Detaljplan för

del av Siggesta 1:6

Värmdö kommun

Plan - och genomförandebeskrivning
Antagandehandling
2013-01-17
Dnr: 06KS/0583
Samhällsbyggnadskontoret

VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

HANDLINGAR 4
BAKGRUND 6
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG 6
FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN 6
PLANDATA 6

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 8

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

MARK, NATUR OCH VEGETATION
Vegetation och rekreation 10
Strandskydd 12
Mark och geologi 12
Hydrologi och dagvatten 12
Förorenad mark 13
Radon 13
Skredrisk 13
Vattenstånd och våtmarker 13
KULTURMILJÖ OCH BEBYGGELSE
Landskap 14
Fornlämningar 16
Bef bebyggelse 16
Planerad bebyggelse 20
Arbetsplatser 21
GATOR OCH TRAFIK
Befintliga vägar och angöringar 21
Föreslagna vägar och angöringar 22
Kollektivtrafik 22
Tillgänglighet 23
Parkering 23
STÖRNINGAR OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING 23

SAMMANFATTNING AV MKB 24

ADMINISTRATIVA FRÅGOR 25

MEDVERKANDE 25

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 26

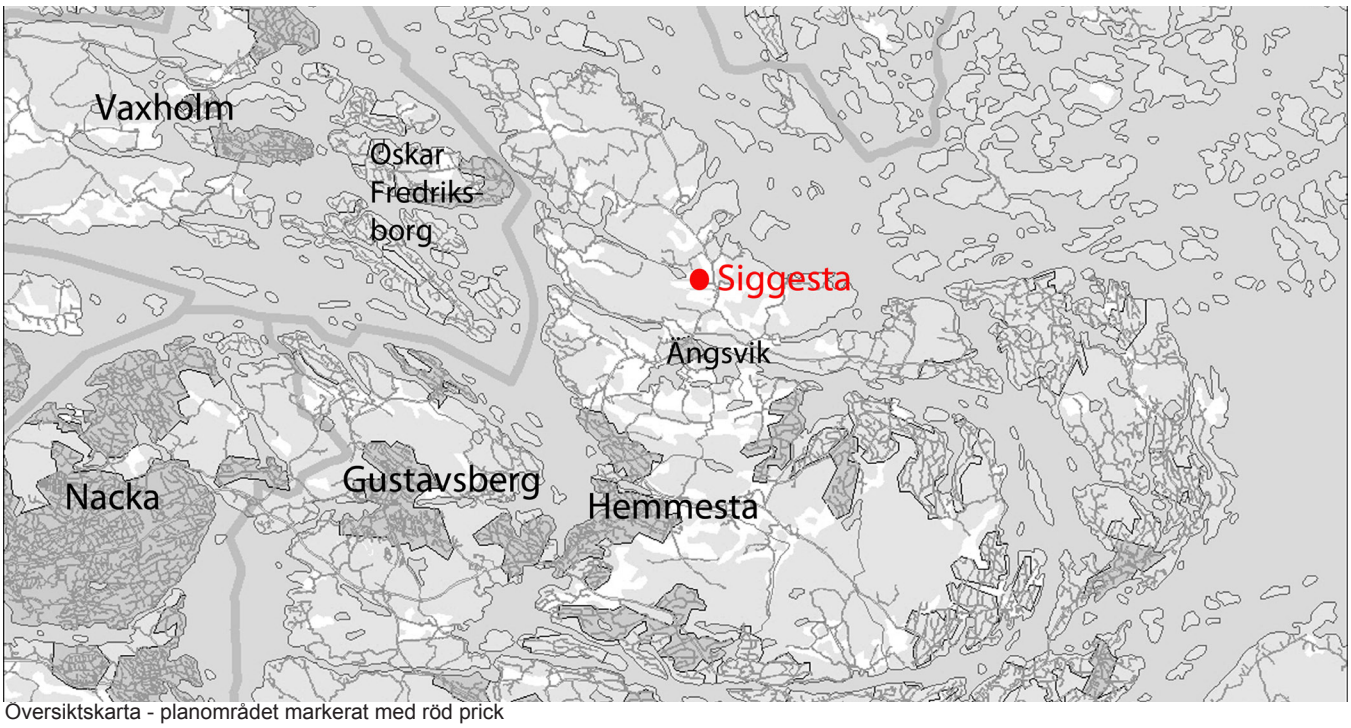
PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Plan - och genomförandebeskrivning
- Gestaltningsbilaga

Bilagor:

- Program
- Samrådshandlingar med samrådsredogörelse
- Utställningshandlingar med utställningsutlåtande
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning, Ekologigruppen AB 2011-03-11
- Kompletterad miljökonsekvensbeskrivning 2012-05-10
- Trafikutredning Siggesta gård Ramböll 2011-02-21
- Naturvärden vid Siggesta gård Ekologigruppen AB, 2010-09-09
- Kulturlandskapsanalys – Ferrvia AB februari 2011
- Kulturhistorisk värdering av bebyggelse, Värmdö kommun 2011-03-07
- Siggesta gård, särskild arkeologisk utredning etapp 1 och II, Stockholms Läns Museum, rapport 2010:18
- Dagvattenutredning, Ramböll april 2012
- Vatten- och avloppsutredning, Ramböll september 2010
- Geoteknisk undersökning samt markmiljöundersökning, Ramböll april 2012



Översiktskarta - planområdet markerat med röd prick

Bilden visar planområdets omfattning.
Siggestaträsket omfattar två sjöar, en mindre avsnörd sjö inom planområdet och en större som ligger längre västerut.

BAKGRUND

Siggesta gård ligger i ett kulturlandskap vars struktur till stora delar varit oförändrad sedan början av 1900-talet. Området kring gården har utvecklats från en renodlad jordbruksfastighet till en verksamhet med tyngdpunkt på besöksnäring. Området klyvs i nord-sydlig riktning av väg 274. På den östra sidan av vägen ligger Siggesta gård. Här finns matservering, butiker och en konsertlokal - Logen. Bredvid gården finns ett café, ett ridhus och ett stall med ridskoleverksamhet. Här finns även friluftsaktiviteter som bangolf, fotbollsgolf och naturstigar. I skogsbrynet mot norr ligger arbetarbostäder av varierad ålder längs en liten bygata.

En mindre herrgårdsbyggnad med två flyglar är belägna på en höjd väster om vägen. De har nyligen byggts om för konferens- och kontorsverksamhet. En intilliggande trädgårdsanläggning som delvis är en rekonstruktion av de rester man hittat av en 1700-talsträdgård håller på att anläggas.

Nordväst om herrgården ligger den östra av de två sjöar som utgör Siggesta träsk omgiven av våtmarksområden och sumpskogar.

Ett planprogram med syftet att möjliggöra etablering av ett nytt hotell med konferenslokaler i anslutning till herrgården färdigställdes under våren 2007. Anläggningen skulle enligt programmet kunna byggas ut i etapper med en första etapp om ca 150 hotellrum och en senare på ytterligare 100 rum. Den skulle även inrymma konferenslokaler, frukostmatsal och en mindre spa-anläggning.

Programsamråd hölls under sommaren 2007. Efter det att programsamrådsredogörelsen godkänts gjordes en paus i planarbetet då fastighetsägaren utlyste en arkitekttävling. Den vanns av tegnestuen Vandkunsten med ett förslag där hotellet placerats på en höjd som ligger öster om Siggesta träsk, ett område som kommunens antikvarie och ekolog gemensamt rekommenderat.

Efter tävlingen bearbetades förslaget och den andra etappen ströks ur planerna. Förslaget bygger på en huvudbyggnadskropp med gemensamma utrymmen som restaurant och reception i souterräng mot Siggesta träsk med sex stycken ovanpåliggande fristående byggnadsvolymer som innehåller 150 hotellrum – ”Siggesta Träskhotell”.

Under år 2010 återupptogs planarbetet och planområdet omfattar förutom ovan nämnda områden även intilliggande åkermark och ett fornlämningsområde i sydost.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Planen syftar till att skapa en långsiktigt hållbar utveckling av området kring Siggesta gård. Genom att omfatta såväl gårdsmiljön som kringliggande kultur- och naturlandskap syftar den även till att styra markanvändningen som helhet. I och med planläggningen stärks skyddet för bebyggelsen inom kulturmiljön, höga naturvärden bevaras och tillgängligheten för allmänheten förbättras.

Detaljplanen tas fram och hanteras enligt reglerna i ÄPBL (1987:10).

Huvuddrag

I planförslaget föreslås en ny hotellanläggning nordväst om den befintliga gårdsmiljön ner mot Siggesta träsk. Befintliga kulturmiljöer ges skydds- och utökade varsamhetsbestämmelser samtidigt som viss kompletteringsbebyggelse prövas. Den befintliga angöringen till Siggesta gård ges en ny och mer trafiksäker utformning än idag. Planförslaget innebär en mindre påverkan på klibbalskogen vid hotellet, men ger i övrigt skydd åt de naturområden som är bedömda som naturvärden.

FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Tredje kapitlet i miljöbalken (MB) innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet medan femte kapitlet innehåller miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning.

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljökvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Snedbild över Siggesta tagen från sydost med ridhuset som närmaste byggnad.

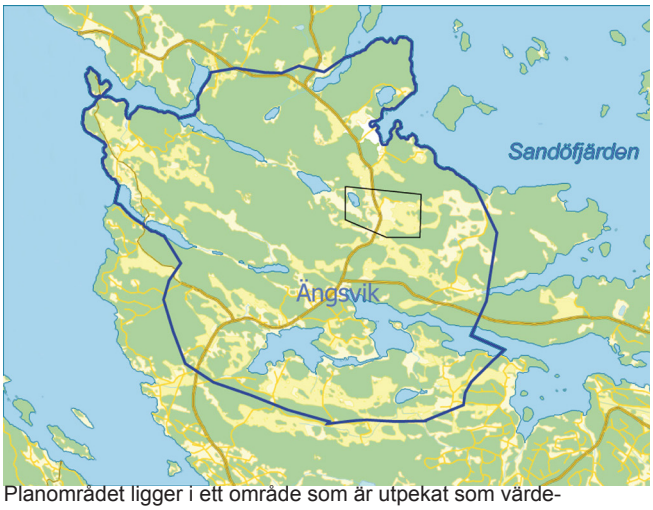
Siggesta träsk till vänster. De äldsta arbetarebostäderna sedda från väster och ridhuset sedd från gårdsplanen på övre raden.
Vinterbild nederts med vy från stallet över landskapet mot sydost.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget på norra Värmdölandet cirka 15 km från centrala Gustavsberg. Området gränsar till Siggesta träsk i öster och i övrigt till omgivande kulturlandskap. Genom planområdet passerar väg 274.

Planområdet innefattar bebyggelsen kring Siggesta gård med herrgårdsanläggning och arbetarbostäder, samt angränsande obebyggda delar av kulturlandskapet i väster och naturområdet kring den östra sjön i Siggesta träsk.



Planområdet ligger i ett område som är utpekat som värdekärna i en regional grönstruktur.

Areal och markägoförhållanden

Planområdets areal är cirka 54 hektar.
Marken inom planområdet ägs av AB Kornetten.

Översiktliga planer

I den gällande översiktsplanen från 2003 är området utpekat som värdekärna i en regional grönstruktur och stora delar av planområdet som hävdat kulturlandskap. Området är även utpekat som ett område med höga naturvärden samt nyckelbiotoper i skog.

Vidare är kulturmiljön i hela området utpekat som intressant ur kommunalt perspektiv.

Det större området visar riksintresset för kulturmiljön.

Riksintressen

Området är av riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset baseras på det herrgårdslandskap med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet som omger de två säterierna Siggesta och Sund. Ytterst få avstyckningar och nybyggnader har skett i området sedan tidigt 1900-tal och här finns därför den äldre bebyggelse- och kulturlandskapsstrukturen bevarad på ett sätt som är unikt för Värmdö kommun.

Planområdet ligger även inom riksintresse enligt Miljöbalkens fjärde kapitel. Det innebär att det finns restriktioner vad gäller vissa exploateringar, dock inte sådana som innebär utveckling av det lokala näringslivet.

Strandskydd

Området kring sjön Siggesta träsk är skyddat av 300 meter strandskydd.

Detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanelagt.

Kommunala program och planeringsunderlag

Planområdet ligger i ett område som är utpekat som kulturhistoriskt värdefullt i kommunens kulturmiljöprogram Skärgårdsbygd, Kulturhistoriska miljöer i Värmdö kommun (Källman, 1987). Där står att läsa att genom de många gravfälten i området vid Siggesta och Sund speglas att detta var ett av de centrala områdena i Värmdö kommun under järnåldern.

I Kulturmiljöer i Värmdö kommun (Stockholms Läns museum m.fl. 1989) är Siggesta utpekat som ett av Värmdö kommuns mest välhävdade odlingslandskap av typisk skärgårdskaraktär.

Program för detaljplanen

Programhandling upprättades i maj 2007. Programmet beskrev förutsättningarna för etablering av hotell med konferenslokaler i anslutning till mangårdsbyggnaden (herrgården) samt en utveckling av området runt ladugården med nya byggnader för konferens och kommersiella verksamheter. I programmet framkom det att ytterligare utredningar bör göras och att en arkitekttävling skulle anordnas.

De synpunkter som inkom under programsamrådet berörde främst trafiken, kulturmiljön och hänsynen till våtmarkerna runt Siggesta träsk. Kulturavdelningen i Värmdö kommun menar att en sårbarhetsanalys bör göras och att kontoret bör ta fram lämpliga skydds- och varsamhetsbestämmelser för den befintliga bebyggelsen.

Länsstyrelsen menar att en analys av möjligheten att inpassa ny bebyggelse i den befintliga miljön ska göras och att resultatet av det ska ligga till grund för bebyggelseförslagets utformning. Vidare påpekar de att Siggesta träsk är våtmark av klass 2 enligt länets våtmarksinventering. Det innebär att marken har höga naturvärden och är en sådan våtmark som bedöms bevaras för att man ska upprätthålla den biologiska mångfald som är knuten till länets våtmarker.

Länsstyrelsen anser även att kommunen bör redovisa vilka naturvärden som finns i påverkansområdet och som kan beröras av de planerade anläggningarna. Planbeskrivningen behöver kompletteras med uppgifter om befintliga förhållanden i strandområdet och vattenmiljön, konsekvenser för friluftslivet och växt- och djurliv samt hur kommunen ser på områdets fortsatta allemansrättsliga tillgänglighet.

Vägverket påpekar att väg 274 är primär länsväg och transportled för farligt gods. En trafikanalys bör göras som utreder vilka trafikflöden som framtida verksamheter kan alstra och vilka åtgärder som krävs för att få säkra anslutningar till de planerade verksamheterna. Även trafiksäkra passager för oskyddade trafikanter över Värmdövägen och till hållplatslägen bör belysas samt eventuell bullerproblematik redovisas.

Programarbetet avslutades i samband med att samhällstekniska nämnden beslutade 2007-09-25 att godkänna programsamrådsredogörelsen samt att resultatet av den planerade arkitekttävlingen skulle redovisas för nämnden innan det färdiga detaljplanearbetet utarbetas.

En redovisning av det vinnande förslaget i arkitekttävlingen presenterades för samhällstekniska nämnden den 12 januari 2010.

Vy från Värmdövägen vid Siggesta gård mot norväst - föreslaget läge för nytt hotell.

Vy från föreslaget läge för nytt hotell västerut mot Siggesta träsk.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har gjorts efter kommunens checklista i programskedet. Enligt den kan planen antas ha betydande miljöpåverkan på våtmarksområdet, strandskyddet samt på riksintresset för kulturmiljövården.

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättas och avgränsats till dessa områden.

En sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen finns på sidan 24.

I denna del av planbeskrivningen beskrivs både planens förutsättningar och de förändringar som föreslås. För att skilja på texterna skrivs förutsättningarna i normal stil medan *förändringarna redovisas med kursiv stil*.

MARK, NATUR OCH REKREATION

Vegetation och rekreation

Området är stort och varierat. Förutom de centrala partierna med bebyggelse, anlagda parkområden och ianspråktagna ytor med grus eller gräs för parkering präglas området av öppen jordbruksmark eller betesmark kringgärdade av skogsbryn med bakomliggande blandbarrskog. Den västra delen av området består av en större våtmark med vassar, en mindre sjö och alstrandskog. I området finns även värdefulla ädellövträd i form av ekar och askar både som solitärer och i glesa bestånd.

I RUFS 2010 är området utpekat som del i en värdekärna i Nacka-Värmdökilen. Den gröna kilen ger stadsinvånare tillgång till bland annat badplatser, båthamnar, ett kulturlandskap med skärgårdsprägel och många trolska naturmiljöer. Den innehåller även viktiga regionala spridningssamband för arter knutna till gammal barrskog.

En naturvärdesbedömning är utförd i anslutning till planarbetet (Naturvärden vid Siggesta gård, Värmdö kommun - Ekologigruppen AB, 2010-09-09). Här pekas 21 objekt ut som naturvärdesobjekt med naturvärden från lokalt till regionalt intresse.

Siggesta träsk har ett rikt fågelliv och är en målpunkt för ornitologer. Sjöns biologi är inte närmare undersökt.

Siggesta gård är en målpunkt i Värmdö för rekreation med många besök från förskolor, föreningar och skolor. Kring gården finns vandringsleder och natur- och kulturstigar iordningställda. Man har även utvecklat en liten besöksdjurhållning med bland annat hästar och höns. I anslutning till gården ligger en bangolf av äventyrskaraktär och intill detta ett område med fotbollsgolf

Det intilliggande stallet som utarrenderas har en omfattande ridverksamhet.

Planförslaget innebär en mindre påverkan på ett naturvärde med regionalt intresse, klibbalskogen, genom att en del av det föreslagna hotelläget inkräktar i ytterkanten på område 19 (se karta). Placeringen är dock anpassad efter alskogens utbredning och innebär inte att området bryts eller påverkas kraftigt.

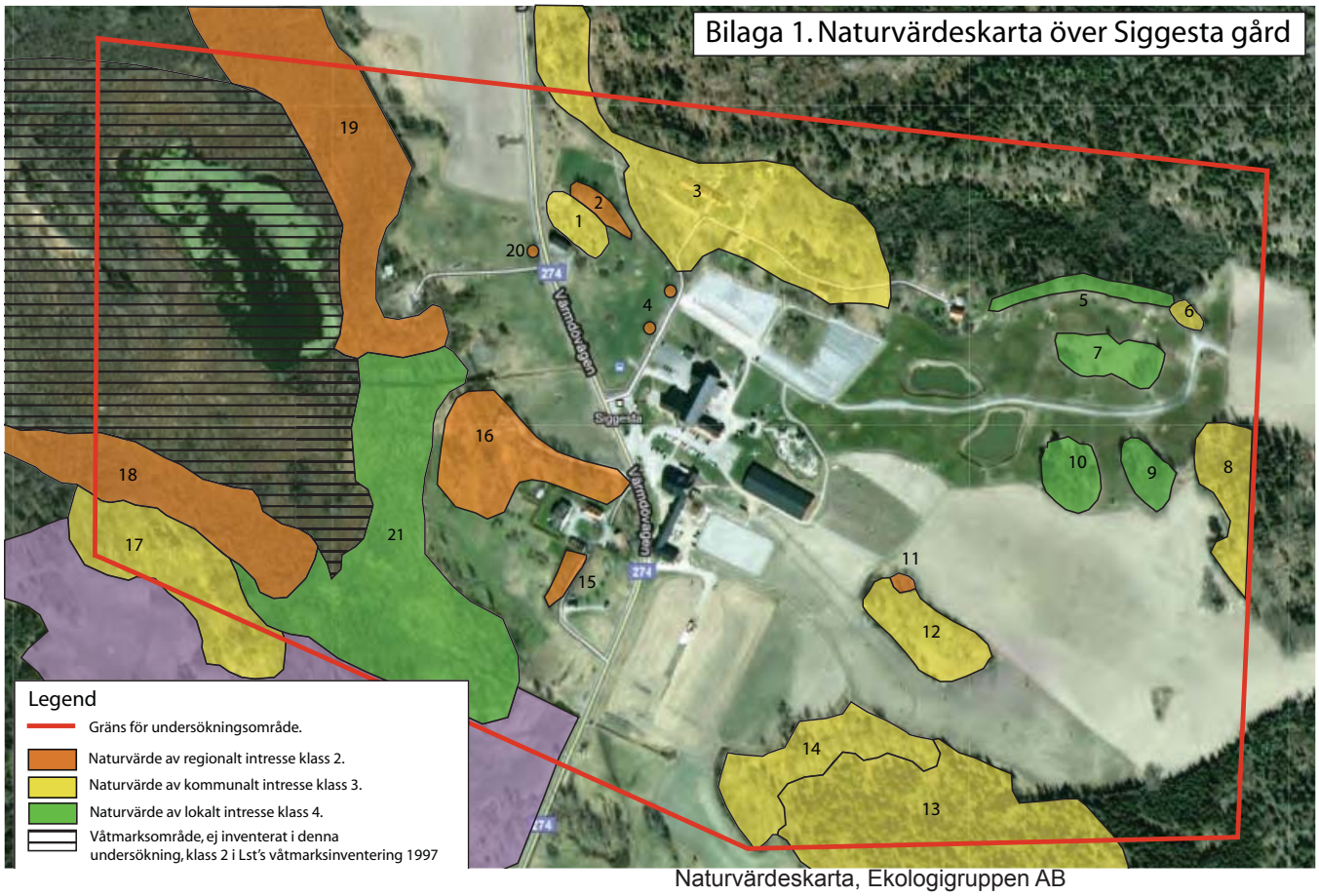
Söder om hotellet föreslås en nyplantering av uppvuxna lövträd, till exempel lind, rönn, hagtorn, fågelbär, hägg och vildapel som ska ersätta de träd, huvudsakligen yngre björkar och hägg, som nu ramar in åsen mot herrgården.

Den mindre byggrätt som möjliggörs inom den sydöstra delen av område 3 med ädellövträd ska lokaliseras med hänsyn till befintliga träd så att inte värdefulla träd fälls eller skadas.

Planförslaget ger i övrigt skydd åt de naturområden som är angivna som naturvärden i naturvärdesbedömningen och som annars skulle ha varit oskyddade.

Genom planförslaget kommer Siggesta träsk att kunna bli en ny målpunkt för rekreation och tillgänglig fågelskådning, delvis helt tillgänglighetsanpassat.

Exempel på ekmiljö, foto Ekologigruppen



Naturvärdeskarta, Ekologigruppen AB

Det våtmarksområde som är skrafferat är inte inventerat.

orange – naturvärde regionalt intresse klass 2
2, 11, 20 Ekar, jätteek
15. Allé med lind
16. Äldre askar vid Siggesta gård
18, 19. Klibbalskog

gul – naturvärde kommunalt intresse, klass 3
1. Torrbacke med hävdgynnad flora
3. Ädellövträd, ek
6. Brynmiljöer med äldre ek
8. Brynmiljöer med ek
12. Åkerholme med unga ädellövträd
13. Barrblandskog
14. Ekbacke
17. Hagmark

grön – naturvärde lokalt intresse, klass 4
4. Grova gamla askar
5. Brynmiljöer med asp och ek
6. Brynmiljöer med äldre ek
7. Brynmiljöer torrbackspartier
9, 10 Trädklädd åkerholme
21. Våtmark

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd inom ett land- och vattenområde intill 300 meter från strandlinjen längs Siggesta träsk vid normalt vattenstånd. Området vid sjön är idag svårtillgängligt för gemene man.

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark för hotellverksamhet, för växthus/informationsbyggnad vid herrgården och för gång- och cykelvägen längs med väg 274. I övrigt ligger strandskyddet kvar. Området pekades ut som det mest lämpliga för placering av en större byggnadsvolym av kommunens planenhet och kulturenhet 2007. Det som då bedömdes som de viktigaste aspekterna var respektavstånd till mangårdskullen med herrgården samt skyddsavstånd till känsliga och höga naturvärden. Förutsättningarna var att nybyggnationen skulle underordna sig landskapsbilden med en stram framtoning gällande karaktär, materialval och färgsättning och att tillgängligheten till natur- och upplevelsevärden skulle öka.

Sedan dess har en ny strandskyddslagstiftning instiftats och vad som bedöms utgöra särskilda skäl i enlighet med denna är enligt Miljöbalken 7 kap 18 c § punkterna 1 och 4:

- En utvidgning med hotellverksamhet är viktig för en långsiktigt hållbar utveckling av verksamheten vid Siggesta gård som är av betydelse för det lokala näringslivet och turismen i Värmdö. Den föreslagna placeringen bedöms som mest lämplig sedd ur ett helhetsperspektiv där det riksintressanta kulturlandskapet bedöms väga tyngre än upprätthållandet av strandskyddet vid en svårtillgänglig sjö.

- Området är redan ianspråktaget för gårdens ändamål genom såväl den såg (ej använd) som den soptipp som finns i området.

Den planerade bebyggelsen ska inte utformas så att den uppfattas privatiserande. Med denna förutsättning ökar tillgängligheten för allmänheten genom de spänger som avses uppföras. Passage för allmänheten säkras i detaljplanen. Områdets ekologiska funktion för växter och djur bevaras också i stor utsträckning genom att större delen av strandskogen och våtmarksområdet inte berörs av planerad bebyggelse.

Mark, geologi och grundläggning

Området kännetecknas av kuperad terräng där höjderna utgörs av skogsklädda häll- och moränområden och de utbredda dalgångarna av lerområden.

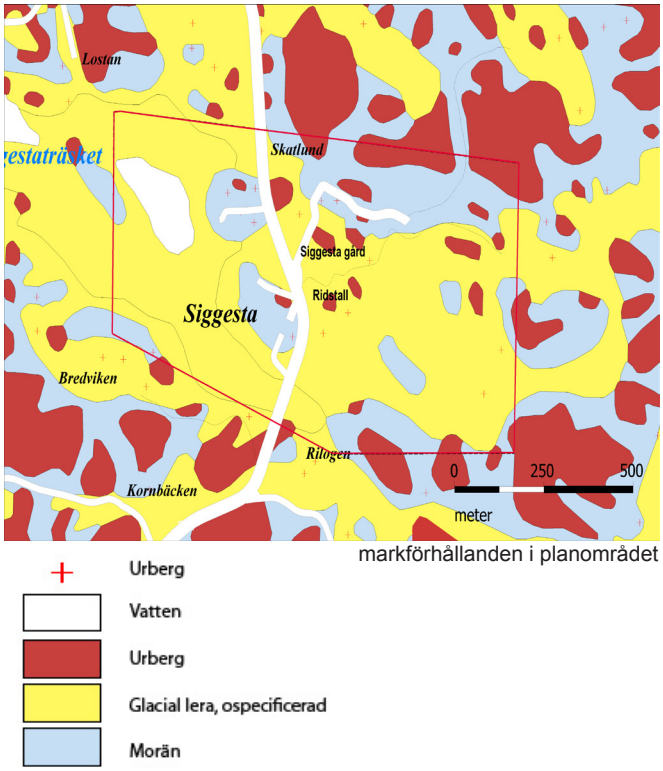
Höjdryggen öster om Siggesta träsk består av sandig morän med mindre bergblottningar. I dalgången och ned mot träsket är jordarten gyttjelera och postglacial lera.

En geoteknisk utredning har utförts. Hotellet föreslås grundläggas på pålar utav stål och de två nordligaste husen kan grundläggas med platta på mark. Huset placeras underkant bottenkonstruktion på + 2 meter.

Hydrologi och dagvatten

Området har avrinning mot väster, huvudsakligen via Siggesta träsk/Myttingeviken. Siggesta träsk har under en lång tid tillförts näringsämnen från de omkringliggande näringsrika lerorna samt från det jordbruk som bedrivits på dem. Kvävehalterna är (enligt en bedömning utförd av Värmdö kommun 2003) mycket höga och fosforhalterna extremt höga.

Värmdö kommun har en dagvattenpolicy; ”Dagvattenpolicy samt fakta och riktlinjer för dagvattenhantering i Värmdö kommun” (2006) som



markförhållanden i planområdet

ska följas. Den anger bland annat att hårdgjorda ytor ska minimeras för att minska dagvattenavrinningen, att dagvatten ska omhändertas lokalt och att det vatten som inte kan infiltreras nära källan, bör avledas i öppna avrinningsstråk.

I förslaget föreslås att markbeläggning på nya tillfartsvägar och parkeringar att bestå av grus. Det innebär att dagvatten huvudsakligen infiltreras genom gruset.

Det vatten som inte infiltreras samlas upp i öppna gräsbeklädda diken längs med vägarna samt längs insidan av gräsvallarna. Dikena bör vara öppna.

Vattnet fördröjs och rening sker genom sedimentation och upptag av näringsämnen. Det vatten som inte har infiltrerats leds vidare i öppna diken till Siggesta träsk. Vid dikets utlopp ska det finnas en möjlighet att stoppa vattenflödet om en olycka skulle ske. På samma plats kan det även finnas möjlighet till provtagning av dagvattnet.

Vattnet från tak ska där det är möjligt ledas ut till infiltration en bit bort från husen. På det gröna terrassbjälklaget sker viss fördröjning och rening.

Utformning av diken och fördröjning ska utformas i samklang med natur och kulturlandskap.

Byggnaden bedöms inte komma att påverka grundvattnet då grundvattennivån ligger på samma nivå som träsket ca + 0 och huset ska placeras på +2.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer ska följas vid planläggning enligt 2 kap 2§ PBL (1987:10). Miljökvalitetsnormer (MKN) finns för luft- och vattenkvalitet. Målet är att inget vatten ska försämras och att alla vatten ska uppnå minst miljökvalitetsnormen god status år 2015.

Vatten

Avrinningen från Siggesta träsk är via Myttingeviken till Solöfjärden, vilket är ett övergångsvatten mellan kust och hav. Den ekologiska statusen bedöms som måttlig. Detta främst beroende på övergödning, vilket också är orsaken att miljökvalitetsnormen god ekologisk status har förlängts till år 2021.

Utbyggnaden av hotellet med tillhörande parkering innebär att tidigare jordbruksmark/hästhagar ersätts med byggnader och parkering. Från jordbruksmark avrinner högre halter av näringsämnen än från bebyggda områden och parkeringar. Det innebär att den ändrade markanvändningen kommer att minska mängden näringsämnen till recipienten medan mängden metaller kommer att öka marginellt.

Omhändertagande av dagvatten se under rubrik hydrologi och dagvatten ovan.

Luft

Miljökvalitetsnormer finns för utomhusluft vad gäller halter av kväveoxid, kvävedioxid, svaveloxid, kolmonoxid, bly, bensen och partiklar. Kväveoxid kommer oftast från biltrafikens avgaser och används vanligtvis som indikator på om även övriga miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas. Det behövs betydligt större mängder trafik än vad som kommer att finnas i området efter detaljplanens genomförande för att miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet ska överskridas.

Detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer överskrids.

Förorenad mark

Höjdryggen öster om Siggesta träsk där det nya hotellet föreslås har använts för dumpning av trädgårds- och byggavfall. Vid sökschakten för den arkeologiska utgrävningen hittades främst rester av byggmaterial som järn, trä, glas och tegel.

De dumpade massorna ligger inom det område som föreslås utgöra hotellets souterrängvåning. Massorna ska sorteras, om möjligt återvinnas och i övrigt skickas till mottagningsstation för avfall. En miljöprovtagning har utförts. Proverna pekarna på att det i gårdstippens fyllnadsmassor förekommer föroreningar, framförallt i form av förhöjda tungmetaller. Bygglov kan inte ges förrän markförorening avhjälpts.

Radon

Området ligger inte inom ett område som bedöms som högaktivt för radon.

Undersökning om radonförekomst ska göras i samband med bygglov alternativt ska byggnaderna byggas radonsäkert.

Skredrisk

Bebyggelsen kring Siggesta gård, med stall och lada ligger på lerjord, men området är relativt plant så risk för skred bedöms som liten. Likaså bedöms platsen för hotellet inte vara skredbenäget då det i huvudsak utgörs av moränmark

Vattenstånd och våtmarker

Siggesta träsk var tidigare en del av Myttingeviken som sträckte sig in mot Siggesta. Viken har successivt vuxit igen och består nu av två sjöar med mellanliggande våtmarksområden. Det är den inre, östra sjön som ligger inom aktuellt planområde. Områdena översvämmas mer eller mindre beroende på årstid. (se även hydrologi)

Siggestaträsket omfattar två sjöar (se ortofoto på sid. 5), en inom planområdet och en längre västerut. Den västra sjön har vid höga vattennivåer på Saltsjön tidvis drabbats av saltvatteninträngning. Detta har dock inte noterats i den inre, östra sjön.

Våtmarken, mars 2010

KULTURMILJÖ OCH BEBYGGELSE

Landskap

Planområdet ligger i det kulturhistoriskt intressanta området Siggasta-Sund. Området är ett av Värmdö kommuns mest välhävdade odlingslandskap med typisk skärgårdskaraktär.

Siggestas kulturlandskap vittnar om flerhundraårigt brukande av åkrar och ängsmark i sammanhängande oregelbundna fält omgärdade och delvis genombrutna av skogsmark och åkerholmar.

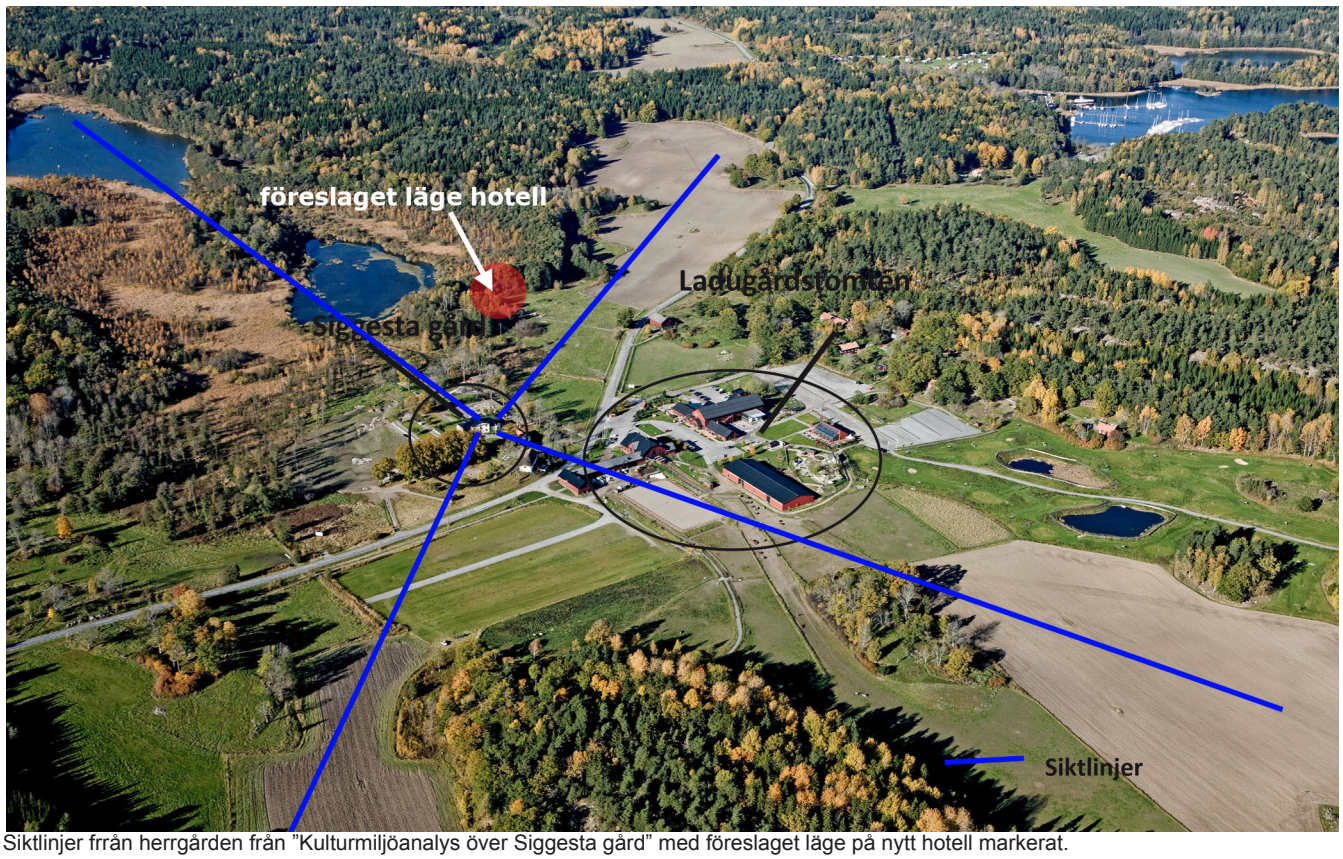
I den ”Kulturmiljöanalys över Siggesta gård” som är utförd av Ferrivia AB 2011 i anslutning till planarbetet beskrivs bebyggelse och landskap:

”Manbyggnaden (herrgården med sina flyglar) är placerad på en höjd centralt i landskapet med utblickar över det omliggande landskapet. Ekonomibyggnaderna ligger avskilda från manbyggnaderna i anslutning till odlingsmarken. Intill ekonomibyggnaderna ligger ett antal arbetarbostäder med tillhörande ekonomibyggnader. Vid manbyggnaden finns en idag delvis rekonstruerad park med äldre askar och till byggnaderna löper en liten lindallé. Herrgården är placerad så att huvudbyggnaden är synlig på långa avstånd från dalgångarna, längst in i den tidigare viken.”

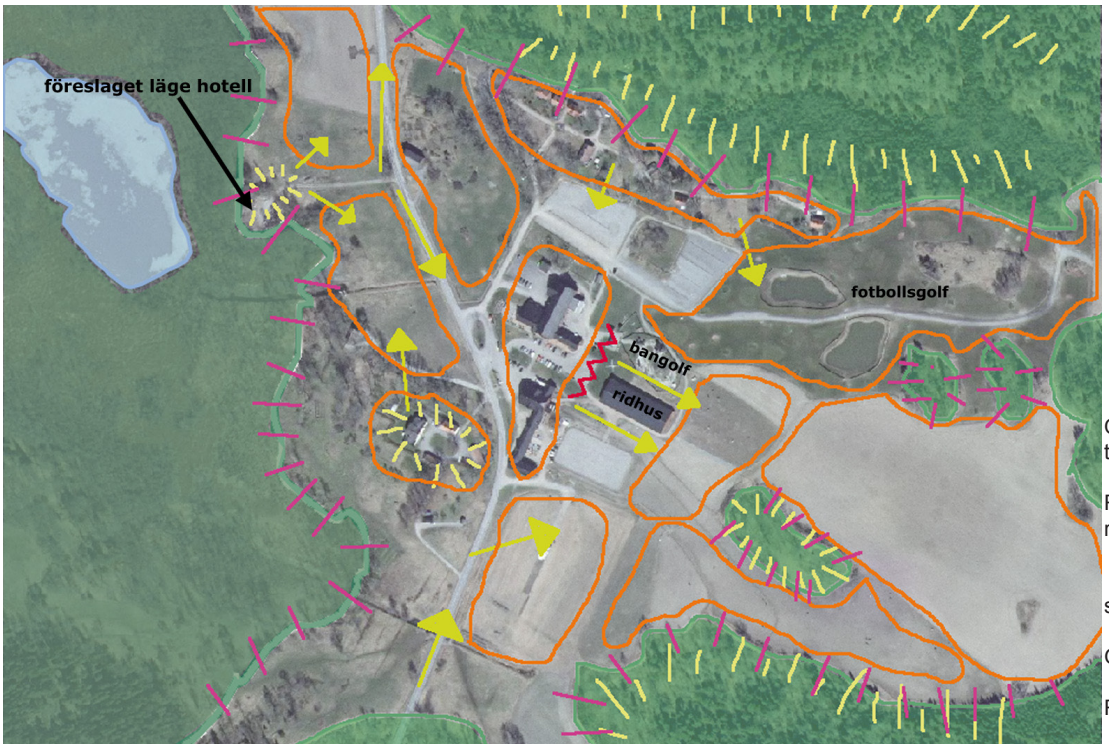
”Dagens landskap kring Siggesta gård är präglat av modernt jordbruk i skärgårdsmiljö. Skärgårdslandskapets naturliga förutsättningar sätter begränsningar för möjligheten till storskalighet. Huvuddelen av den historiska odlingsmarken är fortfarande uppodlad och färdvägarna som binder ihop landskapets olika delar är desamma. Vägen som löper genom området i nord - sydlig riktning har rätats och byggts ut, men följer i princip samma sträckning som tidigare.

Förutom jordbruk har gården idag verksamheter med inriktning på rekreation och friluftsliv. I området kring ekonomibyggnaderna drivs idag bl a restaurant, butiker och bangolf. Man har inriktat sig på en upplevelseorienterad verksamhet i gårdsmiljö. För verksamheten har ett par större nya byggnader uppförts i anslutning till de tidigare ekonomibyggnaderna. Dessutom har parkeringsplatser och infartsvägar anlagts.”

Fotbollsgolfen ligger i områdets nordöstra del och stör inte upplevelsen av kulturlandskapet, medan bangolfen bredvid ridhuset lokalt påverkar både utblickar och upplevelse genom några delvis överstora modellbyggnader (se bild sid 21) som ingår i banan.



Siktlinjer frrån herrgården från ”Kulturmiljöanalys över Siggesta gård” med föreslaget läge på nytt hotell markerat.



Orange - tydliga landskapsrum

Rosa - rumsavgränsare

Gul pil - siktlinjer i landskapet

Gul - höjder

Röd - barriär

Landskapsanalys av den befintliga miljön inom planområdet

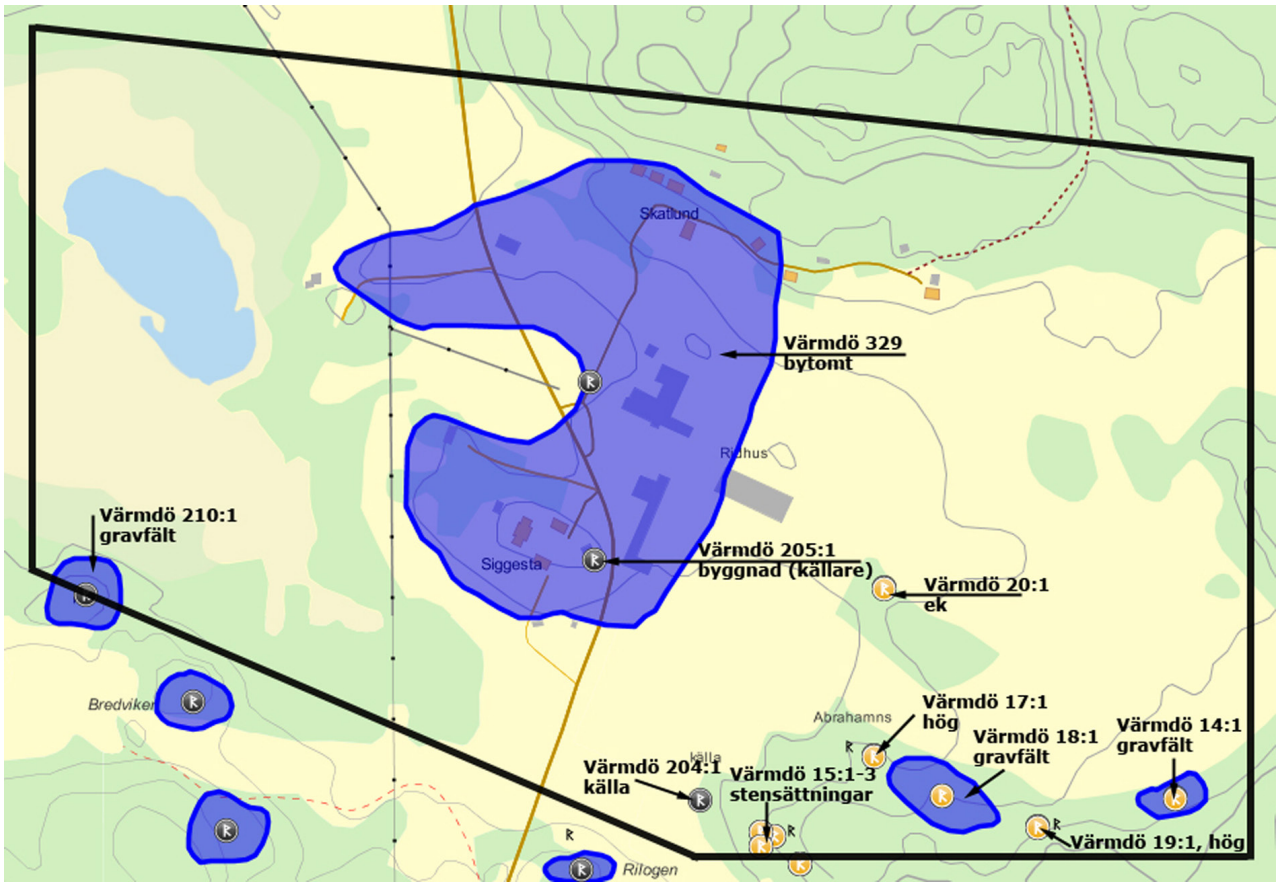
Den föreslagna hotellanläggningen är hög i relation till övrig bebyggelse och har placerats tillbakadraget från det öppna landskapsrummet för att inte dominera över befintlig bebyggelse. Härigenom hålls även siktlinjerna till och från herrgården fria. Hotellet ska istället för att konkurrera med befintlig bebyggelse samspela med de skogspartier som omger det öppna landskapsrummet. Anläggningen bedöms kunna tillföra ett nutida lager med en byggnad av hög arkitektonisk kvalitet till området. De alternativa lägen som tidigare i processen studerats bedöms inte uppnå dessa kvalitéer utan istället dominera och konkurrera över befintlig bebyggelse i kulturlandskapet.

Det ridhus som ligger ut mot ängsmarken nordost om stallet och där blockerar utblicken mot åkerlandskapet föreslås på sikt flyttas i ett läge öster om stallet med en mellanliggande paddock.

Övrig ny bebyggelse ska i infogas i kulturlandskapet i samklang med befintlig bebyggelse och underordna sig befintliga förutsättningar. Tillkommande bebyggelse får till sin karaktär med fördel ha ett nutida uttryck, men med material och volymer som anknyter till angränsande byggnader.

Eftersom området inte tidigare är detaljplanelagt och ingår i en lantbruksfastighet finns det idag begränsade styrmedel för nybyggnation av

Det föreslagna hotellet ligger tillbakadraget i landskapsrummet och lämnar siktlinjerna öppna. illustration: tegnestuen vandkunsten



Fornlämningar inom detaljplaneområdet enligt Riksantivarieämbetets fornsök november 2010

bland annat ekonomibyggnader. Detaljplanen ger genom att anvisa utformning och lägen även för nya ekonomibyggnader ett utökat skydd av kulturmiljön.

Fornlämningar

I den sydöstra och sydvästra delen av planområdet finns fornlämningar i form av gravfält, högar och stensättningar. Av gravfälten att döma fanns bebyggelse i området redan under äldre järnålder.

Centralt i den södra delen av området finns en källa som går under namnet Abrahams källa.

Även Munkkällaren vid herrgården (se ovan) och en stor jätteek på en åkerholme (se även naturvärdesobjekt 11, Naturvärdeskartan) är utpekade som fornlämningar. I augusti 2010 pekades även hela det centrala bebyggelseområdet ut som fornlämning av typen bytomt av Riksantikvarieämbetet.

På det läge i utkanten av den forminnesutpekade bytomten där hotellet föreslås, har en arkeologisk utredning utförts som inte pekat ut några strukturer som pekar på arkeologiska fynd. Viss bebyggelse i mindre skala föreslås vid Siggesta gård och vid smedjan inom bytomten.

I övrigt uppmärksammas och skyddas fornlämningarna i detaljplanen.

Bef bebyggelse

På Siggesta gård finns ett antal kulturhistoriskt intressanta byggnader. Den nuvarande mangårdsbyggnaden ritad av arkitekt W Nathansson uppfördes i slutet på 1930-talet. Byggnaden är idag ombyggd för konferensverksamhet. De båda flyglarna lät dåvarande ägaren Johan von Scheven byggda år 1883 och används idag som bostad respektive kontor. Vid herrgårdens gårdsplan ligger även det så kallade Munkhuset som bedömts ha en källare från medeltiden. Nordväst om huvudbyggnaden finns en mindre byggnad som troligtvis använts som smedja. En magasinsbyggnad från slutet av 1800-talet är belägen utmed väg 274, vid infarten till den nya föreslagna bebyggelsen.

Planområdet innefattar även bostadsbebyggelsen norr om gården. 6 stycken friliggande bostadshus finns på

området som uppfördes som arbetarbostäder under senare delen av 1800-talet och början på 1900-talet.

Värmdö kommun har i anslutning till planarbetet utarbetat en kulturhistorisk värdering av byggnader (se bilaga). Planförslaget följer de anvisningar som värderingen anger.

Planbestämmelser befintlig bebyggelse

Byggnad 1 - Arbetarbostad

q 1 - får ej rivas

q2 – interiört skydd: väggar och murstockar får ej rivas

k - Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder gällande material och utformning vara överensstämmande med befintligt utseende och utförande utom panel som alternativt kan utföras som panel med stående oprofilerad locklist. Byggnad ska rödfärgas med slamfärg av typen Faluröd original röd.

Byggnad 2 - Arbetarbostad

q 1 – får ej rivas

k - Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder gällande byggnadens huvuddrag, takfötter och fönsterfoder i material och utformning vara överensstämmande med befintligt utseende. Panel kan alternativt utföras som panel med stående oprofilerad locklist. Byggnad ska rödfärgas med slamfärg av typen Faluröd original röd.

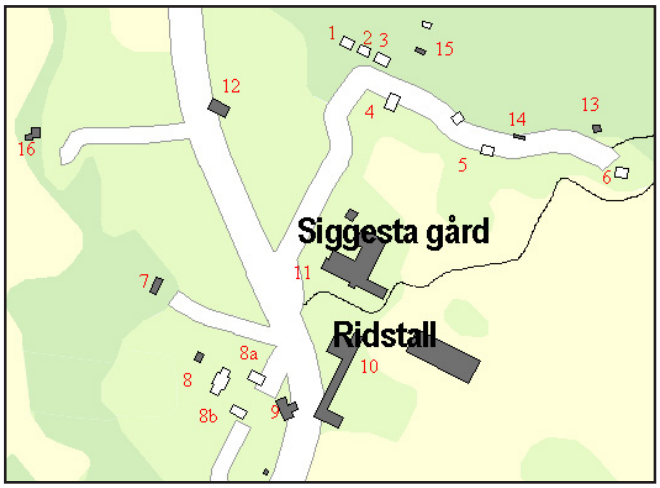
Byggnad 3 - Arbetarbostad

k - Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder gällande byggnadens huvuddrag, takfötter och fönsterfoder i material och utformning vara överensstämmande med befintligt utseende. Panel kan alternativt utföras som panel med stående oprofilerad locklist. Byggnad ska rödfärgas med slamfärg av typen Faluröd original röd. Taket beläggs med lertegel.

f - Ny byggnad skall uppföras i en våning med vind. Byggnadshöjd och takvinkel lika befintlig byggnad. Detaljutformning ska utföras lika byggnad 1. Byggnad ska rödfärgas med slamfärg av typen Faluröd original röd. Taket beläggs med lertegel.

Byggnad 4 - Arbetarbostad

k - Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder gällande utseende, färgsättning och kvalitet vara överensstämmande med befintligt utseende alternativt utformas lika byggnad 5. Byggnad ska rödfärgas med slamfärg av typen Faluröd original röd. Taket beläggs med lertegel.



Karta över inventerade byggnader

f - Ny byggnad skall uppföras i en våning. Byggnadshöjd och takvinkel huvudsakligen lika befintlig byggnad. Detaljutformning ska huvudsakligen utföras lika byggnad 5. Byggnad ska rödfärgas med slamfärg av typen Faluröd original röd. Taket beläggs med lertegel.

Byggnad 5 - Arbetarbostad

q 1- får ej rivas

k - Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder gällande material och utformning vara överensstämmande med befintligt utseende och utförande. Byggnad ska rödfärgas med slamfärg av typen Faluröd original röd.

Byggnad 6 - Arbetarbostad

k - Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder gällande utseende, färgsättning och kvalitet vara överensstämmande med befintligt utseende alternativt utformas lika byggnad 5. Byggnad ska rödfärgas med slamfärg av typen Faluröd original röd. Taket beläggs med lertegel.

f - Ny byggnad skall uppföras i en våning. Byggnadshöjd och takvinkel huvudsakligen lika befintlig byggnad. Detaljutformning ska huvudsakligen utföras lika byggnad 5. Byggnad ska rödfärgas med slamfärg av typen Faluröd original röd. Taket beläggs med lertegel.

Byggnad 7 - Smedja

q 1 -Får ej rivas

k - Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder

gällande utseende, färgsättning och kvalitet vara överensstämmande med befintligt utseende eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Byggnad ska rödfärgas med slamfärg. Takfötter, utformas lika befintliga. Taket beläggs med lertegel.

Byggnad 8 - Herrgården

q 1- får ej rivas

k - Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder gällande utseende, färgsättning och kvalitet vara överensstämmande med befintligt utseende eller i samråd med antikvarisk kompetens.

Byggnad 8a 0ch 8b - flygelbyggnader

q 1 - får ej rivas

k1 - Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder gällande utseende, färgsättning och kvalitet vara överensstämmande med befintligt utseende eller i samråd med antikvarisk kompetens.

Byggnad 9 - Munkkällaren

q 1 - får ej rivas

q2 – interiört skydd under utredning

Övriga skydd: Skydd enligt 2 kap. Kml. Nr: Värmdö 205:1. Vid ändringar ska Länsstyrelsens kulturenhet kontaktas.

k- Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder gällande utseende, färgsättning och kvalitet vara överensstämmande med befintligt utseende eller i samråd med antikvarisk kompetens. Byggnadens källarvåning ska putsas exteriört med kalkbruk. Portar och luckor utformas och målas lika befintliga. Fönsterfoder och vindskivor målas med röd slamfärg.

Byggnad 10 – Stallbyggnaden

Byggnad 11 – Siggesta gård (fd ladugård)

k - Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder gällande utseende, färgsättning och kvalitet vara överensstämmande med befintligt utseende. Fasaderna ska rödfärgas med slamfärg och detaljer såsom foder, listverk, fönsterfoder och fönsterkarmar/bågar bör vid kulörändring rödfärgas med slamfärg av typen Faluröd original röd. Takfötter målas faluröda med slamfärg. Portar målas svarta. Entrén till konsertlokalen får utformas med avvikande färgsättning.

f - Nya byggnader ska i volym inte överskrida befintliga byggnader. Fasaderna rödfärgas med slamfärg. Foder, listverk och fönsterfoder målas lika fasad. Portar målas svarta på ekonomibyggnader. Tak ska vara av falsad plåt eller lertegel.

Byggnad 12 - Magasinsbyggnad

q 1 - får ej rivas

q2 – interiört skydd: insida på ytterväggar och bärande stomme ska bevaras

k - varsamhetsbestämmelse: Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder gällande utseende, färgsättning och kvalitet vara överensstämmande med befintligt utseende. Stor varsamhet gäller även vid invändig ändring och samråd ska tas med antikvarisk kompetens före all invändig ändring.

Byggnad 13, 14 och 15 - hönshus

k - Underhåll och ändring av exteriör ska gällande utseende, färgsättning och kvalitet vara överensstämmande med befintligt utförande. Det vill säga byggnaderna ska rödfärgas med slamfärg. Takfot/vindskivor samt fönster och spröjs ska vitmålas med linoljefärg. Brädor ska ha en oregelbunden bredd. Dörrar tjäras alternativt målas svarta.

Byggnad 16 - Såg

Om byggnaden rivs ska den först dokumenteras av byggnadsantikvarie. Sågens läge, stödmurar eller dylikt kan exempelvis framgå i den nya byggnaden som en intressant koppling till platsen historia. Detaljer kan till exempel tas upp som element i en ny spa-anläggning.

För den befintliga bebyggelse som utpekats som kulturhistoriskt värdefull ger detaljplanen ett skydd. Under årens lopp har några äldre byggnader starkt förvanskats vilket detaljplanen förhindrar.
På den föreslagna platsen för hotellet står dock en såg som har ett visst kulturhistoriskt värde. Den är idag övergiven och i stort behov av underhåll. Planförslaget innebär och tillåter rivning av byggnaden.

1

2

5

7

9

12

8, 8a och 8b

Principperspektiv av hotellet sett från Värmdövägen nedanför herrgården. På den här sidan återplanteras uppvuxna träd t ex lind, rönn, hagtorn, hägg och vildapel. illustration: tegnestuen vandkunsten

Planerad bebyggelse

All ny bebyggelse, utom den som ersätter befintlig, ska utformas i enlighet med gestaltningsbilagan.

Hotellet

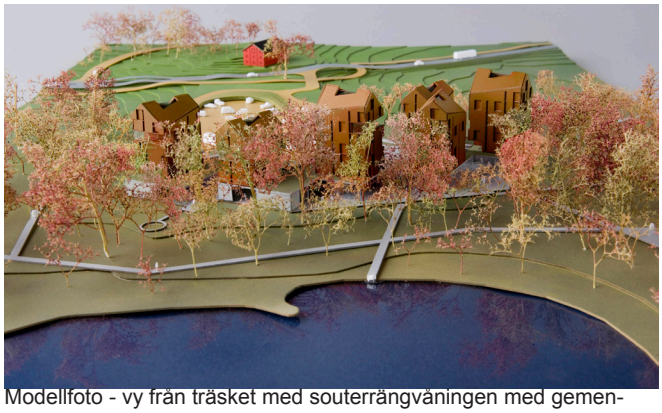
Det nya hotellet föreslås ligga cirka 250 meter nordväst om herrgården, på den västra sidan av väg 274 i förlängningen av en ås ner mot Siggesta träsk. Hotellet förväntas inrymma 150 hotellrum, restaurant, konferensutrymmen och en spa-anläggning -, en storlek som bedöms vara lämplig för att kunna uppnå en långsiktigt ekonomiskt hållbar verksamhet.

Framför hotellet ryms en parkeringsyta med cirka 70 parkeringsplatser. För att parkeringen inte ska dominera vyn över landskapet förstärks åsens slänter med en mjukt rundad upphöjning utanför parkeringsytorna som döljer parkerade bilar. Inlastning föreslås ske under marknivå i souterrängplanet.

Hotellet ges i förslaget en stor samlande basbyggnad i souterräng. Här är de allmänna och gemensamma utrymmena förlagda. Hotellrummen förläggs i sex separata huskroppar som med varierande höjd reser sig på den sammanhållande basbyggnaden. De uppstickande huskropparna har en både lekfull och dynamisk arkitektur. Några av dem är högre än de närmast omgivande träden, men från håll förväntas hotellet inte uppfattas som att den reser sig över landskapet genom att framförliggande vegetation bryter ner skalan i perspektivet.

Material och kulör utformas med inspiration från naturen. Arkitekturen är inspirerad av landsbygdens stora expressiva byggnadsvolymer i form av silos och höga magasin, men uttrycket är mer skulpturalt med tak och väggar klädda med enhetligt material och en färgsättning som knyter an till naturen.

perspektiv på hotellet från parkeringen. illustration: tegnestuen vandkunsten



Modellfoto - vy från träsket med souterrängvåningen med gemensamma utrymmen mot vattnet och de separata huskropparna i olika höjder med hotellrum. modell: tegnestuen vandkunsten

Herrgården

I anslutning till parken finns husgrunder bevarade från tidigare växthus. Nya växthus föreslås på samma plats och i anslutning till dem föreslås en informationsbyggnad. Informationsbyggnaden ska utformas som en enkel nutida volym som tydligt underordnar sig herrgården och samspelar med växthusen.

Siggesta gård

I planförslaget ändras infarten till Siggesta gård till ett läge norr om magasinsbyggnaden och parkeringen framför gården upphör. Här föreslås istället några mindre byggrätter för försäljning på gårdsmiljön. Byggnaderna ska ha karaktär av mindre ekonomibyggnader och placeras så att upplevelsen av den storskaliga gårdsmiljön med stallet och den före detta ladugården Siggesta gård bevaras.

Arbetarebostäderna

Längs med bygatan i norr och i bygatans förlängning föreslås byggrätter för tre mindre bostadshus som i volym och färgsättning knyter an till de befintliga arbetarebostäderna.

Arbetsplatser

Vid Siggesta gård finns idag bland annat konferensverksamhet, restaurang, café, butiker och ridskoleverksamhet samt ban- och fotbollsgolf. På kvällarna hålls ibland konserter och andra evenemang i Logen. Loppmarknader hålls både inomhus och på sommaren utomhus i form av ”bakluckeloppis”.

Detaljplanen möjliggör att nya arbetsplatser tillkommer i ett gynnsamt läge i kommunen sett ur trafiksynpunkt.

GATOR OCH TRAFIK

Befintliga vägar och angöringar

Väg 274, som här heter Värmdövägen, är en primär länsväg som sammanbinder Stockholms sydöstra och nordöstra delar via färjetrafik mellan Stenslätten, Rindö och Vaxholm. Vägen har en viktig regional funktion då den fungerar som omledningsväg för tunga och breda transporter. Den är även alternativ led vid avstängning av Essingeleden samt transportled för farligt gods.

Vägen har en typisk, relativt slingrig landsvägskaraktär. På sträckan inom planområdet saknar vägen vägrenar samt separat gång- och cykelbana. Korsningarna är utformade som oreglerade trevägskorsningar. Vägen inbjuder till höga hastigheter. Belysning saknas.

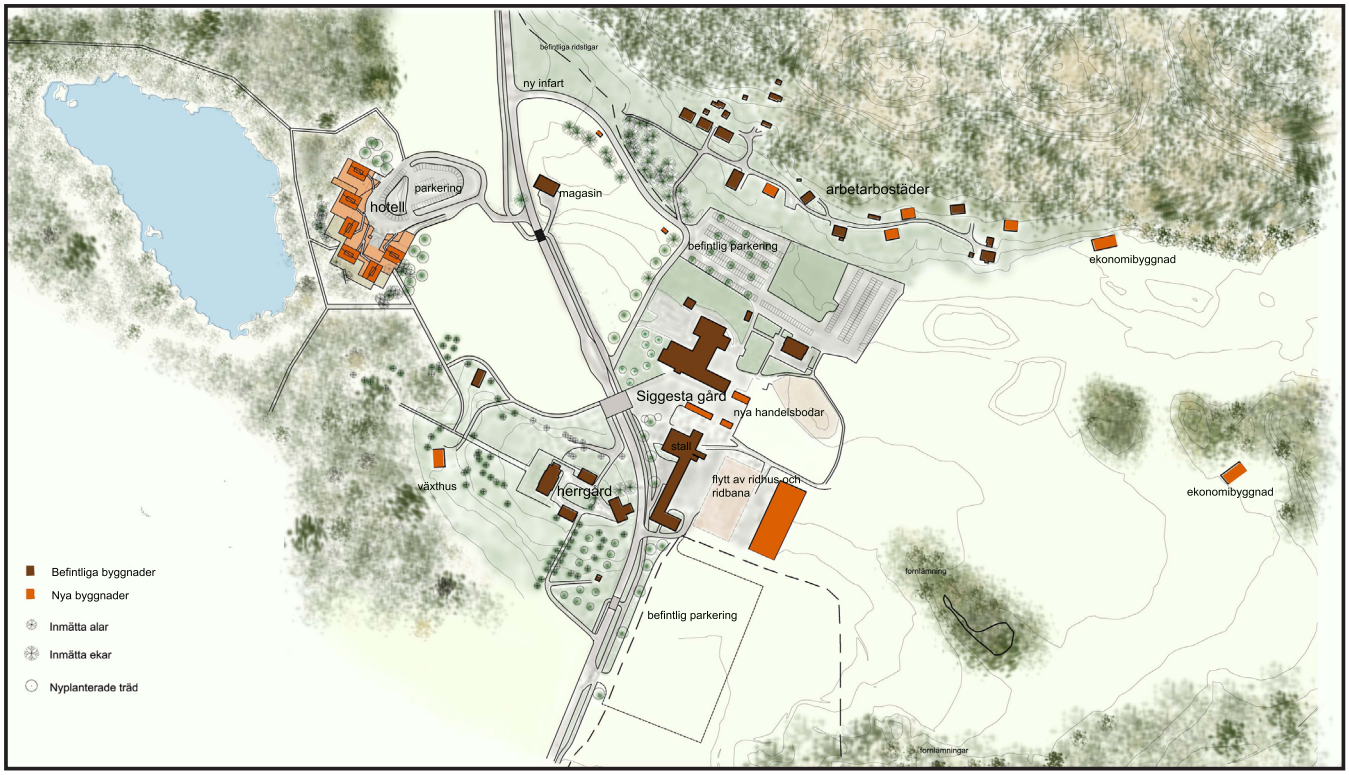
Gårdsmiljön klyvs av väg 274 i två delar med herrgården på västra sidan, stall och övriga gårdsbyggnader på den östra. Här finns ett stort flera olika angöringspunkter och många passager sker av oskyddade trafikanter och även av hästar. Dessutom samsas i samma område bussar, hästtransporter, leveranser samt besökare till ridverksamhet, restaurang och butiker. Blandningen av de olika trafikslagen är mycket platskrävande och försämrar trafiksäkerheten.

Konflikten mellan oskyddade trafikanter och motorfordon förstärks av de höga hastigheterna förbi gården. En bidragande orsak till det kan vara passning till färjan i Stenslätten.

Övriga vägar inom planområdet utgörs av mindre grusvägar som används för angöring till parkeringsplatser och de olika byggnaderna.

Orangeriet med café till vänster är relativt nybyggt. I fonden äventyrsbangolfen med kopior av byggnader från Värmdö.

Infarten till Siggesta gård och bussvändslinga samt inlastningsväg till herrgården.



Föreslagna vägar och angöringar

För att ge området ett tydligt trafiksystem delas trafikslagen upp i några få anslutningar. Vid Siggesta gårds huvudbyggnad, där all infart sker i dagsläget, föreslås endast anslutning för angörning av taxi och färdtjänst. Genom dessa åtgärder kommer trafiksäkerheten att öka och möjligheten till ökad besökstrafik till anläggningen.

Den nya infarten i norr till gårdssidan av området föreslås ligga mellan två områden (2 och 3 på naturvärdeskartan sidan 11) med bredkroniga ekar. Det här är den infart som ska användas för både leveranser och besökare till gården. Stallet angörs från en ny anslutning söder om gården.

Den planerade hotellverksamheten i områdets västra del får anslutning i ungefär samma läge som den befintliga väg som ligger på krönet. Breddningen anpassas efter kronan på den stora ek som står där.

Alla nya vägar utformas så smala som möjligt med hänsyn till användningen. De ska ligga i nivå med omgivande landskap och utföras i grus för att ha karaktären av äldre gårdsväg. Gångytor och dylikt ska inte avgränsas med kantsten.

En ny gång- och cykelväg planeras genom området. Den kan användas dels för kommunikation inom området, men på sikt knyta an till det regionala cykelnät som förväntas byggas. Genom gång- och cykelvägen förbättras även trafiksäkerheten.

I planförslaget sänks landsvägen drygt en halvmeter i den smala passagen mellan Munkkällaren och stallet så att vägen ligger i nivå med gårdsplanen. Genom sänkningen binds gårdens delar bättre ihop och den föreslagna cykelvägen får en naturligare utformning utan stödmurar. En sänkning väg 274 så nära Munkkällaren kan leda till skador på fornminnet varför antikvarisk kompetens måste medverka vid projektering och genomförande.

För att höja säkerheten föreslås att vägbanan mellan Siggesta gård och herrgården där de flesta oskyddade trafikanter passerar utförs i ett annat material än asfalt. Upplevelsen hos fordonstrafikanterna ska vara att de kommit in på en gårdsplan och att hastigheten därför förväntas minska och uppmärksamheten öka. Ett materialbyte föreslås även vid de två övriga gångpassagerna över väg 274. Här ska effekten vara att hastighen på vägen, som föreslås bli 40 km/h, ska hållas.

Kollektivtrafik

Siggesta kollektivtrafikförsörjs med två busslinjer, 437 och 439. Flera turer har Siggesta som ändhållplats vilket innebär att bussen vänder och tidsreglerar. Under högtrafik trafikeras Siggesta med halvtimmestrafik. Busshållplatser och vändslinga ligger i anslutning till övrig angöring framför Siggesta gård.

För att förbättra säkerheten i gårdens centrala delar föreslås att befintlig bussvändplan flyttas norr om Siggesta utanför planområdet. Busshållplatsernas läge förskjuts och utformas som fickhållplatser.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns inga komplicerade lutningar, mer än upp mot herrgården där sluttningarna är relativt branta. Vägarnas bredd och utformning, samt avsaknaden av separat gång- och cykelbana inom området gör att tillgängligheten på vissa ställen är begränsad.

Planförslaget innebär en utökad tillgänglighet. En separat gång- och cykelbana möjliggör för personer med nedsatt rörlighet att kunna röra sig inom och genom området.

Mellan herrgården och den tillkommande bebyggelsen planeras gångstigar att som kopplar ihop verksamheterna. Från dessa leder spänger ner mot Siggesta träsk. Huvudstråken utformas tillgänglighetsanpassade för alla och möjliggör en naturupplevelse som annars är svårtillgänglig. Mindre spänger leder vidare längs våtmarken kring sjön.

Parkering

Området har cirka 250 parkeringsplatser samlade i ett område norr om gården som används vid större evenemang. Dessutom finns ett tjugotal parkeringsplatser framför gården till restaurant som stall. På åkermarken söder om stallet finns en evenemangsparkering på en gräsbelagd parkering. Den används vid till exempel konserter och det är här man sommartid har bakluckeloppis på söndagar. Parkering sker ofta glest och ineffektivt.

70 nya parkeringsplatser föreslås vid hotellet. Utformningen beskrivs under ”planerad bebyggelse”. Antalet befintliga parkeringsplatser bedöms i övrigt räcka till om parkeringsplatserna markeras. Diskreta anvisningar för parkeringsplatserna i marknivå föreslås för att effektivisera användningen.

STÖRNINGAR OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING

Störningar

Väg 274 är transportled för farligt gods vilket innebär att en riskanalys ska göras om ny bebyggelse föreslås närmare vägen än 70 meter.

Vägtrafiken utgör den mest bullerstörande faktorn, men trafiken är relativt gles och trafikflödet är idag knappt 2 000 fordon per årsmedeldygn varav cirka 10 % utgörs av tung trafik. Hastigheten genom området är 50 km/h. Det buller trafiken genererar bedöms inte vara ett problem vare sig för befintlig och tillkommande bebyggelse.

Vatten och avlopp

Siggesta har enskilda lösningar för vatten och avlopp. Befintlig vattenförsörjning baseras på en äldre grävd brunn som utgör huvudvattentäkt samt en 86 meter djup bergborrad brunn som fungerar som vattentäkt för ett antal personalbostäder samtidigt som den är reservvattentäkt för huvudanläggningen. Vattnet efterbehandlas före distribution.

Enligt den hydrogeologiska utredning som inletts (Förstudie ny brunn Siggesta, Ramböll 20110-09-17) bör det vara möjligt att med ett antal (4-5) nya bergborrade brunnar fånga en tillräcklig stor del av den årliga grundvattenbildningen och genom detta erhålla den volym som det utbyggda planförslaget har behov av. Alternativt kan en anslutning ske till kommunal anläggning vid Ängsvik.

Avloppsbehandlingen består av så kallad SBR-teknik där avloppsvatten satsvis renas biologiskt och kemiskt enligt aktivtslammetodik innan det renade avloppsvattnet leds till recipienten Bolviken i Sandöfjärden. Avloppsreningsanläggningen är dimensionerad för 350 personekvivalenter.

Den komplettering som krävs för att fungera optimalt vid den framtida belastningen är troligen begränsad, men en möjlighet till större buffertkapacitet finns på befintlig avloppsanläggning. Alternativt kan en anslutning ske till kommunal anläggning vid Ängsvik.

Värme

Hotellanläggningen planeras för uppvärmning huvudsakligen med bergvärme, effektiv värmeåtervinning. För värmestabiliteten planeras en tung stomme och effektiv solavskärmning.

Avfall

Restaurangen och kontoret som finns på området idag sorterar glas, hårdplast, metall, kartong, papper, matavfall och miljöfarligt avfall. Trädgårdsservicen och stallet komposterar respektive har gödselhög.

Avfallshanteringen för hotellet är tänkt att fungera på samma sätt som för restaurangen och kontoret. Sopstation för hotellet placeras nära lastintaget så att tömning underlättas.

SAMMANFATTNING AV MKB

Av den behovsbedömning som gjordes under programskedet framgick det att miljökonsekvensbeskrivningen ska behandla frågor som bevarandeintressen för kulturmiljön, naturmiljö i strandskyddat område, vattenmiljö, naturrekreation samt friluftsliv.

I beskrivningen har planförslaget jämförts med en alternativ placering av hotellet samt ett nollförslag, där beskrivs området om inga förändringar skulle genomföras.

Konsekvenser för kulturvärden

Föreslagen plan

Placeringen av hotellet gör att den nya bebyggelsen får en egen zon tillbakadragen från det öppna landskapet som gör att möjligheten att tolka landskapets historiska strukturer bibehålls. Marken där hotellet placeras har heller inte varit brukad tidigare och påverkar därför inte odlingslandskapets värden Dock kan den planerade hotellparkeringen ny artificiell landskapsstruktur utan koppling till odlingslandskapet vilket kan få en stor negativ påverkan på upplevelsen av kulturlandskapet. Hotellet kan även på grund av sin storlek riskera att förskjuta tyngdpunkten i området.
Planförslaget innebär att en ny gång- och cykelväg läggs vid sidan av landsvägen och att två nya infartsvägar, anläggs dels mot hotellet och dels mot Siggesta gård. Dessa tillskott innebär en märkbar påverkan på landskapsbilden.
De föreslagna skydds- och varsamhetsbestämmelserna för ett flertal byggnader är mycket positivt för bebyggelsemiljön som annars skulle sakna skydd. Även styckningsförbudet är positivt.

Alternativt förslag

Den alternativa placeringen innebär att en ny storskalig byggnadsvolym läggs rakt över befintliga strukturer. Sammanhanget mellan området med ekonomibyggnader och arbetarbostäder upphör vilket ger stora till mycket stora negativa konsekvenser för landskapsbild och stora konsekvenser på den intilliggande bebyggelsen. I övrigt är påverkan lika som i förslaget.

Nollalternativet

Nollalternativet är på kort sikt positivt för odlingslandskap och landskapsbild. På längre sikt kan det dock innebära negativa konsekvenser om gården får sämre ekonomiska förutsättningar och inte kan fortsätta produktionen varvid det öppna odlingslandskapet växer igen. En sådan utveckling kan också innebära att gården styckas och detta skulle vara mycket negativt för värdena i odlingslandskapet och för hela kulturmiljön i Siggesta.

Vägnätet kan bevaras i nollalternativet vilket är positivt för kulturlandskapet. Nollalternativet innebär dock att byggnader kan rivas och förvanskas utan kontroll vilket på sikt skulle kunna få stora negativa konsekvenser på kulturmiljön.

Konsekvenser för rekreationsvärden

Föreslagen plan

Positiva effekter av föreslagen plan eftersom strukturer och tillgänglighet för rekreation stärks genom spänger och stigar ut i Siggesta träsk som idag är mycket svårtillgängligt. Möjlighet till övernattning ökar och stärker turismen i området. Viktigt att spänger upplevs som allmänna.

Alternativt förslag

De positiva effekterna av förslaget, som ökad tillgänglighet till träsket, riskerar utebli med det alternativa förslaget.

Nollalternativet

De positiva effekterna av förslaget, som ökad tillgänglighet till träsket, uteblir.

Konsekvenser för biologisk mångfald och geologi av föreslagen plan

Föreslagen plan

Enstaka värdefulla ädellövträd riskerar att exploateras samt klibbalskog av regionalt intresse kan komma att påverkas negativt. Strandnära miljö exploateras vilket får märkbart negativa konsekvenser för värden inom strandskyddat område.

Alternativt förslag

Delar av ett ädellövskogsområde kommer att exploateras med negativa konsekvenser som följd. Inga konsekvenser för våtmark, sumpskog eller strandskyddat område.

Nollalternativet

Oförändrat då befintliga strukturer kvarstår. Konsekvenser för vattenmiljön kan inte bedömas i nuläget då en eventuell reglering av Siggesta träsk inte är utredd.

Huvudmannaskap

Enligt plan- och bygglagen (6 kap. 28 §) ska kommunen vara huvudman inom områden med detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat.

Historiskt har huvudmannaskapet för gator och andra allmänna platser inom Värmdö kommun varit enskilt och så föreslås även inom planområdet.

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 de 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.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Elenor Lennartsson – planarkitekt och projektledare, Värmdö kommun

Anna-Bie Agerberg – planarkitekt, Värmdö kommun

Ann Hagström – ekolog, Värmdö kommun

Linnea Skog – vik. kommunantikvarie, Värmdö kommun

Marie Sundbom – miljö, Värmdö kommun

Per Nordenbris – dricksvatten, Värmdö kommun

Medverkande konsulter

Sophie Dahlöf - genomförandefrågor, Grontmij

Ulrika Hamrén – ekolog, Ekologigruppen

Krister Sernbo, Åsa Eriksson – MKB, Ekologigruppen

Johan Almér –naturvärden, Ekologigruppen

Vandkunsten – utformning hotell

Stefan Thelander – trafik, Ramböll

Ulf Nordfjell – landskap, Ramböll

Sofia Åkerman – dagvatten, Ramböll

Ola Lindstrand – VA, Ramböll

Foton av Isa Lindqvist, Elenor Lennartsson, Johan Aspfors och Anna-Bie Agerberg.
Snedbilder tagna för Värmdö kommun av Bergslagsbild AB.

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Mats Hellberg	Elenor Lennartsson
Planchef	Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt 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 m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLAN

Planen syftar till att skapa en långsiktigt hållbar utveckling av området kring Siggesta gård. Genom att omfatta såväl gårdsmiljön som kringliggande kultur- och naturlandskap syftar den även till att styra markanvändningen som helhet. I och med planläggningen stärks skyddet för riksintresset kulturmiljön, höga naturvärden bevaras och tillgängligheten för allmänheten förbättras.

I planförslaget föreslås ett nytt hotell med ny infart och parkering. För bevarande av befintliga kulturmiljöer föreslås skydds- och utökade varsamhetsbestämmelser samtidigt som en mindre kompletteringsbebyggelse prövas. Möjligheterna att på ett mer trafiksäkert sätt angöra området än idag möjliggörs.
Planområdet omfattar även sjön Siggesta träsk och andra naturområden som skyddas och till viss del reserveras för rekreation och friluftsliv

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för planprocessen

2007	Detaljplaneprogram
2011 april	Samråd
2012 maj-juni	Utställning
2013 april	Antagande i kommunfullmäktige
2013 maj	Detaljplanen vinner laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Det är enskilt huvudmannaskap för de allmänna anläggningarna såsom vägar och naturmark inom planområdet förutom väg 274. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av de olika anläggningarna. Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Alternativet till kommunalt huvudmannaskap är enskilt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen inte svarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats. I Värmdö kommun ska enligt politiska direktiv enskilt huvudmannaskap i princip gälla.

Det aktuella planområdet är beläget utanför tätort och ingår i ett större område av enskilt huvudmannaskap. Vägarna inom området är idag enskilda och utgör tillfart till bebyggelsen inom området. Ingen genomfartstrafik finns förutom väg 274. Huvudmannaskapet föreslås även fortsättningsvis vara enskilt.
Genom området passerar väg 274 för vilken staten är väghållare. För vägområdet är allmänplatsmark utlagd i detaljplanen. Huvudmannaskapet för planen kommer inte att förändras i och med detaljplanen.

Vatten och spillvatten

Området har vatten- och spillvattenledningar som är anslutna till ett enskilt reningsverk. Enskild förvaltning av ledningarna. Se vidare under rubrik tekniska anläggningar.

Dag- och dräneringsvatten

Dag- och dräneringsvatten ska hanteras lokalt inom planområdet. Enskild huvudman för vägar svarar för vägdiken samt dess framtida drift och underhåll.

El och tele

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare inom området. Vattenfall bygger ut sitt nät inom planområdet. Vattenfall ansvarar för sitt ledningsssytem med tillhörande elnätstationer.

Bebyggelse på kvartersmark

Ansökan om bygglov, marklov m.m samt bygganmälan ställs till bygg- och miljökontoret. Nybyggnadskarta beställs hos samhällsbyggnadskontoret, kart- och GISavdelningen.

Lantmäteriförrättning

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar mm. ställs till Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning. Bland annat den som äger fastighet som berörs är behörig att ansöka om förrättning.

Avtal

För detaljplanen upprättades ett planläggningsavtal mellan Kommunen och AB Kornetten år 2009.

För del av fastigheten Siggesta 1:6 (exploateringsområdet) skall AB Kornetten sluta ett exploateringsavtal med kommunen som reglerar genomförandet. Avtalet ska upprättas innan detaljplanen antas. Avtalet förutsätter för sin giltighet att detaljplanen antas genom beslut som vinner laga kraft.

Dessutom skall det upprättas ett genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket för ombyggnad av väg 274 samt omgivande vägområde.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållande

Planen berör endast Siggesta 1:6, vilken ägs av AB Kornetten.

Rättigheter

Nedan redovisas de rättigheter/belastningar som kan vara av betydelse för fastigheten som ingår i detaljplanen. Någon fullständig utredning har ej skett.

Fastigheterna belastas av:

Siggesta 1:6

01-IM4-55/4614.1 Kraftledning	Avtalsservitut
186/23 Teleledningar	Nyttjanderätt

Fastighetsbildning

Exploatören ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som krävs för sin exploaterings genomförande. Servitut eller ledningsrätt ska upprättas för detaljplanens nya ”u-område” (område för underjordiska ledningar).

EKONOMISKA FRÅGOR

Utbyggnad av allmänna anläggningar

De allmänna anläggningar som måste byggas ut för att kunna genomföra en exploatering i planområdet bekostas av exploatören. Detta regleras i exploateringsavtalet.

VA-kostnad

Om det blir aktuellt att ansluta området till kommunalt vatten och avlopp bekostar exploatören anslutning och utbyggnad.

Flytt av ledningar

Exploatören bekostar och samordnar eventuell flytt av el/tele-ledningar etc.

Administration

Planläggningsavgiften är reglerad genom ett upprättat planläggningsavtal.

Ersättning enlig Plan och bygglagen

Begränsningar till följd av q-bestämmelser bedöms inte medföra ersättningsgill skada. Ersättningsanspråk kan göras inom 2 år efter detaljplanen vunnit laga kraft.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning 2011-02-22, har utförts av Ekologigruppen

Uppdaterad miljökonsekvensbeskrivning (utställningshandling) 2012-05-10, har tagits fram av kommunen.

Trafikutredning

En trafikutredning, 2011-02-21, har utförts av Ramböll.

Naturvärden

En bedömning av naturvärden 2010-09-09 är utförd av Ekologigruppen

Kulturlandskap

En kulturlandskapsanalys, februari 2011 har utförts av Ferrvia AB

Byggnadsvärdering

Kulturhistorisk värdering av bebyggelse, 2011-02-22 har utförts av Värmdö kommun

Arkeologisk utredning

En ”särskild arkeologisk utredning etapp 1 och 2” har utförts av Stockholms Läns museum 2010.

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning 2012-06-04, har utförts av Ramböll.

VA-utredning

VA-utredning, 2010-09-17 har utförts av Ramböll.

Geoteknisk utredning

Geoteknisk utredning 2012-04-24, har utförts av Ramböll.

Markföroreningar

Markmiljöunderökning 2012-04-24, har utförts av Ramböll.

Tekniska anläggningar

Gata

För att bättre binda ihop gårdens delar samt för att väg 274 ska ligga i nivå med gårdsplanen vid stallet föreslås att man sänker vägen med ca 0,5-0,7 m. Projektering av denna del kräver antikvarisk kompetens på grund av fornminnen.

För att höja säkerheten för fotgängare föreslås att sträckan vid den nuvarande infarten utförs i ett annat material. Två nya gångpassager föreslås över väg 274 vilka också utförs i ett annat material. Man sänker även hastigheten till 40 km/h. På väg 274:s östra sida föreslås en gång- och cykelbana i direkt anslutning till vägen.*Gång- och cykelvägen ersätts tills vidare av en grusad gångväg som sträcker sig från infarten till hotellet längs västra sidan om väg 274 ner till övergångsstället vid herrgården och bekostas av byggherren. Dispens från strandskyddet kommer att sökas separat för denna gångväg.I samband med att en gång och cykelväg byggs genom området prövas möjligheten senare att förlägga den på östra sidan enligt planens illustration.* Enligt planförslaget delas trafikslagen upp i olika anslutningar till Siggesta gård. Den nuvarande infarten vid huvudbyggnaden förslås endast angöras av taxi och färdtjänst. En ny infart för besökare och leveranser föreslås mot gården norrifrån

mellan de två områdena med bredkroniga kronor. Den nya hotellverksamheten på andra sidan vägen får en anslutning i ungefär samma läge.Enligt planförslaget angörs hästgården ifrån en ny anslutning söder om gården och transporter till och från herrgården föreslås ske norrifrån för att undvika en platskrävande vänstersväng.
För att vägarna inom området (ej väg 274) ska ha karaktären av en äldre grusväg föreslås att man utformar vägarna med smala grusbelagda vägbanor samt anpassar dem till landskapet.

Vatten och avlopp

Befintliga VA-ledningarna inom området är anslutna till ett lokalt reningsverk, detta behöver dock byggas om för att klara av att försörja området. Det är även möjligt att ansluta sig till kommunala VA-anläggningar i Ängsvik.

Dagvattenhanteringen skall lösas genom lokal omhändertagande, dvs. genom fördröjning där rening sker genom sedimentation och upptag av näringsämnen innan vattnet leds vidare mot Siggesta träsk. Vägdagvatten från parkerings - och körytor ska genomgå oljeavskiljning. Parkeringsytan ska bestå av ett underlag av genomsläppligt material och ska ha en sådan uppbyggnad att föroreningar fångas upp i underliggande jordlager inom parkeringsplatsen. Dagvattnet transporteras sedan vidare i gräsbeklädda diken eller ytligt över gräsbeklädda infiltrationsstråk ner mot recipient. Ifall en oljeolycka skulle ske ska det finnas någon form av anordning så att dagvattenflödet kan stoppas upp vid utloppet av diket till recipient.

Vattenförsörjning

Områdets grundvattentillgång bedöms enligt översiktsplanen 2012-2030 (karta vattenförsörjning s. 95) motsvara verksamhetens vattenbehov. Planområdet omfattar ca 55 hektar. Varje hektar kan enligt utredningen i översiktsplanen försörja 3-5 hushåll. En HACCP-plan (egenkontroll) ska upprättas för alla vattenverk som i genomsnitt tillhandahåller mer än 10 m^3 dricksvatten per dygn eller mer än 50 personer.

Markföroreningar

Öster om Siggesta träsk finns en plats som har använts för dumpning av trädgårds- och byggavfall. Vid sökschakten för den arkeologiska utredningen hittades rester av byggmaterial. En miljöprovtagning har utförts och föroreningar har hittats. Dessa ska tas bort och tas omhand innan bygglov kan ges.

Underlag för projektering

En digital grundkarta finns för området. Kartan används till förprojektering och planläggning.

El

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet och transformatorstationer inom planområdet. Ny transformatorstation byggs ut av Vattenfall Eldistribution AB. Område för befintlig elnätstation finns utlagt i plankartan och ett nytt område om 10x10 meter för ny elnätstation finns utlagt öster om hotellet.

Brandtekniska åtgärder

I samband med bygglov ska en brandkonsult utreda möjliga brandtekniska åtgärder för att säkerställa brandsäkerheten för hotellet. Eventuellt behövs byggnadstekniska åtgärder på bottenplattan/ souterrängvåningen för att en stegbil ska kunna komma tillräckligt nära husen.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Elenor Lennartsson – planarkitekt och projektledare, Värmdö kommun

Anna-Bie Agerberg– planarkitekt, Värmdö kommun (samrådshandlingen)

Medverkande konsulter

Sophie Dahllöf - genomförande, Grontmij (samrådshandlingen)

VÄRMDÖ KOMMUN