



DETALJPLAN FÖR
ÖSBY 1:79 m.fl.
VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

PBL(2010:900)

Dnr: 15KS/69

Datum: 2016-03-22

KSPU: 2016-04-20

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING

5

PLANHANDLINGAR

Planeringsunderlag

Revideringar efter samråd

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

6

FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN

6

PLANDATA

7

Läge och avgränsning

Areal och markägoförhållanden

Allmän plats och kvartersmark

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

9

Översiktliga planer

Riksintresse

Detaljplaner

Pågående planer

Strandskydd

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Kommunala beslut i övrigt

PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

13

Sammanfattning av förslag till detaljplan

Natur miljö

Vegetation och grönstrukturplan

Mark och geologi

Lokalklimat

Dagvatten och grundvatten

Radon

Kulturmiljö och landskapsbild

Stads- och landskapsbild

Landskap

Byggnader

Markföroreningar-deponigaser

Sammanfattande riskbedömning av markföroreningar

Risk för skred, höga vattenstånd och översvämning.

Risk kylanläggning vid IP Ekvallen

Fornlämningar

BEBYGGELSE

20

Struktur

Offentlig och kommersiell service

Närmiljö och rekreation
Tillgänglighet
Barnperspektivet

GATOR OCH TRAFIK 20

Befintligt vägnät
Kollektivtrafik
Parkering
Buller

TEKNISK FÖRSÖRJNING 21

Vatten och avlopp
Dagvatten
Magnetfält
El,
Avfall

PLANFÖRSLAGET 24

TILLKOMMANDE BEBYGGELSE

Placering
Kulturhistoriska värden
Gestaltningkoncept
Grundläggning
Kompletterande utredningar
Byggnadshöjd definition
Brand
Strandskydd
Barnperspektivet
Sol studie

MARK VEGETATION OCH FRIYTOR 28

Markföroreningar
Dagvatten
Makadamdike

GATOR , TRAFIK OCH PARKERING 30

Gatunät
Gång och cykeltrafik
Park
Tillgänglighet

TEKNISK FÖRSÖRJNING 33

Ledningar
Avfall
Snöhantering och snöupplag

HÄLSA OCH SÄKERHET	33
GENOMFÖRANDE	34
ORGANISATORISKA FRÅGOR	
Tidplan	
Genomförandetid	
HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING	36
Huvudmannaskap	
Vatten och spillvatten	
Dagvatten	
Elförsörjning, telenät och fibernät	
Markföroreningar	
Uppföljning av miljökonsekvensbeskrivning	
Strandskydd	
Avtal	
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	36
Markägoförhållanden	
Servitut och ledningsrätter	
Fastighetsbildning	
Fastighetskonsekvenser	
EKONOMISKA FRÅGOR	39
Allmänna anläggningar	
Vatten och avlopp	
Avgifter	
Förrättningskostnader	
TEKNISKA FRÅGOR	39
Dagvatten	
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	40
Miljökonsekvenser/MKB-Sammanfattning	
Fastighetskonsekvensbeskrivning	
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN-KONSULTER	40
Illustration	41
Illustration till Byggnadshöjdsberäkning vid indragen takvåning;	

INLEDNING

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av ett mark- eller vattenområde. Detaljplanen styr hur marken får användas. En detaljplan gäller till dess att den upphävs eller ersätts av en ny. En detaljplan består av en detaljplanekarta och en planbeskrivning.



Pilen illustrerar att planarbetet befinner sig i granskningsskede.

Detaljplanen hanteras enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse fr.o.m. 1 januari 2015 med utökat förfarande.

PLANHANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser 2016-03-22
- Planbeskrivning 2016-03-22
- Illustrationsplan med sektioner
- MKB Miljökonsekvensbeskrivning 2015-12-14
- Samrådsredogörelse 2015-11-30
- Granskningsutlåtande 2016-03-22

Planeringsunderlag

- PM Miljöteknisk markundersökning 2015-01-28
- PM Miljöteknisk undersökning 2015-10-28
- Riskbedömning Ösby 1:79, 2015-11-06
- Översiktlig markanvändning PM 2015-03-21
- Markteknisk undersökningsrapport 2015-05-18
- PM geoteknik 2015-05-18
- Dagvattenutredning 2016-03-01
- Entren till Ösby rundan-ett gestaltungsförslag 2015-11-26
- PM porgasutredning 2016-03-22

Revideringar efter granskning

Efter utställning har följande revideringar utförts:

Beteckning a2 markföroreningar på plankarta förtydligat.

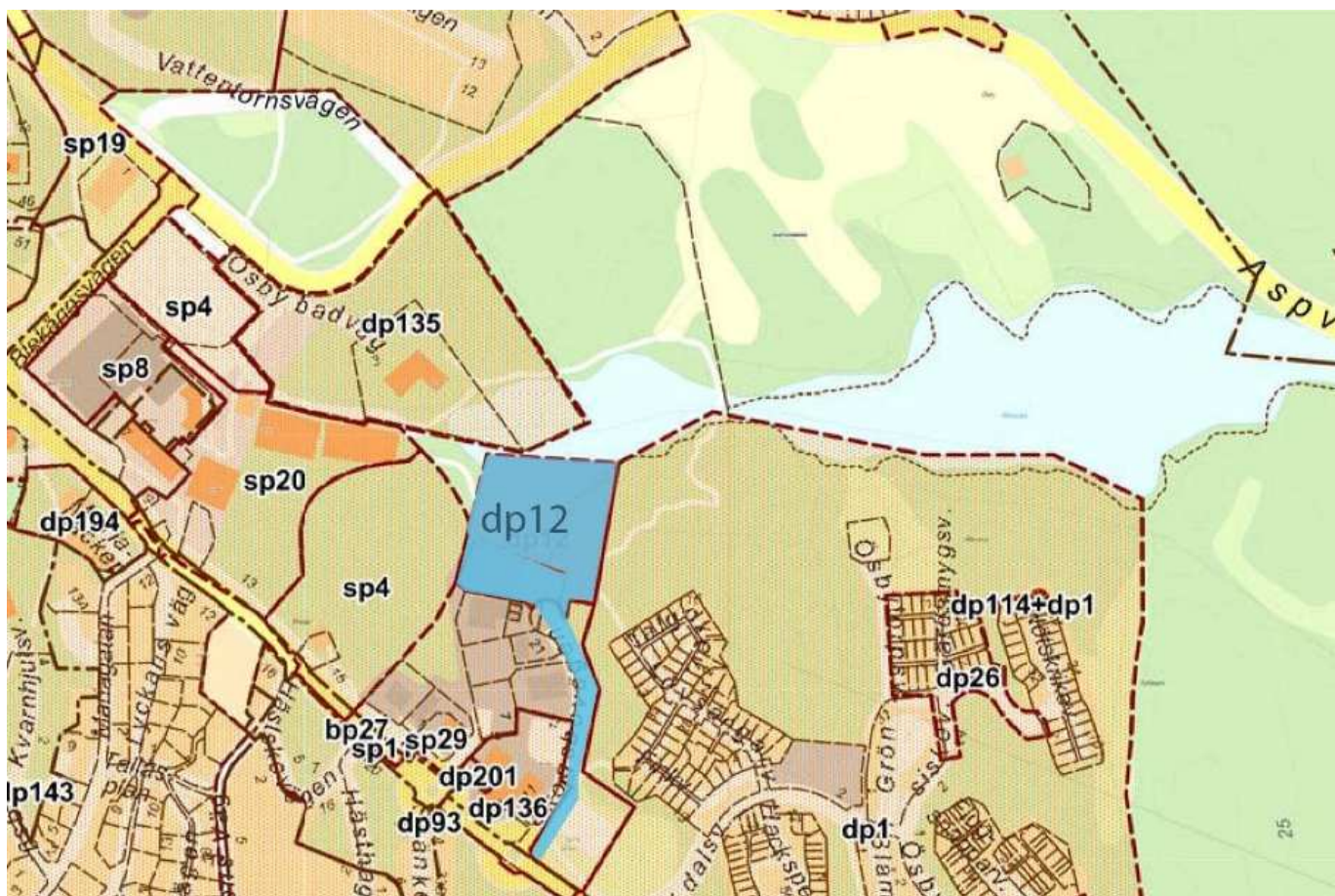
Riskhantering av ammoniak som köldbärare vid Ekvallens IP är kompletterad och storstockholms brandförsvaret har som tillsynsmyndighet reviderat sin syn

Länsstyrelsen har begärt utredning av flyktiga gaser-en porprovtagning är gjord på fastighet 1:79 av konsult Geosigma. som redovisas i PM.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att ändra markanvändning från kontor till bostad, del av parkering till park och att anlägga en gång- och cykelbana utmed Skogsbovägen.

I nu gällande detaljplan (**nummer 12**, kommunens arkivnummer) från 1990 är marken utpekad som kvartersmark (kontor och lager). Delar av gällande detaljplanen **dp1** för Ösby dalen 1987 och **Dp 136** detaljplan för Ösby 1:66, **SP29** Detaljplan för Ösby 1:66 från 1983 och **SP4** stadsplan för centrum i Gustavsberg 1963 påverkas delvis av den nya planen.



Karta 1 Planområdet markerat med blå färg

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Tredje kapitlet i miljöbalken innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet medan femte kapitlet innehåller miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. De åtgärder detaljplanen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark-och vattenresurserna. Detaljplanen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Se även rubrikerna Behovsbedömning av planens miljöpåverkan samt Konsekvenser. Av planens genomförande

PLANDATA

Läge och avgränsning.

Planområdet är beläget nära Gustavsbergs centrum, söder om Ösby träsk och öster om Kråkberget. Planens avgränsning har gjorts utifrån den ansökan om planbesked som fastighetsägaren till Ösby 1:79, har lämnat in till kommunen. Skogsbovägen ingår i planen eftersom en ny gång- och cykelbana ska byggas på vägens västra sida och ansluta till befintlig cykelväg vid Skärgårdsvägen.



Illustrationskarta 2 visar planområdet röd markerat.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet upptar cirka 31000 kvm. Inom planområdet finns två fastighetsägare. Fastighetsbolaget Skogsvägen 19 i Gustavsberg AB, tidigare Grindstugärde nya fastigheter AB, äger fastigheten Ösby 1:79. Värmdö kommun äger Ösby 1:78, Ösby 1:65 och Gustavsberg 2:1.

Allmän plats och kvartersmark

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen i en detaljplan, ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Planläggningen ska syfta till att mark och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges användning som från allmän synpunkt medför god hus hållning. I en detaljplan ska det framgå om ett visst område utgör;

- Allmän plats, som är disponibel för allmänheten, t.ex. gator, torg och parker.
- Kvartersmark, dvs områden för enskilt byggande och för allmänt ändamål.
- Vattenområde, t.ex. hamnar och badplatser.

Dessutom ska detaljplaner ange;

- Om kommunen ska vara huvudman för allmänna platser.
- Användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för.
- Användningen av kvartersmark och vattenområden.



Planområdet Ösby träsk sett från naturstig.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Aktuellt planområdet ingår i Gustavsbergs centrumområde. Översiktsplan 2012-2030 för Värmdö kommun beskriver att Gustavsbergs centrum ska växa där god tillgång på allmänna kommunikationer och service finns. Bostäder, arbetsplatser, kontor och service ska integreras. Den nya bebyggelsen ska komplettera den existerande, så att området uppfattas som en helhet. Punktvis förtätning behövs för att vitalisera befintliga miljöer.

Gång- och cykeltrafik ska prioriteras och anpassning till topografi och gröstrukturplan ska ske.

Kommunens cykelplan antogs av kommunfullmäktige 2013-10-25. I cykelplanen är Skogsbovägen utpekad som en del i det huvudnät som ska koppla samman kommunens centrumområden med naturskyddsområdet Ösby träsk. Utvecklingen av gång- och cykelvägnätet behövs för att förbättra säkerheten för oskyddade trafikanter och för att skapa tydligare gång- och cykelförbindelser inom tätorten.

Riksintresse

Inom detaljplaneområdet finns inget riksintresse. Sydväst om planområdet finns dock ett riksintresseområde för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (Naturresurslagen 2 kap. 6 §), AB 56 Gustavsberg. Gustavsberg är en industriell bruksmiljö från 1600-talet till modern tid och den blandade bebyggelsen visar på olika tidsskikt, vilket utgör uttrycket för riksintresset.

Detaljplaner

Planarbetet medför ändring av detaljplan D12 för del av Skogsbo Gustavsberg fastställd 1990-03-19 där byggrätt tillkom för kontor som inte är utnyttjad.

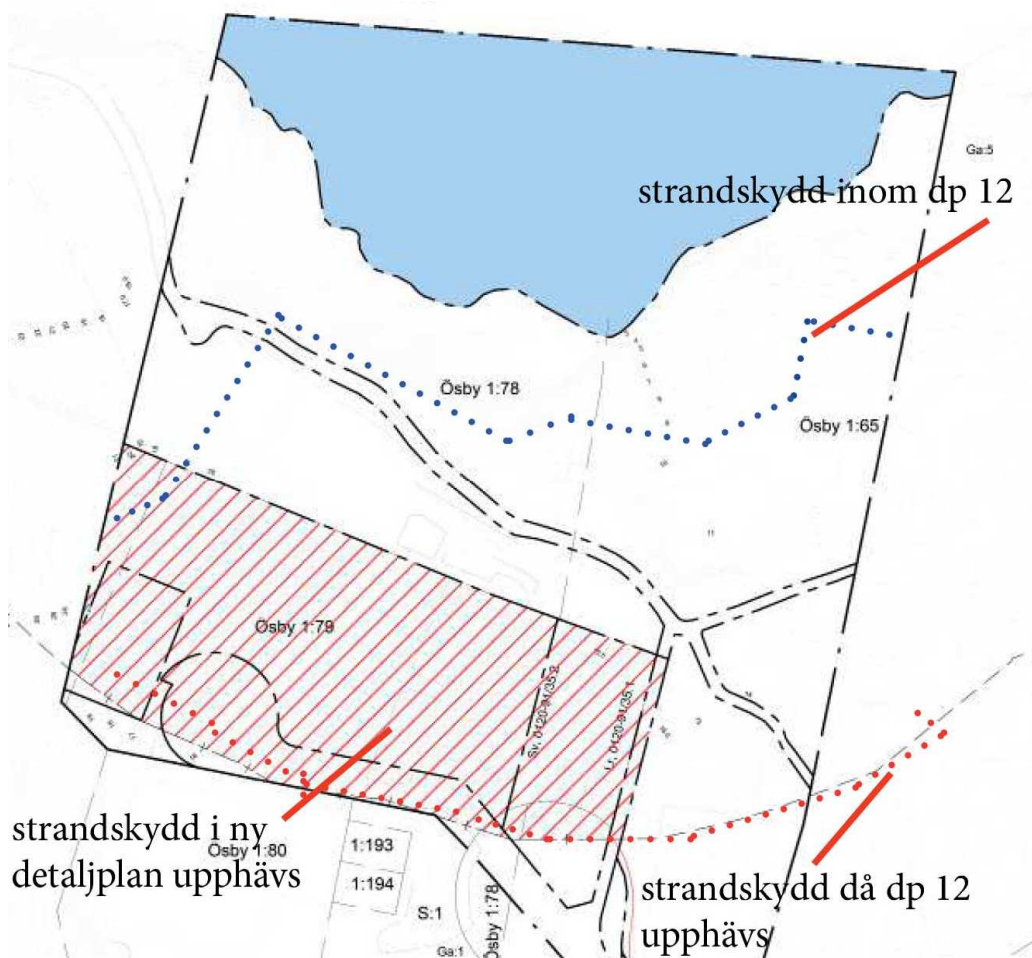
Tidigare stadsplan D1 antogs 1987-12-14.

SP29, Detaljplan för Ösby 1:66 från 1983-03-25 och Dp 136 m fl ingår i den del av planområdet där gång- och cykelväg byggs utmed Skogsbovägen.

SP 4 Stadsplan för Gustavsbergs centrum från 1963 gränsar till planområdet i väster.

Pågående planer

Arbete pågår med att ta fram detaljplaner för Gustavsbergs centrum. Ansökan om planbesked för bostäder finns nyligen inlämnad för gränsande och närliggande fastigheter i Skogsbo.



Karta 3 ovan visar var strandskydd avses upphävas med ny detaljplan. Visar även strandskydd inom nuvarande dp12 och när dp12 upphävs.

Strandskydd

Nuläge.

Enligt miljöbalkens 7 kap13 § gäller strandskydd vid havet och vid insjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Lag (2009:532).

Inom befintlig detaljplan (dp 12) finns idag strandskydd på allmän plats. Detaljplan 12 kommer att upphävas vid beslut om ny detaljplan. Vid upphävandet återinträder det generella strandskyddet enligt 10a § lag (1998:811) om införande av miljöbalken.

I och med att generellt strandskyddet återinträder vid Ösby trask och gäller 100m från strandlinjen upp på land och 100m ut i vattnet, krävs det att strandskyddet upphävs där strandskyddets syfte upphört dvs inom områden som idag är bebyggd kvartersmark. Genom att den nya planen inför natur- eller parkmark inom områden som i detaljplan 12 är kvartersmark med outnyttjade byggrätter blir resultatet att obebyggda områden bibehålls som natur och fortsatt tillgängliga för allmänheten.

Lagstiftning

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet samt påverkan på strandskyddets syfte

Enligt 4 kap 17 § plan- och bygglagen får kommunen upphäva strandskyddet om det enligt MB 7 kap 18§ finns *särskilda skäl* samt att upphävandet inte motverkar strandskyddets syfte enligt MB 7 kap 15§.

Kommunen bedömer att strandskyddet kan upphävas på markområde som idag redan är ianspråktaga av industri, kontor, vägar och del av parkeringsplats. Markerna har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften och särskilt skäl föreligger enligt MB 7kap 18 c §. Vidare bedömer kommunen att upphävandet inte motverkar strandskyddets syfte då den inte *väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter eller hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.*

Motivering

Den nya planen medger en förbättring av strandskyddet. Befintlig detaljplan medger att en industribyggnad kan uppföras på naturmark nära stranden (och som idag är en outnyttjad byggrätt). Planen säkerställer att naturmark bibehålls och fri passage mellan bebyggelse och stranden.

Att det här finns en anlagd park och gång- och cykelväg mellan kvartersmark och stranden utgör en naturlig gräns för vad som upplevs som privat mark och allmän tillgänglig mark. Vid planens genomförande kommer grönstrukturen utmed strandlinjen att bli bredare än idag och en yta som idag består av parkeringsplatser övergår i park.

Strandskyddet kommer att ligga kvar inom parkmark norr om planområdet och del av GC enligt karta 3. Inför anläggande av parken ska en ansökan om dispens göras till kommunens bygg- och miljökontor.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har gjorts med stöd av kommunens checklista i programskedet. Enligt den bedöms planens genomförande kunna medföra en betydande miljöpåverkan baserat på två aspekter:

- påverkan på stads- och landskapsbilden
- påverkan förorenad mark

Övriga aspekter som har miljöbedömts mer översiktligt är trafikbuller, skuggning, vindpåverkan, rekreation och friluftsliv, naturmiljö, vatten, luftkvalitet och påverkan under byggtiden.

Dessa frågor har hanterats inom ramen för planarbetet.

En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning är utförd. En sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen finns under rubriken *konsekvenser av planens genomförande*.

Kommunala beslut i övrigt

2012-12-11 § 147 SPN Ansökan om planändring för Ösby 1:79 bifalls,

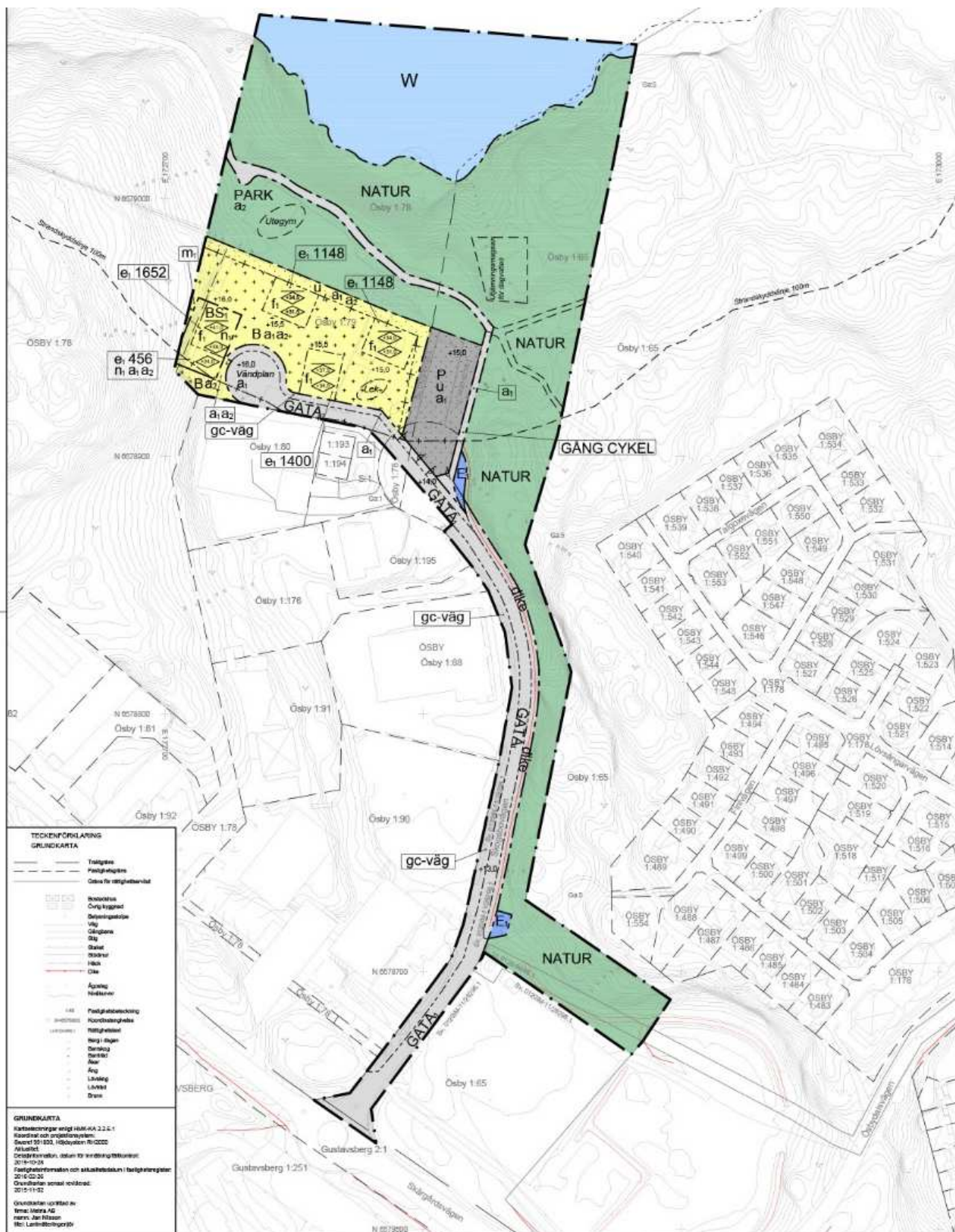
2013-03-11 § 42 KS Planarbete för Ösby 1:79 får påbörjas.

2015-02-18 § 17 KSPU Start-PM för Ösby 1:79 och del av Ösby 1:65 godkänns

2015-09-17 § 78 KSPU Detaljplan för Ösby 1:79 m.fl. skickas ut på samråd

2016-01-20 § 3 KSPU Beslut att detaljplaneförslag Ösby 1:79 ställs ut för granskning.

Karta 4 Detaljplan för Ösby 1:79 m.fl. område aktuellt för ny detaljplan



PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

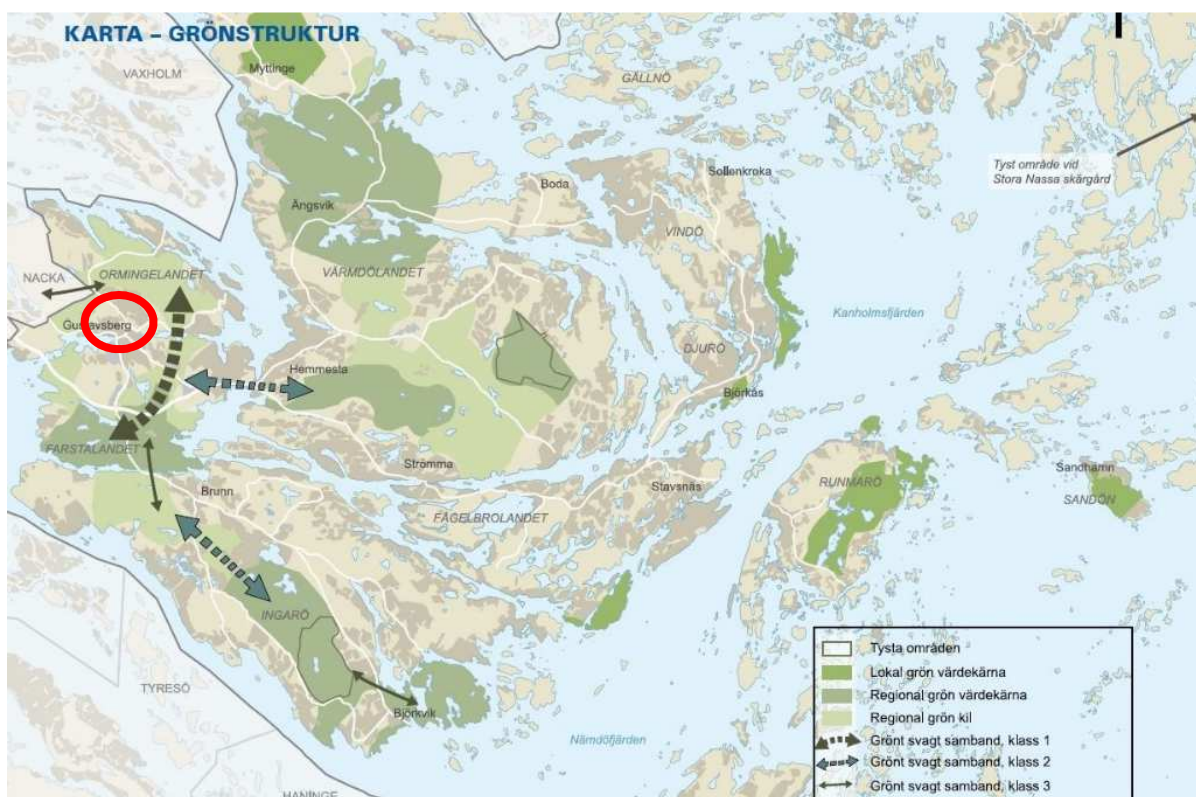
Sammanfattning av förslag till detaljplan

Planförslaget innehåller punkthus i 4-6 våningar med en extra indragen takvåning, omgiven av en 2 meter djup terrass runtom. Huskropparnas mått är 14 m x 18 m. Punkthusen placeras för att optimera möjligheterna till utsikt mot vattnet och för att skapa varierade gårdar mellan husen. Skogsbovägen förlängs med ny vändplan och en ny gång- och cykelväg anläggs på västra sidan. De befintliga kontorshusen rivs för att ge plats till nya bostadshus.

Natur miljö

Vegetation och grönstrukturplan.

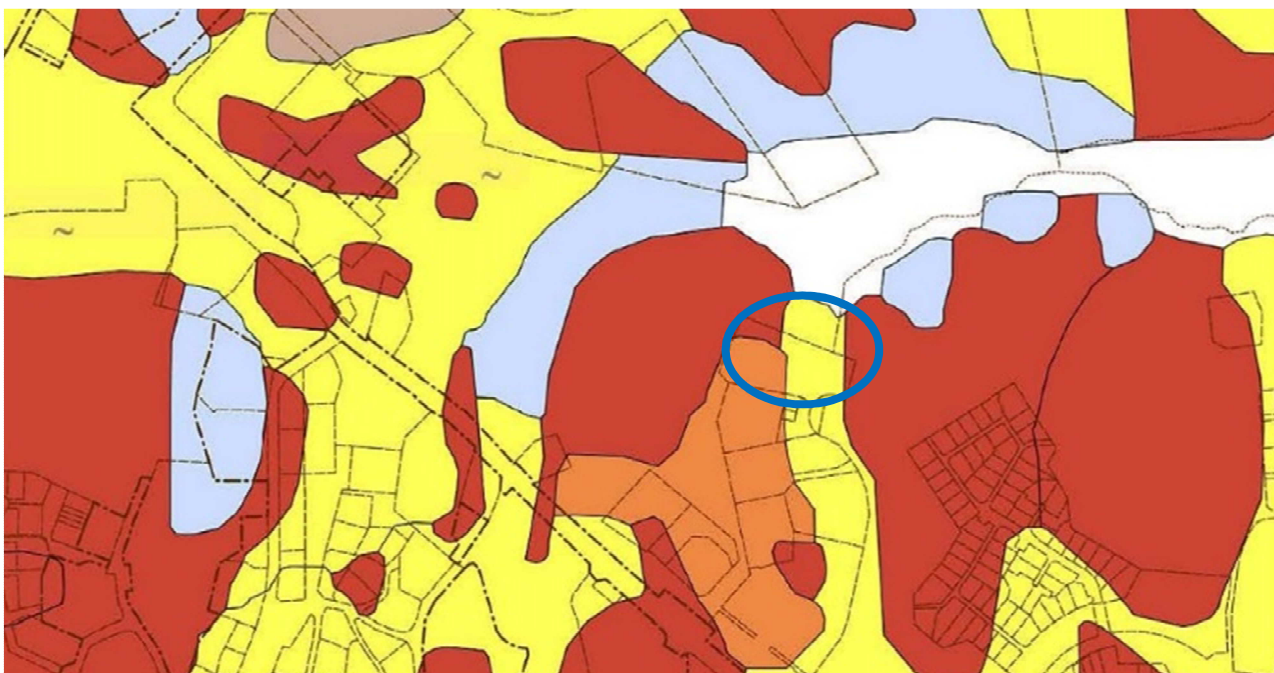
Gustavsberg är mycket kuperat, och vissa delar är tätt bebyggda, vilket skapar barriärer i grönstrukturen. För många djur och växter är dessa barriärer markanta, och flera av dem är markanta även för människor, tex. höjdryggar och verksamhetsområden. De ekologiska spridningsvägarna, framför allt den nord-sydliga, som finns inom tätorten är viktiga att ta hänsyn till i en framtida utveckling av Gustavsberg. Ett av dessa stråk är det som sammanfaller med den gröna kil som av Stockholms läns landsting är utpekad som ett så kallat svagt samband i den regionala grönstrukturen. Området gränsar till Ösby naturskyddsområde, och Kråkberget. Grönstrukturplanen antogs i kommunfullmäktige den 26 mars 2014. Sjön Ösby träsk ligger intill planområdet och är utpekad som Ekologiskt Särskilt Känsligt Område av Värmdö kommun.



Illustrationskarta 5 Ett av översiktsplanens mål är att Grönstrukturens värde som spridningskorridor för växter och djur samt som rekreativområde för människor ska bibehållas. Röd ring markerar planområdet.

Mark och geologi

Aktuellt område ligger i en dalgång i nord-sydlig riktning mellan två skogsklädda berg. . En markteknisk undersökning har genomförts 2015-05-18. De centrala delarna i dalgången har upp till tre meter fyllnadsmassor på upp till 4 m lera och gyttja på friktionsjord på berg. Lagret lera varierar mellan 0,5 och 4 meter i östra och centrala delen. Djupet till berg varierar från 3,9 till 17m där sonderingar gjorts. Grus finns i väst. Berget ligger närmast markytan i öst och väst och djupet till berg ökar mot mitten av dalgången.



Karta 6 SGU:s jordartskarta. Gult markerar glacial lera, rött urberg och orange svallsediment grus. Blå ring markerar bebyggelseområdet.

Lokal klimat

Lokalklimat påverkas av bergen på båda sidor om planområdet. Genom att placera nya byggnader tvärs dalens riktning stoppas vindar genom dalgången, enligt utdrag ur Geoteknisk undersökning AIB inför planarbetet 1982.

Dagvatten och grundvatten

Planområdet är utanför skyddsområde för Värmdö Kommun vattentäkter.

Ytvatten inom området avbördas huvudsakligen via ytavrinning eller via befintligt dagvattensystem i dagvattenledningar. Ytvattnet rinner ut i Ösby träsk och sedan vidare till Torsbyfjärden.

Torsbyfjärden är en utpekad vattenförekomst i VISS (vatteninformationssystem) och har ekologisk status; *otillfredställande* (VISS, okt 2010) Miljöproblemen anges som övergödning och syrefattiga förhållanden, miljögifter och främmande arter. Miljökvalitetsnorm (MKN) är fastställd till *god ekologisk status* 2021 samt *god ytvattenstatus* 2015. MKN ska följas vid översikts- och detaljplanering och vägas in vid planering och hantering av dagvatten.

Ett befintligt ca 30-årigt stenlager som utjämningsmagasin för dagvatten finns vid Ösby träskes södra strand.



Karta 7 Röd pil illustrerar dagvattnets avrinning från Ösby träsk och vidare till Torsbyfjärden

Bjerkning AB har gjort PM geoteknik. Installerade grundvattenrör som avlästes 2015 04 28 visade torrt 7,5 meter under marknivå. 2015 10 28 avlästes grundvatten igen och utifrån dessa mätningar bedöms grundvattennivån inom planområdet finnas mycket tunt på berget och i sprickor i berget.

Radon

Planområdet ligger delvis inom högriskområde för markradon. Innan området bebyggs bör radonmätning göras. Husgrunder ska utföras radonsäkert.

Kulturmiljö och landskapsbild

I det aktuella planområdet finns inga kulturhistoriska värden. Planområdet gränsar till naturreservatet Ösby träsk. Det huvudsakliga syftet med ett naturreservat vid Ösby träsk skall vara att långsiktigt säkra tillgången på områden för rekreation och friluftsliv i anslutning till Gustavsberg

Stads- och landskapsbild

Området ligger vid den tidigare vattenfyllda dalsänkan som fram till 1920-talet bestod av de tre mindre sjöarna Grundmarn, Rudmarn och Putten. Längs norra delen av vattenleden gick tidigare den gamla landsvägen mot Värmdö. I området kring Ösby 1:79 finns kontors och lager lokaler med enkel utformning. Kvällstid efter arbetstid är området tomt så tillskott av bostäder kommer att göra området mer tryggt att vistas i för motionärer på motionsrundor.



Flygfoto från Ösby 1:79 år 1976



Vy mot Ösby träsk naturskyddsområde norr och öster om Ösby 1:79

Landskap

Kring Farstaviken och Ösby träsk finns det äldre kulturhistoriska inslag i form av fornminnen och rester av en kulturbygd med ångar, bryn och gårdsmiljöer.

Området kring Ösby träsk omnämns i översiktsplanen som en svag länk i den regionala grönstrukturen och indirekt som viktigt för friluftslivet enligt miljöbalken 3:6 då Ösbyleden genomkorsar området. Området ska användas som natur, vilket betyder tillgänglig naturanvändning.



Fastigheten idag med kontors- och lagerlokaler.

Byggnader

Fastigheten är idag bebyggd med kontors- och lagerlokaler. I dagsläget finns servicehem pizzeria flytt- o städfirma samt färgföretag.

Markföroreningar-deponigaser

Bjerking AB har gjort översiktlig miljöteknisk undersökning 2015 01 28, PM Miljöteknisk undersökning 2015-10-28 och riskbedömning, 2015-11-06 för Ösby 1:79. Anmälan om markförorening är gjord till Bygg och Miljöavdelningen i Värmdö kommun. Fastigheten har fyllnadsmassor med minst 3 meters mäktighet. Bjerking bedömer att ingen förekomst av deponigaser finns då tippen använts till byggavfall och inte organiskt material. Byggavfall avger inte deponigaser.

Riskbedömningen visar att de halter som uppmätts inte utgör risk för nuvarande verksamhet, de är dock så pass höga att de påverkar den framtida exploateringen av fastigheten. Undersökningarna visar att delar av fastigheten inte uppfyller kravet för bostäder och åtgärder kommer att behövas i samband med bostadsexploatering. Aktuella åtgärder kan bli urschaktning av föroreningar i kombination med framtagande av platsspecifika riktvärden eller övertäckning och återfyllning av rena massor.

I marktekniska undersökningen ingick även att ta vattenprov i Ösby träsk. Provtagningen av ytvatten i Ösby träsk visar i första undersökningen genomgående låga halter dvs under miljökvalitetsnormerna, men för kvicksilver marginellt över.

Vid undersökningen var grundvatten rör torra vilket tolkas som att tillrinningsområdet är litet



Markprover tagna på Ösby 1:79 2015 05 19 och 2015 01 28, av Bjerking AB.

Sammanfattande riskbedömning av markföroreningar

Åtgärdsförslag i byggskedet enligt Bjerking AB rapport.

I byggskedet behövs en saneringskontroll. Området delas in i rutnät med 10 eller 20 meters sida och i varje ruta grävs provgropar med en meters djup där prov tas. Dessa prov analyseras på laboratorium och därefter beslutas hur massorna ska behandlas. Inom grönytor bedöms schaktsanering av ytlig jord 0-1 meter vara aktuellt. Alternativ till schaktsanering är övertäckning så att översta metern av marken klarar aktuella riktvärden. Ett problem med övertäckning

är att markens stabilitet i området kan vara dålig pga all fyllning på platsen varför detta alternativ prövas och bedöms i bygglovsskedet.

Risk för skred, höga vattenstånd och översvämning

Schakt i jord kan utföras i max släntlutning 1:1 med tillfredställande säkerhet mot jordskred till max 2 m djup, uppfyllnader kan generellt utföras till max 2 m höjd, dock ska utfyllnader vid släntkrönet mot sjön undvikas. Byggnader ska pålas och inte placeras i omedelbar närhet av släntkrönet. Eftersom nya byggnader är placerade betydligt längre än 10 meter söder om släntkrönet som rekommenderas som närmsta avstånd finns inget problem. Några skadliga marksättningar bedöms inte uppstå om markuppfyllnader blir mindre än 0,5 meter. Skadliga sättningar kan uppstå om byggnader grundläggs med plattor på befintlig fyllning. Grundläggning bör ske med borrade stålrörspålar ner till 0,5 m i berg.

Risk kylanläggning vid Ekvallens sportcenter.

Ekvallen Värmdö AB driver konstfrysning vid en bandybana en ishall och en hockeyrink intill Gustavsbergs centrum. Ishallen och bandybanan byggdes 1997 och då även kylanläggningen. Närheten till Ekvallen sportcenter är en risk p.g.a köldmedium ammoniak till ishallen.

Ammoniak är en giftig brandfarlig gas som medför säkerhetsrisker vid användning. Med utgångspunkt från skriften "Hur farlig är en ishall med ammoniak"³ kan konstateras att för anläggningar med ungefär samma mängd ammoniak (beskriven mängd 600 kg) är riskavståndet för svåra personskador vid utsläpp av ammoniak max 200 meter. Då avståndet mellan planområdet och Ekvallen uppgår till 260 meter samt att topografin mellan planområde och anläggningen är berg med skog bedömer SSBF att risknivån sannolikt inte är förhöjd.

Åtgärdsplan gjordes 2010 för att minska risken av ammoniak på IP Ekvallens kylanläggning, och att dessa förbättringar är utförda visar slutbesiktning av konsult Kylklöver 2013 01 18. Rambeskrivning till ombyggnad gjord nov 2011 av konsult ETM visar vilka åtgärder som finns utförda. Tex har trolig ammoniakmängd i kylanläggningen minskat med 2 ton till ca 700kg.



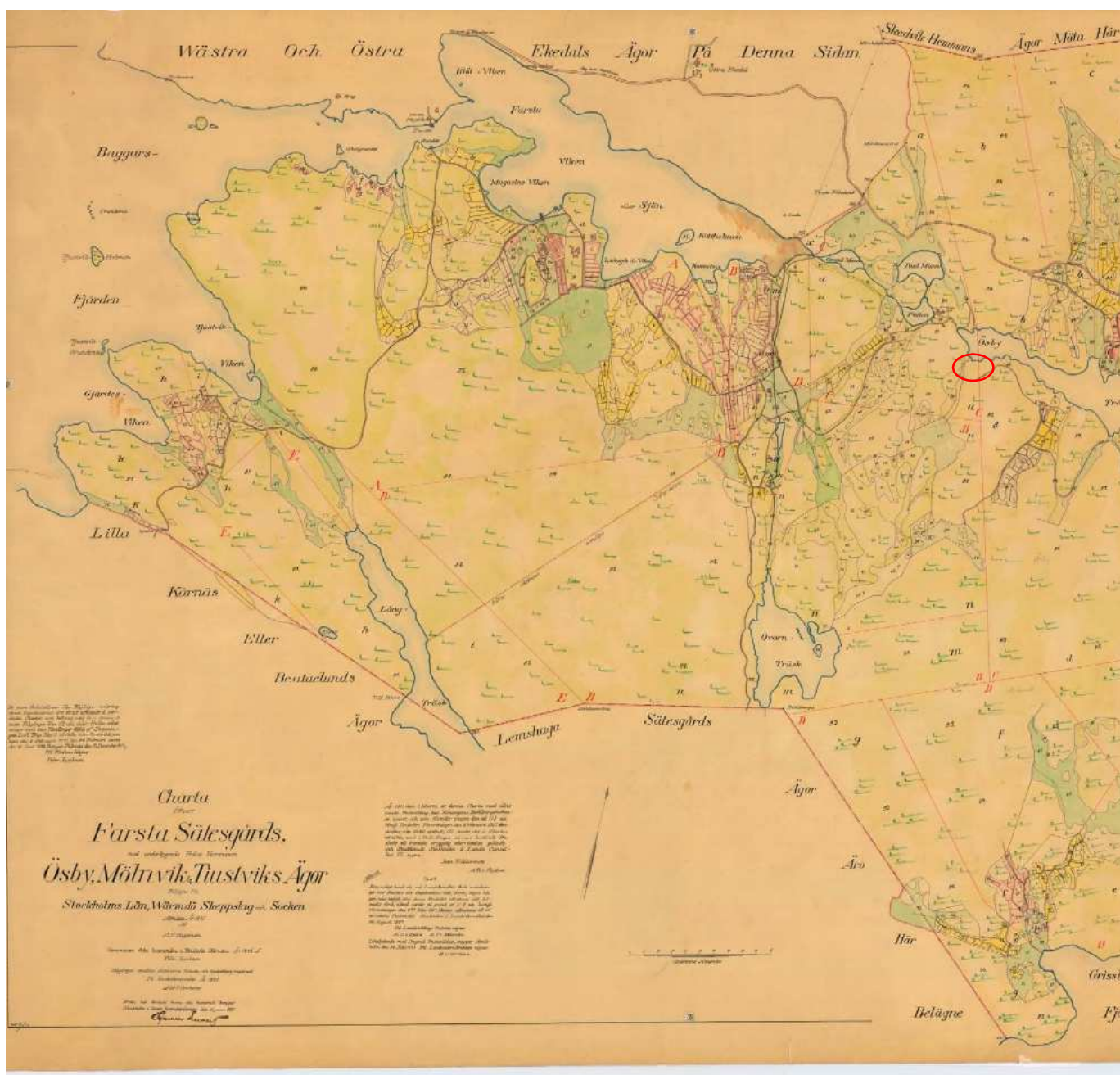
Avståndet mellan ammoniaktankar till ishall och närmaste planerade bostad överskrider 250m

b)Föroreningar, flyktiga ämnen

Geosigma har gjort en porgasundersökning med syfte att utreda flyktiga ämnen som vid en framtida exploatering potentiellt skulle kunna utgöra en hälsorisk för boende på fastigheten. Resultatet som redovisas i PM 2016 03 22 visar flyktiga ämnen toluen och en typ av freon. Freonhalten är relativt hög i en punkt men saknar gränsvärden. Slutsatsen är att köldmedia har läckt ut i marken. Antingen är det något som läcker nu eller något som ligger i fyllningen. Grävs bort i samband med schaktning. Mycket kommer att försvinna i luften då det är så flyktigt. Hänsyn till arbetsmiljö måste tas vid grävning runt platsen där höga halter hittats.

Fornlämningar

Under järnåldern bestod Farstaviken och Ösby träsk av en långsträckt och smal vattenled som fram till 1920-talet bestod av de tre mindre sjöarna Grundmarn, Rudmarn och Putten, som förband Baggensfjärden med Torsbyfjärden. Vid Farsta och Ösby anlades två av de tre gårdar som kan spåras tillbaka till förhistorisk tid. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet eller i dess närhet. Ett gravfält från järnåldern finns i bostadsområdet Hästhagen, Till det äldsta historiska skiktet hör också kulturlandskapet med öppna gärdekantade av åldriga ekar, enar och tallar i och kring samhället bland annat i området runt Ösby träsk



Historisk karta Enskifteskarta från 1827. Röd ring markerar planområdet.

BEBYGGELSE

Struktur

Planområdet ligger mellan bostadsområdet Ösby dalen och Gustavsbergs centrum.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger inom gångavstånd till Gustavsbergs centrum där det finns blandad service i form av bl.a. bibliotek, simhall, livsmedelsbutik, systembolag och apotek.

Närmiljö och rekreation

Det kommunala naturreservatet kring sjön Ösby träsk ligger öster om planområdet där en motionsslinga finns. Området är även värdefullt för rekreation, friluftsliv och naturpedagogik.

Tillgänglighet

Bostäderna ska placeras så att tillgänglighet uppnås, vilket kontrolleras vid bygglovsansökan.

Barnperspektivet

Barn i Ösby rör sig främst längs med gång- och cykelbanor när de ska till skolan.

Lek och samvaro sker främst hemma och på gården där man bor.

Badhall och skogsområdet är viktiga målpunkter för lek och sociala möten.

GATOR OCH TRAFIK

Vägnät

Befintliga kontors och lagerlokaler angörs via Skogsbovägen. Gång-cykel- och biltrafik sammas idag på samma vägbana. Separat gångväg finns endast utanför kommunhuset.

Kollektivtrafik

Ösby 1:79 ligger på gångavstånd till Gustavsbergs centrum där det finns goda bussförbindelser. Stadsdelen förbinds med Stockholm Slussen av buss 474, som trafikerar med ca 10-minuters trafik (vardagar). Skogsbo busshållplats är tillgänglighetsanpassad finns 300 meter från planområdet nära kommunhuset på Skärgårdsvägen.

Parkering

Parkering sker idag på kvartersmark.

Buller

Idag är området något buller stört genom överflygning av ambulanshelikopter. Kommunen bedömer att antalet överskridanden av max bullernivån idag är under den gräns som anges i förordningen för flygbuller.

Iterio beräknar ljudnivåer för helikopterflygningar i Värmdö. Preliminära bullerberäkningar av Iterio 2016-02-15 redovisar att en fördubbling av helikopterflygningarna i Mölnvik förväntas bara ge en ökning av FBN med ca 3dbA vilket innebär att den ekvivalenta ljudnivån inte kommer att överskridas i vårt planområde. Maxnivån förändras inte av ökade antal helikoptertransporter men kan förväntas öka jämfört med dagens bullernivåer(70dbA) om

man byter till en mer bullrande helikoptertyp. Dock ligger planområdet redan idag i kanten av bullerkurvan och med de nya riktvärdena förväntas även maxbullervärdena kunna innehållas för planområdet. För maxnivåerna måste dock verifieras med beräkningar som inte kan färdigställas under dec 2015.

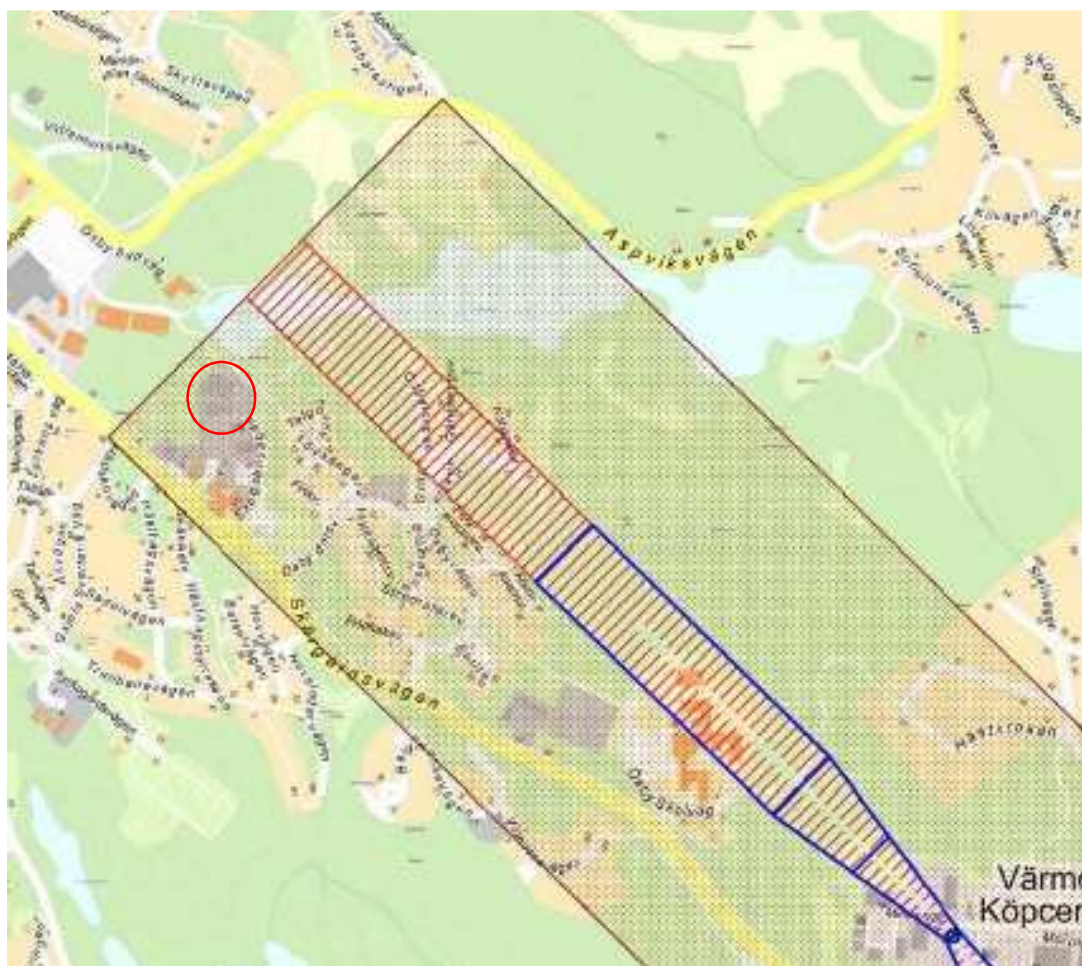


Bild visar att ÖSBY 1:79 rödmärkat ligger inom flygkorridorer med bullerinfluens. Källa; flygkorridorer landstinget redovisat.

TEKNISK FÖRSÖRJNING.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns idag framdraget i Skogsbovägen vid fastighetsgräns Ösby 1. Golvbrunn i garage får uppföras. Det är för att förhindra smältvatten och förorenat avtten tillförs reningsverket. Vid sydöstra Skogsbovägen nära kommunhuset finns en pumpstation för spillvatten.

Dagvatten

Dagvatten från omgivande ytor tas omhand i dagvattenbrunnar och kommunala ledningar. Dagvatten från Skogsbovägen leds i parallellt löpande dike. Utjämningsmagasin för dagvatten finns sedan tidigare vid Ösbyträsk strand. Ytdagvatten leds till Ösby träsk

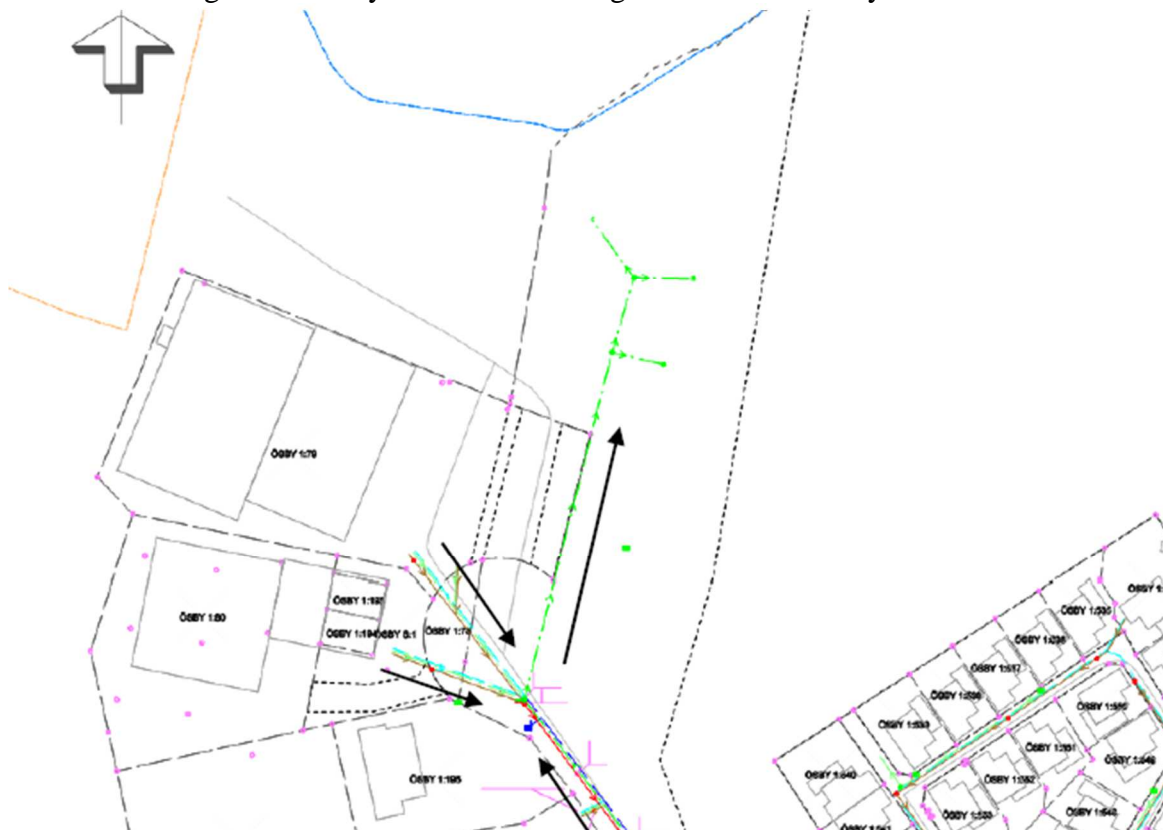


Bild visar fastigheten Ösby 1:79 överst i kartbilden med befintliga va-ledningar. Dagvattenledningar redovisas med grön färg och flödesriktningen med svarta pilar.

Magnetfält

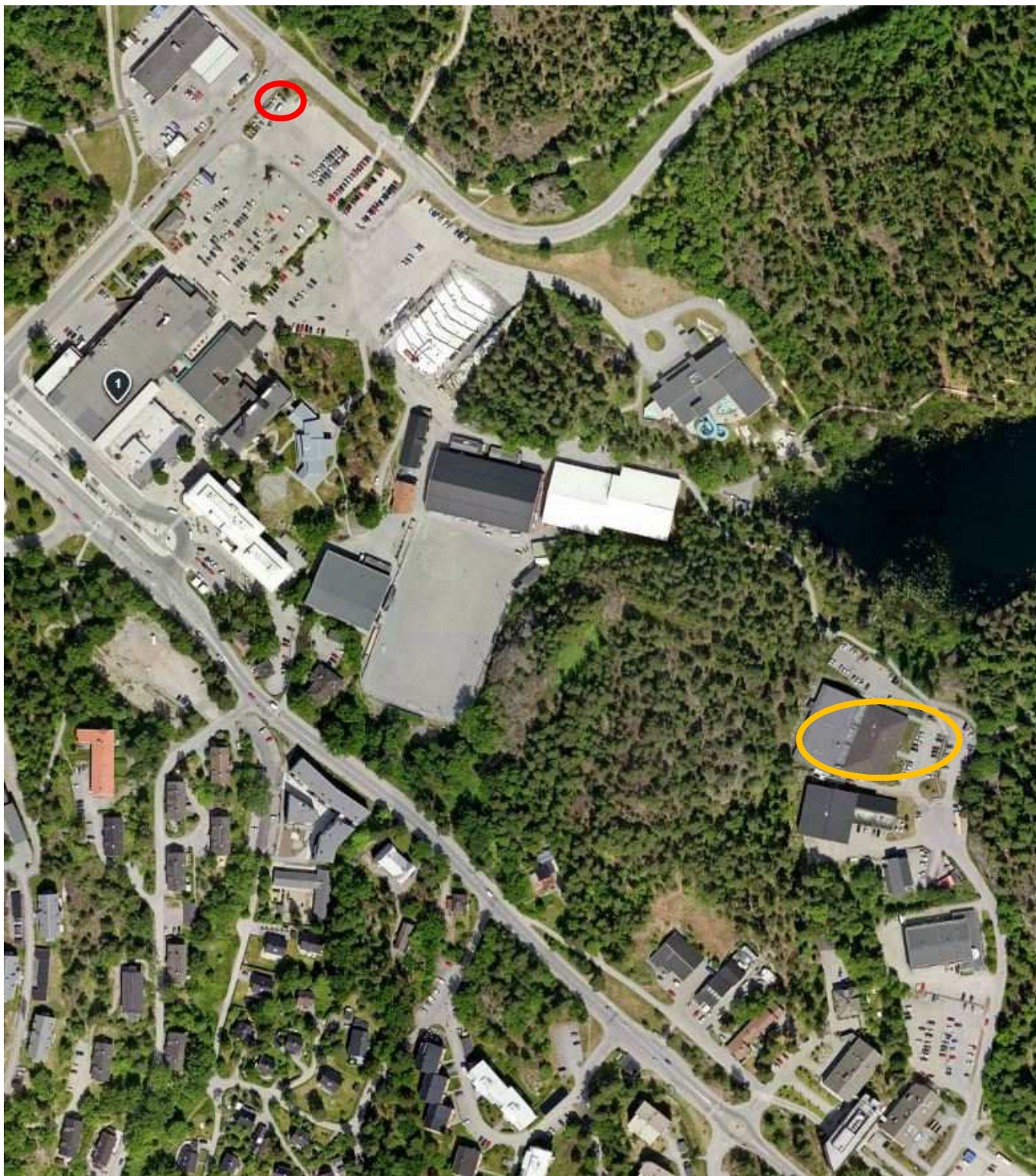
Nergrävd 22 000 volts ledning finns inom kvartersmark i fastighet Ösby 1:79 's norra gräns. En inmätning av exakta läget är gjord i november 2015 av vattenfall och husens läge är därefter något justerade för att ge rätt distans till U-området. Miljökontoret på kommunen bedömer att det inte finns skadligt magnetfält av 22000 volts ledning.

El

El och teleledningar finns i Skogsbovägen.

Avfall

Ett grovsoprum tillhörande Värmdö Bostäder finns på parkeringen intill kommunhuset. Återvinningsstation finns mitt emot bensinstationen nära Gustavsbergs centrum.



Röd ring visar återvinningsstation finns mitt emot bensinstation.

Orange ring visar Fastighet Ösby 1:79

PLANFÖRSLAGET

TILLKOMMANDE BEYGGELSE

Placering

Planen föreslår fyra punkthus varav ett ansluter till Kråkbeget med utbyggnad i tvåvåningar. Huskropparnas yttermått är 14x18 meter.. För att anpassa byggnaderna mot naturområdet tillåts fyra-sex våningar+ takvåning med en 2 meter djup terrass runt om som ger byggnaderna intryck av lägre höjd. Punkthusen placeras för att optimera möjligheterna till utsikt mot vattnet och för att skapa varierande och intima gårdsrum mellan husen. En omvandling av asfalterade ytan norr om planområdet till park ger goda lek ytor. Befintliga kontorsbyggnader rivs. Planbeteckning bostäder, förskola ger möjlighet att inrymma en förskola i punkthuset närmast berget t.ex. i utbyggnaden.

Bestämmelse om träfasader ger alla nya byggnader en passande gestaltning. Om träfasader målas rekommenderas Folksams test av utomhus färger som information för goda färgval..



Fotomontage från Ösby träsk södra strand visar att ny bebyggelse ska ha varierande höjd. Fasader i trä passar i denna skogsnära placering.

Kulturhistoriska värden

Planområdet ligger mellan riksintresse för kulturmiljövården för bruksorten Gustavsberg och Ösby träsk naturreservat. Naturreservatet har förutom naturvärden och rekreativa värden även kulturhistoriska värden med ett äldre kulturlandskap samt fornlämningar från de äldsta bosättningarna kring Ösby träsk. På den aktuella platsen består bebyggelsen av enkla kontorshus och lagerlokaler uppförda på 1980-talet och som inte bedöms ha några kulturhistoriska värden. Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka riksintressets värden negativt. Befintliga hus inom planområdet rivs och ersätts av fyra punkthus för bostadsändamål.



Förebilder, Vänster övre bild visar ett viktigt karaktärsdrag i Hästhagen på Värmdö där det inte finns en tydlig gräns mellan kvartersmark och natur. Högra översta bilden visar Fredhäll där det finns hus med indragen översta våningen som ger intryck av lägre hus.



Gestaltningkoncept

Planbestämmelsen f1 reglerar att fasader ska utföras i trä.

Förslaget till de nya bostäderna bygger på Gustavsbergs karaktär av hus i park och som utfördes till sin fulländning genom Olof Thunströms karaktäristiska utveckling av bostadsbebyggelsen på orten från 1940 till 1960-tal. Särskilt är det Hästhagens punkthus som förslagets bebyggelsestruktur hämtar inspiration från. Ett annat viktigt karaktärsdrag i Thunströms bostadsområden är att det inte finns en tydlig gräns mellan kvartersmark och naturmark genom t.ex. häckar och staket, vilket förstärker karaktären av hus i park. Kompletterande anordningar såsom t.ex. rast- och utsiktsplatser utförs på sådant sätt att förutsättningarna för de befintliga natur och kulturvärdena inte påverkas negativt. Husen ska utföras med träfasader för att anpassas till naturen. Utmärkning av reservatets gränser samt uppsättning av reservatsskyltar ingår i arbetet med ny park norr om fastigheten mot Ösby träsk.

Grundläggning

PM geoteknik 2015-05-18 av Bjerking AB rekommenderar att de planerade byggnaderna grundläggs med spetsburna borrade stålrörspålar som borrar ner minst 0,5 meter i berg.

I väster kan grundläggning ske direkt på berg på plattor av packad fyllning eller på packad sprängbotten. Djupet till fast botten varierar mellan olika hus. Ytterligare utredningar gällande geoteknik behövs innan startbesked kan ges för att säkerställa att marken är tillräckligt stabil.

Definition byggnadshöjd

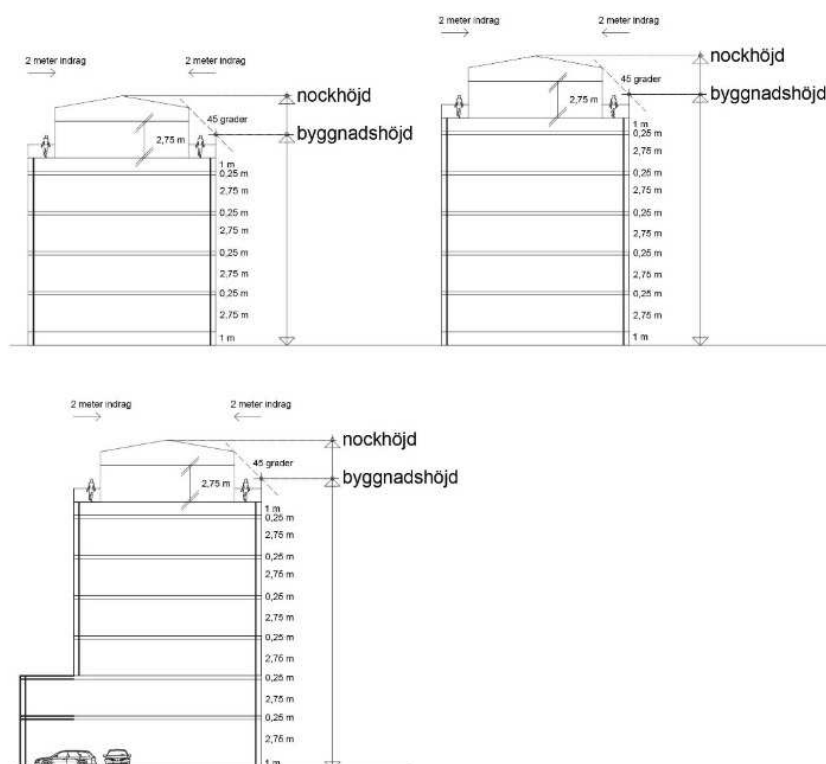


Illustration BTA

hus 1-2	hus 4
14x18m=252m ²	14x18m=252m ²
252m ² x4 vån=1008m ²	252x6=1512m ²
takvån 10x14 =140m ²	takvån 10x14 =140m ²
tot 1148m ²	tot1652m ²
hus 3	hus 1-4
14x18m=252m ²	1148+1148+1400+1652=5348m ²
252m ² x5 vån=1260m ²	hus 5
takvån 10x14 =140m ²	456 m ²
tot1400m ²	
tot+5348m ² +456m ² =5804m ²	

Byggnadshöjd beräkning enligt Boverket 2014 för hus med terrass på översta våningen.

Byggnaderna har en meter extra höjd för att kunna ha bottenvåningen en meter över marknivå så konstruktionen luftas eftersom risk för markradon finns. I byggnadshöjden ingår höjd för en välisolerad terrass.

Brand

Ombyggnad Skogsbovägen ska klara vikten av stegbilar och brandbilar dvs. BK2-väg. I SSBF:s vägledningsdokument VL2014-095 beskrivs de förutsättningar som krävs för en räddningsväg.

Enligt Boverkets byggregler bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Med angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer/tillträdesvägar till byggnadens olika delar. Detta är i grunden en projekteringsfråga, men den bör möjliggöras i plan.

Byggnader i flera våningar med träkonstruktion och träfasad är en komplex byggnadsmodell vilket ställer krav på brandprojekteringen. Byggnaderna ska utföras brandsäkert enligt krav i BBR. Storstockholms brandförsvär SSBF rekommenderar därför att en brandkonsult involveras tidigt i projektet.

SSBF rekommenderar också att ansvarig byggnadsinspektör gör flera besök under byggtid för att se att byggnation sker på rätt sätt.

Kommunens drift loggar trycket i området för att säkerställa brandposters funktion.

Strandskydd

Strandskyddet kommer att upphävas inom kvartersmark. Strandskyddet kommer att ligga kvar inom parkmark norr om planområdet och del av GC enligt karta 3 se sid 10. Inför anläggande av parken ska en ansökan om dispens göras till kommunens bygg- och miljökontor.

Sol studie

Sol studier visar att ljusa gårdar för lek kan skapas mellan de nybyggda husen, se bild nedan.

21

09:00

12:00

15:00

mars



juni



Sol studien visar att gårdar skapas mellan husen med goda dagsljusförhållanden hela året.

MARK, VEGETATION OCH FRIYTOR

Planområdet är relativt plant. Norr om området finns en brant sluttning ner mot sjön Ösby träsk. Naturslänten mot Ösby träsk ska få mer grönska med stabilitetsförstärkande plantering av buskar. Kråkberget är en högre höjd väster ut och öster ut finns Ösby naturområde



Sektion visar planområdet från Kråkberget i väster till Ösby naturområde i öster. Byggrätt till förskola visas i byggnad mot Kråkberget och parkering i bottenvåning. Markparkering finns i östra delen där ledningsrätter inte möjliggör byggnader.

Markföreningar

Planområdet är uppfyllt med flera meter schaktmassa. Miljötekniska markundersökningar som är gjorda av Bjerking AB 2015-10-28 och 2015-01-28 visar att det inte är svårt att uppnå tillräcklig ren mark för bostadsanvändning. I detaljplan från 1963 betecknas området med tipp men tippens ålder är inte bestämd. Riskbedömning 2015-11-06 av Bjerking visar förslag på åtgärder vid en eventuell bostadsexploatering. Åtgärder som kan bli aktuella kan vara urschaktning av föroreningar i kombination med framtagande av platsspecifika riktvärden. Kontakt tas med Bygg och Miljökontoret innan eventuella markarbeten påbörjas inom förorenat område. Om nya föroreningar upptäcks vid schaktning ska samma myndighet informeras omgående.

Dagvatten

Dagvattenutredning 2016 03 01 av Bjerking AB finns som underlag till detaljplanarbetet. Planområdet ingår i sin helhet i verksamhetsområdet för dagvatten både dagvatten fastighet och dagvatten gata. Dagvatten ska i så stor utsträckning som möjligt renas och fördröjas inom fastigheten enligt kommunens dagvattenpolicy. Marken inom planområdet är förorenad och därmed ska infiltration av dagvatten undvikas. Ett genomförande av planen förändrar inte dagvattenförhållandet i någon större utsträckning. Dagvattenflödet från planområdet och berget i väster före utbyggnad och med en återkomsttid

på 10 år beräknas till 143 l/s. Efter planerad utbyggnad av området beräknas utflödet av dagvatten minska till 108 l/s eftersom hårdgjorda ytor minskar i samband med utbyggnad. Dagvatten från tak anses vara rent och kopplas direkt på befintligt lednings system från stuprör då det och inte behöver någon speciell rening. Den yta som lutar från berget mot planområdet består av skog och avrinning däriifrån betraktas också som rent vatten. För att se till att det rena vattnet från berget inte ska rinna ut över parkering eller lokalgata så läggs en dräneringsledning nedanför berget.. Dräneringsledningen kopplas sedan ihop med en tät dagvattenledning så att det rena dagvattnet inte kommer i kontakt med den förorenade marken. Befintliga avrinningsvägar beaktas och behålls eller anpassas i de delar där så krävs.

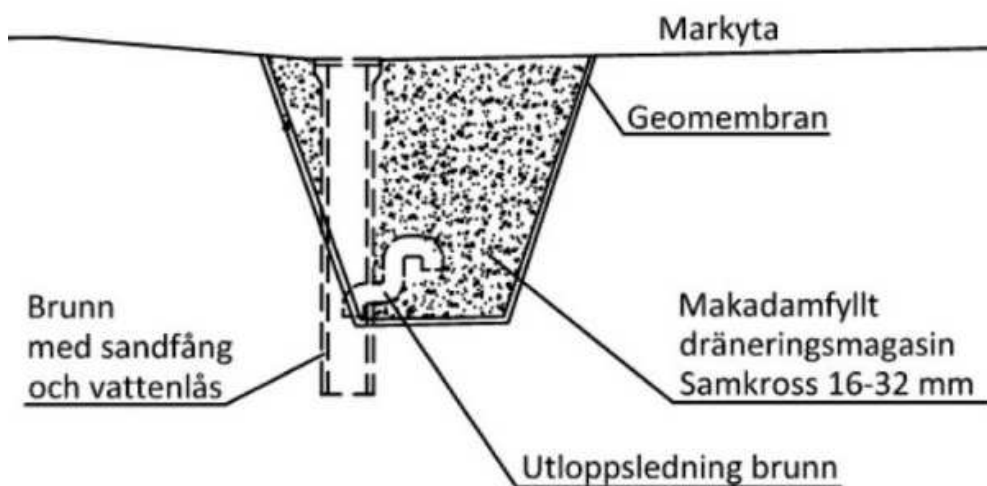
Planerade grönytor ska lutas mot hårdgjorda ytor för ytvavrinning.

Åtgärder som urschaktning av föroreningar kommer troligen att behövas vid en eventuell bostadsexploatering. Föroreningarna från ytvattnet i området efter exploatering överstiger i vissa fall de riktvärden som finns för områden med direkt utsläpp i recipient, därför föreslås att ett makadamdike anläggs vid parkeringen Markens lutning utformas så att ytvatten från de hårdgjorda ytorna på området rinner mot diket.

Planerade grönytor/gräsmattor ska lutas mot hårdgjorda ytor för ytvavrinning. Vid eventuell lågpunkt på grön yta bör en dagvattenbrunn anläggas.

Släckvatten vid brand ska hanteras enligt riktlinjer i kommunens dagvattenpolicy

Principskiss för ett makadamdike



Makadamdike

Mer detaljerad utformning av makadamdiket för rening av dagvatten vid markparkering redovisas på bild ovan. För att få tillräcklig rening på dagvatten krävs ett makadamdike på ca 150m³. Diket ska anläggas med en tät duk av geomembran runt makadamfyllningen. Genomförandet har till funktion att inga partiklar från den förorenade omkringliggande marken ska tränga in i magasinet och förorenar dagvattnet med recipient i Ösby träsk. Efter planerad byggnation och med föreslagna reningsåtgärder kommer ingen av föroreningshalterna överstiga de riktvärden som finns för områden med riktvärde 1M. Samtliga föroreningshalter minskar efter den föreslagna reningsåtgärden jämfört med de mängder som är beräknade före exploatering.

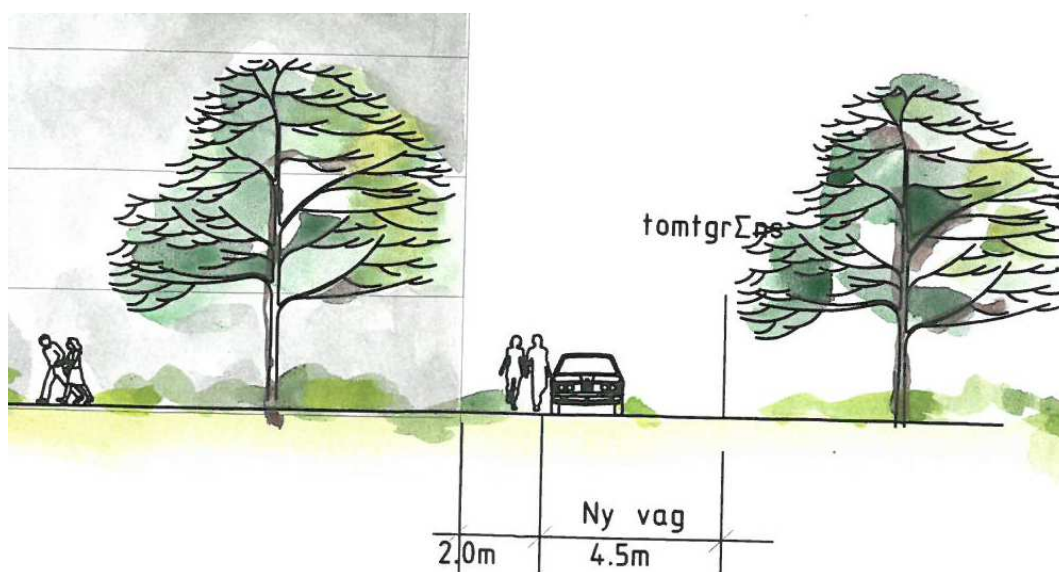
Planernas genomförande inklusive makadamdike medför en minskad belastning till recipienten både ur flödes- och föroreningssynpunkt.

Värmdö kommun policy är att vid fler parkeringsplatser än 10 st ska oljeavskiljning ske, dvs via dike eller annat alternativ som får samrådats med kommunen.

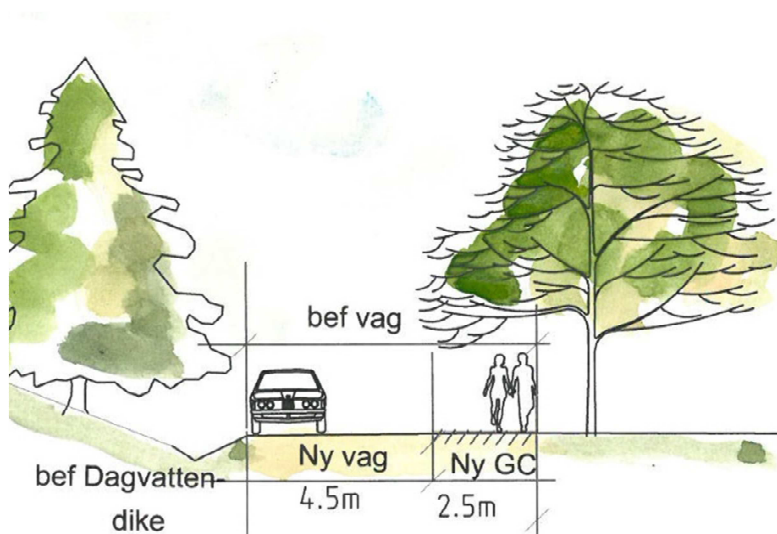
GATOR OCH TRAFIK OCH PARKERING

Gatunät

Skogsbovägens gatubredd är 7 meter som omvandlas till 4,5 meters gata med 2,5 meter gång- och cykelväg. Parkering inom kvartersmark sker i garage och markparkering på anvisad parkeringsplats. Gästparkering ordnas. En ny vändplats föreslås med 21 m diameter, vilket räcker som vändradie för brandbil och sopbil enligt Värmdö tekniska handbok. Förlängningen av Skogsbovägen ska hålla BK2 standard för att säkra brandbilar och sopbilars framkomst. Brandbilar ska kunna köra nära samtliga hus entréer som har trapphus.



Sektion visar ny Skogsboväg med gång- och cykelväg.



Sektion visar Skogsbovägen, ombyggd med gång och cykelväg. Snöupplag ordnas på dikessida.

Gång och cykeltrafik

På kommunens fastighet anläggs gång- och cykelväg på västra sidan utmed Skogsbovägen för att förbättra kommunikation mot centrum och naturområdet enligt kommunens gång-cykelvägplan antagen i KF 2013-10-25. Cykelställ för, 2 st cykelplatser per hushåll med tak ordnas nära varje bostadscentrum.



Befintlig gång- och cykelplan i Gustavsberg.



Cykelparkering med tak i Lund

Cykelställ för, 2 st cykelplatser per hushåll med tak ordnas nära varje bostadscentrum.

Park

Södra branten mot Ösby träsk städas från skrot och skräp. Parkeringsplatsen norr om planområdet omvandlas till park. Ett förslag till iordningställande av parken har tagits fram. Det innehåller ute gym, gräsyta, lövträd, belysning, bänkar och papperskorgar samt en anlagd entré till reservatet.

Området kring detaljplanen Ösby 1:79 ingår i den gröna kilen Nacka-Värmdökilen. Parken förstärker den gröna naturlänken här.



Ösby träsk får ytterligare grönska då asfalterade parkeringen vid GC-väg ändras till parkmark.



Den nya parken planeras innehålla ett utegym



Då delar av befintlig parkering ändras anläggs en ny park .

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningar

Befintliga avlopps- och vattenledningar räcker enligt kommunens Va och renhållningsavdelning för planförslagets nya bostäder.

En ny transformatorstation kan uppföras inom E-område markerat på planen.

Storstockholms brandförsvaret rekommenderar att antalet brandposter utökas i planområdet så att det är maximalt 150 meter mellan brandposterna.

Befintliga starkströms ledningar i marken norr om fastighet Ösby 1:79 är inmätta och ligger inom U-området.

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

För att ansluta tillkommande bebyggelse, behöver Vattenfall etablera en transformatorstation inom E-området i norr. En befintlig anläggning i söder, utökas med ett *E-transformatorstation* område

Avfall

Avståndet mellan soprum och stoppställe för renhållningsfordon avses anpassas vid projektering och ska vara högst 25 meters enligt tekniska handboken för Gustavsberg .

Snöhantering och snöupplag

På Skogsbovägens östra sida planeras snöupplag vid befintligt dagvattendike. Västra sidan planeras indelas till ny gång- och cykelbana. Infarter kan behöva justeras till nya bostäder i kommande planarbete.

HÄLSA OCH SÄKERHET

De nya bostadshusen ska utföras med träfasader för att anpassa gestaltningen till naturområdet runt Ösby träsk. Byggnaderna ska utföras brandsäkert vilket är ett krav enligt BBR. Avstånd mellan hus och utformning av lägenheter ska utformas så brandsäkerhet uppnås vilket kontrolleras före startbesked.

Nya vägens bärlighet ska klara vikt av stegbilar och brandbilar.

Avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats ska inte överstiga 50 meter. I bygglovskedet ska säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegutrustning är möjlig.

Riskidentifieringen av Ekvallen sportcenter vilket är en farlig verksamhet enligt LSO 2:4.

- Då Ekvallen beslutades vara farlig verksamhet enligt LSO 2:4 hanterade verksamheten 2700 kg ammoniak. Efter det har anläggningen moderniserats och verksamheten hanterar idag 650 kg ammoniak.

- Med utgångspunkt från skriften ”Hur farlig är en ishall med ammoniak”³ Räddningsverket. 1998 kan konstateras att för anläggningar med ungefär samma mängd ammoniak (beskriven mängd 600 kg) är riskavståndet för svåra personsador vid utsläpp av ammoniak max 200 meter. Då avståndet mellan planområdet och Ekvallen uppgår till 260 meter samt att topografin mellan planområde och anläggningen är berg med skog bedömer SSBF och kommunen att risknivån sannolikt inte är förhöjd.
- Rambeskrivning Upprättad av ETM Kylteknik AB och slutbesiktning 2013 01 18 Kylkövern konsult ab visar åtgärder utförda för att öka säkerhet i isanläggningen.

Föroreningar, flyktiga ämnen

- Geosigma har gjort en porgasundersökning med syfte att utreda flyktiga ämnen som vid en framtida exploatering potentiellt skulle kunna utgöra en hälsorisk för boende på fastigheten Resultatet som redovisas i PM 2016 03 22 visar flyktiga ämnen toluen och en typ av freon.

:

GENOMFÖRANDE

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Granskning	januari/februari 2016
Antagande i kommunfullmäktige	mars/april 2016
Laga kraft tidigast	maj 2016
Urschaktning, markberedning	2016
Rivning av befintlig byggnad och	
Uppförande av bebyggelse	2016-2017
Utbyggnad av gata och cykelbana	2016-2017
Iordningställande av park- och naturmark	2017

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Motivet till en så snabb genomförandetid är att kommunen vill att bostadsbyggandet ska komma igång fort. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ersätts, upphävs eller ändras.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Huvudmannaskap

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän platsmark i denna plan är gatan (GATA), naturområden (NATUR, PARK), gång- och cykelbana (GÅNG CYKEL). Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av allmän plats. I denna plan är det kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

Värmdö kommun ansvarar för drift och underhåll av gatan, angränsande natur- och parkområden i områden inom planområdet, samt gång- och cykelbanor. Fastighetsägaren ansvarar för alla markytor inom kvartersmark.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Värmdö kommun ansvarar för alla ledningar avseende vatten och spillvatten fram till de så kallade förbindelsepunkter som kommunen anvisar. Inom fastighet ansvarar fastighetsägaren för ledningsnätet på kvartersmark. Brandposter är inte normalt VA-kollektivets ansvar. Om en förtätning av antalet brandposter görs måste det bekostas av skattekollektivet, inte VA-kollektivet om brandposter inte kan nyttjas för VA-underhåll, t. ex luftning. Även skötsel och underhållskostnader bör regleras.

Dagvatten

Dagvatten är vatten från regn och snösmältning som rinner av tillfälligt på mark. Dagvatten från parkeringsytor, kör ytor och garage föreslås renas i makadamdike. Dagvatten från bostads tak kan avvattnas via kommunens dagvattenledningar. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Inom bostadskvarteret är det fastighetsägarens ansvar att svara för avrinningen fram till anvisad förbindelsepunkt, som finns vid befintlig vändplan utanför fastigheten. På allmän platsmark är det kommunen som har ansvaret för dagvattenfrågorna.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet. Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet. För anslutning till elnät, telenät och fibernät ska kontakt tas med respektive ansvarigt bolag i samband med att bostäder byggs. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och till Vattenfalls högspänningsluftledning gäller fem meters avstånd.

Markföroreningar

De miljötekniska markundersökningar som genomförts visar att marken inte uppfyller de krav som ställs för planerad markanvändning, dvs bostäder. Detta betyder att det sannolikt blir aktuellt med urschaktning av föroreningar, till den nivå som krävs enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. Fastighetsägaren är skyldig att informera kommunens Bygg- och miljöavdelning senast sex veckor innan markarbeten påbörjas inom förorenat område. Om nya föroreningar upptäcks vid schaktning ska kommunens Bygg- och miljöavdelning informeras omgående.

Uppföljning av miljökonsekvensbeskrivning

Berörda tillsynsmyndigheter ska enligt miljöbalken följa upp den betydande miljöpåverkan som beskrivits i miljökonsekvensbeskrivningen för planområdet. Ett uppföljningsdokument för övervakning, utvärdering, beslut och kommunikation kommer att tas fram och ansvarig tjänsteman ska utses. Uppföljningen börjar när byggnader, lokalgata och övriga anläggningar är färdigställda, då godkänd slutbesiktning föreligger.

Strandskydd

Strandskyddet kommer att ligga kvar inom parkmark och för del av gång- och cykelbana, norr om planområdet och del av GC enligt karta 4. Inför anläggande av parken ska en ansökan om dispens göras till kommunens bygg- och miljökontor.

Avtal

Ägaren till fastigheten Ösby 1:79, har tecknat ett plankostnadsavtal med kommunen, som innebär att fastighetsägaren finansierar arbetet med detaljplanen.

För att reglera genomförandet av detaljplanen kommer kommunen och fastighetsägaren till Ösby 1:79, att träffa ett exploateringsavtal, som bland annat ska reglera hur ansvar och kostnader för planens genomförande ska fördelas. Avtalet ska bland annat reglera:

- marköverlåtelse och förrättningskostnader
- erläggande av avgifter
- utformning och finansiering av allmänna anläggningar
- anläggande av makadamdike för dagvatten öster om parkeringsytan samt avskärande dike i väster.
- gestaltning och utförande av föreslagen byggnation
- anslutningar till intilliggande naturområden
- iordningställande och marksanering av park- och naturområden

Exploateringsavtalet ska vara undertecknat av fastighetsägaren (exploatören) innan beslut om antagande av detaljplanen fattas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Fastighetsbolaget Skogsbovägen 19 i Gustavsberg AB äger fastigheten Ösby 1:79. Värmdö kommun äger Ösby 1:78, Ösby 1:65 och Gustavsberg 2:1. Gemensamhetsanläggningen Ösby ga:5, som bland annat omfattar naturmarken öster om planområdets östra gräns och marksamfälligheten Ösby s:1, ligger i sin helhet utanför planområdet. Vattenområdet som berörs av planförslaget ingår i fastigheten Ösby 1:78.

Servitut och ledningsrätter

Fastigheten Ösby 1:79 belastas av officialservitut till förmån för kommunens fastighet Ösby 1:65. Servitutet avser rätt att använda del av området för gångväg samt in- och utfart. När gångvägen öster om parkeringen är utbyggd fyller servitutet inte längre sin ursprungliga funktion. Servitutet kan därför upphävas.

Ledningsrätt, som belastar fastigheten Ösby 1:79, har upplåtits för kommunens dagvattenledningar. Vattenfall Eldistribution har avtalsservitut för elanläggningar som belastar fastigheterna Ösby 1:79 och Ösby 1:65.

Respektive ledningsägare har inom befintliga ledningsrätts- och servitutsområden säkerställt rätten att bibehålla, underhålla och förnya sitt ledningsnät. Vattenfalls markförlagda kablar får inte överbyggas. För lågspänningsledningar gäller två meters skyddsavstånd och för högspänningsledningar gäller fem meters skyddsavstånd.

Befintliga ledningsrätter och inskrivna servitutsrättigheter framgår av fastighetsförteckningen. På kvartersmark har ett område markerats med u för att tydliggöra att det inom området finns allmänna underjordiska ledningar.

Fastighetsbildning

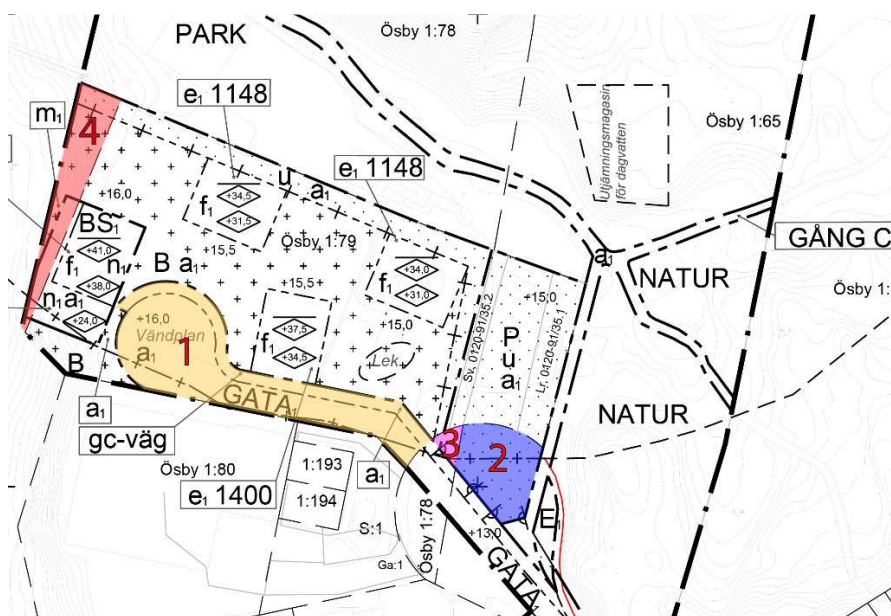
För att möjliggöra föreslagen byggnation på området behöver befintliga fastigheter anpassas till upprättat planförslag. Detta föreslås ske genom fastighetsreglering hos Lantmäteriet genom följande åtgärder:

- Den del av fastigheten Ösby 1:79, som i detaljplanen utgör allmän platsmark (GATA), överförs genom fastighetsreglering hos Lantmäteriet, till kommunens fastighet Ösby 1:78, se markering 1 på kartan nedan.
- De delar av kommunens fastigheter Ösby 1:65 och Ösby 1:78, som i detaljplanen utgör kvartersmark för bostäder och parkering (B och P-område), överförs genom fastighetsreglering hos Lantmäteriet, till fastigheten Ösby 1:79, se markering 2, 3 och 4 på kartan nedan.

Den del av kommunens fastighet Ösby 1:65, som i detaljplanen utgör kvartersmark för transformatorstation, (E-område), upplåts med ledningsrätt eller servitut. Alternativt överläts området till ledningshavaren och en fastighet nybildas genom avstyckning

Fastighetskonsekvenser

Enligt plan- och bygglagen ska konsekvenserna för fastighetsägarna och andra berörda redovisas i planbeskrivningen. Konsekvenserna beskrivs i tabellen och figuren nedan.



Fastighet	Konsekvenser	Åtgärder
Ösby 1:79	Fastigheten planläggs som mark för bostäder med tillhörande parkering.	Genom fastighetsreglering överförs ca 850 kvm till den kommunala fastigheten Ösby 1:78, beigefärgat område

	<p>Planförslaget möjliggör även förskola i ett av bostadshusen.</p> <p>Föreslagen byggnation förutsätter att befintlig byggnad rivs. I söder utgör en del av fastigheten allmän platsmark (GATA).</p>	<p>med beteckningen 1. Ersättningsfrågorna regleras i det exploateringsavtal som parterna träffar.</p> <p>Fastigheten belastas av servitut för allmän gångväg (Sv 0120-91/35.2). När den nya gång- och cykelvägen öster om parkeringen har anlagts kan detta servitut upphävas.</p>
Ösby 1:78	En mindre del av fastigheten planläggs som mark för bostäder med tillhörande parkering.	Genom fastighetsreglering överförs ca 300 kvm till fastigheten Ösby 1:79, rödfärgat område med beteckningen 4 och rosafärgat område med beteckningen 3. Ersättningsfrågorna regleras i det exploateringsavtal som parterna träffar.
Ösby 1:65	<p>En mindre del av fastigheten planläggs som parkering.</p> <p>Del av fastigheten utgör kvartersmark för transformatorstation, (E-område).</p>	<p>Genom fastighetsreglering överförs ca 270 kvm till fastigheten Ösby 1:79, blåfärgat område med beteckningen 2. Ersättningsfrågorna regleras i det exploateringsavtal som parterna träffar.</p> <p>Området som är avsett för transformatorstationen upplåts med ledningsrätt eller servitut,. Alternativt överlåts området till ledningshavaren och en fastighet nybildas genom avstyckning.</p>
Ösby 1:88, Ösby 1:90 Ösby 1:91, Ösby 1:176 Ösby 1:195	<p>Fastigheterna ingår inte i planförslaget, men påverkas av den gång- och cykelväg som ska anläggas utmed Skogsbovägen. Utfart från fastigheterna kommer att behöva ske över gång- och cykelvägen.</p> <p>Föreslagen byggnation på fastigheten Ösby 1:79.kommer att innebära att trafiken på Skogsbovägen ökar.</p>	<p>I samband med utbyggnaden av föreslagen gång- och cykelbana behöver hänsyn tas och anpassningar ske till befintliga utfarter.</p> <p>Värmdö kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats (bl a gata, gång- och cykelväg).</p>
Ösby s:1, Ösby ga:1, Ösby 1:80, Ösby 1:193 Ösby 1:194	Gemensamhetsanläggningen Ösby ga:1 ingår inte i planförslaget. Anläggningen består bl a av den utfartsväg som är gemensam för fastigheterna Ösby 1:80, Ösby 1:193 och Ösby 1:194.	Den befintliga vändplanen byggs om för att möjliggöra parkering i enlighet med planförslaget. Infarten till fastigheterna Ösby 1:80, 1:193 och 1:194 ska även efter ombyggnad kunna ske över vändplanens västra del.

	<p>Skogsbovägen förlängs och avslutas med en ny vändplan. Den norra delen av befintlig vändplan byggs om till parkeringsyta.</p> <p>Föreslagen byggnation på fastigheten Ösby 1:79 kommer att innebära att trafiken på Skogsbovägen ökar.</p>	<p>Värmdö kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats (bl a gata, gång- och cykelväg).</p>
--	---	---

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmänna anläggningar

Kommunen ska ansvara för projektering, upphandling och utförande av de anläggningsarbeten med mera som ska utföras för utbyggnad av gata, gång- och cykelbanor samt iordningställande av park och naturmark. Åtgärderna är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Fastighetsägaren till Ösby 1:79, ska finansiera merparten av dessa arbeten, vilket kommer att regleras i exploateringsavtalet, se avsnitt Avtal ovan.

Vatten och spillvatten

Kommunen upprättar en så kallad förbindelsepunkt för anslutning av vatten- och spillvattenledningar till det kommunala nätet. Anslutningsavgift för vatten och avlopp debiteras enligt gällande va-taxa. Fastighetsägaren till Ösby 1:79 utför och bekostar utbyggnad av ledningsnätet inom all kvartersmark

Avgifter

Fastighetsägaren till Ösby 1:79 finansierar planarbetet enligt upprättat planavtal. Bygglovsavgifter debiteras enligt aktuell bygglovstaxa.

Förrättningskostnader

De kostnader som uppkommer i samband med förrättning hos Lantmäteriet för att genomföra föreslagen byggnation inom området betalas av fastighetsägaren till Ösby 1:79. Detta regleras i det exploateringsavtal som parterna träffar.

TEKNISKA FRÅGOR

Dagvatten

Marken inom planområdet är så pass förorenad att infiltration av dagvatten ska undvikas. Det innebär att planerade grönytor och gräsmattor ska ges en sådan lutning att avrinning sker. Dagvatten från parkeringsytan ska renas. Ett makadamdike vid parkeringen anläggs om annan bättre lösning inte kan anordnas. Marken ges en sådan lutning att ytvattnet från de hårdgjorda ytorna rinner av mot diket. Dagvatten från tak kan ledas till befintligt ledningsnät för dagvatten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser/MKB-Sammanfattning

En behovsbedömning enligt miljöbalken är genomförd. Kommunen bedömer att planen medför betydande miljöpåverkan och en MKB har tagits fram. I tidigt samråd kommunicerades behovsbedömningens avgränsning med Länsstyrelsen dvs förorenad mark, markens hållfasthet och strandskydd.

Miljökonsekvensbeskrivning gjorts av Norconsult AB 2015-12-14. Planområdet ligger i Gustavsberg i nära anslutning till centrum, vägar och kollektivtrafik. Det finns en befintlig detaljplan som medger dagens användning av området som behöver upphävas ifall detaljplanen Ösby 1:79 träder i kraft. Upphävs befintlig detaljplan inträder generellt strandskydd i området igen. Värmdö kommun behöver därefter ta beslut om ifall dispens för strandskydd ska medges, vilket den föreslagna detaljplanen kräver.

Området kring detaljplanen Ösby 1:79 m.fl. ingår i den gröna kilen Nacka-Värmdökilen, som är en av de regionala kilarna i Stockholms regionen. Nacka-Värmdö kilen är en av de smalaste gröna kilarna, vilket gör att dess värden är känsliga. De gröna kilarna är viktiga för den biologiska mångfalden. Alldeles intill området ligger sjön Ösby träsk samt naturreservatet Ösby träsk. Sjön är utpekad som Ekologiskt Särskilt Känsligt Område av Värmdö kommun och är viktig för den biologiska mångfalden och känslig för ytterligare påverkan. Det är därför viktigt att hantera dagvatten på ett korrekt sätt för att inte öka näringsbelastningen och föroreningshalten för sjön. Det är även viktigt att säkerställa att det intilliggande naturreservatet inte påverkas negativt av exploatering. Samtidigt skulle naturreservatet möjliggöra naturupplevelser och rekreation för de boende i detaljplaneområdet.

En översiktlig markundersökning samt kompletterande markundersökning har gjorts av planområdet och föroreningar har konstaterats. Därefter har även en riskbedömning med anledning av de föroreningar som påträffats utförts. I planområdet har det tidigare legat en tipp fram till och med 1970-talet. Marken består därför av flera meter fyllnadsmassor och i slutningen från planområdet ner mot sjön Ösby träsk kan lämningar av tippen påträffas. I området råder det stor osäkerhet gällande material i marken med anledning av detta. För att tillåta bostäder i planområdet behöver säkerställas att marken lämpar sig för bostadsbebyggelse. Marken behöver även saneras minst enligt de platsspecifika riktvärden som tagits fram innan bostäder byggs.

Fasighetskonsekvensbeskrivning

Se under rubriken fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.

Medverkande tjänstemän

Britt-Marie Jansson Planarkitekt

Mona Berkevall, VA-enheten dagvatten

Andreas Schillbach VA

Marie Sundbom /Viveka Svensson/Sellin, Bygg- och miljö/

Anna Enberg landskapsarkitekt

Andreas Dahlberg Gatuingenjör

Ann Hagström kommunekolog

Roger Hagelin Bygglov

Medverkande konsulter

Gunilla Stålfelt, Tfo, exploateringsfrågor

Illustration till Byggnadshöjdsberäkning vid indragen takvåning;

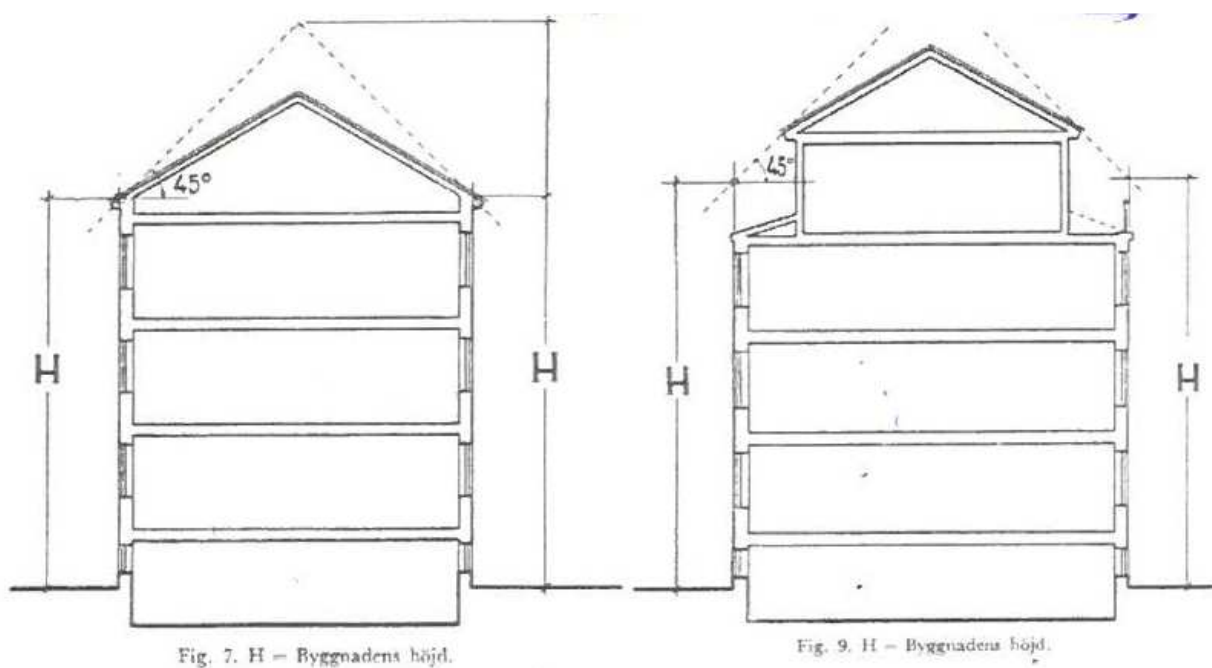


Illustration: Byggnadslagstiftningen (Bexelius m.fl)

