



Handläggare
Yvonne Karlsson/Louise Robinson
Planavdelningen

Diarienummer
2021KS/0212

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM, detaljplan Hemmesta 11:413, Hemmesta vattentorn

Förslag till beslut

Start-PM för detaljplan Hemmesta 11:413, Hemmesta vattentorn, godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning



Planområdets läge markerad med röd punkt inuti röd cirkel.

Diarienummer
2021KS/0212

Ungefärlig avgränsning av utredningsområde/planområde. Bild ur planbeskedansökan framtagen av Tyréns, 2021-06-11.

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för ett nytt vattentorn i kommunen placerad på fastigheten Hemmesta 11:413. Med ett nytt vattentorn, tillsammans med planerad utökning av ledningskapacitet, kan nuvarande problem med vattenbrist minimeras. I planarbetet ska stor vikt läggas på gestaltning av vattentornet, där allmänheten ska involveras i gestaltungsarbetet i tidigt skede. Vattentornets arkitektoniska gestaltning ska medvetet förhålla sig till landskapsbild och platsens karaktär, samtidigt som minsta möjliga ingrepp på naturvärden ska eftersträvas.

Bakgrund

Inom ramen för Värmdö kommuns VA-strategi har en utredning tagits fram 2021 av Tyréns gällande utvecklingen av kommunens vattenförsörjning i två steg. I förslaget ingår en ny huvudvattenledning från Nacka och en ny vattenreservoar i Hemmesta. Åtgärderna är nödvändiga för utökning av dagens kapacitet, som bärs av ett vattentorn i Gustavsberg. Förslag till utveckling och val av lokalisering är i enlighet med kommunens förslag till ny översiktsplan som varit ute på granskning i början av år 2022. Lokaliseringen har även stöd i gällande översiktsplan.

Diarienummer
2021KS/0212

För att bygga ett vattentorn på den föreslagna platsen krävs det att en ny detaljplan tas fram som medger denna typ av anläggning på platsen och beskriver på vilket sätt denna ska utföras. Detta för att säkra att föreslagen markanvändning är lämplig, sett till platsens förutsättningar och dess kommande omgivningspåverkan.

Tekniska nämnden beslutade 2020-12-09 §91 att ge VA- och avfallsavdelningen i uppdrag att ta fram underlag för en planbeskedsansökan, samt att ansöka om planbesked för ett nytt vattentorn i Hemmesta. VA-och avfallsavdelningen ansökte om planbesked 2021-07-01 och beviljades positivt besked av kommunstyrelsens planutskott 2021-10-12 § 33.

Ärendebeskrivning

På fastigheten Hemmesta 11:413 ska ett vattentorn uppföras och tillfartsväg anordnas.

Hemmesta 11:413 ägs av kommunen och ligger cirka 550 meter från Hemmesta centrum och intill Hemmesta skola. Planområdet gränsar i öster till Storskogen på Hemmesta 10:316, i väster till ett villaområde i Värmdövik (Äppelblomsvägen) samt bostäder inom Hemmesta 11:438 som ägs av VärmdöBostäder AB. Söder om planområdet ligger Värmdövik 19:4 med Storskogen, där Värmdöleden passerar igenom. I norr gränsar planområdet till en fotbollsplan intill Hemmesta skola.

Inom utredningsområdet finns en befintlig telemast där ägaren har ett avtal att telemasten får stå på platsen tills kommunen behöver åtkomst för att uppföra vattentorn. Området är delvis detaljplanlagt (SP26, laga kraft 1982) som park eller plantering. Idag finns en befintlig väg från elljusspåret till telemasten, denna rättighet omfattar inte tillfartsväg till föreslaget vattentorn. Bygglov finns för teknikbodar och mast. Del av utredningsområdet är planlagt i detaljplan 133 Värmdövallen (laga kraft 2004). I denna plan framgår att vägen upp mot masten ska vara framkomlig för byggtrafik till eventuellt framtida vattentorn.

För planarbetet behövs en teknisk programhandling för vattenreservoaren tas fram. Denna ska bland annat innehålla dimensionering, tank, pumpanläggning, övrig teknik och personalutrymmen. Vattenreservoaren planeras för en volym om ca 4200 kubikmeter. Planbeskedsansökan (Tyréns 2021-06-11) omfattade ett nytt vattentorn i två olika förslag, ett lägre och mer utbrett förslag och ett annat förslag som är högre och tar mindre markyta. Se bilder nedan. En volym som fördelas på ett högt och smalt torn syns mer på håll men gör mindre intrång på naturmarken, medan en låg och bred lösning syns mindre men tar större markyta i anspråk.

Diarienummer
2021KS/0212

Det lägre förslaget. Högra bilden vy från fotbollsplanen norr om utredningsområdet.



Det högre förslaget. Högra bilden vy från fotbollsplanen norr om utredningsområdet.

Den exakta placeringen och utformningen av reservoaren inom planområdet kommer att bestämmas i kommande utredningsarbeten. Målsättningen är att uppnå bästa tekniska och ekonomiska lösning och att samtidigt minimera ingrepp som sprängning och inte ta mer naturmark i anspråk än nödvändigt. Utöver själva byggnadsverket ska ett lämpligt skyddsområde finnas, dit allmänheten av säkerhetsskäl inte äger tillträde.

Vattentornet kommer att bli ett nytt landmärke, som kräver en omsorgsfull gestaltning och anpassning i landskapet. Inom ramen för planarbetet kommer en arkitektonisk förstudie med utvecklat bebyggelseförslag och landskapsanalys tas fram. Förvaltningen har även fått i uppdrag av KSPU att i tidigt planskede involvera allmänheten i arbetet med gestaltningen. Gestaltungsprocessen planeras att utföras parallellt med framtagande av samrådshandlingar där allmänheten under samråd ges tillfälle att tycka till.

I detaljplaneprocessen behöver naturvärden och artskydd utredas. Området ligger inom en primär spridningskorridor av det regionala spridnings sambandet för barrskog. Området domineras av hållmarkstallskog med lång skoglig kontinuitet och äldre tallar och är utpekad som ett område med höga naturvärden. I området finns skogsknipprot som är fridlyst och området innehåller lämpliga livsmiljöer för spillkråka och hasselsnok. Området bedöms dock inte vara del av ett större nätverk för hasselsnok och därmed bedöms förekomsten av hasselsnok som lite mindre sannolik, men kan inte uteslutas. Hasselsnok är mycket svår att inventera, varför man i planeringen bör utgå från att skyddsåtgärder krävs. Skyddsåtgärder rör sig i detta fall till stor del om återställande och tidpunkt för utbyggnads- och

Diarienummer
2021KS/0212

anläggningsåtgärder. Det kan även bli aktuellt med kompensations- och skyddsåtgärder för gamla träd.

Övriga utredningar inom planarbetet inkluderar bland annat risk och säkerhetsanalys, geoteknik, dagvatten, förprojektering VA och väg samt tillfartsväg till tornet. Inom utredningsområdet, framför allt utmed tillfartsvägen, finns områden med översvämningsrisk identifierade.

Detaljplanen bedöms i nuläget kunna bli antagen under våren 2024 med samråd våren 2023 och granskning under senhösten 2023. Planarbetet planeras utföras med utökat förfarande enligt PBL.

Bedömning

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanearbetet samt uppförande av vattentornet bekostas av sökanden, kommunens VA- och avfallsavdelning. Den färdiga anläggningen överlämnas till kommunens driftavdelning. Nödvändig investering samt drift och underhåll finansieras inom VA-taxan.

Konsekvenser för näringslivet

Vattentornet bidrar ihop med ytterligare en dricksvattenledning från Nacka till en säkrare vattenförsörjning och utökad dricksvattenkapacitet. Detta gynnar såväl kommuninvånare som näringsliv.

Konsekvenser för miljön

Vattentornet bidrar till en säkrare vattenförsörjning i kommunen och till att fler fastigheter som har problem med vattenkvaliteten i enskilda brunnar kan anslutas till kommunalt vatten med god kvalitet. Ett uppförande av en vattenreservoar på den föreslagna fastigheten kan bidra till negativa konsekvenser för miljön, då naturmark med lång kontinuitet och skyddade arter kan komma att tas i anspråk. Vattenreservoaren kommer att påverka både landskapsbilden och naturvärden. Med en god arkitektur och välgenomtänkt gestaltning, samt anpassning till landskapet, kan vattentornet i egenskap av nytt landmärke bidra till ökad orienterbarhet, arkitektoniska kvaliteter, upplevelsevärde samt till att stärka platsens identitet.

Konsekvenser för medborgarna

Ett genomförande av detaljplanen kommer bidra till en säkrare vattenförsörjning i kommunen, vilket är positivt för medborgare. Vattentornet blir ett nytt landmärke som ökar orienterbarheten i kommunen och bidrar med arkitektoniska kvaliteter.

Diarienummer
2021KS/0212

Konsekvenser för barn

Detaljplaneområdet ligger i närheten av Hemmesta skola och kommer att ta en del mark i anspråk nära skolområdet. Då området är högt beläget kommer vattentornet bli ett nytt landmärke som även barn kan orientera sig efter. Barn kommer även fortsättningsvis kunna vistas till stor del inom naturområde som inte är avgränsat med skyddsstängsel.

Planer finns på att involvera barn i gestaltningsarbetet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom planavdelningen, mark- och exploateringsavdelningen, strategiska planeringsavdelningen, VA- och avfallsavdelningen samt driftavdelningen.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Bilaggs ej
1	Planbeskedsansökan	Bilaggs ej
2	Planbesked	Bilaggs ej
3	Uppdrag gestaltning vattentorn Hemmesta, Majoritet för Värmdö	Bilaggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

VA- och avfallsavdelningen, Värmdö kommun

Greger Ragnarsson
Samhällsbyggnadschef

Raad Alwajid
Planavdelningschef