

DETALJPLAN FÖR
del av fastighet
Skevik 1:190
VÄRMDÖ KOMMUN



PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande

PBL (2010:900)XXX

DNR 2019KS/0721



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING	3
Planprocessen.....	3
Planens syfte.....	3
Läge och avgränsning.....	4
Formella, beslutade förutsättningar	4
Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan.....	5
Riksintressen.....	6
Bebyggelse och landskapsbild.....	6
Natur, friytor och rekreation.....	7
PLANFÖRSLAG	9
Gator och trafik.....	14
Sociala frågor.....	15
Barnkonsekvensanalys.....	16
Geologiska förutsättningar.....	16
Miljökvalitetsnormer.....	16
Yt- och grundvatten (inkl. MKN).....	17
Hydrologi och dagvatten.....	17
Utomhusluft (inkl. MKN).....	18
Risk och säkerhet.....	19
Teknisk försörjning.....	19
Offentlig och kommersiell service.....	19
GENOMFÖRANDE	19
Tidplan.....	19
Genomförandetid.....	20
Huvudmannaskap.....	20
Ansvarsfördelning.....	20
Avtal.....	21
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	22
Markägoförhållanden.....	22
Fastighetsbildning.....	22
Fastighetsrättsliga konsekvenser.....	22
EKONOMISKA FRÅGOR	22
Finansiering av planarbete.....	22
Anläggande, drift och underhåll.....	23
Avgifter.....	23
TEKNISKA FRÅGOR	24
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	24
BILAGA 2. MARKINTRÅNGSKARTA	27

INLEDNING

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.

Arbetet befinner sig nu i ett så kallat samrådsskede. Under denna del av planprocessen ges tillfälle för boende att yttra sig om sitt närområde och påverka med att yttra sig skriftlig och i dialog under samrådsmöte. Efter samrådet ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Därefter ska planförslaget kungöras och granskas med en sammanfattning om vilka yttranden som tillgodosetts eller gåtts emot. De berörda som yttrat sig skriftligt i samråd eller granskningsskede har möjlighet att överklaga detaljplanen efter antagandeskede som beslutas av kommunens fullmäktige.



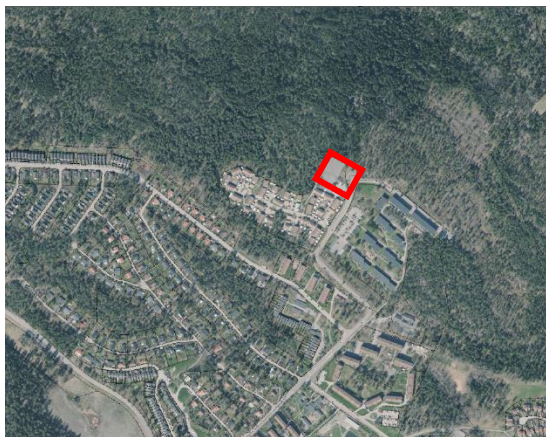
Aktuellt planskede

Planens syfte

Planläggningen omfattar nybyggnad av två flerbostadshus i fem våningar, totalt ca 70 lägenheter. Föreslagen exploatering omfattar också ett teknikhus, allmän plats och kompletterande gång- och cykelstråk, parkering, cykelparkeringar, anläggande av motorikyta och park på allmän plats samt ett mindre miljöhus på kvartermark.

Läge och avgränsning

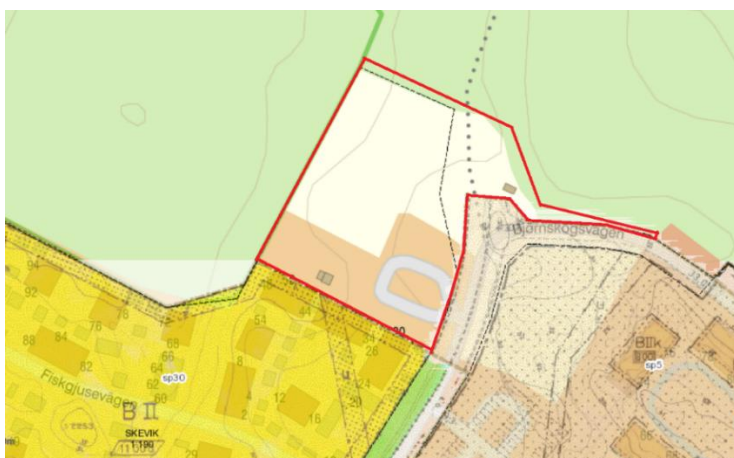
Planområdet omfattar del av fastigheten Skevik 1:190 som ägs av Värmdö bostäder som förvaltar befintliga bostäder på fastigheten och cirka 400 hyresbostäder i området Lugnet. Fiskljusevägen är ett område med flerbostadshus i två våningar.



Figur 1 ortofoto över Lugnet, Gustavsberg



Figur 2, området i karta över norra Gustavsberg



Figur 3, området i rött är inte detaljplanlag

Formella, beslutade förutsättningar

Gällande ÖP anger att ny bostadsbebyggelse ska tillkomma i centrumnära lägen där det finns tillgång på kollektivtrafik, kommunal och kommersiell service. För bedömning av ny bostadsbebyggelse gäller de riktlinjer som anges i kommunens översiktsplan (ÖP). Översiktsplanen beskriver området som grön regional värdekärna, markeringen går delvis över marken. I huvudsak bedöms detaljplanen följa översiktsplanens intentioner om att till skapa bostäder nära centrum.

Området är idag inte detaljplanlagd mark. Inom planområdet är marken redan ianspråktagen mark, med användning som förskolegård, spontanidrottsplats och besöksparkering till angränsande bostäder. Björnskovsvägen har i stora delar kommunalt huvudmannaskap ända till östra parkeringen invid bostadshuset Styrmannen. Björnskovsvägen korrigeras så att hela gaturummet innefattas som kommunal gata. En del av befintlig gata i en långssträckt remsa, ingår i planområdet för att reglera gränserna.



Planområdet (röd prick) angränsar grön kil i den regionala grönstrukturen i RUF5 2050 Regionala utvecklingsplan för Stockholmsregionen

	Grön kil
	Grön värdekärna
	Stora samlade rekreations-, natur- och kulturmiljövärden
	Grönt svagt samband
	Utveckling av grönstrukturen

Areal och markägförhållanden

Fastigheten Skevik 1:190 är till stora delar bebyggd av Värmdö bostäder under 1980-tal. Det aktuella detaljplaneområdet nyttjas idag som grusad idrottsplan med kvadratisk mått där visst upplag av skötsel- och spillmaterial avlämnas. Längst i söder ansluter markparkering och lekgård till en etablerad förskola i intilliggande bostadshus. I 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 Skevik. Marken som Värmdö bostäder äger, gränsar mot gata eller skogsmark som ägs av JM AB. i väster till Skevik naturreservat och i norr mot skog som ägs av JM AB. Tillkommande allmän plats är ca 1400 kvm stor. Kvartersmarken inom planområdet är cirka 5860 kvadratmeter stort.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Området berörs av 4kap MB men bestämmelserna i 4 kap. MB utgör inte

hinder för kompletteringar till befintlig bebyggelse eller utvecklingen av befintliga tätorter om tillbörlig hänsyn tas till det rörliga friluftslivet. Planen bedöms vara förenlig med bestämmelserna i detta kapitel. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kap MB.

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 ha ett respektavstånd från kvartersmarkanvändningen. Miljöundersökning bifogas detaljplanens samrådshandlingar. (PBL 4kap 33b§)

Riksintressen

Planen angränsar i väster ett naturreservat instiftat 1949 av Länsstyrelsen för dess senvuxna gamla tallar och hållmarker. Respektavstånd mellan naturreservatgräns och bebyggelse samt privat gård är av vikt. Befintligt gångstråk markerar kvartersmark från naturmark. Det finns flertal stigar som leder upp på hållmarken som är välanvända och ger utblickar till det mer glesa tall-landskapet.

Bebyggelse och landskapsbild

I området norra Lugnet finns idag en låg bebyggelse med flerbostadshus. Fasaderna mot gatan är indragna från gatan. Nivåskillnader skapar slanter mot gatan och gatubilden blir sluten. Till stor del är uthus, plank eller parkeringshus vända mot gatan med mycket impedimentmark och gräsytor som ska skötas. Dessa ytor är dåligt utnyttjade och kostnadsdrivande i skötsel. Följden blir bristfällig kontakt och få ögon på vad som sker i gaturummet. Befintliga sportplanerna är underutnyttjade och ger inte heller en trygg miljö idag. Munkmoraskolans belysta bollplaner är cirka 600m bort, en plan för spontanlek och en bollplan för både spontanlek och träning av GIF Fotboll.



Vägen söderut från planområdet kantas av gräs och uthus. Längs denna sträcka

finns gångväg till busshållplats bara på ena sidan av vägen och utan övergångsställe.



Förskolegården är begränsad och utrustning av gården är eftersatt. Dagvattnen samlas i norra delen (bild ovan) som begränsar ytan ytterligare då det handlar om större vattensamling som gör det riskfyllt för förskolebarn att vistas där. Verksamheten stänger av halva förskolegården och 45 barn får samsas om 500kvm istället för 1000kvm.

Natur, friytor och rekreation

Platsen är nära ett naturreservat samt stora natur- och strövområden med närhet och tillgänglighet till centrum med buss. Skevik naturreservat har gamla tallar som är flera hundra år, senvuxna och karaktäristiska. Naturreservatets syfte beskriver Länsstyrelsen såhär:

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



Skeviks vandringsspår på 2,5 och 5km samt Värmdöleden, nås främst från Skeviks gård men denna plats kan också bli en tydlig entré med enkel resa hit både med buss, cykel eller bil. Det finns ett stort intresse inom många åldersgrupper att vandra och bege sig ut i lokala skogar på Värmdö. Skeviks grotta är ett lokalt utflyktsmål som kan väcka större intresse med möjlighet till kollektivtrafikresa med flera anslutningar till vandringslederna. För boende inom Lugnet och Munkmora bör denna entré uppmärksammas för att ge tillfälle till mer upplevelserik utvistelse i nära samband med boendet.



Naturresevatets skog och marker är upplevelserik och barnen på förskolan använder den dagligen till fri lek och utepedagogik

Inom redan ianspråktagen planområdet är ekologin obefintlig på markparkering, grusad idrottsplan och sammantaget låg status för förskolegård också. Träddungar mot norr är inte naturresevat och skyddad, de är en del av fastigheten Skevik 1:190 och ger ett mycket tätt och mörkt intryck. Vid nybyggnationen ses skogskanten över, för att få en något ljusare inramning till bostadsmiljön.

Befintliga bollplaner har ingen hög standard och uppfyller inte idrottsförningars krav. Platsen är idag öppen, utan träd, med hårdgjorda fotbolls- och tennisplan som upplevs som öde. Både som funktion för olika idrotter och som mötesplats begränsas utemiljön av fel format på bollplan och ett högt stängsel som ger otrygga baksidor. Förskolan är inhägnad med högre plank men barnen och verksamheten har en outtömlig resurs med det karaktärsfulla naturresevatet intill. Intill förskolegård är gångstråk tvärs över kvartermarken möjligt.





Gång- och cykelbana saknas på västra sidan om Björnskogsvägen. Busshållplats mot Slussen är väderskyddad men gångväg saknas längs befintlig bebyggelse på fastigheten Skevik 1:190. Gatumiljön ger ett överdimensionerat intryck, asfalterade ytor för bil- och busstrafiken med SL ledbuss kräver stor yta med vändradie på 14 meter. Inget utrymme för gående finns längs Björnskogsvägens västra sida. Från vändplan ser kvartersmarken skräpig ut med flera ytor som inte fyller någon funktion.



PLANFÖRSLAG

Detaljplanen tillskapar cirka 70 bostäder. Husens placeringar ger dynamik, vilket ger flera fördelar för omgivningen med bibehållna utblickar och ny bostadsmiljö blir sammanhållen med entréer mot gemensam gård. Bebyggelseförslaget utgår från kvaliteter i det omkringliggande landskapet med bibehållna stråk även över kvartersmark för att förbättra platsens mänskliga skala. Bostadshusen är vända för att ge utblickar till naturreservatet och skogsslätten i västra fonden. Husfasader ska utföras i puts med naturnära kulörer.

Gestaltning av gemensam gård utgår från, nyplantering av träd, användning av tåliga markmaterial, skyddande grönska till privata uteplatser och lekutrustning för gemensamma ändamål. Gångvägar över kvartersmark är allmänt tillgängliga och ansluter till befintlig natur och föreslagen parkmark. Mot gatan och fasader mot gatan ska växt- och regnbäddar ta hand om vatten från parkeringar och ge en mjuk inramning till husen. Gångstråk till busshållplats kompletteras inom projektet. Förutsättningar för att realisera

illustrationsplanens intentioner ska prioriteras med inriktning på långsiktiga resultat för en hållbar miljö.

Gatuvyn förändras positivt när byggnader och grönska ger detaljering till skillnad mot befintliga stora grus- och asfaltplaner. Med tillkommande bostäder uppstår utökade behov av service, förskoleplatser, kollektivtrafikförbindelser och av parkeringsplatser. Den gröna parkeringsnormen för Gustavsberg har bearbetats in i förslaget och cykelplatser tillskapas enligt gällande norm.



Kvartersmark

Den öppna bebyggelsestrukturen i planförslaget tillåter att allmänheten, förskolor och skolor utnyttjar friytor och naturområden runt kvartersmarken. Gårdsutformningen kan bilda fler rum med häck eller grönskande klängväxter på spaljéer mot gata och allmän plats. Planförslaget ska skapa en god boendemiljö som värnar befintlig natur och tillskapar grönska invid byggnaderna. Utbyggnad av parkering ska utföras med avrinning till växtbädd, grönskande träd om möjligt och buskar som avgränsning. Utemiljön ges en naturnära utformning, till exempel bredare fält i grus hellre än smala asfaltgångar såsom idag. Invid entréer avsätts ytor för att skapa trygga rum som inbjuder till vistelse på den gemensamma gården. Miljöhus placeras i anslutning till angöring och i strategiskt läge för att göra det enkelt för hushållen att återvinna samt eventuellt erbjuda en gemensamhetslokal. Gående och cyklister får en trafiksäker miljö. Utformning av förskolegården ska göras variationsrik och attraktiv med utblick mot naturmark. Dagliga naturupplevelser ger stora möjligheter i pedagogik och aktivitet för yngre barn. Naturreseptatet på västra sidan förbinds nära förskolegården och gårdsplan mellan byggnader ska vara genomsläpplig för gående.

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 och för nära nytt bostadshus.



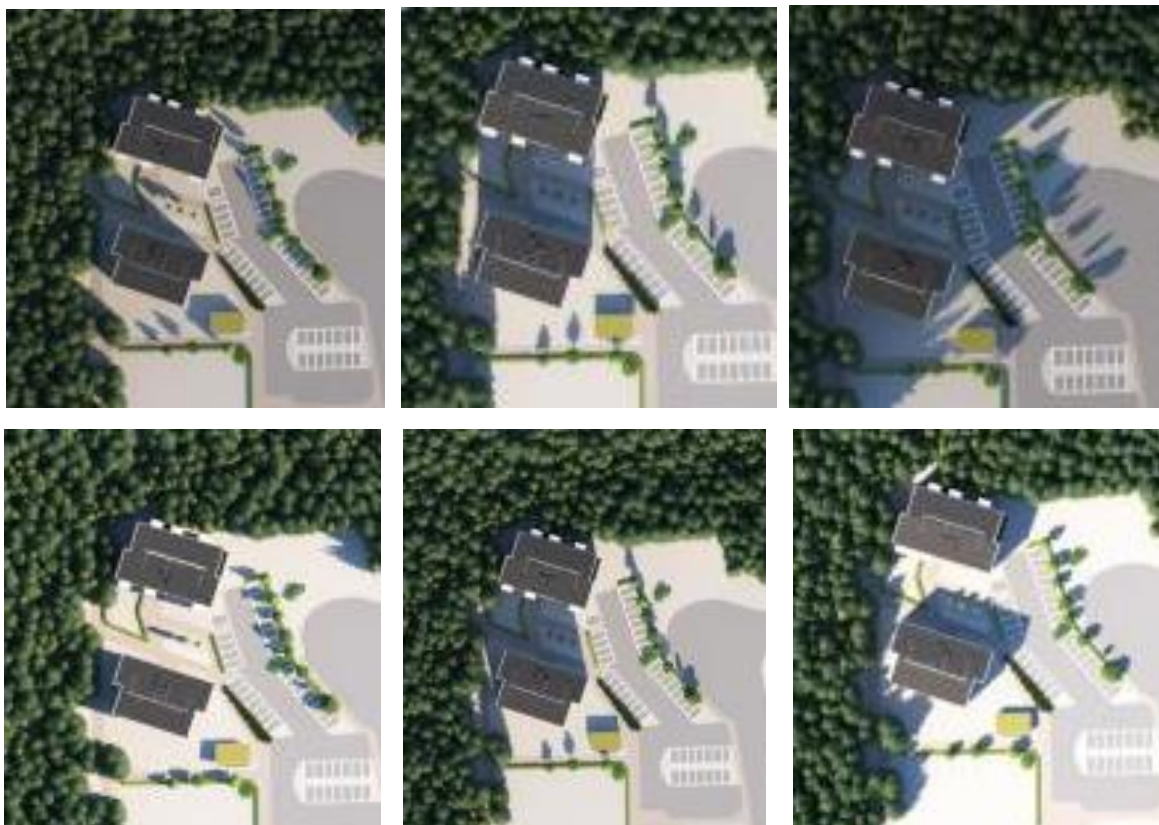
Att addera en byggd struktur på denna plats som redan är ianspråktagen, ger platsen ett nytt sammanhang och identitet. Gångstråk uppgraderas för ökad aktivitet för fler målgrupper med tillgång till upplevelserika naturområden.

Ny bebyggelses placering förhåller sig till angränsning till de större naturvärden och trädmiljöer som finns i naturmark och naturreservat. Husvolymernas snedvridningen gör att skuggningen av träd begränsas. Träden i norra området står tätt i en skuggig miljö idag, med utglesning kompenseras ljusförhållandena som försämras

med byggnadsvolymernas närhet. Upplevelse av ett ljusare skogsbryn är också viktigt för att ge goda förutsättningar att skapa en mötesplats för uteaktivitet som är lättillgänglig för boende och besökare.

Solstudier 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.

Solstudier under vårdagsjämning kl 09.00, 12.00, 15.00



Solstudier, sommarsolstånd kl 09.00, 12.00, 15.00



Byggnaderna utförs i puts. Perspektivbilderna visar två kulörförslag som förordas

Norra husets placering ger en brantare slänt i en del, anslutningarna till norra sidan studeras vidare under senare arbete med detaljplanen. Stödmurar undviks och tillåts inte inom prickad mark längs plangräns. Minimering av

andel hårdgjorda ytor till fördel för attraktiva och effektiva mångfunktionella utemiljöer, ger vistelseytor och attraktivare utemiljöer som ansluter till naturmark på ett naturligare sätt än idag.

Allmän plats

En del av gatumark längs vändzon och utmed östra Björnskogsvägen föreslås övergå till allmän plats, gata. Björnskogsvägen slutpunkt utvecklas till parkmark för att ersätta bollplaner och införa multifunktionella aktiviteter för en mer attraktiv och använd plats. Utformningen ska ge träning och motorikövning för barn, unga och vuxna. Denna plats kan också bli en samlingspunkt för rekreation och friluftsutövning. Gångstråk till busshållplats som kompletteras på västra sidan av Björnskogsvägen och ansluter till parkmarken. Enkel resa hit, med buss, cykel eller gång ses som väsentlig för att fler besökare ska hitta till platsen och i förlängningen till naturmarkernas utflyktsmål. Värmdöleden och vandringslederna samt den skog och mark som lederna passerar, såsom Skeviksgrottan, är attraktiva besöksmål och rekreativa målpunkter. Gångstigarna som finns idag ska förtydligas, märkas med skyltning och ge information om Skeviksskogen och stigar. Möjlighet till utepedagogik bör ges plats som sittgradänger längs berget i öster. Denna miljö kan nyttjas av närliggande förskolor och skolor. Läget i öster mot berget är soligt och ger utblickar mot naturreservat i väster mellan den föreslagna bebyggelsen. Användning vintertid ska ingå i långsiktig analys av att lyfta platsens förutsättningar i framtida arbete. Under samrådstid och fortsatt planarbete ska området Lugnets identitet lyftas och diskuteras i bredare bemärkelse.



Entrén ger en inbjudande utformning med naturnära material för utegymmet.



Skeviksgrottan ger ett storslaget intryck under årets alla årstider.

Gator och trafik

För att tillgodose ett behov av gångväg på västra sidan om Björnskogsvägen, tas befintlig gräsyta mot busshållplats i anspråk för trottoar. Gångstråket ansluter kvartersmarken och bostädernas entréer via gård. Stråket har tagit hänsyn till ledbussars vänddiameter på 28 meter, trottoar följer vändcirkel för att sluta i den allmänna parken i norr. Vid vändplanen finns en zon som måste planläggas för allmän plats, gata för att övergå i kommunalt huvudmannaskap. Trottoaren för gående ska ha en bredd på cirka 2,5 meter. I parken övergår gångstråket till naturstig som leder vidare till vandringsleder, Skeviks grotta och Värmdöleden. Skyltning förtydligas och utformningen ska göra platsen tydligare och attraktivare. Träd kompletteras som portal till allmänna platsen, för att rumsindela och skapa avskärmning mot gata och bussar.

Bussarnas uppställning längs Björnskogsvägen på östra sidan får fortgå. Platsen där rastboden för SL busschaufförer, har stor påverkan på gatubilden och bedöms inte som långsiktigt lämplig. Den är temporärt uppställd vid vändplan. Planförslaget föreslår en flytt in på kvartersmark inom e-område för teknisk anläggning eller miljöhus, vilket ger samma avstånd till bussarna och bedöms som mer lämplig placering och kan fylla andra gemensamma behov.

Angöring till förskola

Förskolans verksamhet prioriteras så att smidig avlämning ges tillräcklig plats. Avlämningen ska fungera på liknande sätt som idag. Eftersom busshållplats är nära med direktlinje till Slussen kan många boende lämna sina barn på förskolan och sedan resa kollektivt till arbetet. Några parkeringar på kvartersmark ska kunna användas dagtid av personal på förskolan och förskolans angöring ska fortgå och säkras.

Parkering kvartersmark

De befintliga tolv parkeringsplatser finns idag på en 1030 kvadratmeter stor

parkering med dåligt utnyttjad yta. P-platserna effektiviseras och tillkommande bostäder utökar antalet och ytan för p-platser. Befintliga bostadsområdet på Fiskljusevägen har infart från egen väg.

Boenden i detta läge med cykelavstånd till centrum, behöver tillgodoses ett cykeltal som är lättillgängliga både för parkering och förvaring inomhus under vinterhalvåret.

2.6 Parkeringstal för cykel

Antalet cykelplatser som ska anläggas per lägenhet styrs av antalet rum enligt tabell 2.

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

Tabell 2. Cykelparkeringsnorm.

Sociala frågor

I området finns många hyresrätter, småhus och några bostadsrättsföreningar. Mer centralt i Munkmora är beståndet oftare mindre hyreslägenheter medan det på Fiskljusevägen är större lägenheter som är attraktiva för familjer. Variation av lägenhetsstorlekar är begränsat så det är välkommet med en blandning av 1:or, 2:or och 3:or som planeras i projektet.

Området har god tillgång till service och centrumnära läge med bussförbindelser. Att det är enkelt och säkert att ta sig till platsen med buss, gång och cykel ger hållbara resemonster och förstärker målpunkten som uppsamlingsplats för friluftsförande aktiviteter. Naturreservatets och skogarnas unika miljö är en stor tillgång och en upplevelserik miljö för barn och vuxna. 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.

Förskola och skola finns inom och i närheten av planområdet. Munkmora skolan som är nära planområdet har större sportplaner som används mer frekvent av barn och ungdomar och av föreningar. Befintliga grusade spelplanerna är dåligt utnyttjade.

Eftersom planområdets sportplan varit underutnyttjad, kan en förändring i utbud och multifunktionell utformning av denna plats ge positiva tillskott till området och få en förändrad och mer attraktiv miljö vid fler tidpunkter under dagen. Om det finns möjlighet att tillskapa en gemensamhetslokal kan det samordnas med Trafikförvaltningens behov av att ha rastplats för busschaufförer. Tema för konstnärlig utsmyckning föreslås utgå från att nå en yngre målgrupp, och integrera form och viss funktion, belysning och klättring till exempel.

Barnkonsekvensanalys

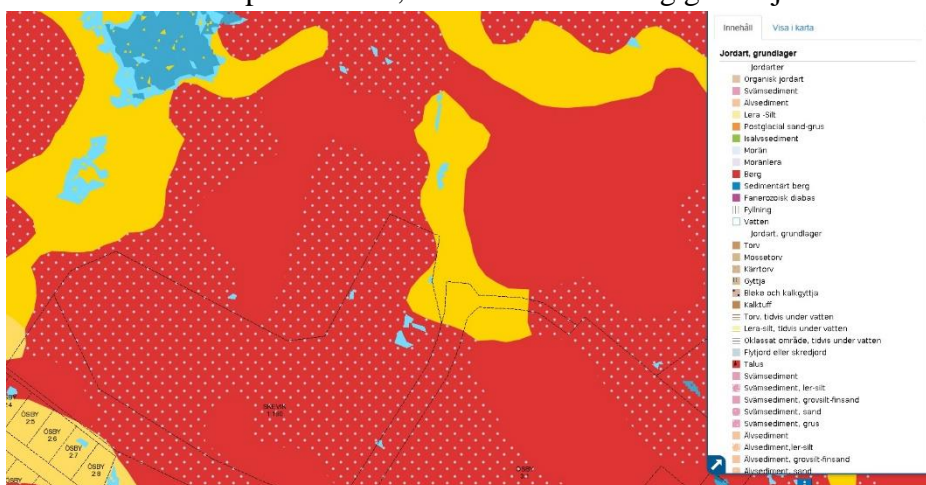
Under planarbetet har barn på förskolan informerats och tillfrågats om projektet. Förskolan är direktberörd av konsekvenserna av nybyggnation, både positiva men även negativa tillfälliga störningar såsom buller. Barnen på förskolan har hörts i dialog och verksamheten har flera önskemål om att uppgradera gården och få till mer variation och lekfull utformning av utemiljön. Under samrådsperioden ska dialogmöten med unga och barn hållas. Arbetet ska i processen ge resultat såsom:

- Att utgå från barnens bästa gör konkret skillnad
- Barnens perspektiv gäller även det befintliga.
- Genomlysning utifrån barnens perspektiv.

Geologiska förutsättningar

Planområdet har underliggande berg. Jorden inom området utgörs huvudsakligen av fyllning på berg där fyllningen på sina ställen underlagras av sandig grusig lera eller silt och 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 utreds. Underliggande berg ger en viss avrinning mot naturmark i norr.

Grundvattennivån på nivå +27,4 RH2000 och färdig golvhöjd



Plattgrundläggning sker med sprängstenfyllning. Underlag har utpekats var placeringen av byggnader ska vara optimal. En geoteknisk utredning finns och ligger till grund för byggnaders placering och optimering. Borrning och jordanalys ska visa vad markutfyllnaden består av.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljökvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. i miljöbalken. Dessa frågor behandlas nedan och beskrivs i dagvattenrapport som tillhörande samrådshandling.

Yt- och grundvatten (inkl. MKN)

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

Hydrologi och dagvatten

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. Området planeras byggas med relativt stor del gröna ytor där vatten kan infiltrera. Följande åtgärder föreslås:

Inga byggnader föreslås nära blå ytor nedan som är översvämningssytor.



Figur 3. Skyfallskartering vid ett 100-årsregn, där 60 mm regn har applicerats på terrängmodellen (SCALGO Live, 2019). Kritiska punkter är inringade med svart.

Takvatten leds i stuprör med utkastare mot gröna ytor, se avvattningsplan. Växtbäddar placeras runt parkeringen som har mer förorenat vatten, vattnet leds via växtbäddarna som renar vattnet samt fungerar som en oljeavskiljare innan det ansluter till befintligt dagvattennät vid Björnskogsvägen. För att omhänderta dagvatten från förskolegården föreslås ett krossdike mellan den planerade gångvägen och förskolegården. Förskolegården bör höjdsättas så att vattnet avrinner mot diket. Höjdsättning generellt bör ske så att vatten avrinner bort från byggnaderna vid skyfall.

Översvämningssrisk

I sydöstra hörnet är underliggande berget som lägst, men denna del är asfalterad och ett vanligt regn synliggör att vattnet inte rinner undan. Ytterligare hårdgörande från grus till asfaltunderlag, ger ökade flöden. Höjdsättning av

planområdet ska ge detta vatten möjlighet att röra sig över resterande kvartermark norrut och renas i växtbäddar under färden när det gäller vanligt regn. Vid skyfall och större flöden skulle planområdets översvämning inte ge skador på bebyggelse, utan gå ut i naturmark i nordöst. Lågpunkterna kan vidareutvecklas för att öka kapacitet av fördröjning. Detta med god marginal för att inte påverka bebyggelsen inom planområdet

Då föroreningsmängder och föroreningshalter beräknas minska med föreslagna åtgärder kommer områdets påverkan på recipienterna förbättras. Åtgärder föreslås framförallt vid parkeringen där den största föroreningsbelastningen kommer ske. Växtbäddar föreslås runt parkeringen och takvatten föreslås ledas till planerade omkringliggande grönytor där vattnet infiltrerar.

Utomhusluft (inkl. MKN)

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 ($60 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Exploateringen föreligger ingen större förändring då ingen problematik förekommer och risk för förändring föranleder ingen utredning. 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.

Buller (inkl. MKN)

Planområdet ligger enskilt invid en vändzon. Två sidor angränsar tyst skogsmiljö och vändplanen angränsar endast hörn av planområdet. Ingen bullerproblematik anses angå planen. Ny bebyggelses placering bortvänd från störningar från trafik. Busstrafiken kan förväntas vara den huvudsakliga bullerkällan längs Björnskogsvägen i samband med vändning och uppställning. Det är bara tillfälligt och med ett större avstånd som inte kan anses befoga att planen ska bullerutredas. Den sammanlagda bullerstörningen av fordonstrafiken kan sägas minska om fler reser med lokaltrafik.

Radon

Normal risknivå inom området, där mätning ske vid inflyttning med eventuella åtgärder vid höga värden.

Markföroreningar

Inga upptäckta föroreningar eller verksamheter som skulle tala för att markföroreningar har förekommit på platsen. Befintlig markutfyllnad undersöks ytterligare och vid påträffande åtgärdas och omhändertas massor enligt gällande riktlinjer för vad som påträffats. Det homogena materialet i markutfyllnaden talar för att det inte är porslinsavfall eller kontaminerat.

Risk och säkerhet

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.

Teknisk försörjning

E-område kan komma att kompletteras, kontakt med Vattenfall tas. Lokaltrafikens befintliga bod vid vändplan kan ersättas och integreras i kvartersmarkens bebyggelse. För uppvärmning av bostadshusen utreds bergvärme som lämplig form.

Offentlig och kommersiell service

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. Planförslaget har inga kommersiella lokaler. Plats för teknisk anläggning och miljöhus ges tillräcklig byggrätt för att ha yta som kan samutnyttjas som gemensamhetslokal.

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 4 2020

Antagande i kommunfullmäktige
Laga kraft tidigast

Kvartal 2 2021
Kvartal 3 2021

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år och börjar löpa från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförande

kvartal 3 2021 – Kvartal 3 2026

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 (GÅNG, PARK).

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

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

Allmän plats, kommunalt huvudmannaskap

För allmän platsmark är huvudmannaskapet kommunalt. Detta omfattas bl.a av en gångväg (GÅNG) samt parkmark med grönområden och utegymsanläggning (PARK).

Allmän plats, enskilt huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap föreslås i detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Vatten och spillvatten

Med avloppsvatten avses i miljöbalkens (1998:808), mening bland annat spillvatten eller annan flytande orenlighet. Utsläpp och annan hantering av avloppsvatten är en miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. MB och den som ansvarar för hanteringen och bedriver denna verksamhet är ansvarig för att miljöbalkens bestämmelser i både 2 och 9 kapitlen följs. För den som hanterar dricks- och avloppsvatten

gäller bestämmelser om hälsoskydd bl a i miljöbalkens 2 och 9 kapitel samt i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Värmdö kommun ansvarar för vatten- och avloppsledningar fram till de så kallade förbindelsepunkten. Inom kvartersmarken ansvarar Exploatören för utbyggnaden samt drift och underhåll av ledningar fram till fastighetens förbindelsepunkt.

Dagvatten

Planområdet är inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten, kommunen är då huvudman för dagvattennätet inom allmän plats. Inom kvartersmarken är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. Exploatören ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, t.ex. genom dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar. Läs mer i dagvattenutredningen som utförts av Ramböll, samt under rubriken ”anläggande, drift och underhåll” nedan.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Vattenfall försörjer elnät, vattenfall för fjärrvärme och Skanova fibernätet till fastigheten. Anslutningar kompletteras i samband med utbyggnad.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden, samt drift och underhåll av bebyggelsen inom kvartersmark. För genomförandet av kvartersmarken kräver flera åtgärder bygglov, rivningslov eller marklov, enligt 9 kap. plan- och bygglov. Det åligger fastighetsägaren att ansöka om erforderliga lov. Bygglov prövas av bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden 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 har tecknat ett plankostnadsavtal med kommunen och finansierar framtagandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal

För genomförandet av detaljplanen kan det vara nödvändigt att teckna exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Värmdö kommun och VärmdöBostäder avser att teckna exploateringsavtal vid planens antagande. Exploateringsavtalet reglerar bland annat: Kostnader, exploateringsersättning och avgifter, bebyggelsen, Vatten- och avlopp/dagvatten, parkering, m.m.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av tre fastigheter. Fastigheten som avses exploateras, Skevik 1:190, ägs av VärmdöBostäder och nyttjas bland annat som multiplan och parkering. Skevik 1:1 ägs av JM AB och omfattas av skogs- och grönområden. Ösby 1:41 nyttjas som väg och ägs av Värmdö kommun. I planen föreslås att delar av Skevik 1:1, Skevik 1:190 och Ösby 1:41 planläggs för allmänt ändamål (GÅNG, PARK).

Fastighetsbildning

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

Områdena inom Skevik 1:1 som enligt detaljplaneförslaget ska planläggas som allmän plats (GÅNG, PARK) kommer att överföras till Ösby 1:41 genom överenskommelse om fastighetsreglering. För mer information hänvisas fastighetskonsekvenstabellen, bilaga 1 och markintrångskartan, bilaga 2.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

Gällande planer

En detaljplan gäller till dess att den upphävs, ändras eller ersätts och de rättigheter som uppkommit genom planen kan om den inte upphävs göras gällande. Delar av planområdet omfattas av en gällande stadsplan från 1966 (SP13). Stadsplanen råder över Ösby 1:41, Björnskogsvägen, och avser att ersättas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Finansiering av planarbete

Framtagandet av planarbetet finansieras av VärmdöBostäder genom ett tecknat plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören.

Värdeökning till följd av planen

I samband med exploateringen och den utökade bygggrätten av Skevik 1:190, utbyggnaden av gångvägen samt parkmarken anses fastigheternas värde öka till följd av planen.

Ersättning

Ersättning för mark som överförs från fastigheten Skevik 1:1 bestäms av lantmäte-

riet vid lantmåteriförrättning eller genom överenskommelse mellan fastighetsägarna i samband med lantmåteriförrättningen.

Förrättningskostnader

Förrättningar som lantmåteriet utför betalas av exploatören enligt den taxa som regeringen fastställt för lantmåteriets handläggning.

Anläggande, drift och underhåll

Allmän plats

Kommunen bygger ut och ansvarar för bland annat projektering, upphandling och utförande av de anläggningsarbetena som erfordras på allmän platsmark. Värmdö-Bostäder erlägger ersättning och finansierar samtliga arbeten vilket regleras närmare i exploateringsavtalet, se avsnitt Avtal.

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 förbindelsepunkten bekostas och ansvaras av kommunen. Anläggande, drift och underhåll av va-ledningarna från förbindelsepunkten inom kvartersmark bekostas av Värmdöbostäder.

Dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Kommunen bekostar anläggande, drift och underhåll av dagvattensystem för avledning av dagvatten från allmänna platser och/eller fastigheter.

Inom kvartersmarken är det exploatören, VärmdöBostäder, som ansvarar för dagvattenhanteringen. Exploatören ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, t.ex. dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar. Se vidare i planbeskrivningen om förslag på utbyggnad och omhändertagande av dagvatten i dagvattenutredning utförda av Ramböll i samband med planarbetet.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till fiber, el- och telenät.

Avgifter

Bygglövsavgift

Bygglövsavgiften betalas av den som ansöker om bygglov för att utnyttja den

byggrätt som medges i detaljplanen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den taxa som gäller varje år finns tillgänglig på kommunens hemsida. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

Vatten- och avlopp

Värmdöbostäder svarar för och bekostar anläggandet av samtliga vatten och avloppsledningar fram till fastighetens förbindelsepunkt.

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

TEKNISKA FRÅGOR

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

Vägarna i området ska ha en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snöhantering och halkbekämpning kan röra sig i området.

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

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

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

Avfall

Gemensamma utrymmen för hantering av hushållsavfall kommer att behöva ordnas inom kvartersmarken, i form av miljöhus eller annat utrymme för restavfall och matavfall. Återvinningscentral finns i Brunn och Hemmesta.

Bod

För utbyggnaden av parkmarken kan befintlig bod över Skevik 1:1 behöva förflyttas till kvartersmarken. Kommunen ansvarar för eventuell förflyttning av boden.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samrådsförslaget har utarbetats av:

Jenny Beijar, Projektledare/planarkitekt
David Johansson, Exploateringsingenjör
Ann-Sofie Jalvén, Landskapsarkitekt
David Cileg, Trafikplanerare
Johan Suhr, Dagvatteningenjör

Rådgivande konsulter
Sweco och Ramböll

Värmdö 2020-03-26
Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Dahlberg
Tf planchef




Jenny Beijar
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 fastighetskonsekvenskartan i Bilaga 2.

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

Fastighet	Markanvändning	Fastighetskonsekvenskarta (Områden framgår i bilaga 2 med färg och siffra)	Fastighetskonsekvenskarta (Områden framgår i bilaga 2 med färg och siffra)

Skevik 1:190	Ej detaljplanelagt. Planläggs som allmän plats (PARK) och kvartersmark för bostadsändamål (B)	Fastighetsindelning: Mark upplåtes för tekniska anläggningar (e) Rättigheter: Ingen åtgärd Gemensamhetsanläggning: Ingen åtgärd	
Skevik 1:1	Ej detaljplanelagt. Planläggs som allmän plats (GÅNG, PARK)	Fastighetsindelning: Avstår mark till Ösby 1:41 (Område 1, 2). Rättigheter: Ingen åtgärd Gemensamhetsanläggning: Ingen åtgärd	 
Ösby 1:41	Planlagt (SP 5) som gatumark idag. Planläggs som allmän plats (GÅNG, GATA)	Fastighetsindelning: Erhåller mark från Skevik 1:1 och (Område 1, 2). Rättigheter: Ingen åtgärd Gemensamhetsanläggning: Ingen åtgärd	

BILAGA 2. MARKINTRÅNGSKARTA



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