



UNDERSÖKNING, DETALJPLAN FÖR  
**VÄSTRA ÄLVSALA - PFO B4**  
VÄRMDÖ KOMMUN

Dnr: 2017KS/0943  
Datum: 2019-06-07  
Planavdelningen  
PBL (2010:900) med utökat förfarande

**UNDERSÖKNING**



VÄRMDÖ KOMMUN

## DETALJPLAN FÖR VÄSTRA ÄLVSALA, PFO B4, VÄRMDÖ KOMMUN

### SAMMANFATTNING

#### Platsen

Hela planområdet omfattar en yta på ca 102 hektar med ca 140 fastigheter. Av den ytan är cirka 94 hektar landyta. Planområdets norra och östra del är mindre kuperat än den västra. Höjderna inom planområdet varierar mellan +0 och ca +30 meter. Planområdet ingår i ett större prioriterat förändringsområde, där dagens trettioprocentiga permanentboende väntas öka till cirka 50 procent efter genomförandet av den detaljplanering som nu pågår i området.

Idag består området av skogsmark, obrukad åkermark och tomtmark med främst fritidshus från 50-talet och framåt. En viss andel permanentboenden finns redan inom området men området bedöms i helhet som ett fritidshusområde.

Bostadshusen ligger främst i kanterna av höjder inom området medan vägarna går i dalgångarna. Viss bebyggelse samt vägar finns på höjden i västra delen av planområdet. På de planare delarna av fastigheterna finns ofta trädgårdar. Inom planområdet finns också Västra Älvsala gård som uppfördes på 1700-talet och bedöms som kulturhistoriskt värdefull. På höjderna är naturmark bevarad. Längs strandlinjen finns också naturmark bevarad. Fastigheterna är stora vilket tillsammans med de små fritidshusen gjort att mycket vegetation och uppväxta träd finns kvar även på tomtmark. Planområdet saknar idag strandskydd. Området ligger långt från närmsta service och den kollektivtrafik som finns i närheten är inte särskilt frekvent.



Figur 1 Planområdets avgränsning redovisas med röd linje.

## Planen

Detaljplanen möjliggör större byggrätter inom befintliga fastigheter för att underlätta för permanentboende i området. Detta kopplas till att ett vatten- och avloppssystem byggs ut i området vilket minskar de negativa belastningarna på vattenmiljön som ett åretruntboende kan innebära. I detaljplanen planläggs befintliga naturområden främst som natur eller park vilket gör att de får ett fortsatt skydd mot exploatering i detaljplanen. I och med planläggningen kommer strandskydd att införas inom planområdet för de delar som idag saknar strandskydd. De kulturhistoriska värdena i Västra Fagerdala gård avses skyddas i detaljplanen. Områdets befintliga karaktär med stora tomter och bostadshus som är väl inpassade i den naturligt kuperade terrängen avses också bevaras.

## Påverkan

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

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

## MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE

Planavdelningens samlade bedömning är att planens sammanvägda påverkan inte riskerar att medföra en betydande miljöpåverkan. Miljöpåverkan bedöms inte vara sådan att den inte på ett enkelt sätt kan överblickas och åtgärdas, eller där osäkerheten om planens miljöeffekter är stora och komplexa. Planavdelningen bedömer därför att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte behöver upprättas.

## BEDÖMNING

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen enligt 6 kap. 5 § miljöbalken undersöka om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en strategisk miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Betydande miljöpåverkan innebär att väsentlig påverkan sker på ett eller flera miljövärden. Det ska motsvara sådan miljöpåverkan som man inte på ett enkelt sätt kan överblicka och åtgärda, eller där osäkerheten om planens miljöeffekter är stora och komplexa. Undersökning i ett tidigt skede i planprocessen är preliminära, och ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att den måste omvärderas.

Förutom att vara underlag för att bedöma om planens genomförande innebär betydande miljöpåverkan kan checklistan nedan användas till att utreda vilka typer av faktorer och frågor som kan behöva beskrivas vidare under planarbete.

## DETALJPLANEN OCH DESS SYFTE

Syftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är att ange riktlinjer för hur och i vilken form en fortsatt utbyggnad av områdena ska ske samtidigt som kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut. Planuppdrag för Västra Älvsala gavs 2018-01-25.

Syftet med detaljplanen för Västra Älvsala är att möjliggöra ett permanentboende genom större byggrätter på befintliga fastigheter. Planen syftar samtidigt till att bevara den befintliga karaktären med stora tomter och bostadshus som är väl inpassade i den naturligt kuperade terrängen. Den ska även bibehålla grönsstrukturen i området och bevara kultur- och naturvärden. Vidare ska de i detaljplanen planlagda vägområdena vara tillräckligt stora för de servicefordon som behöver trafikera ett permanentbebott område.



Parallellt med planarbetet utförs även planeringen för utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsnät i området.

Figur 2 Orientering av planområdet.

## CHECKLISTA ÖVER PLANENS PÅVERKAN PÅ PLATSEN

Checklistan nedan är indelad i kolumner som beskriver platsen och planens påverkan. Syftet är att få en överblick av de miljö- och hälsoaspekter som kan förändras eller påverkas av planens genomförande. Utifrån bedömda aspekter görs bedömningen om planen riskerar att medföra betydande miljöpåverkan.

Aspekter att belysa	Beskrivning av planområdet	Påverkan av planens genomförande (typ och omfattning)	Risk för betydande miljöpåverkan		
			Ja	Nej	Miljöaspekt som ska behandlas i MKB
<p><b>Mark, vatten, landskap</b> Planens omfattning och nyttjande av mark, vatten och andra resurser.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Topografi, geologi, jordarter</li> <li>• Hydrologi, ytvatten, grundvatten</li> <li>• Avrinningsområde, ev. vattenförekomst enligt VISS/Vattenkartan</li> <li>• Landskapsbild (historia, in- och utblick)</li> <li>• Nuvarande markanvändning</li> </ul>	<p>Planområdet är kuperat. Planområdets norra och östra del är mindre kuperat än den västra. Området består av yttligt berg och jord av morän och lera. Det finns generellt en medelhög genomsläpplighet för dagvatten med partier av låg genomsläpplighet. Att det finns så pass mycket vegetation kvar inom planområdet underlättar dagvattenhanteringen.</p> <p>Inom området finns ett lågt parti i norr på ca +4 m där det har identifierats en lokal lågpunkt. Det innebär att inom detta område kan vatten samlas och bli sående utan tydlig yttlig avrinningsväg. Dagvattenutredningen (Bjerking 180821) har identifierat två lokala lågpunkter inom planområdet. Den ena finns på en äng i planområdets norra del (ca +4 m), och där det finns risk för att vatten samlas och bli stående utan yttlig avrinningsväg. Inom detta område finns inga</p>	<p>Detaljplanen kan medföra att dagvanteringen på de privata tomterna får sämre förutsättningar då byggrätterna ökar. Andelen hus på de stora tomterna är dock så pass liten att det inte bedömts få betydande negativa konsekvenser. Tvärtom kan området, i och med utbyggnad av kommunalt VA, få bättre rening och mindre negativ påverkan på recipienten.</p> <p>Detaljplanen innebär att marken vid lågpunkten i norra delen av planområdet planläggs som park, vilket innebär att ingen nyexploatering kommer att ske där. Vag gäller lågpunkten i väster medger planen ett tillräckligt brett vägområde så att diken kan ordnas och upprätthållas. Eventuella nya byggnader måste passas in på fastigheterna så att dagvattenavrinning klaras.</p> <p>Naturområdena kommer inte att påverkas betydande av planen då de bevaras i princip opåverkade i utbredning. Dock kan slitage och störning i och med utökad exploatering ske.</p> <p>Landskapsbilden kommer att förändras i området om och när fastighetsägarna kommer att bygga enligt de föreslagna byggrätterna. Dock utformas planen för att behålla landskapets karaktäristiska element så som</p>		X	

	<p>byggnader. I planområdets västra del finns den andra lågpunkten. Den ligger delvis inom mark med befintliga bostadsfastigheter, men här finns enligt dagvattenutredningen inte risk för instängt vatten.</p> <p>Recipient för planområdet är Breviken med en måttlig ekologisk status och uppfyller god kemisk status, undantaget överallt överskridande ämnen. Avrinningen inom området generellt sker diffust, dvs. inte via större rinnstråk och diken.</p> <p>Planområdet består av en blandning av olika naturtyper, främst blandskog, delvis öppen gräsmark och vid strandlinjen i östra delen av planområdet finns inslag av ädellövskog och hållmarkstallskog. Inom området finns idag av småhusbebyggelse på ca 140 fastigheter varav ca 45 är permanentbodda.</p>	<p>kuperingen, naturmark och tillgängligheten till denna, samt tillgänglighet till vattnet.</p>			
<p><b>Översiktsplan och angränsande planer/projekt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Strider planen mot och/eller går den i linje med gällande ÖP?</li> <li>• Förenlighet med andra projekt?</li> </ul>	<p>Planområdet ingår i ett av översiktsplanens utpekade prioriterade förändringsområden (PFO).</p> <p>Översiktsplanen anger att karaktären i områdena ska bibehållas genom att förtätning genom avstyckning undviks. Planläggningen ska även ta hänsyn till frågor om natur, strandskydd, befintlig infrastruktur och möjligheten att underlätta för kollektivtrafikresandet.</p> <p>Projektet har samband med följande projekt som är de kommande detaljplanerna inom samma PFO-område:        PFO B1, PFO B3, PFO B5, PFO B6 och PFO B7.</p>	<p>Förslaget är att ny detaljplan ska gå i linje med nu gällande översiktsplan. Planen medger inga tillkommande fastigheter.</p> <p>Naturmark och vattenområden ska planläggas för att den ska bevaras som allmän platsmark. Byggrätterna utökas men ska fortsatt vara något mindre för att områdets karaktär av små hus på stora kuperade tomter ska kunna behållas i viss utsträckning.</p> <p>En jämförande studie av planbestämmelser i andra PFO-områden har genomförts för att säkerställa att likställighet uppnås.</p>		<p><b>x</b></p>	
<p><b>Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden (MB 3</b></p>	<p>Området består av fritidshusbebyggelse på stora tomter, naturmark och vattenområden.</p> <p>Det finns inga särskilt utpekade större naturområden som är skyddade, men naturområdet närmast strandlinjen har höga naturvärden. Vikarna har värde</p>	<p>Planen medför att befintliga tomter och infrastruktur kan användas mer effektivt då de ökade byggrätterna kan medföra att fler bosätter sig permanent inom området. Området är redan ianspråktaget för bebyggelse, och planer därför en markanvändning i enlighet med platsens lämplighet. Planen anpassas för att bevara</p>		<p><b>X</b></p>	

<p><b>kap) och Riksintresse</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mark o vatten ska användas för lämpligaste ändamålet</li> <li>• Obetydligt påverkade, ekologiskt känsliga områden skyddas mot skadliga åtgärder</li> <li>• Jord- o skogsbruk endast tas i anspråk i undantagsfall</li> <li>• Områden av betydelse för natur/kultur/friluftsliv skyddas mot skadliga åtgärder</li> <li>• Riksintresse (kultur, natur, friluftsliv mm) osv</li> </ul>	<p>för fiskbestånd. Förekomst av fladdermöss finns i området.</p> <p>Skogsområdena, de öppna fälten och tillgången till vatten har stor betydelse för rekreationen i området.</p>	<p>värden, så som områdets kupering samt naturmark.</p> <p>Intentionen är att befintliga naturområden ska planläggas som natur- eller parkområden.</p> <p>Strandskyddinförs på de områden som ligger inom 100 meter från strandlinjen i och med detaljplanens antagande, vilket säkerställer allmänhetens tillgänglighet till stränder och vatten.</p> <p>Inom vikar som har värde för fiskbeståndet sker en avvägning i planen mellan påverkan på vikarna och möjlighet att uppföra, och behålla befintliga, bryggor och småbåtshamnar. Då strandskydd införs ger det också ett ytterligare skydd. Ambitionen är att minska områden som är utpekade för bryggor.</p> <p>Allmänhetens tillgänglighet till övrig natur bedöms inte påverkas av detaljplanen.</p> <p>Fladdermöss är skyddade av artskyddsförordningen och får inte påverkas negativt om en vinterkoloni påträffas.</p>			
<p><b>Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden (MB 4 kap)</b></p>	<p>Planområdet omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet och för högexploaterad kust enligt miljöbalken 4 kap. 2 och 4 §.</p>	<p>Detaljplanen bedöms inte påverka allmänhetens tillgång till natur och strandområden då områdena ska bevaras i befintlig omfattning.</p> <p>Då inga fler fastigheter ska tillkomma inom planområdet tillkommer heller ingen nyexploatering i vattennära områden.</p> <p>Riksintresset för högexploaterad kust påverkas genom att exploateringen i området ökar men bedöms inte skadas då exploateringen sker genom ökade byggrätter inom befintliga fastigheter i ett redan utbyggt fritidshusområde.</p>		<p><b>X</b></p>	
<p><b>Miljö kvalitetsnormer (MB 5 kap)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Omgivningsbuller</li> <li>• Luftkvalitet</li> <li>• Vattenkvalitet (ytvatten, grundvatten)</li> </ul>	<p>Buller från Bullandövägen påverkar områdets norra del där det finns bostadsfastigheter.</p> <p>Enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund riskerar inte MKN för luft att överskridas någonstans i Värmdö.</p> <p>Recipienten för planrådets dagvatten är Breviken som är en del av vattenförekomsten Värmdö</p>	<p>För påverkan från vägbuller, se mer under rubriken <i>Hälsa, miljö, säkerhet, störningar</i>.</p> <p>En marginell ökning av biltrafiken kommer att ske i området. I dagsläget utgör 45 av de 140 fastigheterna av åretruntbostäder. Om/när resterande hus omvandlats till permanentbostäder kommer trafikvolymerna öka på en årsbasis. Planens genomförande bedöms dock inte leda till att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids. Se vidare</p>		<p><b>X</b></p>	

	<p>skärgård i Östersjöns kustnära vatten. Miljö kvalitetsnormerna från 2017 säger att Breviken har en måttlig ekologisk status och uppfyller god kemisk status, undantaget överallt överskridande ämnen. Målet att uppnå god ekologisk status är satt till år 2027.</p> <p>Området har stora naturområden, stora tomter och liten exploateringsgrad vilket gör att föroreningsbelastningen är låg i området.</p> <p>Det finns ingen grundvattenförekomst enligt VISS.</p> <p>MKN för övriga ämnen bedöms klaras med god marginal.</p>	<p>nedan under rubriken "hälsa, miljö och säkerhet – störningar".</p> <p>Utbyggnad av vatten- och avloppssystem innebär förbättringar för recipienten. Även efter ett genomförande av planen kan föroreningsbelastningarna förväntas vara låga då detaljplanen inte medger att fler fastigheter tillkommer och exploateringsgraden fortsättningsvis kommer att vara låg. Även ökningen av dagvattenflödena förväntas bli låg av samma anledning. Vattenförekomsten bedöms inte påverkas negativt av planen.</p>			
<p><b>Skyddade områden (MB 7 kap)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Natura 2000-områden</li> <li>• Nationalpark</li> <li>• Naturreservat</li> <li>• Kulturresevat</li> <li>• Naturminne</li> <li>• Biotopskydd</li> <li>• Djur- och växtskyddsområde</li> <li>• Strandskyddsområde</li> <li>• Miljöskyddsområde</li> <li>• Vattenskyddsområde</li> <li>• Övriga skydd (fridlysta arter, artskyddsförordning mm)</li> <li>• Naturvårdsavtal</li> </ul>	<p>Planområdet omfattas inte av strandskydd idag.</p> <p>Det finns inga formellt skyddade naturområden inom planområdet.</p> <p>Fladdermöss förekommer i området. Se mer under rubriken <i>Naturmiljö</i>.</p>	<p>Strandskydd kommer automatiskt att inträda inom planområdet i samband med att detaljplanen får laga kraft. Kommunen kommer att ansöka om upphävande av strandskydd inom ianspråktaga delar av kvartersmarken och på gatemark, samt eventuellt för områden för tekniska anläggningar, såsom pumpstationer och nätstationer. Natur-, park- och vattenområden kommer att omfattas av strandskyddet. Strandskyddet innebär ett ökat skydd för naturliv och rekreation jämfört med idag</p>		<b>X</b>	
<p><b>Naturmiljö</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allmän beskrivning, vegetation och djurliv</li> <li>• Särskilda värden för biologisk mångfald (tex ovanliga och skyddsvärda naturtyper prioriterade i ÖP, artgrupper som groddjur, fladdermöss, insekter, rödlistade arter, naturskydd)</li> <li>• Arter enligt Artskyddsförordningen</li> </ul>	<p>Planområdet består av en blandning av olika naturtyper. Blandskog växer på höjderna och öppen mark finns i dalgångarna och går i stråk i nord-sydlig riktning. Värdefull ädellövskog samt hållmarkstallskog vilka båda utgör nyckelbiotop finns längs strandlinjen i östra planområdet. Vid strandlinjen ut mot vatten finns större vassområden.</p> <p>Karakteristiskt för området är vidkroniga ekar i anslutning till öppna marker och trädgårdar, buskekar och lägre vidkroniga tallar med pansarbark i betade skogar och på hålltallmarkerna. Här finns fina sammanhängande ekmiljöer med ekar i olika</p>	<p>Naturmarken avses i stort bibehållas som naturmark förutom utvidgning av vägområden på några ställen för att möjliggöra för större vändplatser.</p> <p>Jämfört med nuläget så bedöms det inte bli någon direkt försämring för Naturmarken men ett ökat permanentboende i området skulle öka användningen och därmed slitage och störning.</p> <p>Vissa större värdefulla träd, främst ekar och tallar, avses skyddas i detaljplanen. Detta för att inte bryta de sammanhängande naturmiljöerna som finns inom området och för att säkerställa att ek- och tallmiljöerna</p>		<b>X</b>	



<p>(habitatsarter och fridlysta arter)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grönstruktur och ekologiska spridningssamband</li> <li>• ESKO-områden</li> </ul>	<p>åldrar. Biologisk mångfald är kopplad till dessa ekar och tallar, då många arter lever och är beroende av ek- och tallmiljöer. Träden erbjuder ekosystem-tjänster och är del av spridningskorridorer som också sträcker sig långt utanför planområdet. I gårdsmiljön vid Västra Älvsala gård finns även en allé, som både har skyddsvärda natur- och kulturvärden. Allén kan omfattas av det generella biotopskyddet.</p> <p>Vikarna utgör högst och högre värde för fiskyngel, d. v.s. Föryngringsplatser för fisk, så som lek område för abborre och uppväxtområde för gädda m.m.</p> <p>Planområdet ingår i område där fladdermöss finns i högt antal och individtätt. Det är ovanligt för kommunen. Fladdermössen är skyddade enligt artskyddsförordningen. Fladdermöss bor exempelvis i gamla hus och potential finns därför att de kan vara bosatt inom befintligt planområde.</p>	<p>och dess spridningskorridorer bevaras. De områden som idag är naturmark ska även fortsättningsvis vara naturmark, inga nya bostadsfastigheter tillkommer. Eftersom de värdefulla trädmiljöerna till stor del står på naturmark kommer de att kunna finnas kvar.</p> <p>För bedömning av vikarna se mer under rubriken <i>Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden (MB 3 kap) och Riksintresse</i></p> <p>Vid påträffande av vinterkoloni av fladdermöss får de inte påverkas negativt.</p> <p>För bedömning av vikarna, se mer under rubriken <i>Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden (MB 3 kap) och Riksintresse</i></p>			
<p><b>Kulturmiljö</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allmän beskrivning, tidsepoker</li> <li>• Värdefulla bebyggelsemiljöer, byggnader eller landskap enligt ÖP</li> <li>• Fornlämningar, fornminne, enligt RAÄ</li> <li>• Kulturminnesvård</li> <li>• Byggnadsminne</li> <li>• Andra kulturhistoriska värden</li> <li>• Landskaps- och stadsbild</li> <li>• Kommunala riktlinjer mm</li> </ul>	<p>Västra Älvsala består av ett ålderdomligt kulturlandskap med rötter i 1600-talet, vilket fortfarande kan avläsas. Landskapet består idag av små, låga fritidshus på stora kuperade tomter med mycket vegetation och uppvuxna träd.</p> <p>Odlingsmarken gick i dalgångarna vilket fortfarande går att avläsa i fastighetsindelningen där bebyggelsen ofta ligger i skogsbrynet medan trädgårdarna anlades på den gamla åkermarken.</p> <p>Platsen kontinuitet markeras även av många äldre lövträd som ek och hamlade askar.</p> <p>I Västra Älvsala ligger Västra Älvsala gård som är uppförd på 1700-talet och är påbyggd under 1900-talets första hälft, arrendebostaden intill är uppförd 1912 och övriga ekonomibyggnader omkring 1915. Byggnaden är om- och tillbyggd under 1900-talets första hälft men har kvar karaktären av en mangårdsbyggnad med mansardtak. Väster om gårdstunet finns gårdens före detta odlingsmarker. Fram till gården leder en dubbelsidig lindallé. Hela gårdsmiljön inklusive allén har en ålderdomlig karaktär och därmed stora miljöskapande värden.</p>	<p>Utökade byggrätter medför att fritidshusbebyggelsen med stor sannolikhet kommer att bytas ut mot modernare, större hus för permanentboende. Detta kommer att påtagligt ändra bebyggelsen och möjligheten att avläsa fritidshusbebyggelsens utveckling i området. Karaktären som är kopplad till storleken på fastigheterna med ett stort inslag av natur kommer dock att bevaras. Detta eftersom avstyckningar generellt inte tillåts i planen, samt att naturmarken bevaras.</p> <p>En kulturmiljöutredning pekar ut bebyggelsen inom Västra Älvsala gård som kulturhistoriskt värdefull. Detaljplanen innebär att värdena värnas och att tillkommande bebyggelse anpassas till värdena.</p>	<p><b>X</b></p>		

	<p>Inom området förekommer tre fornlämningar i vattenområden enligt Fornsök:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Värmdö 337 (hamnanläggning, stenkista och pålar från 1560-1670 e.Kr.)</li> <li>• Värmdö 339 (Hamnanläggning, stenkista, 1900-tal)</li> <li>• Värmdö 340 (Hamnanläggning, stenkista, 1900-tal)</li> </ul>				
<p><b>Rekreation och friluftsliv</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allmän beskrivning av hur området används och av vem</li> <li>• Särskilda värden för rekreation, anläggningar, målpunkter, spontantutnyttjande, upplevelsevärden</li> <li>• Närmiljö, finns det skolor och dagis i närheten, eller andra nyttjare?</li> <li>• Parkmiljöer</li> <li>• Leder och stigar</li> <li>• Grönstruktur</li> </ul>	<p>Planområdet används idag för fritidsboende och användningen av närområdet bedöms ske mycket i samband med besök till dessa fritidsboenden. I planområdet finns mycket grönytor både inom respektive fastighet och som sammanhängande naturstråk. Naturområdena hänger samman och nås från områdets vägstruktur.</p> <p>Området längs Älvsalavikens strand utgörs av naturstråk med rekreativa värden. Här finns även båtbygggar och badplats som används av de närliggande fastighetsägarna.</p> <p>Det finns inga förskolor eller skolor i närområdet, eller större anordnade målpunkter.</p>	<p>Planen innebär att den sammanhängande grönstrukturen i området även fortsättningsvis planläggs som allmän plats. På så sätt säkras allmänhetens tillgång till området. Längs strandlinjen finns badplats och båtplatser, och planen möjliggör anläggning av gemensamma anordningar som till exempel lekplatser.</p> <p>Då det är enskilt huvudmannaskap inom planområdet har kommunen inget styrmedel över genomförandet utan kan bara planlägga så att det är möjligt att anlägga fler mötesplatser.</p> <p>Med ett permanent boende antas att slitaget på naturområden i närheten av fastigheterna ökar. Samtidigt ökar även möjligheten till skapande av målpunkter. Upplevelsen av området som ett naturnära boendeområde bedöms kunna kvarstå, även om känslan av närliggande orörd natur kan bli mindre påtaglig.</p>		<p><b>x</b></p>	
<p><b>Teknisk försörjning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• VA – förutsättningar, förekomst av vattenskydd, risk för saltvatteninträngning</li> <li>• Dagvatten</li> <li>• Energi</li> </ul>	<p>Planområdet har idag enskilda vatten- och avloppslösningar. För vattenförsörjning finns borrhå och grävda brunnar, flera av brunnarna har problem med saltvatteninträngning och otillräcklig kapacitet.</p> <p>Vissa av vägarna består av grus som är genomträngliga medan andra är asfalterade med diken.</p> <p>Fastighetsägarna omhändertar dagvattnet lokalt på egna fastigheten.</p> <p>Recipienten är Breviken som har en måttlig ekologisk status och uppfyller god kemisk status, undantaget överallt överskridande ämnen.</p>	<p>Området kommer att försörjas med kommunalt vatten och avlopp vilket bidrar till att förbättra miljösituationen i området och minskad belastning av näringsämnen recipienten Breviken. Utbyggnaden regleras inte av detaljplanen men det finns en stark koppling där emellan. Fastigheterna ska ansluta sig till det kommunala VA-nätet när ett sådant finns utbyggt.</p> <p>För pumpstationer rekommenderas 50 meters avstånd till omgivande bebyggelse enligt Boverket.</p> <p>Det finns en risk att ökade byggrätter i området kommer att leda till en ökad andel hårdgjorda ytor på tomterna. Även den ökade nederbördsmängd som förväntas i framtiden ger bidrag till det ökade dimensionerande flödet. Då bostadsfastigheterna är relativt stora bedöms inte omvandlingen ge någon större förändring i den årliga avrinningen. Beräkningar tyder på att</p>		<p><b>x</b></p>	

		<p>föroreningar kopplade till trafik förväntas öka något samtidigt som näringsämnen och suspenderade ämnen minskar då enskilda avlopp inom området ersätts med kommunalt avlopp. Om endast mindre framtida ändringar sker inom tomtmark bedöms föroreningsbelastningen fortsatt som låg.</p> <p>Dagvatten ska hanteras inom de enskilda fastigheterna på ett sådant sätt att det bedöms att kringliggande områden och recipienten inte påverkas negativt. Dagvattenhanteringen prövas vid bygglov.</p>			
<p><b>Hälsa, miljö och säkerhet, störningar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Buller och vibrationer</li> <li>• Föroreningar (Mark, luft, vatten: nu och efter genomförande)</li> <li>• Risk för skred, erosion (markens stabilitet)</li> <li>• Explosionsrisk</li> <li>• Elektromagnetisk strålning</li> <li>• Markradon</li> <li>• Vattenståndsförändringar (yt- eller grundvatten)</li> <li>• Översvämningsrisk</li> <li>• Ljusförhållanden, lokalklimat</li> <li>• Trafik, farligt gods</li> <li>• Trygghet för boende/besökare</li> <li>• Skyddsavstånd (djurhållning, buller)</li> </ul>	<p>Det är lågrisk eller normalrisk för markradon.</p> <p>Det finns en lågpunkt inom planområdet där vatten riskerar att bli stående. Denna är instängd till en nivå av ca +4m, och är lokaliserad till en äng där det inte finns någon bebyggelse</p> <p>Planområdet angränsar till Bullandövägen i norr. Några fastigheter påverkas av buller, men de befintliga bostadshusen får bullervärden som ligger under riktlinjerna enligt den bullerutredning som tagits fram för vägen (Trivector, 2017-07-13).</p> <p>Den trafik som passerar inom området är boendetrafik och trafik kopplade till boende som till exempel sophantering eller postutlämning. Dimensioneringen av vägarna är anpassade till dagens läge med mindre vägbanor som används av blandtrafik. Belysning saknas utmed vägarna.</p> <p>För förorening, läs under <i>Teknisk försörjning</i>.</p>	<p>Området där det finns risk för instängt vatten planläggs även fortsättningsvis som allmän plats.</p> <p>Eventuella nya byggnader på fastigheter som gränsar till Bullandövägen kan placeras så att de klarar riktlinjer för buller.</p> <p>Detaljplaneförslaget eller genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra åtgärder för vägstrukturen som förbättrar trafiksäkerheten i området. Utrymme för att förbättra trafiksäkerheten finns inom planerat vägområde men genomförandet styrs av väghållaren.</p>		X	
<p><b>Hushållning med naturresurser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Energiförsörjning</li> <li>• Transporter/Kommunikationer</li> <li>• Klimatpåverkan</li> </ul>	<p>Sophantering sker med soptunnor som hämtas med sopbil. Närmsta återvinningsstation finns i Hemmesta ca 10 km bort, där även en återvinningscentral finns.</p>	<p>Med ett permanentboende kommer sophämtningen att bli mer frekvent i området. Närmsta återvinningsstation ligger på ett sådant avstånd från planområdet att det är troligt att bil kommer att användas för att ta sig dit.</p> <p>Planen medger en utbyggnad som genererar ökade</p>		X	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Materiella resurser, byggnadsmaterial</li> <li>• Alstrande av avfall</li> <li>• Återvinning</li> <li>• Grus- och sand</li> <li>• Ytterligare exploatering</li> <li>• Annat potentiellt nyttjande av marken (tex jordbruksmark, skogsmark)</li> </ul>		<p>klimatgasutsläpp i form av utökad persontrafik. Utbyggnaden av området styrs av de enskilda fastighetsägarna.</p> <p>Detaljplanen medför ingen exploatering av orörd naturmark förutom utvidgning av vändplan på några ställen.</p>			
<p><b>Bebyggelse och befolkning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tillgänglighetsaspekter</li> <li>• Genus, åldrar och mångfald</li> <li>• Planens förenlighet med andra projekt, planer</li> </ul>	<p>Terrängen är kuperad och vägarna är slingrande, smala och utan belysning. Kollektivtrafiken är begränsad. Detta medför utmaning avseende tillgängligheten.</p> <p>Området består till största delen av småhus som antingen nyttjas som sommarstugor eller permanentbostäder. På 45 av de 140 fastigheterna är personer mantalsskrivna.</p>	<p>Den kuperade terrängen och intentionen med krav i detaljplanen på anpassning till befintlig terräng för nyttillkommande hus, kan innebära ett hinder att klara tillgänglighetskraven. Dessa kan dock frångås för enbostadshus.</p> <p>I och med utbyggnationen av vatten- och avlopps nätet är det troligt att fler kommer att bosätta sig permanent inom planområdet. Kollektivtrafiken ska initialt inte byggas ut vilket kan medföra ett ökat bilberoende.</p> <p>Planen bedöms vara förenlig med andra planer.</p>		<b>X</b>	
<p><b>Ekosystemtjänster</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedömning av befintliga ekosystemtjänster.</li> <li>• Förutsättningar för bibehållande av tjänster.</li> <li>• Förutsättningar för att skapa/komplettera/utveckla nya ekosystemtjänster</li> </ul>	<p>De viktigaste ekosystemtjänsterna inom planområdet bedöms vara dagvattenrening och flödesutjämning, luftrening, pollinering och biodiversitet.</p>	<p>De områden som är orörda idag planeras att planläggas som natur eller vattenområden vilket skulle bidra till att behålla de befintliga ekosystemfunktionerna i området. Det ger även möjlighet till att utveckla ekosystemtjänster när naturen får bevaras under en längre tid.</p> <p>Risk finns dock att audiell och visuell störning blir mer frekvent om området utvecklas från ett sällanvistelseområde till permanentboende. Detta, samt ökat slitage, kan bidra till negativ påverkan på biologisk mångfald.</p> <p>Planen avser att begränsa påverkan på lokala spridningsvägar, samt behålla rening av dagvatten, genom att inga nya tomter tillkommer på naturmark. Byggrätterna utökas i och med planen men medger fortsatt en relativt låg exploateringsgrad.</p>			
<p><b>Nationella miljömål</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Frisk luft</li> <li>• Grundvatten av god kvalitet</li> <li>• Levande sjöar och vattendrag</li> </ul>	<p>Dessa mål är relevanta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Frisk luft</li> <li>• Grundvatten av god kvalitet</li> <li>• Levande sjöar och vattendrag</li> </ul>	<p><b>Frisk luft/Begränsad klimatpåverkan:</b> Planen bedöms i viss mån motverka miljömålet då ett genomförande av planen medför utökad bilanvändning. Planen bedöms inte medföra bostäder i kollektivtrafknära lägen. Viss</p>		<b>X</b>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hav i balans och levande kust och skärgård</li> <li>• Myllrande våtmarker</li> <li>• Ingen övergödning</li> <li>• Bara naturlig försurning</li> <li>• Levande skogar</li> <li>• Ett rikt odlingslandskap</li> <li>• God bebyggd miljö</li> <li>• Giffri miljö</li> <li>• Säker strålmiljö</li> <li>• Skyddande ozonskikt</li> <li>• Begränsad klimatpåverkan</li> <li>• Ett rikt växt- och djurliv</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hav i balans och levande kust och skärgård</li> <li>• Levande skogar</li> <li>• Ett rikt odlingslandskap</li> <li>• God bebyggd miljö</li> <li>• Begränsad klimatpåverkan</li> <li>• Ett rikt växt- och djurliv</li> </ul>	<p>kollektivtrafik finns men den bedöms inte vara nog för att konkurrera med bilburen trafik.</p> <p><b>Grundvatten av god kvalitet:</b> Planen bidrar troligtvis till måluppfyllelsen eftersom dagvattenhanteringen ses över.</p> <p><b>Levande sjöar och vattendrag:</b> Planen bidrar troligtvis till måluppfyllelsen eftersom dagvattenhanteringen ses över. Utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppssystem bidrar till måluppfyllelsen.</p> <p><b>Hav i balans och levande kust och skärgård:</b> Planen bidrar troligtvis till måluppfyllelsen eftersom dagvattenhanteringen ses över.</p> <p><b>Levande skogar och Ett rikt växt o djurliv:</b> Bibehållen naturmark gör att de arter som lever i dessa miljöer kan fortleva. Strandskydd införs för stora delar av planområdet.</p> <p>En övergång från fastigheter med naturtomtskaraktär till mer skötta trädgårdar kan innebära en viss minskning av kopplingar mellan grönområdena. Slitage och störning i och med mer exploaterat område kan motverka måluppfyllelsen.</p> <p><b>Ett rikt odlingslandskap:</b> Detaljplanen kan säkerställa att det kvarvarande odlingslandskapet behålls oexploaterat men kan inte reglera att det behålls öppet.</p> <p><b>God bebyggd miljö:</b> En kulturmiljöutredning är gjord för att säkerställa att befintliga kulturmiljövärden tillvaratas. Planen föreslås reglera att Älvsala gård ska bevaras.</p> <p>Planen innebär en ökning av byggrätterna vilket kan ge bättre boendemiljöer för de som valt att bosätta sig permanent inom området.</p>			
<p><b>Kommunala miljömål</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En god bebyggd miljö</li> <li>• Begränsad klimatpåverkan</li> <li>• Grundvatten av god kvalitet</li> <li>• Giffri miljö</li> </ul>	<p>Se ovan</p>	<p>Se ovan</p>		<p><b>X</b></p>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>Hav i balans, levande kust och skärgård och ingen övergödning</li> <li>Ett rikt växt- och djurliv</li> </ul>					
<p><b>Övrigt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kumulativa eller tillfälliga effekter</li> <li>Miljöpåverkan i annan kommun eller land</li> </ul>	<p>Områdets lågfrekventa användning för fritidsvistelse medger långvarig utveckling av ekosystemtjänster och naturvärden.</p>	<p>Området står inför en förändring som kan komma att påverka naturvärden, spridningsvägar, rekreationsvärden och andra värden knutna till större grönstråk som har utvecklats under lång tid. Slitage och andra störningar kan minska dessa värden och ekosystemtjänster. Motsvarande utveckling sker i planens absoluta närhet då hela PFO-området ska omvandlas på liknande sätt. Således kan effekten av denna plan få kumulativ effekt på dessa värden om effekterna av samtliga planer läggs ihop. Dock bedöms dessa kumulativa effekter inte bli betydande, men bör trots det uppmärksammas och planerna anpassas i sin utformning för att säkerställa att värdena kan kvarstå.</p>		<p><b>X</b></p>	

## SAMLAD BEDÖMNING

	JA	NEJ	Motivering
Kommer planen att kunna leda till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa eller mark, vatten eller andra resurser?		<p>X</p>	<p>Planavdelningen bedömer att planen inte riskerar att leda till betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken därför inte behöver upprättas.</p>

Samrådshandling  
Undersökning  
Dnr: 2017KS/0943  
Sida 15 (15)

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN:**

Gundula Kolb, Kommunekolog , Värmdö kommun

**Konsulter**

Jenny Andreasson, Planarkitekt PE Arkitektur

Marie Nilsson, Biolog/ekolog Sweco

Helena Gåije,  
Planarkitekt och projektledare

Fredrik Cavallin  
Planchef

Gustavsberg  
2019-06-07

**Planavdelningen**  
**Samhällsbyggnadskontoret**

