



Förslag till detaljplan för del av
Brunn 1:1 m.fl. Parkering Näsuddsvägen mm
Värmdö kommun

Samrådshandling
SPN 2014-08-26
Dnr: 13SPN/0012
Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Innehåll

<i>PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</i>	2
1. <i>INLEDNING</i>	4
Bakgrund	4
2. <i>PLANHANDLINGAR</i>	4
Övriga handlingar.....	4
Programhandlingar	4
Övriga underlag.....	4
3. <i>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</i>	5
Upplysning	5
4. <i>FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 kap. MB</i>	5
5. <i>PLANDATA</i>	6
Läge och avgränsning.....	6
Areal	6
Markägoförhållanden	7
6. <i>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</i>	7
Riksintressen	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	7
Angränsande planarbete	8
Program för detaljplanen.....	8
Kommunala beslut.....	9
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning	9
Strandskydd.....	9
7. <i>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</i>	9
NATUR	9
Natur, vegetation och djurliv.....	9
Landskap	11
Geologi.....	11
MILJÖFÖRHÅLLANDEN.....	12
Ingarö vattenskyddsområde.....	12
Vattenskydd.....	12
Grundvattenförhållanden.....	13
Översvämningsrisk.....	13
Trafikbuller.....	14
Störande verksamhet	14
STRANDSKYDD	14
Särskilda skäl för upphävande.....	16
Dagvattenrening	16
Parkering	17
Bedömning av påverkan på friluftsliv samt djur- och växtliv.....	17
BEBYGGELSE.....	17
Byggnader	17
Offentlig service.....	17
Kommersiell service.....	18

Verksamheter	18
Kulturmiljö	18
Fornlämningar	18
TEKNISK FÖRSÖRJNING	18
Dagvatten	18
Vatten och avlopp.....	19
El- och kraftledningar, optokabel.....	19
Avfall.....	20
GATOR OCH TRAFIK	20
Vägnät	20
Trafik.....	20
Tillgänglighet, framkomlighet och trafiksäkerhet.....	21
Kollektivtrafik	21
Parkering	21
SOCIALA FRÅGOR	21
Fritid och rekreation	22
8. GENOMFÖRANDE	22
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	22
Preliminär tidplan – plan och genomförande	22
Genomförandetid.....	23
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	23
Avtal.....	24
Organisation	24
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	25
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	25
EKONOMISKA FRÅGOR.....	28
Ekonomiska frågor och konsekvenser.....	28
TEKNISKA FRÅGOR.....	29
ADMINISTRATIVA FRÅGOR OCH GENOMFÖRANDE	30
9. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	32
MILJÖKONSEKVENSER	32
Miljökvalitetsnormer	33
Miljökvalitetsmål	34
10. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	35

1. INLEDNING

Bakgrund

I samband med pågående detaljplanearbeten i Brunn kommer nuvarande infartsparkeringar i Brunn centrum och Pilhamn att påverkas och ett stort antal parkeringsplatser att försvinna. I Brunn centrum planeras det för bostäder och i Pilhamn planeras det för ett särskilt boende på de befintliga infartsparkeringarna. Nuvarande infartsparkering i Brunn centrum utnyttjas som infartsparkering av boende på Ingarö och av besökare till Ingarö IF. Ett bättre samutnyttjande av Brunn skolas parkering väster om Entreprenadvägen kan vara en delösning för att tillgodose behovet av parkeringsplatser. Detta kan endast ske under förutsättning att trafiksäkerhetshöjande åtgärder vidtas för gående som korsar väg 646.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det inom en snar framtid kommer att finnas ett behov av parkeringsplatser, dels för pendlare som vill kunna ställa bilen vid busshållplatsen och ta bussen till jobbet och dels för besökare till Ingarö IF och spontantidrottsfält. Denna bedömning bekräftas av en parkeringsutredning framtagen av Trivector, 2012-09-18.

För att möjliggöra en ny parkeringsplats, på den plats som är utpekad i kommunens översiktsplan öster om Näsuddsvägen och norr om väg 646, behöver nuvarande byggnadsplan 90 ersättas med ny detaljplan. Vidare avser planen att möjliggöra anordnandet av dagvattendamm för omhändertagande och rening av förorenat dagvatten samt eventuellt släckvatten eller oljespill från tankolycka i Brunn centrum. Åtgärderna vidtas för att förbättra skyddet av Ingarö vattentäkt.

Trafikverket är huvudman för väg 646 och en förstudie för en framtida utformning av vägen finns framtagen av Trafikverket, daterad 2012-12-18. Detaljplanearbetet planeras ske samordnat med Trafikverket och SL i det planerade fortsatta arbetet med vägplan för väg 646, Brunn. Det aktuella planområdet ingår i programmet för Brunn centrum.

2. PLANHANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

Programhandlingar

- Programsamrådshandlingar, STN 2010-04-13
- Programsamrådsredogörelse, STN 2010-06-08

Övriga underlag

- PM Förprojektering av dagvattenanläggningar i Brunn centrum och vid Näsuddsvägen 2014-07-11, samt PM för kapacitetsutredning 2014-06-05, WSP.
- Trafikutredning Ingarövägen-Eknäsvägen-Björkviksvägen, WSP 2010-07-02
- Parkeringsutredning, Trivector 2012-09-18
- Förstudie väg 646, Brunn, Trafikverket, samrådshandling 2012-12-18

- Riskanalys, Geosigma 2014-05-19
- Naturinventering, kommunekolog Viveca Jansson 2014-05-23, kompletterande insektsinventering juni 2014, Linnea Natur & Ekologi.

3. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att tillgodose behovet av parkeringsplatser i Brunn Centrum och att denna parkering ska vara trafiksäker för cyklister, gående och biltrafikanter. Vidare är syftet att skydda Ingarö vattentäkt från förorenat dagvatten från vägar och parkeringar i Brunn centrum genom att anlägga en renande dagvattendamm. Dagvattendammen ges en oljeavskiljande funktion och utformas med avstängningsanordning så att större utsläpp vid eventuell tankolycka och eventuellt släckvatten från planerad bostäder i Brunn centrum kan fångas upp. På parkeringen planeras även för en återvinningsstation. Planens syfte är även att bekräfta befintlig gång-, cykel- och mopedväg utmed Eknäsvägen samt befintligt spontanidrottsfält.

Upplysning

För planen gäller PBL (2010:900).

Planområdet är beläget inom vattenskyddsområde för Ingarö vattentäkt. Byggnads- och anläggningsåtgärder inom vattenskyddsområde ska tillståndsprövas. Se vidare beslut om vattenskyddsområde med föreskrifter för Ingarö grundvattentäkt i Värmdö kommun 2012-05-31.

4. FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP. MB

Planen anses vara förenlig med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel om hushållning med mark och vatten. Se även avsnittet Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan samt avsnittet Konsekvenser av planens genomförande.

5. PLANDATA



Översiktsskarta som visar planområdets läge i kommunen.

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Brunn på Ingarö med närhet till servicefunktioner såsom skola, idrottsplats, spontanidrottsplats, busshållplats, matvarubutik och bensinstation. Området följer i huvudsak befintliga planers gränser, fastighetsgränser och Eknäsvägen. Planområdet ligger norr om Eknäsvägen (väg 646) och öster om Näsuddsvägen. Området nås från korsningen Eknäsvägen-Entreprenadvägen-Näsuddsvägen.



Planområdets avgränsning redovisas med streckad röd linje.

Areal

Planen omfattar ca 74 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Brunn 1:1, Brunn 2:1 och Brunn 3:1 ligger inom planområdet. Brunn 1:1 och Brunn 3:1 ägs av Värmdö kommun. Brunns fastighetsägarförening äger fastigheten Brunn 2:1.

6. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

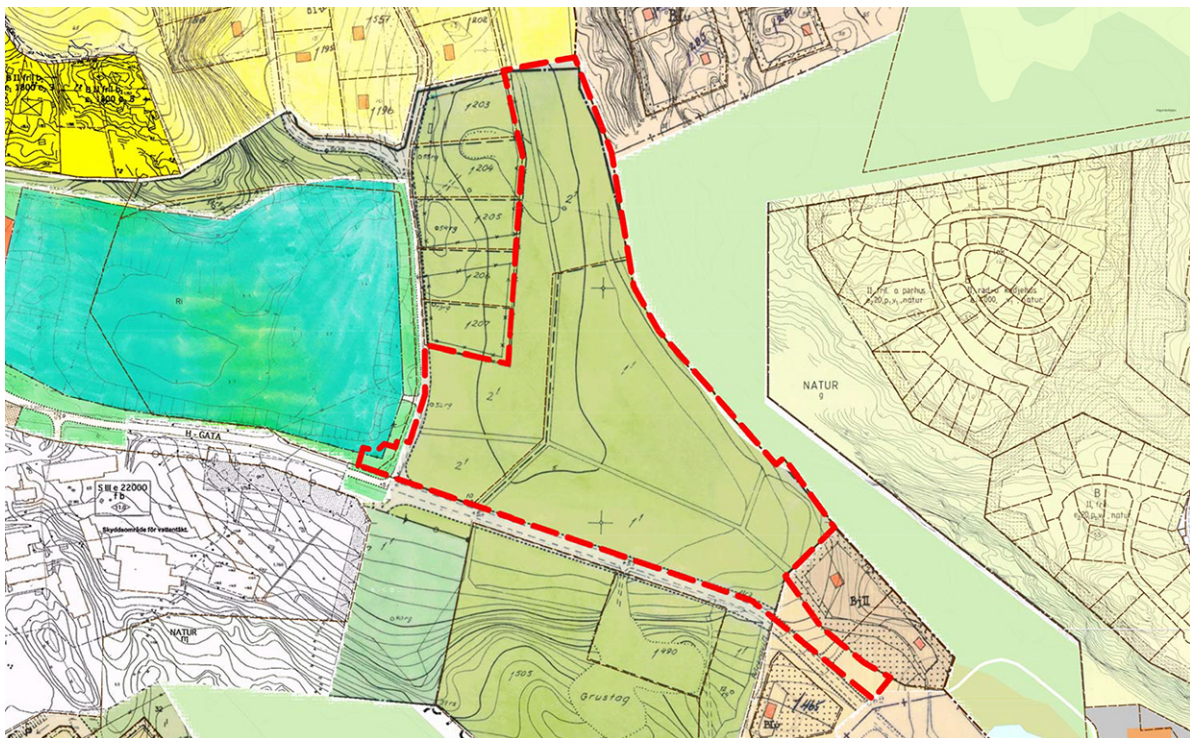
Aktuellt planområde berörs inte av något riksintresse.

Översiktliga planer

I nu gällande översiktsplan är området utpekad som utredningsområde för infartsparkering och dagvattendamm för rening av dagvatten. Planen stämmer med översiktsplanens intentioner. Planområdet omfattar ett större område än det som föreslagits i översiktsplanen. Planområdet har utökats österut för att bekräfta den kommunala gång-, cykel- och mopedväg som löper längs väg 646.

Detaljplaner

Det aktuella planområdet är idag till största del beläget inom byggnadsplan 90, fastställd 1973. Den del av gällande byggnadsplan som berörs av förslaget till ny detaljplan anger bestämmelsen allmän plats, park, samt allmän plats, väg. Angränsande befintliga detaljplaner framgår av bilden nedan. En mindre del av den tilltänkta planen är belägen inom byggnadsplan 323 fastställd 1983 och där anger byggnadsplanen bestämmelsen allmän plats, park, eller allmän plats väg.

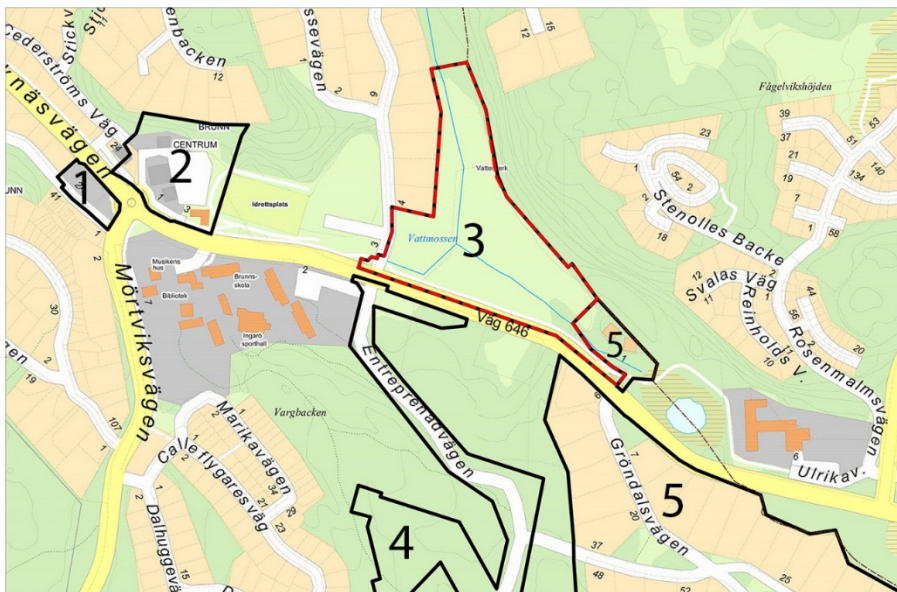


Aktuellt planområde markerat med rödstreckad linje och befintliga planer synliga som underlag

Angränsande planarbete

Söder om planområdet pågår detaljplanering för ett seniorboende och verksamhetsområde för icke störande småindustriell verksamhet (småindustri, kontor, hantverk) kallat Vargbacken. Sydost om planområdet pågår detaljplanering av ett i översiktsplanen utpekat förändringsområde, Gamla Brunnsvägen. Väster om planområdet och idrottsplatsen pågår detaljplanering av Brunn centrum för hyresbostäder, torg och närservice. Sydväst om Eknäsvägen pågår planarbete för att skapa förutsättningar för utbyggnad av befintlig matvarubutik.

Trafikverket och kommunen har gemensamt tagit fram en förstudie för väg 646, mellan Brunn centrum och Gröndalsvägen. En vägplan planeras att tas fram efter tecknande av avtal mellan kommunen och Trafikverket om åtgärder och finansiering.



1. Detaljplan Brunn 1:721 och 1:722 utbyggnad av matvarubutik, 2. Detaljplan Brunn centrum 3. Detaljplan Näsuddsvägen infartsparkering/besöksparkering idrottsplats 4. Detaljplan Vargbacken seniorboende och icke störande småindustriell verksamhet 5. Detaljplan Gamla Brunnsvägen förändringsområde

Program för detaljplanen

Ett detaljplaneprogram, daterat 2010-04-07, har upprättats för planområdet och dess omgivning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. Programmet redogör för tidigare ställningstaganden och områdets förutsättningar. Programområdet har analyserats och riktlinjer för det fortsatta detaljplanarbetet har arbetats fram. För område som rör denna detaljplan anges att trafiksäkerheten bör ses över och parkering ordnas.

Programmet har varit föremål för programsamråd under perioden 15 april till och med 7 maj 2010. Inkomna synpunkter under programsamrådet finns sammanställda i en programsamrådsredogörelse.

Planförslaget stämmer överens med programförslaget. Planområdet har dock utökats öster ut för att bekräfta befintlig gång- och cykelväg längs väg 646, något som inte omfattades av programmet.

De anläggningar och åtgärder som medges i planen bedöms inte väsentligt förändra djur och växters livsvillkor eller begränsa allmänhetens tillträde till området. Det i planen utpekade området behöver tas i anspråk för att tillgodose två angelägna allmänna intressen, dagvattenrening och pendlarparkering, som inte kan tillgodoses utanför området.

Kommunala beslut

KS godkänner start-PM för detaljplan för del av Brunn 1:1 m.fl., parkering m.m., 2013-03-11 § 41.

STN godkänner programsamrådsredogörelsen för del av Brunn 1:1 m fl (Brunn centrum). 2010-06-08 § 321 STN.

STN beslutar att skicka ut detaljplaneprogram för del av Brunn 1:1 m fl (Brunn centrum) på samråd. 2010-04-13 § 274 STN.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

I planprogrammet gjordes en behovsbedömning som kom fram till att genomförandet av kommande detaljplaner kunde antas medföra betydande miljöpåverkan. För denna detaljplan har ytterligare en behovsbedömning gjorts 2014-03-31. Länsstyrelsens synpunkter på utförd behovsbedömning inkom till kommunen 2014-04-07. Länsstyrelsen och kommunen delar uppfattningen att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § MB och att en miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken och 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900) därför är nödvändig. I en miljöbedömning behandlas miljöfaktorer vilka planens genomförande kan ha en betydande påverkan på.

De miljöfaktorer som är aktuella att behandla i denna miljöbedömning är plangenomförandets påverkan på grundvatten och strandskydd samt eventuell påverkan på natur och rekreation, miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsmål. Buller och landskapsbild är andra miljöfaktorer som tros påverkas, men vars påverkan ej bedömts som betydande.

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd. Strandskyddet omfattar ett område om 100 m på vardera sidan om diket som leder dagvattnet från Brunn ut i Fladen/Dyviken. Strandskyddet föreslås upphävas i samband med planens antagande. De särskilda skälen för upphävande står under rubriken ”7. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR” och ”strandskydd”.

7. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

I denna del beskrivs både planens förutsättningar och de förändringar som föreslås i och med detaljplaneförslaget. För att skilja på förutsättningar och förändringar i löptexten skrivs förutsättningarna i normal stil medan *förändringarna som föreslås i planförslaget skrivs med kursiv stil.*

NATUR

Natur, vegetation och djurliv

Med sina goda odlingsmöjligheter har dalgången historiskt fungerat som betesmark och odlingsmark. Idag används dock marken inte längre för jordbruksändamål.

Marken har bestämmelsen ”park” i nuvarande plan, men ingen aktiv parkskötsel bedrivs förutom att gräsytan slås. Gräsytan används som passage från Näsuddsvägen till spontanidrottsfältet via en liten bro över ett befintligt dike.

Diket går i nord-sydlig riktning genom planområdet och leder ut till Fladen/Dyviken. Vegetationen utmed diket är relativt trivial med en del vass och gräs. Inte heller grodor eller andra blötdjur hittades vid inventering våren 2013. På gräsytan mellan Näsuddsvägen och diket växer främst olika gräs, måror, skräppa, falsk johannesört och andra vanligt förekommande örter på igenväxningsmark (Se figur 1). De blommande örterna gynnar insekter, och en insektsinventering har utförts i juni 2014 av Linnea Natur & Ekologi. Resultatet från denna visade att området inte har så höga värden att en exploatering behöver avstyras. En art av mjukbaggar, *Elodes marginata*, påträffades dock för första gången i Uppland och i östra Svealand överhuvudtaget.



Figur 1. Naturbilder från området. Gräsmark kommer i och med planens genomförande att tas i anspråk för parkeringsyta och dagvattendamm. Området som tas i anspråk för parkering och damm ligger till största del inom strandskyddat område.

Dagvattendammen kan berika djurlivet. T.ex. fåglar, groddjur och insekter är arter som kan gynnas av att en dagvattendamm anläggs. I utförd insektsinventering föreslås som kompensation för den blomrika biotop som försvinner, att maskinslätter utförs vart femte år i gräsmarken norr om och i anslutning till det inventerade området i kombination med buskröjning av anslutande bryn. Det är också viktigt för att bevara mjukbaggearten Elodes marginata att det finns rinnande vatten i närheten av området.

Landskap

Landskapet är låglänt och utgörs av en tydlig dalgång, med höjder på var sida om ett öppet fält. Dalgången sträcker sig norr ut, mot Fladen, och det går att föreställa sig hur Fladen för länge sedan nått in i planområdet. Planområdet utgörs till största del av en gräsyta som slås men längs diken som rinner mot Fladen/Dyviken växer träd och vass. Inom planområdets östligaste del växer också träd.

Landskapsbilden påverkas inte påtagligt av planerade åtgärder. Dalgången bedöms förbli läsbar eftersom parkerade fordon och en eller flera dagvattendammar inklusive kantvall, håller en låg profil. Landskapet tar sig dock ett nytt uttryck när delar av den öppna gräsbevuxna marken byts ut mot ett blänkande hav av bilar och en vattenspegel. En genomtänkt utformning av parkeringsytan och dess närmiljö kan, tillsammans med den planerade dagvattendammen, bidra positivt till platsens användbarhet och landskapsbild.

De svackdiken som omger parkeringsytan föreslås förses med växter, exempelvis olika slag av vass, vars egenskaper tål trafikmiljön och riskerna med densamma. Lågväxta träd föreslås planteras längs parkeringens västra sida, samt ett i anslutning till cykelparkeringen. Belysningsarmaturen bör väljas utifrån hänsyn till trygghet (t.ex. icke bländande ljuskällor, möjliggöra överblickbarhet) och landskapsbild (t.ex. lågt hållen armatur, undvika ljusföroreningar).

Cykelparkeringen utformas med genomskinligt tak som väderskydd, och utan väggar för överblickbarhetens skull. 10 cykelplatser anses täcka behovet av parkering i ett första skede eftersom flertalet cyklister kan tänkas välja att parkera närmare Brunn centrum som erbjuder större utbud av busslinjer, samt därmed högre turtäthet.

Dagvattendammen öster om parkeringsplatsen har, vid sidan av sin dagvattenrenande funktion, även rekreativa värden. Dammens vattenspegel med växtlighet bidrar att lokalklimatet upplevs mindre torrt än befintlig situation.

I norra änden av dammen föreslås en brygga som gör vattnet tillgängligt för rekreation såväl som för utomhuspedagogik för exempelvis skolbarn. Bryggans storlek dimensioneras för att rymma en samlad grupp om cirka 10 personer.

Geologi

Jordarten i området är glacial lera.

Tidigare gjorda och kompletterande undersökningar av de hydrogeologiska förhållandena redovisas i Geosigmas riskanalys, 2014-05-19. I övrigt har marken inte undersökts

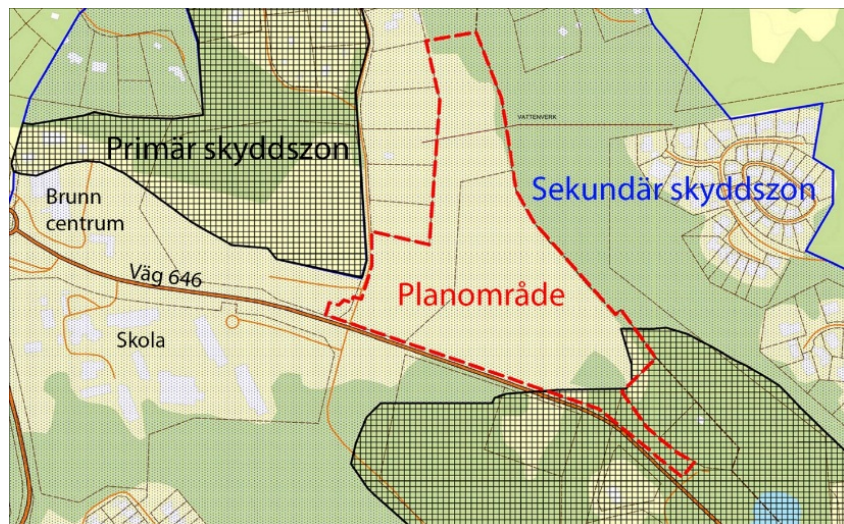
MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Ingarö vattenskyddsområde



Planområdet är beläget inom sekundär skyddszon för Ingarö grundvattentäkt. Grundvattentäkten utgör regional reservvattentäkt för Stockholmsregionen och är klassad som en av de viktigaste i Stockholms län. Skyddsområde och skyddsföreskrifter för Ingarö grundvattentäkt fastställdes av Länsstyrelsen 31 maj 2012. För vattenskyddsområdet gäller ”Bestämmelser för entreprenadarbeten inom skyddsområde för grundvattentäkt” antagna av Samhällsplaneringsnämnden 2013-03-05. För grundvattentäkten i Brunn finns tre kommunala uttagsbrunnar.

En brunn vid Fladen kan beröras av eventuellt förändrad grundvattenbildning i och med planens genomförande. Vidare skulle en eventuell förorening från planområdet också kunna påverka denna brunn. Planens syfte är dock att säkra att eventuellt förorenat dagvatten inte når grundvattentäkten.



Kartan redovisar planområdet och primär- och sekundärskyddszon för Ingarö vattenskyddsområde.

Vattenskydd

Planområdet är beläget inom vattenskyddsområde för Ingarö vattentäkt. Planområdet ligger främst inom sekundär skyddszon, men en mindre del ligger inom primär skyddszon. Planerad dagvattendamm och parkering ligger inom sekundär skyddszon för vattentäkten.

Beslut om vattenskyddsområde med föreskrifter fastställdes av Länsstyrelsen 2012-05-31.

För området där dagvattendamm och parkering planeras har en riskanalys utförts av Geosigma, 2014-05-19. Riskanalysen belyser risker och ger förslag på åtgärder för att förbättra grundvattenskyddet. Riskanalysen kommer att ligga till grund för ansökan om tillstånd för planerade åtgärder inom sekundär skyddszon för vattentäkt som planeras inlämnas till Bygg-, miljö- och hälsoskyddskontoret efter genomfört samråd. Innan detaljplanen kan antas måste beslut i ärendet föreligga.

Grundvattenförhållanden

Marken är flack med små höjdvariationer och en svag lutning mot norr. Marknivån ligger på ca +5 m (RH00) eller + ca 4,5 m (RH 2000) där dammen och parkeringen planeras. Bedömd högsta grundvattennivå är ca +1,4 meter (RH00) eller + 0,9 m (RH 2000) med utgångspunkt i mätningar som har utförts i grundvattentrör inom idrottsplatsen. En extra säkerhetsmarginal om 0,4 m för högsta grundvattenyta bör vidtas vilket ger ett avstånd om ca 3,2 m mellan mark- och grundvattenyta. Uppmätta grundvattennivåer anses vara representativa även för området där dammen och parkeringen planeras, då rören i dalgången visar snarlika nivåer. Grundvattennivån i brunn 1 Fladen ligger strax över havets nivå, ca -0,2 till -0,5 m (RH00).

Information om skyddsföreskrifter finns införda på plankartan. Bestämmelse om lovplikt för förändring av marknivån, till exempel schaktning, sprängning, pålning liksom åter-/utfyllnad har införts.

I utförd riskanalys, Geosigma 2014-05-19, konstateras att det vertikala skyddsavståndet från markytan vid byggnation är tillräckligt. Minsta avstånd till grundvattenyta för markarbeten bedöms vara ca 1,8 m. Om inte leran penetreras så utgör även denna en säkerhetsbarriär genom dess låga genomsläpplighet. Bedömningen är att ingen schaktning kommer att behövas i grundvattenzonen under entreprenadskedet.

Grundvattnets transporttid till brunn 1, Fladen, beräknas vara knappt 11 månader som snabbast. Det ger gott om tid för åtgärder, utspädning av föroreningen och till reningsprocesser i jorden att verka, i det fall en förorening skulle ske på platsen.

Beträffande grundvatten konstateras i Geosigas riskanalys att vattentäktens sårbarhet generellt sett är liten om föreskrifterna för vattenskyddsområdet och entreprenadskedet följs, vilket är ett krav.

Tillståndsansökan för planerade åtgärder med avseende på grundvattenskyddet, kommer efter utfört plansamråd inlämnas hos Värmdö kommuns Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnd. Utställning kan ske först när beslut i ärendet föreligger.

Översvämningsrisk

Vattenståndet i det uppsamlade diket är under vår- och höst högt.

I framtiden dagvattenutredning har även befintligt dikes kapacitet utretts, där förslag ges på tre åtgärder för att öka kapaciteten i diket och undvika framtida översvämningar. Föreslagna åtgärder är rensning av dike, bortschaktning av identifierade höjdpunkter i diket samt uppbyggnad av mindre vallar, varav rensning och vallning anses vara de viktigaste åtgärderna. I planen har åtgärder vidtagits för att kunna utöka diket kapacitet då planen medger att diket breddas.

Trafikbuller

Framtagen trafikbullerutredning WSP, 2010-03-25, visar att området norr om Eknäsvägen i nivå med planerad parkering, är bullerstört från väg 646, Eknäsvägen, med ekvivalenta ljudnivåer kring 45-50 dBA (år 2009).

Trafikmängden in på Näsuddsvägen kommer att öka med anledning av den planerade parkeringen. Ovan nämnda utredning har tagit hänsyn till ökad trafikmängd på Näsuddsvägen med anledning av planerad parkering. Den ekvivalenta ljudnivån i nivå med planerad parkering bedöms ligga kring 50-55 dBA. Maximivärden ligger kring 60-65 dBA. In- och utfart till parkeringen placeras i planen så nära Eknäsvägen som möjligt med beaktande av trafiksäkerhet. Närmsta bostadsbebyggelse ligger mer än ca 250 meter från planerad parkering och bedöms inte påverkas av trafikbuller från in- och utfart till parkering. I framtagen förstudie för väg 646 föreslås också en cirkulationsplats, vilken om den blir genomförd kommer att minska hastigheten i korsningen Eknäsvägen. Näsuddsvägen-Entreprenadvägen. Detta ger även en dämpning av trafikbullret.

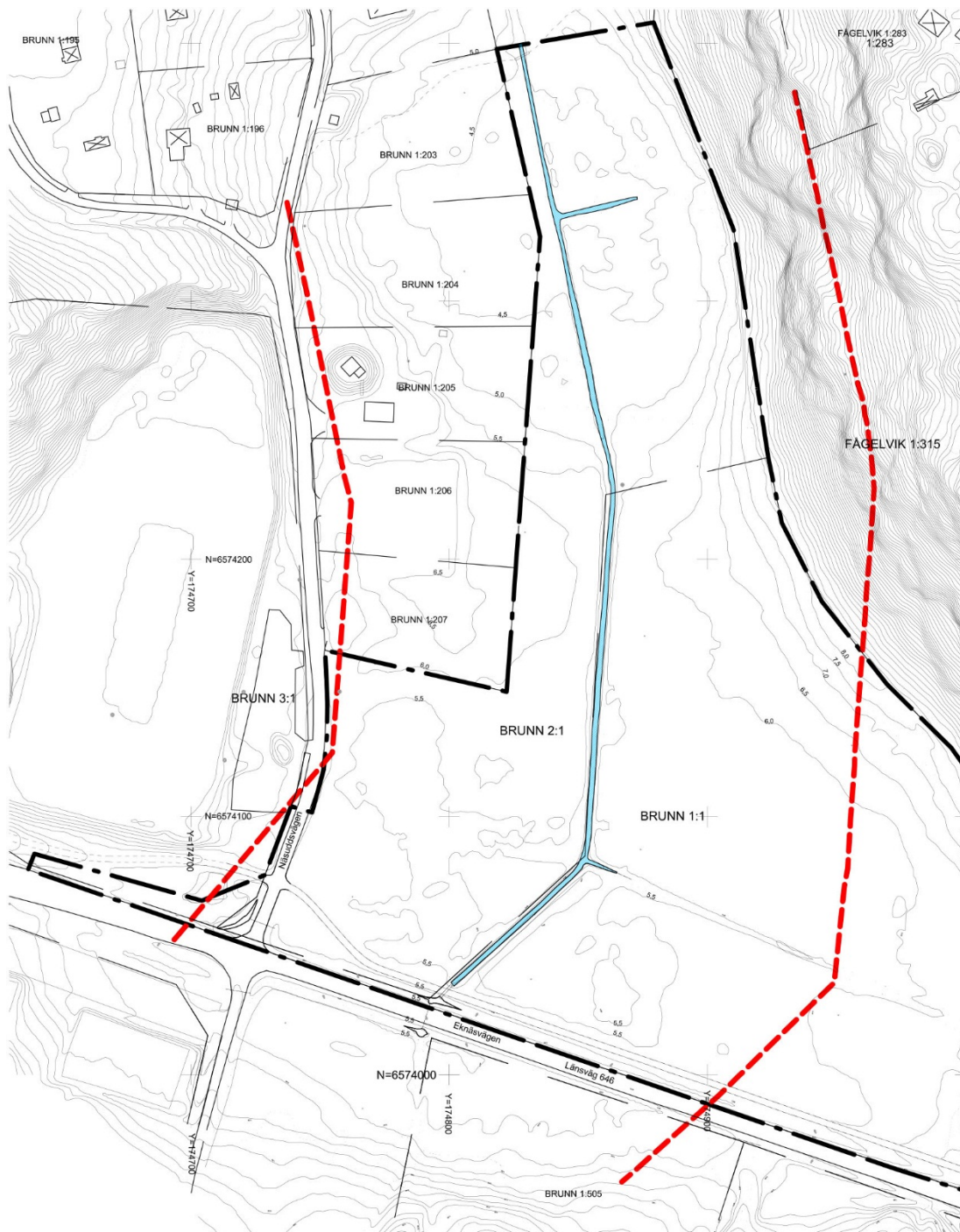
Störande verksamhet

I dagsläget finns ingen störande verksamhet inom planområdet.

Vid tömning av kärl på planerad återvinningsstation uppstår tillfälligt buller. Återvinningsstationen planeras att förses med omgivande plank. Planen medger uppförande av plank vid återvinningsstationen.

STRANDSKYDD

Värmdö kommun begär upphävande av strandskyddet för delar av fastigheten Brunn 2:1 och Brunn 1:1.



TECKENFÖRKLARING

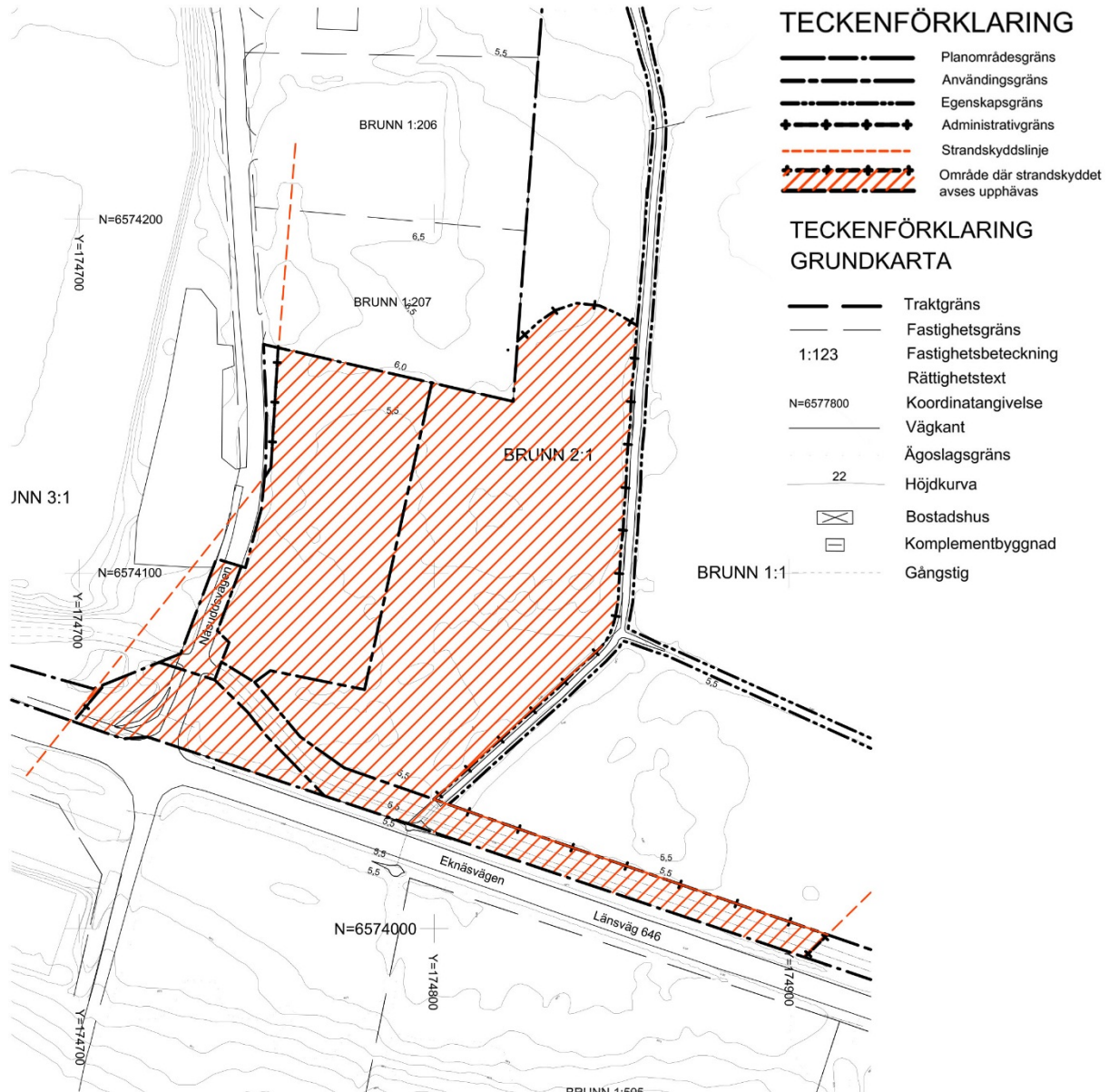
- - - - - Strandskyddat område
- · - · - Planområdesgräns

Det strandskyddade området markerat med rödstreckad linje. Strandskyddet omfattar ett område om 100 m på vardera sidan om diket vilket markerats med blått.

Genom planområdet leder ett dike ut till Fladen/Dyviken. Kring diket råder strandskydd om 100 m på vardera sidan om diket.

Särskilda skäl för upphävande

Det i planen utpekade området behöver tas i anspråk för att tillgodose två angelägna allmänna intressen som inte kan tillgodoses utanför området. Dessa intressen är dagvattenrening och parkering.



Rödskrifferat område avser det område där kommunen planerar att upphäva strandskyddet.

Dagvattenrening

Brunn Centrum är belägen på Ingarö vattenskyddsområde. I dagsläget finns det ingen dagvattenrening i området. Att skydda vattentäkten från föroreningar från väg 646, omkringliggande parkeringsplatser och bebyggelse är ett angeläget allmänt intresse då det är viktigt att vattnet är av god kvalitet eftersom vattentäkten försörjer stora delar av Ingarös

befolkning med dricksvatten och av regionalt intresse då den är reservvattentäkt för Stockholms län.

Dagvattendamm för reningen av dagvattnet kan inte placeras eller tillgodoses utanför området på grund av områdets topografi och avrinningsområde. Dagvattnet rinner till denna lågpunkt som därför är lämplig för uppsamling och rening (se vidare i dagvattenutredning). Andra lågpunkter i området är ianspråktaga för spontanidrott och viktiga att bevara på grund av dess höga rekreativvärde.

Parkering

Att tillgodose behovet av parkering för bil och cykel är ett allmänt intresse. Parkeringsplatser är viktiga för att möjliggöra parkering i anslutning till kollektiva färdmedel och på så sätt minska bilberoendet. Detta är viktigt för miljö- och trafiksituation i Stockholmsregionen. Placeringen av parkering är viktig för att underlätta och bidra till att folk ska åka kollektivt. Parkeringen måste läggas strategiskt i förhållande till boende, service och anslutningspunkt för kollektivtrafik.

I översiktsplanen är området utpekade som utredningsområde för infartsparkering. I övrigt finns det inte några topografiskt lämpliga, icke ianspråktaga ytor i anslutning till Brunn centrum där en parkering skulle kunna placeras, varför behovet av parkeringsplatser inte kan tillgodoses utanför det utpekade området.

Bedömning av påverkan på friluftsliv samt djur- och växtliv

Friluftslivet kommer inte att påverkas nämnvärt då områden kommer att vara fortsatt tillgängligt för allmänheten, och allmänheten kommer inte att hindras eller avhållas från att beträda området, efter planens genomförande. Broar och gångvägar kan komma att förbättra allmänhetens tillträde till platsen.

Upphävande bedöms inte heller väsentligt förändra livsvillkoren för djur- eller växtarter då upphävande sker inom fastigheter utan påtagliga naturvärden.

BEBYGGELSE

Byggnader

Bebyggelse saknas och inga människor bor inom planområdet. Ca 250 meter norr om planområdets planerade parkering och återvinningsstation finns villabebyggelse utmed Näsuddsvägen och Vattmossevägen. Ca 300-350 meter öster om den planerade parkeringen finns villabebyggelse i Fågelvik och Brunn. Väster om idrottsplatsen pågår detaljplanering för del av Brunn 1:1 m.fl. Brunn centrum, där det planeras för hyresbostäder samt torg med lokaler för viss närservice.

Planen möjliggör uppförandet av mindre byggnader som exempelvis vindskjul inom parkmark samt cykelparkering med tak inom område för parkering.

Offentlig service

I närheten av planområdet finns Brunns skola (F-9) med bibliotek och Fågelviks skola (F-5).

Kommersiell service

I Brunn centrum finns livsmedelsaffär, bensinstation och ett mindre matställe.

Ingen tillkommande offentlig eller kommersiell service planeras inom planområdet.

Verksamheter

Inga verksamheter förekommer inom planområdet. Väster om planområdet och Näsuddsvägen finns en idrottsplats med fotbollsplaner och löparbana mm. Ny föreningslokal planeras för närvarande inom idrottsplatsområdet.

Inga verksamheter planeras inom planområdet.

Kulturmiljö

Historiska kartor bekräftar vad landskapet antyder; planområdet utgör en del av en dalgång som med sina goda odlingsmöjligheter fungerat både som betesmark och odlingsmark. Idag används dock marken inte längre som jordbruksmark.

Fornlämningar

Det finns inga uppgifter registrerade om fornlämningar inom området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

Inom planområdet finns idag befintliga dagvattendiken som mynnar ut i ett gemensamt dike med utlopp i Dyviken/Fladen. Vattenståndet i detta dike är under vår och höst högt och delar av kringliggande mark översvämmas då. Idag renas vägdagvatten naturligt i gräsbeklädda väglänter, sedan genom vass och gräs som växer i diket ut mot Fladen. Mottagande recipient visar dock på förhöjda näringsnivåer.

Angående rådighet över dikena saknas dikningsföretag enligt uppgift från Länsstyrelsen, vilket innebär att respektive fastighetsägare ansvarar för drift och skötsel av sin del av dikena.

I Värmdö kommuns dagvattenpolicy står bland annat att dagvattenavrinningen ska minimeras genom att andelen hårdgjorda ytor begränsas samt att dagvatten från hårdgjorda ytor bör tas om hand så nära källan som möjligt. Planområdet ligger i sin helhet utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten men tar emot dagvatten från områden inom det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

Planen omfattar både primär och sekundär skyddszon för vattentäkt, varav primär skyddszon utgör en mindre del. Den föreslagna dagvattendammen anläggs inom sekundär skyddszon och ska ta hand om förorenat dagvatten, släckvatten vid en eventuell brand och petroleumprodukter vid en eventuell trafikolycka i syfte att skydda vattentäkten. Dammen anläggs i låglänt område med utlopp till befintligt dike som mynnar i Fladen. Dammen planeras för att ta emot dagvatten från planområdet men även omkringliggande områden.

Dagvattnet som kommer att ledas till den tänkta dagvattendammen kommer från bostadsfastigheter, skolområde, lokalgator, parkeringsytor, torg samt naturmark i Brunn. Kommunen kommer att bygga dagvattenanläggningar och upprätta nya verksamhetsområden för dagvatten för att ansluta fastigheter i Brunn.

I planförslaget för det allmänna dagvattensystemet föreslås täta vägdiken, makadamdiken med dräneringsledningar och en dagvattendamm för avledning och rening av förorenat dagvatten. Runt planerad parkering föreslås växtbeklädda makadamdiken med oljeavskiljande funktion, hit leds dagvatten från parkeringsytan för att sedan ledas vidare till den planerade dagvattendammen för ytterligare rening, varpå dagvattnet släpps ut till diket som leder vattnet vidare mot Fladen. Även dammen planeras få en oljeavskiljande funktion och en avstängningsanordning mot diket vid eventuell olycka.

För dammen finns det i planen en reserverad yta om 5400 kvm varav 4000 kvm planeras bli damm och resterande 1400 kvm är en yta för underhåll av dammen. Med planerade dagvattenåtgärder inom Brunn blir föroreningspåverkan på miljön mindre än dagens situation där anläggningar för dagvatten saknas. Dagvattenanläggningarna utformas för att klara miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten. Dagvattendammen fungerar även som en kontrollpunkt för vattenkvalitet. Se även framtagen dagvattenutredning/förprojektering 2014-06-16, WSP samt PM för kapacitetsutredning 2014-06-05, WSP.

I kapacitetsutredningen för befintligt dike ut mot Fladen ges förslag på tre åtgärder för att öka kapaciteten i diket och undvika framtida översvämningar. Föreslagna åtgärder är rensning av diket, bortschaktning av identifierade höjdpunkter i diket samt uppbyggnad av mindre vallar. Rensning och vallning anses vara de viktigaste åtgärderna. Planen har tagit höjd för att åtgärder ska kunna vidtas för att utöka diket kapacitet genom bl.a. breddning av diket.

Anläggande av dagvattenanläggningar inom planlagt område klassas som vattenverksamhet enligt Miljöbalken. Anmälan om vattenverksamhet kommer därför att göras hos tillsynsmyndighet. Utöver detta kommer tillståndsansökan lämnas in till tillsynsmyndighet för övriga tillståndspliktiga åtgärder inom Ingarö vattenskyddsområde.

Vatten och avlopp

I närheten av planområdet ligger Ingarö vattenverk på fastigheten Brunn 1:205. VA-ledningar korsar planområdet, dock inte inom berörd del för anläggande av damm och parkering.

En avloppspumpstation planeras inom angränsande fastighet, Brunn 1:206, dit nya VA-ledningar planeras dras fram inom planområdet utmed spontanidrottsfältets norra del för att sedan korsa diket mot Fladen och vidare in på Brunn 1:206.

En ny avloppsledning planeras även att placeras utmed Näsuddsvägen i samband med VA-dragning från planerat Brunn centrum.

Ingen av de nya planerade VA-ledningarna ligger inom berörd del för anläggande av damm och parkering.

EI- och kraftledning, optokabel

Kommunala optokablar finns utmed gång- och cykelväg längs Eknäsvägen.

Avfall

Ingen avfallshantering sker inom planområdet idag.

Planen medger utrymme för en återvinningsstation med 9 kärl på den planerade parkeringens norra del. Utrymmet framför återvinningskärlen är dimensionerat för en krantömmande 10-meters bil som parkerar 1,5 meter från kärLEN. När den står parkerad kan en personbil passera.

GATOR OCH TRAFIK

Vägnät

Planområdet nås via Eknäsvägen/Näsuddsvägen. Eknäsvägen är en statlig väg som går mellan Brunn centrum och Eknäs. Näsuddsvägen är en enskild väg. Utmed planområdet och Eknäsvägen finns separat gång-, cykel- och mopedväg på Eknäsvägens norra sida från Brunn till Fågelviksvägens västra anslutning. Näsuddsvägen saknar separat gång- och cykelväg.

En förstudie över Eknäsvägen, sträckan Brunn centrum - Gröndalsvägens utfart har tagits fram av Trafikverket i samarbete med kommunen med förslag på trafiksäkerhetshöjande åtgärder bl.a. anordnande av bussfickor, övergångsställen och en cirkulationsplats i korsningen Näsuddsvägen-Eknäsvägen-Entreprenadvägen.

På Näsuddsvägens västra sida planeras för en gångväg från planerad parkering till anslutande busshållplats på Eknäsvägens norra sida, anslutande gång-, cykel- och mopedväg utmed Eknäsvägen samt mot idrottsplatsen.

Planförslaget medger utrymme för föreslagna cirkulationsplats och bussfickor i enlighet med föreslagna åtgärder i förstudien över Eknäsvägen, sträckan Brunn centrum – Gröndalsvägens utfart.

Skyddsbestämmelserna för vattentäkten innehåller bestämmelser för underhåll av vägar och parkering.

Trafik

Enligt en utförd trafikutredning 2010-07-02, WSP, uppgick antal fordon veckomedeldygn årsdygnstrafik på Eknäsvägen förbi Ingarö IP år 2009 till ca 8400 fordon och antas öka till ca 19900 år 2030. Motsvarande siffror för Eknäsvägen vid Fågelvik var år 2009 ca 7700 fordon vilket antas öka till 17900 år 2030.

Trafikmängden in och ut på Näsuddsvägen, i korsningen Näsuddsvägen och väg 646, kommer att öka med anledning av den planerade parkeringen. Enligt prognos i ovan nämnda utredning förväntas trafikmängden öka från 280 fordon per veckomedeldygn årsdygnstrafik år 2009 till 980 fordon år 2030.

Tillgänglighet, framkomlighet och trafiksäkerhet

Näsuddsvägens bredd, ca 5 meter, och utformning innebär att gående, cyklister och bilister måste samsas på en begränsad yta. Separata gång- och cykelvägar saknas vilket gör att trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter är bristfällig.

Bredden på allmänplats, lokalgata, avseende Näsuddsvägen är i planförslaget utökad för att kunna inrymma gångväg från parkering till anslutande gång-, cykel- och mopedväg och planerad busshållplats.

Kollektivtrafik

Intill korsningen Näsuddsvägen-Eknäsvägen-Entreprenadvägen finns 2 busshållplatser där bussarna 429 och 430 stannar. Med buss nås Gustavsbergs centrum på ca 10 minuter och Slussen på drygt 30 min. Busshållplatserna saknar idag ordentlig bussficka och bussarna blockerar delvis korsningen när de stannar. Det saknas i dagsläget även övergångsställen i denna korsning.

Planförslaget medger anordnande av bussfickor i ovan nämnda korsning.

Infartsparkering får som längst ca 120 meter, mätt från parkeringsplats längst bort på planerad parkering, till busshållplats för bussar som går in mot Stockholm. Motsvarande avstånd till busshållplatsen för bussar som går ut mot Ingarö är ca 120 meter. Från planerad parkeringsplats till befintlig bussterminal i Brunn C är avståndet ca 330 meter enligt planförslaget.

Turtätheten på busstrafiken på Eknäsvägen förväntas öka då ökad permanentning av sommarstugor sker utefter vägarna mot Eknäs och Björkvik.

Parkering

Inom planområdet sker för närvarande spontan parkering på en yta öster om Näsuddsvägen mitt emot idrottsplatsen samt på en yta utom planområdet väster om Näsuddsvägen inom idrottsplatsområdet. Utanför planområdet finns en infartsparkering i Brunns centrum och en skolparkering inom Brunns skola söder om Eknäsvägen. Befintlig infartsparkering i Brunn centrum kommer att försvinna i samband med planerad byggnation av bostäder. Detaljplanearbete för Brunn centrum pågår.

I planförslaget föreslås en parkering för pendlare med kollektivtrafiken, för besökare till idrottsplatsen och för besökare till spontanidrottsplats. Parkeringen rymmer ca 80 parkeringsplatser och upptar en yta om ca 2200 kvadratmeter.

SOCIALA FRÅGOR

Idrottsplats och spontanidrottsfält är idag välbesökta. Tillgängligheten för funktionshindrade är god.

Planförslaget innebär fortsatt god tillgänglighet till såväl idrottsplats som spontanidrottsfält. Dagvattendammen kan ge berikande upplevelser.

Fritid och rekreation

Planområdet används idag som spontanidrottsfält. Inom spontanidrottsfältet finns fotbollsmål, lägerplats, pulkabacke, lekredskap mm. På idrottsplatsen, väster om planområdet, finns bl.a. fotbollsplaner och löparbana mm.

I samband med planerad byggnation av bostäder i Brunn centrum kommer infartsparkeringen i Brunn centrum, som även utnyttjas av Ingarö IF, att försvinna. Ingarö IFs befintliga föreningshus kommer att rivras och ersättas med ett nytt närmare Näsuddsvägen. Planering för ett nytt föreningshus pågår.

Gångstråk och förbindelser från planerad parkering till spontanidrottsfält föreslås anläggas då planen genomförs.

Planerad dagvattendamm och gångstråk kan ha positiv inverkan på området då dagvattendammen kan bidra till en rikare flora och fauna och gångstråken kan förbättra tillgängligheten till området. Den hårdgjorda parkeringsytan kan ha en negativ inverkan på landskapsbilden. För att minska denna negativa inverkan har det under planarbetet tagits fram en illustrationsplan och en gestaltungsplan för utformningen kring parkering.

Den i planen planerade parkeringen är tänkt att samutnyttjas av infartsparkerare och besökare till idrottsplatsen, Ingarö IF, och till spontanidrottsplatsen.

Planförslaget anger bestämmelsen allmän plats, park, på spontanidrottsfältet. I användningen park ska aktiviteter som t.ex. fotboll, lek, volleybollplan, vindskydd, mindre kiosk mm inrymmas.

8. GENOMFÖRANDE

Plan- och genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärderna som behövs för ett ändamålsenligt och samordnat plangenomförande samt vilka konsekvenser åtgärderna får för fastighetsägarna och andra berörda.

Beskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan fungerar mer som en vägledning i samband med de olika åtgärderna för genomförandet av detaljplanen. Frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar, vägar m.m. regleras genom respektive speciallag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan – plan och genomförande

Värmdö kommunstyrelse godkände 2013-03-11 StartPM – för detaljplan för del av Brunn 1:1 m fl Parkering Näsuddsvägen. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Planskede

Samrådsskede
Granskningskede
Antagen detaljplan

september 2014 – oktober 2014
januari 2014-februari 2014
maj 2015-juni 2015

Utförandeskede

Detaljprojektering
Upphandling
Utförande av anläggningar

hösten 2015
höst/vinter 2015
våren 2016

Tidplanen förutsätter att finansiering kan ordnas för planarbetet, samordning sker med Trafikverket, erforderliga tillstånd för åtgärder inom skyddsområde för vattentäkt beviljas av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden, marksaneringsbehov inte behövs samt att detaljplanen antas och vinner laga kraft.

Kommunen har för avsikt att under planarbetet ta kontakt med lantmäteriet för att parallellt med planarbetet initiera de lantmäteriförrättningar som behövs.

Genomförandetid

Genomförandetiden för utbyggnad av allmänna anläggningar börjar den dag planen vunnit laga kraft och slutar 5 år efter att planen vunnit laga kraft. Med hänsyn till de planerade åtgärderna och att behovet är stort både av parkeringar och effektiva lösningar för att hantera förorenat dagvatten, bedöms att detaljplanen kommer att kunna genomföras under föreslagen genomförandetid.

Genomförandetiden anges som en administrativ bestämmelse på plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats kan omfatta gator, gång- och cykelvägar, parker, naturmark och liknande. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för markåtkomst och de olika anläggningarna samt bekostar anläggande samt drift och underhåll av allmän platsmark. Huvudmannaskapet kan antingen vara kommunalt eller enskilt. Enligt PBL ska kommunen vara huvudman inom allmän platsmark områden med detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat.

Allmän plats

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats, d.v.s. HUVUDGATA, LOKALGATA, PARK, GCM-VÄG och PARKERING vilket innebär att kommunen ansvarar för genomförandet av planen inom allmän plats och att genomförandefrågorna kan hanteras i ett sammanhang. Kommunen ansvarar även för att lösa in mark och iordningställa allmän plats i enlighet med detaljplanen allteftersom det behövs för genomförandet.

För närvarande är det enskilt huvudmannaskap inom de tidigare planlagda områdena. I samband med en anläggningsförrättning 2001 berörande Brunn ga:2, Brunns vägförening, beslutades att Brunns vägförening endast skulle hantera vägområden, bl.a. Näsuddsvägen. Ansvaret omfattar diken och slänter och befintliga vändplaner samt rätt att ta bort växtlighet som skymmer sikten två meter från dikeskant. I samband med anläggningsförrättningen ändrades tidigare anläggningsbeslut om att Brunns vägförening även skulle förvalta allmänna platser till att de allmänna platserna istället ska skötas av markägarna, Brunns

fastighetsägareförening upa och Värmdö kommun.

Inom allmän plats markerat med PARKERING, PARK, damm och dike, har kommunen under planarbetet upprättat en illustration varvid avsikten är att kommunen ska bygga ut anläggningen i huvudsak enligt förslaget. Kommunen kommer att påbörja arbetet med att utföra dagvattenanläggningarna efter att planen vunnit laga kraft och markförvärv genomförts.

Trafikverket förutsätts fortsättningsvis vara väghållare inom planområdet för H-GATA för den del av den allmänna vägen, Eknäsvägen v 646, som passerar igenom planområdet.

Avtal

Brunns fastighetsägareförening upa

I samband med att kommunen övertar huvudmannaskapet för allmän plats i detaljplanen är kommunen skyldig att förvärva de aktuella markområdena som lagts ut som allmän plats. Fastigheten Brunn 2:1 ägs av Brunns fastighetsägareförening upa. I detaljplanen är två områden av fastigheten Brunn 2:1 berörda av planarbetet. Delar av området är redan ianspråktaget för Näsuddsvägen, en gång, cykel- och mopedväg samt ledningsservitut. I första hand avser kommunen att teckna en frivillig överenskommelse om överlåtelse av den mark som enligt planförslaget kommer att utgöra allmän plats vilket innebär att ärendet kan hanteras såsom en fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen.

Brunns vägförening- Brunn GA:2

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft och kommunalt huvudmannaskap ersätter det nu befintliga enskilda huvudmannaskapet för den del av Näsuddsvägen ut mot Eknäsvägen behöver Brunn ga:2 omprövas varvid den aktuella vägdelen utgår ifrån Brunn ga:2:s ansvarsområde. Ett genomförandavtal mellan Brunns vägförening och Värmdö kommun kan behöva träffas som reglerar övertagandet av del av föreningens anläggning i samband med att kommunen tar över en mindre del av Näsuddsvägen.

Trafikverket

Kommunen avser att träffa avtal med Trafikverket om den planerade cirkulationsplatsen. Avtalet avser att reglera kostnader och ansvarsfrågor i samband med framtagande av ny vägplan och anläggande av en cirkulationsplats samt eventuell stadsgata.

Vid behov kan särskilt avtal träffas med Trafikverket om att Trafikverkets väghållaransvar ska bestå.

SL

Kommunen kommer under det fortsatta planarbetet undersöka möjligheten att erhålla investeringsmedel för utförande av infartsparkering, hos SL AB.

Organisation

Utbyggnaden av gator, dagvattendamm m.m. samt mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs av Samhällsbyggnadskontoret. Dagvattenanläggningen handläggs av VA-huvudmannen Värmdö kommun inom Samhällsbyggnadskontoret.

Elnätet hanteras av Vattenfall Eldistribution AB och telenätet av TeliaSonera Skanova Access AB. Ansökan om fastighetsbildning t.ex. fastighetsreglering av mark samt servitut ställs till Lantmäteriet i Stockholms län. Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos Värmdö kommun, Bygg och Miljökontoret

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Allmänt fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildning för att genomföra detaljplanens intentioner och reglering av allmän plats utförs av Lantmäteriet efter ansökan av Värmdö kommun. Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behöva upprättas.

Ägo förhållanden

Den föreslagna detaljplanen ligger inom fastigheterna Brunn 1:1, Brunn 2:1 och Brunn 3:1. Kommunen äger fastigheterna Brunn 3:1 och Brunn 1:1 och Brunns fastighetsförening äger Brunn 2:1. Inom planområdet är den del av Brunn 2:1, där Näsuddsvägen ligger, enligt anläggningsbeslut upplåten till Brunns GA:2, d.v.s. Brunns vägförening.

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

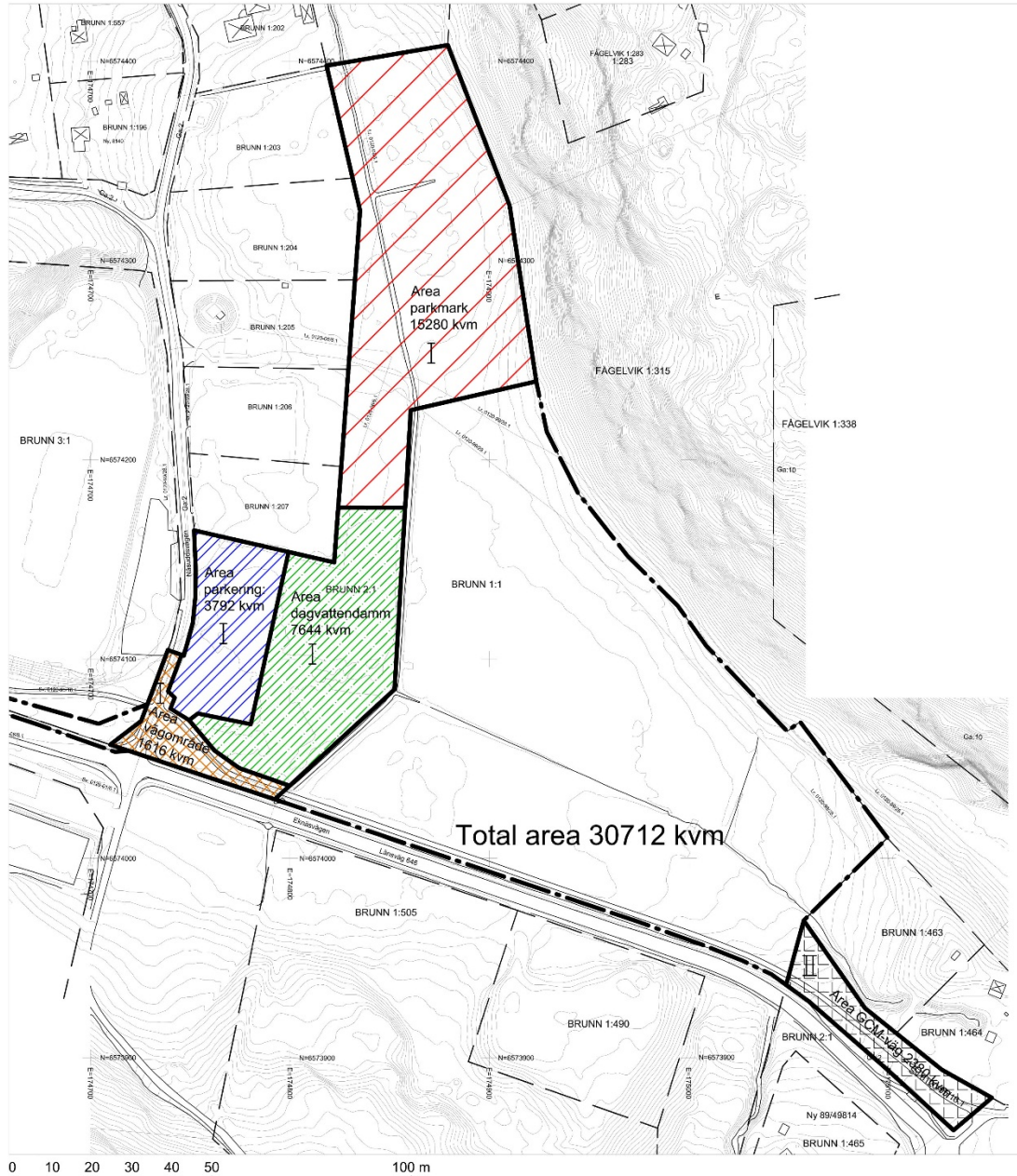
Fastighetsreglering - Inlösen av allmän plats

För utbyggnad av allmän plats kommer kommunen behöva lösa in mark ifrån fastigheten Brunn 2:1 inom två olika områden. Område I ligger i direkt anslutning till Näsuddsvägen och är ca 28 000 kvm stort och avses att nyttjas för infartsparkering, dagvattendamm och återvinningsstation, ÅVS. Dessutom ingår även redan ianspråktagen mark för H-GATA, LOKALGATA och GCM-väg. Område II, ca 2 400 kvm, ligger i planområdets östra del och är i stora delar redan ianspråktaget genom en gång, cykel- och mopedväg.

För iordningställande av allmän plats kommer kommunen behöva lösa in mark ifrån fastigheten Brunn 2:1, markerat med skraffering på kartan nedan. I och med att kommunen är huvudman enligt detaljplanen måste kommunen även lösa in mark inom Eknäsvägen där Trafikverket tidigare haft vägrätt, berörd fastighet är Brunn 2:1. Kommunen avser i första hand att reglera aktuellt område till den kommunala fastigheten Brunn 1:1.

	Förvärvas av	Storlek	Nyttjande enligt detaljplan
Brunn 2:1 Område 1	Värmdö kommun	Ca 28 000 kvm	Allmän plats, kommunalt huvudmannaskap
Brunn 2:1 Område 2	Värmdö kommun	Ca 2 400 kvm	Allmän plats, kommunalt huvudmannaskap

AREABERÄKNING MARKINKÖP



Skala 1:2000 i A3-format

TECKENFÖRKLARING GRUNDKARTA

- Bostadshus
 - Övrig byggnad
 - Väg
 - Gångbana
 - Staket
 - Stödmur
 - Häck
 - Dike
 - Fastighetsgräns
 - Nivåkurvor
 - Fastighetsbeteckning
 - Koordinatangivelse
 - Rättighetstext
- BRUNN 1:45
X=6576800
Lr 0120-00/92.1

TECKENFÖRKLARING

- Area parkmark
- Area användning parkering
- Area användning vägområde
- Area användning dagvattendamm
- Area GCM-väg
- Total area 30 712 kvm

Bild: Utdrag detaljplan på vilka områden som avses förvärvas av Brunns fastighetsägareförening upa.

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet, norr om Eknäsvägen, finns gemensamhetsanläggningen, Brunn GA:2 för bl.a. Näsuddsvägen. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Brunns vägförening. I samband med det kommunala huvudmannaskapet och att mark regleras till en kommunal fastighet ifrån Brunn 2:1 måste även Brunn GA:2 omprövas så att ansvarsområdet justeras. Omprövningen i sig innebär att det område som föreningen förvaltar minskas utan att underlaget för inkomsterna ändras.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer kommunen att skicka in en ansökan om ombildning av Brunn GA:2 och yrka på att del av det område som tidigare ingick ska utgå. Samtliga förrättningskostnader betalas av Värmdö kommun.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns idag ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar till förmån för Värmdö kommun samt ledningsrätt för starkström till förmån för Vattenfall Eldistribution AB. Det är oklart på vilket sätt Vattenfall Eldistribution AB:s ledningsrätt fortfarande behövs vilket kommer att utredas vidare under det kommande planarbetet. Ledningsrätterna påverkas i sig inte av planförslaget och kommer att fortsätta att gälla även efter fastighetsregleringen.

Kommunen har för avsikt att söka ledningsrätt för de nya planerade VA-ledningarna som tagits upp under Teknisk försörjning, Vatten och avlopp, samt för kommunal optokabel utmed Eknäsvägen.

Några behov av ytterligare ledningsrätt är inte kända men kan vid behov bildas inom allmän plats i samråd med Värmdö kommun.

Servitut - befintlig gång och cykelväg

Fastigheterna Brunn 2:1 samt Brunn 3:1 är båda belastade med ett officialservitut avseende en gång- och cykelväg utmed Eknäsvägen till förmån för den kommunala fastigheten Brunn 1:1. I samband med att kommunen blir huvudman för allmän plats kan servitutet upphävas inom detaljplanen. Detta sker genom fastighetsreglering som kommunen tar initiativ till.

Dikesföretag

Ingen känd huvudman finns för diket ner mot Fladen/Dyviken vilket innebär att varje fastighetsägare har ansvaret för sin del av diket inom sin respektive fastighet. Avsikten med dagvattendammen och arbetena med diket är inte att tillföra ytterligare vatten till fastigheter nedströms diket. Det kan trots det finnas behov av att se över hela dikessträckningen ner mot Fladen/Dyviken.

Avtalsservitut och nyttjanderätter

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Framtagandet av detaljplanen bekostas av Värmdö kommun.

Planekonomi

Kommunens bedömning är att nyttan för att bygga ut dagvattendamm, parkering och återvinningsstation i form av större möjlighet att omhänderta förorenat dagvatten, bättre parkeringsmöjligheter överstiger kostnaderna.

För utbyggnad av dagvattenhanteringen har kommunen möjlighet att vid senare tillfälle ansluta andra fastigheter som har behov av ordnad dagvattenanslutning inom den primära och sekundära grundvattenzonen tillhörande Ingarö grundvattentäkt. Vid anslutningen kommer kommunen att ta ut en avgift enligt vid det aktuella tillfället aktuell dagvattentaxa. Anslutningen kommer att föregås av ett särskilt kommunalt beslut att utöka verksamhetsområdet för dagvatten.

Kommunen kommer under det fortsatta planarbetet undersöka möjligheten att erhålla investeringsmedel för utförande av infartsparkering, hos SL AB samt Trafikverket för åtgärder inom Eknäsvägen, v 646. I övrigt sker finansieringen av utförandet av kommunalt investeringsmedel samt då verksamhetsområde för dagvatten utökas även av intäkter via anslutningsavgifter.

Bygglovavgift

För bygglov erläggs avgifter enligt taxa för bygg- och miljökontorets verksamhet vid varje tidpunkt gällande bygglovstaxa. Kostnader för planläggningen, s.k. planavgift, erläggs normalt i samband med erhållande av bygglov.

Ersättning inlösen av mark

För utbyggnad av allmän plats kommer kommunen att lösa in mark ifrån Brunn 2:1 som ägs av Brunns fastighetsägareförening upa. För fastighetsägaren till Brunn 2:1 vars fastighet till del läggs ut som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap bestäms ersättningen, om inte en frivillig överenskommelse kan träffas, i samband med lantmäteriförrättningen enligt reglerna i Expropriationslagen.

Kostnader för fastighetsbildning mm.

Åtgärder som utförs av Lantmäterimyndigheten såsom avstyckning och fastighetsreglering, omprövning av gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter m.m. betalas enligt gällande lantmäteritaxa. Kommunen kommer att initiera och bekosta samtliga förrättningskostnader.

Ändring av detaljplan

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.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas. Planområdet berör del av byggnadsplan 90 samt 323 för vilka genomförandetiden gått ut och inom de berörda delarna finns inga byggrätter.

TEKNISKA FRÅGOR

Logistik

Efter årsskiftet 2014/2015 planeras Ingarö IF få ett nytt föreningshus närmare Näsuddsvägen vilket innebär ett behov av parkeringsplatser i dess närhet. Under planarbetet kommer närmare utredas på vilket sätt nyttjande av marken kan hanteras, samt om andra parkeringsytor kan göras tillgängliga, och utföras innan detaljplanen vinner laga kraft.

Förstudie Eknäsvägen, väg 646

Planförslaget bedöms inte strida mot befintlig förstudie för Trafikverkets allmänna väg 646, Eknäsvägen.

Ledningar

Kommunen planerar att dra fram nya VA-ledningar inom planområdet utmed spontanidrottsfältets norra del för att sedan korsa diket mot Fladen och vidare in på Brunn 1:206. Dessa VA-ledningar ska försörja bl.a. förändringsområdet Gamla Brunnsvägen, samt exploatering i Vargbacken.

En ny avloppsledning planeras även utmed Näsuddsvägen i samband med VA-dragning från planerat Brunn centrum.

I GCM-vägen utmed Eknäsvägen har kommunen lagt ned optokabel.

Kommunen har för avsikt att söka ledningsrätt för samtliga ledningar.

Tekniska utredningar

Särskilt hänsyn ska tas till följande utredningar vid projektering av anläggningar inom allmän plats som ligger inom sekundär zon inom skyddsområde för Ingarö grundvattentäkt.

- PM Förprojektering av dagvattenanläggningar i Brunn centrum och vid Näsuddsvägen 2014-07-11, samt PM för kapacitetsutredning 2014-06-05, WSP.
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Insektinventering - Ingarö skola vid Brunn, juni 2014, Linnea Natur & Ekologi
- Riskanalys, Geosigma 2014-05-19.

Dagvattendamm

Inom dagvattendammen finns utrymme säkerställt för att kunna sköta och underhålla anläggningen. Upplag av snö från ytor utanför skyddszonen för Ingarö grundvattentäkt får inte förekomma. Normal snöröjning får dock förekomma vilket innebär att snö ifrån parkeringsytan kommer att hanteras inom dagvattendammen så att eventuella föroreningarna kan tas om hand.

Dokumentation, skötsel, underhåll och kontroll

I samband med att kommunen ansöker om tillstånd för markarbeten för att anlägga damm, iordningställa dike och parkering kommer villkor ställas för genomförandet av arbetena. Kommunen är som huvudman ansvarig för att utföra anläggningsarbetena och följa uppställda villkor i givna tillstånd samt ska vid behov upprätta ett egenkontrollprogram och skötselplaner för dagvattenanläggningen inom allmän plats.

Kommunen är även ansvarig för uppföljningsprocessen av miljökonsekvensbeskrivningen vilket inkluderar övervakning, utvärdering, beslut och kommunikation. Den faktiska uppföljningen börjar efter det att planen är antagen.

Kommunen har efter byggskedet även ansvaret för drift och underhåll av anläggningarna för vilka driftinstruktioner kommer att tas fram.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR OCH GENOMFÖRANDE

Tillstånd inom vattenskyddsområde - Ingarö grundvattentäkt

Planområdet är beläget inom skyddsområde för Ingarö grundvattentäkt, enligt länsstyrelsebeslut 2012-05-31. Området aktuellt för markåtgärder är beläget inom sekundär skyddszon, vilket innebär att tillstånd krävs av Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden. Särskilda hänsyn ska tas och de angivna föreskrifter som gäller ska följas inom vattenskyddsområdet.

I samband med planarbetet har utredningar gjorts på vilket sätt parkeringen och dagvattendammen kan anläggas. Detaljplanen anger inte möjligt schaktdjup inom vattenskyddsområdet utan det kommer att styras av de tillstånd och föreskrifter som beslutas av Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden för anläggningsarbetena inom skyddsområdet.

Även inom övrig allmän plats, det vill säga H-GATA, L-GATA och GCMVÄG-inom vattenskyddsområdet, ska i det fortsatta utredningsarbetet och utförandeskedet särskild uppmärksamhet och hänsyn iaktas vid placering och utformning av åtgärder inom vattenskyddsområdet vilket också omfattar t.ex. ledningsarbeten vid anläggande av nya vatten- och avloppsledningar.

Kommunen ansvarar för att ansöka och bekosta de tillstånd som behövs för de planerade anläggningsarbetena inom vattenskyddsområdet vilket bör ske innan detaljplanen går ut på granskning.

Tillståndspliktig vattenverksamhet

Dagvattendammen är tillståndspliktig vattenverksamhet men under förutsättning att dammen understiger 5 ha krävs endast en anmälan till lokala nämnden för miljö o hälsa. Planerad rensning av det nord-sydliga diket i riktning mot Fladen/Dyviken bedöms kunna ske utan anmälan då inget fiske nedströms påverkas. Diket står inte i direkt kontakt med havet. Innan rensning sker kommer dock miljökontoret kontaktas av samhällsbyggnadskontoret. Anmälan om dagvattendamm inlämnas till Bygg-, miljö- och hälsoskyddskontoret i god tid innan detaljplanen går ut på granskning. Huvudmannen, kommunen, ansvarar för att erforderlig anmälan för dagvattendammen sker.

Strandskydd

Kommunen, samhällsbyggnadskontoret, initierar och föreslår upphävande av strandskyddet i enlighet med illustration på plankartan. Strandskyddet upphävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Bygg- och marklovsplikt

Marklovsplikten utökas medan däremot bygglovsplikten bibehålls på den nivå plan- och bygglagen anger för områden inom detaljplan.

9. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

För detaljplanen har en MKB (miljökonsekvensbeskrivning) upprättats med fokus på miljöfaktorerna:

- Grundvatten
- Strandskydd

dock har även faktorerna buller och landskapsbild hanterats översiktligt.

En tabell med en samlad bedömning av miljöaspekter och effekter som detaljplanen bedöms kunna påverka finns i miljökonsekvensbeskrivningen och har fällt in nedan. Mer om konsekvenser av planens genomförande finns att läsa i planens miljökonsekvensbeskrivning.

Tabell 2. Samlad bedömning av miljöaspekter och effekter

Miljöaspekter	Bedömning	Beskrivning möjlig påverkan
Grundvatten	Risk för betydande miljöpåverkan	Planerade åtgärder ligger inom sekundär skyddszon för grundvattentäkt. Skyddsåtgärder för att minska risker med förorening av grundvattentäkt måste vidtas. Påverkansgrad och åtgärder behöver utredas inom ramen för MKB. Fladen är recipient av grundvatten.
Strandskydd (tillgänglighet och natur)	Risk för betydande miljöpåverkan	Viss naturmark tas i anspråk. Nyanläggning på naturmark inom strandskyddat område. Påverkansgrad och åtgärder behöver utredas inom ramen för MKB.
Ytvatten (vattenkvalitet)	Risk för viss miljöpåverkan	Fladen är recipient av ytavrinningen från Brunn. Genom funktionell dagvattenrening i diken och damm blir reningen av dagvattnet mer effektiv än i dagsläget och halter av föroreningar och näringsämnen bedöms bli lägre än i dagsläget.
Landskapsbild	Risk för viss miljöpåverkan	En öppen gräsyta anläggs med parkeringsplats och dagvattendamm. Möjlig etablering av återvinningsstation, ÅVS, medges. Det finns en risk för negativ visuell inverkan på landskapsbilden när den öppna ytan byts ut mot en yta med tidvis många parkerade bilar. Större effekter av detta kan förhindras med en genomtänkt utformning. Med en genomtänkt utformning kan dagvattendammen bli ett estetiskt tilltalande inslag. En del av ÅVS-lösningen är ett anpassat plank som avskärmar verksamheten. Denna kan påverka landskapsbilden en del. (6)
Buller (omgivningsbuller och verksamhetsbuller)	Risk för viss miljöpåverkan	Ny parkering och återvinningsstation medges i planen. Trafiken vid infarten till Näsuddsvägen kommer att öka i och med planerad parkeringsplatsen. Beroende på hastigheter kan nivån på trafikbullret komma att påverkas, men bedöms ej överskrida riktvärdena för boende. Verksamheten kring återvinningsstationen, ÅVS, kan kategoriseras som tillfälligt verksamhetsbuller. Bullernivån för närboende bedöms ligga under rekommenderade riktvärden.

Miljökvalitetsnormer

Aktuella miljökvalitetsnormer i planen är vatten, buller och luft. Nedan följer en sammanfattning av konsekvenser/slutsatser från MKB:n.

Vatten

Grundvattenförekomsten på Ingarö liksom Kolström omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten.

Den föreslagna anläggningen av parkeringsplats inom sekundär skyddszon för vattentäkten bedöms kunna innebära en ökad risk för påverkan på vattentäkten och därmed en ökad risk att miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten inte klaras. Den ökade risken ska dock inte innebära att den faktiska påverkan på vattentäkten ökar eftersom skyddsåtgärder planeras att vidtas.

Tillståndsprövning enligt miljöbalken erfordras för planerad parkering och dagvattendamm inom sekundär skyddszon för Ingarö vattentäkt. I samband med tillståndsprövning fastställs de villkor som måste uppfyllas för genomförandet. Genom att tillståndsvillkor och fastställda skyddsföreskrifter och entreprenadföreskrifter för vattentäkten följs skapas förutsättningar för att vatten ej ska behöva påverkas negativt av planens genomförande.

Buller

Den 1 september år 2004 trädde en förordning för omgivningsbuller i kraft. I samband med denna förordning meddelades en miljökvalitetsnorm för buller enligt följande: "Genom kartläggning av omgivningsbuller samt upprättande och fastställande av åtgärdsprogram skall det eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa" (SFS 2004:675 1 §).

I dagsläget förekommer buller från väg 646.

Befintliga bostäder ligger ca 250 meter från planerad parkeringsyta och bedöms inte påverkas av trafikbuller in på parkeringsplatsen. Hastigheten för in- och utfart till parkeringen är dessutom låg, vilket innebär lägre bullernivåer än den trafiken på väg 646 alstrar. Utförd bullerutredning på väg 646 (WSP 2010, Bullerutredning för Brunn C) visar att området för planerad parkering i nuläget har en trafikbullernivå på ca 50-55 dBA. På planerad parkering planeras även för en återvinningsstation. Vid tömning av denna kan momentant buller uppstå. Återvinningsstationen kommer att omges av skärm/plank.

Luft

Halten av kvävedioxid två meter över mark eller gatunivå, visar dygnsmedelvärde på högst 24 µg/m³ för hela Värmdö kommun. Miljökvalitetsnormen (MKN) för kvävedioxid, dygnsmedelvärde, 60 µg/m³, klaras alltså med bred marginal.

Med prognostiserade trafikökningar beräknas halten av kvävedioxid och partiklar öka marginellt. De minskningar som över tiden sker av utsläppen per fordonskilometer från fordonen till följd av successivt bättre reningsteknik, beräknas mer än väl kompensera för den beräknade haltökningen. Sammanlagt bedöms därmed halterna inte bli högre än idag. Slutsatsen är att miljökvalitetsnormerna kommer att klaras med bred marginal även vid genomförande av planen.

Miljö kvalitetsmål

Detaljplanen har relaterats till de 16 nationella miljö kvalitetsmål som riksdagen beslutat skall utgöra utgångspunkt för samhällets miljöarbete.

Bedömning av relevanta miljö mål och hur de påverkas av detaljplanen är gjord i tabellen nedan.

Miljö kvalitetsmål	Planens miljö påverkan*	Riktning från (-) eller mot (+) miljö kvalitets målet **	Kommentarer
1. Begränsad klimatpåverkan	Liten	0	Detaljplanens påverkan på klimatet beror främst på utsläpp från trafiken. Syftet med infartsparkering är att fler ska ha möjlighet att ställa bilen och busspendla till sin arbetsplats. Eftersom biltrafiken i stort spås öka är det dock tveksamt om och hur detta mål påverkas.
2. Frisk luft	Liten	0	Se mål 1. Miljö kvalitetsnormerna för luftmiljö klaras med god marginal.
3. Bara naturlig försurning	Liten	0	Se mål 1.
7. Ingen övergödning	Måttlig	+	Genom dammens renande effekt bedöms närsaltalternativen i vattnet minska.
8. Levande sjöar och vattendrag	Liten/måttlig	+	Reningen av dagvattnet kan bidra till att förbättra Fladens ekologiska status.
9. Grundvatten av god kvalitet	Måttlig	+	Rening av dagvattnet minskar risken för förorening av grundvattentäkten och dess goda kemiska status kan bibehållas.
10. Hav i balans samt levande kust och skärgård	Måttlig	+	Reningen av dagvattnet kan bidra till att förbättra Fladens ekologiska status och vidare bidra att Kolströms "otillfredsställande ekologiska status" förbättras.
16. Ett rikt växt- och djurliv	Liten	0	En gräsbevuxen yta tas i anspråk och hårdgörs och anläggs med damm, men naturmiljön är relativt trivial. Den hyser dock en ovanlig skalbagge och eftersom gräsmarker med blommande örter är en bristvara är det bra att bibehålla rinnande vatten i anslutning till området och sköta resterande gräsmark med slätter. Eventuellt kommer dagvattendammen skapa livsrum för en del arter som ej finns på platsen idag och bidra till den tätortsnära naturen och biologiska mångfalden.

* Bedömningen är gjord i en tregradig skala:

- liten (mindre lokal betydelse, liten omfattning av ingrepp/störning)
- måttlig (regional, kommunal eller lokal betydelse, måttlig omfattning av ingrepp/störning)
- stor (riksintresse, intresse på EU-nivå, regionalt värde, stor omfattning)

Bedömningen förhåller sig till det lokalt begränsade planområdet och dess närmaste omgivning.

** Minustecken innebär att planens genomförande medverkar till att målet blir svårare att uppnå, plustecken att det blir lättare. En nolla innebär att påverkan bedöms bli marginell.

1. Begränsad klimatpåverkan

Detaljplanens påverkan på klimatet beror främst på utsläpp från trafiken. Syftet med infartsparkering är att fler ska ha möjlighet att ställa bilen och busspendla till sin arbetsplats.

Detta borde bidra till att klimatpåverkan från trafiken minskar en aning i relation till antalet invånare.

2. Frisk luft

Ett liknande resonemang kan föras som för målet Begränsad klimatpåverkan, men med tillägget att Miljökvalitetsnormerna för luftmiljö klaras med god marginal.

3. Bara naturlig försurning

Ett liknande resonemang kan föras som för målet Begränsad klimatpåverkan. Biltrafik genererar utsläpp av försurande ämnen till luften, men genom att människor ställer bilen och åker kollektivt är förhoppningen att de totala utsläppen ska minska.

8. Levande sjöar och vattendrag

Ytvattnet, i form av diket i östra kanten av planområdet, kommer att ta emot vatten från parkeringsyta. Det vattnet och det dagvatten som kommer från Brunn Centrum kommer att renas i dagvattendammen innan det förs vidare till diket och ut till Fladen. Genom dessa åtgärder är målsättningen att det vatten som förs vidare till diket och Fladen kommer att vara renare än det är i dagsläget.

9. Grundvatten av god kvalitet

Planen ger möjlighet att hantera och rena dagvattnet, vilket minskar risken för förorening av grundvattentäkten både från ny parkeringsyta, men också från dagvattnet från Brunn Centrum och kringliggande vägområden (se bifogad dagvattenutredning). Täta diken förebygger också risken att smutsigt dagvatten ska infiltrera vattentäkten.

16. Ett rikt växt- och djurliv

En gräsbevuxen yta tas i anspråk och hårdgörs, men dagvattendammen kan eventuellt skapa livsrum för en del arter som ej finns på platsen idag. I dagsläget har förekomst av naturvärden ej konstaterats i området. Planerad framtida inventering kan komma att visa på naturvärden. Då kan nuvarande bedömning (liten risk) komma att ändras och kompensationsåtgärder bör då genomföras, till exempel genom att skapa en ny, närliggande yta med högrttskaraktär.

10. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samrådsförslaget har utarbetats av projektledare Yvonne Karlsson, planarkitekt Helena Gåije samt planarkitekt Linn Grönlund, genomförandebeskrivning av lantmätare Irene Bellman (Structor FM Projektutveckling AB), VA-ingenjör Johanna Danielsson, dagvatteningenjör Mona Berkevall, driftchef Mikael Svan väg- och trafikfrågor, samt kommunekolog Viveca Jansson.

Värmdö 2014-08-26

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef