



Handläggare
Kristina Adolfsson
Samhällsbyggnadskontoret

Diarienummer
06KS/0118

Utställning av detaljplan för Värmdö-Löknäs 1:4, Motorsportbana i Norshagen, Myttinge

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att ställa ut förslag till detaljplan för Värmdö-Löknäs 1:4.

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

Sammanfattning

Ett detaljplaneförslag för Värmdö-Löknäs har varit ute på samråd under november 2011. I juni 2012 fattade samhällsplaneringsnämnden beslut om att ställa ut planförslaget. Efter beslutet uppdagades dock att planförslaget behöver revideras före utställning. Revideringarna innebär ett nytt beslut om utställningen bör fattas av samhällsplaneringsnämnden.

Planområdet utgörs av kommunens fastighet Värmdö-Löknäs 1:4 som är belägen i Norshagen. På fastigheten bedriver idag Värmdö Motorklubb motorsport. Verksamheten utgörs av öppen träning och ledarledd träning för målgruppen barn och ungdomar. Verksamhetens har hittills bedrivits genom tillfälliga tillstånd och syftet med detaljplanen är att åstadkomma en permanent plats för motorsport i kommunen. Ett planprogram har tagits fram och en lokaliseringsstudie för val av lämplig plats har legat till grund för planförslaget. Ett flertal utredningar har genomförts.

Planförslaget medger anläggande av en motorsportbana enligt hittillsvarande tillstånd samt uppförande av klubbhus och komplementbyggnader/anläggningar. Marken ska upplåtas med arrendeavtal. Kommunen är huvudman för den naturmark som omger banområdet och som ska fungera som vegetationsridå mot det omgivande friluftsområdet. In- och utfarten byggs om för att förbättra trafiksäkerheten.

Bullernivåerna kring motorbanan påverkar omgivningen. Vilka bullernivåer som kan godtas regleras enligt miljöbalken och vilka bullernivåer som kan godtas blir därmed avgörande för verksamhetens omfattning. Enligt den fördjupade bullerutredningen kan Naturvårdsverkets riktvärde vid närmsta bostadshus innehållas med restriktioner för



verksamheten i princip enligt hittillsvarande tillstånd.

En VA- och dagvattenutredning har tagits fram med anvisningar på hur dagvattenanläggningen ska utföras och skötas. Syftet är dels att förhindra att föroreningar sprids till bäcken och dels att skydda grodorna i de befintliga dammarna. VA-frågan ska lösas med en kombination av sluten tank och markinfiltration. Anläggningen ska godkännas av Bygg- och miljökontoret.

Bakgrund

Kommunstyrelsen 2006-01-11 § 10

Kommunstyrelsen beslutar:

1. att uppdra till tekniska utskottet att inleda ett detaljplanearbete för Värmdö-Löknäs 1:4 samt ev. ytterligare omkringliggande områden med inriktning på möjlig användning för motorsport, samt
2. att medge två års förlängning av det tillfälliga nyttjanderättsavtalet för Värmdö Motorklubb.

Samhällstekniska nämnden 2009-03-24 § 53

Samhällstekniska nämndens beslut:

1. Godkänna föreliggande start-PM
2. Alternativa placeringar skall utredas.
3. Föreslå kommunstyrelsen att besluta om planläggning enligt föreliggande start-PM med tillägg enligt punkt 2.

Samhällstekniska nämnden 2010-09-28 § 364

Samhällstekniska nämndens beslut:

Samråd om detaljplaneprogram inleds.

Samhällsplaneringsnämnden 2011-03-15 § 31

Samhällsplaneringsnämndens beslut:

1. Programsamrådsredogörelsen godkänns.
2. Uppdra åt SBK att upprätta detaljplaneförslag för motorsportbana på Värmdö-Löknäs 1:4.

Samhällsplaneringsnämnden 2011-09-20 § 139

Samhällsplaneringsnämndens beslut:

Uppdra åt SBK att inleda samråd om förslag till detaljplaneförslag för motorsportbana på Värmdö-Löknäs 1:4.

Samhällsplaneringsnämnden 2012-06-12 § 99

Samhällsplaneringsnämndens beslut:

1. Föreliggande samrådsredogörelse godkänns.
2. Förslag till detaljplan för motorsportbana på Värmdö-Löknäs 1:4 ställs ut för allmän granskning.

Ärendebeskrivning

Planprocessen

Värmdö Motorklubb (VMK) har ansökt om att planlägga den kommunalägda fastigheten Värmdö-Löknäs 1:4, Norshagen, på Myttinge för motorsportverksamhet.

En lokaliseringsutredning genomfördes 2010 av fem platser belägna på Myttingehalvön på Värmdö – Norshagen, Vattängen, Koltorp, Odlingen samt Brodalen. Av dessa ansågs Norshagen och Brodalen mest lämpade. Lokaliseringsutredningen låg till grund för framtagande av ett programförslag. Detaljplaneprogrammet för Värmdö-Löknäs 1:4 var ute på samråd under 2010 och ett detaljplaneförslag var ute på samråd under november 2011.

I juni 2012 fattade samhällsplaneringsnämnden beslut om att ställa ut planförslaget. Efter beslutet uppdagades dock att både bullerutredningen och dagvattenutredningen behövde kompletteras och att den föreslagna utfartslösningen inte var förankrad hos Trafikverket. Kompletterande utredningar och samråd med Trafikverket har därefter genomförts vilket har lett till nödvändiga revideringar av planförslaget före utställning. Revideringarna innebär bl.a. att

- Utfarten har flyttats tillbaka till den plats där den ligger idag men har rätats upp mot vägen
- Den föreslagna bullervallen har tagits bort då den inte skulle ha någon funktion
- Det är kommunalt huvudmannaskap på naturmarken
- Ett mindre naturmarksområde inuti kvartersmarken har utgått
- Byggrätten har utökats för att ge plats för förråd och tvättplats med tak
- Plats för parkering har avgränsats på kvartersmark
- Planbestämmelser har införts beträffande dagvattenhantering

Revideringarna innebär att ett nytt beslut om utställning behöver fattas av samhällsplaneringsnämnden.

Verksamheten och dess nuvarande reglering

Området ligger vid Norshagen vid korsningen Värmdövägen (274)-Lillsvedsvägen. Verksamheten vid klubbens utgörs av öppen träning och ledarledd träning för målgruppen barn och ungdomar. Tävlingar arrangeras 5-10 gånger per år. Teoretisk utbildning för barn och ungdomar, t.ex. guldhjälmslicens genomförs.

Verksamheten har haft tidsbegränsade bygglov i avvaktan på detaljplanläggning sedan 2006. Det senaste bygglovet gick ut 2012-01-31 och verksamheten saknar sedan dess tillstånd.

Verksamheten definieras som miljöfarlig verksamhet och ska anmälas enligt miljöbalken och förordningen om miljöfarlig verksamhet. Enligt beslut efter miljöanmälan har man tillstånd att bedriva verksamheten med vissa restriktioner vad gäller tider och typ av fordon.

Ett nyttjanderättsavtal upprättades med kommunen 2005 som sedan har förlängts i två omgångar t.o.m. 2010-01-31. Klubben har sedan dess inget avtal med kommunen.



Planförslaget

Planområdet omfattar hela fastigheten Värmdö-Löknäs 1:4. Planförslaget inrymmer banområde, klubbhus, komplementhus, depåyta och parkering samt ett omgivande naturområde. Detaljplanen förutsätter samma omfattning på verksamheten som hittills.

Planförslaget medger anläggande av en motorsportbana med omfattning och placering enligt hittillsvarande bygglov. En huvudbyggnad på 150 m² ska kunna uppföras för klubblokal, omklädningsrum och hygienutrymmen. Vidare medges uppförande av komplementbyggnader på totalt 60 m² för förråd m.m.

Anläggningen omges av ett naturområde med kommunen som huvudman. Mellan kvartersmarken för anläggningen och den omgivande naturmarken ska stängsel uppföras för att förhindra olovlig terrängkörning.

Av trafiksäkerhetsskäl ska den nuvarande in- och utfarten till väg 274 rätas upp mot vägen och höjas i nivå med vägen 4 – 5 m in på området för att möjliggöra bästa siktförhållanden. Parkering för deltagare och besökande anordnas i södra delen av området i anslutning till infarten och förses med belysning.

Bullernivåerna kring motorsportbanan kan förväntas påverka boende i området. Bullernivåerna och därmed även omfattningen av verksamheten regleras enligt miljöbalken. Naturvårdsverkets riktlinjer för buller från motorsportbanor är utgångspunkten för de bullernivåer från verksamheten som kommer att godkännas vid en ny anmälan enligt 9 kap. miljöbalken till kommunens Bygg- och miljökontor vid detaljplanens lagakraftvinnande.

Det har i utredningen konstaterats att det inte går att dämpa ljudet med bullerskyddsskärmar som är ekonomiskt rimliga. Bullernivåerna måste därför regleras genom restriktioner på verksamheten. Enligt den fördjupade bullerutredningen kan Naturvårdsverkets riktvärde vid närmsta bostadshus innehållas om maximalt 10 stycken motorcrossar kör på banan. I verksamhetstillståndet kan man införa bullerhelger då 5 dBA högre ljudnivåer kan tillåtas. Detta kan kompenseras genom att vissa helger ha helt bullerfritt, dvs. ingen verksamhet.

En dagvattenutredning med översiktlig VA-utredning för motorsportbanan har tagits fram av Water Revival Systems (WRS) 2011-04-24 och kompletterats av WSP i maj 2014. Utredningarna anger riktlinjer för dagvattenhantering och VA-system inom planområdet. Som avloppslösning förslås en separat hantering av klosettwater och BDT-water med kombination av slutna tank och markinfiltration. Anläggningen ska godkännas av kommunens miljökontor.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret anser att förslaget till detaljplan för Värmdö-Löknäs 1:4 kan ställas ut med de föreslagna revideringarna.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras av kommunen som markägare. Planavgift för framtagande av detaljplan samt avgifter i samband med bygglov ska erläggas av Värmdö Motorklubb i samband med ansökan om bygglov. Motorklubben ansvarar för och bekostar utförande av byggnader, anläggningar, in- och utfart, dagvatten- och va-anläggningar samt drift

och underhålla. Kvartersmarken för motorsportändamål är avsedd att arrenderas ut till motorklubben. Avgift samt ekonomi- och ansvars frågor kommer att regleras i arrendeavtalet.

Konsekvenser för miljön

Detaljplanens konsekvenser för miljön är främst associerade med buller för friluftsliv och boende. Övriga miljökonsekvenser som detaljplanen kan medföra ses inte som betydande.

Konsekvenser för medborgarna

De positiva konsekvenserna som detaljplanen kan medföra utgörs av sportupplevelser och samvaro för de människor som utövar motorsportverksamhet i Värmdö och närliggande kommuner.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på Samhällsbyggnadskontoret i samråd med Bygg- och miljökontoret.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Bilaggs ej
1	Plankarta	Bilägges
2	Planbeskrivning	Bilägges
3	Genomförandebeskrivning	Bilägges
4	Miljökonsekvensbeskrivning	Bilägges
5	Samrådsredogörelse	Bilägges
6	Bullerutredning Värmdö-Löknäs 1:4, Myttinge Motorsportbana, Tyréns 2013-04-17	Bilägges
7	Fastighetsförteckning	Bilägges ej, tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret
8	Buller från motocrossbana, Tyréns 2010-12-08	- ” -
9	Dagvattenutredning samt översiktlig VA-utredning, WRS 2011-04-27	- ” -
10	PM Dagvattenutredning Värmdö-Löknäs 1:4, Tyréns 2014-05-12	- ” -
11	Bedömning av natur- och upplevelsevärden, Ekologigruppen 2010-11-26	- ” -
12	Lokaliseringsutredning för motorcrossbana I Värmdö, Ekologigruppen 2010-06-30	- ” -

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Marita Claëson
Tf Planchef