



FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN TORSBY 1:177 VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Granskningshandling

Dnr: 15KS/14

Datum: 2016-04-21

Plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse från 2 januari 2015

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING	2
PLANHANDLINGAR	2
PLANERINGSUNDERLAG	2
PLANPROCESSEN	2
BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT	5
ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER	5
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	6
RIKSINTRESSEN	6
STRANDSKYDD	7
TRAFIK.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR	7
NATUR OCH REKREATION	7
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK	8
YT- OCH GRUNDEVATTEN	8
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN.....	8
MILJÖKVALITETSNORMER	13
MILJÖFÖRHÅLLANDEN	14
STÖRNINGAR, BULLER	17
RISK OCH SÄKERHET.....	20
SOCIALA FRÅGOR	23
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE	23
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD	24
GATOR OCH TRAFIK.....	26
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	29
GENOMFÖRANDE	31
ORGANISATORISKA FRÅGOR	31
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	35
EKONOMISKA FRÅGOR.....	39
TEKNISKA FRÅGOR	40
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	41
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	42

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Detaljplanekarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANERINGSUNDERLAG

- Behovsbedömning
- Buller vid Torsby 1:177, Trivector traffic 2015-09-01
- Dagvattenutredning för Torsby, Atkins 2015-10-07
- PM Översiktlig Miljöteknisk Markundersökning, Bjerking 2015-09-14
- Riskanalys för väg 274 avseende transporter med farligt gods, Geosigma 2015-03-27

PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse från 2 januari 2015. En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en juridiskt bindande plankarta med bestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas. Planen genomförs med utökat förfarande på grund av att den är av intresse för allmänheten.

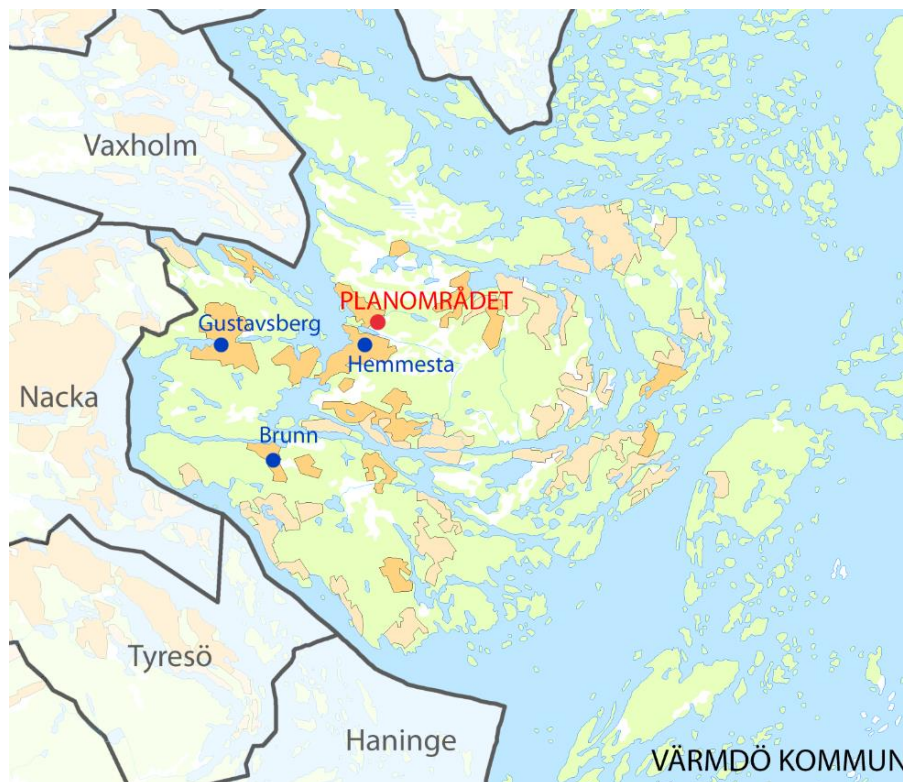
Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lag, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken (MB) och prövning enligt till exempel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

Arbetet befinner sig nu i ett så kallat granskningsskede. Efter granskningen ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Därefter ska planförslaget antas i Kommunfullmäktige och vinner laga kraft tre veckor efter justerat protokoll, om ingen överklagar planen.



BAKGRUND

Planområdet är beläget i södra delen av Torsby på Värmdölandet med närhet till kollektivtrafik och naturområden. Torsby är ett av kommunens prioriterade förändringsområden (PFO) utpekade i översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige 2011-12-14. Det föreslagna planområdet ligger ca 1 km norr om Hemmesta (se figur 1) och var tidigare en del av PFO-planen Torsby T2, men lyftes ut ur det planarbetet på grund av inkomna synpunkter på behov av buller- och riskanalys. Nu planläggs området separat.



Figur 1. Översiktskarta över planområdets lokalisering.

Fastigheten Torsby 1:177 har tidigare varit en handelsträdgård. Verksamheten startade under mitten av 1900-talet och lades ner runt 2008. Handelsträdgården har i huvudsak odlat och sålt trädgårdsväxter både i växthus och i utomhusliggande friland. Kvar på fastigheten finns idag ett växthus, maskiner, ett kylrum, ett nedlagt kontor som tillhörde handelsträdgården, ett bostadshus samt en hårdgjord förvaringsyta som hyrs av Vattenfall.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med planarbetet är att skapa ett långsiktigt hållbart bostadsområde som anpassas och tar hänsyn till ekologiska, ekonomiska och sociala aspekter, både under planering, genomförande och användning av området.

Huvuddrag

I planförslaget föreslås ny bostadsbebyggelse om totalt 31 bostäder i form av parhus och radhus samlade runt en gemensam grönyta. Gemensamhetslokal planeras för det nya bostadsområdet och planeras utformas som ett växt-hus/orangeri.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Miljöbalkens (MB) kapitel 3 och 4 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden samt särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Enligt 2 kap. 2 § Plan och bygglagen (PBL) ska dessa följas vid planläggning. Kapitel 5 i MB anger att regeringen får meddela föreskrifter för miljö kvalitetsnormer om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och att kommunerna ska ansvara för att de följs.

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser genom att markområden kommer användas för ett ändamål som området bedöms vara väl lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Bestämmelserna i 4 kap. MB utgör inte hinder för kompletteringar till befintlig bebyggelse eller utvecklingen av befintliga tätorter om tillbörlig hänsyn tas till det rörliga friluftslivet. Planen bedöms vara förenlig med bestämmelserna i detta kapitel. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

PLANDATA

Areal och markägoförhållanden

Planområdets areal är drygt 1 ha. Marken inom planområdet utgör del av fastighet Torsby 1:177 som är i enskild ägo.

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i Torsby, cirka 1 mil från Gustavsberg. Området ligger söder om Värmdövägen och väster om Torsby Bäckväg, se figur 2. På platsen låg tidigare Lindeborgs handelsträdgård.



Figur 2. Planområdets avgränsning redovisas med röd linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT

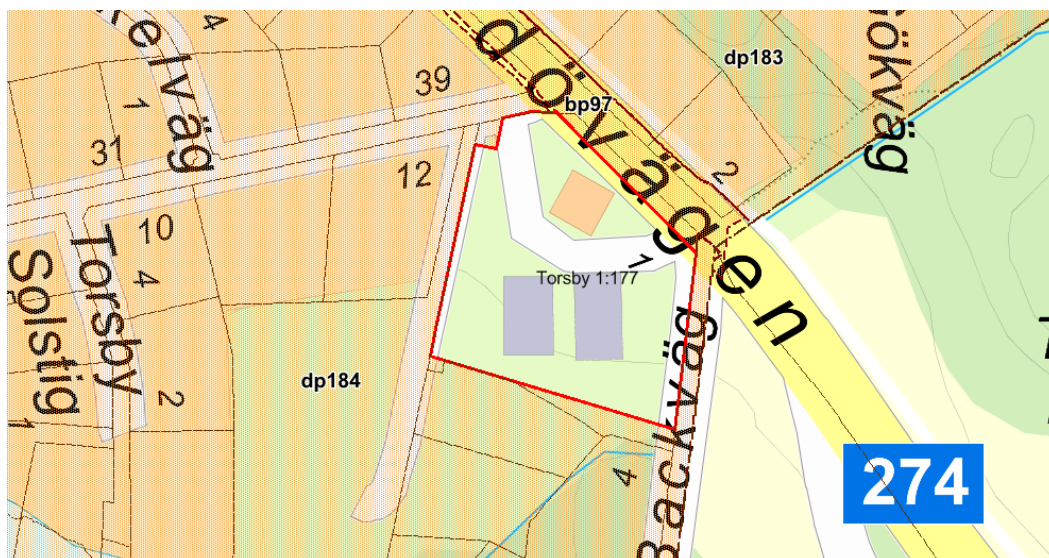
Planområdet ingår i programmet för Kolvik och Torsby (2004). I programmet pekas området ut som lämpligt för nya bostäder.

Samhällsplaneringsnämnden beslutade 2011-11-15 § 181 att samhällsbyggnadskontoret får delegation att upprätta start-PM och gå ut på samråd om planförslaget.

Start-PM upprättades på delegation 2015-04-23 och delegationsbeslutet rapporterades till kommunstyrelsens planutskott 2015-05-13 § 55. Handlingarna var ute på samråd 2015-12-01 till 2016-01-11.

ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER

I kommunens antagna översiktsplan 2011-12-14 är planområdet utpekad som ett område som ska planläggas och få kommunalt vatten och spillvatten (VS). Området är inte planlagt, men omges av byggnadsplan 97 och detaljplan 184. En del av fastigheten Torsby 1:177 omfattas av byggnadsplan 97 och en del av detaljplan 184. Dessa delar av fastigheten planläggs inte i detta skede utan gällande planer ligger kvar i den norra och södra delen av fastigheten där fastighetsgränsen går utanför planområdets gränser. Se figur 3.



Figur 3. Omgivande planer (dp 183, dp 184 och bp 97) och förhållande till fastighetsgräns för detaljplaneområdet och Torsby 1:177.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken (MB) ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning är underlag till bedömningen om planens genomförande riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Om denna risk föreligger ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas (4 kap. 34 § PBL). Betydande miljöpåverkan innebär att väsentlig påverkan sker på ett eller flera miljövärden.

En behovsbedömning har gjorts och detaljplanen antas inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Detta motiveras av att området redan är ianspråktaget och en exploatering med bebyggelse av bostäder inte bedöms innebära en förändring som kan leda till betydande miljöpåverkan på omgivning eller plats. Buller, markföroreningar och dagvatten har bedömts kräva vidare utredning under planarbetet, men effekterna och påverkan av dessa frågor har i behovsbedömningen inte bedömts leda till betydande miljöpåverkan.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår i riksintresset Kustområdena och skärgården i Stockholms län vilket är klassat som riksintresse för turismen och friluftslivet samt hög-exploaterad kust enligt 4 kap. MB. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och det lokala näringslivet. Detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig påverkan på riksintresset.

STRANDSKYDD

Området ligger utanför strandskyddat område.

TRAFIK

Översiktsplanens mål och rekommendationer är att planera för bebyggelse med närhet till kollektivtrafik och öka andelen resenärer i kollektivtrafiken med ett väl utbyggt gång- och cykelnät som knyter samman Värmdö kommuns förändringsområden med centra, rekreationsområden och replipunkter. I detaljplanearbetet har särskild hänsyn tagits till närheten till väg 274.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

I denna del av planbeskrivningen beskrivs både planens förutsättningar och de förändringar som föreslås.

NATUR OCH REKREATION

Förutsättningar

Ingen mark med naturkaraktär finns inom planområdet, men i norra delen finns en del med trädgårdskaraktär. Spår av den gamla handelsträdgårdens verksamhet på platsen finns i form av fruktträd och en liten, igenvuxen pryd-nadsdamm.

Planområdet omges av villabebyggelse och jordbrukslandskap med öppna fält. Nordöst om området finns skogsmark av lite mer kuperad karaktär där det även finns kända fornlämningar.

Förändringar

De nya bostäderna föreslås samlas runt en gemensam grönyta. Ett flertal fruktträd kommer att sparas och integreras med den nya bebyggelsen. Några av träden kommer om möjligt att flyttas och planteras om på den gemensamma grönytan. I planområdets sydöstra hörn planeras en gemensamhetslokal och utanför denna kan det bli möjligt att odla för husbehov i till exempel pallkragar. Gemensamhetslokalen föreslås utformas som ett växthus/orangeri för att skapa en koppling till den tidigare verksamheten som handelsträdgård. Påverkan på landskapsbilden består i att området blir tätare bebyggt, att upplagsplatser försvinner och att området troligtvis kommer upplevas som mer ordnat än i dagsläget. Höjder på byggnader anpassas till omgivande detaljplaners bestämmelser. Tillåten byggnadshöjd är 7,0 meter.

GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

Förutsättningar

Marken består i huvudsak av glacial lera. En liten sektion i norra delen av planområdet består av sandig morän. Området är flackt och sluttar lätt ner mot Hemmesta träsk.

Förändringar

Geoteknisk undersökning med avseende på vallens påverkan på vägbanan för väg 274 kommer att utföras. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för de geotekniska undersökningar som krävs i samband med bygglovsprövning av byggnad.

YT- OCH GRUNDVATTEN

Förutsättningar

Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) finns det inga grundvatten-täkter inom det aktuella detaljplaneområdet. Enligt SGU's brunnarkiv finns det inte heller några kända borrhållningar.

Aktuellt detaljplaneområde avvattnas idag via två diken längs planområdets östra och västra gränser (se figur 4) till recipienten Hemmesta träsk söder om planområdet. Hemmesta träsk avvattnas mot Torsbyfjärden.

Förändringar

För att minimera påverkan på områdets yt- och grundvatten ska dagvattenhanteringen utformas i planområdet på sådant vis att vattenkvaliteten kan behållas eller förbättras. Se vidare under stycke om Hydrologi och dagvatten samt Miljökvalitetsnormer.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

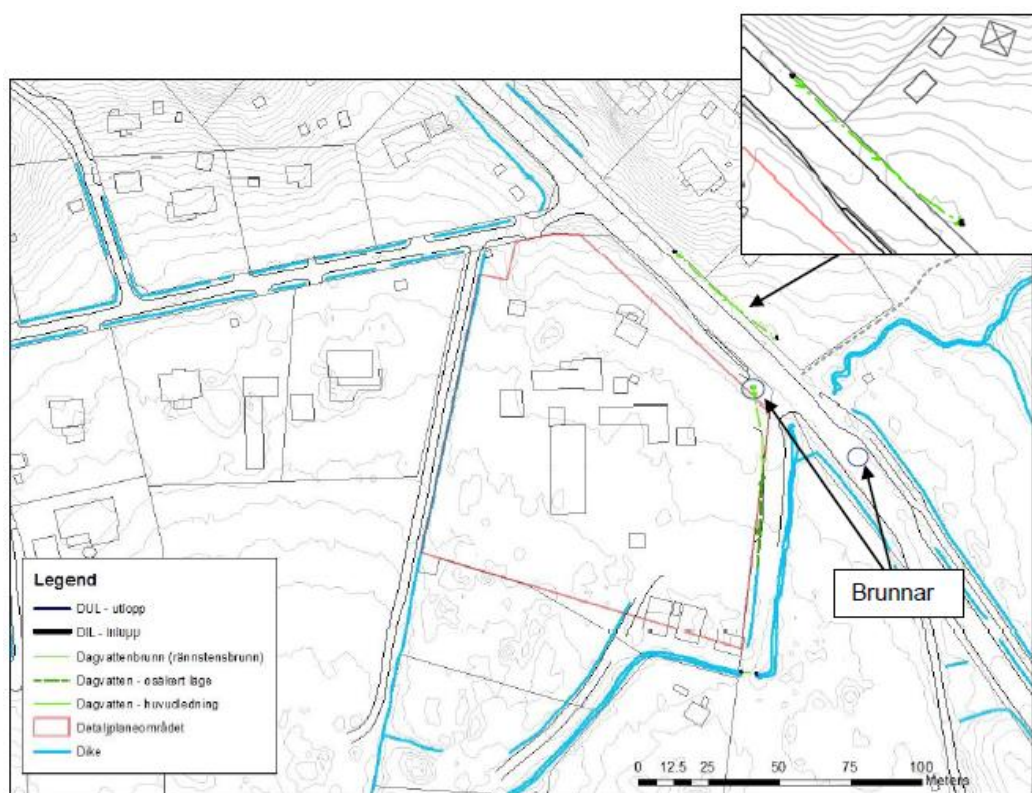
Förutsättningar

Det aktuella detaljplaneområdet är delvis utpekade som en lågpunkt enligt en tidigare dagvattenutredning som gjordes i samband med detaljplanerna 183 och 184. Det finns inga kända dagvattenproblem inom fastigheten idag, men på 60- eller 70-talet anlades en dagvattenbrunn på den hårdgjorda infartsytan på Torsby 1:177 på grund av att vägdagvatten från väg 274 rann in över parkeringsytan vid handelsträdgården. Se den högra brunnen i figur 4. Planområdet ligger som lägst 3 meter över havsytan och som högst ca 7,5 möh. Inga instängda områden har identifierats på fastigheten där dagvatten ansamlas.

Enligt dagvattenutredningen som Atkins Sverige AB utfört 2015 berörs planområdet av två delavrinningsområden (område A och B i fig 5), men det är

endast område A som med störst sannolikhet avrinner genom detaljplaneområdet. Område B har sin avrinning i diket som löper öster om detaljplaneområdet.

Kända befintliga dagvattenledningar i planområdet och dess närhet redovisas i figur 4. Vid den östra infarten finns en dagvattenbrunn som är kopplad på ledning i sydlig riktning. Ledningen mynnar i ett dike som löper ca 30 m utmed planområdets sydöstra gräns. I planområdets sydöstra hörn leds dagvattnet vidare via trumma under Torsby Bäckväg till diket som leder ner till Hemmesta träsk via fastigheterna söder om planområdet. Det finns inte några andra kända dagvattenledningar i området.



Figur 4. Befintliga dagvattenledningar och diken i anslutning till planområdet samt två dagvattenbrunnar som noterades vid platsbesök (Atkins 2015).

Recipient för området är Hemmesta träsk som är kraftigt påverkat av närsalter. Hemmesta träsk är inte klassat som en vattenförekomst, men ansluter via Hemmesta kanal till Torsbyfjärden som är klassad som vattenförekomst enligt VISS.

Dagvattenpolicyn inom Värmdö kommun anger riktlinjer för hur dagvattenhanteringen bör ske. Den anger bland annat att andelen hårdgjorda ytor ska minimeras för att minska flödes hastigheten på dagvattenavrinningen, dagvatten ska omhändertas lokalt och det vatten som inte kan infiltreras nära källan bör avledas i öppna avrinningsstråk för att fördröja flöde och rena eventuella föroreningar. Hantering av dagvatten ska inte medföra risk för förorening av

grundvattnet. Särskilda krav ställs för dagvattnet från parkerings- och körytor.

Förändringar

Dagvattenfrågan i planområdet hanteras utifrån Atkins dagvattenutredning. Av dagvattenutredningen framgår att föroreningsbelastningen från detaljplaneområdet minskar efter exploatering. Halterna understiger då de riktvärden som gäller enligt dagvattenpolicyn för dagvattenutsläpp direkt i recipient. Om utsläpp sker till exempel via ett dike är riktvärdena en aning lägre och då klaras riktvärdet för alla ämnen utom fosfor även utan föreslagna åtgärder. Om de striktare riktvärdena följs finns det ett visst behov av åtgärder för att minska föroreningshalterna från området vid planens genomförande. De åtgärder som föreslås är relativt enkla och kan på sikt bidra till att minska påverkan på recipienten.

Utgångspunkten för framtagande av åtgärdsförslagen i dagvattenutredningen har varit att dagvattnet ska hanteras inom kvarteretsmark samt att flöden till det dike som rinner vid detaljplaneområdets östra sida inte ska öka efter exploatering. I utredningen delades detaljplaneområdet genom höjdsättning in i två lokala delavrinningsområden, A och B enligt figur 5. Genom att dela upp områdena separeras de flöden som sannolikt kommer innehålla högre halter föroreningar och de som är mer att betrakta som rena. I denna figur visas även föreslagna åtgärder. Förslagen är i linje med kommunens dagvattenpolicy.

För att tillgodose fördröjning och reningsbehov föreslås, inom område A, att dagvattnet avledas till det befintliga dike som löper i nord-sydlig riktning längs detaljplaneområdets västra sida (Fig 4). Sannolikt kommer flöden från område A innehålla mindre mängder föroreningar än område B eftersom dagvattnet till stor del kommer från tak- och trädgårdsytor och reningsbehovet bedöms inte bli så stort. Takdagvatten föreslås avledas med stuprörutkastare enligt figur 6. Det dike som idag löper längs med detaljplaneområdets västra sida bör rensas ur då det idag ligger mycket skräp och bråte i diket nedströms planområdet.

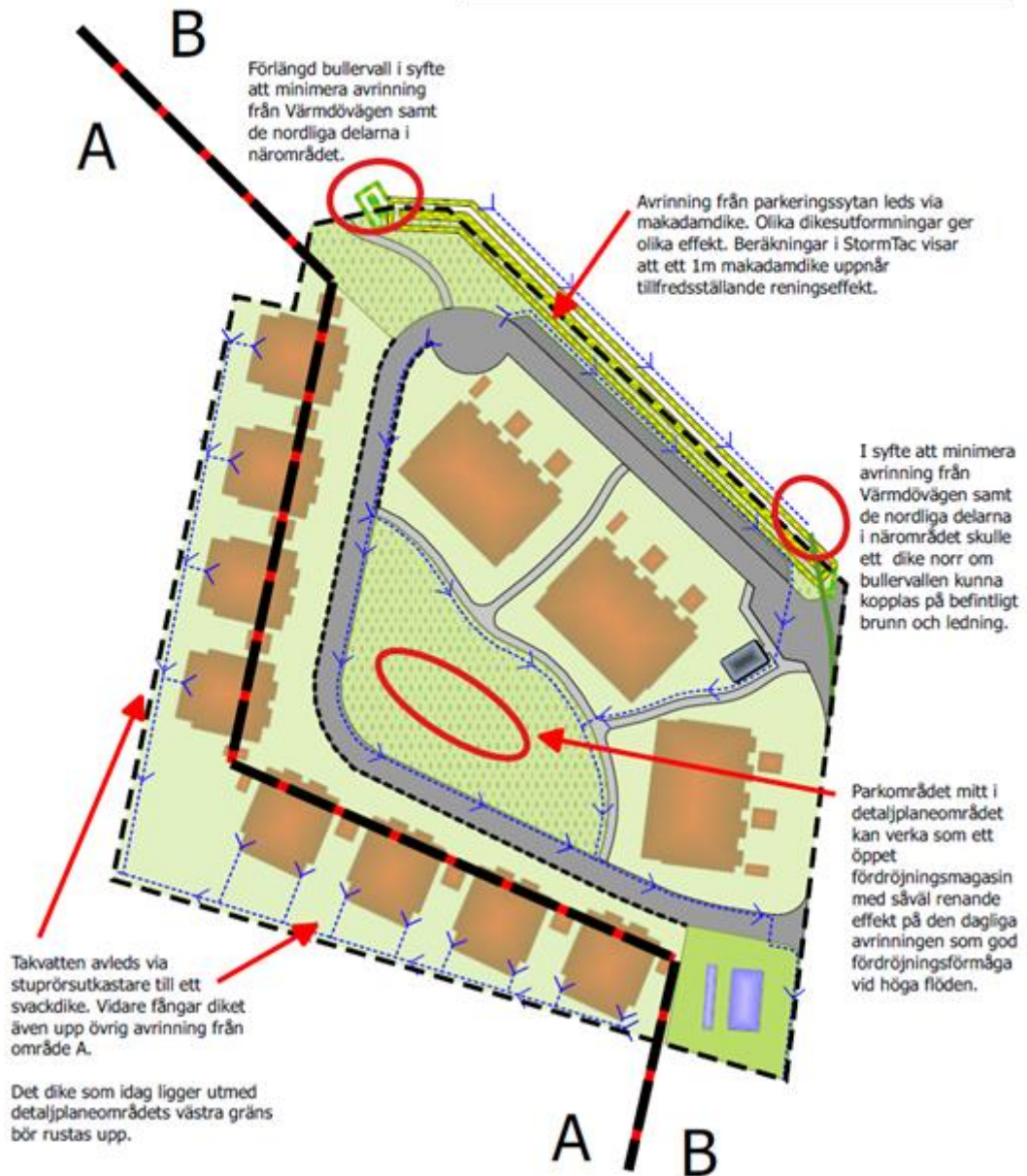
Dagvatten från delområde B föreslås avledas från parkeringen via dike genom delområdet enligt figur 5. Med rätt höjdsättning kan övrig avrinning från detaljplaneområdets norra del avrinna mot parkområdet i mitten och vidare i dike genom detaljplaneområdet. Dikena inom område B är främst avsedda att fördröja och rena dagvattnet från väg- och parkeringsytor och sedan ansluta till befintligt dike öster om detaljplaneområdet och vidare till recipienten Hemmesta träsk. Det är även viktigt att avledningen sker på lämpligt avstånd från husgrunderna för att undvika dagvattenpåverkan på byggnader.

Bilaga 8 - Åtgärdsförslag

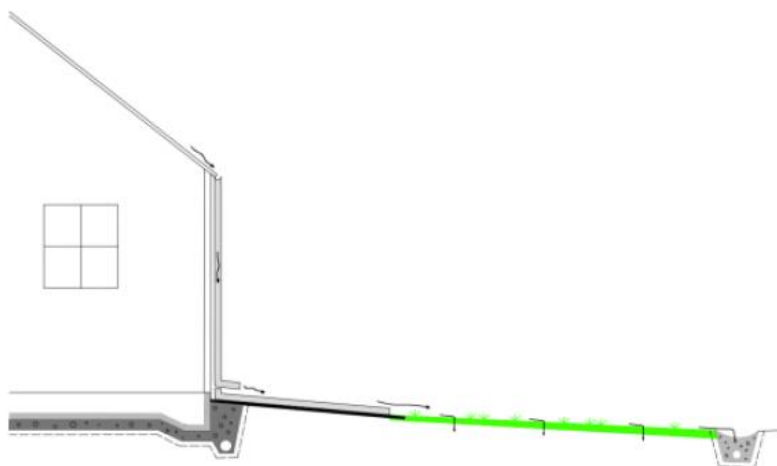
Från Atkins dagvattenutredning

Detaljplaneområdet uppdelas i två lokala delavrinningsområden. A och B. I den sydvästra delområdet (A) avleds vatten till befintligt dike i väster om detaljplaneområdet.

I det nordöstra delområdet (B) avleds vatten från parkeringen i dike som enligt bilden löper genom delområdet. Med rätt höjdsättning och kansten kan övrig avrinning ske i dike utmed parkområdet i mitten och vidare till befintligt dike i sydost.

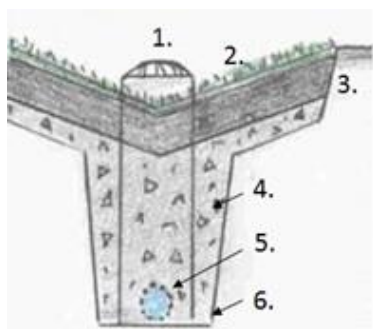


Figur 5. Åtgärdsförslag för hantering av dagvatten inom planområdet samt norr om planerad bullervall. Från dagvattenutredning, Atkins 2015.



Figur 6. Avledning av dagvatten från hustak (Atkins 2015).

Dagvattenutredningen visar att ett en meter brett makadamdike uppnår tillfredsställande reningseffekt för samtliga ämnen så att föroreningshalterna inte överstiger riktvärdena. Svackdiken kan anläggas med tätskikt för att undvika att spridning av föroreningar sker till grundvattnet, men när underlaget är lera



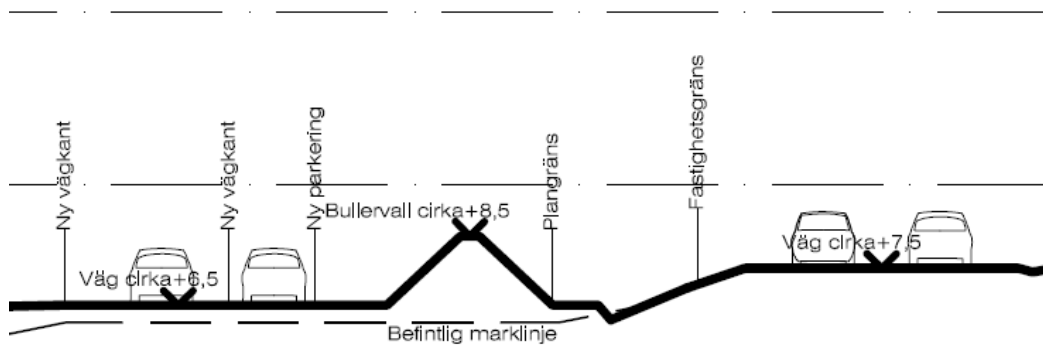
1. Kumpulbrunn
2. Gräs
3. Matjord
4. Makadam
5. Dräneringsledning
6. Vattentätt skikt

är risk för spridning av föroreningar låg. Se exempel på svackdike i figur 7.

Figur 7. Exempel på dagvattenlösning med svackdike.

Om ungefär hälften av planområdets yta hårdgörs behövs, enligt dagvattenutredningen, någon form av fördröjning inom detaljplanområdet för att flödet från området inte ska öka jämfört med idag. I planen föreslås bestämmelser (n1-5) på hur många kvadratmeter som får hårdgöras och att gata och parkeringsytor ska luta mot växtlighet och mark i genomsläppligt material för att säkra att dagvattnet kan tas om hand inom fastigheten och rening säkras. De bestämmelser som gäller enligt plankartan innebär att mindre än hälften av planområdet kan hårdgöras och att fördröjning inte är ett plankrav.

Enligt dagvattenutredningen är det lämpligt att anlägga ett avskärande, fördröjande dike norr om bullervallen, utanför detaljplaneområdet. Dagvatten därifrån kan sedan ledas via planområdet till diket öster om planområdet. Se exempel på placering av fördröjningsdike/svackdike i figur 8 mellan vall och väg bana till höger i bilden samt i figur 17.



Figur 8. Exempel på dikesutformning mellan väg 274 och planerad bullervall. Finns inget dike idag.

MILJÖKVALITETSNORMER

Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. MB. Buller, luftkvalité och vattenkvalité behandlas under styckena Ytvatten, Grundvatten, Buller och Utomhusluft nedan.

Ytvatten

Förutsättningar

Inga vattenområden med definierade miljö kvalitetsnormer finns inom Torsby 1:177, men recipienten Hemmestaträsket ligger drygt 100 meter söder om planområdet och avrinner till Torsbyfjärden. Torsbyfjärdens ekologiska status är idag måttlig och den kemiska statusen är god, med undantag för kvicksilver. God ekologisk status för Torsbyfjärden ska vara uppnådd år 2021 och god kemisk status ska vara uppnådd 2015.

Förändringar

För att Torsbyfjärdens ekologiska status ska förbättras från måttlig till god innan 2021 behöver enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) åtgärder som förbättrar vattenkvalitén sättas in. Förbättringsförslag som anges är åtgärder avseende enskilda avlopp. En övergång till kommunalt avlopp utgör således en förbättring som kan gynna vattenkvalitén. Vad gäller tillförsel av näringsämnen och föroreningar till recipient från dagvatten bedöms dessa minska genom de åtgärder som föreslås och regleras i planen främst genom lokal rening inom fastighet. Genomförande av planen bedöms därför inte medföra att MKN för vatten överskrids.

Grundvatten

Förutsättningar

Det finns ingen grundvattenförekomst som berörs av miljökvalitetsnormer i området.

Buller

Förutsättningar

Huvudinstrumentet för att följa miljökvalitetsnormer är åtgärdsprogram. Eftersom Värmdö kommun har färre än 100 000 invånare behöver inget åtgärdsprogram för buller tas fram i kommunen. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa från omgivningsbuller. I mindre och medelstora kommuner ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning. Se vidare under stycke om Störningar.

Förändringar

Miljökvalitetsnormen för buller bedöms inte överskridas. Se vidare under stycke om buller under rubrik Störningar.

Utomhusluft

Förutsättningar

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. Enligt data från Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund exponeras inga personer i Värmdö kommun för partikelhalter (PM10) över 35 mikrogram/m₃ och enligt luftföroreningskartorna över länet ligger området långt under riktvärdena för MKN. Gränsvärdet enligt MKN är 50 mikrogram/m₃ och detta bedöms klaras.

Förändringar

En viss ökning av avgaser från fordonstrafik kan uppstå i och med exploateringen. Det behövs dock 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 miljökvalitetsnormen överskrids.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Förorenad mark

Förutsättningar

På fastigheten har två miljötekniska utredningar utförts, en av Sweco 2008 och en av Bjerking 2015. Vid utredningen 2008 hittades inga föroreningar,

men i planprocessen gjordes bedömningen att en kompletterande undersökning behövdes. I figur 9 illustreras de platser där analysprover togs 2015.



Figur 9. Placering av ytor för samlingsprov illustrerade med röda ringar (Bjerking 2015).

Vid fältbesök av Bjerking noterade de inga avvikande lukter eller synintryck i jordproverna, men de noterade att det på flera delar av området ligger diverse bråte.

På delar av fastigheten uppmättes detekterbara halter av DDT och dess nedbrytningsprodukter, hexaklorobensen, pentakloranilin och kvintozen. Uppmätt halt understiger aktuella jämförvärden med god marginal. (se PM Översiktlig Miljöteknisk Markundersökning, Bjerking 2015)

Gällande metaller uppmättes generellt låga halter, understigande Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM). I tre samlingsprov (4, 5, 6), illustrerade i figur 10, uppmättes dock halter av arsenik inom nivå godtagbar för mindre känslig markanvändning (MKM) och i ett samlingsprov (5) uppmättes kadmium i halter strax över riktvärdena känslig markanvändning.

För det aktuella området bedöms känsligheten för människa vara mycket stor då området ska exploateras med bostäder och därmed kommer vara en plats där barn och vuxna vistas i stor utsträckning.



Figur 10. De platser i området där halter av arsenik och kadmium överstiger riktvärdena enligt den miljötekniska undersökningen.

Den naturliga jordarten i området består enligt SGUs jordartskarta främst av lera. Detta begränsar spridningsrisken. Generellt är transporthastigheten i lerjordar låg vilket gör att eventuell föroreningsspridning blir långsam, men spridning kan ske snabbare i eventuella ledningsschakter.

Sammantaget bedöms föroreningsnivån vara låg-måttlig och spridningsförutsättningarna små, men i dagsläget uppfyller marken inte det riktlinjer som finns för känslig markanvändning för bostadsändamål på grund av uppmätta halter av arsenik och kadmium (Bjerking 2015).

Förändringar

Inför den planerade exploateringen med bostäder kommer befintliga byggnader och växthus rivas eller monteras ner och marken jämnas ut. I samband med detta behöver rivningsmaterial och skrot som finns på platsen tas om hand.

Som ett första steg rekommenderar Bjerking kompletterande provtagning av jord efter avstädning. Om metallhalterna vid denna provtagning överskrider riktvärdena för KM behöver yttlig jord urschaktas inom områden 4-6 i figur 10. Eventuella överskottsmassor i område 4-6 hanteras som KM-MKM massor.

Innan schaktarbeten påbörjas ska detta anmälas till Bygg- och miljöavdelningen, Värmdö kommun, enligt § 28 förordningen om miljöfarlig verksamhet. Innan bygglov ges ska området vara godkänt för känslig markanvändning.

Radon

Förutsättningar

Enligt en översiktlig bedömning ligger större delen av planområdet inom lågriskområde vad gäller radon och en mindre del i nordöst i normalriskområde.

Förändringar

Byggnader ska uppföras radonsäkert.

Transformatorstation

Förutsättningar

En transformatorstation är placerad nordväst om planområdet. Området är detaljplanerat i angränsande plan och avsatt E-området överstiger 10*10meter vilket innebär att det skyddsavstånd som krävs till bebyggelse uppfylls.

Pumpstation

Förutsättningar

I dagsläget finns inga pumpstationer i området.

Förändringar

En kommunal pumpstation för VS planeras ca 35 meter öster om planområdet. Hänsyn till detta tas i planförslaget genom att uppförande av bostäder inte medges närmare än 50 meter från den planerade pumpstationen.

STÖRNINGAR, BULLER

Förutsättningar

Planområdet ligger nära väg 274 och är därför påverkat av trafikbuller. Idag finns endast ett bostadshus inom planområdet, och detta ligger ca 15 meter från 274:an.

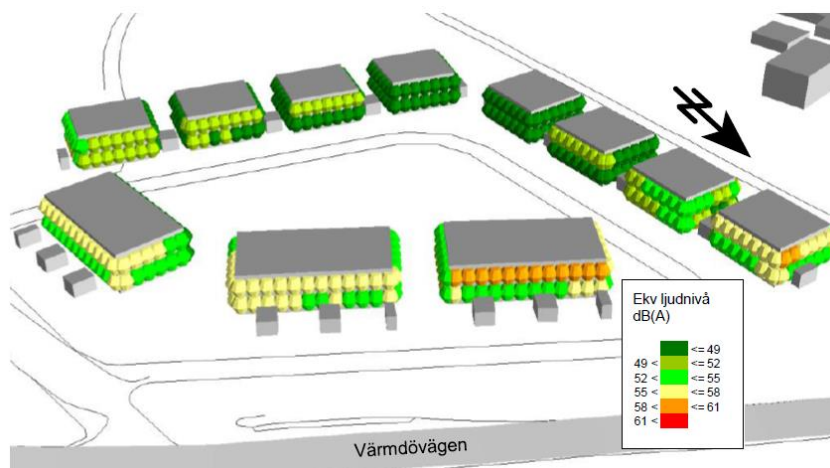
Förändringar

En bullerutredning, Buller vid Torsby 1:177, har gjorts av Trivector Traffic hösten 2015. Beräkningarna utgår från förväntad trafik år 2030.

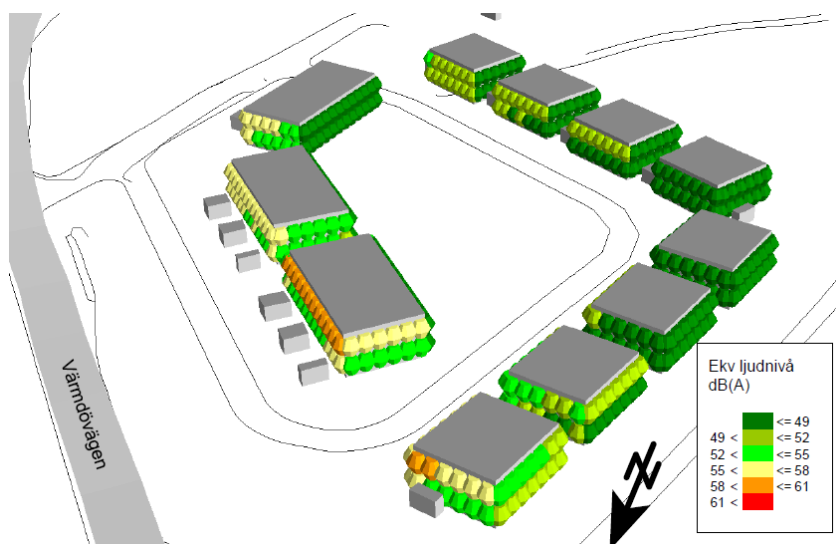
Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om ekvivalenta ljudnivån överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid.

Förutsättningar utan vall

De ekvivalenta ljudnivåerna beräknas, utan bullerdämpande åtgärder, att överskrida riktvärdet på 55 dBA något vid de fasader som ligger närmast väg 274. Därmed bör hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids. Detta klaras om bostäderna planeras utifrån rådande ljudförhållanden. Se figur 11 och 12. De hus som har mer än 55 dBA i ekvivalent ljudnivå vid mest utsatt fasad måste klara högst 70 dBA nattetid vid fasaden i riktning bort från vägen och detta klaras vid samtliga bostäder.



Figur 11. Ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid fasad sett från nordost. (Frifältsvärde är den ljudnivå som beräknas då man bortser från det bidrag till ljudnivån som fås på grund av ljudreflexer i den egna fasaden)



Figur 12. Ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde), norrifrån. (Frifältsvärde är den ljudnivå som beräknas då man bortser från det bidrag till ljudnivån som fås på grund av ljudreflexer i den egna fasaden)

Riktvärdet för uteplats på 50 dBA i ekvivalent ljudnivå klaras vid baksidorna av husen i riktning bort från vägen. Undantaget är det allra nordligaste parhuset där riktvärdet överskrids med någon decibel. För att klara riktvärdet kan ett bullerskyddande plank anläggas vid uteplatsen i riktning mot vägen. För att vara effektivt bör planket vara så högt att det bryter siktlinjen mellan vägen och den som befinner sig på uteplatsen.

Vid jämförelse med riktvärdet på 70 dBA för uteplats framgår att detta klaras vid samtliga uteplatser (Fig 13).



Figur 13. Maximal ljudnivå (frifältsvärde) vid fasad på skyddade sidor bort från Värmdövägen, sett söder ifrån.

Förutsättningar med vall

Om en 3 meter hög bullervall anläggs vid väg 274 sänks ljudnivån på andra våningen, som är mest utsatt för buller, så att riktvärdet klaras vid nästan hela fasaden. Fortfarande får man dock ett litet överskridande för de fasader som ligger närmast Värmdövägen och inte skyddas bakom vällen, se inringade områden i figur 14, men riktvärdet klaras utmed alla fasader i markplan.



Figur 14. Ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid fasad mot väg 274 med 3 meter hög bullervall. Inringade områden visar överskridande av riktvärde 55dBA.

RISK OCH SÄKERHET

Enligt 2 kap. 5 § 5 p. PBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. Under nedanstående rubriker utvärderas risksituationen för planen.

Farligt godsväg och omledningsväg för Essingeleden

Förutsättningar

Väg 274 är klassad som sekundär transportled för farligt gods och omledningsväg för Essingeleden (tunga fordon). Enligt bullerutredningen (Tri-vector 2015) är idag andelen tung trafik på väg 274 enligt mätningar av Trafikverket (TRV) (2013) 8 % av 3970 fordon/dygn som är det uppmätt trafikflödet. Enligt en uppskattning av trafikmängden 2030 med utgångspunkt i TRV:s allmänna prognoser, förväntas den tunga trafiken öka med 0,2 % och den lätta med 2,05 %. Trafiken år 2030 uppgår då till 5480 fordon/dygn varav 6 % är tunga fordon.

Slutmottagare av farligt gods bedöms främst vara mindre transporter inom

lantbruks- eller båtvarubranscherna, så som ensileringsmedel, ammoniumnitrat, svetsgaser och bensin. Inga större drivmedelsverksamheter bedöms vara lokaliserade så att lastningsfordon primärt passerar planområdet. (Geosigma 2016)

En riskutredning har utförts i samband med planarbetet (Geosigma 2016) där risker för olika typer av olyckor, frekvens och omfattning har beräknats. Riskerna som kan hota närliggande bebyggelse, närboende och människor som rör sig i området är förknippade med olyckor som involverar transporter av farligt gods. Den uppskattade frekvensen trafikolyckor med farligt gods klass 2.1 (brännbar gas) är 1,8 olyckor/10 000 år och 1,7 olyckor/1 000 år för farligt gods klass 3 (brandfarliga vätskor). Dessa risknivåer har konsekvensberäknats och individriskerna bedöms vara små både inomhus och utomhus då de ligger under det undre riskkriteriet. Vad gäller samhällsrisk ligger risknivån mellan övre gräns och undre gräns för acceptabel risk.

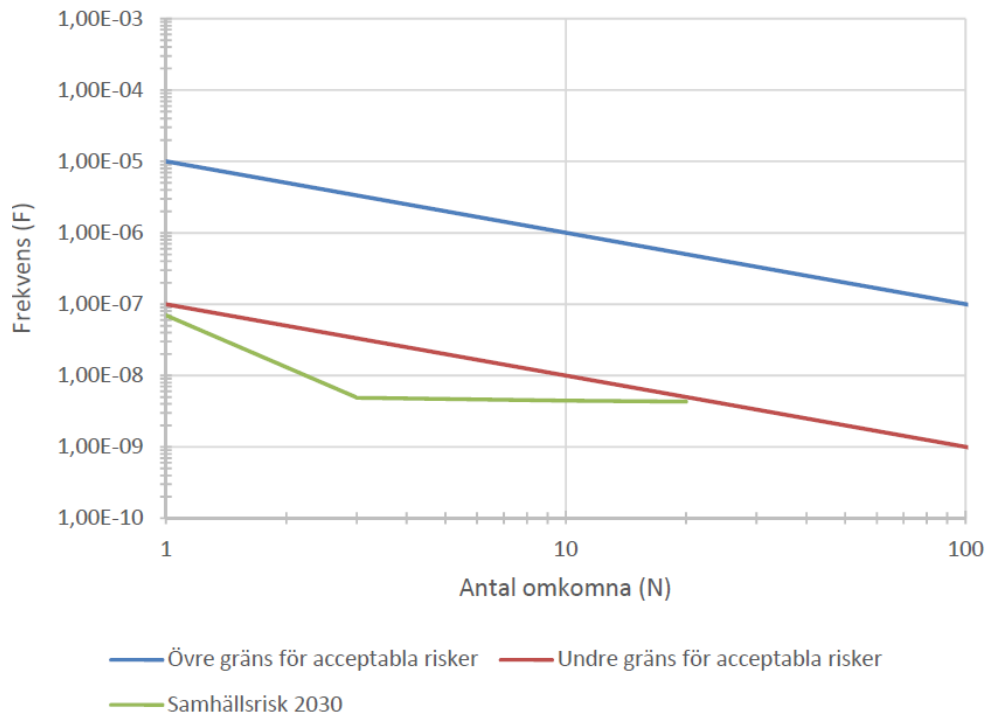
Förändringar

Eftersom samhällsrisk inte når den nedre gränsen för acceptabel risk föreslår riskutredningen att vissa åtgärder bör vidtas. Följande åtgärdsförslag föreslås:

- En avskärmande vall i icke brännbart material, mellan vägen och planområdet.
- Dike mellan väg 274 och vällen med syfte att samla upp eventuellt utsläpp.
- Fasader inklusive fönster mot väg 274 ska vara i material som förhindrar brandspridning in i byggnaden under den tid det tar att utrymma.
- Bostäderna i nära anslutning till väg 274 ges utrymningsmöjligheter på ej exponerad sida av byggnaderna.
- Placering av luftintag på bostäderna i nära anslutning till väg 274 skall placeras på motsatt sida av riskkällan.
- Området mellan väg 274 och de närliggande bostäderna skall utformas på sådant sätt att stadigvarande vistelse inte uppmuntras. Till exempel så skall lekplatser inte placeras inom detta område.

Resultatet för samhällsrisk visar att uppförandet av vall och dike, samt fasader och fönster som förhindrar brandspridning och gör att fler personer hinner utrymma byggnader, skapar förutsättningar för att reducera riskerna så mycket att samhällsriskerna värderas som små och planförslaget är möjligt (Figur 15).

Samhällsrisk 2030 - med riskreduktion



Figur 15. Samhällsrisksprofil för transport av farligt gods på väg 274 med vall eller dike.

Uppförandet av vall, brandsäkra fasader och fönster mot väg 274, utrymningsvägar och friskluftsintag regleras med planbestämmelser i plankartan. Dike regleras genom exploateringsavtal.

Skredrisk

Förutsättningar

Området är plant och omges av flacka områden som sluttar svagt ner mot Hemmesta träsk. Inga åsar eller krön finns inom planområdet. Väg 274 ligger lite högre än planområdet och passerar planområdets norra kant.

Förändringar

På grund av de flacka förhållandena bedöms skredrisken vara mycket låg och skredriskundersökning utförs inte.

Vattenstånd och översvämning

Förutsättningar

Länsstyrelsens rekommendationer är att bebyggelsen ska ligga på +2,7 meter över nollplanet. Hemmesta träsk ligger cirka 150 meter söder om planområdet. Lägsta marknivå inom planområdet är ca 3 meter över nollplanet. Grundvattnet i området bedöms ligga relativt grunt. Spår av översvämning eller stillastående vatten syns inte inom området.

Förändringar

Planområdet ligger som lägst 3 meter över havsytan och som högst ca 7,5 m över havet. Risk för översvämningar på grund av en havsnivåhöjning bedöms därför som låg eftersom hela planområdet ligger över Länsstyrelsen rekommenderade lägsta grundläggningsnivå på 2,7 meter. Förutsättningarna för att avvattna området bedöms därför inte påverkas av en eventuell havsnivåhöjning.

Enligt dagvattenutredningen beräknas flödena vid ett 10-årsregn att minska efter exploatering jämfört med dagens situation.

Inom planområdet kommer inte källarplan att tillåtas.

SOCIALA FRÅGOR

Barnperspektivet

Förutsättningar

Inom verksamheter för barn och unga har kommunen som mål att ge: en god uppväxt tillsammans med närstående, jämlika och hälsosamma förhållanden, möjlighet till omsorg och utbildning i sin närmiljö, kunskaper och framtidstro, möjligheter att utveckla intressen, en trygg och säker miljö, möjlighet att påverka sin egen situation samt ge möjligheter till inflytande över samhällets utveckling.

I närområdet finns idag flera förskolor och närmste grundskola ligger i Hemmesta söder om planområdet. Grundskolan kan bland annat nås via gång- och cykelväg och kollektivtrafik. Det finns idag stora, närliggande naturområden som barnen kan nyttja och i Hemmesta finns förutom skolor och förskolor utbud av fritidsaktiviteter.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör för 31 lägenheter i par- och radhus med en gemensamhetsyta mellan husen för att skapa möjligheter till lek och samvaro. Barnfamiljer kommer att ha närhet till skolor, förskolor, fritidsaktivitet och annat som erbjuds i Hemmesta.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Förutsättningar

I Hemmesta centrum finns skola, förskolor, handel och service.

Förändringar

Planens genomförande förändrar inget vad gäller utbudet, men kan bidra till

att antalet barn i området ökar och behovet av barnomsorgs- och skolplatser ökar.

BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD

Förutsättningar

Lindeborgs handelsträdgård, Torsby 1:177, har tillhört Torsby gårds ägor och har fungerat som handelsträdgård från början av 1900-talet till en bit in på 2000-talet.

I området finns flera fruktträd och blommande träd som exempelvis gullregn samt äldre friväxande lövträd, exempelvis björk, ek och oxel. På platsen finns även några byggnader som tillhört handelsträdgårdens verksamhet, en bostad, ett växthus och uppställningsplats för Vattenfalls verksamhet.

Förändringar

Exploateringen förutsätter att de befintliga byggnaderna rivs för att ge plats till 8 parhus och tre radhus med sammanlagt 31 bostäder. Ett växthus/gemensamhetslokal är tänkt att placeras i områdets sydöstra del, utanför vilket det även finns plats för någon form av odling, till exempel i pallkragar. Även ett sophus möjliggörs i den nordöstra delen av planområdet.

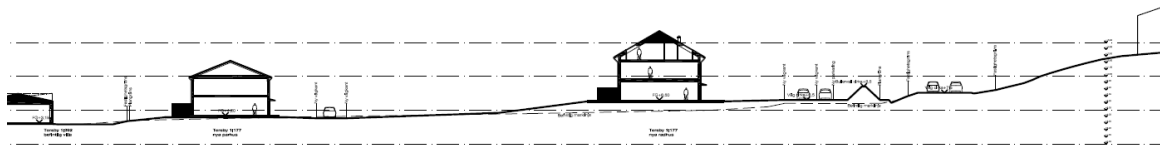
Den nya bebyggelsen kommer att påverka landskapsbilden en del. Därför har den kommande bebyggelsen planerats för att lämna siktstråk och skapa en anpassad övergång mellan omgivande bebyggelse och fånga upp historiken på platsen. Genom växthus, bevarande av fruktträd och odlingsmöjligheter fångas tiden som handelsträdgård upp i den nya bebyggelsen. I figur 16 visas en illustration av en möjlig framtida bebyggelse. För att den nya bebyggelsen ska smälta in i kulturlandskapet har utformningen av byggnaderna anpassats till intilliggande byggnader och byggnadshöjden är anpassad till angränsade detaljplaners tillåtna byggnadshöjd. Figur 17 visar en illustration av möjliga användningsområden och placering av byggnader i området. Figur 18 illustrerar en profil av bebyggelsen från väg 274 till angränsande bebyggelse i söder.



Figur 16. Illustration över möjlig bebyggelse i planområdet.



Figur 17. Illustrationsförslag över bostadsområde.



Figur 18. Profil över förslag på framtida bebyggelse i förhållande till väg 274.

Sammantaget, utifrån platsens landskapsbild och bebyggelsestruktur, kan den tillkommande bebyggelsens gestaltning och placering vara positiv ur landskaps- och kulturmiljösynpunkt genom att den nedlagda handelsträdgården som ger ett förfallet intryck ersätts av bostäder och grönytor.

GATOR OCH TRAFIK

Väg 274

Förutsättningar

TRV är väghållare för väg 274 som gränsar till planområdet. Väg 274 är en genomfartsväg för trafik mot Värmdölandet och vidare mot Vaxholm. Vägen har ett relativt lågt trafikflöde med en fortsatt god kapacitet. Hastigheten är 50 km/h.

Vägen är sekundär transportled för farligt gods och omledningsväg för Es-singeleden (tungt fordon). Genom planen löper en mindre väg som an knyter till väg 274 via Torsby Solängsväg. En gång- och cykelbana finns längs norra sidan av väg 274 och sträcker sig till Hemmesta centrum och vidare till Grisslingebadet. I vägområdet mellan nuvarande bostad och väg 274 finns inget dike, endast en gräsbevuxen slänt, se fig 19.



Figur 19. Dike saknas mellan väg 274 och befintlig bebyggelse. Vägområdet är mycket ottydligt, men har tolkats in vid släntfot. Vy ifrån öster.

Förändringar

Planförslaget följer den gamla vägstrukturen med skillnaden att området bara kommer att kunna nå från Torsby Bäckväg. Utfart från planområdet till Torsby Solängsväg blir inte längre möjlig. Inom området planeras en vägslinga med utfart mot Torsby Bäckväg. Utmed TRVs väg inom planområdet kommer det tillkomma ett dike och en skyddsvall som är utformad utifrån resultatet av bullerutredning och dagvattenutredning.

Gata

Förutsättningar

Hastigheten på Torsby Bäckväg är reglerad till 30 km/h och vägbredd varierar från 4 till 8 meter. Idag förser den befintliga gatan Torsby Bäckväg bebyggelsen söder om planområdet med en anslutning mot väg 274. Utfarten är väl tilltagen (uppgår till ca 18 meter) och är otydlig i sin utformning (se figur 20).

Förändringar

Den nya gatan ska ha sådan standard och bärighet att den fungerar för utsedd funktion och för utryckningsfordon, renhållningsfordon och andra fordon. Gatorna ska uppfylla kraven på tillgänglighet. Kommunens handbok för avfallsutrymmen ska följas.

Bredden på gatan inom bostadsområdet är planerad att vara 4,5 meter. En angoringsficka är planerad för avfallshanteringen så att fordon inte ska blockera vägen vid tömning av avfallsdepåerna.

Den planerade gatan inom planområdet kommer ha in- och utfart mot Torsby Bäckväg som ansluter mot väg 274. Det innebär att utfarten mot Torsby Solängsväg tas bort. Gatan inom planområdet är planerad att vara dubbelriktad på sträckan där kantstensparkeringen finns fram till vändplatsen som är dimensionerad för personbil. Resterande del av slingan är tänkt att vara enkelriktad för att hålla nere vägbredden inom området. Av trafiksäkerhetsskäl kommer den nya detaljplanen möjliggöra en 90 graders anslutning på Torsby Bäckväg ut mot väg 274 och utfarten görs samtidigt smalare för att tydliggöra korsningen (T-korsning) och bredden för utfarten bör inte överstiga 9 meter. Hastigheten på gatan kommer även fortsättningsvis vara 30 km/h.



Figur 20. Bilden illustrerar bredd av infart till området idag. Genomförande av föreslagen plan innebär att infartens bredd minskar från 18 till 8 meter. Jämför med figur 17.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Närmsta busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet vid väg 274. Där trafikerar fyra busslinjer, 437, 438, 439 och 463. Kollektivtrafiken möjliggör för resor lokalt till bland annat centralorten Gustavsberg, men även till regionala målpunkter som bussterminalen i Slussen. Under högtrafik trafikerar hållplatsen med 20-minuterstrafik. Hållplatsen är inte tillgänglighetsanpassad enligt de krav som ställs i Vägar och gators utformning (VGU), men hållplatsen på motsatt sida av väg 274 har upprustats i samband med dragningen av gång- och cykelbanan på den sidan. Det saknas i dagsläget en passage till busshållplatsen på andra sidan väg 274.

Förändringar

Förbättringsåtgärder för busshållplatsen avses regleras via exploateringsavtal och passage till hållplatsen på norra sidan av väg 274 utreds. Se vidare i Genomförandeavsnitt nedan.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Området är plant och inom planområdet finns inga stora höjdskillnader. Det ansluter till väg 274 med två utfarter. Det finns idag en gång- och cykelväg längs norra sidan av väg 274 och busshållplatser för kollektivtrafiken.

Förändringar

Tillgängligheten kommer att vara fortsatt god och gångvägar till busshållplatserna avses anläggas. Även busshållplatsens standards avses rustas upp.

Tillgänglighetskraven ska uppnås för bostadshus och anläggningar. Bostäder ska vara tillgängliga för funktionsnedsatta.

Parkering

Förutsättningar

Det finns i dagsläget en stor grusad yta som används som parkering och som av- och pålastningsyta för transportfordon. Ytan användes främst när handels-trädgården var i drift. Inom planområdet finns inga besvärliga lutningar som försvårar planläggningen av nya vägar eller parkeringar.

Förändringar

En parkeringsplats per lägenhet på mark utan tak inom fastigheten planeras. Gästparkering föreslås längs gatan utmed vallen. Bilparkering med laddningsmöjligheter för elbil avses att anordnas i och med exploateringen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Förutsättningar

Anläggningen och bostaden i planområdet förses med vatten från egen brunn. Spillvatten avleds till enskilt avlopp.

Förändringar

Området kommer att anslutas till kommunala VS-nätet. En ny pumpstation för spillvatten kommer att anläggas utanför planområdet.

Inom planområdet möjliggörs allmänna underjordiska ledningar inom u-område.

Elförsörjning, telenät, bredbandsnät

Förutsättningar

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet. TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för tele- och bredbandsnätet.

Förändringar

Elnätet byggs ut av Vattenfall. TeliaSonera Skanova Access AB är fortsatt distributör av tele- och bredbandsförsörjning inom planområdet. Nät för tele/bredband behöver byggas ut i området.

Avfall

Förutsättningar

Kommunal avfallshantering finns.

Förändringar

I detaljplanen anges vägyta med angöringsficka för tömning och även yta för miljöhus/sophus, så att alternativ för miljöhus kan finnas för att ge en nära och enkel sortering av avfall. Miljöhusets utformning ska vara anpassat till bebyggelsen i planområdet. Kommunens handbok för avfallsutrymmen ska följas.

Sopkärl vid egna bostaden för parhusen planeras. Förpackningar och returpapper samlas in på återvinningsstationer som Förpacknings- och Tidningsinsamlingen (FTI) ansvarar för. Återvinningsstationen finns idag i närheten av Hemmesta vägskäl.

Rivningsmaterial från befintliga byggnader ska sorteras, om möjligt återvinnas och i övrigt skickas till mottagningsstation för avfall. Avfall under byggtiden ska sorteras och lämnas till återvinningscentral alternativt mottagningsstation.

GENOMFÖRANDE

För genomförandet av detaljplanen kan det krävas bl.a. avstyckning och bildande av t.ex. servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning för att få tillgång till utfart, vatten- och spillvattenledningar m.m. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för planarbetet

Samråd	december 2015
Granskning	maj-juni 2016
Antagande i kommunfullmäktige	november 2016
Tidigaste datum för laga kraft	december 2016
Utbyggnad/genomförande av detalj plan under genomförandetiden	15år

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ersätts, upphävs eller ändras. En detaljplan kan dock ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång. Då har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren.

Genomförandetiden för denna detaljplan är 15 år och börjar löpa den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen kommunalt eller enskilt, men det är också möjligt att inom en och samma detaljplan ha olika huvudmän för olika allmänna platser.

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna, men om det finns särskilda skäl kan någon annan vara huvudman. Om kommunen inte ska vara huvudman för de

allmänna platserna inom planområdet åligger huvudmannaskapet för allmän plats fastighetsägarna gemensamt, så kallat enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap innebär att det är upp till fastighetsägarna inom planområdet att bestämma hur den allmänna platsen ska ordnas, driftas och underhållas. Detta kan till exempel organiseras genom en gemensamhetsanläggning (se mer information under rubriken *Gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar* nedan) eller av blivande bostadsrättsförening. Bestämmelser om inrättande av gemensamhetsanläggning finns i anläggningslagen. Det regleras alltså inte närmare i plan- och bygglagen hur det enskilda huvudmannaskapet ska organiseras och det finns inga formella hinder mot att de berörda fastighetsägarna löser detta på det sätt de själva finner vara lämpligt.

I denna detaljplan är huvudmannaskapet enskilt. Kommunens särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap är följande:

- Värmdö kommun är en kommun med stora fritidshusområden och har en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, till exempel i delar av centralorten Gustavsberg.
- I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden. Planområdet ingår i ett större område med enskilt huvudmannaskap och det förekommer inte någon genomfartstrafik genom området.
- TRV är huvudman för angränsade Värmdövägen, väg 274.
- Planområdet angränsar till flera detaljplaner i Torsby, bl a detaljplan 183, Torsby T1 och detaljplan 184, Torsby T2 vilka har enskilt huvudmannaskap. Planerna Torsby T1 och T2 har liksom detta planförslag i huvudsak områden för bostadsändamål.
- Allmän plats i form av vägområde, grönområde mm i angränsande planområde ingår i Torsby ga:1 som förvaltas av Torsby samfällighetsförening.
- Den gata som idag fungerar som tillfart till Torsby 1:177 har enligt gällande detaljplan 183, Torsby T2 enskilt huvudmannaskap och sköts därmed inte av kommunen.

Allmän plats, enskilt huvudmannaskap

För den allmänna platsmarken med användningen GATA, P-PLATS och PARK (se plankartan) är huvudmannaskapet enskilt. Fastigheten Torsby 1:177 har idag andel i gemensamhetsanläggningen Torsby ga:1 (lantmäteriakt 0120-02/69) och avsikten är att hela planområdet även framöver ska fortsätta vara delägare i Torsby ga:1. Exploatören avser att ansöka om omprövning av Torsby ga:1 för att ändra gemensamhetsanläggningen med avseende på ut-

bredningen och andelstal för att även Torsby Bäckväg och möjligen även gatan i planområdet ska kunna ingå i Torsby ga:1 i framtiden. Diskussioner gällande detta har förts med Torsby samfällighetsförening, som förvaltar Torsby ga:1. Det ankommer på exploatören att bekosta eventuell omprövning av Torsby ga:1. Omprövning av gemensamhetsanläggning sker efter ansökan av t.ex. berörd fastighetsägare till Lantmäteriet. Fastighetsägare ansvarar enskilt för anläggande, drift och underhåll av riskreducerande åtgärder som får vidtas på allmän platsmark med användningen PARK, bebyggelse och enskilda anläggningar på kvartersmark. Ansökan om nödvändiga tillstånd och lov görs hos kommunens bygg- och miljöavdelning.

Vatten och spillvatten

Hela planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten, se även information under rubriken Vatten och spillvatten under Teknisk försörjning. Kommunen är alltså huvudman för VS-nätet och bygger ut och ansvarar för de vatten- och spillvattenledningar, pumpstationer med mera som behövs inom verksamhetsområdet fram till varje förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Förbindelsepunkten är den punkt där fastighetsägarens ledningar ansluts till det kommunala VS-nätet. Inom fastighet på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för respektive ledningar.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet utan ska hanteras lokalt inom planområdet. Inom den egna fastigheten är det respektive fastighetsägare som ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga dagvattenanläggningar alternativt kan dagvattenhanteringen hanteras gemensamt för flera fastigheter t.ex. genom en gemensamhetsanläggning. Avrinning från planområdet sker till diken belägna utanför planområdet. Dessa diken har ingen ordnad förvaltning och de underhålls av omkringliggande fastigheter. Diken utmed de vägar som ingår i Torsby ga:1 utgör en del av denna gemensamhetsanläggning enligt anläggningsbeslut (lantmäteriakt 0120-02/69). Då hela Torsby 1:177 ingår i båtadsområdet, det område som är berört, till Torsby ga:1 och vägen vid diket utmed Torsby 1:177s östra gräns har användningen gata i detaljplan 184, Torsby T2, bedöms detta dike kunna utgöra en del av Torsby ga:1 i framtiden. Norr om väg 274 finns ett dikesföretag som mynnar i diket väster om Torsby 1:177. Se mer information under rubriken Hydrologi och dagvatten ovan. Värmdö kommuns dagvattenpolicy ska följas.

Elförsörjning, telenät, bredbandsnät

Innan markarbeten utförs bör i förekommande fall kabelutsättning beställas

från Vattenfall och TeliaSonera Skanova Access AB. Respektive företag ansvarar för om- och tillbyggnad av sitt nät inom planområdet. Utbyggnaden bör samordnas med exploitören.

Kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar enskilt för anläggande och/eller upprustning samt drift och underhåll av bebyggelse och enskilda anläggningar på kvartersmark. Ansökan om bygglov, marklov samt bygganmälan görs hos kommunens bygg- och miljöavdelning. Nybyggnadskarta beställs hos kommunens kart- och GIS enheten. Ytterligare information samt åtkomst till blanketter för ansökan om bygglov m.m. finns på kommunens webbplats.

Förorenad mark

Fastighetsägare ansvarar enskilt för att sanering av förorenad mark utförs i behövlig omfattning. Anmälan om sanering och i förekommande fall ansökan om marklov görs till kommunens bygg- och miljöavdelning. Ytterligare information samt åtkomst till blanketter för ansökan m.m. finns på kommunens hemsida.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen, Samhällsbyggnadsavdelningen och Solängens fastighets AB. Avtalet reglerar bland annat kostnader och former för detaljplanearbete med detaljplan för Torsby 1:177.

För genomförandet av detaljplanen kan det vara nödvändigt att teckna exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Kommunen avser teckna exploateringsavtal med fastighetsägaren till Torsby 1:177 i syfte att reglera ett antal funktioner och anläggningar inom och utom planområdet för att bland annat tillgodose krav från remissinstanser. Följande punkter kan komma att bli aktuella att reglera i exploateringsavtal, där ett flertal även kräver dialog och avtal med TRV:

- Standardhöjning och eventuell flytt av busshållplats på väg 274s västra sida i direkt närhet till planområdet.
- Gångpassage mellan planområdet och busshållplatsen.
- Passage för koppling från planområdet till befintlig busshållplats på väg 274:s östra sida.
- Skyddsvall utformad enligt VGU (vägar och gators utformning) och krav i geoteknisk undersökning.
- Dike mellan skyddsvall och väg 274 utformad enligt VGU.
- Förbättring av diken utanför planområdet som i förekommande fall får

omhändertav avrinning av dagvatten från planområdet.

- Utformning av Torsby Bäckvägs anslutning till väg 274 enligt VGU.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av Torsby 1:177 som är i enskild ägo.

Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande möjliggörs fastighetsbildning t.ex. avstyckning. Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske först då detaljplanen vunnit laga kraft och prövas då vid förrättning av Lantmäteriet. Mark utlagd som kvartersmark kan utgöra en eller flera fastigheter, som bildas genom avstyckning. Mark som lagts ut som allmän plats kan utgöra en egen fastighet. Förvaltningen av denna fastighet kan ske genom en gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening. Det är även möjligt att förvalta för flera fastigheter gemensamma anläggningar utan att de är belägna på egen fastighet. Se mer information under rubriken Gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar nedan.

Servitut m.m.

Servitut kan bildas av Lantmäteriet vid lantmäteriförrättning, så kallat officiälservitut, eller genom att berörda fastighetsägare skriver avtalsservitut mellan respektive fastigheter. Inga servitut berör i dagsläget planområdet. Eventuella avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning framgår inte av fastighetsförteckningen.

Gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av Lantmäteriet med stöd av anläggningslagen. I beslutet, så kallat anläggningsbeslut, om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i den. Beslutet får inte strida mot detaljplanens bestämmelser, men mindre avvikelser får göras i den mån som syftet med detaljplanen inte motverkas. I beslutet framgår även vilka fastigheter som ingår i anläggningen, vilket utrymme som upplåts för anläggningen, vilken eventuell ersättning som upplåtande fastighet ska erhålla, inom vilken tid utförandet av anläggningen ska ske samt vilket andelstal respektive deltagande fastighet har. Andelstalet reglerar hur kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen ska fördelas mellan de fastigheter som deltar i den.

I denna detaljplan föreslås att en ny gemensamhetsanläggning inrättas för områden som i plankartan är utlagd som P-PLATS och PARK, samt del av kvartersmark som ska nyttjas gemensamt. Det kan även vara aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning för vatten-, spillvatten- och

dagvattenledningar i området fram till respektive anslutningspunkt eller utsläppspunkt. GATA kan ingå i den befintliga gemensamhetsanläggningen Torsby ga:1 efter att Lantmäteriet har omprövat anläggningsbeslut i lantmäteriakt 0120-02/69. En alternativ lösning är att GATA ingår i gemensamhetsanläggning som kan nybildas.

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för drift och underhåll av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. Det innebär att nya anläggningar inte får anläggas eller ändras inom det för gemensamhetsanläggningen upplåtna området utan att det gällande anläggningsbeslutet för berörd gemensamhetsanläggning omprövas. En samfällighetsförening bildas av Lantmäteriet och är en juridisk person och en demokratisk organisation med godkända stadgar och styrs av lagen om förvaltning av samfälligheter. Fattade beslut gäller även om inte alla är överens. Besluten kan överklagas till mark- och miljödomstolen.

Om en samfällighetsförening inte bildas sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas. Delägarförvaltning är lämpligt om det är få delägarfastigheter och kostnaderna för drift och underhåll är låga.

Ledningsrätter

I plankartan och planbestämmelserna finns bestämmelsen u som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom detta område möjliggörs bildande av ledningsrätt. Även inom området som i plankartan anges som GATA finns det möjlighet att bilda ledningsrätt, inom övriga områden som anges som allmänna platser kan det finnas möjligheter att bilda ledningsrätt förutsatt att syftet med planen inte motverkas.

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att på visst särskilt vis nyttja den belastade fastigheten. Ledningsrätt kan bara upplåtas för de typer av allmänna ledningar som särskilt angivits i ledningsrättslagen och kan bara bildas av Lantmäteriet. Bildande av ledningsrätt prövas vid lantmäteriförrättning efter ansökan och behandlas enligt bestämmelserna i ledningsrättslagen.

Kommunen har ansökt om ledningsrätt för de kommunala vatten- och spillvattenledningarna som anläggs inom planområdet, men ärendet är ännu inte beslutat.

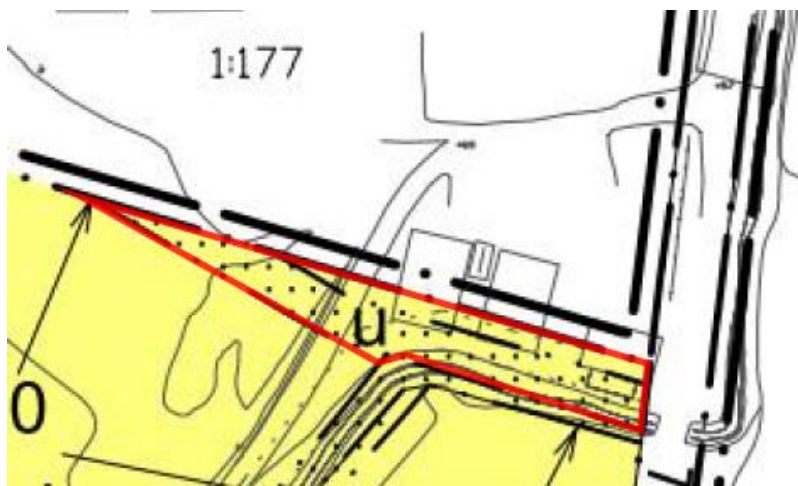
Fastighetskonsekvenser

Detta kapitel beskriver vilka konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet.

Planläggning av området syftar till att möjliggöra byggnation av bostäder. Kvartersmark för bostadsändamål har tillåten bebyggelse radhus respektive parhus. Det finns ingen bestämmelse om fastighetsstorlek för att reglera minimal eller maximal storlek på fastigheter inom planområdet, men bestämmelser om att huvudbyggnader och komplementbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Bestämmelse om minst 4,5 meter mellan byggnad och fastighetsgräns medför att det inte kommer vara möjligt att avstycka enskilda fastigheter kring kommande radhus och parhus. I det fall bebyggelse uppförs i enlighet med illustrationsplan kommer det vara möjligt att avstycka ca en ny fastighet. Det är möjligt att avstycka fler fastigheter än en från Torsby 1:177, men konsekvensen av det blir att det inte kommer vara möjligt att utnyttja byggrätten i den utsträckning som illustrationsplanen visar. Illustrationsplanen redovisar ett maximalt utnyttjande av de byggrätter som detaljplanen medger.

Inom planområdet kan det komma att vara aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning, både inom allmänna platser och på kvartersmark. För att gemensamhetsanläggning ska kunna bildas måste det avstyckas minst en ny fastighet då det endast är möjligt att upplåta gemensamhetsanläggning för flera fastigheter (minst två). Del av allmän plats, GATA, kan ingå som en del i den befintliga gemensamhetsanläggningen Torsby ga:1 efter det att Torsby ga:1 omprövats i lantmäteriförrättning. En gemensamhetsanläggning kan upplåtas på en egen fastighet. Det är också möjligt att låta en gemensamhetsanläggning belasta andra fastigheter genom att upplåta ett utrymmesservitut till förmån för gemensamhetsanläggningen i avsikt att ge den rätt att belasta de fastigheter den är belägen på.

Beskrivning av fastighetskonsekvenser för fastigheten Torsby 1:177 gäller endast den del som omfattas av denna planläggning. För delar i norr av fastigheten gäller byggnadsplan 97 och detaljplan 184. För del i sydöstra hörnet av fastigheten gäller detaljplan 184, Torsby T2, med bestämmelsen kvartersmark för Bostäder (minsta tomtstorlek 2000kvm), se markering med rött i figur 21, vilket lämpligen ingår som del av bostadsfastighet tillsammans med mark som ingår i denna planläggning.



Figur 21. Röd markering visar sydöstra delen av Torsby 1:177, för vilken del av detaljplan 184, Torsby T2 gäller.

I tabell 1 nedan beskrivs de konsekvenser som uppkommer för fastigheten inom planområdet. Konsekvenserna beskrivs i form av ny markanvändning, storlek på byggrätt, minsta fastighetsstorlek samt de fastighetsrättsliga åtgärder och ersättningar som uppkommer i samband med lantmäteriförrättningar kopplade till detaljplanens genomförande.

Tabell 1. Konsekvenser som uppkommer för fastighet inom planområdet.

Fastighet	Ny markanvändning, storlek på byggrätt, minsta fastighetsstorlek	Fastighetsrättsliga åtgärder samt ersättningar i samband med lantmäteriförrättning
Torsby 1:177	<p>Planläggs som kvartersmark (Bostäder, Växthus/Gemensamhetslokal, Miljöhus/Sophus):</p> <p>Byggrätt och hårdgörningsgrad i planförslaget: Dels får radhus med sammanlagd byggnadsarea om max 900 m² och komplementbyggnader med sammanlagd yta om max 95 m² uppföras. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7 m. Max 1740 m² hårdgjorda ytor. Dels får parhus med sammanlagd byggnadsarea om max 1260 m² och komplementbyggnader med sammanlagd yta om max 100 m² uppföras. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6,2 m. Max 2426 m² hårdgjorda ytor. Dels får Växthus/Gemensamhetslokal med byggnadsarea om max 50 m² uppföras. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 m. Max 50 m² hårdgjorda ytor. Dels får Miljöhus/Sophus med byggnadsarea om max 35 m² uppföras. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 m.</p> <p>Ingen bestämmelse om fastighetsstorlek.</p> <p>Endast källarlösa hus pga översvämningrisk.</p>	<p>Upplåter mark till gemensamhetsanläggning inom allmän plats och kvartersmark samt ledningsrätt inom u och inom allmän plats. Avstår mark för allmän plats.</p> <p>Ev. rätt till ersättning för upplåtelse av mark, se rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> nedan.</p>

	<p>Markens bebyggande begränsas i område markerat med "u" där den ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.</p> <p>Planläggs som allmän plats (Gata, P-plats, Park): För område med tillåten markanvändning PARK gäller dels ingen andel hårdgjorda ytor dels max 100 m² hårdgjorda ytor.</p> <p>Vall för riskreducering ska uppföras inom del av område markerat med "skydd".</p> <p>Gata och parkeringsytor ska luta mot växtlighet och mark i genomsläppligt material.</p>	
--	--	--

EKONOMISKA FRÅGOR

Finansieringen av planarbetet

Plankostnaderna är reglerade genom avtal. Planavgift kommer ej att tas ut.

Ersättning

Fråga om ersättning för upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggning och ledningsrätt uppkommer i samband med inrättandet eller omprövning av dessa och hanteras i Lantmäteriets respektive beslut utifrån utförd värdering. Berörda sakägare kan också komma överens om ersättning som läggs till grund för Lantmäteriets beslut.

Kommunen kommer att betala ersättning till respektive fastighetsägare för upplåtelse av ledningsrätt för kommunala VS-ledningar.

Förrättningskostnader

De kostnader som uppkommer i samband med förrättning hos Lantmäteriet, t.ex. vid avstyckning och inrättande av gemensamhetsanläggning, hanteras i Lantmäteriets beslut.

Kommunen betalar förrättningskostnaderna för bildandet av ledningsrätt för kommunala VS-ledningar.

Anläggande, drift och underhåll

Kostnaden för drift och underhåll av allmän plats med enskilt huvudmannaskap åligger huvudmannen/huvudmännen och för kvartersmark åligger ansvaret respektive fastighetsägare.

Kostnaden för anläggande, drift och underhåll av de kommunala VS-ledningarna åligger kommunen.

Avgifter

Bygglovsavgift

Bygglovsavgiften betalas av den som ansöker om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov m.m. enligt 12 kap. 8 § PBL. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den taxa som gäller varje år finns tillgänglig på kommunens hemsida. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglov-särendet påbörjas.

Avgift anmälan sanering av förorenad mark

Avgift för anmälan om sanering av förorenad mark betalas av den som är verksamhetsutövare. Kostnaden för detta beräknas med en timtaxa efter den tidsåtgång handläggningen av ärendet tar.

Anläggningsavgift vatten och spillvatten

Utbyggnad och drift av det kommunala VS-nätet finansieras via avgifter i VA-taxan. Kommunen ansvarar för utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar fram till varje förbindelsepunkt som normalt ligger cirka en halv meter utanför fastighetsgränsen. När förbindelsepunkt finns upprättad och fastigheten kan anslutas tar kommunen ut avgifter enligt gällande VA-taxa. Taxan består av en engångsavgift (anläggningsavgift) och löpande avgifter (brukningsavgifter). Den vid varje tillfälle gällande taxan finns tillgänglig på kommunens webbplats.

Elförsörjning, telenät, bredbandsnät

Respektive fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till el-, tele- och bredbandsnät.

TEKNISKA FRÅGOR

Alla fastigheter inom planområdet kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområdet för vatten och spillvatten, se mer information under rubrikerna Vatten och spillvatten ovan.

För anslutning till el-, tele- och bredbandsnät ska kontakt tas med respektive ansvarigt bolag. Se mer information under rubriken Elförsörjning, telenät ovan.

Innan befintlig utfart mot väg 274 ändras ska fastighetsägaren kontakta TRV.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Dagvattnet måste hanteras så att påverkan på recipienten Hemmesta träsk inte ökar. Om de åtgärder som föreslås genomförs blir det en förbättring av vattenkvaliteten på det vatten som avrinner från området. Även att enskilt avlopp övergår till kommunalt VS är positivt för att minska näringsläckage till vattenförekomster.

Efter marken iordningställt för bebyggelse ska marken undersökas för att ta reda på om ytterligare saneringar krävs för att marken ska vara godkänd för känslig markanvändning, vilket krävs för bostadsbebyggelse. Detta innebär en miljöförbättring.

Sociala konsekvenser

Behovet av bostäder i området kring Hemmesta bedöms vara stort. Många befintliga bostäder är relativt stora och inom denna detaljplan planeras parhus och radhus. Genom tillkomst av dessa bostäder bedöms medborgare som söker en boendeform mindre än fristående villa kunna få ett alternativ. Medborgare kommer att ges möjlighet att yttra sig om planförslaget under planprocessen.

Genomförandet av planen kan ge möjlighet för barnfamiljer att bo i ett område där möjligheter till lek, närhet till förskola och skola finns samt där naturen (bl. a. skogsområden och Hemmesta sjöäng) ligger nära.

Fastighetskonsekvenser

Vid genomförande av detaljplanen kan markens användning och fastighetsindelning komma att förändras. Se mer information under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser ovan*.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Granskningsförslaget har utarbetats av:

Viveca Jansson, projektledare och kommunekolog

Helena Gåije, planarkitekt

Rick Hoogduyn, assisterande planarkitekt

Ewa Brodén, exploateringsingenjör (Sweco)

Andreas Dahlberg, trafikingenjör

Mona Berkevall, dagvatteningenjör

Majken Elfström, VA- och renhållningschef

Värmdö 2016-04-21

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg

Samhällsutvecklingschef

Helena Gåije

Planarkitekt

