DETALJPLAN FÖR

del av SIGGESTA 1:14 (ändring av D203)

VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Granskningshandling
PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015
Dnr: 15KS/167
Datum: 2020-03-02
KSPU 2020-03-31
Planavdelningen

VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING **3**
PLANHANDLINGAR 3
BILAGOR 3
PLANERINGSUNDERLAG 3
REVIDERINGAR 4
PLANPROCESSEN 4
BAKGRUND 5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG 7
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN 8
PLANDATA 9
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN **11**
ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER 11
KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT 12
PROGRAM FÖR DETALJPLANEN 12
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN 13
RIKSINTRESSEN 13
STRANDSKYDD 14
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR **15**
NATUR OCH REKREATION 15
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK 18
MILJÖKVALITETSNORMER 18
YT- OCH GRUNDVATTEN (inkl. MKN) 19
UTOMHUSLUFT (inkl. MKN) 20
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR 20
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN 22
RISK OCH SÄKERHET 24
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD 25
BEBYGGELSEOMRÅDEN/GESTALTNINGSPRINCIPER 26
BYGGNADER MED SKYDDS- OCH VARSAMHETSBESTÄMMELSER INOM PLANOMRÅDE 30
SAMMANFATTNING AV PLANENS PÅVERKAN PÅ KULTURMILJÖN 35
SOCIALA FRÅGOR 37
FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN 37
GATOR OCH TRAFIK 37
TEKNISK FÖRSÖRJNING 38
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE 38
GENOMFÖRANDE **40**
ORGANISATORISKA FRÅGOR 40
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER 43
TEKNISKA FRÅGOR 45
EKONOMISKA FRÅGOR 46

- **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE 48**

MILJÖKONSEKVENSER 48

SOCIALA KONSEKVENSER 49

FASTIGHETSKONSEKVENER 49

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN 50
BILAGA 1. REFERENSHUSET……..51
BILAGA 2. FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL 52

INLEDNING

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, s.k. detaljplanekarta, 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 omfattas av en 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.

PLANHANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning

BILAGOR

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning daterad 2017
- Antikvariskt utlåtande avseende Siggesta 1:14 Värmdö kommun

PLANERINGSUNDERLAG

• Vatten- och avloppsutredning	– Ramböll, september 2010
• Siggesta gård, särskild arkeologisk utredning etapp 1 och Il,	– Stockholms Läns Museum, rapport 2010:18
• Naturvärden vid Siggesta gård	– Ekologigruppen AB, 2010-09-09
• Trafikutredning Siggesta gård	– Ramböll 2011-02-21
• Kulturlandskapsanalys	– Ferrvia AB, februari 2011
• Kulturhistorisk värdering av bebyggelse	– Värmdö kommun 2011-03-07
• Miljökonsekvensbeskrivning	– Ekologigruppen AB 2011-03-11
• Dagvattenutredning	– Ramböll, april 2012
• Geoteknisk undersökning	– Ramböll april 2012
• Tekniskt PM dagvatten	– Värmdö kommun 2017-09-09
• Trafikutredning	– Structor, 2019-03-29

REVIDERINGAR

Efter samråd har ett antal revideringar skett i den nu framarbetade granskningshandlingen, vilka listas nedan:

- Bestämmelsen om ”*marklov krävs även för fällning av träd. Marklov ges endast i de fall trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.”* har kompletterats med krav om dokumentation av sjukdoms- eller säkerhetsskäl, samt krav på återplantering med träd av samma trädslag och om att stammen ska tas hand om för att gynna fauna.
- Bestämmelsen q_2 ”*Byggnadens interiör ska bevaras. De karaktärsdrag som angivits i planbeskrivning sida 30 ska bevaras*” hade fallit bort från legenden. Detta har korrigerats i granskningshandlingen.
- Planbeskrivningen har kompletterats genom en bilaga med ett utlåtande av kommunens antikvarie angående påverkan av planens genomförande.
- Rubrik *Exploateringsavtal, naturvårdsavtal och avtal med Trafikverket* i planbeskrivningen har kompletterats med tillägg om skyddsåtgärder för träd under genomförandetiden.
- Rubrik *Ansvarsfördelning; Kvartersmark för enskilt ändamål* i planbeskrivningen har kompletterats med hänvisning till att en anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken måste göras ifall ett av de av Länsstyrelsen utpekade särskilt skyddsvärda träd riskerar att skadas.
- Rubrik *Tekniska frågor; el, tele/fibernät* samt *Ekonomiska frågor; Elförsörjning, telenät och fibernät* har uppdaterats.
- Rubrik ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER i planbeskrivningen har kompletterats med planens förhållande till RUFS 2050.
- Ett E-område har tillkommit på plankartan i enlighet med Vattenfall Eldistribution AB synpunkter 2019-11-25.

PLANPROCESSEN

En ändring av en detaljplan behandlas enligt plan- och bygglagens (PBL) regler om standard planförfarande. Standard planförfarande kan enligt 5 kap. 7 § PBL användas om planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16 § PBL och om ärendet inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Dessa villkor anses uppfyllda. Se vidare under rubrik *Förenligt med 3,4, och 5 kap. Miljöbalken.* Genom detaljplanändringen avses två ytor allmän platsmark ($NATUR_1$) och allmän platsmark för gång-, cykel- och mopedväg (GCMVÄG) samt genomfartstrafik (GENOMFART) upphävas från underliggande detaljplan. I övrigt avses delar av kvartersmark upphävs från underliggande detaljplan. Se vidare under rubrik PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG. För gällande detaljplanen finns kvarstående genomförandetid fram tills 2028-09-27.

Om en detaljplan ändras före genomförandetidens utgång har den som äger

en fastighet inom planområdet rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som detta medför. I ett exploateringsavtal med ägaren till Siggesta 1:14 som biläggs innan antagande av detaljplanen står villkor om vilka rättigheter som kvarstår när detaljplanen har vunnit laga kraft.

För denna plan tillämpas plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015 med standardförfarande.

Arbetet befinner sig nu i en fas där planförslaget skickas ut på granskning till kända sakägare, kända organisationer eller föreningar av hyresgäster, länsstyrelsens och lantmäterimyndigheten samt andra som kan beröras av förslaget.

Figur 1. Var i processen arbetet befinner sig illustreras ovan med blå ring.

Efter granskningen ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Därefter kommer planförslaget skicka till antagande.

BAKGRUND

Siggesta gård ligger i ett kulturlandskap vars struktur till stora delar varit oförändrad sedan början av 1900-talet. Området kring gården har utvecklats från en renodlad jordbruksfastighet till en verksamhet med tyngdpunkt på besöksnäring.

Ett planprogram med syftet att möjliggöra etablering av ett nytt hotell med konferenslokaler i anslutning till herrgården färdigställdes under våren 2007. Detaljplanen (D203) som möjliggjorde etablering av önskat hotell vann laga kraft 27 september 2013. D203 medger bland annat byggrätt för en ny hotellanläggning om ca 150 hotellrum samtidigt som befintliga kulturmiljöer ska skyddas. Syftet med D203 är bland annat att skapa en hållbar utveckling kring Siggesta Gård, stärka skyddet för bebyggelse inom kulturmiljön, bevara höga naturvärden och förbättra tillgängligheten för allmänheten. Hittills har det avsedda hotellet inte byggts.

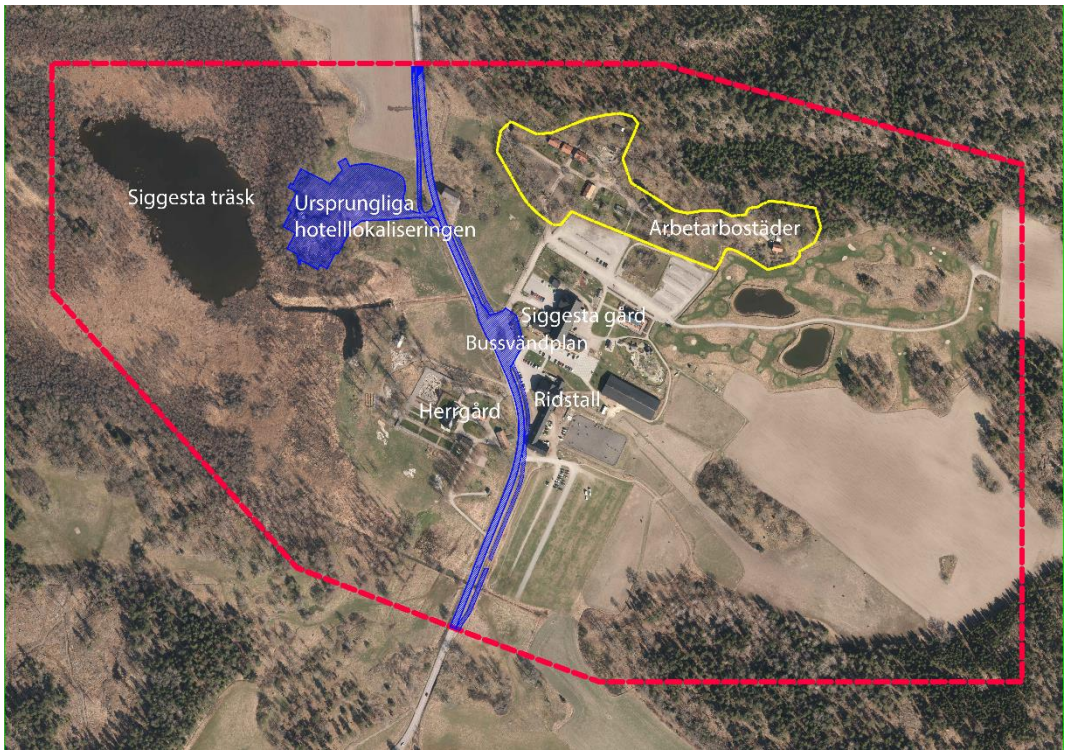
2017-12-2 gjordes en avstyckning från Siggesta 1:6 för samma område som

omfattas av detaljplanegränser för D203. Avstyckat område har fått fastighetsbeteckning Siggesta 1:14. Eftersom området som detaljplaneändringen avser är en del av den nya fastigheten Siggesta 1:14, benämns området framöver som Siggesta 1:14 i detta dokument.

Ägaren till fastigheten Siggesta 1:14, AB Kornetten, inkom den 29 januari 2015 med en ansökan om ändring av D203.
Önskemål för hotellverksamhet kvarstår, men nuvarande detaljplaneändringar avser en annan plats än den som fastställdes i D203. I samband med denna ändring av detaljplanen upphävs den ursprungliga hotell lokaliseringen vid träsket med tillhörande cykelvägar, planområdet för genomfart på väg 274, samt en bussvändslinga (se plankartan för planändringen).

Start-PM för ändring av D203 omfattande del av Siggesta 1:6 (nuvarande Siggesta 1:14) godkändes den 15 december 2016 av kommunstyrelsens planutskott.

Önskemålet av fastighetsägarna är att omvandla den nordöstra delen av planområdet till hotelländamål (se figur 2). I detta område finns ett antal kulturhistoriskt värdefulla byggnader som utgjorde gårdens arbetarbostäder och komplementbyggnader. Vissa av dessa byggnader är skyddade med varsamhetsbestämmelser och/eller rivningsförbud i D203. En del av dessa byggnader har under årens lopp förvanskats och är i stort behov av underhåll. Att tillåta hotellverksamhet i dessa byggnader skulle möjliggöra en långsiktig hållbar utveckling för Siggesta gård samt öka tillgängligheten för allmänheten till området. Planen stämmer överens med översiktsplanens intentioner. Se vidare under rubrik *Översiktliga och gällande planer*.



Figur 2. Översiktskarta över planområdets lokalisering. Röd markering redovisar planområdesgräns för detaljplan 203. Gul markering redovisar delen som omfattas av ändring av detaljplanen. Blå markering redovisar delar som upphävs i samband med ändring av detaljplanen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringen syftar till att utveckla Siggesta gårds hotellverksamhet till en annan plats än vad som ursprungligen planerades. I befintlig plan avsågs hotellverksamheten ligga vid Siggesta träsk, nordväst om herrgården. Nu planeras hotellverksamheten att utvecklas i det nordöstra planområdet, vid gårdens ursprungliga arbetarbostäder. Den delen har i D203 användning bostäder samt att bostäderna ska anpassas till bebyggelsens kulturvärden. En planändring behöver därför göras för att ändra användning samt för att utöka byggrätter för nya hotellbyggnader och komplementbyggnader. I övrigt följer planändringen nuvarande detaljplans övergripande syfte, nämligen att utveckla Siggesta gård för besöksnäringen med utgångspunkt från platsens natur- och kulturvärden.

I samband med planändringen avses den del med hotellverksamhet i befintlig detaljplan att upphävas. Vidare avses ett planområde att upphävas som är planlagd som kvartersmark Q_2 (Restaurang, kontor, samlingslokal, handel, djurhållning), kvartersmark L (odlingsmark) samt ett E-område i underliggande detaljplan. Området används idag som bussvändplats. Upphävandet av underliggande detaljplan vid bussvändplatsen möjliggör att vissa trafik-

säkerhetsåtgärder kan genomföras utan att det kommer att strida mot gällande detaljplan. Även åt andra sidan av väg 274, mittemot bussvändplatsen, avses en del av underliggande detaljplan att upphävas, således en refug kan inrymmas i vägområdet. Delen som upphävs är planlagd som kvartersmark Q_1 (kursverksamhet, kontor, bostäder, servering).
Det gäller även vägområdet för väg 274, planerade cykelvägar samt en bussvändslinga utmed väg 274. Denna förändring är positiv ur ett natur-, kultur- och friluftsperspektiv.

Huvuddrag

Området för planändringen omfattas av sex huvudbyggnader och ett antal komplementbyggnader. Tre av dessa huvudbyggnader används som permanentbostad, en som sommarbostad och två andra huvudbyggnader är i nuvarande situation oanvända. En komplementbyggnad har omvandlats till en bastuanläggning.

D203 medger byggrätter för fyra nya byggnader med en tillåten byggnadsarea (BYA) på 150 kvm vardera. För två av dessa byggrätter har bygglov redan beviljats genom mindre avvikelse från detaljplanen. Båda dessa byggnader används nu för hotelländamål. Planändringen säkerställer att dessa byggnader blir planenliga vilket framgår av plankartan för denna ändring. För de övriga två byggrätterna föreslår planändringen en utökning med 30 kvm till en total av 180 kvm BYA, en ändrad byggnadshöjd (från 4,0 m till 4,7 m) och en ändring av högsta takvinkel från 30 till 36 grader. Begränsning av maximala våningsantal tas bort i planändringen och styrs istället genom byggnadshöjden. Planändringen omfattar även fem nya byggrätter varav en om 180 kvm BYA och fyra om 220 kvm BYA samt en ändrad användning för området, från bostadsändamål till hotellverksamhet.

Området för planändringen är i D203 framförallt planlagd som kvartersmark bostadsändamål. Längst öster och norr av området för planändringen finns dock två ytor som i D203 var planlagd som allmän platsmark NATUR. Området för planändringen säkerställer skydd av naturvärden genom att flertalet skyddsvärda träd sparas och skyddas i och med planändringen. I befintlig plan saknar träden skydd.

Genomförandet av detaljplanen syftar till att skapa känslan av en bygata. Planområdet benämns därför vidare i planbeskrivningen även som bygatan.

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 § PBL ska dessa följas vid planläggning. Kapitel 5 i MB anger att regeringen får meddela föreskrifter för miljökvalitetsnormer om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och att kommunerna ska ansvara för att de följs.

Planområdet berörs av bestämmelser enligt såväl 3 som 4 kap. MB, riksintresse för kulturmiljövården. Enligt 3 kap. 6 § MB är Siggesta ett område av riksintresse för kulturmiljövården. Enligt kapitel 4 i MB är Värmdös kust av riksintresse med hänsyn till sina natur- och kulturvärden. För en djupare redogörelse hänvisas till rubrik *Riksintresse* i planbeskrivningen.
De åtgärder som planförslaget medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna genom att markområden kommer användas för ett ändamål som området bedöms vara väl lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planförslaget bedöms vidare vara förenligt med riksintresset då hänsyn har tagits till kulturmiljön och landskapsbilden. Tillkommande bebyggelse sker i anslutning till befintlig bebyggelse. Utformningsbestämmelser anges under rubrik *gestaltningsprinciper* i planbeskrivningen.

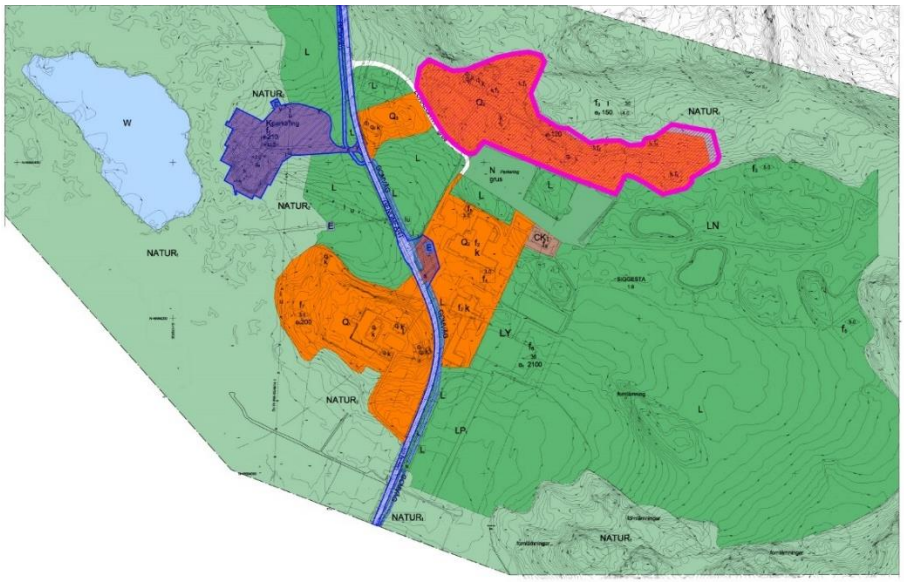
Planen bedöms inte ge upphov till att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB. Sammanfattningsvis anses därmed planförslaget vara förenligt med 3, 4 och 5 kap MB. Se även avsnitt om behovsbedömning om betydande miljöpåverkan (sidan 8) samt kapitel om planens genomförande (sidan 48) för mer information om bedömningarna kring förenlighet med ovanangivna kapitel.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget på norra Värmdölandet cirka 15 km från centrala Gustavsberg. För området finns en upprättad detaljplan (D203) vari genom väg 274 passerar. På den östra sidan av vägen ligger Siggesta gård. Här finns matservering, butiker och en konsertlokal. Bredvid gården finns ett café, ett ridhus och ett stall med ridskoleverksamhet. Här finns även friluftsaktiviteter som bangolf, fotbollsgolf och naturstigar. I skogsbrynet mot norr ligger gårdens arbetarbostäder av varierad ålder. Siggestas herrgårdsbyggnad med två flyglar är belägen på en höjd väster om vägen och har byggts om för konferens- och kontorsverksamhet. Nordväst om herrgården ligger den östra av de två sjöar som utgör Siggesta träsk, vilket är omgiven av våtmarksområden och sumpskogar. Detaljplaneändringen begränsar sig till det området vid skogsbrynet där arbetsbostäderna längs bygatan finns. I sam-

band med ändringen upphävs en del av D203 som omfattas av den ursprungliga hotell lokaliseringen med tillhörande cykelvägar, vägområdet för väg 274 samt en bussvändslinga utmed väg 274.



Figur 3. Gällande detaljplan D203. Rosa skrafferat område redovisar delen av planområdet som omfattas av detaljplaneändringar. Blå skrafferat område redovisar delar som upphävs i samband med ändring av detaljplanen.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet som omfattas av detaljplaneändringen är drygt 2,9 ha och utgör del av fastighet Siggesta 1:14 som ägs av AB Kornetten.

Figur 4. Ortofoto över området. Planområdet för planändringen markerat med vit linje.

Allmän plats och kvartersmark

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen i en detaljplan, ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Planläggningen ska syfta till att mark-

och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

I en detaljplan ska det framgå om ett visst område utgör:

- Allmän plats, som är disponibel för allmänheten, t.ex. gator, torg och parker.
- Kvartersmark, dvs. områden för enskilt bebyggande och för allmänt ändamål.
- Vattenområde, t.ex. hamnar och badplatser.

Dessutom ska detaljplanen ange:

- Om kommunen ska vara huvudman för allmänna platser.
- Användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för.
- Användningen av kvartersmark och vattenområden.

I denna planändring finns endast kvartersmark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER

I kommunens aktuella översiktsplan (Översiktsplan 2012-2030) är Siggesta gård utpekat som ett arbetsplatsområde med anläggningar för turism, friluftsliv, kultur med planer på konferenshotell. Vidare säger översiktsplanen att utvecklingen av kultur, utbildning och eventanläggningen ska främjas. Besöksnäringen utvecklas mycket inom kommunen. Förutsättningar att etablera och utveckla anläggningar i skärgården är en viktig grund för en livskraftig skärgård. Inte minst gäller det anläggningar för turism och friluftsliv. Siggesta gård ingår också i en utpekad värdekärna i den regionala grönstrukturen (se figur 5).

Figur 5. Planområdet ligger i ett område som är utpekat som värdekärna i den regionala grönstrukturen. Området för D203 markerat med svart linje.

Planområdet är klassificerat som landsbygd och skärgård i Regional Utvecklingsplan För Stockholmsregionen 2050 (RUFS 2050). För dessa områden bör

ny bebyggelse lokaliseras i anknytning till redan bebyggda områden. Bebyggelse bör anpassa sig i värdefulla natur- och kulturmiljöer efter platsens karaktär.

För planområdet är en detaljplan upprättad med 15 års genomförandetid (D203) som vann laga kraft 27 september 2013. Genomförandetiden för detaljplaneändringen är densamma som för D203, till och med 2028-09-27.

D203 möjliggjorde etablering av en ny hotellanläggning om ca 150 hotellrum vid Siggesta träsk samtidigt som befintliga kulturmiljöer skulle skyddas.

KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT

Planområdet ligger i ett område som är utpekat som kulturhistoriskt värdefullt i kommunens kulturmiljöprogram, kulturhistoria i Skärgårdsbygd, (Gullmert, Lena (red), 2014). Området är utpekat tack vare brukningsenhetens långa kontinuitet med förhistoriska anor. De många gravfälten vittnar om att detta var ett av de centrala områdena i Värmdö kommun under järnåldern. Siggesta har gamla anor, men med den yngsta herrgårdsanläggningen i kommunen med en mangårdsbyggnad från 1937. Gården har avläsbar gårdsstruktur med herrgårdsbacke, ladugårdsbacke och lantarbetarbostäder. Landskapet kring gården är kommunens mest välhävdade odlingslandskap och med typisk skärgårdskaraktär.

PROGRAM FÖR DETALJPLANEN

Ett planprogram för Siggesta 1:6 (nuvarande Siggesta 1:14) upprättades i maj 2007. Syftet med programmet var att möjliggöra etablering av ett nytt hotell med konferenslokaler i anslutning till herrgården samt att ytterligare utveckla området runt ladugården och stallet med nya byggnader för konferens- och kommersiella verksamheter. Planen syftade även till att säkerställa den riksintressanta kulturmiljön. Programmet färdigställdes under våren 2007.

I en bilaga till programmet beskrivs historia av byggnaderna vid bygatan, författad av Gabriele Prenzlau-Enander 2003.

Programmet låg till grund för en arkitekturtävling. För denna tävling uppställdes förutsättningar ur natur-, kultur- och friluftsperspektiv inför parallellt uppdrag Siggesta (2007-11-15).

Förutsättningarna beskrev bland annat att ladugårdsbacken med sina redan

stora husvolymer och lantarbetarbebyggelse är en naturlig plats för nyetablering av större verksamhet. Programmet utgick dock från en etablering på den känsligare mangårdssidan mot träsket, den forna hemviken, vilket medgav risk för större skada på upplevelsen av herrgård, landskap och träsk.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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

En behovsbedömning har gjorts för aktuellt planområde och bedömningen är att genomförandet av planen inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan enligt parametrarna listade i behovsbedömningen. Detta motiveras av att bebyggelse anpassas till landskap och kulturmiljö, marken är inte berörd av strandskydd, de flesta gamla träd omfattas av skyddsbestämmelser och att området fortsättningsvis kommer att försörjas med enskild anläggning för vatten och avlopp. Därför anses inte en miljöbedömning, inklusive miljökonsekvensbeskrivning, behöva utföras. Se bilaga: Behovsbedömning (2016).

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6§ MB (se figur 6)

Figur 6. Det större röd skrafferade området visar Riksintresset för kulturmiljövården. Området för D203 markerat med svart skrafferad yta.

Motiveringen för detta är sitt herrgårdslandskapet med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet som omger de två säterierna Siggesta och Sund. Ytterst få avstyckningar och nybyggnader har skett i området sedan tidigt 1900-tal och här finns därför den äldre bebyggelse- och kulturlandskapsstrukturen bevarad på ett sätt som är unikt för Värmdö kommun.

Uttryck för Riksintresset är:

- Järnåldersgravfält som kan knytas till de stora gårdarna.
- Säterierna Siggesta och Sund med huvudbyggnader från 1938 respektive 1877, tillhörande ekonomibyggnader, arbetarbostäder, underlydande torp och andra till verksamheten hörande anläggningar.
- Det av herrgårdsdriften präglade odlingslandskapet med för skärgården hög uppodlingsgrad, vilket i stort sett inte förändrats sedan tidigt 1900-tal

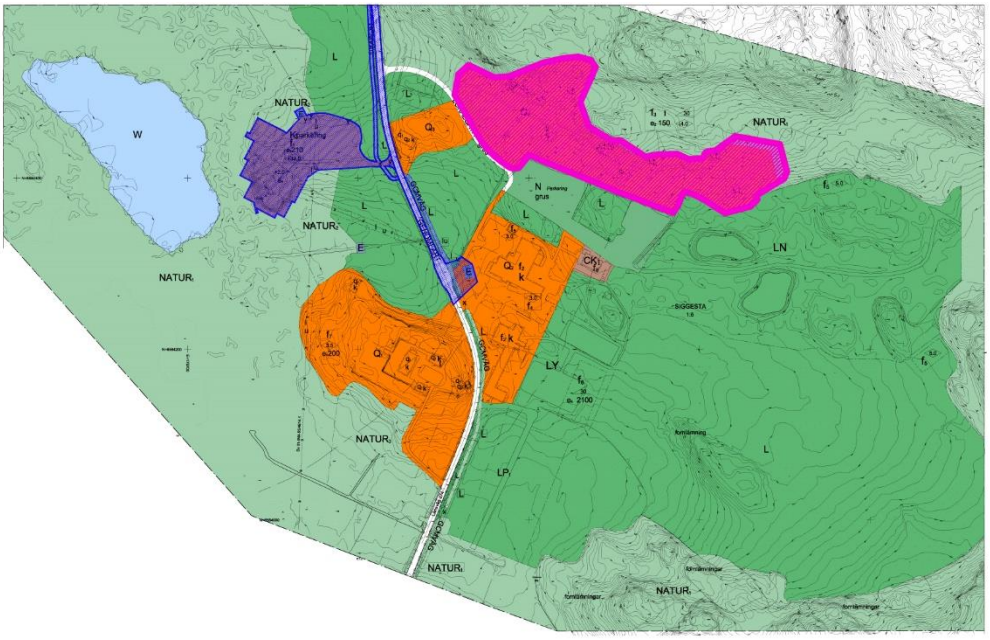
Planområdet ingår även i riksintresset ”Kustområdena och skärgården i Stockholms län” vilket är klassat som riksintresse för turismen och friluftslivet samt högexploaterad kust enligt 4 kap. MB. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och det lokala näringslivet. Fritidsbebyggelse får komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön, som påtagligt påverkar områdenas natur- och kulturvärden, får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden och under vissa förutsättningar som anges i kapitlet. Se även kapitel 17 i MB för vilka förutsättningar som måste gälla för att vissa typer av anläggningar ska få anläggas.

Varje förändring inom riksintresset ska prövas med hänsyn till kulturmiljövärdena. Planförslaget anses vara förenligt med översiktsplanen och skadar inte riksintresset påtagligt. Se vidare under rubrik *Bebyggelse och landskapsbild*.

STRANDSKYDD

I D203 har det utökade strandskyddet (300 m) på land upphävts inom kvartersmark för den ursprungliga platsen för hotellverksamhet, för växthus/informationsbyggnad vid herrgården och för gång- och cykelvägen längs med väg 274.

Strandskyddet återinträder för de delar av befintlig plan som föreslås upphävas i förslag till planändring. (7 kap. 18g § MB). Se illustrationskartan nedan som redovisar alla ytor där strandskyddet återinträder.



Figur 7. Blå linje visar där strandskyddet återinträder efter att dessa delar av D203 är upphävd. Rosa linje visar området för detaljplaneändringen.

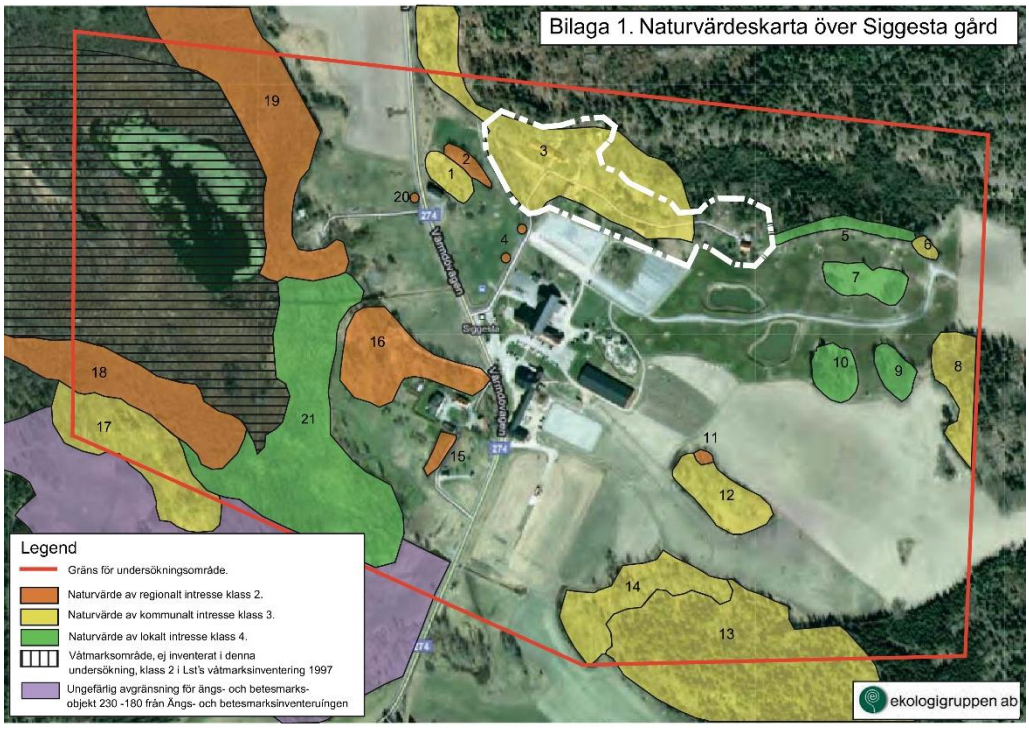
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

I denna del av planbeskrivningen beskrivs både planens förutsättningar och de förändringar som föreslås.

NATUR OCH REKREATION

Förutsättningar

Under planarbetet för detaljplan 203 har en inventering för naturvärden genomförts. Rapporten ”Naturvärden vid Siggesta gård, Värmdö kommun”, framtagen i januari 2011 av Ekologigruppen AB, kvalificerar området som omfattas av detaljplaneändringar som: Naturvärde av kommunalt intresse klass 3 (se område 3 på figur 8), vilket motsvarar "påtagligt naturvärde" enligt SIS-standard för naturvärdesbedömning. Motiveringen till kvalificeringen är förekomsten av äldre ek och ask. Några av dessa träd är identifierade av länsstyrelsen som särskild skyddsvärda träd.



Figur 8. Naturvärdeskarta över Siggesta gård. Vit streckad linje redovisar området som omfattas av detaljplaneändringen. (Naturvärden vid Siggesta gård, Värmdö kommun, Ekologigruppen 2011)

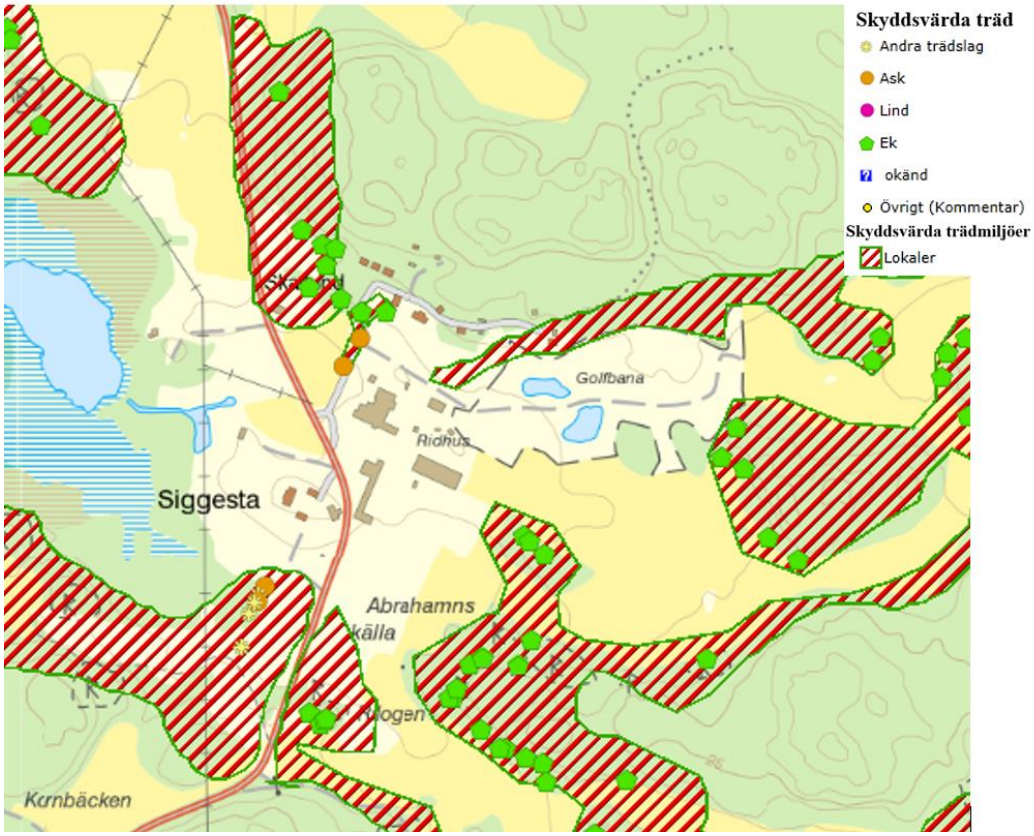
Området utgörs av ekmiljöer med inslag av gammal ask. I den västra delen av området står ekarna förhållandevis tätt och bildar en sammanhängande miljö. I den centrala och östra delen av området står ekarna mera spritt, här finns även inslag av äldre askar. Överlag har ekarna god vitalitet och är mer eller mindre vidkroniga. Beståndet är olikåldrigt. Även grov gammal tall förekommer i området. I den centrala och östra delen utgörs mycket av den avgränsade ytan av tomtmark och annan trivial mark (*Naturvärden vid Siggesta gård, Värmdö kommun*).

Området är inte klassat som naturvärde av Skogsstyrelsen men har naturvärden som bedöms motsvara en klassning som område med naturvärde. Aktuella området ingår enligt länsstyrelsens planeringsunderlag i Grönstruktur (RUFS 2010) och är klassat som en grön värdekärna.

Förändringar

Detaljplaneändringen medger nya byggrätter, möjliggör utökning av befintliga byggrätter och tillåter hotellverksamhet för dessa och befintliga byggnader. Syftet med den gällande detaljplanen (D203) är bland annat att bevara de höga naturvärden som finns inom området. Under planarbetet för planändringen har därför värdefulla träd mätts in av kommunens ekolog. Skyddsvärda träd är genom en a_2-bestämmelse på plankartan skyddade från fällning om inte trädet utgör en säkerhetsrisk. Alla träd som pekats ut av

länsstyrelsen som särskilt skyddsvärda skyddas genom a_2-märkning (se figur 9). Skulle dessa av Länsstyrelsens utpekade träd riskerar att skada genom framtida byggnation ska en anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken göras.



Figur 9. Skyddsvärda träd enligt länsstyrelsen.

Planändringen skyddar skyddsvärda träd som saknade skyddsbestämmelser i D203. De tillkommande byggrätterna är noga placerad i förhållande till de utpekade skyddsvärda träden. Total skyddas 35 skyddsvärda med en a_2-bestämmelse i planförslaget. Åtta skyddsvärda träd går dock inte att bevara med föreslagna byggrätter. Detaljplaneändringen bedöms dock ha en mindre påverkan på ett naturvärde av kommunalt intresse.

Under genomförandetiden bör träd som avses att sparas skyddas i enlighet med ”Standard för skyddande av träd vid byggnation” av Östberg och Stål[1].

Påverkan av planändringen på grönstrukturen bedöms vara liten. Genomförandet innebär tillkommande bebyggelse i anslutning till befintlig bebyg-

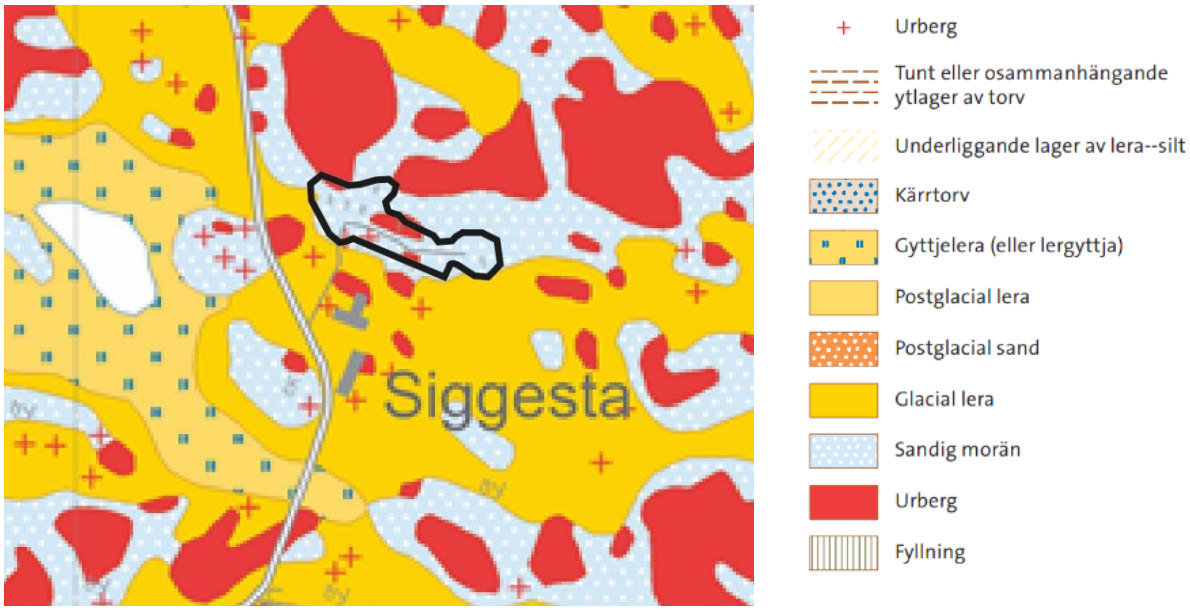
[1] Östberg, Johan. 2015. *Standard för skyddande av träd vid byggnation*. Rapport 2015:15. Stockholm: Institutionen för landskapsarkitektur, planering och förvaltning.

gelse vid bygatan. Vid placeringen av byggrätter har hänsyn tagits till terrängen och växter.

GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

Förutsättningar

Planområdet för D203 kännetecknas av kuperad terräng där höjderna utgörs av skogsklädda häll- och moränområden och de utbredda dalgångarna av lerområden. Området som omfattas av detaljplaneändringen ligger vid en höjdrygg öster om väg 274. Detta område består av sandig morän med mindre bergblottningar (se figur 10). I dalgången och ned mot träsket är jordarterna gyttjelera och glacial lera.



Figur 10. Jordartskarta från SGU (Sveriges geologiska undersökning). Svart linje redovisar området som omfattas av detaljplaneändring.

Förändringar

Planändringen bedöms inte orsaka stora förändringar i terrängen. Ett antal nya byggrätter befinner sig vid kuperad mark. Samtliga nya byggrätter ska vara terränganpassade, vid grundläggning av tillkommande byggnaderna ska nivåskillnader vid grundläggning tas upp genom en sockel av grå cementputs som slättas med putsslev. Ingen geoteknisk undersökning har utförts med anledning av att förutsättningarna med sandig morän bedöms som goda.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

Målet är att inget vatten ska försämras och att miljökvalitetsnormen god ekologisk status för Solöfjärden ska uppnås år 2027.

YT- OCH GRUNDVATTEN (inkl. MKN)

Förutsättningar

Inom gränsen för planändringen finns inga vattenområden. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) finns inte heller några grundvattentäkter. Det finns enligt SGU:s brunnarkiv, fyra vattenbrunnar inom området (se figur 11).

Figur 11 Vattenbrunnar vid aktuellt planområde (Brunnarkiv, Sveriges geologiska undersökning)

Området för planändringen består till en stor del av sandig morän och mindre bergblottningar. I den sandiga moränen kan vatten infiltrera bra. Grundvattennivåerna följer troligtvis det underliggande berget. På moränkullen ligger grundvattennivån troligen några meter under markytan i och med att det är sankare i dalgångarna.

Förändringar

Kommunen har utfört en översiktlig dagvattenutredning med hjälp av intern expertis. Utredningen omfattades av ett platsbesök och ett antal scenarioanalyser (se bilaga Tekniskt PM dagvatten, 2017).

Planen möjliggör en ny byggrätt på ett, enlig grundkartan, befintligt dike. Diket tillhör inte ett dikesföretag enligt länsstyrelsens planeringsunderlag. När befintligt dike förläggs bör det förläggas som ett öppet dike. Alternativt kan dagvattnet som inte hinner infiltrera norr om grusvägen förbindas med ett befintligt dike som ligger väster om byggrätten (se bilder i bilaga Tekniskt PM dagvatten, 2017 sid. 7). I mitten av planområdet möjliggörs en ny byggrätt där ett avskärande dike krävs innan startbesked för byggnationen

ges. I övrigt finns inga diken inom plangränsen som blir påverkade av planförslaget.

Parkeringsytan som ligger söder om området för planändringen är belagd med grus och får inte hårdgöras enligt planbestämmelsen i D203. Det innebär att dagvatten huvudsakligen infiltreras genom gruset.

Planändringen bedöms inte ha någon påverkan på yt- och grundvatten i närheten av området för planändringen. Ingen misstanke om föroreningar finns för området för planändringen.

UTOMHUSLUFT (inkl. MKN)

Förutsättningar

Miljökvalitetsnormer (MKN) finns för utomhusluft vad gäller kväveoxid, kvävedioxid, svaveloxid, kolmonoxid, bly, bensen och partiklar. Kväveoxid kommer oftast från biltrafikens avgaser och används vanligtvis som indikator på om även övriga miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas. Enligt data från Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund exponeras inga personer i Värmdö kommun för partikelhalter (PM10) över 35 mikrogram/m^3 och enligt luftföroreningskartorna över länet ligger området långt under riktvärdena för MKN. Gränsvärdet enligt MKN är 50 mikrogram/m^3 och detta bedöms klaras.

Förändringar

Angående luftkvalitén anses den planerade exploateringen inte påverka luften på ett sådant sätt att det överskrider normerna. Detaljplaneändringen för Siggesta 1:14 ligger i landsbygdsmiljö med begränsade utsläpp från förbipasserande trafik. En viss ökning av avgaser från fordonstrafik kan uppstå i och med exploateringen. Det behövs dock betydligt större mängder trafik än vad som kommer att finnas i området efter detaljplanens genomförande för att miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet ska överskridas. Detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer överskrids.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

Buller (inkl. MKN)

Förutsättningar

Det huvudsakliga tillvägagångsättet för att följa MKN är åtgärdsprogram. Eftersom Värmdö kommun har färre än 100 000 invånare behöver inget åtgärdsprogram för buller tas fram i kommunen. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa från omgivningsbuller. I mindre och medelstora kommuner ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och

reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning.

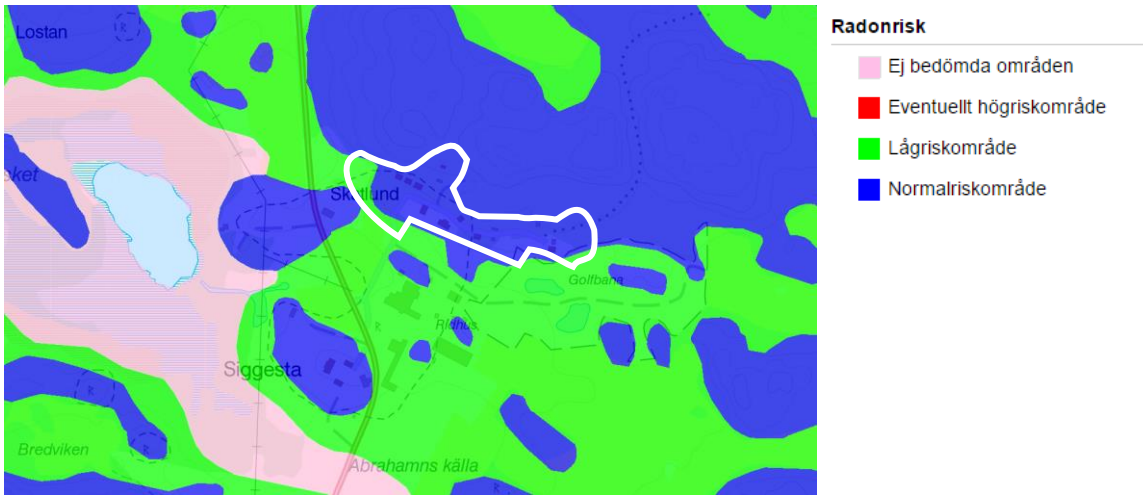
Förändringar

Området för planändringen ligger som närmast 80 meter ifrån väg 274. Närmaste huvudbyggnad innanför gränsen för planändringen ligger 140 meter ifrån väg 274. Planändringen medger inga möjligheter för fler nya huvudbyggnader närmare än de befintliga huvudbyggnaderna. MKN för buller bedöms inte överskridas.

Radon

Förutsättningar

Enligt kommunens markradonkarta ligger planområdet inom normalriskområde för markradon (se figur 12). Marken är inte undersökt i detalj.



Figur 12. Markradonskarta. Området för planändringen redovisas med vit linje.

Förändringar

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för geotekniska undersökningar som krävs i samband med nybyggnad och ombyggnad. Byggnader ska uppföras radonsäkert.

Markföroreningar

Förutsättningar

Under planarbetet för D203 har en översiktlig markmiljöundersökning utförts av Ramböll 2012. Markmiljöundersökningen tog ingen hänsyn till området för planändringen.

Förändringar

Genom planändringen ändras markanvändningen från bostadsändamål till hotelländamål. Denna ändring bedöms inte påverka föroreningar på ett skadligt sätt. För användningsändamål hotell krävs saneringsnivå Mindre Känslig Markanvändning (MKM). Området för detaljplaneändringen har

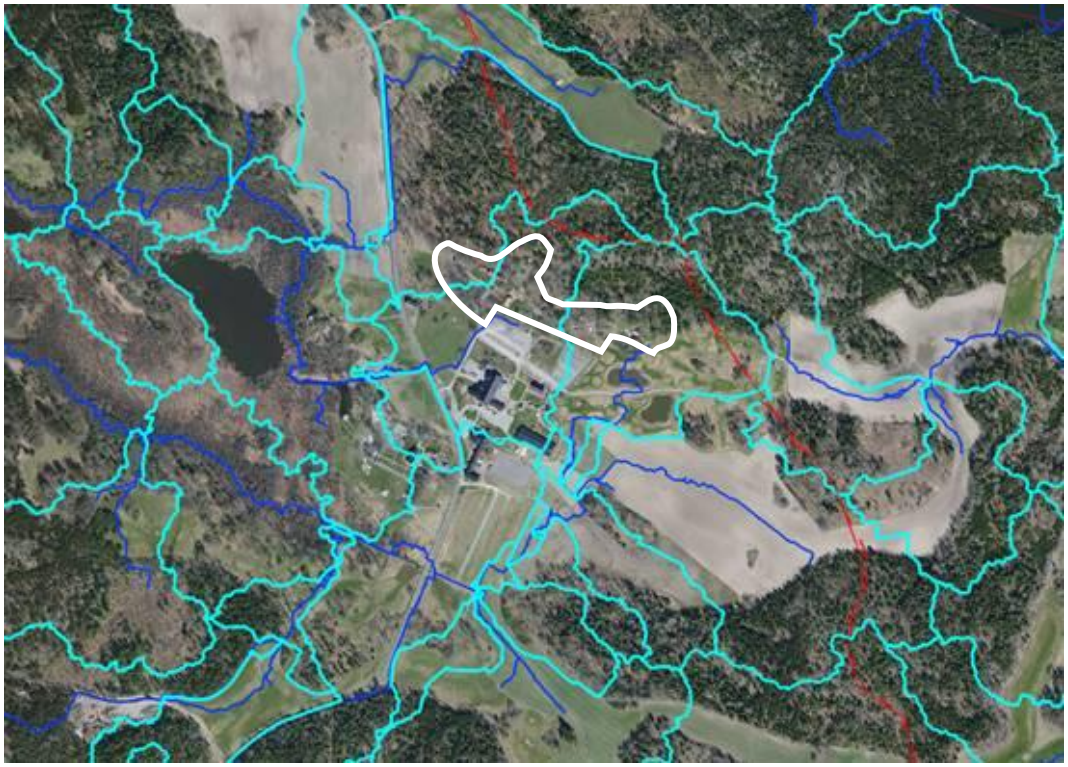
använts för arbetsbostäder sedan slutet av 1800-talet och ingen misstanke om föroreningar finns. Marken bedöms uppnå krav för MKM.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Förutsättningar

I samband med planarbetet för D203 har Ramböll utfört en dagvattenutredning 2012, men i denna utredning togs ingen hänsyn till området för planändringen.

För planändringen har en översiktlig dagvattenutredning utförts (se bilaga Tekniskt PM dagvatten, 2017) som visar de olika delavrinningsområdena på en mer detaljerad nivå (se figur 13). Området är väldigt flackt, varför inga snabba avrinningsflöden förekommer inom planområdet.



Figur 13. Dagvattentutredning över planområdet. De turkosa linjerna utgör delavrinningsområden och de blå linjerna avrinningsstråk. Området för planändringen redovisas med vit linje.

Området för planändringen ligger enligt Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI) inom ett delavrinningsområde. Dagvatten avrinner från området till recipienten Siggesta träsk som ligger drygt 350 meter väst om gränsen för planändringen och avrinner sedan via Myttingeviken till Solöfjärden (se figur 14).

Figur 14. Avrinning från planområdet för detaljplaneändringen (blå gräns) och D203 (röd gräns) till Siggesta träsk, Myttingeviken och Solöfjärden.

Solöfjärden är definierad som vattenförekomst i Vatteninformationssystem Sverige (VISS) och dess ekologiska status är idag måttlig och den kemiska statusen är god, med undantag för kvicksilver. God ekologisk status för Solöfjärden ska vara uppnådd år 2027.
Siggesta träsk har under en lång tid tillförts näringsämnen från de omkringliggande näringsrika lerorna samt från det jordbruk som bedrivits på dem. Kvävehalterna är (enligt en bedömning utförd av Värmdö kommun 2003) mycket höga och fosforhalterna extremt höga.

Värmdö kommun har en dagvattenpolicy ”Dagvattenpolicy för Värmdö kommun” (2012) som ska följas. Den anger bland annat att hårdgjorda ytor ska minimeras för att minska dagvattenavrinningen, att dagvatten ska omhändertas lokalt och att det vatten som inte kan infiltreras nära källan, bör avledas i öppna avrinningsstråk.

Förändringar

Planändringen medger en utökning av de nuvarande byggrätterna och ett antal nya byggrätter vilket kan leda till en utökning av de totala hårdgjorda ytorna. I sandig morän infiltrerar dagvatten bra. Vidare föreslår planförslaget genom n_2-bestämmelse att markytan för vägen inte får hårdgöras annat än med grus. Dagvatten ska huvudsakligen infiltreras genom marken. Vatten från takytor är ofta relativt rent och bör till exempel inte ledas ut över en parkeringsyta där det kan blanda sig med förorenat vatten. Markförhållanden med sandig morän är bra för infiltration. Det vattnet som kan infiltreras leds bort med befintliga diken. Diken bör fördröja avrinningen så mycket som möjlig, så att förorenade partiklar hinner fastna på beläggningen i dikena. Fastighetsägaren bör undvika att rent dagvatten leds till ytor där det

förorenas. Dikena bör vara öppna och inte ha en snabb avrinning till träsket. Vattnet fördröjs och rening sker genom sedimentation och upptag av näringsämnen. Se vidare under rubriken *Hydrologi och dagvatten*, samt Tekniskt PM dagvatten, 2017.

Bedömningen är att dagvattnet inte blir påverkat av detaljplaneändringen.

RISK OCH SÄKERHET

Skredrisk

Förutsättningar

Området för planändringen befinner sig vid en höjdrygg bestående av sandig morän och mindre bergblottningar. Inom området finns en större berglutning.

Förändringar

Vid de branta delarna inom området för planändringen består marken av urberg. Risken för skred och erosion bedöms som låg utifrån befintliga jordarter. Inget berg kommer att sprängas i samband med nya byggrätter, eftersom byggnaderna ska vara terränganpassade genom socklar vilket är reglerat med en b_1-bestämmelse på plankartan.

Översvämningsrisk

Förutsättningar

Ingen översvämningsrisk finns att konstatera i dagsläget. Området för planändringen ligger som lägst 8 meter över havsytan och som högst ca 23 m.ö.h. Inga instängda områden har identifierats på fastigheten där dagvatten ansamlas.

Förändringar

Framtida bebyggelse bedöms inte ligga inom riskzon för översvämningar.

Led för farligt gods

Förutsättningar

Väg 274 är transportled för farligt gods vilket innebär att en riskanalys ska göras om ny bebyggelse föreslås närmare vägen än 75 meter enligt länsstyrelsens riktlinjer (Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods, 2016).

Förändringar

Genomförandet bedöms inte påverkas av farligt gods. Området för planändringen ligger som närmast 80 meter ifrån väg 274. Närmaste huvudbyggnad

innanför gränsen för planändringen ligger 140 meter ifrån väg 274. Planändringen medger inga möjligheter för fler nya huvudbyggnader närmare än de befintliga huvudbyggnaderna.

BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD

Förutsättningar

Siggesta gård har en tydlig avläsbar gårdsstruktur med tre tydliga landskapsrum, herrgårdsbyggnaderna, storskaliga ekonomibyggnader och lantarbetarbostäder. Gårdsstrukturen är omgivet att ett odlingslandskap, idag hävdat med bete.

Herrgårdsbyggnaden och flyglar som omsluter en gårdsplan bildar en distinkt högreståndsmiljö (se figur 15). Huvudbyggnad och flyglar är vare sig gamla eller typiska för byggnadstiden, men ger genom sin byggnadsstil och putsade fasader ett ålderdomligt och ståndsmässigt uttryck.

Figur 15. Herrgård (Foto: Lenore Weibull, kommunantikvarie)

Den agrara miljön består av ett stall, loge, ladugårdsbyggnader och ett magasin. Dessa byggnader är storslakliga, robusta samt funktionsutformade.

Figur 16. Agrar miljö (Foto: Lenore Weibull, kommunantikvarie)

Området med gårdens förre detta arbetarbostäder som omfattas av detaljplaneändringen är en bostadsmiljö med en del karaktäristiska arbetarbostäder från sent 1800-tal och tidigt 1900-tal. Särskilt har de äldsta arbetarbostäderna omsorgsfulla utsmyckningsdetaljer.

Figur 17. Arbetarbostäder (Foto: Lenore Weibull, kommunantikvarie)

Förändringar

Förslag till planändring syftar till att komplettera befintlig bebyggelsestruktur vid arbetarbostäderna och som kan liknas vid en bygata. Tillkommande byggnader ska inrymma hotellverksamhet. Utformningen föreslås fånga upp karaktärsdragen hos de befintliga bostäderna, men ändå ges ett samtida uttryck. Avsikten är att kompletterande bebyggelse inte ska påverka läsbarheten och strukturen i gårdsmiljön och det landskapsrum som utgörs av arbetarbostäderna. Uttryck och karaktärsdrag som de nya byggnaderna ska ta fasta på är volym, takvinkel, färgsättning, fasadmaterial, fönsterutformning samt byggnadernas anpassning i terrängen, med en tydlig sockel som fyller ut nivåskillnaderna.

BEBYGGELSEOMRÅDEN/GESTALTNINGSPRINCIPER

All ny bebyggelse ska utformas i enlighet med planbeskrivningen. Föreslagen planändring medger byggrätter till sju nya byggnader. De föreslås mellan nuvarande arbetarbostäder. Nedan följer de utformningsbestämmelser som nya byggnader ska följa.

Nya byggnader (utformningsbestämmelse f_1)

-Utformning i huvudsak enligt ritningar av referenshuset (bilaga 1).
-Fasadmaterial ska bestå av stående locklistpanel och ska rödfärgas med röd slamfärg.
-Foder, knutbrädor, vattbrädor målas med röd slamfärg.
-Fönster ska ha fast spröjs.
-Husen uppförs med sadeltak.
-Tak utförs i plåt av svart eller mörk grå kulör.
-Takkupor och frontespiser får inte uppföras.
-Balkong får inte anordnas.
-Framskjutna delar i murliv får inte uppföras.
-Källare får inte anordnas.
-Eventuella skorstenar kläs med material i utförande lika tak.

Material och färgsättning ska anknyta till den traditionella kulturmiljön med träfasader (med eventuellt inslag av andra material), men fasaderna kan ges ett modernt formspråk (se figur 18).

Figur 18. Vy från grusvägen som visar befintlig bebyggelse samt tillkommande byggnader. Illustration av HOS Arkitekter.

Figur 19. Vy från golfbanan som visar befintlig bebyggelse samt tillkommande byggnader. Illustration av HOS Arkitekter

Befintliga byggnader (utformningsbestämmelse f_3)

Ett tvåtal byggnader har uppförts som mindre avvikelse av D203. Dessa två byggnader skiljer sig i utformningen från de övriga befintliga byggnaderna, samt från de nya byggrätterna. För att säkerställa att dessa två befintliga byggnader blir planenliga i detaljplanändringen gäller:

-Byggnad ska anpassas till kulturmiljön vad gäller volym, utformning, material och färgsättning.

Figur 20. Befintlig byggnad som har uppförts som mindre avvikelse från D203.

Komplementbyggnader – Hönshus (utformningsbestämmelse f_2)

Vid arbetarbostäderna finns tre före detta uthus och/eller hönshus. Dessa bedöms karaktärsskapande och värdefulla element i kulturmiljön. Ett av uthusen har byggts om och byggts till. De övriga två bedöms kulturhistoriskt värdefulla, men är i dåligt skick, varför de kan ersättas med nya komplementbyggnader. De nya komplementbyggnaderna får göras något större än befintliga men ska ta upp befintliga byggnaders karaktärsdrag. Detta är:

-Takform- pulpettak
-Småspröjsade kvadratiska fönster

Figur 21. Hönshus

med smala vitmålade foder med dekorativt avslut.
-Stående lockpanel, målad i röd slamfärg
-Karaktäristiska synliga hörnstenar/syllstenar.

Placering

Dessa nya byggrätter är noga placerade mellan de befintliga arbetsbostäderna och ska vara terränganpassade (se figur 22 och 23 nedan).

Figur 22. Nuvarande situationsplan.

Figur 23. Situationsplan efter exploateringen.

Figur 24. Olika årsringar av exploateringen. Röd markering redovisar den äldsta delen av planområdet med byggnader från andra hälften av 1800-talet. Gul markering redovisar byggnader som har tillkommit i början av 1900-talet. Blå markering redovisar de byggnaderna som delvis har tillkommit i början av 2000-talet och även de nya/förändrade byggrätterna.

Figur 24 redovisar de olika tidsperioderna vid bygatan. De mest värdefulla byggnaderna från andra hälften av 1800-talet är redovisade med röd markering, medan byggnaderna från början av 1900-talet är redovisade med gul markering. De byggnader som har tillkommit under 2000-talet och de tillkommande byggrätter som planändringen skapar anges med blå markering. Föreslagen ny bebyggelse ska kännetecknas av god gestaltning och bygga vidare på de värden som finns i kulturmiljön.

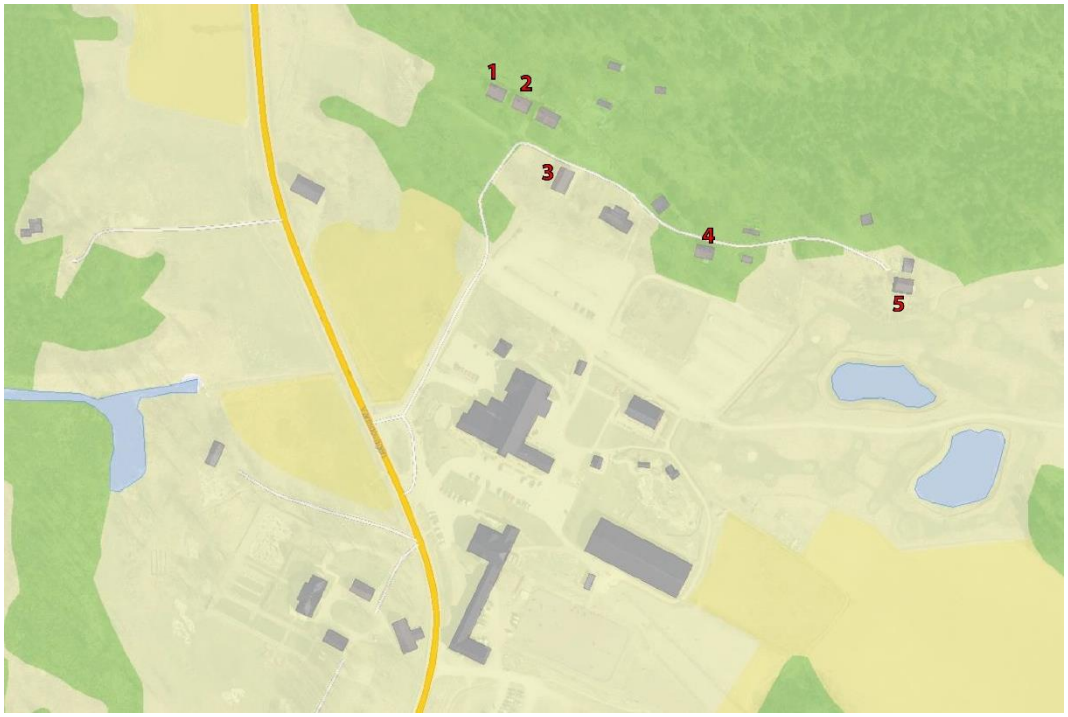
Sammantaget, utifrån platsens landskapsbild och bebyggelsestruktur, kan den tillkommande bebyggelsens gestaltning och placering anses vara positiv ur landskaps- och kulturmiljösynpunkt. Detaljplanen bedöms därför inte medföra någon påtaglig påverkan på riksintresset.

BYGGNADER MED SKYDDS- OCH VARSAMHETSBESTÄMMELSER INOM PLANOMRÅDE

Norr om ladugårdsanläggningen ligger gårdens arbetarbostäder varav tre uppförda under 1800-talets senare hälft. Två av dessa har mycket av ursprunglig karaktär bevarad och en tredje har under senare år ändrats och byggts på med en våning varför det kulturhistoriska värdet har gått förlorat.

Naturstensockeln, likt de övriga tre byggnaderna finns dock kvar och berättar om byggnadens ursprung.

Under 1900-talets första årtionde uppfördes ytterligare arbetarbostäder i området. Dessa har till viss del bevarad karaktär och detaljer såsom naturstenssockel, dekorativa takfötter och ursprunglig skala.



Figur 25. Översikt av byggnader med specifika skyddsbestämmelse q och r

Byggnad 1. Arbetarbostad (skyddsbestämmelse r_1, q_1 och q_2 samt utökad lovplikt a_4).

Byggnadsår/Historik:
Byggnaden är ursprungligen uppförd under 1800-talets senare hälft som arbetarbostad för två familjer. Byggnaden finns med på ett fotografi från ca 1895.

Figur 26. Byggnad 1 (Foto: Susanne Eschricht, kommunantikvarie)

Beskrivning:
Envåningsbyggnad med vind och källare. Uppgång till en oinredd vind sker genom en invändig trappa. Ingång till källaren sker utvändigt, dörr på ena gaveln. Huset är tillbyggt på ena gaveln under mitten av

1900-talet. Sadeltaket är klätt med korrugerat eternittak och bärs upp av dekorativt utformade takfötter. Fönstren har två fönsterbågar med tre rutor vardera med handblåst glas. Fönsterfodren har vita dekorerade avslut. Panelen är rödmålad liggande spontpanel som avslutas med en vattbräda och vita knutbrädor. Invändigt finns bland annat spegeldörrar samt kakelugnar bevarade.

Kulturhistorisk klassificering:
Som arbetarbostad med till stor del bevarad karaktär, ingående i herrgårdsmiljön Siggesta har byggnaden ett högt kulturhistoriskt värde. Arbetarbostäderna utgör en värdefull del av riksintresset.

Karaktär och bevarandevärda detaljer:
- Byggnadens volym, takform.
- Dekorativa takfötter
- Den synliga naturstenssockeln.
- Ursprunglig fönstersättning och fönstertyp, två lufter med tre rutor i varje luft.
- Fönsterfoder med dekorerade avslut.
- Färgsättning
- Entrédörr, grönmålad pardörr.

Vid renovering och underhåll:
Takmaterial kan med fördel ersättas med traditionellt enkupigt lertegel. Vid eventuellt byte av panel kan möjligen mer tidstypiskt stående locklistpanel väljas. Byggnaden ska färgas med röd slamfärg. Interiöra ursprungliga detaljer såsom spegeldörrar och kakelugnar ska bevaras.

Byggnad 2. Arbetarbostad (skyddsbestämmelse r_1 och q_1 samt utökad lovplikt a_4)

Byggnadsår/Historik:
Byggnaden är ursprungligen uppförd under 1800-talets senare hälft som arbetarbostad för två familjer. Byggnaden finns med på ett fotografi från ca 1895.

Figur 27. Byggnad 2 (Foto: Susanne Eschricht, kommunantikvarie)

Beskrivning:
Envåningsbyggnad med vind och källare. Uppgång till en oinredd vind sker genom en invändig trappa. Ingång till källaren sker utvändigt, dörr på ena gaveln. Sadeltaket är klätt med

plåt som ska likna tegel, plegel och bärs upp av dekorativt utformade takfötter. Skorstenen är inklädd med plåt. Fönstren har två fönsterbågar med tre rutor vardera. Fönsterfodren har vita dekorerade avslut. Panelen är rödmålad liggande spontpanel och har vita knutbrädor.

Kulturhistorisk klassificering:
Som arbetarbostad med till stor del bevarad karaktär, ingående i herrgårdsmiljön Siggesta har byggnaden ett högt kulturhistoriskt värde. Arbetarbostäderna utgör en värdefull del av riksintresset.

Karaktär och bevarandevärda detaljer:
- Byggnadens volym, takform.
- Dekorativa takfötter
- Den synliga naturstenssockeln.
- Ursprunglig fönstersättning och fönstertyp, två lufter med tre rutor i varje luft.
- Fönsterfoder med dekorerade avslut.
- Färgsättning

Vid renovering och underhåll:
Takmaterial kan med fördel ersättas med traditionellt enkupigt lertegel. Vid eventuellt byte av panel kan möjligen mer tidstypiskt stående locklistpanel väljas. Byggnaden ska färgas med röd slamfärg. Entrédörr kan med fördel ersättas mot mer tidstypiskt. Staket/ Gränsavskiljare bör undvikas.

Byggnad 3. Arbetarbostad (skydds- och varsamhetsbestämmelse r_1 och k_2)

Byggnadsår/Historik:
Arbetarbostad uppförd under början av 1900-talet. Från början inrymde byggnaden flera arbetarbostäder.

Figur 28. Byggnad 3 (Foto: Susanne Eschricht, kommunantikvarie)

Beskrivning:
Envåningsbyggnad med vind på låg stengrund. Fönster har bytts ut vid mitten av 1900-talet men vindsfönster är äldre. På den södra sidan har byggnaden byggts till, troligen under mitten av 1900-talet. På den norra sidan har en farstukvist tillfogats byggnaden. Byggnaden har renoverats 2009-2010 interiört och exteriört. Taket har lagts om, fönstren renoverats och nya moderna entrédörrar satts in.

Karaktär och bevarandevärda detaljer:
- Byggnadens volym, takform.
- Dekorativa takfötter
- Den synliga naturstenssockeln.
- Färgsättning

Kulturhistorisk klassificering:
Byggnaden har ett visst kulturhistoriskt/ miljöskapande värde och utgör en värdefull del av riksintresset.

Byggnad 4. Arbetarbostad (skydds- och varsamhetsbestämmelse r_1 och k_2)

Byggnadsår/Historik:
Byggnad uppförd under början av 1900-talet som arbetarbostad, troligen för två familjer.

Figur 29. Byggnad 4 (Foto: Susanne Eschricht, kommunantikvarie)

Beskrivning:
Byggnad i en och en halv våning på låg stengrund. Fasaderna är stående locklistpanel bestruken med röd slamfärg, fönsteromfattningar och vindskivor är vita. Byggnaden har ett sadeltak belagt med eternittegel och bärs upp av dekorativt utformade takfötter. Byggnaden har förändrats, troligen främst vid mitten av 1900-talet. Fönster har bytts ut och fönstersättningen har ändrats samt att en hörnentré tillkommit. En tillbyggd altan finns på den södra sidan.

Karaktär och bevarandevärda detaljer:
- Byggnadens volym, takform.
- Dekorativa takfötter
- Den synliga naturstenssockeln.
- Färgsättning

Kulturhistorisk klassificering:
Byggnaden har ett visst kulturhistoriskt/ miljöskapande värde och utgör en värdefull del av riksintresset.

Vid renovering och underhåll:
Takmaterial kan med fördel ersättas med lertegel. Fönster kan ersättas med mer tidstypiskt och ursprunglig symmetrisk fönstersättning bör eftersträvas.

Tillbyggd altan kan tas bort. Eventuella tillbyggnader ska anpassas till byggnadens karaktär och tillkomsttid.

Byggnad 5. Arbetarbostad (skydds- och varsamhetsbestämmelse r_1 och k_2)

Byggnadsår/Historik:
Byggnad uppförd under början av 1900-talet som arbetarbostad, troligen för två familjer

Figur 30. Byggnad 5 (Foto: Susanne Eschricht, kommunantikvarie)

Beskrivning:
Byggnad i en och en halv våning på låg stengrund. Fasaderna är stående locklistpanel bestruken med röd slamfärg, fönsteromfattningar och vindskivor är vita. Sadeltak är belagt med plegel och bärs upp av dekorativa takfotstassar. Byggnaden har renoverats under 1940-talet då fönster bytts ut. En tillbyggnad har gjorts på den södra fasaden. Delar av stengrunden på södra sidan har bytts ut mot betongsten för källare.

Karaktär och bevarandevärda detaljer:
- Byggnadens volym, takform.
- Dekorativa takfötter
- Den synliga naturstenssockeln.
- Färgsättning

Kulturhistorisk klassificering:
Byggnaden har ett visst kulturhistoriskt/ miljöskapande värde och utgör en värdefull del av riksintresset.

Vid renovering och underhåll:
Takmaterial kan med fördel ersättas med lertegel. Fönster kan ersättas med mer tidstypiskt och ursprunglig symmetrisk fönstersättning bör eftersträvas. Senare tillbyggnad kan tas bort. Eventuella tillbyggnader ska underordnas byggnaden samt anpassas till byggnadens karaktär och tillkomsttid.

SAMMANFATTNING AV PLANENS PÅVERKAN PÅ KULTURMILJÖN

Siggesta gård ligger inom riksintresse för kulturmiljövården 3 kap. 6 § MB. Område som är av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan

skada riksintressets värden. Inför framtagande av befintlig plan, D 203, gjordes en miljökonsekvensbeskrivning bl.a. med anledning av planens påverkan på kulturmiljön. I första hand var det föreslaget hotell vid träsket med tillhörande parkering som bedömdes få negativa konsekvenser för kulturmiljön och landskapsbilden. Även föreslagen cykelbana bedömdes påverka landskapsbilden negativt. Skydds- och varsamhetsbestämmelser för flertalet av gårdens byggnader lyftes däremot fram som positiva för kulturmiljön och för ett långsiktigt bevarande.

I en uppdaterad bebyggelseinventering inom området för planändringen, bedöms vissa byggnader ha ett lägre värde än vad som bedömts i tidigare utredning, dels på grund av förvanskning, och dels på grund av ett så dåligt skick att ett skydd eller varsamhetsbestämmelse inte kan motiveras. Några skydds- och varsamhetsbestämmelser har därför plockats bort. I föreslagen planändring kvarstår dock de flesta av skydds- och varsamhetsbestämmelserna, men bestämmelserna har förtydligats med hänvisning från plankartan till planbeskrivningen om vad som är särskilda karaktärsdrag och bevarandevärde detaljer för respektive byggnad. Preciseringen ska vara ett stöd vid vård och underhåll samt vid eventuella om- och tillbyggnader i en bygglovsprövning. Utökad lovplikt vid ändring och underhåll gäller för byggnader med a_4-bestämmelser. Befintliga byggnader med kulturhistoriska värden beskrivs under rubriken *Byggnader med skydds- och varsamhetsbestämmelser inom planområde.*

Förslaget innebär att befintlig bebyggelse i området med lantarbetarbostäderna kompletteras med byggnader för hotellverksamhet. För att inte påverka landskapsbilden och gårdsstrukturen ska nytillkommande byggnader anpassas till befintlig bebyggelse vad gäller, skala, färgsättning och materialval, men utan att kopiera de äldre byggnaderna. Nya byggnaders gestaltning ska kännetecknas av god arkitektur och fånga upp drag och detaljer från befintlig bebyggelsemiljö. Gestaltningen är reglerad med utformningsbestämmelser (f).

Sammantaget får föreslagen planändring övervägande positiva konsekvenser för kulturmiljön. Främst genom att den del av befintlig plan med hotell och tillhörande parkering upphävs, liksom även cykelbanan. Föreslagna nya byggrätter kommer att få viss påverkan på landskapsbilden, men bedöms inte leda till att områdets värden kommer att försvagas. De äldsta arbetarbostäderna med bevarad karaktär och detaljer och de som i första hand representerar lantarbetarbostäderna vid gården, påverkas inte av planförslaget. Snarare får dessa ett stärkt skydd. De många träd som föreslås bevaras i planförslaget är också positivt för landskapsbilden och för bevarandet av kulturlandskapet. I behovsbedömningen ges en mer detaljerad beskrivning

av planförslagets påverkan på kulturmiljön och riksintresset.

SOCIALA FRÅGOR

Barnperspektivet

Förutsättningar

Siggesta gård är ett attraktivt område för barn. Här finns ett stall med ridskoleverksamhet och friluftsaktiviteter som bangolf, fotbollsgolf och naturstigar.

Förändringar

Genomförandet av planändring kan ge möjlighet för fler barnfamiljer att övernatta i området där alla dessa aktiviteter finns.

FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN

Förutsättningar

Planändringsområdet omfattas av ett område i nordost och ett i mitten som är planlagd som allmän plats, naturområde ($NATUR_1$ i plankartan för D203). Angränsande områden erbjuder friytor, se även rubrik: *Sociala frågor*.

Förändringar

Vid genomförandet av planändringen ändras dessa två mindre områden för natur till kvartersmark med ändamålet hotell (O_1 i plankartan för planändringen). I övrigt bedöms planändringen inte ha någon påverkan på friytor eller parkområden.

GATOR OCH TRAFIK

Förutsättningar

Väg 274, som här heter Värmdövägen, är en primär länsväg som sammanbinder Stockholms sydöstra och nordöstra delar via färjetrafik mellan Stenslätten, Rindö och Vaxholm. Vägen har en viktig regional funktion då den fungerar som omledningsväg för tunga och breda transporter. Den är även alternativ led vid avstängning av Essingeleden samt transportled för farligt gods.
Vägen har en typisk, relativt slingrig landsvägskaraktär. På sträckan inom området för D203 saknar vägen vägrenar samt separat gång- och cykelbana. Vägsträckan korsar inte gränsen för planändringen.
Korsningarna är utformade som oreglerade trevägskorsningar. Vägen inbjuder till höga hastigheter och belysning saknas.
Inom planområdet finns en mindre grusväg som kan komma att förlängas till de tillkommande byggnaderna (se illustrationskarta sida 26). Vägen får

inte hårdgöras annat än med grus.

Förändringar

Området för planändringen angränsar inte till Värmdövägen. Med upphävandet av exploateringsavtalet och delar av D203 förfaller en del utfartsförbud och andra trafiksäkerhetsåtgärder. Samtidigt möjliggör upphävandet av underliggande detaljplan för väg 274 samt bussvändplatsen att nya trafiksäkerhetsåtgärder kan genomföras på området som annars skulle vara planlagd som kvartersmark. Se genomförandebeskrivning för mer information. Gator och trafik bedöms inte påverkas negativt vid genomförandet av planen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Förutsättningar

Siggesta gård har enskilda lösningar för vatten och avlopp. Befintlig vattenförsörjning baseras på en äldre grävd brunn som utgör huvudvattentäkt samt en 86 meter djup bergborrad brunn som fungerar som vattentäkt för ett antal personalbostäder samtidigt som den är reservvattentäkt för huvudanläggningen. Vattnet efterbehandlas före distribution.

Avloppsreningsanläggningen är ombyggd och är dimensionerad för 1000 personekvivalenter med en topp/max belastning på 1300 personekvivalenter. Ett totalt utnyttjande av detaljplaneändringen skulle skapa plats för ungefär 200 personekvivalenter inom området för planändringen.

De befintliga byggnaderna inom området för planändringen får sin värme via bergvärmepumpar.

Förändringar

De tillkommande hotellbyggnaderna inom gränsen för planändringen kommer att försörjas med vatten genom nya vattenhål som ska borras. Byggandet av ett nytt pumphus är igångsatt. I anslutning till pumphuset är två stycken vattenreservoarer nedgrävda på 54 m^3 (2015).

För avloppsanläggningen är en ny fettavskiljare installerats.

Uppvärmning för nybyggnation och utökningen av hotellanläggningen genom planändringen kommer att ske med bergvärmeanläggningar.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Förutsättningar

Siggesta gård försörjs med två busslinjer, 437 och 439. Flera turer har Siggesta som ändhållplats vilket innebär att bussen vänder och tidsreglerar där.

Under högtrafik trafikeras Siggesta med halvtimmestrafik. Busshållplatser och vändslinga ligger i anslutning till övrig angöring framför Siggesta gård. Området för Siggesta gård har cirka 250 parkeringsplatser samlade i ett område norr om gården som används vid större evenemang. Dessutom finns ett tjugotal parkeringsplatser framför gården till restaurang och stall. På åkermarken söder om stallet finns en evenemangsparkering på en gräsbelagd parkering. Den används vid till exempel konserter och bakluckeloppis på söndagar under sommartiden. Parkering sker ofta glest och ineffektivt.

Förändringar

Planändringen kommer att skapa en ökning av trafiken till och inom området. Den stora parkeringsplatsen norr om gården rymmer tillräckligt med plats för hotellgästerna som kommer till följd av detaljplaneändringarna.

GENOMFÖRANDE

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som t.ex. avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning för att få tillgång till utfart, vatten- och spillvattenledningar m.m. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska 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

Planförfarande

Planprocessen genomförs med ett så kallat standardutförande enligt PBL (2010:900 i dess lydelse efter 2015-01-01) där planarbetet består av samråd, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande innan planen kan vinna laga kraft.

Figur 31. Översiktlig skedesplan. Pågående granskning markerat i blått. Standardutförande enligt PBL 2010:900.

Tidplan

- Samråd kv. 4 2019
- Granskning kv. 1 2020
- Antagande i kommunfullmäktige kv. 3 2020
- Laga kraft tidigast kv. 4 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. 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.

I och med att planen avser en detaljplaneändring är genomförandetiden den samma som för den ursprungliga detaljplanen D203. Genomförandetiden är

satt till 2028-09-27.

Huvudmannaskap

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark, allmän plats och vattenområden, se mer info i avsnitt PLANDATA → Allmän plats och kvartersmark ovan. Denna detaljplaneändring innehåller ingen allmän plats och har därmed inte reglerats.

Ansvarsfördelning

Kvartersmark för enskilt ändamål

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning av samtliga anläggningar och bebyggelse på kvartersmark för enskilt ändamål. För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver bygglov, rivningslov eller marklov, enligt 9 plan- och bygglagen. Det bör också uppmärksammas att inom planlagt område gäller utökad lovplikt för ett flertal åtgärder, jämfört med områden utanför detaljplan.

Nedan redovisas några exempel på när olika typer av lov kan krävas inom område med detaljplan. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov.

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. Utformningskrav gäller för vissa byggnader inom planområdet, se plankartan och planbeskrivning för precisering.

Rivningslov

Rivningslov krävs för att riva en bygglovspliktig byggnad, eller del av en sådan byggnad, inom detaljplanelagt område. Rivningsförbud gäller även för vissa byggnader inom planområdet, se plankartan för precisering.

Marklov

Marklov krävs för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar tomtens höjdläge med mer än 0,5 m eller annan förändring som väsentligt påverkar kulturmiljön och/eller påverkar lokalt omhändertagande av dagvatten. Stödmurar ska undvikas. Vid ändring av mark-nivå ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter, lutningen får inte överstiga 1:2.

Marklov krävs för fällning av vissa träd inom planändringsområdet, se plankartan för närmare precisering.

Övrigt
En anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken måste göras ifall ett av de av Länsstyrelsen utpekade särskilt skyddsvärda träd riskerar skadas.

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 ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten, vilket innebär att det är fastighetsägaren som ansvarar för vatten- och spillvattenförsörjningen. För mer information, se avsnitt Teknisk försörjning ovan.

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 verk-samhet 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 bl.a. i miljöbalkens 2 och 9 kapitel samt i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Eftersom området för detaljplaneändringen är kvartersmark och inte ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten är det fastighetsägaren som ansvarar för dagvattenhanteringen därinom. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, t.ex. dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar. En dagvattenutredning är framtagen för planändringsorådet, se bilaga *Tekniskt PM dagvatten Siggesta 1:6, 2017-09-09.* Värmdö kommuns dagvattenpolicy ska i övrigt följas. För mer information, se avsnittet Hydrologi och dagvatten ovan.

Elförsörjning,

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare och ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Tele- och fibernät

Skanova ansvarar för tele- och fibernätet inom planområdet.

Avtal

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal reglerar kostnaderna för framtagande av detaljplanen mellan kommunen och en byggherre eller en fastighetsägare. Ett sådant avtal har tecknats mellan kommunen och ägaren av området för planändringen.

Exploateringsavtal, naturvårdsavtal och avtal med Trafikverket

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.

Ett exploateringsavtal finns för den gällande detaljplanen (D203) om åtgärder som ska utföras i samband med att detaljplanen genomförs. I och med detaljplaneändringen kommer exploateringsavtalet att skrivas om så att det passar de nya förutsättningarna. Stora delar av exploateringsavtalet och tillhörande naturvårdsavtal kommer att upphävas i och med upphävandet av hotellverksamheten i gällande detaljplan.

Exploateringsavtalet kommer att utarbetas parallellt med detaljplanearbetet och kommer främst att reglera trafiksäkerhet-, busshållplats- och gestaltningsfrågor. Även skyddsåtgärder under genomförandetiden för värdefulla träd kommer att regleras.

Kommunen har i sin tur tecknat ett bevakningsavtal med Trafikverket för liknande åtgärder som i exploateringsavtalet. Även detta avtal kommer skrivas om och anpassas utifrån de nya förutsättningarna.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Området som omfattas av detaljplaneändringen inkl. upphävandet av del av detaljplan 203 utgör del av fastighet Siggesta 1:14. Lagfaren ägare Kornetten AB.

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning

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

Eftersom hela planändringsområdet och marken mellan planändringsområdet och väg 274 ingår i samma fastighet är det inte aktuellt med någon gemensamhetsanläggning eller servitut för utfart från planområdet till väg 274. Planändringen hindrar dock inte avstyckning av planändringsområdet. Om planändringsområdet avstyckas kommer det att behövas en gemensam utfart vilket kan formaliseras genom servitut, gemensamhetsanläggning eller liknande rättighet. Vid en ev. avstyckning kan det också bli aktuellt med servitut/ eller gemensamhetsanläggning för andra anläggningar som t.ex. brunn eller avlopp. Avstyckning inom planändringsområdet kommer inte vara möjligt då bestämmelse om minsta fastighetsstorlek förhindrar detta.

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt för en viss fastighet (den härskande fastigheten) att ta väg över en annan fastighet (den tjänande fastigheten). Servitutsrätt kan bildas genom beslut av Lantmäteriet enligt bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (1970:988). Ett sådant servitut kallas officialservitut. 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.

Alla befintliga servitut inom planområdet framgår av bilagd fastighetförteckning, bilaga 6.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägaren inom planområdet.

I bilagd fastighetskonsekvenstabell, bilaga 2, redovisas de fastighetskonsekvenser som uppkommer för fastigheten inom planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Fastighetsägaren inom planområdet ansvarar för områdets vatten- och avloppslösningar då området ligger utanför det kommunala va-verksamhetsområdet. Siggesta gård har enskilda lösningar för vatten och avlopp och kommer fortsättningsvis använda dessa för de tillkommande hotellbyggnaderna. Kapaciteten av de bergborrade brunnarna bedöms ge en tillräckligt stor del av den årliga grundvattenbildningen för att erhålla den volym som de utbyggda detaljplaneändringarna har behov av. För mer information, se avsnitt *Teknisk försörjning* ovan.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt (LOD) på den egna fastigheten i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och framtagen dagvattenutredning, bilaga *Tekniskt PM dagvatten Siggesta 1:6.* LOD innebär att fastighetsägare inom planområdet ansvarar för anläggande, drift och underhåll av eventuella anläggningar för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten, t.ex. dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar. Dagvattenpolicyn stadgar vidare att hårdgjorda ytor ska minimeras för att minska dagvattenavrinningen och att det vatten som inte kan infiltreras nära källan, bör avledas i öppna avrinningsstråk.

Planändringen medger en utökning av de nuvarande byggrätterna och ett antal nya byggrätter vilket kan leda till en ökning av total hårdgjord yta. Vidare föreslår planförslaget att marken för vägen inte får hårdgöras annat än med grus samt att vissa åtgärder måste vidtas för diken innan startbesked kan ges, se plankartan för precisering. Dagvatten infiltreras huvudsakligen genom marken, i sandig morän infiltrerar dagvatten bra.

El

Vattenfall Eldistribution AB har befintliga ledningar inom planområdet bestående av både luft- och markförlagda ledningar.
För att möjliggöra utbyggnad i enlighet med planändringen och utnyttja byggrätterna kan anslutning, flytt och/eller markförläggning av ledningar bli aktuellt. Även om befintliga ledningar inte ligger inom de nya byggrätterna kan ledningarna behöva flyttas då hänsyn måste tas till ledningarnas skyddsavstånd. Skyddsavståndet framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Ledningsägaren ska kontaktas innan några åtgärder vidtas.

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se.

Inget u/l-område bedöms behövas på kvartersmarken.

Tele/fibernät

Skanova har befintliga luftledningar inom planområdet. För att möjliggöra utbyggnad i enlighet med planändringen och utnyttja byggrätterna kan anslutning, flytt och/eller markförläggning av ledningar bli aktuellt. Även om befintliga ledningar inte ligger inom de nya byggrätterna kan ledningarna behöva flyttas då hänsyn måste tas till ledningarnas skyddsavstånd. Ledningsägaren ska kontaktas innan flytt.

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se.

Inget u/l-område bedöms behövas på kvartersmarken.

Vägar

Vägarna i området ska ha en standard som säkerställer att sopbilar och utryckningsfordon kan röra sig i området.

En trafikutredning har tagits fram av Structor 2019-03-29, PM Trafik Siggesta 1:14, för att se över åtgärder längs väg 274. För att öka trafiksäkerheten och uppfylla Vägar och gators utformning (VGU) samt Riktlinjer Utformning av Infrastruktur med hänsyn till busstrafik (RiBuss) behöver vissa åtgärder genomföras. Det handlar främst om att anlägga en refug samt att tillgängliggöra och anpassa busshållplatsen efter RiBuss. För mer information, se bifogad trafikutredning. I samråd med Region Stockholm och Trafikverket kommer åtgärderna preciseras under senare skede och knytas an i kommande exploaterings- och bevakningsavtal med fastighetsägaren och Trafikverket.

EKONOMISKA FRÅGOR

Finansiering av planarbetet

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och ägaren av området för planändringen (Kornetten AB, ägare till Siggesta 1:14) som reglerar kostnaderna för framtagande av detaljplanen. I detta avtal framgår att Kornetten AB ska betala samtliga kostnader för framtagande av förslaget till planändringen.

Värdeökning till följd av planen

Utökad byggrätt förväntas medföra en värdeökning för bostadsfastigheten inom planändringsområdet.

Ersättning

Vissa byggnader inom planändringsområdet har belagts med skyddsbestämmelser och rivningsförbud (q och r i plankartan), vilket i vissa fall kan ge

rätt till ersättning. Även när en detaljplan ändras innan genomförandetidens utgång kan ge rätt till ersättning. Fastighetsägaren avstår från sådan ersättning genom undertecknandet av exploateringsavtalet.

Förrättningskostnader

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

Anläggande, drift och underhåll

Kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder, drift och underhåll av anläggningar och mark inom planändringsområdet bekostas av fastighetsägaren.

Vatten och spillvatten

Anläggningar för vatten och spillvatten som eventuellt behövs för verksamheten inom planändringsområdet bekostas av fastighetsägaren.

Dagvatten

Den dagvattenhantering som behövs för verksamheten inom planändringsområdet ansvarar och bekostas av fastighetsägarens.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Fastighetsägaren bekostar eventuell anslutning och åtgärder till bredband, el och telenät.

Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/ eller på telefon: 020–82 10 00.

Statliga vägar

Fastighetsägaren bekostar åtgärder längs väg 274 för att säkerställa att VGU och RiBuss uppfylls.

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 anges i en taxa som beslutas av kom-

munfullmäktige. Den taxa som gäller varje år finns tillgänglig på kommunens hemsida. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

Planavgift

Kommunen får ta ut planavgifter för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser. I och med att ett plankostnadsavtal har tecknats med fastighetsägaren för kostnaderna för planarbetet är det inte aktuellt att ta ut någon planavgift.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Idag är planändringsområdet utmärkt som ett område av riksintresse för värdefull kulturmiljö. Det krävs enligt kommunens översiktsplan därför att varje förändring inom riksintresset ska prövas med hänsyn till kulturmiljövärdena.

Under planarbetet för planändringen har kommunens ekolog mätt in värdefulla träd. De träd som bedöms vara skyddsvärda är genom en a_2-bestämmelse på plankartan skyddade från fällning om inte trädet utgör en säkerhetsrisk. Även alla träd som pekats ut av länsstyrelsen som särskilt skyddsvärda skyddas genom a_2-märkning.

De tillkommande byggrätterna är noga placerade i förhållande till de utpekade skyddsvärda träden och hänsyn har tagits till terrängen. Total skyddas 35 skyddsvärda träd med en a_2-bestämmelse i planförslaget. Åtta skyddsvärda träd går dock inte att bevara med föreslagna byggrätter. Detaljplaneändringen bedöms dock ha en mindre påverkan på ett naturvärde av kommunalt intresse. Påverkan av planändringen på grönstrukturen bedöms vara liten.

En ändring av nuvarande markanvändning från bostäder till hotell, utökning av de fyra aktuella byggrätterna och fem tillkommande byggrätter bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för naturmiljön. Denna bedömning har gjorts då den aktuella marken enligt gällande detaljplan redan har byggrätter, samt att de övriga tillkommande byggrätter är noga placerade i förhållande till de utpekade skyddsvärda träden och hänsyn har tagits till terrängen. Planändringen leder även till ett skydd av skyddsvärda träd som annars saknade skyddsbestämmelser.

Genomförandet av detaljplanändringar anser inte heller att skada befintlig kulturmiljö. Utifrån platsens landskapsbild och bebyggelsestruktur, kan den

tillkommande bebyggelsens gestaltning och placering anses vara positiv ur landskaps- och kulturmiljösynpunkt. Genomförandet av detaljplanändringar bedöms därför inte medföra någon påtaglig påverkan på riksintresset.

SOCIALA KONSEKVENSER

Genomförandet av detaljplaneändringar möjliggör ökad turism, ökat friluftsliv och kan leda till fler arbetstillfällen i Värmdö kommun. Genomförandet av detaljplaneändringar kan ge möjlighet för fler barnfamiljer att vistas i området där möjligheter till friluftsaktiviteter, evenemang och ridskoleverksamheter finns.

FASTIGHETSKONSEKVENER

Se Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser ovan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samrådsförslaget har utarbetats av:

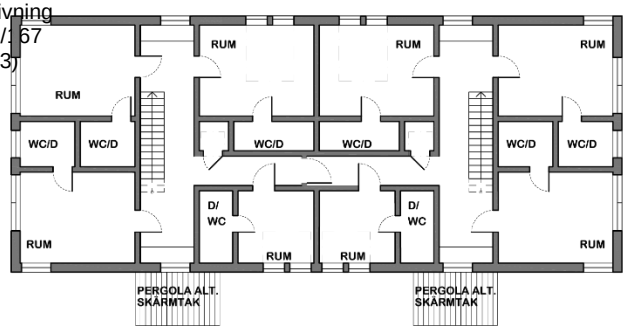
Rick Hoogduyn	Planarkitekt
Niklas Siljebrand	Exploateringsingenjör
Madeleine Persson	Exploateringsingenjör
Johan Suhr	Dagvatteningenjör
Viveca Jansson	Kommunekolog
Susanna Eschricht	Kommunantikvarie
Lenore Weibull	Kommunantikvarie

Värmdö 2020-03-02
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

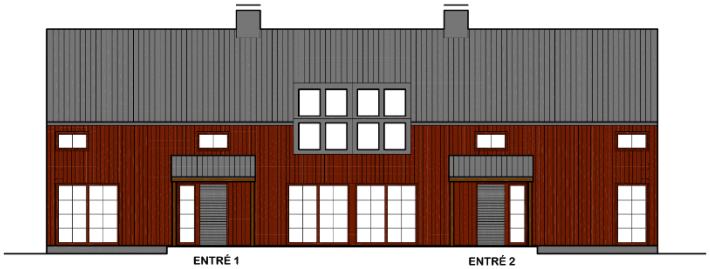
Andreas Dahlberg	Rick Hoogduyn
Planchef	*Projektledare/Planarkitekt*

BILAGA 1. REFERENSHUSET

Granskningshandling
Planbeskrivning
Dnr: 15KS/167
Sida 51 (53)



ÖVERVÅNING



ENTRÉFASAD
riktning angöring -väg/plats

FÖRKLARINGAR:

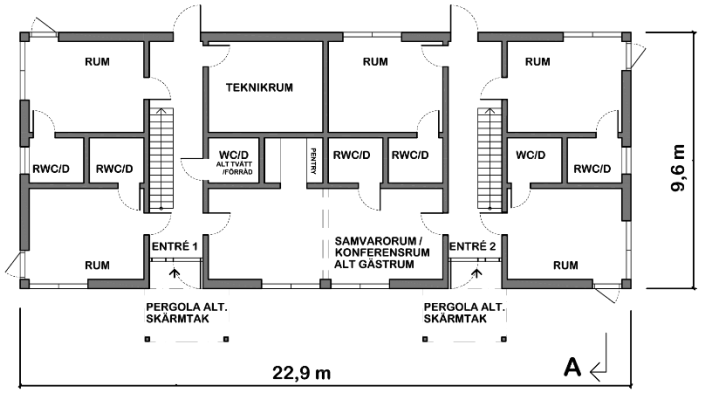
MÅTT ANGES I METER

REFERENSHUS ex RH1.
BYA max 220 m2
(exkl pergola / skärmtak)

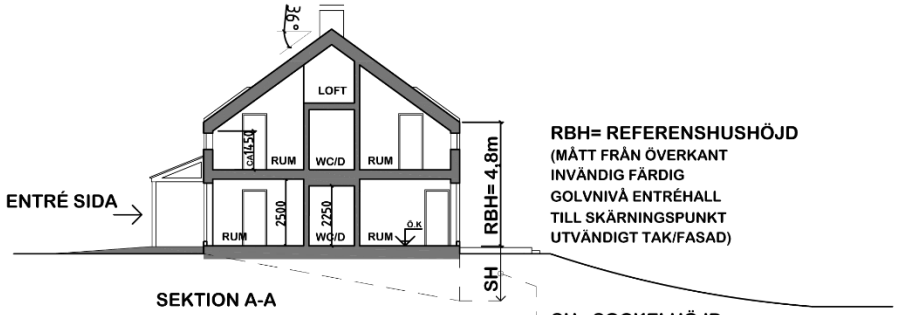
HÄNVISNING:

SITUATIONSPLAN 181113
DEL AV SIGGESTA 1:6

MATERIAL och
DETALJREDOVISNING:
ENLIGT DOKUMENT 1-7



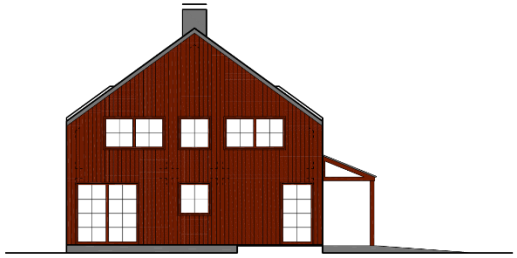
ENTREVÅNING



SEKTION A-A

RBH= REFERENSHUSHÖJD
(MÅTT FRÅN ÖVERKANT
INVÄNDIG FÄRDIG
GOLVNIVÅ ENTRÉHALL
TILL SKÄRNINGSPUNKT
UTVÄNDIGT TAK/FASAD)

SH= SOCKELHÖJD
(VARIERAR FRÅN
0,3m - 2,0m
ÖVER NÄRLIGGANDE
MARKNIVÅ)



GAVELFASAD

LÄNGDFASAD

0 1 2 3 10m

REV	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN / DATUM

FÖRSLAGSRITNING

Fastighet: Siggesta Gård,
Siggesta 1:6, Värmdö Kommun
REFERENSHUS

EXEMPEL PLANER, SEKTION
OCH FASADER

STRÖMHOLM ZINGMARK
ARKITEKTER AB
PIPERSGATAN 14, 112 24 STOCKHOLM
TELEFON 08-6519704, 070-7464281
INFO @ ULR.SE

Ritad av: US	Handläggare: Ulrika Strömholm
Skala: 1:200	Datum: 181113
	RITN.NR: A:2020

BILAGA 2. FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL

Fastighet, ga, marksamfällighet, ev. fiskelott	**Nuvarande markanvändning, rättigheter inom planområdet**	**Ny markanvändning** Minsta tillåtna fastighetsstorlek, Byggrätt m.m.	**Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder**
Siggesta 1:14	För den del som berör detaljplaneändringen reglerar nuvarande detaljplan (dp 203) bland annat användning bostäder och naturområde. Nya byggrätter för fyra byggnader med en tillåten byggnadsarea (BYA) om 150 kvadratmeter (kvm) vardera. Vissa skyddsbestämmelser gäller för befintliga byggnader. För den del som avses att upphävas reglerar nuvarande detaljplan (203) bland annat användning hotellverksamhet, restaurang, kontor, samlingslokal, handel, djurhållning, kursverksamhet, kontor, bostäder, servering, odlingsmark och tekniska anläggningar. Största byggnadsarea 210 kvm för hotellverksamheten, samt markreservat för underjordiska och luftburna	Planändringsområdet får bland annat följande användning; • Planläggs som kvartersmark hotellverksamhet • Minsta tillåtna fastighetsstorlek, 29600 kvm, ingen möjlighet att avstycka inom planändringsområdet • Allmän platsmark ersätts med kvartersmark • Byggrätter anpassas så att de befintliga byggnaderna blir planenliga samt utökning med tre nya byggrätter om 180 kvm, fyra byggrätter om 220 kvm samt komplementbyggnader	Nyttjanderättsavtal 23/186 mellan fastighetsägaren och Skanova kan komma att påverkas av kommande exploatering. Kontakt med ledningshavaren ska göras för att utreda detta. Avtalsservitut 0120IM-14/4253.1 mellan fastighetsägaren och Bullandö 1:9 (Vattenfall Eldistribution AB) kan komma att påverkas av kommande exploatering. Kontakt med ledningshavaren ska göras för att säkerställa detta. Om planändringsområdet styckas av och blir egen fastighet behöver servitut eller liknande rättighet skapas för att säkerställa tillfartsväg till fastigheten. Även andra anläggningar som t.ex. brunn eller avlopp kan behöva skyddas

	ledningar, gång- och cykeltrafik samt fordonstrafik. Serv, 0120-16/133.2 (Officialservitut Väg) Till förmån för: Siggesta 1:6 Belastar: Siggesta 1:14 Serv, 0120IM-14/4253.1 (Avtalsservitut Kraftledning) Till förmån för: Bullandö 1:9 Belastar Siggesta 1:6 & 1:14 Väg 247 (Vägrätt) Till förmån för: Trafikverket 23/186 (Nyttjanderätt, tele) Till förmån för: Skanova Belastar Siggesta 1:6 & 1:14	• Förändring av skyddsbestämmelser och rivningsförbud • Skyddsvärda träd har belagts med marklov För den del av detaljplanen som avses att upphävas blir fastigheten ej planlagt område, se plankarta för precisering av område.	genom ny rättighet.

VÄRMDÖ KOMMUN