DETALJPLAN FÖR

Mossen (fastighet Ösby 1:228 och del av Ösby 1:65 m.fl.)

VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING
Standardförfarande
PBL (2010:900)
Dnr: 2021KS/0647
Datum: 2022-05-09
Samhällsbyggnadskontoret

VÄRMDÖ KOMMUN

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget innebär att uppförande av ett särskilt boende för äldre möjliggörs samtidigt som befintliga byggnader för LSS-boende bibehålls med möjlighet till utbyggnad.

Den nya byggnaden för särskilt boende föreslås uppföras i fyra våningsplan, utan källe, och kan inrymma cirka 60 boendeplatser. Byggnaden placeras utmed Ösby skolväg och volymen tar fasta på områdets karaktär med L-formade huskroppar som bildar skyddande gårdar mot sydväst. Mellan befintlig och ny bebyggelse finns utrymme för gårdsyta för det särskilda boendet, med plats för vistelse, aktivitet och vila.

Parkeringsyta för det särskilda boendet planeras i bottenvåningen på den södra flygeln med infart från vändplanen. En markparkering föreslås anläggas för att förse befintligt LSS-boende med parkeringsplatser.

Planområdet ligger i anslutning till ett skogsområde som är planerat att bli naturreservat, Holmviksskogen samt nära det befintliga naturreservatet Ösbyträsk. Under förutsättning att hänsynsåtgärder vidtas bedöms den planerade exploateringen inte innebära några stora negativa effekter på naturvärdena på platsen. För naturområdet inom detaljplanen planeras en skötselplan tas fram.

Detaljplanens genomförande innebär en förbättrad tillgänglighet och säkerhet för gående och cyklister. Ett genomförande av detaljplanen kommer också medföra att fler människor är i rörelse i området, vilket kommer att bidra till att platsen och området upplevs tryggare.

Detaljplanen bedöms inte ha någon större negativ påverkan på grön- och lekytor kring Ösbyskolan då en mycket begränsad yta av befintlig naturmark, i relation till omgivande grönytor, tas i anspråk av den föreslagna bebyggelsen. Föreslagen utbyggnad av gång- och cykelbana ökar framkomligheten och säkerheten för skolelever att ta sig till och från intilliggande Ösbyskolan.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har gjorts inom planarbetet. Detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan, en miljökonsekvensbeskrivning behöver således inte upprättas.

Planprocessen

Planläggning med detaljplan syftar till att mark- och vattenområden används till de ändamål som området är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov, allmänna och enskilda intressen. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt plan- och bygglagen (2010:900) med syftet att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. Planen hanteras med standardförfarande enligt beskrivningen nedan.

Standardförfarande

Arbetet befinner sig nu i samrådsskedet. Efter samrådet ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Därefter ska planförslaget kungöras och granskas.

INNEHÅLL

Sammanfattning av planförslaget **1**
Planprocessen **2**
INLEDNING **1**
PLANHANDLINGAR 1
PLANERINGSUNDERLAG 1
BAKGRUND 1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG 2
PLANDATA 2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN **4**
PLANER 4
KOMMUNALA PROGRAM OCH STYRDOKUMENT 6
KOMMUNALA BESLUT 6
PLANFÖRUTSÄTTNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN **8**
RIKSINTRESSE (3 kap) 8
SÄRSKILDA HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER (4 kap) 8
MILJÖKVALITETSNORMER (5 kap) 8
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJPÅVERKAN, MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (6 kap) 9
SKYDDADE OMRÅDEN (7 kap) 10
FÖRUTSÄTTNINGAR **11**
LANDSKAPSBILD OCH BEBYGGELSE 11
GATOR OCH TRAFIK 14
NATUR OCH DJURLIV 17
GEOLOGI 20
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN 21
RISK OCH SÄKERHET 23
SERVICE 23
TEKNISK FÖRSÖRJNING 23
PLANFÖRSLAG **25**
FÖRESLAGEN BEBYGGELSE 25
GATOR OCH TRAFIK 29
NATUR OCH DJURLIV 31
LANDSKAP 34
DAGVATTENHANTERING 35
RISK OCH SÄKERHET 38
TEKNISK FÖRSÖRJNING 39
PLANENS KONSEKVENSER **41**

KONSEKVENSER FÖR LANDSKAPSBILD OCH BEBYGGELSE 41
KONSENVENSER FÖR MILJÖN 41
KONSEKVENSER FÖR NÄRINGSLIVET 42
KONSEKVENSER FÖR MEDBORGARE..... 42
SAMLAD BEDÖMNING AV PLANENS KONSEKVENSER..... 43
GENOMFÖRANDE 44
ORGANISATORISKA FRÅGOR 44
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV..... 45
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 46
EKONOMISKA FRÅGOR..... 47
ÖVRIGA TEKNISKA FRÅGOR 49
BILAGA 1. FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL 1

INLEDNING

I detta kapitel finns information om detaljplanens bakgrund, syfte och generella data om planområdets läge. Här nämns även vilka handlingar och underlag som är relevanta och legat till grund för detaljplanens framtagande.

PLANHANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Gestaltningsprogram

PLANERINGSUNDERLAG

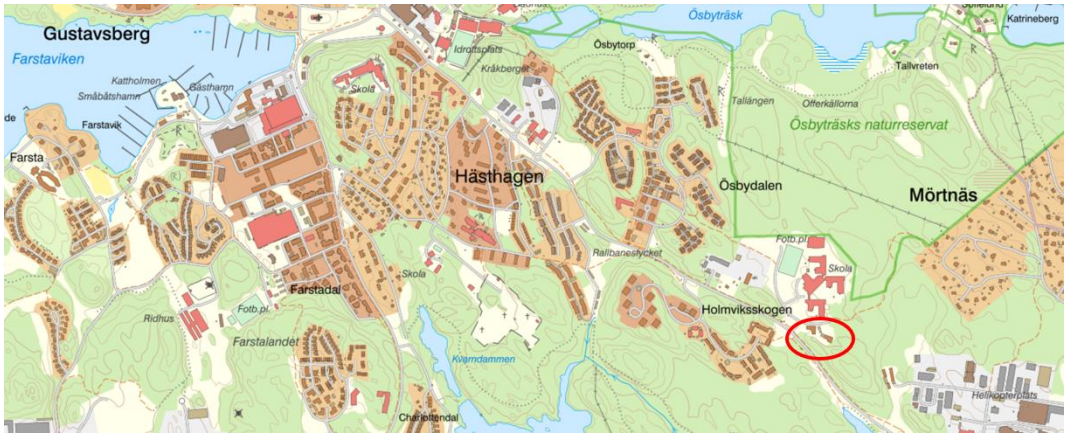
- Dagvattenutredning, Tyréns, 2022-04-28
- Geoteknisk utredning, Sweco, 2021-09-15
- Naturvärdesinventering, Naturföretaget, 2021-12-20
- Kreotoper, Naturföretaget, 2021-12-20
- Konsekvensanalys, Naturföretaget, 2022-01-17
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Sweco, 2021-10-12
- Landskapsanalys, Ekologigruppen, 2022-04-21
- Trafikutredning, Tyréns, 2022-04-01
- Förprojektering Ösby skolväg, Tyréns 2022-03-11
- Bullerutredning, Magenta Akustik, 2022-01-27
- Brandtekniska förutsättningar, Verifire, 2022-02-15

BAKGRUND

Ägaren till fastigheten Ösby 1:228 lämnade i november 2020 in ansökan om planbesked i syfte att uppföra ett särskilt boende för äldre. Ansökan omfattar fastigheten Ösby 1:228 och kommunens fastighet Ösby 1:65. Förslaget innebär en ny byggnad i fyra våningsplan motsvarande cirka 5600 kvadratmeter bruttoarea. Ansökan om planbesked för Ösby 1:228 godkändes av kommunstyrelsens planutskott den 9 februari 2021, § 7. På fastigheten Ösby 1:228 finns idag ett LSS-boende med tio boendeplatser fördelat på två byggnader. Det föreslagna särskilda boendet förutsätter att kommunen markanvisar mark inom fastigheten Ösby 1:65. Kommunen och byggaktören NSF IV Sweden Holding 24 AB har efter godkänt planbesked ingått markavisningsavtal avseende det berörda markområdet.

Utbyggnaden av det nya särskilda boendet innebär att en del av Ösby 1:65 som idag utgörs av naturmark tas i anspråk. Exploateringen innebär också att tre mindre byggnader i form av förråd som idag finns på platsen rivs och ersätts med en ny förrådsbyggnad. De befintliga LSS-boendena som i

nuläget finns inom fastigheten Ösby 1:228 kommer behålla sin byggrätt.



Figur 1. Översiktskarta över planområdets lokalisering.

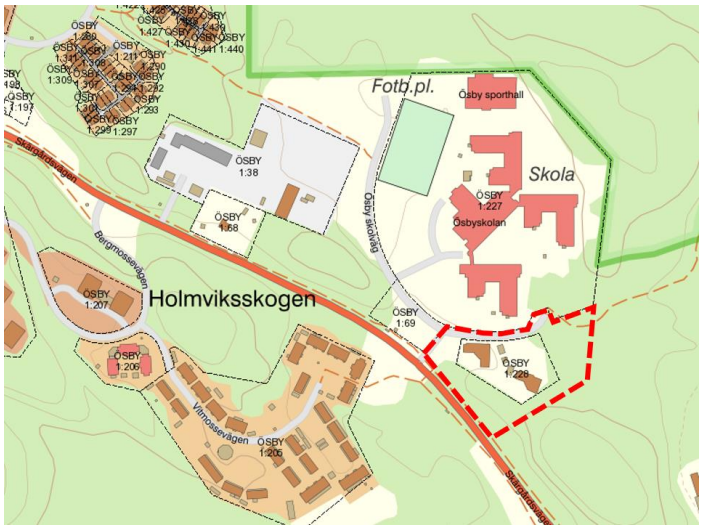
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bebyggelse av ett särskilt boende för äldre i fyra våningar med plats för 60 boende samt bibehålla befintliga LSS-boenden med möjlighet till viss utbyggnad. Detaljplanen ska säkra att den tillkommande bebyggelsen håller en hög arkitektonisk kvalitet. Detaljplanen syftar även till att skapa en gång- och cykelbana längs med Ösby skolvägs östra och norra sida. Den nya gång- och cykelbanan kommer binda ihop gång- och cykelbanan från Holmviksskogen med Skärgårdsvägen och samtidigt öka framkomligheten och säkerheten för gående och cyklister till skolan. Värmdö kommun har planer på en fortsatt utbyggnad av gång- och cykelbana västerut längst med Ösby skolväg. I detaljplanen möjliggörs även en utökad vändplan.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i Ösbydalen söder om Ösbyskolan i Gustavsberg (se figur 2). Området omfattar fastigheten Ösby 1:228, del av fastigheten Ösby 1:65 och del av fastigheten Ösby 1:227.



Figur 2. Planområdets avgränsning redovisas med röd linje.

Detaljplanen avgränsas i norr av befintlig gångbana utmed Ösby skolväg och i öst av ett naturområde som berörs av det planerade naturreservatet Kvarnsjön – Knuts hav – Holmviksskogen (KSPU 2016-05-18, § 25). I söder avgränsas planområdet av Skärgårdsvägen. I väster och nordväst om planområdet löper Ösby skolväg.

Areal och markägoförhållanden

Fastigheten Ösby 1:228 omfattar 6 125 kvadratmeter och ägs av NSF IV CareReal Värmdö 1 AB. Fastigheten föreslås i detaljplanen att utökas genom fastighetsreglering från fastigheten Ösby 1:65.

Fastigheten Ösby 1:227 omfattar 67760 kvadratmeter och ägs av Värmdö kommun. Ett mindre område av fastigheten, i anslutning till Ösby skolväg, omfattas av detaljplanen.

Fastigheten Ösby 1:65 omfattar 1 942 905 kvadratmeter och ägs av Värmdö kommun. Av den totala arealen föreslås cirka 8 500 kvadratmeter planläggas.

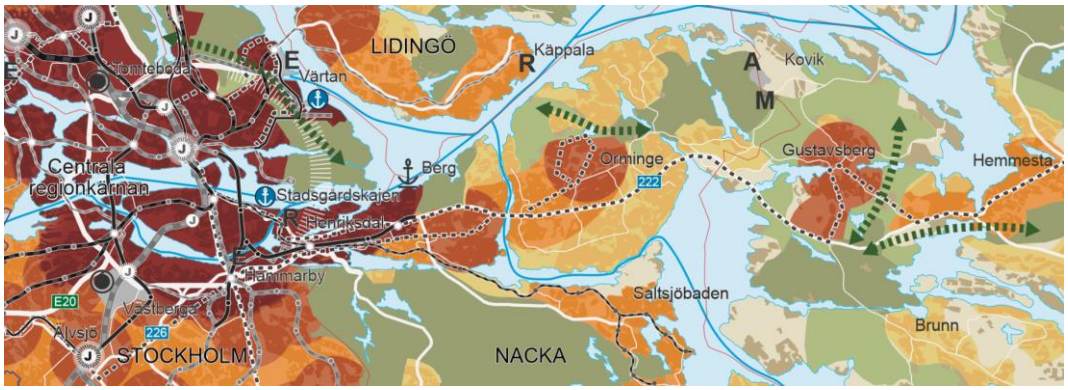
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I detta kapitel finns information om olika strategiska dokument, mellankommunala och regionala intressen samt tidigare kommunala beslut.

PLANER

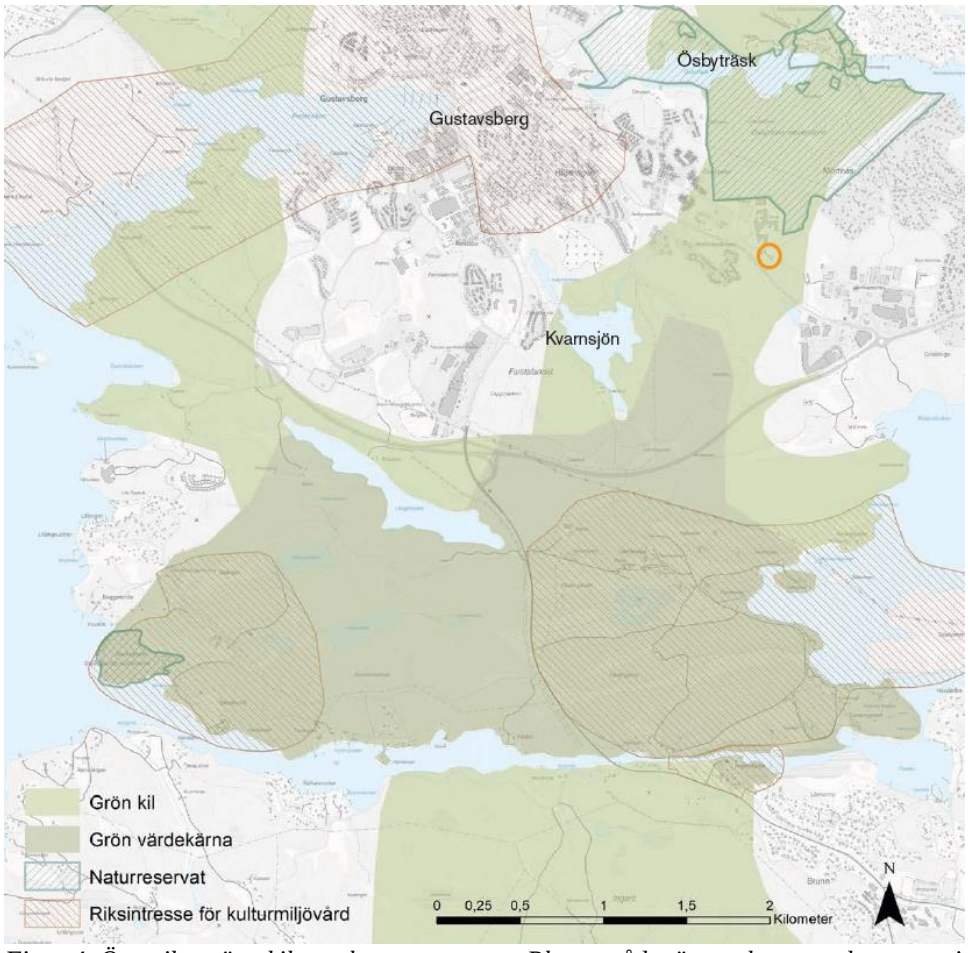
Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS 2050

Planområdet ingår i centrala Gustavsberg. Enligt regional utvecklingsplan för Stockholmsområdet (RUFS) utgör Gustavsberg i egenskap av kommuncentrum ett strategiskt utvecklingsläge (se orange markering i figur 3).



Figur 2. Gustavsberg i förhållande till regioncentra, orange markering. Ljusgröna områden utgör utpekade gröna kilar. Pilar utgör svaga samband. Källa RUFS 2050.

Planområdet angränsar till en, i RUFS, utpekad grön kil – Nacka-Värmdökilen. De gröna kilarna utgör enligt RUFS en sammanhängande struktur av områden med värden för rekreation, natur- och kulturmiljöer. Kilarna bildar stråk av grönska och vatten i anslutning till bebyggelsestrukturen och ger god tillgång till tätortsnära natur. De gröna kilarna utgör därmed stommen i den gröna infrastrukturen i närområdena till huvudstaden.



Figur 4. Översikt gröna kilar och naturreservat. Planområdet är markerat med orange cirkel. Källa: RUFS 2050.

Översiktsplan

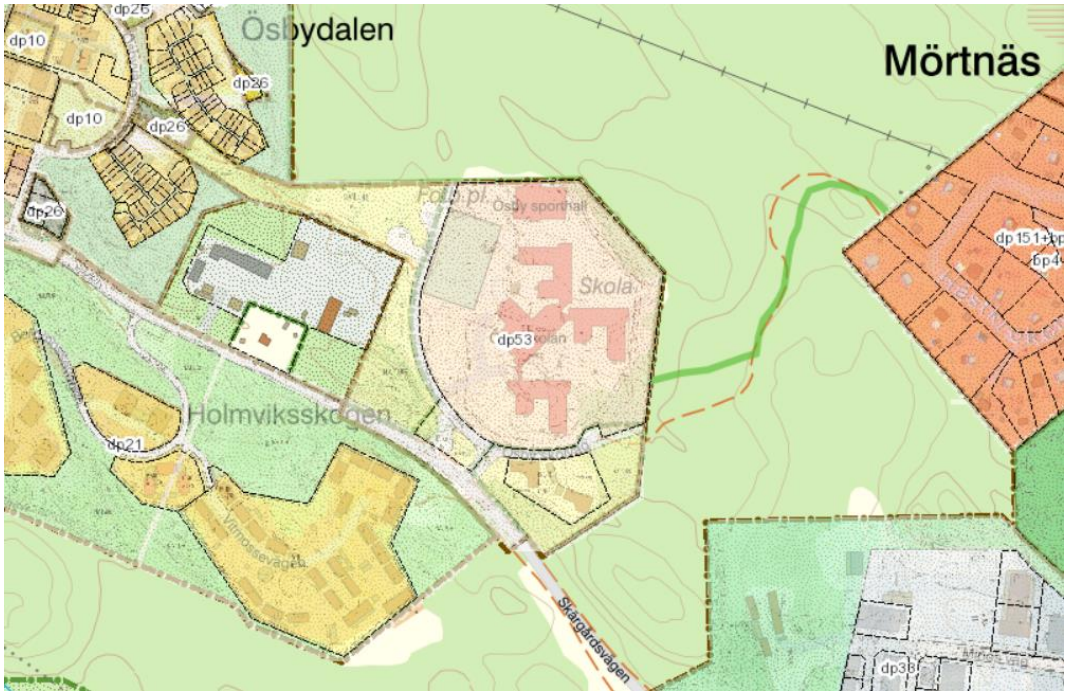
Värmdö kommuns översiktsplan 2030 pekar ut Gustavsberg som ett av kommunens fem centrumområden. För centrumområden anges bland annat att bebyggelsen ska planeras för olika upplåtelseformer, åldrar och behov. Boendemiljöer ska utvecklas så att de blir attraktiva, varierade, sammanhållna, trygga och levande. Alla boende ska ha närhet till naturen och gröna stråk och kilar är särskilt viktiga att bevara. Gång- och cykeltrafik prioriteras framför biltrafik. Översiktsplanen anger dessutom att området direkt öster om planområdet är föreslagen för en utökning av naturreservatet Ösbyträsk.

Detaljplanen följer gällande översiktsplan och intentioner om att tillskapa bostäder nära såväl staden som naturen.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av befintlig detaljplan för Mossens skola, dp53. Fastigheten Ösby 1:228 är sedan tidigare planlagd för bostäder och vård. Berörda delar av fastigheten Ösby 1:65 är sedan tidigare planlagd för gata respektive naturområde och fastigheten Ösby 1:227 som skola, daghem, fritidshem. Detaljplan dp53 kommer att upphävas i de delas som omfattas av aktuell detaljplan när detaljplanen får laga kraft.

Planområdet angränsar inte till någon pågående detaljplan.



Figur 5. Utbredning och avgränsning av gällande detaljplaner.

KOMMUNALA PROGRAM OCH STYRDOKUMENT

Utformning av allmän plats utgår från:

- Belysningsprogram, 2014
- Dagvattenpolicy, antagen av kommunfullmäktige 2012-03-23
- Grönstrukturplan Gustavsberg, 2014
- Gång- och cykelplan för Värmdö kommun 2013-2030

Nedan redovisade handlingar har använts vid planläggning av kvartersmark.

- Dagvattenpolicy, antagen av kommunfullmäktige 2012-03-23
- Grönstrukturplan Gustavsberg, 2014
- Miljöprogram för framtidens Gustavsberg, 2011
- Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov, 2006, och Flexibel parkeringsnorm Gustavsbergsprojektet, 2018

KOMMUNALA BESLUT

Ansökan om planbesked för att pröva detaljplaneläggning för särskilt boende på Ösby 1:228 godkändes av kommunstyrelsens planutskott den 9 februari 2021, § 7. I planbeskedet anges att exploateringen behöver bearbetas vad gäller form och skala.

Den 5 maj 2021 beslutade kommunstyrelsen, § 60, att ingå markanvisningsavtal med byggaktören NSF IV Sweden Holding 24 AB. Markanvisningsavtalet innebär att byggaktören har en option att ensam förhandla med

kommunen under två år, om exploatering och överlåtelse av ett avgränsat markområde inom Ösby 1:65. Markanvisningsavtalet mellan kommunen och byggaktören innebär att parterna tillsammans ska verka för att området detaljplaneläggs och bebyggs med ett särskilt boende för äldre.

Den 7 september 2021 beslutade kommunstyrelsens planutskott, § 31, att anta start-PM för planområdet i enlighet med förvaltningens bedömning. Planområdet angränsar i öst till ett naturområde som berörs av det planerade naturreservatet Kvarnsjön-Knuts hav-Holmviksskogen (kommunstyrelsens planutskott 2016-05-18, § 25).

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

I detta kapitel finns information om detaljplanens förutsättningar i relation till miljöbalken. Här nämns riksintressen, hushållningsbestämmelser, miljökvalitetsnormer och olika skyddade miljöer som exempelvis vattenskyddsområden och strandskydd.

RIKSINTRESSE (3 kap)

Planområdet ligger utanför riksintresseområdet för kulturmiljön, om än i dess närhet.

Planområdet angränsar i öst till ett naturområde som berörs av det planerade naturreservatet Kvarnsjön–Knuts hav– Holmviksskogen. Under förutsättning att hänsynsåtgärder vidtas bedöms den planerade exploateringen inte innebära några stora negativa effekter på det blivande naturreservatet.

Figur 6. Riksintresse för kulturmiljö är markerat med röda polygoner. Planområdet är markerat med grön punkt.

SÄRSKILDA HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER (4 kap)

Planarbetet berörs inte av särskilda hushållningsbestämmelser 4 kap. miljöbalken (1998:808).

MILJÖKVALITETSNORMER (5 kap)

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. miljöbalken. Dessa frågor behandlas under styckena nedan.

Buller

Det finns en förordning till miljöbalken med bestämmelser om riktvärden

för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Enligt förordningen och de ändringar som presenterades i förordning 2017:359 bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats.

Enligt utförd bullerutredning, Magenta Akustik 2022, uppfylls riktvärdena för buller i föreslagen detaljplan. I Magentas utredning har trafikflöden från Skärgårdsvägen, Ösby skolväg mot fotbollsplanen samt Ösby skolväg mot planområdet använts. Beräkningen visar att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad från vägtrafik är som högst 53 dBA (riktvärde 60 dBA). Gårdsytan får låga trafikbullernivåer.

Yt- och grundvatten (inklusive MKN)

Dagvatten från planområdet ska inte medföra att recipientens status försämras eller medverka till att gällande miljökvalitetsnormer (MKN) inte uppnås. Vattenförekomster statusklassificeras inom ekologisk och kemisk status. Ingen försämring i statusen till en lägre klass får ske, varken gällande den sammanvägda statusen eller för var och en av de enskilda kvalitetsfaktorerna.

Planområdet ligger i avrinningsområdet för Grisslingen som har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Klassificeringen av ekologisk status är baserad på miljökonsekvenstypen övergödning. God kemisk status ska uppnås men med tidfrist vad gäller tributyltennföroreningar samt mindre stränga krav för bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföroreningar.

Inget grundvatten har påträffats inom fastigheten. Inga grundvattenförekomster förekommer inom eller i närheten av planområdet enligt VISS (Vatteninformationssystem i Sverige).

Utomhusluft

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 miljökvalitetsnormen (MKN) för luft att överskridas. Enligt luftföroreningskartorna som beräknats från 2015 års utsläpp ligger mätningar/beräkningar för dygnsmedelvärde långt under gällande MKN dygnsmedelvärde för kvävedioxid (60 µg/m³).

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN, MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (6 kap)

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning när

en detaljplan upprättas om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En undersökning om betydande miljöpåverkan är underlag till bedömningen om planens genomförande riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Om denna risk föreligger ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas (4 kap. 34 § plan- och bygglagen). Betydande miljöpåverkan innebär att väsentlig påverkan sker på ett eller flera miljövärden.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts inom planarbetet och detaljplanen antas inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Detta motiveras av att den miljöpåverkan genomförandet av planen kan orsaka kan överblickas och åtgärdas. Utredningar har tagits fram för buller, dagvatten, trafik, naturvärden och geoteknik för att påverkan från eller på dessa aspekter inte ska bli betydande. En miljöbedömning inklusive miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bedöms inte behöva utföras.

SKYDDADE OMRÅDEN (7 kap)

Naturreservat

Detaljplanen innebär att naturmark delvis kommer att tas i anspråk. Området ligger även i en grön kil och i anslutning till ett skogsområde som är planerat att bli naturreservat, Holmviksskogen samt nära det befintliga naturreservatet Ösbyträsk. Under förutsättning att hänsynsåtgärder vidtas bedöms den planerade exploateringen inte innebära några stora negativa effekter på det blivande naturreservatet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

I detta kapitel finns information om detaljplanens förutsättningar i relation till den befintliga miljön. Här redovisas allt som är relevant för att beskriva hur planområdet ser ut i dag.

LANDSKAPSBILD OCH BEBYGGELSE

Pågående markanvändning och befintlig bebyggelse

På fastigheten Ösby 1:228 finns två LSS-boenden uppförda med tillhörande förråd som drivs i kommunal regi. Den södra byggnaden är belägen med planstridigt utgångsläge då byggnadens sydöstra hörn är placerat utanför fastighetsgränsen. Även del av gångväg i väster och häck i väster är belägna utanför fastighetsgräns.

Utemiljöerna hyrs i dagsläget inte av kommunen. Gångvägar har anlagts och utemiljöerna avgränsas och avskärmas med växtlighet.

Figur 7. Befintlig bebyggelse inom planområdet.

Landskap

En landskapsanalys har gjorts i syfte att utreda landskapets bärande karaktärer i planområdet (Ekologigruppen 2022). Nedan sammanfattas landskapsanalysen.

Omgivande landskapsrum

Det kuperade landskapet avskärmar och skapar rum. Uppe på höjderna är karaktären mer öppen med berg i dagen och tallar som bildar pelarsalar. I de lägre partierna är vegetationen tätare och marken ofta fuktig med mindre vattenansamlingar.

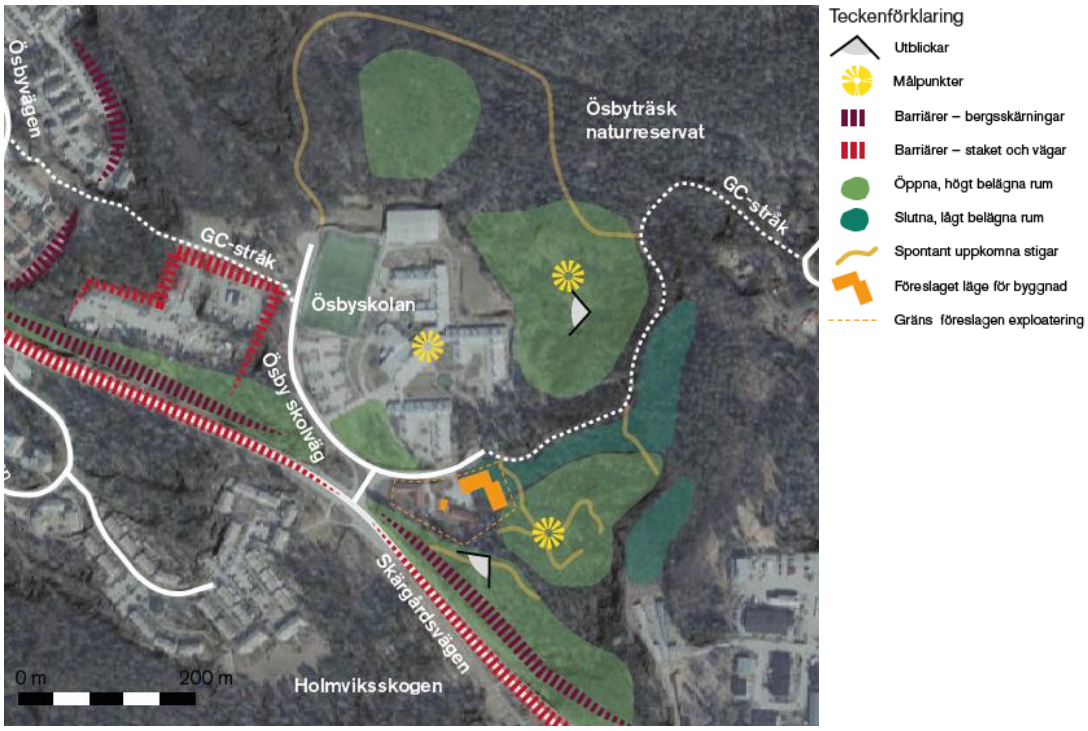
Figur 8. Omgivande bebyggelse är låg och består av ett utbrett område för skolverksamhet i norr med stora omgivande ytor i form av parkeringar, bollplaner och skolgård.

Figur 9. Ett av de öppnare landskapsrummen högre upp i terrängen.

Utblickar och siktlinjer i omgivande landskap

De höglänta delarna inom planområdet och inom omgivande skog erbjuder utblickar mot trädtoppar och omgivande bebyggelse. Upptrampade stigar vittnar om att dessa utsiktsplatser är populära att vistas på.

Vägrummet längs med Skärgårdsvägen mellan Gustavsbergs centrum och Mölnvik ramas in av långsträckta bergshöjder med tall och ek. En av bergshöjderna avskärmar fastigheten Ösby 1:228 visuellt från Skärgårdsvägen. Fastigheten Ösby 1:228 ligger lägre i terrängen och utanför den anlagda gårdsmarken inom fastigheten finns relativt tät skog med björk och andra triviallövträd. På grund av dess låga läge i terrängen saknas några påtagliga utblickar eller siktlinjer.

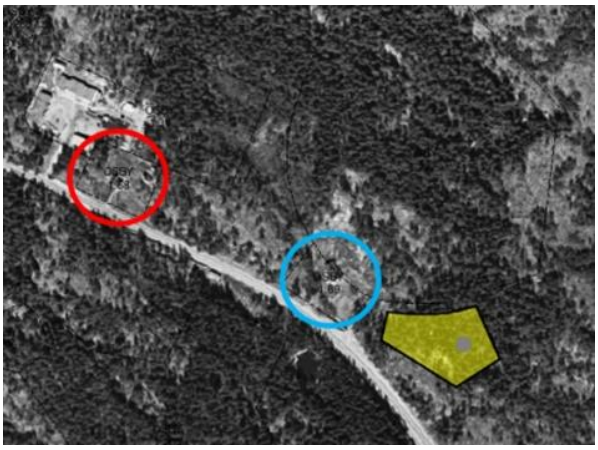


Figur 10. Kartbilden beskriver området med utblickar, målpunkter, barriärer med mera.

Kulturmiljö

Inom detaljplaneområdet finns ingen bebyggelse med kulturhistoriska värden. Kända fornlämningar finns inte inom planområdet.
Planområdet ligger en kilometer från bruksorten Gustavsberg som är av riksintresse för kulturmiljövården. Strax norr om planområdet ligger naturreservatet Ösbyträsk i vilket det finns kulturhistoriska värden med ett äldre kulturlandskap samt fornlämningar från de äldsta bosättningarna kring Ösbyträsk.

I planområdets närhet finns en kulturmiljö med koppling till riksintresset för centrala Gustavsberg; Skogsvaktarstugan (röd cirkel i figur 11). Tidigare fanns även en arbetarkasern vid namn Mossen (blå cirkel i figur 11) strax väster om planområdet. Skogsvaktarstugan berättar om Gustavsbergs historiska framväxt. Den är viktig för identiteten och den historiska kontinuiteten i miljön längs Skärgårdsvägen.



Figur 11. Kulturmiljöer. Blå cirkel, tidigare arbetarkasern vid namn Mossen.
Röd cirkel, plats för den bevarade skogvaktarstuga som idag tillhör riksintresset för centrala Gustavsberg.

Figur 12. Den bevarade skogvaktarstugan.

GATOR OCH TRAFIK

En trafikutredning har tagits fram inom planarbetet som underlag i detaljplanearbetet (Tyréns, 2022). Parallellt med trafikutredningen har en förprojektering av ombyggnation av Ösby Skolväg tagits fram (Tyréns, 2022). Förprojekteringen innefattade att smalna av körbanan till 5,5 meter, bygga om gångbanan inom planområdet till en 2,5 meter bred gång- och cykelbana samt utöka befintlig vändplan till en radie om 9 meter.

Trafik

Infarten från Skärgårdsvägen sker via Ösby skolväg som delar upp sig i en östlig och en västlig sträckning. Fastigheten Ösby 1:228 in- och utfart är placerad på den östliga delen av Ösby skolväg.

Figur 13. Översiktsbild över del av planområdet, fastigheten Ösby 1:228 är markerad med orange streckad linje.

Via en trevägskorsning direkt nordväst om planområdet finns utfarten till Skärgårdsvägen. Västerut leder vägen till Ösbyskolan.

Figur 14. Ösby skolväg och Skärgårdsvägen, Ösbyskolan och LSS-boendet.

LSS-boendet alstrar också trafik genom bland annat personal på boendet, besökare, transporter med färdtjänst, matleveranser och soptömning.

Längs Ösby skolväg förbi LSS-boendet sker idag en stor del av hämtning och lämning av elever till Ösbyskolan. Det finns stora framkomlighetsproblem på sträckan vid åttatiden på morgonen. Stannande bilar på sträckan medför möteshinder, vilket i sin tur leder till köbildning och i vissa fall till att bilar kör upp på gångbanan.

Ösbyskolan har cirka 740 elever i årskurserna F-9. Skolområdet inrymmer flera huskroppar och två av dessa har sin huvudsakliga entré mot den del av Ösby skolväg som vetter mot planområdet. Enligt skolans egen bedömning är det få vårdnadshavare och barn som använder skolans egentliga huvudentré. I stället är det uppskattningsvis 500 barn, det vill säga två tredjedelar av eleverna, som tar entrén närmast fastigheten Ösby 1:228 till skolans område.

Detta innebär att vårdnadshavare som skjutsar sina barn i bil till skolan använder gatan utanför detaljplaneområdet som avlämningsplats, vilket leder både till framkomlighetsproblem och till trafiksäkerhetsproblem.

Figur 15. Detaljplaneområdets placering söder om Ösby skolan (orange kantlinje). Röd cirkel markerar ingången till skolområdet som används av en stor del av eleverna. Grön cirkel markerar skolans huvudentré.

Gång- och cykeltrafik

Utanför planområdet, längs med Skärgårdsvägen, löper en gång- och cykelbana som är del av ett viktigt cykelstråk mellan Gustavsberg och Hemmesta vägskäl. I anslutning till vändplanen inom planområdet börjar en cykelväg som löper genom naturområdet till Mörtnäs och Grisslinge. Då Ösby skolväg saknar cykelfält/cykelbana saknas en cykelkoppling mellan Skärgårdsvägen och cykelvägen till Grisslinge.

Längs med Ösby skolväg finns idag gångbanor på båda sidor om körbanan. På den södra sidan slutar gångbanan cirka fem meter innan infarten till fastigheten Ösby 1:228. Ett övergångsställe strax väster om utfarten från fastigheten Ösby 1:228 leder över vägen till skolan. Till vändplanen ansluter en promenadstig/cykelväg som leder till det närliggande naturreservatet Ösbyträsk. För att nå dit kan fotgängare använda gångvägen som ligger inom skolans område och som leder hela vägen fram till stigens början.

Kollektivtrafik

Inom cirka 200 meters gångavstånd från planområdet ligger busshållplatsen Holmviksskolgen för busslinjerna 434, 474, 480C, 484, 492, i både nordlig och sydlig riktning. Resan till och från Gustavsberg tar cirka fem minuter och till Slussen cirka 40 minuter, utan byte. Direktbussar till Gustavsbergs centrum och Värmdö köpcentrum i Mölnvik går med en turtäthet på 10 minuter.

NATUR OCH DJURLIV

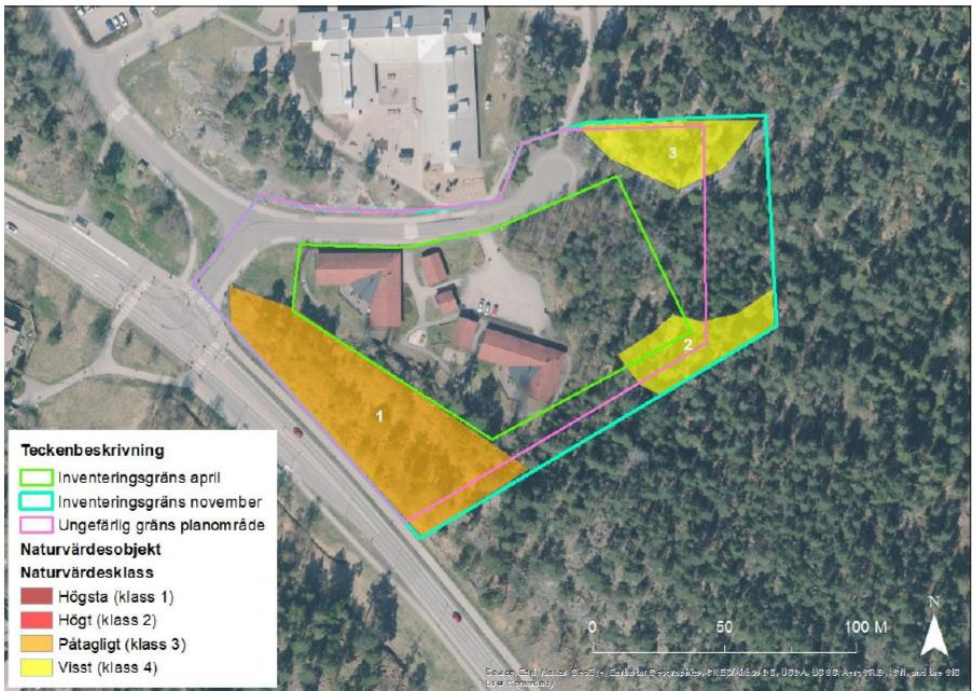
Naturvärden i planområdet har utretts i en naturvärdesinventering (Naturföretaget 2021) Utöver det har en konsekvensanalys (Naturföretaget 2021) genomförts för att studera detaljplanens konsekvenser på naturmiljön och det naturreservat som är under bildande. Även en så kallad kreotopanalys (Naturföretaget 2021) har gjorts för att visa på möjliga sätt att återskapa och nyskapa naturvärden inom planområdet.

Området omfattar inte något områdesskydd, nyckelbiotoper eller naturvärdesobjekt. Det är ändå viktigt att tillse att den gröna kilen, existerande naturreservat och naturreservat under bildande inte drabbas negativt av planläggningen.

Naturmiljö

Planområdet utgörs främst av kvartersmark och skogsmark. Exploateringen kommer att ta i anspråk delar av båda. Naturvärdet på kvartersmarken bedöms i naturvärdesinventering som lågt. Naturmarken som ska exploateras består delvis av ung blandskog som bedöms ha lågt naturvärde. Växtligheten domineras av ung björk, al och enstaka ekar. I markskiktet finns triviala mossor, vårfryle, örnbräken och bredbladiga gräs men även blåsippa och blåbär. Död ved förekommer mycket sparsamt men det finns ett par gamla avverkningsstubbar i området. Ett värdeelement finns dock i form av en grov ek. Skogspartiet har lågt till visst naturvärde öster om exploateringsområdet men här finns dock enstaka tallar som är uppemot 150 år. De utgör värdeelement i skogen. Mellan parkeringen och skogen norr om den befintliga tomten, finns även ett värdeelement i form av en solbelyst liten torrbacke med inslag av berg i dagen. Torrängar är näringsfattiga och blomrika marker som gynnar pollinatörer. Eftersom vilda pollinatörer kraftigt har minskat i antal och många nu är hotade, är torrängar en mycket viktig biotop.

Områdets främsta naturvärden finns söder om den befintliga tomtmarken, i en öppen, sydvästsluttande hällmarkstallskog med uppemot 150-åriga tallar. Där finns även inslag av ung-medelålders ek liksom andra lövträd samt relativt mycket död ved. I området finns också inslag av solbelysta sandblottor vilket är viktigt för pollinatörer som sandbin. En stående död tall utgör ett värdeelement. Området har påtagliga naturvärden (se figur 16). Vissa naturvärden finns även i planområdets sydöstra och nordöstra hörn (se figur 16). Norr om gång- och cykelvägen finns även en relativt gammal tallmiljö. Båda områdena utgörs av tallskog respektive hällmarkstallskog men här finns få strukturer och element. I nordöstra hörnet finns dock ett värdeelement i form av en stående död tall.



Figur 16. Kartan visar naturvärdesklasser på de naturvärdesobjekt som identifierades vid naturvärdesinventering (REF) i samband med detaljplanearbetet på Mossen (Ösby 1:288 och del av Ösby 1:65). Områden som inte har markerats med färglagd polygon har bedömts ha låga naturvärden.

Värdefulla träd

Vid naturvärdesinventeringen pekades ett antal levande och döda träd ut som värdefulla träd som bör sparas enligt konsekvensanalysen. De består av en grov ek, fyra grova tallar, två stående döda tallar. Gamla och grova lövträd är värdefulla för både vedlevande insekter och för vedlevande kryptogamer. De kan också fungera som boträd åt hålhäckande fåglar. Gamla tallar utgör viktiga livsmiljöer för många hotade insekter, liksom för flera naturvårdsintressanta marksvampar som lever i symbios med tallarna. Stående döda träd är en viktig miljö för många arter. Till exempel för hackspettar som både födosöker och gör bohål i dem som sedan även nyttjas av andra arter.

Naturvårdsarter

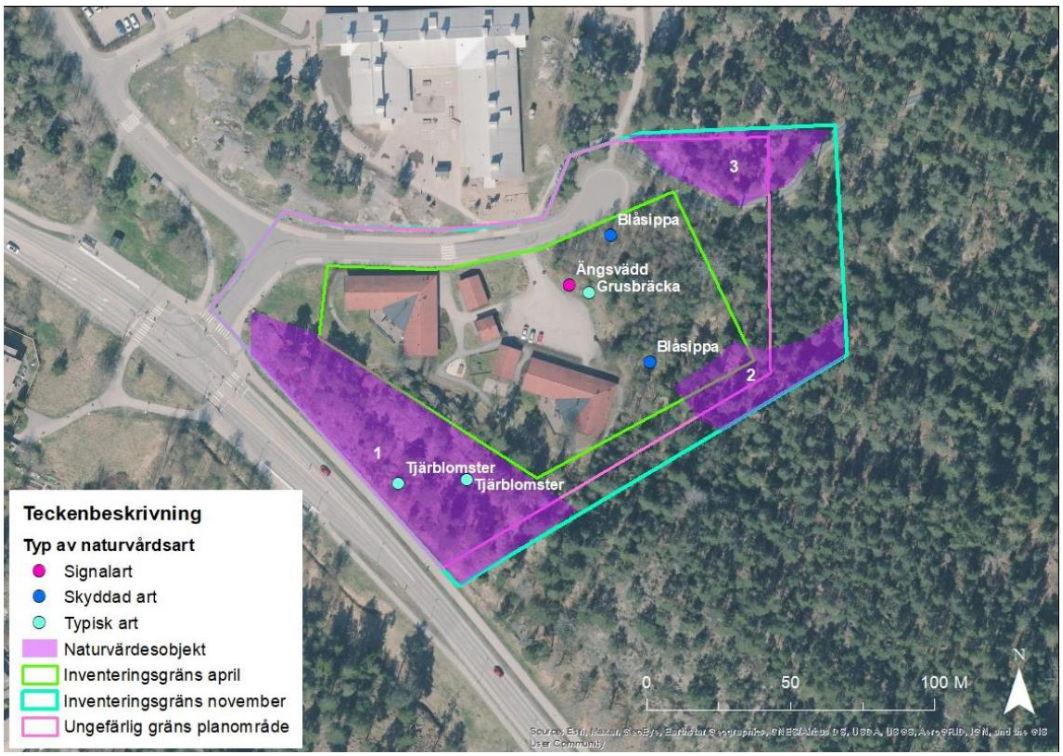
Under inventeringen hittades fyra naturvårdsarter (se figur 17). Blåsippa (fridlyst) växer i exploateringsområdet och ängsvädd liksom grusbräcka (signalarter) finns i den lilla torrbacken mellan skogen och parkeringen. Tjärblomster (typisk art) växer i den södra hällmarkstallskogen. Det finns inga fynd av naturvårdsarter rapporterade till artportalen i inventeringsområdet.

Naturvårdsarter

Samlingsterm för arter som är hotade, skyddade i lag, eller då dess förekomster visar på värdefulla naturområden. Som naturvårdsart räknas främst:

- Arter klassade som **typiska** för de naturtyper som ingår i EU:s Natura 2000-nätverk
- **Signalarter** vars förekomst signalerar att naturmiljön de befinner sig i är värdefull
- Arter upptagna och skyddade i relevanta bilagor till **EU:s fågeldirektiv eller art- och habitatdirektiv**.
- **Fridlysta arter** enligt artskyddsförordningen
- **Rödlistade arter**; det vill säga arter som av Sveriges Lantbruksuniversitet bedöms ha en risk att dö ut nationellt. Rödlistade arter klassas i olika kategorier baserat på hur stort hotet är. Det finns även en global rödlista som tas fram av IUCN.

I Stockholms län är blåsippan skyddad genom fridlysning enligt 8 § artskyddsförordningen. Det innebär att det är förbjudet att plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada hela exemplar eller delar av plantorna. Arten är dock vanlig i regionen och konsekvensutredning av bevarandestatus visade att den inte riskerar att påverkas av en eventuell exploatering (Naturföretaget, 2021). Arten bedöms även som livskraftig enligt den svenska rödlistan.



Figur 17. Kartan visar fynd av naturvårdsarter i de naturvärdesobjekt som identifierades vid naturvärdesinventering (REF) i samband med detaljplanearbetet på Mossen (Ösby 1:288 och del av Ösby 1:65). Se informationsrutan ” Naturvårdsarter” på förgående sida för mer information om objekten.

Upplysning

Inga skogliga åtgärder som riskerar att störa fågelhäckning eller andra djurs reproduktion får ske under perioden mars-augusti. Avverkning av träd ska förläggas utanför denna period.

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

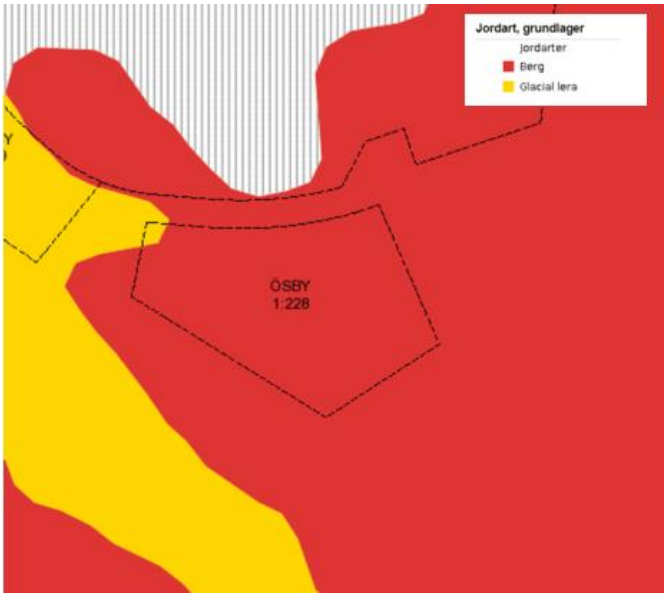
Under genomförandetiden bör träd som avses att sparas skyddas i enlighet med ”Standard för skyddande av träd vid byggnation” av Östberg och Stål. Om det finns risk för att träd som sparas och nyplanterade träd skadas av fordon bör varje träd/planta förses med påkörningsskydd för att öka chansen för överlevnad.

Rekreation

Inom skogsmarken både innanför och utanför planområdet finns ett nät av spontant uppkomna stigar, som signalerar att skogen är populär för vistelse, promenader och äventyr. Öster om Ösby 1:228, utanför planområdet finns en iordningsställd grillplats, stockar att sitta på och flera kojbyggen. Naturmarken norr om gång- och cykelbanan uppvisar kraftigt slitage till följd av lek och rekreation.

GEOLOGI

En geoteknisk utredning har utförts av Sweco 2021. Marken inom planområdet består till största delen av berg med inslag av glacial lera i nordväst. Planområdet utgörs idag av delvis en asfalterad parkeringsyta samt ett skogsområde. Skogsområdet är kuperat och det förekommer berg i dagen. Marknivåerna längs med den undersökta sträckan (Sweco 2021) varierar mellan cirka +22 och +20,6 meter. De lägre delarna av området har ingen naturlig avrinning, vilket leder till att vatten ansamlas och marken blir blöt.



Figur 18. Planområdet består till största delen av berg med inslag av glacial lera i nordväst.

Berget antas ligga ytligt, jorddjup varierade i undersökningspunkterna mellan 0,65 – 3,55 meter från markytan. Provtagningar av jordarterna som överlagrar berget påvisade torrskorpelera ovanpå något siltig grusig sand samt fyllningsmaterial av grusig sandig lera.

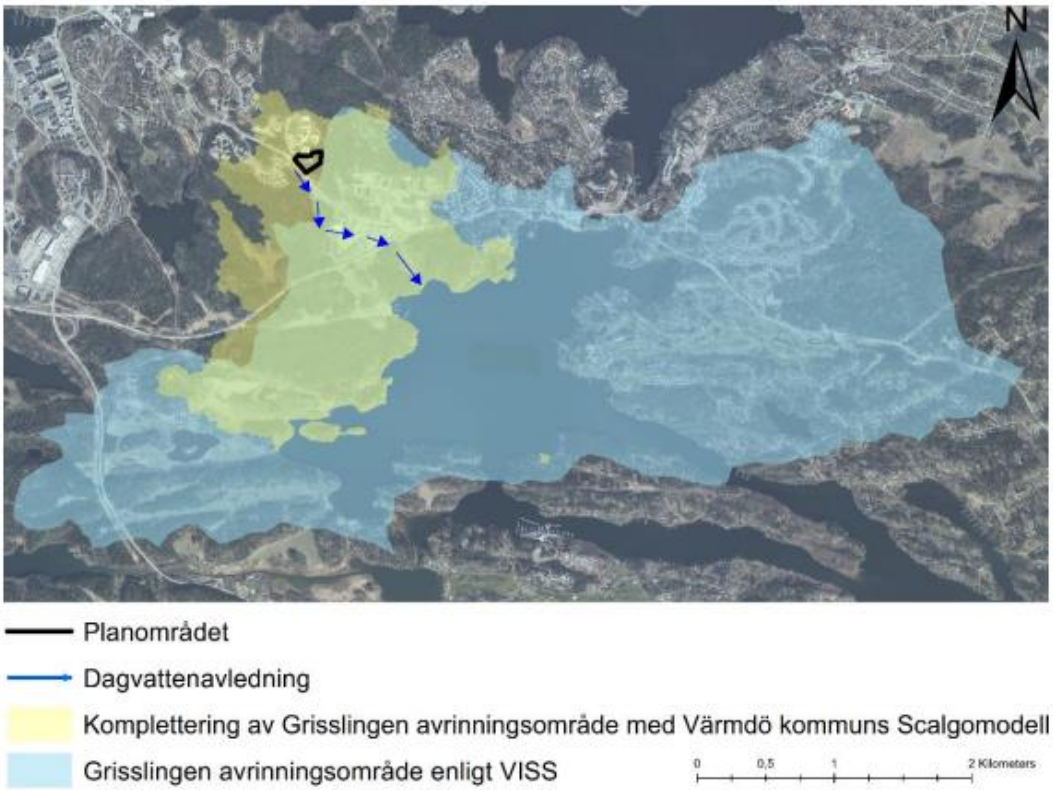
Prover har tagits på berget för att analysera sulfidinnehåll eftersom bergmassor med höga halter av svavel kan innebära miljörisker. Svavelhalterna i berget var spridda, från <100 mg/kg till 1310 mg/kg. Vidare utredning av detta ska genomföras vid projektering när omfattningen av inverkan på berget är bestämt. Inga grundvattenrör installerades då inget grundvatten hittades under undersökningen, samt på grund av att torrskorpelera hittades ner till antagen nivå för schaktbotten vilket ger indikationer på avsaknad av grundvatten på dessa nivåer.

En miljöteknisk undersökning har också utförts på fastigheten Ösby 1:228 (Sweco 2021) för att kartlägga en eventuell förekomst av miljöskadliga ämnen i området inför planerad exploatering. Jordprover har samlats in från åtta olika punkter i området, från markytan ned till ett djup av maximalt två meter under markytan. Då inget grundvatten påträffades vid undersökningen har ingen provtagning av grundvatten utförts.

Analyserade jordprover har visat på låga föroreningsnivåer i området. Två av tio analyserade prover har uppvisat halter av kobolt just överstigandes riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Dessa prover består av naturlig lera från djupare nivåer under markytan och kobolthalten bedöms därför som naturligt förekommande. Påträffade nivåer av kobolt bedöms inte utgöra någon risk för människa eller miljö på aktuell plats.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Planrådet ligger i avrinningsområdet för Grisslingen som har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Klassificeringen av ekologisk status är baserad på miljökonsekvenstypen övergödning. God kemisk status ska uppnås men med tidsfrist vad gäller tributyltenn föroreningar samt mindre stränga krav för bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföroreningar.



Figur 19. Planområdet i förhållande till Grisslingens avrinningsområde samt riktning på avledning av dagvatten från planområdet till utlopp i Grisslingen.

Marken inom planområdet är relativt kuperad. I den södra delen inom naturmarken ligger marknivån på cirka +30 meter. I den norra delen av planområdet, vid den befintliga bebyggelsen och vändplanen, ligger marken på cirka +19 till +21 meter. Skogsområdet i öster är kuperat och det finns berg i dagen och rikt på block (Geotekniskt PM, Sweco 2022). För de områden i skogsområdet som ligger lägre finns ingen naturlig avrinning och vatten ansamlas där. Undersökt jordlagerföljd i den östra delen av området är 0–0,8 meter torrskorpelera med siltiga sandskikt och på nivån 0,8–1 meter noterades siltig, grusig sand.

Avvattning från bebyggelsen inom planområdet sker idag västerut och under Skärgårdsvägen via en vägtrumma och sedan ut i ett dike och dagvattendamm med utlopp via ledning i Grisslingen.

Befintliga byggnader har utkastare mot grönyta i anslutning till dräneringen runt byggnaderna. En kupolbrunn finns på infartsparkering och en dagvattenbrunn finns intill en av byggnaderna inom fastigheten. I planområdets södra del finns ett dike som idag samlar upp avrinning från berget. Det finns inget utrymme i ledningssystemet för ökade flöden från kvartersmarken efter exploatering. Ökade flöden som uppstår inom kvartersmark ska flödesutjämnas innan anslutning till kommunalt ledningsnät.

RISK OCH SÄKERHET

Skredrisk

Geotekniskt utlåtande, upprättat av Sweco 2021, redovisar att stabilitetsproblem i genomförandet inte bedöms bli aktuella. Om schaktning kommer utföras för planerad bebyggelse under byggskedet bör stabilitet för dessa kontrolleras av rådgivande geotekniker.

Översvämning – skyfall och kraftiga regn

Inom planområdet finns idag en stor lågpunkt i naturmarken i öster samt några mindre lågpunkter. Tillrinningsområdet till den stora lågpunkten är cirka 0,9 hektar och består främst av naturmark. Lågpunktens kapacitet, innan bräddning över tröskelnivå (+21,1) är cirka 330 kubik. Eventuell bräddning sker idag via befintlig parkeringsyta mot det känsliga översvämningsområdet i Skärgårdsvägen.

Nedströms planområdet ligger påfart till Skärgårdsvägen som i denna del ligger i en lågpunkt som riskerar att översvämmas vid stora regn, se dagvattenutredning (Tyréns 2022).

SERVICE

Planområdet ligger en kilometer från Gustavsbergs centrum med blandad service i form av bland annat bibliotek, simhall, livsmedelsbutik, systembolag och apotek.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Inom detaljplanens område finns utbyggda allmänna ledningar för vatten och spillvatten med förbindelsepunkt i fastighetsgränsen till fastigheten Ösby 1:228.

Räddningstjänst och brandvattenförsörjning

Området är beläget inom normal insatstid. Utrymningsfrågan behandlas i samband med bygglov.

Brandposter finns i det kommunala vatten- och spillvattennätet i Ösby skolväg. Närmsta brandpost är belägen på trottoar norr om befintligt LSS-boende. Tillgång till brandvatten inom planområdet ska beaktas i planens genomförande.

El-, tele- och fibernät

El- och kraftledningar och ledningar för tele- och fibernät är markförlagda inom detaljplaneområdet.

Renhållning och återvinning

I Ekobacken vid Gustavsberg finns återvinningscentral och miljöstation för farligt avfall. Det finns flera återvinningsstationer i närområdet, den närmaste finns längst Skärgårdsvägen i riktning mot Gustavsbergs centrum.

PLANFÖRSLAG

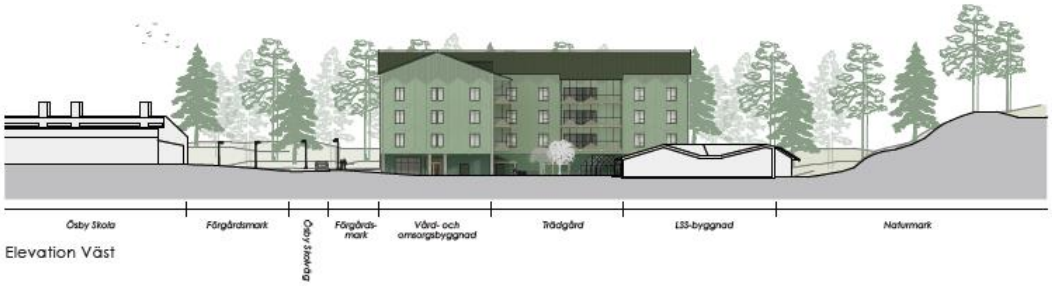
FÖRESLAGEN BEBYGGELSE

I planförslaget kommer markanvändningen att förändras i förhållande till befintlig detaljplan (DP53) genom att fastigheten Ösby 1:228 planläggs som kvartersmark med användningsbestämmelse vård. Inom planområdet planläggs en gång- och cykelbana som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. I den nya planen kommer de två befintliga envåningsbyggnaderna att finnas kvar med möjlighet för tillbyggnad medan de tre gårdshusen rivs. En större komplementbyggnad med förråd tillkommer. Ytterligare några mindre komplementbyggnader medges byggrätt för. Den nya byggnaden för särskilt boende får uppföras i fyra våningsplan, utan källarplan.

Figur 20. Situationsplan. Bild: Detail Group Sweden AB.

Gestaltning och volym

Det nya boendet placeras utmed Ösby skolväg med gemensamma ytor i bottenplan och boenden i tre våningar ovanför. Volymen tar fasta på områdets karaktär med L-formade huskroppar som bildar skyddande gårdar mot sydväst. Entrévåningen dras in för att öka siktlinjer och ge känsla av en lättare byggnad. Det avfasade hörnet bidrar till att förkorta den norra fasaden och bidrar till att skogen blir mer synlig från vägen.



Figur 21. Elevation från väster. Bild: Detail Group Sweden AB.

Huvudentrén är indragen vilket ger naturligt väderskydd samt skapar öppning och siktlinjer mot trädgården och skogen innanför. Entrépartier och övriga glaspartier i bottenvåningen utformas bågar och detaljer i naturträ som ger en varm känsla.

Fasad och koncept

Platsens karaktär präglas av Holmviksskogen med det bergiga landskapet och tallskogen. Trä och sten som material, gröna kulörer och skogssiluett med talltoppar som utgångspunkt för detaljering och mönster, har varit viktiga delar av gestaltningskonceptet för den nya byggnaden. Den indragna volymen i entrévåningen och de pelare som tillkommer, är tänkta att spela med tallarnas stammar.

Fasadmaterialet i byggnaden ska vara av träpanel. För att samspela med omgivande natur föreslås i föreliggande förslag fasadkulör i en varm grön nyans.

Huvudentrén ska utformas med omsorg om detaljer och ha uppglasade partier för att upplevas som välkomnande och ge dagsljusinsläpp. Takbeklädnad ska utföras med falsad plåt och eventuella installationer på taken ska utföras lika övrigt tak vad gäller kulör och material. Utformningen av byggnadens sockelvåning är betydelsefull för hur byggnaden upplevs av de som rör sig i området. Fönsterpartier i bottenvåningen ska utföras i naturligt trä. Byggnadens sockelvåning utförs i föreliggande förslag med stenbeklädnad i terrazzo. Sockelvåningen kan även markeras med andra material som tegel eller betong. Taken ska utföras som sadeltak. Innanför byggnadernas L-form formas ett gårdsrum för de boende med plats för växthus. Till planbeskrivning och plankarta hör även ett gestaltningsprogram där utförandet närmare beskrivs.

Figur 22. Vy från Ösby skolväg i riktning mot vändplanen. Bild: Detail Group Sweden AB.

Figur 23. Vy från gården för det särskilda boendet. Bild: Detail Group Sweden AB.

Figur 24. Alternativ till gestaltning. Bild: Detail Group Sweden AB.

Figur 25. Alternativ till gestaltning, entrévåning. Bild: Detail Group Sweden AB.

Figur 26. Vy från Skärgårdsvägen. Bild: Detail Group Sweden AB.

Solstudier

En solstudie visar att Ösbyskolans skolgård endast skuggas under årets mörkare månader, se gestaltningsprogram. På fastigheten Ösby 1:228 bedöms solförhållandena bli goda av planförslaget.

GATOR OCH TRAFIK

Trafikalstring

Det planerade boendet kommer alstra fordonstrafik, främst i form av transporter (taxi- och färdtjänst), men även personalens resor, besökare och leveranser (matleveranser, sopbil med mera). Runt 20 personer antas vara i tjänst samtidigt under ett dygn. Det nya boendet och befintligt LSS-boende väntas få gemensam matleverans en gång i veckan. Till det kommer sophämtning två gånger i veckan samt material- och verksamhetsleverans två gånger i veckan för det nya boendet.

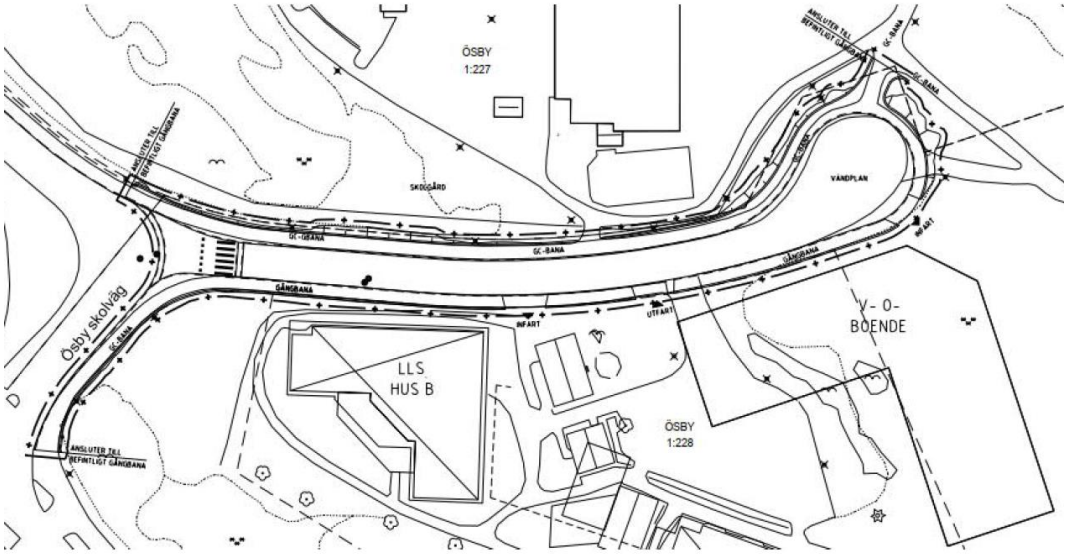
Genomförd trafikprognos (Tyréns 2022) visar på en relativt stor ökning av den framtida trafiken på Skärgårdsvägen. Tillkommande trafikmängder från det nya boendet kan konstateras vara marginella i sammanhanget. Bedömningar av kapaciteten i korsningen Skärgårdsvägen/Ösby skolväg visar på att trafiksituationen vissa perioder kan bli mer ansträngd, men ändå stabil. Korsningen är redan idag signalreglerad vilket bidrar till en kapacitetsstark lösning.

Trafiksituationen på Ösby skolväg utanför planområdet riskerar att bli något mer ansträngd under morgonen med ökad mängd transporter, taxi- och färdtjänstbilar till det nya boendet. Under eftermiddagen sammanfaller hämta/lämna-aktiviteter från skolan med att många av persontransporterna från det befintliga LSS-boendet väntas ske. Trafiksituationen väntas dock inte bli lika intensiv som under morgonen. Besökstrafik väntas inte innebära några problem då det oftast sker på helger och kvällstid.

Biltrafik

Hastighetsbegränsningen på Ösby skolväg kommer fortsatt vara 30 kilometer i timmen. Ösby skolväg i riktning mot planområdet kommer att vara fortsatt skyltat med att det är förbjudet att stanna och parkera fordon.

Nedan framgår föreslagen utformning av Ösby skolväg, se figur 27.



Figur 27. Framtida utformning av Ösby skolväg.

Övergångsstället föreslås att utföras upphöjt för att skapa en trafiksäkrare passage och för att få ner hastigheten för trafiken samt för att styra biltrafiken från att köra in på den östra delen av Ösby skolväg till att i stället använda parkeringsplatsen vid skolan i väster för hämtning och lämning. Det nuvarande övergångsstället på sträckan utgår.

Trafiksäkerhet

Befintlig anslutning från fastigheten Ösby 1:228 till Ösby skolväg tas bort och i stället anordnas en ny in- och utfart till planerad markparkering samt en in- och utfart till det planerade parkeringsgaraget i den östra huslängan. För att skapa en trafiksäker situation föreslås att in- och utfarterna utformas med upphöjda genomgående gångpassager.

Kantstensvisning mot körbana föreslås bli upphöjd. Detta bidrar till låga hastigheter på motorfordon som korsar gångbanan vid in- och utfarterna. Vidare är det av stor vikt att säkerställa god sikt vid utfarterna från fastigheten Ösby 1:288.

Vidare föreslås en gångyta mellan Ösby skolväg och parkeringsgaraget, genom en målad linje, avvikande markbeläggning eller genom att ytan höjs upp och avgränsas med kantstöd mot körbanan.

Då gångytan kopplas ihop med gångbanan på Ösby skolväg erhålls en ökad trafiksäkerhet då fordonen per automatik håller ett längre avstånd från fasaden samtidigt som två bilar kan mötas. För att ytterligare främja en trafiksäker lösning kan varningslampa och/eller trafikspegel ordnas vid in- och utfarten till parkeringsgaraget.

Gång- och cykelbana

Den nya gång- och cykelbanan längs med den norra delen av Ösby skolvägs

östra vägområde föreslås vara dubbelriktad med en bredd på 2,5 meter. Den kommer binda ihop gång- och cykelbanan från Holmviksskogen med Skärgårdsvägen och samtidigt öka framkomligheten och säkerheten för gående och cyklister till skolan. Gångbanan på den södra sidan får en bredd på 2,0 meter. Värmdö kommun har planer på en fortsatt utbyggnad av gång- och cykelbana västerut längst med Ösby skolväg.

Vändplan

För att tillgodose riktlinjer gällande utrymmesbehov för avfalls- och leveranstransporter har befintlig vändplan i planförslaget utvidgats till en radie om 9 meter. Dock medför denna utformning att det vad gäller större fordon kommer att bli svep över gångbana i söder vilket får studeras vidare i detaljprojekteringen. Befintliga träd i området ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Leveranser och avfallshantering

Leveranser till planerad och befintlig verksamhet föreslås ske via en anvisad lastplats på Ösby skolväg. Angöring för sophämtningsfordon föreslås ske på markparkeringen för soprummet på gården samt på en anvisad kantstenslastplats norr om planerat boende. En 1,5 meter lång sträcka med fasad eller nollvisad kantsten ska ordnas vid bakre delen kantstenslastplatsen på Ösby skolväg.

Angöring färdtjänst

Angöring för färdtjänst får en anordnad plats i direkt anslutning till västra LSS-byggnadens entré samt ytterligare en uppställningsyta 25 meter från södra LSS-byggnadens entré och 7 meter från det särskilda boendets entré.

Parkering för bil och cykel

Baserat på antalet användare som reser bil samtidigt förväntas ett behov av 20 parkeringsplatser för bil tillgodose behovet för både boende och besökare vid både LSS-boendet och det särskilda boendet tillsammans, vilket motsvarar ett p-tal på 0,5 för anställda och besökare tillsammans.

Inom bebyggelseförslaget planeras ett parkeringsgarage i bottenplanet av det nya boendet, vilken inrymmer plats för 15 bilar. På markparkeringen görs plats för 10 parkeringsplatser för bil (varav två platser för rörelsehindrade), totalt 25 platser, vilket mer än väl uppfyller behovet.

Behovet av cykelparkeringar bedöms vara 10 stycken. Yta för detta finns utomhus, under tak i anslutning till entréer samt i cykelrum.

NATUR OCH DJURLIV

Detaljplanen innebär att naturmark som ingår i en grön kil delvis kommer att tas i anspråk för bebyggelse. Området ligger i anslutning till ett

skogsområde som är planerat att bli naturreservat, Holmviksskogen samt nära det befintliga naturreservatet Ösbyträsk. Under förutsättning att hänsynsåtgärder vidtas bedöms den planerade exploateringen inte innebära några stora negativa effekter på naturvärdena på platsen.

Hänsyn och ekologisk kompensation

Påtagliga naturvärden

Naturmarken i områdets södra del skyddas i planförslaget genom att planläggas som NATUR och förbud mot trädfällning samt naturvårdande skötsel enligt skötselplan godkänd av ekolog. För att gynna pollinatörer då en torrbacke försvinner inom planområdet (se nedan) bör enligt skötselplan solbelysta sandblottor och död ved tillskapas inom det påtagliga naturvärdesobjektet.

Värdefulla träd

Den utpekade värdefulla eken skyddas i plankartan med egen planbestämmelse om att trädet endast får avverkas om det utgör en säkerhetsrisk samt att den döda veden i fall av avverkning ska användas för att gynna faunan. Övriga träd skyddas med planbestämmelse för NATUR. Träd får ej fällas annat än om det utgör en säkerhetsrisk eller för naturvårdande skötsel enligt skötselplan godkänd av ekolog.

Den grova eken och gamla tallarna bör i första hand sparas och skyddas under arbeten. Eken behöver för att kunna sparas frihuggas skonsamt i etapper med hjälp av naturvårdskunnig arborist eller motsvarande sakkunnig. Det är i byggskedet avgörande att även att skydda eken och tallarna samt deras rötter och marken ovan rötterna från negativ påverkan i enlighet med Länsstyrelsernas framtagna dokument ”Skydda träden vid arbeten”. Om träden ändå måste avverkas ska det göras under perioden september-januari. Träden bör sedan läggas ut som faunadepå och eken bör även användas till mulmholkar. Mulmholkarna kan placeras där man ser behov av att inom kommunen att förstärka eksamband. Resterande del av eken samt tallar kan användas till faunadepå, förslagsvis inom planområdet på en solig plats. Åtgärderna ska göras i samråd med kommunekolog och naturvårdskunnig arborist eller naturvårdare. Även de döda tallarna bör värnas och i första hand låta stå kvar då stående död ved är ett viktigt substrat för många arter och kan stå kvar i hundratals år.

Torrbacke

Exploatering av torrbacken bedöms innebära en liten negativ påverkan på naturmiljön. Påverkan kan motverkas om den andra torra slänten på fastigheten får vara kvar och om skötsel sätts in där enligt skötselplanför att öka värdena där. Skapande av insektshotell inom det exploaterade området vore också positivt.

Grön kil och närhet till naturreservat

Konsekvensanalysen bedömer att den planerade byggnadens påverkan på det svaga sambandet i den gröna kilen är liten då den planerade byggnaden minskar skogspartiets bredd till ca 180 meter på en kort bit vid en del som i dagsläget är ca 190 meter bred. Även om gröna samband bör vara runt 500 meter breda är minskningen här relativt liten. Det är positivt att resterande delen av skogsområdet ska skyddas genom att bli ett naturreservat vilket innebär att det gröna sambandet kommer finnas kvar på lång sikt.

Gröna ridåer mot det blivande naturreservatet är viktiga för att tillse att planens genomförande inte ska skada den gröna kilen och för att skydda naturreservatet samt underlätta skötsel inom platsmark. Ridåer säkerställer att inget träd inom naturreservatet ska behöva utgöra en risk för byggnaden eller de boende och på grund av det behöva tas ned. Detta skulle kräva dispens från reservatsföreskrifterna dessutom. Marken mellan reservatsgränsen och byggnaderna liksom till eventuella vistelseytor inom planområdet bör planläggas till minst en trädlängd av NATUR. Den planerade exploateringen får inte påverka träden innanför reservatsgränsen heller under byggskedet. Under byggskedet måste därför ett säkert avstånd hållas till träden vid reservatsgränsen så att inga rotskador uppkommer. Se Länsstyrelsernas framtagna dokument *”Skydda träden vid arbeten”* samt broschyren *”Undvik skador på träd vid byggnadsarbete”* av International Society of Arboriculture (ISA), för information om arbeten vid träd.

Med hänsyn till den planerade reservatsgränsen bör en buffertzon mot reservatet utformas och tas med i skötselplan. Det område som ligger i direkt anslutning har visserligen inte höga värden nu men förväntas genom skydd och skötsel få det på sikt. Det vore därför positivt att förstärka kantzonen mot naturreservatet genom att skapa ett lövrikt och skiktat bryn med inhemska träd och buskar. Brynet fungerar då både som visuell skärm och som en ekologisk övergångszon som kan nyttjas av till exempel många fåglar. Bärande buskar och träd kan med fördel planteras för att gynna både fåglar och pollinatörer. Ur naturvårdssyfte ska endast inhemska träd och buskar som har skogsbryn som naturlig livsmiljö användas. Exempel på sådana träd och buskar är asp, sälg, oxel och rönn, hassel, hägg och fågelbär. Åtgärderna ovan kommer även att gynna ekosystemtjänster i området.

Rekreation

De nya byggnaderna på fastighet 1:228 kommer till viss del påverka de närliggande stråken in i skogen i området. Det finns en risk att stigen precis utanför planområdet kommer upplevas mer privat och otillgänglig. De flesta stigarna påverkas inte av bebyggelsen. Höjdryggarna är de som är mest attraktiva för social samvaro, grillning och lek. Den föreslagna bebyggelsen ligger lägre i terrängen. Tillsammans med den omgivande skogen skapar detta en viss visuell avskärmning mellan de identifierade målpunkterna i

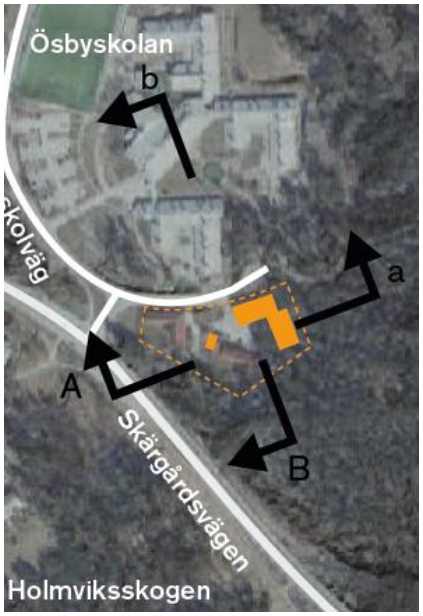
skogen och den nya bebyggelsen. Den visuella avskärmningen är viktig för att de befintliga målpunkterna inte ska upplevas privata och för att skogskänslan ska bibehållas.

Det framtida naturreservatet vid Holmviksskogen har potential för ett utökat friluftsliv, bad och naturpedagogik. Naturmarken erbjuder också andra sociotopvärden som rofylldhet, promenader och vandringar.

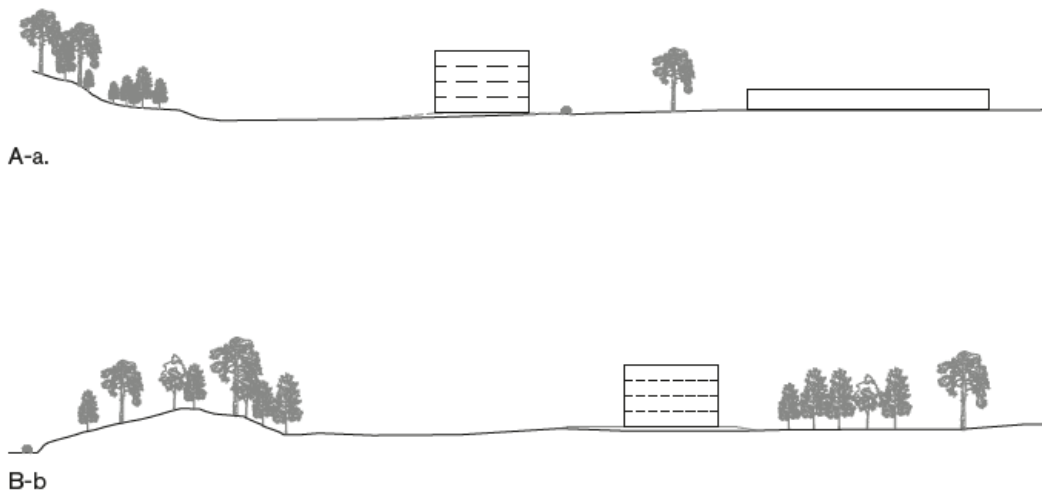
Asfalterade, tydliga gång- och cykelstråk kopplar samman skolan med Mörtnäs och Ösbydalen. I Ösbyträsks naturreservat finns idag en stig som binder ihop Ösbyrundan naturreservat med Ösbyskolan. Denna stig planeras att tydliggöras inom skötselplanen för naturreservatet. En ny entré/stig strax bortanför planområdet bedöms kunna tillskapas utan större ingrepp för att binda samman planområdet med övriga stigar.

LANDSKAP

Det planerade särskilda boendet kommer inte vara synligt från platser inom riksintresset för kulturmiljö och bedöms därför inte utgöra en negativ påverkan på riksintresset.



Figur 28. Överst vy A-a och underst vy B-b. Vyerna visar på den föreslagna byggnadens läge till skola och omgivande höjder. Fastigheten Ösby 1:228 med föreslagen bebyggelse markerat i orange.



Figur 29. Sektion för den föreslagna bebyggelsen. Bild: Detail Group Sweden AB.

Rekommendationer

Nedan följer rekommendationer från framtagen landskapsanalys.

Fortsatt tillgänglig skog

Stigen som leder från vändplanen till målpunkten sydöst om planområdet har en viktig funktion för att knyta samman skolan med skogen. Entrén från Ösby skolväg in i skogen ska kännas öppen och allmän, fri för alla att nyttja.

Bevara skärgårdskaraktären

Den dramatiska topografin med högre bergspartier är en del av skärgårdskaraktären. Bergschakt ska undvikas och byggnadens utformning anpassas till berggrund och topografi.

DAGVATTENHANTERING

Beräkningar visar att framtida dimensionerande flöde från planområdet ökar på grund av ändrad markanvändning samt applicerad klimatfaktor vid planerad situation. Därtill kommer det befintliga ledningsnätet att belastas med ökade flöden från ökad area till avrinningsområdet. Föroreningsberäkningar visar på en ökad belastning vid planerad situation, om inga åtgärder vidtas.

För att inte öka flödet mot befintligt ledningsnät behövs en volym på 50 kubik (varav cirka 30 kubik för kvartersmarken) fördröjas i magasin med strypt utlopp mot befintligt ledningsnät.

För att inte öka föroreningsbelastningen på recipienten ska fördröjningen i exploateringen dimensioneras genom att 20 millimeter våtvolym från de hårdgjorda ytorna tas om hand i öppna filtrerande system. Då renas minst 90 procent av dagvattnets årsvolym i enighet med Stockholms stads åtgärdsnivå, som är framtagen för att miljökvalitetsnormerna ska kunna följas. Detta kräver omhändertagande av cirka 80 kubik dagvatten för kvartersmarken (både väst och öst) och 38 kubik för den allmänna platsmarken

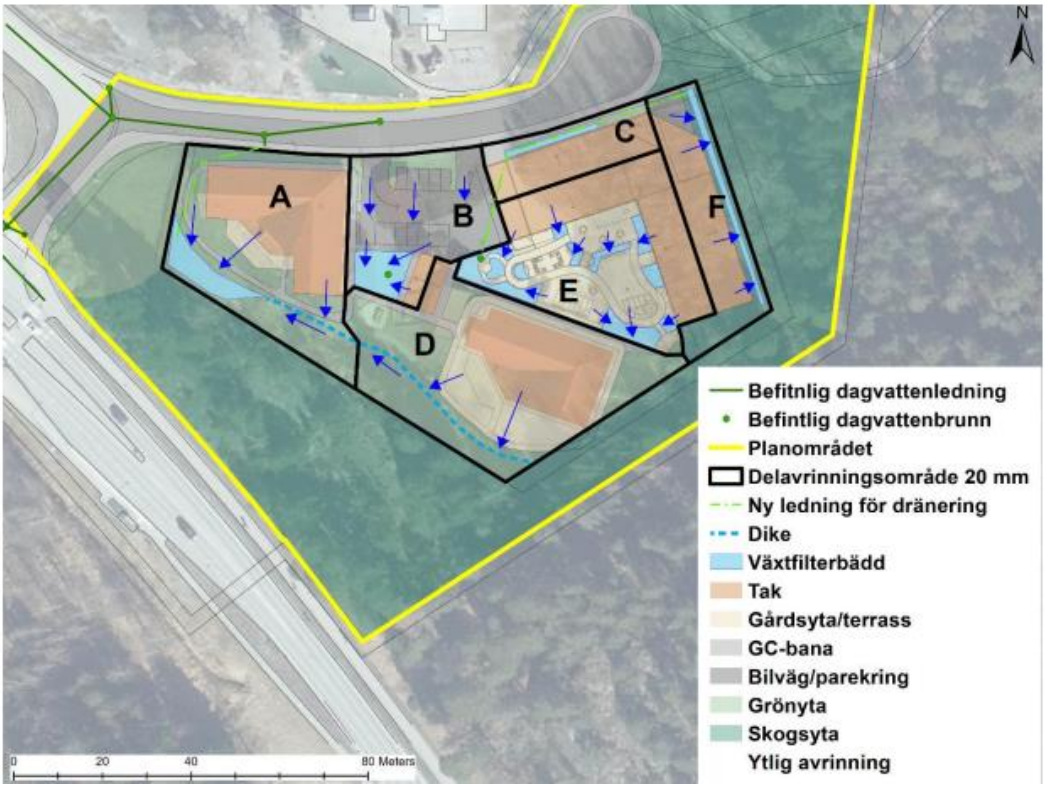
(angöringsgata och vändplanen som justeras för passning till ny bebyggelse).

Dagvattnet ska renas lokalt inom planområdet, rening ska ske innan flödesutjämning och anslutning till ledningsnät.

Förslag till renande och fördröjande åtgärder
Enligt Värmdö kommuns dagvattenpolicy ska allt dagvatten tas om hand inom den egna fastigheten och fördröjningsåtgärder ska dimensioneras med 20 millimeter våtvolym, vilket i denna exploatering innebär cirka 80 kubik fördröjningsvolym för kvartersmarken.

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag i detaljplanearbetet (Tyréns, 2022). Med nedan beskrivna dagvattenåtgärder uppnås fördröjning för att inte öka belastning på ledningsnätet samt rening som inte ökar belastningen på recipienten.

För att erhålla rening och flödesutjämning rekommenderas anläggning av öppna växtfilterbäddar där cirka 20 centimeter vattendjup tillåts. Dagvatten från kvartersmarkens hårdgjorda ytor leds mot växtfilterbäddar via ytavrinning, för ytbehov se dagvattenutredning. Placering av växtfilterbäddar visas i figur 30 nedan.



Figur 30. Förslag på hantering av dagvatten inom fastighetsmarken. Växtfilterbäddar dimensioneras för 20 mm våtvolym. Dagvatten från delområde A och D omhändertas i växtfilterbädden i A sydvästra hörn.

Bräddning från växtfilterbäddarna kan antingen ske till kupolbrunn som

anläggs på önskad reglernivå eller ytligt mot allmän platsmark. Växtfilterbäddar som föreslås för kvartersmarken anläggs nedsänkta för att omhänderta avrinning från anslutande hårdgjorda ytor. För takvatten kan bäddarna anläggas upphöjda. Eftersom växtfilterbäddarna dimensioneras för 20 millimeter våtvolym förväntas de kunna ta om hand stora regntoppar. För att säkerställa funktionen av bäddarna för nästkommande regntillfälle kan dränering behövas. Eftersom växtfilterbäddarna ligger i lågpunkter kan kupolbrunnar anläggas i dessa för bräddning då bäddarna är vattenfyllda. Reglernivå på brunnen beror på vilket vattendjup som kan tillåtas i växtfilterbädden.
Ett annat alternativ är att tillåta ytlig bräddning från växtfilterbäddarna i stället för brunnar. Den ytliga bräddning från område B, C och E (se figur 30) sker då mot diket längs med bergsväggen i söder mot grönytan väster om kvartersmarken.

Det kommer inte finnas någon möjlighet att fördröja dagvatten från den allmänna platsmarken (angöringsgata och vändplan) på grund platsbrist och låsta förutsättningar mot anslutande markhöjder.

Föroreningsberäkningar visar att utan rening ökar den framtida föroreningsbelastningen av samtliga ämnen. Omhändertas dagvattnet enligt kommunens riktlinjer (20 mm våtvolym i öppna filtrerande system) beräknas föroreningsbelastningen kunna minska för samtliga ämnen, även jämfört med dagens situation. Minskningen beror på att dagvatten från den befintliga parkeringsytan och de befintliga taken efter planens genomförande kommer renas, idag sker ingen rening av dessa ytor.

Översvämning - Skyfallshantering

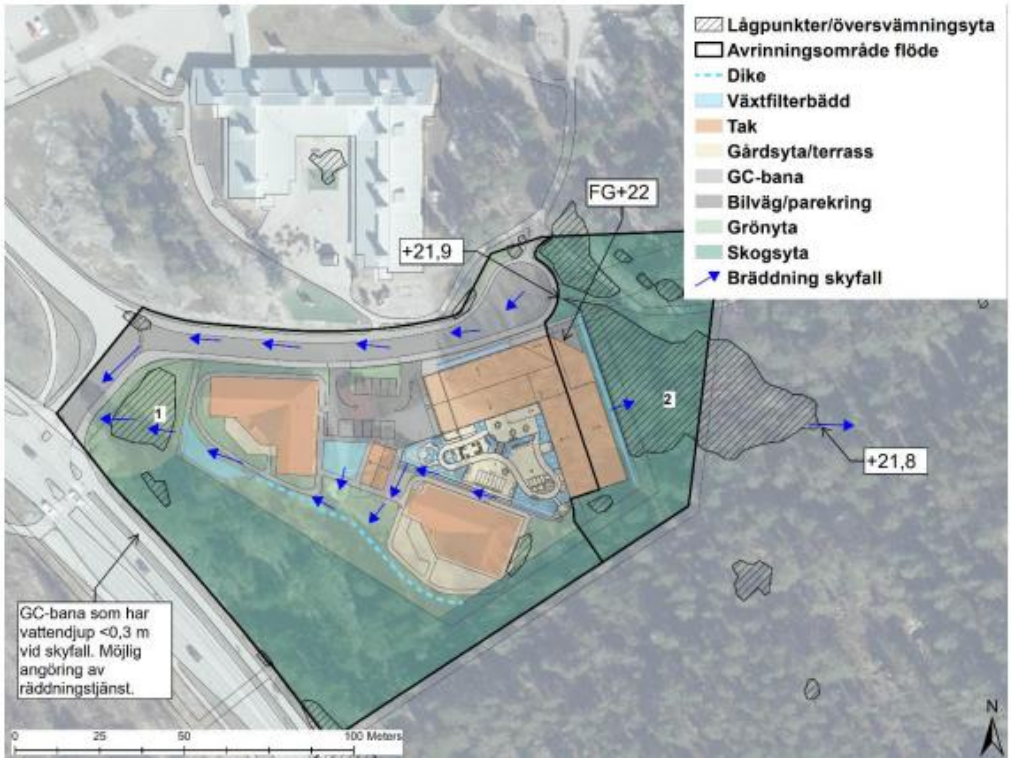
I planområdets östra del finns idag en lågpunkt som breddar ned till Skärgårdsvägen, där det idag finns risk för översvämning. Vid exploatering kommer lågpunkten att dämmas upp och förskjutas ytterligare österut, mot naturmarken, när marken fylls upp för den nya byggnaden. Detta medför att ett större vattendjup tillåts i lågpunkten och därmed en ökad kapacitet för fördröjning av dagvatten i naturmarken. Vid genomförandet av planförslaget kommer bräddning i stället att ske mot öster i naturmarken, vilket innebär en förbättring jämfört med idag. För att säkerställa tröskelnivå för bräddning mot naturmarken i öster kan en dikesanvisning anordnas, denna bör kontrolleras och rensas från t.ex. nedfallna träd regelbundet för att bibehålla funktion. I kommande skeden kan möjlighet att sänka tröskelnivån ytterligare mot naturmarken i öster utredas. Ytterligare sänkning av marken vid bräddpunkten ger ökad marginal som motverkar risk för bräddning västerut på Skärgårdsvägen via vändplanen.

Höjdsättning av angöringsvägen med vändplan säkerställer att flöden från gatumarken inte belastar kvartersmarken vid stora regn. Mot in- och utfart

till kvartersmarken, där angöringsgatan ligger högre än parkering, kommer gatan att anläggas med skevning norrut så att flöden på gatan inte letar sig in på kvartersmark. Golvnivå på den nya byggnaden anläggs på högre nivå än anslutande gatumark.

Fördröjning av 20 millimeter dagvatten på kvartersmark innebär att flöden större än 20-årsregn fördröjs så att situationen inte förvärras i Skärgårdsvägen jämfört med idag. Dock kan ytterligare fördröjning erhållas genom anläggning av en översvämningsyta på allmän plats på en befintlig grönyta i den västra delen av planområdet. Detta skulle skapa ett mer robust system för området.

Skärgårdsvägen vid infart till Ösby skolväg är känslig för översvämning. Vid skyfall kan angöring till planområdet begränsas. Skulle en översvämning, i den omfattning som Länsstyrelsen i Stockholm läns modell visar, inträffa kan gång- och cykelbanan öster om Skärgårdsvägen användas av räddningstjänsten för att kunna ta sig fram.



Figur 31. Föreslagen skyfallshantering (Dagvattenutredning Tyrens, 2022).

RISK OCH SÄKERHET

Buller

Ösby skolväg är en återvändsgata med måttliga trafikmängder. Enligt utförd bullerutredning, Magenta Akustik 2022, uppfylls riktvärden för buller i föreslagen detaljplan. Beräkningen visar att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad från vägtrafik är som högst 53 dBA (riktvärde 60 dBA). Gårdsytan får låga trafikbullernivåer. Den ekvivalenta ljudnivån är lägre än 45 dBA (riktvärde

50 dBA) och den maximala ljudnivån är lägre än 65 dBA (riktvärde 70 dBA). Det finns en förordning till miljöbalken med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Enligt för-ordningen och de ändringar som presenterades i förordning 2017:359 bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats.

Enligt utförd bullerutredning, Magenta Akustik 2022, uppfylls riktvärden för buller i föreslagen detaljplan. I Magentas utredning har trafikflöden från Skärgårdsvägen, Ösby skolväg mot fotbollsplanen samt Ösby skolväg mot planområdet använts. Beräkningen visar att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad från vägtrafik är som högst 53 dBA (riktvärde 60 dBA). Gårdsytan får låga trafikbullernivåer. Den ekvivalenta ljudnivån är lägre än 45 dBA (riktvärde 50 dBA) och den maximala ljudnivån är lägre än 65 dBA (riktvärde 70 dBA). Riktvärden enligt svensk förordning 3§ uppfylls.

Geoteknik och grundläggning

Schakt i berg kan utföras med släntlutning 5:1. En riskanalys för omgivningspåverkan behöver tas fram inför sprängning. Iakttagande av dagvatten behöver göras i samband med schaktning då en lokal lågpunkt finns på området där det nya särskilda boendet ska uppföras. Det finns risk att schaktning på platsen ger en lägre lågpunkt och att dagvatten då samlas däri.

En riskanalys för vibrationsalstrande arbete inför sprängning av bergschakt bör utföras för att se över påverkan på övriga byggnader på fastigheten.
Fler analyser på sulfidproverna bör utföras, för prover över 500 - 800 mg/kg behövs ett ABA-test eller NAG-test. När detta tester gjorts klargörs neutraliseringspotentialen.
För den nya byggnaden rekommenderar den geotekniska utredningen (Sweco, 2021) grundläggning på plintar gjutna på berg alternativt packad fyllning på rensat berg eller packad sprängbotten.

Radon

På Värmdö kommuns markradonkarta är planområdet i huvudsak utpekat som normalriskområde. Trots att området generellt sett är utpekat som ett normalriskområde så kan radon förekomma lokalt. En radonundersökning bör utföras efter att berget är blottlagt och innan byggnaden grundläggs för att undersöka om det ska byggas radonskyddat, radonsäkert eller traditionellt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Brandvattenförsörjning

Vatten för brandsläckning finns i form av brandposter i gata på Ösby skolväg. Närmsta brandpost är belägen på trottoar utanför befintligt LSS-

boende. Kompletterande brandposter på fastigheten utgör inte ett krav med den föreslagna utformningen.

PLANENS KONSEKVENSER

I detta kapitel finns information om konsekvenserna om detaljplanen genomförs. Här redovisas exempelvis om landskapsbilden eller kulturmiljön kan komma att påverkas i någon riktning. Här nämns även konsekvenser som detaljplanen innebär för näringslivet och medborgare.

KONSEKVENSER FÖR LANDSKAPSBILD OCH BEBYGGELSE

Genomförandet av detaljplanen kommer att påverka landskapsbilden något då naturområde tas i anspråk för exploateringen och då den nya byggnaden har en större skala än befintliga byggnader i området. Den varierade topografin med bergshöjder är en bärande karaktär för området och en viktig del av skärgårdskaraktären. Den nya byggnaden kommer har en tydlig visuell påverkan på gaturummet samt omgivande skog. Genom byggnadens placering i terrängen – ett lägre beläget landskapsrum begränsas dock den visuella påverkan till det gaturum och den skogsmark som direkt angränsar mot fastigheten.

KONSENVENSER FÖR MILJÖN

Vid detaljplaneläggningen tas naturmark i ett svagt samband i en grön kil i anspråk. Under förutsättning att hänsynsåtgärder kopplade till bryn och gröna ridåer vidtas bedöms den planerade exploateringen inte innebära några stora negativa effekter på existerande eller blivande naturreservat (Ösbyträsk och Holmviksskogen) samt grön kil.

Naturvärdena på marken som tas i anspråk är låga eller vissa vilket innebär att intrångets negativa inverkan är liten. Det finns dock värdeelement i form av värdefulla träd och en torrbacke som kommer att gå förlorade eller riskerar att gå förlorade. Förlorade värden kompenseras i ett naturvärdesobjekt med påtagliga naturvärden inom detaljplanen. Det planläggs som NATUR och den ekologiska kompensationen säkerställs vid iordningställande och löpande skötselåtgärder enligt den skötselplan som avses upprättas.

För att fördröja och rena en våtvolym på 20 millimeter har växtbäddar föreslagits och säkras i detaljplanen. Med föreslagna åtgärder sker ingen ökad föroreningsbelastning mot recipienten. Planförslaget förväntas därmed inte försämra varken den ekologiska eller kemiska statusen för vattenförekomsten. Planens genomförande innebär en ökad kapacitet att fördröja stora regn i naturmarken i öst och att framtida bräddning sker mot naturmarken istället för Skärgårdsvägen. Därtill begränsas flödestoppar vid skyfall genom fördröjning i planerade dagvattenåtgärder. Detta medför att belastningen Skärgårdsvägen inte ökar vid skyfall.

KONSEKVENSER FÖR NÄRINGSLIVET

Detaljplanen möjliggör för fastighetsägare att utveckla fastigheten och för en verksamhetsutövare att utveckla en verksamhet i kommunen. Ett nytt särskilt boende bidrar också till fler arbetsplatser i kommunen.

KONSEKVENSER FÖR MEDBORGARE

Detaljplanen möjliggör fler boendeplatser inom särskilda boenden och på så sätt ökar tillgången till boendeplatser i kommunen.

Sociala konsekvenser och konsekvenser för jämlikhet

Från planområdet finns möjlighet att ta sig till Gustavsberg utan bil eftersom planområdet har ett kollektivtrafiknära läge samt att en ny gång- och cykelväg föreslås inom planområdet. Detta är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv eftersom satsningar på gång-, cykel-, och kollektivtrafik gynnar de grupper som inte har tillgång till bil i lika stor utsträckning.

Den nya byggnaden för särskilt boende ska utformas efter gällande tillgänglighetskrav så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Barnperspektivet

Skolans nära läge till skogen möjliggör för aktiviteter knutna till lärande i skogen och bidrar till att barn som inte kommer ut i naturen på annat sätt får upptäcka djur och växter. För barn som går i Ösbyskolan innebär exploateringen en förändring eftersom en del av skogsområdet kommer att bli exploaterat. Det finns dock fortfarande tillgång till lämpliga lekmiljöer i hela skogsområden intill.

Parkering och lastplatser planerar att utformas och placeras så att Ösby skolväg även i fortsättningen kommer att vara trygg för skolbarnen, trots ökad trafik.

Den nya gång- och cykelbana som kommer att binda ihop gång- och cykelbanan från Holmviksskogen med Skärgårdsvägen är positivt ur ett barnperspektiv eftersom den ökar framkomligheten och säkerheten för skolbarnen.

På kvällar och helger upplevs skolområdet som otryggt bland annat med anledning av att ungdomar samlas på de stora parkeringarna på kvällar och helger och då skolområdet är tomt och ödsligt. Exploateringen inom planområdet kommer att medföra att det rör sig mer människor i området vilket kan göra att platsen upplevs tryggare.

Konsekvenser för befintligt LSS-boende

I samband med detaljplaneringen har en dialog förts med representanter

för LSS-boendena för att säkra att det nya vårdboendet inte medför negativa konsekvenser för LSS-boendena.

I dialogen framkom att gårdsytan för LSS-boendet behöver vara separerad från gården för det nya särskilda boendet.

Detaljplanen möjliggör att gårdsytan för LSS-boendet är separerad från det särskilda boendet. Uppförandet av det nya särskilda boendet påverkan inte befintlig gårdsyta och de asfalterade stigar som idag används av LSS-boendet. Detaljplanen förhindrar inte att gårdsytor för LSS-boendet utvecklas och anpassas efter boendets behov och önskemål.

Den nya exploateringen kan komma att innebära risk för störning av de boende inom LSS-boendet genom att det är fler personer som rör sig i närområdet, personal och besökare som kommer med bil, till fots eller med cykel. Det blir även fler leveranser och hämtningar av avfall. Även under byggtiden kommer påverkan i form av störningar förekomma.

Fastighetskonsekvenser

Med planförslaget försvinner markanvändningen av den befintliga detaljplanen (dp53) som även möjliggör bostäder.

Läs mer under kapitlet *Genomförande*, under avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* samt i fastighetskonsekvenstabellen, bilaga 1.

SAMLAD BEDÖMNING AV PLANENS KONSEKVENSER

Planavdelningen bedömer att detaljplanen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte behöver upprättas. Planavdelningen bedömer dock att planens genomförande medför en viss lokal påverkan, LSS-boendets behov av avskildhet kommer att förändras med mer rörelser av boende, personal, besökare och transporter. Platsen som idag kan upplevs som otrygg bedöms i och med exploateringen upplevas som tryggare i och med att fler människor rör sig i området under dygnets alla timmar. För barn som går i Ösbyskolan innebär exploateringen en marginell förändring eftersom en del av skogsområdet kommer att bli exploaterat. Det finns dock fortfarande tillgång till lämpliga lekmiljöer i hela skogsområden intill.

Planarbetets samlade bedömning är att planen kommer att innebära positiva konsekvenser för området.

GENOMFÖRANDE

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.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen förväntas bli antagen under år 2023.

Genomförandetiden

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år och börjar löpa från den dag detaljplanen får laga kraft.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark, allmän platsmark och vattenområden. Vad som i detaljplanen är allmän platsmark framgår av plankartan. Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannaskapet för allmän platsmark innebär ett ansvar för utförande samt drift och underhåll och kan vara kommunalt, enskilt eller delat. Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat.

Inom denna detaljplan föreslås kommunalt huvudmannaskap.

Kvartersmark

Det åligger den enskilda fastighetsägaren att ansöka om erforderliga lov och tillstånd för åtgärder inom kvartersmark. Ansökan om bygglov, rivningslov, marklov samt bygganmälan görs hos kommunens bygg- och miljöavdelning. Information samt blanketter för ansökan om bygglov och övriga lov finns på kommunens webbplats.

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Inom planområdet ansvarar kommunen för vatten- och spillvattenledningar fram till förbindelsepunkt. Förbindelsepunkten är den punkt där fastighetsägarens ledningar ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Inom kvartersmark ansvarar den enskilde fastighetsägaren för ledningar och anläggningar för vatten och spillvatten.

Befintliga vatten- och spillvattenledningar finns längs Ösby skolväg och

fastigheten Ösby 1:228 har idag en befintlig förbindelsepunkt. Ingen tillkommande förbindelsepunkt är planerad.

Dagvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Kommunen ansvarar för omhändertagande av dagvatten från allmän platsmark. Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark samt för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

El-, tele- och fibernät

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjning inom planområdet. För tele- och fibernätet inom planområdet ansvarar Skanova AB respektive AB Stokab.

Avtal

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan Värmdö kommun och NSF IV CareReal Värmdö 2 AB som reglerar kostnaderna för framtagandet av denna detaljplan.

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan Värmdö kommun och NSF IV Sweden Holding 24 AB. I markanvisningsavtalet regleras, förutom köpeskilling, förutsättningarna för marköverlåtelse, detaljplaneläggning och utbyggnad av markanvisningsområdet.

Exploateringsavtal och genomförandeavtal

För genomförandet av detaljplanen kommer exploateringsavtal och markgenomförandeavtal att tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Ösby 1:228. Avtalen kommer att reglera hur ansvar och kostnader för genomförandet av detaljplanen kommer att fördelas. Avtalen reglerar bland annat marköverlåtelser, förrättningskostnader, utbyggnad och finansiering av allmänna anläggningar, gestaltning och utformning av föreslagen byggnation.

MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Nedan redovisas vilka rättigheter och skyldigheter som följer av huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet.

Nödvändiga mark- och utrymmesförvärv

För att genomföra detaljplanen behöver del av den mark som är planlagd som allmän plats GATA inom fastigheten Ösby 1:227 lösas in. Kommunen

är lagfaren ägare av Ösby 1:227 och inlösen avses ske genom reglering till kommunens fastighet Ösby 1:65, utan ersättning. För resterande allmän plats GATA samt NATUR finns inget behov av inlösen av mark då kommunen redan är lagfaren ägare av berörd fastighet.

Huvudmannens skyldigheter

Kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller utrymme inom allmän plats.

Huvudmannens rättigheter

Kommunen i egenskap av huvudman för allmän plats har rätt att lösa in mark planlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Inom detaljplaneområdet berörs del av den mark som är planlagda som allmän plats GATA inom fastigheten Ösby 1:227 av denna rättighet. Kommunen är lagfaren ägare av Ösby 1:227 och inlösen avses ske genom reglering till kommunens fastighet Ösby 1:65, utan ersättning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Nedan och i fastighetskonsekvenstabellen, bilaga 1, redovisas de fastighetsrättsliga förutsättningarna för detaljplanen och vad det innebär för planens genomförande.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

För detaljplanens genomförande krävs och möjliggörs fastighetsbildning i form av fastighetsreglering. Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske först när detaljplanen fått laga kraft och prövas då av Lantmäteriet vid en förrättning.

Förändrad fastighetsindelning

Mark inom fastigheten Ösby 1:227 som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Ösby 1:65.

Mark inom fastigheten Ösby 1:65 som planläggs som kvartersmark ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Ösby 1:228.

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som krävs för detaljplanens genomförande.

Rättigheter

De i fastighetsregistret inskrivna rättigheterna inom planområdet framgår av fastighetsförteckningen.

Servitut

Inom planområdet finns fem avtalsservitut. Samtliga servitut belastar fastigheten Ösby 1:65. Inga ytterligare servitut bedöms behöva upplåtas för

detaljplanens genomförande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Finansiering

Detaljplan

Planarbetet finansieras av NSF IV CareReal Värmdö 2 AB enligt upprättat plankostnadsavtal.

Allmän plats

Utbyggnaden av allmän plats inom planområdet finansieras av fastighetsägaren till fastigheten Ösby 1:228, vilket avses regleras i markgenomförandeavtal och exploateringsavtal.

Inom ramen för planarbetet ska en skötselplan tas fram för naturmarken, läs mer under avsnittet *Övriga tekniska frågor*. Framtagandet av skötselplan för naturområdet finansieras av fastighetsägaren till fastigheten Ösby 1:228.

Framtida drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet bekostas av kommunen.

Kvartersmark

Bygg- och anläggningsåtgärder samt drift och underhåll inom kvartersmark finansieras av den enskilde fastighetsägaren.

Vatten och spillvatten

Kommunen bekostar anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark. Ingen utbyggnad av vatten och spillvattenledningar inom allmän plats är planerad inom planområdet. För det fall ytterligare förbindelsepunkt önskas inom fastigheten Ösby 1:228 är det den fastighetsägare som önskar åtgärden som bekostar utbyggnaden av förbindelsepunkten.

Den enskilde fastighetsägaren bekostar anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom kvartersmark.

Dagvatten

Kommunen bekostar omhändertagande av dagvatten från allmän platsmark. Den enskilde fastighetsägaren bekostar anläggande, drift och underhåll av dagvattenanläggningar för omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark, fram till förbindelsepunkt inom den allmänna platsmarken.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Den enskilde fastighetsägaren bekostar anslutning till bredband, el- och telenät. Flytt av ledningar eller andra åtgärder som krävs till följd av planens genomförande bekostas av fastighetsägaren till Ösby 1:228.

Avgifter

Aktuella kommunala taxor finns tillgängliga på kommunens webbplats.

Planavgift

Planarbetet finansieras genom plankostnadsavtal, någon planavgift ska därför inte tas ut.

Anslutningsavgift för vatten och spillvatten samt dagvatten

Den planerade bebyggelsen inom Ösby 1:228 avses kopplas på befintlig förbindelsepunkt för vatten och spillvatten samt dagvatten. I samband med anslutning av den nya byggnaden tar kommunen ut avgift enligt gällande VA-taxa för Värmdö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning.

Vid eventuell utbyggnad av ytterligare förbindelsepunkt till fastigheten Ösby 1:228 tar kommunen ut en anläggningsavgift från den enskilde fastighetsägaren för framdragning av servisledningar samt upprättande av förbindelsepunkt enligt gällande VA-taxa för Värmdö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning.

Den vid varje tillfälle gällande taxan finns tillgänglig på Värmdö kommuns webbplats, www.varmdo.se.

Lov och anmälan

Kommunen tar ut avgifter för olika typer av lov, förhandsbesked och anmälan för byggåtgärder såsom till exempel bygglov och marklov. Avgiften tas ut enligt kommunens taxa och ska betalas av den som ansöker om lov eller gör en anmälan.

Avgift om miljötillsyn

För det fall det är aktuellt tar kommunen ut avgifter för anmälan och ansökan enligt miljöbalken. Den vid varje tillfälle gällande taxa finns tillgänglig på kommunens webbplats, www.varmdo.se.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader i samband med förrättning hos Lantmäteriet för nödvändiga åtgärder inom planområdet bekostas av fastighetsägaren till fastigheten Ösby 1:228 enligt Lantmäteriets taxa för handläggning, i enlighet med upprättat exploateringsavtal.

Ersättning

Inlösen

Fastighetsägare som berörs av markintrång för allmän plats har rätt till ersättning för marken som huvudmannen löser in. Ersättningens storlek kan baseras på överenskommelse eller avgöras av Lantmäteriet.

Inom planområdet berörs fastigheten Ösby 1:227 av markintrång för allmän plats. Fastighetsägaren till fastigheten Ösby 1:228 ska stå de kostnader kommunen har för inlösen av allmän plats, vilket regleras i genomförandeavtal och exploateringsavtalet. Ingen ersättning ska utgå till fastighetsägaren av Ösby 1:227 vid reglering av mark till fastigheten Ösby 1:65, då kommunen är lagfaren ägare av båda fastigheterna.

ÖVRIGA TEKNISKA FRÅGOR

För information om tekniska frågor, se även rubrik *Teknisk försörjning* under kapitlet *Planförslag*.

Allmän plats, gata

Inom planområdet avses vändplanen byggas ut, del av Ösby skolväg ska förses med en gång- och cykelbana och ett upphöjt övergångsställe. Övergångsstället ska förses med en kantsten och rampen ska ha en märkbar lutning för att leda trafiken till och från skolan till den västra delen av Ösby skolväg, mot skolans parkeringsytor.

Allmän plats, natur

En skötselplan ska tas fram för naturmarken inom detaljplanen. Skötselplanen ska syfta till att bevara skyddsvärda träd, bibehålla död ved av vikt för biologisk mångfald samt gallring av mindre värdefulla träd. Skötselplanen ska även syfta till att värna kantzonen till naturreservatet i syfte att minska negativ påverkan på det planerade naturreservatet, Holmviksskogen, samt minska risken för att dispenser ska behöva sökas för att ta ner riskträd i naturreservatet som annars skulle kunna påverka den planerade byggnationen inom Ösby 1:228 negativt.

Kommunen ansvarar för upprättande av skötselplan. Framtagande av skötselplan finansieras av fastighetsägaren till fastigheten Ösby 1:228.

Dagvatten

Dagvattenåtgärder ska utföras i enlighet med framtagen dagvattenutredning, se mer information under kapitlet *Planförslag*, under rubriken *Förslag på dagvattenhantering*.

El- tele- och fibernät

För anslutning till el-, tele- och fibernät ska kontakt tas med respektive

ansvarigt bolag. Se mer information under rubriken *El-, tele-, och fibernät* under avsnittet *Organisatoriska frågor*.

Avfall

Avfallshanteringen inom planområdet ska ske på ett miljövänligt sätt med möjlighet till källsortering och anslutning till kommunens sophämtning.

Angöring för hämtning av avfall ska ske inom parkeringsyta inom kvartersmark samt på anvisad lastplats längst Ösby skolväg.

Tekniska åtgärder

Behov av ytterligare tekniska utredningar

En detaljprojektering för utbyggnad av allmän plats kommer att tas fram i samband med detaljplanens genomförande. I detaljprojekteringen behöver belysning och ledningssamordning hanteras. Därutöver ska utformningen av vändplanen studeras ytterligare utifrån platsåtgång och trafiksäkerhet. De befintliga träden som omger vändplanen ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. I detaljprojekteringen behöver denna möjlighet ses över.

Riskanalys för omgivningspåverkan samt vibrationsalstrande arbete behöver tas fram inför bergschakt. Det bör även genomföras en radonundersökning samt provtagning av sulfid när berget är blottlagt och innan byggnad uppförs. Läs mer under avsnitt *Risk och säkerhet* i kapitlet *Planförslag*.

Medverkande i planarbetet:

Charlotte Rydahl, planarkitekt
Olivia Strådal, projektledare och exploateringsingenjör
Ann-Sofie Jalvén, landskapsarkitekt
Marianne Haage, kommunekolog
David Cileg, trafikplanerare
Ida Olesen, samhällsplanerare trafik
Johan Suhr, dagvatteningenjör
Eleonore Lövgren, dagvatteningenjör
Rasmus Norling, kommunantikvarie

Värmdö 2022-06-07
Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid
Planchef

Charlotte Rydahl
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 som gör den slutgiltiga bedömningen.

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

Fastighet	**Markanvändning**	**Fastighetsrättsligt**
Ösby 1:65	Del av fastighet är idag planlagd (D53) som allmän plats gata respektive natur. Del av fastighet planläggs som allmän plats gata respektive natur samt kvartersmark för vård.	**Fastighetsindelning** Mark planlagd som allmän plats gata avses regleras från fastigheten Ösby 1:227 till fastigheten Ösby 1:65. Mark planlagd som kvartersmark för vård avses regleras från fastigheten Ösby 1:65 till fastigheten Ösby 1:228. **Rättigheter** Belastas av avtalsservitut 01-IM4-21/206B.1 för kraftledning till förmån för ej angiven fastighet. Servitutet är inte lokaliserat. Belastas av avtalsservitut 01-IM4-67/878.2 för kraftledning till förmån för fastigheten Älvkarleby Västanån 6:19. Servitutet är inte lokaliserat. Belastas av avtalsservitut 01-IM4-74/3019.1 för vattenledning till förmån för fastigheten Mörtnäs 1:4. Servitutet är inte lokaliserat. Belastas av avtalsservitut 01-IM4-81/28320.1 för kraftledning till förmån för fastigheten Älvkarleby Västanån 6:19. Servitutet är inte lokaliserat. Belastas av avtalsservitut 01-IM4-82/8466.2 för nätstationer med mera till förmån för fastigheten Hemmesta 11:280. Servitutet är inte lokaliserat.
Ösby 1:227	Föreslagen detaljplan omfattar del av fastigheten. Fastighet är idag planlagd (D53) som kvartersmark för skola, daghem, fritidshem. Del av fastigheten planläggs som allmän plats gata inom föreslagen detaljplan.	**Fastighetsindelning** Mark planlagd som allmän plats gata avses regleras från fastigheten Ösby 1:227 till fastigheten Ösby 1:65.

Ösby 1:228	Del av fastighet är idag planlagd (D53) som kvartersmark för bostäder, vård. Del av fastighet planläggs som kvartersmark för vård. Största totala bruttoarea är 5 600 kvadratmeter inom område markerat med bestämmelsen $e_{1.}$ Största totala bruttoarea är 2 000 kvadratmeter inom område markerat med bestämmelsen $e_{2.}$ Inom område markerat med e_3 är största area för komplementbyggnad 110 kvadratmeter. Inom område markerat med e_4 är största bruttoarea 40 kvadratmeter. Inom område markerat med e_5 är största bruttoarean 15 kvadratmeter.	**Fastighetsindelning** Mark planlagd som kvartersmark för vård avses regleras från fastigheten Ösby 1:65 till fastigheten Ösby 1:228.