



DETALJPLAN FÖR del Tjustvik 1:1 m.fl. Hålludden VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Granskningshandling

PBL (2010:900)

Dnr: 2015KS/77

Datum: 2016-03-17

KSPU 2016-04-20

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING	1
PLANHANDLINGAR.....	1
PLANPROCESSEN.....	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN.....	2
PLANDATA.....	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH INTRESSEN	4
RIKSINTRESSEN.....	5
STRANDSKYDD	5
FORNLÄMNINGAR	5
LÄNSPLAN 2014-2025.....	6
KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG	6
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	9
NATUR, VEGETATION OCH DJURLIV	9
MARKBESKAFFENHET OCH GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	11
BARRIÄRER OCH VANDRINGSHINDER	12
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN.....	13
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR.....	14
RISK OCH SÄKERHET	15
BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	15
FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN	17
STRANDSKYDD	18
GATOR OCH TRAFIK.....	21
SOCIALA FRÅGOR.....	26
TEKNISK FÖRSÖRJNING	26
GENOMFÖRANDE	26
ORGANISATORISKA FRÅGOR	26
FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	29
EKONOMISKA FRÅGOR	33
TEKNISKA FRÅGOR	35
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	36

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Dagvattenutredning
- Uppföljningsdokument för miljöaspekter

ÖVRIG INFORMATION

- Svenska kraftnät: Vägledning för verksamhet vid markförlagd kabel i stamnätet

PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (2010:900, enligt dess lydelse 2016-06-01). En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med bestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken och prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. I och med att ett område har detaljplan finns såväl fastställda byggrätter som ett skydd mot oönskade förändringar. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.



Arbetet befinner sig nu i ett så kallat granskningsskede. Efter granskningen ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Därefter ska planförslaget kungöras och granskas.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen tas fram enligt reglerna i PBL (SFS 2010:900 i dess lydelse 1 juni 2014).

Syftet med planen är att möjliggöra byggrätter för servicebyggnader på konsthall Artipelags fastighet Tjustvik 1:10, ändra den befintliga vägen från enskild väg till allmänt väg inom fastigheterna Tjustvik 1:1 och Gustavsberg 1:7 samt möjliggöra förbättringar av områdets tillgänglighet och trafiksäkerhet avseende vägområdet kring Hålluddsvägen. Genom ändring av vägens huvudmannaskap kan exploateringsavtalen för Östra Hålludden fullföljas.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

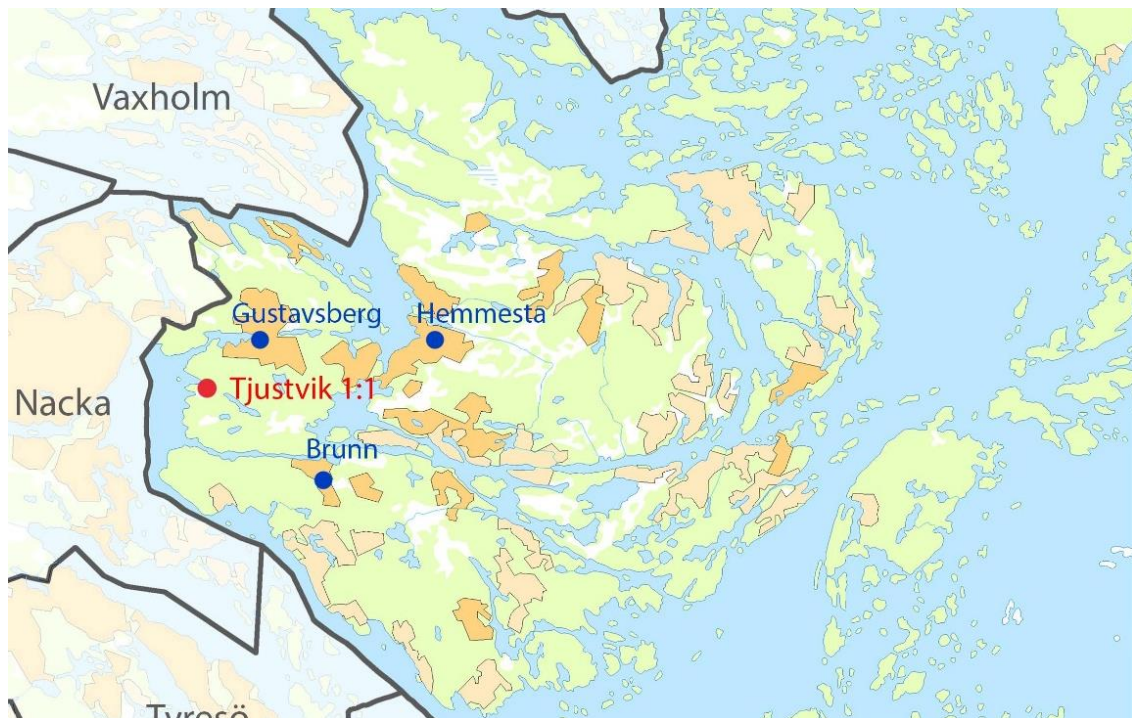
Miljöbalkens kapitel 3 och 4 innehåller grundläggande respektive särskilda bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Kapitel 5 anges föreskrifter för miljö kvalitetsnormer om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt som ska beaktas bl.a. i samband med detaljplaneläggning.

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt kapitel 3. Planen strider inte mot de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden och bedöms inte medge några åtgärder som innebär att miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5. Sammanfattningsvis anses därmed planförslaget vara förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget på västra Farstalandet cirka 2,5 km sydväst om Gustavsbergs centrum, mellan Tjustviken och Gärdesviken i väst och Långträsket i öst. Väg 222/Värmdöleden löper igenom planområdets norra del, och den södra delen angränsar till ett nybyggt bostadsområde.



Figur 1: Redovisar planområdets läge i kommunen.

Areal och markägoförhållanden samt angränsande fastigheter

Planområdets areal är cirka 6,3 hektar. Planområdet innefattar trafikplats Hålludden, en del av Hålluddsvägen med anslutande parkering samt två byggrätter för servicebyggnader, den ena i anslutning av brygganläggningen och den andra vid parkeringsplatsen.



Figur 2: Redovisar planområdets läge i förhållande till Gustavsberg.

Planområdet innefattar del av fastigheterna Gustavsberg 1:7 och Tjustvik 1:1 som ägs av JM AB samt del av Tjustvik 1:10 som ägs av Hålludden Fastighets AB.

Söder om planområdet finns ett nybyggt bostadsområde reglerat i Dp 165 som innefattar fastigheterna Tjustvik 1:2 samt Tjustvik 1:11 till och med 1:41. Väster om planområdet finns fastigheten Tjustvik 1:8 och i norr Gustavsberg 2:1. Dessa kan tänkas bli berörda av detaljplanen i och med att de har utfartsvägar som innefattar Hålluddsvägen.



Figur 3: Redovisar planområdet med omnejd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH INTRESSEN

Gustavsberg med omnejd och intilliggande Beatelund är i kommunens översiktsplan¹ utpekade som kulturmiljöområden av lokalt intresse. Området har goda kommunikationer och höga värden för friluftsliv, kultur och natur. Enligt översiktsplanen är markerna kring de äldre gårdarna Tjustvik och Gottholma föreslagna naturreservat, vilket bekräftas i kommunens naturreservatsplan².

Översiktsplanen pekar ut Hålludden som ett viktigt besöks- och arbetsplatsområde med konsthall Artipelag och planer på tillkommande hotell och konferensverksamhet där främjandet av kulturverksamhet ska eftersträvas. Den föreslagna detaljplanen står inte i strid med översiktsplanen då den bekräftar nuvarande markanvändning och ökar tillgängligheten och möjliggör trafiksäkerhetsåtgärder i området.

¹ Översiktsplan 2012-2030, antagen 2011-12-14.

² Naturreservatsplan, godkänd av Samhällsplaneringsnämnden 2013-06-04.

RIKSINTRESSEN

Väg 222/Värmdöleden som går genom planområdets norra del är klassad som riksintresse och är av särskild betydelse för regional och interregional trafik. Längs Värmdöleden går även Svenska Kraftnätets 220 kV ledning som är av riksintresse. Ledningen ligger i och invid Hålluddsvägen och korsar Hålluddsvägen inom planområdet.

Norr om planområdet ligger Gustavsbergs centrum och området kring Farstaviken som är riksintresse för kulturmiljövård. Söder om planområdet ligger Beatelund som även det är ett riksintresseområde för kulturmiljövård.

STRANDSKYDD

Strandskydd gäller vid hav, insjöar och vattendrag och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Inom planområdet för Bp 331 är strandskydd upphävt på kvartersmark som inte är prickmarkerat och betecknat C samt vattenområdet inom beteckningen Vb.

För omkringliggande områden gäller strandskyddsbestämmelse om 300 meter på land och 100 meter i vatten enligt 7 kap. miljöbalken. Detta stämmer överens med översiktsplanens kartering av kommunens strandskyddsområden, där 300 meter strandskydd föreslås att bevaras i den norra delen av Hålludden som inte är planlagd. Förslag för framtida utbredning saknas i den södra delen av området som är Bp 331 planområde, där det återinträdda strandskyddet blir 300 meter enligt länsstyrelsens ursprungliga kartering från 1975.

Planområdet berörs även av Långträskets strandskydd vid trafikplats Hålludden. Länsstyrelsen föreslår inga ändringar inom aktuellt område i sitt senaste beslut om utvidgat strandskydd inom Värmdö kommun. Se vidare under *Förutsättningar och förändringar under rubriken Strandskydd*, s. 17.

FORNLÄMNINGAR

Strax norr om planområdet finns en vägbank från en gammal landsväg som listats som fornminne³ av Riksantikvarieämbetet. Delar av vägbanken sammanfaller med planområdet. I samråd med Länsstyrelsen⁴ har den befintliga gång- och cykelvägen anlagts ovanpå vägbanken som har hållits intakt under asfaltsbeläggningen. Parkeringen har anlagts över ytterligare en del, och gångvägen som leder över parkeringen följer den gamla färdvägens sträckning.

³ Riksantikvarieämbetets fornminnesregister, fornlämningar linjer, objekt RAÄ Gustavsberg 69.

⁴ Samråd gällande anläggande av gång- och cykelväg på Hålludden, fastigheterna Tjustvik 1:1 och 1:10 samt Gustavsberg 1:7, Värmdö kommun. Länsstyrelsen 525-5140-2012-12-0120.



Figur 4: Redovisar vägbankens (RAÅ Gustavsberg 69) sträckning i blått. Vägbanken ligger delvis inom planområdet. Figurn visar också fyndplats (RAÅ Gustavsberg 34:1) och bytomt/gårdstomt (RAÅ Gustavsberg 41:1) som ligger i sin helhet utanför planområdet.

LÄNSPLAN 2014-2025

I enlighet med Länsplanen för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2014-2025 pågår breddning av väg 222 från Mölnvik till Farstabron för att öka framkomligheten. I den justerade Länsplanen⁵ har den tidigare aviserade nya påfartsrampen tagits bort i trafikplats Hålludden riktad österut mot Gustavsberg.

Detaljplanen möjliggör framtida förbättringar av påfartsrampen från Hålludden mot Stockholm och förhindrar inte eventuella framtida på- och avfartsramper mot Gustavsberg.

KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG

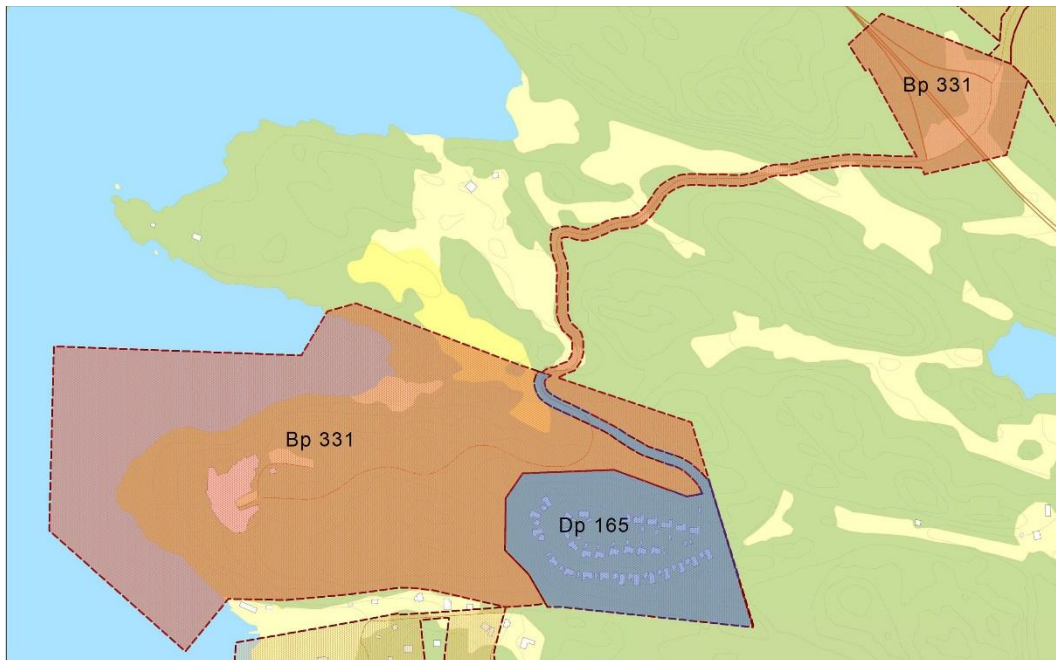
Detaljplaner

I gällande byggnadsplan (Bp 331⁶) regleras markens användning för samlingslokaler, vägmark och park eller plantering. När planen antogs innehöll den bestämmelsen park eller plantering på ömse sidor av Hålluddsvägen, ett område som dock undantogs av regeringen. Bp 331 vann laga kraft 1986 och syftet med planen var att platsen skulle byggas med en kursgård. Någon kursgård blev inte uppförd och Hålludden delas idag i

⁵ Fastställd av Länsstyrelsen den 31 maj 2014. Länsplanens innehåll är delvis ersatt av PM ”Fastställd justerad länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län, perioden 2014–2025”. diarienummer 342–31682–2015.

⁶ Byggnadsplan för kursgård på Hålludden, del av Tjustvik 1:1 och Gustavsberg 1:7.

två delar. På den västra delen finns konsthallen Artipelag som invigdes 2012, och på den sydöstra delen har en detaljplan (Dp 165) upprättats för 30-tal gruppbyggda småhus. Dp 165 vann laga kraft 2008 och byggnaderna är idag uppförda.



Figur 5: Redovisar gällande planer, Bp 331 i rött och Dp 165 i blått.

Kulturmiljö – Gottholma och Tjustvik

Planområdet ligger beläget inom ett småbrutet kulturlandskap som tillhört gårdarna Gottholma och Tjustvik. Det småbrutna odlingslandskapet kring Gottholma speglar i sin småskalighet äldre tiders skärgårdsjordbruk. Man kan av äldre kartmaterial se att inägor till stor del behållit sina oregelbundna former och utbredning. Landskapets vegetation och utseende är starkt präglat av att markerna brukats kontinuerligt sedan medeltiden.

Den flerhundraåriga markhävden ger sig till känna genom bland annat grova, vidkroniga ekar och tallar samt högvuxna enar i skogsbrynen. Kulturmiljöns värdekärna utgörs av detta öppna kulturlandskap med sin bevarade äldre struktur. Gottholmas kulturlandskap är också en av de sista orörda resterna av det stora lantbruksområde som en gång tillhört Gustavsbergs porslinsfabrik och är i egenskap av detta en del av brukssamhällets kulturmiljö.

Även kulturlandskapet kring Tjustviks gård har betydande kulturhistoriska värden, men som formellt inte är utpekade. Det småbrutna landskapet kring Tjustviks manbyggnad bildar en helhetsmiljö av välhållen ålderdomlig karaktär. Landskapets vegetation och utseende är starkt präglat av att markerna, precis som vid Gottholma, brukats kontinuerligt åtminstone sedan sen medeltid. Den flerhundraåriga markhävden ger sig till känna genom bland annat genom odlingsrösen, grova ekar och tallar samt högvuxna enar i skogsbrynen. Till landskapsbilden hör även den gamla landsvägen till Ingarö som sträcker sig utmed inägomarkernas skogsbryn.

Naturresevat Tjustvik

Sedan 2006 planeras bildande av naturresevat kring de äldre gårdarna Tjustvik och Gottholma där det fortfarande finns öppet kulturlandskap med åkermark, hagar och fina brynzoner med äldre ekar. Området har höga värden för friluftsliv, kultur och natur. Resevatet har möjlighet att bibehålla kulturlandskapets värden, utveckla badplatser och ridstigar samt ordna anläggningar för att öka tillgängligheten. I kommunens naturresevatplan ligger naturresevat Tjustvik som nummer två i prioritetsordning.



Figur 6: Redovisar planerad naturresevatbildning inom brunskrafferat område.

Pågående programarbete för Ingarökryset

2013 fick Värmdö kommuns förvaltning i uppdrag att påbörja arbetet med särskilt program för Ingarökryset. Syftet med programmet är bl.a. att möjliggöra infrastrukturändringar mellan trafikplats Hålludden och trafikplats Gustavsberg, dels för att se över bristerna i nuvarande anläggningar och dels för att möjliggöra infrastrukturanläggningar som krävs för bussknutpunkt, infartsparkering samt utökad trafik från Ekobacken. Eftersom detaljplaneområdet innefattar trafikplats Hålludden berör den projektet för Ingarökryset och kommer därför utformas på ett sådant sätt så att syftet med projektet inte motverkas.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Genomförandet av planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, och kräver därför inte att en särskild miljöbedömning upprättas. Detta beslut grundar sig i att planen i stort bekräftar nuvarande markanvändning, och att omfattningen av de förändringar som planen möjliggör är små.

Vissa aspekter har dock identifierats som särskilt viktiga under arbetet med behovsbedömningen. Dessa är dagvattenhantering, kulturhistoriska värden samt kompensationsåtgärd för en ek som kan komma att fällas inom nyckelbiotop. Ett särskilt uppföljningsdokument har upprättats för att säkra uppföljning i genomförandeskedet.

Planförslaget har samråtts med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning om att genomförandet av planen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som föranleder att miljökonsekvensbeskrivning krävs⁷.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR, VEGETATION OCH DJURLIV

Planområdet ligger inom ett bevarandeområde med höga naturvärden samt i en grönkil som sträcker sig från Ingarö i söder till Ormingelandet i norr. Naturmiljön i området är varierad. Här finns flera öppna delar med gräsmarker som betas av djur. Skogsmiljöerna består av ädellövskog, barrblandskog samt fuktlövskog.



Figur 7: Redovisar naturmiljön och ek inom nyckelbiotop.

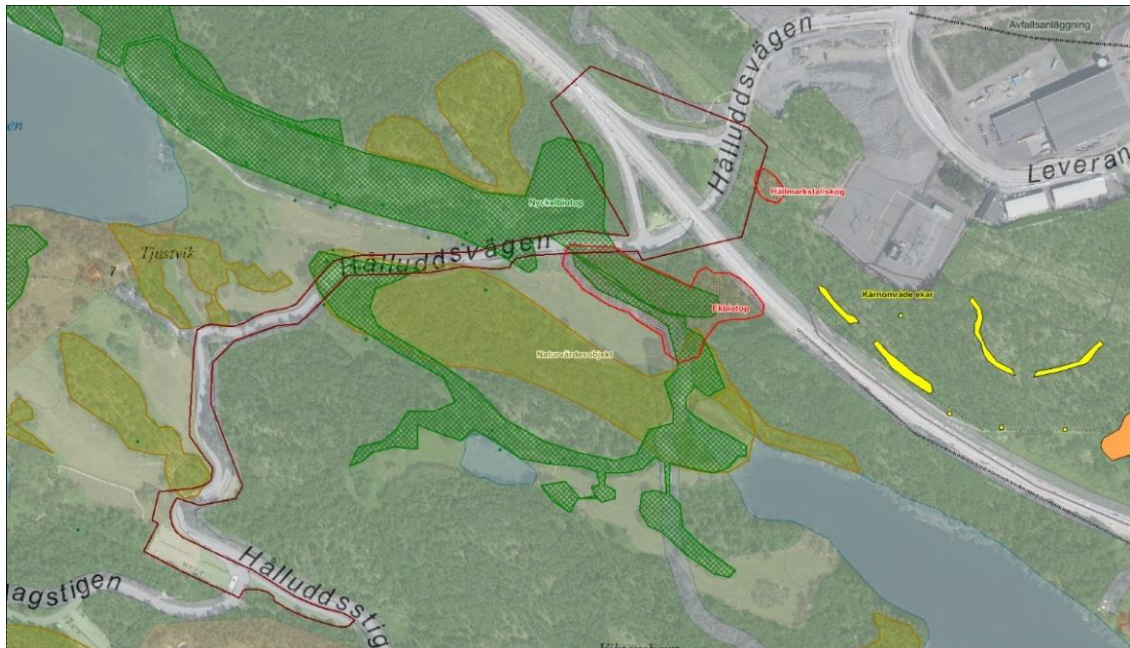
Nyckelbiotop och naturvärdesobjekt

Analyser av naturbaser samt inventeringar i fält visar att runt planområdet finns flera områden med höga skogliga värden. Inom och i anslutning till planområdet finns nyckelbiotoper⁸ och naturvärdesobjekt utpekade av Skogsstyrelsen. Området har också undersökts i Länsstyrelsens trädinventering och bedöms vara en skyddsvärd trädmiljö.

⁷ Länsstyrelsen i Stockholm, 2014-09-03. Dnr 4021-31462-2014.

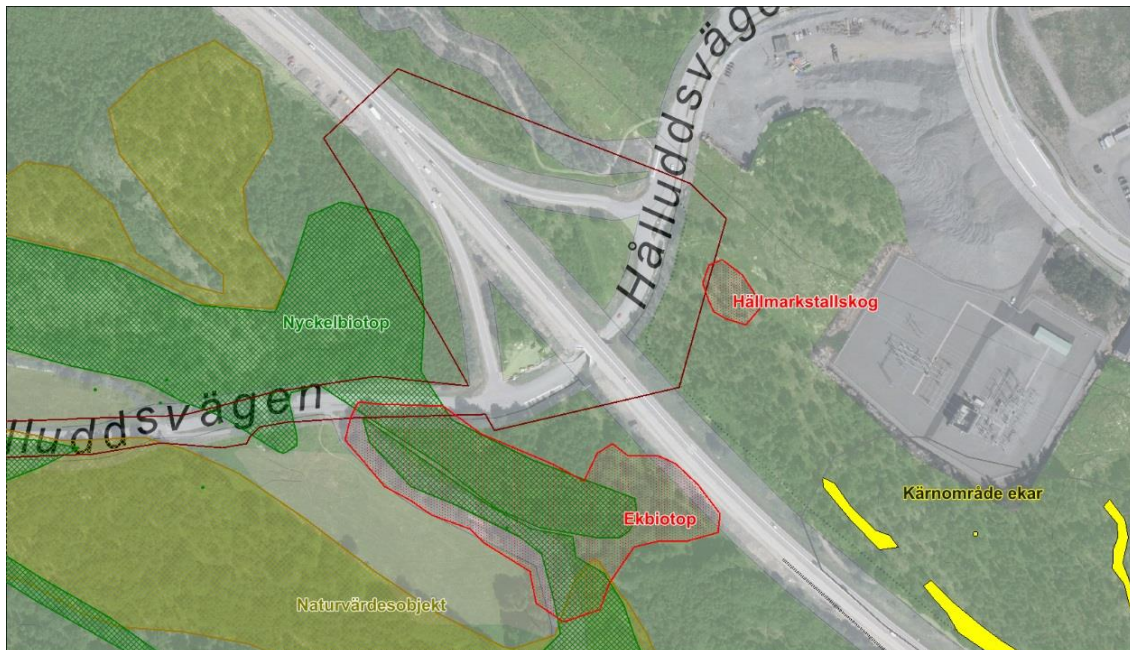
⁸ Nyckelbiotop N 3688-1997, Skogsstyrelsen.

Gustavsbergs gröstrukturplan visar att naturvärdena är främst knutna till äldre grova ekar med efterträdare.



Figur 7: Redovisar naturmiljön. Mörkgröna fält avser nyckelbiotop. Ljusgröna fält avser skogsbiotop med visst naturvärde.

Naturmarkerna i trafikplats Hålluddens norra del består av ung tall- och lövskog. Värdefull hållmarkstallskog finns öster om trafikplatsen, utanför planområdet. Söder om trafikplatsen, utanför planområdet, återfinns ekbiotop.



Figur 8: Redovisar värdefull natur kring trafikplats Hålludden.

Planen möjliggör vägbreddning som berör en brant med förekomst av ek som Skogsstyrelsen bedömer vara en nyckelbiotop. Samråd med Skogsstyrelsen har skett⁹ enligt miljöbalken 12 kap. 6 § och kompensationsåtgärder krävs för vägbreddningen som detaljplanen möjliggör. Vägbreddningen kan innebära att en ek inom nyckelbiotopen behöver fällas. Om breddningen genomförs kommer den att ske varsamt med hänsyn till befintlig naturmiljö och landskapsbild. Kompensationsåtgärden innebär en återplantering av ekplantor på kommunägd mark inom ett område om 30 x 30 meter. Området ska inhägnas med viltstängsel för att skydda ekplantorna från betesskador från vilt. Som ett alternativ till plantering utan stängselkrav ska minst 10 ekar planteras med en höjd av minst 2,5 meter.

Naturresevat

Värmdö kommun har planer på att bilda naturresevat i Tjustvik i enlighet med kommunens naturresevatplan¹⁰. Den föreslagna detaljplanen har utformats så att den är förenlig med kommunens planer på resevatbildning. I samband med att planområdets gränser justeras kan naturresevatets gränser behöva justeras.

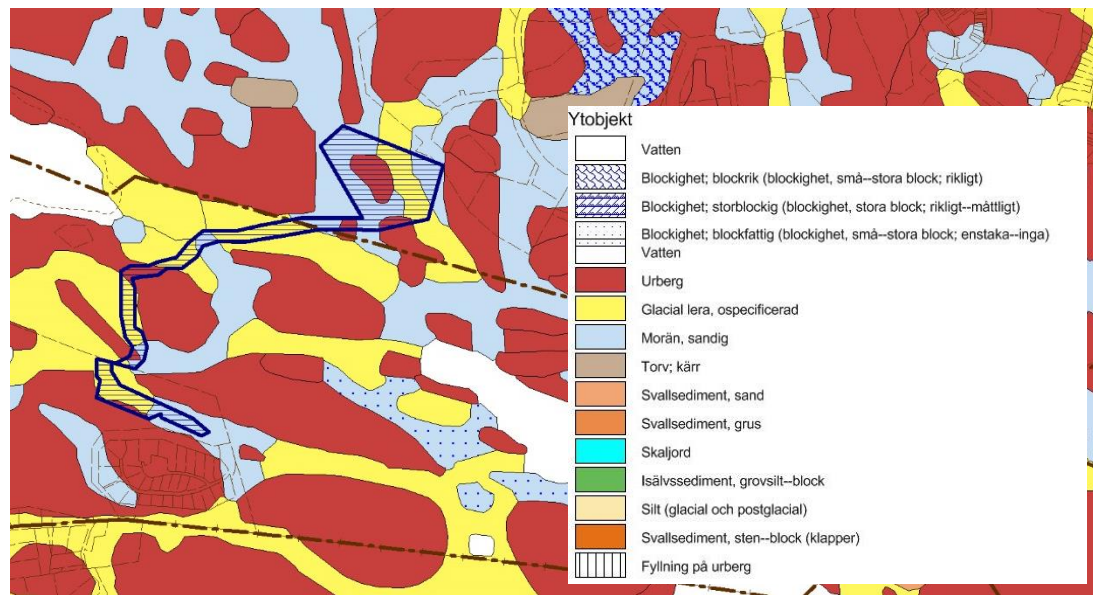
Det finns intresse från sportfiskare att öppna den bäck som i dag är kulverterad och som går mellan Långträsket och Tjustviksviken. Planen ska inte hindra att bäcken öppnas eller om en vägtrumma bör anläggas så att vägen inte utgör ett hinder för uppvandrande fisk.

MARKBESKAFFENHET OCH GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geologin i området är klassad som sprickdalslandskap och berggrunden i området består av urberg och gnejs. På flera ställen ligger berget i dagen. Områdets jordarter utgörs främst av glaciala leror och sandig morän. Den geologiska variationen inom området ger även variationer i vegetationen. Hällmarkstallskog är den dominerade naturtypen, en skogstyp som karaktäriseras av torr tallskog med berg i dagen och i området återfinns den främst på höjderna. I fuktigare låglänta områden växer gran med inslag av främst björk och marken består här av mossor och ljung. I områdets dalgångar finns vissa blöta och öppna områden där växtligheten domineras av olika gräsarter. Inom det aktuella området förekommer även halvöppen och odlad mark med glesare växtlighet av tall, gran och ek.

⁹ Samråd om skogsbruksåtgärder, 2014-03-05 Skogsstyrelsen L 580-2014.

¹⁰ Naturresevatplan, godkänd av Samhällsplaneringsnämnden 2013-06-04.

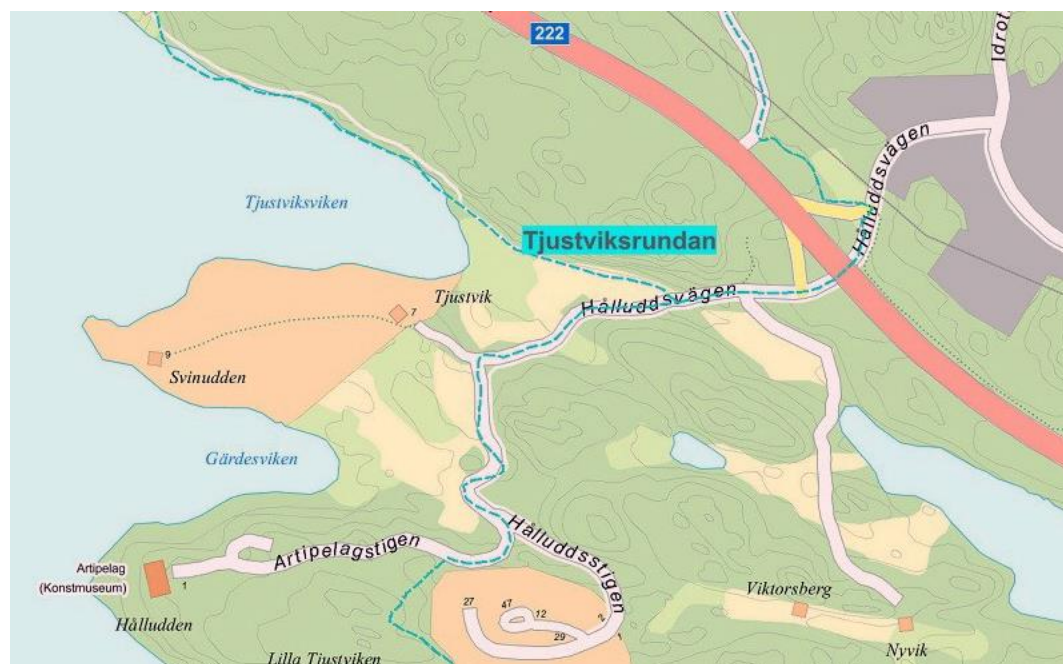


Figur 9: Redovisar jordarter inom och utanför planområdet.

BARRIÄRER OCH VANDRINGSHINDER

Väg 222 utgör en lång barriär i landskapet som påverkar människors och djurs möjlighet att röra sig mellan den norra och södra sidan om vägen samt hindrar växters spridning i landskapet. Fotgängare och cyklister kan passera vägen via vägport vid trafikplats Hålludden. Eftersom vägporten är smal saknar biltrafik och gång- och cykeltrafik möjlighet att mötas på ett säkert sätt. Den tunga trafiken till Ekobacken upplever porten för låg och smal och därför använder de trafikplats Hålludden i mindre utsträckning än trafikplats Gustavsberg.

Omgivande marker har stora värden för friluftslivet. Lokala vandringsleden "Tjustviks-rundan" går delvis på Hålludsvägen.



Figur 10: Vandringsled Tjustviksrundan illustreras med streckad ljusblå linje.

Detaljplanen är inte ett hinder för att bron över viadukten kan breddas. Tunga fordon ska kunna passera men det ska också vara möjligt för fotgängare, cyklister, ryttare och personbilar att möta tunga fordon på ett säkert sätt. Även vilt ska kunna använda passagen.

Flertalet ridhus och stall ligger i närområdet vilket innebär att hästar är vanligt förekommande på både stigar och vägar.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Tillrinningsområdet utgörs av typisk skärgårdsmiljö och topografin går från havsnivå i de naturliga recipienterna Tjustviksviken och Gärdesviken till 49-50 meter över havet för några enstaka höjdområden. Tillrinningsområdet avvattnas naturligt västerut till recipienterna. Tjustviksviken och Gärdesviken är båda att betrakta som mindre känsliga recipienter på grund av deras storlek och att de idag endast belastas av dagvatten. Tidigare var Tjustviksviken recipient för breddning av det kommunala reningsverket i Tjustvik, men sedan anslutningen till Käppalaverket på Lidingö har påverkan på Tjustviksviken troligtvis minskat. Påverkan på vattenförhållandena inom avrinningsområdet består utslutande av dagvattenavrinnande näringsämnen och tungmetaller, olja och andra trafikrelaterade och naturfrämmande ämnen från områdets trafikytor.

I huvuddelen av detaljplaneområdet finns idag en väl fungerande dagvattenhantering. Dagvattenhanteringen sker i naturmarksområden via naturliga vattenvägar och dikessystem, i enlighet med dagvattenpolicy¹¹ för Värmdö kommun som bland annat anger att dagvatten ska omhändertas lokalt och att det vatten som inte kan infiltreras nära källan bör avledas i öppna avrinningsstråk.

I anslutning till Hålluddsvägen och Värmdöleden finns idag anlagda lednings- och dikessystem för hantering av trafikdagvatten från hårdgjorda ytor. Problem med dagvattenhanteringen har hittills uppstått vid Hålluddsvägen strax väster om avfarten från Värmdöleden. Vid ihållande nederbörd har de ökade vattenvolymer gett upphov till översvämning på Hålluddsvägen. För en säkrare hantering av dagvattnet i området har det uppsamlade dikessystemet utmed Hålluddsvägen lagts om och dimensionerats upp. Vid parkeringsplatsen som Hålluddsvägen leder till tas dagvattnet om hand i vassbevuxna diken.

I det fullt utbyggda scenariot ingår en planerad breddning av Hålluddsvägen från dagens 6 meter till minst 6,5 meter körbana samt vägren om 0,5 meter till vägbredd om 7 meter. Detta ger upphov till en mindre ökning av områdets hårdgjorda ytor samtidigt som naturmarksytan minskas. Planerade förändringar inom planområdet innebär således inga större skillnader jämfört med befintliga förhållanden avseende kvantiteten dagvatten,

¹¹ Dagvattenpolicy för Värmdö kommun, antagen av kommunfullmäktige 2012-03-14.

däremot kan en skillnad i kvalitet uppstå. Då den i princip uteslutande andelen hårdgjorda ytor i området består av vägytor är också trafiken den dominerande källan till dagvattenrelaterade föroreningar. Hålluddsvägens breddning tillsammans med konsthallsverksamheten kan ge upphov till en ökad trafikbelastning inom området, vilket innebär att kapaciteten för nya dagvattenlösningar inte bör understiga den befintliga. Översvämningspunkten vid Hålluddsvägen behöver ytterligare åtgärder så att dagvattnet kan tas om hand mer effektivt. En mindre sprängning av intilliggande bergsklack gör det möjligt att bredda diket som idag blir övermättat vid större vattenvolymer.

Dagvattenutredningens sammantagna bedömning med hänsyn till vägområdets storlek och utbredning inom planområdet samt avståndet till recipient, recipientens storlek och robusthet är att det inte krävs någon särskild rening av dagvattnet från Hålluddsvägen. I stället kan dagvattnet från Hålluddsvägen i första hand infiltreras i öppna, vegetationsklädda diken med flacka slänter längs med trafikytan och i andra hand utjämnas innan det leds till recipient. En lösning som både renar och fördröjer dagvattenflödet.

Enligt kommunens dagvattenpolicy ska dagvatten från parkeringar med fler än 10 platser renas med oljeavskiljare. På parkeringsplatsen i anslutning till Hålluddsvägen ställer planen krav på att dagvattnet ska renas från olja och slam med hjälp av oljeavskiljare innan det leds vidare till recipient.

Kommunen rekommenderar att takvatten från servicehus vid parkeringen leds till naturområde utanför parkeringsplatsen. Avvattning från servicebyggnad vid hamnen sker direkt på naturmark.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

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. Buller, luftkvalité och vattenkvalité behandlas under styckena Ytvatten, Grundvatten, Buller och utomhusluft nedan.

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt har beslutat om kvalitetskrav och åtgärder för alla så kallade vattenförekomster i distriktet. MKN för Baggensfjärden är ”God ekologisk status ska uppnås innan år 2021” samt ”God kemisk ytvattenstatus innan 2015”. Tjustviksviken tillhör Baggensfjärdens vattenförekomst som har otillfredsställande ekologisk status baserat på parametrar som indikerar övergödning. Den uppnår inte god kemisk ytvattenstatus.

Planens genomförande bedöms inte försämra miljöförhållandena i Tjustviksviken. Krav på oljeavskiljning på parkeringsplatsen innebär en miljöförbättring.

RISK OCH SÄKERHET

Väg 222/Värmdöleden är en statlig väg som ingår i det primära vägnätet där framkomlighet för regional trafik prioriteras. Väg 222/Värmdöleden är tillsammans med väg 274 mellan Stockholm och E18 omledningsväg för Essingeleden, för tunga och breda transporter. Vägen är också primär transportled för farligt gods. Planen medför inte några negativa förändringar på Värmdöledens funktion som farlig gods väg eller omledningsväg.

Inom och invid planområdet finns ledningsrätt för Svenska kraftnäts 220 kV-markkabel som är riksintresse. Planering och projektering ska enligt ”Vägledning för verksamhet vid markförlagd kabel i stamnätet – Till myndigheter, kommunen, allmänhet, ledningsägare och näringsidkare”¹².

Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat till risken för översvämning. Inom Stockholmsläns Östersjökust gäller att ny bebyggelse och samfunnsfunktioner av betydande vikt behöver placeras ovanför nivån 2,70 meter, räknat i höjdsystem RH2000. Platsen för servicebyggnad vid befintlig brygganläggning och spång ligger under lägsta rekommenderade höjdnivå. Då byggnaden är ett komplement till befintlig konsthall innehållande väderskyddad väntplats, toaletter och raststuga för personal kan placeringen godkännas.

Dock ska byggnaden utformas och förankras på platsen på sådant sätt att konstruktionen inte skadas vid eventuella högvatten. Detta innebär att byggnadens bärande konstruktion ska vara vattentålig, fasadmaterialet ska kunna bytas ut vid behov och inträngande vatten kan ledas ut från byggnaden.

Övriga delar av planområdet ligger över rekommenderade höjdnivå om 2,7 meter.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Intill planområdets sydöstra del ligger ett nybyggt bostadsområde som omfattar 30 stycken villor.

Arbetsplatser och verksamheter

Konsthallen Artipelag ligger i nära anslutning till planområdet.

Planen medger att två servicebyggnader får uppföras. Ett servicehus om 125 kvm byggnadsarea planeras med placering i anslutning till befintlig parkeringsplats, och en servicebyggnad om 85 kvm byggnadsarea vid befintlig brygganläggning och spång.

¹² Svenska kraftnät 2014-09-03. www.svk.se



Figur 11: Illustration av servicehus vid brygga. Konsthall Artipelag i bakgrunden. Fotomontage av Nina Akhavan.



Figur 12: Förslag på utformning av servicebyggnad vid fartygsbrygga till vänster och servicebyggnad vid parkering till höger.

Gestaltning

I detaljplanen finns bestämmelser om de två servicebyggnadernas gestaltning med relationer till den omkringliggande miljöns särart och beskaffenhet. Högsta byggnadshöjd regleras eftersom området i anslutning till parkeringsplatsen till stora delar är ett öppet naturlandskap utan befintlig bebyggelse, där en högre byggnad skulle ha stor påverkan på landskapsbilden. Konsthall Artipelag är belägen på en höjd i närheten av brygganläggningen. Här finns bestämmelse om byggnadshöjd så att vyn från vattnet inte ska domineras av en ny byggnadskropp så att huvudbyggnaden hamnar i skymundan.

Gestaltningen regleras så att de nya byggnadernas fasader ska utföras i trämaterial för att inte störa naturupplevelsen på platsen och för att uppnå en enhetlighet i bebyggelsen. Fasaderna målas i bruna, svarta eller gråa jordfärger alternativt harmonieras med konsthallens fasadkulör.



Figur 13: Entré till konsthall Artipelag.

FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN

Ridstigar

Det ligger ett flertal ridhus och stall ligger i närområdet vilket innebär att hästar är vanligt förekommande på både stigar och vägar. Så är även fallet inom planområdets gränser, där framför allt gång- och cykelvägen nyttjas som ridstig idag. En blandning av trafikslagen på en vägsträckning med begränsat utrymme och många skarpa kurvor innebär bland annat dålig sikt och kan utgöra en trafikfara. Därför rekommenderas att gång- och cykelvägen ska endast användas för sitt huvudändamål. En ridstig korsar Hålluddsvägen i nära anslutning till trafikplats Hålludden. Genom skyltning kan trafiksäkerheten öka vid övergångsstället, då både ryttare och övriga trafikanter uppmärksammas på blandningen av trafikslag.

STRANDSKYDD

Vid ny planläggning återinträder strandskyddet enligt miljöbalken 7 kap. 18 g § vilket innebär att ett nytt beslut måste fattas om att upphäva det. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt PBL 4 kap. 17 § för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddet avses att upphävas för berörd mark inom planområdet. Motivering till upphävande av strandskydd beskrivs nedan inom tre olika områden i detaljplanen som berörs av det återinträdda strandskyddet.



Figur 14: Redovisar nuvarande strandskyddsområde med skaffering och röda linjer.



Figur 15: Redovisar områden som avses upphävas i och med denna detaljplans antagande.

Område 1 – Trafikplats Hålludden

Särskilda skäl för upphävande enligt MB 7 kap. 18c§ punkt 1 och 4

Området har redan tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att föreslagen ändring av detaljplanen saknar betydelse för strandskyddets syften. Trafikplats Hålludden är redan utbyggd enligt Bp 331, och detaljplanen syftar till att bekräfta nuvarande markanvändning och möjliggöra förbättringar av befintlig infrastruktur i form av kollektivtrafikkörfält i två riktningar på Värmdöleden samt förbättring av av- och påfartsramper. Förändringarna inom strandskyddat område behövs för att utvidga de pågående verksamheterna och detta inte kan genomföras utanför området.

Utvecklingen av trafikplats Hålludden syftar till att öka tillgängligheten och trafiksäkerheten i området. Upphävandet av strandskyddet bedöms inte påverka allmänhetens tillträde till platsen. Marken är redan ianspråktagen för trafikplats Hålludden. Den naturmark som tas i anspråk för breddningen ligger redan inom ett område som påverkats av vägen och anläggandet av vägen. Tillkommande åtgärder påverkar endast ringa värden för djur och natur.

Område 2 – Hålluddsvägen med anslutande parkering

Särskilda skäl för upphävande enligt MB 7 kap. 18c§ punkt 1 och 4

Området har redan tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Hålluddsvägen är redan utbyggd, och detaljplanen syftar till att bekräfta nuvarande markanvändning och möjliggöra en mindre breddning av vägen för att anpassa den till kollektivtrafik med buss. Förändringarna inom strandskyddat område behövs för att utvidga de pågående verksamheterna då detta inte kan genomföras utanför området.

Breddningen av Hålluddsvägen syftar till att öka tillgängligheten och trafiksäkerheten i området varför upphävandet av strandskyddet bedöms ha en positiv påverkan på allmänhetens tillträde till platsen. Inom området som omfattas av strandskydd är marken redan ianspråktagen då anläggning av Hålluddsvägen redan utförts. Förändringens storlek gör att förutsättningarna för djur- och naturliv inte kommer att påverkas nämnvärt.



Figur 16: Fotografi av den befintliga parkeringen.

Område 3 – Servicebyggnad vid fartygshamn

Särskilda skäl för upphävande enligt MB 7 kap. 18c § punkt 1,4 och 5

Området har redan tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att föreslagen ändring av detaljplanen saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddsdispens har redan beviljats på aktuell plats för en toalettbyggnad för allmänt ändamål¹³. Tomtplatsen är byggnadens yta på marken. Som villkor för dispensen anges ”att byggnaden ska vara tillgänglig för allmänheten samt att privatiserande får ej utföras på eller i anslutning till byggnaden”. Den nya byggnaden kommer inte att avhålla allmänheten från platsen och kommer inte att förändra för växt och djurliv. Byggnaden har samma funktion som toalettbyggnaden som strandskyddsdispens har beviljats för.

Särskilt skäl bedöms föreligga med anledning av att platsen idag är ianspråktagen med fartygsbrygga samt gästbrygga. Servicebyggnaden behövs även för att utvidga den pågående verksamheten och att byggnaden har ett allmänt intresse i anknytning till den pågående museiverksamheten.

¹³ Strandskyddsdispens Värmdö kommun, 2012-01-23, dnr 2011.4270.



Figur 17: Plats för servicebyggnad. Platsen är bebyggd med toalettbyggnad för vilken strandskyddsdispens har beviljats 2012-01-23.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät-, gång-, cykel- och mopedtrafik

Den norra delen av planområdet korsas av Värmdöleden som är klassad som riksintresse och är av särskild betydelse för regional och interregional trafik. Vägen, som är av motorvägsstandard, går mellan Slussen och Stavsnäs och kallas Värmdöleden från gränsen mellan Stockholm och Nacka fram till Mölnvik. Värmdöleden är den huvudsakliga vägförbindelsen till övriga delar av Stockholmsregionen från Värmdö, och är även primär transportled för farligt gods och omledningsväg för Essingeleden.



Figur 18: Fotografi av trafikplats Hålludden. Ekobacken till vänster och Hålludden till höger.

Detaljplaneområdet innefattar trafikplats Hålludden vid Värmdöleden. I gällande byggnadsplan Bp 331 är trafikplatsen reglerad med vägområden med kringliggande grönfärgade områden benämnda ”park eller plantering”. Framtida ökning av tung trafik från verksamhetsområdet Ekobacken kan, även efter breddning av Värmdöleden, leda till att påfartsramp mot Stockholm behöver förlängas för att den tunga trafiken ska kunna accelerera på påfarten.

Detaljplanen möjliggör förbättring och utvidgning av påfartsramp vid trafikplats Hålludden för att bättre möta framtida behov av trafiksäkerhet vid påfarten.



Figur 19: Befintlig vägtunnel för Hålluddsvägen under Värmdöleden.

De nuvarande bestämmelserna ”väg” och ”park eller plantering” i Bp 331 behöver justeras eftersom Trafikverkets åtgärder inte får strida mot kommunens detaljplaner. Detaljplanen föreslår bestämmelsen ”genomfart” inom hela detta område för att möjliggöra de åtgärder som krävs för att uppnå en god trafiksäkerhet och tillgänglighet för alla trafikslag. Denna bestämmelse innebär dock inte att all naturmark kommer att utgå inom området kring trafikplats Hålludden, utan ger en frihet och möjlighet att optimera trafiklösningarna vid genomförandet.

Exploateringsavtalet avseende planläggning för Östra Hålludden (Dp 165) innehåller överenskommelse om väg samt separat gång- och cykelväg enligt kommunal standard. Hålluddsvägen med bredd om 6 meter färdigställdes under 2010. En separat gång- och cykelväg färdigställdes invid Hålluddsvägen 2013 delvis utanför planlagt område i samråd med Länsstyrelsen och Skogsstyrelsen.

Huvudmannaskapet för vägområdet Hålluddsvägen, sträckan mellan Värmdöleden och plangränsen för nya bostadsområdet (Dp165) ska vara kommunalt för att exploateringsavtalen avseende bostadsområdet Östra Hålludden ska kunna fullföljas.



Figur 20: Hålluddsvägen vid nyckelbiotopen.

Hålluddsvägens bredd är reglerad till 6,0 meter i gällande detaljplan. Enligt kommunens tekniska handbok ska körfältsbredden inte understiga 3,25 meter för bussgator, vilket innebär en vägbredd med stödremsa på minst 7,0 meter. SLL:s trafikförvaltning kräver minst 6,5 meters bredd på bussgator. Breddningen av vägen möjliggörs huvudsakligen på vägens norra och västra sida. Vid nyckelbiotopen, där en ek får fällas, planeras vägbreddningen mot öster.

Schakt, utfyllnader och tillkommande slänters höjd och utbredning minimeras. Stor hänsyn till vägsträckningen och landskapsbilden ska prägla breddningen av vägen i planeringsskedet samt utbyggnaden och projekteringen i genomförandeskedet. Detaljplanen syftar även till att inkludera gång- och cykelvägen i planen för att säkerställa de kvaliteter som vägområdet har ur kultur- och naturmiljösynvinkel.



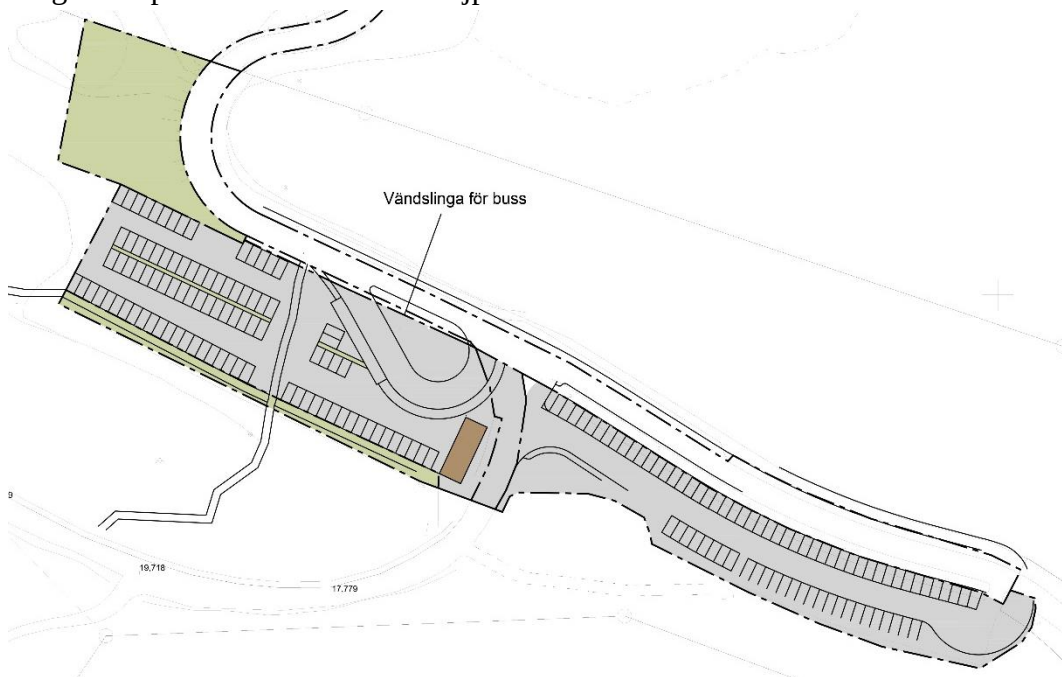
Figur 21: Hålluddsvägen med intilliggande cykelbana.

Kollektivtrafik

Idag är två busshållplatser belägna vid på- respektive avfartsramperna vid trafikplats Hålludden med cirka 2 kilometers avstånd från konsthall Artipelag och 1,5 kilometer från bostadsområdet Östra Hålludden. SL:s busslinjer 425 och 425X trafikerar busshållplatserna vid trafikplats Hålludden på Värmdöleden med ungefär 3-4 avgångar per timme under rusningstid. Hålluddsvägen trafikeras med SL busslinje 468 mellan Gustavsbergs centrum och Artipelag sju gånger under vardagar och tre gånger under eftermiddagar övriga dagar.

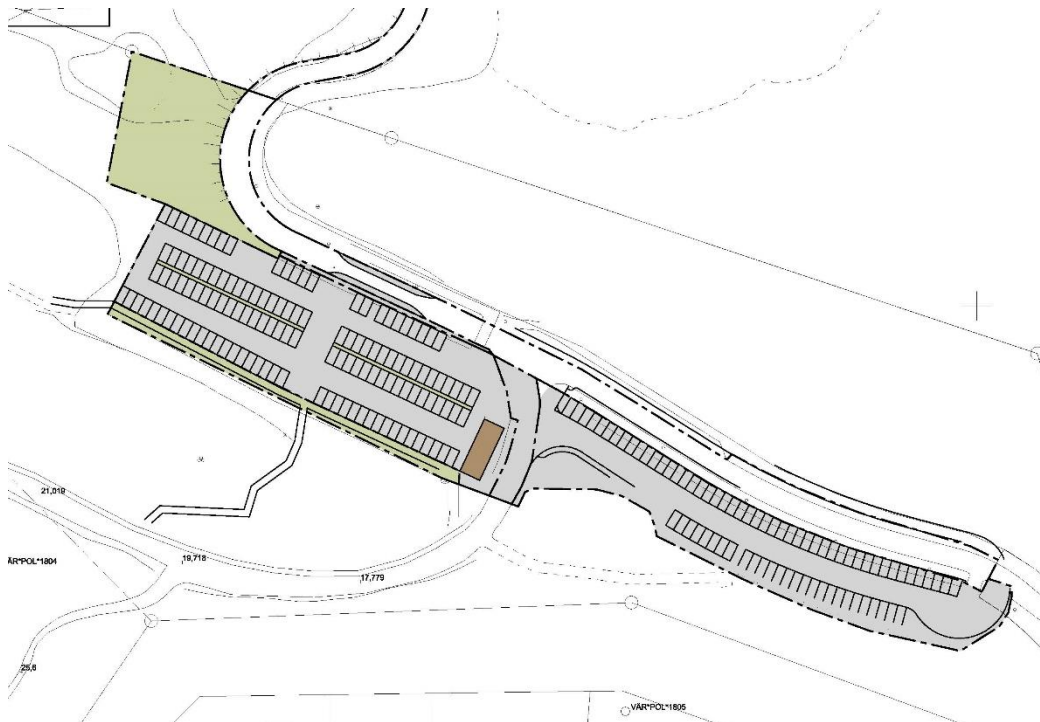
I detaljplanearbete har två alternativa lösningar för busshållplats studerats. Ena alternativet är att bussen vänder vid konsthallens befintliga parkeringsplats (figur 22). Detaljplanen möjliggör anläggande av vändslinga på parkeringen.

Andra alternativet är att bussens ändhållplats blir framför konsthallen och en timglashållplats anläggs på Hålluddsvägen invid befintlig parkering (figur 23). Platsen för timglashållplatsen ligger inom detaljplan Dp 165 där Hålluddsvägen förvaltas av Hålluddens samfällighetsförening, gemensamhetsanläggning ga:4¹⁴ och därför berör timglashållplatsen inte aktuell detaljplan.



Figur 22: Förslag på vändslinga för buss.

¹⁴ Lantmäteriets anläggningsförrättning, akt 0120-12/109.



Figur 23: Illustration på timglashållplats.

Parkering

Planområdet innefattar en parkeringsplats med ca 150 platser i anslutning till Hålluddsvägen som ska tjäna konsthallens besökare. Parkeringen är uppdelad i två delar, varav den ena är hårdgjord och den andra grusbelagd. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska genomsläppliga material väljas i stället för hårdgjorda.

Den föreslagna planen bekräftar parkeringsplatsen och reglerar markbeläggning till genomsläppligt material på den grusbelagda delen. Planen möjliggör cykelparkering med regnskydd och anläggande av eventuell vändslinga för buss.



Figur 24: Cykelställ med regnskydd., Hemmesta vägskal.

SOCIALA FRÅGOR

I dagsläget är Hålluddsvägen främst anpassad för personbilstrafik, även om vissa SL:s busslinjer och turistbussar med konsthall Artipelag som målpunkt trafikerar vägen. En utbyggd gång- och cykelväg finns uppförd utanför den befintliga detaljplanens område.

Planförslaget medför en ökad tillgänglighet till området genom att vägförbättringar möjliggörs samt att förutsättningar för SL:s linjetrafik säkerställas på Hålluddsvägen. Att möjliggöra anläggning av busshållplats vid den befintliga parkeringsplatsen ökar komforten för konsthallens besökare, och gynnar de boende i bostadsområdet som ligger söder om detaljplaneområdet då de får en betydligt närmare busshållplats.

Ökad tillgänglighet i området kan bidra till att det framtida naturreservatet blir välbesökt och utnyttjat av fler samhällsgrupper. Trafiksäkerhet för cyklister och fotgängare, liksom en god kollektivtrafikförsörjning, är av stor vikt ur bland annat ett barnperspektiv. Genom att bekräfta gång- och cykelvägen, bredda Hålluddsvägen och ändra huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt tryggas en kommunal förvaltning av dessa områden och allmänhetens tillträde till platsen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Hålluddsvägen korsas av ett flertal ledningar, bland annat kommunens huvudspillvattenledning till Käppala, gasledning från Käppala till Ekobacken, Svenska Kraftnäts 220 kV markförlagda kraftledning till Lidingö och Värmdö samt utloppsledning som reglerar vattennivån i Långträsket.

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och samordnat plangenomförande.

Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar mm regleras genom respektive speciallag.

Parallellt med planarbetet har ett uppföljningsdokument arbetas fram i syfte att ligga som underlag under genomförandefasen så att alla åtgärder följs upp och genomförs i enlighet med miljöbedömningen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarandet

Planprocessen genomförs med så kallat normalt planförfarande enligt PBL (2010:900 i dess lydelse 1 juni 2014) där både samråd och granskning ingår.

Tidplan

Granskning: 2:e kvartalet 2016

Antagande: 3:e kvartalet 2016

Genomförandetid

Under planens genomförandetid får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot fastighetsägares vilja. Undantaget är om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid planläggningen. Om planen ändras, ersätts eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada dessa lider. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om detaljplanen inte ändras, ersätts eller upphävs efter genomförandetiden fortsätter dock planen att gälla.

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det att den vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap för allmän plats

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats kan omfatta gator, gång- och cykelvägar, parker, naturmark och liknande. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för de olika anläggningarna samt bekostar anläggande, drift och underhåll av allmän platsmark.

Huvudmannen ansvarar även för markåtkomsten. Huvudmannaskapet för allmän platsmark kan vara antingen kommunalt, enskilt eller delat mellan huvudmän för olika allmänna platser inom en och samma detaljplan. För närvarande är det enskilt huvudmannaskap inom Hålluddsvägen och de anslutande tidigare planlagda områdena.

Huvudmannaskapet inom detaljplaneområdet föreslås vara kommunalt och att kommunen ska vara huvudman för all allmän platsmark, GENOMFART, LOKALGATA, NATUR och GC-VÄG, och blir därvid ansvarig för drift och underhåll.

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Mark- exploaterings- och avtalsfrågor samt övriga genomförandefrågor handläggs av plan- och exploateringsenheten, Värmdö kommun.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och andra lantmäteriförrättningar för att genomföra detaljplanens intentioner utförs av Lantmäteriet.

Bygglov och bygganmälan

Bygg- och miljökontoret, Värmdö kommun, handlägger frågor angående bygglov och bygganmälan. Marklovplikten utökas inom område markerat med a2, ändring av marknivå samt a3 fällning av träd, medan bygglovsplikten bibehålls på den nivå plan- och bygglagen anger för områden inom detaljplan.

Eldistribution

För det lokala elnätet ansvarar Vattenfall Eldistribution AB.

Strandskydd

Kommun har genom en planbestämmelse i detaljplanen föreslagit att strandskyddet ska upphävas inom del av område för LOKALGATA, GC-VÄG, GENOMFART, PT-Parkering och bussvändslinga, V2-Servicebyggnad för hamnändamål samt oljeavskiljare. Kommunens beslut att upphäva strandskyddet vid antagandet av detaljplanen prövas av länsstyrelsen.

Ansvarsfördelning

Allmän plats – vägar och natur

Idag har kommunen drift- och underhållsansvar för Hålluddsvägen, som är en enskild väg, mellan Hålluddens samfällighetsförening, som förvaltar Tjustvik ga:4, och Hålluddens trafikplats där Trafikverket är väghållare för väg222/Värmdöleden. Ansvaret för drift och underhåll av vägen baseras på ett exploateringsavtal mellan JM AB och Värmdö kommun som tecknades i samband med att JM AB exploaterade villaområdet Östra Hålludden. Den nu aktuella detaljplanen avser att bekräfta den tidigare överenskommelsen. Genom att planlägga området med kommunalt huvudmannaskap tydliggörs ansvarsfrågan och kommunen ges möjlighet att förvärva den aktuella allmänplatsmarken.

Eftersom huvudmannaskapet inom detaljplaneområdet föreslås vara kommunalt innebär det att kommunen blir ansvarig för drift och underhåll avseende LOKALGATA, NATUR och GC-VÄG samt GENOMFART.

Inom GENOMFART är Trafikverket ansvarig som väghållare för väg 222/Värmdöleden, brokonstruktionen samt ramper. Hålluddsvägen ansluter till och passerar trafikplatsen planskilt. Kommunen har ansvar för Hålluddsvägens drift och underhåll.

Bebyggelse och kvartersmark

I detaljplanen finns kvartersmark inom områden för PARKERING och BUSSVÄNDSLINGA, OLJEAVSKILJARE, TRAFIK. På kvartersmarken finns byggrätt för en servicebyggnad för parkeringsändamål och en servicebyggnad för hamnändamål. För bebyggelse på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare och för de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att uppmärksamma att flera åtgärder kräver bygglov, rivningslov eller marklov, enligt 9 kap PBL. Nedan redovisas några exempel på när olika typer av lov kan krävas. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov.

Bygglov krävs exempelvis för att uppföra en ny byggnad, uppföra tillbyggnader på befintliga byggnader samt för vissa ändringar som väsentligt påverkar byggnadens utseende.

Rivningslov krävs för att riva en bygglovspliktig byggnad, eller del av en sådan byggnad, inom detaljplanelagt område.

Marklov krävs för schaktning eller fyllning inom ett detaljplanelagt område som medför att höjdläget avsevärt förändras.

Miljö kvalitetsnormer

Landskapsbilden och Hålluddsvägens sträckning har betydande kulturhistoriska värden. Kommunen ansvarar för att den befintliga vägsträckningen inte ändras.

Det är kommunens ansvar att följa upp att inte miljö kvalitetsnormerna för grund -och ytvattenförekomster överskrids och i samband med arbetet med denna detaljplan har ett uppföljningsdokument avseende miljö aspekter upprättats. Värmdö kommun ansvarar för att dessa efterlevs i genomförandeskedet.

Följande frågor ska bevakas:

- Kompensationsåtgärd, plantering av ekar
- Dagvattenhantering i diken
- Dagvattenhantering från parkering, fastighetsägarens ansvar.
- Anläggning av oljeavskiljare, fastighetsägarens ansvar.

Planområdet omfattar en ek som behöver fällas inom en nyckelbiotop i samband med breddning av Hålluddsvägen. Kommunen ansvarar för att eken inventeras. Om fridlyst art påträffas på trädet ska trädfällning föregås av dispens från artskyddsförordningen. Kommunen ansvarar även för att kompensationsåtgärder sker i form av nyplantering av ek. Skogsstyrelsen är den myndighet som ansvarar för objekt som ingår i nyckelbiotop.

Avtal

Enligt tidigare exploateringsavtal med tillägg samt avtal om upprustning av Hålluddsvägen regleras att utfartsvägen ska rustas upp av JM AB och Hålludden Fastighet AB. Detta är utfört och kommunen har övertagit ansvaret och drift och underhåll av vägen.

Detaljplanen möjliggör förbättring och utvidgning av påfartsramp vid trafikplats Hålludden. Vidare möjliggör detaljplanen en utvidgning av vägområdet med ett körfält på väg 222.

Ett drift- och underhållsavtal samt rätt att köra igenom Trafikverkets tunnel under Värmdöleden, väg 222, bör träffas mellan Värmdö kommun och Trafikverket. Avtalen kan träffas när detaljplanen vunnit laga kraft.

Värmdö kommun är ansvarig för att förvärva all mark som enligt detaljplanen lagts ut till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. En överenskommelse om fastighetsreglering eller avtal om marköverlåtelse bör träffas mellan JM AB och Värmdö kommun innan detaljplanen vinner laga kraft.

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Allmänt, fastighetsbildning m.m.

Fastighetsgränserna är inte alltid bestämda varför det kan bli aktuellt med fastighetsbestämning innan fastighetsreglering sker. Detaljplanen omfattar inte fastighetsindelningsbestämmelser. Fastighetsregleringar och andra förrättningsåtgärder kan genomföras när detaljplanen vunnit laga kraft.

Markägoförhållanden

Detaljplanen berör fastigheterna Tjustvik 1:1 och Gustavsberg 1:7 som ägs av JM AB samt Tjustvik 1:10 som ägs av Hålludden Fastighets AB. Kommunen äger ingen fastighet inom planområdet.

Fastighetsreglering - inlösen av allmän plats

För utbyggnad av allmän plats kommer kommunen förvärva mark ifrån fastigheterna Tjustvik 1:1 och Gustavsberg 1:7 i första hand genom frivilliga överenskommelser. Området inom Tjustvik 1:1 är ca 16 000 kvm och inom Gustavsberg 1:7 ca 39 000 kvm. Områdena är i huvudsak redan ianspråktaga för Hålluddsvägen med tillhörande väganordningar samt gång- och cykelväg, naturområde och genomfart. Områdena ska enligt detaljplanens definition användas till LOKALGATA, GC-VÄG, NATUR och GENOMFART. För området med GENOMFART har Trafikverket en befintlig vägrätt som kan komma att justeras efter utbyggnad av påfartsramper etc. i enlighet med en eventuell vägplan. Värmdö kommun ansöker om fastighetsbildning för allmän plats.

Kommunen avser i första hand att reglera aktuellt markområde för allmän plats till den kommunala fastigheten Gustavsberg 2:1.

Fastighetsbildning

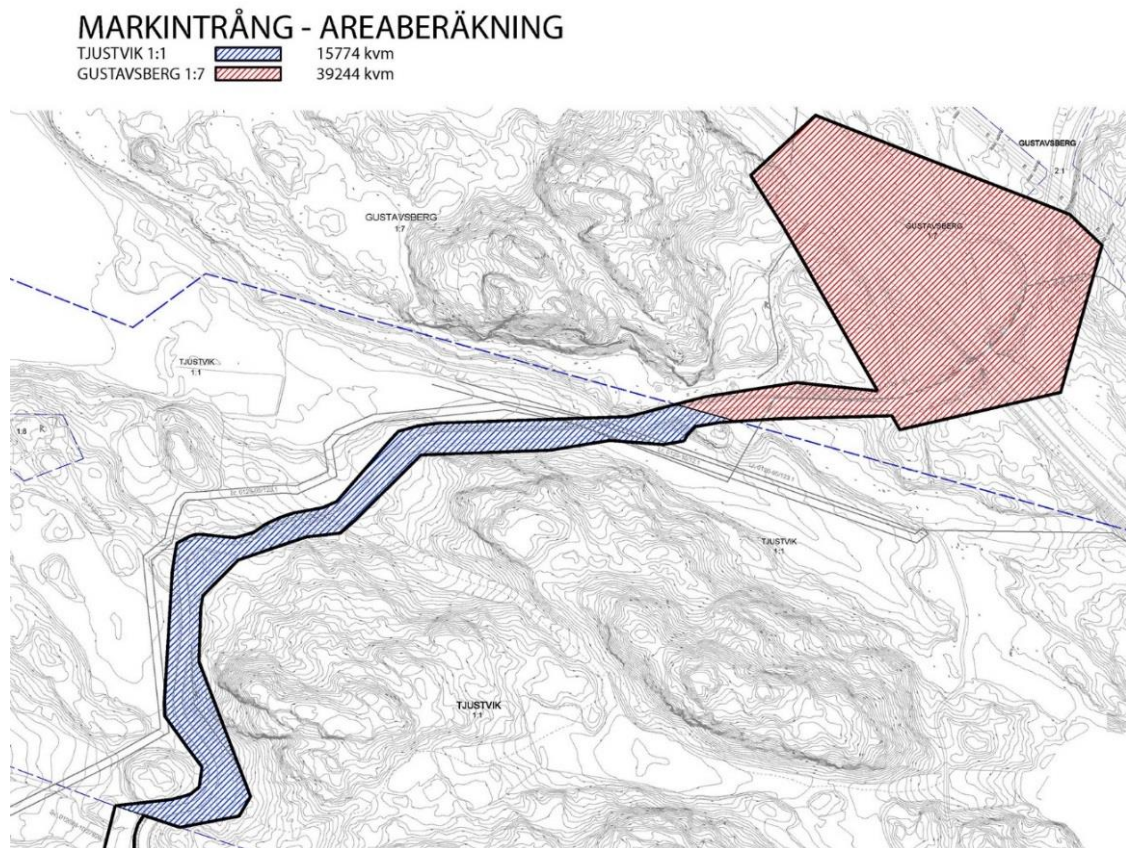
Syftet med detaljplanen är att genom planläggning bekräfta en befintlig gång- och cykelväg i anslutning till Hålluddsvägen och att ändra vägens huvudmannaskap för vägområdet från enskild till kommunalt. Detaljplanen ger också möjlighet att uppföra två servicebyggnader och reglerar markanvändningen för parkeringsytor och oljeavskiljare.

Avsikten är inte att möjliggöra eller tillåta avstyckningar eller andra fastighetsbildningsåtgärder för kvartersmark med anledning av planförslaget. Parkeringsplatser, oljeavskiljare och servicebyggnader är tänkta som serviceanläggningar till de befintliga anläggningarna och konsthallen.

Fastighetskonsekvenser

Det kommunala huvudmannaskapet innebär att kommunen kommer att förvärva allmänplatsmarken i detaljplanen. Fastigheterna Gustavsberg 1:7 och Tjustvik 1:1, blir båda berörda av inlösen av mark i första hand genom fastighetsreglering, se nedan.

Områden	Fastighetsägare	Förvärvas av	Storlek	Nyttjande enligt detaljplan
1: Gustavsberg 1:7	JM AB	Värmdö kommun	Ca 39 000 m ²	Allmän plats, kommunalt huvudmannaskap
2: Tjustvik 1:1	JM AB	Värmdö kommun	Ca 16 000m ²	Allmän plats, kommunalt huvudmannaskap



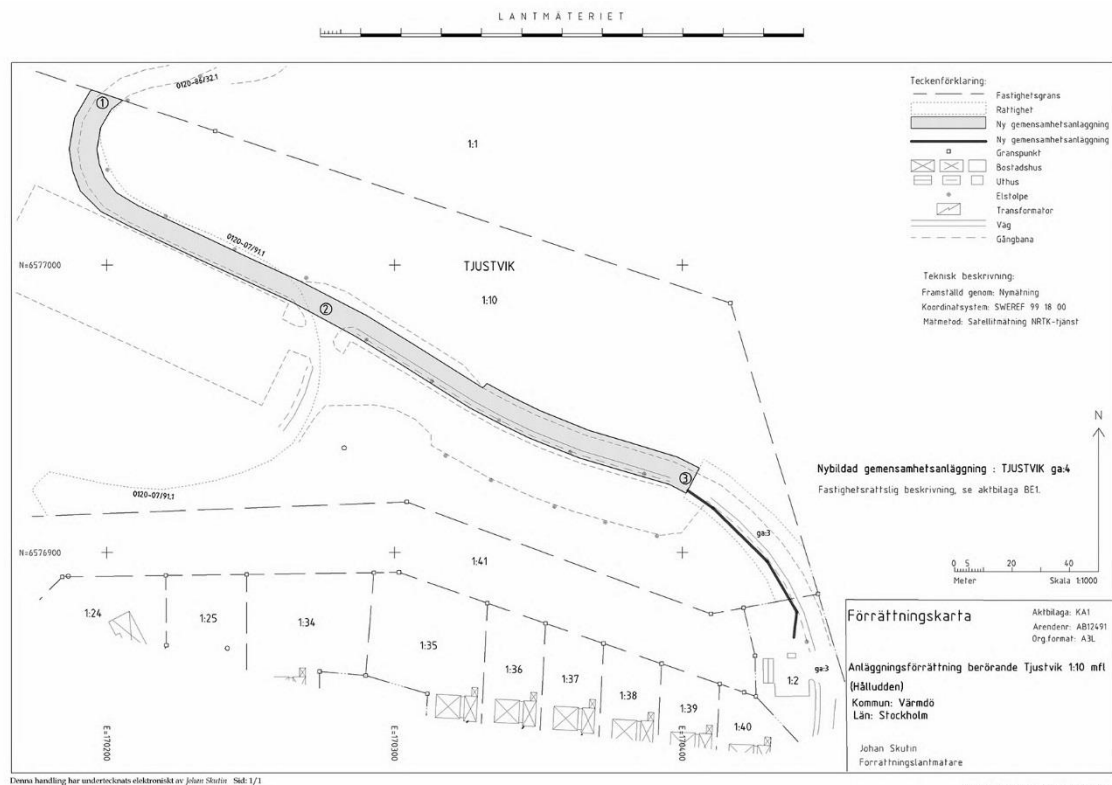
Figur 25: Områden som Värmdö kommun avser att förvärva för allmän plats. Område 1, inom Gustavsberg 1:7 redovisas med rött och område 2, inom Tjustvik 1:1 redovisas med blått.

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns det ingen anläggningssamfällighet. Planförslaget anger att gränsen för Lokalgatan ska ligga i fastighetsgräns mellan Tjustvik 1:1 och Tjustvik 1:10. Detta motsvarar även gräns för Tjustvik ga:4, som förvaltas av Hålluddens samfällighetsförening. Idag har Tjustvik 1:10, 68 av 98 andelar i Tjustvik ga:4. Om trafiken ökar eller ändras till Tjustvik 1:10 kan det bli aktuellt att se över andelstalen.

En stopphållplats är föreslagen att anläggas inom Tjustvik 1:10. Anläggs en hållplats inom Tjustvik ga:4 krävs omprövning av gemensamhetsanläggningen eftersom ytterligare en anläggning som inte omfattas av gällande anläggningsbeslut.

Nedan redovisas det område, grå markering, som utgör Tjustvik ga:4 som förvaltas av Hålluddens samfällighetsförening.



Figur 26: förrättningskarta för Tjustvik ga:4.

Ledningsrätter och servitut

Inom planområdet finns idag ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar till förmån för Värmdö kommun och ledningsrätt för Svenska Kraftnät för starkström samt avtalsservitut för kraftledning till förmån för Vattenfall Eldistribution AB. Ledningsrätterna och avtalsservituten påverkas inte av planförslaget och avsikten är att de fortsätter att gälla även efter fastighetsregleringen. Värmdö kommun har för fastigheten Hemmesta 11:280, ett avtalsservitut för nätstationer inom Tjustvik 1:1 och Gustavsberg 1:7.

Till förmån för Tjustvik 1:8 finns ett officialservitut för väg som belastar Tjustvik 1:1. Vägsservitut till förmån för Tjustvik 1:2 och Tjustvik 1:41 belastar Tjustvik 1:10 samt vägservitut till förmån för Tjustvik 1:2, 1:10 och 1:41 belastar Gustavsberg 1:7 och Tjustvik 1:1.

Vid bildande av Tjustvik Ga:4 har förretningslantmätaren noterat att ”Servituten ska upphöra att gälla när annan väg anlagts i samband med att gemensamhetsanläggning inrättas”. Detta innebär även att vid genomförande av kommunalt huvudmannaskap ska servituten upphöra inom den delen av Hålluddsvägen som kommunen övertar så snart kommunen förvärvat områdena och vägen är utbyggd.

Inom det aktuella planområdet finns inga andra kända avtalsservitut eller nyttjanderätter. Det kan dock förekomma oinskrivna avtalsservitut som idag inte är registrerade i fastighetsregistret.

JM AB äger fastigheten Tjustvik 1:1 och tidigare har det inte behövts någon rättighet för JM AB:s utloppsledning ifrån Långträsket i och med att markägare och ledningsägare varit densamma. Nu ska kommunen förvärva allmänna platsmarken och det är därför väsentligt att JM AB i samband med fastighetsbildningen erhåller avtalsservitut, till förmån för Tjustvik 1:1, för att bibehålla och underhålla ledningen vilket även innebär ett ansvar för ledningens kapacitet och funktion.

Lokalvägen passerar med tunnel under Värmdövägen, väg 222. Kommunens framtida rätt bör säkerställas. Trafikverket och kommunen bör även reglera drift och underhållsfrågor avseende tunneln, t.ex. belysning, drift och underhåll av körbana, tvättning av väggar osv.

Behov av ytterligare ledningsrätter eller andra servitut är inte kända men kan vid behov bildas inom allmän plats i överenskommelse med Värmdö kommun.

Miljökonsekvenser

Sammantaget bedöms den föreslagna detaljplanen kunna genomföras utan oacceptabla negativa konsekvenser. Breddning av Hålluddsvägen med högst en meter bedöms få en mycket liten påverkan på natur- och kulturmiljön. I plankartan finns bestämmelse om att den befintliga vägsträckan inte får ändras. Störst miljöpåverkan kan förväntas av eventuell borttagning av en ek inom nyckelbiotopen. Skogsstyrelsen har godkänt åtgärden och ställer krav på kompensation som innebär en återplantering av ekplantor på kommunägd mark inom ett område om 30 x 30 meter. Området ska inhägnas med viltstängsel för att skydda ekplantorna från betesskador från vilt. Som ett alternativ till plantering utan stängselkrav ska minst 10 ekar planteras med en höjd av minst 2,5 meter.

Dikesföretag

Inga kända avvattningsföretag finns inom planområdet.

Lantmäteriförrättningar

Värmdö kommun ansöker om fastighetsreglering för överföring av allmän platsmark och säkerställa utloppsledningen med servitut ifrån Långträsket. JM AB ska biträda ansökan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för fastighetsbildning, omprövning av gemensamhetsanläggning, bildande av servitut mm.

Fastighetsbildning av allmän platsmark liksom bildande av avtalsservitut för JM AB:s utloppsledning ifrån Långträsket bekostas av Värmdö kommun. En eventuell omprövning av Tjustvik Ga:4 bekostas av fastighetsägaren till Tjustvik 1:10. I övrigt gäller att de åtgärder som utförs av Lantmäterimyndigheten såsom avstyckning och fastighetsreglering, omprövning av gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter m.m. betalas enligt gällande lantmäteritaxa.

Kommunen svarar idag, och fortsättningsvis, för drift- och underhållskostnaden för den del av Hålluddsvägen, gång-och cykelväg samt naturområden som lagts ut som allmän platsmark.

Åtgärder inom kvartersmark

Hålludden Fastighet AB bekostar föreslagen vändslinga för buss inom fastigheten Tjustvik 1:10 utanför detaljplaneområdet vilket även innebär att fastighetsägaren i sin helhet är ansvarig för drift och underhåll av bussvändslingan. Parkeringen, som ligger inom kvartersmark, är utförd och sköts av Hålludden Fastighet AB genom Artipelag AB, vilka även fortsättningsvis har ansvar för driften. Fastighetsägaren är ansvarig för utförandet inom kvartersmarken, såsom oljeavskiljare och de två servicebyggnaderna.

Bygglovs- och planavgift

För bygglov erläggs avgifter enligt taxa för bygg- och miljökontorets verksamhet vid varje tidpunkt gällande bygglovstaxa.

Ett plankostnadsavtal är tecknat mellan Hålludden Fastighets AB, JM AB och Värmdö kommun vilket reglerar att inga planavgifter kommer tas ut.

Ersättning, inlösen av mark

För fastighetsägare vars fastigheter till del läggs ut som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska ersättningen bestämmas, om inte en frivillig överenskommelse kan träffas, i samband med lantmäteriförrättningen enligt reglerna i Expropriationslagen.

För utbyggnad av allmän plats kommer kommunen att lösa in mark ifrån Gustavsberg 1:7, och Tjustvik 1:1 som ägs av JM AB. Mellan JM AB och Värmdö kommun ska ett särskilt avtal tecknas som innebär att kommunen erhåller allmänplatsmarken utan ersättning. Samtidigt ska JM AB:s utloppsledning beaktas och säkerställas till förmån för Tjustvik 1:1.

Ändring av detaljplan

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

VA-anläggningsavgift

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Tillkommande byggrätter kan komma att öka brukningstaxa för VA.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Ägare till fastigheten Tjustvik 1:10 bekostar eventuell anslutning till bredband, el- och telenät. Eventuell flytt eller förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av ägare till den fastighet som berörs.

TEKNISKA FRÅGOR

Dagvatten

En dagvattenutredning för området togs fram av DHI Sverige AB 2012-06-01 och har legat till grund för planarbetet. Dagvattenutredningen föreslår bl.a. att vid fler parkeringsplatser än 10 stycken ska slam och olja avskiljas innan dagvattnet förs vidare till recipient. Utmed gata på allmän platsmark ska dagvattnet omhändertas genom en naturbevuxen slänt, vilket också regleras i detaljplanen.

Dagvattenhantering ska utformas så att dagvatten i första hand leds via öppet avledningssystem. Under vägar och infarter leds dagvatten i ledningssystem närmaste väg till öppna diken. Diken ska konstrueras med tillräcklig bredd för utökade dagvattenmängder. Där det saknas plats för bredare diken anläggs grusfyllda diken med dräneringsledning i botten, på parkeringsplatsen ska diken vara flacka och vassklädda.

Vägar

I enlighet med tidigare träffat "Exploateringsavtal", "Tillägg till exploateringsavtal" samt "Avtal om upprustning av väg, Östra Hålludden", har JM AB samt även Hålludden Fastighets AB rustat upp utfartsvägen ifrån Tjustvik 1:2 och Tjustvik 1:10 fram till Hålluddens trafikplats. Efter att vägen slutbesiktigats övertogs drift och underhåll av kommunen.

Området runt lokalvägen och gång-och cykelvägen är känsligt både vad avser natur och kultur och en särskild bestämmelse reglerar att vägsträckningen inte får ändras.

Verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten

Verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten avses inte utökas.

Ledningar

Kommunala VA-ledningar

Någon ytterligare belastning av marken på kommunala ledningar får inte förekomma. Därför är marklovplikten förhöjd genom en administrativ bestämmelse a2. Ändring av marknivå kräver alltid marklov vid denna korsningspunkt.

Svenska kraftnäts markkabel

Inom och invid planområdet finns ledningsrätt för Svenska kraftnäts 220 kV-markkabel. Planering och projektering ska ske enligt "Vägledning för verksamhet vid markförlagd kabel i stamnätet". Åtgärder inom ledningsrättsområdet ska samrådas med Svenska kraftnät.

Vattenfalls ledningar

Vattenfalls 20 kV högspänningsledning kan komma att påverkas av detaljplanen. Kabelutsättning bör begäras innan schaktning påbörjas och vid behov bör kabelflytt beställas.

Dokumentation och kontroll

I samband med denna detaljplan har ett uppföljningsdokument avseende miljöaspekter upprättats som omfattar:

- Kompensationsåtgärd, plantering av ekar.
- Dagvattenhantering i diken.
- Dagvattenhantering från parkering, fastighetsägarens ansvar.
- Anläggning av oljeavskiljare, fastighetsägarens ansvar.

När det gäller befintliga anläggningar, Hålluddsvägen och gång-och cykelvägen fram till Tjustvik ga:4, så har kommunen övertagit anläggningarna och ansvaret för dess drift och underhåll. Särskilda driftinstruktioner för drift och underhåll av diken och plantering av ekar ska tas fram.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER

Medverkande tjänstemän hos Värmdö kommun:

Paula Rönnbäck, projektledare

Linn Grönlund, planarkitekt

Anna Török, planarkitekt

Rick Hoogduyn, planarkitekt

Mona Berkevall, dagvatteningenjör

Ann Hagström, kommunekolog

Anders Dahlberg, trafikplanerare

Sofia Danielsson, exploateringsingenjör

Medverkande konsulter:

Peter Stenberg, genomförande och gatukostnad, Structor FM Projektutveckling

Jan Fredriksson, vägprojektering, MarkTema

Fredrik Bergh, dagvattenutredning, DHI Sverige

Värmdö 2016-03-17

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Paula Rönnbäck
Projektledare/Samhällsplanerare

