

DETALJPLAN FÖR

ÖSBY 1:79 m.fl.

VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE
Granskningshandling
PBL (2010:900)
Dnr: 15KS/69
Datum: 2015-12-15 Samhällsbyggnadsavdelningen
KSPU 2015-01-20

VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Ösby 1:79, Värmdö kommun

Detaljplan för Ösby 1:79 har varit ute på samråd under tiden 2015-09-29 till 2015-10-20. Information om samrådet skickades ut enligt fastighetsförteckning från Lantmäteriet till fastighetsägare inom planområdet samt till fastighetsägare vars fastigheter angränsar till planområdet. Information skickades även till berörda myndigheter, organisationer och föreningar.
Under samrådet fanns möjlighet att lämna eventuella synpunkter skriftligen.

Totalt har 8 yttranden inkommit under samrådstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Samrådsredogörelsen är uppdelad i tre delar:
Del A. Sammanfattning samt avdelningens kommentarer
Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer
Del C. Följande sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter		
1	Länsstyrelsen		2015-11-12
2	Lantmäteriet		2015-10-08
3	Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting		2015-10-19
4	Storstockholms brandförsvar		2015-10-08
	Företag		
5	Skanova		2015-10-19
6	Vattenfall		2015-10-20
	Föreningar		
7	Hembygdsförening Gustavsbergs Vänner		2015-10-20
8	Naturskyddsföreningen		2015-11-02

Yttrandet har lämnats försent av Länsstyrelsen

Del A Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Nedan presenteras en sammanfattning i punktform av inkomna yttranden. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen.

1. Länsstyrelsen

Miljökvalitets normer för vatten och dagvatten.

a) Dagvattenhanteringen behöver beskrivas och utredas för att minimera påverkan på recipienten Ösby Träsk utifrån de riktvärden som finns för dagvatten, Förekomst av förorenad mark och dess risk för ut läckage av föroreningar till vattenmiljön behöver utredas.
b)Vattnets flödesriktning nu och efter framtida exploateringar behöver klargöras för att avgöra om eventuell föroreningspåverkan nedströms sjön sker på Baggensfjärden eller Torsbyfjärden. Påverkas sjöns tekniska avrinningsområde av detaljplanen.
c)Allmänna påverkan av sjön i olika avseenden behöver klargöras. Finns andra planer som kan bidra med en kumulativ effekt?

Strandskydd

d) Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet för områden inom bostäder bostäder/förskola parkering/gata. Däremot anser länsstyrelsen att kommunen bör överväga att låta strandskyddet omfatta gång och cykelvägarna även i fortsättningen. För de befintliga gång- och cykelvägarna kan det ifrågasättas om det finns något behov av att upphäva strandskyddet som återinträder.

Hälsa och säkerhet

e)Detaljplanen med tillhörande handlingar bedöms i stort ta upp de relevanta aspekterna utifrån ett geotekniskt perspektiv. Ytterligare utredningar behövs gällande geoteknik för att säkerställa att marken är tillräckligt stabil vid projektering då exakta beräkningar görs..

Olycksrisk.

f)Ekvallens Sportcentrum hanterar en större mängd ammoniak som är farligt för människor om en olycka inträffar och en olycka med ammoniak kan ha påverkan på stora avstånd från utsläppspunkten. Länsstyrelsen saknar ett resonemang runt eventuell påverkan av en sådan olycka.

Förorenad mark.

g)Länsstyrelsen ställer sig positiv till de förslag på åtgärder i form av kompletterande undersökningar och utredningar som beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen. Länsstyrelsen ser också att undersökningarna även omfattar grundvattenanalyser av flyktiga ämnen. Undersökningarna bör utföras för att minska risken för exponering av dessa i inomhusmiljön. Undersökningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Buller

h)Buller från flygplatser bör inte överskrida 55 dBA FBN och 70dBA maximal ljudnivå vid en bostadsbyggnadsfasad. Riktvärden utomhus vid fasad;
Buller från flygplatser bör inte överskrida 55dBA FBN och 70dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör inte nivån överskridas mer än sexton gånger mellan kl6.00 och 22.00 och tre gånger mellan kl 22.00 och 6.00. Länsstyrelsen anser att

konsekvenserna för planområdet, med avseende på buller från helikopter verksamheten, bör beskrivas mer ingående. Kommunen behöver i planbeskrivning och miljökonsekvensbeskrivning, beskriva om området kommer att beröras av ekvivalenta ljudnivåer över 55dBA FBN och maximalnivåer över riktvärdet 70 dBA vid bostäder. Det bör ingå ur planhandlingarna hur ofta störningarna bedöms inträffa. Om de ekvivalenta eller maximala ljudnivåerna inom området överskrids bör det klargöras om åtgärder behövs för att riktvärdena ska klaras. Lämplighetsbedömningen är beroende av vad bullerutredningen ger för resultat.

Kulturhistoriska värden

i)Planområdet ligger till största delen utanför riksintresseområde för kulturmiljövården. Länsstyrelsen bedömer att den föreslagna bebyggelsen inte kommer att påtagligt skada riksintresset. Det är av stor betydelse att de kulturhistoriska värdena beaktas i det fortsatta planarbetet och att konsekvenserna för kulturmiljön beskrivs och bedöms av antikvarisk expertis.

j)**Miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning**

Kommunens bedömning är att detaljplanen kan komma att medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning är nödvändig. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning baserat på redovisat underlag och med de motiveringar som kommunen framfört. En miljöbedömning är utförd och en MKB finns med i samrådshandlingarna. MKB:n belyser framförallt påverkan på stads- och landskapsbilden samt påverkan på förorenad mark. MKB:ns avgränsning har av vad som kan utläsas ur planhandlingarna inte samråtts med Länsstyrelsen. Enligt 6 kap.13§2st miljöbalken ska samråd om MKB:s avgränsning och detaljeringsgrad hållas med berörd länsstyrelse och kommun. Länsstyrelsen påminner om att kommunens ställningstagande att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan bör framgå av kungörelse vid granskningsskedet av planen.

Kommentar

a)*Dagvattenutredning 2015-11-06 av Bjerking AB beskriver att föroreningshalterna från ytvattnet i området efter exploatering i vissa fall överstiger de riktvärden som finns för områden med direktutsläpp till recipient, därför föreslås att ett makadamdike öster om parkeringen anläggs. För att få tillräcklig rening på dagvattnet krävs ett makadamdike på 150 m3. Diket ska anläggas med en tät duk av geomembran runt makadamfyllningen. Geomembranet har till funktion att inga partiklar från den förorenade omkringliggande marken ska tränga in i magasinet och förorena dagvattnet med recipient i Ösby träsk. Efter planerad byggnation och med föreslagen reningsåtgärd kommer ingen av föroreningshalterna överstiga de riktvärden som finns för områden med riktvärde 1M. Samtliga föroreningsmängder minskar efter den föreslagna reningsåtgärden jämfört med de mängder som är beräknade före exploatering.*

Planernas genomförande inklusive makadamdike medför en minskad belastning till

recipienten både ut flödes – och föroreningssynpunkt.

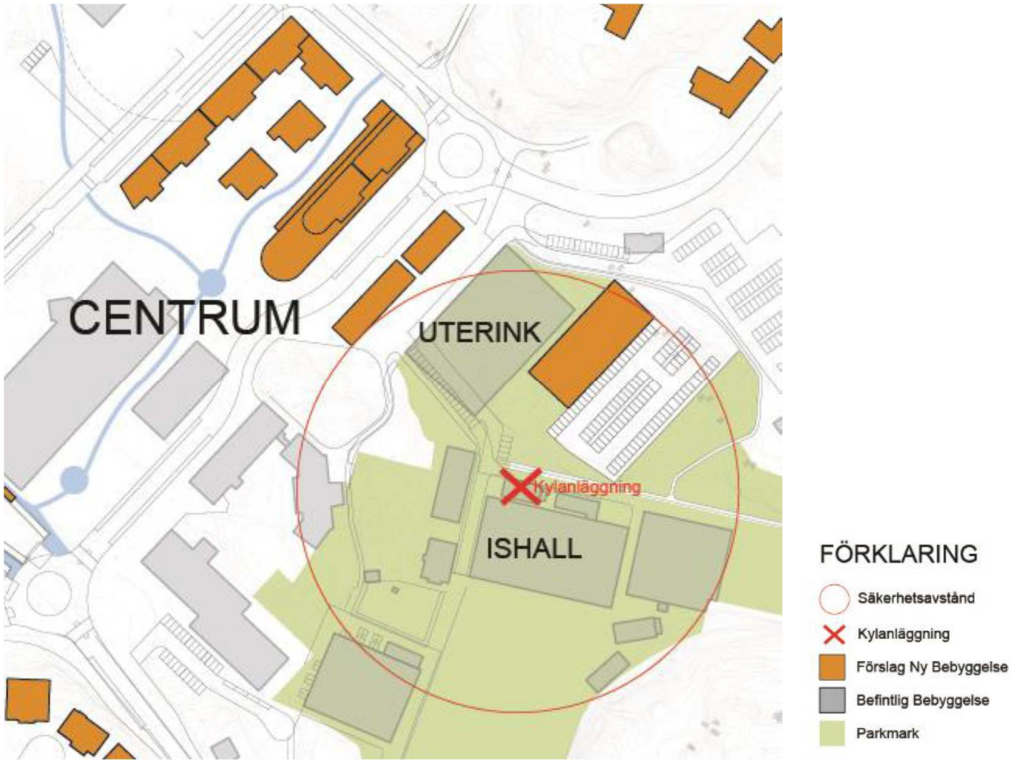
b) *Ytvatten inom området avbördas huvudsakligen via ytavrinning eller befintligt dagvattensystem i dagvattenledningar. Ytvattnet rinner ut i Ösby träsk och sedan vidare till Torsbyfjärden. Från Ösby träsk finns ingen klassning i VISS(vatteninformationssystem). Torsbyfjärden är en utpekad vattenförekomst i VISS och har ekologisk status; otillfredställande (VISS, okt 2010) den ska uppnå god ekologisk status 2021. Den kemiska ytvattenstatusen bedömdes vara god 2010. I de pågående arbetsmaterialet från 2014 uppnås ej god kemisk ytvattenstatus. Ösby sjöns tekniska avrinningsområde beräknas ej påverkas av detaljplanen.*

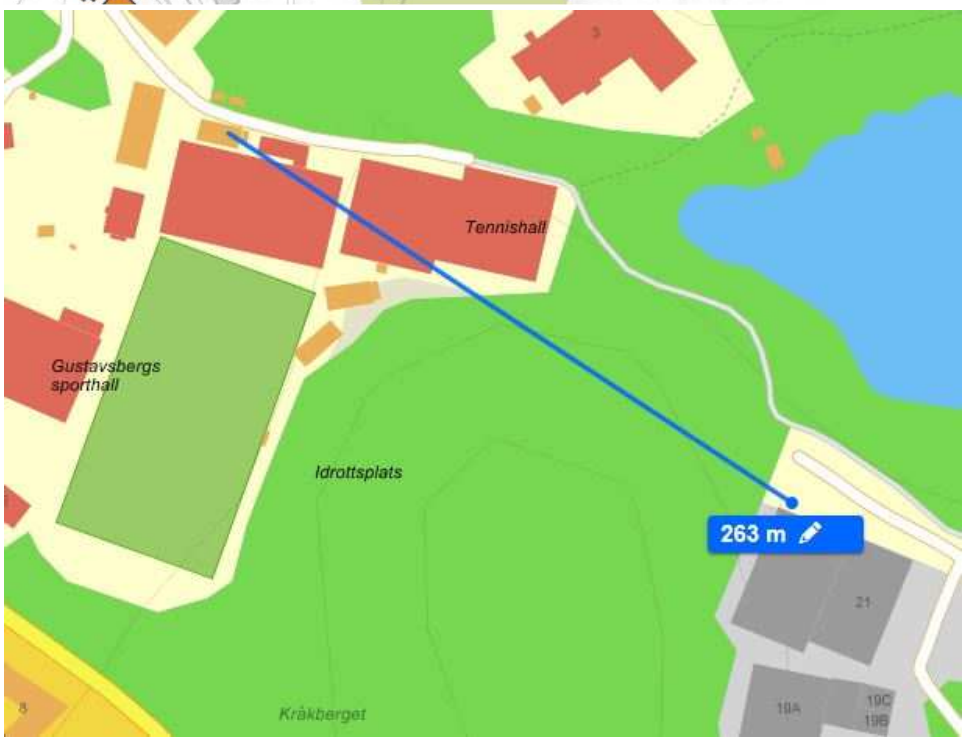
c)Planarbete pågår med nya bostäder i Gustavsbergs centrum, Kråkberget och bostäder vid Kvarnsjön (Lappmarken -Östra Charlottenberg) kan påverka Ösby träsk i framtiden.

d)Vi tillmötesgår länsstyrelsens synpunkter att strandskyddet inte upphävs för gång- och cykelväg.

e) Markteknisk undersöknings rapport 2015-05-18 och PM Geoteknik 2015-05-18 är gjorda av Bjerking AB för att säkerställa att marken är tillräckligt stabil och ytterligare undersökningar bör krävas då projektering görs.

f) Ammoniak är en giftig brandfarlig gas som medför säkerhetsrisker vid användning. Ett säkerhetsavstånd på 100-200 meter från en kylanläggning är rekommendation från Boverket. Ösby 1_79 ligger på avstånd 260 meter dessutom ligger Kråkberget emellan IP o Ösby1_79.därför anser kommunen att tillräckligt riskavstånd finns för nya bostäder i Ösby 1:79.
En utredning på Värmdökommun -Ammoniaktank Ekvallen IP 2014-08-25 redovisar ett alternativt kylsystem med koldioxid som skulle kunna ersätta ammoniak som köldmedium på Ekvallens Sportcentrum.
Ekvallen Värmdö AB driver konstfrysning vid en bandybana en ishall och en hockeyrink intill Gustavsbergs centrum. Ishallen och bandybanan byggdes 1997 och då även kylanläggningen. År 2011 renoverades och moderniserades kylanläggningen.


CENTRUM
UTERINK
Kylanläggning
ISHALL
FÖRKLARING
Säkerhetsavstånd
Kylanläggning
Förslag Ny Bebyggelse
Befintlig Bebyggelse
Parkmark


Tennishall
Gustavsbergs sporthall
Idrottsplats
263 m
Kråkberget

*g)Riskbedömning Fördjupad undersökning 2015-11-*06 ***och*** *PM Miljöteknisk undersökning 2015 18 28 av Bjerking AB är gjorda sedan samrådet utifrån tillsynsmyndigheten på Värmdökommuns synpunkter. Under denna undersökning har totalt 10 stycken jordprov analyserats. Det har sedan tidigare funnits 5 analyserade prover från en tidigare undersökning av denna fastighet. De halter som uppmätts i dessa uppdrag är förutom några analysparametrar i två punkter under respektive riktvärde för KM. De analyser som utfördes i det tidigare uppdraget var dock högre.*

Syftet med denna undersökning var att få fler datapunkter för att räkna fram platsspecifika riktvärden och utföra en fördjupad riskbedömning Dessa presenteras i rapporten "Ösby 1:79 m.fl. Fördjupad riskbedömning av Bjerking 2015 -10-18.

De halter som uppmätts utgör inte någon risk för nuvarande verksamhet som den nu bedrivs. De är dock så pass höga att de påverkar den framtida exploateringen av fastigheten.. De grundvattenrör som anlades inom ramen för denna undersökning har varit torra och inte gett något grundvatten. Det gäller även det stålrör som sattes under den geologiska undersökningen. Detta beror med största sannolikhet på att tillrinningsområdet är mycket litet och att grundvattnet rinner i sprickor eller i en tunn film över berggrunden. Den beräknade byggnadshöjden medger att husen höjs från marknivå en meter och grunden kan luftas.

h) Iterio beräknar ljudnivåer för helikopterflygningar i Värmdö En bedömning av Iterio 2015-12-14 redovisar att en fördubbling av helikopterflygningarna i Mölnvik förväntas endast ge en ökning av FBN med ca 3dbA vilket innebär att den ekvivalenta ljudnivån inte kommer att överskridas i vårt planområde. Maxnivån förändras inte av ökade antal helikoptertransporter men kan förväntas öka jämfört med dagens bullernivåer(70dbA) om man byter till en mer bullrande helikoptertyp. Dock ligger planområdet redan idag i kanten av bullerkurvan och med de nya riktvärdena förväntas även maxbullervärdena kunna innehållas för planområdet

i) Planområdet ligger mellan riksintresse för kulturmiljövården för bruksorten Gustavsberg och Ösby träsk naturreservat. På den aktuella platsen består bebyggelsen av enkla kontorshus och lagerlokaler uppförda på 1980-talet och som inte bedöms ha några kulturhistoriska värden.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka riksintressets värden negativt. Befintliga hus inom planområdet rivs och ersätts av fyra punkthus för bostadsändamål. Förslaget till de nya bostäderna bygger på Gustavsbergs karaktär av hus i park och som utfördes till sin fulländning genom Olof Thunströms karaktäristiska utveckling av bostadsbebyggelsen på orten från 1940 till 1960-tal. Särskilt är det Hästhagens punkthus som förslagets bebyggelsestruktur hämtar inspiration från. Ett annat viktigt karaktärsdrag i Thunströms bostadsområden är att det inte finns en tydlig gräns mellan kvartersmark och naturmark genom t.ex. häckar och staket, vilket förstärker ka-

raktären av hus i park. Kompletterande anordningar såsom t.ex. rast- och utsiktsplatser utförs på sådant sätt att förutsättningarna för de befintliga natur och kulturvärdena inte påverkas negativt. Utmärkning av reservatets gränser samt uppsättning av reservatsskyltar ingår i arbetet med ny park norr om fastigheten mot Ösby träsk. Antikvarisk expertis finns på avdelningen stadsbyggnad och hjälper till i projektet.

j)Tidigt samråd om MKB: ns avgränsning har skett via mail 2015-03-03 via handläggare Charlotta Sundelin. Miljökonsekvensbeskrivningen avgränsas till förorenad mark, markens hållfasthet och strandskydd. Undersökningarna gjorda av Bjerking AB bedömer att ingen förekomst av deponigaser finns då tippen använts till byggavfall inte organiskt material. Byggavfall avger inte deponigaser. Fastigheten har fyllnadsmassor med minst 3 meters mäktighet. Kommunen kommer att kungöra i granskningsskedet.

2 Lantmäteriet

k) Genomförandefrågor

Konsekvensbeskrivningen i det aktuella planförslaget behöver omformas och förtydligas så att till exempel möjlig fastighetsbildning, ersättningsfrågor och byggrätter tydligt framgår. Ekonomiska frågor behöver kompletteras med upplysningar om ersättning för överfördmark och ev. upphävd / ändrad rättighet. Vidare behöver komplettering ske med upplysning om förrättningskostnader för andra åtgärder än nybildning av fastigheter I konsekvensbeskrivningen kan det vara lämpligt att också räkna upp konsekvenser för kringliggande fastigheter, såsom t ex ökad trafik och buller. Genomförandefrågorna bör kompletteras med information om hur E-områdena avses att genomföras (fastighetsbildning alternativt ledningsrätt samt ersättningsfrågor), och aven servitutet 0120-91/35.2 bör behandlas.

l) Planbestämmelser

Inom delar av planområdet ska strandskyddet upphävas. Detta har angetts med bestämmelsen al. Denna bestämmelse finns dock inte utlagd inom alla delar av kvartersmarken. Om avsikten ar att strandskyddet ska upphävas inom all kvartersmark måste detta andras.

m) Grundkartan

Grundkartan ar inte uppdaterad sedan mars 2015, varför grundkartans aktualitet inte är acceptabel.

n) Planbestämmelser

Parkeringen sydöst om planområdet saknar kontakt med allmän plats gata.
Planförslaget bör kompletteras med hur infart och till parkering över gång- och cykelvägen avses att lösas.
Lantmäteriet rekommenderar att u-område laggs ut aven för befintlig ledningsrätt 0120-91 /351 om denna ska kvarstå inom kvartersmark P.
Lantmäteriet förutsätter att gemensamhetsanläggningen Ösby ga:5 ar belagen helt utanför planområdet

o) Övrigt

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen men noterar att Ösby l:88, 1:176,1:195,2:1, s:l och GA:l angetts som belägna inom planområdet. Lantmäteriet uppfattar planförslaget som att dessa fastigheter mm ar belägna utanför planområdet.
Även aktualiteten för fastighetsförteckningen kan ifrågasattas.

Kommentar

k) *Konsekvensbeskrivningen bearbetas enligt ovan.*

l) Plankartan justeras dvs strandskyddet ska upphävas inom all kvartersmark. Vi föreslår att strandskydd ligger kvar på parkmark(allmän platsmark). Vid genomförande av de åtgärder som föreslås ska strandskyddsdispens sökas.
m) Grundkartan är uppdaterad.
n) Plankarta justeras så GC-väg ingår i gata då ordnas problemet med infart.
Cykelväg ändras till Skogsbovägens västra sida p.g.a synpunkter från driftenheten på Värmdökommun..
Text till parkering justeras på plankarta
U-område justeras till hela parkeringsytan där ledningsrätt 0120-91 /35 ingår.
Ösby ga:5 är helt belägen utanför planområdet.
o)Fastighetsförteckningen är uppdaterad, Fastigheterna Ösby 1:88 ,1: 176 ,1:195,2:1, S:l och GA:l som angetts ingår ej.

3 Trafikförvaltningens synpunkter

p)**Trafikförvaltningen** har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar

p)Ok från Trafikförvaltningen

4 Storstockholms brandförsvar

Hantering av olycksrisker

q)Utifrån riskidentifieringen har SSBF funnit att aktuellt planområde ligger i närheten av Ekvallen sportcenter vilket är en farlig verksamhet enligt LSO 2:4. Det bör undersökas hur ovan nämnda verksamhet kan påverka planområdet. Avståndet mellan planområdet och Ekvallen sportcenter är ca 150 meter. Med hänsyn till topografin mellan riskkällan och planområde bedömer SSBF att risknivån inom planområdet sannolikt inte är förhöjd. SSBF anser därför att Samhällsbyggnadsavdelningen själva bör kunna utföra en enklare riskbedömning, utan att anlita konsultstöd av sakkunnig. SSBF kan vid behov hjälpa till med denna typ av enklare riskbedömningar.

Byggnader i trä

r)Byggnader i flera våningar med träkonstruktion och träfasad är en komplex byggnadsmodell vilket ställer krav på brandprojekteringen. SSBF rekommenderar därför att tidigt i projektet involvera en brandkonsult. En byggnad i trä ställer högre krav i förvaltningsskedet för att upprätthålla det tekniska brandskyddet vilket bör tas i beaktning. SSBF rekommenderar också att ansvarig byggnadsinspektör gör flera besök under byggtid för att se att byggnation sker på rätt sätt.
Avsnittet i planbeskrivningen gällande hälsa och säkerhet bör kompletteras för att inte vara missvisande.
s)Beskriv vilka funktionskrav vägen ska ha för att klara vikten av stegbilar och brandbilar dvs. BK2-väg, se avsnitt om framkomlighet nedan.
t) Att byggnaderna ska utföras brandsäkert är ett krav enligt BBR och bör förtydligas om det ska stå med i handlingen.

Möjlighet till räddningsinsatser

Tillgänglighet

u) I samband med släckinsats måste framkomlighet till byggnader för SSBF:s räddningsfordon beaktas. Enligt Boverkets byggregler4 bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Med angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer/tillträdesvägar till byggnadens olika delar. Detta är i grunden en projekteringsfråga, men den bör möjliggöras i plan.

4 BBR 21, BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2014:3

5 VL-2014-09 Utrymning via räddningstjänstens utrustning, kan laddas ned via internet: http://www.storstockholm.brand.se/dokumentcenter/vagledningsdokument

För att SSBF:s fordon ska kunna framföras krävs normalt BK2-väg. Ibland behöver så kallade räddningsvägar upprättas för att räddningstjänstens fordon ska kunna nå fram till byggnader. I SSBF:s vägledningsdokument VL2014-095 beskrivs de förutsättningar som krävs för en räddningsväg.

v) Om ett garage under jord etableras inom området bör det tas hänsyn till om garagetaket avses vara körbart för tyngre räddningsfordon. Med hänsyn till garagets placering kan det bli nödvändigt att garaget är körbart för att framkomlighet till bebyggelsen ska vara fullgod. Om garaget inte avses vara körbart, och framkomlighet ändå kan tillgodoses, krävs att detta markeras – antingen genom tydlig skyltning alternativt att räddningsfordon hindras att köra över garaget.

Stegutrymning

x) Enligt tillgängligt underlag bedömer SSBF det som troligt att räddningstjänstens utrustning kommer nyttjas vid alternativ utrymning från den planerade bebyggelsen. Om så är fallet bör det i planprocessen säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegutrustning är möjlig. Detta kräver även att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas. SSBF:s möjligheter att hjälpa till vid stegutrymning beskrivs närmare i vägledningsdokument VL2014-096.

6 VL-2014-09 Utrymning via räddningstjänstens utrustning, kan laddas ned via internet: http://www.storstockholm.brand.se/dokumentcenter/vagledningsdokument

7 VL-2014-12 Brandvatten, kan laddas ned via internet: http://www.storstockholm.brand.se/dokumentcenter/vagledningsdokument

y) Enligt underlaget som SSBF tagit del av ser det ut som att den övre våningen är indragna/inskjutna från fasad. Om räddningstjänstens stegutrustning är en förutsättning för alternativ utrymning från dessa våningsplan bör det säkerställas att våra höjdfordon kan nå dessa. Inskjutna våningsplan kan ibland omöjliggöra åtkomlighet, beroende på vinkel.

Brandvatten

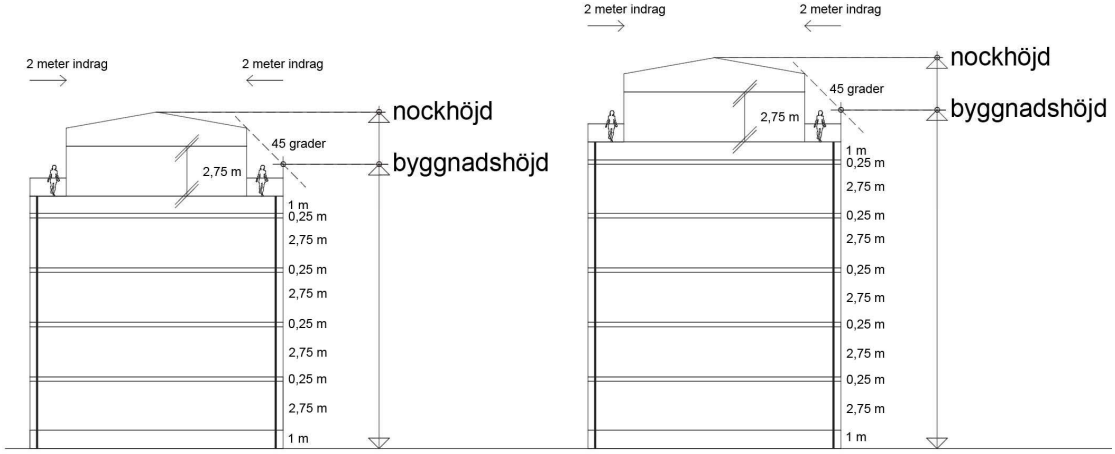
z)Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. Utifrån SSBF:s underlag ser det ut som att brandpostsystemet i området är glest. SSBF anser därför att behovet av nya brandposter vid området bör ses över inom ramen för planen. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. 150 meter mellan två brandposter. Mer information om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL 2014-127.

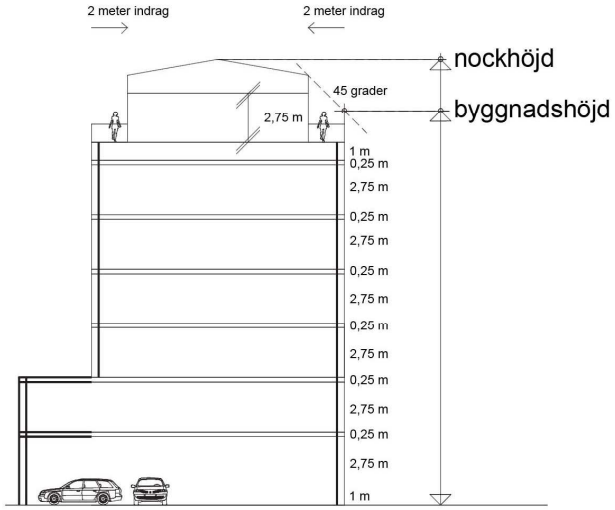
Övrigt

å)SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring riskfrågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.

Kommentar

q)se svar f till länsstyrelsen Kommunen bedömer att Fastigheten Ösby 1:79 är utom riskområdet.
r)Texten i planbeskrivningen under hälsa och säkerhet är kompletterad.
s)Förlängning av Skogsbovägen med ny vändplan avses hålla standard BK2-väg,som *Brand och Sopbilar kräver och är planerad med tillräcklig vändradie för dessa bilar. Befintlig väg är idag dimensionerad för tunga lastbilar till lager och kontorshus utmed Skogsbovägen.*
t)Brandregler för byggnader i trä kontrolleras i bygglovskedet. En komplettering i planbeskrivningen görs enligt ovan. Att byggnaderna ska utföras brandsäkert är ett krav enligt BBR.
u) Avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats överstiger inte 50 meter Hela fastigheten är inte bredare än 50 meter.
v) Parkering är i bottenvåning dvs marknivå ,inte underjordisk..
x För att få startbesked för flerfamiljshus gäller att samråd mellan brandsakkunnig och brandmyndighet är gjord, därigenom säkerställs att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegutrustning är möjlig.
y) Alla hus har terrass överst som nås inifrån via balkongdörr se svar x ovan





övre våningen är indragen 2 meter från fasad. Med terrass som nås från alla lägenheter via balkongdörr
z)*Hänsyn tas till tillgång av brand vatten,, kommunens VA avdelning anser att tillgång till brandvatten är*

tillgodosedd.

5 TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)

Yttrande

a) Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.
Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.
Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

a) Ledningar säkerställs med U-områden på plankartan enligt karta från Skanova. Skanovas önskan att så långt som möjligt behålla ledningar i nuvarande läge är införd i planbeskrivningen.

6 Vattenfall Eldistribution AB,

a)Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet
För att ansluta tillkommande bebyggelse, behöver Vattenfall etablera en transformatorstation inom E-området i norr. Vattenfall önskar därför att E-området ändras till *E- transformatorstation.* Alternativt att plankartan utökas med ett *E transformatorstation* invid befintligt E-område. Vattenfall önskar dessutom att plankartan för befintlig anläggning i söder, utökasmed ett *E-transformatorstation* område. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Övrigt

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Till Vattenfalls lågspänningsluftledning gäller 2 meters avstånd och till Vattenfalls högspänningsluftledning gäller 5 meters avstånd.

Kommentar

a)

Planbestämmelserna på plankartan ändras till E-transformatorstation i norr ,och E-transformatorstation område i söder. Vi säkerställer lågspännings o högspänningsledningar med U-områden och justerar plankartan då verkliga läget inmäts av vattenfall. Planbeskrivningen kompletterad enligt vattenfallsyttrande.

.

7 Föreningen Gustavsbergs Vänner

Allmänt

Den nu aktuella ändringen av detaljplanen (Ösby 1:79) för bostäder är ett komplement till övrig bebyggelseutveckling. Föreningen ser positivt på det. Bostäder i det området kan ge positiva och trygghetsskapande effekter.

Planförslaget

Planförslaget tar en större markandel och närmar sig Ösby Träsk på ett sådant sätt att det i andra sammanhang inte skulle vara förenligt med strandskyddsbestämmelser. Föreningen ser positivt på förslaget att området också kan innehålla bostäder. Men vi ifrågasätter om det är önskvärt och ens möjligt av strandskyddsskäl att förlägga byggrätter så nära Ösby Träsk?
Samtidigt vill vi framhålla att planområdet tangerar en svag länk i det regionala grönstråket. Något som kräver extra försiktighet. Vi tycker att planen inte ska ses isolerad utan ses som en del av övrig bebyggelse i Gustavsberg och vid Ösby Träsk. Exempelvis den föreslagna byggnationen som kallas ”Ösby Lillskog” måste ses i perspektivet av denna plan.
Vi ser inte att den gjorda MKB:n riktigt beskriver konsekvenserna planens ianspråktagande av den 100 meters gräns för strandskydd som annars skulle råda för planområdet. Argumenten för att det skulle vara möjligt är svaga och blir istället en diskussion om olika bestämmelser som krockar med varandra.

Kommentar
g) Då era synpunkter inkommit försent bemöter vi endast med kommentarer ;

Då äldre plan upphävs inträder generellt strandskydd vid Ösby träsk och gäller 100m från strandlinjen upp på land och 100m ut i vattnet. Inom befintliga grönområden och naturmarker kommer ingen bebyggelse att tillåtas och strandskyddet ligger kvar.
*Strandskyddet kommer att upphävas på markområde som idag är bebyggd med industri, kontor och parkering. Kommunen har bedömt att inom redan bebyggda områden finns särskilt skäl till upphävandet av strandskyddet och medför inte någon väsentlig påverkan på djurs och växters livsvillkor samt ianspråktar inte områden som tidigare varit tillgängliga för friluftslivet. Den nya planen medger en förbättring av strandskyddet då befintlig detaljplan medger att en industribyggnad kan uppföras på naturmark nära stranden (och som idag är en outnyttjad byggrätt)**Denna byggrätt finns inte kvar** i nya planen. Planen säkerställer att naturmark bibehålls och fri passage mellan bebyggelse och stranden. Park ersätter parkeringsplats med asfaltyta i norra delen av planen mot Ösby träsk. Utifrån perspektivet svag länk i regionalt grönstråk anser kommunen att grönstråket förstärks eftersom parkmark ersätter stora asfalterade parkeringsytor.*
Angående fortsatta planer för fler bostäder i området finns ansökan om detaljplaneläggning av grannfastigheter inlämnad. En arkitekttävling pågår med avsikt att utreda bostadsbebyggelse både i Gustavsbergscentrum och Kråkberget.

Bostäder ersätter industri kontors och lagerlokaler på fastigheten ÖSBY 1:79 .Den asfalterade parkeringsytan norr om fastigheten ersätts med parkmark som då förstärker grönkilen vid Ösbyträsk .Fastigheten har tidvis använts som tipp och vid bygge av nya bostadshus kommer eventuella föroreningar att saneras, vilket förbättrar villkoret för naturen vid Ösby träsk .Slänten ner till Ösby träsk södra strand planeras städas upp vilket kommunen bedömer ge bättre förutsättningar för friluftslivet. Närområdet kommer troligtvis att förtätas med fler bostäder eftersom en ansökan om planbesked för grannfastigheter är inlämnad och för Gustavsbergs centrum pågår arkitekttävling-parallella uppdrag som redovisar nya byggrätter till bostäder.

C REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD

Efter samrådet har följande revideringar utförts:

- Plangräns är ändrad för befintlig vändplan, gatuläge flyttat söderut för att ge mer parkeringsyta.
- Plangräns är ändrad i sydöst på plankartan, så GA 5 inte längre ingår i planområdet.
- Parkeringsplatsen har fått U-bestämmelse över hela ytan p.g.a alla ledningar
- E-området har blivit specificerad som transformatorstation och har bytt plats med cykelväg.
- Befintlig transformatorstation i södra delen av planområdet har fått beteckning E-område på plankarta.
- Gång och cykelväg har flyttats från östra sidan till västra sidan av Skogsbovägen.
- Cykelvägen vid ny vändplan breddas till 2,5 meter den får då lika bredd längs hela Skogsbovägen.
- Byggrätt för 5 hus ändras till byggrätt för 4 hus, dock med samma totala bruttototalarea(BTA) som tidigare genom att husen höjs en våning.
- Utnyttjande grad är ändrad för byggnaderna.
- Nockhöjder har lagts till och byggnadshöjder är justerade.
- Strandskyddsbestämmelse som saknades på byggnad väster ut är nu kompletterad. Område för cykelvägen är ändrad till egenskapsgräns i.st.f användningsgräns, vilket underlättar att göra nya utfarter. (Gång o cykelväg finns som användningsgräns i naturområde och egenskapsgräns vid Skogsbovägen)
- Bestämmelser för makadamdike har tagits bort och beskrivs endast i planbeskrivning.
- Gator och cykelvägen har blivit gråfärgad, som PBL 2010:900 i dess lydelse from 1 januari 2015 föreskriver.
- Prickmarkering bjälklag vid låga byggnaden längst väster ut har tagits bort och ersatts med högsta byggnadshöjd. Med nya PBL används inte prickmarkering som tidigare.
- Dagvatten m1 bestämmelse.
- Tabell under rubrik fastighetsbildning är justerad till 4 markbyten.
- Nergrävd 22 000 volts ledning finns inom kvartersmark i fastighet Ösby 1:79 ´s norra gräns .En inmätning av exakta läget är gjord av vattenfall och husens läge är något justerade för att ge rätt distans.

Del . Inga sakägare och myndigheter finns som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Värmdö 2015-12-14
SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

VÄRMDÖ KOMMUN