



VÄRMDÖ KOMMUN
STADSARKITEKTKONTORET
DETALJPLANERINGSAVDELNING

Förslag till detaljplan för Fågelvik 1:304 m.fl. Ingarö, Värmdö kommun

PLANBESKRIVNING
PLANBESTÄMMELSER
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
(BILAGOR)

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad	2000-12-20
Reviderad	2001-12-12
Antagen	2002-03-27
Laga kraft	2002-05-04
Genomförandetid	2002-05-04 - 2007-05-04

arb. nr:

Dp 64 -1999

PLANEN ÄR UPPRÄTTAD ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN.

Innehållsförteckning:

PLANBESKRIVNING

1. Förteckning över planhandlingar
2. Beslut om planändring
3. Syfte
4. Bakgrund, förutsättningar, utgångspunkter
 - 4.1 Lägesbestämning, areal, markägförhållanden, samfällighet
 - 4.2 Topografi, växtlighet
 - 4.3 Geologi, markradon, saltvatteninträngning
 - 4.4 Kulturminnen
 - 4.5 Tidigare ställningstagande
 - 4.6 Gällande planhandlingar
5. Befintliga förhållanden
 - 5.1 Pågående markanvändning
 - 5.2 Vatten och avlopp
 - 5.3 Trafik & transporter
 - 5.4 Störningar, föroreningar, risk
6. Planförslagets omfattning, innehåll och utformning
7. Förfarande
8. Planens bestämmelser, föreskrifter, tillämpning mm
9. Samråd under planarbetet
10. Samråd, kungörelse, utställning, underrättelse
11. Utlåtande över inkomna yttranden; programskede
 - 11.1 Yttrande från myndigheter, organisationer, företag m.m.
 - 11.2 Yttrande från fastighetsägare
12. Utlåtande över inkomna yttranden; planskede
 - 12.1 Fastighetsägarmöte
 - 12.2 Yttrande från myndigheter, organisationer, företag m.m.
 - 12.3 Yttrande från fastighetsägare
13. Fastighetsägare, servitut och gemensamhetsanläggningar inom planområdet, berörda sakägare utanför planområdet

PLANBESTÄMMELSER

1. Användning av mark
 - 1.1 Allmänna platser
 - 1.2 Kvartersmark
2. Utnyttjandegrad
 - 2.1 Högsta exploateringsgrad
3. Begränsning av markens bebyggande
 - 3.1 Begränsning av markens bebyggande
 - 3.2 Tillgänglighet för gång- och cykeltrafik
 - 3.3 Tillgänglighet för gemensamhetsanläggningar
 - 3.4 Tillgänglighet för allmänna underjordiska ledningar
4. Markens anordnande
 - 4.1 Markens höjd
 - 4.2 Trädfällning
 - 4.3 Insynsskydd
 - 4.4 Körbar förbindelse
 - 4.5 Verksamhets-, kör- och upplagsytor
5. Placering, utformning, utförande
 - 5.1 Byggnadshöjd
 - 5.2 Källare
 - 5.3 Skyltning
 - 5.4 Brandförebyggande åtgärder
 - 5.5 Bullemivån
6. Administrativa bestämmelser
 - 6.1 Genomförandetid
 - 6.2 Huvudmannaskap
 - 6.3 Villkor för bygglov
 - 6.4 Ändrad lovplikt
7. Upplysningar

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. Administration
 - 1.1 Genomförandetid
 - 1.2 Huvudmannaskap
 - 1.3 Fastighetsrättsliga frågor
 - 1.4 Organisatoriska frågor och ansvarsfördelning
 - 1.5 Vägombyggnad, brandvattenförsörjning
- 2 Planprocessen
- 3 Revideringar
- 4 Medverkande

BILAGOR

- Bilaga 1 Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser (separat bilaga)
- Bilaga 2 Förminskad plankarta
- Bilaga 3 Sändlista
- Bilaga 4 Förteckning över fastighetsägare, servitut, gemensamhetsanläggningar inom planområdet, samt berörda sakägare utanför planområdet
- Bilaga 5 Yttrande från myndigheter, organisationer, företag och politiska partier
- Bilaga 6 Utlåtande över inkomna yttranden under samråds- och utställningsskeden
- Bilaga 7 Program (separat bilaga)
- Bilaga 8 Miljökonsekvensbeskrivning (separat bilaga)
- Bilaga 9 Dom DVA 62, VA 25/80, 1981-10-15, Stockholms tingsrätt, Vattendomstolen (separat bilaga)
- Bilaga 10 Sammanträdesprotokoll, Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö, 1984-01-17
- Bilaga 11 "Riksantikvarieämbetets karta över stenåldersboplatser vid Återvall, Fågelvik o. Säby, Ingarö Sn. Uppland, upprättad d. 2 o. 3 aug. 1949 av H. Hansson och A. Nordström"
- Bilaga 12 Ortografiskt flygfoto över planområdet, fotooriginal, Metria maj 1998



Förslag till detaljplan för Fågelvik 1:304 m.fl. Ingarö, Värmdö Kommun

PLANBESKRIVNING

1. Förteckning över planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

Program (separat bilaga)
Miljökonsekvensbeskrivning (separat bilaga)
Planbeskrivning inklusive utdrag ur gällande plan
Planbestämmelser (inkluderas denna handling som separat avsnitt, se ”6. Planförslagets omfattning...”)
Genomförandebeskrivning
Plankarta med bestämmelser (separat bilaga)
Bilagor

2. Beslut om planändring

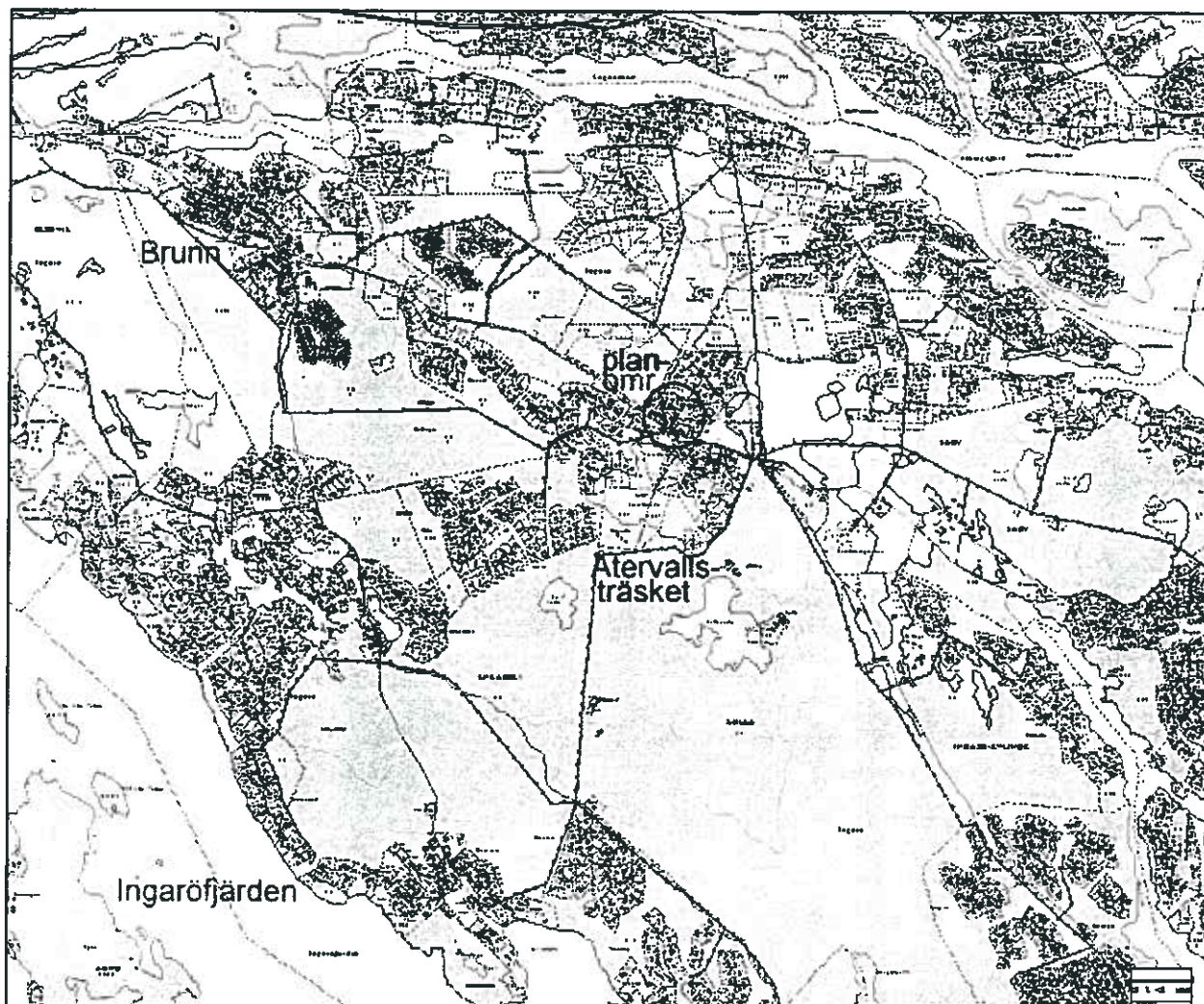
Den 9 mars 1999 inkom ägaren till fastigheten Fågelvik 1:304 med ansökan om bygglov för tillbyggnad av industribyggnad på denna fastighet. Ansökan behandlades av stadsarkitektkontoret som konstaterade att gällande planbestämmelser inte tillät användning av mark för industriverksamhet. Därefter förslög byggnadsnämnden att planen ändras i syfte att anpassa planen till pågående markanvändning. Initiativet till planändringen har den 26 april 1999 (§168) behandlats av kommunstyrelsens arbetsutskott som beslutade att medge att planen får ändras.

Kommunstyrelsen har 1999-04-26 givit Byggnadsnämndens kontor (numera Stadsarkitektkontorets detaljplaneringsavdelning) i uppdrag att upprätta förslag om ny detaljplan för fastigheterna Fågelvik 1:304 m.fl.

3. Syfte

Det aktuella området utpekats som bostadsområde i kommunens översiktsplan från 1992 samt den gällande byggnadsplanen. Samtidigt har flera småindustrier etablerats och bildat Återvalls industriområde. Detta i enlighet med andra riktlinjer fastställda som områdesplaner eller kommunens allmänna intentioner beträffande befintliga arbetsplatser. (Se 4.5 sid 12)

Syftet med planförslaget är att dels uppdatera planbilden genom bl.a ändringar i gällande planbestämmelser enligt pågående markanvändning, dels att säkerställa en ekologiskt hållbar utveckling av området och förebygga negativ miljöpåverkan. Samtidigt syftar planförslaget att möjliggöra behandling av en inlämnad ansökan om bygglov för tillbyggnad av Fågelvik 1:304 enligt den nya planen.



Planområdets läge på Ingarö kartan från 1992

4. Bakgrund, förutsättningar, utgångspunkter

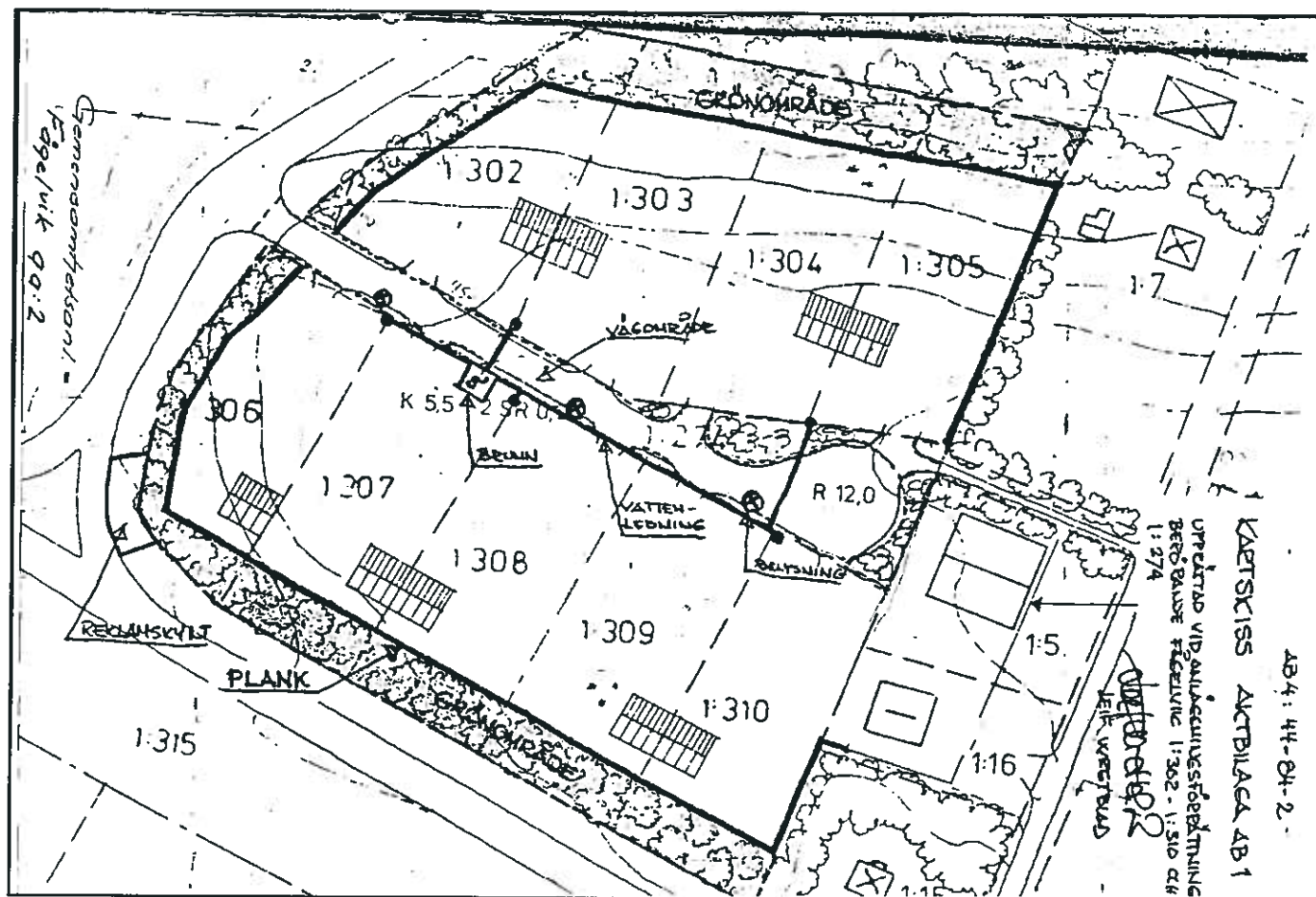
4.1 Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden, samfällighet

Fågelvik ligger norr om Återvallsträsket på Ingarö ca tre kilometer öster om Brunn centrum. Planområdet omfattar en areal av ca 2,5 hektar begränsad av länsvägar 646 (Eknäsvägen), 652, och Albert Zetterbergs väg. Området består av utjämnade uppläggningsytor och mindre skogsbevuxna

partier norr om Eknäsvägen.

Förutom del av Fågelvik 1:274 som är upplåten för gemensamhetsanläggningen Fågelvik Ga:2 är resten av planområdet bestående av Fågelvik 1:302-310, 1:337 i privat ägo (se separat fastighetsförteckning.)

Förhandlingar om en överlåtelse av den norra delen av Fågelvik 1:274 till förmån för gemensamhetsanläggningen pågår parallellt med planarbetet (se 5.9).



Samfällighetsanläggningen Återfalls samfällighetsanläggning Fågelvik Ga:2

Gemensamhetsanläggningen Fågelvik Ga:2 består av Fågelvik 1:302-310, 1:337, samt Fågelvik 1:5. Återfalls samfällighetsförening bildades 1984-12-19 i samband med anläggningsförrättningen. För

gemensamhetsanläggningen upplåtna utrymmen består av:

- utrymme för grönområde på Fågelvik 1:302-310 samt 1:337
- lokalgata med vändplan, vägtrummor, och vägbelysning
- brunn och pumphus på fastighet Fågelvik 1:307,
- utrymme för reklamskylt på Fågelvik 1:274

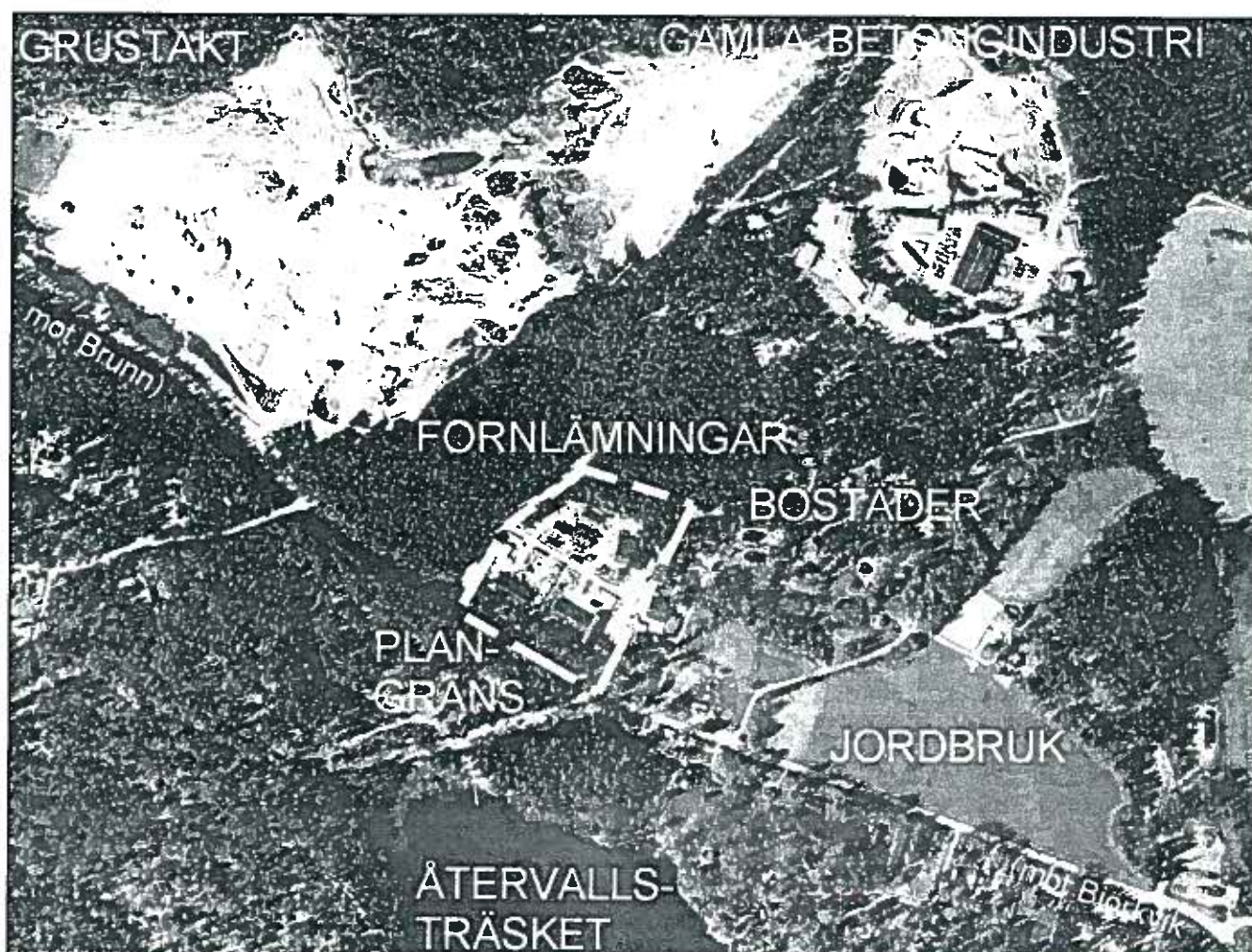
Gemensamhetsanläggningen är förrättad (1984-12-19).

Önskemål om att förvalta allmänningen norr om området har inkommit från samfällighetsföreningen. Programmet rekommenderar också att kommunstyrelsen fattar beslut om att överlåta de delar av fastigheten Fågelvik 1:274 som ingår i planområdet. Detta skulle underlätta frågan om förvaltning, skötsel och huvudmannaskap för de allmänna platserna inom området.

I enlighet med anläggningsförrättningen Fågelvik Ga:2 från 1984 är området omgärdat med staket av plankor och en 8 meter bred parkmark som sköts av samfällighetsföreningen Återvall. Mot bostadsfastigheterna på östra sidan finns det f.n ingen skyddszon. Planens allmänna platser består av ett parkområde och en lokalgata.

4.2 Topografi, växtlighet

Topografen inom planområdet liknar de närliggande åkrarna med en svag lutning i nord-syd riktning. Området består ursprungligen av ca 2,7 hektar tallskog som med undantag av de nordliga delarna av Fågelvik 1:302-1:305 numera är helt utjämnad. Alla fastigheter är bebyggda med industribyggnader och resterande mark är iordningställd som uppläggningsytor.



*Aerial photograph of the plan area, May 1998.
Photograph: Metra, godkänd för spridning 1999-02-23*

Växtligheten runt omkring planområdet gör att planområdet inte syns från den allmänna Eknäsvägen.

*Orogratiskt flyttområde över Eknäsvägen
Industriområdet vid Eknäsvägen
Hösten 1999. Foto: Roshanvari 1999*



4.3 Geologi, markradon, saltvatteninträngning

Området längs Eknäsvägen österut kännetecknas av stora grustäkter och åkermark bestående av jordarter av glacifluvial karaktär (mo, sand, och grus). Det är denna jordkaraktär som har placerat området innanför skyddszonen för Ingarös största vattentäkt. En närmare undersökning av planområdet redovisas i bif. MKB.

Den stora grustäkten vid Eknäsvägen är i princip färdigexploaterad och kommer att återställas.

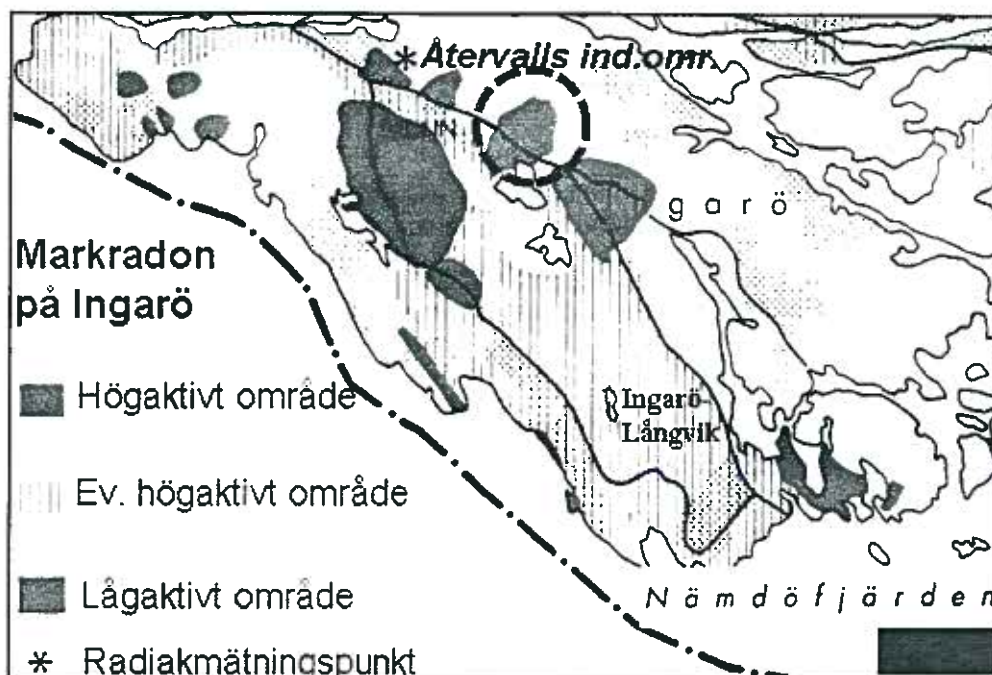


Färdigexploaterad grustäkt vid Eknäsvägen. Foto: Roshanvari 1999

Enligt en stickprovsundersökning förekommer högaktivt markradon inom helaområdet. Höga halter av radon inom planområdet orsakas av att pegmatit och granit av yngre art förekommer på Ingarö.

Kommunens miljöförvaltning bedömer risken för saltvatteninträngning i detta område som viss/stor (*Del-*

utredning, Miljö- och hälsoskyddskontoret, Värmdö 1988). Hittills har dock inte några gränsöverskridande fall av saltvatteninträngning inom området rapporterats till kommunens miljö- och hälsoskyddskontor.



4.4 Kulturminne

Norr om planområdet finns enligt Stockholms Läns Länsstyrelse uppgifter om stenåldersboplatser. Planområdet är enligt Värmdös kultur- och fritidsnämnd "...inte riksintressant för kulturmiljövården men ligger inom ett kulturhistoriskt värdefullt område upptaget i kommunens kulturmiljöprogram Skärgårdsbygd som miljö nr 6 Återvall-Fågelvik. I detta område ligger den sk Återvallsboplatser från stenåldern. Större delen av Återvallsboplatserna har under 1900-talets lopp försvunnit genom omfattande grustäkt och industriverksamhet. Men fortfarande finns orörda, ännu ej undersökta delar kvar bl a strax norr om Återvalls industriområde. Med hänsyn till detta sparas naturmarksområdet i planområdets norra del som parkmark för att fungera som en buffertzona" (*Värmdö kommun, Kultur- och fritidsnämnden, sammanträdesprotokoll, 2001-02-07, sid 17*).

För kulturminnen och fornlämningar gäller lagen om kulturminnen mm. 2 kapitel. Särskilt gäller bestämmelserna 6§, 8§, och 10§ i detta kapitel om samrådskrav med länsstyrelsen och ansvarsfrågan. Enligt en inventering av området är gränserna för fornlämningsområdet ej fastställda. Senaste undersökningen av platsen gjordes av Länsstyrelsens kulturavdelning i mitten av juni 2001. Det konstaterades att inga fornlämningar hade påträffats under då pågående markarbeten inom planområdets norra del. Det är av största vikt att samråd hålls med Länsstyrelsen före framtida markgrepp för fastställande av eventuellt tillståndskrav.

4.5 Tidigare ställningstagande, intentioner, föreskrifter

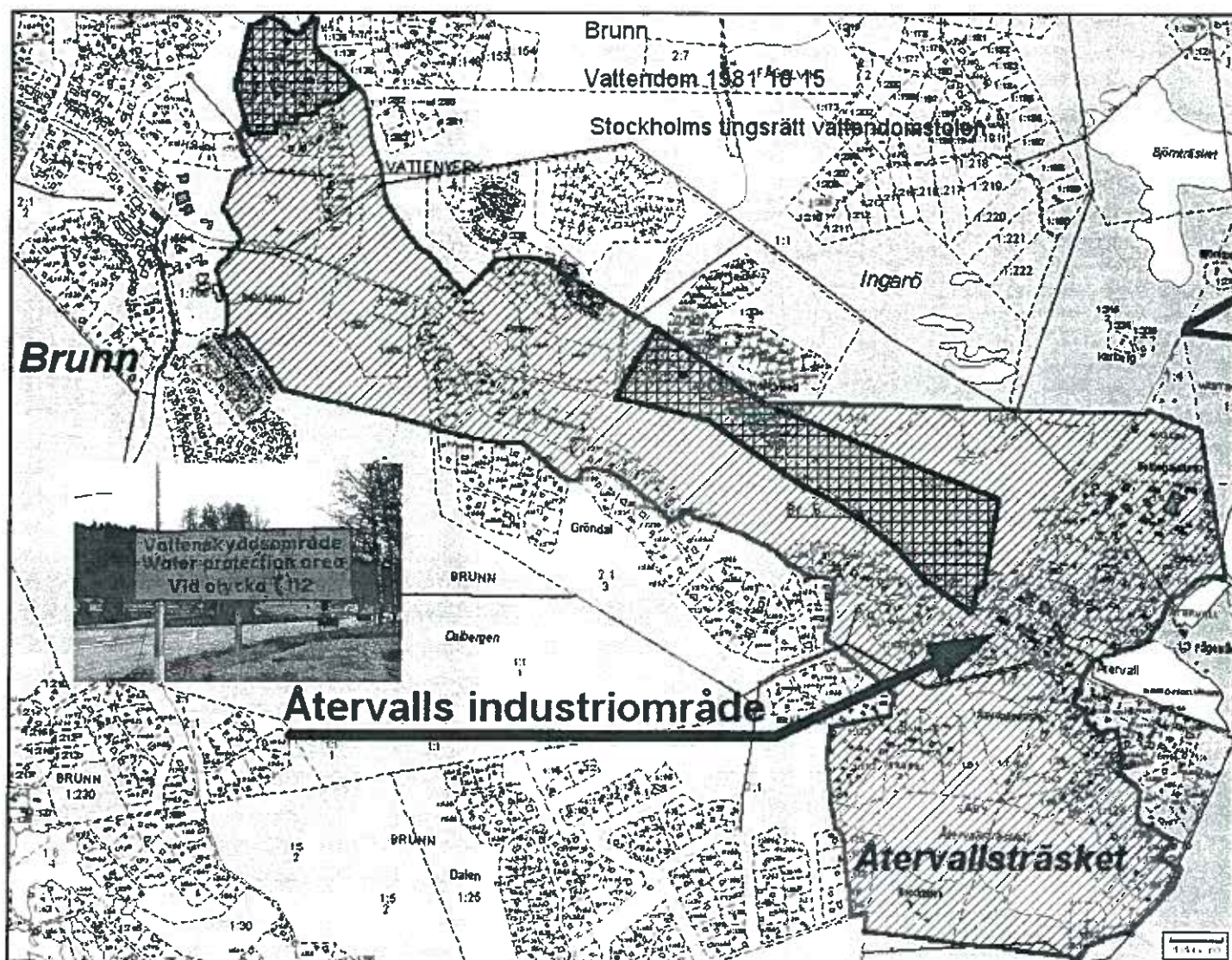
Kommunfullmäktige antog i januari 1983 en kommunöversikt och markdispositionsplan i vilken planområdet ingår i ett större område för utveckling av arbetsplatser och tät fritidsbebyggelse. Intentionerna från 1983 års kommunöversikt utvecklades vidare i en fördjupad plan upprättad 1984 och antagen i augusti 1985 under namnet "Områdesplan för Återvall". Det aktuella området var redan då exploaterat

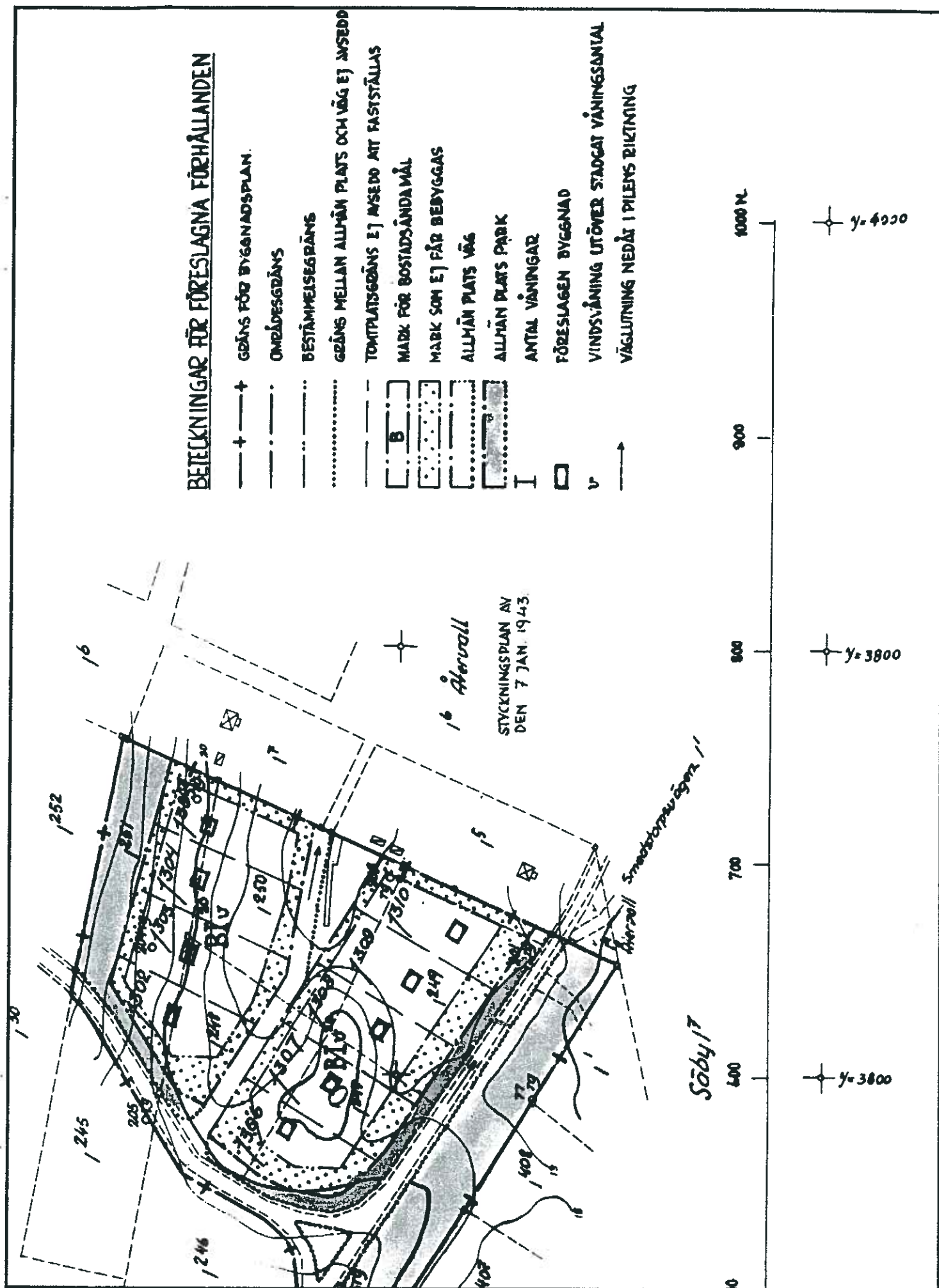
som uppläggningsytor för industriellt ändamål. En av kommunen utförd planutredning låg vid denna tidpunkt till grund för iordningställandet av tomter avsedda för mindre företag. Områdesplan för Återvall saknar dock juridiskt bindande verkan avseende användning av mark. För området gäller fortfarande markanvändningsbestämmelserna av byggnadsplan för Långvik 1:1 m.fl. (plan 32), dvs. bostadsändamål.

1992-04-29 antog kommunfullmäktige en ny översiktsplan för Värmdö Kommun. I denna plan beskrivs planområdet som "förtättnings- och omvandlingsområde för permanentbostäder på lång sikt med stort restriktivitet". Detta beslut grundas på ett tidigare beslut (1991-04-24) om bebyggelseutveckling i en del av kommunens förtättnings- och omvandlingsområden. Beslutet är ett förtydligande av tidigare utredningar, bl.a. VA-översikten (*Översiktsplan, Värmdö kommun, 92-04-29*).

Kommunens allmänna frågeställningar återges i det pågående översiktsplanarbetet. Kommunen har tidigare (*Näringslivspolitiskt program 1997*) fastslagit som huvudmål att "bevara och utveckla det lokala näringslivets konkurrenskraft och omfattning" (*Program för översiktsplan, Värmdö kommun, planenheten, 1999, sid. 16*). Återvalls industriområde består i dag av fungerande enheter som är kvalificerade ur denna synvinkel. Därför bör för området gällande markanvändningsbestämmelserna anpassas till pågående markanvändning och kommunens allmänna intentioner.

Ett annat ställningstagande för området är kommunens intentioner att motverka föroreningar i vatten- och avloppsnätet (*Översiktsplan, Värmdö Kommun, 1992*). Hela området runt Återvallsträsket ingår i den yttre skyddszonen för vattentäkt.





Kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd har 1984 dragit upp riktlinjerna för medgivande av "för närboende ej störande småindustri". Nämndens beslut innebär:

"att allt avloppsvatten inom Återvalls industriområde uppsamlas i slutna tank på varje fastighet,

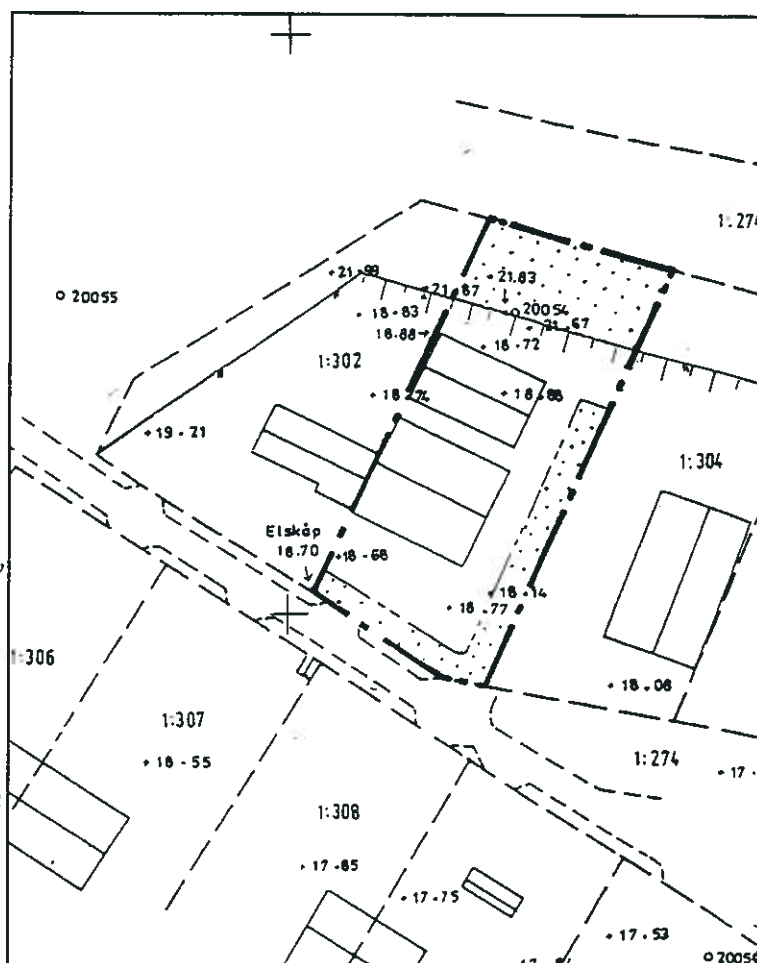
att företag med endast liten vattenförbrukning utan hantering och förvaring av miljöfarliga produkter samt för närboende ej störande småindustri etableras i Återvall,

att i avtal regleras hur överlåtelse av mark får ske och först efter hörande av miljö- och hälsoskyddsnämnden

att inom Återvall varje företag som etableras inhämtar miljö- och hälsoskyddsnämndens tillstånd för inrättande av avloppsanläggning, samt

att uppställningsplatser för fordon hårdgörs för att undvika påverkan av olja och andra miljöfarliga produkter."

(Sammanträdesprotokoll. Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö, 1984-01-17, sid 16. Se bil. 10.)



*Detaljplan för Fågelvik 1:303
Planenheten Värmdö kommun*

Med hänsyn till ovan beskrivna förhållanden rekommenderas i översiktsplanen att ansökningar om bygglov behandlas med stort restriktivitet.

Vidare rekommenderas att åtgärder inom tillrinningsområdet som påverkar vattnet negativt inte bör tillkomma. Detta syftar bl.a. till avloppsvatten, avfall och liknande åtgärder.

I kommunens pågående arbete med avfallsplanering anges att producenterna av industriavfall (s.k. verksamhetsavfall) skall ha utökat ansvar för hantering av industriavfallet.

4.6 Gällande planhandlingar

För det aktuella planområdet gäller byggnadsplan fastställd den 18 juli 1951 (*kommunens planarkiv nr 32-I*) samt nya bestämmelser från 1988 om ändrad byggrätt.

Byggrätten är i dag begränsad till högst 60 kvm för huvudbyggnad och högst 40 kvm för komplementbyggnad för bostadsändamål. Denna byggnadsplan är baserad på styckningsplan för området daterad den 7 januari 1943 samt en tidigare byggnadsplan daterad den 8 mars 1948. Området redovisas i samtliga planer som fritidsområde.

En s.k. "frimärkesplan" upprättades 1989 av Stockholm östra lantmäteridistrikt på uppdrag av kommunen. Planen antogs 1990-02-21 av kommunfullmäktige och fastställde markanvändningen som småindustri för fastigheten Fågelvik 1:303. För övriga fastigheter fortsätter dock plan 32 att gälla tillsammans med de nya bestämmelserna fastställda den 19 juni 1988 av Länsstyrelsen i Stockholms Län (om begränsning av byggrätten från 159+40 till 60+40 kvm).

5. Befintliga förhållanden

5.1 Pågående markanvändning

Planområdet består av ca 2,5 hektar markområde varav 2 hektar är ianspråktaget av ovannämnda verksamheter och resterande ca 0,5 hektar reglerats som "grönområde" genom anläggningsförrättning.

Minst två av arbetsplatserna har inrättat övernattningsavdelningar för egna medarbetare. Kombinationen arbetsplats-boende är idag tillåten eftersom planen medger bostadsändamål.

Vid ett eventuellt övertagande av allmänningen norr om industriområdet (del av fastigheten Fågelvik 1:274) är det lämpligt att bibehålla den befintliga stängsel som skiljer fastigheterna åt. Det kan visa sig vara nödvändigt att beteckna marken som naturområde. Denna mark kommer att utgöra en i MKB föreskriven skyddszon mellan industriområdet och förlämningsområdet.

Den gällande planen medger endast bostadsändamål. I dag är området av en annan karaktär. Alla fastigheter förutom en är upptagna av näringsverksamhet som tillkommit genom avvikelse från den gällande byggnadsplanens angivelse om markanvändning. Dessutom finns en större grustäkt och det tidigare betongindustrikomplexet norr om planområdet. Tillsammans har dessa näringar omvandlat planområdet till ett fungerande industriområde.

Industriområdet består av följande arbetsplatser:

<u>Företag</u>	<u>Verksamhetsområde</u>
1. Ingarö Bilservice	Bilverkstad/reparation
2. Elfving El AB	Elinstallationer
3. Dahlqvist Snickeri AB	Byggnadsnickeri, lackering
4. Entr. Heikki Karhonen	Markarbete
5. Börje Anderssons Åkeri	Åkeriverksamhet
6. Adenfelt Import, "Sängar"	Lager
7. Ola Byggen AB	Byggnadsfirma
8. V-L Byggservice	Byggnadsfirma
9. Värmdö Industrimontage AB	Smidesverkstad
10. Svensk Skyltteknik AB	Skyltillverkning
11. SN Bygg AB	Byggnadsfirma (ligger på fastigheterna 1:5 och 1:16 ingår i samfällighetsföreningen)

Det förekommer enligt uppgift en begränsad hantering av kemikalier (främst färg och lösningsmedel) på några av arbetsplatserna. Detta bör undersökas vidare under arbetet med MKB och regleras genom miljöbestämmelser i den nya planen.

5.2 Vatten och avlopp

Vattenförsörjningen inom planområdet sker från en gemensam brunn inom planområdet tillhörande samfällighetsföreningen. I enlighet med beslut 1984-01-17 av kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd begränsas verksamheterna inom området till "företag med endast liten vattenförbrukning." Inga fastigheter är anslutna till det kommunala avloppsreningsverket då området inte omfattas av det kommunala VA-nätet. Enligt samma beslut ska avloppsvatten samlas upp i "slutna tank på varje fastighet". (Sammanträdesprotokoll. Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö. 1984-01-17, sid 16. Se bil. 10.) Angående

kommunens allmänna intentioner gällande VA-frågor se avsnitt 5.4.

5.3 Trafik och transporter

Trafiken till och från och inom området består huvudsakligen av industritrafik samt personbilstrafik. Planändringen beräknas inte medföra någon ökning av trafikmängd eller frekvens. (Se även Miljökonsekvensbeskrivning, VBB VIAK AB 2000-03-14.) Kollektivtrafiken består av SL's reguljära stomnät med hållplats Återvall som ligger ca 100 meter från planområdet.

5.4 Störningar, föroreningar, risk

Återvalls industriområde kan orsaka störningar för närboende och föroreningar genom verksamheter inom området (buller, tung trafik, vibrationer, mm), utsläpp (avloppsvatten, verksamhetsavfall, luftförorening, mm) och olyckor (brand, explosion). Dessa miljöeffekter måste förebyggas och kontrolleras genom planbestämmelser och tillsyn (se avsnitt 8. Nya planbestämmelser.) Enligt "förslag till översiktsplan för Värmdö kommun" bör alla fastigheter inom tätorterna och i de prioriterade förändringsområdena vara anslutna till kommunalt vatten och avlopp senast år 2010. Återvalls industriområde ligger ej inom ett sådant prioriterat område. Någon preciserad tidplan för utbyggnaden av det kommunala VA-nätet finns därför ej framlagd för närvarande. Kommunstyrelsens arbetsutskott har vid behandling av detta ärende (2001-01-15) uttryckt behovet av att området ansluts till kommunalt VA-nät när detta är möjligt.

Avseende brand och liknande olyckor har brandkåren påpekat bristen av brandvattenförsörjning och riskerna med att bygga över fastighetsgränser (t.ex 1:304-1:305) då en framtida delning av byggnaden kan medföra svårigheter att anordna godkända brandceller.

Enligt miljö- och hälsoskyddsnämnden bör "inre skyddsområdet för den gemensamma vattentäkten fastställas." Detta område och de gällande skyddsföreskrifterna kommer efter samråd med miljökontoret att uppmärksammas genom upplysningstext på plankartan.

6. Planförslagets omfattning, innehåll och utformning

Planförslagets syfte och miljöpåverkan avgör planhandlingarnas omfattning, innehåll och utformning. Av särskild vikt i detta sammanhang är krav på planprogram enligt PBL och krav på miljökonsekvensbeskrivning. Detta avgör även planförfarandet och krav på utställning enligt PBL.

Effekterna av detta planförslag är av betydelse för naturmiljön och människors hälsa och säkerhet inom och utanför planområdet. Därför har ett separat program och tillhörande MKB upprättats i samråd med de berörda. (se *Program och MKB*.) Med hänsyn till planförslagets betydelse för den närliggande områden och grundvattnet har en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättats av miljökonsultföretaget VBB VIAK AB. Detta dokument bilägges planförslaget. De verksamheter som tillåts inom kvartersmarken får inte vara störande för omgivningen eller medföra risker för förorening av grundvattnet. De särskilda föreskrifterna som gäller för skydd av grundvatten inom vattentäktområdet har utvecklats i planbeskrivningen (avsnitt 8 om *Planens bestämmelser, föreskrifter, tillämpning mm*). Med syfte att för handläggare och andra berörda möjliggöra elektronisk tillgång till planhandlingarna som ett samlat dokument har planens bestämmelser inkluderats i denna handling.

7. Förfarande

Med hänsyn till ovan beskrivna omständigheter har normalt förfarande med sedvanlig utställning tillämpats vid planarbetet. De berörda sakägarna har delvis biträts av Återfalls industriområdets samfällighetsförening vid samråd med planförfattaren. Efter förberedande samråd bereds de berörda sakägare och organisationer möjlighet att inom av PBL föreskriven tid inkomma med yttrande/erinran.

Samtliga berörda sakägare underrättas skriftligen om förslagets innehåll genom utskick av utställningshandlingar. Förslaget beräknas kunna överlämnas till kommunstyrelsen för ställningstagande. Överklagandetiden efter antagandet av förslaget är tre veckor från datumet för antagande.

8. Planens bestämmelser, föreskrifter, tillämpning mm

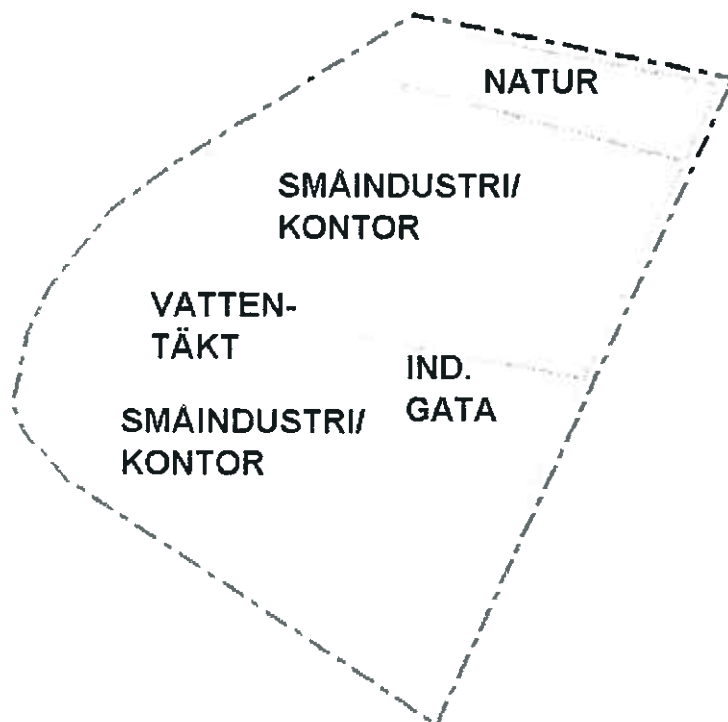
Förslaget innehåller bestämmelser avseende mark och byggnaders användning, begränsning, anordnande, bebyggande, verksamheter och störningsskydd, samt administrativa bestämmelser.

Allmänna platser föreslås användas huvudsakligen som grönområde/naturpark (NATUR) och industri- trafik (INDUSTRIGATA). Naturområdet bör bevaras med den befintliga växtligheten. Marken höjd får inte ändras i syfte att skydda mot olovlig användning (upplag mm) eller förorening av grundvatten. Industriegatan skall utformas så att förorenat dagvatten kan tas hand om (tät yta). Förorenat dagvatten kan med fördel behandlas i oljeavskiljare innan det leds bort från området. På sikt ska området anslutas till kommunallt VA-system.

Kvartersmark föreslås användas för icke miljöstörande småindustri och kontorsändamål samt tillhörande övernattningslokaler i direkt anslutning till pågående verksamhet (Jm). Detta ger möjlighet till utbyggnad av befintliga verksamheter och andra verksamheter som kan godkännas ur miljöskyddssynpunkt. Inga miljöstörande verksamheter eller verksamheter som innebär risk för grundvattnet får etableras. Exempel på tillåtna verksamheter är kontor, småindustri med liten vattenanvändning, hantverk utan kemikaliebehandling, småskalig tillverkning, processindustri med slutna system mm.

Förslaget syftar bl.a. till att miljöstörande verksamhet och högsta tillåtna värden för miljö- störningar blir föremål för tillsyn och kontroll. Ett område på ca 4 kvm är avsedd som skydds- område för områdets vattentäkt (E1). Meningen är att denna del av kvartersmarken ska vara hårdgjord och tät för att förhindra att förorenat dagvatten blandas med grundvattnet.

Planen innehåller även bestämmelser om markens anordnande och hantering av förorenat dagvatten. Förorenat dagvatten får inte infiltreras i marken. Dessutom skall förorenat dagvatten tas hand om och renas innan det leds bort från området.



Föreslagna markanvändning - allmänna platser och kvartersmark

Delar av kör- och verksamhetsytorna skall enligt dessa bestämmelser vara hårdgjorda respektive täta för att skydda mot förorening av grundvattnet.

Även ytor som används för stadigvarande upplag skall vara hårdgjorda.

Val och godkännande av optimala tekniska lösningar för detta ändamål skall föregås av samråd med kommunens miljöförvaltning.

Bullemivån skall hållas under de gränser som anges i planbestämmelserna genom lämpligt utförande av byggnader och ljudisolering.

Vattenskyddsföreskrifterna utgör utgångspunkten för behandling av bygg-, mark- och rivningslovs-ärenden. För området gäller särskilda vattenskyddsföreskrifter enligt dom i Stockholms tingsrätt, Vattendomstolen, 15 oktober 1981 (DVA 62, VA 25/80, se separat bilaga nr. 9). Nedan återges dessa föreskrifter i sammandrag. Observera att dessa föreskrifter kan komma att ändras och nya föreskrifter kan tillämpas enligt miljöbalken och oberoende av planens bestämmelser.

A: I. Inom hela skyddsområdet:

a) "Avloppsvatten från bebyggelse, industri mm får inte utsläppas i marken, grunden och diken eller annat vattenområde, såvida icke av kommunen godkända skyddsanordningar har utförts."

"Avloppsledningar med tillhörande brunnar skall föras av täta rör."

b) "Upplag av gödsel får inte ske annorledes än på underlag av betong (utan golvbrunn)... Urin och gödselvatten från upplaget skall uppsamlas i tät brunn...."

c) "Förvaring och hantering av andra för grundvattnet farliga ämnen, såsom smörj- och transformatoroljor, tjärprodukter, fenoler, träimpregneringsmedel, organiska lösningsmedel, konstgödsel, gifter... dammbindningsmedel, samt industriella råvaror, produkter och avfallsämne, får endast ske i en omfattning som kan anses rimlig för normalt jordbruk och skogsbruk eller som eljest medges av kommunen. Spridning av sådana ämnen får endast ske i den omfattning, som erfordras för normalt jordbruk, skogsbruk, och vägunderhåll."

d) "Sopor, latrin och annat avfall som kan skada grundvattnet, får ej avstjälpas eller nedgrävas inom skyddsområdet, utan skall regelbundet borttransporteras."

...

IV. "Inom yttre skyddszonen får verksamhet... icke ske till lägre nivå än 1 m över högsta grundvattennivå..."

B: Allmänt gällande bestämmelser

"Beträffande förvaring, hantering, och transport av petroleumprodukter och andra brandfarliga varor gäller Kungl. Maj:ts förordning den 1.12.1961(nr 568) om brandfarliga varor...."

Högsta tillåtna värden för störningar och föroreningar från verksamheter prövas i samråd med kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndighet.

För bl. a. transport, förvaring, eller hantering av miljöfarligt gods, brandfarliga ämnen, träimpregneringsmedel, vägsalt, upplag av snö, tvätt eller lackering av fordon, och maskiner erfordras tillstånd av kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndighet.

Händelser som kan medföra risk för grundvattenförorening skall omedelbart anmälas till kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndighet samt kommunens räddningstjänst.

För den gemensamma vattentäkten inom planområdet (betecknat med E1) gäller av miljö- och

hälsoskyddsnämnden meddelade skyddsföreskrifter och krav på samråd med miljökontoret före mark-
ingrepp eller installationer av avloppsanläggningar. Brunnsområdet skall vara inhängnat och markskiktet
skall vara tät för skydd mot föroreningar.

För markingrepp där uppgift om fornlämningar finns erfordras samråd med Länsstyrelsen.

För ytterligare information om miljöskydd inom planområdet och förslag på åtgärder se bifogad Miljö-
konsekvensbeskrivning.

Bestämmelserna i den delvis upphävda planen från 1951 (*kommunens planarkiv nr.32-I*) samt den
upphävda detaljplanen D8 för fastigheterna Fågelvik 1:303 och 1:337 upphör att gälla inom det nya
planområdet.

9. Samråd under planarbetet

Under arbetet med detta planförslag har följande samråd ägt rum:

1999-05-11	Peter Wester, kommunstyrelsen, planenheten, samråd om planuppdragets omfattning, genomförande, vektorisering av grundkartan
1999-06-16	Peter Wester, kommunstyrelsen, planenheten, fastighetsrättsliga frågor, tomtstorlek
1999-06-24	Jimmy Dahlqvist, Dahlqvist Snickeri AB, huvudmannaskap, samfällighet, infrastruktur
1999-06-28	Peter Wester, kommunstyrelsen, planenheten, administrativa frågor,
1999-06-30	Ylva Björkholm, kommunstyrelsen, planenheten, översiktsplan, kommunalt VA
1999-07-08	Kenneth Elfving, Återfalls industriområdets samfällighetsförening, gemensamhetsanläggningar, VA, medlemmar, mm
1999-08-10	Peter Wester, kommunstyrelsen, planenheten, program, överlåtelse av mark till samfällighetsföreningen
1999-08-18	Kenneth Elfving, Återfalls industriområdets samfällighetsförening, Peter Wester, kommunstyrelsen, planenheten, överlåtelse av del av Fågelvik 1:274 till samfällighetsföreningen i syfte att skapa en skyddszon (parkomr.), samråd om planprogrammets innehåll och intentioner, pågående verksamhet inom området, mm
1999-09-20	K.G. Hellström, VBB-VIAK, anbud MKB
1999-09-21	Desiree Johansson, S. Koinberg AB, Magnus Westlund, Magnus Westlund Arkitektkontor AB, anbud MKB
1999-11-04	Camilla Bertals, VBB-VIAK, Lennart Toresjö, Ingegerd Örnstedt, miljöförvaltningen i Värmdö, samråd om MKB
2000-01-26	Peter Wester, kommunstyrelsen, planenheten, Lennart Toresjö, miljöförvaltningen i Värmdö, genomgång av arbetsmaterial från VBB-VIAK
2000-03-02	Ingemar Eriksson, stadsarkitektkontoret, Peter Wester, Malin Lindquist, kommunstyrelsen, planenheten, Lennart Toresjö, miljöförvaltningen i Värmdö, Kenneth Elfving, Återfalls industriområdets samfällighetsförening, Camilla Bertals, Anneli Åhlund, VBB-VIAK, presentation och genomgång av MKB
2000-05-19	Återfalls samfällighetsförening, planförslag, alternativ markanvändning
2000-08-28	Camilla Bertals, VBB VIAK, MKB-samråd
2000-10-11	Kjell Tusvik, LS, planjuridiskt samråd
2000-11-17	Återfalls industriområdes samfällighetsförening, församråd om planförslag
2000-12-14	Fastighetsägarsamråd (markägarmöte)
2001-01-15	KSAU, samrådshandlingar, föredrag, beslut om samråd

2001-01-17	planförslaget utsänds för samråd under tiden 2001-01-17 tom 2001-02-16.
2001-02-07	Åsa Vikdal (Lantmäteriet), Ingemar Eriksson, Hamid Roshangar (SAK), plantekniskt samråd
2001-02-21	Vägverket, Gatu- och räddningeskontoret i Värmdö, Hamid Roshangar (SAK)
2001-03-05	Terese Höög (Vägverket), Anders Lambert (Gatu- och räddningeskontoret i Värmdö), Kenneth Elfving (Återvalls industriområdes samfällighetsförening), Ingemar Eriksson, Hamid Roshangar (SAK), samråd om trafikanordning, vägkorsningar i och i anslutning till planområdet, relaterade planbestämmelser, mm.
2001-04-19	Länsstyrelsen, samråd om planbestämmelser
2001-04-25	Catarina Fågelberg, Tommy Åström (Länsstyrelsen), Ingegerd Örnstedt (Miljö- och hälsoskyddskontoret), Ingemar Eriksson, Hamid Roshangar (SAK), samråd om skyddsbestämmelser
2001-06-13	Catarina Fågelberg (Länsstyrelsen), samråd om upplysningar om fornlämningar efter undersökningar på plats av representant från Länsstyrelsens kulturavdelning
2001-06-13	Catarina Fågelberg, Länsstyrelsen i Stockholm, fornlämningar
2001-06-14	Lennart Larsson, (Räddningstjänsten i Värmdö), samråd med anledning av brandkårens yttrande
2001-06-14	Lennart Toresjö (Miljö- och hälsoskyddskontoret), tidsintervaller för ekvivalenta bullemnivåer
2001-10-08	Kenneth Elfving (Återvalls samfällighetsförening), dagvattenhatering, täta ytor mm
2001-10-17	Catarina Fågelberg (Länsstyrelsen), samråd om markens anordnande, dagvatten mm
2001-10-23	SAK, MHK, Återvalls samfällighetsförening (samtliga medlemmar), dagvattenhatering, täta ytor mm
2001-11-19	Länsstyrelsen i Stockholm, underhandsyttrande om markens anordnande, dagvatten mm
2001-11-29	
2001-12-05	Fördjupad samråd med MHK och Återvalls samfällighetsförening om ändrade bestämmelser avs. markens anordnande, skriftligt godkännande av nya bestämmelser (ett av medlemsföretagen har ej svarat skriftligt men lämnat muntligt godkännande per telefonsamtal 2002-01- 17).

10. Samråd, kungörelse, utställning, underrättelse

Planförslaget sändes samtidigt till berörda sakägare och myndigheter för yttrande eller godkännande. Kungörelse om utställning av planförslaget görs i rikstäckande tidning. Meddelande om planändringen sändes dessutom till samtliga berörda sakägare och myndigheter. Av meddelandet framgår att kommunen avser behandla ärendet i form av normalt planförfarande.

11. Utlåtande över inkomna yttranden; programskede

11.1 Yttrande från myndigheter, organisationer, företag m.m.

Följande myndigheter har inkommit med synpunkter under programskedet. I sitt yttrande om planprogrammet har miljö- och hälsoskyddsnämnden den 17 april 2000 till stadsarkitektkontoret framfört att :

”- anslutning av området till kommunal VA-anläggning, och

- tillståndskravet för nyetablering i området preciseras. "

Moderaterna i Värmdö (2000-04-25) samt Socialdemokraterna i Värmdö (2000-04-19) ställer sig positiva till förslaget (*Dessa yttranden bifogas antagandehandlingarna som bilaga nr 5.*)

Länsstyrelsen i Stockholms län (12.5.2000) understryker vikten av att "...med krav i planbestämmelser, skyddsföreskrifter och skyddsanordningar säkerställa att täktens vattenkvalitet inte påverkas.."

Vägverket, planeringsavdelning (2000-04-17) anser att "En trafikanalys bör utföras..." och att "En planbestämmelse bör införas som anger ekvivalent bullernivå inomhus".

Kultur- och fritidsnämnden (2000-05-03) "...bedömer efter samråd med länsstyrelsen att planförslaget inte utgör något hot mot fornlämningen".

Gatu- och räddningsnämnden (2000-04-25) anser att "Korsningen Återvallsvägen/väg 652 bör av trafiksäkerhetsskäl byggas om för tung trafik.." och att "Det hushållsavfall eller motsvarande som uppkommer inom verksamheterna skall hanteras av kommunen".

11.2 Yttrande från fastighetsägare

De flesta fastighetsägare inom och utanför planområdet har yttrat sig redan under programskedet. Dessa yttranden berör skyddsanordningar, grönområdet runt området samt tillkommande eller befintliga verksamheters miljöpåverkan.

12. Utlåtande över inkomna yttranden; planskede

12.1 Fastighetsägarmöte

Stadsarkitektkontoret har för de berörda fastighetsägarna framlagt planförslaget vid två markägarmöten den 19 maj 2000, samt den 14 dec. 2000. Vid förstnämnda mötet informerades de närvarande fastighetsägarna om alternativa förslag till utformning av den nya planen. Dessa alternativ diskuterades vidare inom samfällighetsföreningen och andra berörda utanför planområdet samt vid ett särskilt samrådsmöte den 17 november 2000. Planförslaget återger det valda alternativet och de synpunkter som framfördes under dessa möten om bl.a. bestämmelser om av samfälligheten fastställd staket-placering, markens bebyggande, begränsning av körförbindelse mot Eknäsvägen, antal våningar mm.

Vid det andra markägarmötet den 14 dec. 2000 deltog 12 fastighetsägare och andra berörda. Ett utkast till planförslaget presenterades för mötesdeltagarna. De flesta deltagare uttryckte sig positivt om planförslaget och några hade frågor och synpunkter avseende följande punkter:

Planområdets omfattning:

- "Kan planförslaget omfatta Återvall 1:5?, Kommer Vallbo industriområdet att planläggas?": Plandirektivets syfte och omfattning enligt kommunstyrelsens plandirektiv redovisades. Då Återvall 1:5 ligger utanför den gällande planen (plan 32) har kommunstyrelsen valt att endast uppdatera del av plan 32 där pågående markanvändning skiljer sig från i planen angiven markanvändning. Vallbo industriområ-

det saknar detaljplan och någon diskussion om planändring är ej aktuell för närvarande.

Störningar, föroreningar, vatten och avlopp:

- ”Kommer området att anslutas till kommunalt vatten och avlopp?”

Jan Spjuth från gatukontoret förklarade att området är självförsörjande när det gäller vatten och att anslutning till kommunens avloppsnät är under utredning och aktuellt längre fram i framtiden.

- ”Ledning av dagvatten från öppna ytor?”

Dagvatten från öppna ytor skall ledas till avloppsnät eller sluten tank som är godkänd av miljökontoret.

- ”Vad menas med hårdgjord yta? Räknas pressad grus som hårdgjord yta?”

Denna bestämmelse är en garanti för att förorenat dagvatten och spillvatten inte når grundvattnet genom marken och kommer att avgöras av miljökontoret som kommer att pröva frågan.

- ”60 dB är normal samtalsnivå, hur tolkar man bestämmelsen om 60 dB?”

Det förklarades att denna bestämmelse är formulerad med hänsyn till risk för bullerstörning från planområdet för närboende utanför området. Tolkning och prövning av bullernivån (ekvivalent värde respektive maxvärde) och annan störning görs av kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndighet enligt gällande föreskrifter.

Markanvändning, bostäder och industri, tillgänglighet:

- ”Det är positivt att kunna använda kvartersmarken även för bostäder (övernattning i anslutning till verksamhet)”

- ”Tillgång till allmän plats för gång och cykeltrafik är önskvärd för närboende.”

- ”Att kunna passera området (öppen grind) även nattetid är önskvärd för närboende.”

Sammanfattningsvis kan konstateras att någon invändning eller erinran väcktes ej under detta samrådsmöte.

12.2 Yttrande från myndigheter, organisationer, företag m.m.

(Utlåtande över inkomna yttranden under samråds- och utställningsskeden bifogas antagandehandlingarna som bilaga nr 6.)

12.3 Yttrande från fastighetsägare

(Utlåtande över inkomna yttranden (under samråds- och utställningsskeden) bifogas antagandehandlingarna som bilaga nr 6.)

13. Fastighetsägare, servitut och gemensamhetsanläggningar inom planområdet, berörda sakägare utanför planområdet

För närvarande finns det 11 fastigheter samt en gemensamhetsanläggning inom planområdet. Enligt

Lantmäteriets fastighetsförteckning uppskattas antalet berörda fastigheter och rättigheter utanför planområdet till 17 fastigheter respektive 9 rättigheter och servitut. Stadsarkitektkontoret har dock valt att samråda med andra fastighetsägare utanför planområdet som anses berörda av planförslaget. *(se separat förteckning bilaga 4)*