

Delegationsbeslut

Yvonne Karlsson/Johan Almqvist/

Louise Robinson

Planavdelningen

Datum: 2023-05-22

Diarienummer: 2021KS/0212

Kommunstyrelsens planutskott

Detaljplan för Hemmesta 11:413 m.fl., Hemmesta vattentorn - beslut om samråd

Beslut

1. Detaljplan för Hemmesta 11:413 m.fl., Hemmesta vattentorn sänds ut på samråd.
2. Detaljplan för Hemmesta 11:413 m.fl., Hemmesta vattentorn antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Stöd för beslut

Detta beslut om yttrande är fattat med stöd av punkt 6.3 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Planområdet är beläget cirka 550 meter söder om Hemmesta centrum och ligger intill Hemmesta skola och Värmdövallen.

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för ett nytt vattentorn placerad på den kommunägda fastigheten Hemmesta 11:413. Ett nytt vattentorn behövs för dricksvattendistribution och utjämning av dygnsvariationer i vattenförbrukningen och är en förutsättning för fortsatt utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i kommunen. Detaljplanen syftar även till att säkra att föreslagen markanvändning för ett vattentorn är lämplig, sett till platsens förutsättningar och dess kommande

omgivningspåverkan.

I planarbetet kommer stor vikt att läggas på gestaltning av vattentornet. Det finns ett politiskt uppdrag att kommunen ska involvera allmänheten i gestaltungsarbetet under tidigt skede. Detta genomförs genom ett samarbetsprojekt med Hemmesta skola, där elever tagit fram inspirationsunderlag inför en kommande planerad öppen arkitekttävling. Elevernas alster, kommer parallellt med samrådet av detaljplanen, att ställas ut i Hemmesta skolas bibliotek för allmänheten. Utställningen är även till för tävlande i arkitekttävlingen som kan inhämta inspiration från de utställda alstren. Arkitekttävlingen kommer att starta i anslutning till samrådet. En del av elevernas alster kommer även att ställas ut i kommunhuset i Skogsbo.

Utgångspunkt för vattentornets gestaltning är att den medvetet ska förhålla sig till landskapsbild och platsens karaktär, samtidigt som minsta möjliga ingrepp på naturvärden ska eftersträvas.

Två alternativa angöringsvägar till vattentorn och mast lämnas i planförslaget inför samråd. Ett alternativ med fortsatt angöring via befintlig gång- och cykelväg som då behöver breddas från ca 2,5 till cirka 5 meter för att möjliggöra servicefordon. Det andra alternativet är angöring via Kullsvägen och ny gång- och cykelväg som ansluter till den befintliga gång- och cykelvägen och korsar denna vidare upp mot vattentornet.

En undersökning om detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5–6 §§ miljöbalken. Planförslaget bedöms inte i nuläget ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken samt med beaktande av 2 § miljöbedömningsförordningen. Ytterligare utredning behöver utföras gällande miljöpåverkan för valt alternativ för tillfartsväg. Även resultat från artskyddsinventering av fågel, som utförs under vårsäsong 2023 ska inarbetas i underlaget.

Planförslaget bedöms förenligt med kommunens gällande översiktsplan.

Bakgrund och syfte

Tekniska nämnden beslutade 2020-12-09 §91 att ge VA- och avfallsavdelningen i uppdrag att ta fram underlag för en planbeskedsansökan, samt att ansöka om planbesked för ett nytt vattentorn i Hemmesta. VA- och avfallsavdelningen ansökte om planbesked 2021-07-01 och beviljades positivt besked av kommunstyrelsens planutskott 2021-10-12 § 33. Majoritet för Värmdö inkom med ett tilläggsyrkande om att ge förvaltningen i uppdrag att involvera allmänheten tidigt i arbetet med gestaltningen av det nya vattentornet i Hemmesta, då ett vattentorn är av stort allmänintresse och påverkar landskapsbilden.

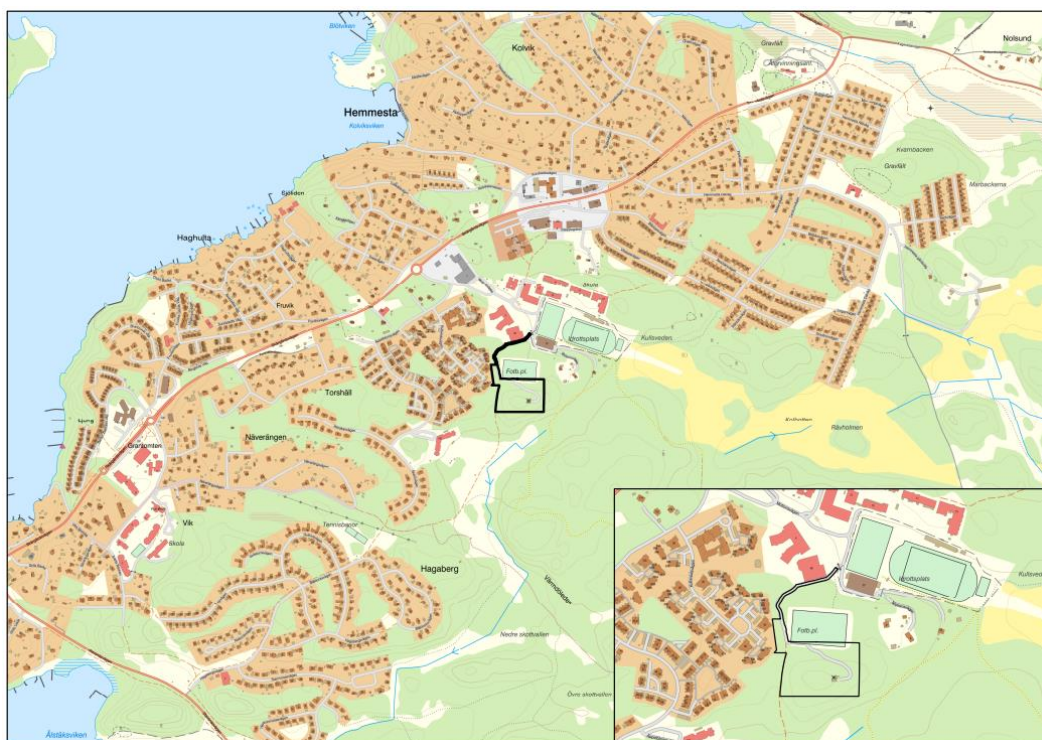
Kommunstyrelsens planutskott godkände start-PM för detaljplanen 2022-06-07 §19. En protokollsanteckning lades till om att tidigt involvera Värmdöborna i gestaltningen av det nya vattentornet för att kunna skapa ett nytt landmärke för

Värmdö.

Syftet med detaljplaneförslaget är att medge byggnation av ett vattentorn med tillhörande teknikanläggningar och tillfartsväg, samt att efter en utförd öppen arkitektävling beskriva på vilket sätt anläggningen ska utföras och gestaltas. Komplettering med ett till vattentorn i kommunen är nödvändig för utökning av dagens kapacitet för dricksvattenförsörjningen och är en förutsättning för fortsatt utbyggnad av kommunalt vatten i kommunen. Detaljplanen ska säkra att föreslagen markanvändning är lämplig, sett till platsens förutsättningar och dess kommande omgivningspåverkan.

Beskrivning av ärendet

Planområdet



Figur1: Planområde inom svart linje.

Läge och markägförhållanden

Vattentornet planeras att uppföras inom Hemmesta 11:413. Fastigheten ägs av kommunen och ligger cirka 550 meter från Hemmesta centrum och intill Hemmesta skola och Värmdövallens idrottsplats. Detaljplanen berör även fastigheten Hemmesta 11:425 med Hemmesta skola och som ägs av kommunen. Planområdet gränsar i öster till Storskogen på Hemmesta 10:316, i nordöst till tre bostadsfastigheter, i väster till ett villaområde i Värmdövik (Äppelblomsvägen) samt bostäder inom Hemmesta 11:438 som ägs av VärmdöBostäder AB. Söder om planområdet ligger Värmdövik 19:4 med Storskogen där Värmdöleden passerar igenom. I norr gränsar

planområdet till en grusplan intill Hemmesta skola.

Befintliga planer

Del av planområdet är planlagt i detaljplan 133 Värmdövallen (laga kraft 2004). I denna plan framgår att vägen upp mot masten ska vara framkomlig för byggtrafik till eventuellt framtida vattentorn. Planområdet är även delvis detaljplanelagt i SP26 med laga kraft 1982 som park eller plantering. Befintliga planers genomförandetid har gått ut.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse enligt 3 kap miljöbalken.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt, men har flera bostadsområden i närheten. Inom planområdet finns en ianspråktagen yta för en befintlig telemast med tillhörande teknikbyggnader och tillfartsväg.

Befintlig mast

För den befintliga telemasten finns ett avtal om att masten får stå på platsen tills kommunen behöver åtkomst till marken för att uppföra ett vattentorn. Masten behöver tas ned inför byggnationen av vattentornet och en ny mast uppförs. Parallellt med planprocessen pågår därför arbete med att hitta en alternativ placering för ny mast, samt hantering av avtal som berör masten och kommunikering med de operatörer som nyttjar masten och har avtal om detta. Lokalisering av den nya masten har föreslagits strax öster om planområdet.

Naturvärden

Området är sedan tidigare utpekad som ekologiskt särskilt känsligt (ESKO). Sådana områden ska enligt Miljöbalken 3 kap. 3§ så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Därför har en naturvärdesinventering och trädinventering gjorts av området inom grön linje i figuren nedan. Kartan visar naturvärdesobjekt (källa Naturvärdesinventering Hemmesta 2022, Naturföretaget).



Figur 1. Kartbild över inventeringsområdet med avgränsade naturvärdesobjekt färglagda efter bedömt naturvärde enligt klassningen i SIS-standarden. 1= Högsta, 2= Högt, 3= Påtagligt, 4=Visst. Övriga ytor inom inventeringsgränserna som ej färglagts har lågt naturvärde. Observera att det inom objekt 1 finns en ianspråktagen yta för befintlig mast och väg.

Inom området identifierades tre naturvärdesobjekt. Den gamla hällmarksskogen bedöms ha högt naturvärde (klass 2). Där finns flera värdefulla biotopkvaliteter som gamla träd och god tillgång på död ved, och platsen utgör även en potentiell livsmiljö för hasselsnok. Den något yngre hällmarksskogen bedöms ha påtagligt naturvärde (klass 3), främst på grund av flera äldre tallar med pansarbark. Den lövrika blandskogen bedöms ha visst naturvärde (klass 4), främst knutet till den goda tillgången på asp och sälg.

Landskap

Ett sprickdalslandskap är tydligt avläsbart på platsen med en dalgång som sträcker sig sydost om planområdet och omgivande skogbeväxta höjder. Planområdet är idag obebyggt. Den tilltänkta placeringen av vattentornet ligger på en höjd omgiven av blockrik barrskog. Inom detta område finns idag en befintlig telemast på högsta punkten. Masten nås från fotbollsplanen via en brant, igenvuxen driftväg som ligger inbäddad i landskapet. Masten är 60 meter hög. Närmast masten är rummet öppet, vegetationen låg och den stora andelen berg i dagen skapar dess öppna karaktär.

Rekreation

Planområdet används bland annat av motionärer, hundrastare, barn-och ungdomar. Stigar, eldplats, kojbyggen, nedskräpning och klotter på byggnader är tecken på mänsklig aktivitet vid området kring masten och indikerar att det är en mötesplats och vistelseyta. Hemmesta skolan använder skogsområdet för orientering. Planområdet angränsar norrut till en grusad fotbollsplan, på den grusade planen finns även beachhandbollsplaner. Söder om planområdet finns en öppen gräsyta, som används för fotboll och andra aktiviteter. I det omgivande skogsområdet finns ett motionsspår för löpning på sommaren och skidspår för vintertid.

Geotekniska förutsättningar

Planområdet för vattentornet utgörs av urberg. Direkt norr om planläget finns ett öst-västligt stråk av tunn osammanhängande morän på berg. Cirka 60 meter söder om planerat läge finns ett lågområde med lera. Berget och norra delen av planområdet har i princip obefintlig jordmån och ligger ovanpå urberg som ofta syns i dagen.

Väg och trafik

Planområdet angörs idag från statliga Skärgårdsvägen via kommunala lokalgatan Motionsvägen, del av angöringsgata med allmän trafik förbjuden och en befintlig gång- och cykelbana som tillåter servicefordon till befintlig mast.



Källa: Bild från Trafikutredning Hemmesta vattentorn, 2023, Iterio.

Dagvatten och torrlägningsföretag

Recipienten för dagvatten är Grisslingen och Torsbyfjärden. Huvudrecipient för dagvatten från planområdet är Grisslingen. Torsbyfjärden tar enbart emot en liten del av avrinningen. Söder om planområdet finns Viks torrlägningsföretag med status aktivt.

Detaljplaneförslaget

Målsättning

Målsättningen med detaljplanen är att när den är genomförd så står där ett vattentorn med en tydlig visuell identitet som kan fungera som en symbol för platsen och dess invånare. Visionen är att Hemmesta har fått en ny signatur som medvetet förhåller sig till sin omgivning.

Allmänt

En undersökning om detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5–6 §§ miljöbalken. Planförslaget bedöms i nuläget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Detta motiveras av att de förändringar som planen medger inte är av sådan omfattning att planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap 34 § plan- och bygglagen respektive 6 kap 11 § miljöbalken. Därför anses inte en strategisk miljöbedömning inklusive miljökonsekvensbeskrivning (MKB) nödvändiga att upprättas. Inför granskning behöver ytterligare utredning utföras gällande miljöpåverkan för valt alternativ av tillfartsväg. Även resultat från artsnyckinventering av fågel, som utförs under vårsäsong 2023 ska inarbetas i underlaget.

Planförslaget bedöms förenligt med kommunens gällande översiktsplan.

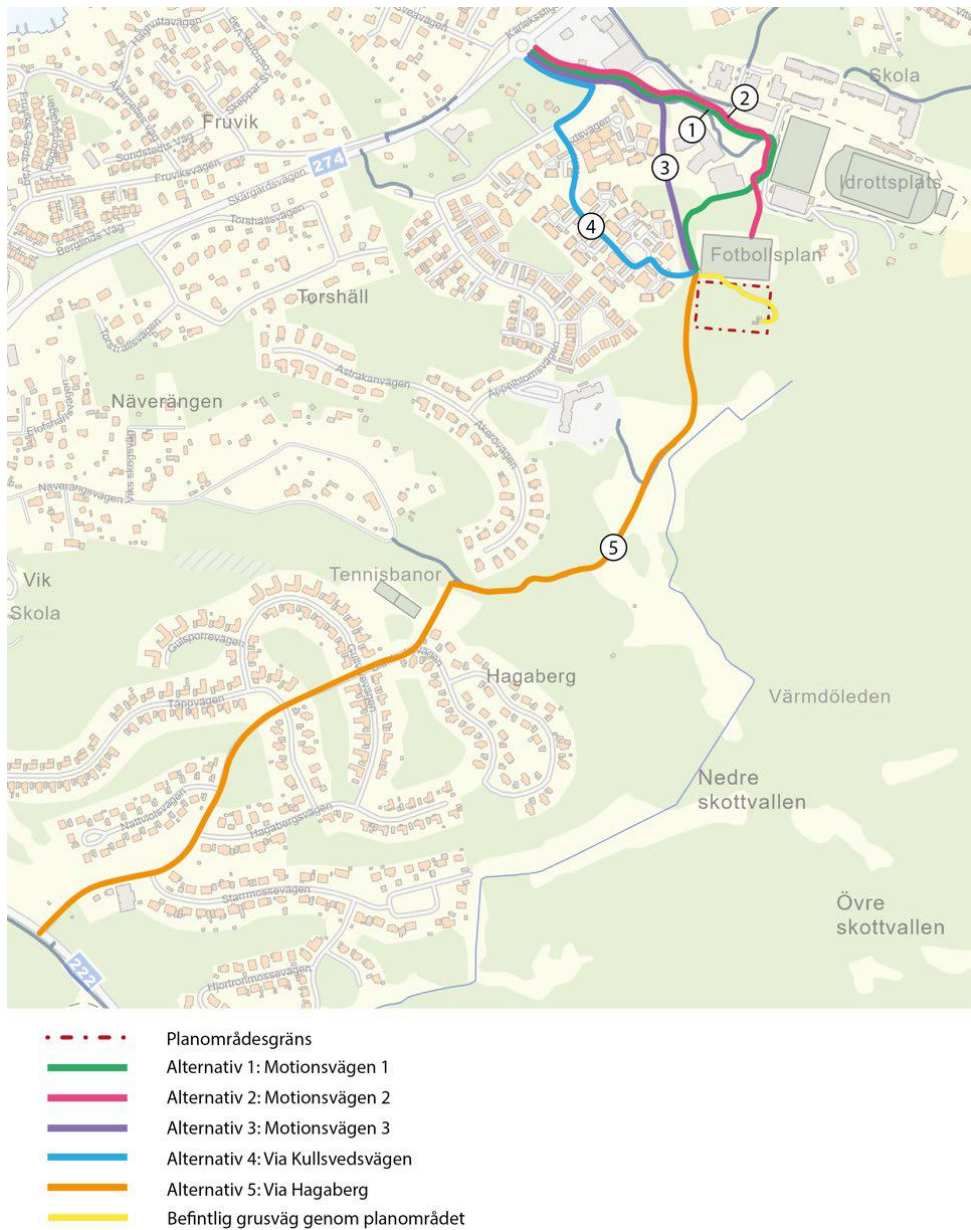
Planarbetet sker med utökat förfarande enligt PBL då ett vattentorn anses ha stort allmänintresse.

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

Med anledning av en planerad arkitekttävling parallellt med planprocessen så är samrådsförslaget och dess plankarta utformad utan mer utförliga detaljer för att ge utrymme för flexibilitet i tävlingsförslagen. Inför granskning, när det finns ett vinnande förslag till gestaltning, kommer detaljplanens detaljeringsgrad öka och en mer preciserad placering anges för vattentornet med tillhörande teknikanläggningar. Inför samråd har en sammanvägd bedömning av rekommenderad yta för placering av vattentornet gjorts utifrån framtagna utredningar.

För framtagandet av detaljplaneförslaget inför samråd har utredningar tagits fram avseende naturvärden, landskap, geotekniska förutsättningar, dagvattenhantering, väg och trafik samt teknisk programhandling för vattentornet.

Fem olika alternativ på angöringsvägar till och från området med vattentornet har studerats för såväl bygg- som drifttid. Planförslaget inför samråd möjliggör för alternativ 1 och 4, se bild nedan.



Källa: Bild från Trafikutredning Hemmesta vattentorn, 2023, Iterio.

Genomförande

Genomförandetiden föreslås vara 5 år.

Preliminär tidplan för detaljplan

- Samråd kvartal 2 2023
- Granskning kvartal 1 2024
- Antagande kvartal 2 2024

Preliminär tidplan för arkitekttävling

- Utlysning juni 2023
- Tävlingsstid juni – september 2023
- Juryarbete oktober-november 2023
- Presentation av vinnare december 2023

Mast

Parallellt med planuppdraget har ett arbete utförts av projektgruppen ihop med fastighetsavdelningen för att hitta en alternativ placering av befintlig telemast samt för hantering av befintliga avtal tillhörande masten. Den befintliga masten på platsen kommer att behöva tas ned och en ny mast uppföras. En alternativ placering för ny mast har lokaliserats strax öster om planområdet och nordöst om det planerade vattentornet. Den nya masten behöver vara uppförd innan den befintliga masten tas ned. Dessa arbeten behöver också vara slutförda innan byggnationen av vattentornet påbörjas. Samma tillfartsväg kommer att kunna nyttjas till såväl vattentorn som ny mast.

Gång- och cykelväg

Gång- och cykelvägen i alternativ Kullsvedsvägen planläggs fram till befintlig kvarterensmarksgrens för bostadsområdet. Markåtkomst för resterande sträcka mot Kullsvedsvägen föreslås lösas genom avtal.

Motivering till beslut

En undersökning om detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5–6 §§ miljöbalken. Planförslaget bedöms i nuläget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Detta motiveras av att de förändringar som planen medger inte är av sådan omfattning att planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap 34 § plan- och bygglagen respektive 6 kap 11 § miljöbalken.

Förvaltningen bedömer att planförslaget kan skickas ut på samråd. Planförslaget utgår från en sammanvägning av framtagna utredningars resultat och har getts en utformning utan för mycket detaljer för att ge utrymme för flexibilitet i kommande arkitekttävling om vattentornets utformning och gestaltning. Detaljeringsgraden kommer att utökas inför granskning av planen då ett vinnande förslag till vattentorn utsetts.

.....

Raad Alwajid

Planchef

Samhällsbyggnadskontoret

Bilagor

- Planbeskrivning
- Detaljplanekarta
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Sändlista

- Kommunstyrelsen

Digitala Signaturer