



DETALJPLAN FÖR
GUSTAVSBERG 1: 144 m.fl.
Trygghetsboende vid Gustavsgården
VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Samrådshandling

PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/156

Datum: 2016-05-19B

KSPU 2016-06-15

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING.....	2
PLANHANDLINGAR	2
PLANERINGSUNDERLAG	2
PLANPROCESSEN	2
BAKGRUND	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN.....	3
PLANDATA.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
ÖVERSIKTLIGA PLANER.....	4
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	5
KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR.....	7
NATUR OCH VEGETATION.....	7
GEOLOGI	8
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN.....	9
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR	10
BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	10
BYGGNADSKULTUR.....	11
FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN	11
GATOR OCH TRAFIK.....	11
SOCIALA FRÅGOR	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
GENOMFÖRANDE	12
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	12
ANSVARSFÖRDELNING.....	13
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	14
EKONOMISKA FRÅGOR	17
TEKNISKA FRÅGOR	18
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	18
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	19

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Dagvattenutredning

BILAGOR

Fastighetsförteckning

Behovsbedömning daterad 2016-05-12

PLANERINGSUNDERLAG

Dagvattenutredning för Gustavsberg 1:144, SWECO, 2015.

PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar markanvändningen inom ett område. En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning. En detaljplan gäller till dess att den upphävs eller ersätts av en ny. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken och prövning enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. Planen är ett skydd mot oönskade förändringar och gör att lovprövning går snabbare och enklare. Planen minskar riskerna för grannrättsliga tvister.

Detta planärende handläggs med så kallat utökat förfarande, enligt plan- och bygglagen (2010:900) från 1 januari 2015. Om samrådet visar att ett kortare förfarande kan tillämpas kan kommunen växla över till s.k. standardförfarande.



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

BAKGRUND

Samhällsplaneringsnämnden har den 29 januari 2014 fått i uppdrag av kommunfullmäktige att påbörja planarbete för trygghetsboende i anslutning till Gustavsgården och att redovisa ett start-PM. I start-PM (se kommunens hemsida) redovisas alternativa placeringar av trygghetsboende inom fastigheten Gustavsberg 1:51 och inom fastigheten Gustavsberg 1:144.

Kommunstyrelsen har i mars 2015 beslutat att tre alternativ ska utredas i det fortsatta planarbetet: två alternativa lägen norr om Gustavsgården och ett läge (det nu planlagda) söder om Gustavsgården. Under planarbetet har det klarlagts att de två nordliga alternativen inte rymmer önskat antal lägenheter och att det nordöstliga läget även påverkas av fornlämningar (gravfält).

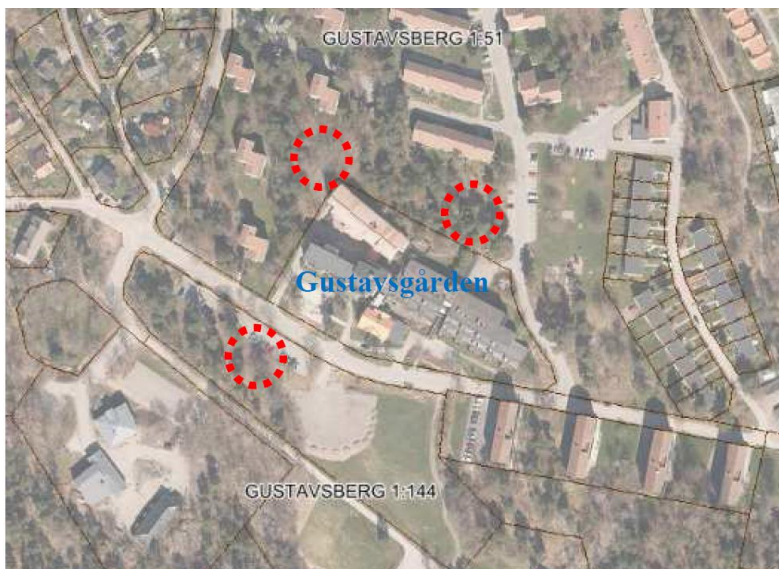


Fig. 1. Alternativa, utredda lägen för trygghetsboende

Länsstyrelsen avslog i mars 2015 begäran om förundersökning i form av avgränsning av fornlämning RAÄ-nr 6:1 nordost om Gustavsgården inom fastigheten Gustavsberg 1:51. Länsstyrelsen bedömde att skyddsområdet som tillhör gravfältet även omfattar den yta som då utreddes för trygghetsboende.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa byggrätter för trygghetsboende i ett område söder om Gustavsgården i centrala Gustavsberg. Planen möjliggör 30-40 lägenheter i flerbostadshus i fyra våningar. Översiktsplan 2012-2030 anger att bostäder ska byggas i centrala lägen nära service, infrastruktur och kollektivtrafik.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms heller inte medge sådan markanvändning att miljö kvalitetsnormer överskrids. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet ligger inom Hästhagen och nära Gustavsgården i Gustavsberg. Området ligger ca en km söder om Gustavsbergs centrum. Planområdet gränsar i norr mot Gustavsgården, i öster mot bostadshus i Hästhagen och i söder mot Hästhagskolan.

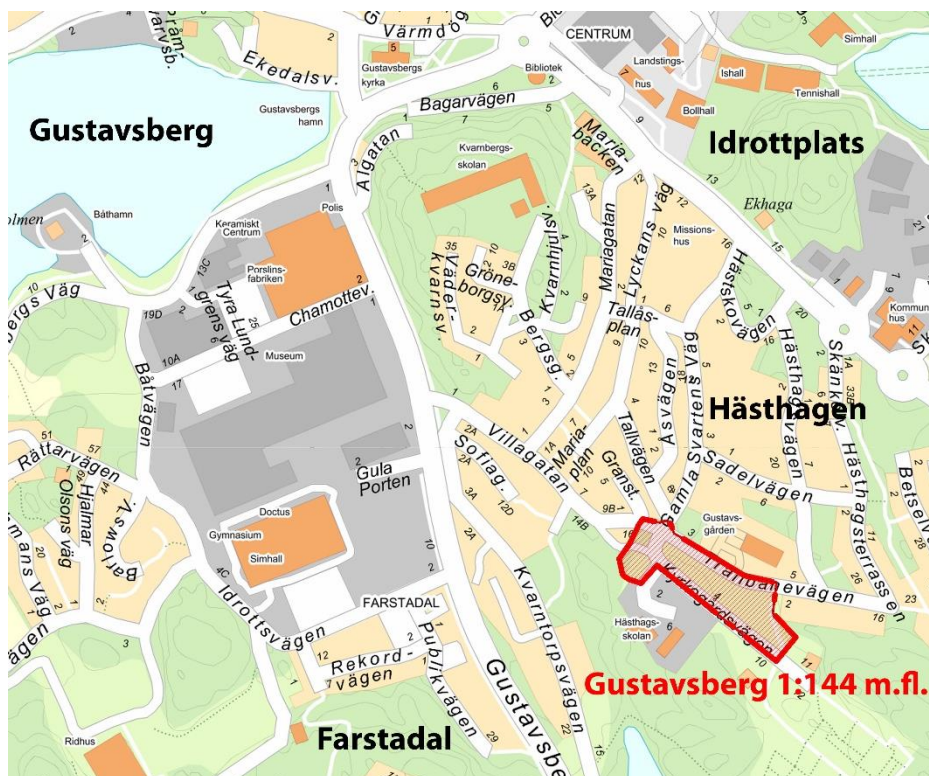


Fig. 2 Planområdets avgränsning redovisas med röd linje.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet areal är ca 2 ha. Planområdet omfattar fastigheten Gustavsberg 1:144 samt del av fastigheterna Gustavsberg 1:7 och Gustavsberg 1:45. Gustavsberg 1:144 ägs av Värmdö kommun. JM AB äger fastigheten Gustavsberg 1:7, som bland annat omfattar gatumark i Trallbanevägen. Gustavsberg Ingarö församling äger fastigheten Gustavsberg 1:45, som bland annat omfattar Kyrkogårdsvägen och den äldre kyrkogården.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I den aktuella översiktsplanen Värmdö kommun 2012-2030 anges att ny bebyggelse ska prioriteras i centrumområdet Gustavsberg. Översiktsplanen anger också att bostäder ska byggas i centrala lägen med närhet till service, infrastruktur och kollektivtrafik. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens riktlinjer.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En behovsbedömning har genomfört enligt kommunens checklista. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas.

KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG

GÄLLANDE BYGGNADSPLAN

Planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt inom följande planer:

Byggnadsplan nr. 27 fastställd 1951. Anger allmän plats PARK för norra delen och PARK, KULTURRESERVAT för en tidigare kyrkogård i södra delen.

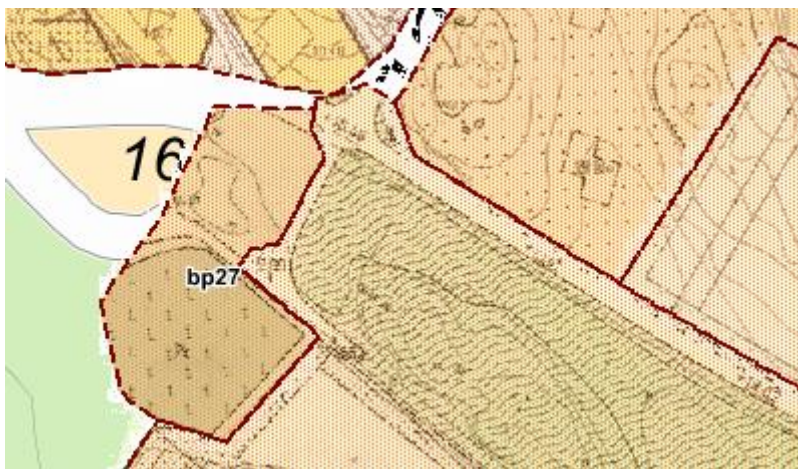


Fig. 3 Utdrag ur byggnadsplan 27.

Stadsplan nr. 10 fastställd 1969. Anger allmän plats, PARK, för fastigheten 1:144. Se fig. 4 nedan.



Fig. 4. Stadsplan 10.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövård i centrala Gustavsberg. Detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig påverkan på riksintresset.

Fornlämningar

Begravningsplatsen kan vara en fast fornlämning, detta får bedömas av länsstyrelsen under samrådet. Inga andra fornlämningar finns inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH VEGETATION

Planområdet är kuperat och den västra delen av planområdet domineras av hållmarker med tallar och lövträd. Lägre liggande del av planområdet består av anlagda gräsmattor och hårdgjorda parkeringsytor. Bild 1, 2, 3 och 4 nedan är foton från området.



Bild 1. Parkeringsyta vid Trallbanevägen. Södra delen av området är hållmarksskog med stora ekar och tallar.



Bild 2. Värdefulla ekar vid boulebanan



Bild 3. Stora klippta gräsytor i södra delen av parkområdet som tidvis är översvämmade av dagvatten. Boulebana och utegym närmast Gustavsgården.



Bild 4. Gräsytor och park vid korsningen Trallbanevägen - Kyrkogårdsvägen i nordvästra delen av planområdet.

Centralt finns ett skogsparti med flera stora ekar och ekbeståndet är utpekad som värdefullt, klass 1, i Gustavsbergs gröstrukturplan. Ekarna bidrar till den biologiska mångfalden och är också viktiga för landskapsbilden.

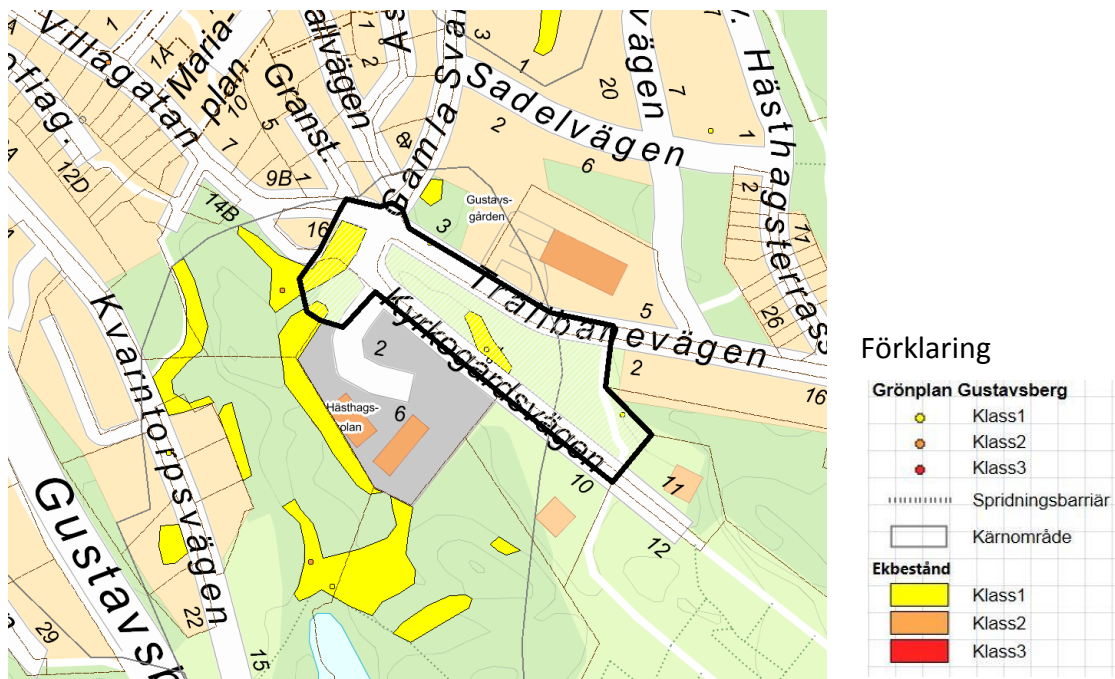


Fig. 5 Värdefulla ekar i planområdet

Värdefulla ekar och tallar som är markerade som n_1 i plankartan ska bevaras.

GEOLOGI

Terrängen är kuperad med höjdskillnader och en bergskant som sluttar ner mot Kyrkogårdsvägen i söder. Marken består till stor del av lera och urberg. Delar av byggrätten ligger inom lermark. Här behövs en geoteknisk utredning i bygglovskedet.

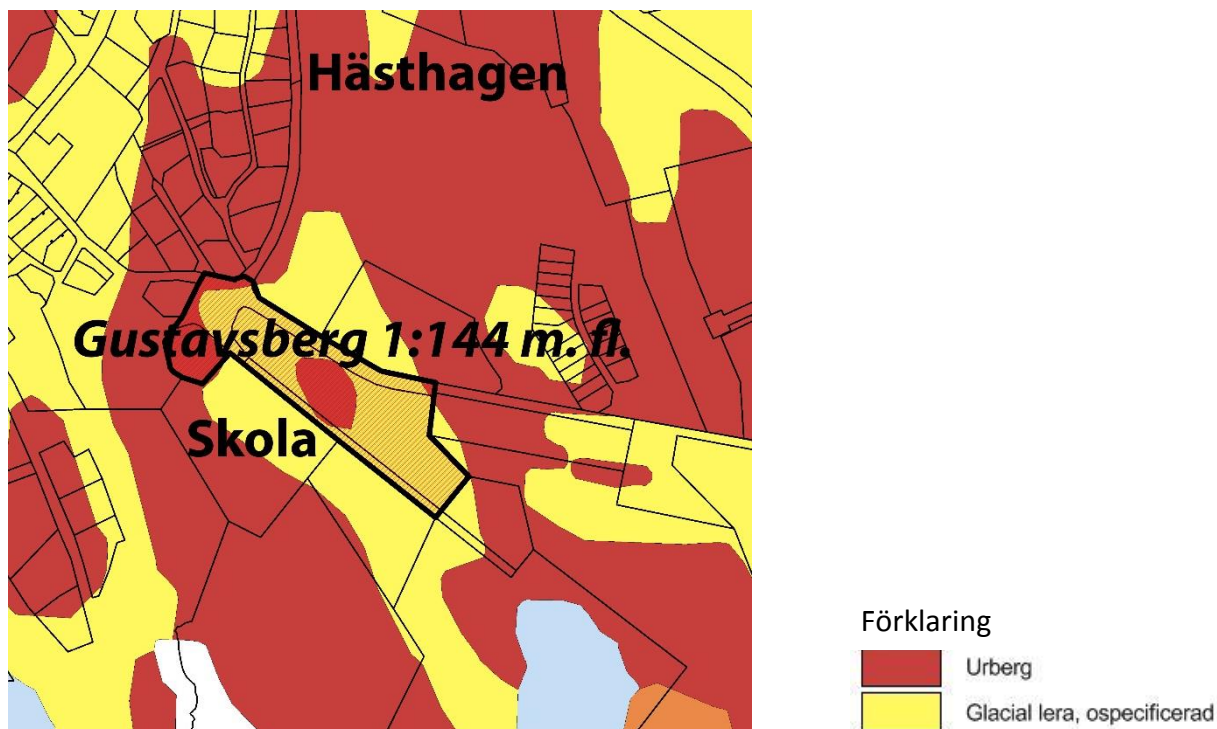


Fig. 6 Jordarter i planområdet.

Radon

Planområdet ligger inom område med låg- och normalrisk för markradon enligt en översiktlig bedömning. Radonhalten i marken är inte närmare undersökt.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

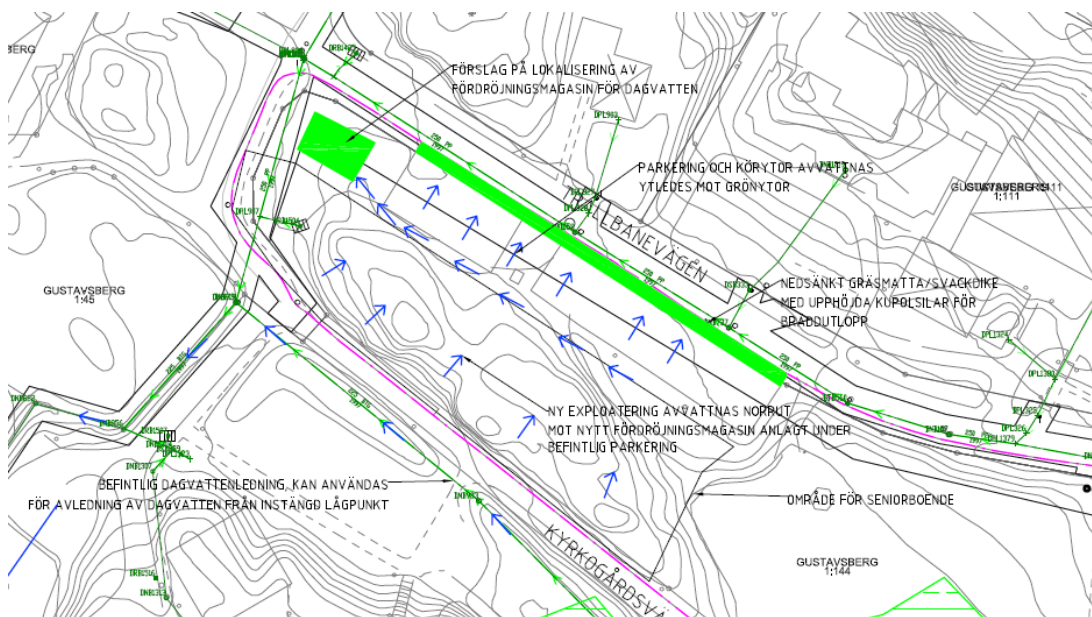
Kommunen är huvudman för dagvatten inom området. Kommunen har tagit fram en dagvattenutredning för planområdet under 2016. Utredningen visar att något ökade dagvattenflöden uppkommer ifrån området. Uppkomna föroreningshalter är så låga att de inte innebär något krav på rening. Däremot behöver dagvattnet från alla parkeringsytor med över 10 p-platser renas enligt kommunens dagvattenpolicy.

Planområdet består huvudsakligen av berg och lera. Möjligheterna att infiltrera dagvatten är därför begränsade. Recipienten för avrinningsområdet är Farstaviken. Gräsplanen i parken i sydost är en naturlig sänka i parklandskapet där dagvatten vid stora regn samlas och översvämmar.

Dagvattenåtgärder på kvartersmark

Dagvattenutredningen föreslår följande åtgärder för kvartersmarken (sida 12 i dagvattenutredningen):

- Höjdsättning av området bör göras så att dagvatten från parkerings- och körytor (som ger upphov till de högsta föroreningshalterna) leds ut över diken och grönytor för rening och oljeavskiljning genom översilning.
- För att förbättra och i viss mån avlasta nedströms ledningsnät kan utflödet från kvartersmarken sättas till 30 l/s vilket skulle förutsätta en fördröjningsvolym på 20-30 m³. Förslag på placering av detta magasin är i västra delen av planområdet.
- Dagvatten från tak kan ledas direkt på ledning till fördröjningsmagasinet i nordväst.

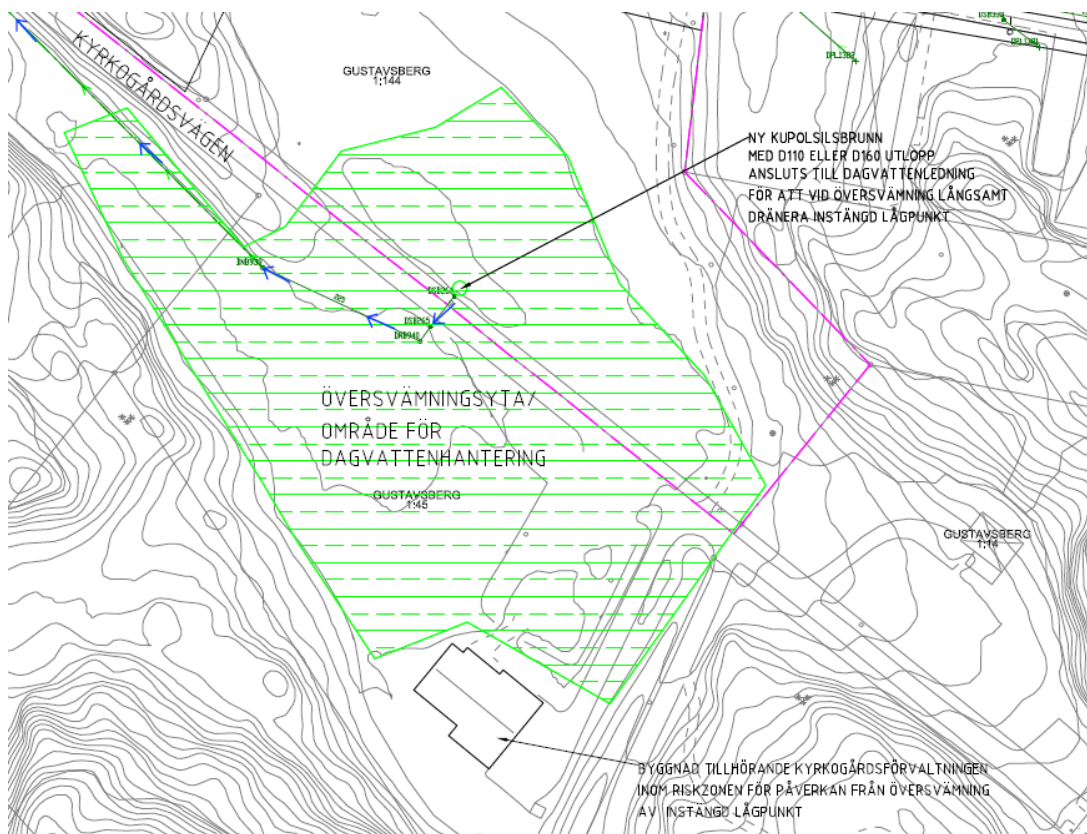


Figur 7. Dagvattenutredningens förslag inom kvartersmark.

Dagvattenåtgärder på parkmark

Dagvattenutredningen föreslår följande åtgärder på parkmark (sida 13 i dagvattenutredningen):

- Gräsplanen i parken i sydost förses med en ny upphöjd kupolsilbrunn som begränsar och tillåter ett långsamt utflöde av 10 l/sek till dagvattennätet.



Figur 8. Dagvattenutredningens förslag inom parkmarken.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

Miljökvalitetsnormer

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas för luftkvalité och vattenkvalité. Den nya byggrätten för bostäder kan påverkas av vägtrafikbuller från Trallbanevägen. Vägen är glest trafikerad och trafiken genererar låga bullernivåer. Den bullerpåverkan som ändå kan uppstå bedöms komma från momentant buller från bussar eller annan tung trafik.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Norr om planområdet ligger äldreboendet Gustavsgården med ca 110 boende. Öster om planområdet och söder om Trallbanevägen ligger flerbostadshus i fyra våningar och längs Svartens väg i norr ligger mindre punkthus i tre-fyra våningar. Det ligger en nätstation/transformator inom exploateringsområdet som bedöms kunna vara kvar. En mindre byggnad för ett reservkraftverk som försörjer Gustavsgården med el vid strömavbrott behöver troligen flyttas.

Nya bostäder föreslås i planen för s.k. trygghetsboende för äldre. Byggnaderna kan uppföras i maximalt fyra våningar och kan byggas samman med en förbindelsegång.

BYGGNADSKULTUR

Flerbostadshusen och radhusen i Hästhagen-området uppfördes i mitten av 1900-talet av Kooperativa förbundet som tjänstebostäder för porslinsfabriken. De är uppförda i gult tegel i en karaktäristisk, funktionalistisk stil och omfattas idag av riksintresse för kulturmiljö.

FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN

Centralt i området mellan Gustavsgården och Kyrkogårdsvägen finns en park med klippta gräsytor. Parken har en viktig funktion i området för bollspel och promenader. Delar av parken har under senare år byggts om med boulebanor och utegym.



Bild 5. Boulebana och utegym.

GATOR OCH TRAFIK

Fastigheten Gustavsberg 1:144 nås via Trallbanevägen och Kyrkogårdsvägen. Stora delar av Trallbanevägen sköts av Gustavsberg vägförening. Sträckan framför Gustavsgården förvaltas av kommunen och saknar idag gångbana. Busshållplats finns vid Gustavsgården och trafikeras av buss 468 med sju turer per dag i varje riktning.

En ny gångbana föreslår längs Trallbanevägen för att komplettera ett sammanhängande gångstråk Villagatan-Trallbanevägen. Trallbanevägens körbana kommer då att minskas i bredd från åtta till ca sex meter. Hela vägnätet inom området planläggs för att bättre stämma med nuvarande förhållanden. Parkering på kvartermark kan anordnas i planområdets västra del. Parkeringsytorna räcker till ett parkeringstal på ca 0,5 bilplatser per lägenhet. Det relativt låga antalet p-platser motiveras av att området i första hand planeras för äldre personer.

SOCIALA FRÅGOR

Det finns en stor efterfrågan på olika boenden för äldre i Gustavsberg och boende kring Gustavsgården uppfattas som attraktivt av flera skäl. På Gustavsgården finns servering och annan service för äldre. Även föreningsliv och samlingslokaler har stor betydelse för de äldre. Gästparkeringarna i området har betydelse för besökare till Gustavsgården.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Dagvattenledningar finns utbyggda i områdets gator. Se vidare under genomförande.

GENOMFÖRANDE

Under denna rubrik finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras och vilka konsekvenser den får för fastighetsägare, rättighetsinnehavare m.fl.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

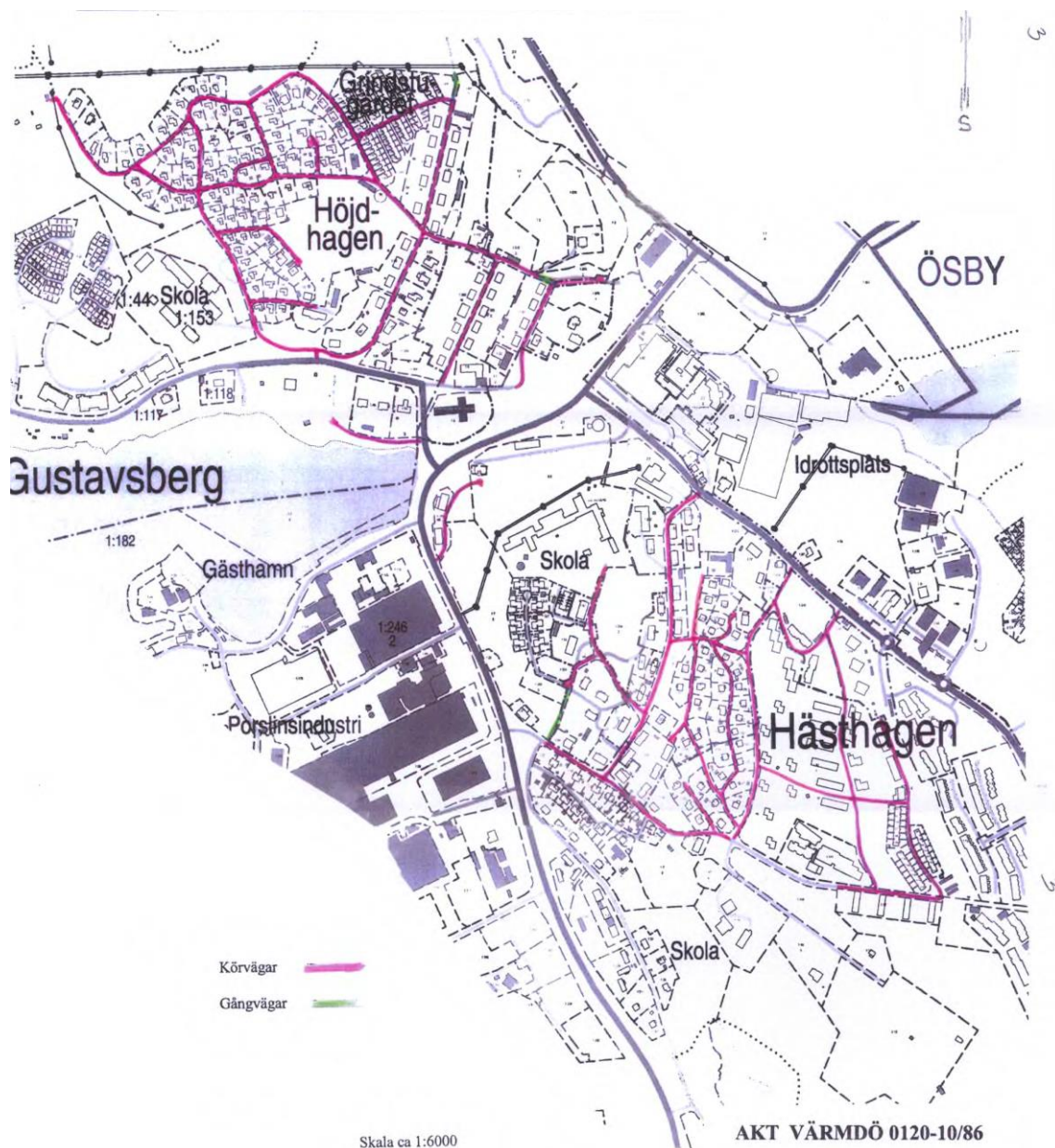
Plansamråd	kv 2. 2016
Granskning	kv 3. 2016
Antagande i kommunfullmäktige	kv 1. 2017
Laga kraft	2017
Uppförande av trygghetsboende	2017/2018
Utbyggnad park och gata	2017/2018
Inflyttning i trygghetsboende	2018/2019

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är tio år räknat från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ersätts, upphävs eller ändras.

Huvudmannaskap för allmän plats

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän platsmark i denna plan är gatan (GATA), parkområden (PARK), naturområden (NATUR) och allmän parkeringsyta (P-PLATS). Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av allmän plats. I denna plan är kommunen huvudman för allmän plats.



Figur 9. Vägnät (röd linje) som ingår i Gustavsberg ga:2.

ANSVARSFÖRDELNING

Allmän platsmark

Värmdö kommun ska ansvara för drift och underhåll av gatan, angränsande park- och naturområden samt parkeringsplatser belägna på allmän platsmark. Fastighetsägaren ansvarar för alla markytor inom kvartersmark.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningen Gustavsberg ga:2 omfattar det intilliggande vägnätet i anslutning till planområdet (se fig 9.). Den består av vägar och trottoarer med tillhörande diken, slänter och vändplaner, samt vägbelysning med stolpar och ledningar. Parkeringsplatser ingår inte. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Gustavsbergs vägförening.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Värmdö kommun ansvarar för alla ledningar avseende vatten och avlopp fram till de så kallade förbindelsepunkter som kommunen anvisar. Inom fastighet på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för ledningsnätet.

Dagvatten

Dagvatten är vatten från regn och snösmältning som rinner av tillfälligt på mark, tak, parkerings- och grönytor. Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Inom bostadskvarteret är det fastighetsägarens ansvar att svara för avrinningen fram till anvisad förbindelsepunkt. På allmän platsmark är det kommunen som har ansvaret för dagvattenfrågorna.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet. Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet. För anslutning till elnät, telenät och fibernät ska kontakt tas med respektive ansvarigt bolag i samband med att bostäder byggs. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning beäkras.

Uppförande av trygghetsboende

Värmdö kommun har ännu inte fattat några beslut om vem som ska svara för byggande och framtida förvaltning av planerat trygghetsboende. När försäljning av byggrätten eller upphandling sker behöver planens intentioner vad gäller dagvattenfrågor, iordningställande av parkytor samt skydd av värdefulla träd säkerställas genom avtal.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Värmdö kommun äger fastigheten Gustavsberg 1:144. JM AB äger fastigheten Gustavsberg 1:7. Delar av fastigheten är upplåten till gemensamhetsanläggningen Gustavsberg ga:2. Gustavsberg Ingarö församling äger fastigheten Gustavsberg 1:45.

Servitut och ledningsrätter

Fastigheten Gustavsberg 1:144 belastas av avtalsservitut avseende nätstation. Vattenfall Eldistribution har avtalsservitut för elanläggningar som belastar fastigheten.

Ledningsrätt för kommunens vatten- och avloppsledningar har upplåtits i fastigheten Gustavsberg 1:144. Detta har gjorts vid två tillfällen 1988 och 1992. Den senare ledningsrätten omfattade befintliga allmänna vatten- och avloppsledningar. Denna ledningsrätt bedöms till fullo kunna ersätta den ledningsrätt som uppläts i fastigheten Gustavsberg 1:144. Ett upphävande av denna sker genom en ny lantmäteriförrättning.

Respektive ledningsägare har inom befintliga ledningsrätts- och servitutsområden säkerställt rätten att bibehålla, underhålla och förnya sitt ledningsnät. Befintliga ledningsrätter och inskrivna servitutsrättigheter framgår av fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Den mark som enligt planförslaget utgör allmän platsmark överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Gustavsberg 2:1 eller annan lämplig av Värmdö kommun ägd fastighet (se fig 10).

Överenskommelse om fastighetsreglering ska träffas mellan JM AB och Värmdö kommun, vad avser den del av fastigheten Gustavsberg 1:7, som utgör allmän platsmark (GATA, PARK). För en mindre del av denna mark gäller av Länsstyrelsen särskilt förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Detta förordnande gäller till utgången av 2018 och innebär en skyldighet att avstå eller upplåta marken utan ersättning. Föreslagen fastighetsreglering innebär även att en omprövning av gemensamhetsanläggningen Gustavsberg ga:2 behöver ske, se även nedan.

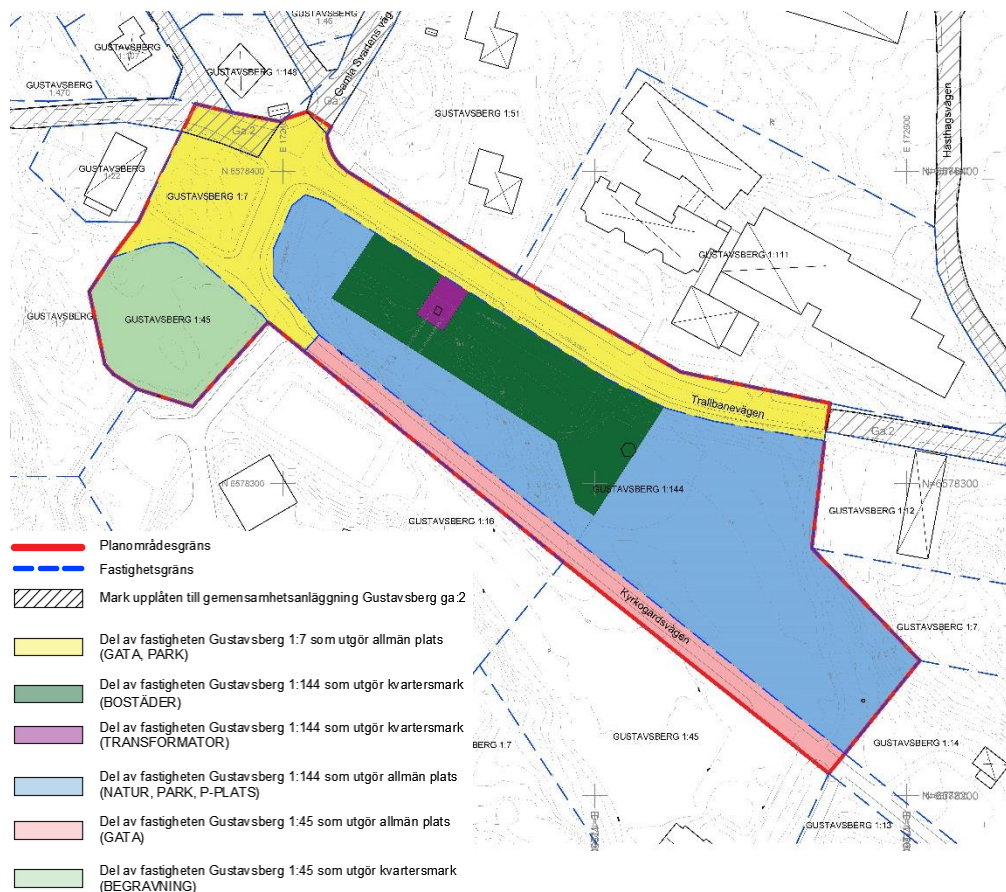
Överenskommelse om fastighetsreglering ska träffas mellan Gustavsberg Ingarö församling och Värmdö kommun, vad avser den del av fastigheten Gustavsberg 1:45, som utgör allmän platsmark (GATA).

Den del av fastigheten Gustavsberg 1:144 som utgör allmän platsmark (PARK, NATUR) överförs till fastigheten Gustavsberg 2:1 eller annan lämplig av Värmdö kommun ägd fastighet. Kvartersmark som ska bebyggas i enlighet med planförslaget inklusive mark för transformatorstation, utgör sedan kvarvarande delar av fastigheten Gustavsberg 1:144.

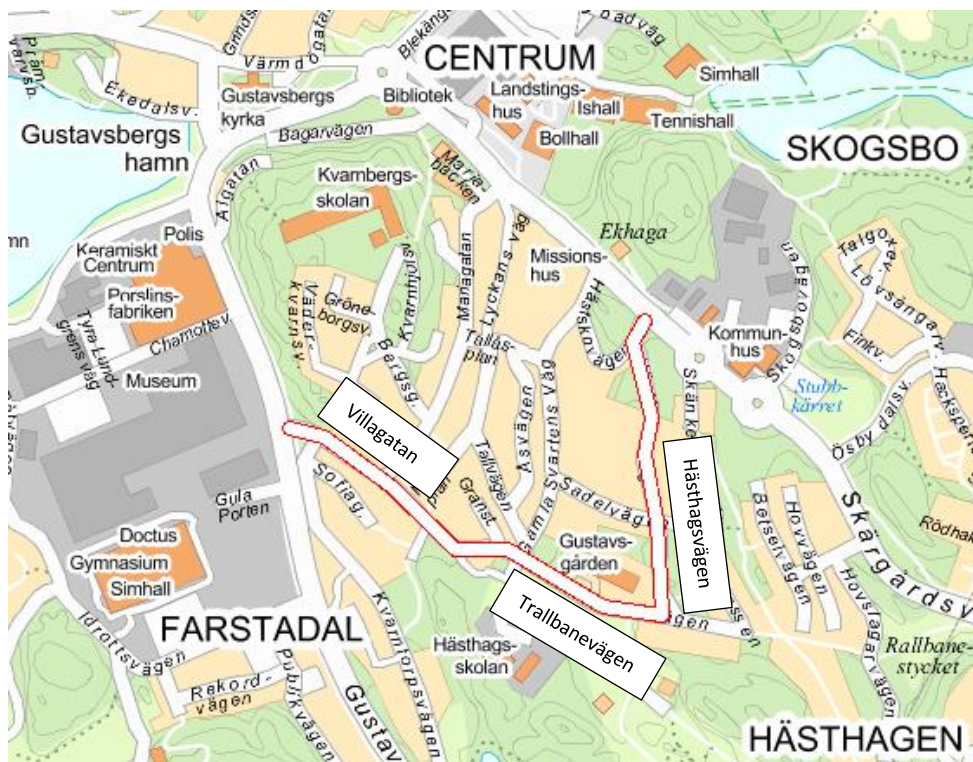
Tillgången till utfart från fastigheten Gustavsberg 1:144 till det allmänna vägnätet, på vägar som är upplåtna till gemensamhetsanläggningen Gustavsberg ga:2, måste säkerställas. Fastigheten Gustavsberg 1:144 behöver därför inträda i gemensamhetsanläggningen. Parterna föreslås träffa en överenskommelse om andelstal i gemensamhetsanläggningen enligt 43 § anläggningslagen. Den intilliggande Gustavsgården, belägen på fastigheten Gustavsberg 1:111, äger redan en större andel i denna gemensamhetsanläggning.

Värmdö kommun sköter delar av det omgivande vägnätet, bland annat Kvarntorpsvägen samt Villagatans förlängning till Gustavsbergsvägen. Från korsningen

Villagatan-Kvarntorpsvägen fram till Trallbanevägen saknas detaljplan. Denna vägsträcka äger JM AB. JM föreslås överlåta denna del av sin fastighet Gustavsberg 1:7 till Värmdö kommun. Vägavsnittet, som även trafikeras av busstrafik, föreslås sedan ingå i kommunens vägnät. Detta förutsätter en omprövning av Gustavsberg ga:2. Även förvaltningen av vägnätet i området i övrigt behöver på sikt ses över så att större skolvägar och vägar som trafikeras med buss får kommunalt huvudmannaskap (se fig 11).



Figur 10. Planens konsekvenser - fastighetsbildning



Figur 11. Stråket Villagatan-Trallbanevägen-Hästhagsvägen bör på sikt utvecklas till en kommunal gata för busstrafik, skolväg mm.

EKONOMISKA FRÅGOR

Inlösen, ersättning

Mark som enligt detaljplanen utgör allmän platsmark äger Värmdö kommun rätt att lösa in. Värmdö kommun är också skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in denna mark. Om varken kommunen tar initiativet till att lösa marken eller fastighetsägaren begär att få marken inlöst, sker ingen förändring vad gäller fastigheterna.

Marköverföringen sker vanligen som fastighetsreglering enligt Fastighetsbildningslagen (FBL). Parterna kan träffa en överenskommelse om fastighetsregleringen, vilken ersättning som ska betalas med mera. Den kan ligga till grund för lantmäteriförrättningen. Frågan om ersättning för överförd mark kan också bestämmas av Lantmäteriet i samband med lantmäteriförrättningen.

Allmänna anläggningar

Kommunen ska ansvara för projektering, upphandling och utförande av de anläggningsarbeten med mera som ska utföras för utbyggnad av gata, gångbana samt iordningställande av parkmark. Kommunen ska svara för framtida kostnader vad avser drift och underhåll av allmän plats.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Gustavsbergs 1:144 erhåller ett andelstal i gemensamhetsanläggningen Gustavsberg ga:2. Andelstalet reglerar hur kostnaderna för utförande och

drift av gemensamhetsanläggningen ska fördelas mellan de fastigheter som deltar i den. Omprövning av gemensamhetsanläggningen erfordras för de delar av vägnätet som utgör allmän platsmark inom planområdet. Värmdö kommun och Gustavsbergs vägförening har då möjlighet att även reglera huvudmannaskapet på delar av intilliggande gatunät, se även figur 10.

Vatten och avlopp

Anslutningsavgift för vatten och avlopp debiteras enligt gällande va-taxa.

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för dagvattenåtgärder inom kvartersmark.

Kommunen ansvarar för dagvattenåtgärder inom GATA, PARK, NATUR och P-PLATS.

Bygglövs- och planavgift

Bygglövsavgifter debiteras enligt aktuell bygglövs taxa.

Förrättningskostnader

Värmdö kommun betalar de kostnader som uppkommer i samband med förrättning hos Lantmäteriet.

TEKNISKA FRÅGOR

Alla fastigheter inom planområdet kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. För anslutning till elnät, telenät och fibernät ska kontakt tas med ansvarigt bolag.

Reservkraftverk

Gustavsgårdens fastighetsägare (i nuläget 2016 är det kommunens fastighetsenhet) ansvarar för flytt av reservkraftverk från fastigheten Gustavsberg 1:144 till Gustavsberg 1:111.

Ledningar

Alla fastigheter inom planområdet kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. För anslutning till elnät, telenät och fibernät ska kontakt tas med ansvarigt bolag. Respektive fastighetsägare ansvarar för flytt av ledningar inom kvartersmark.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär att dagvatten från området tas omhand inom exploateringsområdet. Planen innebär också att naturmark söder om Gustavsgården som är planlagd som parkmark bebyggs. I naturområdet finns flera stora ekar varav en ek direkt påverkas av ny bebyggelse och behöver tas ner. Övriga ekar skyddas med bestämmelser i plankartan.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen innebär att antalet lägenheter för äldre ökar. Planen innebär att en

gångbana kan byggas längs Trallbanevägen, men att parkområdet och boulevanan minskar i storlek. Parkeringsplatser i området som är tillgängliga för allmänheten minskar i antal.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samrådsförslaget har utarbetats av:

Planarkitekterna Sten Hammar och Rick Hoogduyn

Ekolog Viveca Jansson

Landskapsarkitekt Anna Enberg

Rådgivande konsult:

Gunilla Stålfelt, Torkel Öste Fastighetskonsulter AB

Värmdö 2016-05-19

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Sten Hammar
Planarkitekt

