarbete kommer att pågå parallellt med flera detaljplaner i olika skeden.



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

Planen för Västra Älvsala består av 144 bostadsfastigheter. Största delen av planområdet omfattas av gällande detaljplaner och byggnadsplaner. Byggrätten i

gällande planer är för de flesta fastigheterna begränsad till 60 kvm bruttoarea för huvudbyggnad och 40 kvm bruttoarea för komplementbyggnad. Vägar, naturområden och vattenområden har enskilt huvudmannaskap. Ett mindre område med två fastigheter, Västra Älvsala 3:2 och 3:4, i sydväst är inte planlagt sedan tidigare. Vatten och avlopp är enskilt.



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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen för Västra Älvsala är att möjliggöra ett permanentboende genom större byggrätter på befintliga fastigheter. Detaljplanen syftar också till att bevara den befintliga karaktären med stora tomter och bostadshus som är väl inpassade i den naturligt kuperade terrängen. En del av syftet är även 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 permanentbebott område.

Parallellt med planarbetet utförs även planeringen för utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsnät i området. Detta syftar till att förbättra Östersjöns ekologiska och kemiska status och för att säkra god vattenförsörjning till kommunens invånare när området omvandlas för permanentboende.

FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

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

De åtgärder planen medger bedöms innebära en lämplig mark- och

vattenanvändning på platsen och bedöms inte orsaka att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids. Planen bedöms därmed vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet ligger på Värmdön cirka 16 km öster om Gustavsberg. Planområdet gränsar i öster till Älvsalaviken och planområdet Östra Älvsala, i norr till Bullandövägen och planområdena Norra Älvsala 1 och 2, i väster till Fagerdala och i söder till Breviken. Planarbetet för Västra Älvsala pågår parallellt med planarbetet för de intilliggande områdena.



Figur 3. Planområdets avgränsning redovisas med röd linje.

Areal och markägoförhållanden

Hela planområdet är cirka 102 hektar stort. Av den ytan är cirka 94 hektar landyta och 8 hektar vatten.

All mark inom planområdet är enskild. Inom området finns 144 bostadsfastigheter. Planområdets allmänna platsmark utgörs av fastigheterna Älvsala 1:1 och Västra Älvsala 5:1. Den allmänna marken ägs och förvaltas av Älvsala vägförening och Älvsala nya tomtägarförening respektive Västra Älvsala tomtägarförening.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RUFS 2050

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

ÖVERSIKTSPLAN

Västra 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 avloppsledningar.

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 Västra Älvsala har utarbetats och godkänts av kommunstyrelsens planutskott den 25 januari 2018 § 7.

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

Kommunstyrelsens planutskott tog beslut om samråd 2019-10-15 § 39.

Kommunstyrelsens planutskott tog beslut om granskning 2021-09-07 § 29.

GÄLLANDE PLANER

Stora delar av planområdet täcks av två byggnadsplaner, dels *BP132 för Älvsala västra 4:1 och del av Älvsala 1:1* från 1956 och *BP178 för del av Älvsala 1:1 m.fl.* från 1963. För båda byggnadsplanerna tillkom nya planbestämmelser 1987. De nya bestämmelserna togs fram för att motverka permanent bosättning och innebär att huvudbyggnad får vara högst 60 m² och komplementbyggnad högst 40 m². Minsta tillåtna tomtstorlek är 2 000 m². En övergångsbestämmelse gav en tillbyggnadsrätt upp till 150 m² på huvudbyggnaden för permanenthus inom följande fastigheter: Älvsala 1:139, 1:199, 1:210, 1:218 och 1:252, Västra Älvsala 4:49 och 4:56 och Östra Älvsala 4:4 och 4:5.

För Västra Älvsala gård, som utgörs av fastigheten Älvsala 1:2 och de avstyckade fastigheterna 1:254 och 1:255, finns det en byggnadsplan från 1959, *BP177*. Det finns även en separat detaljplan från 1998 för fastigheten Västra Älvsala 4:50 som tillåter en byggnadsarea på 150 m² för huvudbyggnad och 40 m² för komplementbyggnad. Även för fastigheten Västra Älvsala 4:13 finns det en egen detaljplan från 2001 som tillåter att huvudbyggnad är 150 m² och komplementbyggnad 70 m².

Ett litet område i detaljplanen som tillhör fastigheten Östra Älvsala 4:7 är del av detaljplanen dp138 från 2004.

Ett mindre område med två fastigheter, Västra Älvsala 3:2 och 3:4, i sydväst är inte planlagt sedan tidigare.

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

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen enligt 6 kap. 5 § miljöbalken undersöka om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en strategisk miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Betydande miljöpåverkan innebär att väsentlig påverkan sker på ett eller flera miljövärden.

En undersökning har gjorts och detaljplanen antas inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Detta motiveras av att detaljplanen inte innebär några större förändringar jämfört med nuläget då planen främst innebär att större byggrätter tillåts inom befintlig tomtmark.

SAMLAD BEDÖMNING (UR UNDERSÖKNINGEN)

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

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

Detaljplanens genomförande kan medföra att större ytor kommer att exploateras då byggrätten som medges är större än den nuvarande. Detta kan få negativa konsekvenser för dagvatten och vegetation inne på privata fastigheter. Redan inom gällande plan är det dock möjligt att hårdgöra större ytor, men med en utökad byggrätt ökar risken för detta ytterligare. Ett ökat permanentboende i området kan även medföra negativa konsekvenser med ökad biltrafik vilket leder till ökade föroreningar och risker för oskyddade trafikanter. För områdets naturområden sker ingen större skillnad då ingen ny exploatering kommer att placeras på det som idag är naturmark. Strandskyddet kommer i och med detaljplanen omfatta samma områden som tidigare. Då vatten- och avloppssystem byggs ut inom området kommer detta att förbättra miljö kvalitetsnormerna för vatten inom området. Detta styrs inte av detaljplanen men är sammankopplad med detaljplaneringen av området.

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

MILJÖKVALITETSNORMER OCH STÖRNINGAR

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

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

Vatten

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

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

Området har stora naturområden, stora tomter och liten exploateringsgrad vilket gör att föroreningsbelastningen är låg i området (PM Dagvatten, Värmdö kommun

2019). 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

Miljö kvalitetsnormen för buller är bestämd i miljöbalken 5 kap. 2 § p4. En bullerutredning (Buller vid Bullandövägen och Fagerdalavägen, Trivector, 2019-03-08) har genomförts för Bullandövägen och Fagerdalavägen för att utreda hur bullernivåerna förändras när hela PFO 19 omvandlas till ett område för permanentboende. Utredningen visar att trafikbullret överskrider riktvärden på fastigheterna närmast Bullandövägen och två fastigheter utmed Fagerdalavägen. Det går att åstadkomma tyst sida på nuvarande och framtida bostadshus samt tysta uteplatser både i nuläge och efter detaljplanens genomförande vilket gör att fastigheterna klarar riktvärdena för buller.

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.

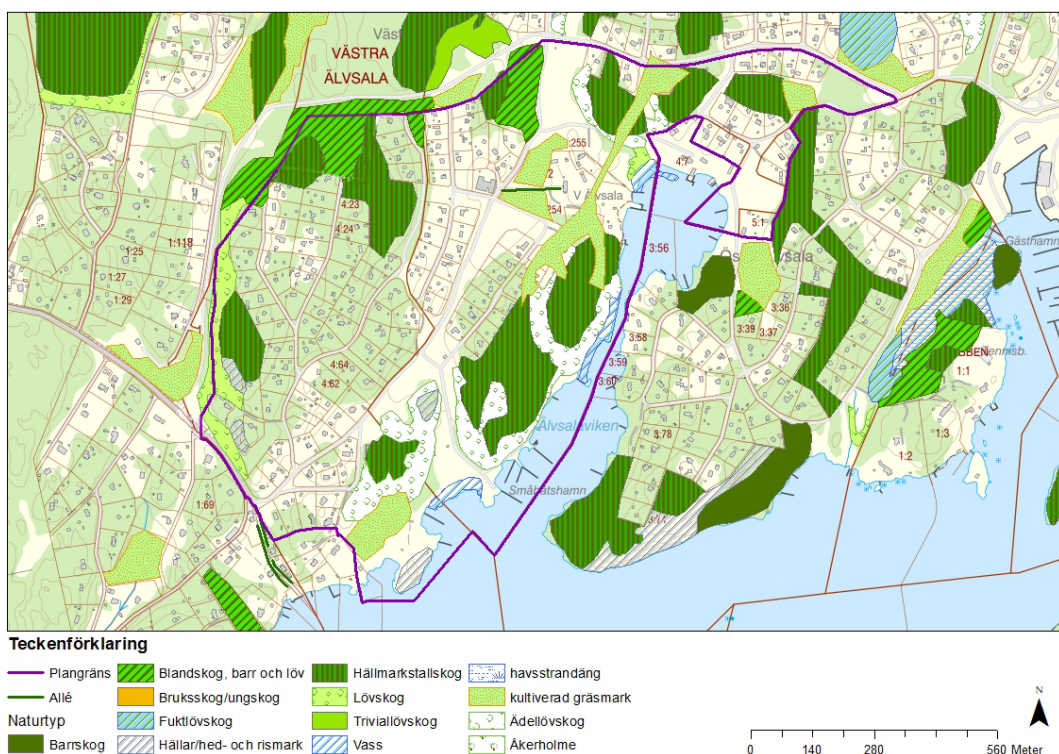
En båtuppläggningsplats finns vid Älvsalaviken inom planområdet. Båtuppläggningsplatsen har undersökts och beskrivits översiktligt i dagvatten-PM för detaljplanen. I detta PM har en bedömning gjorts att då den är anlagd på en höjd med avskärmade dike och presenning under finns åtgärder på plats för att hindra spridning av eventuell förekomst av TBT från båtottenfärger. Kommunens bygg- och miljöavdelning utför även tillsyn på verksamhetsutövaren. Då markanvändningen inte ändras gör kommunen bedömningen att en markundersökning inte behöver utföras i detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH REKREATION

Naturmiljö

En landskapsanalys har tagits fram för hela Bullandöområdet PFO 19 (Värmdö kommun, 2017) där områdes natur- och kulturmiljö, landskapskaraktär och rekreationsvärden har kartlagts. Planområdet utgörs av en för Värmdö karakteristiskt kuperad sprickdalsterräng där höjderna domineras av hållmarker med sura urbergsbergarter och dalgångar utgörs av glacial lera och sandig morän. Bebyggda tomter ligger utspridda i terrängen. Förutom tomtmarker omfattar planområdet även obebyggda naturområden i form av öppna gräs- och ängsmarker som kantas av ekbryn med vidkroniga ekar och hållmarker som domineras av gles hållmarkstallskog, öppna hällar och senvuxna ekar.



Figur 4. Naturtyper i området: Kartan åskådliggör placering och utbredning av de olika naturtyperna som har pekats ut i landskapsanalysen (Värmdö kommun, 2017).

I östra delen av planområdet finns ett område som är utpekad av Skogsstyrelsen som en nyckelbiotop. Nyckelbiotopen utgörs av en lövskogslund med stort inslag av senvuxna träd. Skogslunden domineras av ek med ett tydligt inslag av gammal tall. Senvuxna ekar förekommer allmänt -rikligt men det finns även flera halvgrova ekar så kallade efterföljare och enstaka gamla grova ekar. Skogsstyrelsen bedömer att nyckelbiotopen samt angränsande hållmarkstallskogar har mycket höga naturvärden (Skogsstyrelsen 2016). Området har även pekats ut som skyddsvärd trädmiljö av länsstyrelsen. Området bedöms värdefullt eftersom den innehåller rikligt med efterföljare främst i form av ekar.

Planområdes naturvärden på land är främst knutna till ädellöv- och tallmiljöer med lång kontinuitet. Stockholms län och därmed även Värmdö kommun har särskilt

ansvar för att upprätthålla den biologiska mångfalden knuten till ek- och tallmiljöer. De värdefulla ekmiljöerna hyser båda höga naturvärden och är ett viktig viktigt kulturarv. Eken är en viktig värd för nästan 900 arter, varav nästan 300 rödlistade, och ytterligare ca 900 arter nyttjar den. I Värmdö kommunen finns flera värdefulla ekmiljöer och två stora regionala värdeotraker har pekats ut. Ett av dessa värdeområden angränsar i söder till Fagerdala– Älvsala -Bullandö området. Ekar är träd som missgynnas av konkurrens, och ett av de främsta hoten mot ekmiljöerna idag är brist på lämplig skötsel. Ekar kan också hotas av avverkning och exploatering, detta gäller inte minst den generation ekar som på sikt ska efterträda de äldre träden.

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

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

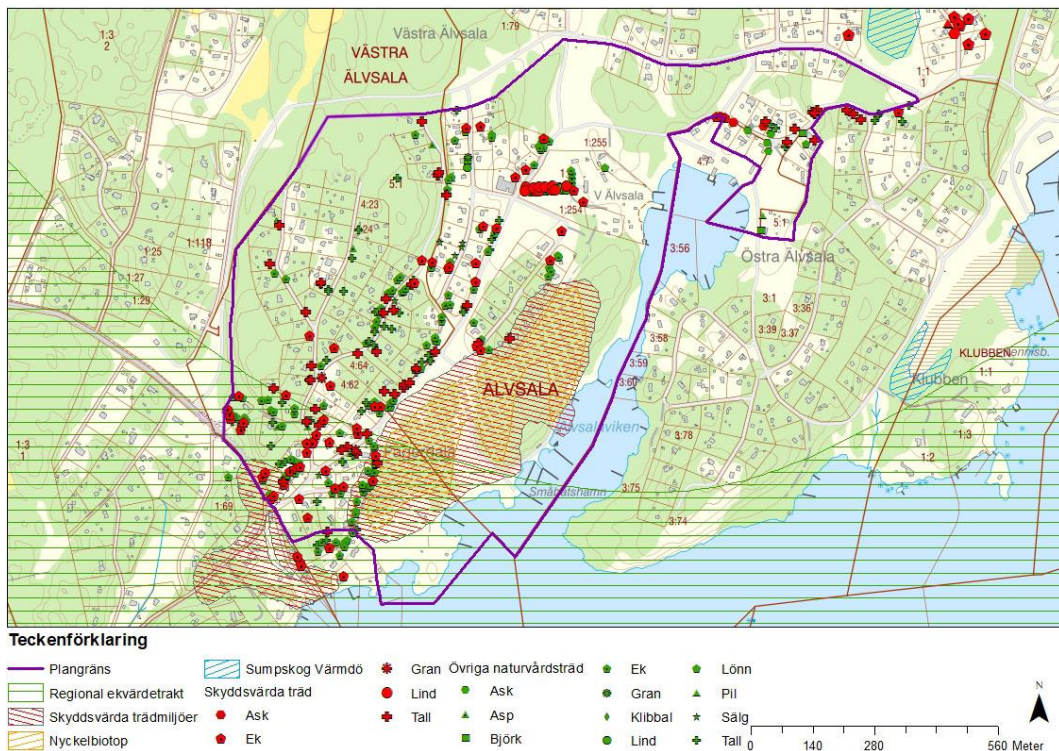
I den gällande detaljplanen betecknas de allmänna grönområdena som ”allmän plats, park eller plantering”. Grönområdena har dock snarare en karaktär av natur än av parkområde eller planteringar. Den natur som finns i dessa skogspartier planläggs som naturmark (NATUR i plankartan) för att bevara dess karaktär.

För att bevara dessa miljöer med bland annat ek och tall planläggs de områden som idag är naturmark fortsättningsvis som natur eller park (NATUR respektive PARK i plankartan). För den mark som planläggs som allmän platsmark, Natur och Park, gäller dessutom en planbestämmelse (träd₁ i plankartan) som anger att ädellövträd som ek, ask och lind samt tallar med en stamdiameter 30 cm eller större samt aspar med en stamdiameter över 40 cm eller större på en höjd av 1,3 meter över mark ska bevaras. För fällning av dessa träd gäller utökad lovplikt (a₂ i plankartan). Marklov krävs även för fällning av ädellöv och tall med stamdiameter 30 cm eller större samt asp med stamdiameter 40 cm eller större mätt, 1,3 m ovan marken. Marklov får endast ges om trädet utgör risk för skador på person eller egendom eller om trädet behöver fällas av naturvårdsskäl. Marklov krävs ej om trädfällningen sker enligt framtagna och av kommunen godkänd skötselplan. Marklov krävs ej vid utbyggnad av allmänna underjordiska ledningar.

Skyddsvärda träd på kvartersmark

Utöver landskapsanalysen har en trädinmätning (WSP, 2020-04-30) på kvartersmark genomförts för att identifiera gamla och grova träd samt efterföljare (ek och tall). Gamla grova träd är av särskilt betydelsefulla för den biologiska mångfalden. De utgör livsmiljöer för flera olika artgrupper såsom svampar, larver, mossar, insekter, fladdermöss och fåglar. Men även så kallade efterföljare har en viktig betydelse för att bevara den biologiska mångfalden långsiktigt eftersom de säkerställa att det även i framtiden kommer att finnas gamla grova träd. Totalt har 362 träd varav 173 grova träd och 189 efterföljare mäts in. Majoriteten av träd som har mäts in utgörs av ek och tall men även flera lindar och enstaka andra trädslag har noterats. Träden på kvartersmarken utgör viktiga komponenter av de lokala spridningssambanden och knyter samman angränsande naturområden. Träden utgör även viktiga kulturarv och landskapselement och erbjuder viktiga ekosystemtjänster som reglering av lokalklimat samt dagvatten.

En avvägning mellan trädens höga naturvärden och möjligheten för fastighetsägarna att utnyttja sin fastighet och byggrätt har gjorts, varför bestämmelsen på kvartersmark endast skyddar grova (träd med en stamdiameter på 50 cm eller större mätt 1,3 meter ovan marknivå) ädellövträd, tallar och aspar till skillnad från på naturmark där även något yngre träd skyddas. Gamla grova träd ska bevaras på kvartersmark och regleras med planbestämmelse n₂. För dessa träd gäller utökad lovplikt a₅. Marklov får endast ges om trädet utgör risk för skador på person eller egendom eller trädet behöver fällas av naturvårdsskäl. Marklov för träd med stamdiameter mindre än 80 cm, mätt på 1,3 m ovan marknivå får även ges om fällning krävs för uppförandet av huvudbyggnad. Skäl för fällning av träd på grund av säkerhet eller naturvård bör remitteras till kommunekolog.



Figur 5. Inom planområdet ligger en nyckelbiotop som även ingår i en utpekad skyddsvärd trädmiljö. Vidare har 173 skyddsvärda träd (i röd) och 189 efterföljare (i grön) mätts in på kvartersmark. I plankartan skyddas ädellövträd (ek, lönn, lind och ask), tall och asp med en stamdiameter 50 cm eller större mätt 1,3 meter ovanpå marken.

Skyddad natur

I gårdsmiljön vid Västra Älvsala gård finns en dubbelsidig lindallé som omfattas av det generella biotopskyddet. Allén utgörs av 26 lindar varav är 11 grova och innehar både höga natur- och kulturvärden. Allén ligger i planförslaget delvis på parkmark (PARK i plankartan) och delvis på bostadsmark (B i plankartan).

Skyddade arter

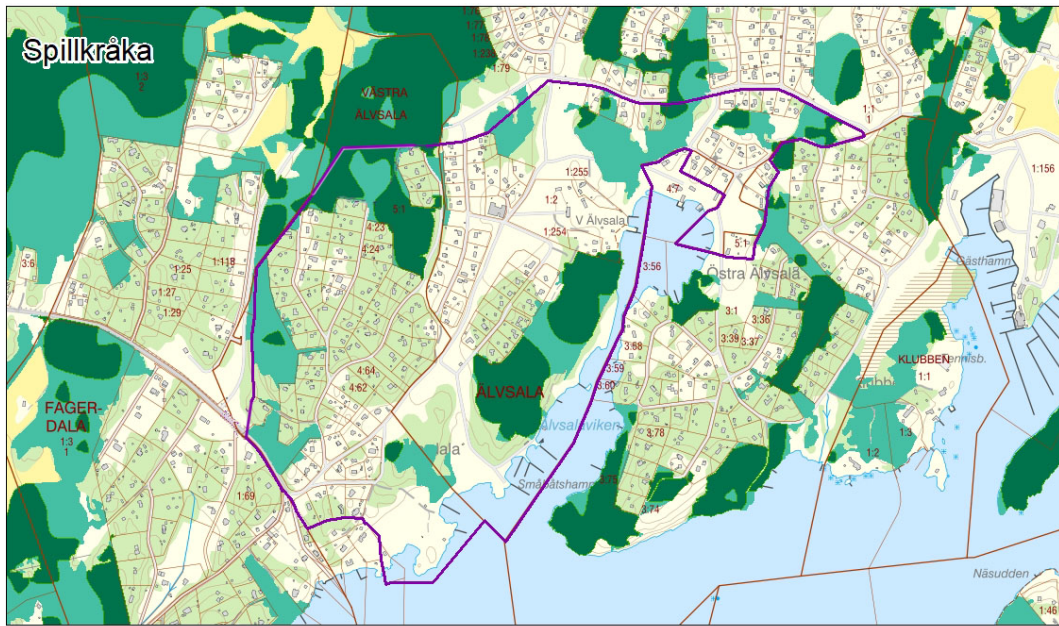
Fåglar

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

Lagstadgat skydd

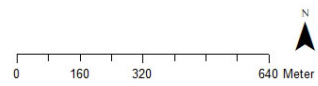
Alla vilda fåglar är skyddade enligt An § 4. Artskyddsförordningen. Skydd enligt 4 § innebär att det är förbjudet att:

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

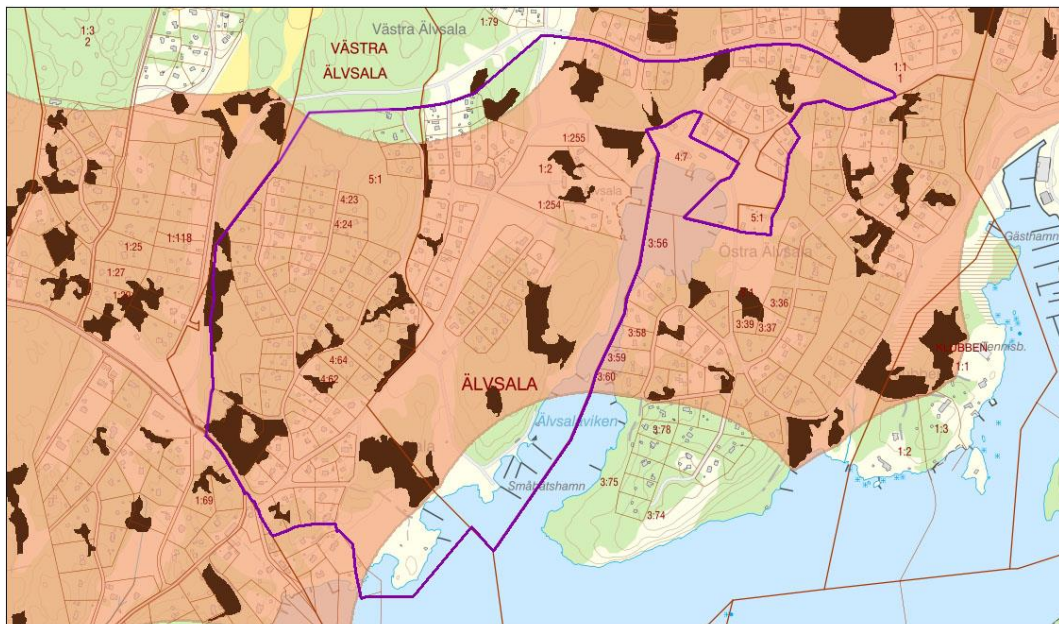


Teckenförklaring

- Plangräns
- Spillkråkemiljö. Medelålder för träd är över 100 år
- Livsmiljö spillkråka

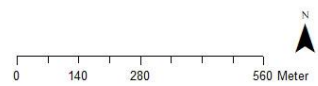


Figur 6. Översikt över lämpliga livsmiljöer för spillkråka.



Teckenförklaring

- Plangräns
- Livsmiljö mindre hackspett
- Värdeområden mindre hackspett



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

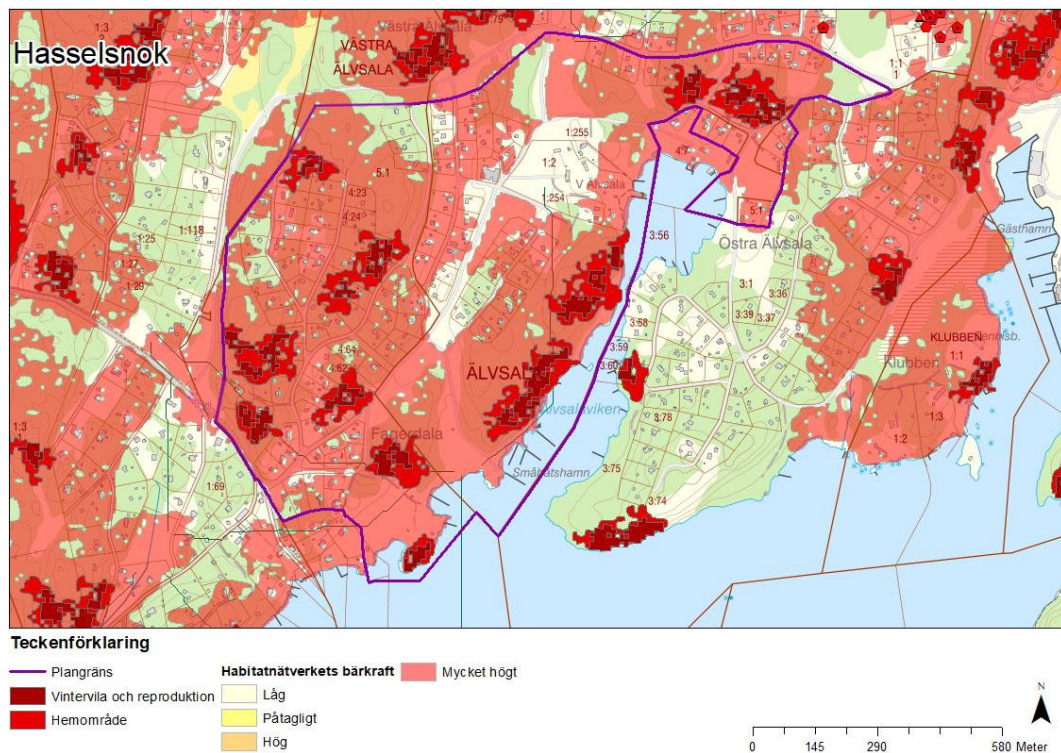
Hasselsnok

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

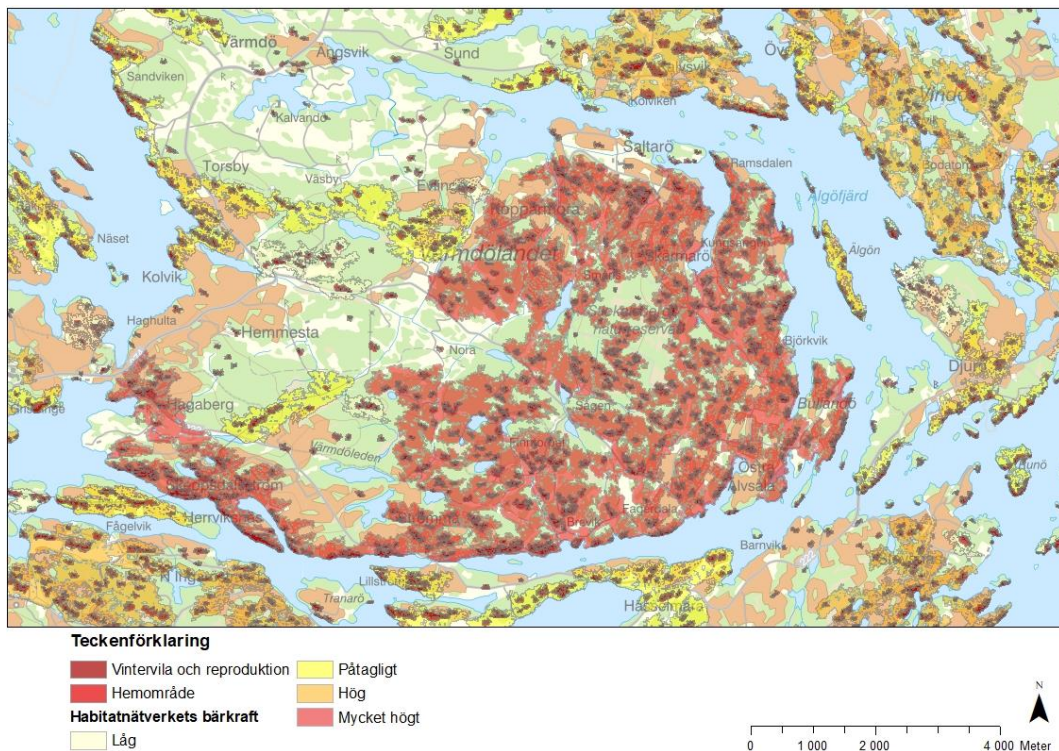
Lagstadgat skydd

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

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



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



Figur 9. Figur 2. Habitatnätverksanalyserna visar hur livsmiljöerna är sammanlänkade i ett stort nätverk som sträcker över stora delar av östra Värmdölandet.

Detaljplanen innebär inte ändringar av markanvändning i området och inga avstyckningar möjliggörs. Tillkommande exploatering på befintliga tomter bedöms ytmässigt som begränsat i förhållande till den totala ytan för lämpliga livsmiljöer som finns inom nätverket. Sprängning på befintliga tomter regleras även. Med dessa åtgärder bedöms landskapets kontinuerliga ekologiska funktion upprätthållas och hasselsnokens bevarandestatus påverkas inte av planens genomförande.

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

Skadebegränsande åtgärder

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

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

Fladdermöss

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

Lagstadgat skydd

Alla arter av fladdermöss är i Sverige fredade enligt 3§ jaktlagen och fridlysta enligt Artskyddsförordningens fridlysningsbestämmelser 4§.

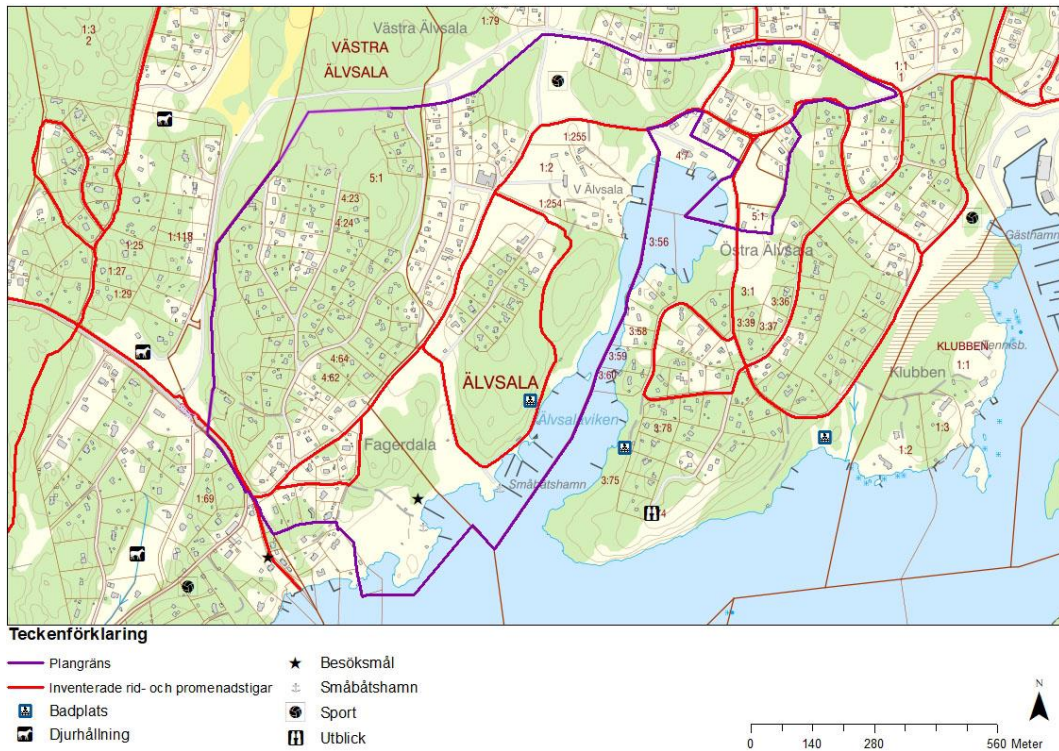
Fridlysningen innebär att det är förbjudet att:

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

Park och rekreation

En stor del av de rekreativa värdena i planområdet utgörs av de stora naturområdena och närheten till vattnet. I planområdet finns även vissa rekreativa anläggningar, bl.a. en bollplan i norra delen nära Bullandövägen, en öppen gräsyta vid Näckrosvägen i söder, två badplatser, ett flertal båtbygggor fördelade på två småbåtshamnar och en båtuppställningsplats. Vidare används områdets gator och stigar för promenad och ridning.

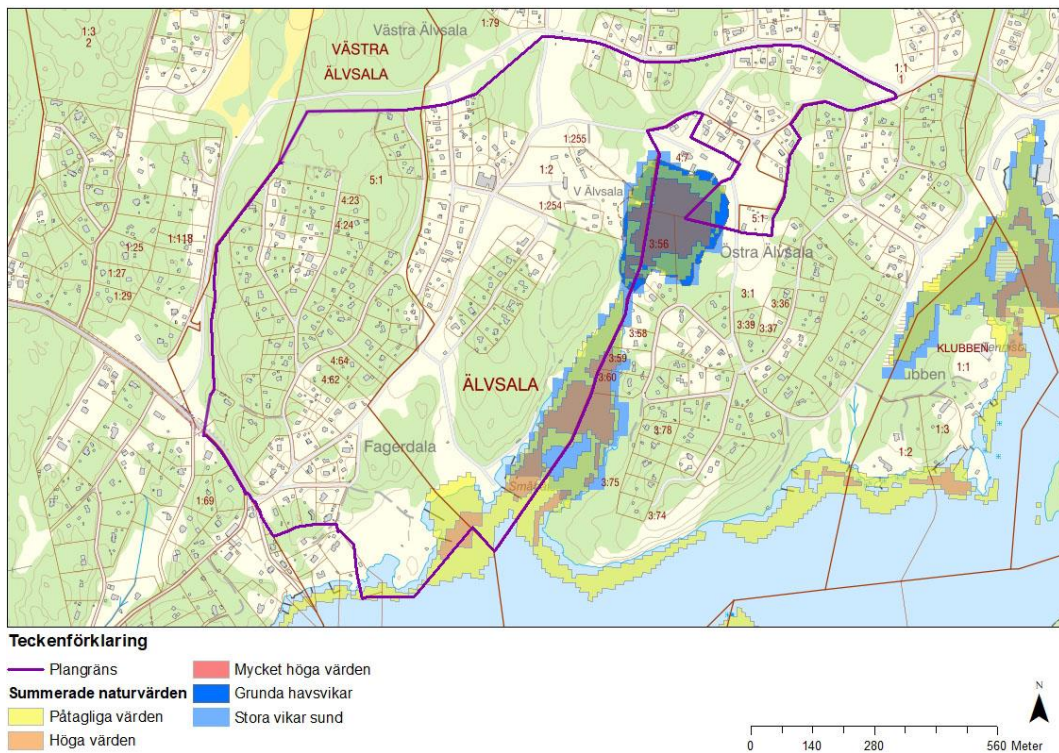
Bollplanen och den öppna gräsytan föreslås även i fortsättningen planläggas som parkmark (PARK i plankartan). Även den öppna ängsmarken framför Västra Älvsala gård och områdena närmast badplatserna planläggs som parkmark. Planläggning som park möjliggör framtida mindre komplementanläggningar för gemensam användning såsom förvaring och förråd, toaletter eller lekplatser. Det är fastighetsägaren som initierar sådana åtgärder.



Figur 10. Översikt över områdes målpunkter och rekreativa stråk.

Vattenområden

Planområdets östra gräns ligger i Älvsalavikens vatten. Älvsalaviken utgör en stor vik, längs in i viken finns en av länsstyrelsen utpekade grund trösklad vik. Viken utgör ett potentiellt lämpligt uppväxtområde för gäddor och det finns förutsättningar för förekomst av rovfisk. Det finns även kulturhistoriska lämningar i vattnet då området länge fungerat som hamn.



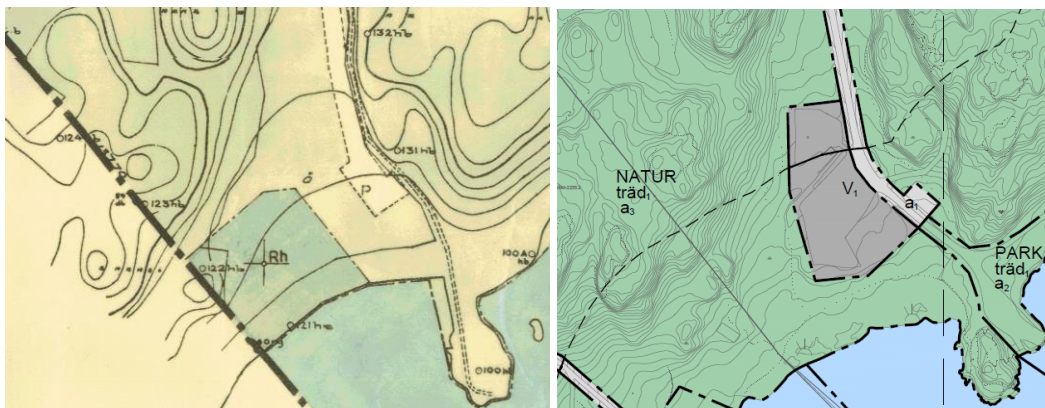
Figur 11. Översikt över planområdets marina värden.

De delar av planområdet som utgörs av vatten föreslås planläggas som vattenområde, med tre olika bestämmelser i plankartan, W_1 , W_2 och W_3 . Vattenområden med bestämmelsen W_1 utgörs av öppet vatten. Där det finns mindre bryggor för gemensamt bruk planläggs vattenområdet med bestämmelsen W_2 . Två vattenområden där det idag finns större ansamlingar av bryggor för småbåtar planläggs med bestämmelsen W_3 , småbåtshamn. Benämningen småbåtshamn utgår från Boverkets riktlinjer. Dessa områden ligger i anslutning till Näckrosvägen respektive Älvsalavägen/Liljevägen och bryggorna ägs av Västra Älvsala respektive Älvsala nya tomtägarförening. Syftet med de skilda bestämmelser för vattenområden är att möjliggöra fortsatt vattenaktivitet i den utsträckning som finns idag, i de lägen där bryggor redan finns, och samtidigt undvika att nya bryggor tillkommer i den tidigare oexploaterade strandkanten längs den allmänna marken. Anledningen till att ytterligare utbyggnad av bryggor bör undvikas är att Älvsalavikens marina naturvärden ska bevaras. En ökning av fysiska strukturer som bryggor som innebär bland annat en ökad skuggning av rovfiskarnas uppväxtområden bör undvikas.

Grunda havsvikar utgör de viktigaste lek- och uppväxtområdena för många rovfiskar. Rovfiskar fyller en viktig nyckelfunktion i kustecosystemet genom att de reglerar fiskbestånd längre ner i näringskedjan som i sin tur reglerar bestånden av betande smådjur som snäckor och olika kräftdjur vilka i sin tur reglerar påväxten av fintrådiga alger. Ökade påväxt påverkar större växter negativt och bidrar till syrefria bottenar när de fintrådiga algerna bryts ner i slutet av växtsäsongen.

I anslutning till det ena vattenområdet som planläggs som W_3 , småbåtshamn finns en befintlig båtuppställningsplats som i förslaget planläggs som V_1 , båtuppställning. Utbredningen av båtuppställningsplatsen är ungefär lika stor som i den tidigare detaljplanen, den exakta placeringen har dock anpassats till att innefatta den yta som i nuläget används som faktisk båtuppställning. Det innebär

att ett område som tidigare var planlagt som allmän platsmark planläggs som V₁, båtuppställning och ett område som tidigare var kvartersmark planläggs som naturmark (NATUR). Båda områdena ligger inom fastigheten Älvsala 1:1. Strandskydd föreslås ligga kvar i strandnära områden vilket innebär att eventuella åtgärder i vattenområden eller inom 100 meter från strandkanten kräver strandskyddsdispens.



Figur 12. Båtuppställningsplats, t.v. i tidigare detaljplanekarta (med beteckningen Rh), t.h. föreslaget läge i ny detaljplanekarta (med beteckningen V₁). Streckad linje i östra figuren markerar gräns för strandskydd.

STRANDSKYDD

Strandskydd råder inom 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd, både på vatten- och landsidan. Detta omfattar mark som idag är planlagd som natur och gata samt bostadsfastigheterna Älvsala 1:2, Älvsala 1:254, Älvsala 1:255, Västra Älvsala 3:4, Östra Älvsala 4:4, Östra Älvsala 4:5, Östra Älvsala 4:6 och Östra Älvsala 7:4 (se figur 6).

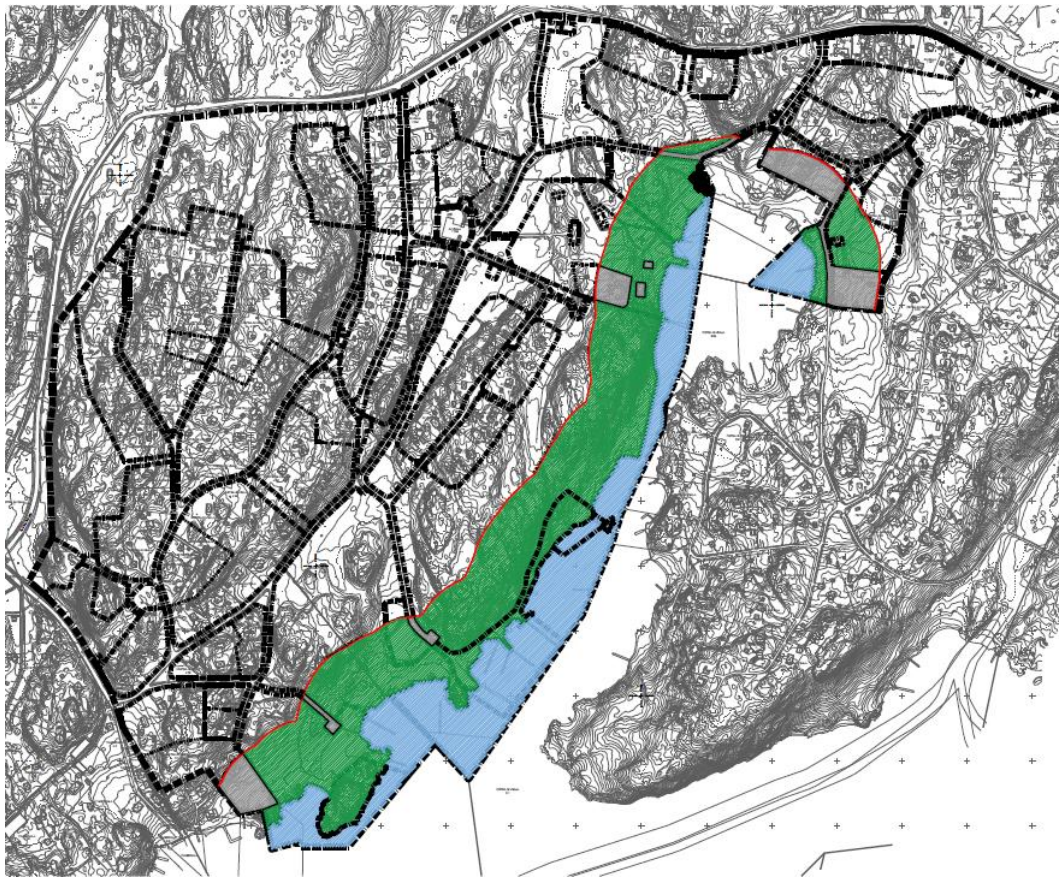
Kommunen kommer delvis att upphäva strandskyddet på de områden planlagda som bostadsmark (B i plankartan) som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften. Områdena är redan idag planlagda för bostadsändamål och används av fastighetsägarna som tomtmark. 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 § 1, som fastslår särskilda skäl för upphävande av strandskydd. På fastigheten Älvsala 1:2 innebär det att strandskyddet upphävs på tomtmarken precis runt två komplementbyggnader medan det behålls inom de resterande delar av fastigheten som ligger inom strandskyddet.

Strandskyddet upphävs även inom de delar av vägmarken (GATA i plankartan) som ligger inom strandskyddet för att underlätta för genomförandet av VA-utbyggnaden. En administrativ bestämmelse (a₁) visar var strandskyddet planeras att upphävas.

Ny kvartersmark i form av bostadsmark kommer att planläggas inom

strandskyddade områden som idag är planlagda som parkmark. På fastigheten Älvsala 1:2 omfattar det mark som ligger närmast vattnet och som idag är planlagd som parkmark men som inte uppfattas som tillgänglig för allmänheten. Området planläggs för bostadsändamål men kommer bara att få bebyggas med komplementbyggnader och kommer att fortsätta omfattas av strandskydd. För fastigheten Älvsala 1:1 omfattar det mark som idag ligger på föreningens parkmark men där fastigheten Östra Älvsala 4:7 har anlagt en omfattande tennisanläggning. Denna del av fastigheten Östra Älvsala 4:7 kommer att vara del i ett markbyte mellan fastighetsägaren och föreningen och planläggs för bostadsändamål men får inte bebyggas och fortsätter omfattas av strandskydd.

Strandskydd behålls i de delar inom Västra Älvsala som är natur- eller parkmark för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet och säkerställa att strandområdena fortsätter att vara tillgängliga. För att få uppföra anläggningar eller genomföra åtgärder inom strandskyddat område krävs dispensansökan mot strandskyddet. Planläggandet av båtuppställning (V₁), parkmark och de olika bestämmelserna för vattenområdena ger däremot en indikation på var detaljplanen anser att det är lämpligt med mindre anläggningar eller åtgärder inom det strandskyddade området.



Figur 13. Röd linje markerar strandskydd 100 meter från strandlinje. Inom gråmarkerade områden avses strandskyddet upphävas. Inom grönmärkade områden ligger strandskyddet kvar.

GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

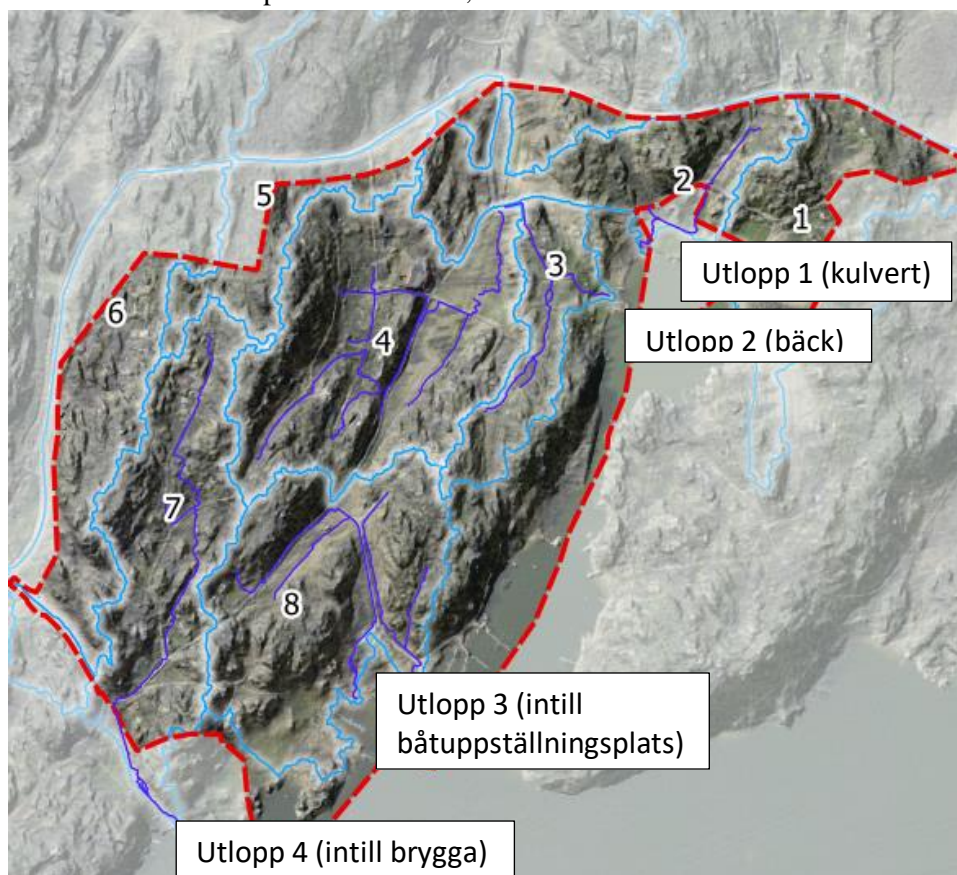
Terrängen i planområdet varierar från kuperad i västra halvan till plan i stora delar

av östra halvan med vissa skogspartier som är mer kuperade. Marken består till största del av ytnära berg med jorddjup på 0 - 1 meter med mindre partier av morän och partier med lera i lågområdena med jorddjup på upp till 10 meter. (Värmdö kommun, 2019)

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. Ett dagvatten-PM (Värmdö kommun, 2018) har tagits fram för planområdet. Den visar att marken generellt har en medelhög genomsläpplighet och vissa delar låg genomsläpplighet. Avrinningen generellt för området är diffus på så sätt att det inte finns några större huvudsakliga avrinningsstråk eller diken. Längs de flesta vägarna i området finns det växtbevuxna diken av varierande storlek där basflöde har noterats. Det finns fyra större utlopp i planområdet där vattnet rinner ut i recipienten Breviken, två i norra delen och två i södra delen.



Figur 14. Karta som visar utlopp i Älvsalaviken och planområdets olika delavrinningsområden. Utdrag ur dagvatten-PM.

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 görs bedömningen i dagvatten-PM att förutsättningarna är

goda att omhänderta dagvattnet inom området utan att försämra för recipienternas miljö kvalitetsnorm. Dagvattenutredningen visar att den ökade trafiken i området gör att föroreningshalterna ökar något. Samtidigt gör utbyggnaden av vatten- och avloppsnätet att belastningen av näringsämnen på recipienten minskar. Sammantaget beräknas föroreningsbelastningen inom området bli fortsatt låg även med ökade byggrätter och ökat permanentboende.

Förslag på lösningar som bidrar till reducering av dagvattenflöden i dagvatten-PM 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 de 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

Den äldsta bebyggelsen i planområdet utgörs av äldre gårdsmiljöer med anor från 1700-talet kring Västra Älvsala gård i planområdets nordöstra del. Från 1960-talet och framåt började området att bebyggas med sportstugor. Sammantaget präglas bebyggelsekaraktären i planområdet enligt framtagna landskapsanalys som äldre gårdsmiljöer kring Västra Älvsala gård i norr, sportstugor i terräng i väster och sportstugor på flack mark i öster.

Landskapet är delvis kuperat och vägarna 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, taklutningar och byggnadsteknik varierar och stugorna är ofta om- och tillbyggda. På fastigheterna finns förutom bostadshus ofta ett antal mindre komplementbyggnader. Landskapet är kuperat och bostadsfastigheterna är stora vilket tillsammans med de små fritidshusen gjort att mycket vegetation och uppväxta träd finns kvar på kvartersmark. De flesta fastighetsgränser är inte markerade med vare sig staket eller häckar, och upplevelsen är ett kontinuerligt landskap med fint inplacerade byggnader, där en del är uppförda på höjder och bergsknallar för att få utsikt.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Enligt den framtagna landskapsanalysen skiljer sig den kulturhistoriska bebyggelse som Västra Älvsala gård med omgivning utgör, markant från övrig bebyggelse inom planområdet. Fram till mangårdsbyggnaden på Västra Älvsala gård leder en lindallé i ett öppet ängslandskap. Bakom mangårdsbyggnaden finns bland annat ett

orangeri och flera uthus. Fastigheterna Älvsala 1:254 och 1:255 är avstyckade från gårdens stamfastighet och har bostadsbebyggelse som med sin utformning i varierande grad anknyter till Västra Älvsala gård. På andra sidan Spireavägen finns äldre ladugårdsbyggnader och bostadshus som hört till gården.

En kulturhistorisk beskrivning och värdering (Sweco, 2018) har i samband med planarbetet tagits fram för Västra Älvsala gård. Kulturmiljön vid Västra Älvsala gård utgörs till stor del av bebyggelsen på fastigheten Älvsala 1:2. Där ligger bland annat mangårdsbyggnaden från 1700-talet. Den har byggts om och till under tidigt 1900-tal och även senare, på 1990-talet. Byggnaden har dock bibehållit karaktären från 1700-talets senare hälft, med det brutna mansardtaket och andra sparade material och detaljer.

Byggnaden bedöms enligt kulturmiljöutredningen vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt enligt plan- och bygglagens 8 kap. 13§. Detta betyder att den inte får förvanskas. Byggnaden förses med rivningsförbud (r i plankartan). Dessutom gäller varsamhetsbestämmelse enligt nedan:

- r: Befintlig byggnad får ej rivas.
- k₁: Karaktärer och detaljer som ska bibehållas vid om- och tillbyggnad är byggnadens volym, form, placering och takvinklar, mansardtaket med rött lertegel, fönsterkupor, fönsterdimensioner, fönstersättning och fönsterbågar av trä. Fasader ska vara vitmålad locklistpanel av trä med enkla vitmålade fönsteromfattningar och fönsterluckor i nedre våningen.



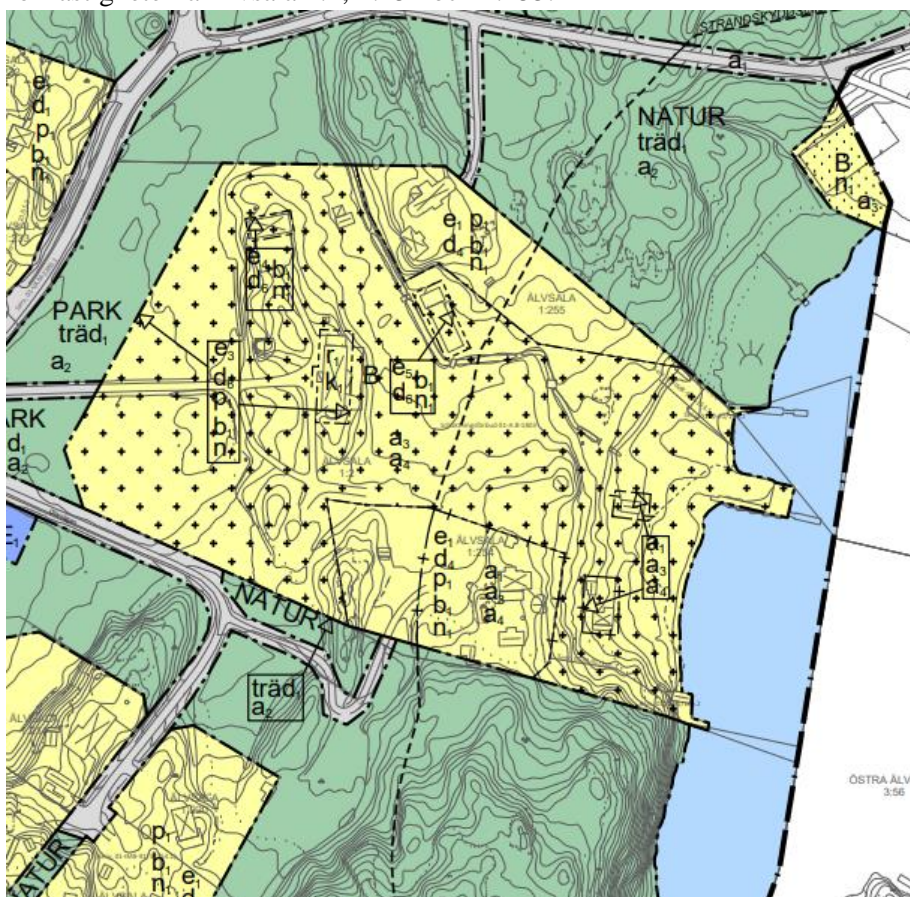
Figur 15. Västra Älvsala Gård, huvudbyggnadens entréfasad. Synligt är mansardtaket med rött lertegel, fönsterkupor, fönstersättning och den vitmålade locklistpanelen.



Figur 16. T.v.: Västra Älvsala gård, gårdsfasad. T.h.: norra gaveln.

Förutom mangårdsbyggnaden finns det på fastigheten Älvsala 1:2 även ett orangeri från herrgårdsepoken som är hopbyggt med en ateljébyggnad. Byggnaden har utvändigt endast genomgått mindre förändringar och har ett högt kulturhistoriskt värde. (Kulturhistorisk beskrivning, Sweco, 2018) Orangeriet och andra komplementbyggnader på fastigheten förses dock inte med några särskilda bestämmelser kring varsamhet då en avvägning gjorts mellan de kulturhistoriska värdena och de begränsningar sådana bestämmelser skulle innebära för fastighetsägarens möjligheter att underhålla och bevara byggnaderna.

Som ett led i att bevara kulturmiljön i området införs en administrativ bestämmelse (a₄ i plankartan) om ändrad lovplikt, som säger att bygglov krävs även för bebyggelse enligt attefallsreglerna. Detta syftar till att säkerställa att tillkommande byggnader och utbyggnationer passas in i den befintliga miljön på ett sätt som inte förvanskar det kulturhistoriska värdet på bebyggelsemiljön. Bestämmelsen gäller för fastigheterna Älvsala 1:2, 1:254 och 1:255.



Figur 17. Utsnitt ur plankartan som visar bestämmelser för Västra Älvsala gård.

Generellt gäller bygglovbefrielse för maximalt två fritidsbåtar som ställs upp på bostadsfastigheter med enbostadshus under vintersäsong. Detta gäller dock inte vid sådana kulturhistoriskt värdefulla byggnader som huvudbyggnaden på Älvsala 1:2 där bygglov krävs för båtuppställning.

Riktlinjer och planbestämmelser i det nya planförslaget

I det nya planförslaget har planbestämmelserna utformats för att inom befintliga bostadsfastigheter med nya bostadshus eller tillbyggnad av befintliga. De

gällande planbestämmelserna anger att huvudbyggnad får byggas i ett plan och ha en byggnadsarea (BYA) på högst 60 m² och komplementbyggnad högst 40 m² BYA. Huvudbyggnaden får även ha en uteplats under tak som är högst 20 m² stor. Syftet med planbestämmelserna var att begränsa permanentboendet i området då det inte fanns ett utbyggt kommunal vatten- och avloppssystem.

Detaljplanens syfte är att medge ett permanentboende i området i samband med att vatten- och avloppssystem byggs ut. Följande egenskapsbestämmelser föreslås därför för bostadsmarken inom planområdet (B i plankartan):

- b₁: Källare får inte byggas. Lägsta grundläggningsnivå för huvudbyggnad är +2,7 meter (enligt RH2000) med hänsyn till översvämningsrisk. Att källare inte får byggas motiveras av att källare kan orsaka stor påverkan på terräng och landskap som på många håll präglas av ytnära berg. Det är även en bestämmelse som finns kvar från tidigare detaljplan och är en del i att bevara bebyggelsens nuvarande karaktär.
- p₁: Ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot GATA och minst 4 meter från övriga fastighetsgränser. Ny komplementbyggnad eller tillbyggnad av komplementbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Befintlig huvudbyggnad eller komplementbyggnad får vara närmare än 4 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att säkerställa god sikt längs vägarna i området samt till att bibehålla karaktären där husen är placerade längre in på tomterna. Bestämmelsen syftar också till att klara brandkrav för bostadsbyggnader.
- n₁, a₃: Färdig marknivå får inte ändras mer än 1,0 meter från befintlig nivå. Det finns även en medföljande administrativ bestämmelse, a₃, som säger att marklov krävs även för ändring av marknivån större än 0,5 meter. Bestämmelsen n₁ innebär att det fortfarande är tillåtet att schakta ut för att bygga eller grundlägga för hus så länge man återställer marknivån runt huset till en nivå som inte skiljer sig mer än 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, men samtidigt tillåta att huvudbyggnaderna passas in i terrängen för att underlätta tillgängligheten. Att bevara naturliga markhöjder ger också en större möjlighet att bevara befintlig vegetation.

För de områden som i plankartan har bestämmelsen för utnyttjandegrad, e₁, gäller följande:

- Högst en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad får innehålla högst en bostad. Detta för att bibehålla karaktären av fristående bostadshus som

är glest utplacerade i landskapet. Planens inriktning är att huvudbyggnaderna inte ska innehålla flera bostäder då detta innebär en belastning på området som inte är anpassat till alltför många permanentboende. I och med attefallsreglerna är det dock möjligt att inreda ännu en bostad i huvudbyggnaden och en i en fristående byggnad, så kallat attefallshus, som får vara max 30 kvm stort. Detta gäller i alla fastigheter som inte påverkas av bestämmelse a₄ om utökad lovplikt för attefallsreglerna.

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

För fastigheten 4:13 finns sedan tidigare en egen detaljplan som medger att komplementbyggnader får vara 70 m². Därför planläggs fastigheten med bestämmelsen e₂. För bestämmelsen gäller:

- Högst en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad får innehålla högst en bostad. Även för denna fastighet gäller attefallsreglerna.
- Största tillåtna BYA för huvudbyggnad är 180 kvm.
- Största tillåtna BTA för huvudbyggnad är 240 kvm.
- Komplementbyggnader tillåts med högsta sammanlagda BTA på 70 kvm.
- Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader är 4,0 m.

Fastigheten Älvsala 1:2 innehåller kulturmiljön vid Västra Älvsala gård. För att bevara kulturmiljön och samtidigt möjliggöra att den befintliga bebyggelsen fortsatt ska vara planenlig ges fastigheten ett antal specifika bestämmelser. Eftersom huvudbyggnaden på fastigheten utgörs av mangårdsbyggnaden planläggs övrig tomtmark som så kallad korsmark, mark som endast får förses med komplementbyggnader. Föreslagna bygggrätter för komplementbyggnader syftar inte till att ny bebyggelse ska tillkomma utan till att tillåta befintlig bebyggelse. För att styra utnyttjandegraden planläggs olika delar av fastigheten med bestämmelserna e₃, e₄ och e₅, med följande innebörd:

- e₃: Högst en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad får innehålla högst en bostad.

Komplementbyggnader tillåts med högsta sammanlagda BTA på 215 kvm.

Största tillåtna BTA per komplementbyggnad är 60 kvm.

Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 5,5 m.

e₄: Komplementbyggnader tillåts med högsta sammanlagda BTA på 110 kvm.
Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader är 4,0 m.

e₅: Komplementbyggnader tillåts med högsta sammanlagda BTA på 160 kvm.
Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader är 4,0 m.

För fastigheten 4:50 finns sedan tidigare en egen detaljplan som medger att huvudbyggnad får ha en byggnadsarea på 150 m². Den tidigare detaljplanen medger även bebyggelse i två våningar. För att inte göra befintlig bebyggelse planstridig planläggs fastigheten med bestämmelsen e₆. För bestämmelsen gäller:

- Högst en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad får innehålla högst en bostad. Även för denna fastighet gäller attefallsreglerna.
- Största tillåtna BYA för huvudbyggnad är 150 kvm.
- Största tillåtna BTA för huvudbyggnad är 300 kvm.
- Komplementbyggnader tillåts med högsta sammanlagda BTA på 60 kvm.
- Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader är 4,0 m.

För fastigheten Älvsala 1:234 finns tidigare bygglov på en större byggrätt än som normalt är tillåtet i området och som även strider mot gällande detaljplan. Bygglovet medger användning kontor och bostad där den större delen av BTA ska vara kontor. För att göra fastigheten planenlig och för att möjliggöra att hela byggnaden kan nyttjas som bostad bekräftas dagens byggrätt med användningen kvartersmark för bostäder. Då byggnaden har olika höjd på byggnadskropparna tillkommer olika planbestämmelser om nockhöjd. Byggrätten utökas ej från dagens läge. För att säkerställa dagens utformning i framtiden tillkommer bestämmelser om utformning och taklutning. Planbestämmelser för fastigheten:

e₇: Högsta nockhöjd för byggnad är 9,0 meter.
Minsta takvinkel är 27 grader.

e₈: Högsta nockhöjd för byggnad är 5,0 meter.

e₉: Komplementbyggnader tillåts med en största bruttoarea (BTA) på 30 kvm.
Högsta tillåtna nockhöjd är 4,0 meter.

f₁: Fasad ska utformas med rödmålad stående träpanel.

p2: Nya komplementbyggnader ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Befintliga komplementbyggnader får vara närmare än 4,0 meter från fastighetsgräns

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. En fastighet, Västra Älvsala 4:62, har i tidigare gällande detaljplan haft möjlighet att stycka av och behåller även genom planförslaget den möjligheten.

Inom planområdet finns så kallad prickmark inom 13 fastigheter där marken inte får förses med byggnader. Längs Trafikverkets väg 667, Fagerdalavägen, har fastigheterna Västra Älvsala 4:46 och 4:47 områden som inte får förses med byggnad, som motsvarar kravet på byggnadsfritt avstånd från statlig väg på 8 m från beläggningkant. Även fastigheterna Älvsala 1:137, 1:138, 1:139, 1:140, 1:141, 1:153, 1:178, 1:179, 1:180, 1:247 och 1:181 har försetts med prickmark längs Bullandövägen för att bebyggelse är olämplig där på grund av trafiksäkerhetsskäl.

Planområdet för Västra Älvsala har en gällande byggnadsplan som medger att huvudbyggnad högst får vara 60 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) i en våning. I det nya detaljplaneförslaget får komplementbyggnad högst vara 60 kvadratmeter BYA - detta för att möjliggöra en omvandling av fastigheternas befintliga huvudbyggnad till komplementbyggnad. Komplementbyggnadernas byggnadshöjd styrs till 4,0 meter (med undantag) för att möjliggöra viss omvandling av befintlig huvudbyggnad till komplementbyggnad.

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

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

Planbestämmelse: Komplementbyggnad får inte inredas som bostadshus.

SOCIALA FRÅGOR

Inom planområdet planläggs inga arbetsplatser. Det finns i dagsläget arbetsplatser i närheten, bland annat vid Bullandö marina.

Barnperspektivet

I planförslaget finns stora ytor som, liksom tidigare, planläggs som natur- och parkområden (NATUR och PARK i plankartan). Där finns plats för lek, motion och utevistelse. Tomterna i området är stora och erbjuder därmed möjlighet till lek och rörelse även inom tomten. Bollplan finns i områdets norra del och två badplatser finns vid Älvsalaviken. Badplatserna är strandbad med sandstrand och är utrustade med omklädningshytter och mindre inslag av lekutrustning. 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 området är smala och saknar separata gångbanor vilket innebär att trafiksäkerheten för barn idag är dålig. I planförslaget behålls bredden på gatuområden från den tidigare byggnadsplanen, vilket möjliggör att separat gångbana kan anläggas utmed flertalet vägar om behovet finns. Det saknas gång- och cykelvägar och även belysning mellan planområdet och busshållplatser och turtätheten i kollektivtrafiken är låg. Det gör det svårt för barn att röra sig på egen hand till och från området.

Tillgänglighet

Vägnätet i området är småskaligt och vägbanan trafikeras av blandtrafik av fotgängare, cyklister och biltrafik. Stora delar av området är kuperat och på flera av fastigheterna är det på grund av höjdskillnaderna svårt att uppnå en god tillgänglighet för människor med nedsatt rörlighet. 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 angräning med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt.

Hushållssammansättning

Idag (2019) består området till största delen av fritidsboende med permanentboende på 36 av de 140 bostadsfastigheterna. Efter utbyggnaden av kommunalt vatten- och avloppssystem så beräknas antalet permanentboende i området öka. Värmdö kommuns prognoser beräknar att cirka 40 % av fastigheterna inom hela PFO19 kommer att vara permanentbostäder till år 2030.

Området planläggs enbart för enbostadshus med undantag för fastighet Älvsala 1:234. 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 10 km) och Kopparmora (ca 10 km). Även närmaste skolor ligger i Hemmesta (ca 11 km). Närmaste livsmedelsbutik ligger i Hemmesta (ca 10 km). Närmaste större handelsplats och även vårdcentral ligger i Värmdö Köpcentrum (ca 15 km). Vid Bullandö marina (ca 500 m) finns en sommaröppen butik, en restaurang och ett café. Bibliotek och kommunhus ligger i Gustavsbergs centrum (ca 16 km). Avståndet till kollektivtrafik och service innebär att tillgängligheten är relativt låg för de som färdas med buss eller cykel.

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

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

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

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

Kollektivtrafik

Storstockholms Lokaltrafik (SL) trafikerar med buss längs Bullandövägen norr om planområdet hållplatserna *Spireavägen*, *Älvsala gård* och *Björksalavägen*, och Fagerdalavägen sydväst om planområdet hållplatsen *Fagerdala*, med busslinjer mot Slussen via Gustavsberg. Avståndet från bostadsfastigheterna i planområdet till busshållplatserna varierar mellan 50 m från fastigheterna närmast Bullandövägen och 1,2 km från de fastigheter som ligger längst från hållplatslägena. Det långa avståndet till hållplatslägena från stora delar av planområdet och den låga turtätheten gör att bilberoendet för de boende är stort. Beslut om bussens turtäthet tas av trafikförvaltningen (f.d. SL). Utökad utrymme för busshållplatser kan genomföras på den mark som inte omfattas av planläggningen men kan kräva en planläggning av Bullandövägen.

Biltrafik

I planområdet finns ett småskaligt vägnät med smala grusvägar utan anordnade mötesplatser, möten sker vid korsningar och utfarter. Bredden på körbanan varierar

mellan 2,5 - 4 meter men är vanligen ca 3 meter. Några av vägarna är branta och smala. Vägnätet i området är dimensionerat för den nuvarande trafiksituationen. Under de närmaste åren förväntas permanentboendet öka och om hela PFO19 skulle bli fullt ut permanent bebott, skulle detta ge en fördubbling av trafiken längs Bullandövägen (Trivector, 2013).

Vägområdet inom detaljplanen är i de flesta delar större än den faktiska vägbredden vilket gör det möjligt att bredda körytan om det finns behov. Beslut om ändringar av vägen fattas av väghållaren. I planförslaget utökas vägområdet vid återvändsgator för att göra det möjligt att utöka vändplatserna vilket kan behövas i framtiden för att servicefordon ska kunna vända på ett mer trafiksäkert sätt. Förutom körbanan finns det inom den planlagda gatumarken även diken, gräsremsor, träd och gemensamma uppställningsplatser för brevlådor.

En del av en befintlig väg löper över fastigheten Östra Älvsala 4:7. Denna del är sedan tidigare planlagd som kvartersmark men föreslås nu planläggas som vägmark (GATA). Befintliga tillfarter till fastigheterna Älvsala 1:254 och 1:255 över fastigheten Älvsala 1:1 är idag planlagda som parkmark och föreslås nu planläggas som vägmark (GATA).

Av trafiksäkerhetsskäl får de fastigheter som ligger med fastighetsgräns direkt mot Bullandövägen inte uppföra byggnader inom ett område 6 meter från fastighetsgräns, som i plankartan är belagt med prickmark, mark som inte får förses med byggnader.

Parkering

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

Mindre parkeringsplatser för besökare till park- och naturområdena får anläggas inom allmän plats PARK och NATUR.

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, samt gemensamma anläggningar för sommarvatten. Planering för det framtida kommunala vatten- och avloppsnätet inom hela PFO 19 pågår parallellt med detaljplanearbetet. Kommunens ledningar kommer att förläggas inom allmän platsmark i vägområdena.

Inom området planläggs tre områden där pumpstationer kan placeras, som markeras med bestämmelsen E₁, pumpstation i plankartan. De tre E₁-områdena ligger alla på fastigheten Älvsala 1:1: centralt i planområdet vid Olivvägen, i norr vid Ormbunksvägen och längst i öster vid Bullandövägen.



Figur 18. Utsnitt ur plankartan som visar E₁-områden där pumpstationer får placeras. Områdena är mörkblå i plankartan.

E-områdena är stora, dels för att rymma en grusad yta som fungerar som uppställningsplats för de servicefordon som behöver komma åt pumpstationen och dels för att kunna placera pumpstationerna så långt från närliggande bostadsfastigheter som möjligt. Utformningen av pumpstationen sker enligt standard från Värmdö kommun med dubbla pumpar och övervakningssystem. Själva pumpstationerna är cirka 3x3 meter stora.



Figur 19. Bild som visar ett exempel på hur pumpstationer kan utformas i Värmdö kommun.

En majoritet av fastigheterna kommer att få en förbindelsepunkt med självfallsanslutning till det kommunala VA-nätet. Det innebär att avloppet från förbindelsepunkten och vidare i vägen rinner med självfall till en kommunal pumpstation. För en del fastigheter som får en självfallsanslutning är det inte alltid möjligt för avloppet att rinna med självfall från byggnaden till förbindelsepunkten, det kan till exempel vara så att bostadshuset ligger lägre än marknivån vid förbindelsepunkten. På dessa fastigheter måste fastighetsägaren själv bekosta och installera en egen pump.

De fastigheter som inte får en självfallsanslutning kommer att få en så kallad LTA-anslutning (Lätt Trycksatt Avlopp) och behöver då en LTA-pump för att ansluta. Enligt vattentjänstlagen äger, bekostar och tillhandahåller huvudmannen LTA-stationen, trots att den placeras inne på fastigheten. LTA-stationens installation utförs enligt huvudmannens anvisningar. Fastighetsägaren bekostar nödvändiga anordningar (bland annat grävarbeten och anläggning av LTA stationen) för att sammankoppla LTA-stationen med övriga installationer, exempelvis ledningar.

Innan VA-utbyggnaden startar får varje fastighetsägare en karta med förslag på förbindelsepunktens placering. På kartan framgår om fastigheten får en självfalls- eller LTA-anslutning.

Transformatorstationer

För elförsörjning av området i framtiden föreslås, i samråd med nätägaren Vattenfall, områden där transformatorstationer får placeras, som i plankartan betecknas E₂, transformatorstation. I planförslaget finns totalt sex E₂-områden för transformatorstationer, två för befintliga stationer, ett där en station föreslås flyttas och tre för möjliga framtida transformatorstationer. Tre av lägena för transformatorstation ligger på fastigheten Älvsala 1:1 och tre ligger på fastigheten Västra Älvsala 5:1.

Avfallshantering

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 planläggs i förslaget utökade vändytor som vägmark (GATA) för att klara sopbilarnas krav på vändradier. Utbyggnad av vändytor inom vägområdet beslutas och utförs av väghållaren.

RISK OCH SÄKERHET

Översvämningsrisk

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.

Skredrisk

Det finns ingen förhöjd risk för skred inom planområdet.

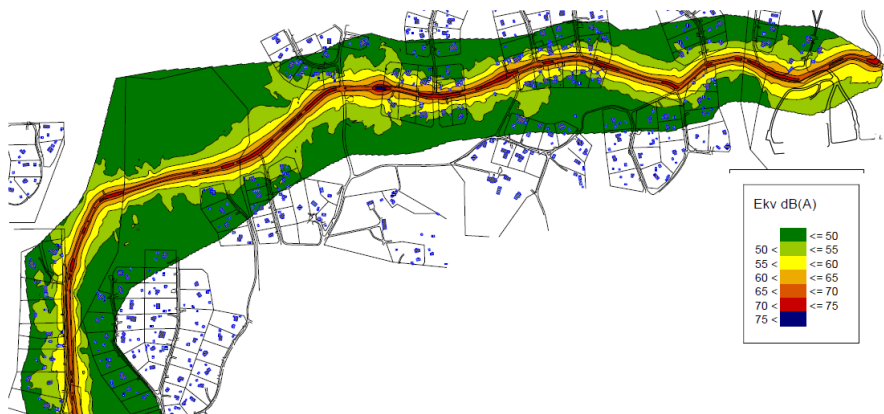
Buller

En bullerutredning (Trivector, 2018-09-25) är framtagen för att utreda hur planområdet påverkas av buller från Bullandövägen och Fagerdalavägen. Bullerutredningen bygger på beräknade trafiksiffror på Bullandövägen om all bebyggelse omvandlas till permanentboende, dvs ca 2 400 personer boende i området för PFO 19, och med en bestämd högsta hastighet på 50 km/h. Det uppskattade antalet boende i framtiden ger därmed en beräknad trafikmängd på 4 200 fordon per dygn på Bullandövägen. Detta är nästan dubbelt så mycket som den beräknade trafikmängden i nuläget. Biltrafiken till Bullandö Marina beräknas vara ungefär densamma som i nuläget. Vid fullt permanentboende i området beräknas trafiken på Bullandövägen öka med 95% vilket ger att ljudnivån ökar med ca 3 dBA jämfört med nuläget om inga bullerdämpande åtgärder genomförs. I det läget är trafiken till marinan försumbar i förhållande till övrig trafik.

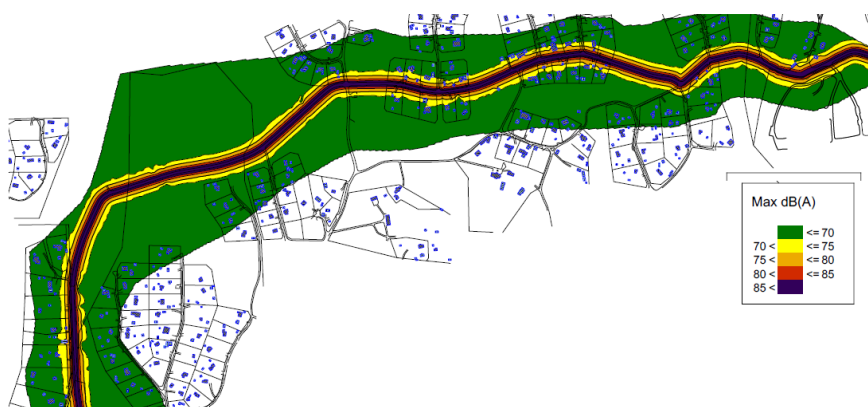
Vid större om- och tillbyggnader enligt de nya planbestämmelserna kommer nybyggnadskrav att ställas på byggnaderna. Vid byggnation på obebyggda tomter krävs i bygglovsskedet en mer detaljerad bullerutredning för de fastigheter som ligger närmast Bullandövägen och Fagerdalavägen.

Enligt bullerutredningen så överskrids riktvärdet för bostadshus på 55dBA ekvivalent ljudnivå på elva fastigheter inom planområdet längs Bullandövägen och tre utmed Fagerdalavägen. På tio av fastigheterna överskrids riktvärdet på 55 dBA vid huvudbyggnadens fasad mot vägen. Ljudnivåerna blir högst 60 dBA vid fasaderna mot vägen, och på alla fastigheterna klarar fasaderna som riktar sig bort från Bullandövägen eller Fagerdalavägen riktvärdena för bostadshus. På de fastigheter där riktvärdet överskrids på del av fastigheten behöver man visa att det även i framtiden är möjligt att anordna uteplatser på baksidan av husen för att klara riktvärdena för ljudnivå vid uteplatser på 55 dBA. Detta prövas vid

bygglovsgivning. De fastigheter där riktvärdet på 55 dBA överskrids på del av fastigheten är Älvsala 1:137 - 141, 1:153, 1:178 - 181 och 1:247 samt Västra Älvsala 4:46, 4:47 och 4:78.



Figur 20: Ekvivalenta ljudnivåer 2 m ovan mark vid fullständig omvandling till permanentbostäder.



Figur 21: Maximala ljudnivåer 2 m ovan mark vid fullständig omvandling till permanentbostäder.

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 som hanterar fler än 25 fastigheter rekommenderas 50 meter skyddsavstånd till byggnad där människor stadigvarande vistas. Planlagda områden för pumpstationer är placerade så att de i så stor utsträckning som möjligt är placerade 50 m från byggbara delar av fastigheterna.

Nödbrädd av pumpstation

Om en driftstörning skulle uppstå så går ett larm från övervakningssystemet direkt till kommunens driftavdelning som är bemannad dygnet runt. I de fall när samtliga säkerhetssystem fallerar finns möjlighet för stationen att nödbrädda till naturmark eller diken. Nödbräddning på naturmark eller diken fördröjer och minskar avloppsvattnets påverkan på recipienten Breviken. Om en nödbräddning skulle inträffa kommer driftpersonal att sanera området när nödbräddtillfället upphört.

GENOMFÖRANDE

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

Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och spillvatten-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.

Antagande i kommunfullmäktige	Kvartal 2 2022
Laga kraft tidigast	Kvartal 2 2022

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Huvudman allmän plats

Allmän plats i detaljplanen omfattar gatumark, natur- och parkmark.

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av anläggningarna. Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Alternativet till kommunalt huvudmannaskap är enskilt huvudmannaskap.

Värmdö kommun har under lång tid varit en utpräglad landsbygdskommun med stora fritidshusområden. Kommunen har därför en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, exempelvis i delar av vägnätet inom centralorten Gustavsberg.

I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden. Västra Älvsala är del av Bullandö PFO 19 som är ett av översiktsplanens utpekade förändringsområden. Inom hela PFO 19 föreslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats

Området är ett äldre bebyggelseområde med ett enkelt vägnät där den ursprungliga karaktären kan bibehållas. Vägarna inom området används huvudsakligen av de boende och ingen genomfartstrafik finns.

För allmän plats inom föreslaget planområdes östra del ansvarar idag Älvsala

vägförening och Älvsala Nya Tomtägarförening. I planområdets västra del ansvarar idag Västra Älvsala tomtägarförening för all allmän plats.

Avståndet till närmsta tätort är relativt långt. Området ligger perifert i kommunen. Busstrafiken är gles och turtätheten förväntas inte öka.

Kommunen saknar anläggningar inom planområdet.

Ingen förtätning genom avstyckning sker inom planområdet.

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

Allmän plats: Vägar, natur och park

Uppdelning mellan allmän plats och kvartersmark från befintlig plan föreslås behållas med undantag från en mindre del i anslutning till Östra Älvsala gård som planläggs som kvartersmark. Även parkmarken närmast vattnet på västra Älvsala gård planläggs som bostadsmark. Befintliga vägar planläggs som gatumark.

Allmän plats inom planområdet ligger inom fastigheterna Älvsala 1:1 (östra delen), Västra Älvsala 5:1 (västra delen) och Östra Älvsala 4:7 (mindre del av fastigheten)

Älvsala 1:1 ägs av den ideella föreningen Älvsala Nya tomtägarförening som förvaltar vissa gemensamma anordningar inom allmän plats, tex. vattentäcker, ledningar och båtbygggor. Allmän plats inom Älvsala 1:1 ingår i Älvsala ga:2 som förvaltas av Älvsala vägförening.

Västra Älvsala 5:1 ägs av den ideella föreningen Västra Älvsala tomtägarförening som förvaltar allmän plats inom fastigheten. Respektive förening ansvarar för fortsatt drift och underhåll av allmän plats i föreslagen plan.

Vatten och avlopp (VA)

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

Värmdö kommuns VA- och renhållningsavdelning ansvarar för utbyggnaden i allmän platsmark. För drift och underhåll av ledningsnät och pumpstationer ansvarar driftavdelningen på Värmdö kommun.

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

En majoritet av fastigheterna kommer att få en självfallsanslutning. De övriga fastigheterna kommer att få en LTA-anslutning (Lätt trycksatt avlopp). LTA-stationen består av en tank, en pump, automatik och ett larm. Stationen tillhandahålls av kommunen men respektive fastighetsägare ansvarar för att installera tanken och elinstallation fram till kopplingsplint i tanken. Personal på driftavdelningen installerar pumpen i tanken. LTA-stationen förblir kommunens egendom men fastighetsägaren har tillsynsansvar och ansvarar för elförsörjning. Vid fel på LTA-stationen, förutom elförsörjning, ska fastighetsägaren omgående larma huvudmannen. VA-huvudmannen ansvarar för kommande utbyte och reparationer orsakat av normalt slitage.

Dagvatten

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

Inom allmän plats på Västra Älvsala 5:1 är Västra Älvsala tomtägareförening ansvarig för dagvattenhantering.

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

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 i förekommande fall 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 eventuell nedläggning av ledningar kan ske om ledningsägarna så önskar. Respektive ledningsägare ansvarar för sina egna kostnader vid nedläggning.

Bygglov, marklov mm

Respektive fastighetsägare ansvarar för samtliga eventuella åtgärder inom kvartersmark.

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

Strandskyddsdispens

Strandskyddsdispens behövs vid eventuellt utförande av byggnad eller annan anläggning inom område som omfattas av strandskydd. Inom planområdet finns vattenområde med befintliga bryggor. För eventuella tillkommande bryggor, utökning av, och i vissa fall ändring av befintlig brygga ska strandskyddsdispens sökas. Ansökan om strandskyddsdispens görs till kommunens bygg- och miljöavdelning.

Lantmäteriförrättning

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planläggningen vid Östra Älvsala gård, Östra Älvsala 4:7, innebär att mark övergår från gatu- till kvartersmark respektive kvarters- till gatemark. Detta för att anpassa planen till befintliga förhållanden. Detta möjliggör att fastighetsbildning kan ske så kvartersmarken överförs till Östra Älvsala 4:7 och befintlig vägmark till Älvsala 1:1.

I planen finns bestämmelser om minsta tomtstorlek. Utöver de möjligheter dagens planer medger avses inga ytterligare fastigheter tillkomma inom planområdet.

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

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

Befintliga servitut m.m.

Västra Älvsala 5:1 har idag rätt att genom servitut ta väg över Älvsala 1:1 (01-VÄM-1826.1). Fastigheter som avstyckats från Västra Älvsala 5:1 har i sin tur, genom servitut, erhållit rätt till allmän plats inom stamfastigheten (01-VÄM-2255).

Fastigheterna Östra Älvsala 4:7 m fl erhöll vid avstyckning genom servitut rätt att ta väg över Älvsala 1:1 (01-VÄM-1800.1-2).

Fastigheterna Västra Älvsala 4:2 - 77 belastas av villaservitut (01-IM4-59/12022) som reglerar hur tomterna får nyttjas och bebyggas. Villaservitutet reglerar även att fastigheterna ska bidra till vägunderhåll inom Västra Älvsala 5:1.

Till förmån för Älvsala 1:234, 1:2, 1:7 och 1:231 finns upplåtelser

(gemensamhetsanläggning och servitut, 0120 - 10/35) för vatten- och avloppsledningar inom Älvsala 1:1).

Till förmån för Älvsala 1:254 - 255 finns servitut för väg på Älvsala 1:1 (0120 - 91/166). Planen anger vägmark (GATA) för dessa tillfarter i syfte att bekräfta områdets användning som väg. Tidigare plan angav parkmark.

Inom planområdets östra del finns flera servitut som avser vattenledning. Servituten gäller till förmån för Älvsala 1:1 och belastar Älvsala 1:206 m fl (01-IM4-70/2719.1 m fl).

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

Befintliga servitut fortsätter att gälla även efter detaljplanen fått laga kraft. Befintliga servitut kan ändras eller komma att upphöra att gälla genom lantmäteriförrättning. Inskrivna servitut kan också ändras/upphävas genom avtal mellan berörda parter.

Utbyggnaden av VA-ledningar kan medföra att befintliga servitut påverkas och behöver förändras. Detta hanteras i samband med kommande ledningsrättsförrättning.

Gemensamhetsanläggningar

Kommande utbyggnad av VA kan innebära förändringar av befintliga gemensamma anläggningar.

Samtliga bostadsfastigheter inom planområdets östra del som har utfart via Bullandövägen är deltagare i Älvsala ga:1 (01-VÄM-3198) som omfattar Bullandövägen. Bullandövägen är belägen utanför planområdet.

Fastigheterna i östra delen av planområdet är även deltagare i Älvsala ga:2 (01-VÄM-2855). Älvsala ga:2 omfattar vägar och grönområden i planområdets östra del, inom fastigheten Älvsala 1:1.

För fastigheter i västra delen av planområdet sker utfart till Fagerdalavägen, väg 667 som är en statlig väg.

Standardhöjande åtgärder (tex breddning av väg, anordnande av gångbana, utbyggnad av nya vägar etc) som berör Älvsala ga:2 kan innebära att gemensamhetsanläggningen behöver omprövas (ändras) av Lantmäteriet. De ändrade markanvändningarna och ändamålen inom allmän plats och eventuell ändring av andelstal kan även innebära en omprövning av gemensamhetsanläggningarna.

För allmän plats och andra gemensamma anläggningar inom planområdet kan

gemensamhetsanläggning inrättas av Lantmäteriet på yrkande av en eller flera fastighetsägare.

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

Ledningsrätter

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

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

Fastigheter som omfattas av e-områden (E₁, E₂) upplåter mark för respektive ändamål.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader

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

Bygglovavgifter

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)

Anläggningsavgiften för anslutning till kommunalt VA-nät är enligt gällande VA-taxa vid tiden för anslutningen. Den 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 och ersättningar

Förrättningar som till exempel fastighetsreglering och andra fastighetbildningsåtgärder, anläggningsförrättning och ledningsrättsförrättning utförs av Lantmäteriet. Vid förrättning där mark tas i anspråk för servitut eller annan upplåtelse ska ersättning bestämmas för markupplåtelsen. Ersättning ska också bestämmas vid ändring/upphörande av servitut eller annan rättighet. Ersättningen kan bestämmas genom överenskommelse mellan parterna eller genom beslut av Lantmäteriet. För upplåtelse eller överlåtelse av e-områden (tekniska anläggningar) bestäms ersättningen i första hand genom överenskommelse mellan parterna.

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

Ersättning enligt plan- och bygglagen

Ersättning kan eventuellt bli aktuellt för fastigheter med rivningsförbud (r_1). Talan om ersättning ska väckas inom två år, från den dag då det beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden.

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

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

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad av VA

Utbyggnaden av VA-ledningar beräknas ta cirka 1,5 år. Ledningarna förläggs huvudsakligen i befintliga vägar, park- och naturmark. Innan nedläggande av VA-ledningar kommer markundersökningar ske i ledningssträckorna.

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

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

Förutsättningar för brandvattenförsörjning

Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Det innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas och att brandförsvaret i första hand förväntas kunna släcka med det vatten man har med sig i tankbilen. Ett konventionellt brandvattensystem skulle kräva ledningar med stor dimension, vilket inte är förenligt med den mindre dimension som krävs för att leverera dricksvatten av god kvalitet. Dialog sker med Storstockholms brandförsvär när det gäller placering av brandposter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Granskningsförslaget har utarbetats av:

Helena Gåije, projektledare, Värmdö kommun

Gustaf Bowin, planarkitekt, Värmdö kommun

Johan Jacobsson, planarkitekt, PE Teknik & Arkitektur

Åsa Vikdahl, mark- och exploateringsingenjör, Structor

Linnea Vestin, mark- och exploateringsingenjör, Structor

David Johansson, exploateringsingenjör, Värmdö kommun

Therese Antin, VA- och renhållningsavdelningen, Värmdö kommun

Rådgivande tjänstemän:

Gundula Kolb, kommunekolog, Värmdö kommun

Mari Nilsson, ekolog, Sweco

Johan Suhr, dagvatten, Värmdö kommun

Lenore Weibull, kommunantikvarie, Värmdö kommun

Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid
Planchef

Gustaf Bowin
Projektledare/Planarkitekt

