



DETALJPLAN FÖR
KRÅKBERGET
(del av fastighet Ösby 1:78 m.fl.)
VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

Utökat förfarande

PBL (2010:900)

Dnr: 17KS/0330

Datum: 2019-10-21

Samhällsbyggnadskontoret

INNEHÅLL

INLEDNING	3
PLANHANDLINGAR	3
PLANERINGSUNDERLAG	3
PLANPROCESSEN	3
BAKGRUND	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	5
PLANDATA	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER	6
KOMMUNALA BESLUT I ÄRENDET	8
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	8
RIKSINTRESSEN	9
STRANDSKYDD	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10
NATUR OCH REKREATION	10
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK	13
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	15
YT- OCH GRUNDEVATTEN (inkl. MKN)	15
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN	18
UTOMHUSLUFT (inkl. MKN)	22
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR	23
RISK OCH SÄKERHET	28
LANDSKAPSBILD, KULTURMILJÖ OCH BEBYGGELSE	29
FRIYTOR, TORG OCH NATUROMRÅDEN	42
GATOR OCH TRAFIK	44
BRANDSÄKERHET	46
TEKNISK FÖRSÖRJNING	46
OFFENTLIG OCH KOMMERSELL SERVICE	48
SOCIALA FRÅGOR	48
ORGANISATORISKA FRÅGOR	49
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	53
TEKNISKA FRÅGOR	58
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	58
MILJÖKONSEKVENSER	58
SOCIALA KONSEKVENSER	60
FASTIGHETSKONSEKVENSER	60
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	60
BILAGA 1. FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL	61
BILAGA 2. MARKINTRÅNGSKARTA	63

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer och genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

PLANERINGSUNDERLAG

- *Bullerutredning och omgivningsbuller*, Structor Akustik, 2019-05-24
- *Dagvattenutredning Kråkberget*, med bilagor, Ramboll, 2019-09-05
- *Markteknisk undersökningsrapport avseende miljöteknik*, Geoveta, 2019-04-30
- *Kulturmiljöutredning Kråkberget*, med bilagor, WSP, 2018-06-20
- *Naturvärdesinventering på Kråkberget och Ösby 1:80 i Gustavsberg*, Greensway, september 2018
- *Artinventeringar vid Kråkberget och Vattentornsberget*, Ekologigruppen, 2017-02-03
- *Fågelinventering Gustavsberg centrum*, Ekologigruppen, 2018-11-12
- *Solstudie*, KOD arkitekter/Landskapslaget, 2019-05-27
- *Trafikutredning Kråkberget*, Structor mark, 2019-08-21
- *Arkeologisk utredning*, Kraka kulturmiljö, 2019

PLANPROCESSEN

För denna detaljplan tillämpas plan- och bygglagen (2010:900). 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 beskriver planens syfte och innehåll samt vad som behöver göras för att planen ska kunna genomföras. Den samlade bedömningen av markens användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken och prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. I och med att ett område har detaljplan finns såväl fastställda byggrätter som ett skydd mot oönskade förändringar. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister. Arbetet befinner sig nu i ett samrådsstadium. Efter samrådet ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och ge förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Därefter ska planförslaget granskas.



BAKGRUND

2016 tog kommunen initiativ till ett parallellt uppdrag där fyra arkitektteam fick ta fram förslag för en utveckling av Gustavsbergs centrala delar, där Kråkberget ingår. Syftet med uppdraget var att få fram gestaltade förslag till bebyggelseutveckling, som sedan kunde ligga till grund för det kommande detaljplanearbetet och utgöra inspirationsunderlag för stadsutvecklingen i Gustavsberg. Förslagen från uppdraget presenterades i kommunstyrelsens planutskott den 18 maj 2016 och ställdes ut för allmänheten och en medborgardialog hölls kring förslagen under sommaren 2016. Plan- och exploateringsenheten tog sedan fram en handlingsplan, vilken godkändes i Kommunstyrelsens planutskott 2016-10-19 § 50, som ligger till grund för de kommande detaljplanarbetena.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2017-10-19 § 51 att godkänna start-PM för detaljplanering för del av Ösby 1:78, Kråkberget.



Figur 1. Översiktsskarta över planområdets lokalisering.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av bostäder, lokaler för verksamheter och en förskola i området Kråkberget i centrala Gustavsberg. Bebyggelsens skala, placering och utformning ska ta stor hänsyn till platsens förutsättningar som till exempel den kuperade terrängen, de höga naturvärdena och riksintresset för kulturmiljövården. Detaljplanen ska säkerställa att Kråkberget blir ett område med hög arkitektonisk kvalitet på tillkommande bebyggelse och platser. Detaljplanen ska ge förutsättningar för entréer till Kråkberget med platser för rekreation, skogskänsla och utblickar. Del av naturmarken ska bevaras som en del i ett ekologiskt spridningsstråk. Befintliga ekområden så långt som möjligt skyddas i detaljplanen. Målet är att Kråkberget blir en attraktiv och levande del av centrala Gustavsberg med närhet till natur och service.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

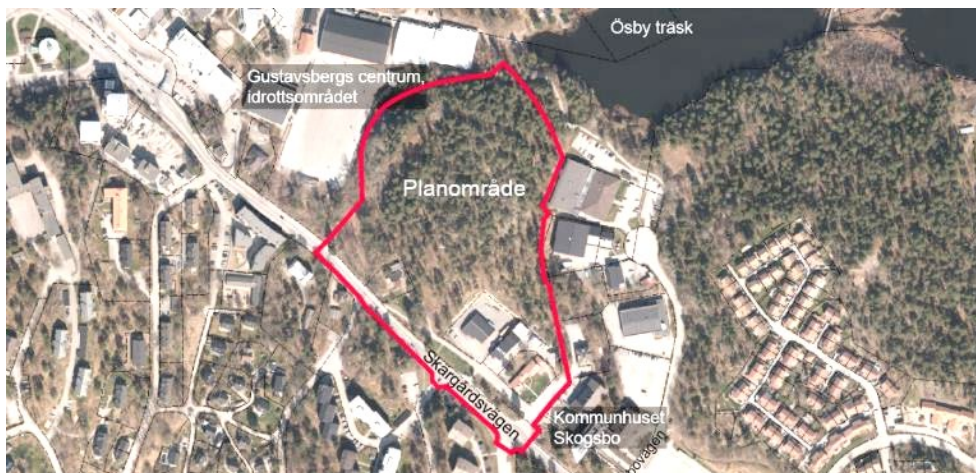
Miljöbalkens (MB) kapitel 3 och 4 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden samt särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Enligt 2 kap. 2 § plan- och bygglagen (PBL) ska dessa följas vid planläggning. Kapitel 5 i MB anger att 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 vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser genom att markområden kommer användas för ett ändamål som området bedöms vara väl lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget öster om idrottsområdet i Gustavsbergs centrum, norr om Skärgårdsvägen. I öster gränsar planområdet till kommunhuset, och befintliga industrifastigheter längs Skogsbovägen.



Figur 2. Planområdets avgränsning redovisas med röd linje.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är ca 6 ha och omfattar del av fastigheten Ösby 1:78 och Ösby 1:87 (Ekhaga) vilka ägs av kommunen. Dessutom ingår fastigheterna Ösby 1:81, 1:82 och 1:92 som ägs av Frentab Fastighetsutveckling AB. I planområdet ingår också del av kommunens vägfastighet Gustavsberg 2:1. Fastigheterna Ösby 1:81, 1:82, 1:87 och 1:92 är bebyggda.

Del av kommunens fastighet Ösby 1:78 har markanvisats för bostäder till Frentab Fastighetsutveckling AB.

Allmän plats, kvartersmark och vattenområden

Planområdet omfattar allmän platsmark i form av områden för GATA, TORG och NATUR. Kommunen är huvudman för allmänna platser inom detaljplanen.

Kvartersmarken i planen omfattar bostäder, lokaler för centrumändamål och förskola. På kvartersmark möjliggörs en gata för vilken en gemensamhetsanläggning avses att bildas

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER

Översiktsplan 2012-2030

Enligt översiktsplanen från 2011 ska bebyggelseutveckling främst ske i centrumområden som Gustavsberg och där ny bebyggelse ska lokaliseras nära utbyggd samhällsservice med möjlighet att ordna kollektivtrafik, vattenförsörjning och avlopp.

I översiktsplanen anges att exploatering i nyckelbiotoper ska undvikas. Översiktsplanen anger också att lokala och riksintressanta kulturmiljöer ska bevaras och skyddas samt att gamla industri- och bruksmiljöer av riksintresse ska skyddas från åtgärder som påtagligt skadar intresset.

Detaljplaneprogram

2010-09-28 § 362 godkände samhällstekniska nämnden program för centrala Gustavsberg i syfte att utveckla tätorten med bostäder, arbetsplatser och aktiviteter. I programmet angavs att delar av de skogtäckta bergskullarna – bland annat Kråkberget – ska bevaras som viktig närnatur med naturlek.

Grönstrukturplan

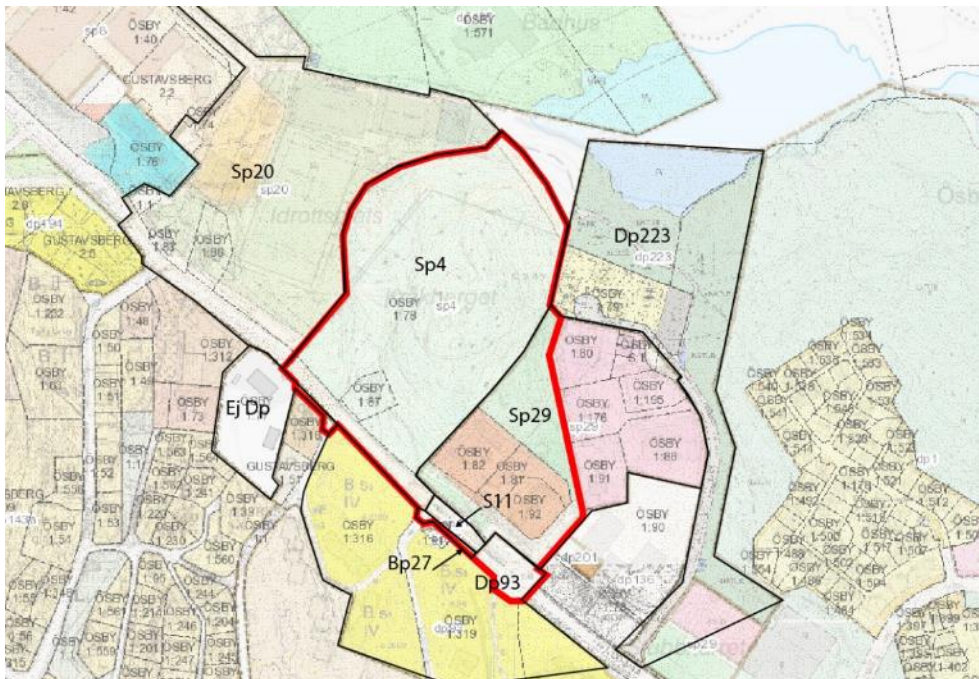
I kommunens grönstrukturplan för Gustavsberg från 2014 ingår Kråkberget i ett viktigt ekologiskt stråk och spridningsväg i nord-sydlig riktning genom tätorten, vilket enligt grönstrukturplanen är viktigt att ta hänsyn till i en utveckling av Gustavsberg. Skärgårdsvägen korsar stråket och gör området kring vägen till ett svagt samband i spridningsvägen.

Kråkberget är utpekad som ett grönområde i behov av utveckling för att göra området mer tillgänglig så att nyttjas av fler boende i Gustavsberg.

Kråkberget har utpekade högre naturvärden knuten till skog. Planområdets västra del ingår i ett kärnområde för ekar och innehåller viktiga ekbestånd. Enligt grönstrukturplanen har ekmiljöerna i Gustavsberg ett mycket stort regionalt intresse för naturvård, landskapsbild och kulturmiljön. Enligt grönstrukturplanen ska de befintliga ekarna i centrala delar fortsatt bevaras och vara synliga i stads- och landskapsrummet.

Gällande detaljplaner

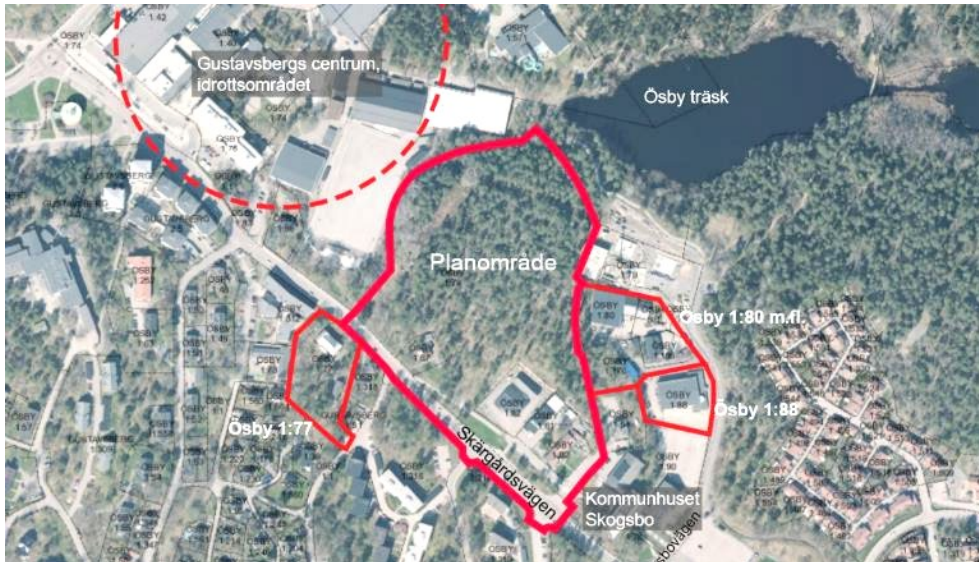
Inom planområdet finns sex gällande detaljplaner, se planmosaikerna i bilden nedan. I huvudsak omfattas området av Sp 4 från 1964, Sp 20 från 1975 och Sp 29 från 1983 vilka anger områden för allmän platsmark park, idrottsändamål respektive handel och hantverk. Små delar av detaljplanerna S11 1966, Bp 27 från 1948 och Dp 93 från 2002 ingår också i planområdet för Kråkberget, och anger allmän platsmark gata.



Figur 3. Gällande detaljplaner som berör planområdet

Pågående planering i området

Längs Skogsbovägen i angränsning till planområde för Kråkberget pågår två detaljplanearbeten för fastigheterna Ösby 1:80 m.fl. respektive Ösby 1:88. De pågående planerna syftar till att möjliggöra för bostäder och lokaler för centrumändamål. För fastigheten Ösby 1:77 pågår ett detaljplanearbete som ska pröva möjligheter för bostadsbebyggelse. Planarbete ska också påbörjas för Gustavsbergs centrum och idrottsområdet, där möjligheter för en blandning av användningar ska prövas, bland annat centrumändamål, bostäder, idrott med mera. Planavgränsning är inte färdigutredd för centrum.



Figur 4. Bilden visar pågående planarbeten i området.

KOMMUNALA BESLUT I ÄRENDET

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2017-10-19 § 51 att godkänna start-PM för detaljplanering för del av Ösby 1:78, Kråkberget.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

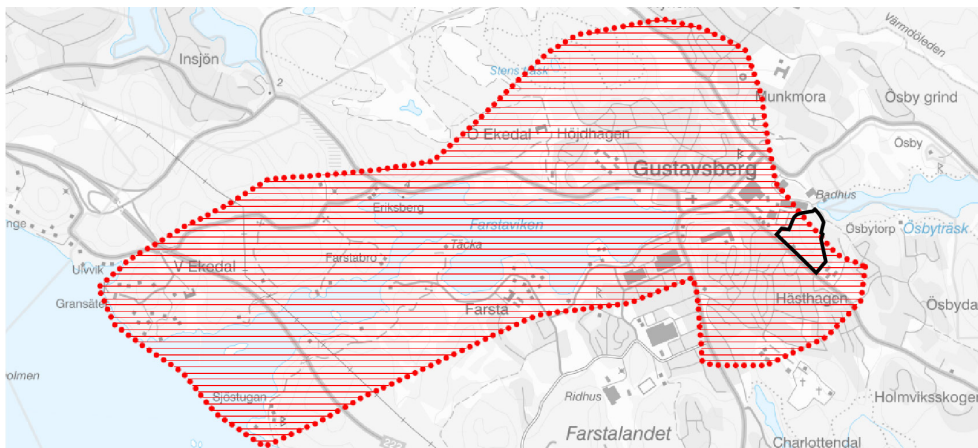
Enligt 6 kap. 11 § MB ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning är underlag till bedömningen om planens genomförande riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Om denna risk föreligger ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas (4 kap. 34 § PBL). Betydande miljöpåverkan innebär att väsentlig påverkan sker på ett eller flera miljövärden.

En behovsbedömning har gjorts och detaljplanen antas ha en sådan betydande miljöpåverkan på naturmiljö och kulturmiljö att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Detta motiveras av att planens genomförande innebär att värdefull naturmark, inklusive en nyckelbiotop, tas i anspråk av bebyggelse och gator. Platsens förutsättningar med stora höjdskillnader, berg samt markförläggande av luftledningar, kommer att kräva ingrepp som påverkar den befintliga naturmiljön. Dessutom har riksintresse för kulturmiljön bedömts kunna påverkas, på grund av påverkan på landskapsbilden och om värden inom området riskerar att förvanskas eller försvinna. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning gällande att planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan och avgränsningen av miljökonsekvensbeskrivningen.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården Gustavsberg (AB 56) med följande motivering: *Brukssamhälle med obruten industriell verksamhet alltsedan 1600-talet och det samhälle detta skapat, framför allt präglat av 1800-talets patriarkaliska industrisamhälle och 1900-talets industri med anknytning till folkhemstanken och Kooperationen KF.*

Uttryck för riksintresset: *Byggnader och anläggningar som visar de olika tidsskikten i brukssamhällets utveckling. Industribyggnader för olika ändamål, där industriprocessens alla led kan följas samt kontorsbyggnader och andra anläggningar för produktionen. Offentliga byggnader samt bostäder av olika typ och för skilda sociala grupper. Planering av utbyggnadsområden från 1930, 40- och 50-talen där denna bygger vidare på den gamla brukskaraktären. I området ingår även: Sommarnejesmiljö med sommarvillor från 1870- och 1880-talen vid Farsta-sundet väster om Gustavsbergs samhälle, som i sin utformning speglar tidens arkitekturströmningar, bl.a. den fornnordiska inspirationen.*



Figur 5. Riksintresse för kulturmiljövården Gustavsberg. Planområdet markerat med svart.

STRANDSKYDD

För del av norra planområdet gäller strandskydd för Osbytråsk, 100 meter från strandlinjen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH REKREATION

Förutsättningar

Natur

Bortsett från planområdets södra del utgörs planområdet av skogsmark i form av äldre tallskog med lång skoglig kontinuitet - hållmarksskog på en bergsknalle samt omgivande område på tunn jordmån med äldre tallskog med inslag av ek. Ekdominerad lövskog förekommer också. Hållmarkstallskogen utgörs av en nyckelbiotop, vilket är ett område som i och med sina höga naturvärden har en mycket stor betydelse för skogens växter och djur. Nyckelbiotoper är ofta rester av miljöer som försvunnit i det omgivande landskapet och dessa områden har en nyckelroll för bevarandet av skogens växter och djur. I en nyckelbiotop kan det finnas hotade eller sällsynta arter som behöver området för sin överlevnad. Planerar man åtgärder i nyckelbiotopen måste man anmäla åtgärden för samråd med Skogsstyrelsen.

Planområdet ingår i ett i Gustavsbergs grönstrukturplan utpekat lokalt ekologiskt stråk som kopplar ihop naturområden norr om Ösbyträsk med naturområden söder om Hästhagen.

Naturvärden

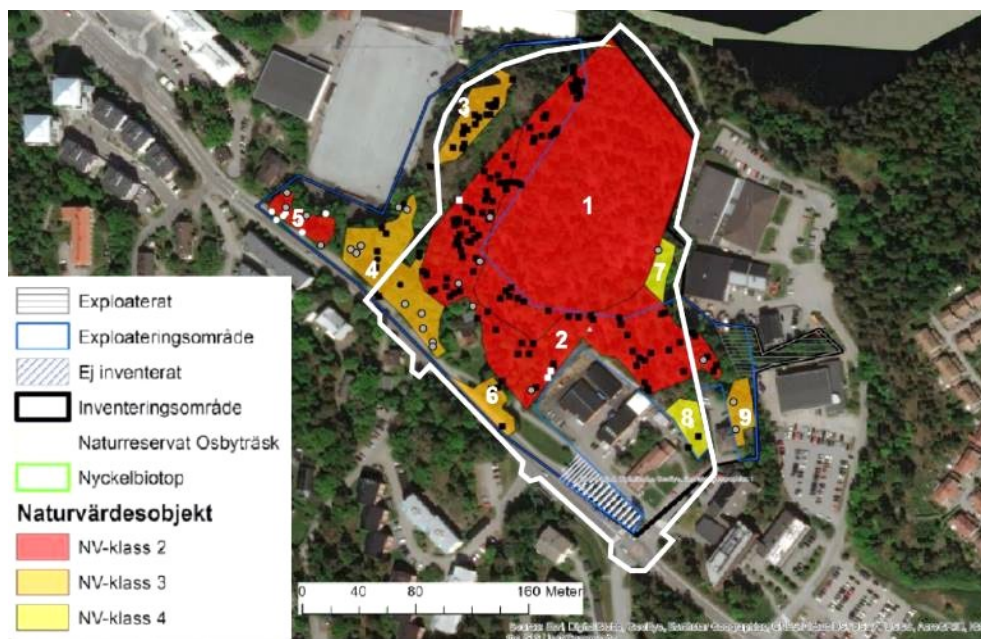
Inom planområdet ligger sju naturvärdesobjekt, två med högt naturvärde, tre med påtagligt naturvärde och två med visst naturvärde (figur 6). Varje enskilt område med höga naturvärden bedöms vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på nationell nivå.

Planområdets naturvärden är främst kopplade till lång skoglig kontinuitet, gamla, delvis senvuxna tallar och grov ek samt viss förekomst av död ved. Naturvärdesobjekt 1 och 2 uppfyller kvalitetskrav på Natura 2000-naturtypen taiga, som är en nationellt ovanlig och hotad naturtyp. Artvärdet i de två områdena med höga naturvärden (se område 1 och 2 i figur 6) bedöms som högt eftersom ett stort antal naturvårdsarter har påträffats. En naturvårdsart är en art med specifika krav på sin miljö, men som ändå är någorlunda allmänt förekommande. Genom sin förekomst signalerar arten att det finns särskilda naturvärden i ett område och att det finns möjligheter till förekomster av rödlistade arter. Bland de observerade naturvårdsarterna bedöms två rödlistade arter som är knutna till tall ha livskraftig förekomst inom planområdet – tallticka (NT) och reliktböck (NT). Även de fridlysta arterna blåsippa och liljekonvalj bedöms ha livskraftiga förekomster inom området. Vidare häckar både svartmes och tofsmes inom planområdet (Ekologigruppen 2018). Svartmes och tofsmes är två skogliga naturvårdsarter som främst är knutna till äldre, tillräckligt stora barrskogsmiljöer.

Inom planområdet finns ett stort antal gamla tallar mellan 100 och 200 år samt ett flertal uppvuxna och grova ekar och aspar. Inom detaljplaneområdet finns ett särskilt skyddsvärt träd, tall klass 1. Vid inventeringen fanns inom området tre särskilt skyddsvärda träd, två av dessa har dock fällts under 2019, och sparats som död ved på platsen.

Det finns en stor förekomst av tallticka som indikerar på höga naturvärden och en stor artrikedom avseende insekter. Här finns höga biotopvärden framförallt i form av gamla träd, enstaka grova ekar och död ved. Ett naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde utgörs av ädellövskog som domineras av ek. Naturvärdesobjekt 1, 2, 3 och 8 utgörs av tallskog, naturvärdesobjekt 4 utgörs av ekdominerad lövskog, objekt 6 utgörs av lövrik tallskog med sälg och objekt 7 utgörs av barrskog med lövinslag.

Utanför planområdet, vid Ekvallens idrottsplats ligger ett ekbestånd klass 1, med flera jätteträd av stor betydelse för växt- och djurlivet, och även yngre träd som på sikt kan ersätta till de grövre träden. Detta ekbestånd är en viktig länk i spridningskorridoren i nordväst-sydostlig.



Figur 6: Naturvärdesinventering med planområdesgränsen inritad med vit linje. Färgfälten anger naturvärdesklasserna 2-4 enligt legenden. Fält avgränsade med svarta linjer anger olika biotop typer/naturvärdesobjekt. 1: hällmarkstallskog 2: barrnaturskog (tallskog) 3: hällmarkstallskog 4: ädellövskog 5: ädellövskog 6: lövrik barrnaturskog (tall) 7: barrskog 8: hällmarkstallskog 9: ädellövskog (Greensway)

Skyddade arter

Lokaler med blåsippor har pekats ut inom naturvärdesobjekt 2, 4, 6 och 7 inom detaljplaneområdet. Blåsippor är skyddade i Stockholms län enligt artskyddsförordningen § 8 och § 9. Inom naturvärdesobjekt 1 och 2 finns liljekonvalj, som är skyddade enligt artskyddsförordningen § 9 (Ekologigruppen

2017, Greensway 2018). Båda arter bedöms ha livskraftiga förekomster inom området. Även enstaka gullviva förekommer inom planområdet (Greensway 2018).

Tre träd med gamla bohål för spillkråka (NT) har observerats inom planområdet i ett område som i fågelinventeringen bedömts som lämplig häckningsmiljö. Vidare har kungsfågel (VU) observerats vid flera tillfällen inom planområdet och i den norra delen av området ligger ett troligt häckningsrevir för arten.

Samtliga vilda fågelarter är skyddade enligt artskyddsförordningen 4 §. Enligt NV ska dock rödlistade fåglar samt fåglar som listas i bilaga 1 av fågeldirektivet prioriteras (Ekologigruppen 2018).

Rödlistade arter inom planområdet

Två fynd av alm (CR), ovanligt många fynd av tallticka (NT) och spår av relikbock (NT) rapporterats. Förekomsten av tallticka och relikbock bedöms som livskraftiga. Förekomsten av rödlistade fågelarter beskrivs ovan under skyddade arter.

Rekreation

Skogsmarken används som strövområde för närrekreation, vilket ett flertal stigar visar. En del stigar binder ihop Skärgårdsvägen med Ösbyträsk. Områdets kuperade terräng, den glesa skogen och de gamla träden har höga rekreativa kvaliteter i form av skogskänsla och trolsk känsla. Kråkbergets centrala del är mycket lekvänligt, här finns tydliga spår av barnlek i form av bl.a. kojor. Planområdets västra del ligger vid en bergsbrant som erbjuder utsikt mot Gustavsberg, burkar, flaskor och fimpar tyder på att platsen fungerar som en mötesplats.

Förändringar

Natur

Planförslaget medför ett märkbart fysiskt intrång i områden med både påtagliga och höga naturvärden. Delar av en nyckelbiotop och en skyddsvärd trädmiljö tas i anspråk för bebyggelse. Framst påverkas naturtyperna tall- och ekmiljöer negativt, för dessa naturtyper har Stockholms län ett särskilt ansvar. Vidare medför planförslaget ett varaktigt fysiskt intrång i ett viktigt ekologiskt stråk.

Skyddade arter och rödlistade arter

Planförslaget påverkar livsmiljön för de skyddade arterna blåsippa, liljekonvalj och gullviva negativt. Planförslaget innebär även att flera träd som utgör substrat och livsmiljö för de rödlistade arterna relikbock, tallticka och skeppsvarvsfluga kommer att avverkas. Vidare gör planförslaget intrång i

ett häckningsrevir för kungsfågel och minskar området med lämpliga boplatser för spillkråka och stare.

Skyddsvärda träd

Detaljplanens genomförande medför att ett särskilt skyddsvärt träd, tall klass 1, avverkas. Dessutom försvinner träd av naturvärdesklass 2 och 3, främst bestående av gamla tallar varav en del är hålträd och en del över 150 år gamla.

Rekreation

Detaljplanens genomförande innebär att området som idag används för rekreation minskar till ytan med ungefär en tredjedel. Det kan leda till att upplevelsen av skogskänsla försvinner i delar av området där bebyggelsen kommer nära. Tillgången av centrumnära områden med en ostörd känsla minskar därför.

Den natur som lämnas kvar bedöms dock ha stora rekreativa värden med möjlighet till lek och möten. Nya stigar ska förbinda skogsområdet med närliggande bostads- och naturområden. När rekreativmiljön blir mer lättillgänglig och fler boende tillkommer i närheten bedöms fler människor än idag använda skogen för rekreation och lek och skogen bedöms kunna upplevas tryggare.

För område som planläggs som naturmark ska en skötselplan tas fram.

För att kompenseras för den negativa påverkan på den biologiska mångfalden planförslaget medför ska nedtagen tall och ek används som faunadepå.

GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

Förutsättningar

Bergarter

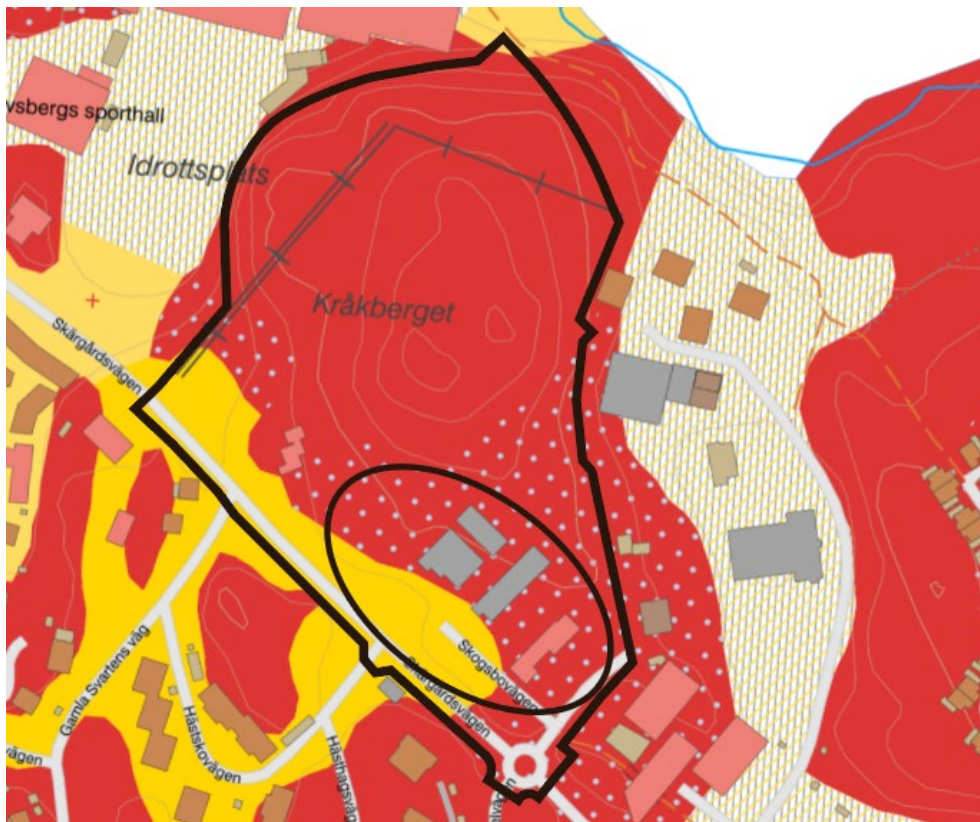
Bergarterna i skogsområdet på den nordvästra sidan av Kråkberget domineras av medel- till grovkorniga granitoider med liten grad av omvandling (metamorfos), vilken syns främst genom gnejsighet. Intrusion av en finkornigare bergart som påminner om granodiorit återfinns intill branten längst ut till nordväst på Kråkberget. Flertal av bergarterna på nordvästra sidan av planområdet uppvisade rostutfällningar, vilket kan vara tecken på sulfidmineralförekomst likväl som rostutfällningar från andra mineral med järninnehåll som exempelvis biotit.

Bergarterna i och kring området som är ianspråktagat av industribyggnader uppvisar mycket högre grad av metamorfos, vilket syns främst genom tydliga migmatitstrukturer så som åder-, lagrings- och slirstrukturer samt gnej-

sighet. De två sprängkanterna innehåller dessutom stora mängder av mineralet granat, som är ett vanligt omvandlingsmineral som uppstår vid metamorfos. På den västra bergväggen återfanns mineral som ser ut som sulfidmineralet pyrit. Sprängkanten längst österut utgörs av bergarten syenit.

Geologi

Okulär jordartsbedömning visar att området främst består av friktionsjord med sandiga, blockiga fyllnadsmassor samt naturligt sandiga material. Inget grundvatten har påträffats i provgroparna (se nedan markföroreningar) och i groparna ligger bergets överyta på mellan 1,15 – 1,6 meter under befintlig markyta.



Figur 7. Cirkeln representerar provtagningsområdet. SGU:s kartvisare visar att norra delen av området består till stor del av berg i dagen, inom provtagningsområdet överlagras berget av morän. Väster om provtagningsområdet framträder glacial lera.

Förändringar

Undersökning av förekomst av sulfidmineraler

Bergartsbedömningen bygger på okulär inventering och i vissa områden var det svårt att fastställa om rostutfällningar beror på sulfidhaltigt mineral. Vidare bergartsanalyser och lakteter ska utföras innan detaljplanens granskning på bergarterna i de båda sprängkanterna, för att utesluta att de inte kan utgöra en risk för miljöförstöring i samband med återanvändning av detta berg som ballast.

I den nordvästra delen av planområdet har inga sulfidmineral återfunnits på inventerade berghällar. Flertal berghällar hade rostutfällningar på de vittrade ytorna som kan vara tecken på vittring från sulfidmineral. Rostutfällningar sker dock även från andra järnrika mineral. Då området till stor del är täckt av vegetation idag rekommenderas att vidare undersökning av berggrunden utförs när berget avtäcks från vegetation. För att undersöka berggrundens sulfidinnehåll inför sprängningsarbeten bör bergets överyta okulärbesiktigas av sakkunnig (berggrundsgeolog) samt berggrundens provtas och analyseras.

Geologi

Eftersom bergets överyta ligger relativt ytligt indikerar undersökningen att grundläggning inom undersökningsområdet bör ske på berg.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Enligt 2 kap. 10 § PBL (2010:900) ska miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. MB. Dessa frågor behandlas under stycken nedan.

YT- OCH GRUNDVATTEN (inkl. MKN)

Förutsättningar

Vattenförekomster och miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Genom planområdet går en vattendelare, från den västra delen av planområdet avrinner dagvattnet till Farstaviken och Baggensfjärden medan de östra delarna avrinner till Ösbyträsk och vidare till Torsbyfjärden.

Baggensfjärden, MKN

Farstaviken är en havsvik som har förbindelse med Baggensfjärden via ett smalt sund. Farstaviken är en del av vattenförekomsten Baggensfjärden. Enligt den senaste statusbedömningen har Baggensfjärden (VISS EU_CD: SE591760-181955) en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Bedömningen av ekologisk status är baserad på bottenfauna (2012), växtplankton (2007–2012) samt allmänna förhållanden. Bedömningen av den kemiska ytvattenstatusen är gjord utifrån att kvicksilver, kadmium, bly och tributyltenn-föreningar inte uppnår god kemisk status. Baggensfjärden uppnår inte heller god status med avseende på polybromerade difenyletrar (PBDE) (WRS, 2019). Beslutade miljö kvalitetsnormer för Baggensfjärden är att den ska uppnå en god ekologisk status senast år 2027. Dock bedöms åtgärderna behöva genomföras till år 2021 för att Baggensfjärden ska uppnå god ekologisk status till år 2027 (VISS, 2019). Beslutad miljö kvalitetsnorm för kemisk status är att Baggensfjärden ska uppnå en god kemisk ytvattenstatus till år 2021, dock med vissa undantag. För kadmium, bly och tributyltenn finns det en tidsfrist fram till år 2027. För PBDE och kvicksilver gäller

undantag från miljökvalitetsnormen att uppnå god kemisk status då det anses vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Dock får nuvarande halter (december 2015) inte öka för PBDE och kvicksilver.

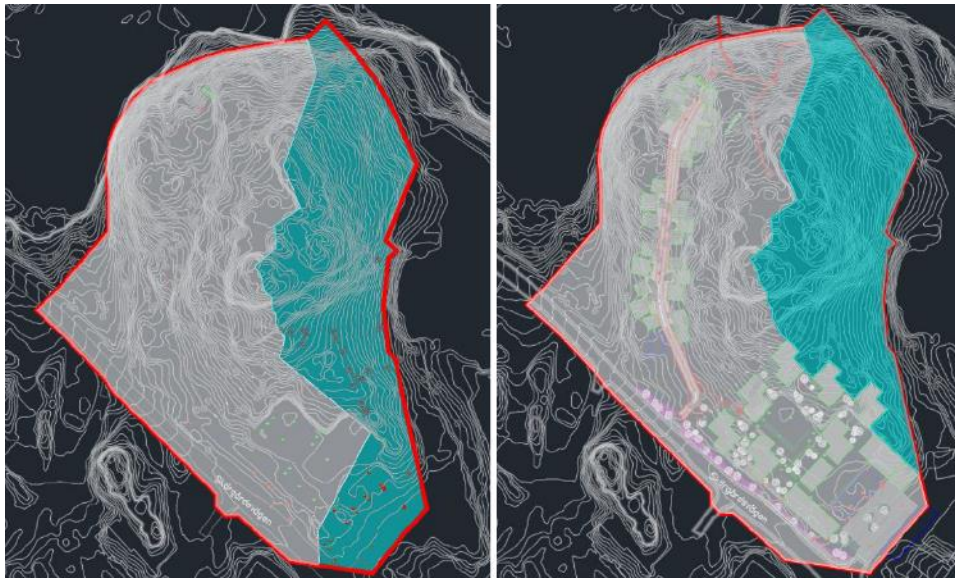
Ösbyträsk MKN

Ösbyträsk har inte klassats som vattenförekomst med avseende på Miljökvalitetsnormer. Vattenkvaliteten i Ösbyträsk i viken invid badhuset är inte utredd, det finns inga provtagningar på föroreningar i vattnet (WSP, 2011). I och med detta så är vattenförekomsten som hänvisas till Torsbyfjärden.

Ösbyträsk är cirka 9 m djup och ligger i en gammal sprickdal som under vikingatiden fungerade som en segelled mellan Baggensfjärden och Torsbyfjärden. Den bildades i och med landhöjningen. Enligt förfrågan avleds Ösbyträsk till Betsedeviken och vidare till Torsbyfjärden österut. Sjön är ett ekologiskt särskilt känsligt område enligt 3 kap 3 § miljöbalken på grund av sin nyckelfunktion som spridningskorridor och den höga närsaltbelastningen. Kring Ösbyträsk råder strandskydd om 100 m.

Förändringar

Uppdelningen av delavrinningsområdena mot vardera recipient föreslås ändras efter föreslagen exploatering. Andelen som avleds mot Farstaviken ökar och andelen mot Ösbyträsk minskar. Detta innebär att markanvändningen och storleken varierar mellan befintliga och framtida förhållanden.



Figur 8. Delavrinningsområde mot Ösbyträsk idag respektive enligt föreslagen dagvattenhantering (Ramboll)

Med de åtgärder för fördröjning och rening av dagvattnet inom detaljplanområdet som redovisas i dagvattenutredningen (Ramboll 2019) minskar föroreningsbelastningen på Farstaviken från planområdet jämfört med idag,

trots att detaljplanen innebär exploatering på tidigare naturmark. Anledningen till detta är till stor del att även dagvatten från Skärgårdsvägen kommer renas efter planens genomförande, men också att befintlig industrimark omvandlas till bostadsområde.

Rening sker på kvartersmark, men dagvattnet leds också vidare till ytterligare reningssteg. Anslutningen av dagvatten från kvartersmark på bjälklag till skelettjord bör bidra till ytterligare fastläggande av föroreningar vilket bör ha en positiv påverkan på recipienten och ökad möjlighet att uppnå en god status i recipient. För att säkerställa en minskning av föroreningar inom området läggs också ett fokus på vägytor som har en hög koncentration av föroreningar. Inom utredningen föreslås rening av Skärgårdsvägen i skelettjord vilket ses som viktig att säkerställa i senare skeden för att möjliggöra en bättre vattenkvalitet och minskade utsläpp av metaller till recipienten Farstaviken.

Efter detaljplanens genomförande och med föreslagna dagvattenåtgärder kommer endast vatten från naturmark avrinna till Ösbyträsk. Detta medför att föroreningsbelastningen till Ösbyträsk från planområdet kommer att minska jämfört med idag och det bör förbättra möjligheterna för att uppnå en god status för Ösbyträsk

För att förbättra förhållandena i recipienterna och uppnå en godkänd status i recipienten krävs insatser på flera håll. Med en minskad föroreningsbelastning från planområdet skapas bättre förutsättningar för att erhålla en god status långsiktigt i recipienten. Inom parallell systemutredning för avrinningsområdet Farstaviken planeras nedströms åtgärder i anknytning till Gustavsbergs centrum för att säkerställa en slutgiltig rening innan avvattning sker till Farstaviken. I och med att Kråkberget är beläget högst upp i avrinningsområdet är det viktigt att skapa goda förutsättningar för en god reningseffekt nedströms.

Ämne	Enhet	Nuvarande belastning	Belastning efter planerad exploatering	Belastning efter rening
P	kg/år	0,77	1,5	0,56
N	kg/år	7,8	15	6,2
Pb	g/år	60	91	20
Cu	g/år	130	200	64
Zn	kg/år	0,61	0,67	0,12
Cd	g/år	2,3	4,4	0,96
Cr	g/år	37	66	24
Ni	g/år	37	57	19
SS	kg/år	290	500	120
Olja	kg/år	3,9	3,9	0,86
PAH	g/år	2,1	5,1	0,90

Figur 9. Föroreningsberäkningar före och efter exploatering med och utan rening, för delavrinningsområdet mot **Farstaviken**. Inkluderar rening för **hela** Skärgårdsvägens vägyta. (Ramboll)

Ämne	Enhet	Nuvarande belastning	Belastning efter planerad exploatering	Belastning efter rening
P	kg/år	0,77	1,5	0,65
N	kg/år	7,8	15	7,8
Pb	g/år	60	91	28
Cu	g/år	130	200	89
Zn	kg/år	0,61	0,67	0,20
Cd	g/år	2,3	4,4	1,2
Cr	g/år	37	66	32
Ni	g/år	37	57	25
SS	kg/år	290	500	200
Olja	kg/år	3,9	3,9	1,7
PAH	g/år	2,1	5,1	1,5

Figur 10. Föroreningsberäkningar före och efter exploatering med och utan rening, för delavrinningsområdet mot **Farstaviken**. Inkluderar rening från halva Skärgårdsvägens vägyta. (Ramboll)

Ämne	Enhet	Nuvarande belastning	Belastning efter planerad exploatering	Belastning efter rening
P	kg/år	0,59	0,79	0,034
N	kg/år	4,7	5,8	0,53
Pb	g/år	47	47	4,1
Cu	g/år	78	92	8,9
Zn	kg/år	0,41	0,36	0,022
Cd	g/år	2,1	2,1	0,14
Cr	kg/år	22	32	2,5
Ni	kg/år	26	30	3,8
SS	kg/år	180	220	19
Olja	kg/år	3,3	2,8	0,17
PAH	kg/år	1,5	1,6	0,064

Figur 11. Föroreningsberäkningar före och efter exploatering med och utan rening, för delavrinningsområdet mot **Ösbyträsk**. (Ramboll)

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Förutsättningar

Längs Skärgårdsvägen går ett ledningsstråk som avleder vatten från området. I Gustavsbergs centrum går ledningen ihop till en 1400 mm ledning som mynnar i Farstaviken. Den mynnar på nivå -1,47 meter (RH 2000) och har en väldigt flack lutning vilket innebär att den står vattenfylld i princip upp till rondellen vid centrum vid normalvattenstånd. Ledningsnätet är underdimensionerat, men det finns inga uppgifter om att det sker översvämningar i ledningsnätet vid rapportens framtagande.

Förändringar

Dagvatten ska i så stor utsträckning som möjligt fördröjas och renas i öppna dagvattenanläggningar inom planområdet innan det avleds för att inte orsaka problem på nedströms liggande områden eller påverka recipienten negativt. För detaljplaneområdet eftersträvas att hantera skyfallsvatten genom att beakta naturliga rinnvägar samt undvika översvämningrisk vid instängda områden. Området dimensioneras för att omhänderta 20 mm nederbörd och därmed även inte öka flödena vid ett regn med 20-års återkomsttid.

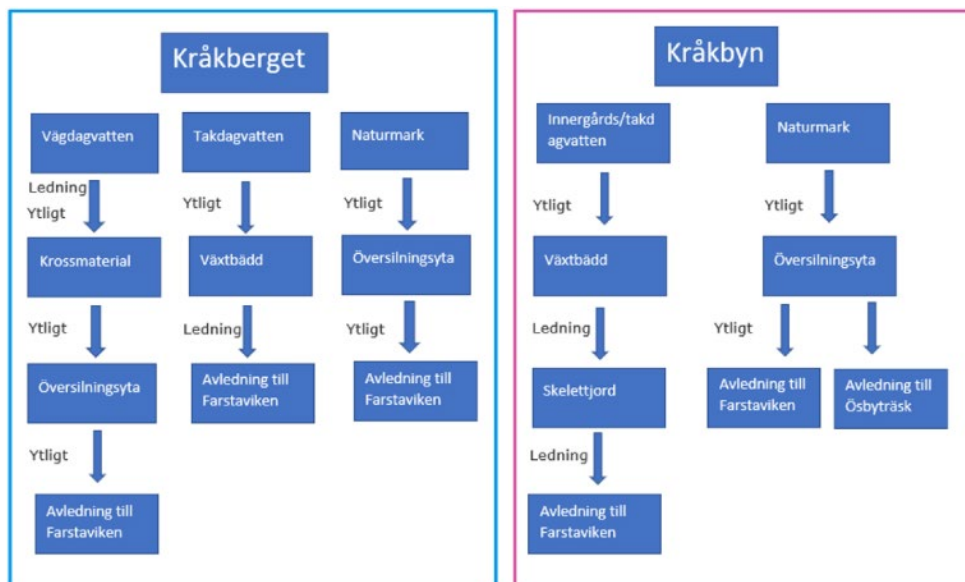
Fördröjningsvolym

Den erforderliga fördröjningsvolymen har beräknats utifrån den ökade andelen hårdgjorda ytor i planområdet och dimensioneringskravet gäller såväl kvartersmark såsom allmän platsmark. En uppdelning av fördröjningsvolym har gjorts mellan kvartersmark respektive allmän platsmark. Områden med naturmark har inte inkluderats vid beräkningar av erforderlig fördröjningsvolym. I beräkningen har det också förutsatts att förskolegården på naturmarken inte kommer att hårdgöras, och har i beräkningarna därför hanterats som naturmark. I senare skede kan detta komma att justeras.

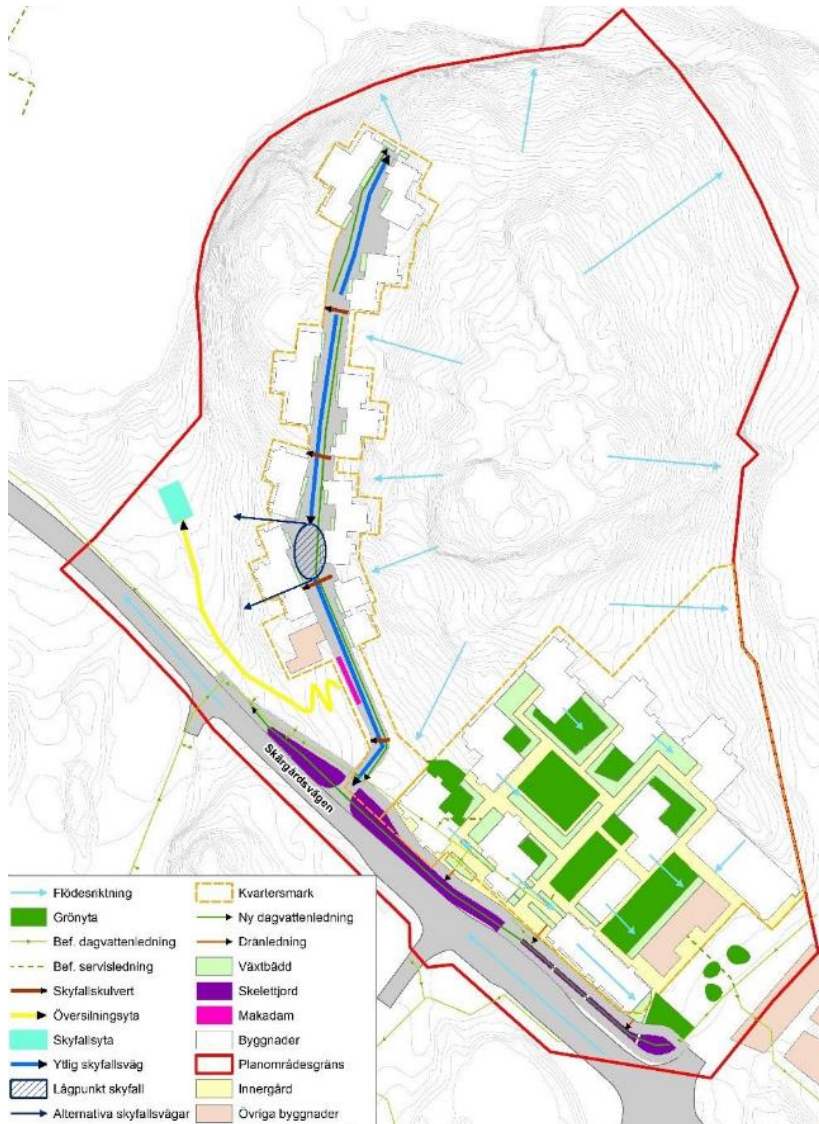
Enligt beräkningar behöver totalt cirka 180 m³ fördröjas på kvartersmarken (varav drygt 100 m³ på området på berget och 75 m³ för bebyggelsen i Kråkbyn) och ungefär 100 m³ på allmän platsmark inom planområdet (torgyta 20 m³, Skärgårdsvägen 50 m³ och GC ca 30 m³).

Systemlösningar för dagvattenhantering

En schematisk bild över hanteringen av takdagvatten, vatten från bostadsgårdar, vägdagvatten respektive vatten från naturmark redovisas i figur 12 och 13 nedan. De åtgärdsförslagen som redovisas har tagits fram i nära samarbete mellan dagvattenkonsulter, kommunen och de arkitekter som medverkat i utformningen av planförslaget. Detta för att i tidigt skede säkerställa att förutsättningar finns för att genomföra systemlösningarna.



Figur 12. Schematisk bild av hanteringen av dagvatten i de olika delarna av planområdet. Till vänster redovisas hantering av vatten från bebyggelseområdet på berget, kallat Kråkberget, och till höger bebyggelsen närmast Skärgårdsvägen, kallat Kråkbyn. (Ramboll)



Figur 13. Avvattningsplan med systemlösningar för dagvatten och skyfall (Ramboll)

Kråkberget - systemlösning

Takvatten föreslås omhändertas i upphöjda växtbäddar intill fasad där fördröjning och rening sker innan det reade vattnet ansluts till dagvattenledning. Den totala volym takdagvatten som behöver fördröjas är cirka 40 m³ vilket inom en upphöjd växtbädd med djup 1 m skulle kräva en total yta på cirka 160 m². För att erhålla en större volym kan en nedsänkning av växtytan på cirka 10–20 cm för att skapa en fördröjningsvolym ovan bädden vid intensiva nederbördstillfällen. Denna yta fördelas ut i anknytning till respektive byggnad. Det fördröjda och reade vattnet anslutas till dagvattenledning i kvartersgatan.

Naturliga flödesvägar i **naturmarken** vid regn och skyfall föreslås att bevaras genom att anlägga trummor under planerad bebyggelse och gata. På naturmarken i planområdets sydvästra del finns ett dike. Genom att lägga naturstenar inom diket kan en trögare avledning/fördröjning åstadkommas som vid skyfall förbättrar situationen nedströms.

I **kvartersgatan** finns en naturlig höjdpunkt. Den del som avleds söderut föreslås anslutas till befintlig dagvattenledning invid Skärgårdsvägen och avvattnas till Farstaviken. Höjdsättning av kvartersgatan ska studeras noggrannare till detaljplanens granskningsskede. I kvartersgatans södra del finns en naturlig lågpunkt i anknytning till de första husen från Skärgårdsvägen som utan åtgärd skulle innebära 0,8 meter djupt vatten innan ytlig avrinning kan ske. För att lösa detta föreslås avledning via en brunn i lågpunkten via ledning till ett makadammagasin. Under förutsättning att det finns ett fall längs hela gatan, föreslås dagvattnet ledas ytligt längs med gatan för att fördröjas i underjordiskt makadammagasin under gatusektion. Det underjordiska magasinet föreslås vara beläget till väster om lokalgatan och dräneras till befintlig översilningsyta inom naturmarken. Inledning av vägdagvatten föreslås ske via ett nedsänkt väggupp alternativt en genomsläpplig beläggning i gatan.

Den norra delen av kvartersgatan som lutar norrut föreslås avvattnas till naturmarken efter rening och fördröjning i en växtbädd på kvartersmark intill vändplatsen. Denna växtbädd bör ha kapacitet till fördröjning av cirka 10 m³. Vid användning av en växtbädd kräver detta en ungefärlig yta av 40 m². Anläggs en underjordisk lösning av makadam är ytbehovet mindre, cirka 30 m².

Kråkbyn - systemlösning

På garagebjälklaget i Kråkbyn föreslås att **takvatten och vatten från innergården** ytligt leds till växtbäddar. Takvatten leds via stuprör till växtbäddarna och vatten inom innergård leds ytligt längs med bjälklaget. Från växtbäddarna leds vattnet via dräneringsledning till skelettjord längs med Skärgårdsvägen. Skelettjorden avvattnas slutligen till kommunal dagvattenledning som avleds till Farstaviken.

Systemlösningen utgår från att det finns ett minsta jorddjup om 0,5 m på garagebjälklaget, vilket säkerställs genom planbestämmelse. För att möjliggöra ett omhändertagande av fördröjningsvolymen på 100 m³ inom Kråkbyn krävs en ungefärlig utbredning av växtbäddarna på 800 m².

Skärgårdsvägen och torg – systemlösning

Vatten från **Skärgårdsvägen** och gc-banan föreslås fördröjas och renas i skelettjord längs vägens norra sida. I och med att Skärgårdsvägen delvis har en brant lutning är det svårt att tillgänggöra den västra delen av gatan då lutningen är som brantast inom den västra delen av området. För att ta höjd för detta dimensioneras skelettjorden med kapacitet för att omhänderta en större volym uppströms inom planområdet. Den totala volym som behöver dimensioneras för är 75 m³. Utifrån en sektion med djup 0,75 m djup, 150 mm makadam och 600 mm skelettjord behövs en yta på 560 m² för att omhänderta vatten från det bidragande området. Skelettjorden föreslås anläggas

med en dräneringsledning som ansluter till befintlig ledning i GC-vägen i Skärgårdsvägen.

Skärgårdsvägen är idag bomberad vilket gör att vatten från den södra delen av vägen skulle behöva ledas under vägen för att nå skelettjorden. Detta ger dock inte en lika effektiv rening eftersom vattnet når skelettjorden på ett lägre djup. Alternativt kan vägen byggas om så att hela vägbredden skevar mot skelettjorden, vilket gör det lättare att leda allt vatten till skelettjorden. Skelettjorden skulle då inte behöva dimensioneras lika djupt. Förutsättningar för en ombyggnad av vägen ska studeras vidare till detaljplanens granskning.

Vatten från den östra **torgytan** vid föreslås ledas via en brunn och ledningsnät till en växtbädd/makadammagasin inom den allmänna platsmarken och därefter dräneras ut mot Farstaviken via skelettjordar längs Skärgårdsvägen. Marken lutar naturligt i motsatt riktning vilket för att möjliggöra till anslutning till magasin innebär att ledningen behöver anslutas i makadammagasinet. Genom att lägga en grund ledning för anslutning till magasinet kan en djup anslutningspunkt undvikas. Den erforderliga fördröjningsvolymen är cirka 25 m³ och skulle innebära ett ungefärligt ytanspråk på 100 m².

Naturmark

Inga särskilda fördröjningsåtgärder föreslås inom naturmarken avrinnande norr mot Ösbyträsk. Fördröjningsåtgärder inom den befintliga naturmarken i ett mycket kuperat landskap anses inte kostnadseffektivt, ekonomiskt och förespråkas inte byggnadstekniskt.

UTOMHUSLUFT (inkl. MKN)

Förutsättningar

Enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund riskerar inte MKN för luftkvalitet att överskridas någonstans i Värmdö kommun. Enligt en kartläggning 2010 visade mätningar/beräkningar ett dygnsmedelvärde långt under gällande MKN dygnsmedelvärde för kvävedioxid (60 µg/m³). Mätningar av luftföroreningshalter visar regelmässigt att kvävedioxid (i vissa fall tillsammans med partikelhalterna) är de som ligger närmast att överskrida motsvarande MKN för luftkvalitet. Övriga ämnen bedöms uppnå MKN med god marginal i kommunen.

Förändringar

Föreslagen bebyggelse bedöms ej medföra att luftkvaliteten försämras i så hög grad att MKN överskrids. Det goda kollektivtrafikläget ger goda förutsättningar för resande med buss istället för med bil, vilket kan bidra till att hålla nere tillskottet av luftföroreningar i Stockholmsområdet som den nya bebyggelsen skulle kunna orsaka.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

Buller (inkl. MKN)

Förutsättningar

Bullerkällor i området är omkringliggande vägar samt Gustavsbergs bandyplan. På Skärgårdsvägen planeras en befintlig busshållplats att förlängas och breddas som en del i ett arbete för att förbättra framkomligheten för stombussar.

Trafikbuller

Nedanstående riktlinjer för ljudnivåer från trafik (frifältsvärden) gäller utomhus för nybyggnation av bostäder och ska klaras inom planområdet.

- Högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad
- Högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå på uteplats
- Högst 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats (bör inte överskridas med mer än 10 dBA fem ggr/h kl 06-22)

Om ljudnivån vid fasad överskrider dessa värden ska minst hälften av bostadsrummen ha tillgång till en sida där dygnsekvivalent ljudnivå är högst 55 dBA och maximal högst 70 dBA kl. 22:00-06:00.

Om uteplats anordnas i anslutning till bostaden skall tillgång finnas till en uteplats (enskild eller gemensam) där riktvärdena om högst 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå uppfylls.

Inomhus i bostäder gäller Boverkets Byggregler (BBR): högst 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå i bostadsrum.

Naturvårdsverkets riktlinjer för förskolegårdar innebär att inom en del av gården ska den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 50 dBA och den maximala ljudnivån ska uppgå till högst 70 dBA.

Idrottsbuller

Strax väster om Kråkberget ligger en bandyplan med verksamhet under dag, kväll och helg (skolidrott dagtid, bandyträning och matcher kväll och helg). Verksamhet pågår framförallt under vinterhalvåret då det är bandysäsong, men planen används även för annan idrott under övriga året. Intill planen finns ett högtalarsystem som ibland används i samband med matcher. En mätning av ljudeffekten hos det befintliga systemet görs till detaljplanens granskningskede. Under kvällsperioden är det mest intensiv aktivitet på planen, vilket således dimensionerande för verksamhetsbullret.

Nedanstående riktlinjer för buller från idrottsverksamheten ska uppnås vid fasad för planerade bostäder. För de ekvivalenta ljudnivåerna gäller att det ska finnas en tyst sida.

- Dagtid (kl. 06-18) högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå
- Kvällar (kl. 18-22) och helger (kl. 06-18) högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå
- Natt (kl. 22-06) högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå
- Natt (kl. 22-06) högst 55 dBA momentana ljud på tyst sida.

Förändringar

Trafikbuller bostäder på berget

För två av de planerade husen närmast Skärgårdsvägen beräknas dygnsekvivalenta ljudnivåer till 61 dBA vid fasader som vetter mot vägen. Här kan genomgående lägenheter med tillgång till ljuddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen planeras. Alternativt kan små lägenheter om högst 35 kvm planeras.

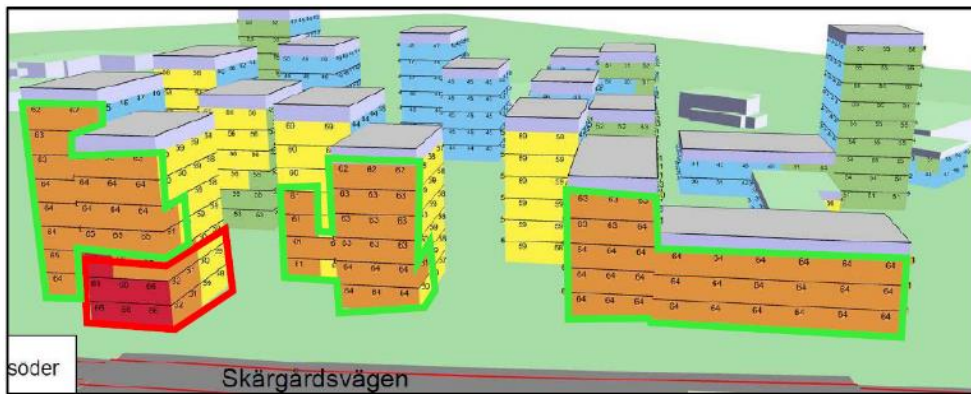
För det befintliga huset, Ekhaga, beräknas de ekvivalenta ljudnivåerna uppgå till 62 dBA och bostadslägenheten måste planeras genomgående med tillgång till ljuddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen (öster sida av huset).

På planerade balkonger som vetter mot Skärgårdsvägen överskrider riktvärdet om högst 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och för maximal ljudnivå. För dessa hus kan gemensamma uteplatser som uppfyller riktvärdena anordnas på innergården.

Trafikbuller, bostäder på befintlig industrimark

De dygnsekvivalenta ljudnivåerna uppgår till som högst 66 dBA för fasader som vetter mot Skärgårdsvägen. För de hus som överskrider riktvärdet om högst 60 dBA vid fasad kan lägenheterna planeras genomgående med tillgång till en ljuddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen. Alternativt kan små lägenheter om högst 35 kvm planeras. För det hus som uppvisar 66 dBA vid fasad behöver lägenheterna planeras genomgående med tillgång till ljuddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen, alternativt kan huset placeras längre ifrån vägen.

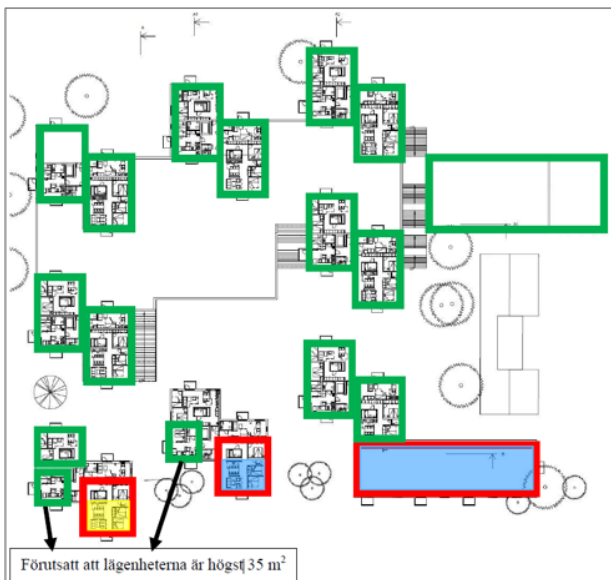
Riktvärdena för uteplats överskrider vid delar av tomterna både på Kråkberget och i Kråkbyn, intill husen som är belägna närmast Skärgårdsvägen. Vid dessa hus kan gemensamma bullerskyddade uteplatser anordnas vid de sidor av husen som vetter bort från Skärgårdsvägen.



Figur 14. Bilden visar dygnsekvivalenta ljudnivåer vid fasad för bostäder vid befintligt industriområde (Structor Akustik)

Rött: lägenheter behöver planeras genomgående med tillgång till ljuddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen.

Grönt: lägenheter behöver planeras genomgående med tillgång till ljuddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen, alternativt små lägenheter om högst 35 m².



Figur 15. Översikt av typplanlösningarna för bostäder på befintligt industriområde vid Skärgårdsvägen. (Structor Akustik)

Grönt: riktvärdena uppfylls.

Rött: lägenheterna måste planeras genomgående med minst hälften av rummen mot ljuddämpad sida. Blått: hälften av bostadsrummen mot tyst sida alternativt smålägenheter (högst 35 / kvm) Gult: hälften av bostadsrummen mot tyst sida alternativt smålägenheter (högst 35 kvm).

På de tre nedersta våningsplanen behöver lägenheter tillgång till tyst sida.

Ljudnivå inomhus

Ljudnivåer inomhus kan uppfyllas med lämpligt val av fasad, fönster och uteluftsdon. För att uppfylla folkhälsomyndighetens riktvärden inomhus i låga frekvenser görs bedömningen att det behövs hög ljudisolering både för fasad, fönster och eventuella uteluftsdon för flerbostadshus närmast buss-hållplatsen. Ljudisoleringen för samtliga konstruktioner måste detaljstuderas vid projekteringen.

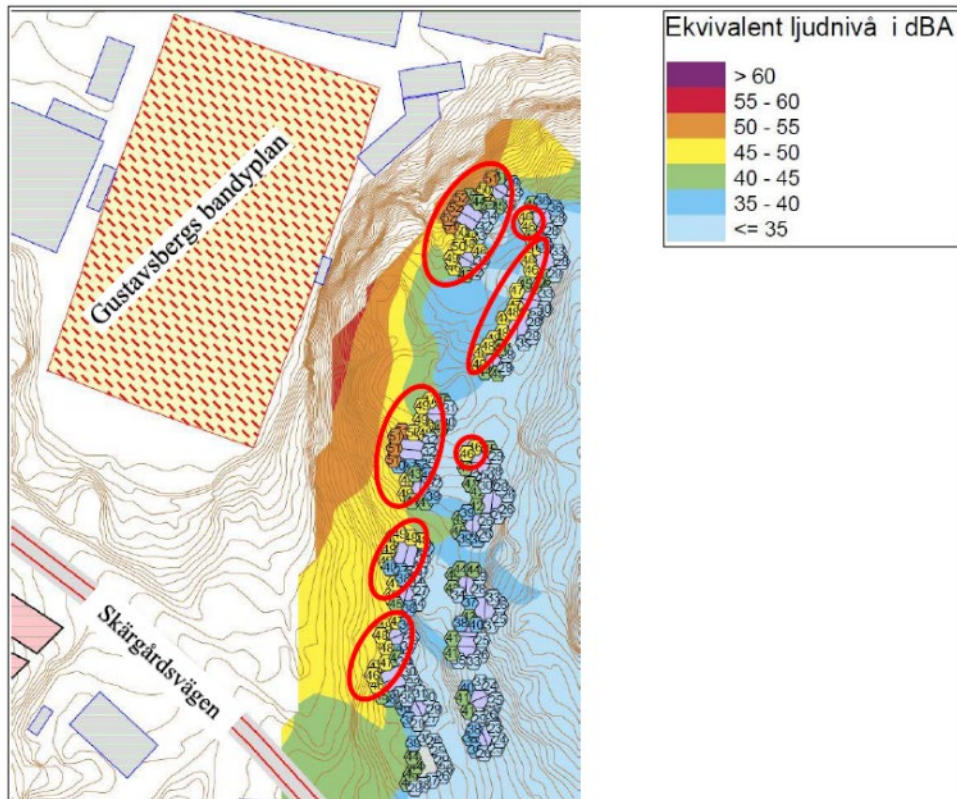
Trafikbuller, förskolegård

Område där förskola planeras uppfyller riktvärden för ljudnivåer från trafikbuller.

Verksamhetsbuller

Gällande buller från bandyplanen uppfylls riktvärdena för zon B för samtliga bostadshus, förutsatt att bostadshus inom röd markering på bild nedan

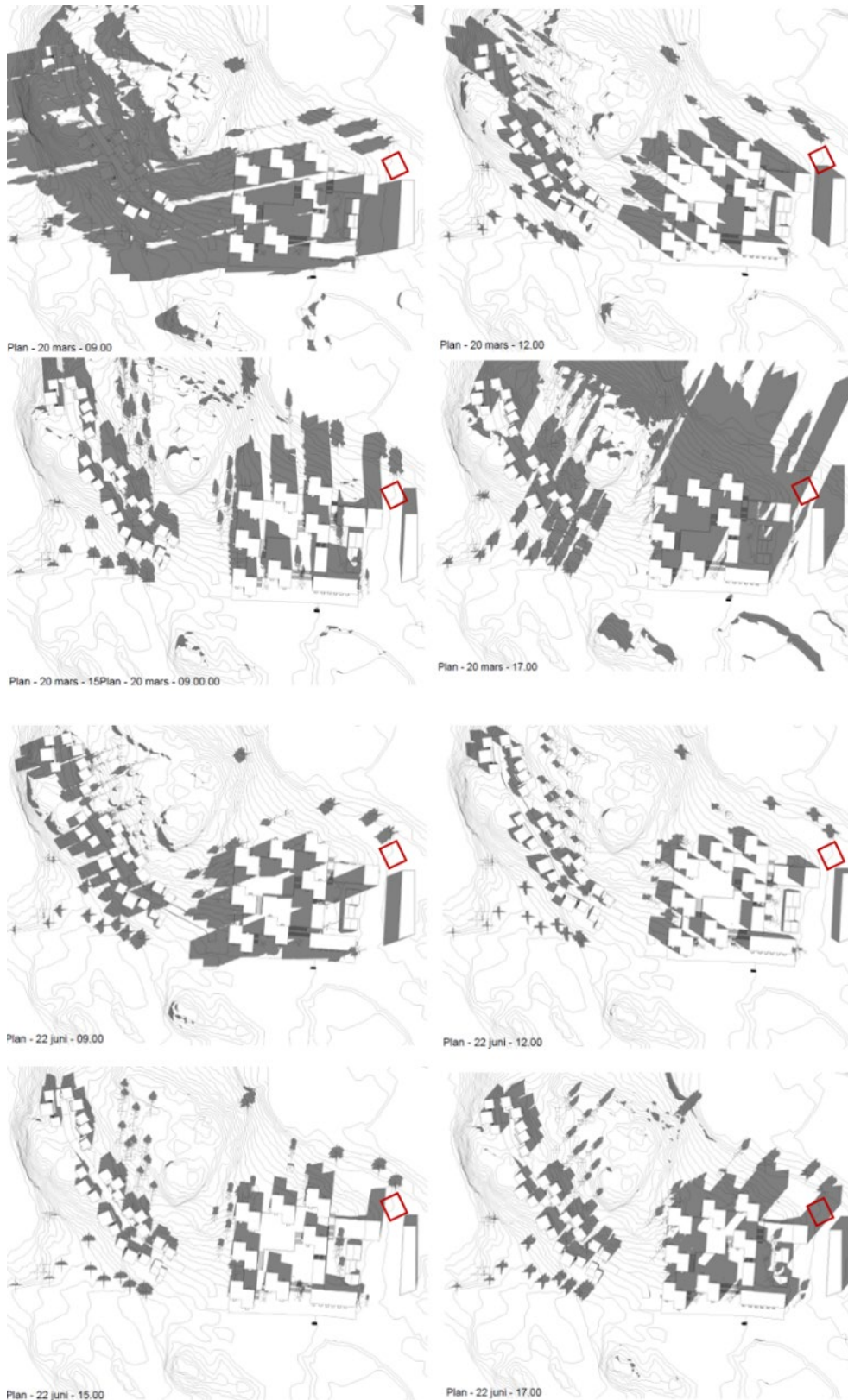
planeras med genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen belägna mot ljuddämpad sida.



Figur 16. De flerbostadshus som behöver planeras genomgående med tillgång till ljuddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen är markerade med röda ringar. Ljuddämpad sida erhålls vid fasader som vetter mot husens östra sida. (Structor Akustik)

Ljusförhållanden

Solstudier visar att planförslaget orsakar viss skuggning på fastigheten Ösby 1:91 (Djurkliniken/Skogsbo, markerad med röd linje i bilderna nedan) under sen eftermiddag.



Figur 17. Solstudier för planförslaget. De översta fyra bilderna visar solförhållanden under vår- och höstdagjämning vid tidpunkterna 9:00, 12:00, 15:00 och 17:00. De nedre bilderna visar ljusförhållanden vid sommarsolstånd vid samma tidpunkter som ovan.

Eftersom bebyggelsen i planförslaget är relativt tät skuggas husen inom området delvis av varandra, men alla hus får sol på fasaderna under delar av

dygnet. Stor del av bostadsgården i Kråkbyn ligger i skugga på tidig förmiddag och sen eftermiddag under vinterhalvåret. Alla bostadshus har en sida som vetter mot en friyta, vilket ger dagsljusinsläpp även om de delvis ligger i skugga under vinterhalvåret. Goda ljusförhållanden uppnås på det föreslagna torget mot kommunhuset.

Radon

Östra delen av planområdet ligger delvis inom eventuellt högriskområde för markradon. Övriga delar av planområdet ligger inom normal- och lågriskområde för radon. Vid ett genomförande av planen ska grundläggning för byggnader där personer stadigvarande vistas, utformas så att strålsäkerhetsmyndigheten och folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids. I samband med bygglovsprövning kan en mer utförlig radonundersökning krävas för att klarlägga behov av eventuella skyddsåtgärder.

Markföroreningar

Jordprover har tagits från fem provgropar inom industriområdet. Resultatet från jordproverna visar på halter under känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark och indikerar att det inte finns några ytliga föroreningar som behöver åtgärdas inom provtagningsområdet. Analys har genomförts av BTEX, aromater, alifater, metaller, PAH-16 samt PCB-7.

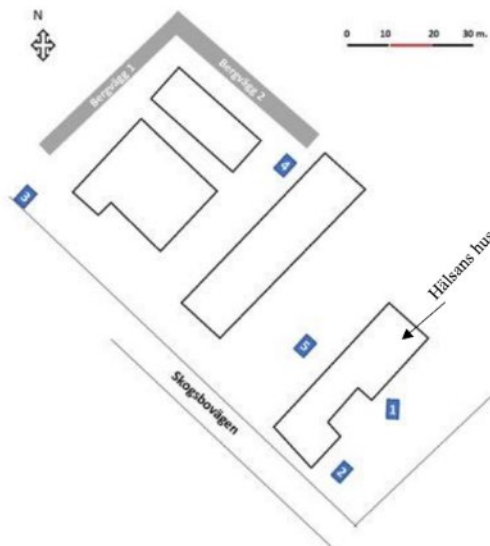


Fig 18. visar punkter för provgropar inom industriområdet. (Geoveta)

RISK OCH SÄKERHET

Skredrisk

Planområdet har inte pekats ut som område där risk för skred föreligger i den kommunövergripande bedömningen av skredrisker (Översiktsplan 2030). Bergets överyta ligger relativt ytligt och grundläggning bör därför kunna göras på berg.

Översvämningsrisk

Förutsättningar

Enligt Länsstyrelsen rekommendationer bör ny bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt längs länets Östersjökust placeras ovanför nivå + 2,7 meter, räknat i höjdsystem RH2000. Aktuellt planförslag ligger över denna nivå och bedöms därmed inte ligga inom riskområde för översvämning orsakat av höga vattenstånd.

Ny bebyggelse ska också planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn. Planområdet är inte utpekad enligt Länsstyrelsen översvämnings- och skyfallskartering.

Förändringar

På naturmark i planområdets sydvästra del finns ett dike som kan användas som en extra fördröjningsyta. Genom att lägga dit natursten kan en trögare avledning ordnas och förbättra situationen nedströms vid skyfall.

På Kråkberget är det viktigt att säkerställa ett ytligt fall från byggnader för att minimera risken för stående vatten intill byggnader som kan orsaka skador. Detta kan göras genom att ge byggnader upphöjda entréer. Det är också viktigt att det inte skapas instängda områden och att det finns en sekundär avrinningsväg från området. Området Kråkbyn planeras för att avvattnas i riktning mot Skärgårdsvägen vilken planeras agera skyfallsled vid stora flöden.

Ammoniaktank

I idrottsområdet finns en ammoniaktank för kylning av bandy- och hockeyplaner med ett skyddsavstånd på 100 meter till närmaste bostadsbebyggelse.

Planerad bebyggelse ligger på ett större avstånd än 100 meter från tanken. Det är dessutom en höjdskillnad mellan tank och planområdet och det finns byggnader mellan. Ammoniaktanken bedöms inte innebära en risk för människors hälsa i detaljplaneområdet.

LANDSKAPSBILD, KULTURMILJÖ OCH BEBYGGELSE

Förutsättningar

Landskapsbild

Kråkberget är en del av det typiska skärgårdslandskapet med skogbevuxna berghällar med tallskog och i de låglänta delarna mot Skärgårdsvägen finns grovstammiga ekar. Skärgårdslandskapet ger en stor variation av karaktärer i Gustavsberg, både inom och i anslutning till planområdet. De skogsklädda höjderna är en karaktärsskapande del av den övergripande landskapsbilden i

Gustavsberg, med till exempel Kvarnberget, Vattentornsberget och Kråkberget i centrumområdet.

Sett från centrum dominerar silhuetten av gles hällmarkstallskog och den dramatiska bergsbranten ned mot bandyplanen i det förhållandevis flacka centrumområdet. På Kråkberget finns många grova träd som ger karaktär och intill Skärgårdsvägen finns ett antal bevarade grovvuxna tallar och en del berghällar, mer eller mindre påverkade av sprängning. I norr ansluter Kråkberget till en gångväg och naturmark intill sjön Ösbyträsk och naturreservatet. Genom Kråkberget korsar ett stråk med luftledningar. Ett område i öster, närmast kommunhuset är berget bortsprängt, med synliga bergsskärningar.



Figur 19. Kråkbergets skogssilhuett och bergsbrant mot väster. (WSP)



Figur 20. På Kråkberget dominerar tallskogen och i de låglänta partierna mot Skärgårdsvägen finns inslag av grova ekar i ett lummigt lövskogsparti. (WSP)



Figur 21. Nära Skärgårdsvägen finns en del berghällar och grova tallar. (WSP)



Figur 22. Ekhaga används för kommunal verksamhet och ligger i lövskogspartiet mot Skärgårdsvägen. (WSP)



Figur 23. Sprängkant mot det ianspråktagna området med låg industribyggelse. (WSP)

Befintlig bebyggelse

I ett lummigt parti av lövskog vid Skärgårdsvägen ligger enplanshuset Ekhaga som används för kommunal dagverksamhet. Den flacka marken är bebyggd med enplanshus från 1980-talet med lättare industri respektive vårdverksamheter i Hälsans hus från 1949.

Kulturmiljön – landskap och hus

Byggnaderna Hälsans hus och Ekhaga är uttryck för riksintresset, de har bedömts inneha ett mycket högt kulturhistoriskt värde (WSP, 2018).

Ekhaga

Ekhaga är byggt på 1940-talet, ritat av Kooperativa förbundets arkitekt Olof Thunström och uppfört av Gustavsbergfabriken. Huset är av samma hustyp som de 69 enfamiljshusen, så kallade vinkelbodarna, i Höjdhagen som byggdes som hyresbostäder för arbetare vid fabriken. Ekhaga är varsamt infogad i topografin och indragen från vägen omgiven av ett skogsdominerat landskap. Huset har bebotts av personer med särskild ställning eller funktion i bruksorten, som till exempel en sjuksköterska, kommunalnämndens ordförande. Att en politiker valde att bo i ett typhus som motsvarade fabriksarbetarnas bostäder är något som väl speglar KF:s dåvarande ideal.

Ekhaga är kulturhistoriskt intressant då den utgör ett för Gustavsberg karaktäristiskt och välkänt ”typhus” vilket är ett uttryck för det rationella och ekonomiska byggandet som tiden krävde. Husets anpassning till terrängen och samspelet med landskapet är typiskt för bebyggelsen från tiden. Byggnaden är även strategiskt placerad intill det dåvarande kommunhuset vilket skapar en läsbarhet av funktioner kopplade till bruket. Byggnaden är tillbyggd i etapper, men den ursprungliga delen av huset är exteriört relativt välbevarad med ursprungliga byggnadsdetaljer såsom fönster och entré. Byggnaden bedöms trots tillbyggnaderna uppfylla kraven för PBL 8 kap 13 § ”En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas”.



Figur 24. Fotografi av Ekhaga, troligen från 1940-talet.

Förlossningshemmet

Hälsans hus uppfördes av 1949 som förlossningshem för kommunerna Gustavsberg, Värmdö, Ingarö, Djurö och Boo, även det efter ritningar av Olof Thunström. Gustavsbergfabriken finansierade och byggde huset, som efter uppförandet överlämnades till landstinget. Förlossningshemmet placerades avskilt i utkanten av Gustavsberg omgivet av skärgårdsnaturen. Förlossningshemmet bestod av tre patientrum, ett förstklassigt undersökningsrum, ett förlossningsrum och ett steriliseringsrum samt ett välutrustat kök.

Byggnadens berättelse speglar fabriken roll i utbyggnaden av viktiga samhällsfunktioner men är även en representant för Gustavsbergs byggnadsideal. Byggnadens arkitektoniska stil påminner om radhusen i Grindstugårde i material och formspråk i form av uppbrutna volymer. Byggnadens exteriör och interiör är i gott skick och relativt oförändrad i sin karaktär sedan uppförandet på 1940-talet. Dock har det ursprungliga kringliggande landskapet ändrats så att byggnaden är mer exponerad. Även interiört har en del ändringar gjorts, men den historiska berättelsen är tydligt avläsbar i husets fysiska uttryck.

Sammantaget har förlossningshemmet ur ett nationellt och regionalt/lokalt perspektiv mycket högt bevarandevärde då den vittnar om Gustavsbergs framväxt och KF:s centrala roll i denna utveckling.



Figur 25. Förlossningshemmet på 1950-talet respektive idag. Den omgivande tallskogen har idag ersatts med en parkering och en gräsplan. (WSP)

Landskapsbild och kulturmiljö

Landskapsbilderna är också en del av kulturmiljön i riksintresset Gustavsberg. I kulturmiljöutredningen (WSP, 2018) betonas vikten av att kunna se flera byggnader som är uttryck för riksintresset i samma vy. Ett antal sådana vyer över Kråkberget har valts ut från viktiga platser i riksintresset Gustavsberg, från vilka förutom Kråkberget också bebyggelse från olika historiska tidslager är synliga. De utvalda vyernas är känsliga för nya dominerande byggnader som kan minska den visuella kontakten mellan platserna.



Figur 26. Vyer över planområdet från viktiga platser i riksintresset Gustavsberg, från vilka bebyggelse från olika historiska tidslager är synliga. De utvalda vyernas är känsliga för nya dominerande byggnader som kan minska den visuella kontakten mellan platserna (WSP).

Landskapets och kulturmiljöns känslighet

Gustavsberg har en historia som en gammal bruksort som omdanades under KF:s, då samhället växte med stora satsningar på offentlig service, allmän-

nytta och bostäder. De två tydliga och avgränsade berättelserna präglar Gustavsberg än idag. Riksintresset bedöms generellt vara känsligt för exploatering som försvårar, uttraderar eller försvagar läsbarheten av dessa två bärande berättelser.

Ekhaga och förlossningshemmet berättar om KF:s inverkan på samhället, därför bedöms området kring dessa hus vara mycket känsligt för tillägg som inte kan läsas ihop med berättelsen om KF:s epok.

Längsmed Skärgårdsvägen har ett flertal bostadshus uppförts, varav vissa är mindre väl anpassade genom bergskärningar, storskalig volym samt placering samt ingrepp i befintlig grönstruktur. Dessa bedöms som måttligt negativa, vilket gör att miljön är känslig för ytterligare ingrepp som kan riskera att minska läsbarheten i miljön.

De delar i planområdet som bedöms som särskilt känsliga för förändring är markerade med blått på bilden nedan. Det är Kråkbergets silhuett och bergsbrant (A), ekmiljön vid Skärgårdsvägen som är spår av före detta betesmark (C) och bebyggelsemiljöerna kring Ekhaga och förlossningshemmet (D). En historisk huvudled från Värmdölandet in till Gustavsberg. Även miljön kring Skärgårdsvägen (F) är känslig avseende dess lummiga karaktär, omgiven av äldre tallar, äldre institutionsbyggnader blandat med modern bostadsbebyggelse från 2000-talet, där husen är indragna ca 15 meter från vägen. Ny bebyggelse bör anpassas till skala, volym och terräng.



Figur 27. Delområdets känslighet för förändringar ur kulturmiljöperspektiv (WSP)

Fornlämningar

Det finns inga sedan tidigare kända fornlämningar i området. En arkeologisk undersökning etapp 1 har utförts, och den visar att det inte finns några

fornlämningar eller andra kulturhistoriska lämningar att ta hänsyn till inom utredningsområdet.

Förändringar

Övergripande planförslag



Figur 28. Situationsplan över planområdet (Kod arkitekter/Landskapslaget)



Figur 29. Fasadelevation mot Skärgårdsvägen (Kod arkitekter/Landskapslaget)

Planförslaget är utformat för att ta tillvara på platsens förutsättningar med en relativt hög exploatering på den redan ianspråktagna marken och en anpassning till terrängen. På berget sparas naturmark intill husen och skalan hålls låg för att inte dominera landskapsbilden. Genom att all parkering ordnas i ett gemensamt garage på den ianspråktagna marken möjliggörs bilfria miljöer och att en naturliknande topografi och vegetation kan återskapas på bostadsgården ovanpå garagebjälklaget.

Gator och torg ska utformas så att de upplevs trevliga och trygga att vistas i. Det görs till exempel genom en varierad upplevelse av området i ögonhöjd där husens sockelvåningar utformas med omsorg om detaljer, entréer vänder sig mot gatan och det finns grönska mellan husen. Med attraktiva stadsrum och en blandning av funktioner som arbetsplatser, bostäder och verksamheter skapas förutsättningar för en social och levande stadsdel.

Den nya bebyggelsen länkar samman området kring kommunhuset med centrum och Skärgårdsvägen stärks som entré till Gustavsberg med en struktur där bebyggelse och natur växelvis möter gatan.

Sammanlagt ger planförslaget möjlighet för ungefär 270 bostadslägenheter i flerbostadshus, en förskola med sex avdelningar samt 600 kvm för lokaler för centrumändamål. Planförslaget innebär också att naturmark sparas och att tillgängligheten till den säkras genom till exempel tydliga entréplatser, förbättrade stigar och en utsiktsplats.

Kråkbyn



Figur 30. Situationsplan över Kråkbyn och den gemensamma bostadsgården. (Kod arkitekt/Landskapslaget)

Den föreslagna bebyggelsen i Kråkbyn placeras nära Skärgårdsvägen och vänder sin framsida mot vägen genom att fasaderna i bottenvåningen utformas öppna och med entréer till både bostäder och till lokaler för centrumändamål. Mellan husen bildas platser för grönska, öppen dagvattenhantering i växtbäddar samt trappor och terrasserings upp till bostadsgården. Från Skärgårdsvägen finns också siktlinjer mot bostadsgården och den bakomliggande naturmarken, vilket understödjer läsbarheten i landskapet och gör att kvarteret inte upplevs som för slutet mot gatan.

Ny bebyggelse ska också omsluta ett föreslaget torg mot kommunhuset i ett läge där många kommer passera bland annat för att nå busshållplatsen vid Skärgårdsvägen. Förlossningshemmet bevaras intill torget som en naturlig del i stadsbilden och kan berätta om Gustavsbergs historia.

Befintlig industrimark föreslås schaktas ytterligare åt nordost och nordväst och bebyggas med garage med två våningar mot berget och en våning mot Skärgårdsvägen. På garagebjälklaget föreslås punkthus med tre till sex våningar över bjälklagets nivå. Närmast Skärgårdsvägen ska dessa punkthus möta gatans marknivå. Mellan förlossningshemmet och Skärgårdsvägen ges möjlighet för en lamellbyggnad med långsidan mot gatan.

Norr om planerat torg föreslås ett punkthus i nio våningar som blir ett landmärke i området. I punkthusets två nedersta våningar samt i en tvåvåningsbyggnad väster om punkthuset möjliggörs för en förskola med plats för sex avdelningar.

På garagebjälklaget ordnas en gemensam bostadsgård som ska utformas med planteringar för att vara en grönskande miljö för de boende. Höjdskillnaden på garagebjälklaget ska utnyttjas genom att återskapa en naturliknande, böljande terräng som inbjuder till lek men också ger möjlighet till uteplatser. Jorddjupe ska göras tillräckligt djupt för att möjliggöra grönska bland annat i form av trädplantering och växtbäddar för dagvattenhantering. Husens placering mot gården gör att det bildas såväl avskilda delar respektive hus samt en samlande större yta. Gårdsbjälklaget ska ansluta till omkringliggande marknivåer. Mot naturmarken eftersträvas en mjuk övergång och mot Skärgårdsvägen ska höjdskillnaden tas upp genom terrasser och trappor.

Bostadsgården nås från trapphusentréer i bostadshuset samt från trappor som vetter mot Skärgårdsvägen. Entréer till bostäder ska finnas från Skärgårdsvägen och torget respektive från bostadsgården samt från det underbyggda garaget. Mot Skärgårdsvägen och torget ska det också finnas entréer till verksamhetslokalerna. Vid det planerade torget i öster medger planen en variation av såväl bostäder som förskola och lokaler för centrumändamål, vilket ska ge potential till att det blir en aktiv plats.

Med bil ska bostäderna i Kråkbyn i huvudsak angöras via garaget respektive från torget. Garaget nås via en ny infart från Skärgårdsvägen mellan Kråkbyn och planerad bebyggelse på berget.

Byggnaderna föreslås utföras med kulörer och material som ansluter till naturmarken, till exempel träfasader. Utformningen av husens sockelvåningar är särskilt viktiga för upplevelsen i ögonhöjd. Sockelvåningar mot Skärgårdsvägen och torget ska markeras genom att utföras i material som avviker från fasaderna i övrigt, förslagsvis i tegel för att ansluta till Förlossningshemmet. Husens entréer till bostäder och verksamheter ska vända sig mot gata och torg, och ska utformas med omsorg för att vara välkomnande och tydliga.



Figur 31. Kråkbyn, fasadelevation mot Skärgårdsvägen (Kod arkitekter/Landskapslaget).



Figur 32. Perspektivbild sett från sydost, med Hälsans hus och torget centralt i bilden (Kod arkitekter/Landskapslaget)

Kråkberget

Från Skärgårdsvägen föreslås en ny väg som ska angöra planerade bostäder på berget. Små, sammankopplade huskroppar placeras förskjutna mot varandra längs gatan. Placeringen av husen och vägen är anpassad till topografi och terräng med syfte att kräva så lite schaktning och utfyllnad som möjligt. Mellan husen ska vägens nivå ansluta till naturmarken för att göra det enkelt att ta sig ut i naturen.

Skalan på husen utgår från platsens känslighet för landskapsbild och kulturmiljön. Husen som blir mest exponerade mot väster och branten ner mot centrum ska vara låga, i tre till fyra våningar. Husen mot bergets höjd föreslås i fyra till fem våningar. Området närmast branten ner mot bandyplanen lämnas obebyggt.



Figur 33. Situationsplan över Kråkberget (Kod arkitekter/Landskapslaget)

Husen placeras i grupper om två till tre stycken med ett gemensamt trapphus. Fasader föreslås i trä och tegel och taken föreslås som pulpettak som lutar ned mot gatan.

Intill bostadshusen ska det finnas utrymme för angöring och parkeringsplats för rörelsehindrade. I övrigt ska all parkering för de boende ske i det gemensamma garaget i Kråkbyn.



Figur 34. Bebyggelsen på berget sett från Skärgårdsvägen (Kod arkitekter/Landskapslaget)



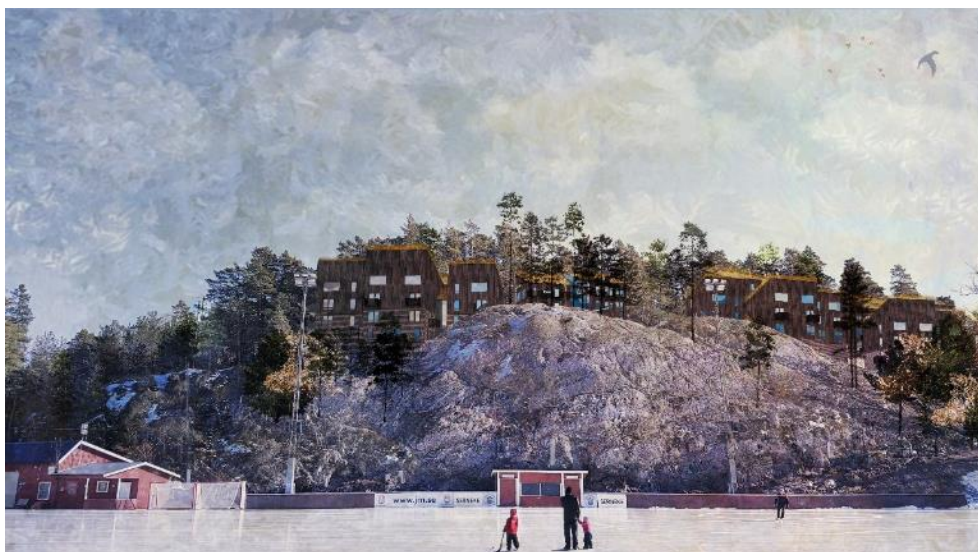
Figur 35. Fasadelevation för de östra husen på Kråkberget sett från kvartersgatan (Kod arkitekter/Landskapslaget)



Figur 36. Tvärsektion genom kvartersgatan och planerade byggnader på Kråkberget. (Kod arkitekter/Landskapslaget)



Figur 37. Perspektivbild från kvartersgatan på Kråkberget (Kod arkitekter/Landskapslaget)



Figur 38. Vy från bandyplanen i Gustavsbergs centrum (Kod arkitekter/Landskapslaget)

FRIYTOR, TORG OCH NATUROMRÅDEN

Förutsättningar

Tillgången till rekreation och friluftsliv i och i närheten av området är god. På Kråkberget finns stigar och flacka ytor med gles skog som lämpar sig för lek, kojbygge, picknick med mera. Ösbyträsk naturreservat ligger strax öster om planområdet, med stigar och platser med ostördhet, skogskänsla och sjöutsikt.

Förändringar

De offentliga rummen inom planområdet kommer utgöras av naturmarken, de två torgen samt Skärgårdsvägen.

Naturmark

De rekreativa kvaliteterna på Kråkberget ska stärkas genom att tydliggöra entréplatser till stigar som leder upp på berget. Vid platsen för den nya vägens anslutning till Skärgårdsvägen föreslås en allmän torgyta och entréplats till naturmarken. Naturområdet nås också från befintliga stigar som möter gångvägen norr om planområdet mellan Skogsbovägen och badhuset. Via en planerad gångväg i angränsande planområde vid Skogsbovägen ska Kråkberget knytas samman med naturreservatet Ösbyträsk. Inom Kråkbergets detaljplan ska gångvägen mötas med en stig som kopplas samman med övriga stigar på berget.

Den nya gatan på berget ska placeras och utformas så att den ansluter till naturmarkens marknivåer mellan husen. Detta ger möjligheter för människor att lätt nå naturmarken på Kråkberget från gatan.

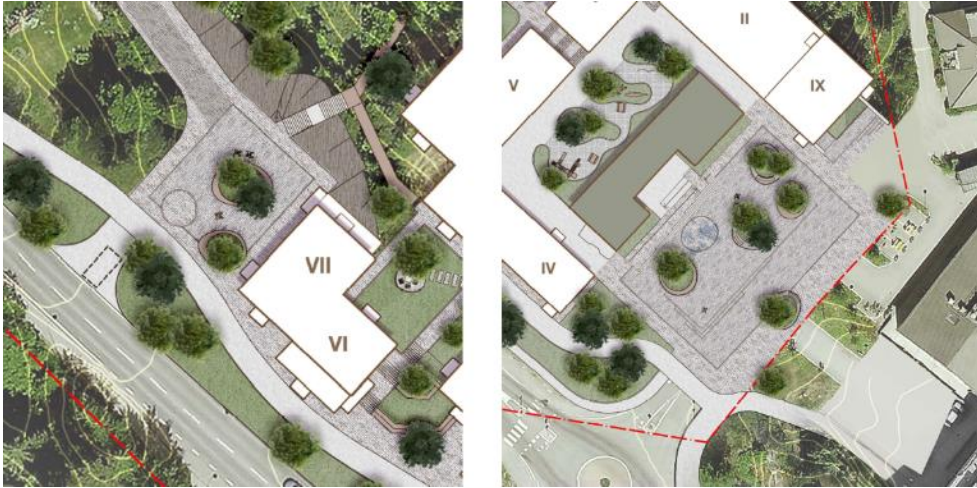
Befintliga stigar på berget ska ses över och förbättras och där det finns behov ska de kompletteras med räcken i de brantare partierna.

Från krönet av branten ner mot centrum erbjuds en storslagen utsikt över Gustavsberg. Platsen ska iordningsställas med exempelvis ett trädäck, räcken och sittplatser och vara tillgänglig för allmänheten. Utsiktsplatsen ska nås från gatan på berget.

Torg

Torget mot kommunhuset kommer kringgärdas av bostäder, förskola, verksamhetslokaler och kommunens kontor. Det ger förutsättningar för att platsen ska bli aktiv på både dag- och kvällstid. Förlossningshemmet ligger på en högre marknivå än kommunhuset vilket kan ge förutsättningar för en terrassering upp mot förlossningshemmet. Torget ska utformas för att inbjuda till vistelse, här finns möjlighet för till exempel uteserveringar. Platsens utformning ska studeras vidare till granskningsskedet.

Planerat torg vid den nya anslutningen mot Skärgårdsvägen ska ha funktion som entré till den nya bebyggelsen på berget och till garaget i Kråkbyn och ska ha vändmöjlighet för sopbil.



Figur 39. Till vänster: Vid den nya kvartersgatans anslutning mot Skärgårdsvägen planeras ett torg som också ska fungera som en entré till naturmarken.

Bild till höger: planerat torg mot kommunhuset (Kod arkitekter/Landskapslaget)

Skärgårdsvägen

Skärgårdsvägen ska bli ett tydligt och attraktivt stråk för såväl bilister som för gång- och cykeltrafikanter. På norra sidan av Skärgårdsvägen planeras en gång- och cykelbana, då befintlig cykelväg genom området försvinner. Mellan gc-bana och körfälten planeras ett grönt stråk som kan planteras med träd och som ska ha funktionen att rena och fördröja dagvatten från vägen. Mellan gc-bana och den tillkommande bebyggelsen finns plats för en förårdsmark på kvartersmark.

Bostadsgårdar

Den gemensamma bostadsgården i Kråkbyn ska kunna nås och nyttjas av alla boende i Kråkbyn. På Kråkberget finns gemensamma ytor mellan husen som kan nyttjas för lek och uteplatser för de boende.

GATOR OCH TRAFIK

Förutsättningar

Området nås från Skärgårdsvägen via en cirkulationsplats vid kommunhuset. Industriefastigheterna nås via en bilväg parallellt med Skärgårdsvägen, och intill denna väg går en cykelbana som leder ner till centrum. Längs med Skärgårdsvägen finns det gångbanor på respektive sida om vägen. På den norra sidan av Skärgårdsvägen, på samma sida som detaljplanen, så finns en gemensam gång- och cykelbana. Den är indragen från Skärgårdsvägen i cirka 200 meter innan den ansluter i höjd med Hästskovägen.

Intill planområdet på Skärgårdsvägen finns en hållplats för busslinjerna 474 (Hemmesta – Slussen), 408C (Mölnvik – cityterminalen), 484 (Mölnvik – Sickla udde) och nattbuss 492 (Hemmesta – Stockholm C).

Förändringar

Skärgårdsvägen planeras att breddas för att ge utrymme för en 3,5 meter bred gång- och cykelbana på vägens norra sida.

I syfte att förbättra framkomligheten för bussar planeras den befintliga buss-hållplatsen att förlängas och ge plats för två ledbussar.

Byggnaderna i östra delen av Kråkbyn angörs via den befintliga infartsvägen från cirkulationsplatsen vid Skärgårdsvägen.

Övrig tillkommande bebyggelse ska nås från en ny väg från Skärgårdsvägen, som ska leda till det gemensamma parkeringsgaraget och upp på berget. Vägen planeras som en kvartersgata och utformas som ett gångfartsområde där trafiken sker på gåendes villkor och hastigheterna inte får överskrida gånghastighet.

Beräkningar i trafikutredningen (Structor mark, 2019) visar att tillkommande trafik i den nya väganslutningen inte påverkar flödet på Skärgårdsvägen nämnvärt.

Parkering

För Kråkberget tillämpas parkeringsnormen för Gustavsbergsprojektet. Modellen utgår från ett grundtal på 0,8 parkeringsplatser per bostad, som sedan justeras med hänsyn till lägenhetsstorlek och de mobilitetsåtgärder byggaktören åtar sig att genomföra. Mobilitetsåtgärder som kan ge ett minskat behov av parkeringsplatser är införande av bilpool, erbjuda de boende SL-kort, cykelpool, stort antal cykelparkeringar, cykelrum i anslutning till entréer, cykelverkstad och kylda leveransskåp för hemkörning av varor.

Parkering för alla boende inom detaljplaneområdet planeras i ett gemensamt garage som byggs under byggnader och bostadsgård i Kråkbyn. För att klara tillgänglighet för rörelsehindrade på Kråkberget ska det finnas platser för parkering längs kvartersgatan på berget. Garaget planeras i en till två våningar och beräknas ge plats för 190 bilplatser. Sammanslaget planeras för 200 parkeringsplatser i planområdet, vilket motsvarar kraven i parkeringsnormen.

I Kråkbyn finns plats för ca 520 cykelparkeringar. Utrymme för cyklar planeras i cykelrum som nås från Skärgårdsvägen och på bostadsgården. På Kråkberget planeras utrymmen för cyklar ca 210 cykelparkeringar i cykelrum samt utomhus på gård/förgårdsmark längs gatan.

BRANDSÄKERHET

Planområdet ligger inom 10 minuters insatstid för brandförsvaret.

Möjlighet för uppställning för brandförsvarets bilar finns på Skärgårdsvägen och på den planerade kvartersgatan på berget. Utrymmen för uppställning ordnas också på område markerat som TORG väster om Kråkbyn samt intill förskolan, bakom Hälsans hus i områdets östra del. På så sätt klaras ett minsta avstånd om 50 meter mellan uppställningsplatser och entréer i planområdet. För två av husen behöver placeringen av husens entréer ses över till detaljplanens granskningsskede, för att avståndet ska klaras.

Utrymningsvägar från samtliga bostäder i planområdet föreslås genom brandskyddade trapphus, så kallade Tr2-trapphus. Från garaget ska det finnas ett separat, brandsäkert trapphus som insatsväg för räddningstjänst. Alternativt behöver alla trapphus som når garaget utföras som Tr2-trapphus.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Förutsättningar

I Skärgårdsvägen finns ledningar för vatten, spillvatten, dagvatten, el/tele,

Vattenfall eldistribution har luftförlagda elledningar som delvis måste markförläggas i den nya vägen upp på Kråkberget för att möjliggöra bostadsexploateringen på berget.

Förändringar

Den nya bebyggelsen ska ansluta till vatten och spillvatten, el/tele och fjärrvärme i Skärgårdsvägen. Ledningar kommer behöva flyttas och nya anläggas när området bebyggs.

Vatten och spillvatten

Anslutningspunkter för hela planområdet sker i den södra delen av planområdet där befintliga va-ledningar finns. Kommunen ansvarar för utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar fram till en så kallad förbindelsepunkt. Kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten kommer att utökas så att det omfattar samtliga fastigheter inom kvartersmark. När förbindelsepunkt finns upprättad och fastigheten kan anslutas tar kommunen ut avgifter enligt gällande taxa.

Anslutningspunkt för Kråkberget upprättas vid det västra torget. För Kråkbyn finns det tre befintliga förbindelsepunkter.

El/tele

I detaljplanen ges utrymme för en ny elnätstation vid den nya tillfartsvägen. Anslutningspunkt ska finnas i fastighetsgräns mot kvartersmark.

Värme

Området ska anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Avlämningsställe för hushållsavfall och matavfall i form av nedgrävda kassuner planeras finnas vid korsningen Skärgårdsvägen/ny tillfartsväg samt vid torget mot kommunhuset. Vid dessa platser finns vändmöjlighet för sopbil. För bostäder på Kråkberget föreslås avlämningsställe för hushållsavfall och matavfall i nedgrävda kassuner längs kvartersgatan. Vändplats för sopbil ska finnas i slutet av kvartersgatan. Alla bostäder kommer få som mest 50 meter från bostadsentré till avlämningsställe.

Möjlighet och förutsättningar för ett mobilt sopsugssystem ska studeras vidare i planarbetet. Fördelarna med sopsug jämfört med konventionell lösning är att det ger mindre trafik på Kråkberget och torget, vändplatsen på berget behöver heller inte dimensioneras för sopbil.

I Kråkbyn planeras för två miljörum för sortering av förpackningar och tidningar, ett i den västra delen av Kråkbyn vid Skärgårdsvägen och ett rum intill torget i öster. För bostäderna i Kråkbyn ligger miljöhusen på ett avstånd av max 50 meter utomhus från entréer och upphämtning från sopbil ska kunna ske på avstånd 10 meter från bilen. För bostäder på Kråkberget behöver tillgång till miljörum studeras vidare.



Figur 40. Utrymmen för avfallshantering samt vändplats för sopbil. (Kod/Landskapslaget)

OFFENTLIG OCH KOMMERSELL SERVICE

Inom planområdet finns vårdverksamheter, naprapat och tandläkare med mera, som skulle kunna vara kvar efter detaljplanens genomförande. Planområdet ligger ett par hundra meter från Gustavsbergs centrum där det finns bland annat livsmedelsbutik, restauranger, apotek och kulturlokaler. Gustavsbergs centrum är även en knutpunkt för bussar i linjetrafik.

Det finns flera kommunala grundskolor inom en till två kilometer från Kråkberget, Ösbyskolan, Kvarnbergsskolan, Ekedalsskolan och Munkmoraskolan. Skolor finns i Ösby drygt en kilometer österut, på Kvarnberget och i Östra Ekedal en kilometer väster om planområdet. De närmaste kommunala förskolorna finns i Ösbydalen och i Åkerlyckan, men det finns en generell brist på förskoleplatser i östra delen av Gustavsberg.

I detaljplaneförslaget ges förutsättningar för en förskola med sex avdelningar, vilket motsvarar ungefär 120 barn. Det planläggs också för lokaler för centrumändamål inom området.

SOCIALA FRÅGOR

Barnperspektivet

Förutsättningar

Den glesa hällmarkstallskogen på bergsplatån passar bra för lek och stigar och kojbyggen vittnar om att barn använder platsen idag.

Förändringar

Planens genomförande innebär att lekmiljön på bergsplatån kan upplevas som en tryggare plats, med närheten till planerade bostäder och platsen kommer bli mer lättillgänglig med nya stigar i skogen och entréer. Den faktiska ytan minskar dock och känslan av ostördhet kan påverkas.

För barn i de tillkommande bostäderna kommer det finnas goda kopplingar till naturen på berget, där det finns varierad terräng som lämpar sig för spontanlek. Stadsdelen kommer i stora delar vara en bilfri miljö.

Förskolan får en varierad utemiljö och placeringen nära bostäderna innebär att många barn kan få nära till förskolan. Vägar till förskolan ska studeras så att de blir säkra.

GENOMFÖRANDE

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning för att få tillgång till utfart, vatten- och spillvattenledningar med mera. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt, samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbete

Samråd	4:e kvartalet 2019
Granskning	2:a kvartalet 2020
Antagande i kommunfullmäktige	3-4:e kvartalet 2020
Laga kraft tidigast	4:e kvartalet 2020

Genomförande

Genomförande Ca 2021 - 2027.

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är tio år och börjar löpa från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. En detaljplan kan dock ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång. Då har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren.

Huvudmannaskap

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark, allmän plats och vattenområden, se mer info under avsnitt PLANDATA. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna, så kallat kommunalt huvudmannaskap.

Allmän plats, kommunalt huvudmannaskap

I denna detaljplan är kommunen huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Vatten och spillvatten

Idag ligger ledningar för vatten och spillvatten i gång- och cykelvägen längs med Skärgårdsvägen. När området exploateras enligt förslaget kommer hus att placeras på denna gång- och cykelväg. Det innebär att ledningar kommer att flyttas till den nya gång- och cykelvägen.

De befintliga fastigheterna i den södra delen av planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. De befintliga fastigheterna har förbindelsepunkter och är anslutna. Kommunen är huvudman för vatten- och spillvattennätet inom allmän platsmark, vilket innebär att kommunen bygger ut samt ansvarar för de vatten- och spillvattenledningarna som behövs.

För Kråkberget kommer det att upprättas en förbindelsepunkt vid anslutning till det västra torget. Det finns idag tre förbindelsepunkter till de befintliga fastigheterna vid blivande Kråkbyn.

Vid förbindelsepunkten ansluts fastighetsägarens ledningar till det kommunala vatten- och spillvattennätet. I normalfall ligger förbindelsepunkten 0,5 meter utanför fastighetsgräns. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för respektive ledningar.

Kvartersmark inom detaljplaneområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Med avloppsvatten avses i miljöbalkens (1998:808), mening bland annat spillvatten eller annan flytande orenlighet. Utsläpp och annan hantering av avloppsvatten är en miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. MB och den som ansvarar för hanteringen och bedriver denna verksamhet är ansvarig för att miljöbalkens bestämmelser i både 2 och 9 kapitlen följs. För den som hantarer dricks- och avloppsvatten gäller bestämmelser om hälsoskydd bl a i miljöbalkens 2 och 9 kapitel samt i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Dagvatten

Idag ligger en dagvattenledning i gång- och cykelvägen längs med Skärgårdsvägen. När området exploateras enligt förslaget kommer hus att placeras på denna gång- och cykelväg. Det innebär att dagvattenledningen kommer att flyttas till den nya gång- och cykelvägen.

På kvartersmark inom planområdet ansvarar fastighetsägarna för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenanläggningar och hantering i enlighet med förslagna åtgärder i dagvattenutredningen. Kvartersmark inom detaljplanområdet kommer ingå i verksamhetsområde för dagvatten. Kommunen kommer att bygga ut och förbättra dagvattenhanteringen på del av Skärgårdsvägen.

Det finns idag tre förbindelsepunkter för dagvatten vid blivande Kråkbyn. En förbindelsepunkt för dagvatten från Kråkberget kommer att upprättas vid Skärgårdsvägen.

De befintliga fastigheterna i den södra delen av planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten gata och dagvatten fastighet. De befintliga fastigheterna har förbindelsepunkter och är anslutna.

Vatten som avleds för avvattning av mark inom planlagt område som inte görs för en viss eller vissa fastigheters räkning inom planlagt område är avloppsvatten i miljöbalkens mening. Hantering av sådant avloppsvatten är en miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. MB och den som ansvarar för hanteringen och bedriver denna verksamhet är ansvarig för att miljöbalkens bestämmelser i både 2 och 9 kapitlen följs. För den som hanterar dagvatten inom detaljplanen gäller bestämmelser om hälsoskydd bland annat i miljöbalkens 2 och 9 kapitel samt i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Vattenfall eldistribution ansvarar för elförsörjning inom området. Vattenfall värme har fjärrvärmeledningar i Skärgårdsvägen. Skanova har teleledningar i Skärgårdsvägen och Stokab har optoledningar i Skärgårdsvägen och i gång- och cykelvägen. Stokabs ledningar i gång- och cykelvägen och del av Skogsbovägen kommer att behöva flyttas då nya hus kommer att placeras där.

För anslutning till ledningsnät tar exploatören kontakt med respektive ledningshavare i samband med bostadsutbyggnaden.

Vattenfall eldistribution har luftförlagda elledningar som delvis måste markförläggas i den nya vägen till Kråkberget för att möjliggöra bostadsexploateringen på berget.

Kvartersmark

Innan bygglov får ges ska marken uppfylla Naturvårdsverkets kriterier för känslig markanvändning. Detta innebär att ytterligare markprover kan behö-

vas göras när byggnader inom området är rivna. Det kan innebära att marken behöver saneras.

Innan detaljplanen antas ska ytterligare undersökningar av förekomst av sulfidmineral i berggrunden genomföras. Detta kan medföra att åtgärder behöver göras i detaljplanens genomförande.

För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver bygglov, rivningslov eller marklov, enligt 9 kap. plan- och bygglagen. Det bör också uppmärksammas att inom planlagt område gäller utökad lovplikt för ett flertal åtgärder, jämfört med områden utanför detaljplan. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov. Bygglov prövas av bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndigheten i Värmdö kommun. Ytterligare information samt blanketter för ansökan om bygglov med mera finns på kommunens hemsida.

Uppföljning av miljökonsekvensbeskrivning

Berörda tillsynsmyndigheter är ansvariga för att enligt miljöbalken följa upp den betydande miljöpåverkan som beskrivits i miljökonsekvensbeskrivningen för planområdet. Ett uppföljningsdokument för övervakning, utvärdering, beslut och kommunikation kommer tas fram och ansvarig tjänsteman utses. Uppföljningen börjar efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft och utbyggnad av byggnader, anläggningar och dylikt har påbörjats.

Avtal

Plankostnadsavtal

Frentab Fastighetsutveckling AB ägare till fastigheterna Ösby 1:81, 1:82 och 1:92 har tecknat ett plankostnadsavtal med kommunen.

Ett plankostnadsavtal reglerar kostnaderna för framtagande av detaljplanen mellan kommunen och en byggaktör eller en fastighetsägare.

Exploateringsavtal

För detaljplanens genomförande kommer ett exploateringsavtal att upprättas mellan Frentab Fastighetsutveckling AB och kommunen. Avtalet kommer bland annat reglera:

- Gestaltning och utformning av föreslagen byggnation
- Marköverlåtelse och förrättningskostnader
- Utformning och finansiering av allmänna anläggningar
- Erläggande av avgifter

För genomförandet av detaljplanen kan det vara nödvändigt att teckna exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggaktör eller en fastighetsägare

avseende mark som inte ägs av kommunen. I detta fall kommer avtalet gälla även mark som ägs av kommunen.

Markanvisningsavtal

Kommunen har tecknat ett markanvisningsavtal med Frentab Fastighetsutveckling för del av kommunens fastighet Ösby 1:78.

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggaktör som ger byggaktören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. När kommunen äger mark som ska detaljplaneläggas och säljas kan kommunen teckna ett markanvisningsavtal med köparen. Markanvisningsavtalet innehåller de förutsättningar, förutom köpeskillingen, som kommunen ställer upp för att köparen ska få ta över fastigheten.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Se stycke PLANDATA ovan för aktuella fastighetsägare och fastigheter inom planområdet.

Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs och möjliggörs fastighetsbildning t.ex. fastighetsreglering och avstyckning. Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske först då detaljplanen vunnit laga kraft och prövas då vid förrättning av Lantmäteriet.

Servitut med mera

Fastigheten Ösby 1:78 är belastad med ett officialservitut för väg (0120-84/100.1) till förmån för fastigheten Ösby 1:78 vilket kan komma att ändras i och med genomförandet av detaljplanen.

Fastigheten Ösby 1:78 är belastad med servitut för kraftledning 01-IM8-21/206 och IM-39/65590.

Fastighet 1:78 är även belastad av servitut för kraftledningar IM 82/63836 och IM 82/63841 vilka kan behöva ändras vid en markförläggning av ledningarna i samband med genomförande av detaljplanen.

Inom detaljplanens E-område för transformatorstation kan Vattenfall bilda ett servitut eller annan rättighet.

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller

därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitutsrätt kan, genom beslut av Lantmäteriet enligt bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (1970:988), upplåtas till förmån för en fastighet (den härskande fastigheten) och belastar en annan fastighet (den tjänande fastigheten). Ett sådant servitut kallas officialservitut och medför stark rätt för den härskande fastigheten. Servitut kan också upplåtas genom avtal mellan fastighetsägare utan inblandning av Lantmäteriet enligt bestämmelser i jordabalken (1970:994) och kallas i dessa fall normalt avtals-servitut. Avtals-servituten kan inskrivas i fastighetsregistret och får då starkare rätt vid överlåtelse av fastigheten.

Gemensamhetsanläggningar

Befintlig gemensamhetsanläggning, Gustavsberg ga:2 kan behöva omprövas vid ombyggnad av Skärgårdsvägen på fastighet Gustavsberg 2:1. Omprövningen sker efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Inom detaljplaneområdet bör en gemensamhetsanläggning bildas för gatan upp till Kråkberget. Kommunens fastighet Ösby 1:78 föreslås ha en andel i denna gemensamhetsanläggning för att ha möjlighet till drift- och underhåll av den kommunala utsiktsplatsen som planeras på kommunens allmänna platsmark.

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av Lantmäteriet med stöd av anläggningslagen (1973:1149). I beslutet (s.k. anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (t.ex. en väg eller en brunn). Beslutet får inte strida mot detaljplanens bestämmelser, men mindre avvikelser får göras i den mån som syftet med detaljplanen inte motverkas. I beslutet framgår även vilka fastigheter som ingår i anläggningen, vilket utrymme som upplåts för anläggningen, vilken eventuell ersättning som upplåtande fastighet ska erhålla, inom vilken tid utförandet av anläggningen ska ske samt vilket andelstal respektive deltagande fastighet har. Andelstalet reglerar hur kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen ska fördelas mellan de fastigheter som deltar i den. En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. Det innebär att nya anläggningar inte får anläggas eller ändras inom det för gemensamhetsanläggningen upplåtna området utan att det gällande anläggningsbeslutet för berörd gemensamhetsanläggning omprövas. En samfällighetsförening bildas av Lantmäteriet och är en juridisk per-

son och en demokratisk organisation med godkända stadgar och styrs av lagen om förvaltning av samfälligheter. Fattade beslut gäller även om inte alla är överens. Besluten kan överklagas till mark- och miljödomstolen. Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom s.k. delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas. Delägarförvaltning är lämpligt om det är få deläggande fastigheter och kostnaderna för drift och underhåll är låga.

Ledningsrätter

Ösby 1:78 och Gustavsberg 2:1 belastas av ledningsrätt (Lr 0120-92/57.1) för VA till förmån för Värmdö kommun. Ledningsrätten kommer behöva omprövas efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I bilaga 1 redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenserna som uppkommer för fastigheter och marksamfälligheter inom planområdet.

Gällande planer

En detaljplan gäller till dess att den upphävs, ändras eller ersätts och de rättigheter som uppkommit genom planen kan – om den inte upphävs – göras gällande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Finansiering av planarbetet

Fastighetsägaren till Ösby 1:81, 1:82 och 1:92 finansierar planarbetet enligt upprättat plankostnadsavtal.

Värdeökning till följd av planen

Detaljplanen innebär att byggrätter för bostäder i form av flerbostadshus samt lokaler för verksamheter tillskapas på fastigheterna inom planområdet. Detta innebär således en värdeökning på fastigheterna.

Ersättning

Ersättning för mark ska bestämmas vid lantmäteriförrättning när mark överförs till annan fastighet och när mark upplåts för exempelvis ledningar, väg eller annan nyttighet. Ersättningens storlek kan grunda sig på överenskommelse mellan parterna eller bestämmas av lantmäteriet i samband med lantmäteriförrättningen.

I detaljplanen kommer ersättning för inlösen av allmän plats för TORG att regleras i exploateringsavtal mellan fastighetsägarna och kommunen. Even-

tuell ersättning för inlösen av allmän platsmark bekostas genom gatukostnadsersättning av exploatörerna inom detaljplaneområdet.

Förrättningskostnader

De kostnader som uppkommer i samband med förrättning hos lantmäteriet för åtgärder inom kvartersmark betalas av exploatören i planområdet. Detta regleras i de exploateringsavtal som parterna träffar.

Anläggande, drift och underhåll

Allmän plats, kommunalt huvudmannaskap

Kostnaden för anläggande, drift och underhåll av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap kan regleras i avtal, tas ut som ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna eller bekostas av kommunen.

Kommunen ansvarar för projektering, upphandling och utförande av de anläggningsarbeten med mera som ska utföras på allmän plats såsom gata, torg och åtgärder på naturmark. Åtgärderna är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Exploatören finansierar dessa arbeten, vilket kommer att regleras i exploateringsavtal. Vidare bidrar exploatören till utbyggnad av vissa kommunala anläggningar utanför planområdet enligt programmet för centrala Gustavsberg och markanvisningsavtal, kallade gemensamma anläggningar. Framtida drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet sköts och bekostas av kommunen.

Kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder, drift och underhåll bekostas av exploatören.

Vatten och spillvatten

Flytt av ledningar eller andra åtgärder som krävs till följd av planens genomförande ska bekostas av den part som initierar åtgärden (alltså exploatören).

Kommunen bekostar eventuell nybyggnad och kapacitetsökning samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark.

Dagvatten

Flytt av ledningar eller andra åtgärder som krävs till följd av planens genomförande ska bekostas av den part som initierar åtgärden (alltså exploatören).

Exploatören bygger ut och bekostar dagvattenanläggningar på kvartersmark. Kommunen bygger ut dagvattenanläggningar på allmän platsmark, exploatören bekostar detta vilket regleras i exploateringsavtal.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Exploatören bekostar eventuell anslutning till bredband, el- och telenät. Flytt av ledningar eller andra åtgärder som krävs till följd av planens genomförande ska bekostas av den part som initierar åtgärden (alltså exploatören).

Avgifter**Bygglovavgift**

Bygglovsavgiften betalas av den som ansöker om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov m.m. enligt 12 kap. 8 § plan- och bygglagen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den taxa som gäller varje år finns tillgänglig på kommunens hemsida. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

VA-anläggningsavgift

Kommunen tar ut en anläggningsavgift av respektive fastighetsägare för framdragning av servisleddningar samt upprättande av förbindelsepunkt enligt VA-taxan för Värmdö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. Avgifter enligt denna taxa tas ut för att täcka de nödvändiga kostnaderna för Värmdö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. Avgifter enligt denna taxa ska betalas av ägare till fastigheter inom anläggningens verksamhetsområde.

Avgiftsskyldigheten inträder när kommunen har upprättat förbindelsepunkter och informerat fastighetsägaren om denna. Den vid varje tillfälle gällande taxan finns tillgänglig på kommunens webbplats.

Fastigheter som redan har anslutning betalar för tillkommande lägenheter samt verksamhetsyta.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Exploatören bekostar eventuell anslutning till bredband, el- och telenät.

Planavgift

Ingen planavgift kommer att utgå då detaljplanen bekostas genom plankostnadsavtal.

Avgifter för miljötillsyn

Kommunen tar ut avgifter för anmälan och ansökan enligt miljöbalken samt

för strandskyddsdispens. Den vid varje tillfälle gällande taxa finns tillgänglig på kommunens webbplats.

TEKNISKA FRÅGOR

För anslutning till elnät och telenät ska kontakt tas med respektive ansvarigt bolag, se mer information under rubriken Ansvarsfördelning.

Vägarna i området ska ha en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snöhantering och halkbekämpning kan röra sig i området.

Ytterligare tekniska utredningar, utöver befintligt planeringsunderlag, som blir aktuella i samband med genomförande av planen är berg- och geotekniska utredningar.

Dokumentation som ska inlämnas till kommunen tas upp i avtal, bygglovs-, anmälans- och tillståndsprocesser.

Angående vatten och spillvatten samt dagvatten - se mer information under rubrik Ansvarsfördelning.

Förutsättningar för brandvattenförsörjning

Kommunen kommer att ha en dialog med Storstockholms brandförsvaret för att hitta lämpliga placeringar för brandvattenposter.

Avfall

Inom planområdet kan avfallshantering ske genom antingen nedgrävda kassoner eller sopsug vilket kommer att studeras vidare i planarbetet.

Utrymme för insamling till tidnings- och förpackningsindustrin planeras i bottenvåning eller i garaget. Återvinningscentral finns i Brunn och i Hemesta.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Natur

Planförslaget ger upphov till märkbara negativa konsekvenser för den biologiska mångfalden främst till följd av märkbar negativ påverkan på tallmiljöer och i mindre utsträckning ekmiljöer med både påtagligt och högt naturvärde, som utgör livsmiljö för flera rödlistade samt fridlysta arter. Det innebär också ett märkbart och varaktigt intrång i ett viktigt ekologiskt stråk.

Detta medför risk för att området inte kan hålla livskraftiga lokala förekomster av rödlistade arter knutna till tall. Planförslaget bedöms dock inte påverka en gynnsam bevarandestatus av de förekommande fridlysta arterna.

Planförslaget ger en försämring av spridningsmöjligheterna framförallt eftersom områden med höga naturvärden som har potential att hålla livskraftiga populationer av flera rödlistade arter och fungerar som källa till omgivande arter försvinner. Vidare medför planförslaget att en ny fysisk barriär i form av hög, tät bebyggelse försämrar spridningen ytterligare.

Rekreation

Planförslaget ger upphov till små negativa konsekvenser för rekreation till följd av naturmark med höga rekreativa värden tas i anspråk. Påverkan kan dock mildras genom att öka tillgängligheten i resterande naturmark.

Vattenmiljö

Planförslaget kan ge positiva konsekvenser för vattenkvaliteten i Farstaviken och Ösbyträsk, genom de dagvattenåtgärder som ska genomföras i samband med planen.

Kulturmiljö, landskapsbild och gestaltning

Den traditionella bebyggelsestrukturen där slänter bebyggs med mindre hus och de obebyggda höjderna är en del av Gustavsbergs bebyggelsestruktur som utgjort grunden till utpekandet av riksintresset för kulturmiljö.

Planförslaget medför att landskapsbilden påverkas av bebyggelsen på berget, sett från det låglänta Gustavsbergs centrum och från Skärgårdsvägen. Bebyggelsen på berget underordnar sig dock träden och anpassas till terrängen på sådant sätt att skogssiluetten fortsatt bedöms vara dominerande, vilket ger en mindre påverkan på landskapsbilden från ett kulturmiljöperspektiv.

Landskapsbilden längs Skärgårdsvägen påverkas till följd av föreslagen bebyggelse i Kråkbyn. Skalan på bebyggelsen är hög i förhållande till bebyggelsen i Gustavsberg i övrigt, vilket kan påverka läsbarheten i den äldre kulturmiljön negativt.

Bebyggelsen i Kråkbyn avviker också från Gustavsbergs traditionella bebyggelsestruktur genom att den inte upplevs som underordnad naturmarken sett från Skärgårdsvägen. Det underbyggda garaget försvårar möjlighet till siktlinjer från Skärgårdsvägen mot naturmarken genom Kråkbyn. Den naturliga terrängen i området närmast Skärgårdsvägen är dock redan idag bortschaktad och marken är ianspråktagen. Det gemensamma garaget medför

också positiva konsekvenser på stadsmiljön, eftersom det möjliggör att området till stor del blir en bilfri miljö.

I planförslaget införs planbestämmelser till skydd mot rivning och förvanskning av hälsans hus och Ekhaga.

SOCIALA KONSEKVENSER

Medborgarna

Medborgarna kommer att ges möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget under samråd och granskningsskede. Detaljplanen kan möjliggöra för bättre tillgänglighet till ett centrumnära naturområde. Detaljplanen bidrar också till att möjliggöra fler bostäder och verksamheter i ett centralt läge. Naturmark som kan nyttjas för rekreation minskar till ytan.

Konsekvenser för barn

Området kan erbjuda ett attraktivt boende för barnfamiljer och andra med närhet till skola och förskola. Förbättrad tillgänglighet till naturmarken och sammankoppling med kringliggande områden kan vara positivt för barn, samtidigt som naturmarken minskas på grund av bebyggelse på berget.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Se Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser ovan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samrådsförslaget har utarbetats av planarkitekt Linnéa Olofsson, exploateringsingenjör Sophie Dahllöf, VA-ingenjör (dagvatten) Johan Suhr, kommunekolog Gundula Kolb, kommunantikvarie Lenore Weibull och trafikplanerare David Cileg,

Värmdö kommun 2019-10-21

Samhällsbyggnadskontoret

Fredrik Cavallin
Planchef

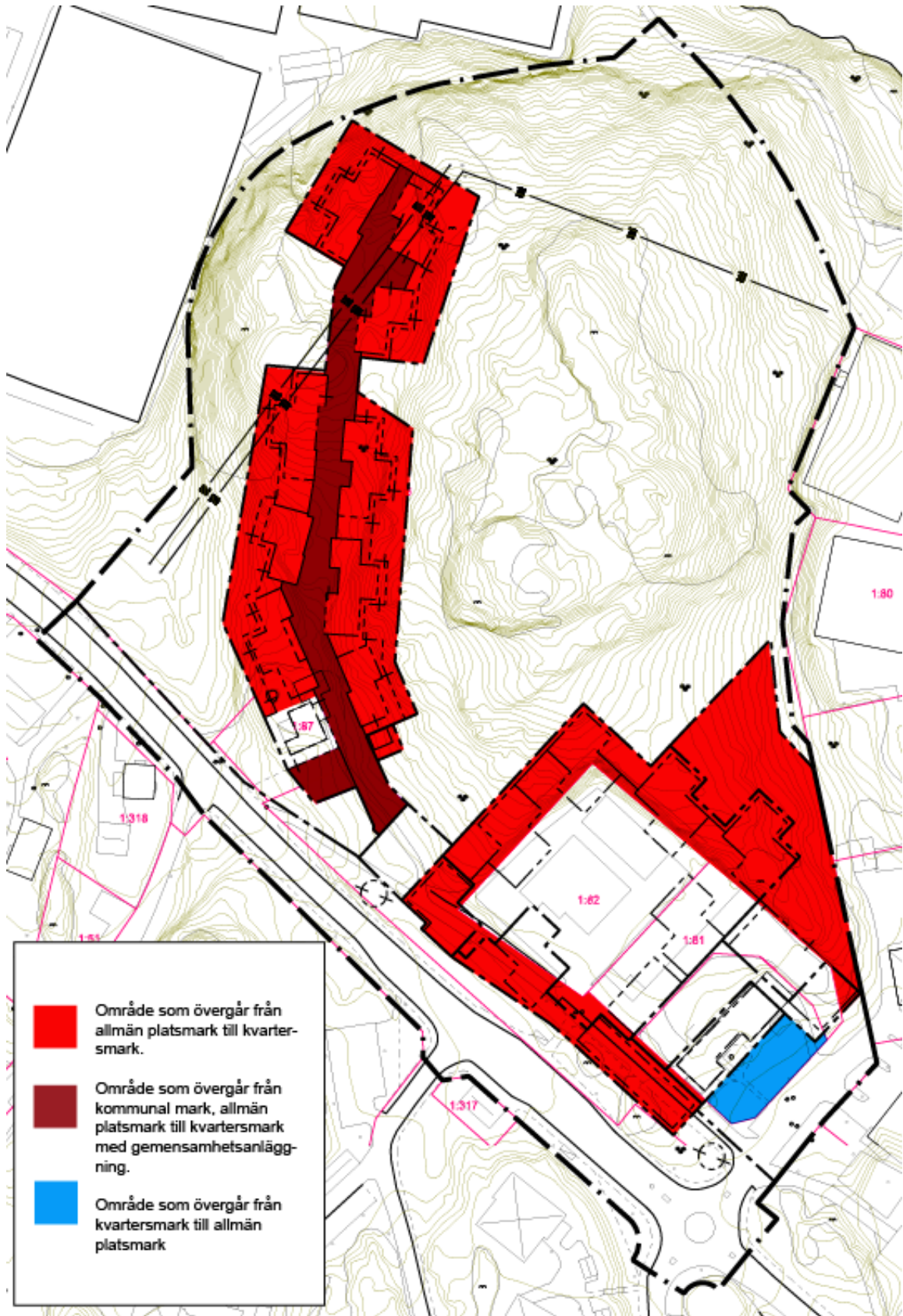
Linnéa Olofsson
Planarkitekt

BILAGA 1. FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL

Fastighet, ga, marksamfällighet	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning Minsta tillåtna fastighetsstorlek, byggrätt	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder
Ösby 1:81	Verksamhetslokal	Kvartersmark med bostadsändamål Kvartersmark med förskoleändamål	Genom fastighetsbildning kan en fastighet med bostads- och centrumändamål bildas Genom fastighetsbildning kan en fastighet med förskoleändamål bildas. Kan eventuellt ske genom tredimensionell fastighetsbildning.
Ösby 1:82	Verksamhetslokal	Kvartersmark med bostadsändamål samt lokaler för centrumändamål i bottenvåning mot gata	Genom fastighetsbildning kan en fastighet med bostads- och centrumändamål bildas
Ösby 1:92	Kvartersmark Verksamhetslokal	Allmän plats torg Kvartersmark med centrum, förskola och bostadsändamål Befintlig byggnad får rivningsförbud och varsamhetsbestämelse.	Genom fastighetsreglering överförs allmän platsmark till kommunal fastighet, förslagsvis Ösby 1:78. Ersättningsfrågan regleras i exploateringsavtal. Genom fastighetsbildning kan lämplig fastighet med förskole, bostads- och centrumändamål bildas
Ösby 1:78	Allmän platsmark Naturmark, gång- och cykelväg, gata	Del av fastigheten planläggs för kvartersmark bostäder och förskola Allmän platsmark naturmark, förskola, torg och gata	Genom fastighetsbildning kan lämplig fastighet för bostads- och förskoleändamål bildas. Upplåter mark till en

		<p>Gemensamhetsanläggning för gata genom området</p> <p>u-område för allmännyttiga ledningar</p> <p>E-område</p>	<p>gemensamhetsanläggning för gata där fastigheterna inom detaljplaneområdet ingår.</p> <p>Upplåter mark till ledningsrätt eller servitut inom U-område.</p> <p>Upplåter mark för transformatorstation med ledningsrätt eller servitut</p>
Ösby 1:81	Kvartersmark Verksamhetslokal	Planläggs för kvartersmark bostadsändamål och förskola, centrumändamål	Genom fastighetsbildning kan en fastighet med bostadsändamål bildas.
Ösby 1:87	Kvartersmark- Verksamhetslokal	<p>Planläggs som bostadsändamål.</p> <p>Befintlig byggnad planläggs som bostadsändamål och centrumändamål. Befintlig byggnad får rivningsförbud och varsamhetsbestämelse.</p> <p>Gemensamhetsanläggning för gata genom området</p> <p>U-område för allmännyttiga ledningar</p>	<p>Genom fastighetsbildning kan en fastighet med bostadsändamål bildas.</p> <p>Upplåter mark till en gemensamhetsanläggning för gata där fastigheterna inom detaljplaneområdet ingår. Del av befintlig byggnad (tillbyggnad) kommer att rivas för att ge plats för gatan.</p> <p>Upplåter mark till ledningsrätt eller servitut inom U-område.</p>
Gustavsberg 2:1	Gata	En liten del planläggs för bostäder med centrumändamål i bottenvåning.	Genom fastighetsbildning kan en fastighet med bostads- och centrumändamål bildas.

BILAGA 2. MARKINTRÅNGSKARTA



Karta som visar fastighetsrättsliga konsekvenser av planförslaget.