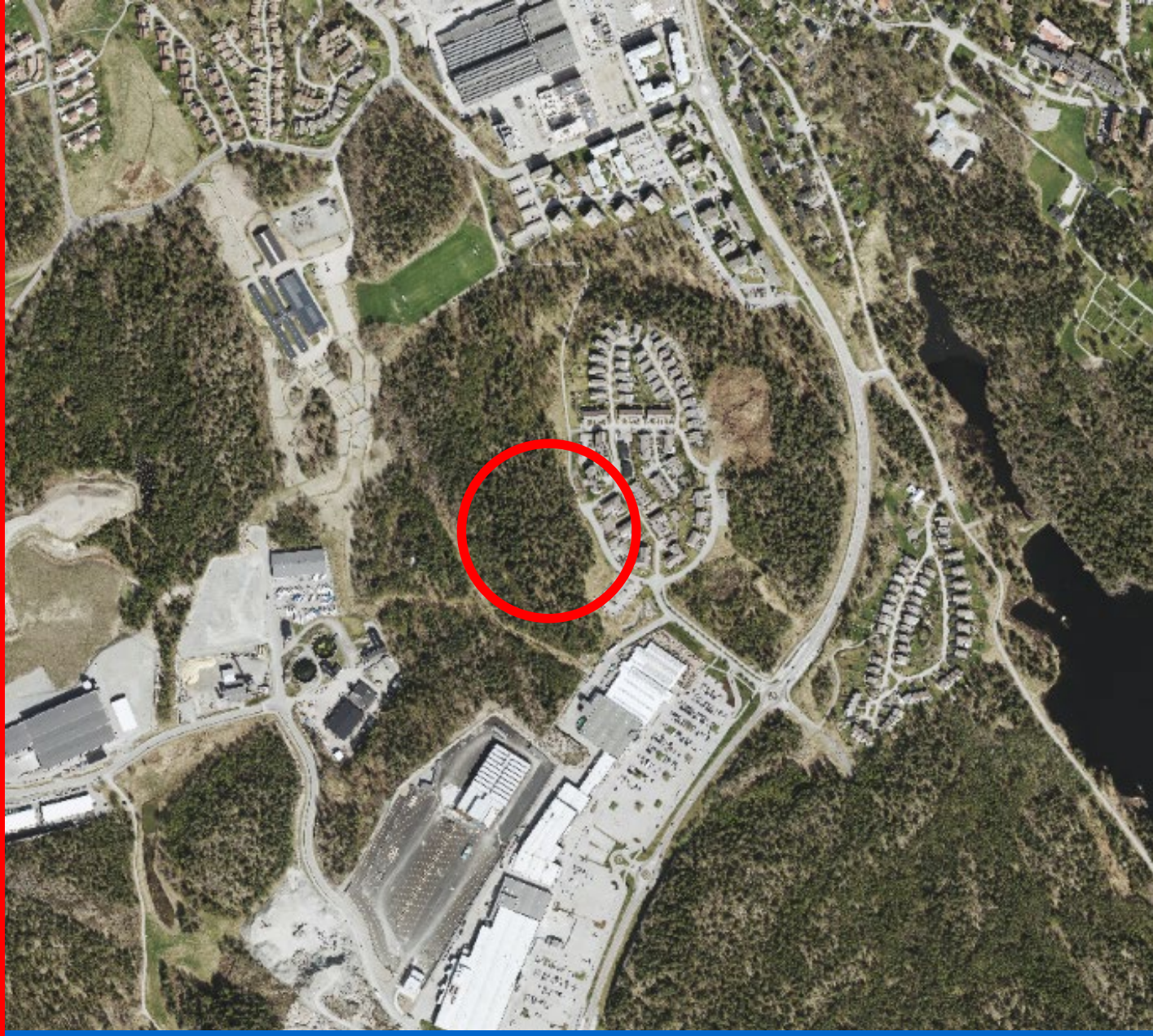


DETALJPLAN FÖR

Del av Gustavsberg 1:7 m.m. västra Charlottendal

VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Granskningshandling

PBL (2010:900) SFS 2014:1014

Dnr: 15KS/354

Datum: 2018-10-25

Plan- och exploateringsavdelningen

VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING **1**
PLANHANDLINGAR 1
PLANERINGSUNDERLAG 1
PLANPROCESSEN 1
BAKGRUND 2
PLANENS SYFTE 3
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN 4
PLANDATA 4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN **5**
ÖVERSIKTLIGA PLANER 5
KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG 6
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN 7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR **8**
NATUR OCH REKREATION 8
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK 12
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR 12
HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER 18
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD 20
GATOR OCH TRAFIK 26
FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN 27
TEKNISK FÖRSÖRJNING 28
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE **29**
MILJÖKONSEKVENSER 29
SOCIALA KONSEKVENSER 30
FASTIGHETSKONSEKVENER 32
SAMLAD BEDÖMNING AV PLANENS KONSEKVENSER 32
GENOMFÖRANDE **33**
ORGANISATORISKA FRÅGOR 33
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER 35
EKONOMISKA FRÅGOR 37
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN **38**

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Gestaltningsprogram
- Fastighetförteckning
- Illustrationsplan
- Behovsbedömning

PLANERINGSUNDERLAG

- Dagvattenutredning, WRS, rev 2018-09-14
- PM naturvärden och skyddsvärda träd, Ekologigruppen 2017
- PM risk, Brandskyddslaget, 2018-01-28
- PM industribuller, Johansson akustik, 2018-01-17
- Fågelinventering, Ekologigruppen 2018-10-19
- Arkeologisk utredning, Almunga 2018
- Miljöteknisk markundersökning, Tyréns 2018-09-10
- Bergarter, Arnbom Geo 2018-09-07

PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900 (SFS 2014:1014)). 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 granskningsskede. Efter granskningen ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och sammanställa dem i ett granskningsutlåtande. Därefter kan planförslaget antas.

BAKGRUND

Planområdet är inte planlagt, men det ingick i planarbetet för detaljplanen för Charlottendal (Dp 101, laga kraft 2003-01-11) som omfattar omgivande områden. Aktuellt planområde undantogs från kommunfullmäktiges antagandebeslut på grund av olägenheter för lukt från Tjustviks reningsverk. I planarbetet för Dp 101 föreslogs aktuellt område användas för bostadsändamål och parkering, med en bebyggelse om 2-5 våningar och en högsta sammanlagd byggnadsarea på 6000 kvadratmeter. Dp 101 är idag till största delen utbyggd.

Fig 1. Planområdet markerat med röd ring. Område för detaljplan 101 är markerad med streckad linje.

Den 26 augusti 2015 § 62 gav Kommunstyrelsens planutskott (KSPU) ett positivt planbesked för att upprätta detaljplan för del av Gustavsberg 1:7 mm. och den 28 oktober 2015 § 88 godkände KSPU start-PM för bostäder samt en friliggande förskola. JM AB äger fastigheten Gustavsberg 1:7, som nu är föremål för planläggning.

Kommunen och JM AB träffade i oktober 2015 ett exploateringsavtal avseende planerad byggnation på fastigheten. Samtidigt träffades även ett köpeavtal som innebär att JM AB överlåter den norra delen av planområdet (del av Gustavsberg 1:7) till kommunen, för uppförande av hyresrätter och en förskola.

En placering av en fristående förskola i den norra delen har ansetts mindre lämplig. En placering öster eller söder om planområdet har också prövats, men inte heller ansetts lämplig. KSPU beslutade (2017-01-18 § 1) att godkänna ett förnyat start-PM där förskolan placerades i bottenvåningen i ett av Värmdö Bostäders flerbostadshus i planområdets norra del. I detta start-PM gavs också riktlinjer för en större exploatering i norra delen jämfört med tidigare start-PM.

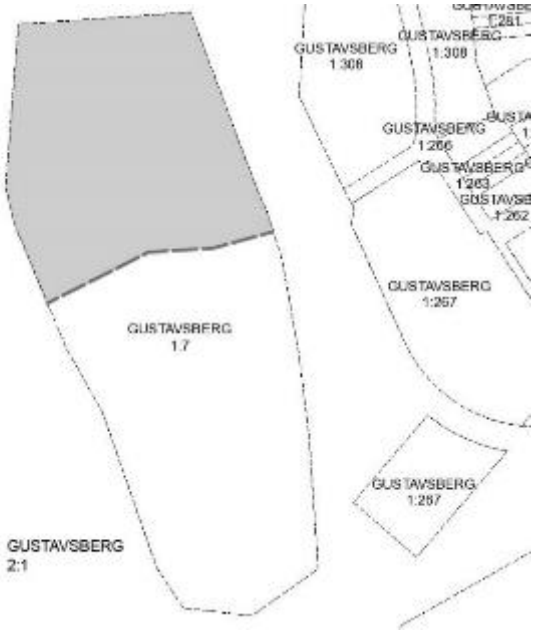


Fig 2. Enligt köpeavtal från 2015 skulle den norra delen av planområdet (gråmarkerad i bilden ovan) överlåtas från JM till kommunen för uppförande av hyresrätter och förskola.

Därefter genomfördes en förstudie (Förstudie för skolverksamheter i Charlottendal, 2017-04-05) som utredde möjligheterna att placera en förskola på den så kallade skoltomten, ett område planlagt för skola (dp 101), intill Gustavsbergsvägen. Förstudien visar att det är möjligt att rymma en förskola i området utan att av utrymmesskäl omöjliggöra för en framtida grund- eller gymnasieskola på platsen. Det är därför inte aktuellt att placera en förskola inom det aktuella planområdet.

Alternativa placeringar av bostadsbebyggelsen har också studerats inom ramen för planarbetet. Det har bland annat funnits planer på att utvidga planområdet österut för att på så sätt möjliggöra en mer sammanhållen bebyggelse kring Blå Blomvägen och att då kunna spara mer av den värdefulla tallskogen. De olika alternativa förslagen har refuserats då markanvändningen som befästs i tidigare planarbete (Dp101) begränsar handlingsutrymmet för nuvarande planförslag.

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för drygt 90 bostäder i flerbostadshus på 3-5 våningar och cirka 30 småhus. Detaljplanen ska säkerställa en god kontakt med omgivande naturmark och byggnadernas placering och utformning ska anpassas till platsens förutsättningar.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Miljöbalkens (MB) kapitel 3 och 4 innehåller bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. 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.

Förslaget till detaljplan kan anses förenligt med 2 och 3 kap. miljöbalken i det avseendet att det inte bedöms medföra skada eller olägenhet av väsentlig betydelse för människors hälsa eller säkerhet.

När det gäller val av plats föreskriver 3 kap. 1§ MB och 2 kap. 2§ PBL att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens bestämmelser i det avseende att en relativt tät bebyggelse uppförs i en av kommunens tätorter nära kommersiell och offentlig service. I närheten finns ett köpcentrum med livsmedelsbutiker samt effektiv kollektivtrafik. En skola och förskola kommer också uppföras under de kommande åren i området. Detaljplanen bedöms dock strida mot bestämmelsen då bebyggelse uppförs på mark med höga naturvärden, skyddsvärda träd, rödlistade arter som tallticka (NT), stare (VU), kungsfågel (VU) och ett flertal bohål av spillkråka (NT), vilka även omfattas av artskyddsförordningen. Vidare bedöms planen strida mot bestämmelsen då bebyggelse uppförs på mark som används frekvent för närrekreation. Planen bedöms försämra områdets möjlighet att tillhandahålla ett flertal urbana ekosystemtjänster.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i Charlottendal ungefär 1,5 kilometer söder om Gustavsbergs centrum. Det angränsar i öster till ett bostadsområde vid Blå Blomvägen och söder om planområdet ligger Värmdö marknad. Planområdet kringgärdas av naturmark.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 2,5 hektar stort och utgör en del av fastigheten Gustavsberg 1:7 som ägs av JM AB. Den aktuella delen av fastigheten är geografiskt avskild från resterande del av Gustavsberg 1:7, se fig 3 nedan. I planområdet ingår också en del av kommunens fastighet Gustavsberg 2:1.

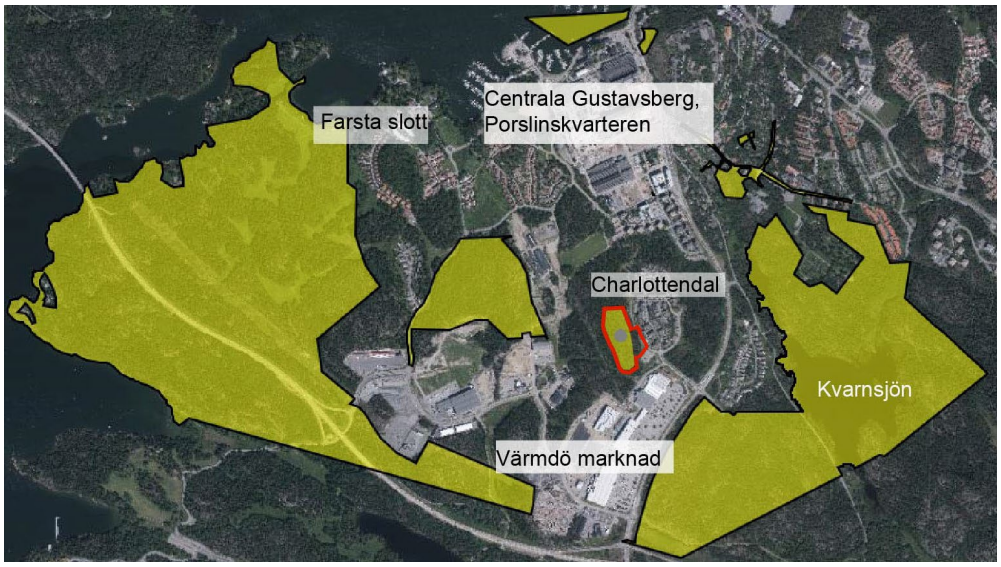


Fig 3. Hela fastigheten Gustavsberg 1:7 är gulmarkerad i bilden. Aktuellt planområde är markerat med röd linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Enligt utvecklingsstrategin som formuleras i kommunens översiktsplan (ÖP) från 2011 ska kommunens bebyggelseutveckling främst ske i befintliga centrumområden nära befintlig service, infrastruktur och kollektivtrafik. Bostäder ska planeras för olika upplåtelseformer, åldrar och behov, och boendemiljöerna ska vara attraktiva, varierande, sammanhållna, trygga och levande. Alla boende ska ha nära till naturen. För utveckling i Gustavsberg anges också att bebyggelsen ska anpassas till topografin och möjlighet till punktvis förtätning ska tas tillvara. Den nya bebyggelsen ska hänga ihop med den redan existerande så att området uppfattas om en helhet.

Översiktsplanen poängterar också att hänsyn ska tas till områden med höga naturvärden och områden med känsliga och värdefulla naturtyper. ÖP rekommenderar att åtgärder som påverkar dessa områden negativt ska undvikas.

I detaljplanen skyddas en del naturvärden. För att möjliggöra en relativt hög exploatering innebär dock detaljplaneförslaget att det inte kan bedömas följa översiktsplanens intentioner när det gäller naturvärden och terränganpassning eftersom höga naturvärden tas i anspråk och förslaget innebär att mycket sprängning och utfyllnader behöver göras.

I planarbetet har prövats om bebyggelse istället kan placeras på oexploaterade områden med lägre värden utanför planområdet för att kunna spara mer av den värdefulla naturen. Kommunen har valt att inte gå vidare med dessa förslag bland annat eftersom markanvändningen i angränsande, gällande detaljplaner har begränsat handlingsutrymmet.

Vid en sammanvägning av översiktsplanens strategier och mål bedöms området lämpligt för en relativt tät bostadsbebyggelse med motivet att planförslaget möjliggör en förtätning av bostäder inom gångavstånd till service och infrastruktur. Området blir en del i utvecklingen av centrumområdet Gustavsberg. Se vidare resonemang under Konsekvenser av planens genomförande.

KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG

Gällande detaljplaner

För området finns ingen detaljplan. För området omkring gäller Dp 101 från 2003. Det är en stor detaljplan för södra delarna av Gustavsberg som bland annat möjliggjort utbyggnaden av Värmdö marknad och bostadsområdena i Charlottendal samt vid Kvarnsjön och Gustavsbergsvägen.

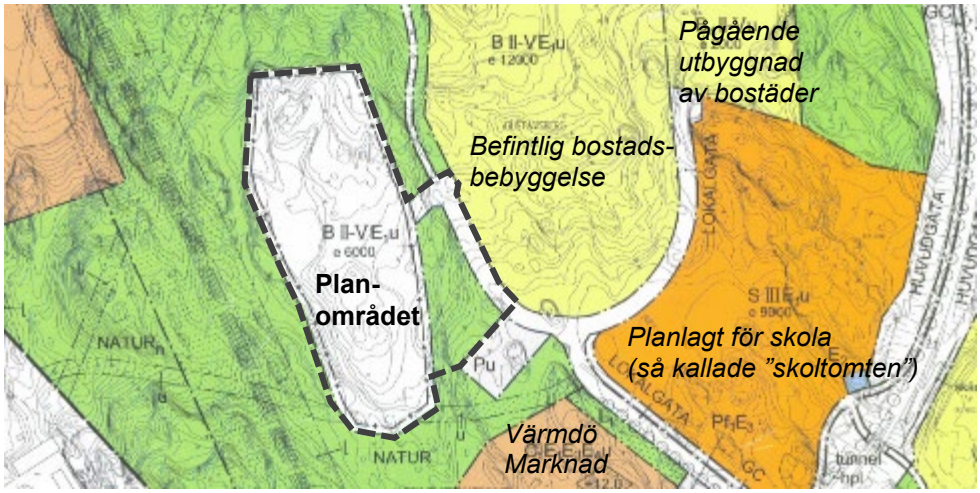


Fig 4. Utsnitt ur gällande detaljplan 101. Aktuellt planområde (markerat med svart, streckad linje) undantogs från antagande av denna detaljplan.

Planprogram för Ingarökrysset

För del av Gustavsbergsvägen och Värmdöleden finns ett antaget planprogram för Ingarökrysset (KSPU 2018-01-25 § 3). Huvuddragen i programmet är att utreda förutsättningarna till en effektiv bussbytespunkt med infartsparkering, infrastrukturförbättringar och anpassning till framtida trafikökning. Syftet är även att möjliggöra en utveckling av Värmdö marknad och skapa ”porten till Värmdö".

Grönstrukturplan

Delar av planområdet finns utpekat som en del i ett ekologiskt stråk och spridningsväg i kommunens grönstrukturplan. I grönstrukturplanen identifieras området som barrskog med påtagligt naturvärde och upplevelsevärden med skogskänsla. Området bedöms ha en påtaglig nyttjandegrad, det vill säga att den är välanvänd med upptrampade stigar.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt 6 kap. 11 § MB ska kommunen göra en behovsbedömning när en detaljplan upprättas för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Betydande miljöpåverkan innebär att väsentlig påverkan sker på ett eller flera miljövärden. Om denna risk föreligger ska planen miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas (4 kap. 34 § PBL).

Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att aktuell detaljplan inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte behöver upprättas.

Samlad bedömning (ur behovsbedömningen)

Planens påverkan på naturvärden och spillkråka behöver beaktas i planprocessen och hantering och eventuella åtgärder ska redovisas i planhandlingarna. En inventering av skyddade fågelarters habitat gjordes under våren 2018. Eventuella åtgärder för att begränsa den negativa påverkan utanför planområdet ska säkras genom avtal. Vid det fall åtgärder behöver göras inom detaljplaneområdet ska de säkras i detaljplanen.

Planens miljöpåverkan bedöms främst vara av lokal art och naturområdet som berörs är relativt litet. Påverkan på miljön bedöms inte vara sådan att den inte på ett enkelt sätt kan överblickas och åtgärdas, eller där osäkerheten om planens miljöeffekter är stora och komplexa. Plan- och exploateringsavdelningens samlade bedömning är att planens sammanvägda miljöpåverkan därför inte riskerar att medföra en betydande miljöpåverkan.

Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att planens genomförande kan medföra en stor påverkan inom planområdet på naturvärden och skyddade arter samt spridningssamband. Påverkan orsakas av avverkning av gammal opåverkad tallskog med förekomst av särskilt skyddsvärda träd samt spår av spillkråka. Träd som bedöms som särskilt skyddsvärda omfattas av krav på samråd enligt 12 kap. 8 § MB och spillkråkan omfattas av artskyddsförordningen.

Sju träd med utpekade höga naturvärden förses med skyddsbestämmelser i planen. Sett ur ett kommunalt perspektiv finns det relativt stora naturområden i närheten. Arbete pågår för att bilda ett naturreservat i närliggande naturområden kring Kvarnsjön, Knuts hav och Holmviksskogen. Naturreservatet skulle innebära att ett relativt stort område med höga naturvärden skyddas för framtiden.

Spridningssamband bedöms finnas kvar i angränsande naturområde som är skyddat i gällande detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH REKREATION

Förutsättningar

Naturvärden

Planområdet utgörs idag av tallskog och hällmarkstallskog som växer i branterna av en mindre höjd. Tallskogen har inslag av ek, rönn och björk. Fältskiktet består till stor del av blåbär och andra ris. Många av träden är 100-200 år gamla, vissa upp emot 300 år, och död ved förekommer. Skogen är heterogen och i stort sett opåverkat av skogsbruk, till skillnad från omkringliggande områden med yngre skog med lägre naturvärden. En del i områdets norra kant ingår i ekologiska stråk och spridningssamband enligt kommunens grönstrukturplan.

Fig 5. En av många upptrampade stigar i planområdet

En översiktlig naturvärdesinventering har genomförts (Ekologigruppen 2017-03-15) med fokus på skyddsvärda träd och arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen. Området har generellt höga naturvärden (klass 2) och främst i områdets västra delar finns det kluster av mer bevarandevärda träd som har mycket höga naturvärden (klass1). De identifierade naturvärdena är knutna till tall, vilka har stort värde för den biologiska mångfalden och flera fynd av den rödlistade talltickan noterades. Gammal tallskog hittar man idag främst i tätortsnära miljöer. På grund av skogsbruk är det i Sverige ovanligt med tallar som blir över 200 år gamla, mindre än 1 % av Sveriges skogar uppnår denna ålder. Utarmning av biologisk mångfald är ett av de stora miljöproblemen i världen idag.

Naturvärdesinventeringen rekommenderar i första hand att undanta området från exploatering och lokalisera exploatering väster om planområdet där naturvärden

är mycket lägre. I andra hand bör de mest skyddsvärda träden undantas, dels genom att vissa kluster med flera träd i kanten av området skyddas och dels genom att enskilda träd kan stå kvar mellan husen. Dessa träd ska helst vara solbelysta eftersom detta gynnar flera arter kopplade till tallar. För spillkråka och andra fågelarter är det en stor fördel om äldre träd sparas i större skogspartier som inte upplevs påverkade av människor och som helst har förbindelse med kringliggande skog.

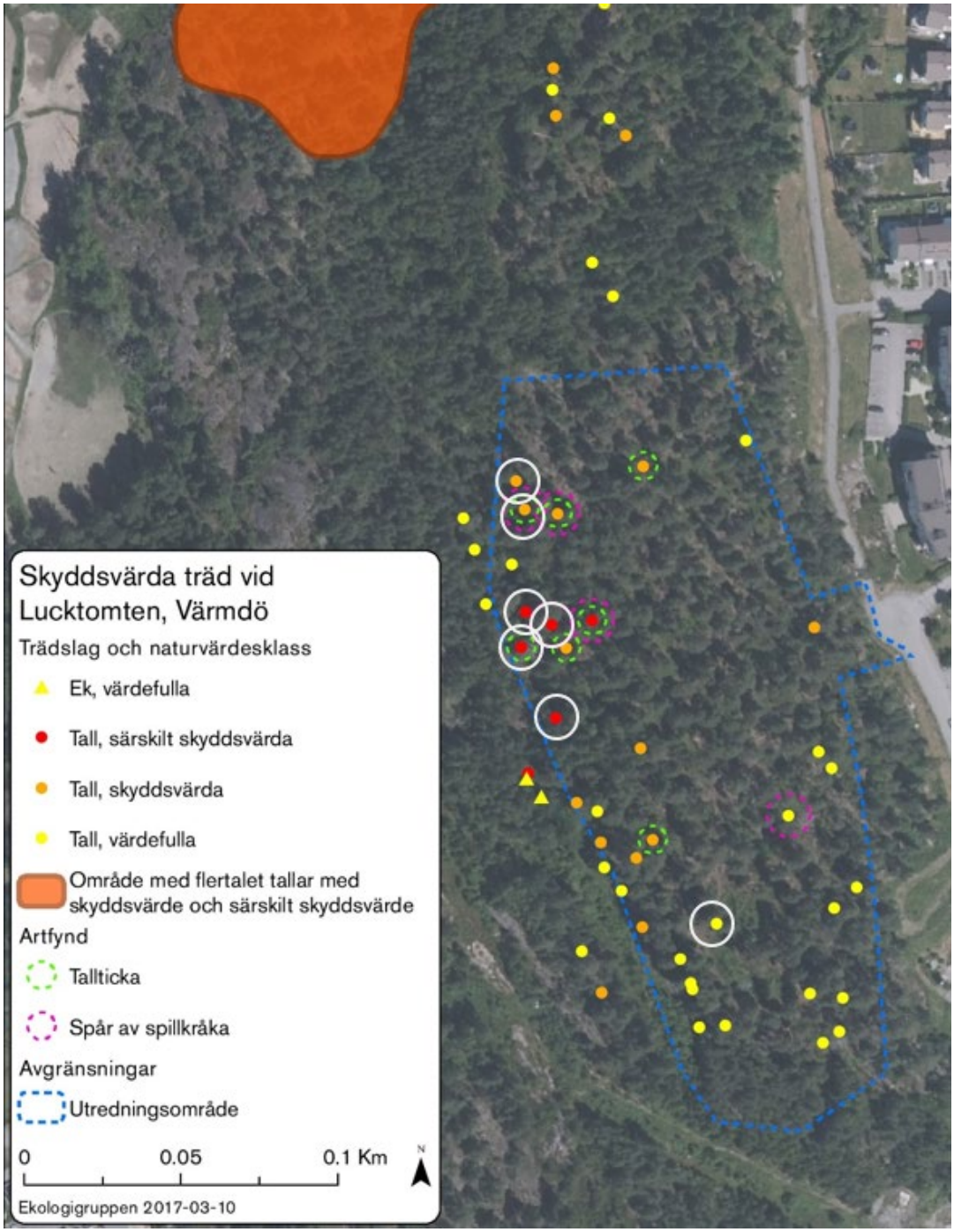


Fig 6. Inventering av värdefulla träd i området, Ekologigruppen 2017. De träd som är inringade med vit linje skyddas i detaljplanen.

Under våren 2018 har en fågelinventering med fokus på prioriterade fågelarter genomförts (Ekologigruppen 2018-10-19). Prioriterade fågelarter har särskilt stark skydd enligt artskyddsförordningen och omfattar arter som listade i Fågeldirektivets bilaga 1 samt rödlistade arter. Dessa arter får inte avsiktligt dödas eller störas. Vidare är det förbjudet att skada eller förstöra djurens livsmiljö, det vill säga vilo-, reproduktions-, födosöks- och övervintringsplatser. Artskyddsförordningen uttrycker att en arts ”gynnsamma bevarandestatus inte får försvåras” i det ingår att den lokala populationen inte får påverkas. Om en plan bedöms påverka lokal population är det inte möjligt att söka dispens, istället måste åtgärder vidtas för att säkerställa att det kontinuerlig ekologisk funktionalitet hos dessa platser. Om åtgärderna säkerställer kontinuerlig ekologisk funktionalitet krävs inte artskyddsdispens. Åtgärderna ska ha en inventering som grund och ska stämmas av med länsstyrelsen. Om åtgärder krävs inom planområdet ska de så långt det är möjligt regleras i detaljplan.

Inom planområdet och i direkt anslutning till planområdet har sju bohål av spillkråka pekats ut, ingen individ har dock påträffats under inventeringen. Det är troligt att fragmentering av dess habitat redan gjort att arten försvunnit från planområdet. Det kan dock inte uteslutas att planområdet fortfarande ingår i ett revir. Spillkråkans revir kan vara 400-1000 ha och de rör sig över stora ytor, särskilt under vintern. Spillkråka har en förhållandevis liten population i Stockholms län med möjlig utdöendeskuld. Detta indikerar att den lokala populationens bevarandestatus rimligen inte kan anses vara gynnsam. Detaljplanerna bör utformas så att kontinuerlig ekologisk funktion upprätthålls och att bevarandestatusen inte försvåras. Det finns många byggplaner i närheten och flera områden med gammal grov tall, riskerar att försvinna. En fragmentering och minskade av området med grova tallar, innebär därför en negativ påverkan på livsmiljön. Den påverkan som planerna runt om sammantaget ger på livsmiljön medför den bedömningen att det också finns risk för påverkan på den lokala populationen. Fågelrapporten rekommenderar i första att undanta planområdet från exploatering. Vidare har både stare (VU) och kungsfågel (VU) med häckningsstatus trolig häckning observerats inom planområdet.

Rekreation

Områdets rekreativa värden finns utpekade i kommunens grönstrukturplan. Det har tillsammans med omgivande mark upplevelsevärden för skogskänsla – när man vistas på platsen ges alltså en känsla att vara omgiven av skog. Skogen behöver vara mogen eller ganska gammal för att ge besökaren denna känsla. Nyttjandegraden har bedömts vara påtaglig, vilket bland annat stigar av olika storlekar vittnar om. Utanför planområdet i nordväst finns en höjdplatå med utsikt över Farstadal.

Förändringar

Naturvärden och skyddsvärda träd

Ett genomförande av planförslaget kommer innebära stora schaktningar och utfyllnader av marken i området. Stora delar av skogen inom planområdet kommer att avverkas, vilket innebär att höga naturvärden knuten till områdets långa kontinuitet och gamla tallar kommer att gå förlorade. Det kan också leda till en förlust av lämplig häckningsmiljö för spillkråka och troliga häckningsrevir för stare och för kungsfågel. Med den föreslagna placeringen av husen, innebär planförslaget att sju träd med utpekade höga naturvärden och delar av naturmarken i nordväst skyddas.

De sju värdefulla och skyddsvärda träden skyddas i detaljplanen med n1 respektive n2 i detaljplanekartan, vilket innebär att marklov krävs för fällning och att marklov för fällning endast får ges om trädet innebär en risk för människors säkerhet (se markerade träd i fig 6 ovan). Av de skyddade träden är fyra st särskilt skyddsvärda och två st skyddsvärda tallar, en är utpekad som värdefull. Två av de skyddade träden har spår av spillkråka och två har tallticka. En plan för hur de skyddade träden samt träd i naturmarken utanför planområdet ska skyddas från skada under byggskedet, ska tas fram och knytas till exploateringsavtal. Olovlig fällning av träd som omfattas av marklovsplikt kommer att medföra vitesföreläggande.

Nordväst om flerbostadshusen förs en bestämmelse in på plankartan som syftar till att bevara naturmark och gamla träd på kvartersmark (markeras med n1 på plankartan) och inom området som är planlagt som naturmark skyddas också en värdefull tall (inringade med streckad vit linje i fig 6 ovan). För konsekvenser på naturvärden, se under rubrik Miljökonsekvenser nedan.

Vid en exploatering kan åtgärder för ekologisk kontinuitet för spillkråka krävas utanför området. Med utgångspunkt ur inventeringen ska förslag till åtgärder tas fram som ska syfta till att minska påverkan på arternas livsvillkor. Detta ska studeras innan detaljplanen antas och stämmas av med länsstyrelsen. Åtgärder utanför området avses att säkras genom avtal.

Utanför planområdet i de södra delarna kommer viss naturvårdsskötsel att ske. Skötseln innebär bland annat att ung tät barrskog försiktigt gallras samt att äldre tallar och ekar friställs. Skötseln sker i samråd med kommunens ekolog och säkerställs genom exploateringsavtal.

Rekreation

Detaljplaneförslaget innebär försämrade rekreationsmöjligheter för boende i västra Charlottendal. De rekreativa värdena kommer försvinna helt inom planområdet till följd av planens genomförande. Med ny bebyggelse kommer

troligtvis nya ytor att börja nyttjas för rekreation. Omgivande naturområden har dock lägre rekreativa värden på grund av att skogarna där är yngre och inte ger samma upplevelsevärden. Delar av närområdet upplevs också som otillgängliga på grund av bergsbranter, våtmarker och tät vegetation. I närheten av planområdet pågår utbyggnad av en förskola och skola. Detaljplanen innebär att fler människor kommer ha behov av tillgänglig natur i sitt närområde.

Detaljplanen ger möjligheter till ett allmänt tillgängligt stråk genom det nya bebyggelseområdet som ansluter till kringliggande naturmark. Befintliga stigar ska kartläggas och nya stigar anläggas i naturmarken för att skapa tillgänglighet till rekreationsområden utanför planområdet. Kring nya och befintliga stigar kan det behöva röjas. Dessa åtgärder ska kompensera för det rekreationsområde som försvinner och ska säkerställas genom avtal.

Sammantaget bedöms befintliga och nytillkomna bostäder ha nära till rekreationsmiljöer i den naturmark som finns kvar utanför planområdet.

GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

Marken inom planområdet utgörs av berg med tunnare jordlager, vilket inte bedöms försvåra grundläggning av nya hus. Ingen risk för ras eller skred bedöms föreligga.

Området ligger inom normalriskområde för markradon. I bygglovskedet ska det säkerställas att bostäder ligger under gränsvärden för radon.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § PBL (2010:900) ska miljökvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. i miljöbalken. Planförslaget bedöms inte innebära att några gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

Dagvatten

Förutsättningar

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Baggensfjärden (SE591760-181955). Enligt Vatteninformation Sverige (VISS) i juni 2017 har Baggensfjärden otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås är god ekologisk ytvattenstatus år 2027 och god kemisk ytvattenstatus år 2027.

Inga grundvattenförekomster enligt VISS förekommer inom eller i nära anslutning till planområdet.

Enligt kommunens dagvattenpolicy (2012-03-14) ska dagvattnet i första hand tas omhand lokalt genom infiltration eller rening inom tomtmark innan det kan släppas ut till recipient. Möjligheterna till naturlig infiltration inom planområdet är begränsat på grund av tunna jordlager.

Avrinningen sker i dagsläget från det centrala höjdpartiet mot den lägre terrängen i alla riktningar. Det finns några lokala lågpunkter och plana områden mellan kullarna som fungerar som naturliga utjämningsmagasin. Ytvattnet från den norra delen av området rinner ner från höjden och rör sig sedan norrut och rinner ut i Farsta slottsvik till Baggensfjärden.

Vatten från den östra och södra delen leds via terrängen och ett dike utmed Blå Blomvägen och infiltreras ner i makadamfyllda utjämningsmagasin under parkeringar i området. Det befintliga magasinet (”magasin 2”) under parkeringen sydöst om planområdet dräneras i sin tur till diket söder om parkeringen och vidare till våtmarksområde öster om Blå Blomvägen och därifrån vidare i ledning utmed Gustavsbergsvägen. Slutligen mynnar det ut längst in i Farstaviken som är en del av Baggensfjärden. En mindre del av planområdet avrinner ytledes mot väster, utmed ledningsstråket mot Tjustviks pumpstation.

Förändringar
Dagvatten från bostadsområden är ofta måttligt förorenade, men i jämförelse med nuvarande situation med naturmark innebär planens genomförande att åtgärder behöver göras för att inte öka mängden föroreningar till recipienten. En dagvattenutredning har tagits fram och biläggs planhandlingarna (WRS, 2018-09-14).

Dagvattenåtgärderna inom planområde behöver dimensioneras för att förhindra en ökad belastning av näringsämnen och andra föroreningar. Därför föreslås att de första 20 mm nederbörd på hårdgjorda ytor ska kunna fördröjas inom planområdet. Om 20 mm magasineras och renas innan avledning kan mer än 90 % årsnederbörden hanteras vilket ger förutsättning för en långtgående och effektiv dagvattenrening. Detta innebär att totalt 253 kubikmeter dagvatten måste magasineras inom hela planområdet.

Detaljplanen reglerar följande fördröjande åtgärder inom planområdet:

- Takvatten från tak större än 25 kvadratmeter ska ledas till stenkistor med en lagringsvolym som beräknas utifrån takytornas storlek.
- Parkeringsplatser på tomtmark i småhusområdet ska utföras med genomsläppligt markbeläggning som möjliggör infiltration av dagvatten
- Kvartersgatan i småhusområdet ska kantas av ett makadamdike för

fördröjning av dagvatten med en sammanlagd lagringsvolym om 13 kubikmeter vatten

- Dagvatten från parkeringsytorna till flerbostadshusen ska passera oljeavskiljare och sedan ledas till infiltrationsdiken med en sammanlagd lagringsvolym för 24 kubikmeter vatten.
- Kvartersgatan i det norra delområdet ska det finnas plats att fördröja sammanlagt 14 kubikmeter vatten, exempelvis genom att gatuträd planteras i luftiga skelettjordar.
- Dagvatten magasineras i magasin A och B i utkanten av planområdet.

Utöver detta bör hårdgjorda gårdsytor avvattnas mot angränsande grönytor och nedsänkta planteringar som kan fördröja och rena dagvattnet. Utfyllningar inom området planeras att göras med makadam som har en stor porvolym och ska fungera som utjämningsmagasin. Diken längs befintlig cykelväg norrut behöver breddas och fördjupas och eventuellt behöver makadam bytas ut.

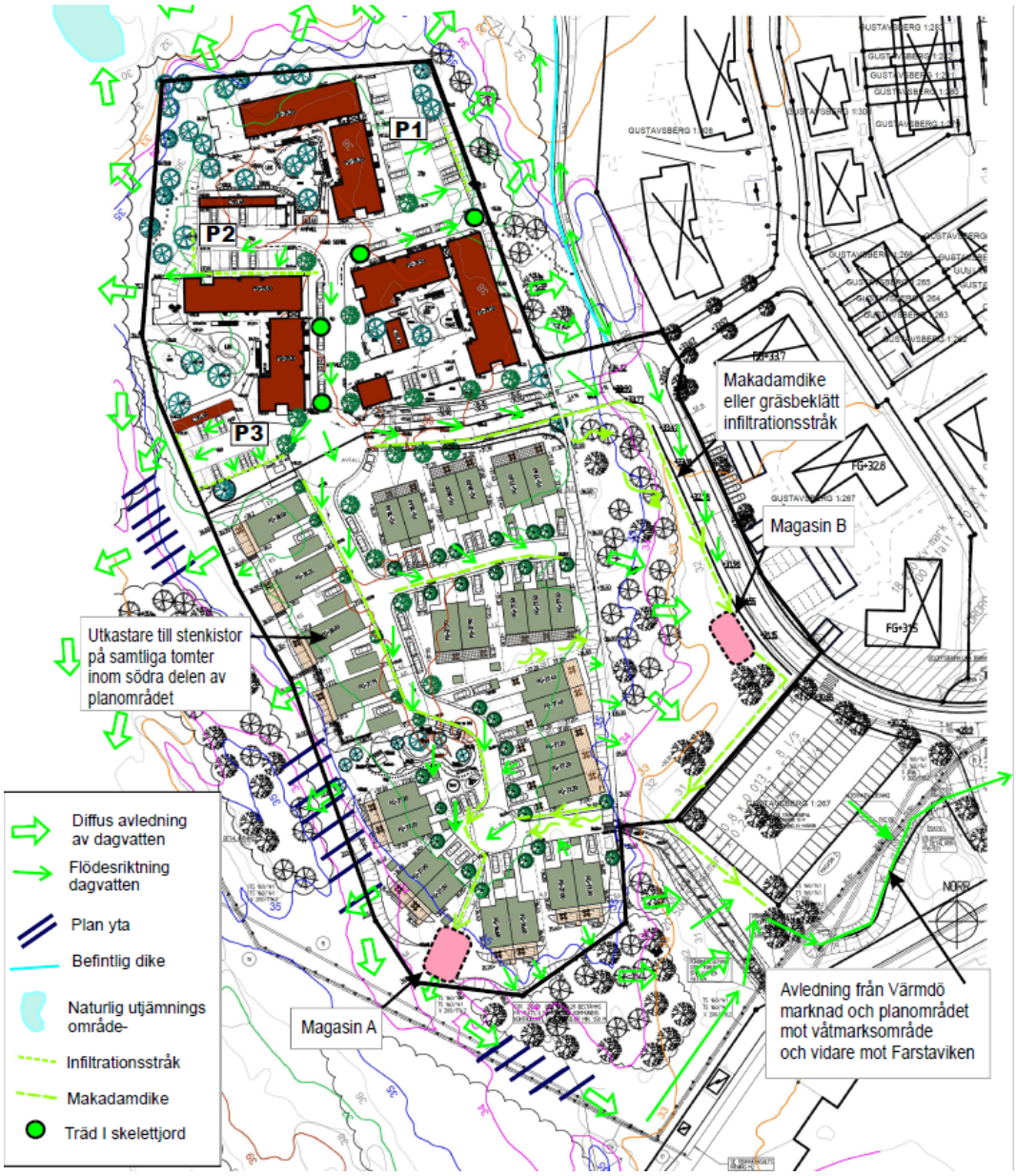


Fig 7. Bilden illustrerar föreslagen hantering av vatten från planområdet.

Hantering av 100-årsregn

För att inte riskera att byggnader och annan infrastruktur kommer till skada och för att undvika översvämningar inom området vid 100-årsregn ska höjdsättningen efter exploatering möjliggöra att dagvatten från området avleds ytledes på lokalgator och i avrinningsstråk/diken med hög kapacitet.

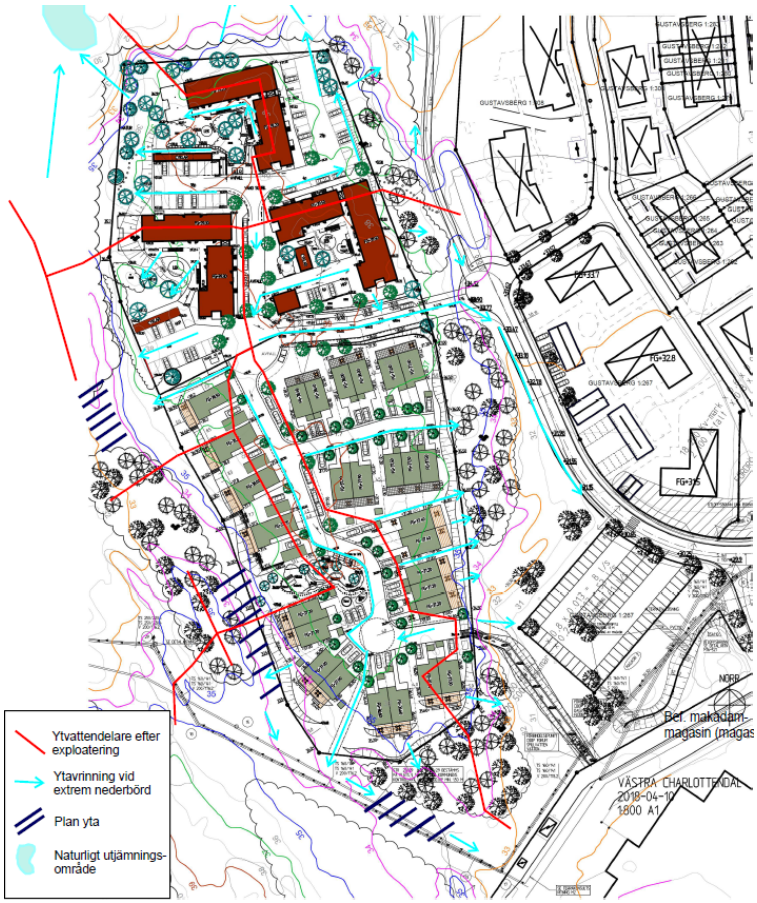


Fig. 8 Sekundära avrinningsvägar/ytavrinning vid extrem nederbörd

Vid extrem nederbörd hinner inte vatten infiltrera i infiltrationsanläggningar och mark i samma utsträckning som vid normala regn. Därför behövs kapacitet att hantera höga flöden i avrinningstråk nedströms och/eller stor utjämningskapacitet i områden nedströms där översvämningar kan accepteras. Utanför planområdet och norr om Värmdö marknad finns både naturliga och anlagda utjämningssystem. Dessa behöver beaktas i planeringen nedströms planområdet för att utjämningskapaciteten ska bibehållas för att kunna fördröja intensiva flöden innan de når huvuddagvattenledningarna.

Föroreningsmängder till recipienten

Nedan redovisas beräknad reningsgrad av åtgärder inom planområdet respektive grad av rening med kompletterande rening utanför planområdet. 97-98% av föroreningarna i dagvattnet kan avskiljas med föreslagna åtgärder inklusive magasinering inom planområdet.

	P kg/år	N kg/år	SS kg/år	Olja kg/år	Pb g/år	Cu g/år	Zn g/år	Cd g/år	Cr g/år	Ni g/år	Hg g/år
Nuvarande	0,12	2,04	34	0,42	7,7	24	49	0,34	7,6	7,9	0,058
Framtid utan åtgärd	1,5	10	329	3,7	68	152	504	3,3	50	46	0,16
Framtid med LOD	0,71	6,3	130	1,6	24	68	240	1,2	21	24	0,098
Reningsgrad	*52%*	*39%*	*60%*	*56%*	*65%*	*55%*	*52%*	*63%*	*58%*	*48%*	*40%*
Framtid med LOD + kompletterande rening (magasin)	0,036	0,32	6,5	0,08	1,2	3,4	12	0,06	1,05	1,2	0,0049
Total reningsgrad (%)	*98%*	*97%*	*98%*	*98%*	*98%*	*98%*	*98%*	*98%*	*98%*	*97%*	*97%*
Belastningsförändring (kg eller g per år)	-0,09	-1,7	-28	-0,34	-6,50	-20,6	-37	-0,28	-6,6	-6,70	-0,05

Beräknad belastning av näringsämnen, suspenderat material, olja och tungmetaller före och efter planerad exploatering, med åtgärder inklusive magasinering inom planområdet.

Beräkningen visar på en minskning av alla föroreningsämnen till recipienten.

Sulfidmineralhaltig berggrund

En undersökning av bergarter och deras eventuella innehåll av sulfidmineraler har gjorts (Arnbom Geo, 2018-09-07). Undersökningen visar att berggrunden i den norra delen av planområdet innehåller en hög halt av sulfider medan halterna är mindre i de södra delarna. Sprängning av berg med innehåll av sulfidmineral kan medföra att tungmetaller lakar ur och riskera att förorena recipienten.

Utsprängda bergmassor i den norra delen behöver genomgå en analys för att undersöka om massorna kan använda som utfyllnad i området. Även bergmassor i södra delen behöver kontrolleras i genomförandet, för att avgöra om de behöver transporteras bort eller kan användas på plats. Detta ska säkras i avtal.

Buller

Trafikbuller

Planförslaget bedöms inte innebära att omgivande bostäder påverkas av bullerstörningar i sådan utsträckning att riktlinjer riskerar att överskridas.

Bullerberäkningar som gjorts inom ramen för programarbetet för Ingarökrysset visar att trafikbuller från väg 222 eller Gustavsbergsvägen inte påverkar planerade bostäder inom aktuell detaljplan.

Strax söder om planområdet sker transporter till Värmdö marknad och urlastning av varor. En bedömning av mängden trafik, tider för lossning och bullernivåer har gjorts. Avlastning av varor bedöms inte ske nattetid och borde därför inte innebära att riktvärden för buller överskrids under natten (kl 22-06). Dagtid bedöms buller inom planområdet från avlastningen ligga under riktvärden.

Industribuller från bussdepå
150 meter söder om planområdet ligger SL:s nya bussdepå med plats för cirka 140 bussar samt tvätthall. Riktvärden för industribuller vid planering av nya bostäder är högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid och 45 dBA kvällar och nattetid. Maxnivåer får uppgå till högst 55 dBA. Enligt beräkningar (Johansson akustik, 2018) blir den ekvivalenta ljudnivån nattetid 36 dBA i planområdets södra del och den maximala ljudnivån blir 40 dBA. Det finns alltså en god marginal till riktvärdena. Även verksamheten vid Vattenfalls värmeverk vid Leveransvägen har vägts in i bedömningen.

Infart till depån ligger på depåns västra sida, bort från planområdet. Planområdet bedöms alltså inte påverkas av trafikbuller från bussarna.

Med utgångspunkt ur detta görs bedömningen att inga bullerdämpande åtgärder behövs för planerade bostäder.

Industribuller från pågående krossverksamhet
JM har två pågående och tillfälliga krossverksamheter i Ekobacken, etapp 1 och 2. Den ena har tillstånd till 31 januari 2020 och den andra till 1 april 2020. Tillstånden för krossverksamheterna kommer att ha löpt ut innan det är aktuellt med inflyttning i de bostäder som planeras i aktuell detaljplan.

HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER

Värmeverk i Ekobacken

350 meter väster om planområdet ligger Vattenfalls värmeverk i Ekobacken. Olyckshändelser vid värmeverket bedöms inte utgöra någon risk för den planerade bebyggelsen i planområdet. Det bedöms inte behövas några åtgärder eller anpassning av bebyggelsen med hänsyn till värmeverket.

I Boverkets ”Bättre plats för arbete” rekommenderas generellt stora avstånd kring energianläggningar. Avstånden är dock mycket generella och baseras på många olika faktorer såsom buller, ljusstörningar, lukt och risk. Större skyddsavstånd än aktuellt avstånd på 350 meter bedöms inte nödvändigt med hänsyn till verksamhetens art och omfattning.

Risker med en fjärrvärmeanläggning beror på det bränsle som eldas. I detta fall rör det sig om träflis, eldningsolja, bioolja och biogas. I lager av träflis kan bränder uppstå, men en sådan brand innebär ingen risk för brandspridning till det aktuella planområdet. Brandrök kan dock spridas in över området, men bedöms inte utgöra någon betydande risk eller föranleda behov av åtgärder. En eventuell brand i eldningsolja får konsekvenser endast inom ca 50 meter från branden. Biogas är en lätt gas som är brännbar. Olyckor med biogas innebär att gasen antänds och påverkar omgivningen via värmestrålning. Ett worst case-scenario

skulle innebära ett skadeområde på maximalt ca 250 meter.

Transporter till och från anläggningen kommer inte att passera aktuellt planområde.

Stall vid Farstaborg

300 meter norr om planområdet finns ett stall med hästar. Eftersom planområdet ligger på en betydligt högre nivå i landskapet och kringgärdas av skog, bedöms det inte innebära en risk för problem med allergener i planområdet.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning (Tyréns, 2018-09-10) visar att det inom planområdet förekommer föroreningar i jordlagren som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). De flesta jordmassor i området kommer att köras bort och efter schaktning ersättas med nya jordmassor. Därför bedöms marken i bostadsområdena uppfylla riktvärden KM efter planens genomförande.

Inom området finns också ämnen och halter i jorden som kan medföra risk för spridning eller exponering av föroreningar. Därför ska exploatören anmäla om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd till tillsynsmyndigheten senast sex veckor innan markarbeten påbörjas.

BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD

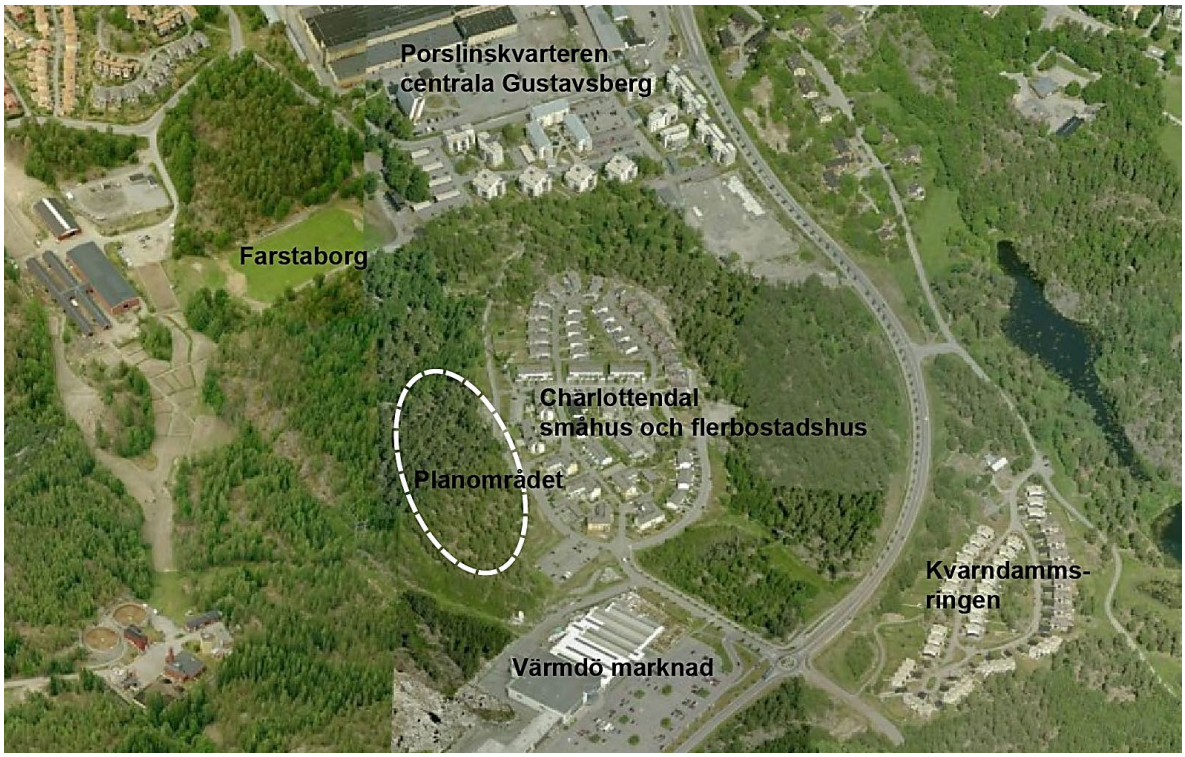


Fig 9. Flygbild över bebyggelse intill planområdet.

Förutsättningar

Landskapsbild

Planområdet är en del i ett skogsbevuxet höjdparti som omger flera bebyggelseenklaver med olika karaktärer och användningar i Gustavsbergs utkant. Planområdet upplevs främst från intilliggande bostadsområde som ett skogbevuxet höjdparti men syns också tydligt från delar av Farstadal norr om planområdet.

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt men angränsar till ett bostadsområde med en blandning av flerbostadshus, radhus och friliggande villor från tidigt 2000-tal. Marken i befintligt bostadsområde är i huvudsak flack till följd av schakt och utfyllningar, och det finns endast ett fåtal sparade träd och berghällar. Flerbostadshusens entréer vänder sig mot kvartersgator inne i området. Bostäderna upplåts som såväl bostadsrätter som hyresrätter. Lokalgatan Blå Blomvägen avslutas med en vändplats och kantas av komplementbyggnader och markparkering.

Strax söder om planområdet ligger det storskaliga externa handelsområdet Värmdö marknad, bestående av en långsträckt bebyggelse med stormarknader och en stor markparkering mot Gustavsbergsvägen. Angöringsväg för leveranser finns på byggnadernas baksida, cirka 50 meter från aktuellt planområdes södra gräns.

Förändringar

Övergripande

Planområdet föreslås försörjas av en ny lokalgata som kopplar på Blå Blomvägen vid befintlig vändplan. Norr om den nya lokalgatan föreslås tre flerbostadshus och i söder föreslås ett område med småhus. Mellan de två områdena, i angöringsgatans förlängning föreslås ett område med naturmark och en stig till skogen i väster. Bostäder i flerbostadshusen ska upplåtas med hyresrätt. Samtal förs med kommunens lokalförsörjning för att säkra tillgång till servicelägenheter för personer med särskilda behov i området.

Fig 10 Illustration över föreslagen bebyggelse inom planområdet.

Flerbostadshusen

Flerbostadshusen på höjden i norr föreslås få en utformning som L-formade lamellhus som avgränsar bostadsgårdar mot norr och öppnar upp för solinsläpp och utblickar mot sydväst. För det två södra husen medger detaljplanen att de kan uppföras i tre till fyra våningar och det norra huset i fyra till fem våningar. De västra gavelpartierna på hus 1 och hus 3 (se bild ovan) ska utföras utkragande över marken och ska grundläggas på pelare. Under de utkragande partierna ska det finnas en minsta fri höjd på 3,0 meter mellan marknivå och byggnaden. Syftet med de utkragande byggnadsdelarna är att de ska ge en karaktär åt bebyggelsemiljön samt att minimera påverkan på den angränsande naturmarken och bostadsgårdarna.

Fig 11. Gavelpartierna på två av husen ska utföras utkragande över mark och grundläggas på pelare. Syftet är att det ska ge karaktär åt området och att ge ett bra möte mot den opåverkade marken. (Illustration: Arkitektur + development AB)

Husen föreslås utföras som loftgångshus med breda loftgångar och trappor som vetter mot bostadsgårdarna. Loftgångarnas räcken ska utföras med genomsiktligt material så att de möjliggör en visuell kontakt mot gården. Fasader som vetter mot gården ska utföras med trä som fasadmaterial.

Fig 12. Flerbostadshusen planeras i 3-5 våningar. (Illustration: Arkitektur + development AB)

Loftgångar och hiss ska kunna nås både från gårdarna och från välkomnande och tydliga entréer mot kvartersgatan respektive gångbana/parkering (gäller för hus 3). Sockelvåningar ska vara förhöjda mot gatan för att minska insyn i lägenheterna. Mot gata/gångbana ska det finnas en förgårdsmark med en bredd av minst 1 meter med planteringar och entréer till lägenheter på husens bottenvåningar. Dessa entréer kan utformas som små terrasser med en trappa som leder upp till lägenhetsdörren. På terrassen kan det finnas plats för till exempel en bänk eller planteringar. Syftet med de genomgående entréerna till loftgångarna och direktentréerna från gatan är att göra det enkelt för de boende att ta sig till sin lägenhet både från gården och från gatan samt att ge liv åt gatan.

Fig 13. Mot gatan ska det finnas välkomnande entréer till gemensamma loftgångar och hissar samt direktentréer till lägenheter på bottenvåning. (Illustration: Arkitektur + development AB)

Gårdarna ska utformas med plats för gemenskap och lek. I anslutning till bostadsgårdarna planeras för parkeringsytor för bil och cykel samt komplementbyggnader. Mellan husen finns öppningar mot naturmarken som bland annat ger möjlighet till gena stigar till gång- och cykelstråket till centrala Gustavsberg.

Höjdsättning och utfyllnader på gårdar och i anslutning till husen ska planeras och utföras så att omkringliggande landskap smälter samman med bostadsgårdarna på ställen där förutsättningarna möjliggör det. Föreslagen placering av byggnaderna möjliggör att sammanlagt fem av tallarna med höga naturvärden på kvartersmarken i den norra delen kan sparas och skyddas i detaljplanen (se fig 6).

De planerade flerbostadshusen ligger på en högre nivå än småhusbebyggelsen och de kommer att utgöra områdets siluett tillsammans med högvuxna träd utanför planområdet.

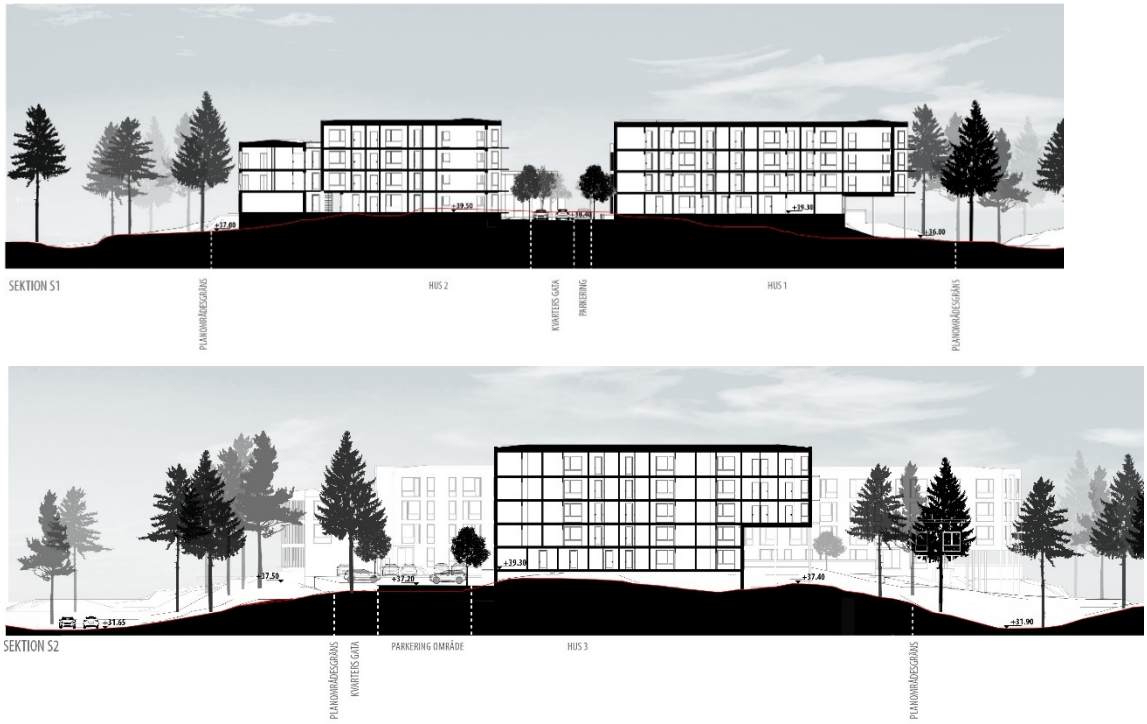


Fig 14. Överst sektion i öst-västlig ritning genom de två södra flerbostadshusen. Nederst sektion i öst-västlig riktning genom det norra flerbostadshuset.

Småhusen

Längs den nya kvartersgatan i söder föreslås villor, parhus och radhus. Fyra villor placeras mot väster mot naturmarken med små tomter (cirka 400 kvm). I övrigt planeras för parhus och radhuslängor med tre bostäder i varje länga, och med tomter på omkring 200 kvm. Centralt i småhusområdet sparas en kulle med naturlig mark som ska tillgängliggöras med trappor och stigar och förses med en

lekplats för de mindre barnen. Från det sparade naturområdet ska man också kunna ta sig ut i skogen i väster.

Småhusen ska ha entréer mot gatan och uppställningsplats för bil på tomten. Tomtmarken ska i så stor utsträckning som möjligt möta omgivande naturmark med flacka slänter. Alternativt ska tomtmarken terrasseras mot naturmarken, eventuella murar får inte placeras närmare tomtgräns mot naturmark än två meter. Detta innebär att uteplatser i vissa fall behöver uppföras på pelare, vilket regleras med planbestämmelser.

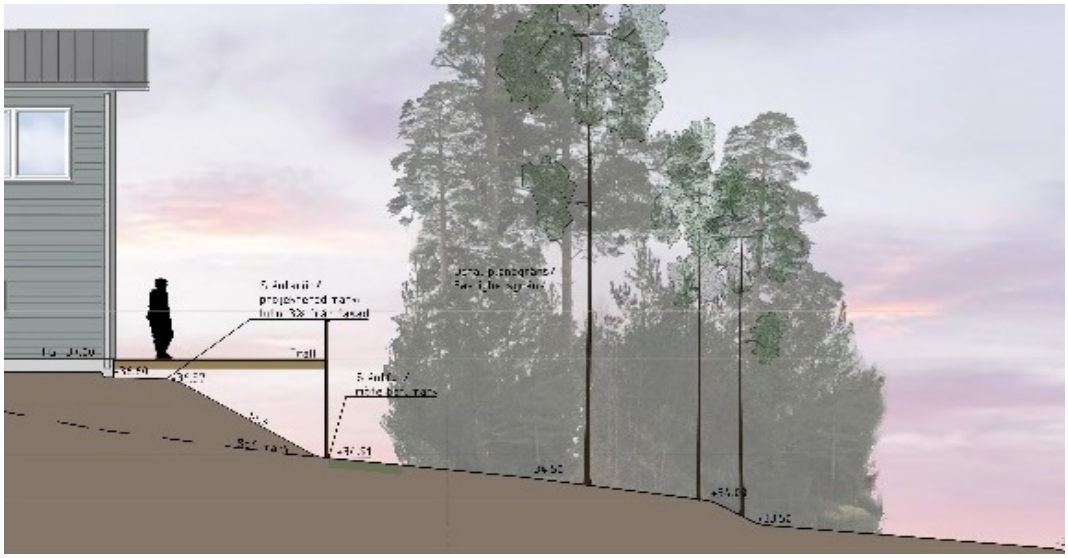


Fig 15. Princip för uteplatser som ska utföras på pelare för att undvika höga slänter nära tomtgräns mot naturmark.

Småhusen ska ha träfasader med en dov färgskala som ansluter till omgivande natur.

Fig 15. Skiss på utförande och färgsättning på småhusen. (Illustrationer: Wennark)

Föreslagen placering möjliggör att ett träd med höga naturvärden i småhusområdet sparas, det skyddas i detaljplanen (se fig 6).

GATOR OCH TRAFIK

Förutsättningar

Charlottendal angörs idag via den kommunala gatan Blå Blomvägen som nås från en cirkulationsplats på Gustavsbergsvägen. Blå Blomvägen slutar i en vändplan i anslutning till planområdet, och från vändplatsen leder en kvartersgata vidare in i kvarteren i Charlottendal. Från Blå Blomvägen finns gång- och cykelvägar som leder till Porslinskvarteren respektive Gustavsbergsvägen och det övriga cykelvägnätet. På Blå Blomvägen kör cyklister på körbanan i blandtrafik.

Förändringar

Biltrafik och parkering

Blå Blomvägen föreslås att byggas ut västerut från befintlig vändplats och försörja bostäderna i det nya bostadsområdet. Gatan föreslås utformas med en 5,5 meter bred körbana samt en gångbana med en bredd på 2,5 meter. I slutet av gatan föreslås en vändplats med erforderliga mått för vändning av sopbil och andra driftsfordon, med en radie på 9 meter och en hindersfri yta på ytterligare 1,5 meter för sveprörelser.

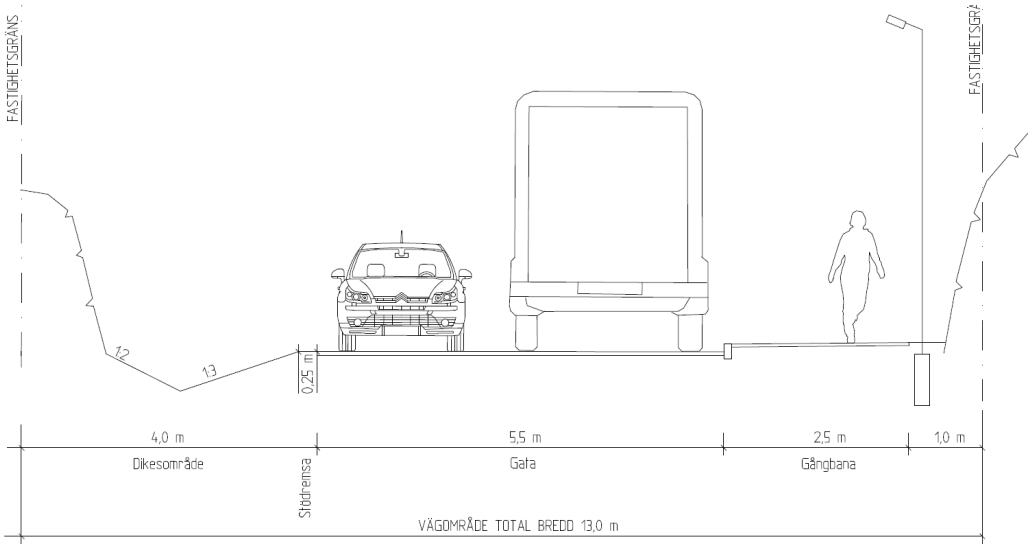


Fig 16 Gatusektion genom den allmänna tillfartsgatan.

Från den allmänna gatan föreslås kvartersgator in i bostadsområdet. Den norra gatan ska utformas för att uppfylla en sopbils framkomlighetskrav avseende körbanebredd och svängradier.

Parkeringsbehovet har i planförslaget beräknats utifrån kommunens parkeringstal på 0,8 platser per lägenhet i flerbostadshusen, 1,5 platser för radhusen och 2 för villorna. Småhusen har uppställningsplatser på tomterna och gästparkeringar längs kvartersgatorna. Bilplatserna för flerbostadshusen fördelas på fyra parkeringsgårdar samt på kantstensparkeringar längs kvartersgatorna.

I illustrationsplanen redovisas en lösning där all parkering ligger inom planområdet. Befintlig parkeringsyta sydöst om planområdet ägs av en bostadsrättsförening. Om avtal träffas med föreningen skulle eventuellt den befintliga parkeringen kunna nyttjas för en del av parkeringsbehovet som uppstår i planområdet. En sådan lösning skulle minska behovet av parkeringsplatser inom området. Värmdö kommun har påbörjat ett arbete med så kallade mobilitetsåtgärder med syftet att minska behovet av egen bil för de boende. Exempel på mobilitetsåtgärder kan vara tillgång till bilpool och lastcykelpool, kvalitativa cykelparkeringar och ett system som på olika sätt underlättar för de boende att åka kollektivt. Ett införande av sådana åtgärder skulle kunna motivera ett lägre parkeringstal inom området.

Gång- och cykeltrafik
Längs den nya kommunala gatan samt på kvartersgatan norrut mot flerbostadshusen föreslås en separat gångbana medan cyklister hänvisas till körbanan för bilar. Den södra kvartersgatan får så låg trafikbelastning att bilar, gående och cyklister kan dela på gatuutrymmet. Från vändplatsen finns möjlighet till en gångstig västerut till omgivande naturmark.

Kollektivtrafik
Boende i planområdet kommer få som mest cirka 400 meter till närmaste busshållplats vid Gustavsbergsvägen, som trafikeras av direktbussar till Slussen och lokala busslinjer. Till hållplatserna finns säkra gång- och cykelvägar.

FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN

Inom planområdet planeras inte för några allmänna friytor eller parkområden. För småhusen planeras en gemensam yta med sparad naturlig mark och plats för lek. Bostadsgårdarna i norr ska utformas med plats för lek för de mindre barnen. För flerbostadshusen planeras också en plats för bollek. Denna yta föreslås att kläs med väggar av nät eller liknande för att bli lämplig för bollsporter. I porslinskvartern norr om området kommer det erbjudas offentliga rum såsom torg och parker.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Inga tekniska ledningar finns utbyggda i området idag. Inom allmän platsmark kan ledningsnätet för de allmänna underjordiska ledningarna byggas ut. Ett u-område i kvartersgatan i områdets södra del säkerställer att ledningsnätet även kan byggas ut inom detta område.

Vatten och spillvatten

Söder om planområdet finns utbyggda ledningar för vatten och spillvatten och i planområdets sydvästra hörn finns möjlighet att koppla på ledningsnätet. Allmänna ledningar för vatten och spillvatten planeras att byggas ut i kvartersgatan i den södra delen av planområdet (u-område) fram till den allmänna gatan vid gräns mot flerbostadshusens fastighet.

Dagvatten

Befintliga diken med avrinningsstråk finns längs Blå Blomvägen och Gustavsbergsvägen. Se vidare under Miljöförhållanden och störningar ovan.

Värme

Vattenfall har ledningar för fjärrvärme i gång- och cykelvägen nordöst om planområdet och i bostadsområdet i Charlottendal. Det finns sålunda goda förutsättningar för de tillkommande bostadshusen att få sin värmeförsörjning via fjärrvärmenätet.

Fig 17. Vattenfalls befintliga fjärrvärmeledningar (röd linje) intill planområdet.

El, tele och data

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare och har ledningar i anslutning till planområdet. För tillkommande bebyggelse krävs att en ny elnätstation uppförs inom området. Detaljplanen möjliggör uppförandet av en elnätstation centralt i området.

TeliaSonera Skanova Access AB har ledningar för telefoni och Stokab har fiberoptiska ledningar i Charlottendal.

Avfall

Nedgrävda kassuner föreslås att placeras på kvartersmarken intill vändplanen samt vid vändplatsen på kvartersgatan i norr. Närmaste återvinningsstation finns en kilometer söder om planområdet vid Coop i Värmdö marknad.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Landskapsbild

Genomförandet av planen kommer påverka platsens topografi och landskapsbild då kuperad naturmark övergår till ett relativt flackt bostadsområde genom schaktning och utfyllnad. Flerbostadshusen kan delvis ge området en ny silhuett sett från angränsande bostadsområde och eventuellt från delar av Farstadal. Planerad bebyggelse kommer utföras i huvudsak i samma skala som bostadsområdet i Charlottendal.

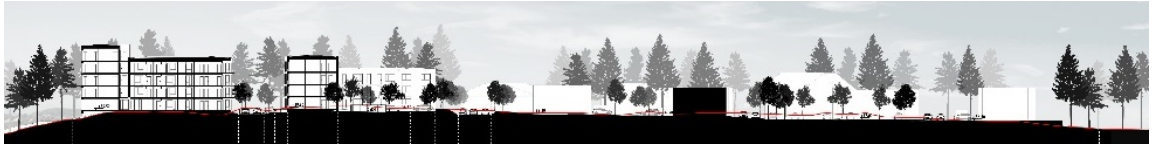


Fig 18. Sektion i nord-sydlig riktning genom området.

Vatten

Vattenförekomsten bedöms inte påverkas negativt av planen. Med de i dagvattenutredningen föreslagna dagvattenåtgärder beräknas flöden till recipienten inte påverkas.

Naturvärden

Mycket lite av den värdefulla tallskogen och hällmarkstallskogen kommer att kunna bevaras till följd av planens genomförande. Ett område som generellt är av klass 2, med inslag av träd som bedöms vara av klass 1, kommer att tas i anspråk. Totalt innebär planens genomförande att cirka 30 träd med påtagliga eller höga värden för naturvärden avverkas. Sju träd skyddas i detaljplanen med detaljplanebestämmelser. Planen innebär därför negativa konsekvenser för den biologiska mångfalden och särskilt arter som är kopplade till gamla tallar och tallskogsmiljöer.

För att kompensera för de negativa effekter på den biologiska mångfalden ska de skyddsvärda träden tas ned så hela som möjligt och användas som faunadepå i närområdet. Denna åtgärd säkras genom avtal.

En exploatering enligt planen leder till en förlust av lämplig häckningsmiljö motsvarande 21 ha för det aktuella reviret av spillkråka (motsvarar 2-5 % av ungefärligt revir). Sannolikt kommer de träd som bevaras inom planområdet inte att fungera för häckning på grund av den störning som människans närvaro medför. Spillkråkans revir kan vara 400-1000 ha och de rör sig över stora ytor, särskilt under vintern. Spillkråka har en förhållandevis liten population i Stockholms län med möjlig utdöendeskuld. Detta indikerar att den lokala populationens bevarandestatus rimligen inte kan anses vara gynnsam. Det finns många byggplaner i närheten och flera områden med gammal grov tall, riskerar att försvinna. En fragmentering och minskade av området med grova tallar, innebär därför en negativ påverkan på livsmiljön. Den påverkan som planerna runt om sammantaget ger på livsmiljön medför den bedömningen att det också finns risk för påverkan på den lokala populationen. För att säkerställa att en kontinuerlig ekologisk funktion upprätthålls i närområdet kommer habitatförbättrande åtgärder genomföras. Dessa åtgärder kommer att genomföras utanför planområdet, inom delar av reviret som inte riskeras att isoleras. Åtgärder kommer att stämmas av med länsstyrelsen och säkras genom avtal.

En exploatering av planområdet innebär även att stora delar av ett troligt häckningsrevir för stare och ett troligt häckningsrevir för kungsfågel tas i anspråk. För att säkerställa en kontinuerlig ekologisk funktion för stare upprätthålls i närområdet kommer habitatförbättrande åtgärder genomföras. Även dessa åtgärder kommer att stämmas av med länsstyrelsen och säkras genom avtal. För kungsfågel bedöms ingen åtgärder nödvändig då deras lokala population inte bedöms påverkas av planen.

Exploateringen kan innebära en viss negativ påverkan på ekologiska spridningssamband eftersom grönområdet smalnas av och ett område med höga naturvärden försvinner.

SOCIALA KONSEKVENSER

Social hållbarhet

Bostäderna i området bedöms få höga kvaliteter med närhet till både natur och service, som handel, skolor, idrottsområden. Förekomsten av både hyresrätter och småhus och olika stora lägenheter kan bidra till ett område med en blandad befolkningsgrupp, såsom familjer och ensamstående, äldre och yngre. Närheten till gång- och cykelvägnät som når service som skolor, livsmedelsbutiker och kollektivtrafik ger bra förutsättningar för människor utan bil.

Planens utformning kan medföra att området upplevs som en enklav, på grund av att det endast finns en infartsväg och då det inte möter de befintliga bostadshusen

vid Blå Blomvägen i öster. Trots att det inte direkt möter befintlig bebyggelse bedöms varken läget eller strukturen innebära en risk att området kommer uppfattas som otryggt. Det ligger nära befintliga bostäder och nås via upplysta gator och gång- och cykelstråk.

Planens genomförande tillsammans med övrig exploatering i området, innebär minskade ytor för närrekreation med höga naturvärden för de boende i Charlottendal. Behovet av ytor för närrekreation kommer att öka till följd av planen och utbyggnad av skola och förskola i området. I samband med planarbetet ska säkras att tillgängligheten till omgivande natur förbättras genom gallring och nya stigar. Plan- och exploateringsavdelningen bedömer dock att möjligheten till närrekreation för boende i Charlottendal fortsatt kommer vara god.

Barnperspektivet

Boende i planområdet kommer få närhet till grönområden i angränsning till planområdet. Någon genomfartstrafik kommer inte tillkomma och gatumiljön ska utformas trafiksäkert. Lekplatser ska anordnas på kvartersmark och för flerbostadshusen planeras för gemensamma sydvända gårdar skyddade från trafik. Den befintliga gångvägen norrut erbjuder en bilfri och gen koppling till porslinskvarteren med ett bilfritt stråk med parker och lekplatser samt en förskola. Inom gångavstånd pågår planering för uppförande av skola och förskola. I närheten finns fotbollsplanerna på Farstaborg och ett stall med ridskola. Farstaborg är även basen för Gustavsbergs orienteringsklubb.

För barn som redan bor i området innebär planen en försämring eftersom det bostadsnära skogsområdet med högst rekreativa värden försvinner. Det finns dock fortfarande tillgång till skogsområden med lämpliga lekmiljöer i närheten, men de har lägre kvalitet än området som tas i anspråk. Behovet av närnatur kommer att öka i framtiden bland annat på grund fler boende till följd av denna detaljplan men också med anledning av den nya skolan och förskolans behov. De ytor för rekreation och naturlek som finns kvar kommer alltså få ett högre utnyttjande.

Trafiken kommer att öka på angöringsgatan Blå Blomvägen, till följd av tillkommande bebyggelse. Men södra delen av Charlottendals bostadsområde är utformat så att biltrafiken inte förekommer i direkt anslutning till bostäderna och gårdarna. I samband med skolans etablering ska en översyn göras av behovet av trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Bland annat planeras en gång- och cykelbana byggas ut längs nordvästra delen av Blå Blomvägen.

Det nya bostadsområdet har förutsättningar att bli en bra miljö för barn. Sammantaget bedöms planens genomförande medföra att miljön för barn som redan bor i området kommer att försämras något.

FASTIGHETSKONSEKVENER

Se fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser under avsnittet Genomförande.

SAMLAD BEDÖMNING AV PLANENS KONSEKVENSER

Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte behöver upprättas. Planens påverkan på naturvärden och skyddade fågelarter behöver dock beaktas. Åtgärder utanför planområdet som säkerställa arternas kontinuerlig ekologisk funktion säkras genom avtal.

Planens miljöpåverkan bedöms främst vara av lokal art och det naturområde med höga naturvärden som går förlorat är med 2 ha relativt litet. Påverkan på miljön bedöms inte vara sådan att den inte på ett enkelt sätt kan överblickas och åtgärdas, eller där osäkerheten om planens miljöeffekter är stora och komplexa. Plan- och exploateringsavdelningens samlade bedömning är att planens sammanvägda miljöpåverkan därför inte riskerar att medföra en betydande miljöpåverkan.

Plan- och exploateringsavdelningen bedömer dock att planens genomförande medför en stor påverkan **inom** planområdet på naturvärden, biologisk mångfald och skyddade arter samt på spridningssamband. Påverkan orsakas av avverkning av gammal opåverkad tallskog med lång kontinuitet och förekomst av särskilt skyddsvärda träd och rödlistade arter.

Sju träd med utpekade höga eller påtagliga naturvärden förses med skyddsbestämmelser i planen. Sett ur ett kommunalt perspektiv finns det relativt stora naturområden i närheten.

Ytor lämplig för närrekreation för de boende i Charlottendal kommer att minska och behovet av ytor för närnatur kommer att öka till följd av fler bostäder och skola/förskola i området. Tillgängligheten till rekreationsområde väster om planområdet ska förbättras i samband med planens genomförande.

Planen innebär en blandning av bostäder, men strukturen kan göra att området uppfattas som något avskuret från omgivande bostadsområde. Miljön för barn som redan bor i området kommer att försämras jämfört med idag. Det nya bostadsområdet har dock förutsättningar att bli en bra miljö för barn, genom närheten till naturområden och gårdar för lek och spontanidrott.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Samråd	september-oktober 2017
Granskning	4:e kv 2018 – 1:a kv 2019
Antagande	2:a 2019
Laga kraft	tidigast 2:a kv 2019

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ersätts, upphävs eller ändras.

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän platsmark. Allmän platsmark i denna plan är infartsgatan (GATA) och ett mindre naturområde (NATUR). Med huvudman menas den som ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av allmän platsmark. I denna plan är det kommunalt huvudmannaskap.

För kör-, parkerings- och lekytor på kvartersmark avsedda som gemensamma ytor för planerade småhus inrättas en gemensamhetsanläggning, se vidare under rubriken Gemensamhetsanläggning.

Ansvarsfördelning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Utgångspunkten är att Värmdö kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av alla ledningar avseende vatten och avlopp som anläggs fram till de så kallade förbindelsepunkter som kommunen anvisar.

Dagvatten

Värmdö kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av anläggningar för hantering av dag- och dräneringsvatten inom allmän platsmark. Inom kvartersmark är det fastighetsägarens ansvar att svara för avrinning av dagvatten.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare inom området och ansvarar för om- och nybyggnad av elnätet för ny bebyggelse samt ny elnätstation. TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för om- och nybyggnad av telenätet i området. För

utbyggnad av nät för fiberoptiska ledningar inom området ansvarar aktuell entreprenör.

Avtal

Plankostnadsavtal

Kommunen och JM AB har träffat ett plankostnadsavtal som reglerar hur planarbetet ska finansieras.

Exploateringsavtal

Genom det exploateringsavtal som träffades 2002 mellan kommunen och JM AB för Charlottendalsområdet, hade Värmdö kommun en option på att förvärva 20 % av den planlagda marken för uppförande och ägande av hyresbostäder i flerbostadshus.

Kommunen och JM AB träffade i oktober 2015 ett nytt exploateringsavtal avseende planerad byggnation inom det område som nu planläggs. Samtidigt träffades även ett köpeavtal som innebär att JM överlåter den norra delen av fastigheten till kommunen, för uppförande av hyresrätter och en förskola. Planarbetet hade då ännu inte påbörjats. Om kommande detaljplaneprocess skulle leda till att det uppstod frågor som behövde regleras ytterligare var parterna överens om att träffa tilläggsavtal till exploateringsavtalet. Parterna var vidare överens om att träffa ett nytt avtal om detaljplanen inte endast skulle utgöra kvartersmark. Skälet är att det då uppstår ett behov av att bland annat reglera utbyggnad och finansiering av de allmänna anläggningar som kommunen åtar sig att utföra.

Kommunen har för avsikt att genom direktanvisning upplåta den norra delen av planområdet till Värmdöbostäder AB för uppförande av flerbostadshus, med lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt.

Kommunen kommer att träffa ett markanvisningsavtal med Värmdöbostäder för att reglera genomförandet av det norra planområdet samt ett nytt exploateringsavtal med JM AB för att reglera genomförandet av den södra delen. Det nya exploateringsavtalet med JM AB ersätter tidigare upprättat exploateringsavtal.

Avtalen ska bland annat reglera:

- marköverlåtelser och förrättningskostnader
- utformning, utbyggnad och finansiering av allmänna anläggningar
- gestaltning och utförande av föreslagen byggnation
- utbyggnad av ren- och spillvattenledningar samt dess finansiering
- dagvattenfrågor
- tidsmässig samordning mellan de anläggnings- och byggnadsarbeten som

ska utföras
- inrättande av gemensamhetsanläggningar
- ledningsrätter
- erläggande av avgifter
- eventuell gallring i naturmark
- hänsyn till vegetation, natur och topografi vid utbyggnaden. Både det som skyddas i planen och omkringliggande
- åtgärder för ekologisk kontinuitet för spillkråka samt kompensationsåtgärder för ianspråktagen rekreativ miljö

Avtalen ska vara undertecknade av respektive byggherre innan beslut om antagande av detaljplanen fattas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Detaljplaneområdet omfattar en del av fastigheten Gustavsberg 1:7, som ägs av JM AB. Dessutom ingår en mindre del av fastigheten Gustavsberg 2:1, som ägs av kommunen. Köpeavtal finns upprättat mellan JM AB och Värmdö kommun. Det innebär att JM AB ska överlåta den norra delen av planområdet, del av fastigheten Gustavsberg 1:7, till kommunen.

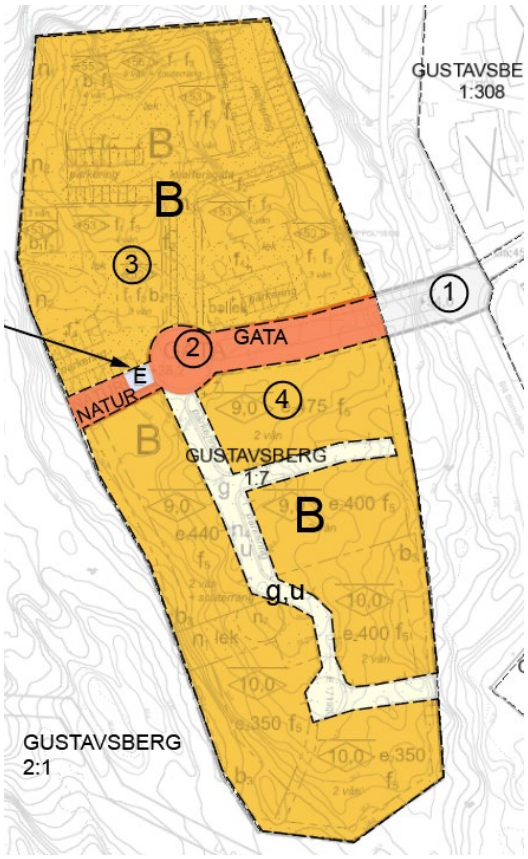
Fastighetsbildning

För att möjliggöra föreslagen byggnation på området behöver berörda fastigheter anpassas till upprättat planförslag.

Mark som planläggs som allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras från fastigheten Gustavsberg 1:7 till kommunens fastighet Gustavsberg 2:1. Där ingår även utlagd elnätstation.

Kvartersmarken i den norra delen av planområdet, avsedd för uppförande av flerbostadshus, avses att genom avstyckning från Gustavsberg 1:7, bilda en ny fastighet.

Kvartersmark avsedd för småhusbebyggelse avses att genom avstyckning bilda nya fastigheter med andel i den gemensamhetsanläggning som ska inrättas för gemensamma ytor, se nedan.



Berörd fastighet	Åtgärd	Area (ca)	Markering på karta
Gustavsberg 2:1	Kommunens fastighet Gustavsberg 2:1 tillförs mark från fastigheten Gustavsberg 1:7 som planläggs som allmän plats.		1
Gustavsberg 1:7	Del av fastigheten överförs till Gustavsberg 2:1 genom fastighetsreglering.	1 290 kvm	2
Gustavsberg 1:7	Ny fastighet tillskapas genom avstyckning.	8 400 kvm	3
Gustavsberg 1:7	Nya fastigheter tillskapas genom avstyckning, del av fastigheten upplåtelse av mark till gemensam-hetsanläggning (markerat med g på plankartan), upplåtelse av ledningsrätt (markerat med u på plankartan).	10 750 kvm	4

Fig 19. Illustration och tabell som visar vilka fastigheter som berörs av de fastighetsrättsliga åtgärder som föreslås ske. I tabellen listas åtgärderna och hänvisingar görs till kartillustrationen.

Gemensamhetsanläggning

För kör, parkerings- och lekytor på kvartersmark avsedda som gemensamma ytor

för planerade småhus inrättas gemensamhetsanläggning/ar. En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av Lantmäteriet med stöd av anläggningslagen. I beslutet om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen, samt vilket andelstal respektive deltagande fastighet har. Andelstalet reglerar hur kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen ska fördelas mellan de fastigheter som deltar i den.

En samfällighetsförening kan bildas och svara för den förvaltning av gemensamhetsanläggningen som behöver ske. Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen istället genom så kallad delägarförvaltning. Det innebär bland annat att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

Ledningsrätt

Mark som markerats med u på plankartan upplåts med ledningsrätt för kommunens vatten- och avloppsledningar samt för övriga allmännyttiga underjordiska ledningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Anläggande, drift och underhåll samt avgifter

Allmän platsmark, kommunalt huvudmannaskap

Kommunen ska ansvara för projektering, upphandling och utförande av de anläggningsarbeten med mera som ska utföras för utbyggnad av gata samt iordningställande av naturmark inom allmän platsmark. Åtgärderna är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Värmdö kommun och JM AB ska finansiera dessa arbeten, vilket kommer att regleras i respektive avtal, se avsnitt Avtal ovan. Framtida drift och underhåll kommer att utföras av Värmdö kommun.

Kvartersmark

Kostnader för bygg- och anläggningsåtgärder samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

Förrättningskostnader

Värmdö kommun och JM AB ansöker om och bekostar de lantmäteriförrättningar som erfordras för planens genomförande, till exempel inrättande av gemensamhetsanläggning, fastighetsregleringar och fastighetsbildningar. Avtal mellan parterna reglerar detta mer ingående.

Vatten och spillvatten

Kommunen ansvarar för utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar fram till en så kallad förbindelsepunkt. När förbindelsepunkt finns upprättad och fastigheten

kan anslutas tar kommunen ut avgifter enligt gällande VA-taxa. Taxan ska täcka kommunens kostnader.

Dagvatten

Kostnad för anslutning till kommunalt dagvattennät debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Debitering sker när förbindelsepunkt är upprättad och anslutning kan ske. Respektive fastighetsägare ansvarar för dagvattenåtgärder både när det gäller anläggande samt drift och underhåll av egna ledningar inom kvartersmark.

Bygglovsavgift

Bygglovsavgifter debiteras enligt gällande taxa det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Respektive fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till bredband, el- och telenät. Kostnaden debiteras enligt gällande taxa av respektive ledningsägare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Erik Melin	planarkitekt, plan- och exploateringsavdelningen
Linnéa Olofsson	planarkitekt, plan- och exploateringsavdelningen
Anna Sand	exploateringsingenjör, plan- och exploateringsavdelningen
Andreas Dahlberg	trafikplanerare, plan- och exploateringsavdelningen
Mikael Carlsson	VA-frågor, VA- och renhållningsenheten
Katharina Wollin	Dagvattenfrågor, VA- och renhållningsenheten
Anna Seffel	Ekologigruppen, vikarierande ekolog plan- och exploateringsavdelningen
Gundula Kolb	kommunekolog, plan- och exploateringsavdelningen

Värmdö kommun 2018-10-25
Plan- och exploateringsavdelningen

Fredrik Cavallin
Planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt