



Start-PM för
Prioriterat förändringsområde 19
Bullandö, Fagerdala, Älvsala och Björkvik

SPN 2014-11-11
Dnr: 13SPN/0071
Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

Medverkande tjänstemän och konsulter

Johanna Vinterhav: Landskapsarkitekt

Susanna Eschricht: Kulturgeograf

Viveca Janson: Ekolog

Soroor Notash: Planarkitekt

Gunilla Stålfelt: Exploateringsingenjör

Sten Hammar: Planarkitekt

Inledning.....	3	Trafik	7	Planavgift.....	13
Bakgrund	3	Befolkning	7	Underlag	13
Syfte	3	Teknisk försörjning.....	8	Bilagor	13
Tidsplan.....	3	Förslag till fortsatt planarbete.....	9		
Ekonomi	3	Möjliga planeringsmetoder.....	9		
Planeringsförutsättningar.....	4	Etappindelning.....	9		
Läge och avgränsning.....	4	Prioriteringsordning.....	9		
Kommunala beslut.....	4	Generella riktlinjer.....	9		
Planförhållanden.....	4	Riktlinjer områdesvis.....	9		
Översiktsplan.....	4	1a Östra Älvsala I	9		
Riksintressen	4	1b Älvsala Västra I	10		
Strandskydd.....	4	1c Älvsala 6:1	10		
Detaljplaner	4	1d Fagerdala	10		
Förordnande enl 113 § byggnadslagen....	5	1e Östra Älvsala II och Klubben	10		
Markägförhållanden	5	2a Älvsala 1:1	10		
Bebyggelse och fastigheter.....	5	2b Björkvik.....	11		
Topografi och förhistoria.....	5	3a Älvsala Västra II	11		
Bebyggelseutveckling	6	4a Bullandö.....	11		
Landskapsanalys.....	6	4b Bullandövägen.....	12		
Naturförhållanden.....	6	4c Björkvik gård och varv	12		
Kulturmiljöer	6	Genomförandefrågor	13		
Rekreation	6	Preliminär tidplan	13		
Dagvattenhantering	7	Huvudmannaskap	13		
Huvudmannaskap	7	Ledningsrätt	13		

Inledning

Detta start-PM behandlar förändringsområdena i Bullandö, Fagerdala, Älvsala och Björkvik. Det har tagits fram av samhällsbyggnadskontoret på Värmdö kommun.

Arbetet leds av Värmdö kommuns plan- och exploateringsenhet som arbetar på uppdrag av samhällsplaneringsnämnden.

Bakgrund

Enligt kommunens översiktsplan för 2012-2030 är området Bullandö, Fagerdala, Älvsala och Björkvik ett så kallat prioriterat förändringsområde (PFO-område) som ska planläggas för att möjliggöra boende året runt. Det innebär bland annat att det kommunala va-nätet ska byggas ut i området och att större byggrätter ska möjliggöras.

Syfte

Förarbetet syftar till att klarlägga planeringsförutsättningarna inför den planläggning som enligt gällande översiktsplan ska påbörjas i området. Jämfört med övriga prioriterade förändringsområden skiljer sig detta område på ett par punkter. Området har en mycket lägre permanentningsgrad än övriga områden och det ligger ännu perifert i kommunen, långt från kommersiell och offentlig service. I delar av området är byggrätterna relativt stora. I andra

delar har de ursprungliga byggrätterna begränsats genom ett tillägg till planbestämmelserna. Syftet med förstudien är därför också att klarlägga om endast delar av området behöver planläggas på traditionellt vis. Förstudien ska slutligen innehålla förslag på etappindelning av kommande planarbete och läsas som ett start-PM.

Tidsplan

Utifrån förarbetets riktlinjer kan detaljplanearbetet för första etappen inom utredningsområdet påbörjas under 2015. Området föreslås delas in i fyra etapper, inom vilka flera planarbeten kan pågå samtidigt.

Utbyggnaden av kommunala VA-ledningar kan komma att påbörjas under 2016.

Ekonomi

Förarbetet finansieras av kommunen. Planarbetet bekostas i form av planavgifter i samband med bygglov när planerna vunnit laga kraft. Förarbetet bedöms kunna minska de ekonomiska insatserna i fortsättningen genom att ta fram riktlinjer och underlätta planarbetet. Detta innebär i sin tur lägre kostnader för enskilda i området och medborgare i kommunen.

Planeringsförutsättningar

Läge och avgränsning

Området upptar ca 70 hektar och omfattar drygt 850 fastigheter i Bullandö, Fagerdala, Älvsala och Björkvik. Området ligger på den sydöstra delen av Värmdölandet, ca 10 kilometer öster om Hemmesta.

Kommunala beslut

2011-12-14 § 303

Översiktsplan 2012-2030 antas av Kommunfullmäktige. Det aktuella området utpekas i denna som ett prioriterat förändringsområde, se vidare under rubriken Översiktsplan

2013-04-16 § 35

Samhällsplaneringsnämnden beslutar att påbörja förarbete för prioriterade förändringsområden i Bullandö, Älvsala samt Fagerdala.

Planförhållanden

Översiktsplan

I översiktsplanen 2012-2030 utpekas området Bullandö, Fagerdala, Älvsala och Björkvik som prioriterat förändringsområde. I följande textavsnitt hänvisas till översiktsplanen, som här förkortas till ÖP.

ÖP pekar ut prioriterade förändringsområden fram till 2015 och prioriterade förändringsområden fram till 2025.

Bullandö, Fagerdala, Älvsala och Björkvik ingår i prioriterade förändringsområden fram till 2025.

Några av översiktsplanens allmänna rekommendationer för PFO-områden:

- Förtätning genom avstyckning ska undvikas och karaktären i området ska bibehållas.
- Hänsyn ska tas till strandskydd och känslig natur.
- Vägar och naturområden ska förvaltas med enskilt huvudmannaskap.
- Dagvatten ska utredas.
- Utbyggnad av vatten och spillvatten ska vara genomförd innan utökade byggrätter medges.

Övergripande rekommendationer för vägar och trafik i PFO-områden:

- Det lokala vägnätet ska utvecklas i takt med att trafiken ökar.
- Kollektivt resande ska underlättas genom hållplatser, infartsparkeringar och cykeluppställning samt utbyggnad av gång- och cykelvägar.
- Uppsamlingsvägar kan behövas som medger möte för två bilar + gående.

Riksintressen

Hela Värmdö skärgård är av riksintresse för friluftsliv och naturvård och ska i första hand

bevaras och utvecklas i linje med dessa intressen. Enstaka fritidshus med permanentstandard får tillkomma genom komplettering av befintlig fritidsbebyggelse.

I övrigt omfattas utredningsområdet inte av något riksintresse.

Strandskydd

Värmdös stränder är inom stora områden hårt exploaterade. Det finns därför ett kommunalt ansvar att värna om stränder och strandområden.

Inom utredningsområdet gäller generellt strandskydd om 100 meter såväl på land som i vatten, från strandlinjen mätt. Inom områden som omfattas av detaljplan fastställd innan år 1975 gäller strandskydd inom allmän plats (parkmark och vägar). För närvarande utreder länsstyrelsen möjligheten att utöka det generella strandskyddet till 300 meter. Se karta sid 15.

Detaljplaner

Majoriteten av planerna som är gällande i området medger byggrätt för en huvudbyggnad om 60 kvm och en komplementbyggnad om 40 kvm. Södra Björkvik avviker dock med en byggrätt om 150 kvm. Inom utredningsområdet finns följande detaljplaner:

Byggnadsplaner:

Bp116 (1952) Älvsala Östra 3:1
Bp132 (1957) Älvsala Västra 4:1, Älvsala 1:2,
Bp133 (1957) Älvsala Östra 6:1,
Bp144 (1959) Björkvik 1:1,
Bp177 (1964) Älvsala 1:2,
Bp178 (1964) Älvsala 1:1,
Bp297 (1974) Bullandö 1:10, 1:13, 1:14,
Bp310 (1976) Bullandö 1:10, 1:13, 1:14,
Bp313 (1978) Bullandö 1:16.

Detaljplaner:

Dp41 (1995) Bullandö 1:16,
Dp56 (1997) Älvsala 1:3,
Dp57 (1998) Bullandö 1:16,
Dp59 (1998) Östra Älvsala 3:35,
Dp72 (1999) Västra Älvsala 4:50,
Dp94 (2001) Björkvik 1:109,
Dp95 (2002) Älvsala 1:131,
Dp105 (2001) Västra Älvsala 4:13
Dp138 (2005) Östra Älvsala gård,
Dp192 (2011) Bullandö 1:10, 1:13, 1:14.
Se karta sid 16.

Under senare år har några fastigheter genom s.k. frimärksplaner givits större byggätter, dock inte större än 150 kvm för huvudbyggnad. Byggrätten för komplementbyggnaden varierar i olika planer.

Planbestämmelserna i flera av planerna ändrades under 1987, för att motverka permanent bosättning. Det ansågs svårt att till en rimlig kostnad förse områdena med kommunalt vatten

och avlopp. Byggnadsplaner som omfattas av detta beslut är bp116, bp132, bp 133, bp144, och bp178. Som en övergångsbestämmelse fick de som var permanent bosatta enligt 1987 års mantalslängd en tillbyggnadsrätt upp till 150 kvm på huvudbyggnaden. I beslutet finns en övergångsbestämmelse för befintliga byggnader större än 60 kvm som säger att byggnadens storlek får bibehållas vid ombyggnation eller annan ändring.

2014 års ändrade regler i plan- och bygglagen gör det möjligt att uppföra komplementhus om 25 kvm utan krav på bygglov, s.k. Attefallshus.

Förordnande enl 113 § byggnadslagen

Inom stora delar av området gäller beslut om förordnande enligt 113 § byggnadslagen (1947:385). Förordnandet innebär att markägaren utan ersättning ska avstå eller upplåta mark som i planen upptagits som väg eller annan allmän plats i detaljplanen.

Dessa förordnanden påverkar möjligheten att ta marken i anspråk för annan markanvändning. Detta gäller till exempel om marken behövs för tekniska anläggningar i samband med utbyggnad av det kommunalt vatten och avlopp. För att möjliggöra uppförande av till exempel pumpstationer behöver förordnandet upphävas.

Markägoförhållanden

Kartan på sida 17 redovisar markägoförhållandet av de områden som utgör vägar och parkmark i befintliga planer.

Bebyggelse och fastigheter

I hela det område som idag är planlagt har utbyggnaden i stort sett skett i enlighet med gällande planbestämmelser. Vissa undantag finns, exempelvis fastighetsgränser och vägområden, vilket skapar ett behov av uppdaterade detaljplaner.

Fastighetsstorlekarna är som minst 500 kvm (Bullandö) och som störst 7500 kvm (Fagerdala), i några enstaka fall 10 000 kvm. Den vanligaste tomtstorleken är mellan 2000 och 3000 kvm. Se karta över fastighetsstorlekar på sida 22.

Topografi och förhistoria

Området karaktäriseras av det typiska skärgårdslandskapet med större sprickbildningar som bildar de större fjärdarna. Dessa genomkorsas av mindre sprickbildningar där större delen av odlingsmarken återfinns. Vartefter landhöjningen fortskred blottades dalsänkor innehållande de mer lättbrukade postglaciala lerorna och utgjorde förutsättningar för en mer fastboende befolkning. Detta skedde relativt sent i den yttre delen av Värmdö skärgård var-

för det finns inga eller få lämningar från förhistorisk tid. Enligt fornminnesinventeringen finns inga kända fornlämningar inom området.

Bebyggelseutveckling

Området började troligen befolkas under sen medeltid. Gårdarna Bullandö, Älvsala och Fagerdala har historiska belägg från tidigt 1500-tal och Björkvik från åtminstone 1600-tal. Östra och Västra Älvsala samt Bullandö har för skärgården typiska lägen vid skyddade vikar eller fladar. Gårdarnas åkermark förlades till de lättbrukade sprickdalarna i nordöstlig riktning och bildar långsmala flickiga åkrar.

Från omkring 1930 och framåt styckas gårdarnas marker upp för fritidsboende, vilket följer utvecklingen för så många andra av skärgårdens små gårdar. Från 1920-talet och främst 30-talet fick den breda massan möjlighet att skaffa sig en stuga i skärgården och sportstugan gjorde sitt intåg. De tidigaste styckningarna i området gjordes i Fagerdala på 1930-talet och de senaste stora områdena som styckades var Bullandö på sent 1970-tal.

Landskapsanalys

Värdefulla kulturmiljöer och landskapselement är redovisade i en karta på sid 18.

Naturförhållanden

Landskapsformer och berggrund i Värmdö är ovanlig i ett globalt perspektiv och skapar förutsättningar för en varierande miljö både under och ovan ytan. Det finns hållmarkstallskogar, barrskog, lövskog, öppen mark, stränder, klippor och vårmarker. I kulturmiljöerna finns många stora ekar och andra ädellövträd. Trädgårdarna, som ofta har naturtomtskaraktär, knyter samman naturmarken i landskapet och bidrar till kontinuiteten, naturvärdena och den biologiska mångfalden.

För att bibehålla naturvärden är det viktigt att bevara naturområden med äldre skogar, variationen i och mellan biotoper, grönstråk mellan naturområdena samt brynzonerna med ekar och stora lövträd. Alléer och åkerholmar är skyddade enligt det generella biotopskyddet och får inte förstöras. Det finns fladdermöss i området och alla fladdermusarter är fridlysta i Sverige.

För att gynna de marina miljöerna är det viktigt att bevara mjukbottenar, grynnor och skär och vara mycket restriktiv med muddring. Innan åtgärder tillåts är det viktigt att kartlägga de marina värdena.

Grönstruktur och natur har också viktiga funktioner för till exempel dagvattenhantering, luftrening, översvämningsreglering och koldioxidupptag. Dessa funktioner måste beaktas i planeringen.

Kulturmiljöer

I landskapsanalysen ingår en beskrivning och analys av kulturhistoriska värden inom respektive delområde. De värdefulla kulturmiljöerna återfinns främst kring de ursprungliga gårdarna som alla har höga kulturhistoriska värden (Se bilaga) Byggnadsmiljöerna ger viktig information om gårdarnas äldsta historia och har därför stora samhällshistoriska värden. Miljöernas skönhet och rekreativa värden är också en tillgång för hela bebyggelseområdet. Det är inte bara byggnader utan också det kulturpåverkade landskapet som utgör det kulturhistoriska värdet, så som den öppna före detta odlingsmarken, alléer, ursprungliga vägsträckningar och grova gamla lövträd.

I det fortsatta planarbetet är det viktigt att ta hänsyn till den landskapsbild som det långa brukandet av marken har skapat. Detta kan exempelvis innebära att kompletterande bebyggelse i och omkring dessa miljöer ska anpassas samt att i hela området undvika stora markförändringar. Planarbetet förutsätter även en närmare bebyggelseinventering som grund för skyddandet av kulturhistoriska värden

Rekreation

Rekreativa värden utgörs till stor del av tillgången till strandområden och att det är möjligt att nå dessa via sammanhängande naturstråk och ett finmaskigt väg- och stignät. Möjlighet till idrottsutövande erbjuds bland annat med ett antal fotbolls- och tennisplaner.

Djurhållningen är ett spännande inslag i miljön, samtidigt som större hagområden även kan ses som barriärer pga stängsel. Ridstigar/hästvågar är inte kartlagda inom området, men bör i det fortsatta planarbetet inventeras och vid behov utvecklas.

Gemensamma lekplatser får anses vara en bristvara och behöver kompletteras.

Den fria rörligheten längs stränderna är viktig att slå vakt om i den framtida utvecklingen av området.

Bullandövägen utgör en barriär pga hög trafikbelastning och otrygga passager. Här behövs också en gång- och cykelväg enligt kommunens cykelplan.

Dagvattenhantering

Grönytor och våtmarker kan i viss mån rena föroreningar som förekommer i dagvattnet från luft och vägområde. Genom att leda mindre smutsigt dagvatten i diken och till naturmark i naturliga svackor, våtmarker och sumpskogar kan dagvattnet ofta hanteras med "naturlig" rening. Även jordarten som finns på platsen har stor betydelse för dagvattenhanteringen. Beläggning av förorening sker i genomsläppliga jordar i översta jordlagret. Mikroorganismer kan där bryta ner t ex oljerester. Berg och lera har ett tätskikt som försvårar eller förhindrar infiltration och stor del avrinner ovan mark. Växtlighet så som gräs, buskar och träd har

därför en större betydelse på sådan mark. Om avrinningsvattnet kulverteras eller om marken är hårdgjord, förs dagvattnet orenat mot havet. Det kan då finnas behov av ytterligare rening innan det når recipient.

Breddning ska ske på sådant sätt att risk för utsläpp till havet minimeras. Enligt vattendirektivet får ej vattenkvaliteten försämrast. Därför ska planen inte påverka ytvattenavrinningen till recipient negativt.

Särskilda regler för dagvattenhantering i marina krävs. Vatten från båtbottentvätt, båtuppställningsplats mm behöver hanteras.

En översiktlig översvämningskartering har gjorts inom ramen för förarbetet. Utredningen, som illustrerar de ytor som hotas av översvämning vid s.k. 10- års och 100-års-regn utan hänsyn tagen till infiltration och avdunstning. Kartorna på sid 19-20 illustrerar detta.

Huvudmannaskap

Inom hela utredningsområdet råder enskilt huvudmannaskap, dvs vägområden och övrig allmän platsmark förvaltas av samfällighets- eller vägförening. Det innebär att det är fastighetsägarna inom området som ansvarar för drift och underhåll av allmän plats.

Trafik

Bullandövägen saknar, liksom gatorna i närliggande områden gång- och cykelbanor.

I takt med att befolkningen i området ökar kommer också behovet av att på ett trafiksäkert sätt röra sig parallellt med Bullandövägen att öka. Att till fots eller med cykel på ett säkert sätt kunna röra sig i området och ta sig till och från hållplatser måste ges bättre förutsättningar. Vägen är inte anpassad för busstrafik, vilket i kombination med oskyddade trafikanter på vägbanan skapar osäkerhet och innebär trafiksäkerhetsrisker. Breddning av vägen bör ske mellan hållplatserna Björksalavägen och Bullandö. Detta vägsnitt är drygt 700 meter långt och under sommartid är gång och cykeltrafik vanligt förekommande. Det bör utredas vidare om vägen i ett andra skede kan breddas och om gång- och cykelbana då kan förläggas längs vägens norra sida och anslutas till Dalängsvägen, som löper parallellt med Bullandövägen, och sedan vidare mot Fagerdalavägen. Terrängen gör denna breddning kostsam då det finns berg i dagen på sträckan. På sikt bör även GC-väg byggas på sträckan Fagerdala- Älvsbyn.

Befolkning

Inom planområdet är cirka 30 % av bostadsfastigheterna permanent bebodda. Den största andelen permanentboende återfinns i Fagerdala, följt av Älvsala.

Utredningsområdet är uppdelat i två nyckelkodsområden, "Bullandö 212600" och "V och Ö Älvsala 213300". Enligt delområdesprognos

2014-2023 för Värmdö kommun kommer antalet folkbokförda inom de två nyckelkodsområdena att öka från dagens 534 boende till 806 år 2023, högt räknat. Den största ökningen förväntas ske inom Bullandö.

Service

Allmän och kommersiell service finns närmast i Hemmesta centrum där det finns förskolor, skola, bibliotek och idrottsplats och livsmedelsbutik.

I Bullandö marina finns förutom hamn med tillhörande service även en mindre butik och en restaurang.

Ett ökat antal permanentboende ställer ytterligare krav på tillgång till skola, omsorg och annan offentlig och kommersiell service inom området.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp finns idag inte i området. Samtliga fastigheter i Älvsala och Fagerdala har enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Fastigheterna i Bullandö är anslutna till en gemensamhetsanläggning för VA som även försörjer Bullandö marina. På grund av grundvattenbrist kompletteras anläggningen sommartid med avsaltat vatten. Reningsverket som är anslutet till denna gemensamhetsanläggning kommer att allmänförklaras i slutet av år 2016 och på sikt anslutas till kommunens avloppsnät.

En inventering i Fagerdala och Älvsala visar att många fastigheter har brist på bra grundvatten och stor risk för saltvatteninträngning. Befintliga markförhållanden gör det också svårt att ordna bra enskilda avloppsanläggningar.

Inom ramen för förstudien av området Bullandö, Älvsala, Fagerdala och Björkvik har en VA-utredning gjorts. Utredningen har utvisat att det till de flesta fastigheterna kommer att krävas lösningar med tryckavlopp (LTA). I flackare, svagt sluttande områden kan ledningar av självfallstyp anläggas. LTA anläggs till en lägre kostnad än självfallsledningar, men innebär också större driftkostnader. Förslaget innebär att fyra nya pumphus anläggs samt att det befintliga reningsverket på Bullandö ersätts av ett pumphus, med enskild eller kommunal drift.

Anläggning av ny vattenledning mellan Strömma och Stavsnäs pågår. Ledningen ansluter även till Älvsala för att klara vattenförsörjningen inför kommande VA-utbyggnader i utredningsområdet. Förestående VA-utbyggnad föreslås påbörjas i Östra Älvsala, där vattenledningen ansluter från sjön. En rimlig riktning för fortsättningen på VA-utbyggnaden är västerut, mot Västra Älvsala och Fagerdala. Därefter föreslås VA-utbyggnaden fortsätta norrut, mot Björkvik. Bullandö, som har ett befintligt avloppssystem, är det område som är minst akut

och föreslås därför byggas ut sist. Se karta sid 21.

Förslag till fortsatt planarbete

Möjliga planeringsmetoder

Områdena är färgkodade utifrån föreslagen planeringstyp enligt följande:

Blå

Ändring genom tillägg till detaljplan.

Gemensamt för dessa områden är att en byggnadsplan fastställd på 1950-60-talen gäller jämte en tilläggsbestämmelse om begränsad byggrätt.

Röd

Ny detaljplan.

Områden som inte är planlagda, eller områden som kräver ny detaljplan för att möjliggöra anläggning av va-ledningar. Även områden där ändrade förutsättningar ställer nya krav på skydd av exempelvis natur- och kulturvärden.

Skraffering

Eventuell framtida planläggning.

Ett uppenbart behov av planläggning saknas idag. Området kvarstår dock för att ge utrymme för eventuella framtida, ändrade förhållanden.

Se karta över etappindelning på sid 14.

Etappindelning

Indelningen har gjorts utifrån en avvägning av följande parametrar:

- Avrinningsområden definierade i VA-utredning
- Planerad utbyggnad av det kommunala va-nätet
- Samfällighetsföreningars geografiska gränser
- Gällande planers gränser
- Hanterbarhet i planprocessen (geografisk begränsning)

Prioriteringsordning

Prioriteringsordningen redovisas i en siffra där 1 har högsta prioritet och 4 lägst. Bokstavskodningen anger ett område som kräver en viss typ av planprocess. Prioriteringen *inom* varje prioritetsgrupp är av mindre betydelse och i bästa fall kan flera planprocesser inom en prioriteringsgrupp pågå samtidigt.

Prioriteringsordningen motiveras utifrån följande parametrar:

- Anslutning av vattenledning i Östra Älvsala, vilken är en förutsättning för all fortsatt utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i hela området.
- Ej planlagda bebyggelseområden är viktiga att reglera
- Typ av planarbete. En ny detaljplan tar med stor sannolikhet längre tid att ta fram än exempelvis tillägg till planbestämmelserna.

Generella riktlinjer

Inom ramen för detta förarbete har ett antal utredningar och inventeringar gjorts. Dessa kan med fördel användas i den fortsatta planläggningen. Underlagen listas i slutet av detta dokument.

- Ytterligare volymstudier krävs för att avgöra ökade byggrätters inverkan på landskapsbilden. Landskapsanalysen kan i detta sammanhang fungera som en god referens.
- En god och kontinuerlig medborgardialog är viktig för att integrera de boendes kunskaper och intressen i de utredningar som gjorts inom ramen för förarbetet.
- Varje planeringsetapp kommer att föregås av en behovsbedömning och konsekvenser av planarbetet kommer att beskrivas

Riktlinjer områdesvis

1a Östra Älvsala I

Föreslagen planeringstyp: **Ändring genom tillägg till detaljplan.**

Området omfattas av tilläggsbestämmelser om begränsad byggrätt enligt beslut nummer 11.109 A-195-87. Byggnadsplan 116 medger 150 kvm byggnadsarea (BYA) i en våning för huvudbyggnad och 40 kvm BYA för uthus. Minsta tomtstorlek 2500 kvm.

Inom området finns även detaljplan 59, för fastigheten Älvsala Östra 3:1, som medger 150 kvm BYA, med 20 kvm öppenarea, för huvudbyggnad i en våning och inredd vind. Minsta tomtstorlek 2500 kvm.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen finns. Samfällighetsföreningen Älvsala Östra tomtägarförening är huvudman för den allmänna platsmarken.

1b Älvsala Västra I

Föreslagen planeringstyp: **Ändring genom tillägg till detaljplan.**

Området omfattas av tilläggsbestämmelser om begränsad byggrätt enligt beslut nummer 11.109 A-196-87.

Byggnadsplan 132 medger byggrätt om 150 kvm BYA för huvudbyggnad *inklusive* uthus. Huvudbyggnad får uppföras i en våning. Minsta tomtstorlek 2000 kvm.

Inom området finns även två mindre detaljplaner. Dp 72, gällande Västra Älvsala 4:50, innebär en byggrätt om 150 kvm BYA, med 20 kvm öppenarea och 40 kvm uthus. Huvudbyggnad får uppföras i 2 våningar och källare. Minsta tomtstorlek 2000 kvm.

Dp 105, gällande Västra Älvsala 4:13, innebär en byggrätt om 150 kvm BYA, 20 kvm öppenarea, 40 kvm uthus. Huvudbyggnad får uppföras i 1 våning och vind. Minsta tomtstorlek 2000 kvm.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen finns.

Samfällighetsföreningen Västra Älvsala tomtägarförening är huvudman för den allmänna platsmarken.

1c Älvsala 6:1

Föreslagen planeringstyp: **Ändring genom tillägg till detaljplan.**

Området omfattas av tilläggsbestämmelser om begränsad byggrätt enligt beslut nummer 11.109 A-160-87.

Bp 133 medger byggrätt om 150 kvm BYA och 40 kvm uthus. Huvudbyggnad får uppföras i en våning. Minsta tomtstorlek 2000 kvm.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen finns. Samfällighetsföreningen Björkviks tomtägarförening är huvudman för den allmänna platsmarken.

1d Fagerdala

Föreslagen planeringstyp: **Ny detaljplan.**

Området är ej planlagt idag, det saknar samfällighetsförening. En gemensamhetsanläggning (Fagerdala ga:2) ansvarar för de större vägarna i området.

Inom området, vid korsningen Fagerdalavägen/Bullandövägen föreslås ett pumphus. Intresse finns att utöka kvartersmarken vid fastigheten Västra Älvsala 4:78. Ansökan finns hos kommunen och frågan bör hanteras i den nya detaljplanen. Fagerdala gård saknar detaljplan och föreslås ingå i den nya planen. Gården har stora värden för kulturmiljön och här finns också stora naturmiljövärden att värna om. Se

landskapsanalysen för utförligare beskrivningar. Djurhållning finns på flera fastigheter inom området, vilket bör tas hänsyn till i planarbetet.

De stora fastighetsstorlekarna utmärker sig i förhållande till övriga delar av utredningsområdet. Viss möjlighet till avstyckning kan finnas. Markföreningar har påträffats vid den nedlagda handelsträdgården.

1e Östra Älvsala II och Klubben

Föreslagen planeringstyp: **Ny detaljplan.** Området omfattas idag av byggnadsplan 116, men befintliga fastighetsgränser är inte i överensstämmelse med byggnadsplanens bestämmelser, varför en ny detaljplan föreslås här. Planen föreslås omfatta även udden Klubben, som inte är planlagd idag. Klubben är ett område med höga kulturmiljövärden. Se landskapsanalys för utförligare beskrivning.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen finns, dock ej på udden Klubben. Samfällighetsföreningen Älvsala Östra tomtägarförening är huvudman för den allmänna platsmarken, utom Klubben, som saknar samfällighetsförening.

2a Älvsala 1:1

Föreslagen planeringstyp: **Ändring genom tillägg till detaljplan**

Beslutet om minskad byggrätt från 1988 gäller för hela området. Beslutsnummer 11.109 A-191-87. Den föregås av byggnadsplan 178,

som medger en byggrätt om 80 kvm huvudbyggnad och 40 kvm uthus. Genom en ändring genom tillägg till detaljplan kan byggrätten ökas till 150 kvm BYA för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnad. Fastigheterna i området är generellt sett mindre än i de södra delarna av Älvsala.

Inom området finns två mindre detaljplaner: Dp 56, gällande Älvsala 1:3, med byggrätt om 150 kvm BYA, 20 kvm öppenarea, samt 40 kvm uthus. Huvudbyggnad får uppföras i en våning.

Dp 95, gällande Älvsala 1:131, med byggrätt om 150 kvm BYA, 20 kvm öppenarea, samt 40 kvm uthus. Huvudbyggnad får uppföras i en våning och vind. Minsta tomtstorlek 2000 kvm. Förordnande enligt 113 § byggnadslagen finns. Samfällighetsföreningen Älvsala nya tomtägarförening är huvudman för allmän platsmark, vägar ingår i gemensamhetsanläggningen Älvsala ga:2.

Inom området finns behov av utrymme för pumphus.

2b Björkvik

Föreslagen planeringstyp: **Ändring genom tillägg till detaljplan.**

Området omfattas av tilläggsbestämmelser om begränsad byggrätt enligt beslut nummer 11.109 A-169-87.

Byggnadsplan 144 medger en byggrätt om 150 kvm BYA för huvudbyggnad *inklusive* uthus.

Minsta fastighetsstorlek 2000 kvm. Stora naturmiljövärden finns, se landskapsanalys för utförigare beskrivning.

Björkvik tomtägarförening är huvudman för allmän plats.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen finns. Inom området finns behov av utrymme för pumphus.

3a Älvsala Västra II

Föreslagen planeringstyp: **Ny detaljplan.**

För området gäller två byggnadsplaner; bp132 och bp 178. I dessa planer finns reservat för elledning, vilken aldrig har genomförts. Reservatet innebär att en stor del av fastigheterna begränsas av ”mark som inte får bebyggas” och flera fastighetsgränser saknar planstöd.

I planarbetet bör man ta ställning till användningsbestämmelse för fastigheten Älvsala 1:234. Inom denna fastighet bedrivs byggverksamhet och planen bör utformas i samråd med fastighetsägaren för att anpassa planen till rådande förhållanden och utvecklingsmöjligheter.

Byggrätten bör inte skilja sig från omgivande områden.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen finns.

Området förvaltas av två tomtägarföreningar:

Älvsala nya tomtägarförening och Västra Älvsala tomtägarförening.

3b Östra Älvsala III

Föreslagen planeringstyp: **Ny detaljplan.**

För norra delen av området gäller byggnadsplan 178 samt begränsad byggrätt enligt beslut från 1988. Byggrätten är idag 60 kvm huvudbyggnad och 40 kvm uthus. Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvm.

Fastighetsgränserna och vägområde i norra delen av området saknar planstöd, varför en ny detaljplan behöver tas fram som möjliggör anläggning av va-ledningar. Byggrätten föreslås höjas till 150 kvm BYA för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnad. I södra delen finns Östra Älvsala gård vars utvecklingsmöjlighet begränsas av strandskydd, något som förbigicks i planarbetet för detaljplanen som vann laga kraft 2005, dp138. Dp138 medger en byggrätt motsvarande befintliga förhållanden i det för kulturmiljön värdefulla området. Rivningsförbud råder. Fastigheten får inte styckas ytterligare. Strandskydd gäller inom hela fastigheten. Fastighetsägaren har meddelat intresse av att upphäva strandskyddet till förmån för uppförande av en s k. energilada. Denna fråga kan utredas vidare. Förordnande enligt 113 § byggnadslagen finns. Området förvaltas av Älvsala nya tomtägarförening. Östra Älvsala gård är i privat ägo.

4a Bullandö

Föreslagen planeringstyp: **Eventuell framtida planläggning**

Området berörs av flera byggnadsplaner. Bp 297 är den som berör majoriteten av fastigheterna. Bp 297 medger huvudbyggnad om 60

kvm BYA och 40 kvm uthus.

Övriga detaljplaner som rör Bullandö är:

Dp 41: gällande del av Bullandö 1:16, i närheten av marinan, med byggrätt om 150 kvm BYA jämte gårdsbyggnad. Huvudbyggnad får uppföras i en våning.

Dp 57: gällande del av Bullandö 1:16, strax norr om dp41, med byggrätt för huvudbyggnad om 250 kvm och uthus om 40 kvm.

Bp 313: gällande del av Bullandö 1:16, som är en planändring med syfte att utöka mark för jordbruksändamål.

Bullandö har ett lokalt va-nät som leds till reningsverk vid Bullandö marina. Det är idag okänt i vilket skick ledningarna är. Reningsverket kommer att allmänförklaras år 2016.

Djurhållning (häst) finns inom området. Det är viktigt ta hänsyn till den fria rörligheten längs strandområden, och ett antal värdefulla skogsområden. Inom området finns även ett antal miljöer med kulturhistoriska värden. För utförligare beskrivning hänvisas till landskapsanalysen.

Bullandö är det område som har lägst andel permanentboende. Fastighetsstorlekarna är i jämförelse med övriga områden mycket små.

Det finns idag inga särskilda skäl att påtagligt förändra Bullandös karakteristiska fritidshusbebyggelse genom större byggrätter. Förarbetet tar dock höjd för att förutsättningarna kan komma att ändras, varför en eventuell framtida planläggning ändå möjliggörs.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen finns.

Enskild fastighetsägare för Bullandö 1:16 är huvudman för den allmänna platsmarken. Gemensamhetsanläggning Bullandö ga:1.

4b Bullandövägen

Föreslagen planeringstyp: **Ny detaljplan.**

Bullandövägen utgör en väg av mer övergripande karaktär än att den försörjer intilliggande fastigheter. Vägen är en genomfartsgata med kollektivtrafik som leder även till marinan, som är ett välbesökt resmål av allmänt intresse. Kommunen föreslås åta sig huvudmannaskapet för Bullandövägen.

Bullandövägen utgör en gemensamhetsanläggning, Älvsala ga:1. Bullandövägens samfällighetsförening ombesörjer vägunderhållet. Kostnaderna för drift och underhåll fördelas efter andelstal. Föreningen har framfört önskemål om ett kommunalt eller statligt övertagande av vägen. Kommunens uppfattning har hittills varit att den ska kvarstå som enskild väg, men att huvudmannaskapet ska prövas i det planarbete som ska påbörjas.

Bullandövägen behöver kompletteras med gång- och cykelväg.

4c Björkvik gård och varv

Föreslagen planeringstyp: **Ny detaljplan.**

Området är ej planlagt sedan tidigare, men utpekats som kulturhistoriskt värdefullt, i landskapsanalysen finns ytterligare beskrivet om områdets värden. Verksamhet i form av varv

bedrivs i norra delen vilket bidragit till viss markförorening.

Genomförandefrågor

Preliminär tidplan

Detaljplaneläggningen bedöms kunna påbörjas successivt under perioden 2015-2017, se tabell nedan. Utbyggnaden av vatten- och spillvatten-nätet sker parallellt med start under 2016. Planarbetet samordnas med utbyggnaden av kommunens va-nät, så att bygglov inte ges förrän anslutning är möjlig.

Ettapp	Start planarbete
1a Östra Älvsala	Våren 2015
1b Älvsala Västra I	Våren 2015
1c Älvsala 6:1	Våren 2015
1d Fagerdala	Hösten 2015
1e Östra Älvsala II och Klubben	Hösten 2015
2a Älvsala 1:1	Våren 2016
2b Björkvik	Våren 2016
3a Älvsala Västra II	Hösten 2016
3b Östra Älvsala III	Hösten 2016
4a Bullandö	Våren 2017
4b Bullandövägen	Våren 2017
4c Björkvik gård och varv	Hösten 2017

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmänna platser föreslås vara enskilt med undantag för Bullandövägen. Permanentbosättningsgraden kommer sannolikt

vara lågt under de kommande tjugo åren. Frågan om huvudmannaskap behöver dock utredas vidare i samband med planläggningen.

Ledningsrätt

Rätten att bygga ut det kommunala ledningsnätet med tillhörande pumpstationer säkerställs med ledningsrätt. Denna rättighet prövas av Lantmäteriet efter ansökan av kommunen. Den va-utredning som gjorts visar att kommunens utbyggnad sannolikt kommer att kunna ske på mark som i gällande planer utgör allmän plats eller på mark som tidigare ej planlagts. För att få ett smidigt genomförande behöver planläggningen samordnas med Lantmäteriets handläggning.

Planavgift

Det kommande planarbetet bekostas genom planavgifter som åläggs bygglovssökanden i samband med bygglov. Aktuella taxor finns på kommunens webbplats, www.varmdo.se.

Underlag

Landskapsanalys (kultur- och naturmiljöanalys), Värmdö kommun 2014

Trafikutredning, Värmdö kommun 2013

VA-utredning, Värmdö kommun 2014

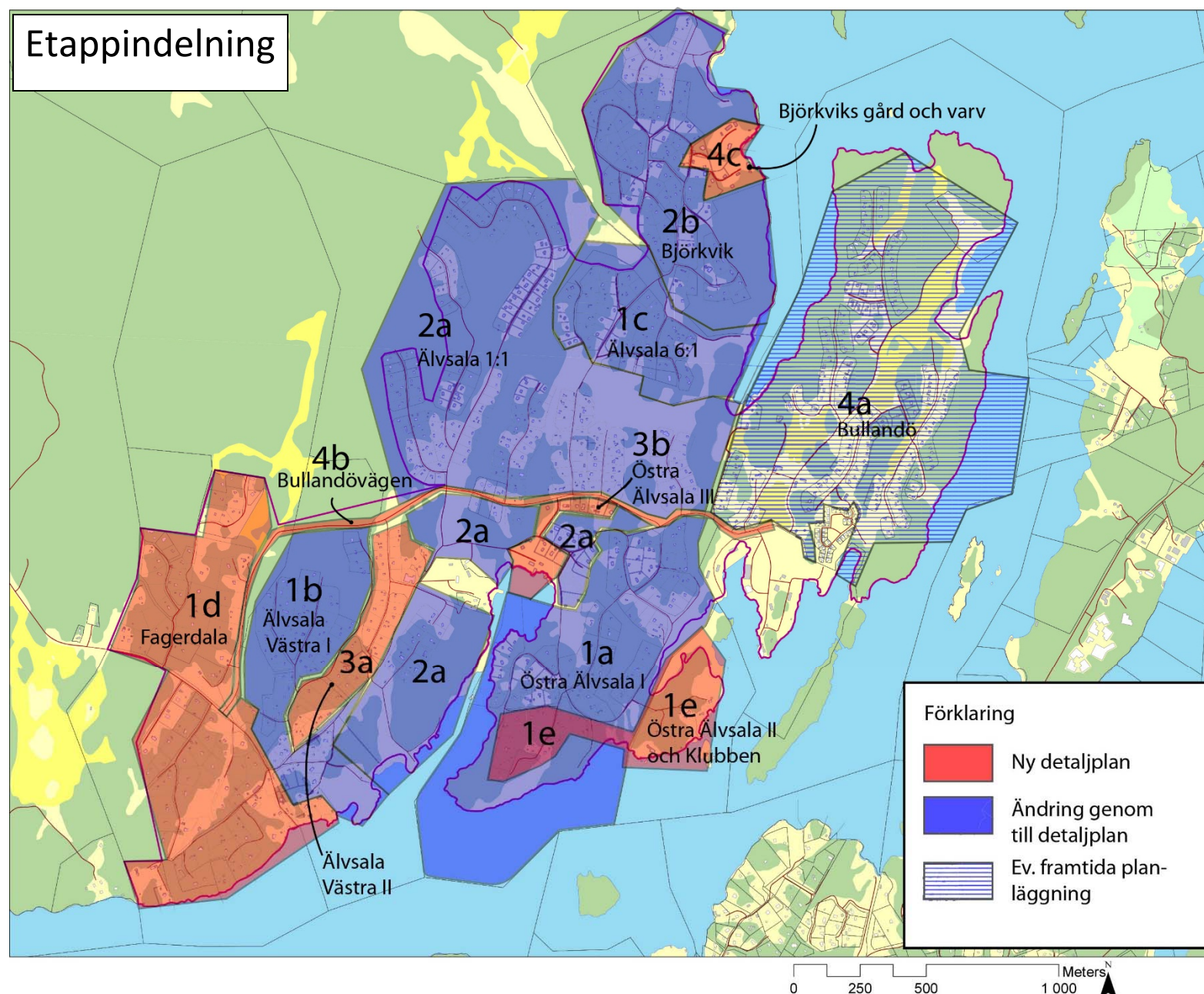
Översvämningskartering, Värmdö kommun 2014

Delområdesprognos Värmdö kommun 2014-2023 (Befolkning)

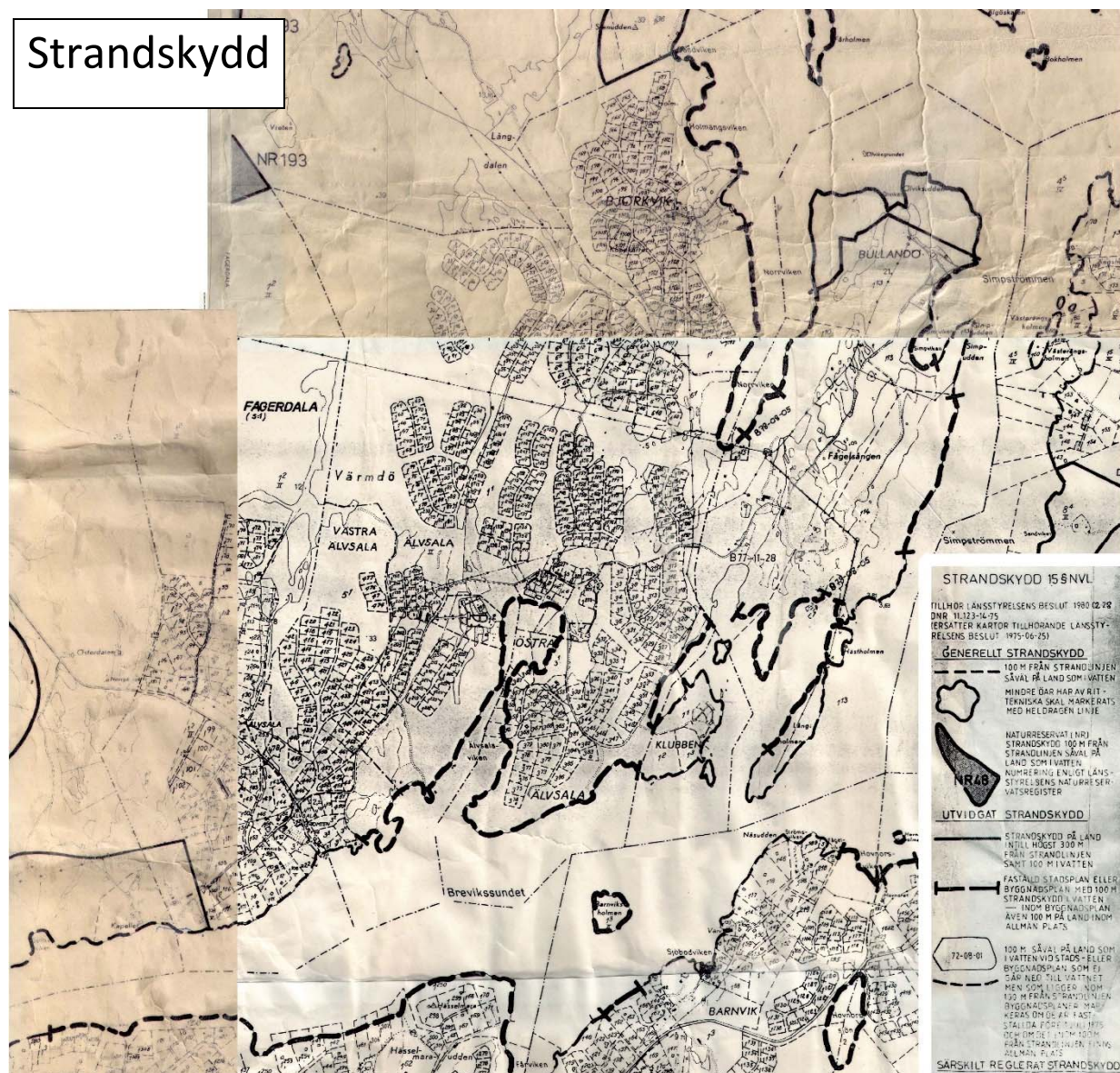
Bilagor

Följande sidor utgörs av kartbilagor.

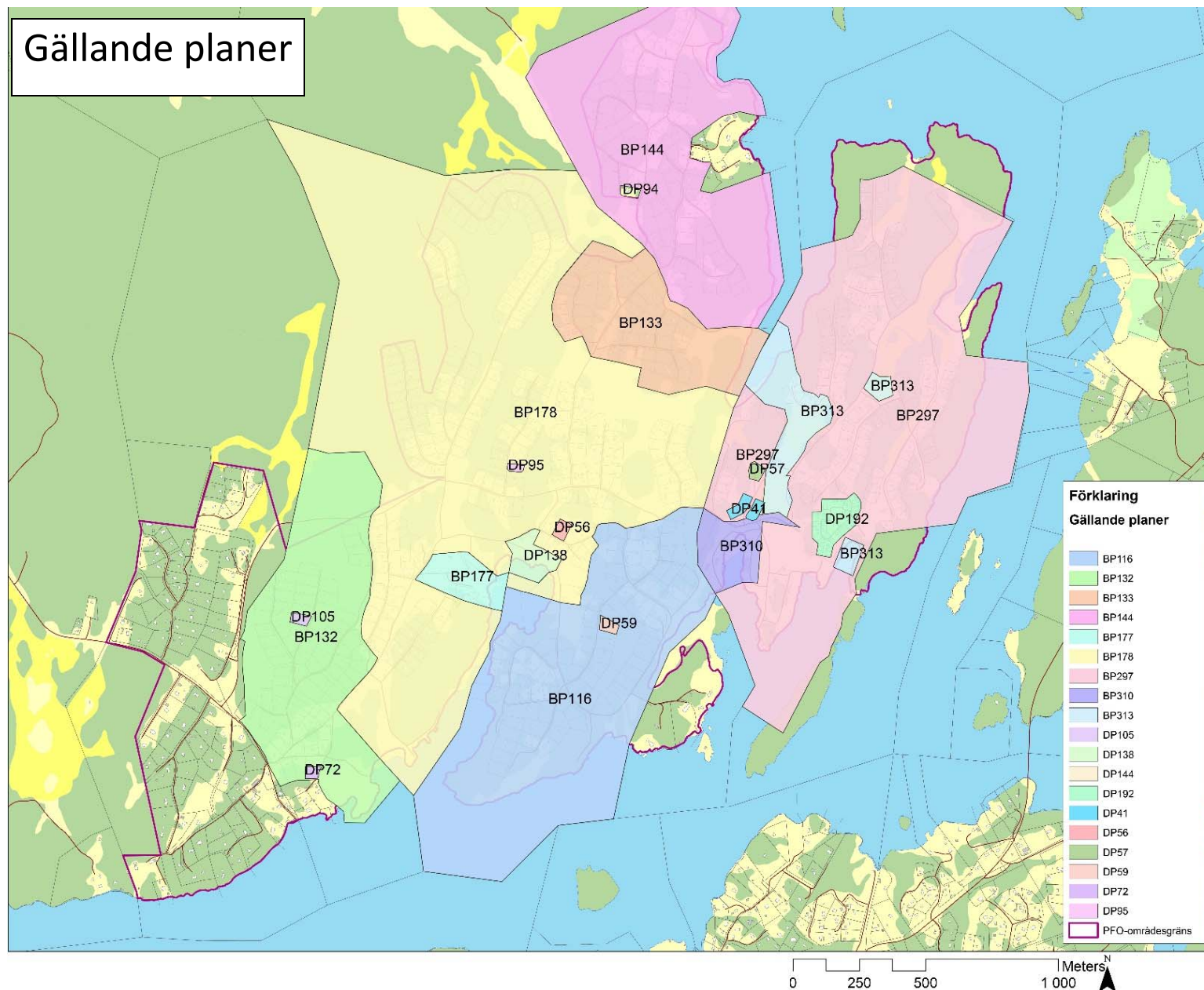
Etappindelning



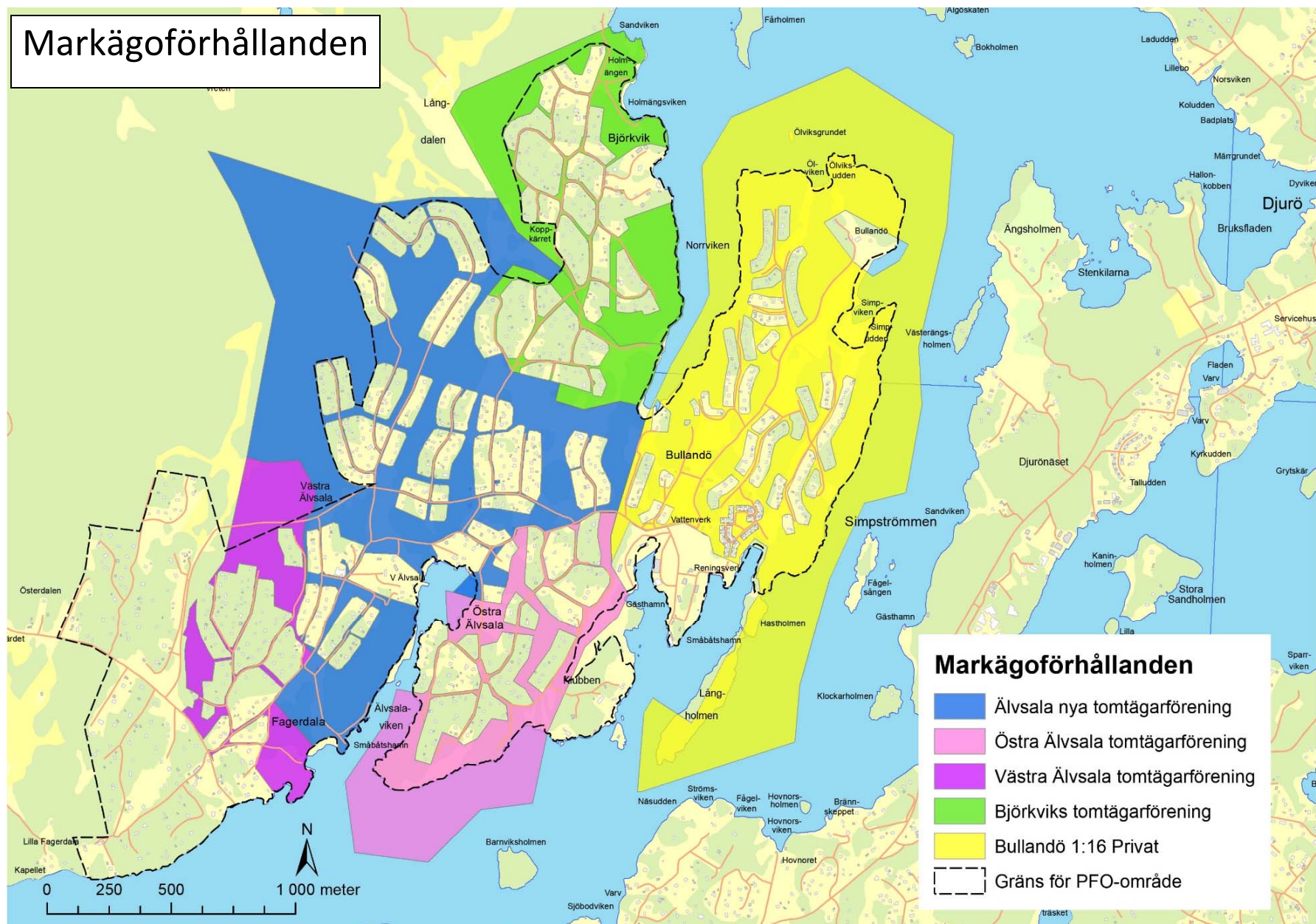
Strandskydd



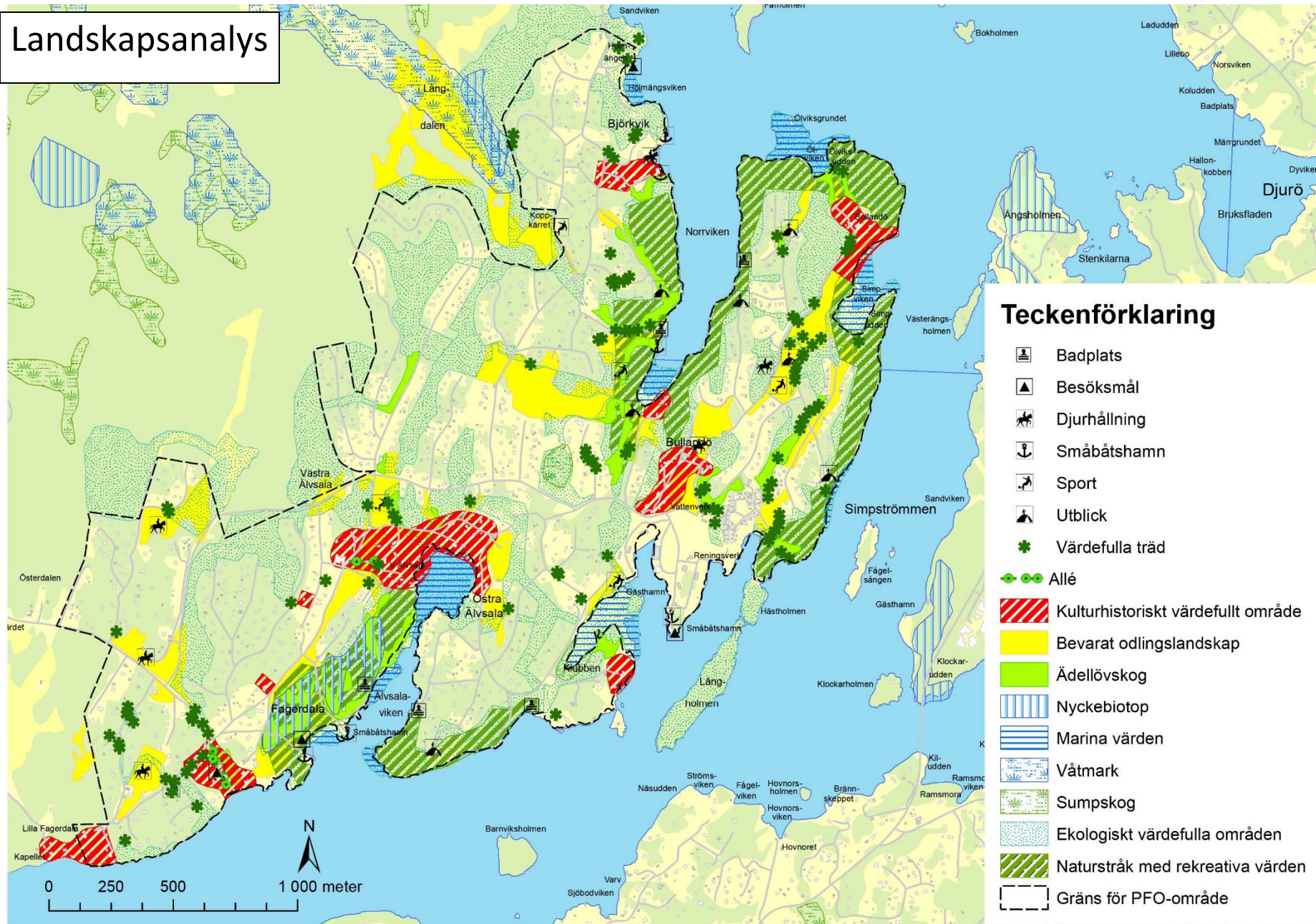
Gällande planer



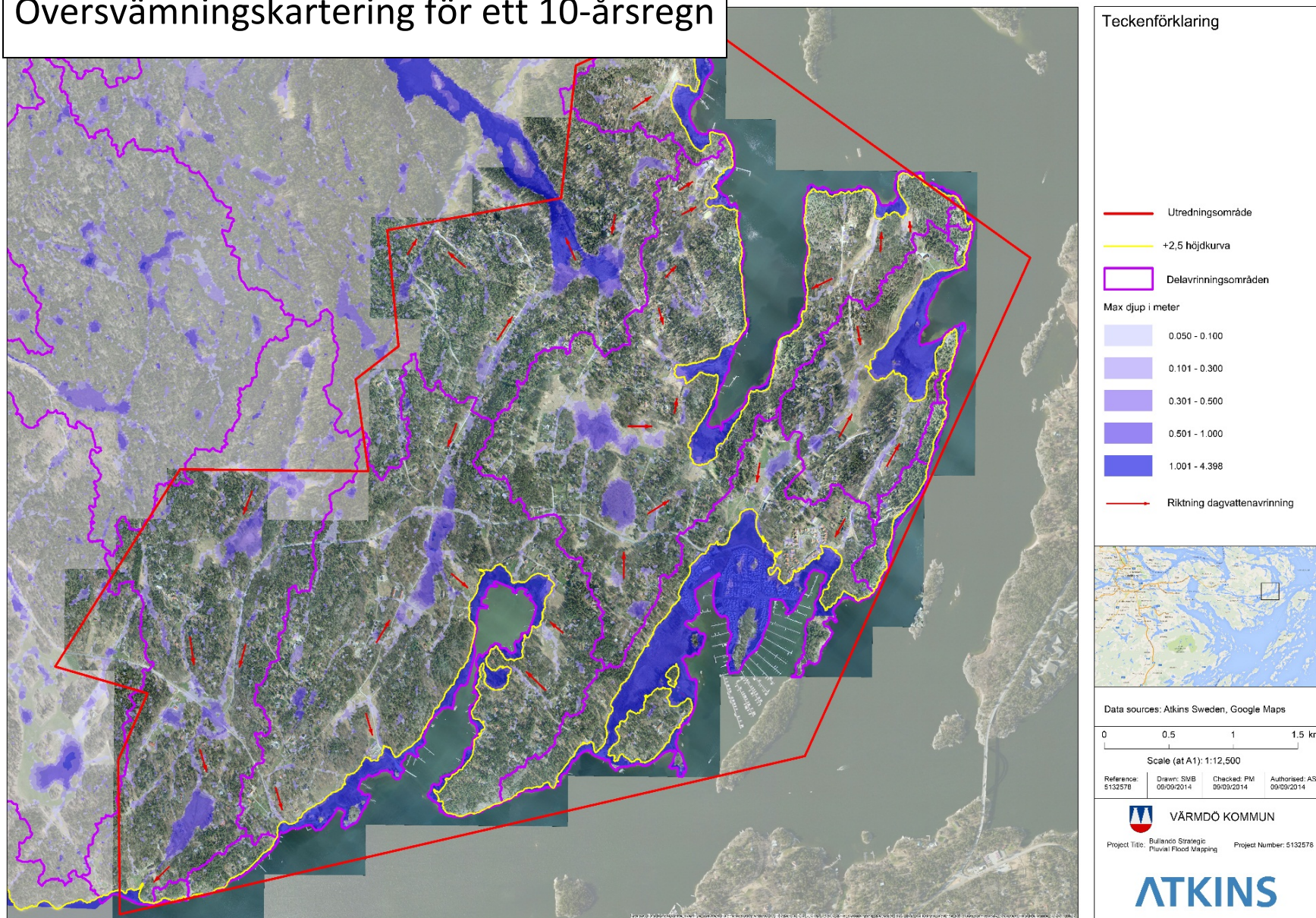
Markägoförhållanden



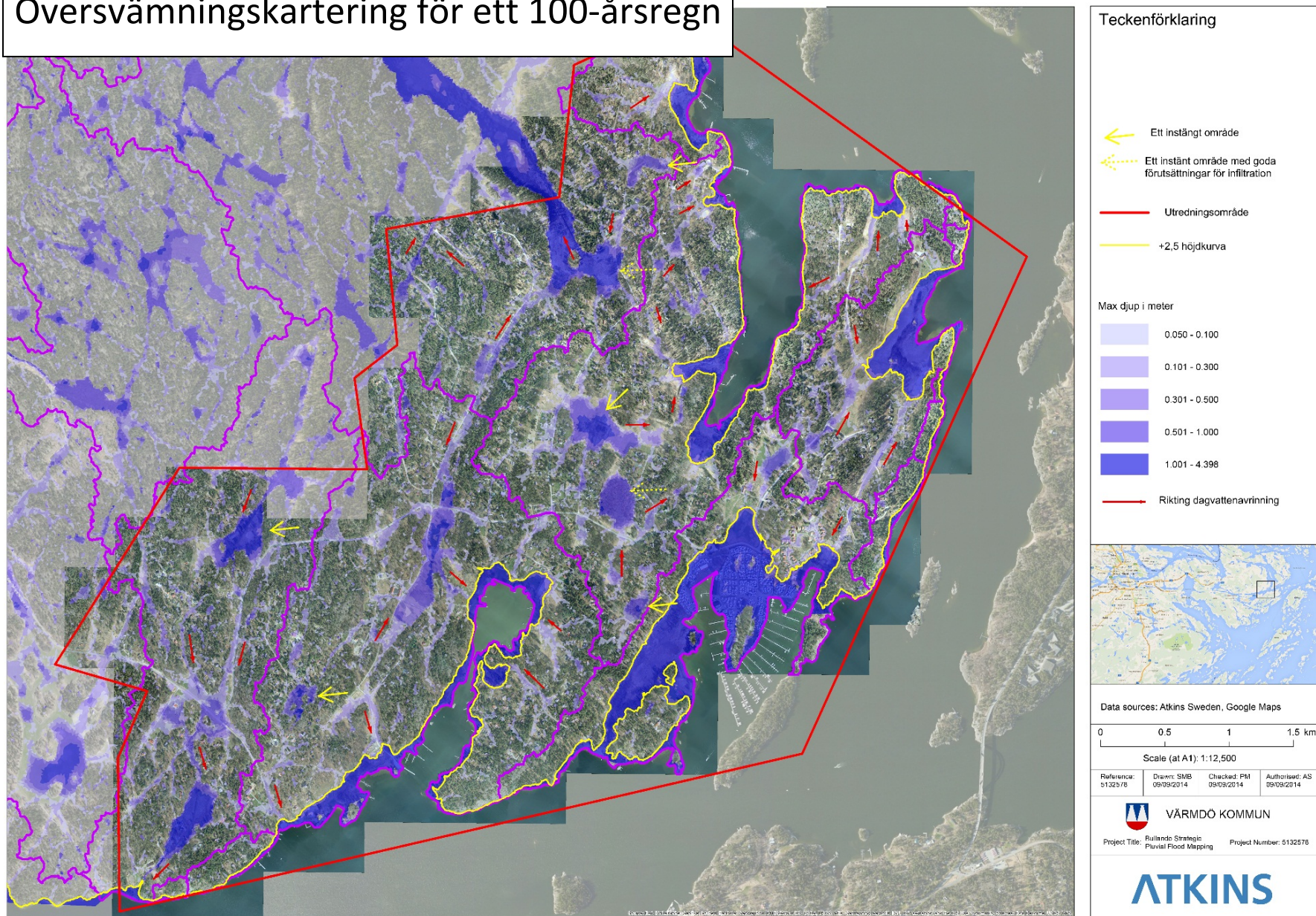
Landskapsanalys

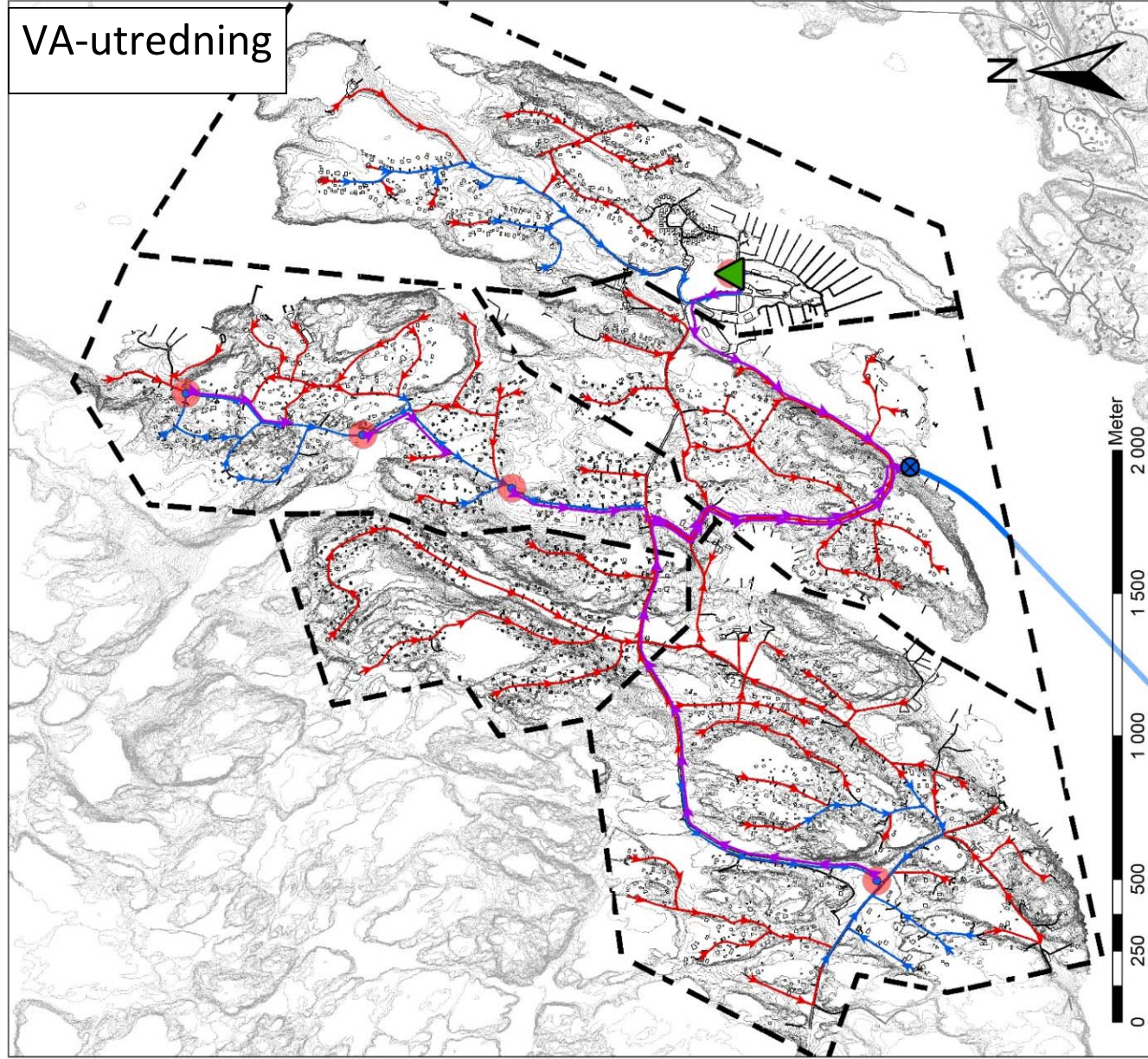


Översvämningsskartering för ett 10-årsregn



Översvämningsskartering för ett 100-årsregn





Översiktskarta Bullandö

- Anslutningspunkt och pumpstation
- Befintlig reningsverk blir pumpstation
- Tryckledning
- Pumpstation
- 50m skyddszon
- Självfall
- LTA
- Spöledning

BET	INT	INOMRÄN	ANSÖ	DATEM	SKN
Bilaga 3: översiktsplan för VA-anslutning					
GRANSKNINGSHANDLING	2014-08-08				
VA-utredning					
Bullandö, Alvsala och Fagersjö					
UTFORMNINGSPÅN					
ATKINS					
ATKINS Sverige AB					
Box 123					
131 78 Nacka Strand					
Fon: 08-553 90 601					
Fax: 08-553 90 601					
www.atkins.se					
PROJEKTANT					
Johan Sühr, Joakim Pettersson					
2014-08-08					
REVISOR					
Dennis Van Mosfaert					
REVISOR					
Bilaga 3					

Fastighetsstorlekar och permanentboende

