DETALJPLAN FÖR

GUSTAVSBERG 1:188 m.fl.

VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Granskningshandling
PBL (2010:900)
Dnr: 2017KS/0812
Datum: 2019-07-31
KSPU 2019-09-03
Samhällsbyggnadskontoret

VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING **1**
PLANHANDLINGAR 1
UTREDNINGAR 1
PLANPROCESSEN 1
BAKGRUND 2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG 3
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN 3
PLANDATA 3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN **5**
ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER 5
KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT 5
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN 6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR **6**
NATUR 6
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK 11
MILJÖKVALITETSNORMER 15
HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER 15
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN 18
VERKSAMHETER, OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE 23
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD 23
RIDVERKSAMHET OCH HÄSTHAGAR 24
GATOR OCH TRAFIK 25
TEKNISK FÖRSÖRJNING 27
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE **28**
MILJÖKONSEKVENSER 28
SOCIALA KONSEKVENSER 29
FASTIGHETSKONSEKVENSER 30
GENOMFÖRANDE **31**
ORGANISATORISKA FRÅGOR 31
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER 34
EKONOMISKA FRÅGOR 35
TEKNISKA FRÅGOR 37
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN **38**
BILAGA 1. FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL **39**

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

UTREDNINGAR

- Dagvattenutredning 2019-02-14
- Fågelinventering 2018-12-20
- Geoteknisk utredning 2018-04-06
- Förutsättningar för fortsatt ridskoleverksamhet vid Gustavsberg 1:188, 2018-06-13
- Geologi inom delar av fastigheterna Gustavsberg 1:188, 2:1 och 1:7 Värmdö kommun 2019-07-02
- Risk-PM 2019-07-05

PLANPROCESSEN

För denna plan 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 förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika 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 snabbbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.

Planen handläggs i enlighet med ett *standardförfarande* enligt plan- och bygglagens 5 kap. 7 § då detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten. Arbetet befinner

sig nu i ett så kallat granskningsskede. Efter samrådsperioden har kommunen reviderat planhandlingarna och besvarat de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse. Efter granskningsskedet kommer detaljplanen gå in i ett antagandeskede.

BAKGRUND

Den 19 oktober 2017 gav Kommunstyrelsens planutskott (KSPU) positivt planbesked för att pröva möjligheten för detaljplan på del av fastigheten Gustavsberg 1:188. KSPU godkände start-PM (2018-05-17 § 29) för att pröva planläggning av fastigheter för småindustri i en detaljplaneprocess. För att säkerställa angöring till fastigheten samt skapa ett sammanhängande verksamhetsområde i Ekobacken har även delar av fastigheterna Gustavsberg 2:1 och Gustavsberg 1:7 tillkommit i planområdet.

Samråd för detaljplanen pågick 2019-04-15 – 2019-05-13. Totalt inkom 12 yttranden.

Fastigheterna Gustavsberg 1:188 samt Gustavsberg 2:1 omfattas i dagsläget av detaljplanen för Charlottendal (Dp 101, laga kraft 2003-01-11) och är i gällande detaljplan planlagd som mark för fritidsverksamhet, ridskola och naturpark. Detaljplanens genomförandetid har gått ut. Gustavsberg 1:7 utgörs av ej planlagd mark.

Figur 1. Översiktskarta med planområdets lokalisering i vit cirkel samt områdesnamn i vit text.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en utveckling av småindustri och verksamheter inom det befintliga verksamhetsområdet Ekobacken.

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 av 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 miljökvalitetsnormer 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. Om området berörs inte av 4 kap MB: Bestämmelserna i 4 kap. MB utgör inte hinder för kompletteringar till befintlig bebyggelse eller utvecklingen av befintliga tätorter om tillbörlig hänsyn tas till det rörliga friluftslivet. Planen bedöms vara förenlig med bestämmelserna i detta kapitel. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljökvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i Gustavsberg, väster om Charlottendal. Det angränsas i norr av verksamhet för ridhus och i söder av ett större industri- och verksamhetsområde kallat Ekobacken.

Figur 2. Planområdets avgränsning redovisas med svart linje. Markägoförhållanden inom planområdet visas i färg.

Areal och markägoförhållanden

Gustavsberg 1:188, ägs till ½ av Agne Nylander och Pontus Nylander samt till ½ av Skärgårdens rid- och friskvårdscenter i Gustavsberg. Den totala ytan för fastigheten är ca 60 000 kvm, planområdet omfattar ca 12% av den totala fastigheten, dvs ca 7000 kvm.
Gustavsberg 1:7 ägs av JM AB och är ej planlagd. Den delen av fastigheten detaljplanen berör är drygt 3000 kvm.

Gustavsberg 2:1 ägs av Värmdö kommun och är planlagd som naturpark. Detaljplanen omfattar ca 2000 kvm av fastigheten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER

Enligt utvecklingsstrategin som formulerats i kommunens översiktsplan (ÖP) från 2011 ska kommunens bebyggelseutveckling främst ske i befintliga centrumområden med närhet till befintlig service, infrastruktur och kollektivtrafik. Ekobacken är i översiktsplanen utpekat som ett verksamhets- och industriområde. För utveckling i Gustavsberg anges också att bebyggelsen ska anpassas till topografin och möjlighet till punktvis förtätning ska tas tillvara. De nya verksamheterna föreslås ske i anslutning till befintligt verksamhetsområde, Ekobacken, centralt i Gustavsberg.

Översiktsplanen poängterar också att hänsyn ska tas till områden med höga naturvärden och områden med känsliga och värdefulla naturtyper. ÖP rekommenderar att åtgärder som påverkar dessa områden negativt ska undvikas.

I översiktsplanen beskrivs hur Värmdö kommun har ett småskaligt entreprenadorienterat näringsliv som ska utvecklas positivt och rekommenderar att detaljplaner i centrumområden medger att verksamheter, handel och boende kombineras.

Vid en sammanvägning av översiktsplanens strategier och mål bedöms området lämpligt för en mindre utveckling av småindustriverksamheter i anslutning till befintligt industri- och verksamhetsområde i Ekobacken.

KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT

Gällande detaljplan för fastigheterna Gustavsberg 1:188 och Gustavsberg 2:1, Dp 101 laga kraft 2003, omfattar de södra delarna av Gustavsberg som bland annat möjliggjort utbyggnaden av Värmdö marknad och bostadsområdena i Charlottendal.

Pågående planprogram för Ekobacken

Under kvartal 1 2018 påbörjade kommunen arbetet med planprogram för Ekobacken. Detaljplaneområdet ingår i planprogrammets avgränsning. Huvuddragen i programmet är att utreda den övergripande markanvändningen för Ekobacken. Under arbetet med detaljplanen för Gustavsberg 1:188 m.fl. har avstämningar skett med projektgruppen för planprogrammet.

Detaljplan Gustavsberg 1:7, Lucktomten

Ca 200 meter öster om aktuellt planområde har kommunen ett pågående detaljplaneprojekt för bostäder, Gustavsberg 1:7. Planområde ligger på en höjd

omringat av ett tätare skogsparti. Detaljplanen befinner sig mellan granskningS- och antagandeskede.

Grönstrukturplan för Gustavsberg

I Grönstrukturplanen för Gustavsberg är delar av detaljplanområdet utpekat som en del i ett ekologiskt stråk och spridningsväg.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

I en undersökning om betydande miljöpåverkan görs bedömningen om planens genomförande riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Om denna risk föreligger ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas (4 kap. 34 § PBL).

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att planens genomförande inte innebär risk för att betydande miljöpåverkan uppstår. Den miljöpåverkan som genomförandet av planen kan orsaka kan på ett enkelt sätt överblickas och åtgärdas. Detta innebär att en miljöbedömning inklusive miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver utföras. De aspekter som identifierades som viktiga och som har följts upp i planarbetet är:

- Påverkan på ridverksamheten.
- Påverkan på naturmiljön.
- Påverkan på vatten.

Utöver dessa aspekter har bedömningar gjorts för att bebyggelsen ska vara lämplig med hänsyn till miljö, hälsa, säkerhet och miljökvalitetsnormer.

Länsstyrelsen har i januari 2019 tagit del av undersökningen och delar kommunens bedömning om att planens genomförande inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan.

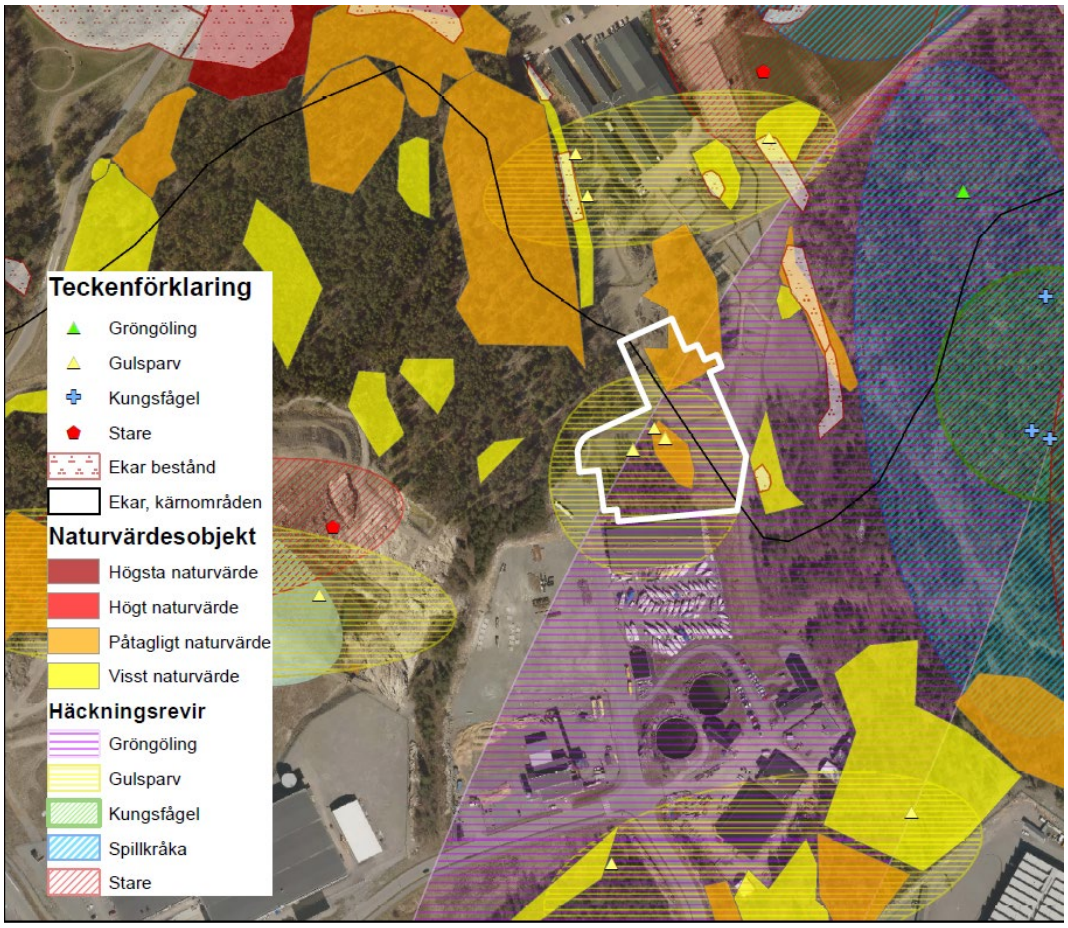
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Förutsättningar

Planområdet utgörs idag av naturmark. Delar av området används som rasthagar för hästar. Området som används som rasthagar saknar vegetation i större utsträckning. I planområdets västra del ligger en skogsdunge som domineras av ung tallskog. Skogsdungen avgränsas mot hästrasthagar av ett bryn med påtagligt naturvärde (se södra området i Figur 3). I brynet växer bland annat asp, en grövre ek och blommande buskar. Här finns även en fuktig sänka med stenblock och liggande död ved. I brynet häckar en rödlistad fågelart, gulsparven (se nedan). Planområdets norra del angränsas till

en större kuperad åkerholme med ek, tall, en grov död stående tall och berghällar. Åkerholmen bedöms ha påtagligt naturvärde som främst är knutna till solbelysta ekar och tallar, stående och liggande grov död ved och rester av hävdgynnade örter (se norra området i Figur 3). En mindre del av den större åkerholmen ingår i planområdet. Inom planområde ligger delar av ett dike som omfattas av det generella biotopskyddet. Inom planområdet kommer nya diken skapas som öppna dagvattenlösningar.



Figur 3. Översikt över i planområdet (markerat i vitt) och dess omgivning utpekade naturvärdesobjekt, ekbestånd, häckningsrevir samt fågelobservationer.

En fågelinventering utfördes av Ekologigruppen under 2018. I denna framkommer att delar av planområdet ligger inom ett område utpekat som särskilt viktigt för skyddade fåglar (se blå markerat område i Figur 4).

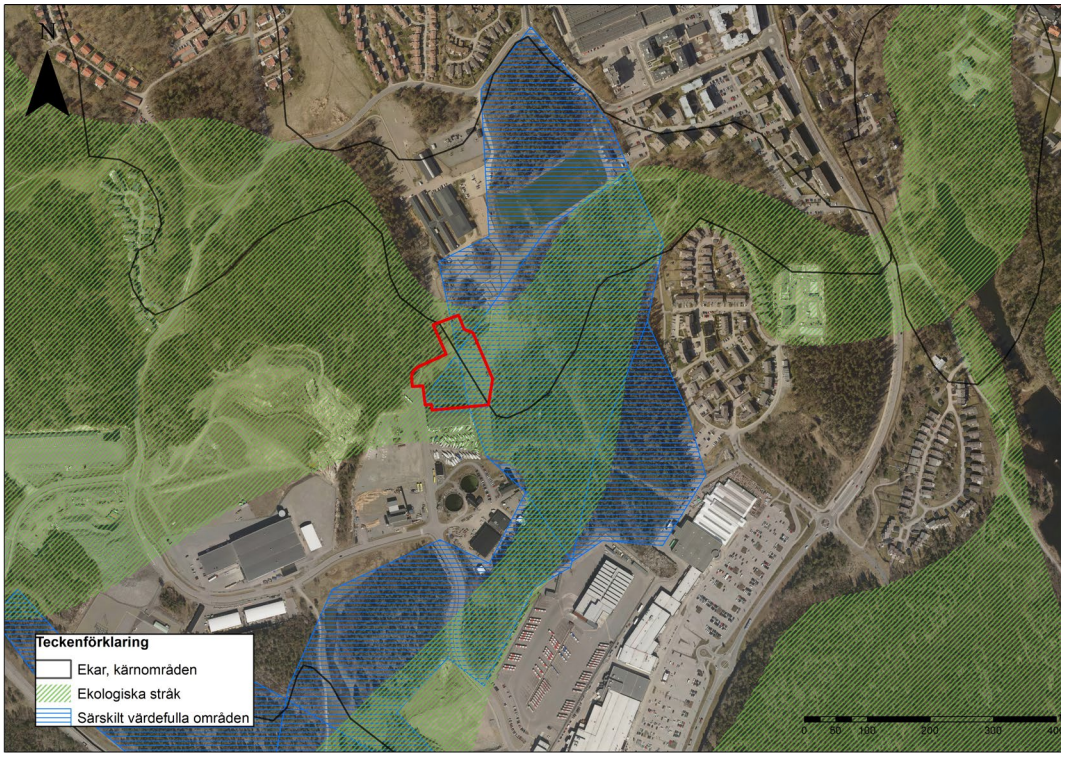
Gulsparv häckar inom planområdet och delar av området utgörs av ett revir för gulsparv. Gulsparv påträffades under inventering i Ekobacken med sex revir (Ekologigruppen 2019). Gulsparv häckar vanligtvis i skogsbryn och buskmarker, särskilt i anslutning till odlad mark, men också i anslutning till andra öppna marker.

Gulsparv bedöms som sårbar (VU) i rödlistningsbedömningen från 2015 (ArtDatabanken SLU Uppsala 2015). Detta på grund av att populationsstorleken har minskat de senast 10 åren. Orsakerna till minskningen är inte studerade i detalj i Sverige men beror troligen på förändringar i jordbrukslandskapet som exempelvis intensifiering av jordbruket och borttagande av kantzoner samt åkerholmar (Artdatabanken 2019). 2012 uppskattades populationen i Sverige till 900 000 par och i Stockholms län till 40 000 par. Den minsta population som kan överleva på lång sikt (MVP) bedöms ligga på kring 7316 vuxna individer (~3600 par). Den lokala populationen antas här motsvara populationen i Stockholms län. Detta innebär att den lokala gulsparvs populationen trots troligtvis stor utdöendeskuld kan antas vara gynnsam.

Delar av planområdet ingår i ett troligt häckningsrevir för **gröngöling** (Ekologigruppen 2019). Häckningsreviret är illustrerat schematiskt som en ellips över en total yta om ca 300 000 m^2. Gröngölingen föredrar halvöppna kulturlandskap med en mosaik av betesmarker, åkrar, lövdungar, alléer eller trädklädda betesmarker. Av fågelinventeringen framgår att gröngölingens population är relativt liten och minskande nationellt vilket innebär att den nationella populationen inte kan betraktas som gynnsam. Gröngölingens revir har i en norsk studie uppmätts till i medeltal 100 ha (Rolstad et al. 2000). Hästhagen och dess omgivande grova levande och döda ekar utgör en utmärkt livsmiljö för gröngöling.

Arten är klassad som nära hotad (NT) i rödlistningsbedömning från 2015 (ArtDatabanken SLU Uppsala 2015). Det största hotet mot gröngölingen är relaterat till en försämrad kvalitet på miljöer lämpliga för häckning, vilket i regel kan relateras till det moderna jordbruket med minskad hävd och igenväxning av betesmarker, särskilt ekhagar och andra trädklädda betesmarker (Grahn och Knutsson 2015).

Antalet häckande par i Sverige är uppskattat till 15 000 (10 000–18 000) par. Rödlistningsbedömningen ligger på gränsen till VU, med förhållandevis liten och minskade nationell population, vilket innebär att bevarandestatusen för den nationella populationen inte går att betrakta som gynnsam.
I Stockholms län uppskattas antalet häckande par till 1 300 (900–1 700). Populationstrenden i Stockholms län är okänd. Med en liten population i Stockholms län, som ligger under tröskelnivån för minsta population som kan överleva på lång sikt (MVP) indikerar tydligt att den lokala populationens bevarandestatus rimligen inte kan anses vara gynnsam (Ekologigruppen 2019).



Figur 4. Översikt över viktiga ekologiska stråk, kärnområden för ek och för skyddade fåglar särskilt viktiga områden. Röd linje markerar aktuellt planområde.

Planområdet ligger i den centrala delen av ett ekologiskt stråk som kopplar ihop naturområden väster om planområdet med naturområden norr om Gustavsbergs centrum (Figur 4). Det ekologiska stråket pekas ut i Gustavsbergs grönstrukturplan (2014) och beskrivs som en viktig spridningsväg att ta hänsyn till i en framtida utveckling av Gustavsberg.

Vidare ligger delar av aktuellt planområdet inom ett i Gustavsbergs grönstrukturplan utpekat kärnområdet för ek som sträcker sig från Farsta slott österut förbi Ridhuset och bort mot Kvarndammen. I ekinventeringen påpekas att det är viktigt att bevara ekbestånden och solitärekarna inom denna korridor samt att den döda veden bör ligga kvar (Ekinventering Gustavbergs tätort, 2013). De döda träden intill hästhagen vid ridverksamheten är utpekade som ett sådant exempel.

Förändringar

Ett genomförande av planförslaget kommer innebära att naturmark tas i anspråk. Ett område med påtagligt naturvärde ligger inom planområdet. Ett fåtal yngre ekar, en grövre ek samt en särskilt skyddsvärd död tall kommer att behöva avverkas för att planen ska vara genomförbar. För att kompensera

för förlorade värden föreslås kompensationsåtgärder säkras i kommande exploateringsavtal.

Gulsparv
Ett häckningsrevir av gulsparv kommer att tas helt i anspråk. Planförslaget innebär att ca 12 000 m^2 lämplig livsmiljö för gulsparv kommer att försvinna. Gulsparven bedöms ha en gynnsam lokal bevarandestatus.

Gröngöling
Planförslaget innebär med stor sannolikhet att det schematiskt illustrerade reviret för gröngöling (troligt häckningsområde) minskas med ca 7380 m^2 dvs ca 2,5% av den totala illustrerade ytan för troligt häckningsområde för gröngöling i Ekobacken. Stora delar (2620 m^2) av denna mark utgörs dock av ungskog och bedöms enligt kommunekolog inte utgöra en lämplig livsmiljö för gröngöling. Däremot bedöms hästhagar och ekområden norr om planområdet som lämplig häckningsmiljö med sina grova ekar och halvöppna beteslandskap och åkerholmar.

För att säkerställa att gröngölingens lokala population inte påverkas negativt förslås habitatförbättrande åtgärder utanför planområdet. Dessa habitatförbättrande åtgärder innefattar friställning av ek i närområde, skapande av faunadepå genom att lägga ut nedtagna ekar i soligt läge i angränsade områden, samt plantering av ek och bryn i utkanten av planområdet. Detta ska säkerställas i kommande exploateringsavtal. Vidtas dessa åtgärder bedömer samhällsbyggnadskontoret tillsammans med kommunekolog att gröngölingens bevarandestatus inte påverkas och den ekologiska kontinuiteten säkerställs.

Ekologiskt stråk
Planförslaget medför ett fysiskt intrång i ett utpekat ekologiskt stråk. Detta innebär en försvagning av spridningssambandet. Spridningssambandet bedöms trots planförslaget kunna bestå trots försvagat samband. Kompensationsåtgärderna för gröngöling tros även gynna det ekologiska stråket.

Fridlysta arter
Kommunekolog bedömer att det inte är troligt att fridlysta arter knutna till tall och ek förekommer inom planområdet. Inga mulmträd förekommer inom planområdet. Den döda tallen kommer tas ned så hel som möjligt och läggs ut solbelyst i angränsande åkerholme. Även de fåtal levande ekarna läggs ut som död ved i närområdet.

Spridningssamband
Kommunen bedömer att de för gröngöling förslagna habitatförbättrande åtgärderna även gynnar eksambanden.

GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

Geologi

Förutsättningar

Figur 5. SGU, kartering av jordarter. Planområdet är markerat med svart linje. Röd markerar urberg, vit streckad markerar fyllningsmassor och vita prickar morän.

Marken inom planområdet utgörs av berg, fyllningsmassa och morän.

Sydväst om planområdet, i Ekobacken, finns ett större område där sulfidmineral har påträffats. Även öster om planområdet inom detaljplanområdet för Gustavsberg 1:7, Lucktomten, har sulfidmineraler påträffats.

Efter samrådsskedet har planbeskrivningen kompletterats med en geologisk/petrografisk undersökning gällande de geologiska förhållandena inom planområdet, se bilaga *Geologi inom delar av fastigheterna Gustavsberg 1:188, 2:1 och 1:7 i Värmdö kommun, Arnbom 2019-07-02*. Den centrala

delen av området utgörs av gräsbevuxen morän, täckt med en vägfyllning av externa massor. Berghällarna i söder har en relativt god blottningsgrad eller är täckta med tunna jordlager.

I den sydöstra delen ligger större mängder fyllningsmassor under gräsbevuxen mark (Fig. 8). Utbredningen kan vara större än vad som visas i fig 8. Området är täckt av jord och underliggande material har därför inte kunnat undersökas.

Berggrunden är blottad i flera hällar i området och utgörs av en ljusgrå ådergnejs. Några få inslag av ljusgrå granit förekommer som små inlagringar i gnejsen (Fig. 6). Ådergnejsens förskiffring (parallellstruktur, bandning) har en ungefärlig riktning sydväst-nordost, vilket visar att bergarterna har en huvudsaklig utsträckning i denna riktning.

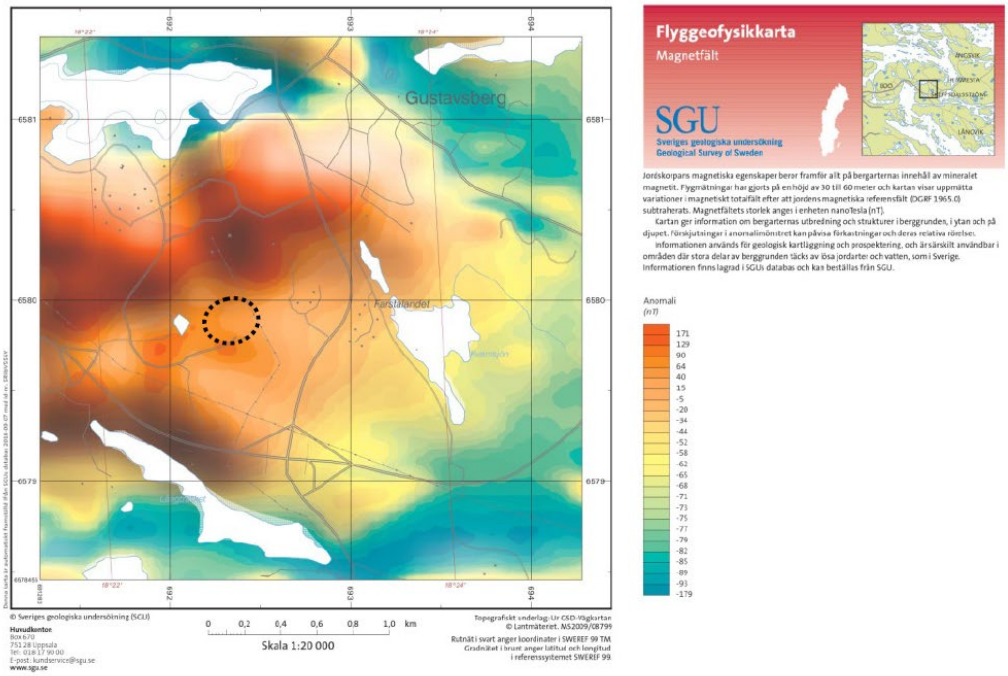
Figur 6, Ådergnejs med ränder av mörk glimmer (övre delen av bilden) och grå granit (undre del i bilden)

Ådergnejsen består av ådror av de ljusa mineralen kvarts och fältspat samt tunnare band av svart glimmer (biotit). Kvartshalten ligger uppskattningsvis på 25-35 %, fältspathalten runt 60 % och biotit utgör ca 10-20 % av bergarten. Sulfidmineral (främst magnetkis, som är en järnsulfid) förekommer i mindre mängder i ådergnejsen, men där mineralet finns i större ansamlingar blir bergarten mer lättvittrad och rostfärgad (Fig. 7). Tre små rostfärgade områden med ytor ca 1 x 2 m och okänt djup, har observerats i blottade hällar av ådergnejs. Graniten innehåller inga sulfidmineral.

Figur 7, Ådergnejs med förhöjd halt av sulfidmineral (vid vändplatsen).

Figur 8, Punkter med mer sulfidförande ådergnejs (tre ytor à ca 1 x 2 m) markerat med orange symbol. Område med fyllning (ungefärlig utbredning) markerat som en streckad yta

Rostfärgade sprickytor finns allmänt i både ådergnejsen och graniten, men är ett resultat av att järnhaltigt vatten strömmat genom bergmassan.
Berggrunden i Gustavsbergsområdet innehåller en relativt hög halt av magnetiska mineral (främst magnetkis), vilket syns tydligt på SGU:s flygmagnetiska karta (Fig. 9). Inom undersökt område visar kartan på att berggrunden har en relativt låg magnetism. Detta tyder på att ådergnejserna endast innehåller små mängder av sulfidmineralet magnetkis, något som även kunde verifieras vid fältundersökningen.



Figur 9, SGU, Flygmagnetisk karta där aktuellt område är markerat och ligger inom ett relativt lågmagnetiskt område (orange färg), vilket tyder på låg halt magnetkis (järnsulfid)

Berggrunden i området, vilken utgörs av ådergnejs, har generellt en låg halt av sulfidförande mineral (främst magnetkis).

Inom undersökningsområdet har förhöjd sulfidhalt endast observerats på tre platser och där som små ytor, ca 1 x 2 m, omgivna av ådergnejs med mycket låg halt av sulfidmineral. Om bergmaterial med förhöjd sulfidhalt losshålls vid framtida anläggningsarbeten, så kan det identifieras på den kraftiga rostfärgen och därigenom relativt lätt separeras om så krävs.

Fyllningen i området bör undersökas genom några grävningar. Jordtäckets tjocklek noteras samtidigt. Något utläckage av rostfärgat vatten kunde inte noteras vid fältbesöket.

Förändringar

Inom planområdet kommer marknivån förändras. I vissa områden kommer marken fyllas ut och i andra kommer sprängning behöva ske för att planen ska vara genomförbar. Plankartan reglerar plushöjder för att säkerställa att marknivån i delar av planområdet kvarstår samt att avrinningen sker i den riktning planen avser. På fastigheten Gustavsberg 1:7 öster om den punkt där mer sulfidförande ådergnejs iakttagits behövs ca 744 kbm berg sprängas bort, i den norra delen av fastigheten är behovet av mark 750 kbm. För att säkerställa att den sulfidförande ådergnejsen hanteras på ett erforderligt sätt

kommer kommande exploateringsavtal säkra hanteringen av bergarten genom en handlingsplan.

Grundvatten

Baserat på den något mäktigare torrskorpelerans tydliga gräns mellan 1,5 till 2,0 meter under markytan så kan grundvattentrycket i det vattenförande jordlagret (moränen) under leran antas stå i nivå med underkant torrskorpa, det vill säga ca 1,5-2,0 meter under markytan (Palmén, 2018-04-06).

MILJÖKVALITETSNORMER

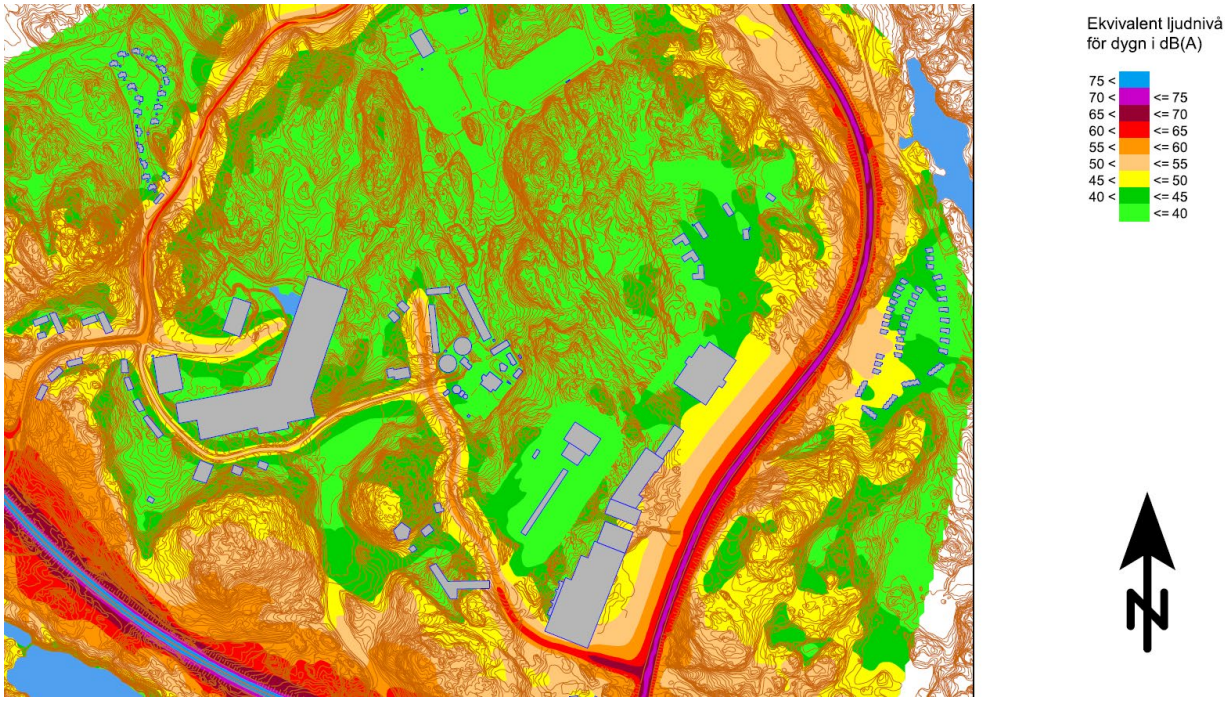
Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljökvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. i miljöbalken. Dessa frågor behandlas under stycken nedan. Planförslaget bedöms inte innebära att några gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER

Buller (inkl. MKN)

Förutsättningar

På platsen finns idag inga besvärande ljudnivåer eller vibrationer. Utifrån övergripande bullerkartering över Ekobacken är den ekvivalenta ljudnivån för dygn i dB(A) mellan 40-45 dB.



Figur 10. Bullerkartering Ekobacken 2008

Värmeverk i Ekobacken

Förutsättningar

Planområdet ligger i Ekobackens industriområde. I området finns förutom båtverkstad även bland annat ett reningsverk, en bussdepå och Vattenfalls värmeverk Ekobacken. Hantering av kemikalier förekommer i viss utsträckning i samtliga verksamheter, vilket är normalt i ett industriområde. I båtverkstaden används sannolikt svetsgaser, oljor och liknande. All hantering sker inomhus, vilket innebär att eventuell påverkan mot omgivningen blir mycket begränsad. Båtförvaring innebär hög brandbelastning.

Sedan 2010 har Vattenfall ett värmeverk i Ekobacken. Till värmeproduktionen används träflis, pellets och bioolja. Tidigare användes eldningsolja för att starta upp processen, men det var enbart under intrimning av den biooljeeldade pannan. Enligt en miljökonsekvensbeskrivning för en planerad utbyggnad eldas även biogas, det finns dock inte redovisat på hemsidan i nuläget.

Bränsle transporteras till anläggningen med lastbil. Flis lagras i ett inomhuslager samt på hårdgjord yta utomhus. Bioolja lagras i två tankar på 80 m^3 utomhus under tak. Pellets förvaras i silos. Eventuell biogas i anläggningen levereras via ledning från Kovikstippen. Transporter till värmeverket passerar inte planområdet. Det kortaste avståndet mellan planområdet och värmeverkets användningsgräns är 125 meter.

Risker med en fjärrvärmeanläggning beror på det bränsle som eldas. I detta fall rör det sig om träflis, bioolja, pellets samt eventuellt även biogas. Bioolja är inte klassat som brandfarlig vara på grund av den höga flampunkten (> 100°C). Eftersom **bioolja** har så hög flampunkt krävs uppvärmning av oljan för att den ska bilda brännbara ångor. Sannolikheten för läckage, uppvärmning och antändning är mycket låg. Konsekvenserna vid en eventuell brand kan bli stora inom verksamheten, men begränsad mot omgivningen. Eventuell värmestrålning påverkar områden inom ca 50 meter. Spridning av brandrök kan ske över ett större område.

Träflis och pellets är brännbart och kan vid längre tids lagring (t.ex. i silo eller lager utomhus) självantända. Sannolikheten är hög för brand. Samtidigt vidtar verksamheten åtgärder för att förhindra brand och tidigt kunna upptäcka en brand. Branden i sig kommer inte innebära en så hög strålningsnivå att planområdet påverkas. Vid hantering av flis och pellets i anläggningen, t.ex. vid transport in i pannorna, kan en dammexplosion uppstå. En dammexplosion sker också sannolikt inomhus och bedöms inte få någon påverkan på så stora avstånd att planområdet påverkas.

Spridning av brandrök in över planområdet bedöms inte medföra allvarliga konsekvenser och föranleder inte behov av åtgärder.

Biogas är en lätt gas som är brännbar. Olyckor med biogas innebär att gasen antänds och påverkar omgivningen via värmestrålning. För hantering av biogas finns rekommendationer som bland annat syftar till att minimera riskerna med hanteringen. Det finns också föreskrifter som rör hantering av brandfarlig gas som är tillämpliga. Riktlinjerna redovisar ett maximalt skyddsavstånd på 100 meter men det är då till svårutrymd verksamhet (t.ex. förskola, skola, vård). Till småindustri gäller kortare skyddsavstånd. Påverkan på risknivån med hänsyn till en eventuell hantering av biogas bedöms vara låg och föranleder inte behov av åtgärder inom planområdet.

Transporter till och från anläggningen kommer inte att passera aktuellt planområde.

Förändringar

Planförslaget medför viss förhöjning av buller genom tillkommande verksamheter och ökad trafik till området. Planförslaget omfattar verksamheter med begränsad omgivningspåverkan som inte bedöms störa närliggande bostadsområden. Påverkan från eventuella olyckor i närliggande verksamheter bedöms medföra en mycket begränsad påverkan mot risknivån inom planområdet. Inget behov av skyddsavstånd eller byggnadstekniska åtgärder föreligger därför.

Radon

Förutsättningar

Planområdet ligger inom låg till normalriskområde för radon.

Förändringar

Byggnader ska uppföras radonsäkert.

Risk för ras, skred och sättningar

Förutsättningar

Marken består av fyllnadsmassor, morän och delvis berg.
Planområdet har inte pekats ut som område där risk för skred föreligger i den kommunövergripande bedömningen av skredrisker (Översiktsplan 2030).

Enligt den geotekniska rapporten bedöms ingen skredrisk förekomma. Det rekommenderas att sten och block sorteras ut ur den fyllning som schaktas upp. Lokalt kan dock mindre ras uppstå till följd av erosion vid extremt höga nederbördsmängder.

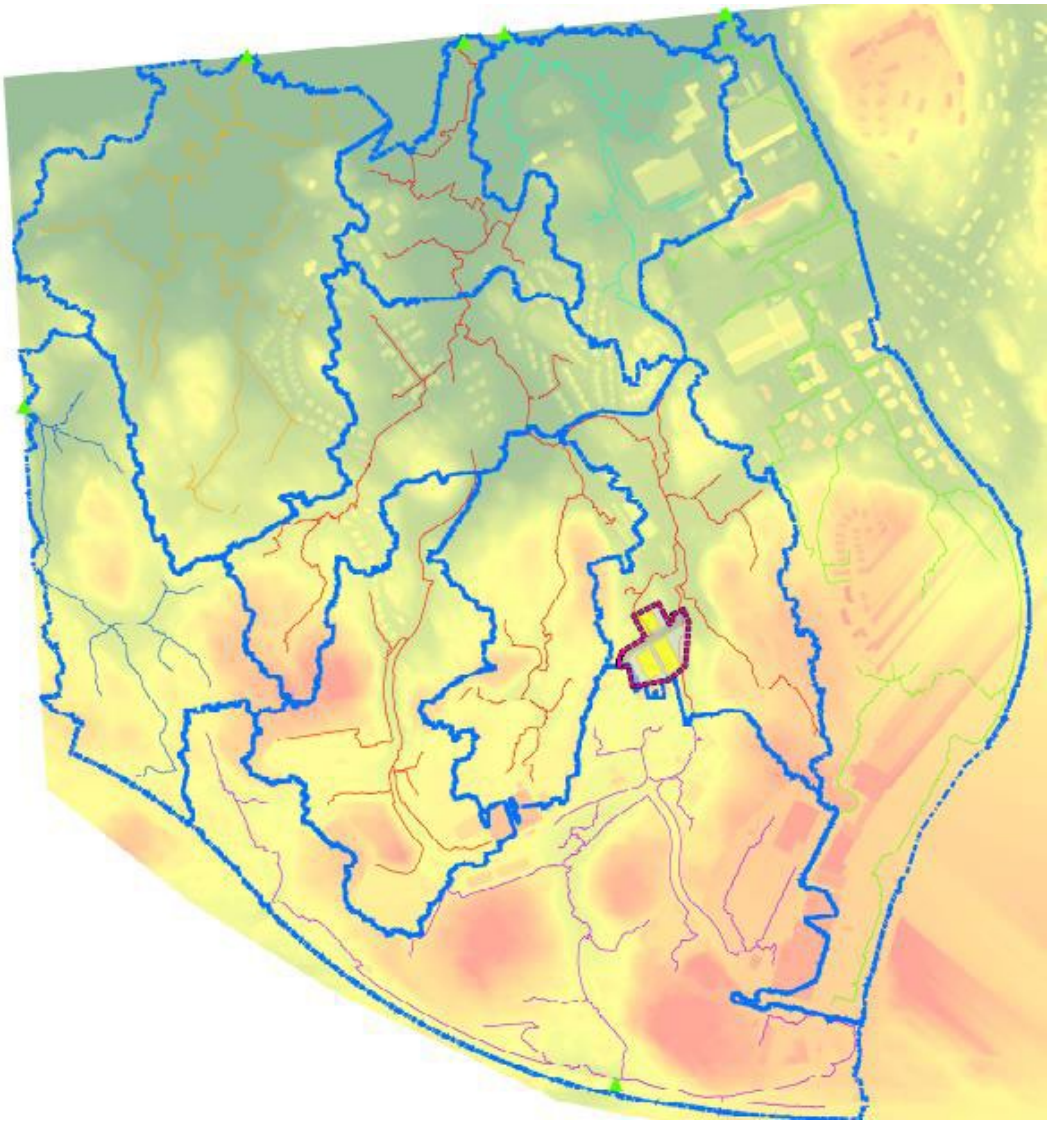
Förändringar

Uppfyllnader inom området kan orsaka sättningar beroende på fyllnadsmassornas exakta sammansättning, hänsyn till detta måste tas i val av grundläggningsteknik. Enligt den geotekniska utredningen (Palmén, 2018-04-06) framgår att slänterosion inte bedöms vara ett problem då inte några permanenta högre slänter eller schakter planeras till det område där en generell uppfyllnad kommer utföras i planområdets östra del. I planområdets nordvästra del föreslås en mur uppföras för att möta den höjdnivå mellan föreslaget vägområde och fastighet för verksamhet (Gustavsberg 1:7).

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Förutsättningar

En analys av avrinningsområden och flödesvägar har gjorts med hjälp av höjddata för området mellan Gustavsbergsvägen i öster, väg 222 i söder och Farstaviken i norr. I figuren nedan visas resultatet.



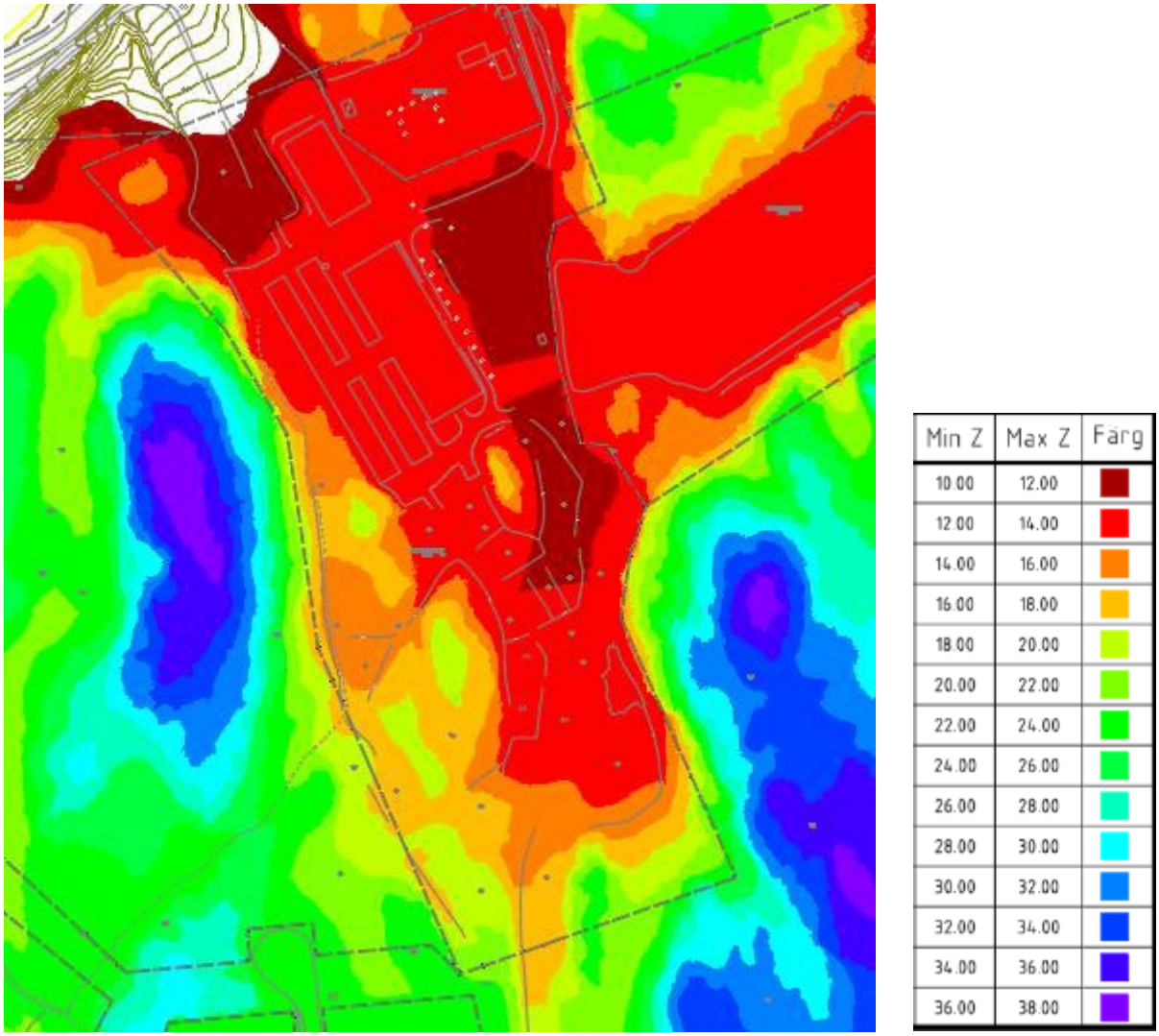
Figur 11. Avrinningsområde och flödesvägar

Planområdet ligger längst uppströms i sitt avrinningsområde och förväntas därför inte påverkas av några större flöden som passerar genom området. Nordöst om planområdet möts två rinnstråk från omgivande högre mark. I området öster om planområdet har en del av ytan observerats bli vattensjuk då det ansamlas vatten vid höga flöden och snösmältning. Det totala området som avvattnas till utloppet i Farstaviken upptar en yta av ca 93 ha.

Dagvatten från planområdet är del av ett avrinningsområde som rinner ut i Farstaviken som ingår i recipienten Baggensfjärden. Dagvattnet leds till viken till stor del genom diken och även lokalt genom ytledes rinnvägar mellan dikesstråken. Baggensfjärdens kemiska status är satt till *uppnår ej god kemisk status*. Ekologisk status är satt som *måttlig* (VISS, 2019).

För Baggensfjärden gäller att *god ekologisk status* ska uppnås. För ekologisk status är tidpunkten för när miljökvalitetsnormen ska vara uppfylld förlängd till 2027. Motsvarande tidsundantag gäller även för parametern förekomst av tributyltenn (TBT), bly och kadmium.

<u>Instängda områden, risk för översvämning</u>
I Figur 12 nedan visas en höjdmodell över fastighetens område och nära omgivning. Av figuren framkommer det att området sluttar norrrut med stora höjdskillnader mellan höjdpunkten i den södra gränsen och de lägsta områdena i dalen längs fastighetens östra sida. Det framkommer även i figuren att den befintliga bebyggelsen är placerad på en nivå som ligger något högre än de lägsta områdena. Då lågpunkten utgör ett instängt område skulle detta kunna innebära en risk för att kringliggande område och även stallet påverkas vid höga flöden. En skyfallskartering gjord av Länsstyrelsen ger den kompletterande bilden att stallet inte påverkas vid ett skyfall.



Figur 12. Höjdmodell

Förändringar

De ytor som inte bebyggs behövs delvis till parkering, avlastning och uppställningsytor. Norr om byggnaderna kommer en lokal gata med en vändplats anläggas.

För beräkningar av framtida fall med dimensionerande regn har klimatkoefficient 1,25 använts i enlighet med rekommendationer från Svenskt vatten och Värmdö kommuns dagvattenpolicy.

Dagvattensystem inom nybyggt område ska enligt branschens gällande riktlinjer (Svenskt vatten P110) dimensioneras för att klara att trycklinjen understiger marknivå för dimensionerande regn med upp till 10 års återkomsttid för glesbebyggt område och 20 års återkomsttid för tättbebyggt. I detta fall har 20 års återkomsttid använts i och med problem med ansamlande vatten i närområdet vid höga dagvattenflöden.

Dimensionerande återkomsttid för marköversvämning med skador på byggnader har i P110 satts till över 100 år.

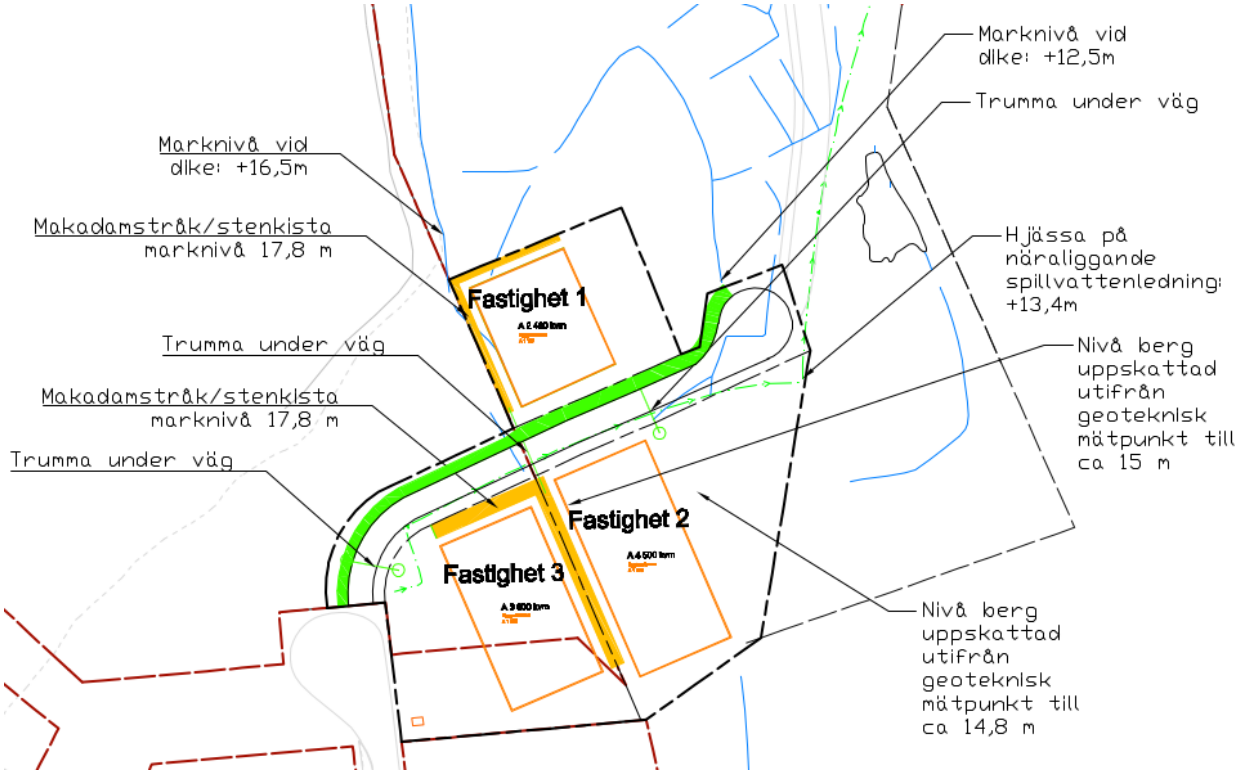
Utöver Värmdö kommuns dagvattenpolicy finns ett önskemål om att följa SVOABs riktlinjer för dimensionering av dagvattenanläggningar. Som en princip för att uppnå en tillräcklig rening i anläggningen gäller att omhändertagande av dagvatten ska ske i anläggningar med en kapacitet att magasinera en volym som motsvarar 20 mm nederbörd.

Beräkningar har gjorts för flöden vid ett 10-årsregn före och ett 20-årsregn efter exploatering av området. En fördröjningsvolym har därefter tagits fram som en åtgärd för att dagvattenflödet inte ska öka till följd av bebyggelsen. Även föroreningsbelastningen för området, före och efter exploatering har beräknats.

Förändringar

Enligt kommunens dagvattenpolicy (2012-03-14) ska dagvattnet i första hand tas omhand lokalt genom infiltration eller rening inom tomtmark innan det kan släppas ut till recipient. En dagvattenutredning har tagits fram och biläggs planhandlingarna (WSP, 2019-02-14).

Inom planområdet planeras en gata med plats för ett längsgående dike som föreslås användas för fördröjning och infiltration av dagvatten. För att inte blanda dagvatten av olika föroreningsgrad föreslås takvatten hanteras separat i infiltrationsanläggningar av typ stenkistor eller kassettmagasin med ett dränerande lager i botten som kopplas till ett befintligt dike. Var anslutning ska ske till ett dikesstråk utanför planområdet och om kapaciteten räcker till att omhänderta det förväntade dräneringsflödet behöver utredas närmre i ett projekteringsskede. Kapacitetshöjande åtgärder kan annars bli aktuella i form av att göra diket bredare.



Figur 13. Förslag till placering av bebyggelse och hantering av dagvatten. Notera att nuvarande planförslag berör ett mindre område och föreslagna byggnader och fastighetsindelningar endast är ett förslag.

För att belastningen på anslutande dikesstråk inte ska öka vid flöden upp till ett dimensionerande 20-årsregn rekommenderas ett infiltrerande och fördröjande magasin för takvatten av den effektiva volymen 180 m3 och för markavrinning med volymen 230 m3. Infiltrationsmagasinen för takvatten bör utifrån rekommendation från Svenska vatten om hållbar dag- och dränvattenhantering (P105) placerats på ett säkerhetsavstånd på 2,5m från byggnaden.

Då marknivån vid anslutande dike till vägen ligger lägre än höjdsättningen för byggnaderna är förutsättningarna goda för att anlägga vägen och diket nedsänkt i förhållande till tomtmark och byggnader.

Ett magasin för takvatten föreslås anläggas som kassettmagasin eller stenkistor med ett dränerande sandlager i botten. Stenkistan kopplas samman via dräneringsledningar under vägen och ansluts därefter till ett dike nordväst om området. Ett nödavlopp när anläggningen fylls upp kan också anläggas och anslutas till någon av trummorna under vägen. Alternativt får avrinning ske ytledes till dessa trummor då magasinens kapacitet har fyllts upp.

För omhändertagande av markavrinning anläggs ett dike längs vägen. Enligt förslaget placeras detta på den norra sidan för att undvika anläggning över en befintlig dagvattenledning. Med denna placering kommer dagvatten från

de södra fastigheterna behöva ledas via en trumma under vägen till diket på den norra sidan, denna anslutning kan göras via en kupolbrunn i botten av diket. Diket har i dagvattenutredningen (WSP, 2019-02-14) dimensionerats utifrån ett uppskattat infiltrationsflöde som motsvarar det som uppnås i en regnbädd. Vid behov anläggs dränering under diket som kopplas till det befintliga diket som ansluter till vägen. Ett nödavlopp anläggs också, exempelvis i form av en kupolbrunn på högsta tillåtna nivå i anläggningen och ansluts till det befintliga diket.

VERKSAMHETER, OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Förutsättningar

I kommunens översiktsplan framgår att Ekobacken ska utvecklas med verksamheter och industri.

I Gustavsberg Centrum, Värmdö marknad och porslinskvarteren finns ett stort utbud av service, skolor och förskolor. Vid Värmdö marknad passerar stombussen 474.

Förändringar

Förslag till detaljplan bidrar till ett ökat utbud av arbetsplatser och verksamheter centralt i Gustavsberg. Med anledning av att planområdet angränsas till andra markanvändningar än industri och verksamheter föreslås i detaljplanen verksamheter med begränsad omgivningspåverkan för att inte påverka befintlig ridverksamhet och befintlig samt kommande bostadsbebyggelse i Charlottendal.

BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD

Bebyggelse och landskapsbild

Förutsättningar

Planområdet är idag obebyggt. Området utgör en buffertzon mellan industriområden och kulturmark i form av hagmark och natur.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör för fastigheter med en byggrätt om högst 50% av fastighetens area likt närliggande detaljplan samt en högsta nockhöjd om 12 m för att skapa ett enhetligt intryck. Största fastighetsarea är begränsad till 5000 kvm för att möjliggöra ett småskaligt och varierat verksamhetsområde. I samband med detaljplanearbetet arbetas gestaltningsprinciper fram som sedan ska kopplas till exploateringsavtal vid ett antagande av detaljplanen.

I och med möjliggörande av exploatering inom planområdet kommer landskapsbilden att påverkas. Mark som idag utgörs av öppna hagar och naturmark ianspråktas för bebyggelse och körbara ytor vilket påverkar områdets karaktär. För att bevara ett öppet intryck föreslås stora glaspartier i bebyggelsen ut mot norr.

Figur 14. Illustrationsplan. Exempel på möjlig utformning detaljplanen möjliggör för.

RIDVERKSAMHET OCH HÄSTHAGAR

Förutsättningar

Inom fastigheten Gustavsberg 1:188 bedrivs ridverksamhet av Skärgårdens Rid- & friskvårdscenter. I anslutning till planområdet, inom fastigheten

Gustavsberg 1:7 har Värmdö kommun investerat och anlagt ridstigar.

Fastigheten omfattar en yta på c:a 60 000 kvm. För att tillgodose hästarnas utevistelse upptas idag huvuddelen av marken av hagar avsedda för en till två hästar samt ett par större hagar avsedda för ridskolans lektionshästar. Det stora hästantalet gör att marken i dag utsatts för ett allt för högt tryck som medfört att nästan alla träd ringbarkats och dött och även övrig växtlighet har försvunnit.

Hästbeståndet utgörs av totalt c:a 80 uppstallade varav 27 är lektionshästar som används i ridskoleverksamheten. Av lektionshästarna är c:a hälften ponnyer och hälften mindre ridhästar.

På anläggningen bedrivs förutom ridskoleverksamhet även ridning i grupp för personer med funktionsnedsättningar och ridterapiverksamhet. Ridgymnasiet Mälardalens ridgymnasium har sin verksamhet förlagd till anläggningen och utnyttjar ridskolans hästar.

Förändringar

Ett genomförande av detaljplanen innebär en minskad yta för hästhagar. Delar av den mark som planområdet berör består av släntar och mark som idag inte lämpar sig som hagmark. Planområdet ianspråktar en kuperad yta om ca 3500 kvm av det område som idag utgörs av hagmark. Som en konsekvens av detta kan stallverksamheten behöva begränsa antalet hästar inom verksamheten. Detta kan påverka lönsamheten i att bedriva en ridverksamhet. Enligt rapport (Ulf Wilkén, 2018-05-14) framgår att en exploatering i fastighetens södra del med infart och entré från Leveransvägens vändplan skulle vara möjlig utan att påverka ridverksamhetens varande.

GATOR OCH TRAFIK

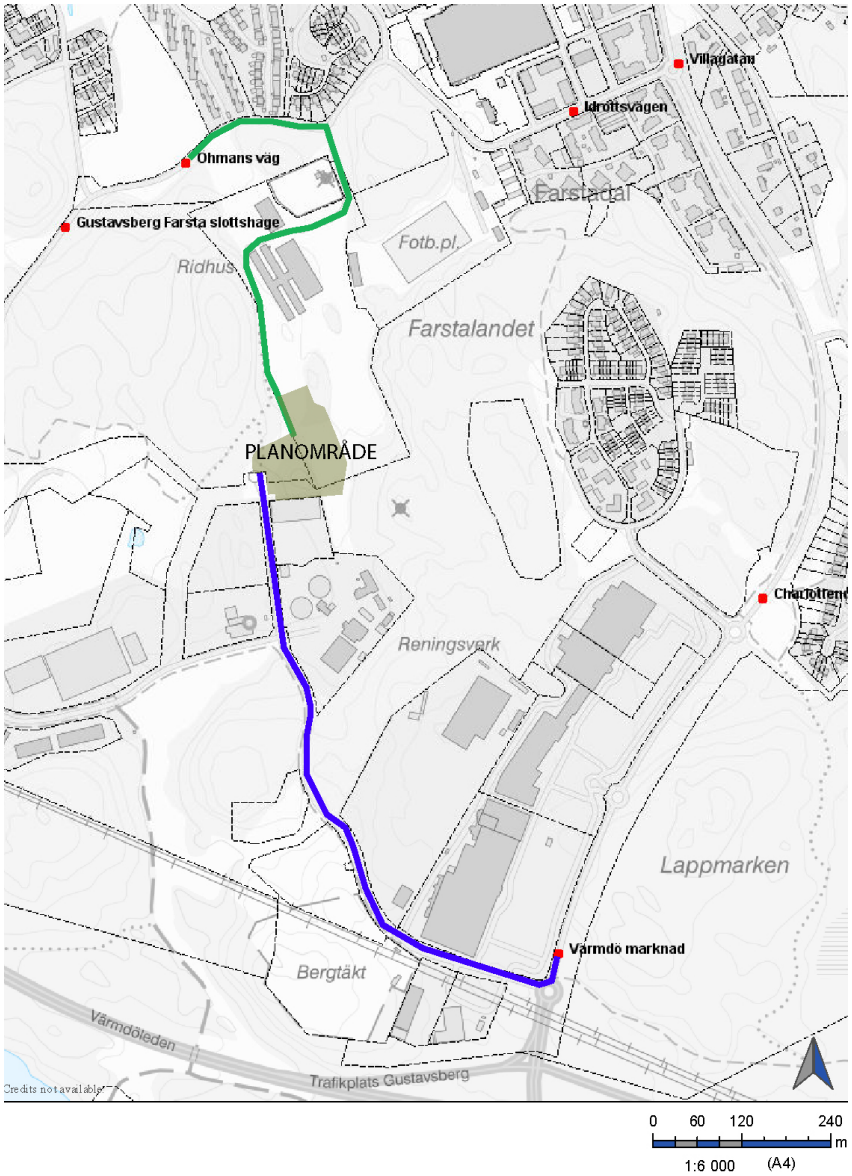
Förutsättningar

Inom planområdet finns det i nuläget inga gator eller trafik. I anslutning till planområdet finns en vändplan i slutet av Leveransvägen. Värmdö kommun äger och ansvarar för drift av Leveransvägen.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för att nå stombussnätet är Värmdö marknad där 474 trafikerar. I *Riktlinjer Planering av kollektivtrafiken i Stockholms län* anger Trafikförvaltningen att Bebyggelse inom 900 m (verkligt gångavstånd) från hållplats eller stationsentré för stomtrafik bedöms ha god tillgång till denna. Från planområdet till Värmdö marknad är det drygt 936m (Blå linje i fig 14). 750m (verkligt gångavstånd) från planområdet finns även hållplatsen

Öhmans väg som trafikeras av lokalbuss 467 (Grön linje i fig 14).



Figur 15. Verkligt gångavstånd och hållplatsläge.

Förändringar

Biltrafik och vändplan

Detaljplanen föreslår en förlängning av Leveransvägen. Den nya vägen avser angöra tillkommande fastigheter med en vändplan i slutet och utgörs i plankartan av ett GA-område på kvartersmark. Vändplanen föreslås med erforderliga mått för vändning av sopbil, lastbilar och andra driftfordon som förväntas angöra fastigheterna. Området intill befintlig väg förslås angöras direkt från vändplanen Leveransvägen.

Genomförandet av planen innebär en ökad trafik längs Leveransvägen till följd av ytterligare verksamheter i Ekobacken. Detaljplanen möjliggör dock

inte för dagligvaruhandel, detta för att hålla nere andel persontrafik på Leveransvägen. Leverensvägen är av kommunal standard och det finns i nuläget två in- och utfarter till Ekobacken, Hålluddsavfarten och cirkulationsplatsen vid Gustavsbergsvägen.

Parkering
Parkeringsbehovet för verksamheterna föreslås lösas inom kvartersmark. Enligt Värmdö kommuns *Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov* (2006) har verksamheter i form av industri och lager ett behov av 8-20 p-platser för arbetare och besökare. Detta bedöms inrymmas inom vardera tillkommande fastighet då största möjliga byggrätt är 50% av fastighetens totala area.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

I anslutning till planområdet finns utbyggda ledningar för vatten och spillvatten, det finns där möjlighet att koppla på befintligt ledningsnät. I planområdet finns ett E-område avsett för ny pumpstation.

Värme

Vattenfall har ledningar för fjärrvärme inom planområdet. Det finns sålunda goda förutsättningar för de tillkommande verksamheterna att få sin värmeförsörjning via fjärrvärmenätet.

El, tele och data

Förutsättning

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare och har ledningar i anslutning till planområdet.

Telia Company AB har fiberledningar inom 500 m från planområdet. Det finns därmed goda förutsättningar för fastigheterna att få tillgång till fiber.

Förändringar

I anslutning till planområdet finns en nätstation. I dialog med vattenfall utreds om nuvarande nätstation har kapacitet för tillkommande fastigheter.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns i nuläget i Brunn. I gällande detaljplan för Ekobacken finns en fastighet planlagd för ÅVC ca 300 m från planområdet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Landskapsbild och rekreation

Genomförande av planen kommer påverka platsens topografi och landskapsbild då mark som idag utgörs av hagmark och slyskog kommer att schaktas och delvis fyllas ut för att möjliggöra för ny bebyggelse.

Bebyggelsen kommer förlänga det nuvarande industri- och verksamhetsområdet i Ekobacken och delvis ge området en ny siluett sett från delar av Farstadal och Idrottsvägen. Planerad bebyggelse föreslås ges samma höjd som närliggande industri i Ekobacken för att hålla en enhetlig byggnadshöjd.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att hästhagar tas i anspråk. Utifrån utredning gjord av Ulf Wilkén (2018-05-14) framkom att en mindre exploatering av södra delen av Gustavsberg 1:188 med entré mot Leveransvägen inte påverkar befintlig ridverksamhets varande.

Vatten

Vattenförekomsten bedöms inte påverkas negativt av planen. Vid genomförande av de föreslagna dagvattenåtgärderna vilka tas upp i dagvattenutredningen beräknas flöden till recipienten inte påverkas. Åtgärderna som föreslås i dagvattenutredningen kommer att säkras i kommande exploateringsavtal.

Dagvatten inom planområdet kommer enligt rekommenderade åtgärder ges möjlighet att delvis infiltrera lokalt direkt i marken genom den hålade markstenen, de icke hårdgjorda ytorna och de infiltrerande anläggningar som föreslås. Då flöden upp till ett 20-årsregn kommer fördröjas i magasinen ges förutsättningar för att dagvatten från området upp till denna varaktighet kommer kunna omhändertas här och infiltrera i marken, om infiltrationskapaciteten inte är tillräcklig i underliggande mark kommer ett dränerat flöde från anläggningarna belasta diken i den kringliggande ytan norr om planområdet. För att säkerställa kapaciteten i denna yta behövs en noggrannare utredning som även innefattar kapacitetshöjande åtgärdsförslag vid behov. Med de sammanlagda åtgärderna föreslagna i dagvattenutredningen (WSP, 2019-02-15) kommer recipienten endast belastas av dagvatten från planområdet vid höga flöden då markerna mättas och fylls upp så pass att dagvatten kan avledas ytledes från området vidare mot recipienten. Denna belastning kan anses vara försumbar.

Naturvärden

Värdefull natur

Planförslaget medför intrång i område med påtagliga naturvärden, ett fåtal ekar kommer att avverkas.

Skyddade arter
Gulsparv: Med hänvisning till antalet häckande par, både lokalt och nationellt bedöms ingen direkt påverkan på artens population ske.
Gröngöling: En exploatering enligt planförslaget bedöms inte påverka artens bevarandestatus om föreslagna åtgärder vidtas. Det totala illustrerade revirsområdet för gröngöling i Ekobacken minskas med 2,5%.

Ekologiska samband
Planförslaget innebär en försvagning av spridningssambandet. Spridningssambandet bedöms trots planförslaget kunna bestå trots försvagat samband.

Samlad bedömning av påverkan på miljön
Samhällsbyggnadskontorets samlade bedömning är att planens sammanvägda påverkan inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan.

SOCIALA KONSEKVENSER
Social hållbarhet
Ridverksamheten bedöms inte påverkas direkt av planen men då hagmark tas i anspråk begränsas möjligheten för utveckling av verksamheten. Stallverksamheten kan komma att behöva se över möjligheten att tillhandahålla antalet hästar i och med en minskning av hagområdet.

Verksamheterna i planområdet bedöms som utgöra en lämplig komplettering till befintligt industri och verksamhetsområde i Ekobacken, Värmdö marknad och bostadsområden. Verksamheterna bedöms skapa flera attraktiva arbetsplatser i ett centralt läge med närhet till service, bostäder, gång- och cykelvägar och kollektivtrafik.

Figur 16. Del av Gustavsberg 2:1 baksida med klotter och nedskräpat

Barnperspektivet

Planen kan komma att påverka befintlig ridverksamhet genom ett ianspråktagande av mark för hästhagar. Utifrån utredning (Ulf Wilkén, 2018-05-14) bedöms det som möjligt att bedriva fortsatt ridverksamhet vid en mindre exploatering av södra delen av fastigheten Gustavsberg 1:188.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Se fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser under avsnittet Genomförande.

GENOMFÖRANDE

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som t.ex. avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning för att få tillgång till utfart, vatten- och spillvattenledningar m.m. 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	Q2 2019
Granskning	Q3 2019
Antagande i kommunfullmäktige	Q4 2019
Laga kraft tidigast	Q1 2020

Genomförande

Genomförande	kvartal 1, 2020 - kvartal 1, 2025

Genomförandetid

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.

Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år och börjar löpa från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Inom planområdet föreslås ingen allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Utgångspunkten är att Värmdö kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av alla ledningar avseende vatten och avlopp som anläggs fram till de så kallade förbindelsepunkterna vid fastighetsgräns. Inom fastighet på kvartersmark ansvarar vederbörlig fastighetsägare för respektive ledningar.

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 hanterar 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

Inom den egna fastigheten är det respektive fastighetsägare som ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga dagvattenanläggningar. Alternativt kan dagvattenhanteringen hanteras gemensamt för flera fastigheter t.ex. genom en gemensamhetsanläggning. Avrinning från planområdet sker till diken belägna utanför planområdet.

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 AB är elnätsägare inom området och ansvarar för om- och nybyggnad av elnätet för ny bebyggelse samt ny elnätstation. Telia-Sonera Skanova Access AB ansvarar för om- och nybyggnad av telenätet i området. För utbyggnad av nät för fiberoptiska ledningar inom området ansvarar aktuell entreprenör.

Kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar enskilt för anläggande och/eller upprustning samt

drift och underhåll av bebyggelse och enskilda anläggningar på kvartersmark. Ansökan om bygglov, marklov samt bygganmälan görs hos kommunens bygg- och miljöavdelning. Nybyggnadskarta beställs hos kommunens kart- och GIS enhet. Ytterligare information samt åtkomst till blanketter för ansökan om bygglov m.m. finns på kommunens webbplats.

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 hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun. Ytterligare information samt blanketter för ansökan om bygglov m.m. finns på kommunens hemsida.

Avtal

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal upprättades 27 mars 2018 mellan kommunen och fastighetsägarna för att reglera kostnaderna för framtagandet av detaljplanen. Plankostnadsavtalet justerades och upprättades på nytt i januari 2019.

Exploateringsavtal

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 byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

Kommunen och fastighetsägarna avser teckna ett exploateringsavtal avseende planerad byggnation inom det område som nu planläggs.

Exploateringsavtalet reglerar bland annat följande:

- Marköverlåtelse
- Servitut/ledningsrätt
- Anläggningar inom Exploateringsområde
- Skyddsåtgärder
- VA-anläggningar
- Exploateringsersättning
- Bebyggelse
- Gestaltningsprinciper
- Dagvatten
- Gemensamhetsanläggningar
- Kompensationsåtgärder
- Handlingsplan sulfid

Avtalet ska antas i samband med antagande av detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

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

Fastigheten Gustavsberg 1:188 ägs av Agne Nylander (1/4), Pontus Nylander (1/4) och Skärgårdens rid- och friskvårdscenter i Gustavsberg (1/2). Gustavsberg 1:7 ägs av JM AB och Gustavsberg 2:1 ägs av Värmdö kommun.

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.

Genom avstyckning och fastighetsreglering kan nya fastigheter bildas, lämpliga för verksamheter. Överenskommelse om fastighetsreglering eller köpeavtal avses tecknas mellan Agne Nylander, Pontus Nylander, Skärgårdens rid- och friskvårdscenter i Gustavsberg och Värmdö kommun. Gemensamhetsanläggning kan bildas för väg och ev andra gemensamma anläggningar. Befintlig ledningsrätt för starkström ligger kvar i kanten på vägområdet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I Bilaga 1 redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenserna som uppkommer för fastigheter inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningar

Ny gemensamhetsanläggning kommer att behöva bildas för väg och eventuellt gemensamma dagvattenlösningar.

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 person 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 delägande fastigheter och kostnaderna för drift och underhåll är låga.

Ledningsrätter

Mark som markerats med u på plankartan upplåts för kommunens vatten- och avloppsledningar samt för övriga allmännyttiga underjordiska ledningar.

Vattenfall har ledningsrätt inom planområdet som ligger kvar, se fastighetsförteckningen.

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

Framtagandet av detaljplanen finansieras av fastighetsägarna för Gustavsberg 1:188, Gustavsberg 1:7 samt Gustavsberg 2:1.

Värdeökning till följd av planen

Detaljplanen innebär att byggrätter för 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.

Överenskommelse om fastighetsreglering eller utkast till köpeavtal kommer att upprättas i samband med att exploateringsavtal och detaljplanen antas.

Förrättningskostnader

De kostnader som uppkommer i samband med förrättning hos lantmäteriet för åtgärder inom kvartersmark betalas av fastighetsägarna till fastigheterna Gustavsberg 1:188, 1:7 och 2:1. Detta regleras i de exploateringsavtal som parterna träffar.

Anläggande, drift och underhåll

Kvartersmark

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

Vatten och spillvatten

Fastighetsägarna bekostar anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom kvartersmark.

Dagvatten

Inom kvartersmark bekostar fastighetsägarna omhändertagande av dagvatten.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Respektive fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till fiber, el- och telenät.

Avgifter

Bygglovavgift

Bygglovsavgiften betalas av den som ansöker om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Byggnadsnämnden får ta ut avgif-

ter 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 servisledningar 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.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Respektive fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till fiber, el- och telenät.

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.

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.

Avfall

Avfallshanteringen inom området ska ske på ett miljövänligt sätt med möjlighet till källsortering och anslutning till kommunens sophämtning. Verksamhetsutövaren har själv ansvar för borttransport av verksamhetsavfallet, dvs det avfall som uppkommer som direkt följd av den specifika verksamheten. Detta gäller även farligt avfall. Återvinningscentral finns i Brunn och i Hemmesta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samrådsförslaget har utarbetats av:
Julia Karlsson, projektledare och planarkitekt
Anna Sand, mark- och exploatering
Andreas Dahlberg, trafikfrågor
Gundula Kolb, Ekolog
Johan Suhr, Dagvatteningenjör

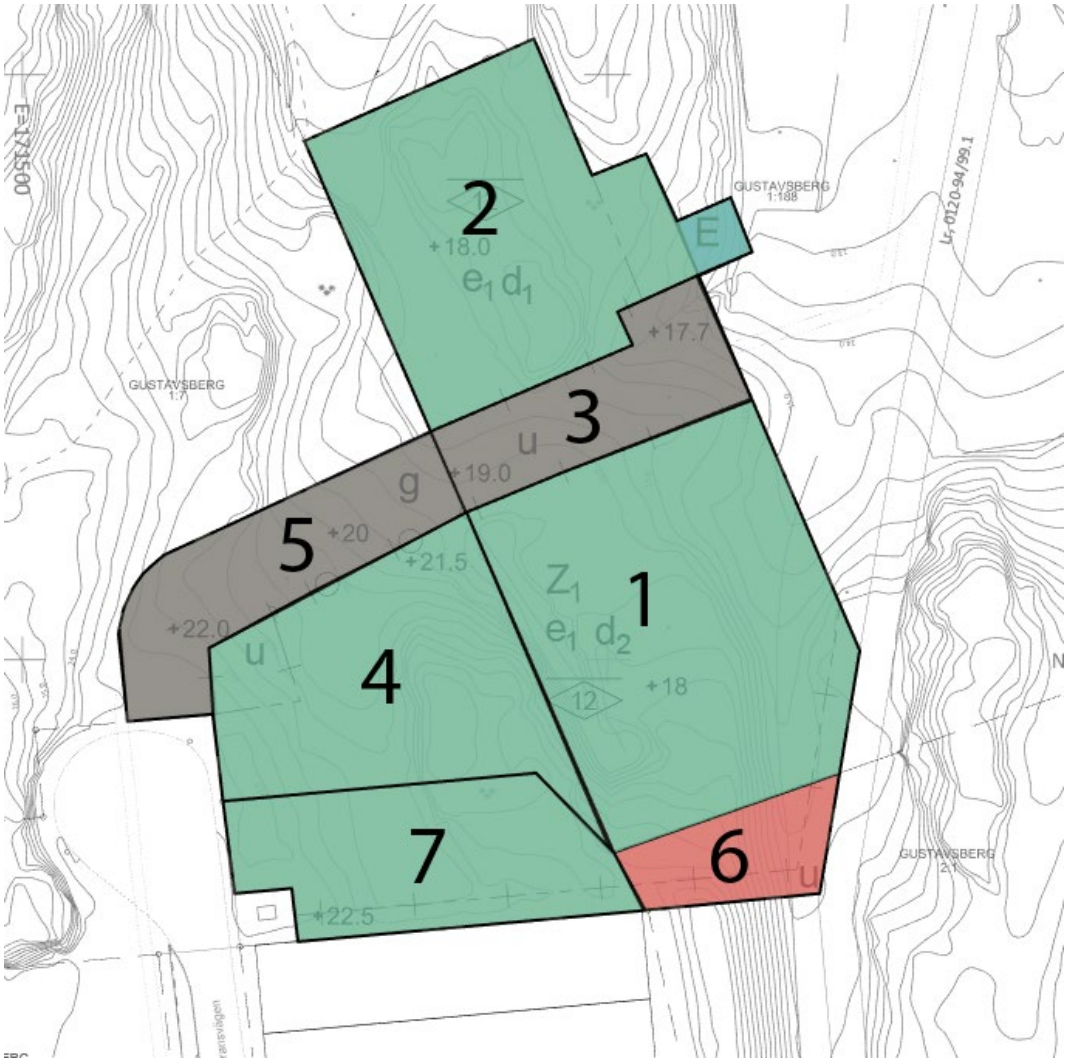
Värmdö 2019-07-31
Samhällsbyggnadskontoret

Fredrik Cavallin
Planchef

Julia Karlsson
Projektledare/Planarkitekt

BILAGA 1. FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL

Fastighet, ga, marksamfällig-het, ev. fiskelott	**Åtgärder**	**Markering i karta**
Gustavs-berg 1:188	Ny fastighet, lämplig för verksamheter, tillskapas genom planläggning. Del av fastigheten upplåts för ledningsrätt (mar-kerat u på plankartan).	1
Gustavs-berg 1:188	Ny fastighet, lämplig för verksamheter, tillskapas genom planläggning. Del av området planläggs som E-område avsett för pumpstation. Rättighet ska bildas för pumpstationen till förmån Gustavsberg 2:1.	2
Gustavs-berg 1:188	Upplåter mark till gemensamhetsanlägg-ning för vägområde samt allmännyttiga ledningar.	3
Gustavs-berg 1:7	Ny fastighet, lämplig för verksamheter, tillskapas genom planläggning. Del av fastigheten upplåts för ledningsrätt (mar-kerat u på plankartan).	4
Gustavs-berg 1:7	Del av fastighet upplåts till gemensam-hetsanläggning för vägområde (markerat g på plankartan) samt allmännyttiga led-ningar (markerat u på plankartan).	5
Gustavs-berg 2:1	Del av kommunens fastighet Gustavs-berg 2:1 överförs förslagsvis till fastig-heten Gustavsberg 1:188 som planläggs för verksamhetsområde.	6
Gustavs-berg 2:1	Ny fastighet, lämplig för verksamheter, tillskapas genom planläggning.	7


2
+18.0
e1 d1
E
+17.7
3
u
g
+19.0
5
+20
+21.5
+22.0
u
4
Z1
e1 d2
1
+18
12
7
+22.5
6
u
GUSTAVSBERG
1:188
GUSTAVSBERG
1:7
GUSTAVSBERG
2:1
Lr-0120-94/99.1
E-174500

VÄRMDÖ KOMMUN