DETALJPLAN FÖR

Kopparmora 2:224 m.fl.

VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Granskningshandling
Standardförfarande
PBL (2010:900)
Dnr: 2016KS/0439
2023-01-10
Samhällsbyggnadskontoret

VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET ... 1
PLANPROCESSEN ... 2
INLEDNING ... 3
PLANHANDLINGAR ... 3
PLANERINGSUNDERLAG ... 3
BAKGRUND ... 4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG ... 5
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN ... 6
PLANDATA ... 7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ... 8
ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER ... 8
PLANFÖRUTSÄTTNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN ... 10
RIKSINTRESSE (3 kap) ... 10
SÄRSKILDA HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER (4 kap) ... 10
MILJÖKVALITETSNORMER (5 kap) ... 10
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN ... 10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR ... 11
NATUR ... 11
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK ... 18
MILJÖKVALITETSNORMER ... 20
YT- OCH GRUNDVATTEN (inkl. MKN) ... 20
UTOMHUSLUFT (inkl. MKN) ... 22
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR ... 22
BULLER (inkl. MKN) ... 22
RADON ... 23
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN ... 24
RISK OCH SÄKERHET ... 29
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD ... 29
SOCIALA FRÅGOR ... 37
FRIYTOR OCH REKREATION ... 38
GATOR OCH TRAFIK ... 38
TEKNISK FÖRSÖRJNING ... 42
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE ... 43
GENOMFÖRANDE ... 45
ORGANISATORISKA FRÅGOR ... 45
ANSVARSFÖRDELNING ... 46
AVTAL ... 48
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER ... 49
EKONOMISKA FRÅGOR ... 52
TEKNISKA FRÅGOR ... 55
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE ... 56
MILJÖKONSEKVENSER ... 56
SOCIALA KONSEKVENSER ... 57

FASTIGHETSKONSEKVENSER 58
SAMLAD BEDÖMNING AV PLANENS KONSEKVENSER 58
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN 59
BILAGA 1. FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL 60
BILAGA 2. FASTIGHETSKONSEKVENSKARTA 64

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Planområdet ligger cirka 4,5 km nordöst om Hemmesta centrum, i kilen mellan Evlingevägen och Saltarövägen och sydväst om bostadsområdet Norra Kopparmora.

Syftet med detaljplanen för Kopparmora 2:224 m.fl. är att ändra den befintliga markanvändningen från centrumändamål till bostäder. Planförslaget möjliggör uppförande av 14 bostäder uppdelat på 12 radhus och ett parhus. Syftet är att utforma bebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet som i gestaltning knyter an till den kulturhistoriskt intressanta småhusbebyggelsen i Norra Kopparmora. Bebyggelsen planeras att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Detaljplanens syfte är även att planlägga för en kommunal gång- och cykelbana utmed Saltarövägen, sträckan Evlingevägen- Lanternvägen. Gång- och cykelbanan utgör en delsträcka av utbyggnaden av gång- och cykelstråk vidare ut mot Saltarö. Gång- och cykelbanan ingår i kommunens gång- och cykelplan för Värmdö kommun 2013–2030.

Planförslaget är förenligt med Värmdö kommuns översiktsplan 2035 då området är utpekat som ett område med sammanhängande bebyggelse i vilket ingår bostadsbebyggelse i form av tidigare prioriterade förändringsområden som har blivit detaljplanelagda, småhusbebyggelse i form av villor, rad- eller parhus i centrumnära lägen och områden med detaljplan. Detaljplanen för Kopparmora 2:224 m.fl. följer gällande översiktsplan och intentionerna om att tillskapa bostäder nära såväl staden som naturen. Förslaget är även förenligt med översiktsplanens riktlinjer med hänvisning till att bebyggelseutveckling bör ske där det finns tillgång till utbyggd samhällsservice med möjlighet till kollektivtrafik och kommunalt vatten och avlopp.

Bebyggelsen planeras för att ansluta till befintlig terräng. Radhusen och parhuset sydväst om befintlig bergskulle följer sluttningens kurvatur och ger utrymme för siktlinjer mot naturmarken bakom. En något längre sammanhållen radhusbyggnad följer den östra sidans dalgång och betonar och förstärker den nord-sydliga rörelsen i befintliga stråk. Våningsantalet i den tillkommande bebyggelsen är två våningar och högsta tillåtna nockhöjd är 7,5 meter. Huskropparna relaterar till bebyggelsestrukturen i Norra Kopparmora fritidshusområde med enkla rena volymer och likheter i material, kulörer och taklutningar. Ett gestaltningsprogram har upprättats och kommer att förtydligas inför antagande av detaljplanen. Angöring till bostadsområdet sker via Evlingevägen.

Artskyddsutredningar gällande kräl- och groddjur har tagits fram. I utredningarna föreslås olika skydds- och förstärkningsåtgärder som måste vidtas

så att artskyddsförbudet inte utlöses. Baserat på dessa utredningar har anpassningar i planförslaget genomförts och ett artskyddssamråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken har hållits med Länsstyrelsen. Enligt beslut föreläggs Värmdö kommun att vidta försiktighetsåtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen.

För detaljplanen föreslås kommunalt huvudmannaskap för allmän plats, gång- och cykelbana.

Planläggningen av fastigheten för nya bostäder bedöms inte påtagligt påverka karaktären av Norra Kopparmoras fritidshusområde eller den karaktär nuvarande byggnadsplan medger för Kopparmora 2:224.

PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen handläggs med standardförfarande eftersom den överensstämmer med Värmdö kommuns översiktsplan 2035 och inte bedöms vara betydande intresse för allmänheten. 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, exempelvis bygglov, rivningslov eller marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken och prövning enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. I och med att ett område har detaljplan finns såväl fastställda byggrätter som ett skydd mot oönskade förändringar. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.

Arbetet befinner sig nu i ett så kallat granskningsskede. Efter samrådet har kommunen tagit ställning till de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse. Granskningen utgör ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter om detaljplanen.

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Gestaltningsprogram
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

PLANERINGSUNDERLAG

- Artskyddsbeslut, Länsstyrelsens beslut, 2021-07-07
- Arkeologisk utredning etapp 1, Arkeologgruppen AB rapport 2020:26
- Arkeologi, länsstyrelsens beslut 2020-02-27
- Artskyddsutredning för hasselsnok, del 2, Calluna, 2020-11-03
- Artskyddsutredning groddjur, del 2, Calluna, 2020-11-03
- Artskyddsutredning, grod- och kräldjur, Calluna 2020-02-05
- Hasselsnoksutredning, Ekologigruppen, 2021-09-21
- Dagvattenutredning, Marktema 2019-03-25 rev 2021-11-25
- Dagvattenutredning, Marktema, bilaga 1 - Dagvattenplan 2021-11-25
- Dagvattenutredning, Marktema, bilaga 2 - Sekundära rinnvägar 2021-11-25
- Dagvattenutredning Gång- och cykelbana, förprojektering, Structor 2022-10-27
- Trafikbullerutredning, ACAD 2018-05-14, reviderad 2021-04-29
- Trafikutredning, Structor, 2020-01-28, rev 2022-10-27
- Geoteknik, Gång- och cykelbana, Structor, 2022-03-04, rev 2022-10-14
- Projekterings PM/Geoteknik, Geogrund AB 2022-10-10
- MUR – Markteknisk undersökningsrapport, Geogrund AB, 2021-11-30
- Solstudie, Blooc AB, 2021-02-24
- Utredning av och förslag till vattenrenings- och regleringsåtgärder vid Hemmesta sjöäng och Älvsbyfälten, Värmdö kommun, WRS Blombergsson & Hansson, 2008-12-18

BAKGRUND

Fastighetsägarna till Kopparmora 2:224 inkom 2016-07-20 med en ansökan om planbesked i syfte att ändra den markanvändning som nuvarande byggnadsplan medger, C – område för butiker, samlingslokaler o.dyl. Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2016-12-15 § 71 att pröva planläggning av bostäder på fastigheten Kopparmora 2:224. Syftet med planansökan från 2016 var att ändra användningen till bostadsändamål. Planansökan omfattande 25–40 lägenheter. Ansökan gällde i första hand att bygga hyreslägenheter som skulle förvaltas av eget bolag, men även att pröva mindre bostadsrätter. I sammanträdesprotokoll från Kommunstyrelsens planutskott 2016-12-15 framgår att användningsbestämmelse i befintlig detaljplan ”Centrumändamål” inte längre bedömdes vara aktuellt utifrån dagens förhållanden. Sökande gavs beskedet att kommunen var beredd att pröva bostadsbebyggelse på fastigheten Kopparmora 2:224 i en detaljplaneprocess.

Start-PM för planarbetet godkändes av kommunstyrelsens planutskott, KSPU, 2017-10-19 § 54.

KSPU fattade beslut om att skicka ut detaljplaneförslag på samråd 2019-05-07 § 21.

Inför samråd planerades att planlägga för gång och cykelbana ut mot Saltarö - etappen Evlinge-Lanternvägen. Gång- och cykelbanan utgör en delsträcka av utbyggnaden av gång- och cykelstråk vidare ut mot Saltarö. Gång- och cykelbanan ingår i kommunens gång- och cykelplan för Värmdö kommun 2013–2030.

Samråd hölls under perioden 2019-06-20- 2019-07-24. Inför samråd föreslogs fyra flerbostadshus med totalt 27 lägenheter i två våningar. Under samrådet inkom många yttranden från de boende. Yttrandena kommenterade bland annat att exploateringsgraden var för hög samt ifrågasatte om flerbostadshus på en lantlig plats utan direkt centrumanknytning var lämpligt. Man ansåg även att förslaget inte var anpassat till kulturmiljön i Norra Kopparmora. Totalt inkom 95 yttranden under samrådet varav 73 yttranden från fastighetsägare, 12 yttranden från synpunktslämnare och 10 yttranden från myndigheter, företag och organisationer. Inför granskning har synpunkter beaktats och förslaget omarbetats. Planförslaget möjliggör nu uppförande av 14 bostäder uppdelat på 12 radhus och ett parhus. Bebyggelsen är föreslagen att utformas i liten skala med rena enkla volymer med fasader av trä, flacka pulpettak och dova kulörer, ett förslag som bedöms väl anpassat till kulturmiljön i Norra Kopparmora.

Under samrådet påvisades fynd av hasselsnok intill planområdet och det har efter samrådet utförts omfattande artinventeringar och artskyddsutredningar för grod- och kräldjur. Efter detta har ett separat artskyddssamråd med

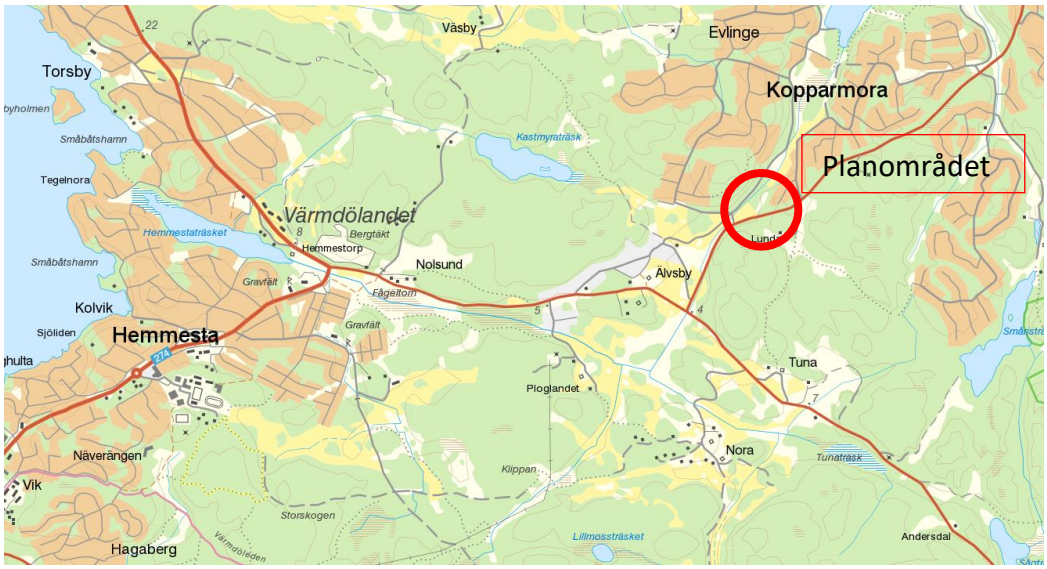
Länsstyrelsen ägt rum. Beslut finns i ärendet 2021-07-07 med föreläggan-den om försiktighetsåtgärder.

Efter samråd har en arkeologisk utredning genomförts i planområdet i enlighet med beslut från Länsstyrelsen. Inga fynd påvisades.

Tekniska nämnden godkände 2021-10-12 § 76 inriktningsbeslut för gång- och cykelvägen Evlingevägen-Lanternvägen, samt gav kontoret i uppdrag att inarbeta investeringen i kommande budgetprocess.

Planprojektet prioriterades ned och pausades enligt beslut i KSPU 2022-02-15 §2.

Planprojektet återupptogs enligt beslut i KSPU 2022-06-07 §18 med anledning av att det vid ett eventuellt återtagande av planansökan skulle kunna sökas bygglov utifrån befintlig byggnadsplan för centrumändamål utan definierad byggrätt i byggnadsarea (BYA) eller bruttoarea (BTA). Detta ansågs utgöra en risk för en mindre väl anpassad exploatering och även innebära trafiktillskott från området.



Figur 1. Översiktskarta över planområdets lokalisering.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med detaljplanen för Kopparmora 2:224 m.fl. är att ändra den befintliga markanvändningen från centrumändamål till bostäder. Planförslaget möjliggör uppförande av 14 bostäder uppdelat på 12 radhus och ett parhus. Syftet med detaljplanen är att utforma bebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet som i gestaltning knyter an till den kulturhistoriskt betydelsefulla fri-

tidshusbebyggelsen i Norra Kopparmora. Detaljplanens syfte är även att planlägga för en kommunal gång- och cykelbana utmed Saltarövägen, sträckan Evlingevägen- Lanternvägen. Markanvändningen park och väg i befintlig byggnadsplan ändras därvid till gång- och cykelbana.

Huvuddrag

Det aktuella området ligger mellan Evlingevägen och Saltarövägen. Området planeras för 14 bostäder i 12 radhus och ett parhus. Huskropparna relaterar till bebyggelsestrukturen i det närbelägna fritidshusområdet Norra Kopparmora genom enkla rena volymer, likhet i material och kulör samt pulpettak med flacka taklutningar. Tre mindre volymer väster om bergkullen följer sluttningens kurvatur och ger utrymme för siktlinjer mot naturmarken bakom. En något längre sammanhållen radhuslänga följer den östra sidans dalgång och betonar och förstärker den nord-sydliga rörelsen i befintliga stråk. Byggnaderna är anpassade efter platsens förutsättningar så att landskapsbilden så långt möjligt bevaras.

Den planerade gång- och cykelbanan kopplas samman med befintligt gång- och cykelstråk från Älvsby industriområde och utgör en delsträcka av utbyggnaden av gång- och cykelstråk vidare ut mot Saltarö. Med gång- och cykelbanan skapas en mer trafiksäker miljö för de oskyddade trafikanter som rör sig utmed del av Saltarövägen där nya gång- och cykelbanan anläggs. Gång- och cykelbanan ingår i kommunens beslutade gång- och cykelplan för Värmdö kommun 2013–2030. Inom planområdet planläggs även E-områden för en kommunal avloppspumpstation utmed Evlingevägen, samt en transformatorstation inom kvartersmark. Bostäder planeras att anslutas till kommunalt vatten- och avlopp.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

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

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser genom att markområden kommer att användas för ett ändamål som bedöms vara väl lämpat med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Bestämmelserna i 4 kap. MB utgör inte hinder för kompletteringar till befintlig bebyg-

gelse eller utvecklingen av befintliga tätorter om tillbörlig hänsyn tas till det rörliga friluftslivet. Planen bedöms vara förenlig med bestämmelserna i detta kapitel. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljökvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Figur 2. Planområdets avgränsning redovisas med röd linje.

Planområdet är beläget i kilen mellan Evlingevägen och Saltarövägen sydväst om bostadsområdet Norra Kopparmora. Planområdet omfattar fastigheten Kopparmora 2:224 och delar av fastigheterna Älvsby 1:12 och Kopparmora 2:228. Planområdet sträcker sig från Evlingevägen i norr till Saltarövägen i söder. I väst avgränsas planområdet av Evlingevägen, fastigheten Älvsby 1:12 och gång- och cykelbanan från Älsvby industriområde. I öst avgränsas planområdet av skog och av Lanternvägen.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 1,5 ha stort. Planområdet berör fastigheterna Kopparmora 2:224, Kopparmora 2:228 och Älvsby 1:12. Fastigheten Kopparmora 2:224 ägs av Kopparmora Fastighets AB. Fastigheten Älvsby 1:12 ägs av Stuvsta Fastighetsaktiebolag. Fastigheten Kopparmora 2:228 ägs av Norra Kopparmora samfällighetsförening.

Figur 3. Fastigheter som berörs av planområdet, planområdesgräns grönstreckad linje.

Allmän plats och kvartersmark

Med planförslaget kommer markanvändningen att förändras från den i befintliga byggnadsplaner. För att kunna koppla ihop det planerade cykelstråket med cykelstråket från Älvsbys industriområde planeras en gång- och cykelbana i södra delen av planområdet över en del av fastigheten Älvsby 1:12. Längs med Saltarövägen kommer gång- och cykelbanan ta mark i anspråk från Kopparmora 2:228. Gång- och cykelbanan kommer att planeras som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

I planförslagets planläggs fastigheten Kopparmora 2:224 och del av Kopparmora 2:228 som kvartersmark bostäder, B. I anslutning till området planläggs även ett E-område för transformatorstation vid parkeringsplatserna i söder. Bokstaven E används enligt Boverkets föreskrifter för tekniska anläggningar. För att infarten till planområdet ska nå fram till Evlingevägen planläggs en del av Älvsby 1:12 som kvartersmark.
Norr om Evlingevägen inom Älvsby 1:12 planläggs ett område för avloppspumpstation som kvartersmark med bokstaven E.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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

ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER

Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS 2050

Planområdet är markerat som ”Landsbygd och skärgård utanför den samlade bebyggelsen” i RUFS 2050 (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen). RUFS anger att utanför den samlade bebyggelsen på landsbygd och i skärgård finns det permanent- och fritidsbostäder, areella näringar samt vär-

defulla natur- och kulturmiljöer. Ny bebyggelse på landsbygden och i kust- och skärgårdsområdet ska lokaliseras i anknytning till redan bebyggda områden, något som föreslås i detaljplanen. Utspridd bebyggelse ska undvikas och ny bebyggelse ska planeras så att hållbara tekniska försörjningssystem kan uppnås. Planförslaget bedöms förenligt med detta.

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med Värmdö kommuns översiktsplan 2035 då området är utpekat som ett område med sammanhängande bebyggelse i vilket ingår bostadsbebyggelse i form av tidigare prioriterade förändringsområden som har blivit detaljplanelagda, småhusbebyggelse i form av villor, rad- eller parhus i centrumnära lägen och områden med detaljplan. Detaljplanen för Kopparmora 2:224 följer gällande översiktsplan och intentionerna om att tillskapa bostäder nära såväl staden som naturen. Förslaget är även förenligt med översiktsplanens riktlinjer med hänvisning till att bebyggelseutveckling bör ske där det finns tillgång till utbyggd samhällsservice med möjlighet till kollektivtrafik och kommunalt vatten och avlopp.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av befintlig byggnadsplan bp157 som omfattas av ”Förslag till byggnadsplan för delar av fastigheterna Kopparmora 1:1, Skrävlan 1:1 och Tuna 1:1” fastställd 1963. Planen har ändrats genom tillägg avseende byggrätter vid tre tillfällen; 1988, 2004 samt 2008. Planområdet omfattas även av byggnadsplan bp129, byggnadsplan bp172 samt byggnadsplan bp164 för del av Älvsby 1:12 från 1964. Planernas genomförandetid har gått ut. Befintliga planer kommer att upphävas och ersättas i det geografiska område som omfattas av detta planförslag.

Enligt gällande byggnadsplan, bp 157, för radhus/parhusområdet får Kopparmora 2:224 nyttjas för centrumändamål, vilket i detta fall innebär att fastigheten endast kan användas till butiker, samlings- och föreningslokaler och för byggnader erforderliga för fritidshusområdets tillsyn och skötsel. Planområdet omfattar även mark som är planlagd som allmän platsmark, parkmark och vägmark, enskilt huvudmannaskap.

Byggnadsplanen om idag medger butiker, samlingslokaler och dylikt innebär att fastighetsägaren har rätt att uppföra en eller flera byggnader med en nockhöjd om 6,5 meter inom fastigheten. Byggrätten täcker hela fastigheten med undantag om några meter längs fastighetsgräns där det finns så kallad prickmark som inte får bebyggas.

Figur 4. Utsnitt ur befintlig byggnadsplan bp 157 från 1963. Kopparmora 2:224 är planlagt som C, i blått.

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 artskydd.

RIKSINTRESSE (3 kap)

Planområdet ligger enligt miljöbalken 4 kapitlet 4 § inom riksintresse högexploaterad kust och enligt 4 kapitlet 2 § inom riksintresse för det rörliga friluftslivet. Planförslaget bedöms inte påverka något av dessa riksintressen negativt.

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.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken (MB) ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning är underlag till bedömningen om planens genomförande riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Om denna risk föreligger ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas (4 kap. 34 § PBL). Betydande miljöpåverkan innebär att väsentlig påverkan

sker på ett eller flera miljövärden.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har utförts och detaljplanen antas inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Detta motiveras av att den miljöpåverkan som genomförandet av planen kan orsaka kan överblickas och åtgärdas. Utredningar har tagits fram för buller, dagvatten, trafik, artskydd för groddjur och hasselsnok samt geoteknik för att påverkan från eller på dessa aspekter inte ska bli betydande. En miljöbedömning inklusive miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bedöms inte behöva utföras. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande delat kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Förutsättningar

Stora delar av planområdet utgörs av trivial något fuktig gräsmark som sträcker sig söderut utanför planområdet. I planområdes norra del ligger en höjd med en sydsluttning som i de övre delarna bitvis består av exponerat berg. Sluttningen utgörs av blockrik morän och på flera ställen finns håligheter ner bland stenarna. Sluttningen bedöms utgöra ett lämpligt habitat för hasselsnok. Den del av höjden som ligger inom planområdet är nyligen avverkad men har tidigare bestått av skog. Utanför planområdet har barrblandskogen inte avverkats. Öster om planområdet ligger en trädklädd höjd. Mellan de båda höjderna sträcker sig en dalgång som kantas av unga björkar.

Planområdet för gång- och cykelbana löper parallellt med Saltarövägen. Naturen här utgörs av gräsmark, skogsmark samt berg i dagen. Här finns uppvuxen barrblandskog som bedömts ha vissa naturvärden. De flesta träd som står inom detaljplanen är relativt unga dock finns även några uppvuxna träd främst gran och tall. Inget träd bedöms vara särskild skyddsvärt. Norr om planområdet löper ett dike som utgör ett lämpligt vandringsstråk för groddjur. En översiktlig beskrivning av områdes naturvärden har utförts av Ekologigruppen (2018). Då naturvärdena inom planområdet bedöms vara obetydliga – låga, har ingen naturvärdesinventering enligt svensk standard genomförts.

Figur 5. Ortofoto av planområdet. På bilden är gräsmarken, diket, den öppna sydsluttningen och barrblandskogen markerade.

Figur 6. Vy över planområdet mot nordost. Saltarövägen till höger och Evlingevägen i förgrunden.

Groddjur och kräldjur

Alla svenska arter av kräl- och groddjur är fridlysta enligt artskyddsförordningen, men lagskyddet skiljer sig något åt mellan de olika arterna. Hasselsnok, större vattensalamander och åkergroda är skyddade enligt 4 § i artskyddsförordningen vilket innebär att det bland annat är förbjudet att avsiktligt döda eller störa djur, avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser. Begreppet skada och förstöra inkluderar även gradvis försämring. Nya detaljplaner måste utformas så att kontinuerlig ekologisk funktion för de berörda arterna i området kan säkerställas vilket innebär att åtgärder som säkerställer att den lokala populationen inte påverkas negativt ska vidtas.

Fortplantningsområden, födosökslokaler, vilo- och övervintringsplatser samt kopplingar till omgivande fortplantingsområden måste säkerställas så att arten på sikt ska kunna finnas kvar med minst samma populationsstorlek som i nuläget.

Övriga kräl- och groddjur är skyddade enligt 6§ i artskyddsförordningen, det innebär att det är förbjudet att döda, skada, fånga, samla in eller ta bort eller skada ägg, rom, larver eller bon.

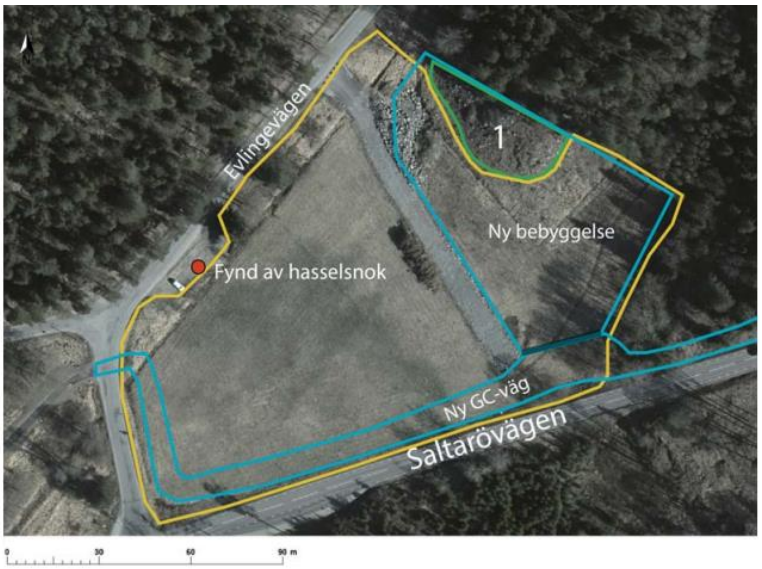
Under våren 2020 har en groddjurs- samt hasselsnoksinventering genomförts Calluna (2020). Baserande på fältinventeringar har en artskyddsutredning för groddjur genomförts hösten av Calluna (2020). För hasselsnok har en spridningsanalys samt artskyddsutredning genomförts av Calluna (2020). 2021 har en ny artskyddsutredning tagits fram av Ekologigruppen (2021).

Hasselsnok

Sydsluttningen inom planområdet bedöms inte utgöra något direkt hemområde för hasselsnok, däremot kan det fungera som övervintringslokal för hasselsnok i närområdet. Övrig mark inom planområdet bedöms delvis kunna utgöra födosöksområden för hasselsnok.
Fynd av hasselsnok: Ett fynd av hasselsnok har rapporterats i artportalen i närheten av planområdet. Under inventeringen 2020 gjordes inget fynd av hasselsnok. Även vid kartering av livsmiljöer 2021 har ingen hasselsnok påträffats.

Ekologiska samband och befintliga barriärer

Utifrån de analyser Calluna genomförde 2020 bedöms det finnas starka ekologiska samband för hasselsnok i närområdet och även till områden längre ifrån planområdet. Den relativt hårt trafikerade Saltarövägen bedöms vara en kraftig barriär mellan två större skogsområden med stort inslag av lämpliga hemområden för arten.



Figur 7. Illustration över lämplig livsmiljö (grön linje) och övrig naturmark inom planområdet och angränsande som kan nyttjas av hasselsnok (gul linje). Röd punkt anger ungefärlig fyndplats av hasselsnok.

Groddjur

Planområdet bedöms utgöra övervintringsplatser (kullen) samt områden för födosök och spridning för vanlig groda, vanlig padda, mindre vattensalamander och bedöms även kunna nyttjas av åkergroda. En sprängstensgrop där mindre vattensalamander observerades utgör en mindre optimal lokal för mindre vattensalamander. Reproduktion kan förekomma vid lokalen i liten omfattning.
*Fynd av groddjur***:** Inventeringen har genomförts med hjälp av driftstängsel och fällor samt i form av en stråkinventering. Inga större vattensalamandrar har påträffats. Åkergroda har påträffats cirka 1000 meter söder om planområdet. Flera fynd av vanlig groda, vanlig padda och mindre vattensalamander har gjorts i eller i direkt närhet till planområdet.

Övriga kräldjur

Planområdet bedöms utgöra övervintringsplatser (kullen) och områden för födosök och spridning för skogsödla.

Fynd av skogsödla: Under inventeringen hittades 25 skogsödlor i fällorna

Förändringar

Planens genomförande innebär att både barr- och lövträd kan komma att avverkas i en cirka 12-14 meter bred och 90 meter lång korridor. I denna korridor kommer även viss sprängning ske och det befintliga örtskiktet kommer försvinna. De flesta träd som står inom detaljplanen är relativt unga dock finns även några uppvuxna träd främst gran och tall. Inget träd bedöms vara särskild skyddsvärt. Planens genomförande bedöms medföra ett intrång i livsmiljön för både grod- och kräldjur.

Grod- och kräldjur

Planens genomförande innebär att mindre områden av potentiella livsmiljöer (främst födosöksområde) för hasselsnok, åkergroda, vanlig groda, vanlig padda, mindre vattensalamander samt skogsödla tas i anspråk. Vidare kommer den nya bebyggelsen och den nya gång- och cykelbanan medföra en viss barriäreffekt. Sprängstengropen, som utgör ett mindre optimalt potentiellt lekvatten för mindre vattensalamander, kommer att försvinna. Diket som löper längs Evlingevägen kommer att kulverteras under infartsvägen samt under gång- och cykelbana.

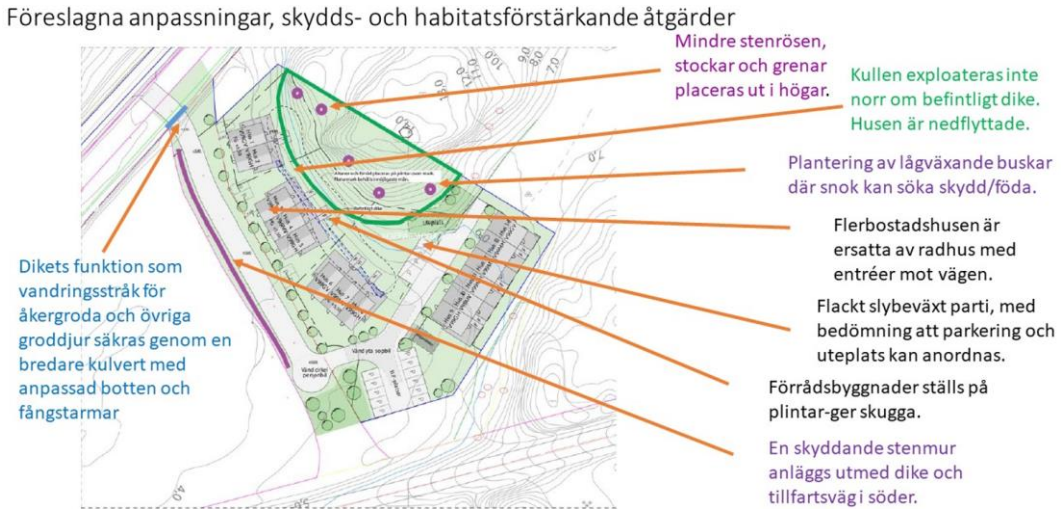
Baserande på inventeringarna har artskyddsutredningar gällande kräl- och groddjur tagits fram. I utredningarna föreslås olika skydds- och förstärkningsåtgärder som måste vidtas så att artskyddsförbudet inte utlöses. Baserande på dessa utredningar har anpassningar i planförslaget genomförts och ett 12:6 samråd enligt miljöbalken har hållits med Länsstyrelsen Stockholm.

I beslutet, *Länsstyrelsen Stockholm, 2021-07-07, beteckning 525-36141-2021,* föreläggs Värmdö kommun med stöd av 12 kapitel 6§ miljöbalken (1998:808) tio försiktighetsåtgärder som måste vidtas i samband med genomförande av detaljplan.

Skyddsåtgärder för grod- och kräldjur

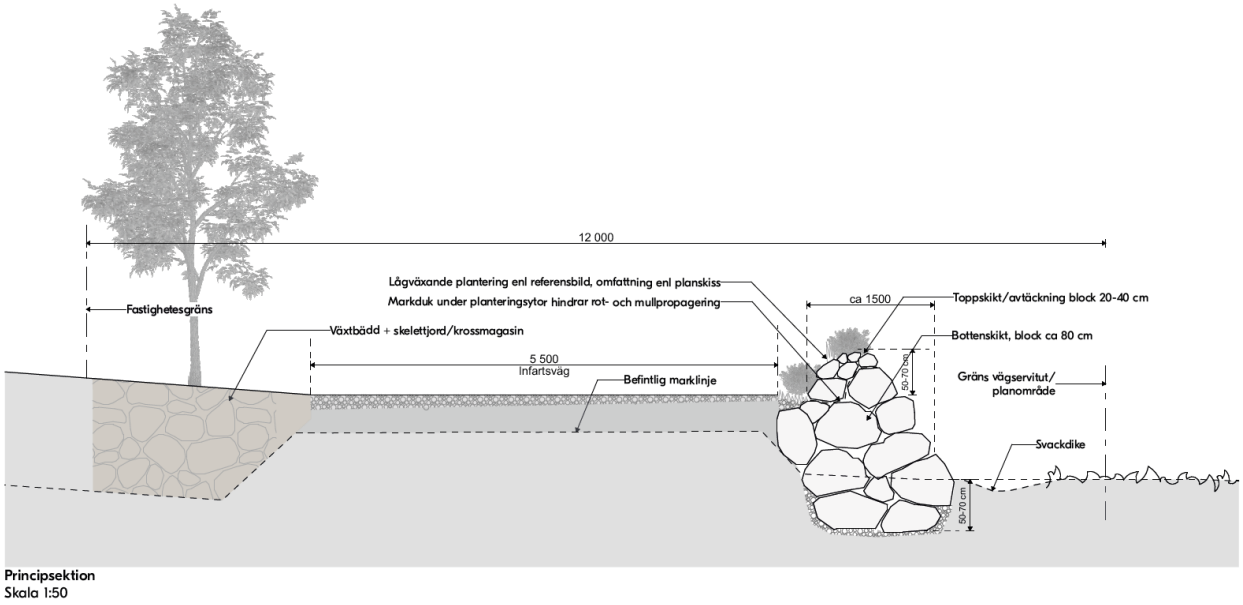
1. Kullen norr om befintligt dike får inte exploateras.
2. Arbete i diken får inte utföras mellan april och mitten av maj.
3. En skyddande stenmur ska anläggas utmed dike och tillfartsväg i söder.
4. Lågväxande buskar som en där snok kan söka skydd/föda ska planteras inom området.
5. Mindre stenrösen och faunadepåer (stockar och grenar) ska placeras ut i högar inom området.
6. Etableringsytor under byggskedet får inte anläggas där hasselsnok kan uppehålla sig regelbundet, i huvudsak sydsluttningen.
7. En fast barriär som hindrar hasselsnok att ta sig upp på vägbanan ska, vid anläggandet av ny gång- och cykelvägen utmed Saltarövägen, sättas upp mellan gång- och cykelvägen och fuktängen.
8. Diket längs med Evlingevägen och området längs med diket ska fortsatt fungera som vandringsstråk och livsmiljö för groddjur.
9. Bestämmelsen ”m1” i plankartan ska vara 1000 mm och botten ska anpassas för groddjur samt att kulverten ska förses med ledarmar.
10. Åtgärderna ska i övrigt lokaliseras och utföras enligt med anmälan och dess tillhörande handlingar.

Artskyddsåtgärder enligt länsstyrelsens beslut regleras i exploateringsavtal. För skötsel och underhåll av mark möjliggör detaljplanen för bildandet av en gemensamhetsanläggning - g. Enligt artskyddsbeslutet får bergskullen som utgör en lämplig livsmiljö och viloplats för både hasselsnok och groddjur inte exploateras. I plankartan har bergskullen fått planbestämmelsen prickmark - marken får inte förses med byggnad samt planbestämmelse *b1 – mark får inte hårdgöras* och *n1- markens höjd får inte ändras. Kullen med stenrösen, faunadepåer och lågväxande buskar ska hållas fri från igenväxning genom årlig röjning av sly.*



Figur 8. Översikt över skydds- och förstärkningsåtgärder som ska genomföras så att grod- och kräldjurens ekologiska kontinuitet upprätthålls och deras populationer inte påverkas negativt av planens genomförande.

Förrådsbyggnader ställs på plintar för att inte ta onödig naturmark i anspråk i anslutning till sydsluttningen. Detta regleras med planbestämmelse *b5 - Förråd och altaner ska utföras på plintar*. Under mycket varma sommardagar kan hasselsnoken söka sig till skuggiga lägen för att bibehålla en gynnsam kroppstemperatur.



Figur 9. Principsektion skyddsmur för hasselsnok, Blooc AB

En skyddsmur av natursten eller ren sprängsten anläggs utmed diket och tillfartsvägen i planområdes södra del. Stenmuren ger en skyddade struktur med gömställen för hasselsnok. Vid anläggandet grävs jordmassor ut, där skyddsmuren ska placeras, till ett djup av 50 till 70 cm med ett sluttande markplan mot dikessidan för avrinning så att vatten ej blir stående i muren. Muren ska vara fackmannamässig gjord och utföras med jämn yttersida.

Stenarna ska passas in mot varandra och ligga stabilt. Det är dock viktigt att det finns många små hålrum och gångar som möjliggör för ormarna att söka skydd. Muren ska ha en välvd form med en höjdrygg och ska byggas av sten i varierad storlek. Det ska finnas utrymme för hasselsnoken att vistas mellan stenarna. Det är viktigt att det finns utrymme i och under muren så att dagvattnet kan rinna igenom. Stenmuren styrs i plankartan med *m2 - Skyddsmur för hasselsnok ska uppföras. Höjd: 50 - 70 cm från väg, bredd 140 - 160 cm.* Sly som hotar att skugga stenmuren hålls undan genom årlig slyröjning.

I planområdets södra del vid den planerade gång- och cykelbanan utmed Saltarövägen ska en fast barriär mellan gång- och cykelbanan och fuktängen anläggas. Barriären ska hindra hasselsnok att ta sig upp på vägbanan. Barriärens höjd från överkant av vägbarriären ner till marknivå på den sida där livsmiljön finns ska vara minst 50 centimeter. Dessutom ska det vara ett överhäng in mot livsmiljön som gör att ormarna inte kan ta sig upp på vägbanan, vinkeln på barriären i förhållande till marken inom livsmiljön bör vara kring 45 grader. Barriären måste rensas årligen och hållas fri från vegetation.

I planområdet ska det sättas upp skyltar som informerar om hasselsnok samt åtgärder som har vidtagits för att förbättra hasselsnokens livsmiljö. Artskyddet regleras i plankartan med en upplysningsruta med följande text:

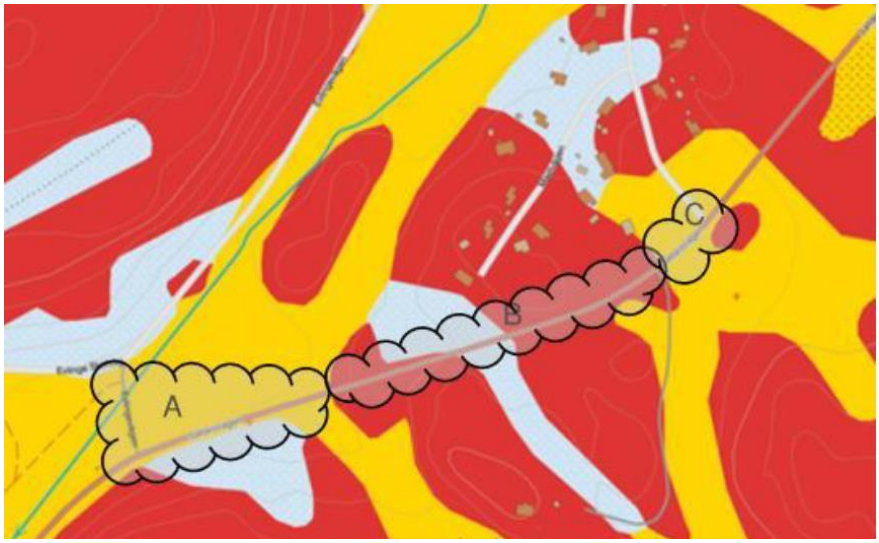
Planområdet hyser lämpliga livsmiljöer för kräl- och groddjur som är skyddade enligt Artskyddsförordningen. För att förhindra att planens genomförande utlöser förbud ska flera skyddsåtgärder vidtas i enligt med Länsstyrelsens beslut (525-36171-2021, 2021-07-07).

Diket längs med Evlingevägen och området längs med diket ska fortsatt fungera som vandringsstråk och livsmiljö för groddjur. Därför ska en trumma om 1000 mm i diameter anläggas under infartsvägen i planområdes norra del. Trummans botten ska anpassas så att groddjur kan passera genom trumman vilket innebär att det ska finnas torra områden för groddjur att gå på. Trumman ska även förses med så kallade ledarmar som styr groddjuren in i trumman och motverkar att de väljer att gå över vägen. Trumman i plankartan styrs med planbestämmelser *m1: Trumma med minsta dimension om 1000 millimeter i diameter ska finnas genom vägbank. Botten ska anpassas för groddjur och kulverten ska förses med ledarmar.* Trumman måste underhållas och ledarmarna måste hållas fria från vegetation. För att minimera risken att enskilda individer av groddjur förolyckas bör arbeten i diken helt undvikas under tiden för vandring och lek under våren från första april till mitten av maj.

GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

Förutsättningar

Marken inom planområdet är relativt plan och bedöms tidigare ha utgjort åkermark. Befintlig markyta ligger på nivåer kring +5,5 i RH2000, utom i nordöst där en bergskulle finns. Jorden består enligt jordartskarta från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) av lera med högt liggande berg i östra gränsen och sandig morän norr om Evlingevägen och i nordöstra delen av gång- och cykelbanan.



Figur 10. Jordartskarta för gång- och cykelbana (GC-bana), Sveriges Geologiska Undersökning (SGU), 2022-02-08. Glacial lera i gult, urberg i rött och sandig morän i gråblått. A, B och C avser undersökningsområden för GC-banan.

Figur 11. Jordartskarta planområde för bostäder, Kopparmora 2:224, SGU, 2022-02-08.

Förändringar

Grundläggning kvartersmark

Geogrund AB har utfört en geoteknisk undersökning på fastigheten, med 21 borrpunkter för hus, p-ytor och väg, se MUR – Markteknisk undersökningsrapport, Geogrund AB (2021). De geotekniska undersökningarna utfördes

2017-12-07 samt 2018-01-04, se figur nedan som visar var borrpunkterna är tagna.

Stabilitetsproblem i samband med tillkommande bebyggelse bedöms enligt den geotekniska undersökningen inte bli aktuella. Om schaktning kommer att utföras under byggskedet bör stabilitet för denna kontrolleras av rådgivande geotekniker. Områdets geologiska förhållanden visar mäktiga lager av lös lera som är sättningsbenägen vid belastning. Grundläggning ska därför utföras med slagna eller borrade stålrörspålar alternativt urgrävning till fast botten i de delar där lerlagrets djup är mindre. Geotextil skall utläggas som materialskiljande lager mellan schaktbotten och det dränerande och kapillärbrytande lagret. Grundvattennivån bedöms inte påverka grundläggningen. Grundläggning med pålning är inte beroende av grundvattensituationen på fastigheten.

För att säkra stabiliteten införs planbestämmelse:
b_2 - Grundläggning ska säkras genom pålning eller annan geoteknisk åtgärd. Åtgärden ska godkännas av sakkunnig geotekniker.

Figur 12. Markundersökning i geoteknisk kategori 1, GK1, Geogrund, (2021).

Grundläggning väg

Vägen kan grundläggas på befintlig torrskorpelera med en uppfyllnad på upp till 1500 mm utan risk för påverkande sättningar, därmed kan vatten- och avloppsledningar förläggas på frostfritt djup i samma dragning.

Grundläggning gång- och cykelbana

På de ställen där den nya gång- och cykelbanan planeras inom leromården, behövs grundförstärkning för att hantera sättningar. Förstärkning med inblandningspelare, alternativt att banken byggs upp med lättfyllning rekommenderas.

Hänsyn måste tas till planerad gång- och cykelbana vid projektering av parkeringar, vidare måste planerad gång- och cykelbanas markförstärkning dimensioneras med hänsyn till detaljplanens höjdsättning. Kompletterande geotekniska undersökningar rekommenderas, av den geotekniska utredningen, vid projektering för att säkerställa jordlagerföljd, jordens egenskaper, bergöveryta och grundvattennivå.

I samband med sprängning, packning och eventuell spontning i området kommer buller och markvibrationer att alstras och påverka kringliggande anläggningar. En riskanalys med restriktioner för dessa arbeten ska upprättas innan schakt- och grundläggningsarbeten påbörjas, Structor Geoteknik Stockholm AB (2022).

MILJÖKVALITETSNORMER

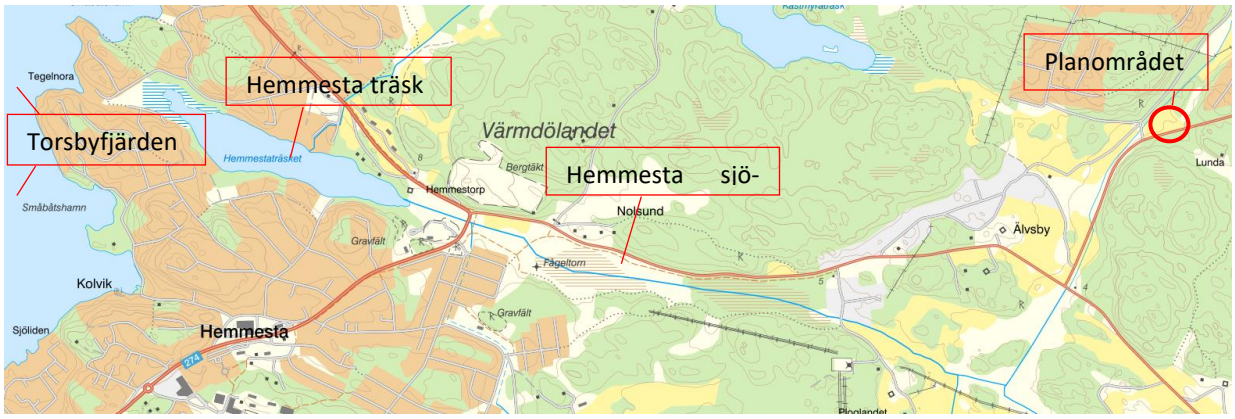
Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljökvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. i miljöbalken. Dessa frågor behandlas under stycken nedan.

YT- OCH GRUNDVATTEN (inkl. MKN)

Förutsättningar

Dagvatten från planområdet ska inte medföra att recipientens status försämras eller medverka till att gällande miljökvalitetsnormer inte uppnås. Målet är att kvaliteten på det dagvatten som avleds från planområdet ska bidra till möjligheten för recipienten att uppnå god vattenstatus.

Planområdet avvattnas till recipienten Hemmesta sjöäng som i sin tur leder vidare till Hemmestaträsket innan vattnet slutligen via Hemmesta kanal når Torsbyfjärden i Östersjön. Hemmesta sjöäng är belägen ovanpå Hemmesta grundvattenförekomst.



Figur 13. Recipienter

Hemmesta sjöäng och Hemmesta träsk är inte klassade vattenförekomster enligt VISS och således finns inga uppgifter om miljökvalitetsnormer kopplade till ytvatten. I VISS klassas Hemmesta träsk som övrigt vatten och enstaka provtagningar redovisas, vars status har klassificerats som måttlig och dålig.

Torsbyfjärden är en klassad vattenförekomst och har problem med förorening av miljögifter och övergödning. Här uppnås ej god kemisk status och den ekologiska statusen är måttlig enligt VISS. Den kemiska statusen orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena Perfluoroktansulfon (PFOS), tributyltenn (TBT), Kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. Den ekolgiska statusen baseras på miljökonsekvenstyperna Övergödning, Miljögifter samt Flödesförändringar, där alla visar måttlig status.

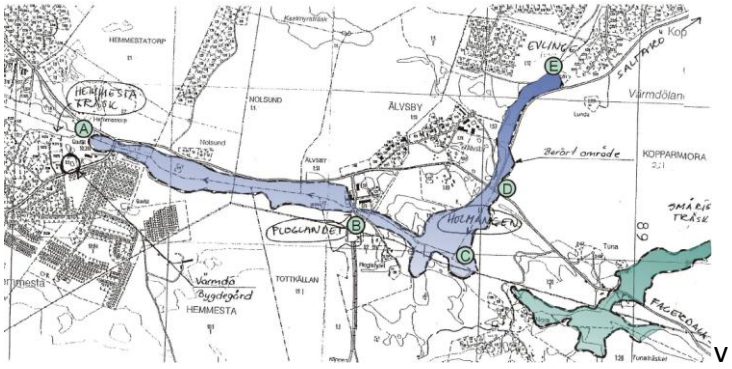
Med undantag för bromerade difenyletrar och kvicksilver, som har mindre stränga kvalitetskrav, är aktuell miljökvalitetsnorm god kemisk ytvattenstatus 2027. God ekologisk status ska uppnås 2039.

Mätning av grundvattennivå vid två stycken punkter belägna längs den låglänta delen utav planområdet visar 1,2 meter.

Markavvattningsföretag

Planområdet är delvis beläget på tidigare Hemmesta-Tuna Torrläggningsföretags båtnadsområde (1944). Enligt länsstyrelsens beslut 535-3105-2012 för Hemmesta sjöäng framgår att företaget har omprövats och ersatts av ett mindre omfattande markavvattningsföretag som idag heter Hemmesta markavvattningsföretag 1998. Uppgifterna finns även bekräftade i tillståndsbeslut från Jordbruksverket, vattenenheten 1998-06-18. Bilden nedan visar en karta över markavvattningsföretaget och de ändringar som ägde rum i samband med omprövningen. Vid omprövningen bedömdes det som

lämpligt att 1944 års företag avvecklades på sträckan A-B-C-D-E samt att ett nytt markavvattningsföretag bildades på sträckan A-B där Värmdö kommun var ensam ägare.



Figur 14. Ungefärlig omfattning av Hemmesta-Tuna torrläggningsföretag år 1944. Grönt område illustrerar den kvarvarande delen av 1944 års företag på del av dikessträckan. Källa: Utredning av och förslag till vattenrenings- och regleringsåtgärder vid Hemmesta sjööäng och Älvsbyfälten, Värmdö kommun, WRS Blombergsson & Hansson, 2008-12-18.

UTOMHUSLUFT (inkl. MKN)

Med exploateringen kommer en förhållandevis liten ökning av biltrafiken att ske i området. Planens genomförande bedöms inte leda till att miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

BULLER (inkl. MKN)

Förutsättningar

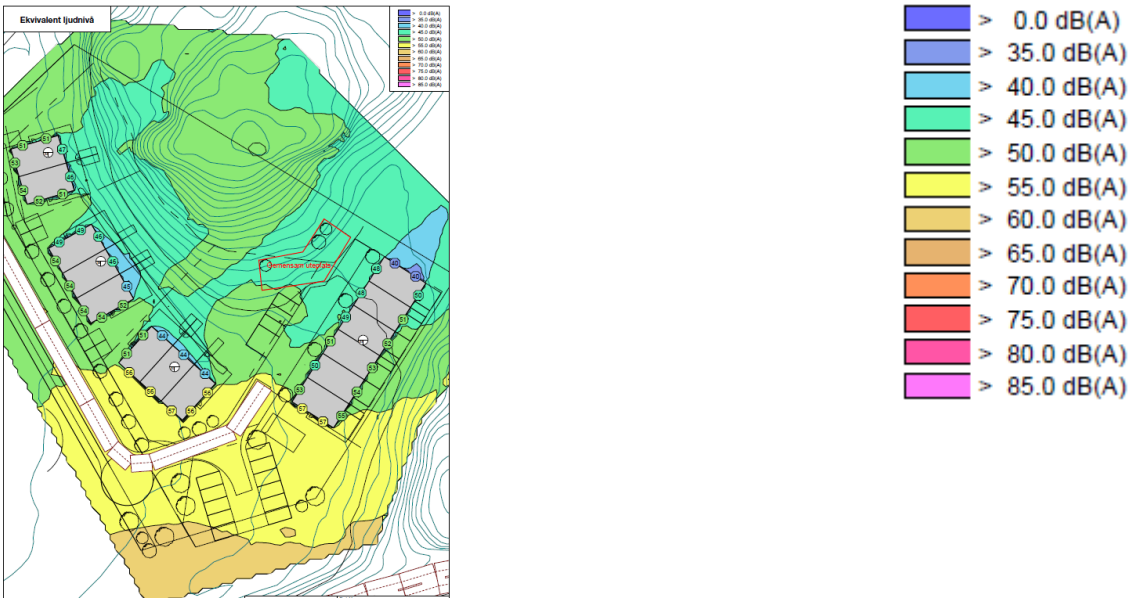
Det finns en förordning till miljöbalken med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Enligt förordningen och de ändringar som presenterades i förordning 2017:359 bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida finnas där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA

maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Förändringar

På grund av närheten till Saltarövägen och Evlingevägen har en bullerutredning upprättats. Utredningen visar att riktvärden vid fasad uppfylls. En gemensam uteplats i områdets nordöstra del som inte är bullerutsatt möjliggörs av detaljplanen. Bullerutsatt område i sydöst är kryssmarkerat för att möjliggöra uppförande av bullerplank.



Figur 15. Ekvivalent ljudnivå, LpAeq, dB(A) från vägtrafik. Frifältsvärden vid värst utsatt del av fasad samt ljudnivå 1,5 meter över mark i raster om 5 x 5 m. Bild: ACAD.

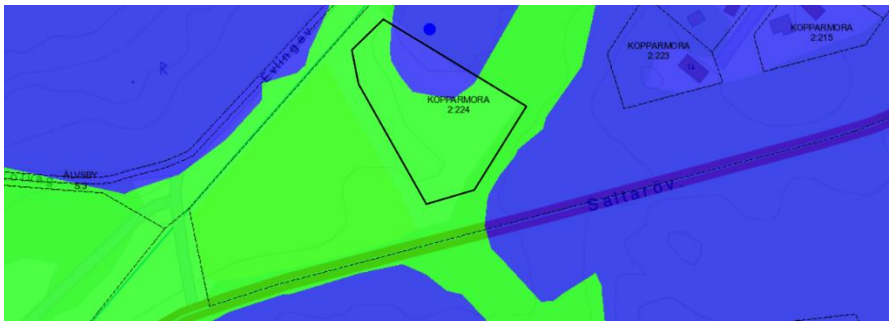
RADON

Förutsättningar

Planområdet ligger inom lågriskområde och normalriskområde för radon.

Förändringar

I områden med radon kan i samband med bygglov och byggsamråd en mer utförlig radonundersökning krävas för att klarlägga behov av eventuella skyddsåtgärder. Radonsäkert byggande med täta rörgenomföringar och radonslang under grunden rekommenderas vid all nybyggnation. Riktvärden för inomhusluft, fastställda i bland annat boverkets byggregler (BBR) ska följas.



Figur 16. Lågriskområde för radon i grönt och normalriskområde i blått.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Förutsättningar

Planområdet avvattnas idag ytligt till ett öppet dike som löper längs Evlingevägen. Flödesriktning i diket är mot sydväst till recipienten Hemmesta sjöäng, som i sin tur leder vidare till Hemmesta träsk innan vattnet slutligen via Hemmesta kanal når Torsbyfjärden i Östersjön. Högsta punkt inom planområdesgränsen återfinns i områdets nordöstra del med ca 14 meter över havet och lägsta punkt i områdets västra del med ca 4 meter över havet.

Marken inom planområdet består av lera och urberg. Lerjord innehåller hög andel finkorniga mineralpartiklar och uppvisar ofta struktur med små porer. Jordens porstorlek har en avgörande betydelse för markens genomsläpplighet och marken inom planområdet förväntas därför ha begränsad infiltrationsförmåga.

Förändringar

Resultatet av föroreningsberäkningar i dagvattenutredningen, Marktema (2021) visar att det efter planerad exploatering förväntas ske en ökning av samtliga ämnen utom nickel. Detta förklaras med att den förändrade markanvändningen förväntas generera högre koncentration av föroreningar i kombination med ökad mängd dagvatten.

Ämne	Enhet	Befintligt	Planerat med rening	Reningsgrad (%)	Referensvärde/ Bakgrundshalt[1]
Fosfor (P)	µg/l	18	7,5	58	11,6
Kväve (N)	µg/l	310	130	58	254,9
Bly (Pb)	µg/l	3	0,25	92	-
Koppar (Cu)	µg/l	5	0,73	85	-
Zink (Zn)	µg/l	12	1,8	85	-
Kadmium (Cd)	µg/l	0,1	0,017	83	-
Krom (Cr)	µg/l	1,9	0,12	94	-
Nickel (Ni)	µg/l	2,9	0,12	96	-
Kvicksilver (Hg)	µg/l	0,0065	0,0026	60	-
Suspenderad substans (SS)	µg/l	15 000	1 700	89	-
Oljeindex (olja)	µg/l	100	6,4	94	-
Benso(a)pyren (BaP)	µg/l	0,0047	0,00032	93	-

Tabell 1. Beräknade föroreningshalter (µg/l) i dagvattnet från planområdet (befintligt) och efter planerad exploatering med rening. Bild Marktema (2021).

Ämne	Enhet	Befintligt	Planerat med rening
Fosfor (P)	kg/år	0,017	0,015
Kväve (N)	kg/år	0,31	0,26
Bly (Pb)	kg/år	0,0029	0,0005
Koppar (Cu)	kg/år	0,0049	0,0015
Zink (Zn)	kg/år	0,012	0,0035
Kadmium (Cd)	kg/år	0,000098	0,000033
Krom (Cr)	kg/år	0,0018	0,00023
Nickel (Ni)	kg/år	0,0028	0,00024
Kvicksilver (Hg)	kg/år	0,0000063	0,0000052
Suspenderad substans (SS)	kg/år	15	3,3
Oljeindex (olja)	kg/år	0,1	0,013
Benso(a)pyren (BaP)	kg/år	0,0000046	0,00000065

Tabell 2. Beräknad föroreningsbelastning (kg/år) från planområdet idag och efter planerad exploatering med rening. Bild Marktema (2021).

Föroreningsberäkningar i dagvattenutredningen visar att rening i föreslagna steg har mycket god reningseffekt. Både föroreningshalter och belastning minskar vid utförande enligt föreslagen systemlösning jämfört med dagens situation. Dessutom förväntas fosfor- och kvävehalter understiga Torsbyfjärdens recipientspecifika referenshalter.

Dagvattenutredningen visar att det dimensionerande flödet kommer att öka efter exploatering. Detta förklaras av inkludering av klimatfaktor samt den ändrade markanvändningen, där delar av naturmarken ersätts med bostäder. Baserat på flödesresultat har planområdets erforderliga fördröjningsvolym beräknats. För att inte öka flödet efter exploatering vid ett 10-årsregn behöver 35 m^3 dagvatten fördröjas innan avledning ut från planområdet vid en konstant avtappning av 18 l/s.

Baserat på dessa beräkningar bedöms planens risk att påverka Torsbyfjärden status negativt eller dess möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna vara låg. Konsekvensen av planerad exploatering blir att markanvändningen förändras inom Kopparmora 2:224 och därmed även avrinningen till markavvattningsföretaget.

Förändringen innebär ökad avrinning och därför krävs det att det dagvattensystem som planeras för dagvattnet inom planområdet fördröjs motsvarande dagens flöde. Om dagvattenutredningens förslag till dagvattensystem tillämpas uppnås den fördröjning som krävs för att flöden inte ska öka mot dagens situation.

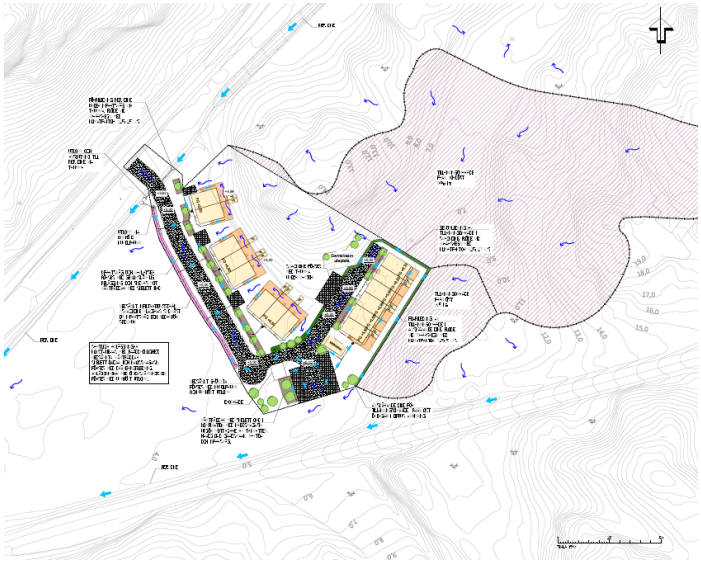
Förslag till dagvattenhantering

Inom denna detaljplan är det främst reningsbehovet som ligger till grund för systemlösningens uppbyggnad och omfattning. Torsbyfjärden är idag påverkad av miljögifter och övergödning. Rening ska ske i den grad att belastningen från planområdet inte ökar, samt att utgående halter inte överskriver recipientens referenshalter.

För rening och fördröjning av dagvattnet föreslås LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) i genomsläpplig beläggning, växtbäddar med skelettjord, krossmagasin, svackdiken och infiltrationsstråk. Eftersom marken underlagras av lera bedöms lokal infiltration vara mycket trög, vilket gör att det LOD-system som installeras i huvudsak kommer att ha fördröjande och renande funktion. En skelettjord är en underjordisk anläggning som fördröjer och renar dagvatten samtidigt som den skapar en god miljö för träd att växa i. Dagvatten leds in i den övre delen av skelettjorden och infiltrerar ner genom skelettjorden. Trädets rötter bidrar också till reningen. Samtliga dagvattenanordningar har renande och fördröjande egenskaper och ryms inom planområdet. Rening behöver ske i flera steg och systemet ska därför vara seriekopplat.

Dagvattnet kommer följa samma övergripande avrinningsriktning som idag, dvs även fortsatt att ske till det öppna diket längs Evlingevägen. Avrinning kommer ej att ske till det dike som löper längs Trafikverkets dike längs Saltarövägen (väg

699). Tillämpas utredningens förslag till dagvattenhantering uppnås enligt dagvattenutredningen den fördröjning som krävs för att inte öka flöden mot dagens situation. Dessutom avleds och fördröjs minst 90% av dagvattnets årsvolym i enighet med Stockholms stads åtgärdsnivå.



Figur 17. Dagvattenutredningens förslag till dagvattenhantering, primär avrinning, normalregn, Marktema (2021)

Dagvattenhantering avseende planerad gång- och cykelbana

Den föreslagna gång- och cykelbanan kommer, enligt dagvattenutredningen för denna Structor (2022), innebära att Trafikverkets dike kommer att vara kvar och ett nytt dike anläggas utmed den planerade gång- och cykelbanans norra sida. Föreslagen utformning på gång- och cykelbanan innebär att den på en stor del av sträckan kommer att vara skevad från vägen in mot naturmark.

Ängsmarken och naturmarken intill gång- och cykelbanan kommer enligt utredningen att ge möjligheter att även i fortsättningen ta hand om dagvattnet på ett naturligt sätt genom infiltration. Dagvattenhanteringen föreslås efterlikna dagens situation så mycket som möjligt. På delar av sträckan innebär det avledning via dike till infiltrationsyta och på andra delar avledning direkt från gång- och cykelbanan ut i infiltrationsytor.

Arean som den nya gång- och cykelbanan utgör är utspridd på en så pass lång sträcka att belastningen blir väldigt låg när dagvattnet avrinner direkt ut i naturmarken. Det kommer heller inte att medföra att några ytterligare ytor avleds mot naturmarken vilket gör att det fortfarande finns kapacitet att infiltrera och fördröja dagvattnet. Dagvattnet som avrinner västerut i dike mot ängen ökar en del vid dimensionerande regn men ängen är så pass stor och inte känslig för tillfälligt stående vatten att det inte anses som ett problem

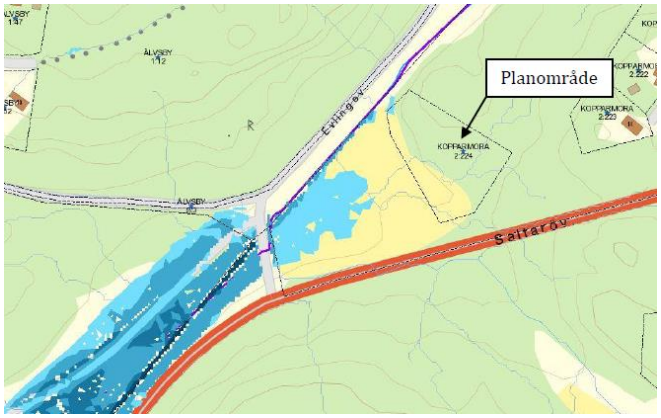
enligt utredningen.

Den föreslagna dragningen av gång- och cykelbanan kommer inte enligt dagvattenutredningen att påverka dagvattensituationen mer än marginellt och inte riskera att förändra dagens situation på ett negativt sätt.

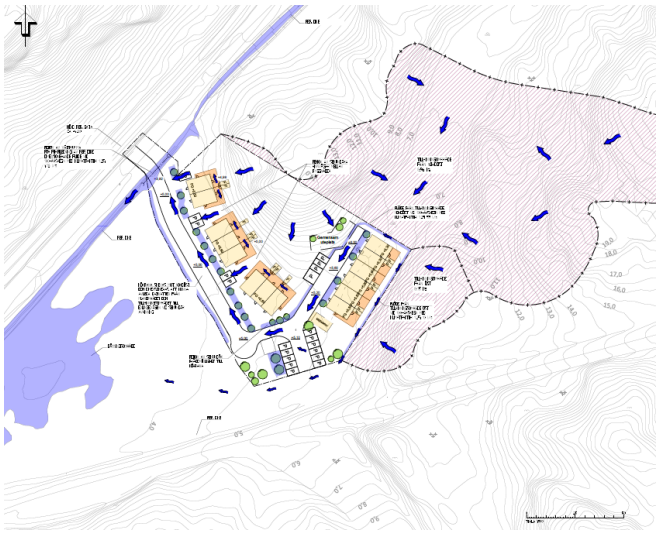
Förslag till skyfallshantering

Enligt dagvattenutredning för bebyggelseområdet, utfört av Marktema (2021), kommer föreslagen höjdsättning av området innebära att bebyggelse skyddas från ytligt förekommande dagvattenflöden från den egna tomtmarken samt från omgivande mark. Skyfallshanteringen vid planläggning ska säkra att översvämningar undviks vid regn upp till storleks-ordningen 10-årsregn och att skador på bebyggelse inte uppstår vid 100-årsregn och beräknat högsta flöde. Planområdet bedöms inte ligga inom riskområde för översvämning vid skyfall, dock förväntas befintligt dike längs Evlingevägen översvämmas.

Sekundär avledning ska ske till planerad infartsväg och byggnadernas färdiga golvhöjder placeras upphöjda en halvmeter i förhållande till infarten till området. Utmed radhus/parhuslängan i öster lutar dock vägen vilket gör att färdig golvhöjd kan sättas något lägre i förhållande till vägen.



Figur 18. Kartvy visande områden som förväntas översvämmas vid skyfall markerade i blått (Länsstyrelsen Stockholm)



Figur 19. Bilden visar sekundära rinnvägar inom planområdets kvartersmark, vid skyfall, Marktema (2021).

RISK OCH SÄKERHET

Skredrisk

Geotekniskt utlåtande, Geogrund (2022) bedömer att stabilitetsproblem i samband med det aktuella projektet inte bedöms bli aktuella. Området är relativt plant utan slänter.

Översvämningsrisk

Enligt dagvattenutredningen, Marktema (2021) visar lågpunktskartering, tillgänglig i Länsstyrelsens webbGIS, att Kopparmora 2:224 inte bedöms ligga inom riskområde för översvämning vid skyfall. Dock förväntas befintligt dike längs Evlingevägen översvämmas. Höjdsättning av infartsväg och övrig mark i anslutning till diket sker därför, så att översvämmande dagvatten uppströms sker på ett säkert sätt.

BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD

Förutsättningar

Landskapsbild

Planområdet ligger på en öppen yta, väl exponerad från Saltarövägen och Evlingevägen. Den öppna ytan utgör tidigare jordbruksmark som i den södra delen fortfarande är öppen, men i den nordöstra delen börjat växa igen med sly. I planområdes norra del ligger en höjd med en sydsluttning som i de övre delarna bitvis består av exponerat berg. Sluttningen utgörs av blockrik morän och på flera ställen finns håligheter ner bland stenarna. Den del av höjden som ligger inom planområdet är nyligen avverkad men har tidigare bestått av skog. Öster om planområdet ligger en trädklädd höjd. Mellan de båda höjderna sträcker sig en dalgång. Väster om planområdet längs

Evlingevägen sträcker sig ett dike. Det finns inga befintliga byggnader inom planområdet. Närmaste bebyggelse, bostads- och fritidshusområdet Norra Kopparmora, ligger cirka 50 meter från planområdet. Ett skogsparti skiljer de båda områdena åt.

Planområdet för gång- och cykelbanan löper parallellt med Saltarövägen. Naturen här utgörs av gräsmark, skogsmark samt berg i dagen. Här finns uppvuxen barrblandskog som bedömts ha vissa naturvärden. De flesta träd som står inom detaljplanen är relativt unga, dock finns även några uppvuxna träd främst gran och tall.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i närheten av Norra Kopparmora, som är ett utpekat kulturmiljöområde. Norra Kopparmora utgör Värmdös största enhetligt planerade och arkitektritade fritidshusområde från 1960. Även om området över tid fått en mer allmän och blandad bebyggelsekaraktär så finns fortfarande välbevarade originalhus kvar med flera tidstypiska inslag i såväl husens utformning som deras placering i terrängen. Totalt byggdes 221 hus. Viktiga värdebärare är enkla byggnader på naturtomter med flacka takvinklar och vinklade byggnadskroppar i trä.

Cirka 40 meter norr om Evlingevägen finns en fornlämning. Enligt Riksantikvarieämbetet är det en stensättning från bronsålder/järnålder. Inför planerad bebyggelse har en arkeologisk utredning utförts (Arkeologgruppen AB, 2020). Inga fynd konstaterades.

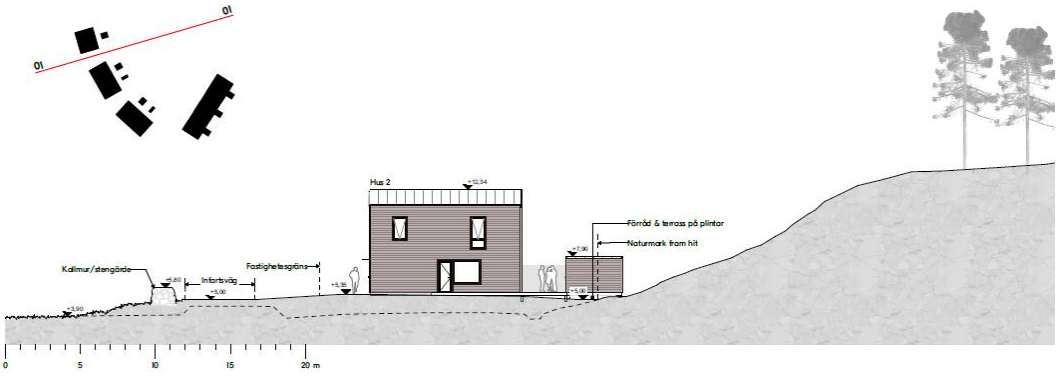
Förändringar

Planförslag

Planförslaget möjliggör uppförande av 14 bostäder fördelat på 12 radhus och ett parhus. Syftet är att utforma bebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet som i gestaltning anknyter till den kulturhistoriskt betydelsefulla fritidshusbebyggelsen i Norra Kopparmora. Huskropparna relaterar till bebyggelsestrukturen i Norra Kopparmora med enkla rena volymer och likheter i material, kulörer och taklutning. Tre mindre volymer väster om bergskullen följer sluttningens kurvatur och ger utrymme för siktlinjer mot naturmarken bakom. En något längre sammanhållen radhuslänga följer den östra sidans dalgång och betonar och förstärker den nordsydliga rörelsen i befintliga stråk. Angöring till bostadsområdet sker via Evlingevägen. Ett gestaltningsprogram har upprättats och kommer att förtydligas inför antagande av detaljplanen.

Figur 20. Vy från Saltarövägen, Blooc AB.

Byggnaderna placeras med en öppen struktur, så att man från vägen ska kunna se kullen och träden bakom. Genom placeringen av byggnaderna skapas siktlinjer som bidrar till att bevara upplevelsen av landskapet. Bergskullen i områdets norra del ska lämnas intakt som artskyddsåtgärd för hasselsnok. Den har försetts med planbestämmelse *n1 - markens höjd inte får ändras* samt med *prickmark* som förhindrar att byggnader uppförs ovanpå kullen. Vid den västra husraden invid bergskullen placeras altaner och anslutande förråd på plintar för att inte utgöra hinder för marklevande djur på den anslutande naturmarken, *b5 - Förråd och altaner ska utföras på plintar*. Mellan byggnaderna lämnas grönytor för dagvattnet att infiltrera igenom.



Figur 21. Marksektion, Blooc AB.

Figur 22. Marksektion, Blooc AB.

Figur 23. Illustrationsplan, Blooc AB.

Mötet och avgränsningen mellan skog och bebyggelse är viktig för att skapa en harmonisk övergång mellan bostäder och natur som samtidigt ger utrymme för en privat sfär invid den enskilda bostaden. En gradvis övergång föreslås i finplaneringen – från en mer bearbetad entrésida mot infartsvägarna till en tydlig karaktär av naturtomt på baksidan av husen.

Byggnadsarean (BYA) har anpassats efter varje grupp av byggnad och regleras genom bestämmelsen på plankartan. De enskilda radhusen har en byggnadsarea om cirka 66 kvm och en BTA om cirka 126 kvadratmeter. De får uppföras i två våningar med en nockhöjd om 7,5 meter. Taken ska utformas som pulpettak. En komplementbyggnad om cirka 7 kvm får uppföras vid varje enskilt radhus. Takvinkel ska vara mellan 10 och 20 grader.

Figur 24. Referensprojekt, Blooc AB.

Planbestämmelser, utformning

f 1	Fasader ska utformas av trä med dova och naturnära kulörer
f 2	Vind får inte inredas
f 5	Huvudbyggnad ska ha taktäckning av svart papp eller svart falsad plåt
f 6	Taket ska utföras som pulpettak
f 7	Tak på carports ska vara växtbeklädda
f 8	Fasadpanel ska utföras liggande utan horisontella skarvar

Takvinkel ska vara mellan 10-20 grader

Bottenvåningarnas uteplatser utförs tillgängliga i nivå med invändigt golv och ansluter så långt möjligt till befintliga marknivåer.

Tak

Taken skall utföras som pulpettak med taktäckning av svart papp eller svart falsad plåt. Detaljer som snörasskydd, taksäkerhetsanordningar, luckor, huvar och andra installationer ska utföras i kulör lika taket.

Detaljering

Hög omsorg bör ges alla byggnadsdetaljer. Plåtdetaljer skall vara genomtänkta. Skärmtak, räcken, handtag, numrering, belysning, och andra nödvändiga detaljer skall hålla en hög estetisk nivå.

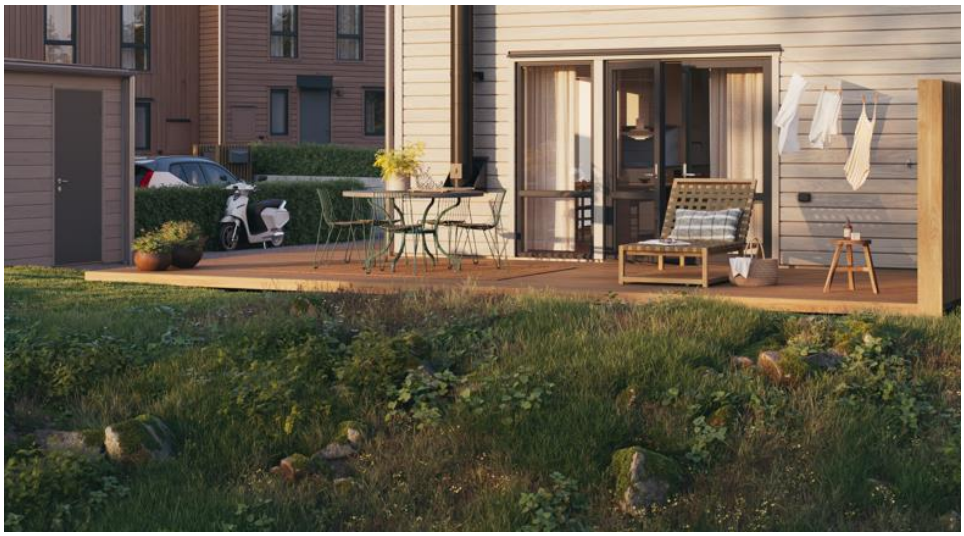
Material och färg

För fasaderna gäller att huskropparna skall ha en synkroniserad färgsättning med en sammanhållen färgpalett. Fasader ges en färgsättning med anknytning både till omgivande bebyggelse och kringliggande natur. Kulörerna är

återhållsamma och ska samspela med både tallskog, berg i dagen och frodig lövskog.

Figur 25. Färgpalett, Blooc AB.

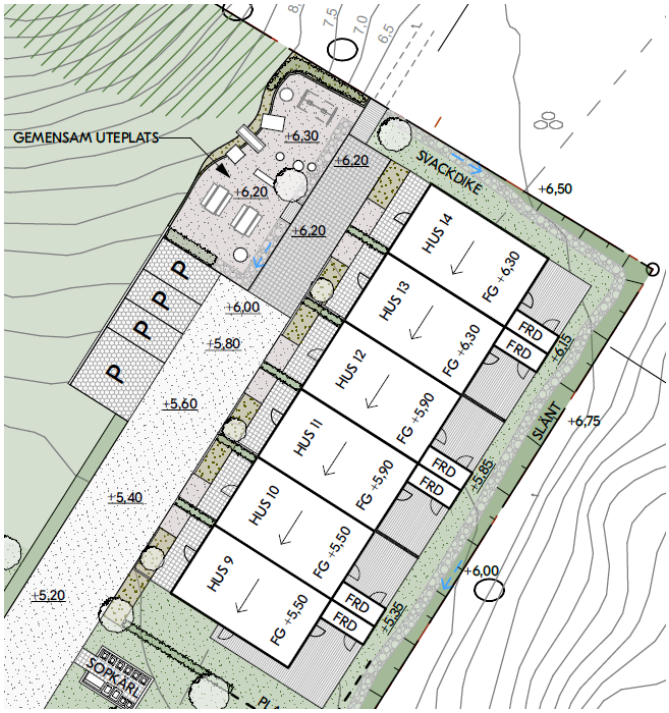
Figur 26. Kulörplan, förslag, Blooc AB.



Figur 27. Exempel naturmark som ansluter mot uteplats.

Utemiljö, gemensamma ytor

En gemensam uteplats med plats för både lekredskap och sittplatser med bord uförs. Ytan görs tillgänglig via stig från angöringsväg. Cykelparkering anordnas inom respektive bostad på förgårdsmark samt i förråd.



Figur 28. Exempel gårdsutformning, markbehandling, Blooc AB.

Carport

Detaljplanens kryssmark möjliggör uppförande av carport i trä med kulör anpassat till bebyggelsen. Tak på carport ska vara växtbeklätt.

Markmaterial

Gator, gångar och parkeringsplatser ska utföras med genomsläppliga material/ytskikt för att underlätta infiltration och fördröjning. Altandäcken utförs av trä med springor som släpper igenom dagvatten.

Planbestämmelse, dagvatten

b 1 - Marken får inte hårdgöras
b 4 – Yta för fördröjning och rening av dagvatten

Kulturmiljö

Förslaget med radhus/parhus i liten skala med fasader i liggande träpanel, flacka pulpettak och dova kulörer är väl anpassat till Norra Kopparmora kulturmiljö i omedelbar närhet. Den låga bebyggelsen gör att delar av landskapsbilden norr om Kopparmora 2:224 kan bevaras.

Figur 29. De nya byggnaderna anpassas efter landskapet, Blooc AB.

Figur 30. Referens: befintligt fritidshus i Kopparmora,

Då planområdet och bostads- och fritidshusområdet Norra Kopparmora ligger skilda från varandra bedöms inte planområdet påverka kulturmiljövärdena i Norra Kopparmora negativt. Planförslaget har tagit hänsyn till kulturmiljöområdets karaktär genom att utforma planbestämmelser som exempelvis att byggnader ska utformas av trä i dova kulörer och att taken ska utföras som flacka pulpettak.

SOCIALA FRÅGOR

Barnperspektivet

Närhet till kollektivtrafik med trygga och säkra anslutningar är en viktig förutsättning för barns och ungas rörelsefrihet. Närmsta busshållplats, Evlingevägen, ligger vid Saltarövägen cirka 200 meter från den planerade bebyggelsen. Barn i planområdet kommer få närhet till grönområden i angränsning till planområdet. I planområdets nordöstra hörn finns en gemensam uteplats. Delar av denna kan även iordningsställas som lekplats. Närhet till skogen ger utrymme för lek och möjliggör för barn att upptäcka djur och växter.
I Hemmesta centrum, dit avståndet är cirka 4,5 kilometer, finns bland annat skola, förskolor, bibliotek, fotbollsplan, friidrottsplats och sporthall. I Södra Kopparmora, cirka 2,5 kilometer från planområdet, finns en förskola. I Södra Evlinge, 2,5 kilometer från planområdet finns en ridskola.

Jämlikhet

Från planområdet finns möjlighet att ta sig till Hemmesta och den service som finns där både med kollektivtrafik och med gång- och cykel. Det kollektivtrafiknära läget och utbyggnaden av gång- och cykelbana är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv eftersom satsningar på gång-, cykel-, och kollektivtrafik gynnar de grupper som inte har tillgång till bil.

Trygghet

Detaljplanens genomförande innebär en förbättrad tillgänglighet och säkerhet för gående och cyklister utmed del av Saltarövägen där nya gång- och cykelbanan anläggs. Ett genomförande av detaljplanen kommer också att medföra fler människor i rörelse i området, vilket kan bidra till att platsen och området upplevs tryggare. Den nya gång- och cykelbanan kommer att förses med belysning. Entréerna till de nya radhus/parhusen/parhusen är vända mot infartsvägen, vilket gör att området upplevs mer tryggt. Byggnaderna ska utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

FRIYTOR OCH REKREATION

Förutsättningar

Tillgången till strövområden, såväl skog som kust är god. Norr om planområdet, på andra sidan Evlingevägen samt på södra sidan om Saltarövägen finns stora naturområden. Det finns även fotbollsplan och grönytor norr om planområdet.

Förändringar

Mellan byggnaderna finns plats för ordnade grönytor. En gemensam uteplats, som uppfyller riktvärden för buller, ska anordnas på illustrerad plats på plankartan. En enkel gånganslutning, via det nya bostadsområdet till stigen genom dalgången som sträcker sig från planområdet till bostads- och fritidshusområdet nordöst om planområdet, planeras att iordningställas.

GATOR OCH TRAFIK

Förutsättningar

Allmänt

Saltarövägen är en statlig väg med hastighetsbegränsningen 70 km/tim medan Evlingevägen är en enskild väg som är hastighetsreglerad till 50 km/tim. Korsningen mellan vägarna regleras med väjningsplikt ut mot Saltarövägen.

Gång-, och cykeltrafikanter

Befintligt gång- och cykelstråk via Älvsby industriområde ansluter till Evlingevägen cirka 100 meter in från korsningen med Saltarövägen där det idag slutar. Från denna punkt sker gång- och cykling i blandtrafik, separat gångväg saknas. Belysning finns längs gång- och cykelstråket men saknas längs Evlingevägen. Den planerade nya gång- och cykelbanan längs Salta-

rövägen är tänkt att anslutas till befintligt stråk vid Evlingevägen.

I gång- och cykelplan för Värmdö kommun 2013–2030 är en planerad gång- och cykelbana längs Saltarövägen utpekad.
I kommunens översiktsplan framgår att Värmdö kommun idag saknar ett sammanhängande gång- och cykelvägnät och flera viktiga sträckor saknar helt gång- och cykelvägar. Som en följd av det är cyklister hänvisade till körbanan. På flera håll är detta förenat med trafikfara då trafikflöden och hastighet är hög. Längs de sträckor där det finns gång- och cykelvägar är nätet i regel gent och har god standard. Det löper i allmänhet parallellt med kommunens vägar alternativt det statliga vägnätet.

Kollektivtrafik

Busshållplatser i området trafikeras av bussarna 436, 461 och 462. Hållplatserna på Saltarövägen trafikeras av samtliga bussar medan hållplatsen belägen på Evlingevägen trafikeras med kring fem turer i varje riktning per dag. Buss 436 trafikerar området med sträckning mellan Slussen och Saltarö, buss 461 och 462 med sträckning Hemmesta - Ramsdalen och är kompletterande till buss 436. Turtätheten är i rusningstrafik ca 20 minuter.

Figur 31. Karta över busshållplatserna i området

Vid busshållplatsen intill infarten mot Evlingevägen i riktning mot Stockholm finns gångbana och väderskydd. Övriga busshållplatser saknar väderskydd och gångbana. Busshållplatsen vid Lanternvägen saknar bussficka. Busshållplatserna längs resterande del av Saltarövägen österut saknar anvisad passage eller övergångsställe över Saltarövägen. Den genaste sträckan över vägen är att korsa Saltarövägen precis intill korsningen med Evlingevägen.

Trafiksäkerhet

Sikten i korsningen Saltarövägen och Evlingevägen är i nuläget mindre god, men efter samråd bedömd som tillräcklig av Trafikverket med rådande hastighetsbegränsning. Påtagligt är den nivåskillnad som gör att eventuella fotgängare längs vägen riskerar att hamna i diket om det kommer stora fordon. Planerad utbyggnad av gång- och cykelbanenätet är därför en bra förutsättning för ökad trafiksäkerhet längs sträckan. För att förbättra hastighetsefterlevnad utefter Saltarövägen har Trafikverket år 2021satt upp hastighetskameror bland annat vid hållplats Kopparmora i höjd med Propellervägen.

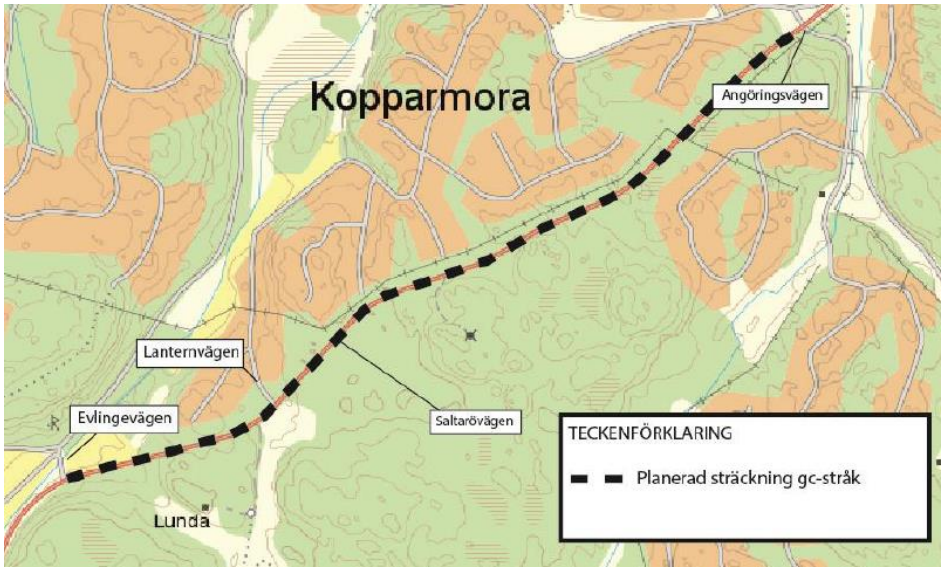
Förändringar

Infart/angöring

Området angörs enligt föreslagen detaljplan från Evlingevägen.

Ny gång- och cykelbana

Den nya gång- och cykelbanan ska kopplas samman med befintligt stråk från Älvsby industriområde. I ett första skede är en utbyggnad tänkt mellan Evlingevägen och Lanternvägen, en sträcka på cirka 500 meter. Långsiktigt är dock stråket planerat att förlängas till korsningen Kopparmoravägen/Angöringsvägen och vidare mot Saltarö, se figur nedan.



Figur 32. Princip över planerad sträckning av gång- och cykelstråk längs Saltarövägen. Bild: Structor.

Den planerade gång- och cykelbanan leds ut mot Saltarövägen i höjd med korsningen med Evlingevägen. Korsning över Evlingevägen föreslås anordnas i befintlig gång- och cykelbanas förlängning, dvs cirka 50 meter in på Evlingevägen. Nivåskillnader måste tas omhand längs Saltarövägen, bergsschakt kommer att bli aktuellt.

Den gång- och cykelbana som planen föreslår kommer att förläggas utanför vägområdet för Saltarövägen, väg 669. Kommunen har kompletterat tidigare utförd förprojektering för gång- och cykelbanan där vägområdet för väg 669 är intolkat. Förprojekteringen har gjorts i samråd med Trafikverket och stämts av med Trafikverket inför granskning.

Den nya gång- och cykelbanan planeras och projekteras så att Trafikverkets dike kommer att vara kvar och ett nytt dike anläggas utmed gång- och cykelbanans norra sida. Den första sträckan kommer att anläggas på befintlig ängsmark och skeva ut mot Saltarövägen. In mot ängen kommer en mur/barriär att byggas som ska fungera som hinder för hasselsnok. På sträckan upp mot Lanternvägen läggs gång- och cykelbanan i naturmark med mycket berg i dagen och kraftig lutning.

Gång- och cykelbanan planeras på den norra sidan av Saltarövägen i detaljplanen. Detta för att ansluta till befintlig gång- och cykelbana från Älvsby fram till Evlingevägen. Andra skäl till att lägga gång- och cykelbanan på norra sidan om Saltarövägen är att det av trafiksäkerhetsskäl är lämpligt att gång- och cykelbanan ansluter till nya och befintliga bostäder och att därmed korsande trafikanter över Saltarövägen undviks. Det leder även till en högre nyttjandegrad av gång- och cykelbanan. Kommunen anlägger i regel kommunala gång- och cykelbanor parallellt med kommunens vägar, alternativt utmed det statliga vägnätet. Målsättningen är att de kommunala gång- och cykelbanorna ska vara gena, ha god standard och ha kommunalt huvudmannaskap. Terrängen på båda sidor om Saltarövägen är kuperad med skog och berg i dagen, varför bergschakt och avverkning av en del skog krävs oavsett på vilken sida gång- och cykelbanan anläggs. En bergshöjd kommer att finnas kvar på samma sida som planerad gång- och cykelbana. Denna ligger högre än gång- och cykelbanans skärning närmast bebyggelsen och kan ge fortsatt skydd mot trafikbuller. Aktuell sträcka av gång- och cykelbanan har stöd i kommunens gång- och cykelplan.

Figur 33. Föreslagen sträckning för ny gång- och cykelbana

Trafiksäkerhet

Tillkommande bebyggelse utifrån planerad exploatering medför enligt trafikutredningen en liten trafikökning, med cirka 70 fordon/dygn på omkringliggande vägar. Kapaciteten i korsningen Saltarövägen/Evlingevägen klarar denna ökning utan problem. Korsningen bedöms även klara den framtida befolkningsökning som kan förväntas på grund av t.ex. ökat permanentboende i Evlinge och närliggande områden.

Den höga hastigheten som gäller på Saltarövägen och det behov som finns att korsa vägen för användandet av närliggande busshållplats är problematiskt ur trafiksäkerhetssynpunkt och bör åtgärdas, särskilt med tanke på att många barn rör sig till och från och hållplatserna. Trafikverket har meddelat att man inte har några planer för närvarande på att sänka hastigheten eller anordna trafiksäkra passager över Saltarövägen utmed planområdet.

Rekommendationen från trafikutredningen är att om möjligt sänka hastighetsgränsen till 50 km/h och i samband med detta anordna övergångsställe, hastighetsdämpande åtgärd samt belysning, se vidare i trafikutredning från Structor (2022).

Parkering och infartsväg

Den illustrerade situationsplanen i gestaltningsprogrammet visar 19 parkeringsplatser. Detaljplanen medger möjlighet att utöka antalet parkeringsplatser. Parkeringsplatser förläggs dels som parkeringsfickor i anslutning till respektive radhus/parhus, dels inom en större parkeringsyta i det nya bostadsområdets södra del. Ytor för parkeringsplats för rörelsehindrade fördelas över området för att nå kraven på 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshus. Parkeringsplatserna för rörelsehindrade anordnas efter behov. Samtliga parkeringsplatser ryms inom fastigheten Kopparmora 2:224.

Infartsvägen och parkeringsytorna planläggs som prickmark, mark som inte får förses med byggnad. Infartsvägen får en körbana med en bredd om 5,5 meter och en vändmöjlighet i form av T-korsning.

Infartsparkeringar och kollektivtrafik

Infartsparkering finns vid Hemmesta vägskäl som trafikeras med stombuss.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Förutsättningar

Vatten och avlopp

Planområdet ligger i anslutning till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Renhållning

Hushållssopor hämtas av kommunens entreprenör. Utrymme för bostadsområdets avfallshantering och återvinning har avsatts i plankartan. Avstånd till närmaste större återvinningsstation är cirka 2 kilometer och närmaste återvinningscentral ligger cirka 3,5 kilometer från planområdet. Infartsväg för hämtning av hushållssopor och återvinning är dimensionerad för sopbil. Vändning kommer dock behöva ske i en T-korsning.

El, tele, bredband

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare inom området och har ledningar som korsar planområdets norra del. En ny transformatorstation kommer att placeras på kvartersmark invid parkeringsytan i bostadsområdets södra del.

Telia är nätägare för bredband i närheten av planområdet.

Skanova har ledningar inom planområdet. Skanova önskar att så långt möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Den part som initierar undanflyttningsåtgärder eller andra åtgärder står även för kostnaderna.

Förändringar

Vatten och spillvatten

En 10 x 10 meter stor yta norr om Evlingevägen planläggs som E-område för att ge planstöd för anläggandet av en pumpstation. Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. En anslutningspunkt för Kopparmora 2:224 kommer att anvisas i närheten av pumpstationen.

Brandvatten

Ett alternativt brandvattensystem föreslås för området. Närmaste brandpost finns vid Älvsby industriväg cirka 500 meter bort.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Offentlig och kommersiell service finns i Hemmesta centrum dit avståndet är cirka 4,5 kilometer. I Hemmesta centrum finns bland annat livsmedelsaffär, skola, förskolor, bibliotek, fotbollsplan, friidrottsplats och sporthall.

I Södra Kopparmora, cirka 2,5 kilometer från planområdet, finns en för-

skola. I Södra Evlinge, 2,5 kilometer från planområdet finns en ridskola. Inom 2,5-3 kilometer finns badplats.

GENOMFÖRANDE

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som t.ex. avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning för att få tillgång till utfart, vatten- och spillvattenledningar m.m. 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

Planarbete

Samråd	juni-juli 2019
Granskning	Q1 2023
Antagande i kommunfullmäktige	Q2 2023
Laga kraft tidigast	Q3 2023

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. En detaljplan kan dock ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång. Då har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren.

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

Huvudmannaskap

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

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

skap. Om det finns särskilda skäl kan någon annan vara huvudman. Då kallas detta för enskilt huvudmannaskap.

Allmän plats, kommunalt huvudmannaskap

Gång- och cykelvägen som ska ansluta mot befintlig gång- och cykelväg från Älvsby, invid korsningen Evlingevägen/Evlinge skolväg, vidare utmed Saltarövägens norra sida upp till Lanternvägen utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Gång- och cykelvägen föreslås att fastighetsregleras in i kommunalt ägd mark, fastigheten Älvsby 1:13.

Ansvarsfördelning

Vatten och spillvatten

Med avloppsvatten avses i miljöbalkens (1998:808), mening bland annat spillvatten eller annan flytande orenlighet. Utsläpp och annan hantering av avloppsvatten är en miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. MB och den som ansvarar för hanteringen och bedriver denna verksamhet är ansvarig för att miljöbalkens bestämmelser i både 2 och 9 kapitlen följs. För den som hanterar dricks- och avloppsvatten gäller bestämmelser om hälsoskydd bl a i miljöbalkens 2 och 9 kapitel samt i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Värmdö kommun ansvarar för utbyggnaden av en ny pumpstation för avlopp norr om Evlingevägen. Utbyggnaden av avloppspumpsstationen pågår och förväntas vara klar första kvartalet år 2023. Planområdet avses ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Exploatören ansvarar för utbyggnad av ledningar för vatten och avlopp från fastigheten Kopparmora 2:224 fram till anslutningspunkt vid pumpstationen. Kommunen kommer att ansvara för drift och underhåll av pumpstationen. Från anslutningspunkten som ligger mittemot den kommunala pumpstationen och strax söder om Evlingevägen och vidare in på fastigheten ansvarar fastighetsägaren för drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar.

Dagvatten

Vatten som avleds för avvattning av mark inom planlagt område som inte görs för en viss eller vissa fastigheters räkning inom planlagt område är avloppsvatten i miljöbalkens mening. Hantering av sådant avloppsvatten är en miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. MB och den som ansvarar för hanteringen och bedriver denna verksamhet är ansvarig för att miljöbalkens bestämmelser i både 2 och 9 kapitlen följs. För den som hanterar dagvatten inom detaljplanen gäller bestämmelser om hälsoskydd bland annat i miljöbalkens 2 och 9 kapitel samt i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Planområdet ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Fastighetsägaren ansvarar för att anordna dagvattenanläggningar inom kvartersmark, enligt genomförd dagvattenutredning för Kopparmora 2:224, inom kvartersmark. Kommunen ansvarar för att anordna dagvattenanläggning för den kommunala gång- och cykelvägen i enlighet med framtagen dagvattenutredning för gång- och cykelvägen.

Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om tillstånd och dispens hos Länsstyrelsen för markavvattning avseende planerade svackdiken.

Markavvattningsföretag

Planområdet är delvis beläget på tidigare Hemmesta-Tuna Torrläggningsföretagets båtnadsområde (1944), se mer information under avsnitt Yt- och grundvatten (inkl. MKN). Det är respektive fastighetsägare inom markavvattningsföretagen som står för driften av rensning av diken.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare inom området. Nätbolaget äger ledningar inom området och ansvarar för underhåll av dessa. Skanova har ledningar inom området och ansvarar för underhåll av dessa. Skanova önskar att så långt möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge samt att den part som initierar undanflyttningsåtgärder eller andra åtgärder även bekostar detta.

Om en omläggning blir aktuell i samband med exploatering av Kopparmora 2:224 kommer exploatören att stå för kostnaden. För anslutning till ledningsnät tar exploatören kontakt med respektive ledningshavare i samband med bostadsutbyggnaden. Om omläggning av ledningar blir aktuellt för den kommunala gång- och cykelvägen kommer kostnaden för detta fördelas mellan kommunen och exploatören enligt exploateringsavtal.

Rättighet för mark för Vattenfalls transformatorstation planeras att säkerställas med ledningsrätt.

Kvartersmark

Ansökan om bygglov, marklov samt bygganmälan görs hos kommunens bygg- och miljöavdelning. Ytterligare information samt blanketter för bygglov m.m. finns på kommunens webbplats. Det är exploatörens ansvar att ansöka om erforderliga lov.

Fastighetsägaren, om annan än exploatören, ansvarar för att vidta beskrivna försiktighetsåtgärder med anledning av artskydd och artskyddsåtgärder i

enlighet med inlämnad anmälan om samråd enligt 12 kap. 6§ Miljöbalken samt beslut från Länsstyrelsen beteckning 525-36171-2021 daterat 2021-07-07. Se de beskrivna försiktighetsåtgärderna under kapitel Natur och rekreation i planbeskrivningen. Samtliga habitatförbättrande åtgärder på kullen ska vara genomförda innan exploateringen får påbörjas. Samtliga artskyddsåtgärder ska i samband med av bygg- och anläggningsåtgärder godkännas av ansvarig kommunekolog.

Exploatören ansvarar för att iordningställa en enklare gångpassage från kvartersgatan till naturmarken öster om planområdet.

Avtal

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan Kopparmora Fastighets AB och Värmdö kommun. Ett plankostnadsavtal reglerar kostnaderna för framtagande av detaljplanen mellan kommunen och en exploatör eller en fastighetsägare.

Exploateringsavtal

För genomförandet av planen kommer kommunen och exploatören att teckna ett exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en exploatör eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Exploateringsavtalet kommer att reglera hur ansvar och kostnader för genomförande av detaljplanen kommer att fördelas. Avtalet ska vara undertecknat innan beslut om antagande av detaljplanen fattas. Avtalet kommer bland annat att reglera:

- Marköverlåtelser och förrättningskostnader
- Erläggande av avgifter
- Utformning och finansiering av allmänna anläggningar
- Gestaltning och utformning av föreslagen byggnation
- Artskyddsåtgärder
- Utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar samt dess finansiering
- Dagvattenfrågor
- Gångpassage
- Hänsyn till omkringliggande vegetation och natur vid utbyggnaden
- Samordning av utbyggnad av kommunal gång- och cykelväg och kvartersmark

Bevakningsavtal

Ett bevakningsavtal om åtgärder för gång- och cykelvägen intill eller inom Trafikverkets vägområde behöver tecknas mellan Värmdö kommun och Trafikverket innan planens antagande.

Genomförandeavtal

Ett genomförandeavtal behöver troligtvis tecknas mellan Värmdö kommun och Trafikverket efter antagandet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Se stycke PLANDATA ovan för aktuella fastighetsägare och fastigheter inom planområdet.

Fastighetsbildning

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

Den kommunala gång- och cykelvägen i detaljplanen föreslås fastighetsregleras över till kommunalt ägd mark, fastigheten Älvsby 1:13.

Del av Kopparmora 2:228 som planläggs för infartsväg kan vid önskemål genom fastighetsbildning föras över till Kopparmora 2:224.

Servitut m.m.

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitutsrätt kan, genom beslut av Lantmäteriet enligt bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (1970:988), upplåtas till förmån för en fastighet (den härskande fastigheten) och belastar en annan fastighet (den tjänande fastigheten). Ett sådant servitut kallas officialservitut och medför stark rätt för den härskande fastigheten. Servitut kan också upplåtas genom avtal mellan fastighetsägare utan inblandning av Lantmäteriet enligt bestämmelser i jordabalken (1970:994) och kallas i dessa fall normalt avtalsservitut. Avtalsservituten kan inskrivas i fastighetsregistret och får då starkare rätt vid överlåtelse av fastigheten. Befintliga inskrivna servitut framgår av fastighetsförteckningen.

Fastigheten Kopparmora 2:224 har ett servitut (akt 01-VÄM-2593) som belastar fastigheten Kopparmora 2:228 vilket ger fastigheten Kopparmora 2:224 rätt att utnyttja utrymme direkt väster om Kopparmora 2:224 för att anlägga, underhålla och förnya väg. Om en fastighetsbildning blir aktuell för tillfartsvägen kan servitutet komma att upphävas. Omfånget för detta

vägservitut behöver minskas. Detta för att ge utrymme för ett nytt servitut för skyddsmur för hasselsnok samt svackdike. Den del av servitutet där gång- och cykelbanan korsar upphävs eller omprövas.

Vattenfall eldistribution har ett avtalsservitut för kraftledning (akt 0120IM-11/23486.1) som belastar fastigheten Älvsby 1:12.

Fastighetsägaren för Kopparmora 2:224 har avtalsservitut för VA-ledningar på fastigheten Älsvby 1:12 från fastigheten Kopparmora 2:224 fram till anslutningspunkt strax söder om pumpstationen. Fastighetsägaren behöver ansöka om bildande av servitut för VA-anläggningar inom kvartersmark.

Gemensamhetsanläggningar

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 (1973:1149). I beslutet (s.k. anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (t.ex. en väg eller en brunn). Beslutet får inte strida mot detaljplanens bestämmelser, men mindre avvikelser får göras i den mån som syftet med detaljplanen inte motverkas. I beslutet framgår även vilka fastigheter som ingår i anläggningen, vilket utrymme som upplåts för anläggningen, vilken eventuell ersättning som upplåtande fastighet ska erhålla, inom vilken tid utförandet av anläggningen ska ske 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 för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. Det innebär att nya anläggningar inte får anläggas eller ändras inom det för gemensamhetsanläggningen upplåtna området utan att det gällande anläggningsbeslutet för berörd gemensamhetsanläggning omprövas. En samfällighetsförening bildas av Lantmäteriet och är en juridisk person och en demokratisk organisation med godkända stadgar och styrs av lagen om förvaltning av samfälligheter. Fattade beslut gäller även om inte alla är överens. Besluten kan överklagas till mark- och miljödomstolen.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom s.k. delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas. Delägarförvaltning är lämpligt om det är få delägande fastigheter och kostnaderna för drift och underhåll är låga.

Inom planområdet finns gemensamhetsanläggningen Kopparmora GA:5 där fastigheten Kopparmora 2:224 ingår. Ändamålet för Kopparmora GA:5 är vägar med tillhörande anläggningar såsom diken, slänter, trummor, vändplatser, vägmärken, vägbom och vägbelysning samt grönområden med gångstigar, gångvägar, bollplan, lekplats och gångbryggor. GA:5 berörs av ny planerad bostadsbebyggelse inom detaljplanen. På grund av gång- och cykelbanan kommer gemensamhetsanläggningen delvis upphävas och omprövas.

Inom planområdet finns gemensamhetsanläggningen Värmdö-Evlinge GA:2 som påverkas av att planläggs tillfartsväg mot Evlingevägen. Området omfattas av ett vägservitut som är beläget på fastigheten Älvsby 1:12. Ändamålet för Värmdö-Evlinge GA:2 är vägar, grönområden, parkeringsplatser och brunnar. Då GA:2 utgör ändamål grönområde för planområdet och servitutet väg borde gemensamhetsanläggningen omprövas.

Till förmån för Kopparmora GA:5 och Värmdö-Evlinge GA:2 finns ett officialservitut med ändamål röjningsrätt. Röjningsrätten berörs inte av planläggandet.

Detaljplan möjliggör bildande av gemensamhetsanläggning för parkering, uteplats, skyddsmur, infartsväg, svackdiken, dagvatten-anläggningar, VA anläggningar, anslutande stig, yta för avfall och återvinning samt grönytor.

Ledningsrätter

I Evlingevägens vägområde, i anslutning till planområdet, ligger ledningsrätt 0120-09/46.1 för vatten- och spillvattenledningar till förmån för Värmdö kommun. Belastade fastigheter inom planområdet är Kopparmora 2:228 och Älvsby 1:12. För ledningsrätten har ett U-område lagts in i plankartan där ledningar korsar infartsvägen.

I vägområdet ligger även ledningsrätt 0120-85/74.1 för telekabel till förmån för Skanova. Belastade fastigheter inom området är Kopparmora 2:228 och Älvsby 1:12. För ledningsrätten har ett U-område lagts in i plankartan där ledningar korsar infartsvägen.

Den föreslagna gång- och cykelbanan kommer på fastighet Kopparmora 2:228 att korsa ledningsrätt 0120-02/81 och 0120-02/81.P för telestation.

En pumpstation planeras norr om Evlingevägen. Pumpstationen anläggs inom område betecknat med E2 på plankartan. Rätten att bygga ut, behålla och sköta drift och underhåll av ledningsnätet med tillhörande pumpstation

och anordningar planeras att säkerställas genom ledningsrätt.

Marken under Vattenfalls transformatorstation E1 planeras med ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

Gällande planer

En detaljplan gäller till dess att den upphävs, ändras eller ersätts och de rättigheter som uppkommit genom planen kan – om den inte upphävs – göras gällande.

Planområdet omfattas av befintlig byggnadsplan bp157 för delar av fastigheterna Kopparmora 1:1, Skrävlan 1:1 och Tuna 1:1 antagen 1963 samt två tillägg till byggnadsplan bp129 ”Förslag till ändring genom tillägg av detaljplan för delar av Kopparmora 1:1, Skrävlan 1:1 och Tuna 1:1” antagen 2004 och ”Tillägg till detaljplan avseende delar av Kopparmora 1:1, Skrävlan 1:1 och Tuna 1:1” bp172 antagen 2008. Planområdet omfattas även av byggnadsplan bp164 för del av Älvsby 1:12 från 1964. Planernas genomförandetider har gått ut.

Befintliga planer kommer att upphävas och ersättas i de geografiska områden som omfattas av detta planförslag. I dags läget finns det ett schaktningsförbud/trädfällningsförbud bc 01-A:B-1794 som kommer att upphävas i och med detta planförslag.

EKONOMISKA FRÅGOR

Finansiering av planarbetet

Framtagandet av detaljplanen bekostas av Kopparmora Fastighets AB enligt plankostnadsavtal tecknat mellan Kopparmora Fastighets AB och Värmdö kommun.

Värdeökning till följd av planen

Detaljplanen innebär att byggrätter för bostäder tillskapas på fastigheten Kopparmora 2:224 inom planområdet. Detta innebär således en värdeökning på fastigheten.

Ersättning

Ersättning för mark kan bestämmas vid lantmäteriförrättning när mark överförs till annan fastighet och när mark upplåts för exempelvis ledningar, väg eller annan nyttighet. Ersättningens storlek kan grunda sig på överenskommelse mellan parterna eller bestämmas av lantmäteriet i samband med lantmäteriförrättningen.

Det kan bli aktuellt för fastighetsägare till Kopparmora 2:224 att reglera in tillfartsvägen vid en eventuell fastighetsbildning.

Då Kopparmora GA:5 kan omprövas för att mark ska utgå från gemensamhetsanläggningen så kan det bli aktuellt med ersättning. När en rättighet begränsas eller upphävs vid en omprövning kan ersättningsfrågan aktualiseras om det uppkommer skada för fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Förrättningskostnader

De kostnader som uppkommer i samband med förrättning hos lantmäteriet för åtgärder inom kvartersmark samt angränsande allmänplatsmark betalas av fastighetsägarna till fastigheten Kopparmora 2:224. Detta regleras i de exploateringsavtal som Kommunen och exploatören träffar. Kommunen kommer att ansöka om förrättning för den nya kommunala gång- och cykelvägen.

Anläggande, drift och underhåll

Allmän plats, kommunalt huvudmannaskap

Kostnaden för anläggande av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap kan regleras i avtal, tas ut som ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna eller bekostas av kommunen.

Kommunen ansvarar för projektering, upphandling och utförande av de anläggningsarbeten med mera som ska utföras på allmän plats, gång- och cykelväg inklusive hasselsnoksbarriär utmed gång- och cykelvägen. Exploatören till fastigheten Kopparmora 2:224 kommer delvis att finansiera dessa arbeten, vilket kommer att regleras i exploateringsavtal. Framtida drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet sköts och bekostas av kommunen.

Kvartersmark

Fastighetsägaren, om annan än exploatören bekostar bygg- och anläggningsåtgärder, drift och underhåll.

Fastighetsägaren, om annan än exploatören, bekostar, anlägger och underhåller försiktighetsåtgärder med anledning av artskydd och artskyddsåtgärder i enlighet med inlämnad anmälan om samråd enligt 12 kap. 6§ Miljöbalken samt beslut från Länsstyrelsen beteckning 525-36171-2021 daterat 2021-07-07.

Vatten och spillvatten

Planområdet avses ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Värmdö kommun bekostar utbyggnaden av en ny pumpstation norr om Evlingevägen. Kommunen bekostar drift och underhåll av pumpstationen.

Fastighetsägaren, om det är annan än exploatören, för Kopparmora 2:224 kommer att bekosta anläggande samt drift och underhåll av VA-ledningar fram till anvisad anslutningspunkt.

Dagvatten

Fastighetsägaren, om det är annan än exploatören, ska omhänderta dagvatten inom kvartersmark. Fastighetsägaren ska bekosta och ansvara för anläggande, drift och underhåll för dagvattenanläggningar inom kvartersmark. Utförande ska ske enligt genomförd dagvattenutredning.

Kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll för dagvattenanläggning för den kommunala gång- och cykelvägen. Kostnaden för anläggande av denna dagvattenanläggning ska delvis bekostas av exploatören. Detta regleras i exploateringsavtal.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Behöver kablar flyttas för att möjliggöra exploatering på området ska den part som initierar förändringen stå för kostnaden för flytt. Blir det aktuellt med ledningsförflyttning i samband med utbyggnad av den kommunala gång- och cykelvägen kommer kostnad för detta regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Statliga vägar

Kostnader för anläggandet av gång- och cykelvägen invid Trafikverkets väg, Saltarövägen, kommer att regleras i ett bevakningsavtal med Trafikverket.

Avgifter

Bygglovavgift

Bygglovsavgiften betalas av den som ansöker om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov m.m. enligt 12 kap. 8 § plan- och bygglagen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den taxa som gäller varje år finns tillgänglig på kommunens webbplats. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

VA-anläggningsavgift

Kommunen tar ut en anläggningsavgift av respektive fastighetsägare för framdragning av servisledningar samt upprättande av anslutningspunkt enligt VA-taxan för Värmdö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. Avgifter enligt denna taxa tas ut för att täcka de nödvändiga kostnaderna för Värmdö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. Avgifter enligt denna taxa ska betalas av ägare till fastigheter inom anläggningens verksamhetsområde.

Avgiftsskyldigheten inträder när kommunen har upprättat anslutningspunkt och informerat fastighetsägaren om denna. Den vid varje tillfälle gällande taxan finns tillgänglig på kommunens webbplats.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Fastighetsägare, om det är annan än exploatören, bekostar eventuell anslutning till bredband, el- och telenät.

Avgifter för miljötillsyn

Kommunen tar ut avgifter för anmälan och ansökan enligt miljöbalken. Den vid varje tillfälle gällande taxan finns tillgänglig på kommunens webbplats.

TEKNISKA FRÅGOR

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

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

Nu kända ytterligare tekniska utredningar, utöver befintligt planeringsunderlag, som blir aktuella i samband med genomförande av planen är geotekniska undersökningar samt projektering av VA och gata.

Dokumentation som ska inlämnas till kommunen tas upp i avtal, bygglovs-, anmälans- och tillståndsprocesser.

Angående vatten och spillvatten samt dagvatten - se mer information under rubrik Ansvarsfördelning.

Förutsättningar för brandvattenförsörjning
Ett alternativt brandvattensystem föreslås tillämpas i området. Frågan är avstämd med SSBF.

Avfall
För sophämtning ansvarar Värmdö kommun, se under avsnittet ”Teknisk försörjning”.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Landskapsbild

Planförslaget kommer att påverka landskapsbilden då det möjliggör att byggnader uppförs inom ett område som tidigare inte har varit ianspråktaget. Planområdet ligger i en korsning, i ett väl synligt läge mot ett skogsbryn. Upplevelsen av området från de två vägarna, Evlingevägen och Saltarövägen, kommer att förändras. Under planarbetet har därför ett gestaltningsprogram tagits fram där huskropparna relaterar till bebyggelsestrukturen i det närbelägna fritidshusområdet Norra Kopparmora genom enkla rena volymer, likhet i material och kulör samt pulpettak med flacka taklutningar. Tre mindre volymer väster om bergkullen följer sluttningens kurvatur och ger utrymme för siktlinjer mot naturmarken bakom. En något längre sammanhållen radhusbyggnad följer den östra sidans dalgång och betonar och förstärker den nord-sydliga rörelsen i befintliga stråk. Byggnaderna är anpassade efter platsens förutsättningar så att landskapsbilden så långt möjligt bevaras.

Planområdet för gång- och cykelbana löper parallellt med Saltarövägen. Naturen här utgörs av gräsmark, skogsmark samt berg i dagen. Här finns uppvuxen barrblandskog som bedömts ha vissa naturvärden. Ett genomförande av detaljplanen innebär att blandskog längs den planerade gång- och cykelbanan kommer att behöva avverkas och bergschakt utföras på en del av sträckan.

Naturvärden

Planförslaget innebär att gräsmark tas i anspråk för bostäder och gång- och cykelbana. En yta med blandskog kommer att behöva avverkas för en sträcka utmed den nya planerad gång- och cykelbanan. För att begränsa påverkan på områdets naturvärden har bebyggelsen i möjligaste mån placerats på gräsmarken samt terränganpassats.

Hasselsnok

Planens genomförande innebär att mindre områden av födosöksområde för hasselsnok exploateras. Vidtas de ovan nämnda åtgärderna bedöms planens genomförande inte försämra den ekologiska kontinuiteten för hasselsnok och deras population bedöms inte påverkas negativt. Därmed bedöms planens genomförande inte utlösa förbud enligt artskyddsförordningen.

Åkergroda

Planens genomförande innebär att mindre områden av potentiella livsmiljöer (främst födosöksområde) för åkergroda tas i anspråk. Området bedöms dock inte vara av en sådan betydelse att en exploatering signifikant skulle försämra artens möjligheter till övervintring och vila i landskapet i stort. Vidtas de ovan nämnda åtgärderna bedöms genomförandet av planen inte utlösa förbud enligt artskyddsförordningen.

Övriga kräl- och groddjur

Planområdet har visats utgöra övervintringsplatser och områden för födosök och spridning för skogsödla, vanlig groda, vanlig padda, samt mindre vattensalamander. Grodor sprider sig från bergskullen över ängen och vidare till lekvatten. Groddjurens och skogsödlornas habitat bedöms minska. Det kommer att uppstå barriäreffekter och djuren får antingen ta sig alternativa vägar genom området eller passera genom området när det är bebyggt och då riskera att förolyckas. En sprängstensgrop där mindre vattensalamander observerades utgör en mindre optimal lokal för mindre vattensalamander. Reproduktion kan förekomma vid lokalen i liten omfattning. Gropen kommer att försvinna. Då ovan nämnda arter är vanliga i landskapet bedöms genomförandet av planen inte påverka någon av arterna på populationsnivå även i det fall att ett antal individer skulle förolyckas. Vidtas de ovan nämnda åtgärderna bedöms genomförandet av planen inte utlösa förbud enligt artskyddsförordningen.

Sammanlagt bedöms planförslagets negativa konsekvenser på den biologiska mångfalden som små.

SOCIALA KONSEKVENSER

Det planerade bostadsområdet får närhet till natur och närrekreation.

Planförslaget möjliggör för bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Från planområdet finns möjlighet att ta sig till Hemmesta och den service som finns där med kollektivtrafik. I Hemmesta centrum, ca 4,5 km från planområdet finns service i form av skolor, livsmedelsbutiker, restauranger med mera.

Den planerade nya gång- och cykelbanan, längs Saltarövägens norra sida, ansluter vid Evlingevägen till befintlig gång- och cykelbana från Älvsby, Från Älvsby är det möjligt att via gång- och cykelbanor ta sig vidare till Hemmesta centrum. Den nya gång- och cykelbanan kommer att ges belysning och bidra till en ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter som rör sig utmed Saltarövägen denna sträcka. Sträckningen Evlingevägen – Lanternvägen finns utpekad i kommunens gång- och cykelplan och är en etapp i förlängningen ut mot Saltarö.

Det kollektivtrafiknära läget och den nya gång- och cykelbanan 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.

Barnperspektivet

Boende i planområdet kommer få närhet till grönområden i angränsning till planområdet. Radhusens läge med närhet till skogen ger utrymme för lek och möjliggör för barn att upptäcka djur och växter. I planområdets nordöstra hörn finns en friyta som är tänkt att fungera som en gemensam uteplats för de boende. Delar av den gemensamma uteplatsen kan även iordningsställas som lekområde för barn.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Se Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser ovan.

SAMLAD BEDÖMNING AV PLANENS KONSEKVENSER

Planavdelningen bedömer att planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte behöver upprättas. Planens påverkan på djur- och naturvärden behöver beaktas. Artskyddsbeslut ska följas. Åtgärder som säkerställer arternas kontinuerliga ekologiska funktion säkras genom planbestämmelser och avtal.

Det nya bostadsområdet har förutsättningar att bli en bra miljö för barn, genom närheten till naturområden och möjlighet till spontanidrott.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Granskningsförslaget har utarbetats av:
Yvonne Karlsson, Projektledare
Charlotte Rydahl, Planarkitekt
Emma Toth, Planarkitekt
Agnes Conzen, Exploateringsingenjör
Johan Suhr, Dagvatteningenjör
Gundula Kolb, Kommunekolog
Tommy Johansson, VA-ingenjör
Ann-Sofie Jalvén, Landskapsarkitekt

Tidigare medverkande tjänstemän:
Karolina Eriksson, Planarkitekt
Sofia Elrud, Planarkitekt
Sophie Dahllöf, Exploateringsingenjör

Värmdö 2023-01-10

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Raad Alwajid
Planchef

Yvonne Karlsson
Projektledare

Charlotte Rydahl
Planarkitekt

BILAGA 1. FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL

Fastighet, ga, marksamfällighet	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder	Område på karta
Kopparmora 2:224	Kvartersmark centrumändamål	Kvartersmark för bostäder E1 för transformatorstation	Transformatorstationen och tillhörande ledningar planeras upplåtas med ledningsrätt Genom fastighetsreglering kan kvartersmark överföras från Kopparmora 2:228 och Älvsby 1:12 till Kopparmora 2:224. Kopparmora 2:224 behöver få andel i Värmdö Evlinge GA:2 genom omprövning eller överenskommelse. Exploatören behöver ansöka om servitut för VA-anläggningar samt skyddsmur för hasselsnok och svackdike inom kvartersmark på Kopparmora 2:228. Detaljplan möjliggör för bildande av gemensamhetsanläggning parkering, uteplats, skyddsmur, infartsväg, svackdiken, dagvattenanläggningar, VA anläggningar, anslu-	1 2 4 6 4

			tande stig, yta för avfall och återvinning samt grönytor. Officialservitut 01-VÄM-2593 har upplåtits till förmån för Kopparmora 2:224. Belastande fastighet är Kopparmora 2:228. Servitutet avser rätt att nyttja befintlig väg. Föreslås upphävas eller omprövas i och med att detaljplanen får laga kraft.	4 och 8
Kopparmora 2:228	Allmän plats parkmark (enskild) Allmän plats vägmark (enskild)	Allmän plats GC-väg (kommunal) Kvartersmark bostäder	Genom fastighetsreglering överförs allmän platsmark för GC-väg från Kopparmora 1:228 till Älvsby 1:13. Genom fastighetsreglering kan kvartersmark överföras från Kopparmora 2:228 till Kopparmora 2:224. Exploatören för Kopparmora 2:224 behöver ansöka om servitut för VA-anläggningar samt skyddsmur för hasselsnok och svack-	3 och 8 4

			dike inom kvartersmark på Kopparmora 2:228. Detaljplan möjliggör för bildande av gemensamhetsanläggning parkering, uteplats, skyddsmur, infartsväg, svackdiken, dagvattenanläggningar, VA anläggningar, anslutande stig, yta för avfall och återvinning samt grönytor. Officialservitut 01-VÄM-2593 har upplåtits till förmån för Kopparmora 2:224. Belastande fastighet är Kopparmora 2:228. Servitutet avser rätt att nyttja befintlig väg. Föreslås upphävas eller omprövas i och med att detaljplanen får laga kraft.	4 4 och 8
Kopparmora GA:5	Allmän plats parkmark (enskild)	Allmän plats GC-väg (kommunal)	Kopparmora GA:5 behöver upphävas för det område som planläggs för GC-väg.	3 och 8
Älvsby 1:12	Allmän plats parkmark (enskild)	E2-område för pumpstation U-område för ledningsrätter	Ledningsrätt planeras att bildas för pumpstationen Ingen åtgärd behövs pga befintliga ledningar.	5 6

		Allmän plats GC-väg (kommunal) Kvartersmark bostäder (tillfartsväg)	Genom fastighetsreglering överförs allmän platsmark för GC-väg till kommunal fastighet, Älvsby 1:13. Genom fastighetsreglering kan kvartersmark överföras från Älvsby 1:12 till Kopparmora 2:224.	7 6
Värmdö Evlinge GA:2	Allmän platsmark park (enskilt)	Kvartersmark bostäder (tillfartsväg)	Kopparmora 2:224 behöver få andel i Värmdö Evlinge GA:2 genom omprövning eller överenskommelse.	6
Älvsby 1:13			Genom fastighetsreglering kan allmän platsmark överföras från Kopparmora 2:228, Älvsby 1:12 till Älvsby 1:13 för GC-väg.	3 och 7 och 8

BILAGA 2. FASTIGHETSKONSEKVENSKARTA