



DETALJPLAN FÖR
HEMMESTATORP 1:1
VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

Utökat förfarande

PBL (2010:900)

Dnr: 2016KS/0530

Datum: 2021-05-07

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING	3
PLANHANDLINGAR	3
PLANERINGSUNDERLAG	3
PLANPROCESSEN	3
BAKGRUND	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	5
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER	6
KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT	7
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	7
RIKSINTRESSEN	9
STRANDSKYDD	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR	14
NATUR OCH REKREATION	14
SKYDDADE ARTER	18
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK	19
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	22
YT- OCH GRUNDVATTEN (inkl. MKN)	22
UTOMHUSLUFT (inkl. MKN)	22
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR	22
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN	28
RISK OCH SÄKERHET	35
KULTURMILJÖ	42
FORNLÄMNINGAR	43
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD	43
SOCIALA FRÅGOR	52
FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN	52
GATOR OCH TRAFIK	52
TEKNISK FÖRSÖRJNING	54
OFFENTLIG OCH KOMMERSELL SERVICE	55
ORGANISATORISKA FRÅGOR	55
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	60
TEKNISKA FRÅGOR	65
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	67
MILJÖKONSEKVENSER	67
SOCIALA KONSEKVENSER	67
FASTIGHETSKONSEKVENSER	67
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	67
Bilaga 1 Fastighetskonsekvenstabell	

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning med bilaga 1
- Fastighetsförteckning

PLANERINGSUNDERLAG

- Program för Kolvik och Torsby (04KS/1023), godkänd 2005-03-25.
- Översiktsplan 2012-2030
- Undersökning betydande miljöpåverkan, 2021-05-06
- Hemmestatorp 1:1, Förslag/situationsplan/sektioner, Serafim Fastigheter AB/Arrhov Frick, 2021-04-13
- Risk-PM Transport av farligt gods, Prevecon, 2020-12-09
- Naturvärdesinventering och trädinmätning i Hemmestatorp, Ekologigruppen, 2020-11-05
- Förstudie av fladdermöss vid Hemmestatorp, Ekologigruppen AB, 2021-01-26
- Fågelinventering Hemmestatorp 1:1, Fågelinventering på förstudienivå i planområde Hemmestatorp 1:1 med närområde, Ekologigruppen, 2020-12-18
- Projekterings-PM Geoteknik, översiktlig geoteknisk utredning, GEOMIND, rev B 2021-04-13
- Markteknisk undersökningsrapport, MUR- Geoteknik, GEOMIND, rev A 2020-12-23
- Dagvattenutredning Hemmestatorp 1:1, Ramboll, 2021-02-12
- Trafikbuller vid ny bebyggelse Hemmestatorp v. 1.3, Ramboll, 2021-04-22
- Återvinningsstation vid Hemmestatorp, Värmdö, Verksamhetsbuller bedömning, efterklang: part of afry, 2020-12-15

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 snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.

Arbetet befinner sig nu i ett så kallat samrådsskede. Efter samrådet ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Därefter ska planförslaget kungöras



och granskas.

BAKGRUND

Fastighetsägarna till Hemmestatorp 1:1 har inkommit med en ansökan om planbesked för att få pröva planläggning av bostäder på fastigheten Hemmestatorp 1:1 i den södra delen av Torsby. Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2017-06-15 att kommunen är beredd att i en detaljplaneprocess pröva planläggning av bostäder på den aktuella fastigheten. Start-PM för planarbetet godkändes av KSPU 2019-05-07.

Fastigheten har tidigare ingått i PFO-planen Torsby T2 som ett planerat parkområde men lyftes ut ur planen efter samrådet. Motivet för att lyfta ut området framgår inte av planhandlingarna.

Utbyggnad av bostäder på Hemmestatorp 1:1 saknar stöd i gällande översiktsplan (2012-2030) och planprocessen hanteras därför med utökat förfarande.



Figur 1 Översiktskarta över planområdets lokalisering.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder på fastigheten Hemmestatorp 1:1 och att bevara skyddsvärd omkringliggande natur. De nya byggnaderna anpassas efter terrängen och platsens förutsättningar.

Detaljplanen möjliggör för 22 nya bostäder i radhusform.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

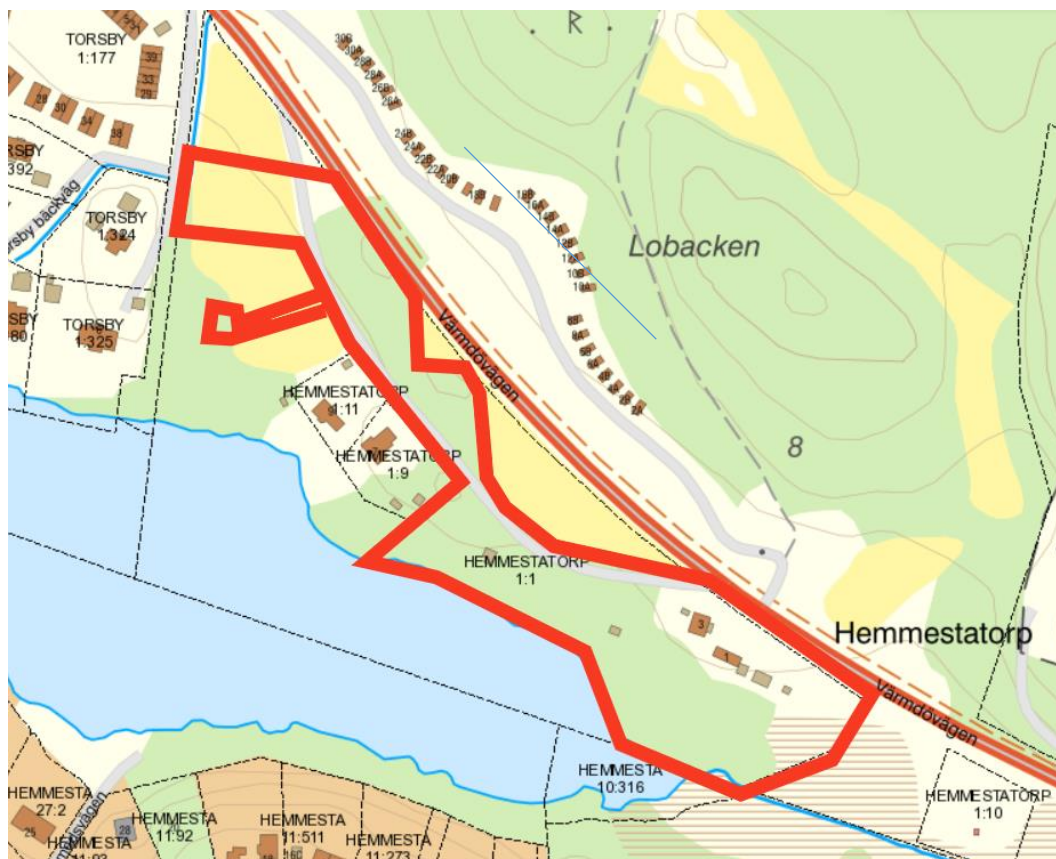
Miljöbalkens (MB) kapitel 3 och 4 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden samt särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Enligt 2 kap. 2 § Plan och bygglagen (PBL) ska dessa följas vid planläggning. Kapitel 5 i MB anger att regeringen får meddela föreskrifter för miljö kvalitetsnormer om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och att kommunerna ska ansvara för att de följs.

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser genom att markområden kommer användas för ett ändamål som området bedöms vara väl lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Om området berörs av 4kap 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 miljö kvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget söder om väg 274, Värmdövägen, söder om Torsby. Området gränsar i väster till PFO-planen Torsby T2 och i söder till Hemmestaträsket. Området ligger ca 1 km nordost om Hemmesta och 500 m väster om Hemmesta sjöäng. Området gränsar i väster till Torsby 1:177, där en detaljplan för bostäder fick laga kraft i januari 2017. Planområdet gränsar i öster och i norr till, fastigheten Hemmestatorp 1:4 som strax norr om väg 274, med tidsbegränsat bygglov, har byggts med 30 friliggande småhus samt har en återvinningsstation.



Figur 2 Planområdets avgränsning redovisas med röd linje.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar ca 2,5 ha. Fastigheten Hemmestatorp 1:1 ägs av Hemmestatorp fastighets AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER

Planområdet ligger i anslutning till PFO-planerna (prioriterade förändringsområden) för Torsby och kan ses som en del av den pågående förtätningen av Kolvik och Torsby som beskrivs i Värmdö kommuns översiktsplan 2012-2030.

Enligt översiktsplanen ska bebyggelseutvecklingen primärt ske inom eller i anslutning till befintliga centrumområden eller i väl belägna förändringsområden. Planområdet ligger ca 1 km från Hemmesta som är ett av kommunens utpekade centrumområden och i direkt anslutning till PFO-området Torsby T2. Området har tidigare ingått i PFO-planen Torsby T2 som ett planerat parkområde men lyftes ut ur planen efter samrådet.

Enligt översiktsplanen ska ny bebyggelse i första hand lokaliseras till redan ianspråktagna områden, nära utbyggd samhällsservice med möjlighet att ordna kollektivtrafik, vattenförsörjning och avlopp.

I Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFSS 2050, ligger planområdet inom ett primärt bebyggelseområde. Områden utpekade som primära bebyggelseområden har, enligt RUFSS, potential att utvecklas till täta och sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter. I primära bebyggelseområden ska de relativt sett bästa kollektivtrafikområdena i varje kommun nyttjas för tät bebyggelseutveckling. Förhållningssättet i RUFSS är komplettera, omvandla och förtäta bebyggelsen i dessa områden utifrån platsens lokala förutsättningar. Förhållningssätten i RUFSS ger vägledning för avvägning mellan olika intressen i efterföljande beslut, till exempel i översikts- och detaljplaner. De uttrycker regionala prioriteringar som bör omsättas i mellankommunal, kommunal och lokal skala vid exempelvis planering av ny bebyggelse, infrastruktur och parker. Hänsyn till befintliga förhållanden och lokala prioriteringar görs i efterföljande planläggning.

KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT

Kommunstyrelsens planutskott (KSPU) beslutade 2017-06-15 att kommunen är beredd att i en detaljplaneprocess pröva planläggning av bostäder på den aktuella fastigheten. Start-PM för planarbetet godkändes av KSPU 2019-05-07.

Planområdet ingår i Program för Kolvik och Torsby (04KS/1023). Hela området är markerat för småhusbebyggelse i planprogrammet. Ett gemensamt detaljplaneprogram för Kolvik och Torsby har upprättats. Samrådsredogörelsen för programmet godkändes 2005-03-25 i kommunstyrelsens tekniska utskott (KSTU) § 76. Programmet upprättades med utgångspunkt i kommunens översiktsplan från 2003. Efter programarbetet har dock kommunen tagit fram en ny översiktsplan (2012-2030), vilket innebär att nya riktlinjer tillkommit.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken (MB) ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas om dess genomförande kan antas medföra

betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning är underlag till bedömningen om planens genomförande riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Om denna risk föreligger ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas (4 kap. 34 § PBL). Betydande miljöpåverkan innebär att väsentlig påverkan sker på ett eller flera miljövärden.

En undersökning har gjorts och detaljplanens genomförande antas inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

För att det strandskyddade området ska påverkas så lite som möjligt föreslås nya byggrätter inom redan ianspråktagna områden, som av kommunen bedömts som hemfridszoner. Skyddsvärd natur planläggs som NATUR, där skyddsvärda träd skyddas med planbestämmelser.

Träd sparas i så stor utsträckning som möjligt för att bevara landskapsbilden och naturvärden. Fortsatta möjligheter finns till rekreation och friluftsliv i naturområden och utmed stranden till Hemmesträsket.

Planområdet gränsar till väg 274, som utgör sekundär led för farligt gods med framförallt transport av farligt gods klass 3, dvs brandfarliga vätskor. Ett risk-pm har därför tagits fram. Enligt detta ligger individrisken som högst strax ovan ALARP-områdets undre gräns för att vid ca 30 meter från vägen sjunka till nivåer som kan anses som acceptabla. Där risken ligger inom ALARP-området ska rimliga åtgärder vidtas för att hålla risken så låg som praktiskt möjligt. De riskreducerande åtgärder som rekommenderas är att en mot marken tätslutande mur eller ett plank i icke brännbart material uppförs mellan Värmdövägen och planområdet, vilket reducerar konsekvensen av brand i brandfarliga vätskor. Samhällsrisken befinner sig under ALARP-områdets nedre gräns. Slutsatsen av utredningen är att fastigheten kan bebyggas som planerat om föreslagna åtgärder vidtas.

Med dagvattenutredningens föreslagna dagvattenåtgärder bedöms föroreningsmängder och föroreningshalter minska jämfört med befintlig situation. Översvämningens risk hanteras genom höjdsättning, tröga dagvattenåtgärder, vägdiken och avrinningsstråk.

Landskapsbilden kommer att förändras. Den äldre karaktären med en gård i öster, byväg samt friliggande byggnader kommer att ersättas av modernare, tätare bebyggelse. Gårdens byggnader är till del förändrade från sitt ursprungliga utseende, dock utgör bebyggelsen en del av det äldre jordbruks-samhälle som tillhör Värmdös historia. Det bedöms finnas ett kulturhistoriskt värde i gårdsbilden som en helhet. Denna typ av skärgårdshemman har i hög grad försvunnit från de av det storskaliga jordbruket dominerade delarna av Värmdölandet. Ersättandet med nya byggnader bedöms därför ha en påverkan på landskapsbilden. Det innebär att övergången mellan ett parti av kvarvarande landskap av jordbrukskaraktär, till det mer tätbebyggda landskapet kring Hemmesta centrum, påverkas negativt. Läsbarheten av landskapets utveckling minskar när äldre bebyggelse ersätts med ny.

Byvägen bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Den utgör en del av det äldre slingrande landsvägsnät som föregick nuvarande väg 274. Att bevara de delar av

detta vägnät som finns bevarade har stor betydelse för förståelsen av Värmdö som äldre jordbrukslandskap. Vägen föreslås dock breddas och förses med gångväg och belysning för att uppfylla god vägstandard. Därutöver föreslås nuvarande in- och utfart mot väg 274 stängas av trafiksäkerhetsskäl. I samband med detta förses vägen med vändplan i öster och byggs ut med en ny delsträcka i väster för anslutning mot Torsby bäckväg.

Med planförslaget kommer del av jordbruksmark att tas i anspråk i väster. Enligt kommunens översiktsplan ska större sammanhängande jord- och skogsmarker inte exploateras. Bebyggelse ska inte lokaliseras till värdefull jordbruks- eller skogsbruksmark. Eftersom den jordbruksmark som tas i anspråk inte utgör en del av en större sammanhängande yta eller utgör en värdefull jordbruksmark bedöms den kunna tas i anspråk för bostäder. Jordbruksmarken är redan fragmenterad av en pumpstation som redan har ledningsrätt samt beviljats bygglov. En lokaliseringsprövning har gjorts, se mer under 'Bebyggelse och landskapsbild'.

En förstudie för fågel- och fladdermusinventering har genomförts 2020. Fågel- och fladdermusinventering samt artskyddsbedömningar kommer att genomföras under våren/sommaren 2021. Föreslagna skydds- och förstärkningsåtgärder kommer att arbetas in i detaljplanen inför granskning samt säkerställas i exploateringsavtal. Bostäder planeras inom område för möjlig fornlämning i planområdets östra del. Om det bedöms nödvändigt får detta utredas vidare.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt miljöbalken 4 kap 4 § samt riksintresse för rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap 2 §. Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena negativt.

STRANDSKYDD

På grund av närheten till Hemmestaträsket ligger större delen av planområdet ligger inom strandskyddat område enligt miljöbalken 7 kap 13-14 §§. De nya byggrätterna placeras inom områden som redan är ianspråktagna, enligt Miljöbalken 7 kap 18 c § 1p.

Marken runt det mindre torpet och gårdsbildningen inom planområdet har länge varit ianspråktagen. Det mindre torpet i mitten av planområdet samt gårdsbildningen har kommit till senast 1909, men exakt byggår för dessa byggnader är i nuläget okänt. De syns på kommunens tidigaste ortofoto från 1958, se fig 6. Från ortofotot från 1958 fram till kommunens senaste foton syns tydligt vilka områden som varit ianspråktagna och utgjort hemfridszon. Ytorna har till exempel avgränsats med staket, en syrenhäck mot Hemmestatorpsvägen samt tätare vegetation bakom komplementbyggnader och bostadshus. På kommunens ortofoton framgår det att tomterna har varit ianspråktagna och inte varit tillgängliga för allmänheten.

Hur tillgängligt strandområdet är varierar inom planområdet. I planens östra

delar avhålls allmänheten från att ta sig till stranden norrifrån på grund av gårdsbildningen. Stranden precis nedanför gården är dock tillgänglig från både öst och väst. Mellan gårdsbildningen och torpet i planområdets mitt är stranden tillgänglig, då det inte finns något mellan stranden och övrig mark som verkar avhållande. Runt torpet har stranden historiskt sett och under en längre tid inte varit tillgänglig på grund av torpets hemfridszon. De senaste åren har byggnaden stått tom, vilket kan ha påverkat tillgängligheten något. Eftersom området har varit privatiserat under en så lång tid, se fig 5 och 6, bedöms inte allmänhetens tillgång till området påverkas nämnvärt. Väster om de två villatomterna, nedanför platsen där kommunen kommer att uppföra en pumpstation samt anlägga en väg, är stranden allmänt tillgänglig. Avståndet mellan bostäderna och stranden är varierar. Stranden är inte särskilt tillgänglig idag.

Gårdsbildningen i planområdets östra del är idag fortfarande tydligt privatiserad. Byggnaderna har varit bebodda och renoverats till nyligen. Det mindre torpet i områdets mitt däremot har varit övergivet några år med viss igenväxning som följd. Det har påverkat hemfridszonen något.

Eftersom marken runt torpet inte har utnyttjats lika frekvent de senaste åren har området runt byggnaden påverkats. Det är i dagsläget möjligt att röra sig närmare torpet än vad som skulle ha kunnat vara möjligt om byggnaden hade varit bebodd. En utbyggnad av 2 nya radhus inom torpets hemfridszon bedöms inte att påverka allmänhetens tillgång till stranden i någon större utsträckning. Eftersom området har varit privatiserat under en så lång tid, se fig 6, bedöms inte allmänhetens tillgång till området påverkas nämnvärt. Området mellan byggnaden och Hemmestaträskets strand är relativt oländigt. Strax väster om byggnaden finns en höjd samt grannfastigheten Hemmestatorp 1:9. Området bakom byggnaden, höjden samt grannfastighetens tydliga tomt gör att strandområdet i direkt anslutning till den lilla byggnaden inte är allmänt tillgänglig. I planen föreslås att en fri passage lämnas mellan de nya byggnaderna samt mellan strandlinjen byggnaderna. Passagen planläggs som NATUR med enskilt huvudmannaskap.

Endast ett mindre område av det strandskyddade område som idag bedöms som tillgängligt kommer att försvinna. Det området, se figur 6, har tidigare varit ianspråktagat som bostad. Det är främst områden som redan är ianspråktagna som påverkas av planförslaget. Området runt torpet är idag det enda området runt en byggnad som inte upplevs som helt otillgängligt.

Fri passage mot vattnet – NATUR med möjlighet att anordna stig/gångväg för att öka den allmänna tillgängligheten. Strandskyddet för stig/gångväg kommer inte upphävas.

Nya byggnader placeras endast inom de ytor som har bedömts vara ianspråktagna och länge hävdade hemfridszoner/tomtplatser. Tomtplatserna

kommer inte att utökas.



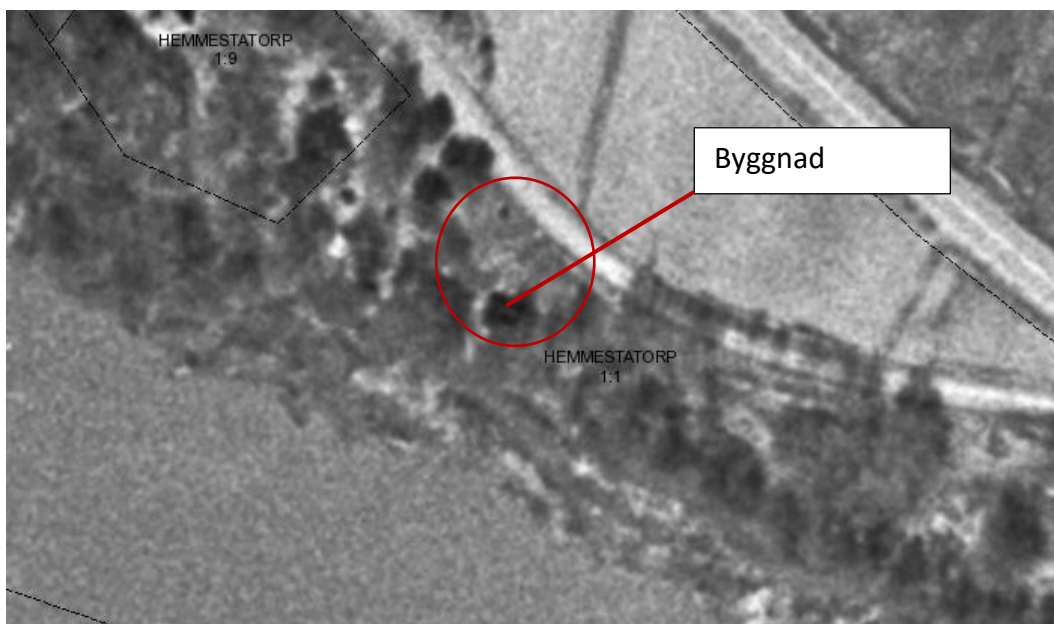
Figur 3 Flygfoto över byggnad 2017



Figur 4 Flygfoto över byggnad från 2014.



Figur 5 Flygfoto över byggnad från 2005.



Figur 6 Flygfoto över byggnad från 1958. Ianspråktagen yta i röd ring.

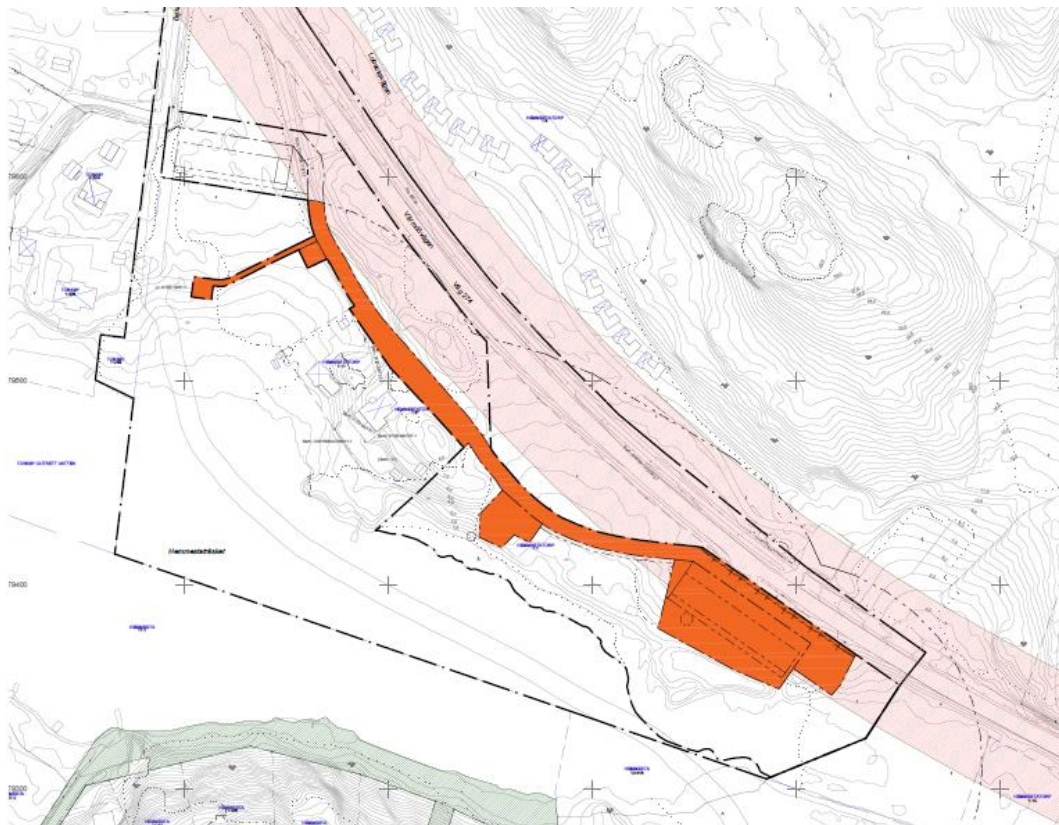
Gårdsbildningen i östra planområdet bedöms redan ianspråktagen och har stått där sedan innan strandskyddet trädde i kraft, se figur 7. Det bedöms så ianspråktaget att det saknar betydelse för strandskyddets syften enligt MB 7 kap. 18 c § 1.



Figur 7 Flygfoto över gårdsbildningen i östra planområdet 1958.

För pumpstationen kommer strandskyddet att upphävas då Värmdö kommun redan har en ledningsrätt och har rätt att uppföra anläggningen. I detaljplanen föreslås en transformatorstation angränsande till E-området för pumpstationen, även här föreslås strandskyddet upphävas. Transformatorstationen behövs i ett centralt läge inom detaljplaneområdet och bedöms inte

kunna placeras någon annanstans. I det föreslagna läget bedöms transformatorstationen göra en minst påverkan på strandskyddet då det redan är en infart till pumpstationen och de tekniska anläggningarna för området samlas. Strandskyddet upphävs för transformatorstationen och bedöms kunna tas i anspråk enligt MB 7 kap. 18 c § 5.



Figur 8 Orange yta redovisar var upphävning av strandskydd föreslås.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH REKREATION

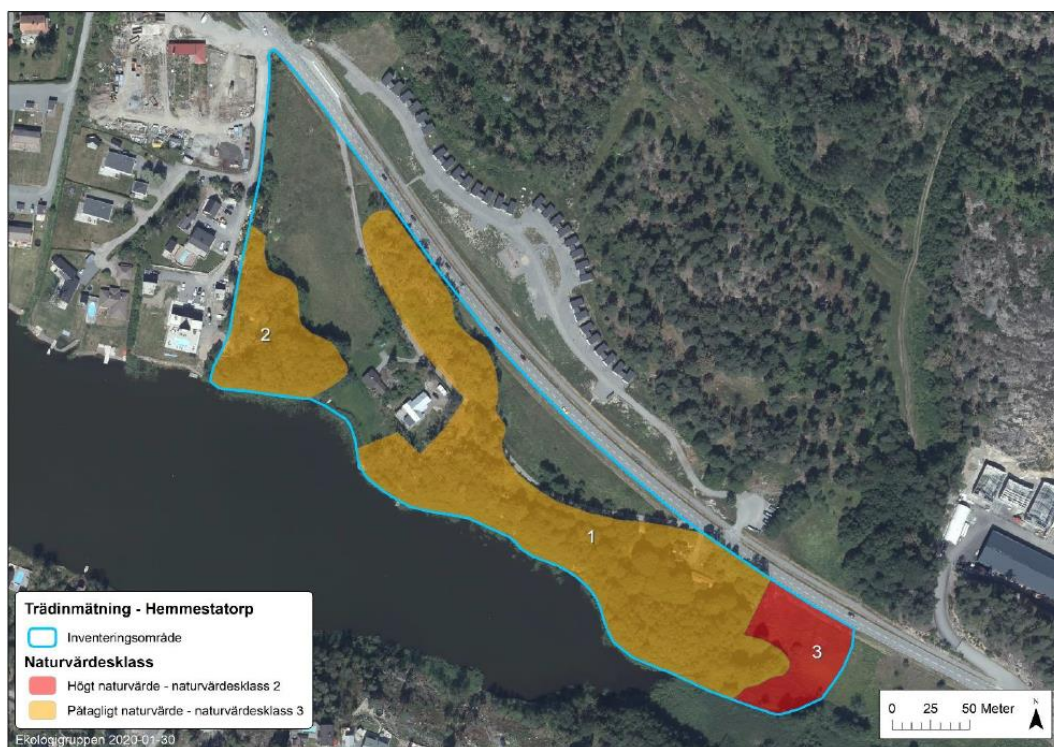
Förutsättningar

Hemmetaträsk är en grund sjö med utlopp mot Torsbyfjärden (Östersjön). Ett stort avrinningsområde (13,5 km²) med delvis näringsrika lerjordar gör att sjön har naturligt höga näringshalter, sjön är övergödd (hypertrof) på grund av mänsklig påverkan. Länsstyrelsen i Stockholms län har från 2002-2008 tagit en provserie under augusti månad som visar att sjön är extremt övergödd och att det t.o.m. har förekommit kraftig tillväxt av cyanobakterier. Höga halter fosfor och även kvävehalter i sjön gör att det är en mycket hög tillväxt i sjön.

Sjön är bedömd att vara ESKO-område (Ekologiskt särskilt känsligt område) på grund av sin känsliga status i och med att den är kraftigt övergödd.

Ekologigruppen har, under 2019-2020, genomfört en naturvärdesinventering på fastigheten Hemmetatorp 1:1. Inventeringsområdet består av ett område på cirka fem hektar och utgörs av öppen gräsmark/åkermark, löv- och

blandskog, fuktäng samt en liten andel lövsumpskog. Inom inventeringsområdet har ett objekt bestående av fuktäng med högt naturvärde (klass 2) påträffats, och två objekt med påtagliga naturvärden (klass 3) som utgörs av naturtyperna blandskog och triviallövskog med ädellövinslag. Objekt med högsta naturvärde (klass 1) eller visst naturvärde (klass 4) bedöms inte finnas i området.



Figur 9 Fördelning av naturvärdesobjekt inom planområdet. Objekt 3 bedöms ha ett högt naturvärde och objekt 1 och 2 bedöms ha ett påtagligt naturvärde. Övriga delar bedöms ha lågt naturvärde (Ekologigruppen, 2020).

I inventeringsområdet har ett objekt med högt naturvärde (klass 2) påträffats. Objektet har preliminär klassning av naturvärdet då viktiga naturvårdsartsgrupper inte gått att inventera på grund av årstiden. Objektet utgörs av naturtypen fuktäng och bedöms ha ett påtagligt artvärde och påtagligt biotopvärde. Det betyder att det förekommer ett flertal skyddsvärda arter i detta objekt. Vidare så förekommer strukturer viktiga för biologisk mångfald, men enstaka biotopkvaliteter som kan förväntas saknas eller hade kunnat förekomma i större omfattning. I värdeklassen förekommer naturtyper som är sällsynta ur ett nationellt eller internationellt perspektiv.

I inventeringsområdet har två objekt med påtagligt naturvärde (klass 3) påträffats. Objekten utgörs av naturtypen blandskog med ädellövinslag, triviallövskog med ädellövinslag och en liten andel lövsumpskog. Objekt 3, se figur 9, har en preliminär klassning av naturvärdet då viktiga grupper av naturvårdsarter inte gått att inventera på grund av årstiden. Kompletterande utredningar görs till inför granskning. Objekten bedöms ha ett visst biotopvärde och visst eller påtagligt artvärde. Objekt 1 utgör möjliga livsmiljöer

för flera naturvårdsarter av fåglar och eventuellt insekter. De biotopkvaliteter som kan förväntas i biotopen saknas eller förekommer inte i tillräcklig kvalitet eller mängd.

I denna klass bedöms inte varje objekt behöva vara av betydelse för biologisk mångfald på varken regional, nationell, eller global nivå, men bedöms vara av särskild betydelse för att den totala arealen av dessa områden ska kunna bibehållas. Ekologigruppen tolkar det som att denna värdeklass är av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på kommunal nivå.

I området förekom flera äldre eller grova träd och i den riktade trädinventeringen som utförts i området förekom två stycken träd som är klassade som skyddsvärda träd (klass 2). Dessa utgjordes av en gammal klibbal och en jättelönn. 11 stycken träd klassades som värdefulla träd (klass 3), och utgjordes av främst klibbal men även enstaka ask, ek och tall. Inga särskilt skyddsvärda träd (klass 1) bedöms finnas inom utredningsområdet. Död ved såsom lågor och torrträd förekommer spritt inom de trädklädda områdena.

Inom planområdet förekommer flera äldre klibbalar, en ek, en lönn, en tall samt två askar som faller under definitionen för värdefulla och skyddsvärda träd, dessa förekommer inom objekt 1 och 2. Inga särskilt skyddsvärda träd (klass 1) bedöms finnas inom utredningsområdet. Däremot förekom flertalet något äldre ekar som är på gränsen till att klassas som värdefulla träd. Totalt påträffades två skyddsvärda träd inom delområde 1, dessa var en gammal och grov klibbal och ett nästan gammalt jätteträd av lönn. 11 av de kartlagda träden hör till klass tre och utgörs av klibbal, ek, ask och tall där vissa går under definitionen för nästan gamla träd och vissa går in som grova träd.



Figur 10 Inmätta värdefulla träd och skyddsvärda träd inom inventeringsområdet vid Hemmestatorp (Ekologigruppen, 2020).

I området har tre naturvårdsarter av kärlväxter påträffats i samband med naturvärdesinventeringen, samtliga med visst indikatorvärde. Åtta arter som är skyddade enligt Artskyddsförordningen, främst fåglar, finns rapporterade från området i databasen Artportalen. Bland dessa finns två rödlistade arter, gröngöling (nära hotad, NT) och sävsparv (sårbar, VU). Även vattenmiljön och vattenlevande arter i Hemmestaträsket kan komma att påverkas av en eventuell utökad exploatering av området. Flera fågelarter finns rapporterade från sjön som kan tänkas nyttja strandmiljön vid planområdet.

När obebyggd mark tas i anspråk finns risk att värdefulla naturområden och biotoper för olika arter försvinner, vilket innebär en förlust av biologisk mångfald. Exploatering inom utredningsområdet bör planeras på sådant sätt att stor hänsyn tas till klass 2-objekt och klass 3-objekt vid planering av bebyggelse. Miljöer med förekomst av gamla träd, död ved och rödlistade arter har utvecklats under lång tid och är känsliga för ingrepp. De är svåra att återskapa vid en eventuell exploatering. Det är av stor vikt att behålla äldre lövträd och en kontinuitet av dessa träd i olika åldrar, samt att bevara större vassområden och en trädridå ner mot vattnet eftersom detta är en av de viktigaste förutsättningarna för biologisk mångfald i detta område.

Ekologisk känslighet

Värdefulla och grova träd som finns inom utredningsområdet utgör en viktig bas för den nya/tillkommande grönstrukturen om delar av området i ett senare skede skulle bebyggas. Lägre naturvärden som går förlorade vid en eventuell bebyggelse kan kompenseras för genom att skapa nya, likartade naturmiljöer i den nya bebyggelsen eller i intilliggande områden. Högre naturvärden, särskilt sådana värden som är knutna till exempelvis gamla träd och skogsmiljöer med lång kontinuitet går som regel inte att återskapa eller kompensera för och bör inte bebyggas. Dessa miljöer är mycket känsliga för ingrepp och uppkommen skada på naturvärdena bedöms vara irreversibel.

Rekreation

I Hemmesta finns fotbollsplaner, friidrottsplatser, sporthallar samt motionsspår.

Förändringar

Delar av planområdet planläggs som NATUR₁ i detaljplaneförslaget. Särskilt skyddsvärda träd skyddas med planbestämmelser. Här upphävs inte heller strandskyddet vilket i sig ger ett skydd för att bevara områdets karaktär.

Allmän plats NATUR₁ har en avskiljande funktion för bebyggelsen från väg 274 och fungerar som skydd för buller och trafik för kvartersmark och boende i området. Delar av allmän plats NATUR₁ kan användas för rekreation

för boende. Detta ger boenden möjlighet till naturnära områden.

Planbestämmelse om trädfällningsförbud och utökad lovplikt föreslås i detaljplanen för skyddsvärda träd:

- träd₁ – Värdefulla träd som ska bevaras. Ek och tall med en stamdiameter om 30 cm eller större, mätt 1,3 m ovan marken, får endast fällas om det utgör risk för skador på person eller egendom eller om trädet behöver fällas av naturvårdsskäl
- träd₂ - Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk
- träd₃ - Värdefull strandnära skog som ska bevaras. Träd med en stamdiameter om 10 cm eller större, mätt 1,3 m ovan marken, får endast fällas om det utgör risk för skador på person eller egendom eller om trädet behöver fällas av naturvårdsskäl. Död ved med en diameter större än 15 cm ska lämnas för att gynna faunan
- n₁ – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk
- a₃ – Marklov krävs även för fällning av träd
- a₄ – Marklov krävs även för fällning av träd med stamdiameter om 10 cm eller större, mätt 1,3 m ovan marken. Marklov får endast ges om trädet utgör risk för skador på person eller egendom eller om trädet behöver fällas ut naturvårdsskäl
- a₅ – Marklov krävs även för fällning av ek och tall med stamdiameter om 30 cm eller större, mätt 1,3 m ovan marken. Marklov får endast ges om trädet utgör risk för skador på person eller egendom eller om trädet behöver fällas ut naturvårdsskäl

En skötselplan för NATUR-området ska tas fram inom detaljplaneprocessen.

SKYDDADE ARTER

Förutsättningar

En förstudie för fågelinventering har genomförts (Ekologigruppen, 2020): Totalt är 83 fågelarter noterade inom utredningsområdet enligt Artportalen, 2000–2020. Av dessa 83 arter är 25 arter rödlistade eller ingår fågeldirektivets bilaga 1. Elva arter utgörs av så kallade naturvårdsarter. 48 av de noterade arterna utgörs av i regionen vanligt förekommande fågelarter, eller av tillfälliga observationer. För elva av de skyddade arterna och åtta av naturvårdsarterna finns fynd under häckningstid inom eller i nära anslutning till planområdet. Dessa är björktrast (NT), brun kärrhök (FD), busksångare (NT), gräshoppsångare, grönfink (EN), gulsparv (NT), göktyta, kråka (NT), kärrsångare, morkulla, näktergal, rörsångare (NT), snatterand, stare (VU), stjärtmes, svartvit flugsnappare (NT), sävsparv (NT) och sävsångare. Flera av dessa arter är tämligen allmänt förekommande i regionen. Det förekommer i planområdet också miljöer som bedöms vara lämpliga för dessa arter varför bedömningen är att det finns förutsättningar för dessa arter att häcka. Ytterligare 13 skyddade arter och två naturvårdsarter är observerade i och i anslutning till planområdet i samband med födosök. Flera av dessa arter kan

också tänkas häcka i närheten av området.

Strax öster om området har fladdermöss inventerats. En förstudie har genomförts 2020 (Ekologigruppen). Resultaten från förstudien tyder på att området framför allt kan vara viktigt som födosökslokal för fladdermöss. Det finns inga större förekomster av hålträd i området som kan fungera som koloniplatser för fladdermöss, men enstaka träd finns och dessa kommer att inventeras på förekomst av kolonier under sommaren 2021. Det gamla torpet som ligger intill stranden och den större villan i den sydöstra delen bedöms kunna vara lämpliga koloniplatser för bland annat nordfladdermus (rödlistad som nära hotad (NT)). Båda byggnaderna måste undersökas och inventeras under kolonitid (under juni till slutet av juli). Strandmiljöerna och våtmarken öster om planområdet bedöms kunna vara viktiga födosöksområden för fladdermöss. Strandmiljöerna ligger i sydläge och värms upp tidigt på våren vilket gör att fladdermöss kan hitta insekter där tidigt på säsongen. Dessa miljöer är sannolikt insektsrika även senare på hösten vilket kan ha stor betydelse för områdets fladdermöss inför vinterdvalan.

Förändringar

Delar av blandskog med påtagliga naturvärden kommer att tas i anspråk för bebyggelse. Skogen som tas i anspråk utgörs främst av alsumpskog, som utgör en möjlig födosöksmiljö för mindre hackspett. I ett framtaget fågel-PM har följande arter bedömts kunna utlösa förbud enligt artskyddsförordningen om inte riktade åtgärder kan genomföras; brun kärrhök (FD), gulsparr (NT), göktyta, kärrsångare, mindre hackspett (NT), rörsångare (NT), stare (VU) stjärtmes och sävsparv (NT). Uppföljande inventering samt artskyddsutredning kommer att utföras under häckningssäsong 2021 med förslag på riktade åtgärder.

Det aktuella planförslaget skulle kunna medföra påverkan på fladdermuskolonier om de förekommer i det lilla torpet och/eller i villan i den östra delen av planområdet. Likaså om skyddsvärda träd med förekomst av fladdermuskolonier behövs tas ned. Eventuella förekomster av kolonier kommer att vara kartlagt efter fältinventeringen som genomförs under sommaren 2021.

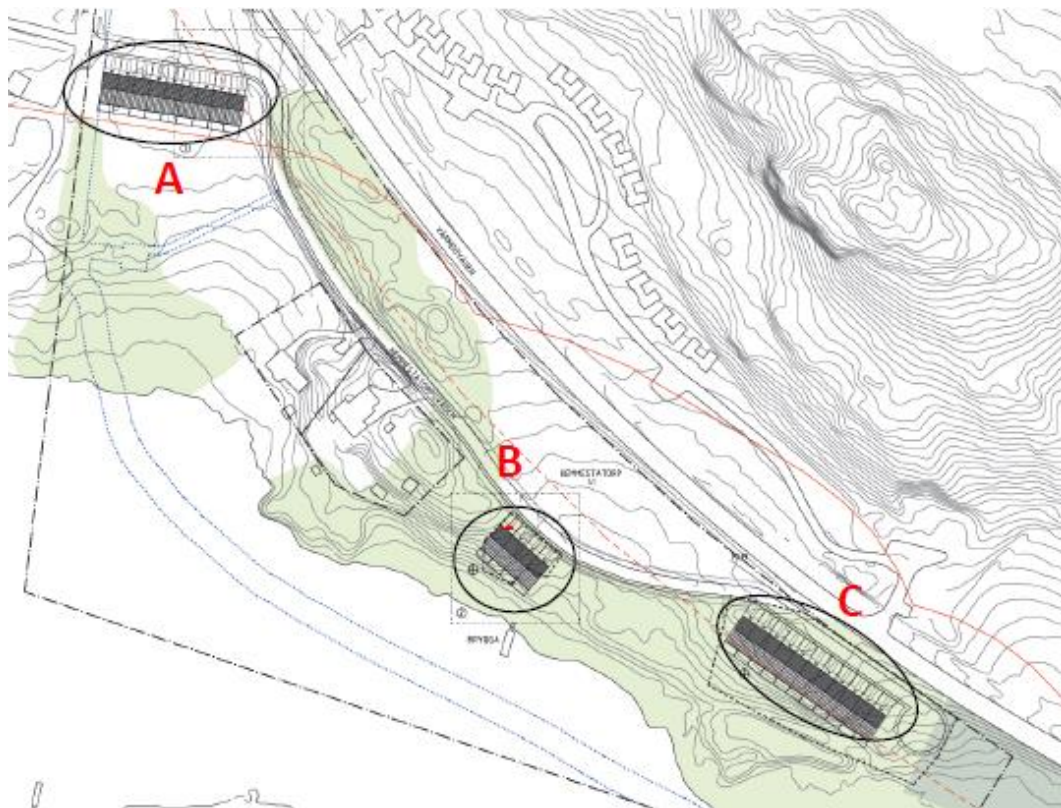
Då fladdermöss påträffats inom området har ett fladdermus-PM tagits fram med förslag på riktade åtgärder. En uppföljande inventering och artskyddsutredning kommer att utföras sommaren 2021. Planförslaget bedöms inte påverka de viktigare födosöksområdena för fladdermöss inom planområdet.

Genomförande av föreslagna riktade åtgärder för artskyddad fågel och fladdermus säkerställs i exploateringsavtal. Eventuella behov av anpassningar av planförslag efter genomförda inventeringar och artskyddsutredningar ses över inför detaljplanens granskning.

GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

Förutsättningar

En översiktlig geoteknisk utredning (Geomind, 2020-02-11) har utförts för området. I utredningen har området delats in i tre delar, område A, B och C.



Figur 11 Planerade byggnader, i mörkare grå färg, inom fastigheten Hemmestatorp 1:1 (Geomind, 2021).

Område A utgörs av grönytor och angränsar till Torsby Bäckväg i väst och Hemmestatorpsvägen i öst. Marknivåerna i utförda sonderingar varierar från +4,3 till +4,7. Enligt de geotekniska undersökningar och provtagningar som utförts i området består jorden av lera på friktionsjord på berg. Leran har en mäktighet på mellan ca 1,6–5,1 meter och består inledningsvis av torrskorpelera för att övergå till lera. Lerans odränerade skjuvhållfasthet, korrigerad med hänsyn till konflytgränsen, varierar mellan ca 10 och 30 kPa. Moränlagret mellan lera och berg varierar från 1,3 m till 3,9 m. I punkt 20GM004 har endast viktsondering utförts och stannat i friktionsjorden, metoden går inte att driva längre men innebär inte att sonderingen har stannat mot berg.

Djup till berg varierar mellan 3,1 och 8,1 m, med de djupaste partierna i sydöst och de grundaste i de norra delarna av området. Nivå på berg varierar från -3,7 till +1,2.

Även område B utgörs av grönytor men angränsar till ett skogsparti i väst. Området är placerat mellan Värmdövägen i öst och Hemmestatorpsvägen i väst. Marknivåerna i utförda sonderingar varierar från +4,3 till +5,5. Enligt de geotekniska undersökningar och provtagningar som utförts i området består jorden av lera på friktionsjord på berg.

Leran har en mäktighet på mellan ca 0,2–5,0 meter och består inledningsvis av torrskorpelera för att övergå till lera med inslag av sand- och siltskikt. Lerans odränerade skjuvhållfasthet, korrigerad med hänsyn till konflytgränsen, varierar mellan ca 6 och 8 kPa, stor variation i konintryck har dock noterats av labbet, se bilaga 1 i MUR.

Moränlagret mellan leran och berg varierar från 0,2 m till 1,5 m. I punkt 20GM008 har endast viktsondering utförts och stannat i friktionsjorden, metoden går inte att driva längre men innebär inte sonderingen har stannat mot berg. Djup till berg varierar mellan 1,2 och djupare än 4,2 m, med de djupaste partierna i sydöst och de grundaste i de nordvästra delarna av området. Nivå på berg varierar från -1,0 till +4,2.

Område C ligger i ett skogsparti intill befintliga hus, som ska rivas, med Värmdövägen i norr och Hemmestatorpsvägen i väst. Höjdparter och berg i dagen förekommer inom området och marknivåerna i utförda sonderingar varierar från +1,3 till +6,3. Enligt de geotekniska undersökningar och provtagningar som utförts i området består jorden av fyllning och torrskorpelera på friktionsjord på berg. Fyllningen består av sand, torrskorpelera och humusjord med inslag av tegelrester.

Friktionsjorden varierar mellan 0 m och 3,3 m och utgörs i huvudsak av morän enligt tolkning av fältgeoteknikern.

Berg i dagen förekommer varpå djup till berg varierar mellan 0 och djupare än 3,7 m.

Nivå på berg varierar från -1,5 till +6,3.

Förändringar

Vid byggnation av planområdet rekommenderas byggnader inom område A att pågrundläggas med anledning av jordlagerförhållandena.

Byggnader inom område B kommer delvis behöva grundläggas på pålar och delvis på berg. Bergschakt kan eventuellt bli aktuellt, beroende på nivå för färdigt golv.

Inom område C förutsätts byggnader kunna plattgrundläggas på packad fyllning på berg. Pålning kan dock inte uteslutas. Bergschakt kommer bli aktuellt. Stora nivåskillnader förekommer vilket bör beaktas vid val av FG-nivå.

Planbestämmelser för grundläggning:

- b₁ – Grundläggning ska pågrundläggas
- b₂ – Grundläggning ska plattgrundläggas på packad fyllning på berg
- b₃ – Grundläggning ska plattgrundläggas på packad fyllning på berg. Pålning kan medges.

Färdig golvnivå ska vara minst +2,7 meter enligt RH2000

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljö kvalitetsnormer (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.

YT- OCH GRUNDVATTEN (inkl. MKN)

Förutsättningar

Två grundvattenrör har installerats i området, 20GM001G i område A samt 20GM008G i område B (se Översiktlig geoteknisk utredning- Projekterings PM rev B och MUR, 2021). En mätning utfördes vid installationstillfället som visade på en grundvattennivå på +3,5 (20GM001G) respektive +3,0 (20GM008G), vilket motsvarar 1,2 respektive 1,3 meter under markytan.

MKN för vatten bedöms inte riskeras vid genomförande av detaljplanen.

Se mer under 'Hydrologi och dagvatten'.

UTOMHUSLUFT (inkl. MKN)

Förutsättningar

I luftkvalitetsförordning (2010:477) finns miljö kvalitetsnormer för luft. Miljö kvalitetsnormerna ska följas vid planläggning enligt plan- och bygglagen.

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund riskerar inte MKN för luft att överskridas. Enligt luftföroreningskartorna som beräknats från 2015 års utsläpp ligger mätningar/beräkningar för dygnsmedelvärde långt under gällande MKN dygnsmedelvärde för kvävedioxid ($60 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Förändringar

Med exploateringen kommer en ökning av biltrafiken att ske i området, men ett genomförande av planen bedöms inte leda till att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

Buller (inkl. MKN)

Förutsättningar

Det finns en förordning till miljöbalken med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Enligt förordningen och de ändringar som presenterades i förordning 2017:359 bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst

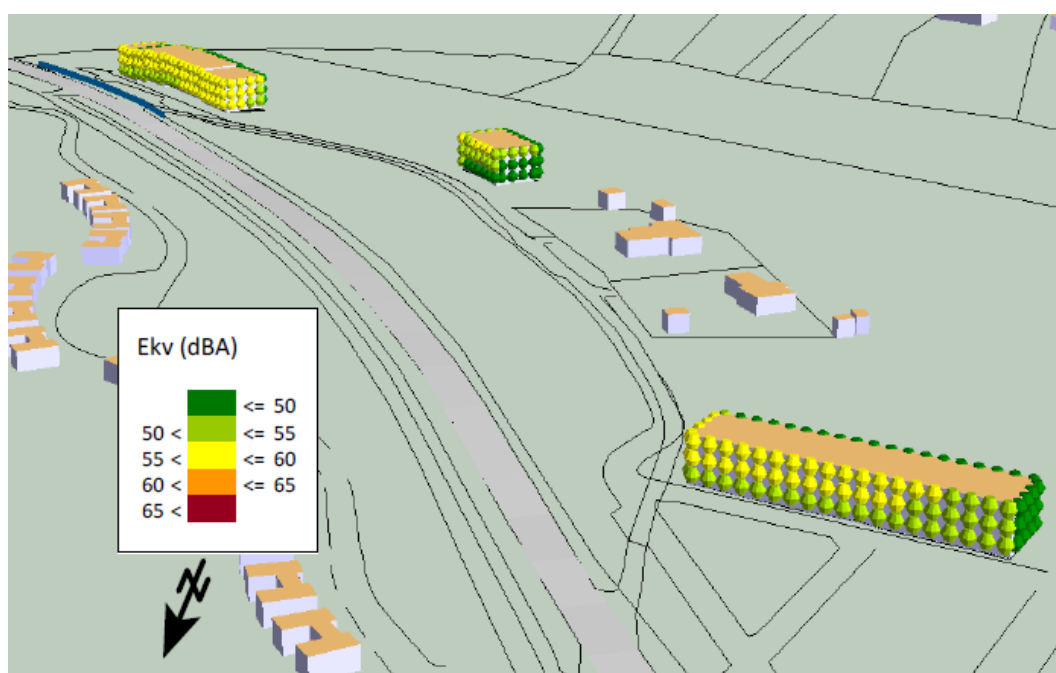
35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Planområdet är beläget söder om väg 274, Värmdövägen. På grund av närheten till vägen har en bullerutredning (Ramboll, 2021-04-22) upprättats.

I figur 12 och figur 13 visas de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasaderna inom området sett från norr respektive söder om inga bullerskydd anläggs. I figur 14 och figur 15 visas motsvarande för de maximala ljudnivåerna. De visade ljudnivåerna är frifältsvärden och kan direkt jämföras med riktvärdena.

Riktvärdena för ekvivalent ljudnivå vid bostäder är 60 dBA vid fasad och 50 dBA på uteplats. Vid jämförelse mot riktvärdena framgår att riktvärdet vid fasad på 60 dBA klaras vid alla bostädernas samtliga fasader utom på den östligaste huslängans norra fasad. Den östligaste huslängan måste därför få genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen förlagda till den bullerskyddade sidan. Vidare bör ljudnivåerna vid fasad på den skyddade sidan inte överskrida 55 dBA i ekvivalent ljudnivå och 70 dBA i maximal ljudnivå nattetid. Detta krav på ljudnivåer vid den skyddade sidan klarar man.



Figur 12 Ekvivalenta ljudnivåer från norr vid fasader år 2040.



Figur 13 Ekvivalenta ljudnivåer från syd vid fasader år 2040.

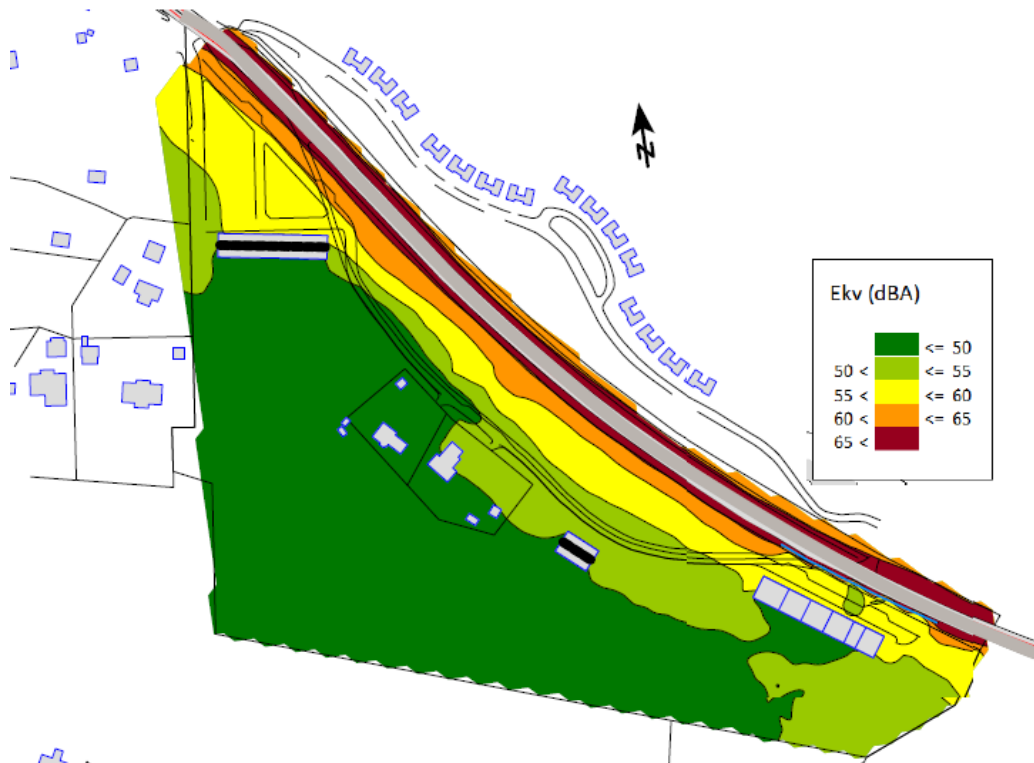
I riktning bort från vägen är ljudnivåerna låga och under 50 dBA vid första och andra våningsplanet. Riktvärdet på 50 dBA på uteplats överskrids vid samtliga hus i riktning mot Värmdövägen men vid de fasader som vetter bort från vägen klaras riktvärdet för uteplats i markplan vid samtliga hus. Riktvärdet för maximal ljudnivå vid uteplats är 70 dBA. Vid jämförelse med detta riktvärde framgår att riktvärdet inte överskrids så länge uteplatserna anläggs på baksidan av husen i riktning bort från vägen.



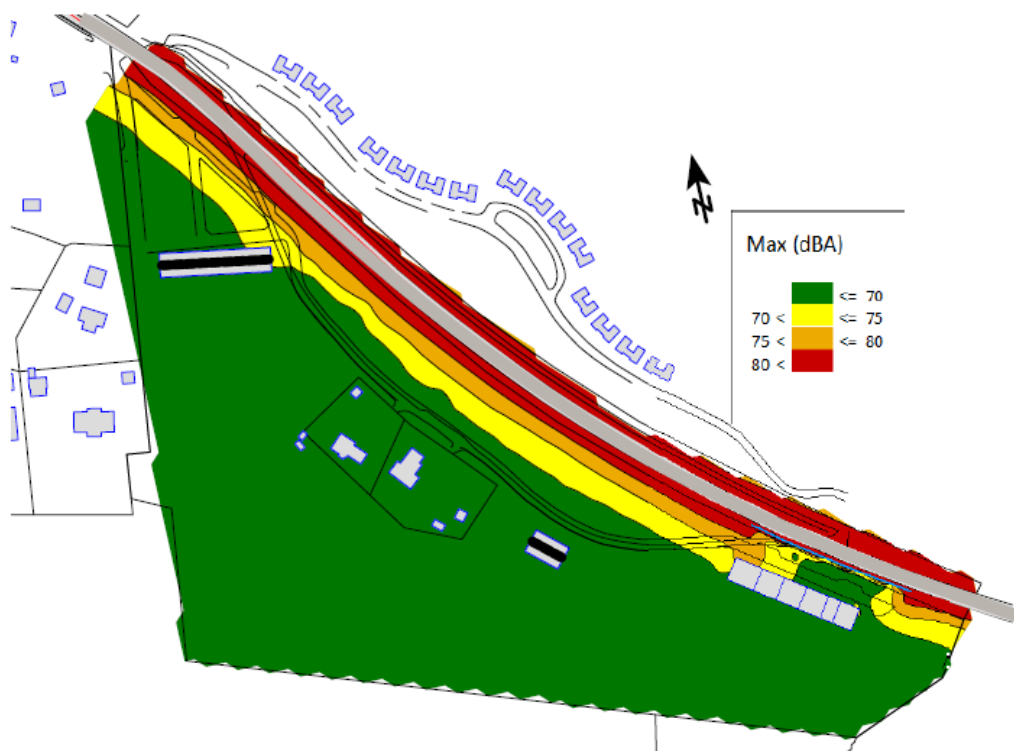
Figur 14 Maximala ljudnivåer från norr vid fasader år 2040.



Figur 15 Maximala ljudnivåer från söder vid fasader år 2040.



Figur 16 Ekvivalenta ljudnivåer år 2040 1,5 m ovan mark.

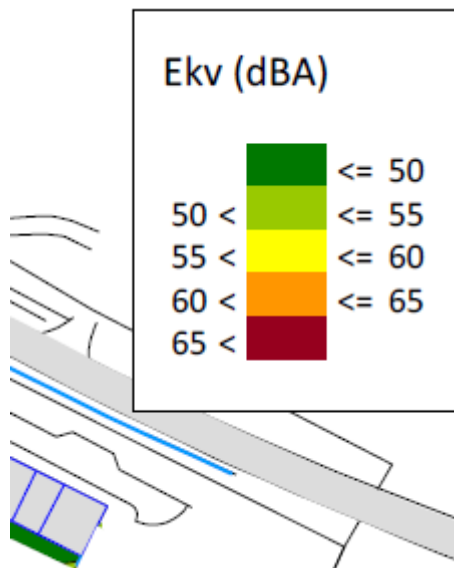


Figur 17 Maximala ljudnivåer 2040 1,5 m ovan mark.

Förändringar

Bullerutredningen (Ramboll, 2021-04-22) visar att ljudnivåerna vid fasad och för uteplats kan hantera utan bullerskyddsåtgärder förutom för uteplats vid den östligaste byggnaden inom planområdet. Om ett bullerskydd med en höjd av minst 2,0 meter över färdig golvnivå för uteplatsen anläggs för det sydöstligaste radhuset minskar ljudnivåerna så att riktvärdet klaras. Se figur 18.

Den östligaste huslängan måste enligt utredningen (Ramboll, 2021-04-22) få genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen förlagda till den bullerskyddade sidan.



Figur 18 Ekvivalenta ljudnivåer år 2040 vid den sydligaste huslängan om man antar att fasaderna inte reflekterar ljud och man anlägger ett 2 m högt bullerskyddande plank (blå linje) längs uteplatsen (Ramboll, 2021-04-22).

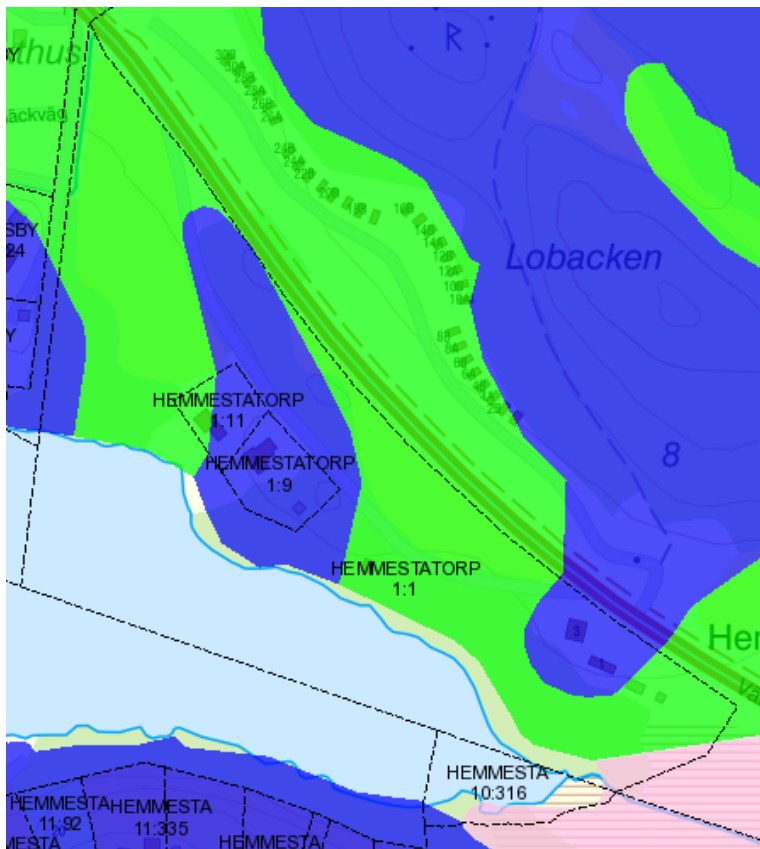
Planbestämmelse för att hantera bulleråtgärd:

- s_1 - Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida
- m_1 – Bullerskydd ska finnas vid den sydöstligaste uteplatsen. Bullerskyddet ska ha en höjd av minst 2,0 meter över färdig golvnivå för uteplatsen och ska anläggas längs med hela uteplatsen utmed egen-skapsområdets östra kortsida

Radon

Förutsättningar

Planområdet ligger inom lågriskområde och normalriskområde för radon, se fig 12.



Figur 19 Lågriskområde för radon i grönt och normalriskområde i blått.

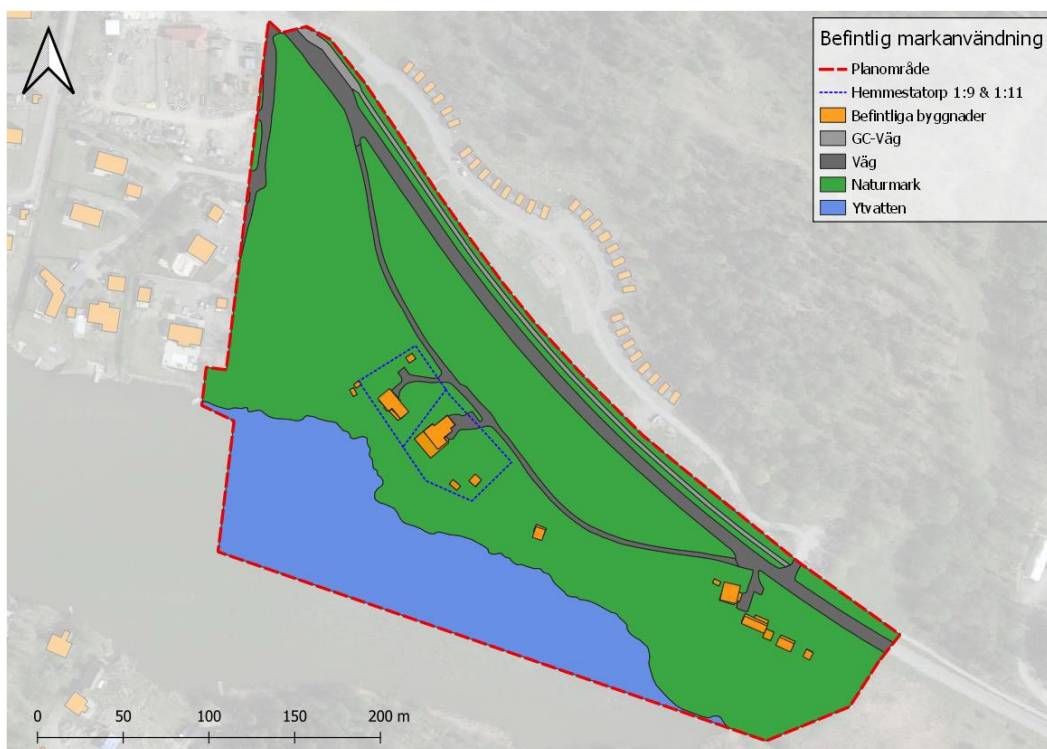
Marken är den vanligaste radonkällan. Radongas kan även utsöndras från byggnadsmaterial och vatten, främst från borrhållarbrunnar.

Trots att området generellt sett är utpekad som ett normal- till lågriskområde så kan radon förekomma lokalt. Radonslang bör läggas under nybyggda hus, rörgeomföringar ska tätas och grunden utföras så att radongas inte kan tränga upp i huset. Riktvärden för inomhusluft, fastställda i bland annat boverkets byggregler (BBR) ska följas

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Förutsättningar

En dagvattenutredning (Ramboll, 2021-02-12) har tagits fram i samband med planarbetet. I Figur 20 redovisas en översiktlig indelning av markanvändningstyp inom planområdet utifrån primärkarta erhållen från Värmdö kommun. Planområdet domineras av naturmark och ytvatten, med inslag av byggnader och vägar. Fastigheterna Hemmestatorp 1:9 & 1:11 ingår inte i planområdet (blå linje i Figur 20).



Figur 20: Befintlig markanvändning inom planområdet (Ramboll, 2021-02-12).

Enligt länsstyrelsen i Stockholms webbGIS finns två markavvattningsföretag i närheten av detaljplanen. Om en förändring av flödena beräknas ske till följd av någon verksamhet så ska markavvattningsföretaget omprövas eller kostnadslängden uppdateras.

Det föreliggande detaljplaneförslaget omfattar en ökad bebyggelse nedströms markavvattningsföretagen.

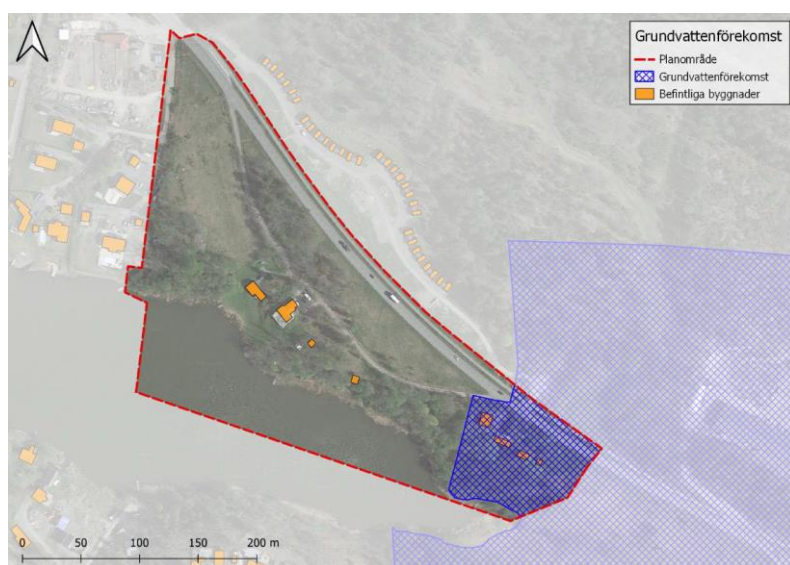
Öster om detaljplaneområdet ligger Hemmesta sjöäng som är en restaurerad våtmark.

Hemmetaträsket är påverkad av övergödning. Den är i förbindelse med Östersjön via Torsbyfjärden och vatten flödar åt båda hållen. Provtagningar tagits på Hemmetaträsket samt på vattendrag uppströms. Trots vattenutbytet mellan Torsbyfjärden och Hemmetaträsket visar provtagningar att Hemmetaträsk har högre halter av kväve och fosfor än Torsbyfjärden. Det indikerar att de höga halterna av fosfor och kväve (under sommarhalvåret) främst beror av påverkan av interna processer och påverkan från avrinningsområdet.

För Torsbyfjärden är den ekologiska statusen idag klassad som måttlig med tillförlitlighet 3 - Hög. Klassningen baseras på miljökonsekvenstyperna Övergödning, Miljögifter samt Flödesförändringar, där alla visar måttlig status. Kvalitetskravet är god ekologisk status 2027, med motiveringen att god status med avseende på näringsämnen inte kan uppnås till 2021 på grund av att över 60 % av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status idag. Detta orsakas av att

gränsvärden för de prioriterade ämnena Perfluoroktansulfon, tributyltenn, kvicksilver, och polybromerade difenyletrar överskrider i vattenförekomsten. Kvalitetskravet är god kemisk ytvattenstatus. Recipienten är påverkad av flertalet olika verksamheter däribland punktutsläpp från reningsverk (Hemmesta avloppsreningsverk lades ner 2015), förorenade områden, urban markanvändning och enskilda avlopp. En betydande påverkanskälla är också den rikliga trafiken av fritidsbåtar, vilken bedöms ha en betydande påverkan på förekomsten av tributyltenn.

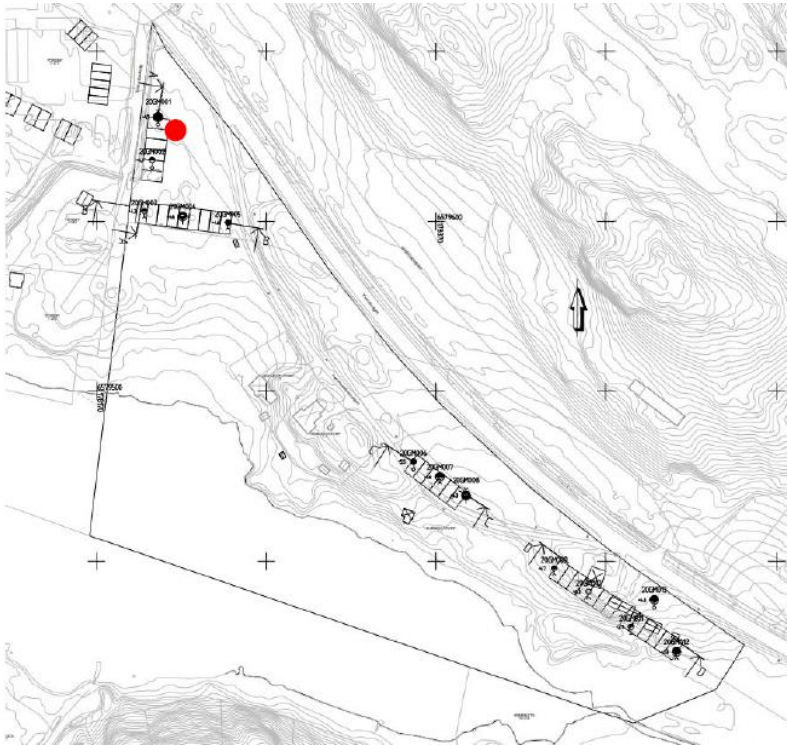
Planområdet ligger inom en del av grundvattenförekomsten Hemmesta. Uttagningsmöjligheterna av grundvatten bedöms enligt VISS som goda eller mycket goda i de bästa delarna av magasinet.



Figur 21: Grundvattenförekomst inom planområdet markerat med blått (Ramboll, 2021-02-12).

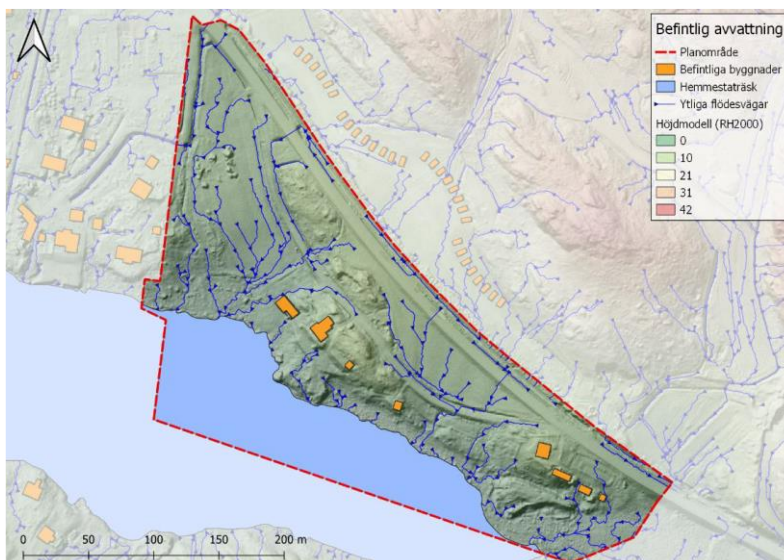
Jordarterna inom planområdet associeras med låg genomsläpplighet vilket begränsar möjligheten till infiltration av dagvatten.

Med anledning av påvisad potentiell surgörande jord i området, se figur 22, kan det vara lämpligt att ta fler jordprover för att säkerställa nivån på denna. Schakt ned till och nedanför påvisad nivå bör undvikas för att minska risk för surgörande av vatten och följdverkan av detta.



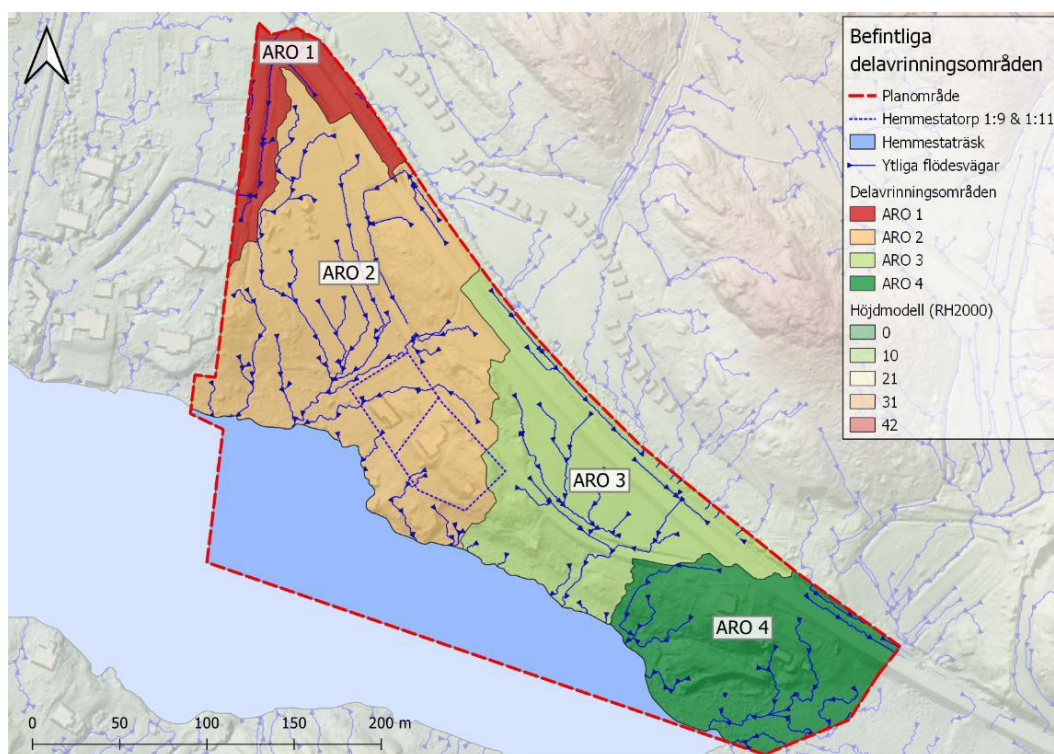
Figur 22 Provpunkt där sulfidjord påträffats under den geologiska markundersökningen markerad med rött (Geomind, 2021).

I Figur 23 redovisas befintliga flödesvägar inom Hemmestatorp 1:1. Den generella flödesriktningen är sydvästlig och följer topografin mot Hemmestaträsket. Avvattnings sker även i vägdiken längs med Värmdövägen och Hemmestatorpsvägen vilka avleds mot Hemmestaträsket. Ett större rinnstråk återfinns i närheten av framtida exploatering, vilket bör beaktas vid utformning av Hemmestatorpsvägen och omkringliggande mark.



Figur 23 Befintliga ytliga flödesvägar inom Hemmestatorp 1:1 markerade med blå linjer (Ramboll, 2021-02-12).

Inom planområdet återfinns flertalet mindre delavrinningsområden som alla avvattnas till Hemmestaträsket.



Figur 24 Befintliga delavrinningsområden inom Hemmestatorp 1:1 (Ramboll, 2021-02-12).

Delavrinningsområde 1 avvattnas via Kastmyrabäcken. Kastmyrabäcken avvattnar ett relativt stort område uppströms som består till största del av skogsmark men även några områden med bostadshus.

Förändringar

En dagvattenutredning (Ramboll, 2021-02-12) har tagits fram och ger förslag på dagvattenhantering.

Likt den befintliga markanvändningen dominerar markanvändningstypen naturmark och ytvatten i planområdet. Andel exploaterad mark kommer i framtiden öka, och Hemmestatorpsvägen kommer få en annan sträckning och utformning.

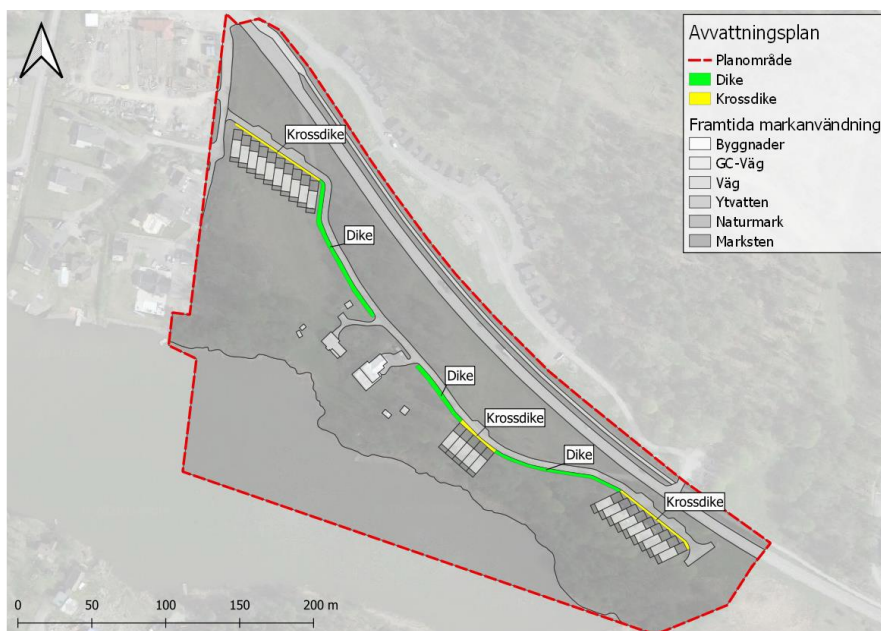
För att få en indikation på vilket åtgärdsbehov som föreligger för att Torsbyfjärden ska uppnå god status har hela avrinningsområdets acceptabla belastning beräknats med hjälp av StormTac:s recipientmodell. Med acceptabel belastning avses den högsta årliga föroreningsmängd (kg/år) som kan transporteras till en recipient utan att detta resulterar i högre koncentrationer av föroreningar i vatten än vad som accepteras med avseende på negativa effekter på det biologiska livet i recipienten.

Enligt beräkningar finns idag inget reningsbehov för planområdet med avseende på acceptabel belastning. Efter exploatering ses ett visst behov av rening. Med föreslagna åtgärder visar beräkningarna i dagvattenutredningen (Ramboll, 2021-02-12) att inget ytterligare reningsbehov kvarstår för att uppnå acceptabel belastning för Torsbyfjärden

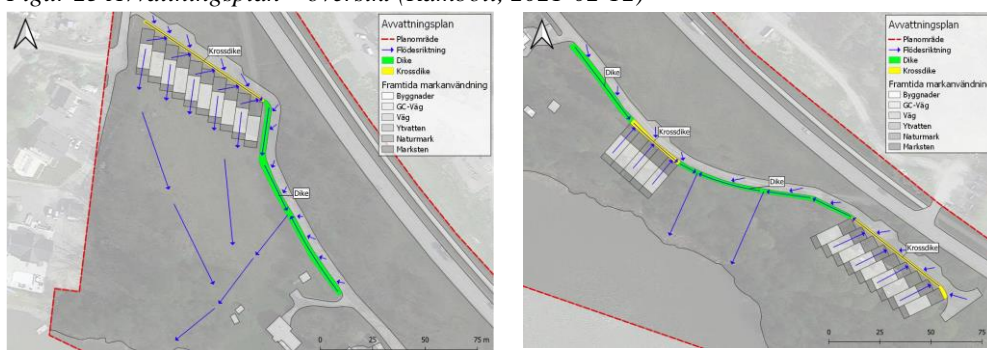
Den nya Hemmestatorpsvägen föreslås avvattnas till diken placerade längs med vägen. Dikena bör luta mot de punkter där det i dagsläget finns lågstråk som leds till recipienten. Bebyggelsen inklusive dess framsidor föreslås enligt dagvattenutredningen avvattnas mot krossdiken.

I samråd med kommunens VA-avdelning har dock i dagvattenutredningen föreslagna stenkrossdiken utmed in- och utfarter från bostäder, ersatts med ledning och brunnar i gata som avleds mot intilliggande fördröjningsmagasin med reningseffekt innan vidare avledning mot vägdiken. Detta för att undvika sönderkörning och slitage på krossdiken i samband med passage över dessa.

Takvatten bedöms vara relativt rent och kan, där möjlighet finns, med fördel avledas direkt mot gröna ytor där det kan översilas och till viss mån infiltreras. Detta bedöms främst vara lämpligt för bebyggelsen i norra delen av planområdet, där avståndet till recipienten är relativt långt.



Figur 25 Avvattningsplan – översikt (Ramboll, 2021-02-12)



Figur 26 Till vänster avvattningsplan kring bebyggelse inom norra delen av planområdet, till höger avvattningsplan kring bebyggelse inom södra delen av planområdet (Ramboll, 2021-02-12).



Figur 27 Exempel på krossdiken (Ramboll, 2021-02-12).

Vid utformning av tillkommande bebyggelse bör det eftersträvas att i största möjliga utsträckning efterlikna den naturliga vattenbalansen. För att åstadkomma detta inom tomtmark kan följande principer tillämpas:

- Stuprör ska förses med utkastare som leder ut takvatten över omkringliggande grönytor, där det kan översila och till viss mån infiltrera
- Minimera hårdgjorda ytor och bevara markens infiltrationskapacitet
- Tak, fasader och andra hårdgjorda ytor anläggs med material som avger minimalt med föroreningar till dagvattnet. Exempelvis bör material som innehåller koppar och zink (galvaniserat material) undvikas
- Eventuellt överskottsvatten från tomter samlas upp i anläggningar såsom diken eller tillåts översila naturmark, vilket möjliggör ytterligare infiltration och rening
- Spridning av näringsämnen genom exempelvis gödsling av trädgårdar bör minimeras

Vid händelse av skyfall med större nederbördsmängder kommer vatten att avledas på ytan och avrinningsstråk för att avleda dagvatten måste säkerställas genom en genomtänkt höjdsättning. På så sätt förhindras stående vatten på platser där det kan orsaka skador på bebyggelse eller orsaka framkomlighetsproblem.

Med föreslagna åtgärder beräknas föroreningsmängderna och föroreningshalterna minska. Områdets negativa påverkan med avseende på föroreningar på recipienterna väntas därför minska.

Planbestämmelser för dagvattenhantering:

- b₄ – Marken får inte hårdgöras
- g₁ – Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggning

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka markavvattningsföretagen.

Det föreliggande detaljplaneförslaget omfattar en ökad bebyggelse ned-

ströms våtmarken och detaljplanens genomförande bedöms därför inte påverka våtmarkens funktion.

RISK OCH SÄKERHET

Översvämningensrisk

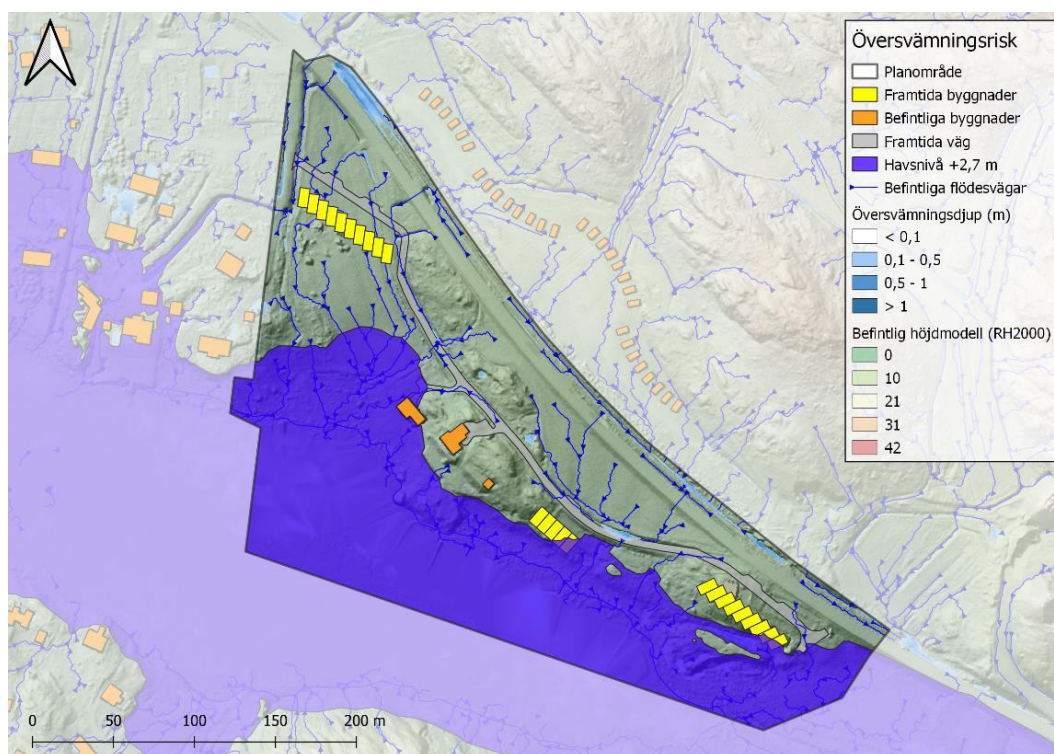
Förutsättningar

Inom planområdet finns enbart några få lågpunkter varpå översvämningensrisk från stående vatten vid skyfall blir relativt låg. Störst ansamling av vatten inträffar inom norra delen av planområdet. Övriga översvämningar inom planområdet påträffas främst längs med Hemmestatorpsvägens diken. Även den framtida vägen planeras gå genom detta översvämningssområde vilket bör beaktas vid utformning och höjdsättning av vägen.

Ett 100-årsregn med varaktighet 30 minuter och klimatfaktor 1,25 beräknas ha en regnintensitet på 308,75 l/s,ha. Omräknat med avseende på varaktighet och delavrinningsområdet storlek motsvarar detta 56 mm nederbörd vilket kan appliceras i SCALGO för att översiktligt simulera situationen vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25.

Översvämninganalysen i SCALGO redovisar inte översvämningdjup längs med flödesvägar och det är därför inte möjligt att se om Kastmyrabäcken orsakar översvämning inom planområdet. Vid platsbesök var diket inom planområdet till stor del igenväxt (se Figur 17) vilket kan påverka kapaciteten i bäcken och eventuellt leda till översvämning.

En framtida havsnivå på +2,7 m leder till att några av de byggnader som planeras anläggas i södra delen av planområdet, se figur 22, hamnar under havsnivån om befintliga höjder behålls. Utöver byggnaderna hamnar även byggnadernas baksida samt slutet av Hemmestatorpsvägen under havsnivån.



Figur 28 Översvämningsrisk vid skyfall och höjd havsnivå (+2,7 m) inom planområdet. Översvämningsdjup som understiger 10 cm redovisas ej (Ramboll, 2021-02-12).

Förändringar

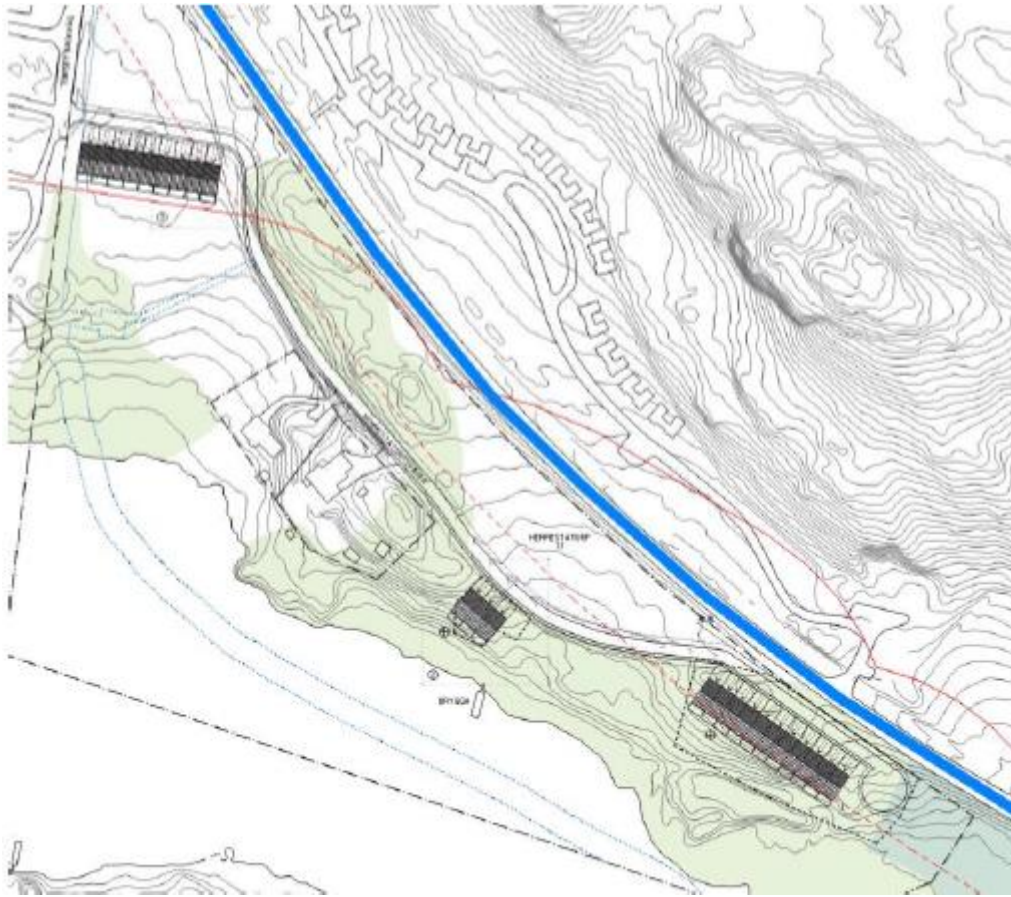
Vid höjdsättning av planerad bebyggelse inom området ska hänsyn tas till Länsstyrelsens rekommenderade lägsta grundläggningsnivå på +2,7 m.

Vid händelse av skyfall med större nederbörds mängder kommer vatten att avledas på ytan och avrinningsstråk för att avleda dagvatten måste säkerställas genom en genomtänkt höjdsättning. På så sätt förhindras stående vatten på platser där det kan orsaka skador på bebyggelse eller orsaka framkomlighetsproblem. Höjdsättningen ska ske så att marken lutar från byggnader mot kringliggande vägar eller andra öppna ytor där dagvatten kan transporteras vidare yttligt på ett säkert vis eller tillfälligt ansamlas utan att orsaka olägenhet.

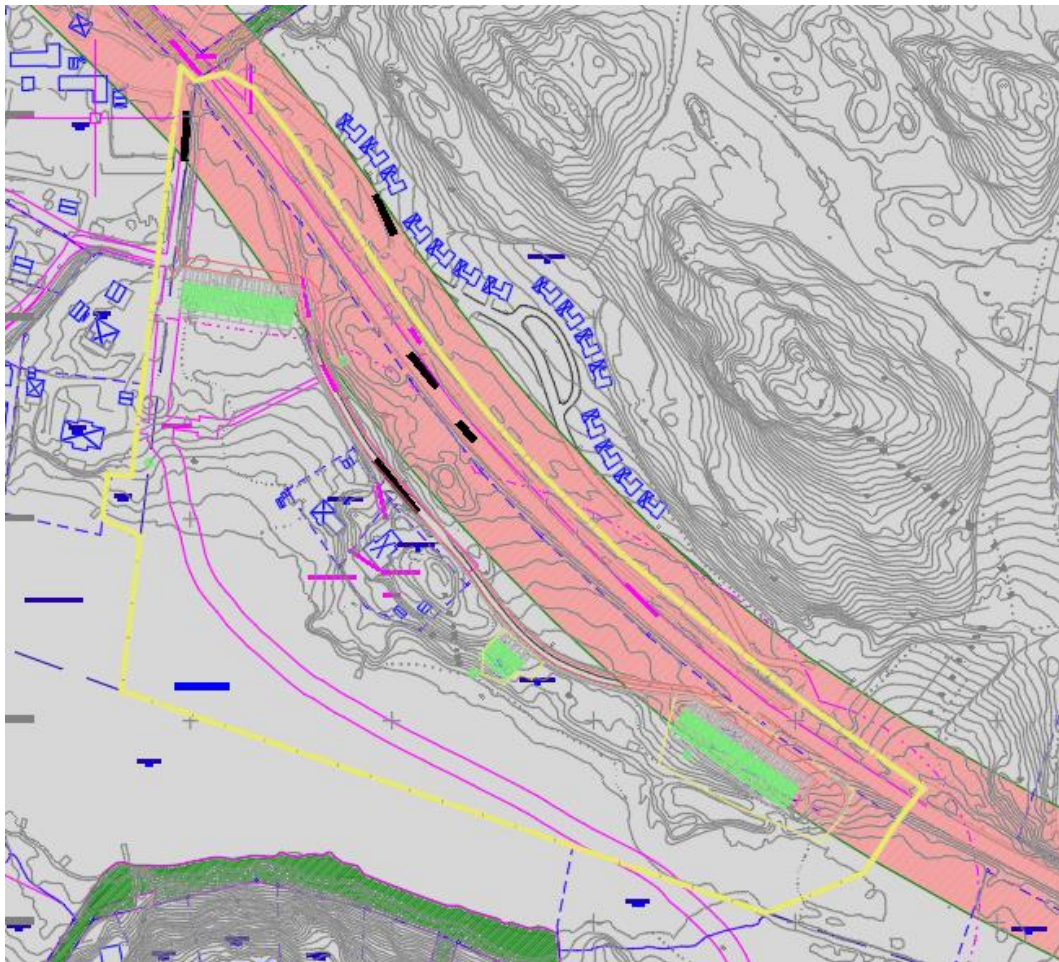
Farligt gods

Förutsättningar

Planområdet gränsar till Värmdövägen, väg 274. Värmdövägen är, mellan Stenslätten – Ålstäket, en sekundär led för farligt gods. På grund av närheten till vägen har en riskutredning (Prevecon, 2020) upprättats. Väg 274 ingår även i omledningsvägnätet för Essingeleden.



Figur 29 Delar av Hemmestatorp 1:1 som planeras att bebyggas. Värmdöleden är blåmarkerad (Prevecon, 2020).



Figur 30 Redovisar föreslagna bebyggelse i relation till riskområdet för väg 274.

Den del av Värmdövägen som passerar förbi Hemmestatorp 1:1 består av landsväg med mötestrafik och ett körfält i vardera riktningen. Hastigheten är begränsad till 50 km/h. I närområdet finns inga mottagare eller distributörer av farligt gods, utöver enstaka mindre jordbruksverksamheter.

Riskanalysen som upprättades av Geosigma 2016-04-06 för detaljplan Torsby 1:177 utgår från uppmätta trafikflöden på Värmdöleden förbi fastigheterna som då uppgick till 3970 fordon per dygn, varav 8% är tunga fordon. Därefter nyttjas nationell statistik från SIKA/SCB som uppger att ca 3,6% av godstransporterna i landet utgör transporter med farligt gods. Enligt denna statistik uppgår antalet transporter med farligt gods vid aktuell vägsträcka till ca 12 fordon per dygn (4231 per år). Från den nationella statistiken kan även erhållas fördelningen av transporterat ämne per ADR-S klass.

Den nationella statistiken från SIKA/SCB har även jämförts med statistik från MSB. År 2006 genomfördes en kartläggning av transporter med farligt gods på Sveriges vägnät där ungefärliga intervall av transporterad klass framgår längs Värmdöleden. För att inte överrepresentera risken har trafikflödet med transporter av farligt gods utgått från lokal statistik presenterad enligt MSBs mätningar.

Hänsyn har också tagits för att vägen utgör omdirigeringsled för Essingeleden vars bidrag till trafikflödet vid omledning av trafik har beaktats i separat riskanalys, upprättad av Brandskyddslaget 2012.

Lokala trafikflöden har sammanvägts med tillkommande trafikflöden vid omledning av trafik från Essingeleden. Detta resulterade i slutsatsen att det företräddandevs är transporter med brandfarliga vätskor som transporteras förbi området (87,3 %). Därefter är det gaser som är näst vanligast. Av övriga ämnestyper uppgår antalet transporter endast till ett fåtal per år.

Jämförelse med nuvarande förutsättningar

Skillnaden mellan förutsättningarna som rådde då riskanalysen av Geosigma med datum 2016-04-06 togs fram och nuvarande förutsättningar antas enligt det risk-pm som har upprättats av Prevecon (2020) vara försumbara. Det har sedan 2016 inte tillkommit mottagare eller distributörer av farligt gods inom området. Värmdövägen är fortfarande en sekundärled för transport av farligt gods samt omledningsväg för Essingeleden. Om ökning av antalet transporter med farligt gods har skett bedöms detta vara till följd av ökad trafik på Essingeleden, snarare än ökade transporter på Värmdövägen och med hänsyn till omledning av Essingeleden väntas ske endast några timmar per år bedöms denna ökning bli liten i sammanhanget.

I riskanalysen från 2016-04-06 konstateras att det framförallt är transporter med brandfarlig vätska som transporteras längs aktuell sträcka (87,3 %) samt mindre mängder av övriga klasser av farligt gods. Att det fortsatt är brandfarlig vätska som står för merparten av transportererna bedöms vara rimlig med hänsyn till att slutmottagare av farligt gods framförallt är mindre jordbruk och småbåtshamnar.

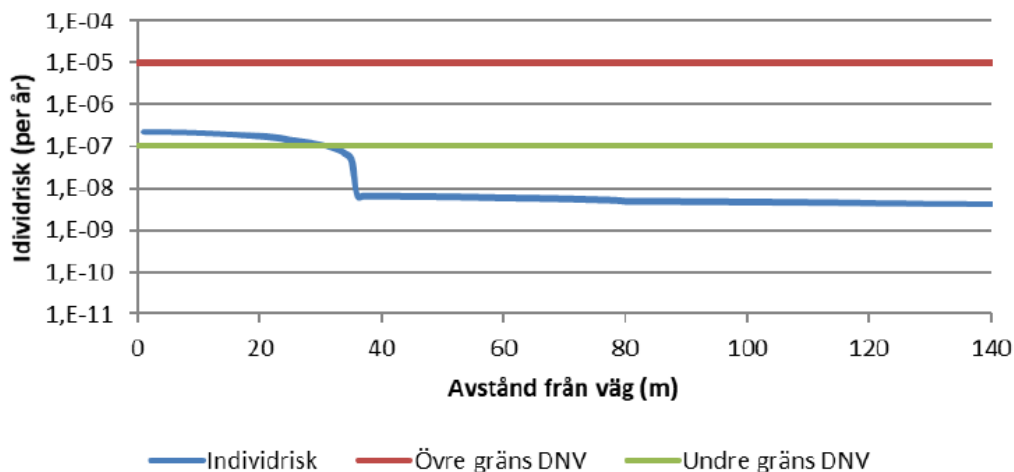
Vid riskanalysen har hänsyn tagits till ökning av antalet transporter med farligt gods genom att beräkna samhällsriskens för år 2040. Beräkningen visade då att samhällsriskens hamnar inom ALARP-området men i anslutning till den undre gränsen för den acceptabla risken.

En skillnad mellan nuvarande förutsättningar och dåvarande förutsättningar är att bebyggelsen i området ökat något och med den även persontätheten. Den typ av bebyggelse som tillkommit samt är planerad på Hemmestatorp 1:1 utgörs framförallt av enbostadshus i form av par- och radhus. Bostädernas bidrag till persontätheten bedöms inte medföra att någon påfallande ökning av antalet personer i området.

Aktuell bebyggelse avses också placeras närmre Värmdövägen än bebyggelsen på Torsby 1:177. Detta bedöms medföra att samhällsriskens ökar något jämfört med den beräknade för Torsby 1:177.

Det framgår av riskutredningen (Prevecon, 2020) att risken som högst ligger strax ovan ALARP-områdets undre gräns för individrisk för att vid cirka 30 meter sjunka till nivåer som kan betraktas som acceptabla. Där risken ligger inom ALARP-området ska rimliga åtgärder vidtas för att hålla risken så låg som praktiskt möjligt.

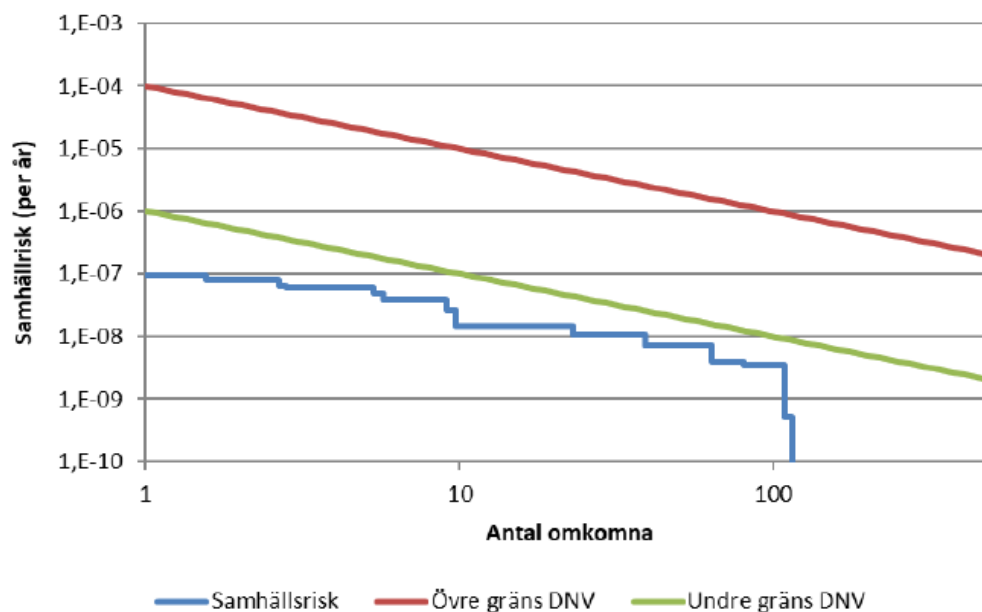
Individrisk utmed Värmdövägen mot området



Figur 31 Beräknad individrisk utmed Värmdövägen vid Hemmestatorp 1:1 (Prevecon, 2020).

Samhällsrisken ligger på nivåer under den undre gränsen för ALARP-området. Samhällsrisken får således betraktas som acceptabel.

Samhällsrisk



Figur 32 Beräknad samhällsrisk utmed Värmdövägen för Hemmestatorp 1:1.

Förändringar

Med hänsyn till de beräknade risknivåerna där individrisken delvis ligger inom ALARP-området (As Low As Reasonably Practible) bedömer utredningen (Prevecon, 2021) att bebyggelsen kan accepteras under förutsättning att riskreducerande åtgärder vidtas.

0 – 20 meter:

- Bebyggelsefritt område, mindre bostadsförråd som uppfyller brandteknisk klass EI 30, byggt med obrännbart material, kan accepteras på uppfart. Kravet omfattar väggar samt tak.
- Området bör utformas så att stadigvarande vistelse ej uppmuntras. Gång- och cykelbana accepteras.
- En mot marken tätslutande mur eller ett plank i icke brännbart material ska uppföras mellan vägen och planområdet. Utformning beskrivs nedan.
- Parkering på uppfart kan accepteras.

Mur eller plank ska utformas med syfte att kunna utgöra skyddsbarriär mellan Värmdövägen och den närliggande bebyggelsen. Det ska utformas tätslutande mot mark för att hindra brännbar vätska från att rinna mot bebyggelsen. Materialet som används bör vara obrännbart så att barriären kan upprätthålla sin integritet vid en olycka som innebär utsläpp av exempelvis bensin som antänds och leder till en pölbrand. Mur/plank ska utformas med en höjd som är tillräcklig för att kunna begränsa den infallande strålningen mot bebyggelsen – denna höjd bedöms vara minst 2 meter för att kunna bidra med riskreduktion. Mur/plank ska alltså utformas så den är minst 2 meter högre än vägbanans nivå. För att utgöra en effektiv skyddsbarriär bör mur/plank placeras så nära Värmdövägen som möjligt. Mur/plank ska utformas så att den inte uppmuntrar till klättring, balansgång eller annan lek.

20 – 30 meter:

- Fasader ska utföras så de uppfyller brandteknisk klass EI 30 samt i obrännbart material.
- Fönster som vetter mot Värmdövägen ska utföras i brandteknisk klass EW 30. Öppningsbara fönster kan accepteras.
- Bostäder bör ej utformas med balkonger som vetter mot Värmdövägen. Om balkonger förses med strålningsskydd motsvarande brandteknisk klass EW 30 på den sida som vetter mot Värmdövägen kan balkonger accepteras.

Hela området:

- Samtliga bostäder inom området ska ha möjlighet att utrymma i riktning bort från Värmdövägen (söderut) och ta sig bort från området.

- Placering av luftintag till bostäder ska vara placerad i riktning bort från Värmdövägen.

Planbestämmelser för riskåtgärder:

- mur₁ – En mot marken tätslutande mur eller plank i brandsäkert material ska finnas utmed Värmdövägen med en höjd av minst 2,0 meter över marknivån för Värmdövägens körbana
- m₂ – Fasader som vetter mot Värmdövägen ska utföras i brandteknisk klass EI 30. Fönster och glaspartier i dessa fasader ska utföras i brandteknisk klass EW30
- a₁ – Bygglov får inte ges för bostadsbyggnad förrän mur längs med Värmdövägen har kommit till stånd
- b₅ - Ventilationen ska utföras med luftintag bort från väg

KULTURMILJÖ

Förutsättningar

Den äldre karaktären med en gård i öster, byväg samt friliggande byggnader kommer att ersättas av modernare, tätare bebyggelse. Gårdens byggnader är till del förändrade från sitt ursprungliga utseende. Dock utgör bebyggelsen en del av det äldre jordbrukssamhälle som tillhör Värmdös historia. Det bedöms finnas ett kulturhistoriskt värde i gårdsbilden som en helhet. Denna typ av skärgårdshemman har i hög grad försvunnit från de av det storskaliga jordbruket dominerande delarna av Värmdölandet. Att de ersätts med nya byggnader bedöms därför ha en påverkan på landskapsbilden. Det innebär att övergången mellan ett parti av kvarvarande landskap av jordbrukskaraktär, till det mer tätbebyggda landskapet kring Hemmesta centrum, påverkas negativt. Läsbarheten av landskapets utveckling minskar när äldre bebyggelse ersätts med ny.

Byvägen bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Den utgör en del av det äldre slingrande landsvägsnät som föregick nuvarande väg 274. Att bevara de delar av detta vägnät som finns bevarade har stor betydelse för förståelsen av Värmdö som äldre jordbrukslandskap. Vägen planeras dock att breddas och förses med gångväg och belysning för att uppfylla god vägstandard. Därutöver föreslås nuvarande in- och utfart mot väg 274 stängas av trafiksäkerhetsskäl. I samband med detta förses vägen med en vändplan i öster och byggs ut med en ny sträcka i väster för anslutning mot Torsby bäckväg. Vändplanen hamnar främst inom redan ianspråktagen mark.

Marken runt det mindre torpet och gårdsbildningen inom planområdet har länge varit ianspråktagen. Det mindre torpet i mitten av planområdet samt gårdsbildningen har kommit till senast 1909, men exakt byggår för dessa byggnader är i nuläget okänt. De syns på kommunens tidigaste ortofoto från 1958, se fig 6. Från ortofotot från 1958 fram till kommunens senaste foton syns tydligt vilka områden som varit ianspråkta och utgjort hemfridszon. Ytorna har till exempel avgränsats med staket, en syrenhäck mot Hemmestatorpsvägen samt tätare vegetation bakom komplementbyggnader och

bostadshus. På kommunens ortofoton framgår det att tomterna har varit ianspråktagna och inte varit tillgängliga för allmänheten.

Det kulturhistoriska värdet är relativt högt då bebyggelsen som helhet utgör ett gott och relativt oförvanskat exempel på ett mindre skärgårdshemman tillsammans med den äldre landsvägen och det Båtsmanstorp som tillhör gårdsbildningen som en sammantagen kulturmiljö. Det kulturhistoriska värdet för gårdsbildningen som helhet stärks av att Hemmestatorp är en gård med lång historisk kontinuitet (se under rubrik 'Fornlämningar') samt gårdens betydelse för upplevelsen av övergången mellan de mer jordbrukslika delarna av Värmdölandet och det mer tätbebyggda landskapet kring Hemmesta centrum och villaförorten Hemmesta.

Förändringar

Gårdstomten kommer att rivas och ersättas med radhus. Värmdö kommuns kommunantikvarie har bedömt att det bebyggelsehistoriska värdet på platsen är delvis förvanskat på grund av att byggnaderna är så pass förändrade från sitt ursprungliga utseende (se Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2021-05-06).

FORNLÄMNINGAR

Förutsättningar

Inom planområdet finns det en registrerad möjlig fornlämning (L2013:9830) enligt Fornsök (RAÄ, 2021). Den möjliga fornlämningen beskrivs som en äldre gårdstomt, ursprungligen ett torp, enligt lantmäterikarta från år 1709. Den norra delen, som sträcker sig över Värmdövägen och in på Hemmestatorp 1:4 kan vara förstörd av sentida markarbeten. Den södra delen är fortsatt bebyggd. Hela området är dock markerat som ett bevakningsobjekt i fornminnesregistret och det är troligt att en arkeologisk undersökning kommer att behövas om området ska exploateras.

BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD

Förutsättningar

Bebyggelse

I östra delen av fastigheten finns en äldre gårdsbildning med två bostadshus, varav en större huvudbyggnad och en mindre byggnad. På gården finns även ett antal uthus och en fruktträdgård. Bostadshusen är uppförda i början av 1900-talet. Huvudbyggnaden är uppförd i 1,5 våning med sadeltak med takmaterial av tegel. Fasaden är av trä och rödmålad. Öster om huvudbyggnaden ligger ett lägre, långsträckt bostadshus i en våning. Fasaden är även här av trä och rödmålat samt med tak av tegel. Längst till öster på gården finns en komplementbyggnad.

Väster om gårdsbildningen finns ett friliggande mindre torp uppfört i en våning. Fasaden är av trä och taket av tegel.

Bebyggelsen i planområdets västra delar utgörs av två friliggande villatomter.

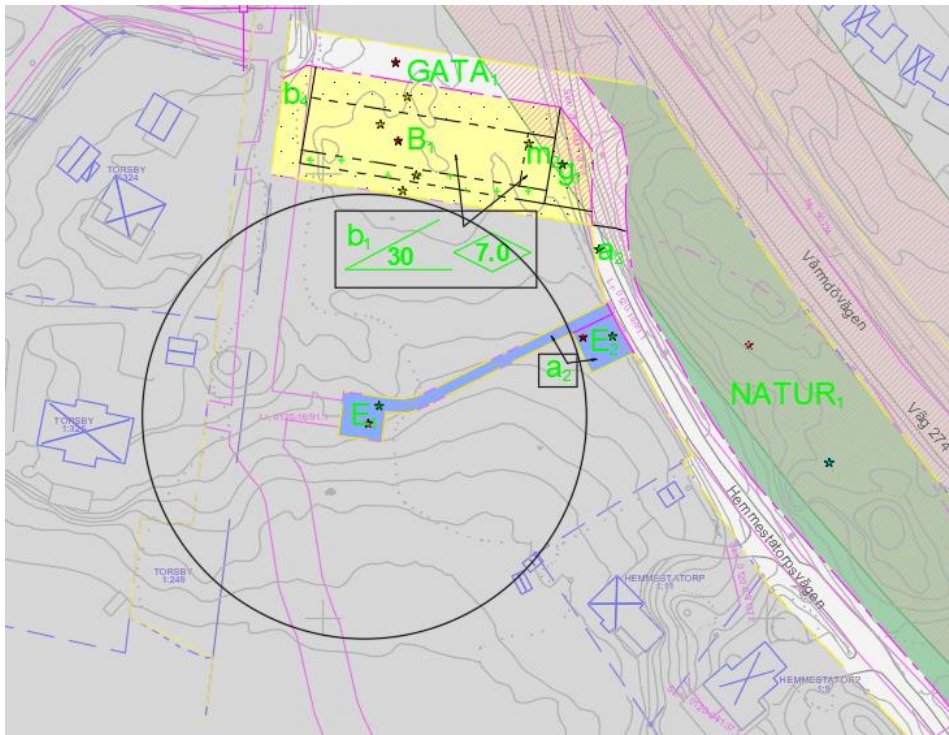
Landskapsbild

Fastighetens västra och norra delar utgörs av jordbruksmark. I den norra delen gränsar jordbruksmarken till väg 274, Värmdövägen. Den tidigare öppna ytan har här börjat växa igen med sly. Jordbruksmarken i områdets västra del har även den börjat växa igen. Mitt på ytan finns en upphöjning, en övervuxen rest från när ytan har använts för uppläggning av stenkross/jordmassor, se fig 23.

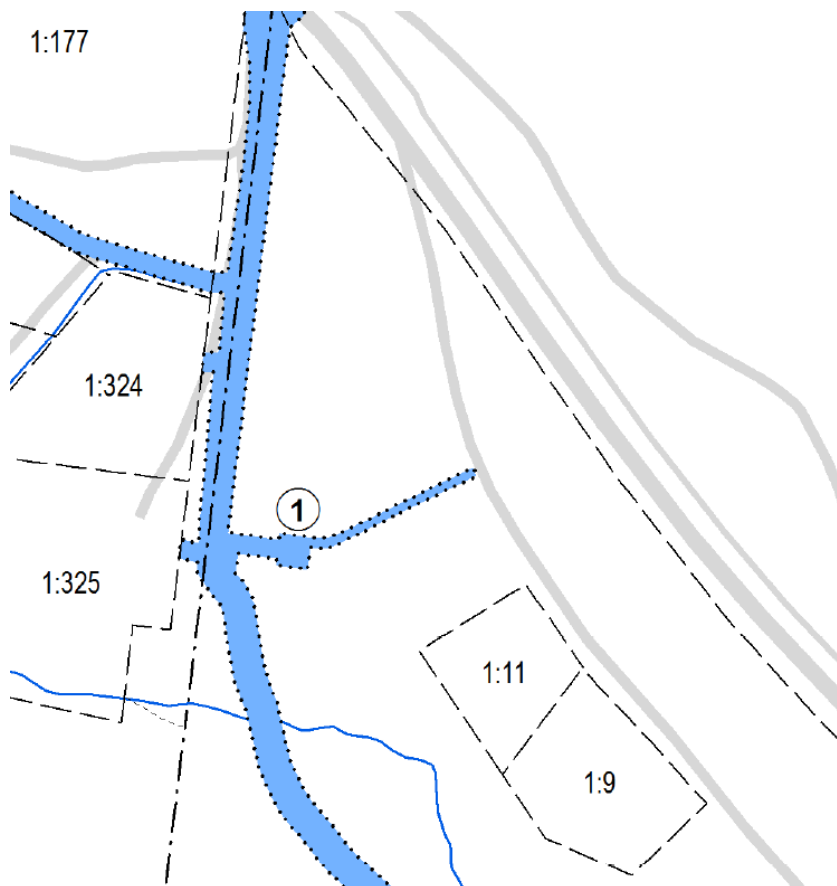


Figur 33 Jordbruksmarken i områdets västra del har använts som uppläggningsyta för jordmassor/stenkross (Google Maps, 2020).

På jordbruksmarken i områdets västra del har kommunen rätt att anlägga en pumpstation samt att anlägga och använda en väg enligt ledningsrätt 0120-16/91.1, se fig 24. Pumpstationen och vägen placeras ca 37-40 meter från fastighetsgränsen till Hemmestatorp 1:11. En yta om ca 0,5 ha blir då kvar av jordbruksmarken mot Värmdövägen.



Figur 34 Redovisar 50 meters avstånd från pumpstation.



Figur 35 Förrättningskarta över ledningsrätt samt rätt att anlägga väg (1) på jordbruksmarken i planområdets västra del.

Genom planområdet går en äldre byväg som kantas av lövträd, varav många ekar samt bergsknallar. Områdets södra del, mot stranden, domineras av alskog med träd i varierande storlekar. Landsvägen bedöms viktig för platsens

historia.

På gården finns ädellövträd. Mellan gårdens boningshus och vattnet har marken fyllts ut med sprängsten.

Förändringar

Enligt 3 kap 4 § andra stycket miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Med begreppet brukningsvärd jordbruksmark avses mar som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion (prop. 1985/86:3).

Enligt kommunens översiktsplan ska större sammanhängande jord- och skogsmarker inte exploateras. Bebyggelse ska inte lokaliseras till värdefull jordbruks- eller skogsbruksmark. Eftersom den jordbruksmark som tas i anspråk inte utgör en del av en större sammanhängande yta eller utgör en värdefull jordbruksmark bedöms den kunna tas i anspråk för bostäder. I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUFS 2050) ligger planområdet inom ett primärt bebyggelseläge. Områden utpekade som primära bebyggelselägen har, enligt RUFS, potential att utvecklas till täta och sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter. I primära bebyggelselägen ska de relativt sett bästa kollektivtrafiklägena i varje kommun nyttjas för tät bebyggelseutveckling. Förhållningssättet i RUFS är komplettera, omvandla och förtäta bebyggelsen i dessa områden utifrån platsens lokala förutsättningar.

Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Olika samhällsintressen ska vägas mot varandra, vilket i planförslaget innebär att väga intresset av att bevara jordbruksmark mot behovet av bostäder.

Planförslaget medför att jordbruksmarken exploateras och därmed inte kan brukas i framtiden. Behovet av bostäder bör därför vägas mot värdet av jordbruksmarken. I detta fall har behovet av bostäder ansetts väga tyngre än bevarandet av den jordbruksmarken. Eftersom den jordbruksmark som tas i anspråk inte utgör en del av en större sammanhängande yta eller utgör en värdefull jordbruksmark bedöms den kunna tas i anspråk för bostäder.

Prövning av jordbruksmark

Den del av planområdet som utgör jordbruksmark och föreslås tas i anspråk för bostäder brukas inte längre för jordbruksändamål. Ytan tillhör inte en sammanhängande jordbruksmark, utan avgränsas av Värmdövägen i norr, Torsby Bäckväg i väster, Hemmestatorpsvägen i öster och Hemmesta träsk i

söder. Området ligger relativt isolerat. Den södra delen av jordbruksmarken kommer att tas i anspråk för en kommunal pumpstation och en väg. Den kvarvarande ytan blir ca 0,5 ha.

Möjligheten att bruka marken eller ha betande djur kommer att försvinna om marken exploateras enligt planförslaget. Närheten till bostäder i Torsby kan påverka möjligheterna att ha eventuella beteshagar på ytan. Det finns i dagsläget inga rekommenderade skyddsavstånd mellan bostäder och djurhållning, utan hur allergener sprider sig och hur nära bostäder djur kan hållas beror på platsens förhållanden, vindriktning och årstid. Enligt Boverkets rapport "Vägledning för planering för och invid djurhållning" kan förhöjda värden av hästallergen uppmätas främst i stall och hagars närområde, men efter 50-100 meter är halterna av allergen låga. Det närmsta bostadshuset i Torsby ligger ca 30 meter från jordbruksmarken. Byggrätter för bostäder finns även inom 20 meter från jordbruksmarken.

Placeringen av pumpstationen och vägen på jordbruksytans södra del innebär att en del av den yta som kan brukas försvinner. Det blir då en relativt liten yta jordbruksmark kvar som även är fragmenterad.

Enligt lagstiftningen krävs det att etableringen utgör ett väsentligt samhällsintresse för att jordbruksmark ska kunna tas i anspråk. I propositionen (prop. 1985/86:3) ges exempel på att väsentligt samhällsintresse kan utgöras av bostadsförsörjningsbehovet. Behovet av bostäder är stort och byggnation av bostäder kan därför anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse.

Enligt kommunens översiktsplan ska bebyggelseutvecklingen primärt ske inom eller i anslutning till befintliga centrumområden eller i väl belägna förändringsområden. Ny bebyggelse ska i första hand lokaliseras till redan ianspråktagna områden, nära utbyggd samhällsservice med möjlighet att ordna kollektivtrafik, vattenförsörjning och avlopp. Jordbruksmarken ligger dikt an samt inom ett område som redan är ianspråktaget för bostadsbebyggelse samt ca 1 km från Hemmesta, som är ett utpekat centrumområde. I Hemmesta finns utbyggd samhällsservice. Eftersom planområdet ligger i anslutning till Torsby, där kommunalt vatten och avlopp finns, är det möjligt att utnyttja befintlig infrastruktur för att ordna vattenförsörjning och avlopp. Gång- och cykelväg finns på andra sidan Värmdövägen och infartsparkering samt busshållplats med god turtäthet till Gustavsberg och Slussen finns inom 300 meter. Det kollektivtrafiknära läget och föreslagna gång- och cykelväg är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv eftersom satsningar på gång-, cykel- och kollektivtrafik gynnar kvinnor, barn, äldre och nyanlända. Hela området är även utpekat för småhusbebyggelse i planprogrammet för Kolvik och Torsby.

Lokaliseringsprövning

Förutom att byggnationen ska utgöra ett väsentligt samhällsintresse krävs att kommunen gör en lokaliseringsprövning. I översiktsplanen framgår att bebyggelseutvecklingen primärt bör ske i kommunens fem centrumområden eller i väl belägna förändringsområden. Målen för förändringsområden är att karaktären ska bevaras genom att avstyckning undviks. Att skapa flera nya bostäder i förändringsområden är således inte förenligt med översiktsplanen. För centrumområden är det främst i Björknäs eller Stavsnäs planförslaget skulle kunna få plats. I övriga centrumområden är de ytor som föreslås för utveckling av bostäder i översiktsplanen utbyggda, har antagna planer eller är under planläggning.

I Björkås, på Djurö, finns en yta som är utpekad för bostäder/service/handel. Området utgörs av jordbruksmark och ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA. Gång- och cykelbana finns, men endast till korsningen med Stavsnäsvägen. Den är alltså inte ansluten till gång- och cykelnätet mot Hemmesta och Gustavsberg. Buss 434 och 433 mot Slussen trafikerar området, med avgångar cirka var 15-20:e minut under rusningstid. Restiden till Slussen är 1 timme och 10 minuter. Skola och förskola finns inom 200 meter. Djurö är utpekad som sekundärt bebyggelseläge i RUF 2050. De sekundära bebyggelselägena har en potential att kompletteras och utvecklas, men ny bebyggelse bör i första hand lokaliseras till lägen med högre regional tillgänglighet.

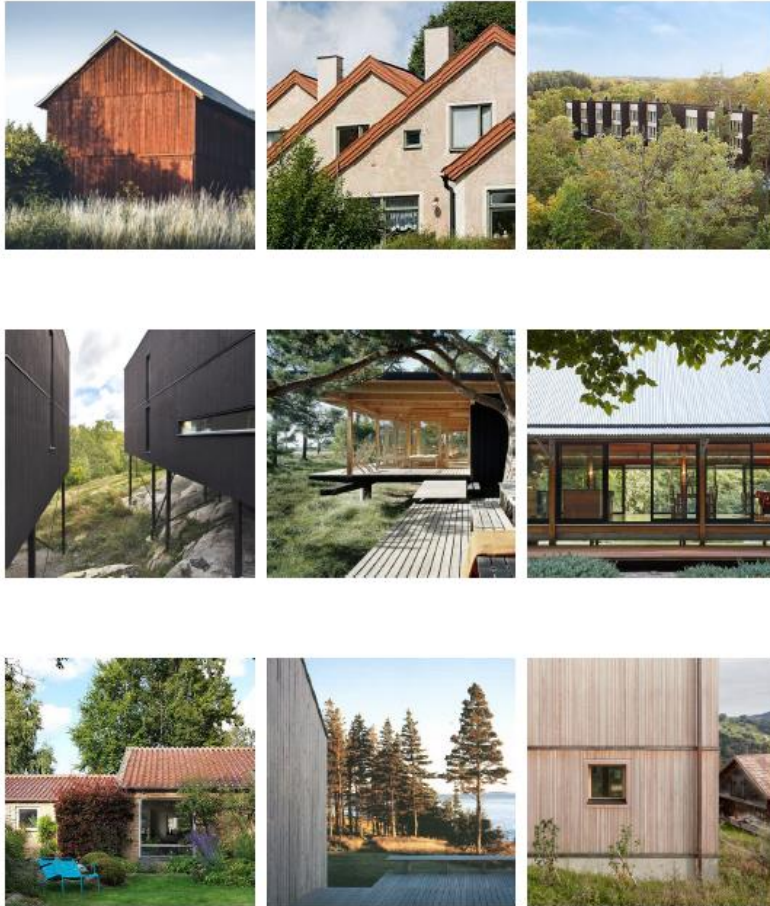
I Stavsnäs finns ett område utpekad för bostäder. Området utgörs idag av skog och det ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, men kommunalt VA planeras att bygga ut. Avståndet till närmsta busshållplats är cirka 450 meter och hållplatsen trafikeras ungefär var 15:e minut i rusningstid. Restiden till Slussen är 1 timme och 5 minuter. Det finns ingen gång- och cykelväg till området. Närmsta skola finns i Björknäs på Djurö, cirka sex kilometer från området och närmsta förskola ligger cirka 1 200 meter bort. Stavsnäs är utpekad som ett sekundärt bebyggelseläge samt replipunkt i RUF 2050.

Jämfört med de områden som är utpekade för bostäder i översiktsplanen ligger planområdet i ett bättre läge sett till kommunikation och närhet till kommunens centralort samt Stockholmsregionen. Avståndet till service så som skola och förskola är bättre än i Stavsnäs. I anslutning till väg 274, Värmdövägen, som gränsar till planområdet finns en gång- och cykelväg mot Hemmesta och Gustavsberg samt vidare över kommungränsen mot Nacka. Avståndet till Hemmesta vägskäl, som trafikeras av stombuss mot Slussen, är ca 300 meter. Hållplatsen trafikeras ungefär var 5:e minut under rusningstid och restiden till Slussen är 41 minuter. Avståndet till närmsta skola är 2 km och närmsta förskola finns inom ca 900 meter. Sammantaget bedöms planområdet som ett bättre läge för lokalisering av nya bostäder och jordbruksmarken bör därför kunna tas i anspråk.

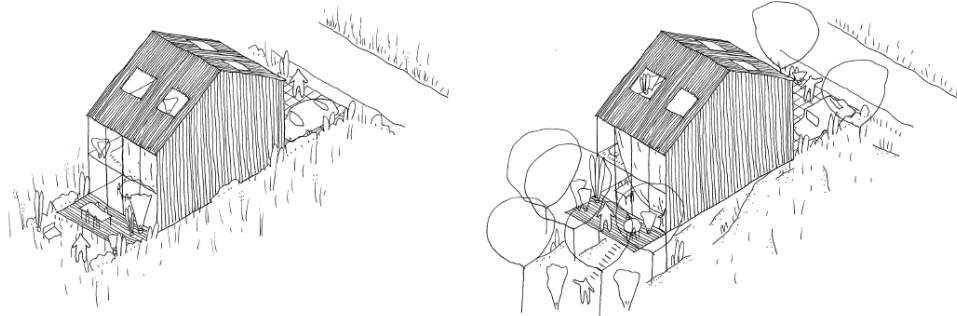
Planbestämmelser för bebyggelse:

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Största takvinkel i grader (30)

De nya radhusen föreslås uppföras i två våningar med inredd vind med sadeltak, se figur 36 för förslag.



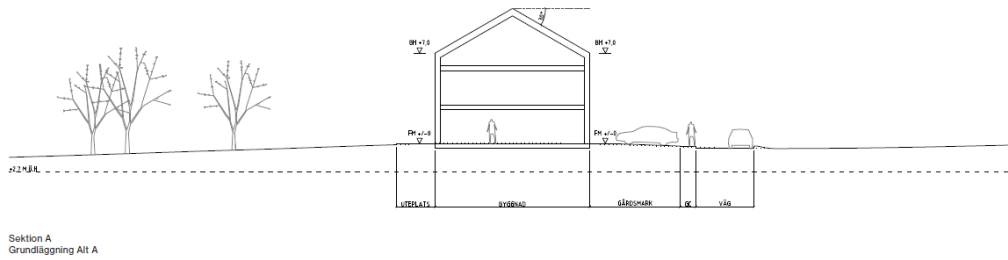
Figur 36 Inspirationsbilder för radhus



Grundläggning Alt A
Platta på mark

Grundläggning Alt B
Plintgrund

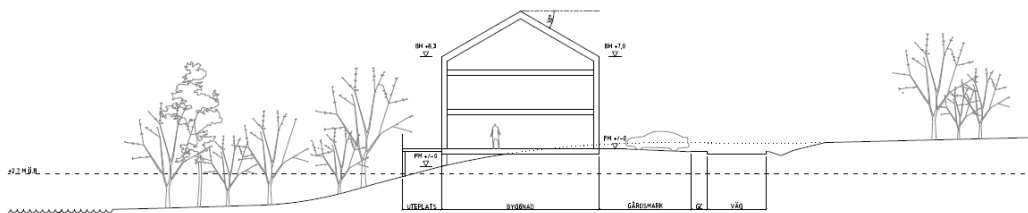
Figur 37 Förslag på bebyggelse. Ena förslaget plattgrundläggs och det andra på plint/pålning.



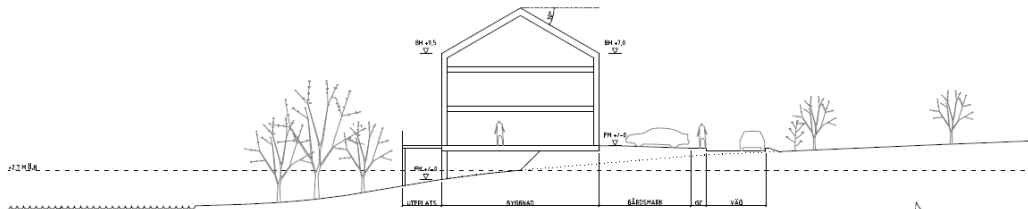
Sektion A
Grundläggning Alt A



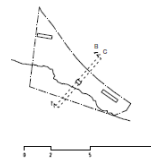
Figur 38 Sektioner för den nordvästra bebyggelsen.



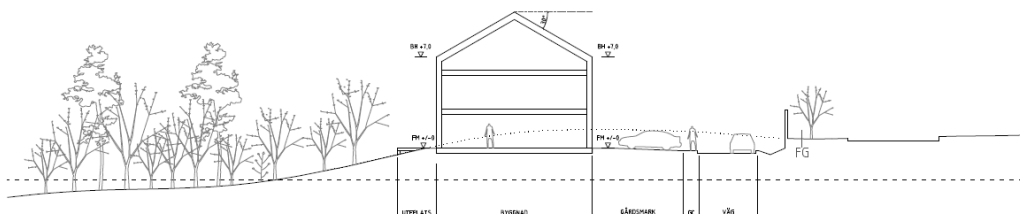
Sektion B
Grundläggning Alt B



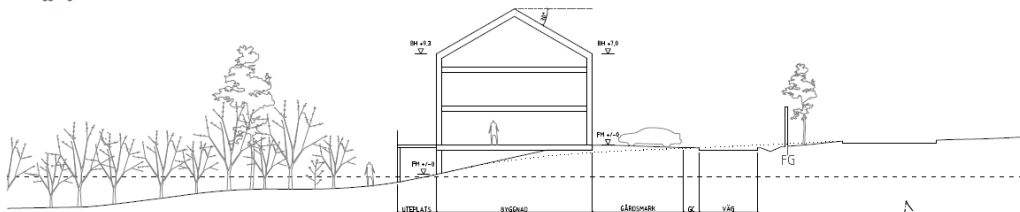
Sektion C
Grundläggning Alt B



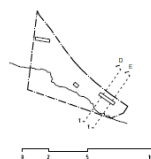
Figur 39 Sektioner för den mittersta bebyggelsen.



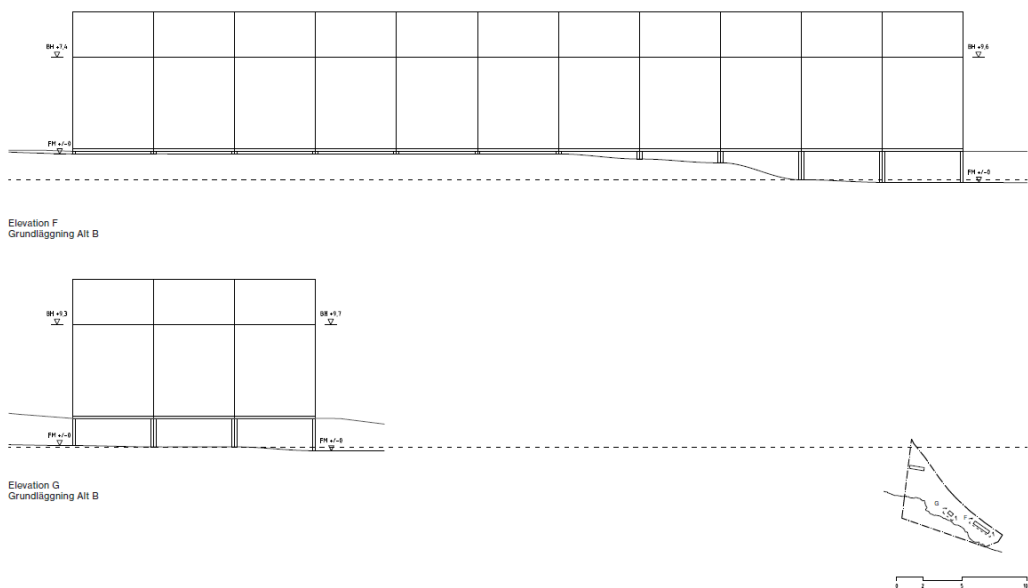
Sektion D
Grundläggning Alt B



Sektion E
Grundläggning Alt B



Figur 40 Sektioner för den sydöstra bebyggelsen.



Figur 41 Elevationer för mittersta och sydöstra bebyggelsen.

SOCIALA FRÅGOR

Barnperspektivet

Den föreslagna bebyggelsen bidrar med bostäder i ett naturnära läge med närhet till kollektivtrafik. Hemmestatorpsvägen planeras med gång- och cykelväg och en mer trafiksäker passage över Värmdövägen till busshållplatsen förväntas vara färdigställd under 2021.

Planområdet ligger i närhet till skola, bibliotek, fotbollsplaner, friidrottsplats, sporthallar samt motionsspår.

FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag en del naturmark. Området gränsar till Hemmestaträsket och på andra sidan Värmdövägen finns större skogsområden. Ca 500 m från planområdet finns friluftsområdet Hemmesta sjöäng, som är en våtmark och rekreationsområde för både fåglar, fiskar och människor.

Förändringar

Naturmarken kommer i stor del bevaras. Den nya bebyggelsen placeras där marken redan är ianspråktagen, med undantag för den västra bebyggelsen som hamnar på jordbruksmark. Det bedöms finnas goda förutsättningar för friytor i området.

GATOR OCH TRAFIK

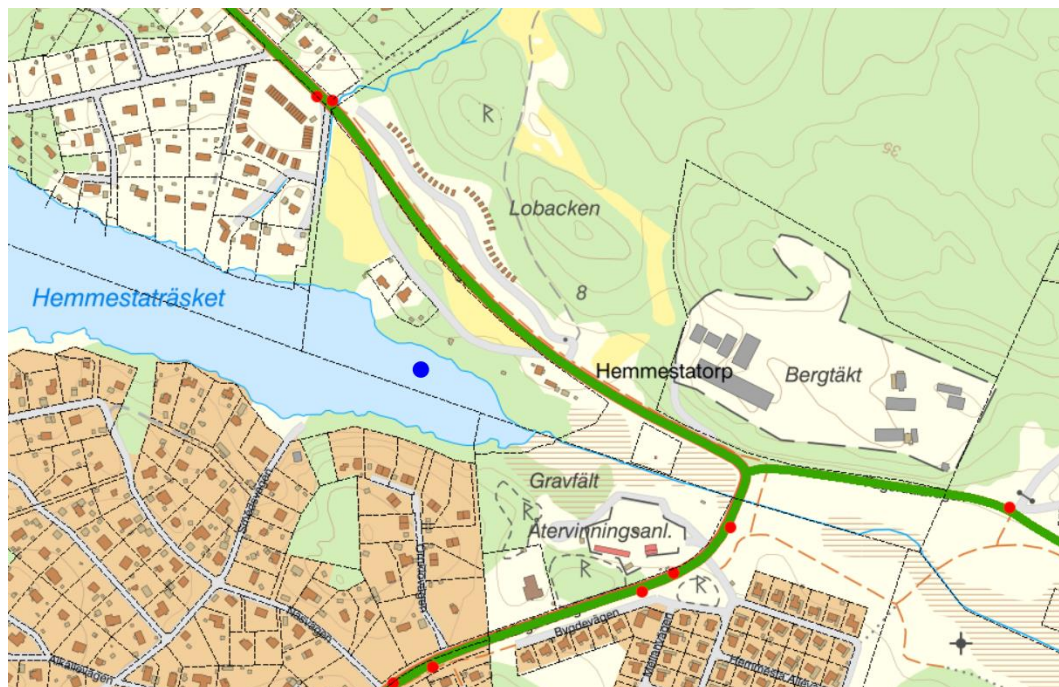
Förutsättningar

Planområdet gränsar till Värmdövägen, väg 274, i norr. Vägen är statlig, vilket innebär att det är Trafikverket som är väghållare. Värmdövägen är en sekundär led för farligt gods och ingår i omledningsvägnätet för Essingeleden, dels för tunga och breda transporter som inte får ske via Essingeleden, dels i nödsituationer om Essingeleden inte är farbar. Omledningsvägnätet utgör en viktig regional transportfunktion. Från planområdet finns tre anslutningar mot Värmdövägen. En från gården samt två från Hemmestatorpsvägen i planområdets nordöstra och nordvästra del.

All tillkommande exploatering norr om Hemmesta vägskäl påverkar trafiken på Skärgårdsvägen genom Hemmesta.

Vid infarten till Torsby Backväg finns busshållplatser, Solängen, som trafikeras av buss 438. På den södra sidan av Värmdövägen går 438 till Slussen. Restiden är 40 minuter. Hållplatserna trafikeras ungefär en gång i timmen, men tätare under rusningstrafik.

Vid Hemmesta vägskäl, ca 300-700 meter från planområdet finns också busshållplatser. Hållplatsen trafikeras åt ena hållet av linjerna 436 mot Saltarö, 439 mot Stenslätten och 462 mot Ramsdalen via Evlinge. Åt andra hållet, in mot Stockholm trafikeras hållplatsen av linjerna 462, 440 och 470 mot Slussen. Hållplatsen trafikeras ungefär var 7:e minut under rusningstid och restiden till Slussen är ca 40 minuter.



Figur 42 Röd prickar redovisar busshållplatslägen.

På Värmdövägens norra sida finns en gång- och cykelväg som åt öster leder in mot Hemmesta och Gustavsberg samt till Hemmesta sjöäng. Åt väster fortsätter gång- och cykelvägen mot Torsby och avslutas vid Torsby källväg. Att, från planområdet, korsa Värmdövägen för att ta sig till gång- och

cykelvägen samt busshållplatsen på Värmdövägens norra sida är inte helt trafiksäkert. Hastigheten på Värmdövägen är hög och antalet bilar är högt. En passage över väg 274 planeras för vid Torsby 1:177. Busshållplatsen tillgänglighetsanpassas och rustas upp. Åtgärderna förväntas genomföras under år 2021.

Vägen genom planområdet, Hemmestatorpsvägen, är en mindre grusväg som är ca 2,5 meter bred. Vägen driftas idag av de privatpersoner som nyttjar den.

Infartsparkering finns både vid Hemmesta vägskäl, ca 300 meter från planområdet och i Hemmesta centrum, ca 1,6 kilometer från planområdet.

Förändringar

Alla utfarter från planområdet mot Värmdövägen föreslås stängas. Vägen genom området kommer istället att dela utfart med Torsby bäckväg. Genom att stänga de befintliga utfarterna och endast ha en anslutning mot Värmdövägen bedöms trafiksäkerheten längs Värmdövägen påverkas positivt.

Hemmestatorpsvägen föreslås breddas och i öster avslutas den med en vändplan. Körbanan blir 4,5 meter bred med en smal gång- och cykelväg på vägens södra sida.

Parkering sker på radhusens respektive uppfart med plats för 2 bilar per radhus.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Förutsättningar

Återvinningsstation och återvinningscentral finns vid Hemmesta vägskäl, ca 300 meter från planområdet. På andra sidan Värmdövägen, från gården sett, finns en återvinningsstation.

I planområdets västra del har kommunen ledningsrätt (0120-16/91.1) för att uppföra en pumpstation och att anlägga och använda en väg kopplad till denna. Ett skyddsavstånd om 50 meter måste hållas till pumpstationen på grund av olägenhet i form av lukt samt buller från fläktar.

Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, men gränsar till verksamhetsområde i väster.

Förändringar

Området planeras anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

OFFENTLIG OCH KOMMERSELL SERVICE

Förutsättningar

Offentlig och kommersiell service finns i Hemmesta, ca 1 km från planområdet. I Hemmesta finns förskolor och grundskolor, ett bibliotek, bilreparatör samt restauranger och livsmedelsbutik.

GENOMFÖRANDE

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Planarbete

Samråd	juni-augusti 2021
Granskning	februari-mars 2022
Antagande i kommunfullmäktige	november 2022
Laga kraft tidigast	december 2022

Genomförande

Genomförande år 2023 - 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 10 år och börjar löpa från den dag detaljplanen får laga kraft. Bebyggelsen bedöms bli färdig utbyggd inom genomförandetiden.

Huvudmannaskap

Inom en detaljplan skiljer man på kvartermark, allmän plats och vattenområden, se mer info under avsnitt PLANDATA. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen kommunalt eller enskilt, men det är också möjligt att inom en och samma detaljplan ha olika huvudmän för olika allmänna platser, s.k. delat huvudmannaskap.

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna, så kallat kommunalt huvudmannaskap. Om det finns särskilda skäl kan någon annan vara huvudman. Då kallas detta för enskilt huvudmannaskap.

Om kommunen inte ska vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet åligger huvudmannaskapet för allmän plats fastighetsägarna gemensamt, så kallat enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap innebär att det är fastighetsägarna själva inom planområdet som bestämmer hur den allmänna platsen ska ordnas, skötas och underhållas. Detta kan till exempel organiseras genom en gemensamhetsanläggning (se mer information under rubriken Fastighetsbildning/Gemensamhetsanläggningar) men kan också organiseras genom att fastighetsägarna själva kommer överens om hur den allmänna platsen ska skötas. Bestämmelser om inrättande av gemensamhetsanläggning finns i anläggningslagen. Det regleras alltså inte närmare i plan- och bygglagen hur det enskilda huvudmannaskapet ska organiseras och det finns inga formella hinder mot att de berörda fastighetsägarna löser detta på det sätt de själva finner vara lämpligt.

I denna detaljplan föreslås huvudmannaskapet bli enskilt. De särskilda skäl som kommunen har för att ha enskilt huvudmannaskap i denna detaljplan är följande:

- Värmdö kommun har under lång tid varit en utpräglad landsbygdskommun med stora fritidshusområden. Kommunen har därför en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, exempelvis i delar av vägnätet inom centralorten Gustavsberg.
- Värmdö kommun har antagit riktlinjer för kommunalt huvudmannaskap för vägar vid detaljplaneläggning som innebär att kommunen ska vara huvudman i centrumområden. Detaljplanen ligger utanför centrumområden och angränsar till Torsbys prioriterade förändringsområde.
- Kommunen har inga allmänna anläggningar i området.

- Planområdet ansluter till ett större område med enskilt huvudmannaskap. Planområdets väg kopplas samman med Torsby Bäckväg som har enskilt huvudmannaskap som i sin tur ansluter till statlig väg 274. Enskilt huvudmannaskap ger förutsättningar för enhetlig förvaltning för väg och natur.
- Det förekommer inte genomfartstrafik genom området.
- Planområdet planeras att förses med kommunalt vatten och avlopp.

Allmän plats, enskilt huvudmannaskap

För den allmänna platsmarken med användningen GATA₁ och NATUR₁ (se plankartan) är huvudmannaskapet enskilt. De som avses använda allmän plats GATA₁ är de som har behov av att använda vägen som utfart till den statliga vägen (väg 274) via Torsby Bäckväg. Allmän plats NATUR₁ har en avskiljande funktion för bebyggelsen från väg 274 och fungerar som skydd för buller och trafik för kvartersmark och boende i området. Delar av allmän plats NATUR₁ kan användas för rekreation för de boende. De som behöver den allmänna platsen är de områden som i plankartan har användningen kvartersmark, B₁ – Radhus och B₂ – Radhus, enbostadshus eller parhus. Även de två fastigheterna Hemmestatorp 1:11 och 1:9 som ligger utanför planområdet avses använda allmän plats. Förslagsvis inrättas en ny eller omprövas en befintlig gemensamhetsanläggning för genomförandet av allmän plats. För mer information om bildande av marksamfälligheter, bildande av servitut och inrättande av gemensamhetsanläggning, se rubrikerna *Fastighetsbildning*, *Servitut* och *Gemensamhetsanläggningar*.

Ansvarsfördelning

Allmän plats

För allmän plats ansvarar fastighetsägarna inom detaljplaneområdet.

Allmän plats kan ingå i ny/nya gemensamhetsanläggningar alternativt kan gemensamhetsanläggningen Torsby ga:1 omprövas så att vägområdet fram till allmän väg ingår. Det ankommer på fastighetsägare till Hemmestatorp 1:1 att ansöka och bekosta eventuell omprövning av Torsby ga:1 alternativt bildande av nya gemensamhetsanläggningar.

Kvartersmark

För den fastighetsägare som får 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. Även tillstånd eller anmälan kan krävas enligt miljöbalken. Nedan redovisas några exempel på när olika typer av lov och tillstånd m.m. kan krävas inom område med detaljplan. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov, tillstånd och dispenser m.m.

Bygglov

Bygglov krävs exempelvis för att uppföra en ny byggnad, uppföra tillbyggnader på befintliga byggnader, att uppföra skyltar och ljusanordningar samt för vissa ändringar som väsentligt påverkar en byggnads utseende. Bygglov prövas av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun. Ytterligare information samt blanketter för ansökan om bygglov med mera finns på kommunens webbplats.

Rivningslov

Rivningslov krävs för att riva en bygglovspliktig byggnad, eller del av en sådan byggnad, inom detaljplanelagt område.

Marklov

Marklov krävs för schaktning eller fyllning inom ett detaljplanelagt område som medför att höjdläget avsevärt förändras. För de områden inom planområdet där ett visst höjdläge är bestämt i detaljplanen krävs dock inte marklov för den schaktning och/eller fyllning som behövs för att uppnå den i plankartan angivna höjden.

Strandskydd

Åtgärder inom strandskyddat område kräver strandskyddsdispens.

Dispens för generellt biotopskydd

Åtgärder för dike med generellt biotopskydd kräver dispens. Ansökan om dispens sker hos länsstyrelsen.

Fornlämning

Om det finns en fornlämning inom området krävs tillstånd hos länsstyrelsen för ingrepp i eller vid fornlämningen.

Vatten och spillvatten

Med avloppsvatten avses i miljöbalkens (1998:808), mening bland annat spillvatten eller annan flytande orenlighet. Utsläpp och annan hantering av avloppsvatten är en miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. MB och den som ansvarar för hanteringen och bedriver denna verksamhet är ansvarig för att miljöbalkens bestämmelser i både 2 och 9 kapitlen följs. För den som 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.

Planområdet planeras att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Kommunens VA-enhet är huvudman för det kommunala vatten och spillvattenledningsnätet i kommunen.

Dagvatten

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.

Planområdet ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för dagvattnen. Det är respektive fastighetsägares ansvar att hantera dagvattnet inom sin fastighet alternativt gemensamt, t.ex. genom en gemensamhetsanläggning. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, t.ex. dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

Inom område med markreservat markerat med g₁ föreslås dagvattenanläggning uppföras. En gemensamhetsanläggning kan bildas för drift och underhåll av anläggningen.

För allmän plats är huvudmannen ansvarig för dagvatten. För huvudmannaskap se *Allmän plats, enskilt huvudmannaskap*.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet. Fastighetsägaren är ansvarig att kontakta företaget för utbyggnad av fibernät.

Statliga vägar

Om åtgärder behövs för planens genomförande på eller invid statlig väg ansvarar fastighetsägare till Hemmestatorp 1:1 för detta.

Avtal

Plankostnadsavtal

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

Ett plankostnadsavtal finns mellan kommunen och fastighetsägaren till Hemmestatorp 1:1 som reglerar kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

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 avser teckna exploateringsavtal med ägaren till Hemmestatorp 1:1 avseende genomförandet av detaljplanen angående bland annat lantmäteriatgärder, utbyggnad av planområdet, dagvatten och naturvårdsåtgärder. Ägaren till Hemmestatorp 1:1 ansvarar för och bekostar de åtgärder som behövs för genomförandet av planen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

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

Fastighetsbildning

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

Servitut med mera

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

Befintliga servitut framkommer av fastighetsförteckningen.

De servitut som bedöms påverkas av planen framgår i *Fastighetskonsekvenstabellen*, Bilaga 1.

Servitutet 01-VÄM-1374 som avser rätt för Hemmestatorp 1:9 och 1:11 att nyttja befintlig väg. Vid inrättande av gemensamhetsanläggning för vägen

och fastigheterna deltar i gemensamhetsanläggningen kan servitutet upphävas avseende den mark som i planområdet utgör allmän plats för väg. Om en gemensamhetsanläggning inte inrättas med fastigheterna som deltagande behöver nytt servitut bildas eller befintligt servitut ändras så fastigheterna även får rätt till väg fram till väg 274 vid genomförande av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

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.

I denna detaljplan föreslås att en gemensamhetsanläggning inrättas för området som i plankartan är utlagt som GATA₁ och NATUR₁. Gemensamhetsanläggning föreslås upplåtas på Hemmestatorp 1:1. Vid utförande av detaljplanen behöver fastigheterna Hemmestatorp 1:1, 1:9 och 1:11 få rätt att köra på Torsby Bäckväg, som är belägen på Torsby 1:249, fram till statlig väg 274. Fastighetsägaren till Hemmestatorp 1:1 är ansvarig för att ordna med en överenskommelse om detta med fastighetsägaren till Torsby 1:249.

Torsby samfällighetsförening är fastighetsägare till Torsby 1:249. Kommunen har inlett dialog med föreningen.

Fastighetsägaren till Hemmestatorp 1:1 ansvarar för ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning för GATA₁ och NATUR₁. En skötselplan kommer att tas fram i detaljplanearbetet för naturmarken.

Inom område med markreservat markerat med g₁ föreslås dagvattenanläggning uppföras. Gemensamhetsanläggning kan bildas för drift och underhåll av anläggningen där respektive anslutande bostadsområde föreslås delta. Fastighetsägaren till Hemmestatorp 1:1 ansvarar för ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätter

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Ledningsrätt kan bara upplåtas för de typer av ledningar av allmän betydelse som särskilt angivits i ledningsrättslagen (1973:1144) och kan bara bildas av Lantmäteriet. En ledningsrätt medför en mycket stark rättighet för ledningshavaren gentemot den fastighetsägare som upplåtit utrymme med ledningsrätt.

Befintliga ledningsrätter framgår av fastighetsförteckningen.

Huvudman för ledningar inom planområdet ansvarar för att söka ledningsrätt. Ledningsrätt bildas genom lantmåteriförrättning. Inom området som i plankartan anges som GATA₁ finns det möjlighet att bilda ledningsrätt.

Inom detaljplanen planläggs E-områden för tekniska anläggningar. Inom område markerat E₁ finns en befintlig ledningsrätt (0120-16/91.1). Inom område markerat E₂ kan mark upplåtas för transformatorstation.

Respektive ledningshavare för övriga ledningsnät ansvarar själva för bildande av ledningsrätt eller upprättande av avtal för att säkerställa rättigheter till ledningar.

Markavvattningsföretag

Markavvattningsföretag har ofta bildats genom förrättning och hanterar flera fastigheters gemensamma behov av avvattning. När förändring av flöden beräknas ske på grund av någon verksamhet kan markavvattningsföretaget behöva omprövas eller kan uppdatering av kostnadslängden behöva ske.

Enligt länsstyrelsen i Stockholms webbGIS finns två markavvattningsföretag i närheten av detaljplanen, ”Wäsby Hemmestatorp o Thorsby” norr om detaljplaneområdet och ”Hemmesta-Tuna tf” öster om detaljplaneområdet.

Markavvattningsföretagen är juridiskt gällande och om en förändring av flödena beräknas ske till följd av någon verksamhet så ska markavvattningsföretaget omprövas eller kostnadslängden uppdateras.

Det föreliggande detaljplaneförslaget omfattar en ökad bebyggelse nedströms markavvattningsföretagen. Detaljplanens genomförande bedöms därför inte påverka markavvattningsföretagen enligt dagvattenutredningen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I Bilaga 1 *Fastighetskonsekvenstabell* redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenserna som uppkommer för fastigheter inom och i anslutning till planområdet i samband med lantmäteriförrättningar kopplade till detaljplanens genomförande. För eventuella ersättningar som uppkommer i samband med lantmäteriförrättningar se kapitlet *Ekonomiska frågor*.

EKONOMISKA FRÅGOR

Finansiering av planarbetet

Framtagandet av detaljplanen bekostas av ägaren till Hemmestatorp 1:1 för den del som avser Hemmestatorp 1:1 och regleras enligt det planavtal som finns mellan kommunen och ägaren.

Värdeökning till följd av planen

Utökad byggrätt samt anslutning till det kommunala vatten- och spillvatten- nätet förväntas medföra en värdeökning för fastigheterna inom planområdet.

Ersättning

Frågan om ersättning för upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätt samt som uppkommer i samband med inrättande av gemensamhetsanläggning och vid bildande av ledningsrätt och marksamfällighet hanteras i Lantmäteriets respektive beslut utifrån utförd värdering. Berörda sakägare kan också i vissa fall komma överens om ersättning som läggs till grund för Lantmäteriets beslut.

Förrättningskostnader

De kostnader som uppkommer i samband med förrättning hos Lantmäteriet, t.ex. vid avstyckning och inrättande av gemensamhetsanläggning, hanteras i Lantmäteriets beslut.

Fastighetsägaren till Hemmestatorp 1:1 ansvarar för och bekostar inrättande av gemensamhetsanläggning för väg och natur.

Respektive nätägare ansvarar för att ansöka om samt bekosta förrättning för ledningsrätt för respektives ledningar inom planområdet.

Anläggande, drift och underhåll

Allmän plats, enskilt huvudmannaskap

Kostnaden för anläggande bekostas av fastighetsägare till Hemmestatorp 1:1. Kostnaden för drift och underhåll bekostas av fastighetsägare enligt anläggningsbeslut.

Kvartersmark

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

Vatten och spillvatten

Anläggande, drift och underhåll av de kommunala vatten- och spillvattenledningarna bekostas av kommunen.

Respektive fastighetsägare står för kostnaden för framdragning av ledningar fram till anvisad förbindelsepunkt samt drift och underhållskostnader för dessa. Se ytterligare information under *Avgifter, VA-anläggningsavgift*.

Dagvatten

Huvudman för allmän plats bekostar för anläggande, drift och underhåll av dagvattensystem för avledande av dagvatten från allmän plats.

Inom den egna fastigheten är det fastighetsägaren som bekostar omhändertagande av dagvattnet. Respektive fastighetsägare bekostar anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, t.ex. dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Respektive nätägare bekostar utbyggnad av bredband, el- och telenät.

Statliga vägar

Om åtgärder behövs för planens genomförande såsom till exempel stängning av utfarter mot statlig väg bekostar fastighetsägare till Hemmestatorp 1:1 detta.

Avgifter

Bygglovavgift

Bygglovsavgiften betalas av den som ansöker om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov m.m. enligt 12 kap. 8 § plan- och bygglagen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av

kommunfullmäktige. Den taxa som gäller varje år finns tillgänglig på kommunens webbplats. 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 upprättande av anslutningspunkt 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 anslutningspunkt 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 bredband, 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.

Länsstyrelsen tar ut avgifter för ansökan om tillstånd för t.ex. åtgärder för biotopskydd. Gällande avgifter finns tillgänglig på länsstyrelsens webbplats.

TEKNISKA FRÅGOR

Elförsörjning, telenät, fibernät

För anslutning till elnät, telenät och fibernät ska kontakt tas med respektive ansvarigt bolag, se mer information under rubriken *Ansvarsfördelning*. Elnätet behöver byggas ut och utrymme för en transformatorstation tillkommer genom planen inom område E₂. Fibernät behöver byggas ut i området.

Allmän plats

Vägarna i området ska ha en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snöhantering och halkbekämpning kan röra sig i området. En uppgradering av infrastrukturen kommer genom planläggningen att möjliggöras så som anläggande av vändplats och breddning av vägar. För mer information om vägstandard, se avsnitt *GATOR OCH TRAFIK* ovan.

Utredningar

I planarbetet kommer ytterligare utredningar genomföras såsom fågel och fladdermusinventering samt artskyddsutredningar. Om det bedöms nödvändigt kan det även behöva utföras en utökad undersökning av sulfidförande jord och arkeologisk utredning eller förundersökning av möjlig fornlämning.

Skyddsåtgärder

För utbyggnad av kvartersmarken för bostäder i det sydöstra hörnet krävs uppförande av mur mot Värmdövägen som skyddsåtgärd för transporter av farligt gods. Det krävs även uppförande av bullerskydd enligt detaljplanen i det sydöstra hörnet.

Vatten och spillvatten

Vatten- och spillvattenledningar planeras att dras i allmän plats GATA₁. Ytterligare planering och utredning för utbyggnad av vatten och spillvatten kommer att ske under fortsatt planarbete.

Arbete pågår i kommunen för att anlägga en pumpstation inom E₁-området, på fastighet Hemmestatorp 1:1 inom område för ledningsrätt 0120-16/91.1

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

Dagvatten

Dagvattenåtgärder ska utföras i enlighet med framtagna dagvattenutredning, se mer information under rubrik *Hydrologi och dagvatten*.

Förutsättningar för brandvattenförsörjning

Ett så kallat konventionellt brandvattensystem planeras att tillämpas inom planområdet. Det innebär att brandposter planeras att anläggas relativt nära varandra. Dialog kommer att ske med Storstockholms brandförsvaret när det gäller placering av brandposter.

Avfall

Hämtning av hushållssopor sker normalt utefter gatan vid respektive bostad. Två kärl behövs vid varje bostad för insamling av matavfall och övrigt hushållsavfall.

Vid Hemmesta vägskäl, cirka 300 meter från planområdet, finns återvinningscentral och miljöstation för farligt avfall. På andra sidan Värmdövägen, från gården sett, finns en återvinningsstation.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Planläggningen har anpassats så att risker orsakade av klimatförändringar minimeras. Skyddsvärd natur planläggs som NATUR och värdefulla träd skyddas i detaljplanen.

Strandskyddet upphävs för redan ianspråktagna områden, breddning av väg, samt för transformatorstation och avloppspumpstation. Avloppspumpstationen har redan beviljad ledningsrätt och bygglov.

Detaljplanen ger stöd för de dagvattenåtgärder som behöver genomföras för att miljö kvalitetsnormer för vatten inte riskeras.

Landskapsbilden kommer att påverkas av den nya bebyggelsen som är tätare och har mer modern karaktär än den befintliga äldre bebyggelsen. Gårdens byggnader är till del förändrade från sitt ursprungliga utseende. Dock utgör bebyggelsen en del av det äldre jordbrukssamhälle som tillhör Värmdös historia. Det bedöms finnas ett kulturhistoriskt värde i gårdsbilden som en helhet. Denna typ av skärgårdshemman har i hög grad försvunnit från de av det storskaliga jordbruket dominerande delarna av Värmdölandet. Ersättning med nya byggnader bedöms därför ha en påverkan på landskapsbilden. Även planerad skyddsmur utmed väg 274 i östra planområdet kommer att påverka landskapsbilden. En skyddsmur behöver uppföras med anledning av bostäders närhet till väg 274 som är transportled för farligt gods.

SOCIALA KONSEKVENSER

Kontoret anser att en exploatering enligt planförslaget kommer att erbjuda ett boende med tillgång till kollektivtrafik, närhet till offentlig och kommersiell service och tillgång till rekreation i orörd natur.

Konsekvenser för barn

Barnen får med den föreslagna bostadsbebyggelsen närhet till förskola, skola, idrottsanläggningar och annan samhällsservice i Hemmesta centrum. Bostadsnära naturområden finns för fri och spontan lek. En belyst gångväg planeras utmed Hemmestatorpsvägen. Gång- och cykelvägar finns utbyggda mot Hemmesta och Gustavsberg. Goda kommunikationsmöjligheter finns in mot Stockholm och en säkrare passage från området över väg 274 och mot busshållplats är under utbyggnad i projektet Torsby 1:177.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Se Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser ovan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samrådsförslaget har utarbetats av:

Yvonne Karlsson – Projektledare

Hanna Hallbäck – Exploateringsingenjör

Gustaf Bowin – Planarkitekt

Karolina Eriksson – Planarkitekt/Projektledare
Gundula Kolb – Ekolog
Joakim Lindekrantz – Dagvatteningenjör
Johan Suhr – Dagvatteningenjör
Rasmus Norling – Kommunantikvarie
Ann-Sofie Jalvén - Landskapsarkitekt

Värmdö 2021-05-07
Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Dahlberg
Tf Planchef

Yvonne Karlsson
Projektledare

