



Förslag till detaljplan för

Del av Gustavsberg 2:1 Lekplats Farstadal

Värmdö kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

Antagandehandling

Datum 2014-05-20

Dnr 11SPN/0210

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDNING	2
<i>Vad är en detaljplan?</i>	2
<i>Detaljplaneprocessen</i>	2
2. HANDLINGAR	2
<i>Planhandlingar:</i>	2
<i>Bilagor:</i>	2
3. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
5. FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	3
6. PLANDATA	3
<i>Lägesbestämning</i>	3
<i>Areal</i>	4
<i>Markägoförhållanden</i>	4
7. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
<i>Översiktliga planer</i>	4
<i>Detaljplaner Bakgrund</i>	4
<i>Riksintressen</i>	6
<i>Fornlämningar</i>	6
<i>Kommunala planer</i>	6
<i>Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan och MKB</i>	6
8. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
<i>Planförslaget</i>	6
<i>Natur och hydrologi</i>	6
<i>Sociala frågor</i>	7
9. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	7
<i>Organisatoriska frågor</i>	8
<i>Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser</i>	9
<i>Ekonomiska frågor</i>	10
10. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	10
11. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	11



1. INLEDNING

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som kommuner får ta fram för att reglera användningen av mark- och vattenområden och bebyggelse.

Enligt plan- och bygglagen, PBL, SFS 2010:900, ska kommunen med en detaljplan reglera mark- och vattenområdets användning, pröva lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning. Det finns flera faktorer som avgör om en detaljplan krävs enligt PBL, t ex om det ska bli sammanhållen bebyggelse eller om ett bygge medför betydande miljöpåverkan. En detaljplan som vinner laga kraft säkrar de rättigheter som planen medger över hela planområdet under genomförandetiden.

Detaljplaneprocessen

Plan- och bygglagen (2010:900) reglerar processen för att ta fram en ny detaljplan. Ett av målen med planläggningen är att garantera olika intressen, insyn och inflytande genom att kommunen samråder och ställer ut planförslaget. Denna detaljplan handläggs med enkelt planförfarande, vilket beskrivs under rubriken 4. *Handläggning*.

2. HANDLINGAR

Planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning

Bilagor:

- Fastighetsförteckning

3. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Den föreslagna detaljplanens syfte är att möjliggöra en lekplats och pulkabacke på kvartersmark.

4. HANDLÄGGNING

Då ärendet är förenligt med översiktsplanen och inte är av stor vikt eller har principiell betydelse, inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och saknar intresse för allmänheten bedöms ärendet kunna handläggas med enkelt planförfarande, enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 7 §. Om synpunkter inkommer under samrådstiden vilka har betydelse för ärendets fortsatta hantering övergår dock planförandet till normalt planförfarande.



Planhandlingarna ställs ut på samråd under tre veckor. Under denna tid ska sakägare eller övriga intressenter och Länsstyrelsen lämna skriftliga synpunkter på förslaget. Då samrådstiden är slut ställs de inkomna synpunkterna samman i en *Samrådsredogörelse*. Om inga synpunkter inkommit som är avgörande för ärendets fortsatta hantering kommer samrådsredogörelsen att skickas till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda och kommer att läggas till handlingarna i ärendet. Efter eventuella mindre redaktionella justeringar kan detaljplanen antas av Samhällsplaneringsnämnden. Endast berörda sakägare som har lämnat skriftliga synpunkter under samrådstiden har rätt att överklaga antagandebeslutet om de anser att deras synpunkter inte har blivit tillgodosedda. Kommunen översänder eventuella överklaganden till Länsstyrelsen för prövning. Länsstyrelsens beslut kan överklagas till mark- och miljödomstolen. Om ingen överklagar vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter den antagits varpå detaljplanen blir juridisk bindande och kan genomföras.

5. FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Miljöbalkens kapitel 3 och 4 innehåller bestämmelser om hushållning med mark- och vattenområden, både generella bestämmelser och bestämmelser för särskilda områden i landet. Kapitel 5 i miljöbalken bestämmer att regeringen får meddela föreskrifter om miljökvalitetsnormer på kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och att kommunen ansvarar för att dessa följs.

De åtgärder den föreslagna detaljplanen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt kapitel 3. Planområdet ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4. Detaljplanen bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer, enligt 5 kap miljöbalken, överskrids. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget vara förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

6. PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Värmdö kommun, i utkanten av Gustavsberg, strax väster om Gustavsbergsvägen. Planområdet angränsar till Farstadal i norr, ett område med nybyggda bostadshus, samt till naturmark med högvuxna ekar och lövskog i söder.



Figur 1: Bilden visar planområdets geografiska lokalisering med röd punkt



Figur 2: Bilden visar planområdets geografiska utbredning och lokalisering i rött

Areal

Planområdets areal är ca 0,1 ha.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Värmdö kommun. Den föreslagna detaljplanen avser del av fastigheten Gustavsberg 2:1 och angränsar till fastigheterna Gustavsberg 1:369 och Gustavsberg 1:367.

7. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan 2012-2030, antagen av kommunfullmäktige den 14 december 2011, anger att området tillhör arbetsplatsområde Gustavsbergs centrum och Fabriksområdet. Planområdet ligger i utkanten av fabriksstaden, ett område för bostäder, verksamheter och handel. Den aktuella planändringen innebär att befintlig lekplats blir ett komplement till bostadsområdet Farstadal, vilket följer översiktsplanens intentioner om närsamhällets principer: Närhet till skolor, affärer, bussar, natur och lekplatser är viktigt.

Detaljplaner

Bakgrund

JM AB (nedan kallad JM) inkom 2011-10-25 med en ansökan om planbesked för Charlottendal, Gustavsberg, 1:7 m.fl. Syftet var att möjliggöra gemensamhetsanläggning på kvartersmark för den lekplats som uppförts på naturmark, i anslutning till bostadsområdet vid Farstadal. Marken som omfattas av den föreslagna detaljplanen har sedan tidigare överlåtits av JM till Värmdö kommun.



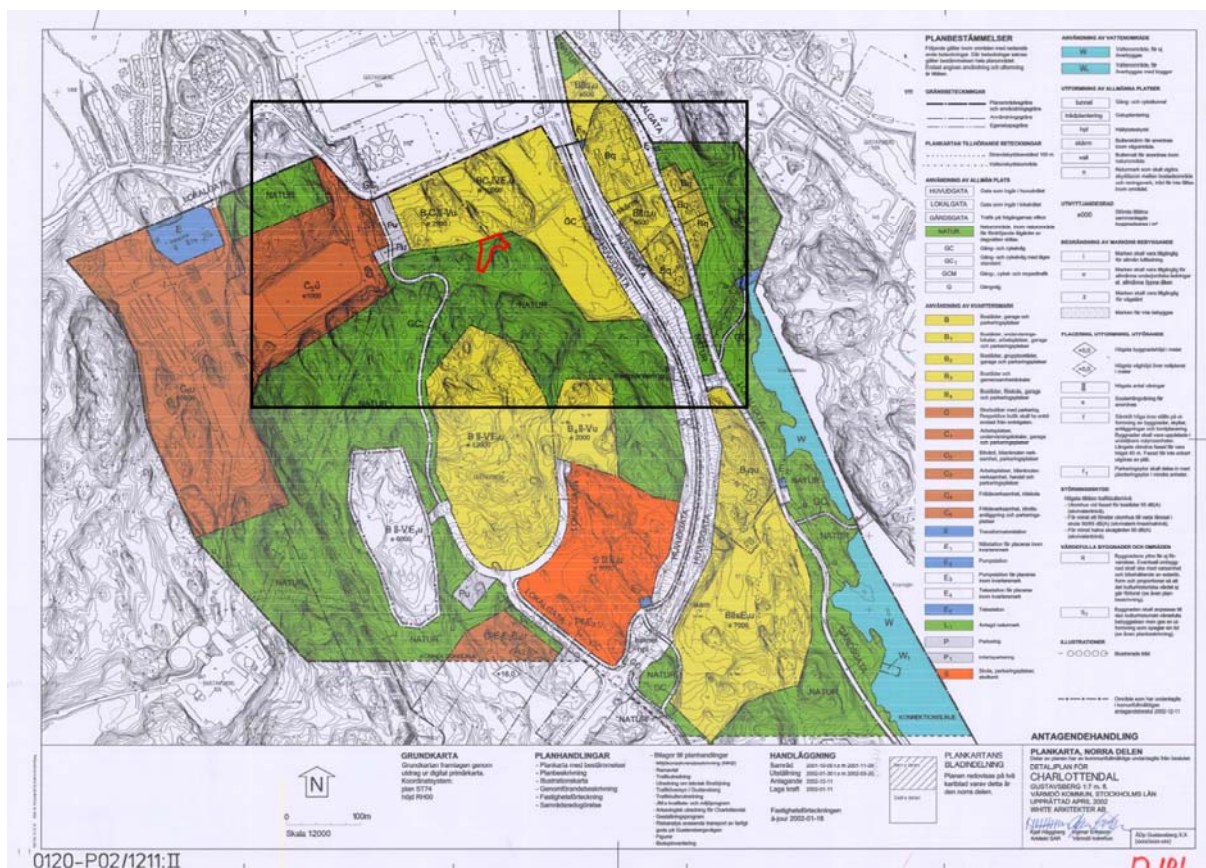
Samhällsplaneringsnämnden fattade 2011-11-15 beslut om att ansökan om detaljplan ska bifallas och att planarbete ska påbörjas.



Figur 3: Bilder från lekplatsen vid Farstadal

Gällande detaljplan

Området som nu planläggs är sedan tidigare detaljplanelagt med detaljplan för Charlottendal, Gustavsberg 1:7 m.fl. (dp101) vilken vann laga kraft 2003. Gällande detaljplan medger markanvändningen natur med kommunalt huvudmannaskap. En mindre del av område har egenskapsbestämmelsen u (mark för underjordiska ledningar eller allmänna öppna diken) samt prickmark.



Figur 4: Utdrag ur dp 101 med det nya planområdet inritat i rött



Riksintressen

Området är inte av riksintresse.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Kommunala planer

Grönstrukturplan Gustavsberg blev i mars 2014 antagen i Kommunfullmäktige. Området för detaljplanen *del av Gustavsberg 2:1 Lekplats Farstadal* pekas i grönstrukturplanen ut som spridningsområde för ek.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan och MKB

En behovsbedömning har gjorts och den föreslagna detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap miljöbalken. Markanvändningen bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer, enligt miljöbalken 5 kap, överträds. En miljöbedömning enligt plan- och bygglagens 4 kap 34 § behöver därför inte upprättas. Under tiden för samrådet kommer behovsbedömningen att samrådas med Länsstyrelsen.

8. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslaget

Den föreslagna detaljplanen bör läsas tillsammans med gällande detaljplan (dp101) då lekplatsen utgör ett komplement till bostadsbebyggelsen i dp101. Den föreslagna markanvändningen i planförslaget är därför B, *bostadsändamål*, med egenskapsbestämmelsen *lek*.

Natur och hydrologi

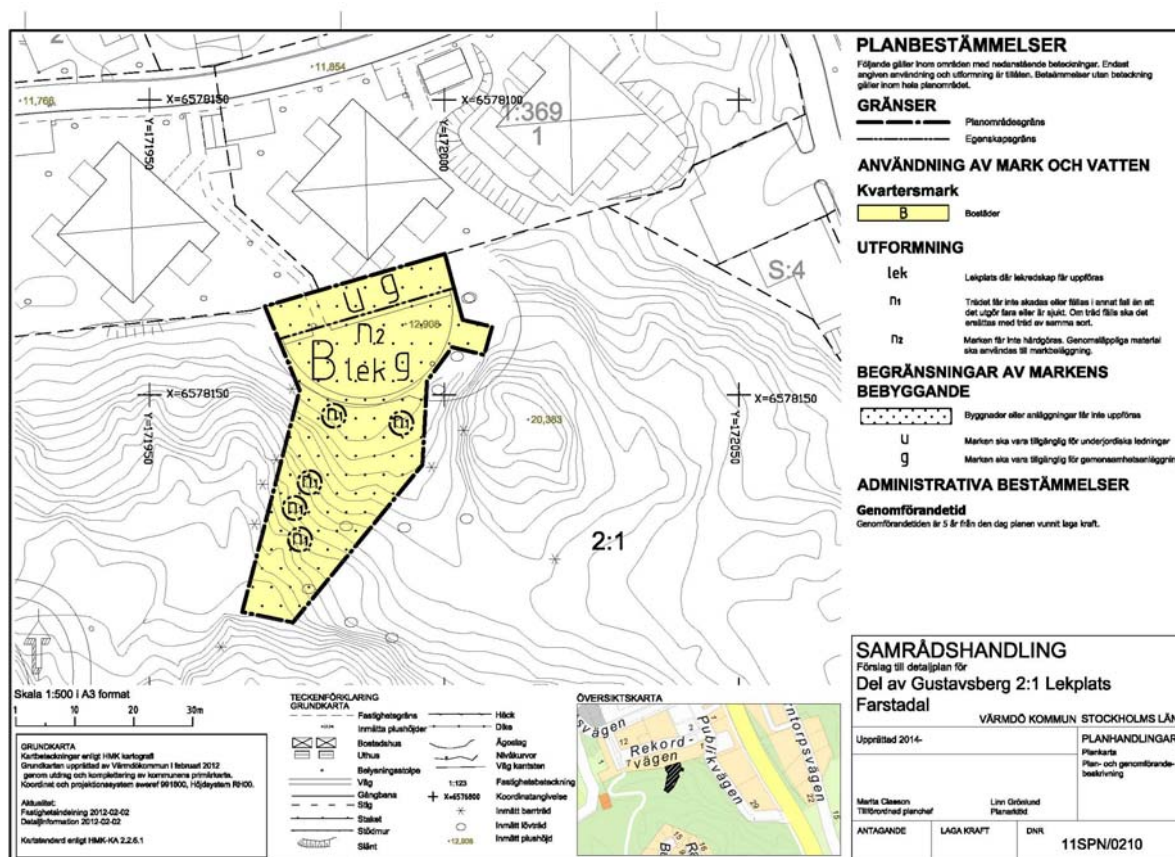
Planområdet består av en grusad yta för lek, en gungställning, en rutschkana och en skogsbeklädd backe. Marken består av urberg och morän. Direkt söder om lekplatsen finns en stigning i terrängen som leder över i naturmark med barrträd och lövträd samt några ekar. Området är del i ett spridningssamband för ek i Gustavsberg. Ingen ek inom planområdet är klassad som särskilt värdefull men enligt Länsstyrelsens inventering finns jätteekar i närområdet. Avsikten är att skydda de ekar som finns inom planområdet med trädfällningsförbud. Om trädet utgör fara eller är sjukt får marklov sökas för att fälla trädet. Om marklov ges ska krav ställas på återplantering av motsvarande träd för att bevara det centrala spridningssambandet för ek som finns i Gustavsberg. Val av plats för återplanteringen ska ske i samråd med en kommunekolog.



Marken består av naturmark samt en grusad yta, varför området bedöms ha goda infiltrationsmöjligheter. Planens genomförande bedöms inte påverka infiltrationsmöjligheterna och således inte dagvattenmängderna inom eller utanför planområdet. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas inom fastigheten.

Sociala frågor

Detaljplanen föreslås medge friytor för lek och rekreation för de boende i området. Lekplatsen uppfattas, på grund av sitt avskilda läge och sin småskaliga karaktär i anslutning till bostadsområdet, som privatiserad redan i dagsläget. Att lekplatsens ägandeskap blir enskilt kan dock komma att påverka allmänhetens tillträde till platsen negativt.



Figur 5: Planförslaget.

9. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärderna 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.



Organisatoriska frågor

Då ärendet är förenligt med översiktsplanen och inte är av stor vikt eller har principiell betydelse, inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och saknar intresse för allmänheten bedöms ärendet kunna handläggas med enkelt planförfarande, enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 7 §. Om synpunkter inkommer under samrådstiden vilka har betydelse för ärendets fortsatta hantering övergår dock planförfarandet till normalt planförfarande.

Preliminär tidplan

Enkelt planförfarande

April 2014 – maj 2014

Juni 2014

Samrådsskede

Antagen detaljplan

Normalt planförfarande

April 2014 – maj 2014

Juni 2014 – september 2014

November 2014

Samrådsskede

Granskningsskede

Antagen detaljplan

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar efter 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

I dp 101 gäller kommunalt huvudmannaskap men den nya planen kommer endast att bestå av kvartersmark och har således inget huvudmannaskap. Den föreslagna detaljplanen kommer att möjliggöra att en gemensamhetsanläggning kan bildas för lekplatsen med tillhörande pulka-backe.

Farstadals Samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningen Gustavsberg GA:41 (GA:41) som ansvarar för bl.a. vägar, parkeringar, gångvägar, dagvattenledningar, belysning mm inom närområdet. Deltagande fastigheter i GA:41 är omkringliggande bostadsfastigheter, se lista nedan. Syftet när dp 101 skapades var att lekplatsen skulle ingå i GA:41 men då lekplatsen låg på mark som i dp 101 har bestämmelsen naturmark med kommunalt huvudmannaskap kunde inte lantmäteriet bilda en gemensamhetsanläggning för lekplatsen.

Lekplatsen är byggd och i och med genomförandet av föreslagen detaljplan tas ägandet av marken och lekplatsen över av de omkringliggande bostadsfastigheterna samt att Farstadals Samfällighetsförening tar över drift och underhåll av lekplatsen.

Avtal

All mark inom den föreslagna detaljplanen är kvartersmark och tillhör fastigheten Gustavsberg 2:1 som ägs av Värmdö kommun. Kvartersmarken bör fastighetsregleras till en marksamfällighet som kommer ägas av omkringliggande bostadsfastigheter. En överenskommelse om fastighetsreglering kommer tecknas mellan kommunen och alla bostadsfastigheter.

Det kommer även upprättas ett avtal mellan JM och kommunen där JM tar på sig alla kostnader för framtagande av detaljplanen och samtliga förrättningskostnader.

Organisation

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs på Plan- och exploateringsenheten, Samhällsbyggnadskontoret, Värmdö kommun.



Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar m.m. ställs till Lantmäteriet i Stockholms län.

Ansökan om bygglov och bygganmälan skickas till Bygg- och miljökontoret, Värmdö kommun.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

2009 fastighetsreglerades del av Gustavsberg 1:7 som ägs av JM över till Gustavsberg 2:1 som ägs av Värmdö kommun. Marken bestod av naturmark och överläts utan ersättning till kommunen. All mark inom den nu föreslagna detaljplanen ligger inom Gustavsberg 2:1 och är del av den naturmark som kommunen erhöll av JM.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Den föreslagna detaljplanen ligger enbart inom fastigheten Gustavsberg 2:1 som ägs av Värmdö kommun. Detaljplanen innebär att den del av Gustavsberg 2:1 som berörs kan fastighetsregleras till en egen marksamfällighet. När marksamfälligheten bildas bör följande fastigheter vara delägare: Gustavsberg 1:367, Gustavsberg 1:368, Gustavsberg 1:369, Gustavsberg 1:392, Gustavsberg 1:393, Gustavsberg 1:394 och Gustavsberg 1:395.

Innan detaljplanen har vunnit laga kraft kommer kommunen att skicka in en ansökan om fastighetsreglering till lantmäteriet, där JM bekostar alla förrättningskostnader.

För att även lekplatsen ska ingå i GA:41 krävs det en omprövning av gemensamhetsanläggningen. En omprövning innebär att Farstadals Samfällighetsförening, som förvaltar anläggningarna inom GA:41, blir ansvarig även för lekplatsen. Gångväg till lekplatsen finns redan upplåtet inom GA:41.

Följande fastigheter ingår i GA:41 och bör även vara delägare i den nya marksamfälligheten:

Gustavsberg 1:367 ägs av Brf Farsta Backe
Gustavsberg 1:368 ägs av Värmdöbostäder Ab
Gustavsberg 1:369 ägs av Brf Arenan
Gustavsberg 1:392 ägs av Brf Berså I Farstadal
Gustavsberg 1:393 ägs av Brf Siena
Gustavsberg 1:394 ägs av Brf Lilium
Gustavsberg 1:395 ägs av Brf Sailor

När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer kommunen att skicka in en ansökan om ombildning av GA:41 och yrka på att lekplatsen ska ingå i denna gemensamhetsanläggning, samtliga förrättningskostnader betalas av JM.

Inom kvartersmarken finns ett område betecknat med "u", denna mark ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar. På marken finns idag en ledningsrätt för VA-ledningar till förmån för Värmdö kommun, denna kommer fortsätta att gälla även efter fastighetsregleringen. Inom det föreslagna detaljplaneområdet finns även dagvattenledningar som ingår i GA:41, även dessa ska fortsätta gälla efter fastighetsregleringen.



Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske först då den föreslagna detaljplanen vunnit laga kraft.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Planen bekostas av JM enligt kommande avtal.

Bygglovavgift

Bygglovavgift tas ut enligt gällande taxa för bygglov.

Ersättning

Kvartersmarken kommer att överlåtas av Värmdö kommun utan ersättning eftersom kommunen tidigare fått marken av JM utan ersättning. Ingen ersättning för upplåtelse av marken för gemensamhetsanläggningen kommer att utgå.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.

Åtgärder som utförs av Lantmäterimyndigheten såsom avstyckning och fastighetsreglering, bildande av gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter m.m. betalas enligt gällande lantmäteritaxa. Enligt kommande avtal kommer JM att betala samtliga förrätningskostnader.

Ersättning av gällande planer

Om en detaljplan ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för eventuell byggrätt som inte utnyttjats eller för den skada de lider. Efter genomförandetidens utgång får planen ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Planområdet berör del av gällande dp 101. Genomförandetiden för dp 101 gäller tom 2018-01-11. Värmdö kommun äger all mark inom den föreslagna detaljplanen och har inga krav på ersättning.

10. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen medför att marken inom aktuellt område på Gustavsberg 2:1 kan överlåtas av Värmdö kommun. En ny marksamfällighet bildas där följande fastigheter är delägare: Gustavsberg 1:367, Gustavsberg 1:368, Gustavsberg 1:369, Gustavsberg 1:392, Gustavsberg 1:393, Gustavsberg 1:394 och Gustavsberg 1:395.



Konsekvenserna av detaljplanen blir att ägandet av marken och lekplatsen överläts till omkringliggande bostadsfastigheter samt att lekplatsen med tillhörande pulkabacke kommer ingå i den befintliga gemensamhetsanläggningen i området. Detta medför att det blir en enhetlig förvaltning av anläggningarna i området.

11. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Linn Grönlund	Planarkitekt, Plan- och exploateringsenheten
Sofia Danielsson	Exploateringsingenjör, Plan- och exploateringsenheten
Paula Rönnbäck	Samhällsplanerare, Plan- och exploateringsenheten
Viveca Jansson	Ekolog, Plan- och exploateringsenheten

Marita Claëson
Tf Planchef

Linn Grönlund
Planarkitekt

Sofia Danielsson
Exploateringsingenjör