

Förslag till byggnadsplan för område för industri och övriga arbetsområden.

Förslaget upprättat på stadsarkitektkontoret i Värmdö den 1984-05-03.

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

1. Denna beskrivning
2. Byggnadsplanekarta med tillhörande bestämmelser
3. VA-plan
4. Fastighetsägarförteckning

PLANDATA

Planområdet är beläget på Värmdölandet på båda sidor om väg 667 mot Fagerdala och ca 2 km öster om tätorten Hemmesta. Området sträcker sig från avtagsvägen mot Ploglandet i väster och närmar sig Saltarövägen i öster. Området ligger i en oexploaterad omgivning och det begränsas runt om av skogsmark eller åker och äng. Den enda bebyggelse som ligger i direkt anslutning till området finns i sydost. Den utgörs av resterande bebyggelse av Älvsby Gård.

Planområdet är ca 20 ha stort.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

GÄLLANDE PLANER

Ö v e r s i k t l i g a p l a n e r

För kommunen gäller en markdispositionsplan antagen av kommunfullmäktige i januari 1983. Denna anger östra delen av planområdet som område för industri och övriga arbetsområden. Den västra anges som jord- och skogsbruksområde av intresse för rekreation och rörligt friluftsliv. Nuvarande markanvändning avses att behållas.

D e t a l j p l a n e r

För området finns inga detaljplaner.

VÄRMDÖ KOMMUN

Härmed bestyrkes att denna handling
tillhör kommunfullmäktiges beslut

nr _____

Kommunfullmäktiges ordförande

KOMMUNALA STÄLLNINGSGÄRNINGAR

Kommunen har sedan lång tid tillbaka hyrt ut mark i det östra området till upplag och förråd. Verksamheterna har successivt utökats.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Terrängförhållanden

Planområdet består av mindre inägor omgivna av skogsbevuxna höjdparter.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena bedöms i huvudsak som goda, med utvecklad torrskorpa på lerbottnarna. Ett undantag är västra plandelen väster om vägen där ett mäktigt lager av lös lera gör byggnation olämplig med undantag för ett par smärre områden med berg i dagen. För den sydvästra plandelen finns en geoteknisk undersökning daterad 1983-12-16 och utförd av VIAK.

Fornlämningar och byggnadsminnen

I området finns inga fornlämningar eller byggnadsminnen. Ett mindre torp i östra planområdet har av länsantikvarien betecknats som kulturhistoriskt intressant. Det arrenderas idag av en rörfirma. Huset bör dokumenteras om en rivning skulle bli aktuell.

Bebyggelse

Inom planområdet finns en villa byggd i slutet av 1960-talet, ett äldre fritids- och samt delar av äldre gårdsbebyggelse vid Älvsby Gård och Älvsby skola. Dessutom finns för de etablerade verksamheterna uppförda byggnader av skiftande karaktär. Den mest omfattande bebyggelsen av detta slag är Fagerdala Plasts lokaler som tillsammans är på ca 1 700 kvm. Övriga mera ytkrävande etableringar i området är Värmdö Bilskrot, Wasa Trafik AB:s skolbussar och Värmdö Elverks stolplager. Härutöver finns sju stycken mindre etableringar av typ förråd och lager för mindre byggföretag.

Vägar och trafik

Genom planområdet går väg 667. Från denna går dels en väg till det östra planområdet, dels en väg till det västra planområdet som går vidare till Ploglandet. Dessa mindre vägar är bitvis av dålig kvalitet.

Ledningssystem

Genom planområdets västra del går en vattenledning. Från denna är en ledning dragen genom planområdet till områdets östra del. Tillsammans med denna senare ledning finns även en avloppsledning nedlagd, som dock saknar vidare förbindelse. Avloppet omhändertas idag i slutna tankar.

... för grundvattentäkt.
... går en större telekabel.

Markägare förhållanden

Marken ägs av Värmdö kommun förutom fastigheten Älvsby 1:53 som ägs av Fagerdala Plast AB och bostadsfastigheter i Älvsby 1:9 och 1:11. Väg 667 och vägen genom östra planområdet utgör en fastighet.

PLANFÖRSLAG

Förslaget är tillkommet för att reglera en redan påbörjad etablering av industri- verksamheter samt möjliggöra en expansion av industrier som inte lätt låter sig anpassas i direkt närhet till bostadsområden.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Arbetsplatser

Området lämpar sig för etablering av normal industriverksamhet av typ mindre verkstadsföretag. Idag finns inom området ett sådant företag etablerat, Fagerdala Plastindustri. För övrigt finns här en bilskrot, en bussuppställning, Värmdö Elverks stolpförråd och ett antal mindre firmor av typ byggnadsföretag. En viss utvidgning av denna typ av verksamheter är också tänkbar. Denna bör dock förläggas till planområdets östra del.

I östra delen av området finns redan 11 stycken verksamheter etablerade. Dessa upptar en yta på ca 3,5 ha. Kvar finns i den östra plandelen industrimark på ca 1,9 ha. Den västra plandelen är idag helt oexploaterad. Här finns en sammanlagd yta på 4,8 ha kvartersmark.

Industrikvarteren är tänkta att bebyggas med enplanshus. Maximalt utnyttjad exploatering enligt planbestämmelserna skulle ge en sammanlagd våningsyta på 50 000 kvm.

Enligt tidigare erfarenheter blir det genomsnittliga utnyttjandet troligen en exploatering på cirka 0,2 d v s 20 000 kvm våningsyta. Den idag ianspråktaga tomtmarken har en exploatering på 0,08 men då ingår flera områden av typ utomhusupplag utan bebyggelse.

Merparten av industrikvarteren utgörs av jämn f d åkermark. Mindre områden består av skogsmark även denna med måttliga nivåskillnader. Där kvartersmarken gränsar mot skogsbryn bör man eftersträva att skogsbrynet bibehålls intakt.

Handel och övrig service

Livsmedel, bensin, kafé, kiosk och post finns i Hämesta 2 km västerut. Övrig kommersiell och kommunal service finns i Gustavsberg 10 km västerut.

V ä g n ä t

Merparten av det föreslagna vägnätet inom planområdet är befintligt. Vägen till det östra området bör emellertid rustas upp för att klara den ökade belastningen. Anslutningen till väg 667 förbättras genom att en siktspängning mot öster utföres. Denna väg föreslås också förlängas med 100 m och avslutas med en vändring. Den gamla vägen inom det östra planområdet bibehålls i sitt nuvarande skick men kommer i fortsättningen enbart att betjäna bostäder söder om denna liksom markerna norr om planområdet.

Vägan slutning till det västra planområdet siktröjes.

K o l l e k t i v t r a f i k

Väg 667 trafikeras av busslinjerna 436 och 440 vilka på vardagar har 19 förbindelser med Gustavsberg och Slussen i vardera riktningen.

P a r k e r i n g o c h a n g ö r i n g

Parkering och angöring ska ske på tomtmarken.

IMMISSIONER OCH KLIMAT

I n d u s t r i b u l l e r

Externt industribuller får ej överstiga en ekvivalent ljudnivå på 50 dB(A) dagtid, 45 dB(A) kvällstid samt 40 dB(A) nattetid vid närmaste bostadsbebyggelse.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

V a t t e n o c h a v l o p p

Vatten finns till området medan avlopp saknas. En avloppspumpstation byggs i västra områdets södra del varifrån avloppet pumpas till Hemmesta reningsverk. VA-anläggningarnas kapacitet tillåter inte industrietableringar som har speciellt stor vattenförbrukning eller producerar stora mängder avloppsvatten. Industrietableringar inom skyddsområdet för grundvattentäkt måste följa skyddsföreskrifterna.

I övrigt se bifogade VA-plan.

E l

För det östra området finns två transformatorstationer belägna strax utanför planområdet respektive på grönmark. För det västra planområdet placeras en transformatorstation vid vändslingan.