



DETALJPLAN FÖR
**del av fastighet Skevik 1:190 och del
av Skevik 1:1**
VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

GRANSKINGSHANDLING

Standardförfarande

PBL (2010:900)

Dnr: 2019KS/0721

Datum: 2021-02-25

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING	4
PLANHANDLINGAR	4
PLANERINGSUNDERLAG	4
PLANPROCESSEN	4
BAKGRUND	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	6
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER	8
KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT	13
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	13
RIKSINTRESSEN	14
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR	15
NATUR OCH REKREATION	15
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK	20
MILJÖKVALITETSNORMER	21
YT- OCH GRUNDVATTEN (inkl. MKN)	21
UTOMHUSLUFT (inkl. MKN)	25
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR	25
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN	29
RISK OCH SÄKERHET	33
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD	34
FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN	43
GATOR OCH TRAFIK	48
TEKNISK FÖRSÖRJNING	54
SOCIALA FRÅGOR	55
OFFENTLIG OCH KOMMERSELL SERVICE	57
GENOMFÖRANDE	59
Tidplan	59
Genomförandetid	59
Huvudmannaskap	59
Ansvarsfördelning	60
Avtal	60
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	61
Markägoförhållande	61
Fastighetsbildning	61
Fastighetsrättsliga konsekvenser	62
EKONOMISKA FRÅGOR	62
Finansiering av planarbete	62
Anläggande, drift och underhåll	62
Avgifter	63

TEKNISKA FRÅGOR	63
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	65
Miljökonsekvenser.....	66
Ekonomiska konsekvenser.....	66
Konsekvenser för näringslivet.....	67
Sociala konsekvenser	67
Befintlig målpunkt i form av entré till Värmdöleden och lokala motionsspår stärks upp med ett utegym och en tydligare platsbildning.....	67
Konsekvenser för barn.....	67
Fastighetskonsekvenser	67
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	68
BILAGA 2. MARKINTRÅNGSKARTA	70

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Gestaltungsprogram
- Fastighetsförteckning 2021-02-15
- Samrådsredogörelse

PLANERINGSUNDERLAG

- Avvattningsplan 2020-03-19
- Dagvattenutredning 2020-12-16
- Avvattningsplan 2020-12-09
- Miljöundersökning 2019-01-11
- Bullerutredning, lågfrekvent buller, 2020-10-30

PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (2010:900). En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med bestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken och prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. I och med att ett område har detaljplan finns såväl fastställda byggrätter som ett skydd mot oönskade förändringar. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.



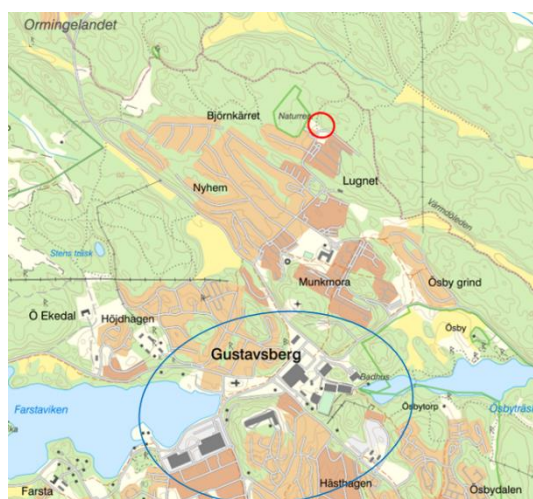
Figur 1 Illustration över planprocessen, aktuellt skede i blått

Arbetet befinner sig nu i ett så kallat granskningsskede. Under denna del av planprocessen ges tillfälle för boende att yttra sig om sitt närområde och påverka med att yttra sig skriftligt och i dialog under samrådsmöte. Efter

Samrådet ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Därefter ska planförslaget kungöras och granskas med en sammanfattning om vilka yttranden som tillgodosetts eller gåtts emot. De berörda som yttrat sig skriftligt i samråd eller granskningsskede har möjlighet att överklaga detaljplanen efter antagandeskede som beslutas av kommunens fullmäktige.

BAKGRUND

VärmdöBostäder, inkom med planansökan 2019-05-13. Planansökan omfattar del av fastigheten Skevik 1:190 som gränsar i nordväst till Skevik naturreservat, ansluter i öster till Björnskogsvägen och gränsar i söder till befintlig bostadsbebyggelse vid Fiskgju-sevägen inom stadsplan (sp) 30. Det aktuella detaljplaneområdet är tidigare ej planlagt och nyttjas idag som grusade idrottsplaner (fotboll, tennis och boule), markparkering och lekgård till förskola som är inrymd i invadliggande bostadsområde. I direkt anslutning till det föreslagna detaljplaneområdets västra gräns och inom det föreslagna detaljplaneområdet finns en befintlig gångväg som idag utgör entré till Skeviks naturreservat. På initiativ av planprojektet har även del av Skevik 1:1 lyfts in i planområdet för att bland annat renodla frågor kring rådighet och huvudmannaskap för befintlig väg samt naturmark som utgör entré till natur och tillgång till bland annat motionsspår.



Figur 2 Röd cirkel markerar planområdet, blå cirkel markerar Gustavsbergs centrumkärna

Planområdet är beläget ungefär 1,5 kilometer från Gustavsbergs centrumkärna (figur 2) i området som kallas Lugnet och omfattar huvudsakligen del av fastigheten Skevik 1:190 samt del av Skevik 1:1.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att tillskapa cirka 70 bostäder. Bostadshus, förskolegård, gård, gård, teknik- och miljöhus, parkering och allmän plats föreslås inom planområdet. Bostadshusens placering möjliggör soltimmar under stora delar av dagen både in till lägenheter, på gården och runt husen. Lägenheterna får utblickar till naturreservatet i väster. Den öppna bebyggelsestrukturen med entréer mot en gård ger en trygg, sammanhållen bostadsmiljö. Husfasader utförs i puts utan synliga elementfogar. Med tillkommande bostäder uppstår utökad behov av parkeringsplatser och den gröna parkeringsnormen för Gustavsberg har bearbetats in i förslaget. Det innebär att närhet till

centrum, god tillgång till kollektivtrafik och lägenhetsstorlekar balanserats mot behov av parkeringsplatser. Utbyggnad av allmänplatts omfattar utbyggnad av gångstråk till busshållplats, breddning av trottoar på västra sidan av Björnskogsvägen, övergång samt anläggande av utegym och iordningställande av parkmark.

FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

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

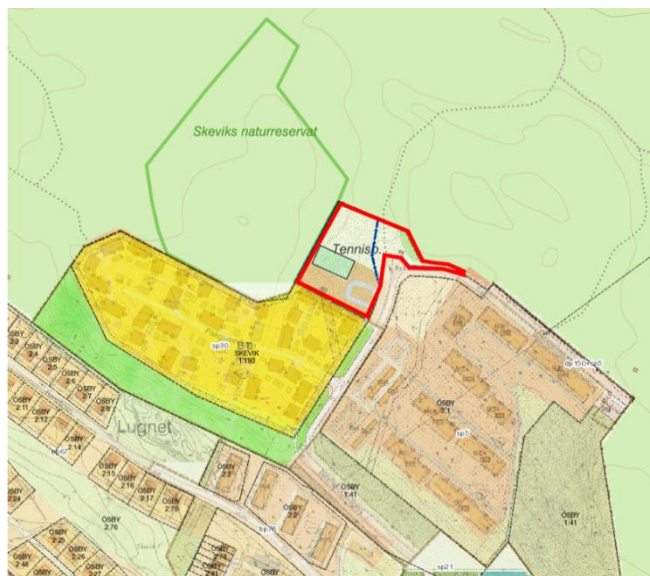
De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser genom att markområden kommer användas för ett ändamål som området bedöms vara väl lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Området berörs inte av 4kap MB.

Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

PLANDATA

Läge och avgränsning



Planområdet avgränsas i söder av stadsplan (sp) 30, i öster av stadsplan (sp) 5, i nordost av naturmark och i väster av Skeviks naturreservat. I parkområdet avgränsas planen av befintlig gångväg för att markägaren JM ska få fortsatt rådighet att tillgå den mark de äger.

Figur 3 planområdet är markerat i rött och är inte tidigare detaljplanlagt.

Fastigheten Skevik 1:190 är till stora delar bebyggd av VärmdöBostäder under 1980-talet. Det aktuella detaljplaneområdet är varken planlagt eller bebyggt och nyttjas idag som förskolegård, parkering och grusade idrottsplaner med visst upplag av skötsel- och spillmaterial.

Areal och markägoförhållanden

Fastighet Skevik 1:190 ägs av VärmdöBostäder AB och omfattas delvis av en befintlig stadsplan (sp 30). Fastighet Skevik 1:1 omfattar natur och naturreservat och ägs av JM AB. Fastigheten är inte detaljplanelagd tidigare.

Marken som VärmdöBostäder äger, gränsar mot gata eller skogsmark som ägs av JM AB. i väster till Skevik naturreservat och i norr mot skog som ägs av JM AB. Tillkommande allmän plats (GATA och PARK) är ca 1500 kvm. Samverkan med kultur och fritidsavdelningen och driftavdelningen har skett inför övertagande av allänplats. Kvartersmarken inom planområdet är cirka 5860 kvadratmeter stort.

Björnskogsvägen omfattas i stora delar av kommunalt huvudmannaskap. Det kommunala huvudmannaskapet sträcker sig fram till östra parkeringen invid bostadshusen Styrmannen. Delar av Björnskogsvägen är planlagt som gata i sp 5. Hela gaturummet är dock inte detaljplanelagt. Planarbetet möjliggör för att hela gaturummet omfattas av detaljplan, därmed tydliggörs även huvudmannaskapet. Med anledning av detta är planområdet utdraget i nordost.

Allmän plats och kvartersmark

I den sydvästra delen av planområdet ansluter markparkering och förskolegård till en befintlig förskola i invidliggande flerbostadshus. Förskolan omfattas av bygglov som medger omvandling av lokalerna till bostäder. Längs med detaljplaneområdets västra gräns finns en befintlig gångväg som utgör entré till Skeviks naturreservat. I änden av Björnskogsvägen finns en stig som leder ner och vidare till vandringsleder i skogsområdet.

Efter planläggning kommer förskolegården primärt att planläggas som kvartersmark för bostadsändamål (B) och sekundärt som skola (S). Det innebär att så länge platsen nyttjas som förskolegård så har förskolan rådighet över marken och kan avvisa obehöriga. Om förskoleverksamheten flyttar ut från lokalerna så kan ytan användas som kvartersmark och komplement till befintliga bostäder. Den allmänna platsen utgörs av PARK och GATA. På gatumark kan trottoar anläggas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Beslut om planbesked och start-PM

Kommunstyrelsens planutskott fattade 2019-06-11 beslut om

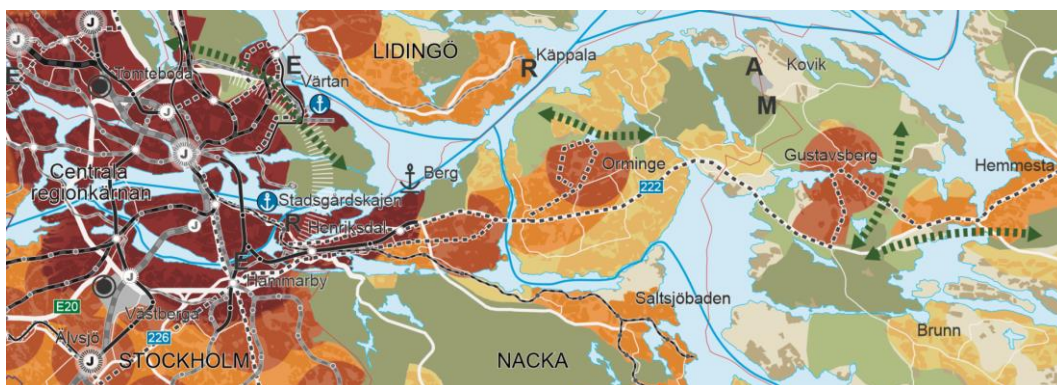
1. Sökande ges i besked att kommunen är beredd, i en detaljplaneprocess, pröva detaljplaneläggning för bostadsändamål med flerbostadshus på del av fastigheten Skevik 1: 190.
2. Start-PM för detaljplaneförslag för nybyggnad av 2 st. flerbostadshus på del av fastigheten Skevik 1: 190 godkänns.

Beslut om samråd

Kommunstyrelsens planutskott fattade 2020-04-28 beslut om att godkänna samrådshandlingar för Skevik 1:190. Detaljplanen var på samråd 2020-05-12 – 2020-06-08.

ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER

Regionplanen för Stockholmsområdet (RUF5) 2050



Figur 4 Gustavsberg i förhållande till regioncentra, (orange markering) Ljusgröna områden utgör utpekade gröna kilar. Pilar utgör svarta samband. källa RUF5 2050

Planområdet bedöms ingå i centrala Gustavsberg. Enligt regionplanen för Stockholmsområdet (figur 4) utgör Gustavsberg i egenskap av kommuncentrum ett strategiskt utvecklingsläge (orange markering). Områdena innehåller i nuläget både bostäder, verksamheter, service, lokal grönstruktur och i föreliggande fall även naturreservat och områden av riksintresse. Det finns potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till en starkare social hållbarhet på dessa platser.

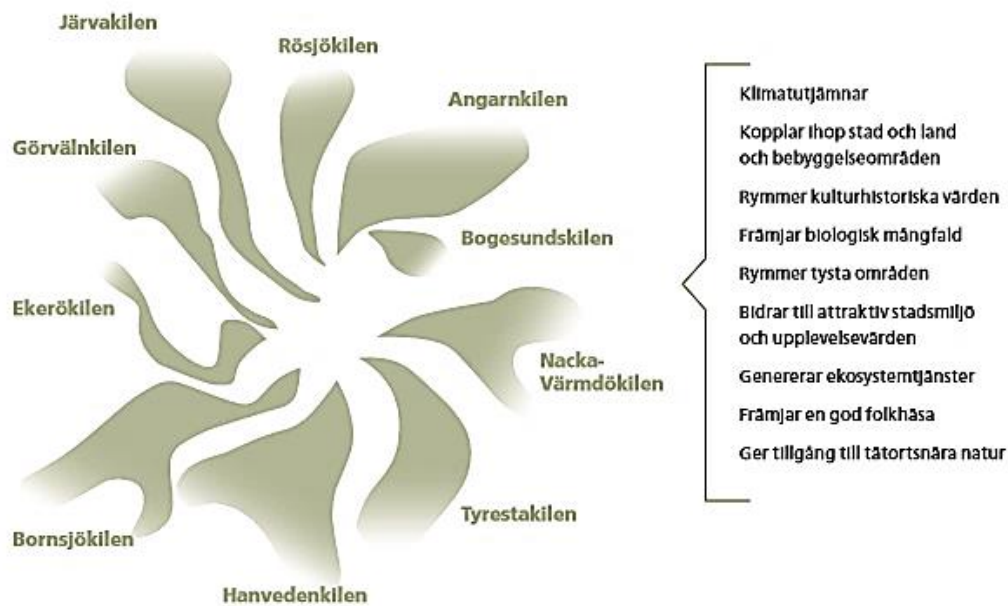
Områden som ligger inom 1 200 meter från stationer och bussterminaler, innebär enligt RUF5 att människor kan nå kollektivtrafikens stomnät med cykel eller till fots.

Enligt RUFSS bör bland annat följande förhållningssätt tillämpas:

- Prioritera stadsutveckling i detta läge
- Planera för ett blandat bostadsbestånd där hushåll och individer med olika behov och förutsättningar har möjlighet att bo
- Håll en hög ambitionsnivå i arkitekturen och beakta platsens historia vid utformningen av offentliga ytor och stadsrum, till exempel torg, parker, grönområden, mötesplatser och ytor för aktivitet
- Utveckla och säkerställ centrala funktioner i den lokala grönstrukturen för både människors hälsa och upplevelser, samt för den biologiska mångfalden. Parker, gröna stråk, bebyggelsenära rekreation och ytor för ekosystemtjänster, exempelvis dagvattenhantering, integreras i den samlade bebyggelsen.
- Prioritera kollektivtrafik och nyttotrafik i gaturummet. Skapa gena sträckningar vid planering och omvandling av ny respektive befintlig bebyggelse. • Utforma bebyggelsemiljön så att det går att ta sig fram på gång- och cykelbanor på ett tryggt, gent och säkert sätt. Koppla gång- och cykelstråk till stationer och hållplatslägen. • Säkerställ bytespunkternas funktion med exempelvis enkla byten, cykelparkering, bussuppställning och vändytor. Detta är särskilt prioriterat i storregionala- och regionala bytespunkter. • Planera för och avsätt mark för samhällsservice, aktiviteter, organiserad och spontan idrott samt skolgårdar och lekplatser. • Effektivisera användningen av parkeringsplatser genom exempelvis gröna parkeringstal, ett anpassat utbud och utvecklad prissättning.

Påverkan utifrån detaljplan

- Detaljplanen utgår från förhållningssätten i RUFSS genom att planlägga redan i anspråktagen med lågt utnyttjad mark i ett centrumnära läge.
- I närområdet finns både hyresrätter, småhus och bostadsrättsföreningar. Mer centralt i Munkmora är beståndet oftare mindre hyreslägenheter medan det på Fiskgjusevägen finns större lägenheter som är attraktiva för barnfamiljer. Variation av lägenhetsstorlekar är begränsat så en blandning av 1:or, 2:or och 3:or som planeras i projektet anses utgöra ett positivt tillskott för att möjliggöra mångfald.
- Arkitekturen förhåller sig till omgivande förutsättningar och bidrar till att skapa rum för möten och trygghet.
- Genom att parkmark anläggs vid entrén till flera viktiga spår och leder stärks tillgången till bebyggelsenära rekreation.
- Kollektivtrafik finns inom gångavstånd och i samband med planarbetet byggs gång- och cykelbanenätet ut för att skapa förutsättningar till alternativa färdvägar. Parkeringsplatser har effektiviserats och gröna parkeringstal har använts.



Figur 5 Illustration av gröna kilar. Källa: RUF 2050

Planområdet angränsar en i RUF utpekad grön kil, Nacka- Värmdökilen. De gröna kilarna utgör enligt RUF en sammanhängande struktur av områden med värden för rekreation, natur- och kulturmiljöer. De bildar stråk av grönska och vatten i anslutning till bebyggelsestrukturen och ger god tillgång till tätortsnära natur. De gröna kilarna kan långsiktigt förse invånarna och bebyggelseområdena med nödvändiga funktioner såsom rekreation, biologisk mångfald och andra ekosystemtjänster. Kilarna hyser ofta ett biologiskt kulturarv som har formats av en lång tids kontinuerlig skötsel. De gröna kilarna är också viktiga för spridning av arter mellan de gröna värdekärnorna och andra livsmiljöer som finns inom alla kilar. De utgör därmed stommen i den gröna infrastrukturen i närområdet till huvudstaden. Stora delar av kilarna är av riksintresse för naturvård-, friluftsliv och kulturmiljö-
vård

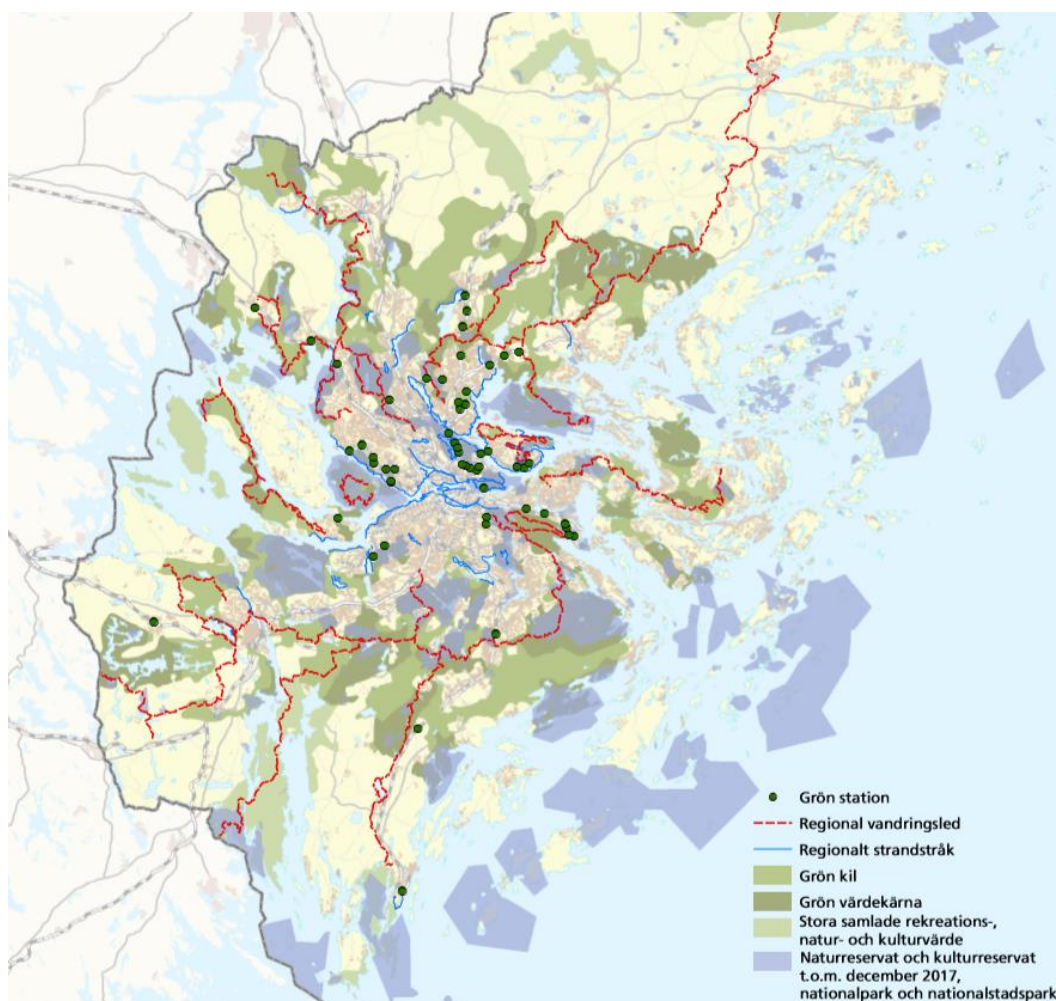
Enligt RUF bör bland annat följande förhållningssätt tillämpas:

- Bevara den sammanhängande strukturen i de gröna kilarna och behåll samt stärk deras funktioner och kvaliteter, exempelvis ekologiska funktioner och värden.
- Undvik lokalisering av ny bebyggelse, anläggningar och verksamheter som bryter av eller försämrar de gröna kilarnas funktioner och värden. Förlust av viktiga funktioner och värden behöver kompenseras med lämpliga åtgärder.
- Öka tillgängligheten till kilarna och koppla samman den lokala och den regionala grönstrukturen för att underlätta för invånarna att vistas i regionens grönområden.
- Uppmärksamma särskilda kvaliteter inom grönstrukturen, såsom stränder, områden med låg påverkan av buller och stråk med grönstruktur som har stor betydelse för samband mellan värdefulla biotoper. Det

gäller särskilt ädellövskogs- och äldre barrskogsmiljöer med unika värden, för vilka länet har ett särskilt nationellt ansvar.

Påverkan av detaljplan

Eftersom den föreslagna exploateringen inte kommer ta i anspråk någon skogsmark skapas möjligheter att lokalt stärka det regionala sambandet. Vid nyplantering av träd bör arter som stärker spridningsvägar och samband väljas för att stärka platsen.



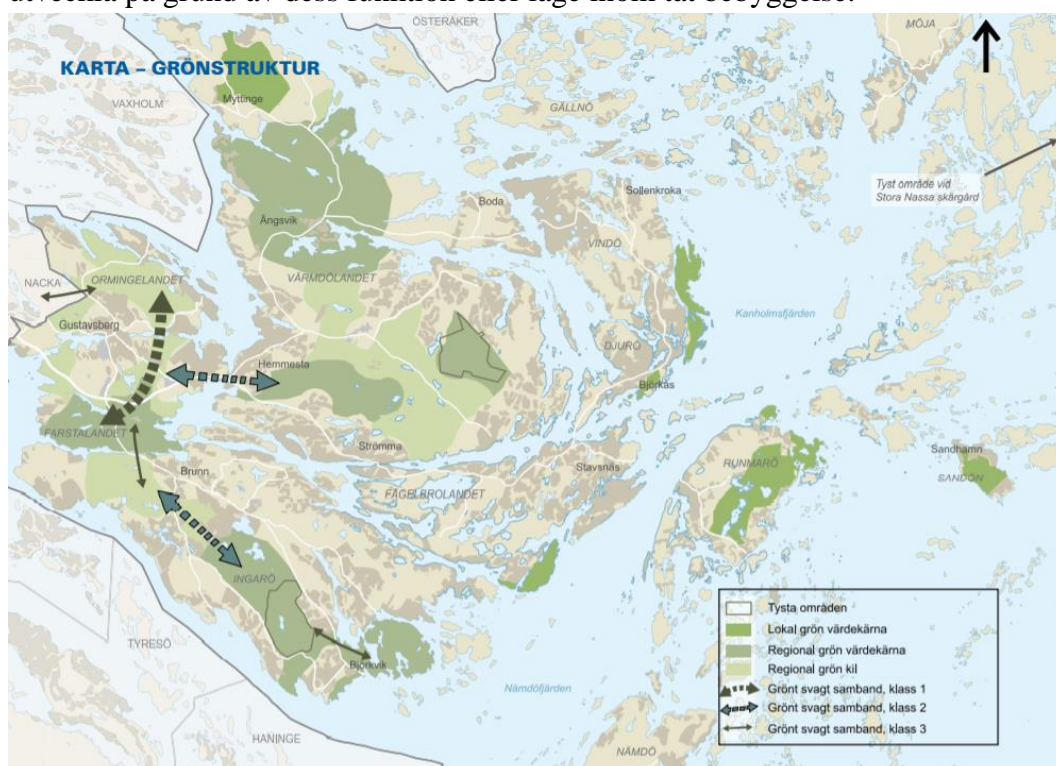
Figur 6 Regionala vandringsleder är markerade med röd linje. Källa RUF5 2050

Regionala vandringsleder är leder som har en regional betydelse på grund av att de är långa eller för att de löper över flera kommungränser. Detaljplanen förtydligar koppling till regional vandringsled genom att genomföra en platsbildning i form av ett utegym i entrén till vandringsleden.

Översiktsplan

Gällande ÖP anger att Värmdös utveckling ska baseras på närhet till storstaden och naturen. Bra boendemiljöer och kommunikationer ska underlätta utvecklingen av en hållbar livsstil. I kommunens centrala delar ska ett tätare och mera stadsligt boende utvecklas. Ny bostadsbebyggelse ska tillkomma i

centrumnära lägen där det finns tillgång på kollektivtrafik, kommunal och kommersiell service. För bedömning av ny bostadsbebyggelse gäller de riktlinjer som anges i kommunens översiktsplan (ÖP). Översiktsplanen beskriver området som grön regional värdekärna, markeringen går delvis över marken. Med anledning av detta har inventering av existerande naturvärden och enskilda träd genomförts, inga höga naturvärden berörs. Grönstrukturens värde som spridningskorridor för växter och djur samt som rekreativsområde för människor ska bibehållas. Gröna kilar och värdekärnor ska bibehållas för att öka natur- och rekreationsvärden. Partier i grönstrukturen som är smalare än 500 meter är markerade i kartan som gröna samband och har tre olika klasser. Klass 1 är de samband som är viktigast att bevara och utveckla på grund av dess funktion eller läge inom tät bebyggelse.



Figur 7 Illustration av gröna samband. Källa Översiktsplan för Värmdö

Ur folkhälsosynpunkt är det viktigt att människor i alla åldrar har möjlighet att röra på sig. Därför är det av vikt att lekplatser/fria ytor planeras i bostadsområdena och att belysta motionsspår anläggs i samtliga kommundelar. Kommunen bevarar tätortsnära rekreationsområden samt mark kring markerade cykel och vandringsleder. Farstalandet och delar av Storskogen utvecklas för rörligt friluftsliv.

- Föreslagen bostadsbebyggelse är belägen i anslutning till kollektivtrafik, förskola, skola och Gustavsbergs centrum.
- Eftersom marken som avses bebyggas är ianspråktagen som grusplan och tennisplan försvinner inte några naturvärden i och med exploatering, däremot finns möjlighet att stärka existerande naturvärden genom medvetna växt val.
- Kopplingar mot rekreationsområde stärks upp genom en tydlig platsbildning i entrén till regional vandringsled och två lokala motionsspår. Röda- och gula spåret.

Detaljplanen följer gällande ÖP och kommunens prioritering för bebyggelseutveckling och intentioner om att tillskapa bostäder nära såväl staden som naturen.

Gällande detaljplaner

Fastighet Skevik 1:190 ägs av VärmdöBostäder och är delvis detaljplanlagd sedan tidigare. Den del av fastigheten som omfattas av stadsplan 30 är sedan 1986 bebyggd med flerbostadshus i två våningar som inrymmer ungefär 400 hyresbostäder.

Området som omfattas av pågående detaljplan är idag inte detaljplanlagd mark. Inom planområdet är marken dock redan ianspråktagen, med användning som förskolegård, spontanidrottsplats och besöksparkering till angränsande bostäder. Spontanidrottsplatsen ersätts med utegym.

KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT

Den allmänna platsmarken utformas i samarbete med kultur och fritidsavdelningen och kommunens driftavdelning och samordnas med VärmdöBostäders utemiljöer. Utformning av allmän plats utgår från:

- Belysningsprogram
- Dagvattenpolicy
- Grönstrukturplan Gustavsberg

Nedan redovisade handlingar har använts vid planläggning av kvartersmark.

- Dagvattenpolicy
- Grönstrukturplan Gustavsberg
- Miljöprogram för framtidens Gustavsberg
- Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov (Gustavsbergs flexibla parkeringsnorm)

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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

En undersökning om planens påverkan på miljön har gjorts och detaljplanen bedöms inte ha betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas. Detta motiveras av att området idag är hårdgjort med begränsade ekologiska och sociala värden. Ingen betydande miljöpåverkan eller väsentlig påverkan sker på ett eller flera miljövärden.

Naturresevatsgränsen i väster ska avgränsas från kvartersmarkanvändningen, detta görs med ett dike och en gångväg. Miljöundersökning bifogas detaljplanens samrådshandlingar. (PBL (2010:900) 4kap 33b§)

RIKSINTRESSEN



Figur 8 Planområdet ligger mellan ett naturreservat (grön ruta) och riksintresseområdet för centrala Gustavsberg (röd skaffering)

Planområdet angränsar såväl ett naturreservat (grön romb) som riksintresset för kulturmiljö i Centrala Gustavsberg (röd skaffering), se figur 8. De närliggande husen inom riksintresset är dock inte klassificerade, därmed anses planen inte påverka riksintresset.

Planen angränsar i väster Skeviks naturreservat som instiftades 1949 av Länsstyrelsen för dess senvuxna, gamla tallar och hållmarker.

Tydighet i avgränsning mellan naturreservatsgräns och bebyggelse samt privat gård är av vikt. Befintligt gångstråk som kompletteras med svackdike markerar kvartersmark från naturmark. Det finns flertal stigar som leder upp på hållmarken som är välanvända och ger utblickar till det mer glesa tallandskapet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

Nedan redogörs för vilka förutsättningar som råder i området och vilka förändringar som sker i och med planläggning. Förutsättningarna och förändringarna är uppdelade efter sakområde så som *Bebyggelse och landskapsbild*, *Natur och rekreation*, *Geologi och geoteknik* och så vidare. Sakområdena redovisas var och en för sig.

NATUR OCH REKREATION



Figur 9 Utsnitt ur Gustavsbergs grönstrukturplan 2020, planområdet är markerat med röd cirkel

Förutsättningar/Förändringar

Grönstrukturplan

Gustavsberg har enligt grönstrukturplanen en stark grön identitet med såväl gröna trädgårdsmiljöer som stora partier med sparad naturmark. Typiskt för naturvärdena är den gröna ring av stigar, rekreationsområden och slingor som omger Gustavsberg. Landskapsanalysen anger att den gröna karaktären framför allt utgörs av

- Natur- och skärgårdslandskapet
- Eklandskapet
- Kulturmiljön

Eftersom den föreslagna exploateringen inte kommer ta någon skogsmark i anspråk finns möjligheter att lokalt stärka det regionala sambandet.

Vid nyplantering av träd bör svenska inhemska trädslag väljas, förslagsvis tall och/eller gran.

Övriga positiva naturvårdsåtgärder är plantering av blommande och bärande växter (t.ex. ljung, nypon, m.fl.) på kvartersmark och placering av död ved i faunadepåer vid solbelysta lägen på parkmarken.

Naturreservat

Planområdet angränsar Skeviks naturreservat i väster samt stora natur- och strövområden i norr med motionsslingor och en av entréerna till Värmdöleden. Naturens närhet och tillgänglighet till centrumkärnan medför att naturen upplevs som lättillgänglig.

Skevik naturreservat utmärks av mycket gamla tallar, som är flera hundra år.

Länsstyrelsen beskriver Naturreservatets syfte enligt nedan:

- Tillgodose behov av område för friluftslivet
- Tätortsnära
- Vårda och bevara värdefulla naturmiljöer
- Skogsmiljöer

Skeviks naturreservat och de kringliggande skogsområdena utgör livsmiljöer för arter knutna till gammal barrskog och blandskog enligt Länsstyrelsens regionala handlingsplan för grön infrastruktur. Livsmiljöerna ingår dessutom i en primär spridningskorridor för de aktuella arterna. På en tall som stod ca 10 m från grusplanen och in i naturreservatet påträffades tecken av reliktböck. Reliktböck är en naturvårdsart som signalerar höga biotopvärden kopplat till gammal och solbelyst tall. Det är således viktigt att ingen beskuggning sker av tallarna i naturreservatet.



Figur 10 Stenlämningar i naturreservatet. Foto: Jenny Beijar, 2020



Figur 11 Naturreservat Foto: Jenny Beijar, 2020.

Naturreservatet berörs ej av planarbetet.

Uppllysning.

För att säkerställa att intrång i naturreservatet Skevik inte riskerar att ske i samband med detaljplanen genomförs, bör samtliga entreprenörer uppmärksammas om reservatsgränsen, som också ska sättas ut i terrängen.

Ekologi inom planområdet

Träddungar mot norr omfattas inte av naturreservat och är inte heller skyddade, de är en del av fastigheten Skevik 1:190. Inga särskilda artvärden noterades vid kommunekologens platsbesök hösten 2020.

Inom resterande del av planområdet är naturen redan ianspråktagen och obefintlig på markparkering, grusad idrottsplan och har sammantaget låg status. Även för befintlig förskolegård saknas naturvärden.



Figur 12 Inmätta träd, 2020

Även om det enligt ekologen inte finns naturvärden knutna till de enskilda träden inom fastigheten så är det enligt kommunekologen positivt om det går att skydda och bevara vissa träd, därför har en inmätning av befintliga träd genomförts i överenskommelse med fastighetsägaren och trädens bevarande klassificerats från högt till ej prioriterat. Högt prioriterade träd har försetts med skyddsbestämmelse där så är möjligt.

Det finns enstaka planterade träd som omger parkeringen varav några kan utläsas som en träd-rad. Kommunekologen har besökt platsen och fastställt att den aktuella träd-raden inte antas uppfylla definitionskravet som en allé. Träd raden omfattas därmed inte av det generella biotopskyddet för en allé då det är färre än fem lövträd som står längs med vägen. Övriga lövträd intill parkeringsplatsen och närmast tennisbanan anses inte tillhöra samma träd-rad.

Skogen inom den norra delen av planområdet föreslås att gallras. Denna del av skogen består av medelålders barrskog, främst av medelålders tallar och underväxande gran.

En gallring av skogsremsan närmast grusplanen i den norra delen, där underväxande gran och yngre träd tas bort för att skapa en luckig och solbelyst miljö, anses ha en positiv inverkan på naturmiljön och naturvärden över tid. För enskilda träd kan ringbarkning och högkapning göras för att skapa förutsättningar för den biologiska mångfalden.

Upplysning.

Inga skogliga åtgärder som riskerar att störa fågelhäckning eller andra djurs reproduktion får ske under perioden 1 april till 31 juli.

Avverkade träd bör användas för att skapa faunadepåer i den omkringliggande skogen.

Under genomförandetiden bör träd som avses att sparas skyddas i enlighet med ”Standard för skyddande av träd vid byggnation” av Östberg och Stål. Om det finns risk för att träd som sparas och nyplanterade träd skadas av fordon bör varje träd/planta förses med påkörningsskydd för att öka chansen för överlevnad.

Värdefulla träd har märkts ut och omfattas av planbestämmelse n1 samt administrativ bestämmelse.

På kvartersmark omhändertas dagvattnet av nedsänkta infiltrationsbäddar och öppna diken. Infiltrationsbäddar kommer att planteras med ängsväxter. Detta anses gynnsamt för pollinatörer. Diken och infiltrationsbäddar formar tillsammans gynnsamma biotoper. Kvartersmarken möter skogen i norr genom en anlagd brynzon. Även detta område anses gynnsamt för pollinatörer. Planbestämmelse (n2, n3, n4) införs om att marken i dessa områden ska förses med växtlighet.

Planbestämmelser

n1 Trädet får inte fällas. Marklov för trädfällning får endast ges om trädet utgör risk att skada människor eller egendom. Om trädet fälls ska återplantering ske med samma art och stammen ska tas om hand för att gynna fauna i enlighet med planbeskrivning, 4 kap. 10 §

Marklov krävs även för fällning av med n1 markerade träd. Marklov får endast ges om träden utgör säkerhetsrisk, 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

n2 Marken ska förses med växtlighet och vara nedsänkt gentemot omgivande ytor i enlighet med planbeskrivning, 4 kap. 10 §

n3 Marken ska förses med växtlighet i enlighet med planbeskrivning, 4 kap. 10 §

n4 Marken ska förses med växtlighet och vara nedsänkt gentemot parkering i enlighet med planbeskrivning, 4 kap. 10 §

Gångstråk och kopplingar



Figur 13 Gångväg som avslutas av brant slänt. Foto: Anna Fredriksson.

Längs bollplanens västra sida löper en gångväg som avslutas av en brant ner mot skogen. En stig löper nedan branten, i skogen, nedan slänten, norr om planområdet. Stigen är en del av motionsspår (figur 14). Det röda spåret som löper i en slinga om 2,5 km. Det röda spåret kopplar vidare till det gula spåret som är 5km samt Värmdöleden. Spåren nås både från Skeviks gård men även från planområdet.

Skeviks grotta, jättstenar och kvarnsgrund (1780-tal) som tillhört Skeviks gård utgör andra närliggande målpunkter i form av lokala utflyktsmål (figur 14).

Genom att utegymmet anläggs i anslutning till entrén mot röda spåret och Värmdöleden ökar tillgängligheten till befintliga rekreationsområden. Orienterbarheten kommer att förstärkas genom att en upplyst skylt placeras i anslutning till utegymmet. Även utegymmet kommer att förses med belysning.



Figur 14 Översikt över målpunkter och motionsspår samt del av Värmdöleden, www.varmdo.se, 2020

Gångstråket längs med Naturreservatet kommer att ges en något justerad sträckning inom fastigheten men stråket kommer att bibehållas, liksom

gångstråket utmed förskolegården. Nya gångstråk anläggs mellan husen. I samband med att ett utegym anläggs så förtydligas kopplingen och entrén till röda spåret och Värmdöleden



Figur 15 Gångstråk anläggs utmed naturreservatet med något justerad sträckning.

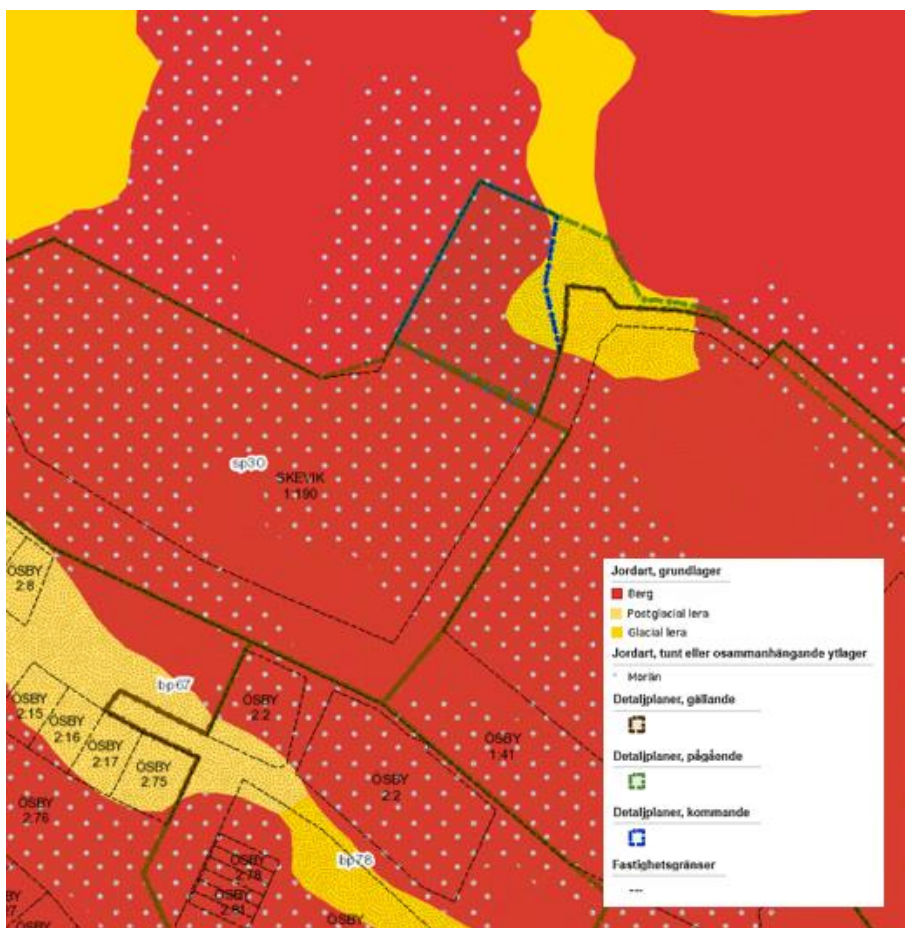
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

Förutsättningar

Planområdet har underliggande berg. Jorden inom området utgörs huvudsakligen av fyllning på berg där fyllningen på sina ställen underlagras av sandig grusig lera eller silt med ett tunt lager friktionsjord. Fyllningen är heterogen och består av grus, sand och lera i olika viktprocent. Mäktigheten varierar mellan 1 och 3,5 meter. Ingen problematik med totalstabilitet föreligger. Markföroreningar i fyllnadsmassor har utretts, se nästa stycke. Underliggande berg ger en viss avrinning mot naturmark i norr.

Grundvattennivån på nivå +27,4 RH2000 och färdig golvhöjd

Lera har påträffats och det kan leda till grundvattensänkning i det området där byggnader grundläggs. Sättningar kan bli en följd. Fortsatta mätningar i grundvattenrör för att se om det påverkar grundläggning av eventuell källare.



Figur 16 Illustration av underliggande jordarter, 2020

Förändringar

Plattgrundläggning sker med sprängstenfyllning. Underlag har utpekat var placeringen av byggnader ska vara optimal. 2020-04-21 genomförde SWECO en geoteknisk utredning finns och ligger till grund för byggnaders placering och optimering.

MILJÖKVALITETSNORMER

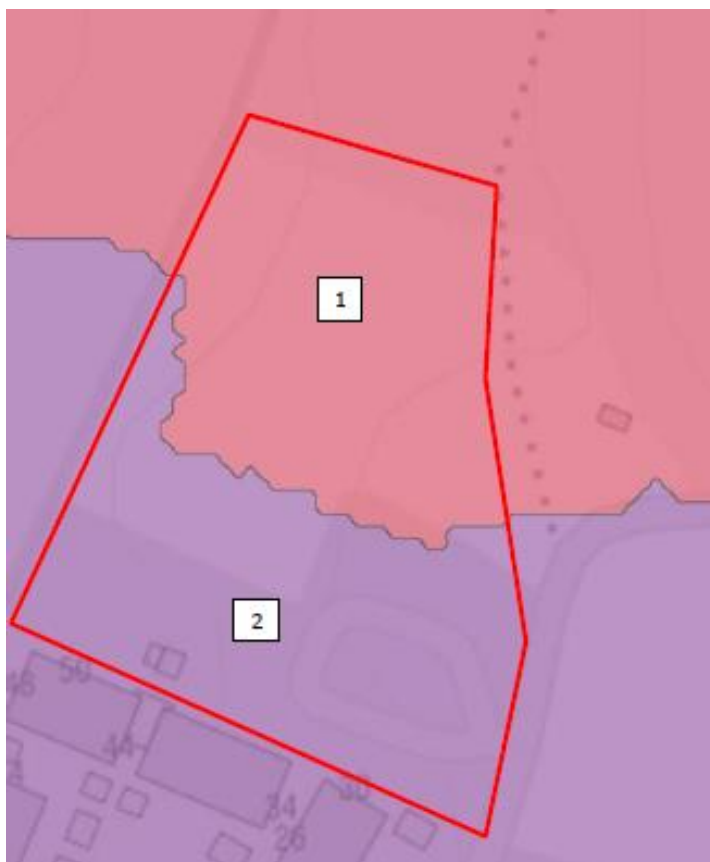
Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. i miljöbalken. Dessa frågor behandlas under stycken nedan.

YT- OCH GRUNDVATTEN (inkl. MKN)

Förutsättningar

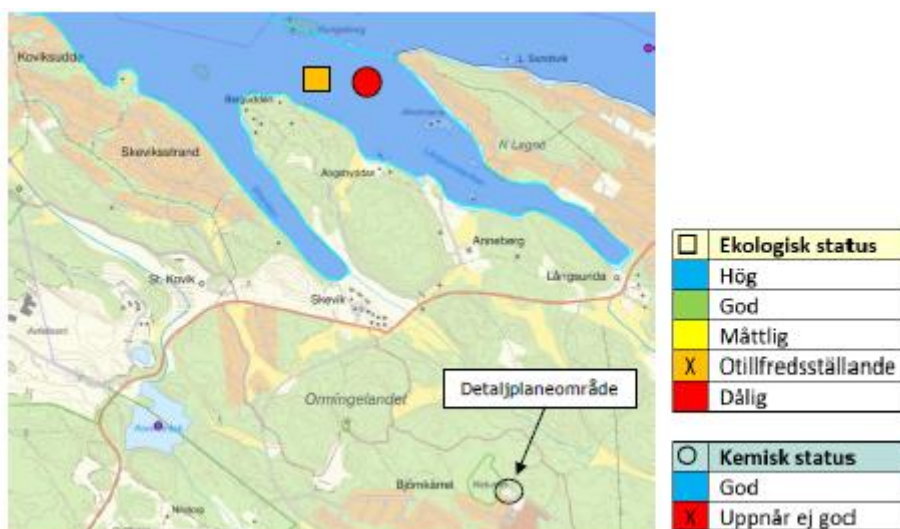
Detaljplaneområdet består av två delavrinningsområden som delar avrinningen av dagvattnet ungefär på mitten. Enligt Scalgo live avrinner vattnet ytligt till recipienterna Askrikefjärden (delavrinningsområde 1) och Torsbyfjärden (delavrinningsområde 2). En del av dagvattnet från

asfaltspalten och parkeringen avvattnas till det befintliga dagvattennätet via en brunn på Björnskogsvägen.



Figur 17 Illustration av delavrinningsområde 1 (rosa) och 2 (lila). Källa: Dagvattenutredning, Ramböll, 2019.

Askrikefjärden



Figur 18 En av detaljplaneområdets recipienter, Askrikefjärden (markerat med ljusblått) hämtat från VISS 2020-02-27. Källa: Dagvattenutredning, Ramböll 2019.

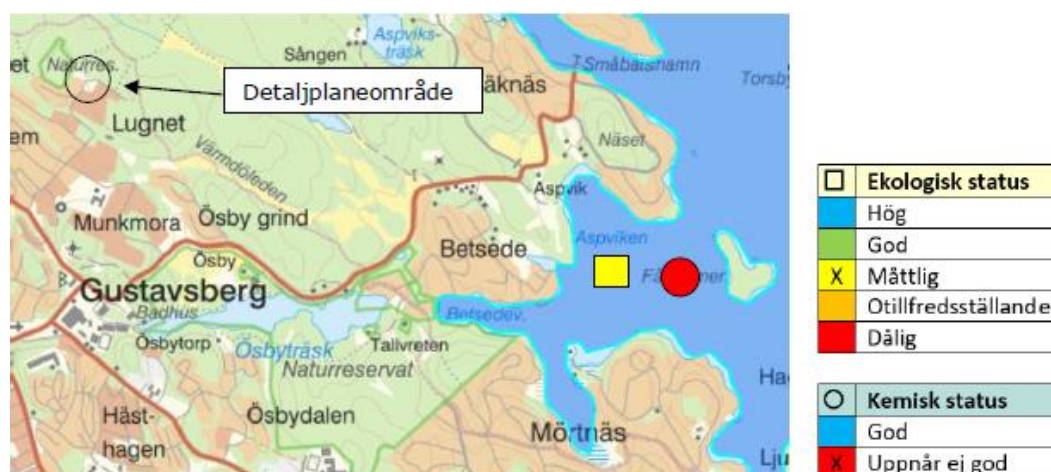
Enligt statusklassning för Askrikefjärden daterad 2019-08-11 (viss.lst.se) är den ekologiska statusen (Tabell 1) otillfredsställande där miljökonsekvenstypen övergödning är styrande. Klassningen baseras även på miljökonsekvenstyperna miljögifter och flödesförändringar. För övergödning är det kvalitetsfaktorn växtplankton (klorofyll a) som är utslagsgivande när det kommer till att recipienten har otillfredsställande status. Dessutom är kväve och fosfor, sommartid otillfredsställande vilket bidrar ytterligare till denna status. För miljögifter som inte heller uppnår god status är det icke-dioxinlika PCB:er som är utslagsgivande. Miljökvalitetsnormen är att god ekologisk status ska uppnås till 2027. Anledningen till tidsfristen (annars gäller att miljökvalitetsnormen ska uppnås 2021) är att över 60% av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön. Åtgärder behöver dock genomföras till 2021 för att miljökvalitetsnormen ska kunna nås till 2027.

Den kemiska ytvattenstatusen för Askrikefjärden klassades 2019-11-15 till uppnår ej god. Förutom de överallt överskridande ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) uppnår vattenförekomsten inte heller god status avseende antracen och tributyltenn (TBT). Dessa ämnen omfattas av undantag i form av tidsfrist till 2027 då god kemisk status ska uppnås för dessa ämnen. Statusklassning och miljökvalitetsnormer för Askrikefjärden presenteras i Tabell 1.

Tabell 1 Översikt statusklassning och miljökvalitetsnormer (kvalitetskrav) för ekologisk status och kemisk status i, Källa Dagvattenutredning, Ramböll, 2019

Grundinformation		Ekologisk status		Kemisk status	
EU-ID	Vatten-förekomst	Ekologisk status	Kvalitetskrav och tidpunkt	Kemisk status	Kvalitetskrav
SE592290-181600	Askrikefjärden	Otillfredsställande	God 2027	Uppnår ej god	God kemisk ytvatten-status

Torsbyfjärden



Figur 19 En av detaljplaneområdets recipienter, Torsbyfjärden (markerat med ljusblått) hämtat från VISS 2020-02-27. Källa: Dagvattenutredning, Ramböll 2019.

Den ekologiska statusen för Torsbyfjärden (Tabell 2) klassades 2017-02-23 till måttlig, vilket baserats på miljökonsekvenstyperna övergödning, miljögifter och

flödesförändringar som alla har måttlig status. För övergödning är det växtplankton (klorofyll a) samt totalhalter av kväve och fosfor sommartid som har måttlig status. För miljögifter är det icke-dioxinlika PCB:er som inte uppnår god status. God ekologisk status ska uppnås till 2027. Tidsfristen är på grund av samma orsak som för Askrikefjärden.

Den kemiska ytvattenstatusen för recipienten klassades 2017-06-16 till uppnår ej god status. Förutom de överallt överskridande ämnena uppnår den kemiska statusen ej god avseende PFOS och tributyltenn (TBT). TBT omfattas av tidsfrist till 2027. Statusklassning och miljö kvalitetsnormer för Torsbyfjärden presenteras i Tabell 2.

Tabell 2 Översikt statusklassning och miljö kvalitetsnormer (kvalitetskrav) för ekologisk status och kemisk status i Torsbyfjärden. VattenInformations-System Sverige (VISS, Torsbyfjärden, 2019) Källa: Dagvattenutredning, Ramböll 2019.

Grundinformation		Ekologisk status		Kemisk status	
EU-ID	Vatten förekomst	Ekologisk status	Kvalitetskrav och tidpunkt	Kemisk status	Kvalitetskrav
SE592135-182700	Torsbyfjärden	Måttlig	God 2027	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus

Förändringar

Genom anläggande av infiltrationsbäddar eftersträvas att i största möjliga utsträckning efterlikna den naturliga vattenbalansen, där nederbörd tas upp i gröna ytor så att vattnet kan tas upp av växter eller, i den mån det är möjligt eller infiltrera till grundvattnet. Projektet eftersträvar även att minimera uppkomsten av föroreningar genom anläggande av ytor för infiltration samt genom att

- Tak, fasader och andra hårdgjorda ytor anläggs med material som inte avger föroreningar till dagvattnet. Exempelvis bör material som innehåller koppar och zink (galvaniserat material) undvikas.
- Spridning av näringsämnen genom exempelvis gödsling av planteringar minimeras.

Åtgärder med diken och infiltrationsmöjligheter föreslås framförallt vid parkeringen där den största föroreningsbelastningen kommer ske. Växtbäddar runt parkeringen och takvatten föreslås i första hand ledas till planerade omkringliggande grönytor där vattnet infiltrerar. Med växtbäddar som reningsåtgärd runt parkeringen minskar föroreningsmängderna för alla ämnen i framtida situation jämfört med befintlig situation. Överskottsvatten föreslås ledas vidare mot naturen i norr.

I anslutning till Björnskogsvägen finns en gatubrunn som omhändertar dagvatten från gatan. Dagvatten från kvartermark omhändertas inom kvartermarken, vilket innebär en förbättring gentemot rådande läge.

Genomförd dagvattenutredning anger att; givet att markanvändningen inte ändras efter befintlig exploateringskiss, och med angiven bebyggelse inklusive föreslagna åtgärder för dagvattnet beräknas belastningen från området minska avseende de studerade föroreningarna. Fördröjning av 20 m³ innebär att flödet ut från området inte kommer öka för framtida situation jämfört med befintlig situation vid ett 20-årsregn. Föreslagna åtgärder med lokalt omhändertagande av dagvatten samt bevarande av en naturlig vattenbalans är i enlighet med Värmdö kommuns riktlinjer.

Då föroreningsmängder och föroreningshalter beräknas minska med föreslagna åtgärder kommer områdets påverkan på recipienterna förbättras.

UTOMHUSLUFT (inkl. MKN)

Förutsättningar/ Förändringar

I luftkvalitetsförordning (2010:477) finns miljökvalitetsnormer för luft. Miljökvalitetsnormerna ska följas vid planläggning enligt plan- och bygglagen.

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund riskerar inte MKN för luft att överskridas. Enligt luftföroreningskartorna som beräknats från 2015 års utsläpp ligger mätningar/beräkningar för dygnsmedelvärde långt under gällande MKN dygnsmedelvärde för kvävedioxid (60 µg/m³).

Exploateringen föreligger ingen större förändring. Med exploateringen kommer en förhållandevis liten ökning av biltrafiken att ske i området, men planens genomförande bedöms inte leda till att miljökvalitetsnormer för luft överskrids. Under byggtid ska avskiljande plank uppföras.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

Buller (inkl. MKN)

Förutsättningar/Förändringar

Planområdet ligger enskilt invid en vänd-zon. Två sidor angränsar tyst skogsmiljö och vändplanen angränsar endast hörn av planområdet. Ny bebyggelses placering är bortvänd från störningar från trafik.

Regeringen har angett riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader i förordningen om trafikbuller. De gäller för planärenden som påbörjats fr.o.m. den 2 januari 2015 och ligger tillgrund för bedömningen i denna plan. Inomhus i bostäder gäller Boverkets Byggregler (BBR). Folkhälsomyndighetens allmänna råd, FoHMFS 2014:132, gäller för bedömning av buller i bostäder. För skolor och förskolor finns det riktvärden för trafikbuller inomhus och vid friytor utomhus, men inte vid fasad. I detaljplaneskede utreds ljudnivåer vid friytor, där bedömningen utgår från Naturvårdsverkets riktvärden för friytor. Några nationella riktvärden för busshållplatser finns inte, men Trafikförvaltningen⁵ anger att vid bedömning av

buller från hållplatser ska bedömas utgå från Infrastrukturpropositionens riktvärden (1996/97:53). Enligt rättspraxis bör även Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller inomhus beaktas vid bedömning av om olägenhet för människors hälsa föreligger. Naturvårdsverkets vägledning för industribuller är ej tillämplig enligt vägledningens avsnitt Stationer och Hållplatser.

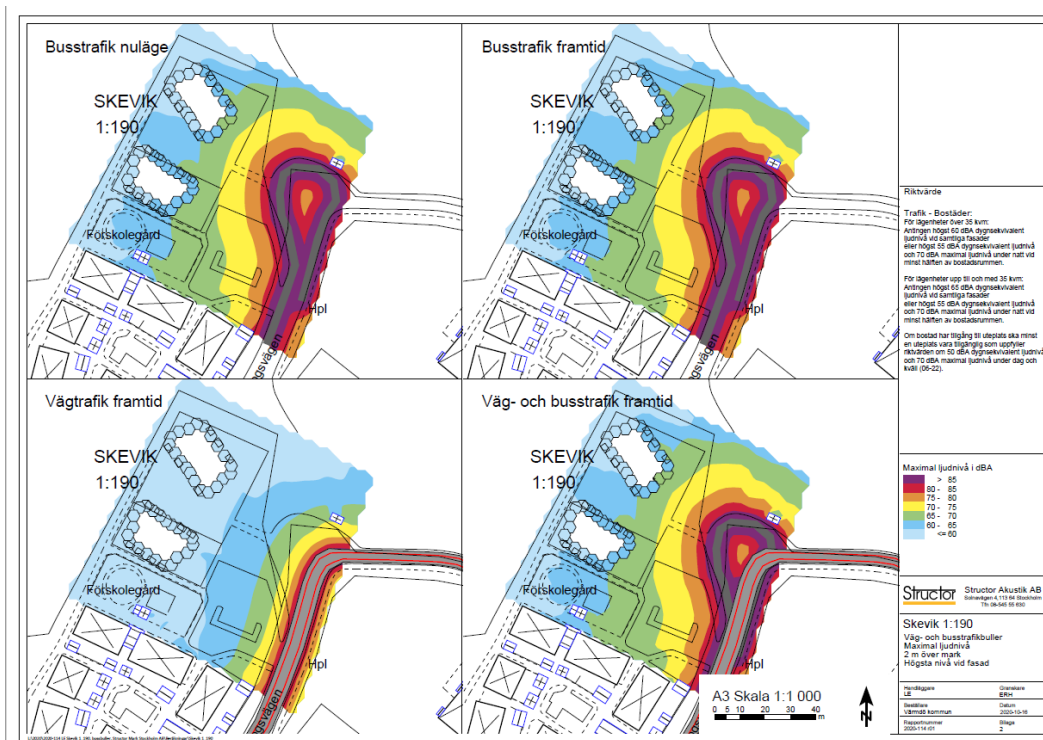
I framtiden kan det bli 160 ankommande bussar/dygn. Om varje buss står på tomgång en minut vid stopp och en minut vid start så blir det 320 minuter, dvs fem timmar och 20 minuter.

Bussar på tomgång orsakar ett lågfrekvent ljud. Enligt Värmdö kommuns lokala föreskrifter är tomgångskörning tillåten under högst 1 minut. Många innerstadsbussar har idag start-stoppfunktion, så att motorn slås av när bussen stannar. Det borde även komma andra bussar till del, men har inte räknats in i genomförd bullerutredning.

Resultaten framgår av figur 19 och 20, där bullerspridningen redovisas med färgade fält. Färgskalan är relaterad till riktvärdena så att gränsen mellan grönt och gult motsvarar riktvärdena för trafikbuller vid fasad. Beräknade ljudnivåer vid fasad avser frifältsvärden (nivåer utan inverkan av reflex i egen fasad).



Figur 20 Ekvivalent ljudnivå per dygn. Källa: Bullerutredning, Structor, 2020.



Figur 21 Maximal ljudnivå i dBA, Källa: Bullerutredning, Structor, 2020

Busstrafiken kan förväntas vara den huvudsakliga bullerkällan längs Björnskogsvägen i samband med vändning och uppställning. Busstrafiken anses orsaka lågfrekvent buller som kan uppfattas som störande. En bullerutredning har genomförts och fastställt att

- Riktvärden för trafikbuller vid bostadsfasad innehålls utan åtgärder.
- Riktvärden för trafikbuller på förskolegårdar innehålls utan åtgärder, oavsett om förskolegården
- För utegym finns det inte några riktvärden. Ljudmiljön på platsen bedöms som godtagbar.

I denna plan kan bussar som står på tomgång ge upphov till lågfrekvent ljud i bostäderna. Trafikbuller regleras i regeringens förordning SFS 2017:359. Eftersom det är en förordning behöver riktvärden inte anges i detaljplanen. Förordningen behandlar emellertid inte lågfrekvent buller. För lågfrekvent buller finns inte författningsreglerade riktvärden, men vanligen används Folkhälsomyndighetens allmänna råd (2014:13) för bedömning av störning i bostäder. Inomhus finns alltså risk för att det lågfrekventa ljudet vid tomgång kan komma att överskrida Folkhälsomyndighetens riktvärden. För att minimera risken för detta rekommenderar genomförd bullerutredning att fasaderna är av betong med putsad yta. Fönstren kommer att vara den svagaste delen i fasadernas ljudisolering. Därför bör enligt utredningen fönsterdörrar och stora fönster inte finnas mot bussarna. Balkonger på långsidorna bör ha täta räcken för att i viss mån skärma bullret vid fasaderna. Fasadisoleringen måste studeras i detalj i projekteringen. Åtgärder utomhus bedöms inte vara realistiska, eftersom avståndet till bussarna är relativt stort. T.ex. behöver en bullerskärm utmed vändplanen vara minst 4 m hög. En fyra meter hög bullerskärm skulle i sin tur innebära att platsen skulle upplevas som otrygg.

Dessutom skulle siktlinjer och samband försvinna. I och med detta har planarbetet valt att gå vidare med bullerskydd på balkonger.

En planbestämmelse (f4) införs för att säkerställa att lågfrekvent buller inte ska uppfattas som ett problem i bostäderna.

Planbestämmelser

b5 Byggnads fasad ska utformas så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd (2014:13) för lågfrekvent buller från bussar på tomgång inte överskrider inomhus i bostadsrum, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Radon

Förutsättningar/ Förändringar

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

Värmdö kommun har en markradonkarta där delar av kommunen är klassade beroende på vilken risk för markradon som förekommer. De olika nivåerna är låg risk (grön), normal risk (blå), eventuellt hög risk (röd) och ej bedömda områden (vit). Planområdet är i huvudsak utpekade som normalriskområde.



Figur 22 Översiktlig kartering av risk för radon. Källa kommunens webbkarta

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

Radonmätning ska ske vid inflyttning med eventuella åtgärder vid höga värden.

Markföroreningar

Förutsättningar/ Förändringar

Miljöteknisk markundersökning och provtagning i sex punkter har utförts på norra delen av fastigheten Skevik 1:190. Analysresultaten har inte påvisat några förhöjda halter föroreningar i den undersökta djupprofilen. Samtliga analyserade prover uppvisar halter under riktvärden för antingen MRR eller KM alternativt under laboratoriets rapporteringsgräns för samtliga analyserade ämnen. Undantaget är kobolthalten i ett djupare prov, där uppmätta

nivåer precis överstiger riktvärden för KM. Kobolt kan dock förekomma naturligt i förhöjda bakgrundshalter i lera. Försurningspotentialen i den undersökta marken bedöms som låg. Sammantaget har undersökningen påvisat rena massor.

Befintlig markutfyllnad undersöks ytterligare under byggskedet och vid påträffande åtgärdas och omhändertas massor enligt gällande riktlinjer. Det homogena materialet i markutfyllnaden talar för att det inte är porslinsavfall eller kontaminerat.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Förutsättningar

Hydrologi är läran om vattenförhållandena på jorden och vattnets kretslopp. För att möjliggöra ett balanserat kretslopp i bebyggda miljöer behöver ytor för infiltrering av grundvatten finnas, jämte öppna diken för avrinning och avdunstning.

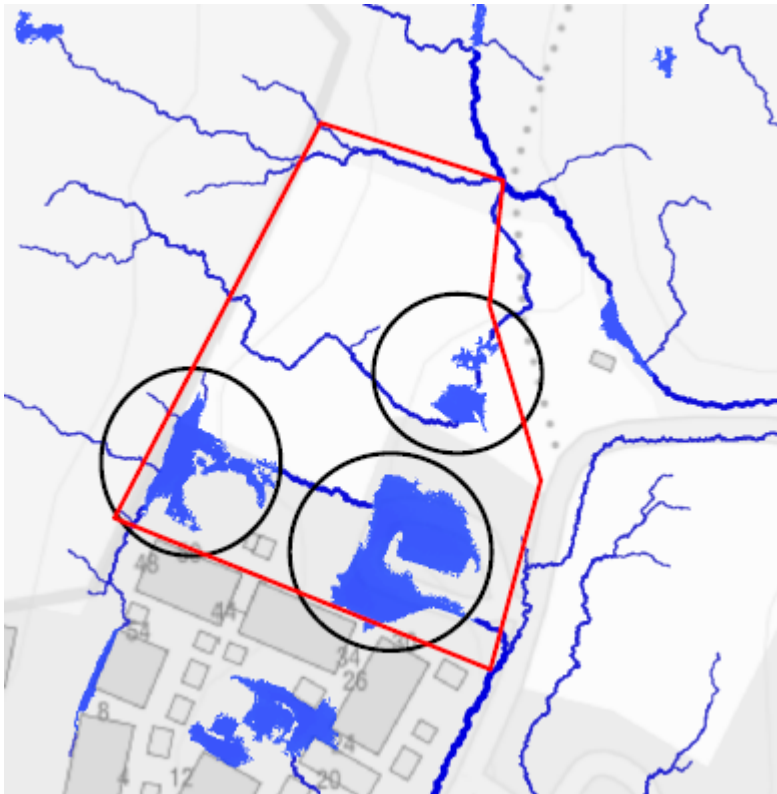
Växtligheten spelar stor betydelse för fördröjning och evaporation, liksom öppna diken. Verkansgraden för diken optimeras om diken sektioneras. Hårdgjorda ytor inverkar negativt på möjlighet till evaporation och infiltration.



Figur 23 Illustration av flöden med flödesriktning från naturreservat. Källa dagvattenutredning, 2020.

Området för detaljplanen (del av Skevik 1:190) ligger i Lugnet, Gustavsberg i Värmdö kommun och gränssar till Skeviks naturreservat. Området har en yta med små nivåskillnader om ca 0,5 meter med +30,5 i syd till +31 i nord (RH2000). Naturmarken väster om detaljplaneområdet är högre och naturmarken norr om området är lägre. Det innebär att Skevik 1:190 mottar vatten från naturreservatet.

Bebyggelse bör enligt genomförd dagvattenutredning undvikas i lågpunkter markerade i Figur 22, alternativt bör höjdsättning ske så att dessa lågpunkter byggs bort för att skydda planerad bebyggelse. Vid ändrad höjdsättning måste omkringliggande bebyggelse beaktas, för att undvika skador på befintliga konstruktioner.



Figur 24 Skyfallskartering vid ett 100-årsregn, där 60 mm regn har applicerats på terrängmodellen (SCALGO Live, 2019). Kritiska punkter är inringade med svart. Röd markering visar ungefärlig gräns för detaljplaneområdet. Källa: Dagvattenutredning, Ramböll, 2019

Förändringar

Inga byggnader föreslås i läge för befintliga lågpunkter/översvåmningsytor (figur 23).



Figur 26 Befintlig markanvändning. Källa: Dagvattenutredning, Ramböll, 2019.



Figur 25 Kommande markanvändning. Källa: Dagvattenutredning, Ramböll, 2019.

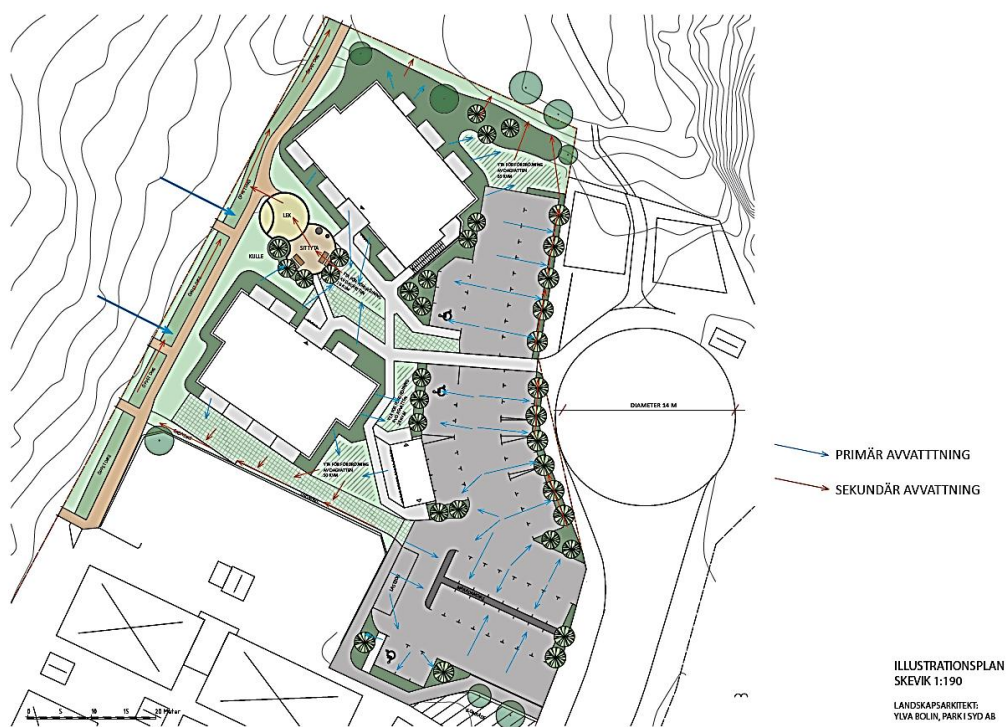
Den förändrade markanvändningen ger något ökade flöden och ökade föroreningar jämfört med befintlig situation.

Åtgärder för fördröjning och rening föreslås på de platser där föroreningar kan förväntas så som i diken kring parkeringar. Området förse med nedsänkta

fördröjningsytor och diken där vatten kan evaporera, infiltrera och föroreningar fastläggas.

Följande åtgärder föreslås för att säkerställa att dagvatten omhändertas på den egna fastigheten i enlighet med kommunens dagvattenpolicy:

- Takvatten leds i stuprör med utkastare mot gröna ytor. I norra delen av området kan vattnet infiltrera och överskottsvatten föreslås avrinna vidare ut i naturmarken.
- Växtbäddar placeras runt parkeringen som har mer förorenat vatten, vattnet leds via växtbäddarna som fastlägger föroreningar och fördröjer vattnet.
- Växtbäddar leder vidare till sekundära avledningsytor som i sin tur leder vatten vidare till dike.
- För att omhänderta dagvatten från förskolegården föreslås ett krossdike mellan tillfart för branduppställning och förskolegård.
- Förskolegården höjdsätts vid kommande markåtgärder så att vattnet avrinna mot dike norr om förskolegården.
- Höjdsättning av diken sker så att vatten avrinna åt norr från fastighet Skevik 1:190 vid skyfall.



Figur 27 Blå pilar markerar primär avvattning, röda pilar sekundär avvattning.

Översvämningsrisk

Förutsättningar/ Förändringar



Figur 28 Blå ytor markerar lågpunkter med risk för översvämnning. Källa: Dagvattenutredning, 2019

I sydöstra hörnet är det underliggande berget som lägst. Eftersom denna del är asfalterad infiltreras inte regnvatten. Även förskolegården drabbas av översvämnning på grund av naturlig lågpunkt.

Ytterligare hårdgörande vid omvandling från befintlig grusplan till takytor eller asfaltunderlag, ger ökade flöden.

På kvartersmark fungerar växtbäddar och skelettjord som dagvattenfördröjande åtgärder. Vid skyfall och större flöden räcker växtbäddarnas kapacitet inte till.

Diken inom planområdet ger överskottsvatten möjlighet att röra sig över reste-

rande kvartersmark norrut via växtbäddar som fastlägger eventuella föroreningar och skapar möjlighet till såväl infiltration som fördröjning, se figur 26. Diken ska utformas med sektionering för att öka kapaciteten. Omhändertagande av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.

Planbestämmelser

- b1 Marken får inte hårdgöras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b2 Dagvatten ska avledas till dagvattenfördröjande anläggning inom fastigheten, med lämplig lagringsvolym specifikt beräknad utifrån takytornas storlek, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b3 Fastläggning av föroreningar från parkering ska ske i infiltrationsyta, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b4 Dagvatten ska avledas till dagvattenfördröjande anläggning inom fastigheten, med lämplig lagringsvolym specifikt beräknad utifrån den hårdgjorda ytans storlek, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- n2 Marken ska förses med växtlighet och vara nedsänkt gentemot omgivande ytor i enlighet med planbeskrivning, 4 kap. 10 §
- n3 Marken ska förses med växtlighet i enlighet med planbeskrivning, 4 kap. 10 §
- n4 Marken ska förses med växtlighet och vara nedsänkt gentemot parkering i enlighet med planbeskrivning, 4 kap. 10 §

Marklov krävs även för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar tomtens höjdläge med mer än 0,5 meter. Stödmurar högre än 0,5 meter ska terraseras eller släntas mot omgivande mark. Stödmur i fastighetsgräns är inte tillåtet. Vid ändring av marknivå ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter. Vid marklov skall hänsyn tas till dagvattenhantering och naturvärden, 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Dagvatten ska omhändertas lokalt (LOD) på egen fastighet i enlighet med planbeskrivning, 4 kap. §

RISK OCH SÄKERHET

Skredrisk

Förutsättningar/ Förändringar

Planområdet är platt, utfyllt med ett heterogent lager mellan 1 och 3,5 meter grus, sand och lera. Ingen problematik med totalstabiliteten föreligger när byggnader grundläggs på berg. Byggnader har placerats för att undvika vattenflöden och ge lämplig placering där berg ligger nära nuvarande marknivå.

Brand

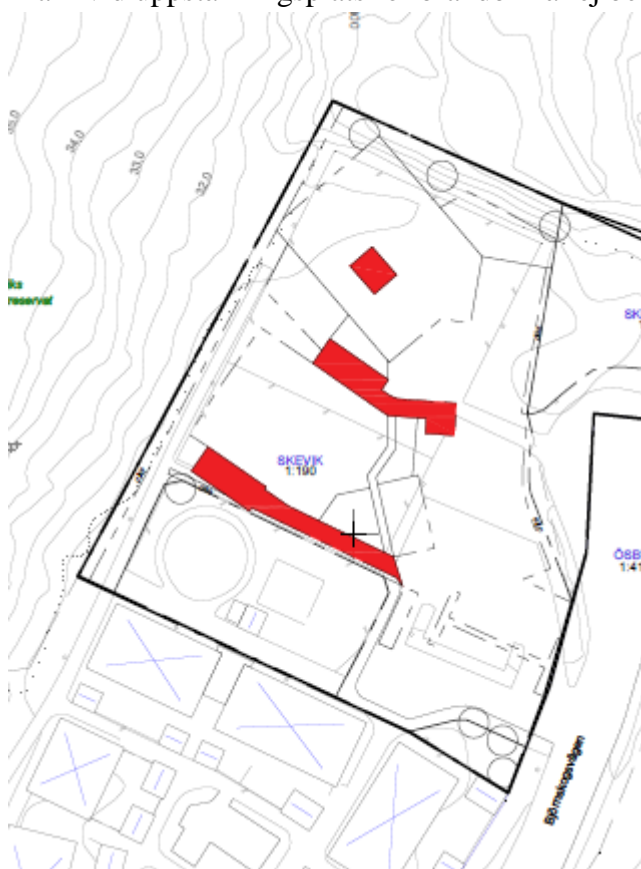
Förutsättningar/ Förändringar

Inom fastigheten; Skevik 1:190 finns ett befintligt brandvattensystem som är dimensionerat för det befintliga bostadsbeståndet.

Brandpost för tillkommande byggnader finns befintligt på fastighet Ösby 3:1, med ett ungefärligt avstånd om 70 meter till planområdet.

Den norra huskroppen uppförs med BK2-trapphus. Vid det södra huset finns uppställningsplats för brandbil på två ställen (figur 28)

Mark vid uppställningsplats för brandbil får ej bebyggas.



Figur 29 Branduppställningsplats och BK2 trapphus markerade i rött.

Släckvatten

Förutsättningar/ Förändringar

Vid nyanläggning av områden i sammanhållen bebyggelse kan särskilda anläggningar för uppsamling och hantering av släckvatten efter eventuell brand vara nödvändiga. Eftersom det inte anses aktuellt med skumsläckning och med hänsyn till områdets karaktär och förekomst av infiltrationsytor avses släckvatten ledas till infiltrationsytor för dagvatten samt ledas norr ut mot skogsområdet via fördröjning. På så sätt fångas eventuella föroreningar upp och fastläggs av omgivande växtlighet innan det når naturmarken.

Plats för utrymning

Förutsättningar/ Förändringar

Utrymning av förskola sker till uppsamlingsplats på invidliggande bollplan Brandutrymning från förskolan sker via blå pil med uppsamlingsplats vid blått kryss, figur 53. I och med att bollplanen tas i anspråk av flerbostadshus föreslås brandutrymning ske till bostadsgård via gångbana i väster.

BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD

Förutsättningar

I häradsekonomiska kartan från 1904 ser vi att det finns viktiga förbindelser i form av stigar till lugnet. Dessa stigar finns kvar i modern tid och är av vikt för kulturmiljön och förståelsen av tidigare kopplingar och leder.



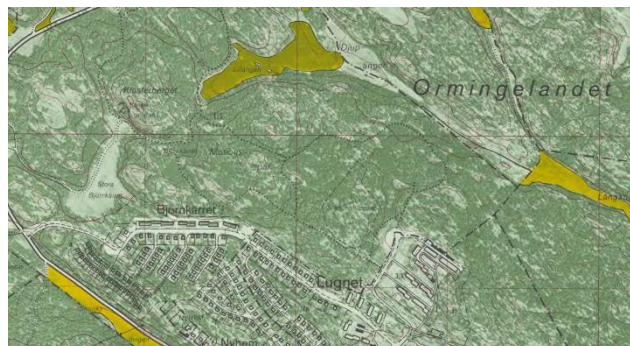
Figur 30 Häradsekonomisk karta 1904, Källa: historiska kartor, Lantmäteriet, 2020

Vandringsspår har utvecklats med tiden och enligt den ekonomiska kartan funnits

på platsen sedan åtminstone 1950-talet. I den ekonomiska kartan från 1978 synliggörs att vägstrukturen med Björnskogsvägen och entrén till befintliga leder i form av Värmdöleden och motionsspår är etablerade.



Figur 31 Ekonomisk karta 1952. Källa: historiska kartor, Lantmäteriet, 2020



Figur 31 Ekonomisk karta 1978. Källa: historiska kartor, Lantmäteriet, 2020

Området Lugnet har fått sitt namn efter torpet Lugnet som uppfördes 1852 och ligger kvar på dess ursprungliga plats. Torpet låg under Ösby gårds ägor och uppfördes för skogs- och lantarbetare. Bostadsområdet Lugnet tillkom 1947 - 1949 sedan lagstiftningen om kommunens ansvar för bostadsförsörjning vann laga kraft. Detta första bostadsområde ritades av Olof Tunström och uppfördes av VärmdöBostäder



Figur 32 Torpet Lugnet, 1852. Källa: Bebyggelseinventering av riksintresset centrala Gustavsberg, 2018 SWECO

Därefter har området byggts till i etapper. På fastighet Skevik 1:190 har bostadshus uppförts 1986 av VärmdöBostäder. De befintliga husen på fastigheten utgör en låg bebyggelse med flerbostadshus. Fasaderna mot gatan är indragna från gatan som ramas in av förrådsbyggnader. Nivåskillnader skapar slänter mot gatan.



Figur 33 Vägen norr ut mot planområdet kantas av gräs och uthuslängor. Längs denna sträcka saknas gångväg på ena sidan av gatan. Foto: Jenny Beijar, 2020



Figur 34 Vägen söder ut från planområdet. Foto: Anna Fredriksson, 2020

Gaturummet definieras som redan nämnts av uthus, plank eller är odefinierat och omges då av öppna ytor så som parkeringsplatser som är vända mot gatan med mycket impedimentmark så som gräsytor. Eftersom gaturummet inte är definierat med till exempel träd rader eller trottoarer på båda sidor samt då husen är tillbakadragna och skymda bakom förrådsbygg-

nader riskerar gaturummet att upplevas som otryggt eftersom så kallade osynliga observatörer inte finns. Det vill säga, få människor har möjlighet att hålla ögonen på vad som sker i gaturummet.

De befintliga sportplanerna är underutnyttjade och ger inte heller en trygg miljö.



Figur 35 Förskolegård. Foto: Jenny Beijar, 2020

Förskolegården saknar programmerade ytor och blir översvämmad vid regnväder på grund av att den utgör en lågpunkt med inslag av hårdgjorda ytor.

Förändringar

Detaljplanen tillskapar 70 bostäder, varav 30 lägenheter i det norra huset och 40 lägenheter i det södra huset. Husens placeringar skapar en inre dynamik, vilket ger flera fördelar för omgivningen med bibehållna utblickar och ny sammanhållen bostadsmiljö med entréer mot gemensam gård. Samtidigt bidrar de tillkommande byggnaderna att skapa ett tydligt avslut för den bebyggda miljön i centrala Gustavsberg.

Eftersom byggnadernas läge skapar ett avslut mot naturmarken och då naturreservatet ligger högre än bostadsområdet anses platsen tåla byggnader i fem våningar. Byggnaderna förhåller sig till att angränsande bebyggelse är lägre genom att placeras en bit från de lägre byggnaderna. På så sätt läses de tillkommande byggnadskropparna som en separat enhet.

Bebyggelseförslaget utgår från kvaliteter i det omkringliggande landskapet så som trädens höjd och upplevelsen av naturvärden, med bibehållna stråk även över kvartersmark.

Bostadshusen är vända för att ge utblickar till naturreservatet och skogsslätten i västra fonden.

Husfasader ska utföras i puts med naturnära kulörer utan synliga elementfogar.



Figur 36 Vy från Björnskogsvägen, fasader i puts utan synliga elementfogar,

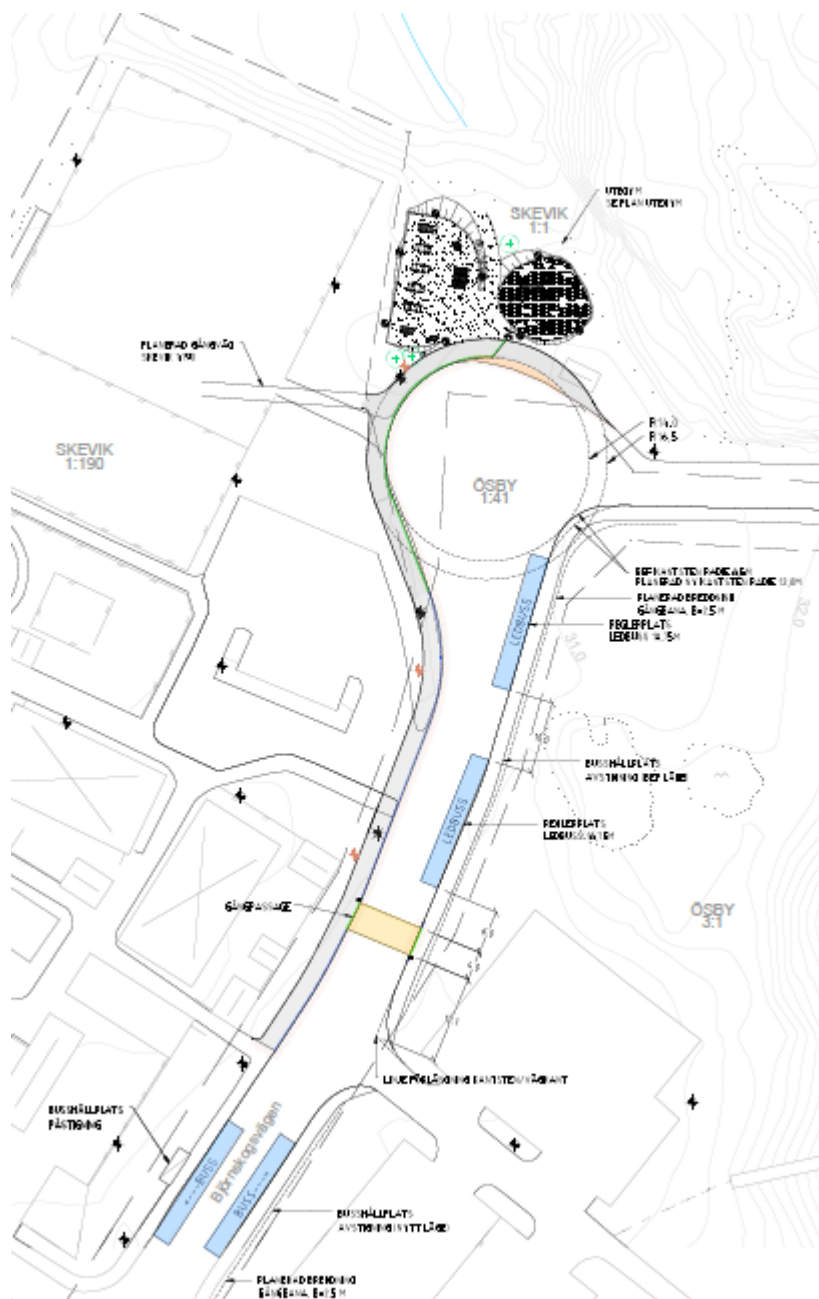
Gestaltning av gemensam gård utgår från den omgivande naturens karaktär vid nyplantering av träd och växter i fördröjningsbäddar. Medvetna växtval och planteringar skapar ett förtydligande av privata och allmänna rumsligheter med randzoner av skyddande grönska. För att avgränsa kvarteret mot Naturreservatet anläggs en gångväg och ett dike. Gångvägen dras i ungefär samma läge som befintlig gångväg. Siktlinjen över gården skapar anknytning till naturreservatet. Naturen i norr angörs via en tillskapad bryn zon på kvartersmark.

Belysning som anläggs ska komma från flera olika ljuskällor och bidra till att skapa rumsligheter och social kontroll. Belysningen ska även förtydliga orienterbarheten i området och belysa specifika platser, element och landmärken. Ljussättningen ska förstärka områdets karaktär och anpassas utifrån de planerade funktionerna.

Gångstråk uppgraderas för ökad aktivitet för fler målgrupper med tillgång till upplevelserika naturområden. Gångvägar över kvartersmark är allmänt tillgängliga och ansluter till befintlig natur och föreslagen parkmark.

Mot gatan och fasader mot gatan ska växt- och regnbäddar ta hand om vatten från parkeringar och ge en mjuk inramning till husen (figur 40). Medvetna växt val som stödjer omgivande biotoper tillför naturvärden på platsen.

Gatuvyn förändras positivt när byggnader och grönska ger detaljering till skillnad mot befintliga stora grus- och asfaltplaner.



Figur 3837 Illustration över tillkommande gångbana (grått), övergångsställe (gult) och breddning av gångbana öster om Björnskovsvägen (linje). Avgränsning för parkmark och gångbana är ej angiven i denna illustration.

Gående och cyklister får en trafiksäker miljö genom att en gångbana anläggs till busshållplatsen. I samband med planarbetet breddas gångbanan öster om Björnskovsvägen till en gång- och cykelbana och kopplas samman med befintliga gång- och cykelvägar. Ett övergångsställe anläggs över Björnskovsvägen.

Planläggningen har även utgått från vägledande dokument så som "BO tryggt 2030" (Tryggare Sverige), Gustavsbergs gröstrukturplan, Värmdö

kommuns dagvattenpolicy, Belysningsplan, Strålsäkerhetsmyndighetens riktlinjer för barns utemiljö, "Gör plats för barn och unga" (Boverket och Movium), Miljöprogram för framtidens Gustavsberg, RiBuss (SL-S-419795) och Parkeringsnorm för Gustavsbergprojektet.



Figur 3938 Illustrationsplan över kvartersmark. Parkmark är endast illustrerad som yta.

Till planbeskrivning och plankarta hör även ett gestaltungsprogram där utförandet närmare beskrivs. Förutsättningar för att realisera illustrationsplanens intentioner ska prioriteras med inriktning på långsiktiga resultat för en hållbar miljö.

Planbestämmelser

- f1 Fasad ska utformas i puts utan synliga elementskarvar. Sockelvåning ska vara tydligt markerad, genom att utföras med avvikande fasadmaterial, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f2 Balkong får skjuta ut högst 2,2 meter från fasad. Balkong som kragar ut över kvartersmark ska ha en fri höjd om minst 2,6 meter ovan underliggande mark. Balkonger får utgöra max. 35% av fasadens sammanlagda längd, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f3 Balkong får skjuta ut högst 2,2 meter från fasad. Balkong som kragar ut över innergård ska ha en fri höjd om minst 2,6 meter ovan underliggande mark. Balkonger får utgöra max. 35% av fasadens sammanlagda längd., 4 kap. 16 § 1 st 1 p
- Entréer till trapphus, cykelrum och miljöstuga ska vara tydligt markerade och utformas med uppglasade partier, 4 kap. 16 § 1 st 1p

Kvartersmark

Norra huset innehåller 30 lägenheter och upptar 1915 kvm BTA (exklusive inglasade balkonger), 2125 kvm BTA (inklusive inglasade balkonger). Byggnadsarean (BYA) uppgår till 425 kvm.

Södra huset innehåller 40 lägenheter och upptar 1777 kvm BTA (exklusive inglasade balkonger), 1970 kvm BTA (inklusive inglasade balkonger), BYA uppgår till 394 kvm.

Vid inglasning av balkonger ska glaspartier vara utan profil.

Byggnadsarea för miljöhuset uppgår till 50 kvm.

Balkonger får uppföras minst 2,6 meter från marknivån. Uteplatser får anordnas på bottenvåningen.

Randzoner ska omhändertas och privata och semiprivata zoner identifieras och märks ut med tillexempel planteringar som ramar in uteplatser och entréer. Invid entréer avsätts ytor för att skapa trygga rum som inbjuder till vistelse på den gemensamma gården. På gården ska det finnas tydlig skyltning med information om vem som sköter gården och vart felanmälan sker.

Den öppna bebyggelsestrukturen i planförslaget tillåter att allmänheten utnyttjar friytor och naturområden runt kvartersmarken. Byggnadskropparnas partiella vridning mot gatan skapar en större trygghet då upplevelsen av så kallade informella observatörer ökar i och med att balkongerna ger överblickbarhet mot gata, natur och gård.

Planförslaget har som ambition att skapa en god boendemiljö som värnar befintlig natur och tillskapar grönska invid byggnaderna. Genom medvetna växtval kan spridningsvägar stärkas. För mer information om växtval se gestaltungsprogram.

Utbyggnad av parkering ska utföras med avrinning till växtbädd, grönskande träd och om möjligt med buskar som avgränsning. Vid växtval och skötsel är det väsentligt att väga in trygghetsaspekten och främja siktlinjer genom att hålla buskar låga och stammar rena från grenar upptill en höjd om 1,7 meter.

Miljöhus placeras i anslutning till angöring och i strategiskt läge för att göra det enkelt för hushållen att återvinna samt eventuellt erbjuda en gemensamhetslokal.

Naturreseptet på västra sidan förbinds med gårdsplanen mellan byggnaderna som ska upplevas som genomsläpplig för gående. Det visuella sambandet mellan Naturreseptet och övrig bebyggelse förstärks när bollplanens höga staket försvinner.



Figur 40 Mellan huskropparna skapas ett ökat upplevt samband med naturreseptet

Ny bebyggelses placering förhåller sig till de naturvärden och trädmiljöer som finns i naturmark och naturresept. Huskropparnas orientering gör att skuggningen av träd begränsas. Befintliga träd och den höjd som bebyggelsens uppnår med fem våningar ger en jämn skala med intilliggande trädmiljö, som kan ses fylla ut tomrum som finns idag. Naturen i norr som inte är naturresept eller skyddsvärd, behöver gallras något då träden står mycket tätt i en befintligt skuggig miljö. I och med utglesning kompenseras ljusförhållandena som försämras med byggnadsvolymerens närhet. En utglesning bidrar även till upplevelsen av ett ljusare och tryggare skogsbryn som är överblickbart.

Redan innan planläggning avslutas befintliga bollplaner av en slänt mot naturmarken i norr. Det norra husets placering skapar möjlighet att hantera befintlig slänt och skapa samband mellan befintlig stig längs med naturreseptet på fastighet Skevik 1:190 och befintliga stigar i norr, nedan slänten. Stödmurar undviks och tillåts inte inom prickad mark längs plangräns.

Solstudie visar solinstrålning till gård under förmiddagar och filtrerande ljus genom skog samt reflekterande ljus från fasader under senare dag- och kvällstid. Gemensam ute- och lekplats föreslås placeras i ett gynnsamt läge sydväst om respektive bostadshus. Under de mörka månaderna kan väl genomtänkt belysning kompensera för eventuellt bortfall av solinstrålning.



Figur 41 Solstudie vårdagsjämning kl 09.00, 12.00, 15.00.



Figur 42 Solstudie sommarsolstånd kl. 09.00, 12.00 och 15.00

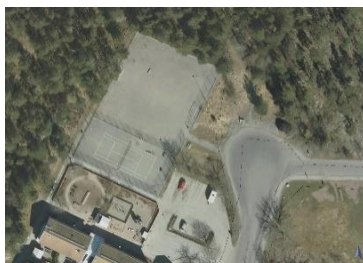


Figur 43 Solstudie, vintersolstånd kl. 09.00, 13.00 och 15.00

FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN

Rekreationsytor

Förutsättningar



Figur 40 Flygfoto över planområdet



Figur 415 Bollplan omgiven av höga staket. Foto: Jenny Beijar, 2020

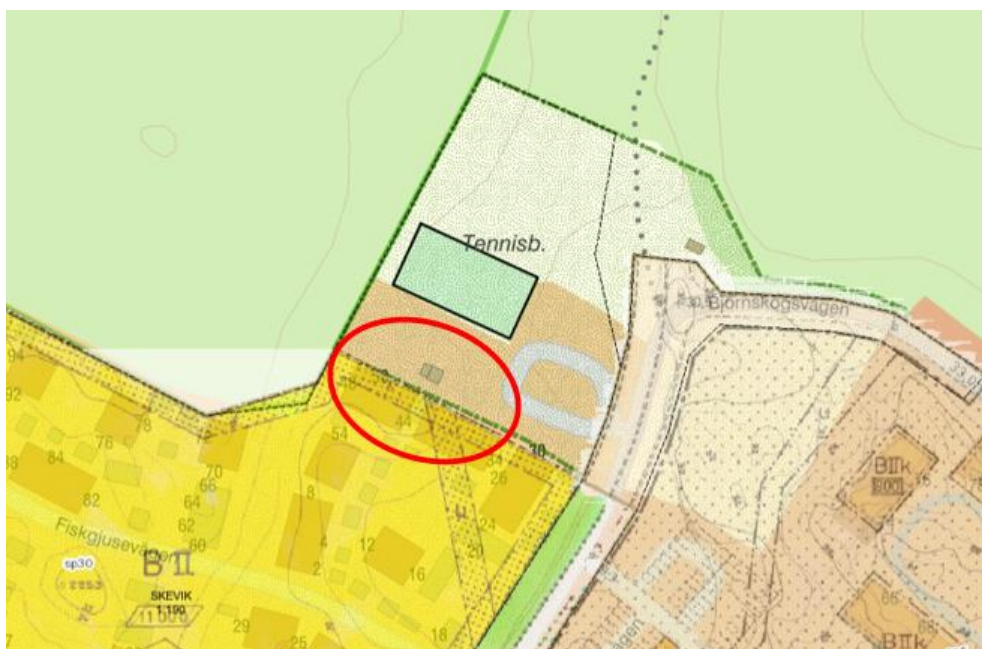


Figur 394 Stig bakom bollplan, längs med naturreservatsgränsen. Foto: Jenny Beijar, 2020

Befintliga bollplaner; tennisbana, fotbollsplan och bouleplan, har låg standard. Bollplanen uppfyller inte idrottsföreningars krav avseende mått. Både som funktion för olika idrotter och som mötesplats begränsas utemiljön av

dimensionering och ett högt stängsel som ger otrygga baksidor. Vid tid för planläggning har bollplaner låg nyttjandegrad. Munkmoraskolans belysta bollplaner med en plan för spontanlek och en bollplan för både spontanlek och träning av GIF Fotboll, är belägna cirka 600 meter bort.

Bollplanerna fungerar i dagsläget som uppsamlingsplats vid utrymning av förskola. Se vidare under risk och säkerhet.



Figur 427 Planmosaik över Skevik 1:190. Byggnader som inrymmer förskola och förskole gård inom röd cirkel



Figur 438 Förskolegården är begränsad och utrustning av gården är eftersatt.
Foto: Jenny Beijar, 2020

Den befintliga förskole gårdens yta upptar 1 000 kvadratmeter. Förskole gården är av låg kvalitet och är in- hägnad. Även om barnen och verk- samheten i dagsläget nyttjar friytor i omgivande natur och invidliggande naturreservat så är förskole gården underdimensionerad i förhållande till gällande rekommendationer och sak- nar såväl översiktlighet som pro- grammering av ytorna. Dagvatten samlas i norra delen (figur 27) vilket

begränsar ytan ytterligare då det handlar om större vattensamling som gör det riskfyllt för förskolebarn att vistas där. Verksamheten uppger att de stänger av halva förskolegården vid översvämning och 45 barn får då sam- sas om 500kvm istället för 1000kvm.

I vägledningen *Gör plats för barn och unga* (Boverket och Movium, 2015)

rekommenderas 40 kvadratmeter friyta per barn och en friyta om totalt 3 000 kvadratmeter. Om förskolan skulle nyttjas utifrån befintlig dimensionering skulle förskolan inrymma 25 barn. I dagsläget är ungefär 45 barn inskrivna på förskolan.

Förskolegården drabbas regelbundet av översvämningar då den utgör en lågpunkt i landskapet.

Förskolan som angränsar förskolegården är inrymd i en byggnad som är belägen i angränsande planområde och planlagd för bostadsändamål, med planstridigt utgångsläge. Uppförda byggnader utgörs av flerbostadshus och förskolan omfattas av dispens från stadsplanen, daterat 1984-12-05, för ändrad verksamhet. I dispensen anges att förskolelokalerna får återvandlas till lägenheter när behov av förskoleverksamhet inte kvarstår. Därmed kan det planstridiga utgångsläget ha godtagits vid tidigare dispensprövning. Dock saknas bygglovshandlingar i arkivet och det föreligger en tveksamhet gällande om undantagsbeslut i enlighet med PBL 9 kap 30§ fattats. Byggnaderna är dessutom uppförda delvis utanför plangränsen.



Figur 49 Pulkabacke. Foto: Anna Fredriksson

På andra sidan om Björnskogsvägen finns en stor gräsmatta och en slänt. Slänten är väl lämpad som pulkabacke.

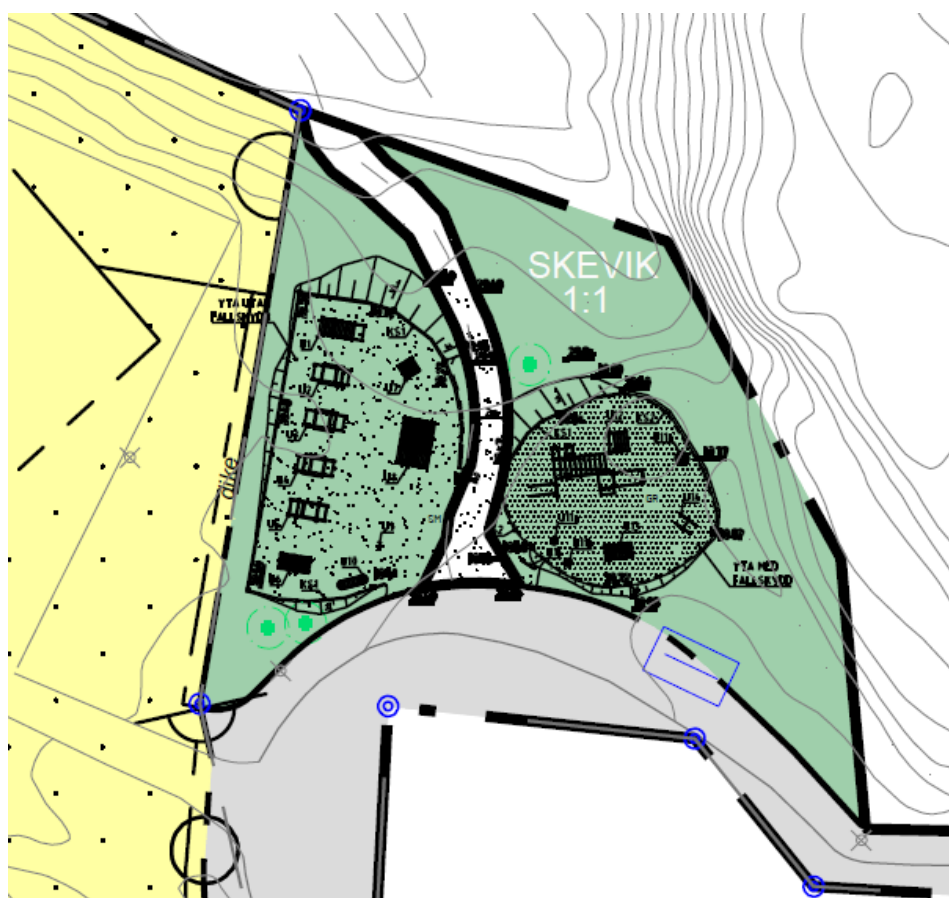
Rekreationsytor

Förändringar

Befintliga lågt nyttjade bollplaner ersätts med ett utegym på allmän platsmark. Utegympet kommer att uppföras med hög användbarhet och vara tillgängligt i så stor utsträckning som möjligt.

Växtvalen är av stor vikt för upplevelsen av trygghet på utegymmet. Växtlighet bör avgränsa ytan mot utegymmet och parkeringen för att tydliggöra avgränsningar, omhänderta dagvatten och skapa en upplevelse att inte vara utlämnad eller iakttagen. Samtidigt finns behov av en god social kontroll med goda visuella samband mellan utemiljöns olika rumsligheter. Detta

åstadkoms genom växtval och skötsel där buskar hålls låga och träd förgrenas som lägst 1,7 meter över marknivån.



Figur 44 Illustration av placering av utegym i entrén till motionsspår och Värmdö leden.

Förskolan och förskole gården är befintliga på platsen. Förskolan nyttjar både förskolegård och omgivande natur för lek och lärande. Eftersom förskolan är belägen i en del av ett befintligt bostadshus och då kommunen långsiktigt strävar efter sammanhållna större förskole enheter så har planarbetet utgått från befintliga ytor.

Förskolegården bör utvecklas med multifunktionellt syfte då den utanför verksamhetstid kan nyttjas som lek yta. Förskolegården behöver vara upplyst under de mörka tiderna på dygnet för att skapa möjlighet till upplevelse av trygghet och social kontroll. För upplevelsen av en innehållsrik och trygg miljö behöver belysningen komma från olika ljuskällor på olika nivåer och bidra till att skapa rumsligheter.

Då lokalerna som förskolan hyr är planlagda som bostadshus föreslås den primära användningen för förskole gården vara kvartersmark (B) med underordnat nyttjande för förskolegård (S). Det innebär att planen stödjer en omvandling av lokalerna till bostäder och omvandling av förskolegården till kvartersmark. Planarbetet har samtidigt tagit ställning till förskolans behov att kunna avvisa obehöriga från förskolans område under verksamhetstid

och den dubbla planbeteckningen anses ge det stöd som behövs för att medge rådighet över platsen.

Planläggningen frigör en del av den tidigare översvämningsdrabbade förskole gården genom att *avsätta områden för infiltration och avledning av dagvatten* och på så sätt säkerställa att dagvatten tas om hand och åtgärdas.

När ytorna är mindre är det enligt handledningen; ”Gör plats för barn och unga” (Boverket och Movium), extra viktigt med en medveten utformning eftersom förskole gården ska erbjuda plats för såväl lek som lärande och integrera mål i läroplanens intentioner för förskolan. Exempel på pedagogiska miljöer är odling, vattenanläggningar, miljöer för djur och växter och energiproduktion. Planarbetet rekommenderar även att förskolegården utformas i enlighet med strålsäkerhetsmyndighetens rekommendationer gällande skydd för UV-strålning.

UV-skydd bör ingå i de styrdokument som reglerar skötsel och underhåll.

- Befintlig högre vegetation bör sparas så långt möjligt. Skugga från upp- vuxna träd och buskar ger värdefullt UV-skydd och tar lång tid att ersätta med nyplantering.
- Rejåla vegetationsytor med artval utifrån lekvärde och slitagetålighet ger högt lekvärde och en svalare lekmiljö varma dagar. Har barn tillgång till skuggande vegetation söker de sig själva dit när solen är för stark.
- Både soliga och skuggiga platser behövs, men placera gärna aktivitetsytor som uppmuntrar till stillasittande i lövskugga.
- Utforma gärna skuggande konstruktioner med multifunktionallitet. Uteklassrum, bra hängställe och plats att ladda smarta telefoner är några idéer på användbara funktioner som kan kombineras med exempelvis en pergolakonstruktion.
- Tänk långsiktigt och låt vegetation ersätta byggda skuggande konstruktioner på sikt.

Gångstråk och kopplingar

Förutsättningar/ Förändringar

Björnskogsvägen leder från planområdet till anslutande vägnät som går till kärnan av Gustavsberg och vidare mot Stockholms centrum. Gatumiljön ger ett överdimensionerat intryck, asfalterade ytor för bil- och busstrafiken med SL ledbuss kräver stor yta med vändradie på 14 meter. Vid vändplanen ser kvartersmarken skräpig ut med flera ytor som inte fyller någon funktion. Björnskogsvägen slutpunkt utvecklas till parkmark med utegym för att erbjuda rörelseytor som ersätter bollplaner och möjliggör en mer attraktiv och använd plats. Befintlig gångväg som löper genom planlagd parkmark lämnas utom detaljplan på fastighetsägarens (JM) begäran.

Utegygmet definierar även entrén till Värmdöleden och röda spåret. I avslutning till utegymmet placeras en upplyst informationstavla för att förstärka orienterbarheten till Värmdöleden, vandringslederna och befintliga målpunkter så som Skeviksgrottan med flera målpunkter. Invid utegymmet bör bänkar placeras för att stärka möjlighet till närvaro och socialt samspel.



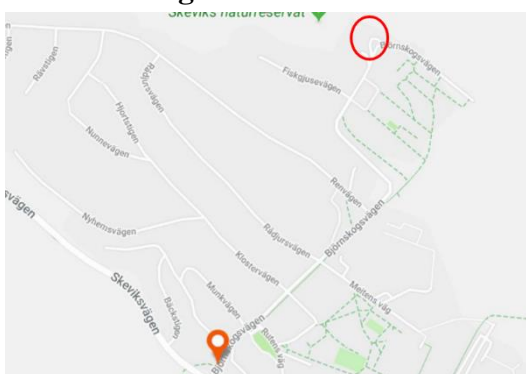
Figur 451 Utblick mot norr från hållplatsläge mot Slussen, Björnskogsvägen. Foto: Jenny Beijar, 2020

Inget utrymme för gående finns längs Björnskogsvägens västra sida på östra sidan om vägen löper en gångbana Busshållplats mot Slussen är väderskyddad men gångväg saknas längs befintlig bebyggelse på fastigheten Skevik 1:190.

Gångstråk till busshållplats anläggs på parkmark väster om Björnskogsvägen som kompletteras med en utbyggd gång- och cykelväg på östra sidan av Björnskogsvägen.

GATOR OCH TRAFIK

Förutsättningar



Figur 462 Plats för mät punkt av trafikflödesmätning (orange markering), planområdet inom röd cirkel

En trafikmätning är genomförd hösten 2018. Mätpunkten för trafikmängden är belägen i början av Björnskogsvägen, se figur 51. Dagnstrafiken uppgick till 4 175 fordon med 4 654 fordon på vardagar och 2 980 fordon på helgerna. Maxantalet per timma uppgick till 654 fordon på eftermiddagen och 551 fordon på förmiddagen. Medelhastigheten uppmättes till 31 km/h. Andelen tung trafik uppgick till 8,3%. Den trafik som passerar Skevik 1:190 (i slutet av vägen) går till brf Styrmannen. Där finns ca 100 parkeringsplatser. Antagandet att varje bil gör två resor/dag medför 400 fordon/dygn på Björnskogsvägen. Det kommer inte att ändras i framtiden, om inte antalet parkeringsplatser utökas, eller ny bebyggelse tillkommer. Den skyltade hastigheten är 30 km/h.

Den trafik som passerar Skevik 1:190 (i slutet av vägen) går till brf Styrmannen. Där finns ca 100 parkeringsplatser. Antagandet att varje bil gör två resor/dag medför 400 fordon/dygn på Björnskogsvägen. Det kommer inte att ändras i framtiden, om inte antalet parkeringsplatser utökas, eller ny bebyggelse tillkommer. Den skyltade hastigheten är 30 km/h.

Björnskogsvägen är asfalterad och mellan sju till nio och en halv meter bred med bärighetsklass 2. Underliggande, befintliga detaljplaner medger ett vägområde om ungefär sex meter.

Ändhållplats Styrmannen trafikeras av fyra busslinjer. I dagsläget ankommer och avgår ca 80 bussar på vardagar. Uppehållet är 5-30 minuter. Bussarna står uppställda strax söder om vändplanen. Bussarna är ca 20 m långa ledbussar. I dagsläget är Styrmannen en viktig hållplats som avlastar Gustavsbergs centrum. En del av vändplanen vid Björnskogsvägen och vägen öster om vändplanen är belägen utom detaljplan.



Figur 53 Illustration av de delar av Björnskogsvägen som är belägna utom detaljplan.

Förskoleverksamheten är trafikalkstrand vad gäller hämtning och lämning av barn samt vad gäller transporter. Förskolan mottar lunchleveranser med personbil en gång per dag. Matleveranser sker en gång per vecka med lastbil. Leveranser av förbrukningsmaterial sker en gång per halvår och sophämtning sker en gång per vecka.

Förändringar

Även om del av befintlig gata (Björnskogsvägen) i befintliga detaljplaner är planlagd som PARK finns i dagsläget inga planer på att göra gatan smalare.

Trafikmängden på Björnskogsvägen antas öka marginellt eftersom antalet parkeringsplatser ökar med ungefär 49 platser, vilket genererar 196 ytterligare fordonsrörelser per dygn om två resor per dag görs med varje fordon.

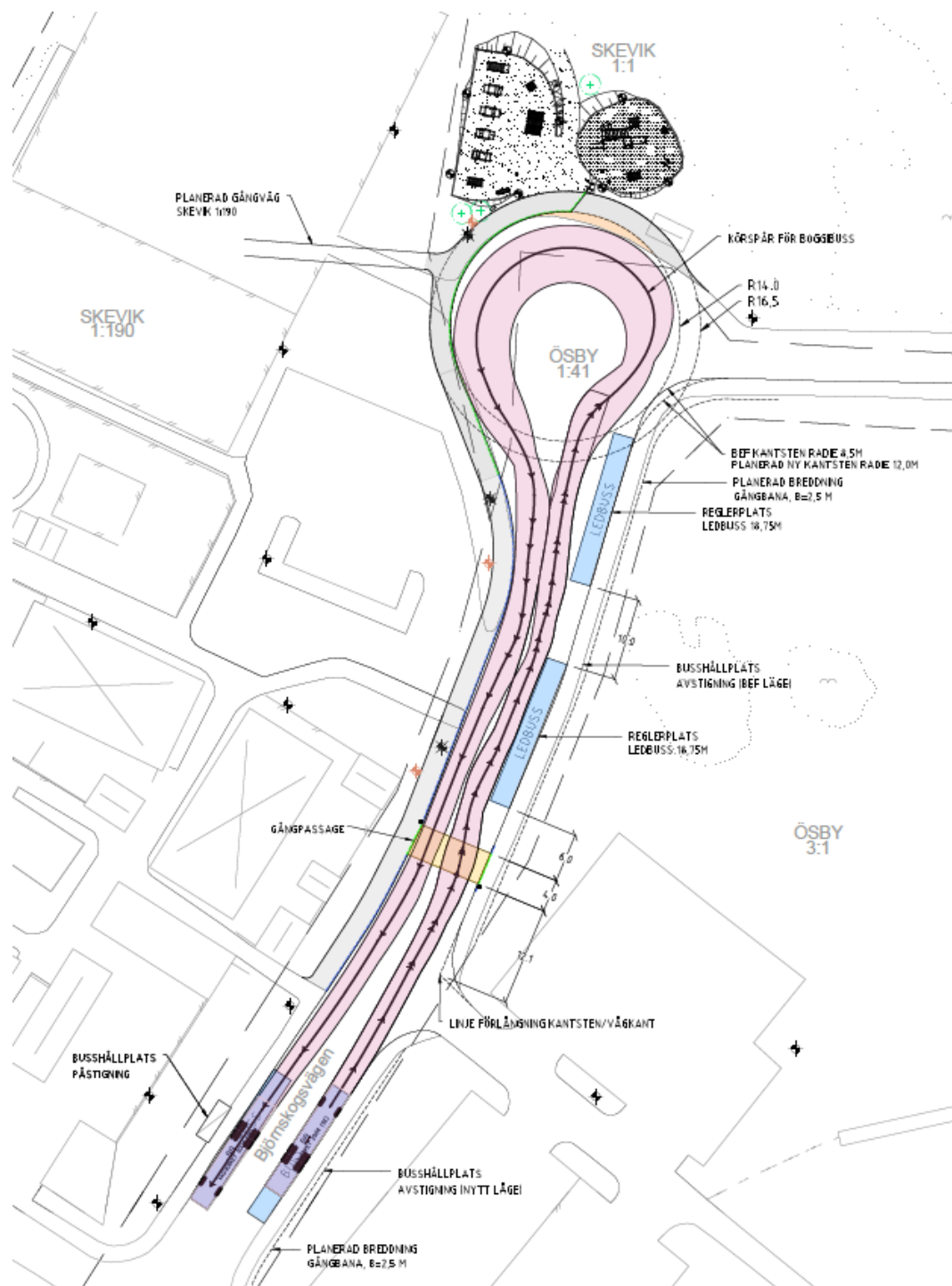
I framtiden kommer busstrafiken att öka pga. ökad bebyggelse i Gustavsberg och därmed ökat antal boende. Hur mycket trafiken ökar är inte utrett av Trafikförvaltningen. Antalet väntande bussar kommer antagligen att öka. En uppskattning är att det blir 3-4 st i framtiden. I så fall bör även antalet ankommande och avgående bussar öka till 120-160 st.

En del av gatumark längs vänd zon och utmed östra Björnskogsvägen är tidigare inte planlagd och föreslås övergå till kommunalt huvudmannaskap. Platsens nyttjande är gata och gatan planläggs som allmän plats, GATA.

För att tillgodose ett behov av gångväg på västra sidan om Björnskogsvägen, tas befintlig PARK mot busshållplats i anspråk för trottoar.

Hänsyn har tagits till ledbussars vändradie om 14 meter, trottoar följer vändcirkel för att sluta i den allmänna parken i norr. För att möjliggöra en vändradie om 16 meter som medger bärgning av buss görs delar av trottoaren överkörningsbar. Trottoar för gående ska ha en bredd på cirka 2,5 meter. I PARK-området i norra delen av planområdet övergår gångstråket till naturstig som leder vidare till vandringsleder och Värmdöleden samt målpunkter i närområdet. Naturstigen lämnas utom detaljplanen. Skyltning förtydligas och utformningen ska göra platsen tydligare och attraktivare. Träd kompletteras som portal till allmänna platsen, för att rumsindela och skapa avskärmning mot gata och bussar.

SL har i samband med planarbetet lämnat önskemål om att flytta avstigningsplats för buss till plats mitt emot påstigningshållplats samt lämnat önskemål om att upprätta två reglerplatser, varav en reglerplats på nuvarande plats för avstigningshållplats. Bussarnas uppställning längs Björnskogsvägen på östra sidan berörs ej av planarbetet eftersom uppställning sker inom gällande plan Sp5. Planarbetet har inget att erinra mot SL:s önskemål.

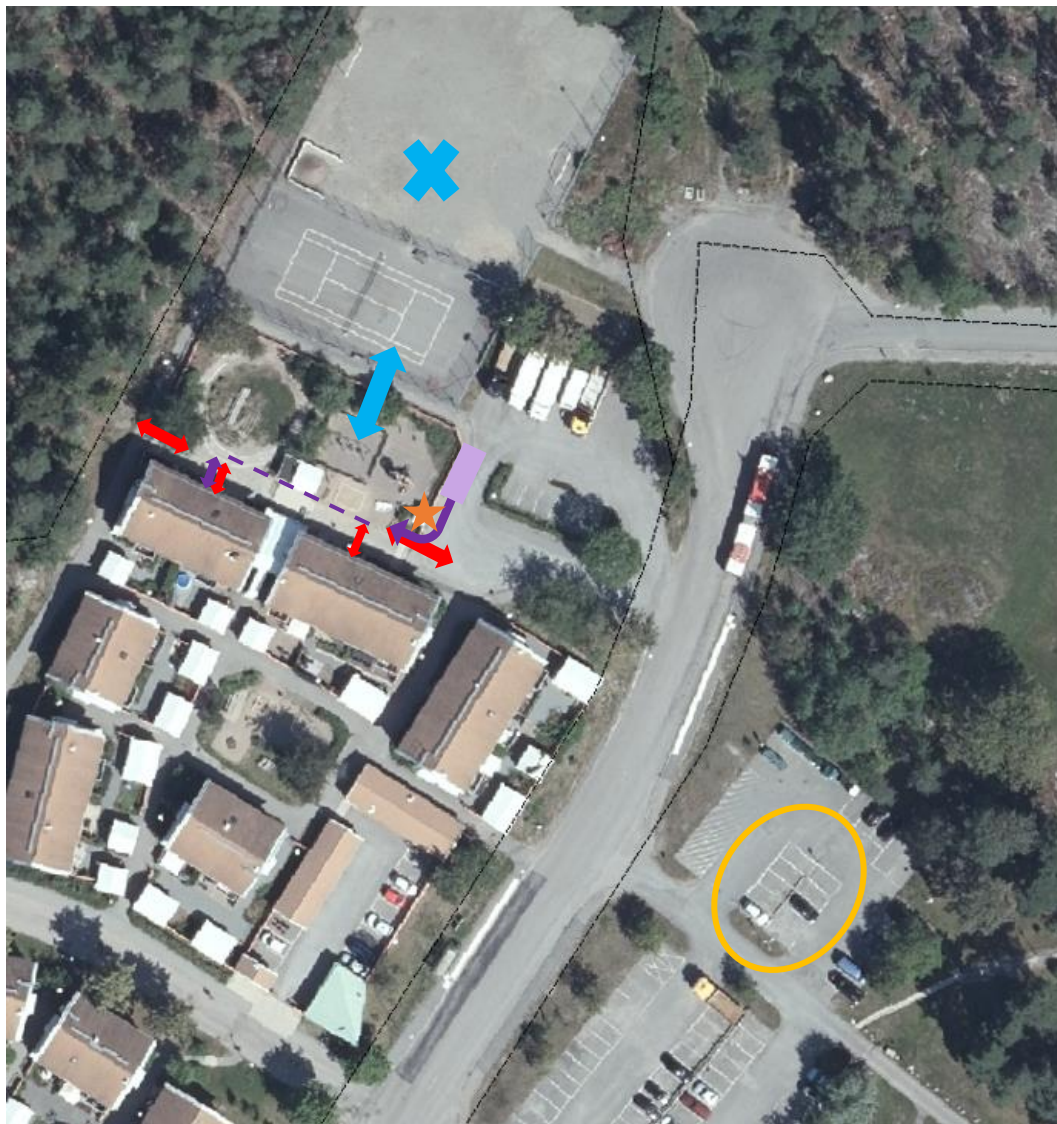


Figur 54 Körspår, illustrera behov av vändradie. Nya lägen för reglerplats och avstignings hållplats illustreras med blå markering.

Lokaltrafikens befintliga bod vid vändplan är en ombyggd container som varken omfattas av bygglov eller tillstånd för septic-tank. Det saknas även tillstånd för uppställning från fastighetsägaren (JM). Platsen för pauslokal föreslås flytta något åt öster, utom planlagt område. På så sätt har SLL möjlighet att ansöka om tillstånd från fastighetsägaren och söka erforderliga tillstånd utifrån de behov som föreligger. Föreslagen flytt av plats för rastlokal möjliggör en vändradie om 16 meter så att bussar med bärgningsbil rymms.

Angöring till förskola

Förskolans verksamhet prioriteras så att smidig avlämning ges tillräcklig plats. Innan planläggning sker lämning av förskolebarn vid de röda pilarna öster och väster om förskolegården och vidare till entréerna som markeras med mindre röda pilar.



Figur 47 Illustration av barnens entré (röda pilar), utrymningsväg (blå pil), uppsamlingsplats vid utrymning (blå kryss), parkering för varuleveranser (ljuslila markering), entré för varuleverans (lila pil), parkering (gul cirkel), Sopuppsamling sker vid orange stjärna.

Eftersom busshållplats är nära med direktlinje till Slussen kan många boende lämna sina barn på förskolan och sedan resa kollektivt till arbetet.

Förskolan hyr sedan tidigare parkeringsplatser av bostadsrättsföreningen Styrmannen (gul cirkel, figur 52). Parkeringsplatserna ligger ungefär 70 meter från förskolan och har tidigare även utgjort den tillgänglighetsparkering som förskolan erbjuder. Enligt BFS 2014:3, ska en tillgänglig angöringsplats för bilar finnas och parkeringsplats kunna anordnas efter behov, inom 25 meter från tillgänglig och användbar entré för publika lokaler, bostadshus

och arbetslokaler. Markbeläggningen ska vara fast, jämn och halkfri. Detaljplanen föreslår att yta för tillgänglig parkeringsplats till förskolan anordnas inom 25 meter från förskolan. Att parkeringsplatser för förskolans medarbetare ligger på ett avstånd om 70 meter från förskolan anses bara positivt eftersom det minskas konfliktnivån mellan fordon och barn som går till och från förskolan.

Förskolan mottar matleveranser en gång per vecka till området som illustreras med lila markering i figur 53. Sopuppsamling sker vid orange stjärna och sophämtning sker från samma plats som matleveranser angör. Sophämtning sker en gång per vecka. Att leveranser och sophämtning sker vid samma entré till förskolegården som barnen nyttjar är problematiskt ur säkerhetssynpunkt. Planarbetet har lyft denna säkerhetsaspekt till hyresgästen som har möjlighet att förändra logistiken inom det egna området.

Parkering kvartersmark

De befintliga tolv parkeringsplatser finns idag på en 1030 kvadratmeter stor parkering med dåligt utnyttjad yta. P-platserna effektiviseras och tillkommande bostäder utökar antalet och ytan för p-platser. Befintliga bostadsområdet på Fiskgjusevägen har infart från egen väg.

Parkeringsnormen för centrala Gustavsberg har använts som dimensionerande för parkeringsytan som erbjuder 42 parkeringsplatser för boende och 4 besöksparkeringsplatser. Därutöver tillskapas tre parkeringsplatser för förskolan, varav en är tillgänglighetsparkering. Utanför verksamhetstid kan även dessa platser nyttjas som besöksparkering. Förskolan hyr dessutom åtta parkeringsplatser från bostadsrättsföreningen Styrmannen för medarbetare inom verksamheten.

Genom gröna parkeringstal ger Värmdö kommun byggherren en möjlighet att sänka parkeringstalet genom mobilitetsåtgärder. Mobilitetsåtgärder syftar till att minska behovet av parkeringsplatser genom att på olika sätt påverka de boendes bilnehav och antal bilresor.

Antal parkeringsplatser styrs av parkeringsnormen för centrala Gustavsberg. Grundtalet på 0,8 bpl per lägenhet justeras utifrån ett system där lägenhetssammansättningen påverkar parkeringstalet. Små lägenheter är 1-2 rum och kök (rok) och stora lägenheter är större än 2 rok.

Vid genomförandet av fler mobilitetsåtgärder kan parkeringstalet reduceras ytterligare. Mobilitetsåtgärder delas in i två kategorier, mjuka och hårda åtgärder. Till mjuka åtgärder räknas vanligtvis de som syftar till att framkalla en förändring i hur vi reser, exempelvis genom ett informationspaket till alla boende vid inflyttning. De

hårda åtgärderna är byggda faciliteter som ska underlätta livet utan bil, till exempel attraktiva cykelförvaringsutrymmen.

Parkeringsstal kvartersmark

Storleksjustering	Små lägenheter (60 st)	Stora lägenheter (10 st)
Storleksjusteringstal	0,56	0,96
Storleksjusteringstal		
Antal p-platser	33	9
Storleksjustering		
Totalt antal platser	42	

Parkeringsplatser förbereds för uppkoppling mot ladd infrastruktur i enlighet med PBF 2011:338, 3 kap, 20b – 20c §§.

På gården anläggs 5 cykelparkeringsplatser vid varje entré och 20 cykelparkeringsplatser vid miljöhuset. Därutöver iordningställs cykelparkeringsplatser i källarvåningen av den norra byggnaden.

Antalet cykelplatser som ska anläggas per lägenhet styrs av antalet rum enligt tabell i Värmdö kommuns flexibla parkeringsnorm för centrala Gustavsberg.

Parkeringsstal cykelparkering

Antal rum	Antal cykelplatser
1or och 2or	2
3or	3
4or	4
5or eller större	5

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Förutsättningar/ Förändringar

Föreslaget E-område för transformatorstation har godtagits av Vattenfall El-distribution.

Bostadshusen kommer att kopplas upp mot fjärrvärmenätet.

Återvinningsstation finns i anslutning till markparkering vid Björnskogsvägen, se figur 54 och 55.



Figur 49 Återvinningsstation på parkeringsplats. Foto: Anna Fredriksson, 2020



Figur 48 Plats för återvinningsstation inom röd cirkel

Skanova har markförlagda ledningar inom planområdet. Åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta tillkommande byggnader på fastighet Skevik 1:190 till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under ledningsamordningen i kontakter med Skanovas representant för området. Skanova har uttalat önskemål om att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Om Skanova behöver vidta undanflyttning åtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

I flerfamiljshus ska adressat ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. PostNord önskar att kontakt tas i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

SOCIALA FRÅGOR

Sociala frågor i planering omfattar bland annat såväl barnperspektiv som trygghet, identitet, hälsa och säkerhet samt den gestaltade livsmiljön.

Byggnaderna har placerats för att det ge möjlighet till utsikt och siktlinje till natur. Gemensam gård med kompletterad grönska ger trivsel och möjlighet att följa årstidernas växling.

Husens placering bidrar till att skapa en känsla av informella observatörer, på så sätt upplevs såväl ändhållplatsen som utegymmet och entrén till löpspåret som trygga platser.

Vid uppförande av utegym kommer siktlinjer att beaktas och sly röjas in

mot skogsområdet. Trygghetsaspekten är central och belysning föreslås även lysa upp omgivande ytor så att det går att se omgivningen och när någon närmar sig. I genomförd ungdomsdialog lyftes att det är viktigt med en tydlig platsidentitet, detta kommer beaktas vid projektering av allmän plats.

För att uppnå goda förutsättningar för socialt samspel så krävs platser för möten som är tillgängliga och upplevs som trygga och jämlika.

Eftersom ett utegym anläggs vid entrén till Värmdöleden och röda spåret så förstärks den befintliga målpunkten som uppsamlingsplats för friluftsförande aktiviteter. Utegymmet utformas med hög användbarhet för att inkludera flera målgrupper.

Naturresevatets och skogarnas miljö med målpunkter i form av leder, spår och Skeviks grottan, jättstenar och kvarnsgrund (1780-tal) som tillhört Skeviks gård är en tillgång och anses utgöra en upplevelserik miljö för barn och vuxna.

De sociala frågorna handlar också om hur planområdet samspelar med omgivande områden och hur kopplingar mot kärnområden och samhällsservice ser ut och upplevs.

Detaljplanen möjliggör en blandad bostadsbebyggelse och lägenhetsstorlekar som ger fler alternativ till rådande tillgång på lägenhetsstorlekar. På så sätt möjliggörs en mångfald.

Det centrumnära läget är attraktivt, med god tillgång till såväl samhällsservice som handel. Området ligger invid en busshållplats med bussförbindelser till Slussen. Att det är enkelt och säkert att ta sig till platsen med buss, gång och cykel skapar förutsättning hållbara resmönster.

Natur ligger inom 300 meter från bostaden. Detta skapar förutsättningar för ett högt nyttjande av den bostadsnära naturen.

Kulturmiljön som angränsar planområdet är av riksintresse. Även om de närliggande byggnaderna inom riksintresset inte är klassificerade så vittnar de om ortens framväxt och bidrar till upplevelsevärde. Byggnader med högre upplevelse- och kulturmiljövärde finns i närområdet.

Barnperspektivet

Förskola och skola finns inom och i närheten av planområdet. Munkmora skolan som är den närmaste skolan har stora och upplysta sportplaner som används frekvent av barn, ungdomar och föreningar. Skol- och förskolegårdar erbjuder iordningställda lek ytor utanför verksamhetstid.

Närheten till naturen skapar möjlighet att följa årstidernas växlingar. Under planarbetet har barn på förskolan informerats och tillfrågats om

projektet. Förskolan är direktberörd av konsekvenserna av nybyggnation, både positiva men även negativa tillfälliga störningar såsom buller.

Förskolan är inrymd i tidigare lägenheter som är belägna i invidliggande planområde. Förskolegården är befintlig och belägen inom planområdet. Planarbetet har tagit ställning till befintliga förutsättningar och barnen på förskolan har hörts i dialog och verksamheten har flera önskemål om att utrusta gården och få till mer variation och lekfull utformning av utemiljön samt avhjälpa problem med översvämningar som tidigare inneburit att halva gården varit obrukbar. Vid genomförande åtgärdas problem med översvämning genom diken och infiltrationsbäddar. Önskemål gällande lekutrustning och iordningställande av förskolegård har förts vidare till fastighetsavdelningen som ansvarar för att underhålla och upprusta gården samt till lokalstrategen.

Planarbetet har även tagit ställning till förskolegården storlek och funnit att verksamheten är befintlig med befintliga ytor för utemiljöer. Planarbetet förbättrar kvaliteten på ytorna genom att avhjälpa problem med översvämning. Hyresgästen ansvarar för att förskolegården utrustas för att möta krav i läroplanen och rekommendationer från strålsäkerhetsmyndigheten. Hyresgästen ansvarar även för logistiken och säkerheten inom förskolans område och för att separera flöden för barn och leveranser inom förskolans område.

Efter samrådsperioden har dialogmöten med ungdomar i gymnasieåldern skett gällande utformningen av den allmänna platsmarken. Ungdomarna har lämnat synpunkter gällande hur platsen kan utformas för att nå flera målgrupper. De har även lämnat förslag på hur platsen kan utformas för att upplevas som jämlik, trygg, inkluderande och tillgänglig. Platsens funktion som entré till vandringsled och motionsspår samt kopplingar mot omgivande områden har också diskuterats liksom vad som skapar en platsidentitet. Ungdomarna har också tillfrågats om de saknar något. Ungdomarnas synpunkter inarbetas i görligaste mån i förslaget för den allmänna platsen.

OFFENTLIG OCH KOMMERSELL SERVICE

Förutsättningar/ Förändringar

Närheten till Gustavsbergs centrum ger god tillgång till service. Förskola finns etablerad inom planområdet och i det lokala sammanhanget finns god tillgång till flera förskoleverksamheter, skolor och gymnasium. Planförslaget har inga kommersiella lokaler.



Figur 50 Förskolor, skolor och gymnasium i närområdet

GENOMFÖRANDE

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

Tidplan

Planarbete

Samråd	Kvartal 2 2020
Granskning	Kvartal 1 2021
Antagande i kommunfullmäktige	Kvartal 2 2021
Laga kraft tidigast	Kvartal 3 2021

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år och börjar löpa från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats omfattar till exempel gator och parker. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av allmän plats. I denna detaljplan föreslås kommunen vara huvudman för allmän plats (GATA, PARK).

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

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna, så kallat kommunalt huvudmannaskap.

Allmän plats, kommunalt huvudmannaskap

Allmän plats i denna detaljplan är parkområdet och utegymmet (PARK) samt gångbanan och vändplanen (GATA). Kommunen föreslås vara huvudman för allmän plats i denna detaljplan. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän plats.

Ansvarsfördelning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Värmdö kommun ansvarar för vatten- och avloppsledningar fram till anslutningspunkten. Inom kvartersmarken ansvarar Exploatören för utbyggnaden samt drift och underhåll av ledningar fram till fastighetens anslutningspunkt.

Dagvatten

Planområdet ingår delvis inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. På kvartersmark ansvarar fastighetsägaren (exploatören) för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenanläggningar och hantering i enlighet med förslagna åtgärder i framtagna dagvattenutredning. Kommunen ansvarar för omhändertagandet av dagvatten inom allmän plats.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Vattenfall försörjer el- och fjärrvärmenät. Skanova ansvarar för tele- och fibernät eller är det bara fiber.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden, samt drift och underhåll av bebyggelsen inom kvartersmark. För genomförandet av kvartersmarken kräver flera åtgärder bygglov, rivningslov eller marklov, enligt 9 kap. plan- och bygglov. Det åligger fastighetsägaren att ansöka om erforderliga lov. Bygglov prövas av bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndigheten i Värmdö kommun. Ytterligare information samt blanketter för ansökan om bygglov med mera finns på kommunens hemsida.

Avtal

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal reglerar kostnaderna för framtagande av detaljplanen mellan kommunen och en byggherre eller en fastighetsägare. VärmdöBostäder AB har tecknat ett plankostnadsavtal med kommunen och finansierar framtagandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal

För genomförandet av detaljplanen kommer kommunen och exploatören 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. Exploateringsavtalet kommer att reglera hur

ansvar och kostnader för genomförandet av detaljplanen kommer att fördelas. Avtalet kommer bland annat att reglera: Marköverlåtelse och förrättningskostnader, erläggande av avgifter, utformning och finansiering av allmänna anläggningar innanför samt utanför detaljplaneområdet, gestaltning och utformning av föreslagen byggnation, m.m. Värmdö kommun och VärmdöBostäder AB avser att teckna exploateringsavtal vid planens antagande.

Övriga avtal

För transformatorstation inom E-området ska nyttjanderättsavtal tecknas mellan fastighetsägaren och Vattenfall Eldistribution. Avtal ska även tecknas mellan Förskolan Styrmannen och VärmdöBostäder AB för de parkeringsplatser som avses hyras ut till förskolan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållande

Planområdet omfattas av två fastigheter. Fastigheten som avses exploateras, Skevik 1:190, ägs av VärmdöBostäder AB och nyttjas bland annat som fotbollsplan, tennisplan och parkering. Skevik 1:1 ägs av JM AB och omfattas av stig och skogsområden. I planen föreslås att delar av Skevik 1:1 och Skevik 1:190 planläggs för allmänt ändamål (GATA, PARK). För mer information se rubriken ”*Arealer och markägoförhållanden*” ovan.

Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs och möjliggörs fastighetsbildning t.ex. fastighetsreglering. I samband med detaljplaneförslaget har Värmdö kommun rätt att lösa in mark som planläggs med allmänt ändamål (Skevik 1:1, Skevik 1:190). Detta hanteras i första hand genom överenskommelse om fastighetsreglering. Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning inom allmän plats.

Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske först då detaljplanen vunnit laga kraft och prövas då vid förrättning av Lantmäteriet. För mer information hänvisas fastighetskonsekvenstabellen, bilaga 1 och markintrångskartan, bilaga 2.

E-område

Skevik 1:190 upplåter mark inom E-område till Vattenfall Eldistribution för teknisk anläggning – transformatorstation (E). E-området kan avstyckas och bildas till en egen fastighet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Finansiering av planarbete

Framtagandet av planarbetet finansieras av VärmdöBostäder AB genom ett tecknat plankostnadsavtal med kommunen.

Värdeökning till följd av planen

I samband med exploateringen, tillkommande byggrätten till Skevik 1:190, utbyggnaden av gångvägen samt utegymmet anses fastigheternas värde öka till följd av planen.

Ersättning

Ersättning för mark ska bestämmas vid lantmäteriförrättning när mark överförs till annan fastighet och när mark upplåts för teknisk anläggning för transformatorstation. Ersättningens storlek kan grunda sig på överenskommelse mellan parterna eller bestämmas av lantmäteriet i samband med lantmäteriförrättningen. Marken som planläggs för allmän plats inom Skevik 1:190 överförs till kommunen genom exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering (GATA). För den allmänna platsmarken inom Skevik 1:1 överförs marken i första hand genom överenskommelse om fastighetsreglering, ersättningen bestäms genom överenskommelse eller av lantmäteriet.

Förrättningskostnader

Förrättningar som lantmäteriet utför bekostas av exploitören enligt den taxa som regeringen fastställt för lantmäteriets handläggning och regleras i exploateringsavtalet som parterna träffar.

Anläggande, drift och underhåll

Allmän plats

Kommunen bygger ut och ansvarar för bland annat projektering, upphandling och utförande av de anläggningsarbeten som erfordras på allmän platsmark. VärmdöBostäder AB erlägger ersättning och finansierar samtliga arbeten som regleras närmare i exploateringsavtalet.

Kvartersmark

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

Vatten- och avlopp

Anläggande, drift och underhåll av de kommunala vatten- och spillvattenledningarna inom allmän plats fram till anslutningspunkten bekostas och ansvaras av kommunen. Anläggande, drift och underhåll av va-ledningarna från förbindelsepunkten inom kvartersmark bekostas av VärmdöBostäder AB.

Dagvatten

Kommunen bekostar omhändertagande av dagvatten från allmän platsmark. Inom kvartersmark bekostar fastighetsägarna omhändertagande av dagvatten.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till fiber, el- och telenät. Flytt av ledningar eller andra åtgärder som krävs till följd av planens genomförande ska bekostas av den part som initierar åtgärden.

Avgifter

Bygglovsavgift

Bygglovsavgiften betalas av den som ansöker om bygglov för att utnyttja den bygg rätt som medges i detaljplanen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den taxa som gäller varje år finns tillgänglig på kommunens webbplats. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

Vatten- och avlopp

VärmdöBostäder AB svarar för och bekostar anläggandet av samtliga vatten och avloppsledningar fram till fastighetens anslutningspunkt.

Anslutningsavgift för vatten- och avlopp debiteras enligt gällande va-taxa. Avgiftsskyldigheten inträder när kommunen har upprättat anslutningspunkt och informerat fastighetsägaren om denna. Den vid varje tillfälle gällande taxan finns tillgänglig på kommunens webbplats.

TEKNISKA FRÅGOR

För anslutning till elnät, telenät och fibernät ska kontakt tas med respektive ansvarigt bolag, se mer information under rubriken Ansvarsfördelning.

Vägarna i området ska ha en standard som säkerställer att renhållningsfordon, utryckningsfordon och fordon för snöhantering och halkbekämpning kan röra sig i området i enlighet med gällande teknisk handbok.

Ytterligare tekniska utredningar, utöver befintligt planeringsunderlag, som blir aktuella i samband med genomförande av planen är bland annat projektering av allmän plats, miljötekniska markundersökningar och geoteknisk undersökning.

Dokumentation som ska inlämnas till kommunen tas upp i avtal, bygglovs-, anmälnings- och tillståndprocesser.

Mer information om vatten och avlopp samt dagvatten finns under rubrik Ansvarsfördelning.

Gång- och GC-väg

Projektet avser även göra åtgärder utanför detaljplaneområdet i form av gångväg från det nya bebyggelseområdet till en befintlig busshållplats. Befintlig trottoar till Björnskogsvägen avses även breddas till en gång- och cykelväg. Åtgärderna utanför planområdet berör enbart kommunal mark. VärmböBostäder AB finansierar den nya gångbanan och bekostar delvis för breddningen av den befintliga trottoaren, ersättningen regleras närmare i exploateringsavtalet.

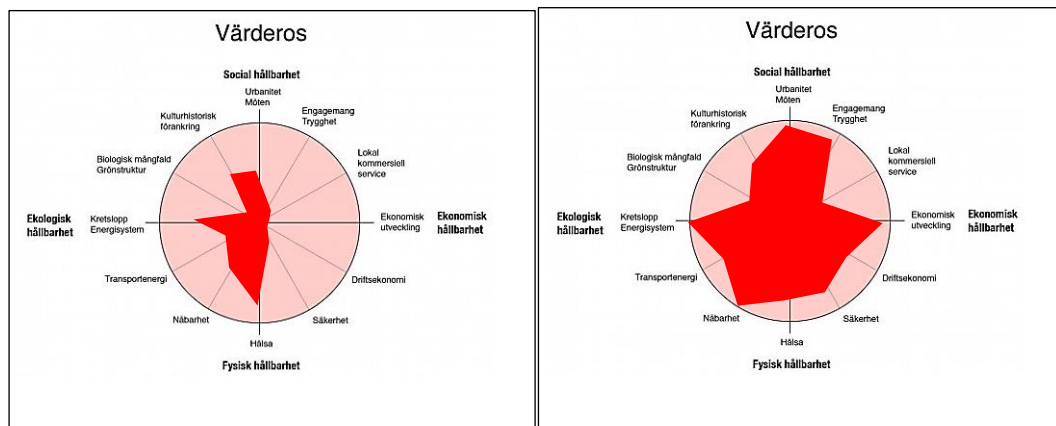
Avfall

Gemensamma utrymmen för hantering av hushållsavfall kommer att behöva ordnas inom kvartersmarken, i form av miljöhus eller annat utrymme för fraktionering, restavfall och matavfall. Från 2023 inträder ny förordning rörande hantering av förpackningar (glas, metall, plast, papper och ev. tidningar) som ska samlas samt hanteras på varje enskild fastighet. Fastighetsägaren ansvarar för anordnandet av detta utrymme. Återvinningscentral finns i Eko backen och i Hemmesta.

Bod

Inom en mindre del av planområdet (GATA) berörs befintlig rastbod som ägs av och förvaltas av Keolis Sverige AB. Boden saknar i dagsläget bygglov och avtal med markägare. Vid eventuell utökning av vändplan är flytt eller rivning av befintlig bod aktuellt.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE



Figur 51 Värderos innan exploatering

Figur 52 Värderos efter exploatering

För att synliggöra platsens utveckling har en värderos använts. I värderosen estimeras hur hållbarhetsaspekter upplevs innan genomförande och efter genomförande. De parametrar som använts i denna värderos är:

1. Möten/urbanitet
2. Engagemang/trygghet
3. Lokal kommersiell service
4. Ekonomisk utveckling
5. Driftsekonomi
6. Säkerhet
7. Hälsa
8. Närbarhet
9. Transportenergi
10. Kretslopp/energisystem
11. Biologisk mångfald/grönstruktur
12. Kulturhistorisk förankring

1. Eftersom bollplanen är lågt utnyttjad är urbanitet och möten lågt skattade i värdering av ursprunglig plats. I och med att bostadshus byggs på platsen och ett utegym uppförs skapas två nya målpunkter i form av bostadshus och utegym.
2. I och med att en platsbildning sker vid entrén till motionsspåren och eftersom bostadshusen bidrar till att skapa en känsla av informella observatörer anses engagemang och trygghet öka på platsen. Den ekonomiska utvecklingen ökar i och med att bostadshusen uppförs.
3. Driftsekonomi ökar i värde eftersom den lågt nyttjade bollplanen ersätts med högt utnyttjad kvartersmark. Eftersom det finns en efterfrågan på utegym anses driftsekonomi även bli gynnsam för den allmänna platsen.
4. Säkerhet och upplevd trygghet anses öka i och med bostadsbebyggelse och tydliggörande av entré till motionsspår.

5. Hälsa kvarstår på samma nivå eftersom motionsspåren redan i dag används frekvent, möjligen ökar hälsa i och med anläggande av utegym.
6. Närhet ökar i och med att frekvensen av bussar planeras att öka. Dessutom kommer gatuparkering anordnas för att främja tillgång till utegym.
7. Transportenergin ökar i och med mer frekventa resor till platsen.
8. Kretslopp/energisystem ökar eftersom husen ansluts till fjärrvärme.
9. Biologisk mångfald/grönstruktur ökar något eftersom planteringar och fördröjningsbäddar tillförs. Platsen har innan planläggning inga eller låga naturvärden.
10. Den kulturhistoriska förankringen kvarstår på medelnivå. Även om fastigheten är belägen i anslutning till riksintresseområdet för kulturmiljö i centrala Gustavsberg så uppbär de närliggande områdena ingen kulturhistorisk klassificering eftersom de uppförts i närtid.

Miljökonsekvenser

Planläggningen har anpassats så att risker orsakade av klimatförändringar minimeras.

Kontoret bedömer att någon värdefull natur eller ekologi inte kommer att påverkas eller förändras negativt eftersom området redan är ianspråktaget med markparkering, grusad idrottsplan och lekgård till stor del. Förslaget ska integrera regnbäddar för dagvatten med grönskande buskar och träd.

Miljöbalken (MB) omfattar även kulturmiljön som i planområdet spelar stor roll för den biologiska mångfalden genom det sätt som landskapet har hanterats över tid. Kulturmiljön anses inte påverkas.

Ekonomiska konsekvenser

Planprojektet föreslår en allmän park för att utveckla en attraktiv, aktivitetsfrämjande mötesplats. Utbyggnaden av samtliga åtgärder i samband med genomförande av detaljplanen sker på bekostnad av exploatören. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Föreslagen exploatering bedöms medföra kommunala anläggnings- och driftskostnader för allmän platsmark.

Kostnader för anläggande av trottoar (gul markering) och anordnande av allmän platsmark med utegym tas ut av byggherren genom exploateringsavtal.

Breddning av befintlig gång och cykelbana (blå markering) samt belysningsåtgärder belastar driftavdelningen.

Ett genomförande av föreslagen bostadsbebyggelse kommer att påverka efterfrågan

på förskole- och skolplatser.

Planarbetet genomförs med plankostnadsavtal.

Konsekvenser för näringslivet

Föreslagen detaljplanläggning bedöms inte förändra eller påverka näringslivet. Inga kommersiella lokaler finns föreslagna. Teknisk anläggning och miljöhus har placerats för att uppnå lämplig funktion.

Sociala konsekvenser

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

Genom medvetengestaltning av de gemensamma ytorna skapas en trygg plats.

Befintlig målpunkt i form av entré till Värmdöleden och lokala motionsspår stärks upp med ett utegym och en tydligare platsbildning.

Konsekvenser för barn

Kontoret menar att barn med den föreslagna bostadsbebyggelsen får tillgång till förskola, skola, säker lekplats inom bostadsgård och tillgång till naturområde för fri och spontan lek.

Fastighetskonsekvenser

Se Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser ovan samt i fastighetskonsekvenstabellen.

Planläggning innebär att tydliga och tillförlitliga bestämmelser avseende ny- och tillbyggnader upprättas. Detta innebär bland annat att även mark som inte är lämplig att bebyggas märks ut för att säkerställa goda boendemiljöer och livsvillkor för såväl människor som natur och djurliv.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har utarbetats av:

Anna Fredriksson, Projektledare/planarkitekt

David Johansson, Exploateringsingenjör

Ann-Sofie Jalvén, Landskapsarkitekt

David Cileg, Trafikplanerare

Johan Suhr, Dagvatteningenjör

Jenny Beijar, Projektledare/planarkitekt (samråd)

Rådgivande konsulter

Mattias Bovin, ekologistöd, WSP

Värmdö 2021-02-25

Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Dahlberg

T.f. Planchef

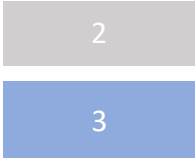
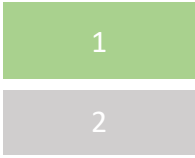
Anna Fredriksson

Projektledare/Planarkitekt

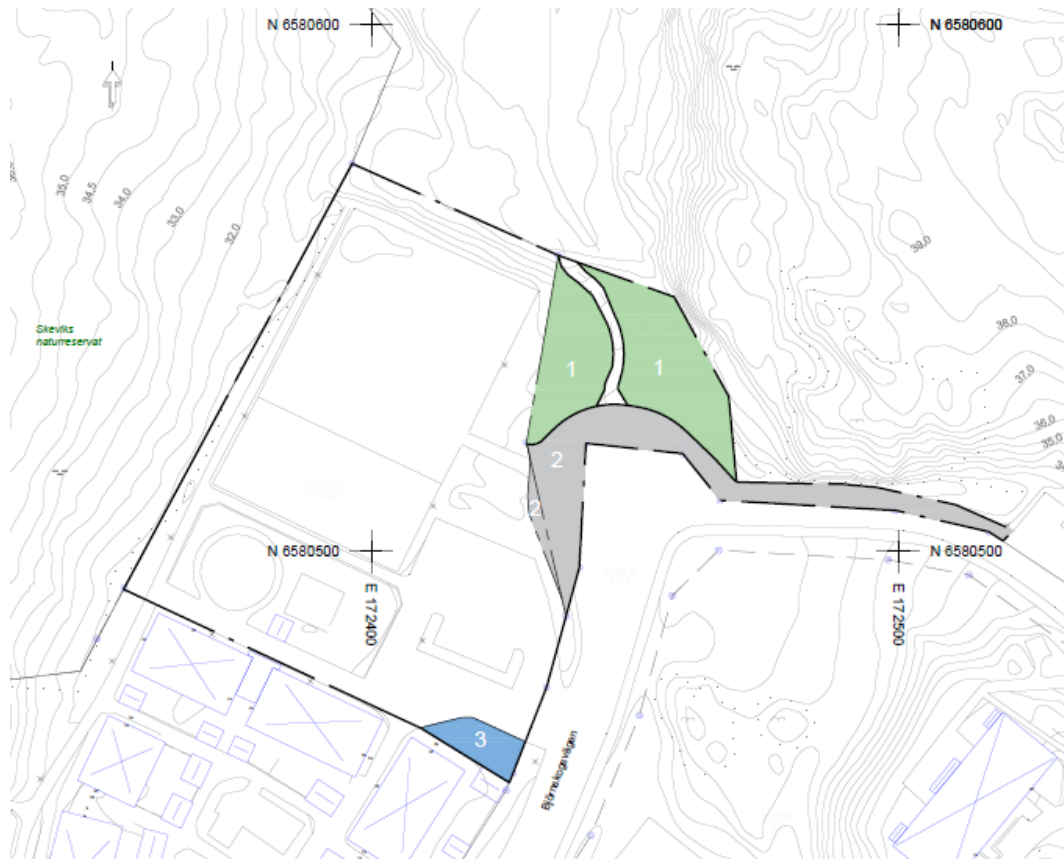
BILAGA 1. FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL

I tabell 1 redovisas konsekvenser som uppkommer för fastigheter inom planområdet. Konsekvenserna beskrivs i form av väsentliga förändringar i markanvändning samt fastighetsrättsliga förändringar. Tabellen föreslår fastighetsrättsliga åtgärder som bedöms behövas för att genomföra planen. Åtgärderna genomförs huvudsakligen genom förrättningar hos lantmäteriet och där görs den slutgiltiga bedömningen. Förändringar i fastighetsindelningen redovisas ytterligare i markintrångskartan i Bilaga 2.

Tabell 1. Fastighetsrättsliga konsekvenser som uppkommer för fastigheter, inom planområdet

Fastighet	Markanvändning	Fastighetsrättsligt	Fastighetskonsekvenskarta (Områden framgår i bilaga 2 med färg och siffra)
Skevik 1:190	Ej detaljplanelagt. Planläggs som allmän plats (GATA), bostäder (B), förskolegård (S ₁) och teknisk anläggning (E).	Fastighetsindelning: Mark överlåtes för allmän plats (GATA) och upplåtes för tekniska anläggningar (E). Rättigheter: Ingen åtgärd Gemensamhetsanläggning: Ingen åtgärd	
Skevik 1:1	Ej detaljplanelagt. Planläggs som allmän plats (GATA, PARK).	Fastighetsindelning: Mark överlåtes för allmän plats (PARK, GATA). Rättigheter: Ingen åtgärd Gemensamhetsanläggning: Ingen åtgärd	

BILAGA 2. MARKINTRÅNGSKARTA



Figur 1 visar förändringar i fastighetsindelningen som kan bli aktuella vid genomförande av detaljplanen. Förändringarna är i enlighet med fastighetskonsekvens Tabellen i Bilaga 1.