



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

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Standardförfarande

PBL (2010:900)

Dnr: 2019KS/0721

Datum: 2021-09-20

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	30
RISK OCH SÄKERHET	34
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD	35
FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN	43
GATOR OCH TRAFIK	49
TEKNISK FÖRSÖRJNING	54
SOCIALA FRÅGOR	55
OFFENTLIG OCH KOMMERSELL SERVICE	58
GENOMFÖRANDE	59
Tidplan	59
Genomförandetid	59
Huvudmannaskap	59
Ansvarsfördelning	60
Avtal	60
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	61
Markägoförhållande	61
Fastighetsbildning	61
Fastighetsrättsliga konsekvenser	61
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 1. FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL	69
BILAGA 2. MARKINTRÅNGSKARTA	70

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Gestaltningsprogram
- Fastighetsförteckning 2021-09-02
- Granskningsutlåtande

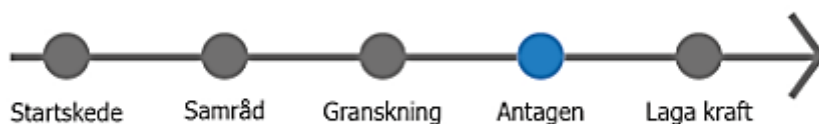
PLANERINGSUNDERLAG

- Dagvattenutredning 2020-12-16
- Avvattningsplan 2020-12-09
- Miljöundersökning 2019-01-11
- Bullerutredning, Buller från bussar, 2021-09-15
- Barnkonsekvensanalys 2021-08-30
- Undersökning om betydande miljöpåverkan 2021-09-16

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.

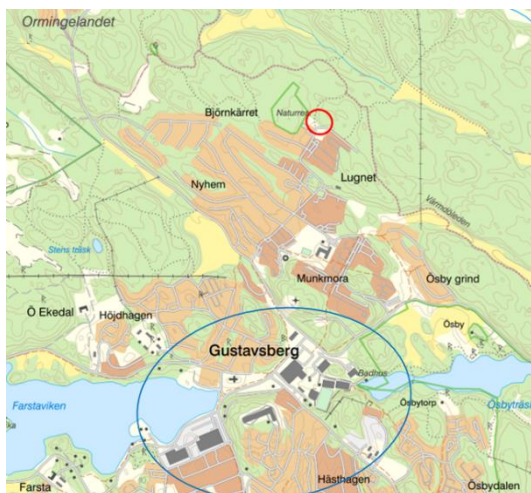


Figur 1 Illustration över planprocessen, aktuellt skede i blått

Arbetet befinner sig nu i ett så kallat antagandesskede. De berörda som ytt-
rat sig skriftligt i samråd- eller granskningskede har möjlighet att överklaga
detaljplanen efter antagande 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 invidliggande 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 för att möjliggöra en vändplan utifrån de krav som ställts av trafikförvaltningen.



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 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 utökat 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 allmänplats omfattar utbyggnad av gångstråk till busshållplats, breddning av trottoar på västra sidan av Björnskogsvägen, övergång samt anläggande av utegym och iordningställande av omgivande mark.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

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

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

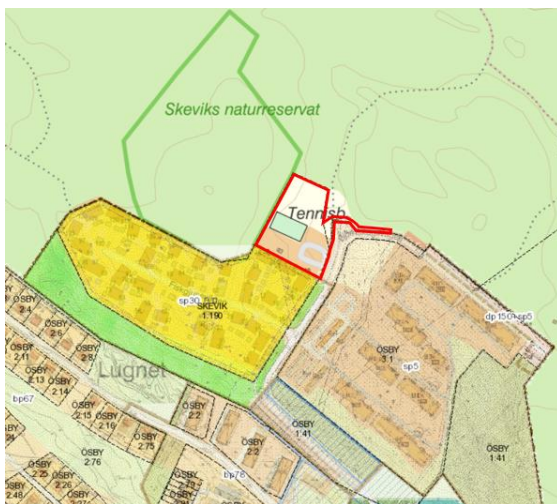
Området berörs inte av 4kap MB.

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

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet avgränsas i söder av stadsplan (sp) 30, i öster av stadsplan (sp) 5, i nordost av naturmark och i väster av Skeviks naturreservat



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.

Fastighet Skevik 1:1 omfattar natur och naturreservat. Fastigheten är inte detaljplanlagt tidigare.

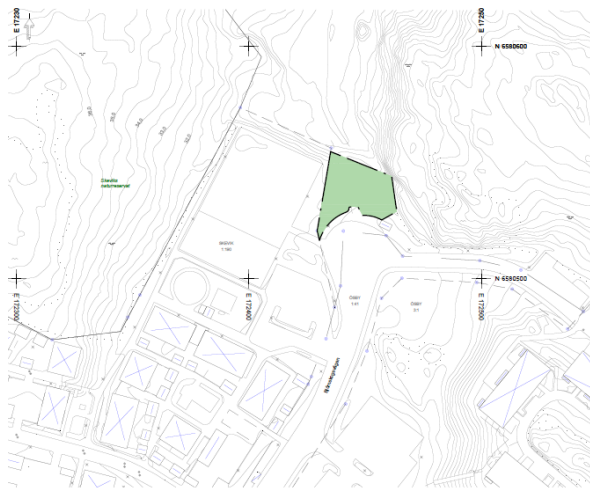
Figur 3 planområdet är markerat i rött och är inte tidigare detaljplanlagt.

Areal och markägförhållanden

Fastighet Skevik 1:190 ägs av VärmdöBostäder AB. Fastighet Skevik 1:1 ägs av JM AB.

Björnskogsvägen omfattas i stora delar av kommunalt huvudmannaskap. Det kommunala huvudmannaskapet sträcker sig fram till östra parkeringen invid bostadshusen Styrmannen. Delar av Björnskogsvägen är planlagd 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.

Kvartersmarken inom planområdet är cirka 5860 kvadratmeter stort. Tillkommande allmän plats (GATA) är cirka 665 kvm.



Figur 4 Mark som upplåts med arrende är markerad med grön färg.

JM AB upplåter genom arrende dessutom mark för utegym norr om vändplanen. Samverkan med kultur- och fritidsavdelningen och driftavdelningen har skett inför iordningställande av utegym.

Tillkommande mark för utegym omfattar cirka 688 kvadratmeter.

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 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 och granskning

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.

Kommunstyrelsens planutskott fattade 2021-03-16 beslut om att godkänna granskningshandlingar för Skevik 1:190 och del av Skevik 1:1. Detaljplanen var på granskningsutställning 2021-04-06– 2021-04-27.

ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER

Regionplanen för Stockholmsområdet (RUF5) 2050



Figur 5 Gustavsberg i förhållande till regioncentra, (orange markering) Ljusgröna områden utgör utpekade gröna kilar. Pilar utgör svara samband. källa RUF5 2050

Planområdet bedöms ingå i centrala Gustavsberg. Enligt regionplanen för Stockholmsområdet (figur 5) 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 RUFSS att människor kan nå kollektivtrafikens stomnät med cykel eller till fots.

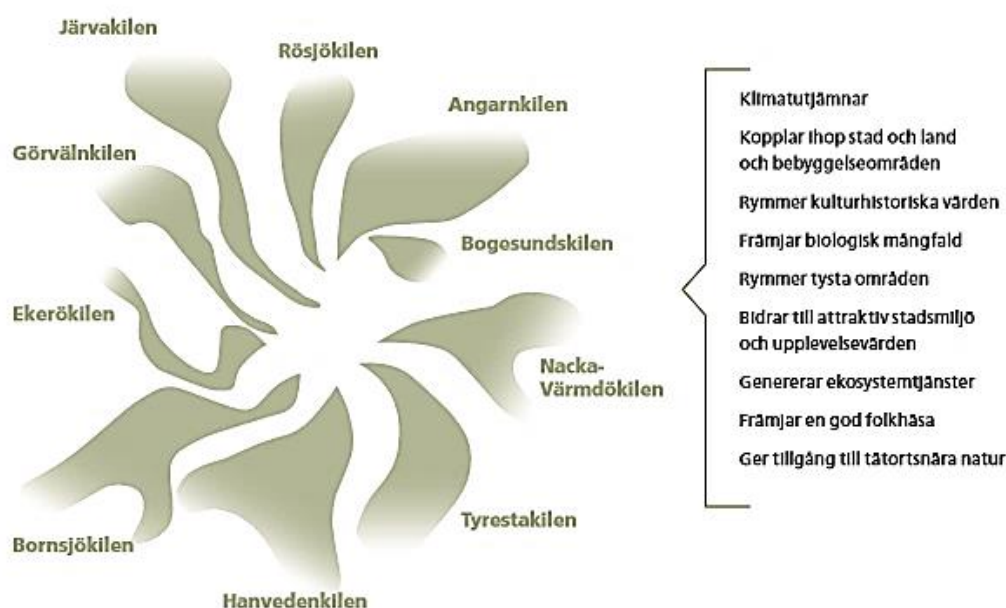
Enligt RUFSS bör bland annat följande förhållningssätt tillämpas:

- 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 pris-sättning.

Påverkan utifrån detaljplan

- Detaljplanen utgår från förhållningssätten i RUFSS genom att planlägga redan i ianspråktagen 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 ett utegym 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 6 Illustration av gröna kilar. Källa: RUFS 2050

Planområdet angränsar en i RUFS utpekad grön kil, Nacka- Värmdökilen. De gröna kilarna utgör enligt RUFS 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 kulturmiljövård.

Enligt RUFS bör bland annat följande förhållningssätt tillämpas:

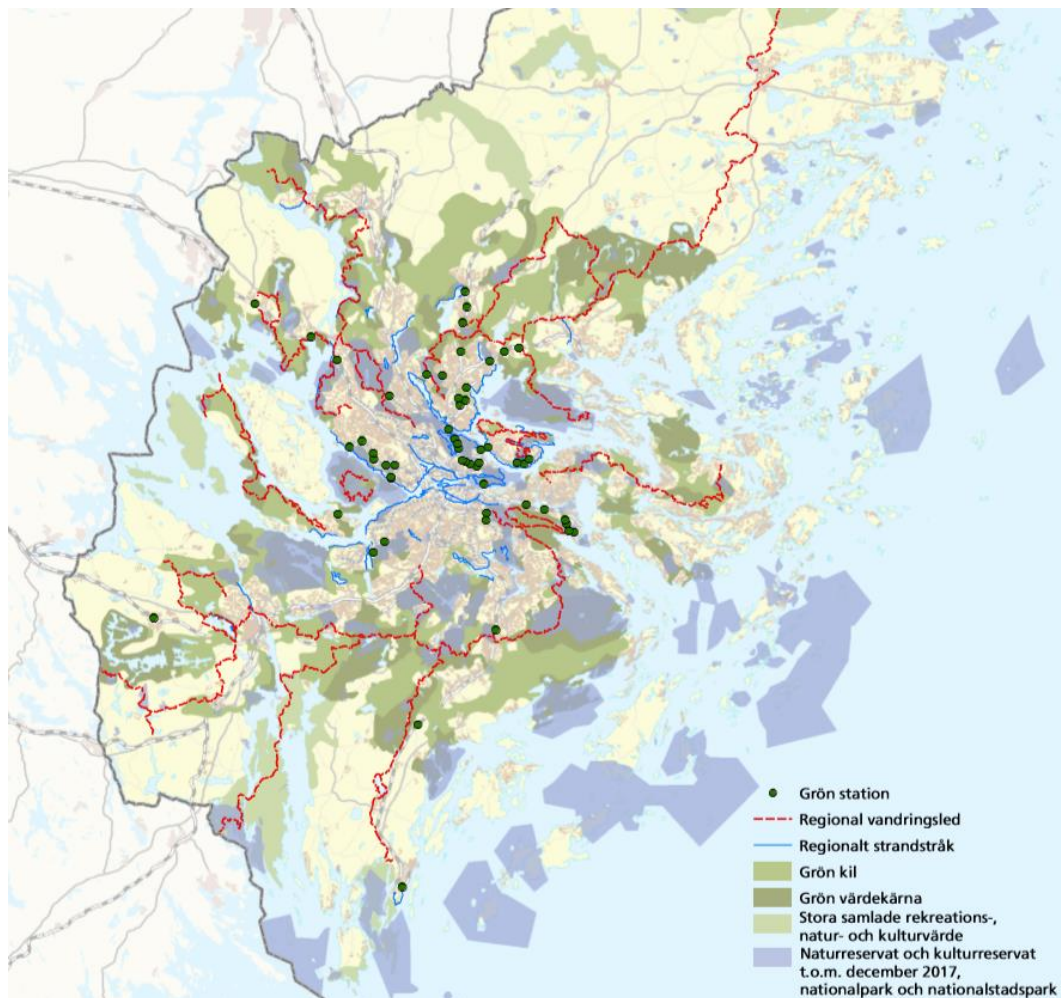
- Bevara den sammanhängande strukturen i de gröna kilarna och behåll samt stärk deras funktioner och kvaliteter, exempelvis ekologiska funktioner och värden.
- Undvik lokalisering av ny bebyggelse, anläggningar och verksamheter som bryter av eller försämrar de gröna kilarnas funktioner och värden. Förlust 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 grönsstrukturen, såsom stränder, områden med låg påverkan av buller och stråk med grönsstruktur 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.

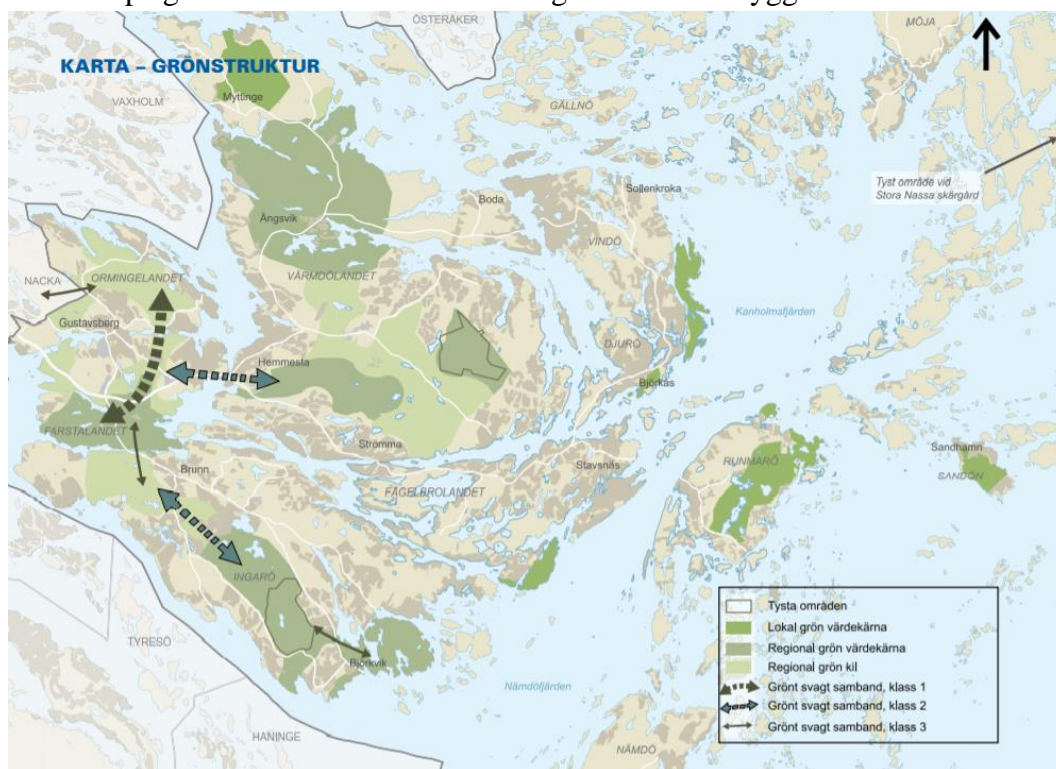


Figur 7 Regionala vandringsleder är markerade med röd linje. Källa RUF5 2050

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 i anslutning till planområdet genomföra en platsbildning i form av ett utegym i entrén till vandringsleden.

Översiktsplan (ÖP)

För bedömning av ny bostadsbebyggelse gäller de riktlinjer som anges i kommunens översiktsplan (ÖP). 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 stadslikt boende utvecklas. Ny bostadsbebyggelse ska tillkomma i centrumnära lägen där det finns tillgång på kollektivtrafik, kommunal- och kommersiell service. 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 rekreationsområde för människor ska bibehållas. Gröna kilar och värdekärnor ska bibehållas för att öka natur- och rekreativvärden. 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 8 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 rekreativområden 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 växtval.

- Kopplingar mot rekreationsområde stärks upp genom en tydlig platsbildning i entrén till regional vandringsled och två lokala motions-spår. Röda- och gula spåret.

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

En ny översiktsplan är under framtagande. Den nya översiktsplanen har varit på samråd 10 maj – 4 juli 2021. Planförslaget följer även intentionerna i föreslagen ny översiktsplan.

Gällande detaljplaner

Fastighet Skevik 1:190 ägs av VärmdöBostäder och är delvis detaljplanelagd 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 och en förskola.

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

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)

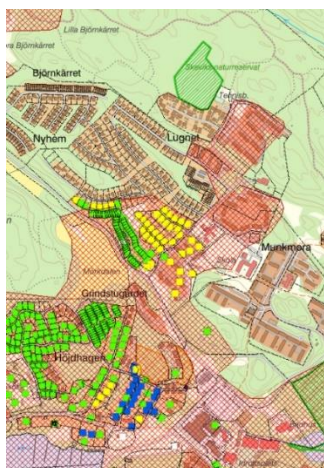
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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. Naturre-servatsgränsen 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 9 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 9. De närliggande husen inom riksintresset är dock inte klassificerade, därmed anses planen inte påverka riksintresset för kulturmiljön.

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 avskiljer kvartersmark från naturmark. Det finns flertal stigar som leder upp på hållmarken som är välanvända, kopplingarna bibehålls i planläggning och markplanering.

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

Förutsättningar/Förändringar



Figur 10 Utsnitt ur Gustavsbergs grönstrukturplan 2020, planområdet är markerat med röd cirkel

Grönstrukturplan

Gustavsbergs 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 i anslutning till utegymmet.

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 11 i naturreservatet. Foto: Jenny Beijar, 2020



Figur 12 Naturreservat Foto: Jenny Beijar, 2020.

Naturreservatet berörs ej av planarbetet.

Upplysning.

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 13 Inmätta träd, 2020

Även om det enligt ekologen inte finns naturvärden knutna till de enskilda träden inom fastigheten så är det 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. Hög prioriterade träd har försetts med skyddsbestämmelse där så är möjligt.

Det finns enstaka planterade träd som omger parkeringen varav några kan utläsas som en trädrad. Kommunekologen har besökt platsen och fastställt att den aktuella trädraden inte antas uppfylla definitionskravet som en allé. Trädraden 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 trädrad.

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 enstaka 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 brynzon.

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 påkörningskydd 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 i enlighet med gestaltungsprogram, sidan 14 - 16.

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 för trädfällning får endast ges om trädet utgör risk att skada människor eller egendom, 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

n2 Marken ska förses med växtlighet och vara nedsänkt gentemot omgivande ytor i enlighet med planbeskrivning, sidan 18, 4 kap. 10 §

n3 Marken ska förses med växtlighet i enlighet med planbeskrivning, sidan 18, 4 kap. 10 §

n4 Marken ska förses med växtlighet och vara nedsänkt gentemot parkering i enlighet med planbeskrivning, sidan 18, 4 kap. 10 §

Gångstråk och kopplingar



Figur 14 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).

Gångstråket längs med Naturreservatet kommer att ges en något justerad sträckning inom fastigheten men stråket kommer att bibehållas och befintliga kopplingar mot skogen kommer att beaktas. Även gångstråket längs med förskolegården bibehålls. Nya gångstråk anläggs mellan husen.



Figur 15 Gångstråk anläggs utmed naturreservatet med något justerad sträckning.

Motionsspårens sträckning illustreras i figur 16. Det röda spåret löper i en slinga om 2,5 km. Det röda spåret kopplar vidare till det gula spåret som är 5km samt Värmdöleden, röda prickar (figur 16). Spåren nås både från Skeviks gård och från planområdet.

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

Skeviks grotta, jättestenan och kvarngrund (1780-tal) som tillhört Skeviks gård utgör andra närliggande målpunkter i form av lokala utflyktsmål (figur 16).

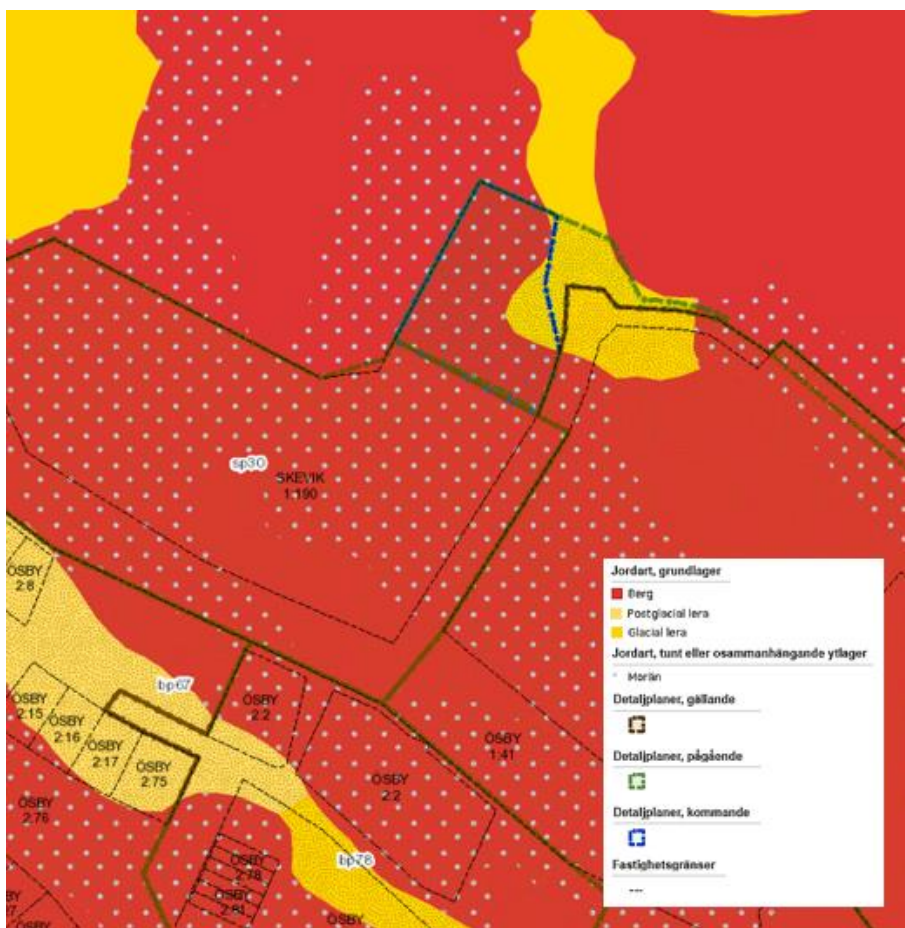
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

Förutsättningar/ Förändringar

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. 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 17 Illustration av underliggande jordarter, 2020

Plattgrundläggning sker med sprängstenfyllning. Underlag har utpekats var placeringen av byggnader är gynnsam. 2020-04-21 genomförde SWECO en geoteknisk utredning som finns och ligger till grund för byggnaders placering.

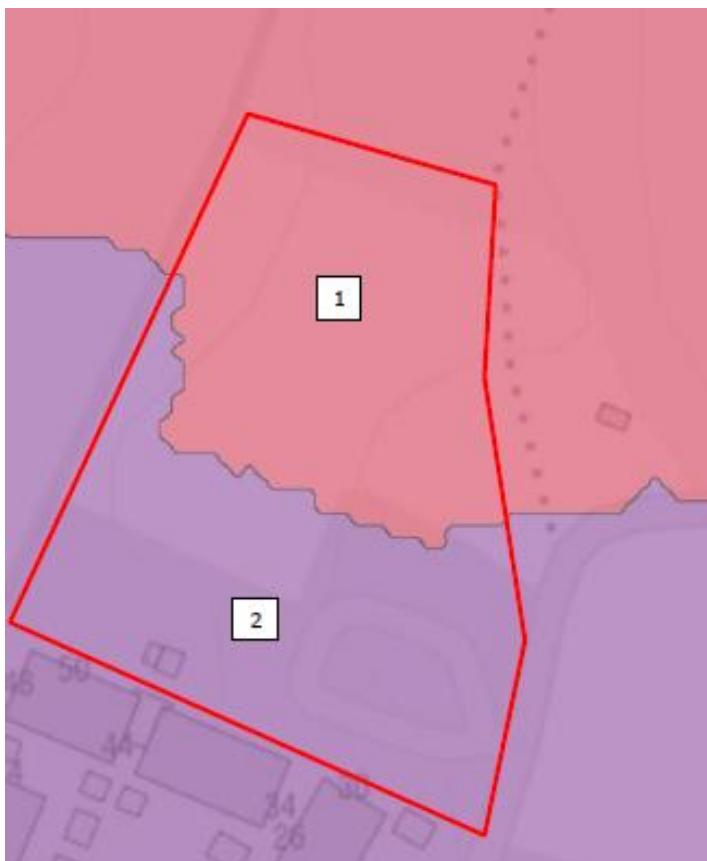
MILJÖKVALITETSNORMER

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 stycket nedan.

YT- OCH GRUNDVATTEN (inkl. MKN)

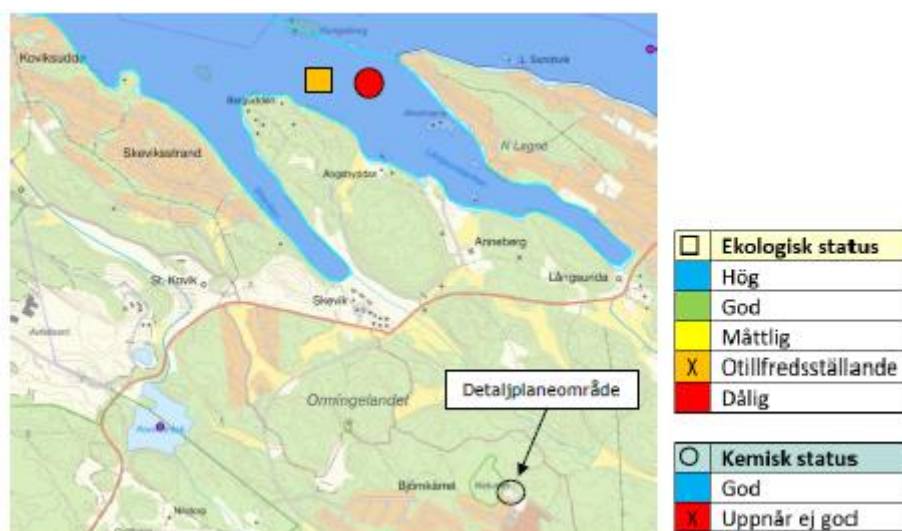
Förutsättningar

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



Figur 18 Illustration av delavrinningsområde 1 (rosa) och 2 (lila). Källa: Dagvattenutredning, Ramböll, 2019.

Askrikefjärden



Figur 19 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) otilfredsställande 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

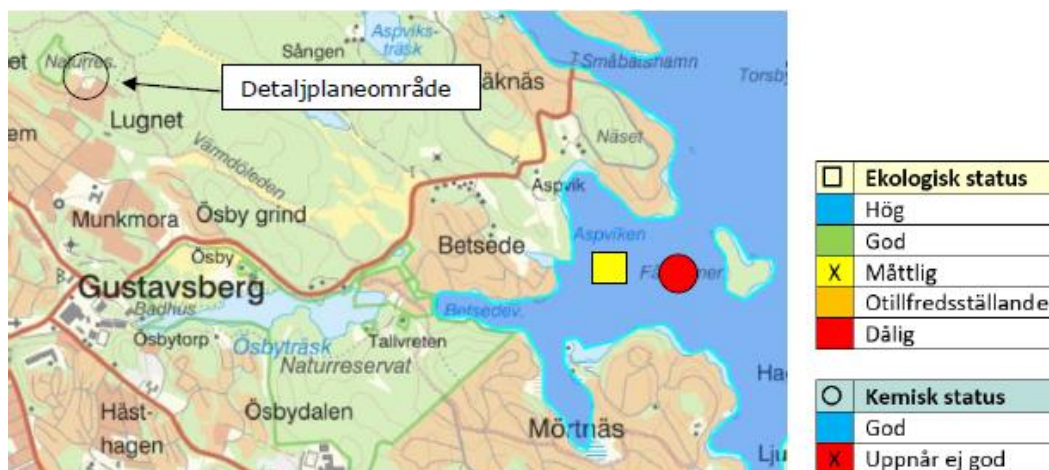
otillfredsställande status. Dessutom är kväve och fosfor, sommartid otillfredsställande vilket bidrar ytterligare till denna status. För miljögifter som inte heller uppnår god status är det icke-dioxinlika PCB:er som är utslagsgivande. Miljökvalitetsnormen är att god ekologisk status ska uppnås till 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 20 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 under 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 miljökvalitetsnormer för Torsbyfjärden presenteras i Tabell 2.

Tabell 2 Översikt statusklassning och miljökvalitetsnormer (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 bör minimeras.

Åtgärder med diken och infiltrationsmöjligheter föreslås framför allt 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 kvartersmark omhändertas inom kvartersmarken, 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 medför 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 mot förskolegården för att minimera spridning av damm och buller.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

Buller (inkl. MKN)

Förutsättningar/Förändringar

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.

Resultat och åtgärdsförslag

Resultaten framgår av figur 21, 22 och 23 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). Resultaten sammanfattas och kommenteras nedan.

Ljudnivå vid bostadsfasad

Den ekvivalenta trafikbullernivån orsakad av bussar som vänder och vägtrafik till brf Styrmannen är lägre än 50 dBA vid fasaderna (se bilaga 1). Därmed klaras riktvärdet 60 dBA för trafikbuller utomhus och lägenheterna kan planeras utan hänsyn till trafikbuller. Se dock rubrik: ljudnivå inomhus.

Ljudnivå vid uteplats

Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad är lägre än 50 dBA och den maximala lägre än 70 dBA, vilket är riktvärdena för trafikbuller vid uteplatser. Därmed kan privata uteplatser i form av t ex balkonger planeras för samtliga lägenheter utan hänsyn till trafikbuller. Se dock rubrik: ljudnivå inomhus.

Ljudnivå vid förskolegård

Förskolegården har använts sedan 1980-talet. Enligt Naturvårdsverket ska den alltså bedömas som äldre. Den ekvivalenta ljudnivån på förskolegården är som högst ca 53 dBA och den maximala lägre än 70 dBA (se bilaga 1 och 2). Riktvärdet för äldre skolgårdar är 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå på de delar som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Dessa klaras alltså.

Riktvärdet för nya skolgårdar är 50 dBA ekvivalent ljudnivå på de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet samt 55 dBA på övriga delar. För den maximala ljudnivån är riktvärdet 70 dBA. På tre fjärdedelar klaras riktvärdet 50 dBA. På ungefär en fjärdedel av förskolegården överskrider riktvärdet 50 dBA (närmas Björnskogsvägen), men är lägre än 55 dBA.

Ljudnivå vid utegym

För utegym finns det inte några riktvärden. Vid det planerade utegymmet beräknas den ekvivalenta ljudnivån till som högst 55 dBA och den maximala till mellan 70 och 80 dBA. Med tanke på verksamhetens art bedöms det som en godtagbar ljudmiljö. Särskilt som busstrafiken är betydligt lägre på lör-, sön- och helgdagar då utegymmet kan förväntas användas mest.

Ljudnivå inomhus

Bussar på tomgång orsakar ett lågfrekvent ljud. Enligt Värmdö kommuns lokala föreskrifter är tomgångskörning tillåten under högst 1 minut. Under minuten det pågår beräknas två bussar som samtidigt står på tomgång ge upphov till som högst 59 dBA ekvivalent ljudnivå. Detta ska dock inte jämföras med något riktvärde.

Om det i framtiden blir 160 ankommande bussar/dygn till Styrmannen och 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. 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 här.

För att klara Folkhälsomyndighetens krav på lågfrekvent buller inomhus krävs tunga fasader och bra fönster. Tunga fasader innebär i detta sammanhang; betong. Fönstren kan inte köpas enbart utifrån värdet RW + Ctr som är det vanliga, utan hänsyn måste tas till ljudisoleringen i tersband.

Fönstren kommer att vara den svagaste delen i fasadernas ljudisolering. Därför bör fönsterdörrar och stora fönster inte finnas på gavlarna mot bussarna. Balkonger på långsidorna mot söder bör ha täta räcken för att i viss mån skärma bullret vid fasaderna (även balkongerna mot norr bör ha det, för det fall att bussarna står uppställda längre norrut än vad som antagits i denna utredning). Effekten bedöms till 2–4 dB i frekvensområdet 31,5–200 Hz (beroende på frekvens). En komplettering med skärmar på balkonggavlarna, 1,5 m till våningshöga, ger ett litet tillskott, 1–2 dB, till ljuddämpningen i det frekvensområdet och bedöms inte motiverat. Helglasade fönsterdörrar har bättre ljudreduktion än sådana med bröstning. Inåtgående är bättre än utåtgående.

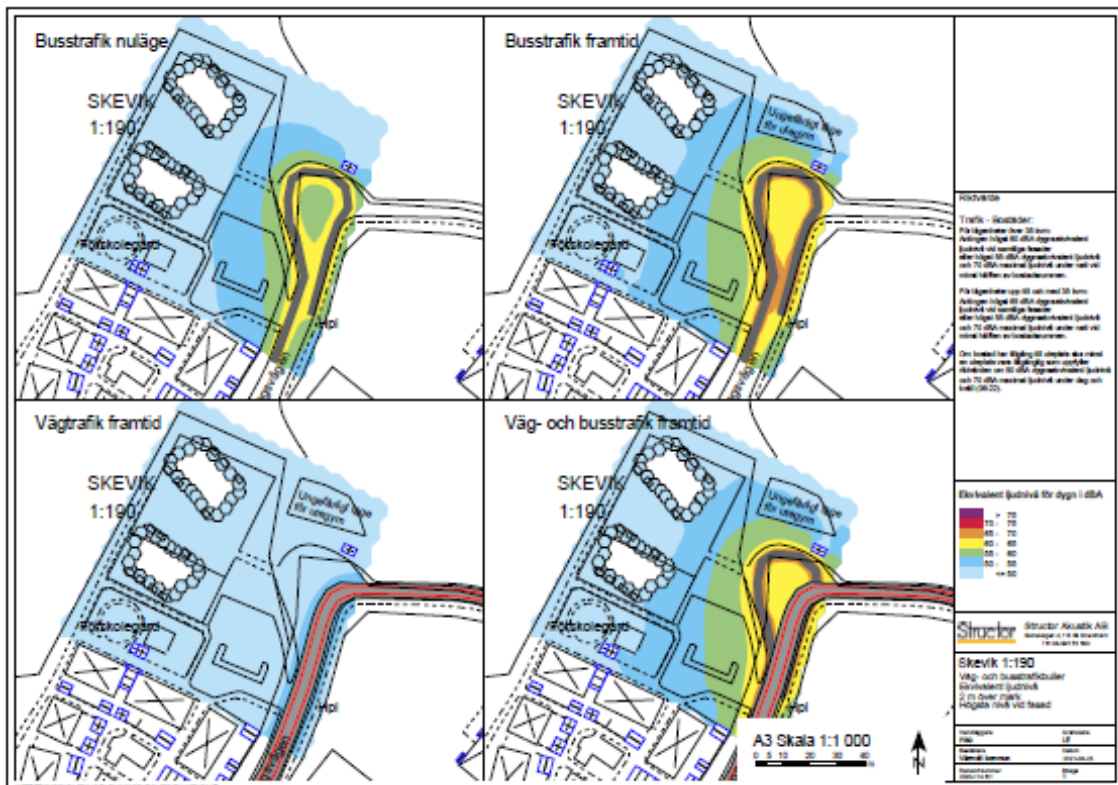
Fasadisoleringen måste studeras i detalj i projekteringen.

Åtgärder utomhus bedöms inte vara realistiska, eftersom avståndet till bussarna är relativt stort. Till exempel behöver en bullerskärm utmed vändplanen vara minst 4 m hög. Den exakta höjden har inte utretts.

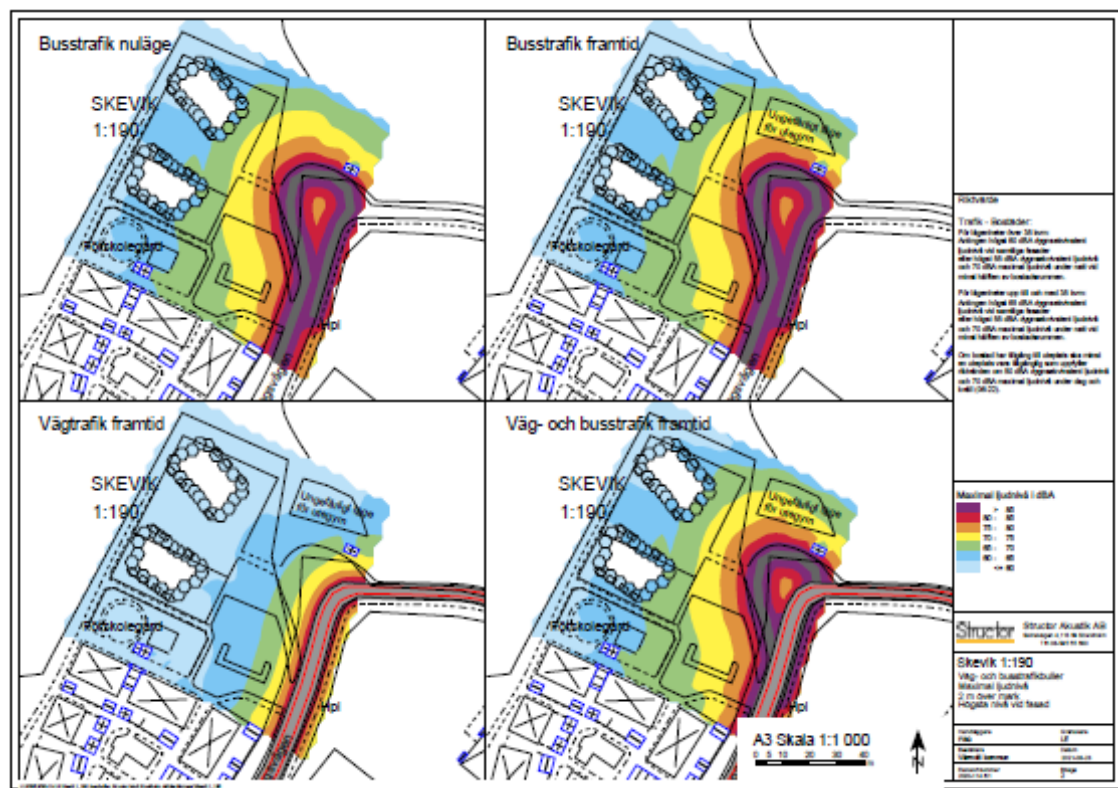
En planbestämmelse (b5) införs för att säkerställa att lågfrekvent buller inte ska uppfattas som ett problem i bostäderna.

Planbestämmelser

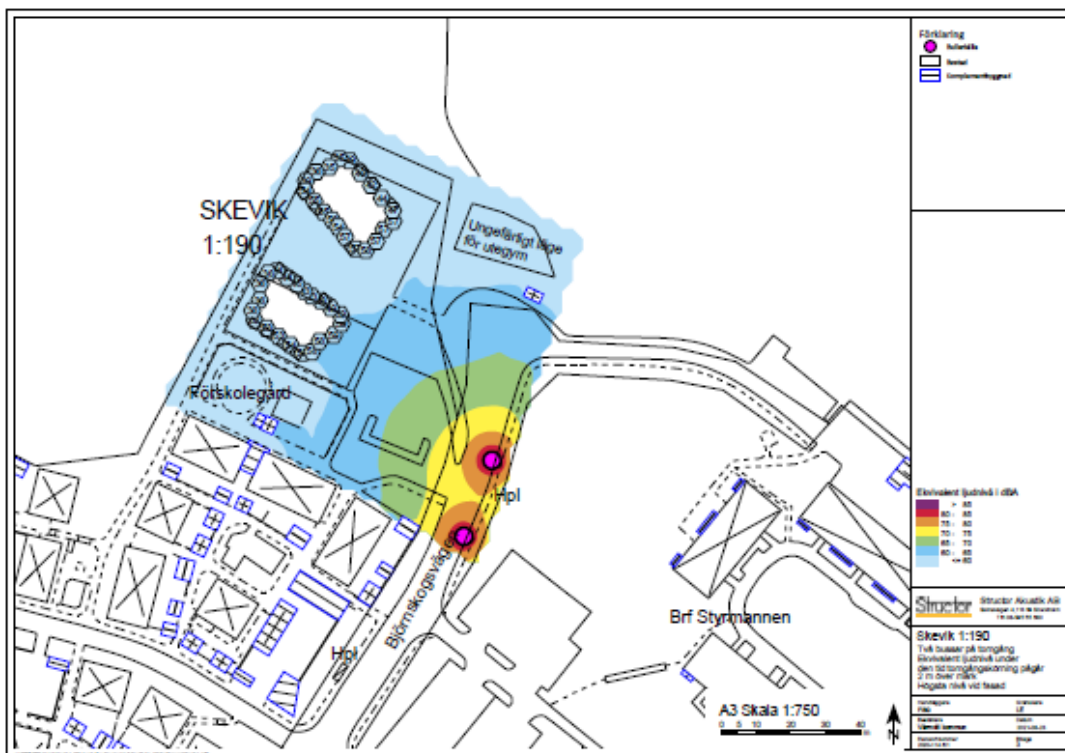
b5 Byggnads fasad ska utformas så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd (2014:13) för lågfrekvent buller från bussar på tomgång inte överskrider inomhus i bostadsrum, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.



Figur 21 Ekvivalent ljudnivå per dygn. Källa: Bullerutredning, Strucker, 2021.21



Figur 22 Maximal ljudnivå i dBA, Källa: Bullerutredning, Strucker, 2021



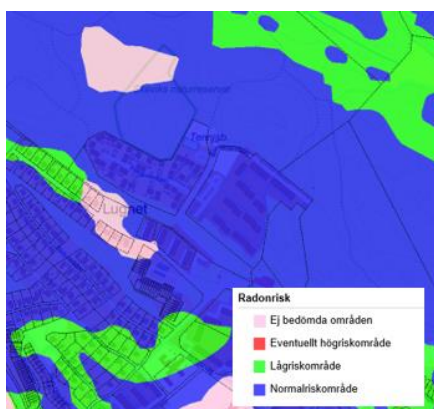
Figur 23 Två bussar på tomgång Ekvivalent ljudnivå under den tid tomgångskörning pågår 2 meter över mark. Högsta nivå vid fasad. Structor, 2021.

Radon

Förutsättningar/ Förändringar

Marken är den vanligaste radonkällan. Radongas kan även utsöndras från utfyllnadsmassor, byggnadsmaterial och vatten, främst från borrhade 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 24 Översiktlig kartering av risk för radon. Källa kommunens webbakarta

Trots att området generellt sett är utpekade som ett normalriskområde så kan radon förekomma lokalt. Radonslang bör därför läggas under nybyggda hus, rörgenomföringar 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. Förurningspotentialen 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.

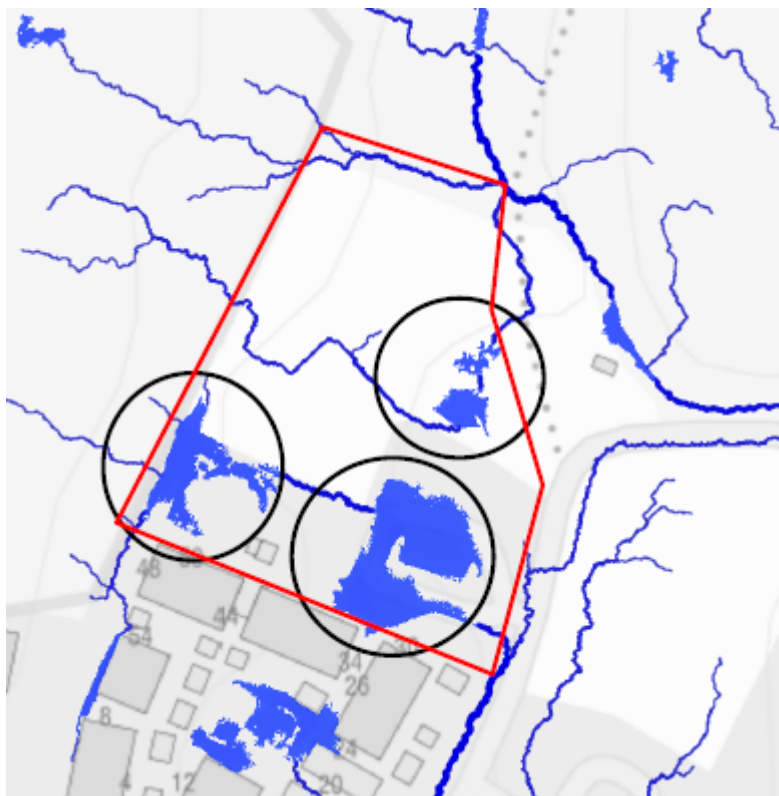


Figur 25 Illustration av flöden med flödesriktning från naturreservat. Källa dagvattenutredning, 2020.

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, se figur 25.

Bebyggelse bör enligt genomförd dagvattenutredning undvikas i lågpunkter markerade i figur 25, alternativt

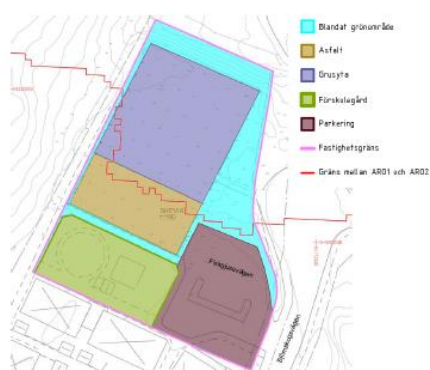
bör höjdsättning ske så att dessa lågpunkter byggs bort för att skydda plane-rad bebyggelse. Vid ändrad höjdsättning måste omkringliggande bebyggelse beaktas, för att undvika skador på befintliga konstruktioner.



Figur 26 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/översvämningssytor (figur 26).



Figur 27 Befintlig markanvändning. Källa: Dagvattenutredning, Ramböll, 2019.



Figur 28 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 förses 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 29 Blå pilar markerar primär avvattning, röda pilar sekundär avvattning.

Översvämningsrisk

Förutsättningar/ Förändringar



Figur 30 Blå ytor markerar lågpunkter med risk för översvämningsrisk. Källa: Dagvattenutredning, 2019

I sydöstra hörnet är det underliggande berget som lägst. Eftersom denna del är asfalterad infiltreras inte regnvatten. Även förskolegården drabbas av översvämningsrisk 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 29. 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, sidan 18, 4 kap. 10 § |
| n3 | Marken ska förses med växtlighet i enlighet med planbeskrivning, sidan 18, 4 kap. 10 § |
| n4 | Marken ska förses med växtlighet och vara nedsänkt gentemot parkering i enlighet med planbeskrivning, sidan 18, 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 terrasseras 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, sidan 32, 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



Figur 4 Branduppställningsplats och Tr2 trapphus markerade i rött.

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 Tr2-trapphus. Vid det södra huset finns uppställningsplats för brandbil på två ställen (figur 31)

Mark vid uppställningsplats för brandbil får ej bebyggas.

SSBF rekommenderar att projektering av räddningsvägen och uppställningsplatserna för stegfordon görs enligt SSBF: vägledningsdokument VL 2014-0092.

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

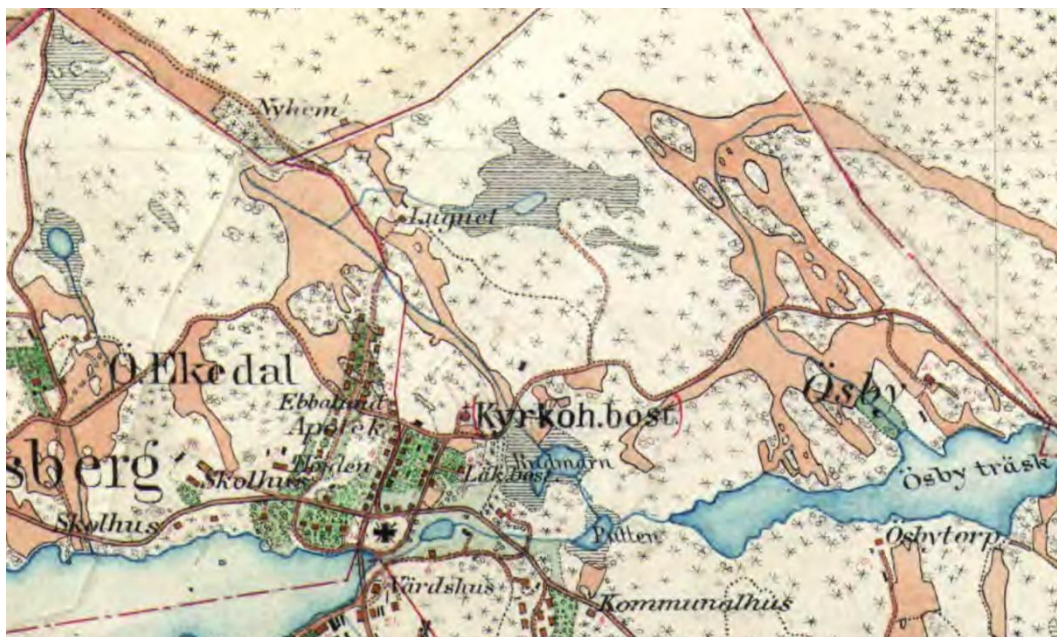
Förutsättningar/ Förändringar

Utrymning av förskola sker till uppsamlingsplats på invidliggande bollplan Brandutrymning från förskolan sker via blå pil med uppsamlingsplats vid blått kryss, figur 62. I och med att bollplanen tas i anspråk av flerbostadshus föreslås brandutrymning ske till bostadsgård via gångbana i väster.

BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD

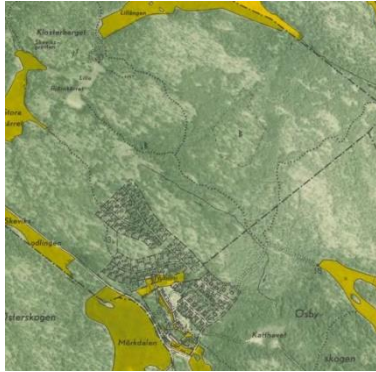
Förutsättningar

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.

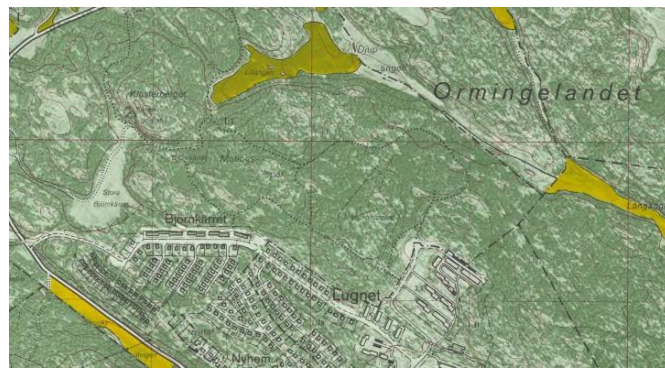


Figur 32 Häradsekonomisk karta 1904, Källa: historiska kartor, Lantmäteriet, 2020

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 Björnskovsvägen och entrén till befintliga leder i form av Värmdöleden och motionsspår är etablerade.



Figur 33 Ekonomisk karta 1952. Källa: historiska kartor, Lantmäteriet, 2020



Figur 34 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 35 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 36 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 37 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 trädrader eller trottoarer på båda sidor samt då husen är tillbakadragna och

skymda bakom förrådsbyggnader riskerar gaturummet att upplevas som ödsligt och otryggt, denna upplevelse förstärks 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 38 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. Vid regnväder är endast halva ytan brukbar. Även detta bidrar till att platsen kan upplevas som otillgänglig och otrygg.

Förändringar

Detaljplanen tillskapar ca 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 byggda miljön i centrala Gustavsberg.

Upplysning

Norra huset innehåller 30 lägenheter och upptar 1920 kvm BTA (exklusive inglasade balkonger), 2150 kvm BTA (inklusive inglasade balkonger). Byggnads arean (BYA) uppgår till cirka 450 kvm.

Södra huset innehåller 40 lägenheter och upptar 1780 kvm BTA (exklusive inglasade balkonger), 1970 kvm BTA (inklusive inglasade balkonger), BYA uppgår till cirka 400 kvm.

Vid inglasning av balkonger ska glaspartier vara utan profil.

Byggnadsarea för miljöhuset uppgår till 50 kvm.

Balkonger ska uppföras minst 2,5 meter från marknivån. Uteplatser bör anordnas på bottenvåningen.

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.



Figur 39 Mellan huskropparna skapas ett ökat upplevt samband med naturreservatet

Den öppna bebyggelsestrukturen i planförslaget möjliggör för allmänheten att utnyttja friytor och naturområden runt kvartersmarken. Naturreservatet på västra sidan förbinds med gårdsplanen mellan byggnaderna som ska upplevas som genomsläpplig för gående. Det visuella sambandet mellan Naturreservatet och övrig bebyggelse förstärks när bollplanens höga staket försvinner. Naturen i norr angörs via en tillskapad brynzon på kvartersmark.

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

Miljöhus placeras i anslutning till angöring och i strategiskt läge för att göra det enkelt för hushållen att återvinna.

Husfasader ska utföras i puts med naturnära kulörer utan synliga elementfogar. Sockelvåning ska ges ett omsorgsfullt utförande med hög kvalitet avseende materialval. Miljöstuga och annan kompletterande bebyggelse ska harmonisera med bostadshusen. *För vidare information, se gestaltungsprogram.*



Figur 40 Vy från Björnskogsvägen, fasader i puts utan synliga elementfogar,

Markplanering

Planförslaget har som ambition att skapa en god boendemiljö som värnar befintlig natur och tillskapar grönska invid byggnaderna. Ny bebyggelses placering förhåller sig till de naturvärden och trädmiljöer som finns i naturmark och naturreservat. 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 naturreservat eller skyddsvärd, behöver gallras något då träden står mycket tätt i en befintligt skuggig miljö. I och med utglesning kompenseras

Ljusförhållandena som försämras med byggnadsvolymerans 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 med synlig sockel mot norr och hantering av slänter skapar möjlighet att möta upp befintlig slänt och skapa samband mellan befintlig stig längs med naturreservatet på fastighet Skevik 1:190 och befintliga stigar i norr, nedan slänten. Stödmurar undviks och tillåts inte inom prickad mark längs plangräns.

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 mer information om växtval se gestaltungsprogram.



Figur 41 Illustrationsplan över kvartersmark. Utegyr är endast illustrerad som yta.

Mot gatan och fasader mot gatan ska växt- och regnbäddar ta hand om vatten från parkeringar och ge en mjuk inramning till husen (figur 41). Medvetna växt val som stödjer omgivande biotoper tillför naturvärden på platsen.

Utbyggnad av parkering ska utföras med avrinning till växtbädd, grönskande träd och om möjligt med buskar som avgränsning.

Trygghet

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 såväl gata som natur och gård.

Randzoner ska omhändertas och privata och semiprivata zoner identifieras och märks ut med till exempel 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.

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.

Belysning

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.

Artportalen visar att det varken finns fladdermöss eller andra känsliga arter i området eller dess omedelbara närhet. Kommunen har styrning på det mesta av ny belysning och väljer det varmare ljuset 3000K, med hänsyn till djur och natur. Detta innebär att all ny gatubelysning kommer att vara styrd med t ex nattsänkning. Kommunal belysning i anslutning till bostadsgårdarna kommer att skärmas av gentemot husen. För utegymmet utreds flera lösningar: Tidig släckning, avbländade strålkastare i stället för parkarmaturer (riktat ljus versus tryggheten med slaskljus) och närvarostyrning.

Gångstråk

Gångstråk uppgraderas för ökad aktivitet för fler målgrupper med tillgång till upplevelserika naturområden. Gångvägar över kvartersmark är allmänt tillgängliga och ansluter till befintlig natur. För att avgränsa kvarteret mot Naturreseptatet anläggs en gångväg och ett dike. Gångvägen dras i ungefär samma läge som befintlig gångväg.

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

Gående och cyklister får en trafiksäker miljö genom att en gångbana anläggs till busshållplatsen. I samband med planarbetet breddas gångbanan öster om

Björnskogsvägen till en gång- och cykelbana och kopplas samman med befintliga gång- och cykelvägar. Ett övergångsställe anläggs över Björnskogsvägen.

Planbestämmelser

- f1 Fasad ska utformas i puts utan synliga elementskarvar. Sockelvåning ska vara tydligt markerad, genom att utföras med avvikande fasadmateriäl, i enlighet med planbeskrivning, sidan 39, 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 2,5 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 2,5 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 1 p

Vägledande dokument

Planläggningen har 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 Gustavsbergsprojektet.

Till planbeskrivning och plankarta hör även ett gestaltungsprogram där utförandet närmare beskrivs.

Solstudie

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 42 Vårdagjämning 09:00



Figur 43 Vårdagjämning 12:00



Figur 44 Vårdagjämning 15:00



Figur 45 Sommarsolstånd 09:00



Figur 46 Sommarsolstånd 12:00



Figur 47 Sommarsolstånd 15:00



Figur 48 Höstdagjämning 09:00



Figur 49 Höstdagjämning 12:00



Figur 50 Höstdagjämning 15:00

FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN

Rekreationsytor

Förutsättningar/Förändringar



Figur 51 Flygfoto över planområdet



Figur 52 Bollplan omgiven av höga staket. Foto: Jenny Beijar, 2020

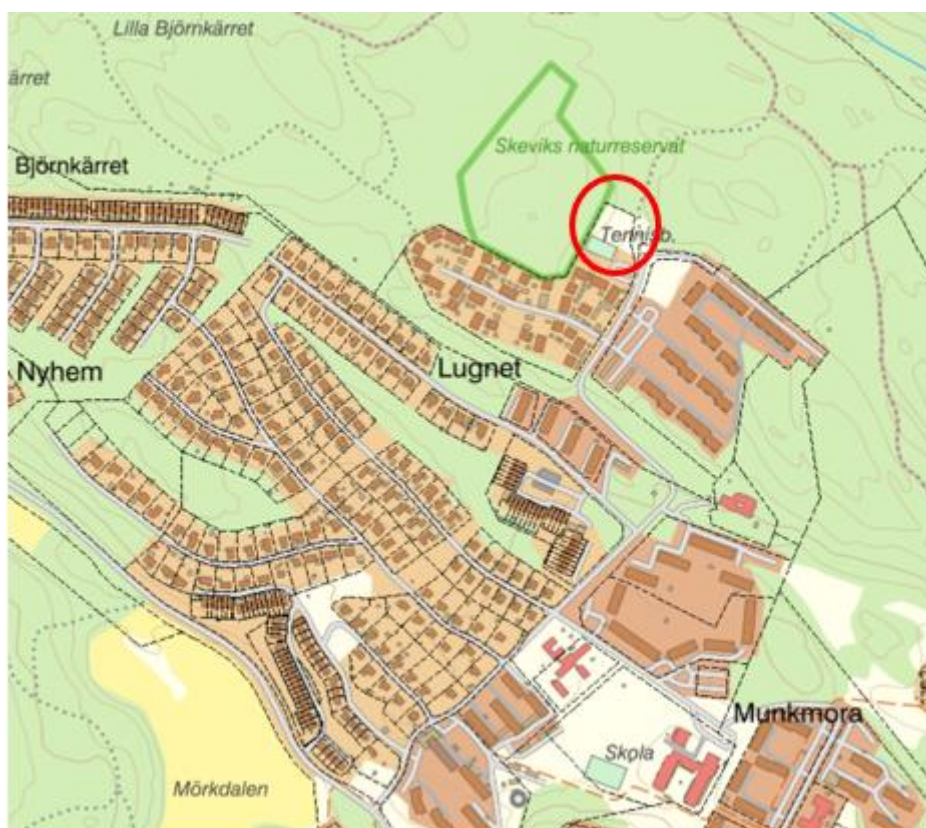


Figur 53 Stig bakom bollplan, längs med naturreservatsgränsen. Foto: Jenny Beijar, 2020

Bollplaner ersätts med utegym

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. Bollplanen har sedan 2019 fungerat som upplagsplats för VärmdöBostäder. 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.



Figur 54
Planområdet i norr (röd cirkel) i relation till munkmoraskolan i söder.

Bollplanerna på fastigheten Skevik 1:190 fungerar även som uppsamlingsplats vid utrymning av förskola. Se vidare under risk och säkerhet.

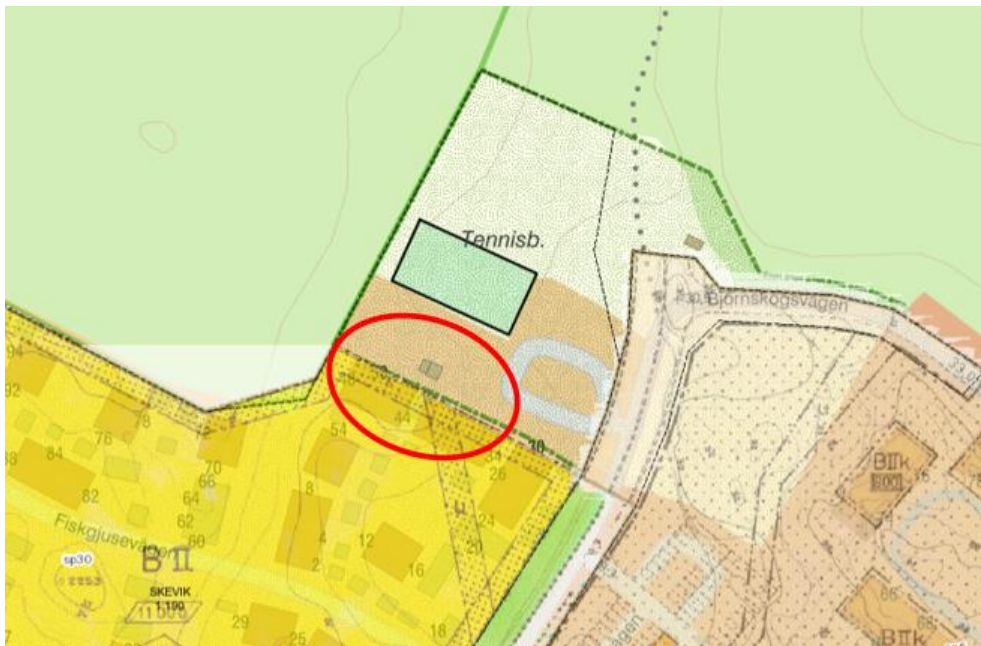
Enligt uppgift från förskolechef nyttjar förskolan bollplanerna för utelek, även om avtal med VärmdöBostäder saknas för detta ändamål.

Befintliga lågt nyttjade bollplaner ersätts med ett utegym vid entrén till vandringslederna. Utegyttet kommer att uppföras med hög användbarhet och vara tillgängligt i så stor utsträckning som möjligt.

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.

Förskola och förskolegård

Förskolan och förskolegården är befintliga på platsen. Förskolan nyttjar enligt egen uppgift både förskolegård och omgivande natur för lek och lärande.



Figur 55 Planmosaik över Skevik 1:190. Byggnader som inrymmer förskola och förskole gård inom röd cirkel

Själva förskolan är belägen i bottenvåningen på ett flerbostadshus som ligger utanför planområdet. Förskolan som angränsar förskolegården är inrymd i en byggnad som är belägen i angränsande planområde och planlagd för bostadsändamål. Bebyggelsen är uppförd på så kallad prickmark vilket medför planstridigt utgångsläge. Byggnaderna är dessutom uppförda delvis utanför plangränsen vilket ytterligare förstärker det planstridiga utgångsläget. Det planstridiga utgångsläget kan ha godtagits vid tidigare dispensprövning. Det saknas dock bygglovshandlingar i arkivet och det föreligger en tveksamhet gällande om undantagsbeslut föreligger.

Ändrad användning från bostäder till förskola omfattas av dispens från stadsplanen, daterat 1984-12-05. I dispensen anges att förskolelokalerna får återvändas till lägenheter när behov av förskoleverksamhet inte kvarstår.

Vad gäller förskolelokalerna har det i genomförd utredning inom detaljplanarbetet framkommit att det föreligger frågeställningar kring lokalernas tekniska förutsättningar. Vid samtal med förskolechef och lokalstrateg framgår att varken lokal eller gård anses ändamålsenliga. Därmed finns inom förvaltningen en osäkerhet kring om förskolan kommer att finnas på platsen ur ett långsiktigt perspektiv. Detta ställningstagande har vägts in vid planläggning jämte kommunens långsiktiga planering som eftersträvar sammanhållna större förskole enheter.

Då lokalerna som förskolan hyr är planlagda som bostadshus föreslås den primära användningen för förskolegården 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.



Figur 56 Förskolegården är begränsad och utrustning av gården är eftersatt. Foto: Jenny Beijar, 2020

Förskolegården är inhägnad och programmeringen av ytan är av låg kvalitet. Även om barnen och verksamheten enligt uppgift från förskolan i dagsläget nyttjar friytor i omgivande natur och invidliggande naturreservat så är förskolegården underdimensionerad i förhållande till gällande rekommendationer och saknar såväl översiktlighet som programmering av ytorna.

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 teknisk och fysisk 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. Dagvatten samlas, som tidigare beskrivits, i norra delen 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 samlas om 500kvm i stället för 1000kvm

Planläggningen frigör en del av den tidigare översvänningsdrabbade förskolegården genom att avsätta områden för infiltration och avledning av dagvatten och på så sätt möjliggöra för dagvatten att tas om hand och problem med översvämning åtgärdas.

Även om en större yta frigörs så är förskolegården fortfarande liten i förhållande till antal inskrivna barn. När ytorna är mindre är det enligt handledningen; ”Gör plats för barn och unga” (Boverket och Movium), extra viktigt med en medveten utformning eftersom förskolegården 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, se informationstext nedan.

Upplysning

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 multifunktionalitet. 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.*

Förskolegården bör utvecklas med multifunktionellt syfte så att den utanför verksamhetstid kan nyttjas som lek yta. Förskolegården kan till exempel 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.



Figur 57 Pulkabacke. Foto: Anna Fredriksson

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

Gångstråk och kopplingar

Förutsättningar/ Förändringar



Figur 58 Utblick mot norr från hållplatsläge mot Slussen, Björnskovsvägen. Foto: Jenny Beijar, 2020

Björnskovsvägen leder från planområdet till anslutande vägnät som leder till stadskärnan i Gustavsberg och vidare mot Stockholms centrum. Gatumiljön ger ett överdimensionerat intryck, asfalterade ytor för bil- och busstrafiken med SL led buss kräver stor yta med vändradie på 14 meter. Trafikförvaltningen har därutöver lämnat önskemål om vändradie om 16 meter för att



Figur 59 Förbättrade gång- och cykelstråk.

möjliggöra vändning med bärgningsbil. Vid vändplanen ser kvartersmarken skräpig ut med flera impediment. Björnskovsvägen slutpunkt utvecklas med utegym för att erbjuda rörelseytor som ersätter bollplaner. Utegympet definierar entrén till Värmdöleden och röda spåret. I anslutning 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.

Inget utrymme för gående finns längs Björnskovsvägens västra sida. På östra sidan om vägen löper en gångbana.

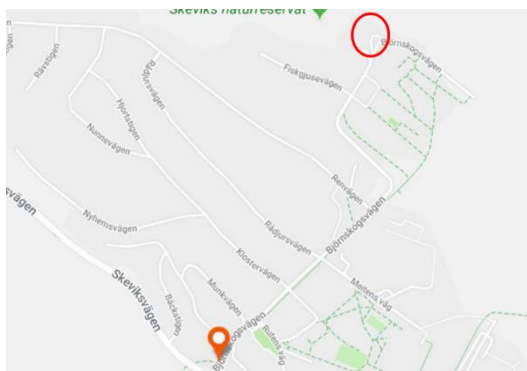
Gångstråk till busshållplats anläggs på parkmark väster om Björnskovsvägen (blå linje) som kompletteras med en utbyggd gång- och cykelväg på östra sidan av Björnskovsvägen (orange linje). Kommunen kommer även att uppföra en ny gång och cykelväg (gul linje) som knyter an planområdet med centrala Gustavsberg.

Gångbana ska ha en bredd på 2,5 meter.

GATOR OCH TRAFIK

Förutsättningar/Förändringar

Trafikflöden



Figur 60 Plats för mätpunkt av trafikflödesmätning (orange markering), planområdet inom röd cirkel

En trafikmätning är genomförd hösten 2018. Mätpunkten för trafikmängden är belägen i början av Björnskovsvägen, se figur 60. 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 Björnskovsvägen. Den skyltade hastigheten är 30 km/h.

Trafikmängden på Björnskovsvägen antas öka marginellt eftersom antalet parkeringsplatser ökar med ungefär 49 platser, vilket genererar 196 ytterligare fordon rörelser 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. Även antalet väntande bussar kan komma att öka. En uppskattning är att det blir 3–4 stycken väntande bussar i framtiden. I så fall bör även antalet ankommande och avgående bussar öka till 120–160 stycken.

Förskoleverksamheten är trafikalstrande 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. Förskolan har möjlighet att vidta mobilitetsåtgärder för att minska trafikmängden.

Upplysning: Möjlighet till mobilitetsåtgärder för förskola

Eftersom busshållplats är nära med direktlinje till Slussen kan boende lämna barn på förskolan och sedan resa kollektivt till arbetet. Närheten till kollektivtrafik möjliggör även ett medvetandehöjande miljöarbete i form av:

- Information om olika resealternativ
- Introduktion av konceptet vandrande skolbuss
- Bilfria veckor och cykeldagar i samarbete med exempelvis föräldraförening.
- Framtagande av skolresplaner
- Informationsarbete kring trafiksäkerhet för barn och vuxna

Vägens bärighetsklass och bredd

Björnskogsvägen är asfalterad och mellan sju till nio och en halv meter bred med bärighetsklass 2 (Bk2). Underliggande, befintliga detaljplaner medger ett vägområde om ungefär sex meter.

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

Vändplanen utökas för att tillmötesgå trafikförvaltningens behov. 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.



Figur 61 Illustration av de delar av Björnskogsvägen som är belägna utom detaljplan.

Buss och reglerhållplats

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 21 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 och planläggs därför.

SL har i samband med planarbetet påtalat möjlighet 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 detta.

Ett samarbete har inletts mellan trafikförvaltningen och kommunens trafikplanerare för att tillgodose de behov som påtalats av trafikförvaltningen.

Vändplan

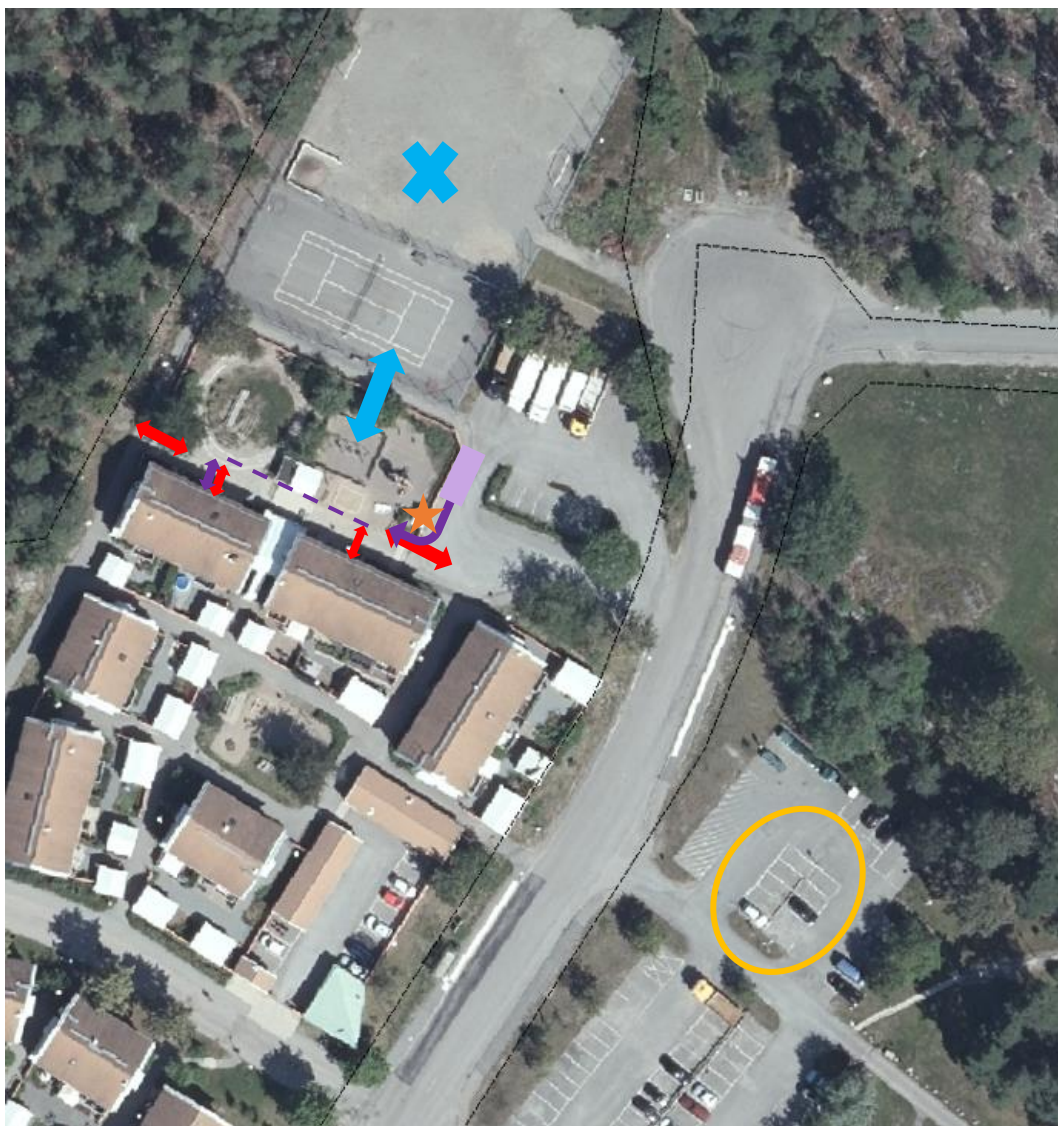
Hänsyn har tagits till ledbussars vändradie om 14 meter, trottoar följer vändcirkel för att avslutas mot befintlig gångstig mot motionsspår. För att möjliggöra en vändradie om 16 meter som medger bärgning av buss görs delar av trottoaren överkörningsbar.

Rastbod/pauslokal

Lokaltrafiken har en befintlig rastbod/pauslokal norr om befintlig vändplan. Rastboden utgörs av en ombyggd container. Byggnaden är belägen utanför verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp och är därför ansluten till en septic tank. Lokalen har en provisorisk el-anslutning via luftledning. Det finns enligt uppgift från Keolis även en nedgrävd el-ledning under vändplanen som tagits ur bruk. Rastlokalen omfattas varken av bygglov eller tillstånd för septic-tank. Det saknas även tillstånd för uppställning från fastighetsägaren (JM). Platsen för pauslokal föreslås flytta, utom planlagt område. SL har möjlighet att ansöka om tillstånd från fastighetsägaren och söka erforderliga tillstånd utifrån de behov som föreligger. Föreslagen flytt av plats för rastlokal möjliggör utbyggnad av vändplanen som medger av trafikförvaltningen efterfrågad vändradie.

Angöring till förskola

Hänsyn har tagits till förskolans verksamhet och behov av fungerande logistik. 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 62 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.

Förskolan hyr sedan tidigare parkeringsplatser av bostadsrättsföreningen Styrmannen (gul cirkel, figur 62). Parkeringsplatserna ligger ungefär 70 meter från förskolan och har tidigare även utgjort den tillgänglighetsparkering som förskolan erbjuder. Enligt BFS 2014:3, ska en tillgänglig angoringsplats för bilar finnas och parkeringsplats kunna anordnas efterbehov, 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 minskar konfliktnivån mellan fordon och barn som går till och från förskolan.

Förskolan mottar mat varje dag och matleveranser en gång per vecka till området som illustreras med ljuslila markering i figur 62. Därefter

transporteras maten genom förskolegrinden och över förskolegården till entrén i väster. Att leveranser sker vid samma entré till förskolegården som barnen nyttjar är problematiskt ur säkerhetssynpunkt. Det är även problematiskt att mat transporteras en längre sträcka utomhus, utan att väderskydd finns ur såväl ett säkerhetsperspektiv som ett arbetsmiljöperspektiv. Planarbetet har lyft detta till hyresgästen som har möjlighet att förändra logistiken inom det egna verksamhetsområdet.

Sopuppsamling sker från gata, vid orange stjärna och sopbilen angör på samma plats som matleveranser angör. Sophämtning sker en gång per vecka.

Parkering kvartersmark

Omgivande bostadsområden på har ett litet överskott på parkeringsplatser.

Vid planläggning finns tolv parkeringsplatser på en yta om 1030 kvadratmeter. Vid planläggning effektiviseras befintlig parkeringsyta så att totalt 49 parkeringsplatser tillgängliggörs.

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. Därutöver hyr bostadsrättsföreningen Styrmannen ut åtta parkeringsplatser till förskolan, dessa nyttjas av medarbetare inom förskoleverksamheten.

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. Grundtalet på 0,8 bilplatser per lägenhet justeras utifrån ett system där lägenhetssammansättningen påverkar parkeringstalet. Små lägenheter är 1 - 2 rum och kök och stora lägenheter är större än 2 rum och kök.

Parkeringstal 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 §§.

Cykelparkeringsplatser

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.

Parkeringstal cykelparkering

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

Mobilitetsåtgärder

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.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Förutsättningar/ Förändringar

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

Skanova har markförlagda ledningar inom planområdet.

Bostadshusen kommer att kopplas upp mot fjärrvärmenätet.

Återvinningsstation finns i anslutning till markparkering vid Björnskogsvägen, se figur 63 och 64.



Figur 63 Återvinningsstation på parkeringsplats. Foto: Anna Fredriksson, 2020



Figur 64 Plats för återvinningsstation inom röd cirkel

Läs mer under rubrik ”Genomförande” för vidare information om elförsörjning, telenät, fibernät.

SOCIALA FRÅGOR

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

Barnperspektivet redovisas under en separat rubrik nedan.

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.

Material och färgval ansluter till omgivande kulörer och historiska aspekter i den bebyggda miljön.

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.

Trygghetsaspekten är central och belysning föreslås även lysa upp omgivande ytor så att det går att se omgivningen och när någon närmar sig. Vid uppförande av utegym kommer siktlinjer att beaktas och sly röjas in mot skogsområdet.

I genomförd ungdomsdialog lyftes att det är viktigt med en tydlig platsidentitet, detta kommer beaktas vid projektering av allmän plats.

Eftersom ett utegym anläggs vid entrén till Värmdöleden och röda spåret så förstärks den befintliga målpunkten som uppsamlingsplats för

friluftsförande aktiviteter.

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

Utegygmet 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, anses utgöra en upplevelserik miljö för såväl barn som vuxna.

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

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

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.

Det centrumnära läget är attraktivt, med god tillgång till såväl samhällsservice som handel.

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

En barnkonsekvensanalys har tagits fram. Denna visar följande.

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. Förskolegården möjliggör iordningställda lek ytor även utanför verksamhetstid.

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

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 möjliggöra åtgärder för 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.

Förskolan är direktberörd av konsekvenserna av nybyggnation, både positiva och negativa tillfälliga störningar kan förekomma under byggtiden. Positiva störningar kan vara att barnen intresseras av byggtrafiken och de stora bilarna. Negativa störningar kan vara damm och buller samt att barnens intresse avleds från de pedagogiska insatserna. Förslag på åtgärder gällande störningar: Vid byggnation avskärmas förskolegården med ett plank för att begränsa inverkan av damm och buller. Byggherren upprättar en egenkontrollplan för att tillse att störningar för förskoleverksamheten minimeras. Samarbete mellan VärmdöBostäder och förskolan uppmuntras för att möjliggöra tillvaratagande av barnens eventuella intresse för stora maskiner.

Logistik vid hämtning och lämning samt för leveranser kan störas under byggtiden. Förskoleverksamheten har här möjlighet att verka för ett hållbart resande genom att införa mobilitetsåtgärder.

God information under byggtiden minskar oro och möjliggör förståelse och förutsägbarhet vilket i sin tur ger förutsättningar för god planering. Under genomförande föreslås kommunikationsplan med kommunikationsstruktur att upprättas.

Efter samrådsperioden har dialogmöten med ungdomar i gymnasieåldern skett gällande utformningen av utegymmet. 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. Ungdomsrådet anser att deras frågor beaktats.

Närheten till naturen skapar möjlighet att följa årstidernas växlingar. Förskolan nyttjar frekvent omgivande natur för lek och lärande.

Det finns en pulkabacke på motsatt sida av Björnskogsvägen, strax utanför planområdet.

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.

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 möjliggör inga kommersiella lokaler.



Figur 65 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 4 2021
Laga kraft tidigast	Kvartal 4 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).

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 gångbana och befintlig vändplan (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. Huvudsakligen är det den part som initierar åtgärd som bekostar denna även om andra avtal kan ingås.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden, samt drift och underhåll av bebyggelsen inom kvartersmark. För genomförandet av kvartersmarken krävs flera åtgärder; bygglov, rivningslov eller marklov, enligt 9 kap. plan- och bygglov. Det åligger fastighetsägaren att ansöka om erforderliga lov. Bygg- och marklov prövas av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden 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 ska kommunen och exploatören 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 föreslagna byggnation,

med mera Värmdö kommun och VärmdöBostäder AB avser att teckna exploateringsavtal vid planens antagande.

Övriga avtal

För genomförandet av åtgärd utanför detaljplanen, i form av park och utegym, avses arrendeavtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren för Skevik 1:1, JM AB. För transformatorstation inom E-området ska nyttjanderättsavtal tecknas mellan fastighetsägaren och Vattenfall Eldistribution. Avtal ska även tecknas mellan fastighetsavdelningen på Värmdö kommun, och VärmdöBostäder AB för de parkeringsplatser som avses hyras ut till förskolan Jungmannen.

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

Förrättningskostnader

Förrättningar som lantmäteriet utför bekostas av exploatören 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

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.

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

TEKNISKA FRÅGOR

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 tillståndsprocesser.

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.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta tillkommande byggnader på fastighet Skevik 1:190 till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under ledningssamordningen 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 undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den även om andra avtal kan ingås. För anslutning till elnät, telenät och fibernät ska kontakt tas med respektive ansvarigt bolag, se mer information under rubriken Ansvarsfördelning.

Utegym, gång- och GC-väg

Projektet avser även göra åtgärder utanför detaljplaneområdet i form av utegym (enligt figur 4) och gångväg från det nya bebyggelseområdet till en befintlig busshållplats (blå linje enligt figur 59). Utegym planeras byggas på befintlig entré och stig in till skogen (Skevik 1:1) och genomförs genom tecknandet av arrendeavtal mellan kommunen och JM AB. Trottoar öster om Björnskogsvägen avses även breddas till en gång- och cykelväg (orange och gul linje enligt figur 59). Åtgärderna utanför planområdet berör kommunal mark. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av samtliga åtgärder. VärmdöBostäder AB finansierar utegymmet, gångbanan och bekostar delvis för breddningen av trottoar väster om Björnskogsvägen, ersättning regleras närmare i exploateringsavtalet.

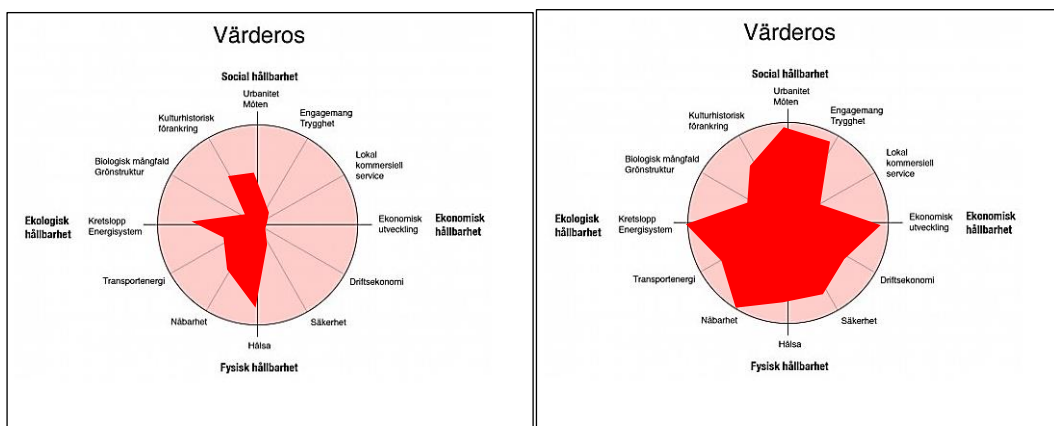
Avfall

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 berörande 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 och septiktank som ägs av och förvaltas av Keolis Sverige AB. Boden och saknar i dagsläget bygglov och avtal med markägare. Även tillstånd för septiktank saknas. Vid utökning av vändplan är flytt eller rivning av befintlig bod och borttagande av septiktank aktuellt.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE



Figur 66 Värderos innan exploatering

Figur 67 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. Genom att bebyggelsen uppförs med visst avstånd till befintlig bebyggelse och läses som en separat enhet stärks kulturmiljön indirekt, eftersom en ny årsring bildas.

Miljökonsekvenser

Planläggningen har anpassats så att risker orsakade av klimatförändringar minimeras.

Recipienter påverkas inte negativt av planförslaget.

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

Exploatören bekostar samtliga åtgärder i samband med genomförande av detaljplanen så som uppförande av utegym (som ersätter befintliga bollplaner) samt byggnation av trottoar till busshållplats och övergångsställe. Exploatören medfinansierar dessutom breddning av trottoar på västra sidan om Björnskogsvägen med en engångskostnad om 400 tkr.

Kostnader för anläggande av trottoar och anordnande av allmänna anläggningar så som utegym tas ut av byggherren genom exploateringsavtal.

Utegygmet förläggs på mark som ägs av JM och som upplåts med arrende.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Föreslagen exploatering bedöms medföra kommunala anläggnings- och driftskostnader för allmän platsmark då resterande kostnad för breddning av befintlig gång och cykelbana samt belysningsåtgärder belastar driftavdelningen.

Planarbetet genomförs med plankostnadsavtal.

Konsekvenser för näringslivet

Föreslagen detaljplaneläggning 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.

Se även under rubriker "Sociala frågor" och "Konsekvenser av planarbetet", ovan.

Konsekvenser för barn

Barn kan med den föreslagna bostadsbebyggelsen få närhet förskola, skola och säker lekplats inom bostadsgård och tillgång till naturområde för fri och spontan lek.

En särskild barnkonsekvensutredning har tagits fram i samverkan mellan utbildningskontoret, fastighetsavdelningen, avdelningen för stöd och samordning och exploatören.

Se även under rubrik "Barnperspektivet", ovan.

Fastighetskonsekvenser

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.

Se Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser ovan samt i fastighetskonsekvensstabellen.

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, planarkitekt

Rådgivande tjänstemän

Erik Mangel - säkerhetsenheten

Mikael Svahn - driftenheten

Erik Ekelund - driftenheten

Mia Dahlroos - fastighetsenheten

Ingmarie Lagne - utbildningskontoret

George Fillenham - avdelning för styrning och kvalitet

Linda Hillner - avdelning för ekonomi och styrning

Christian Hedlund - driftenheten

Tomas Johansson - kultur och fritidsenheten

Anna Gabrielsson - kultur och fritidsenheten

Rådgivande konsulter

Mattias Bovin, ekologistöd, WSP

Värmdö 2021-09-20

Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid

Planchef

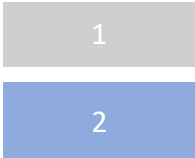

Anna Fredriksson

Projektledare/Planarkitekt

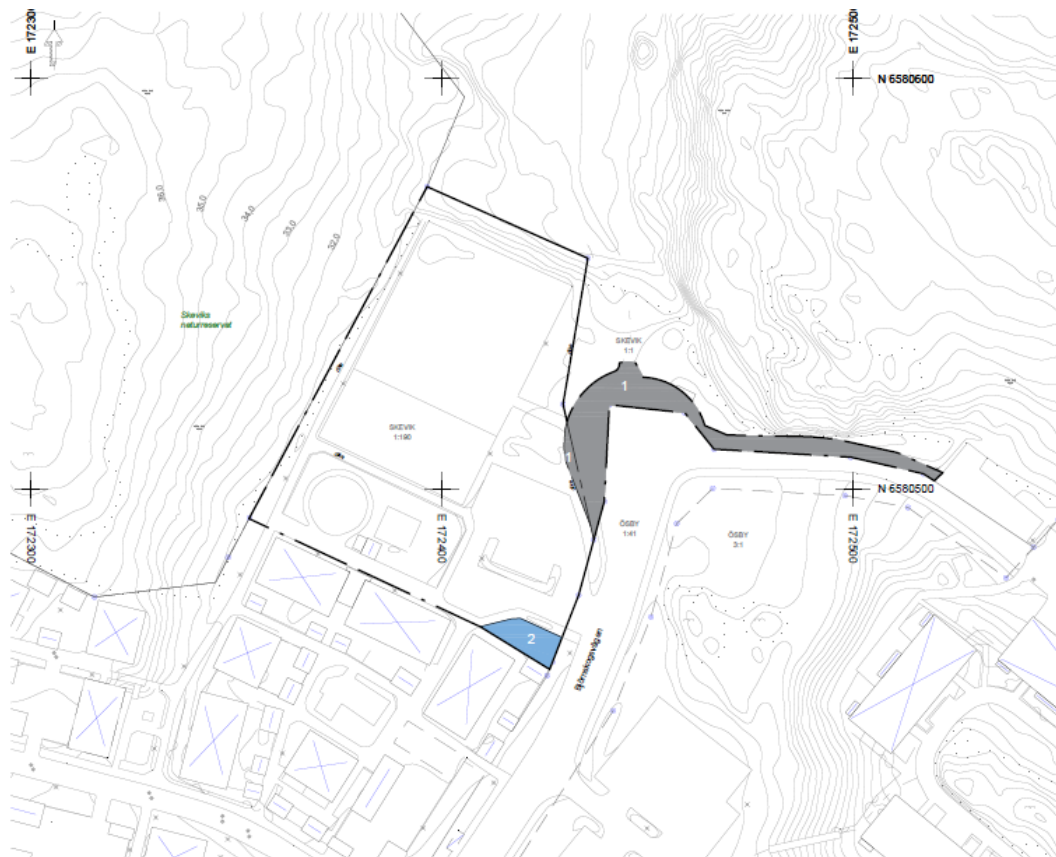
BILAGA 1. FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL

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 markinetrångskartan 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).	Fastighetsindelning: Mark överlåtes för allmän plats (GATA). Rättigheter: Ingen åtgärd Gemensamhetsanläggning: Ingen åtgärd	

BILAGA 2. MARKINTRÅNGSKARTA



Figur 5 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.