

Handläggare
Erik Melin
Plan- och exploateringsavdelningen

Diarienummer
15KS/354

Kommunstyrelsens planutskott

Samråd, detaljplan för del av Gustavsberg 1:7

Förslag till beslut

1. Samrådshandlingar för detaljplan, del av Gustavsberg 1:7 m.fl. godkänns.
2. Förslag till detaljplan för del av Gustavsberg 1:7 m.fl. sänds ut för samråd.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget möjliggör cirka 90 hyresrätter i flerbostadshus och 30 bostadsenheter i småhus. Planförslaget bedöms vara i enlighet med översiktsplanens riktlinjer att bostadsbebyggelsen i första hand bör ske i centrumnära lägen med tillgång till kollektivtrafik, kommunal och kommersiell service.

Föreslagen bebyggelse planeras på mark som idag utgörs av ett höjddparti med tallskog som delvis har höga naturvärden och som delvis nyttjas för rekreation. Förvaltningen bedömer att detaljplaneförslaget inte medför betydande miljöpåverkan. Detaljplaneförslagets påverkan på naturmiljön bedöms främst vara av lokal art och området som berörs är av mindre omfattning.

Förvaltningen föreslår att förslag till detaljplan sänds ut på samråd

Bakgrund

Aktuellt planområde omfattar del av fastigheten Gustavsberg 1:7, vilken ägs av JM AB. Området ingick som en del i planarbetet för detaljplan Charlottendal, Dp 101 från 2003 men undantogs från kommunfullmäktiges antagandebeslut med hänvisning till lukt från Tjustviks reningsverk. Tjustviks reningsverk är idag nedlagt.

Kommunstyrelsens planutskott (KSPU) beslutade den 28 oktober 2015 § 88 att godkänna start-PM för detaljplanearbete omfattande bostäder och förskola inom det aktuella planområdet.

I planarbetet har olika placeringar av förskolan prövats inom och utanför planområdet. KSPU beslutade, 2017-01-18 § 1, att godkänna ett förnyat start-PM med en högre exploatering i den norra delen och med uppdrag att placera en förskola i någon av flerbostadshusens bottenvåningar. Därefter genomfördes en förstudie (Förstudie för skolverksamheter i Charlottendal, 2017-04-05) som utredde möjligheterna att placera en förskola på fastigheten Gustavsberg 1:187, den s.k. skoltomten. Gustavsberg 1:187 är planlagd för skoländamål, Dp 101. Förstudien visade att det är möjligt att placera en förskola på den s.k. skoltomten. Förslag till detaljplan omfattar därför inte förskola.

Diarienummer
15KS/354



Fig. 1 Planområdet markerat med röd ring. Detaljplan 101 är markerad med streckad linje.

Ärendebeskrivning

Området idag

Planområdet utgörs idag av ett höjddparti med gammal tallskog och som delvis används för rekreation. I området finns skyddsvärda djurarter och gamla tallar med höga värden för biologisk mångfald. En mindre del i områdets norra kant ingår i ekologiskt stråk och spridningssamband enligt kommunens grönstrukturplan.

Av de skyddsvärda arter som hittats är spillkråka rödlistad, omfattas av artskyddsförordningen och ingår i EU:s fågeldirektiv. I detaljplaneprocessen kommer möjligheten för arten om ekologisk kontinuitet att utredas. Enligt utförd naturvärdesinventering bör dels kluster av flera värdefulla, äldre träd skyddas och dels att enskilda träd står kvar mellan husen.

Diarienummer
15KS/354

Planförslag



Illustration över föreslagen bebyggelse inom planområdet.

Planförslaget möjliggör för tre L-formade flerbostadshus i planområdets norra del, omfattande ca 90 lägenheter. Husen föreslås i tre till fem våningar. I den södra delen föreslås ungefär 30 bostäder i friliggande villor och radhus i två våningar. Området ska försörjas via en ny allmän gata som anknyter till befintlig gata, Blå Blomvägen.

Flerbostadshusens placering och utformning ger möjlighet till bostadsgårdar med goda sol förhållanden och utrymme för lek. För boende i småhusen planeras en gemensam lekplats centralt i området.

Parkeringsbehovet löses inom planområdet med parkeringsgårdar i anslutning till flerbostadshusens gårdar och längs gatorna. Småhusen har parkering på den egna tomten och längs gatorna. I det fortsatta planarbetet ska mobilitetsåtgärder studeras, liksom möjligheten att hyra platser på en befintlig parkeringsplats i närheten. Syftet är att minska behovet av parkeringsplatser inom planområdet för möjligheten till större bostadsgårdar och för att spara naturmark.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att förslag till detaljplan kan sändas ut på samråd. Detaljplanen ger ett tillskott av bostäder i centrumnära läge med goda kollektivtrafikförbindelser, tillgång till kommunal och kommersiell service och närhet till värdefull natur i enlighet med ÖP:s riktlinjer för bostadsutveckling.

Förvaltningen anser planens naturpåverkan inte medför betydande miljöpåverkan med hänsyn till att naturområdet som berörs är av lokal art och av liten omfattning.

Utredningar och frågor som kommer att studeras vidare i fortsatt planarbete:

- flerbostadshusens gestaltning.
- en hållbar parkeringslösning för flerbostadshusen, t.ex. med mobilitetsåtgärder och möjlighet att hyra platser på närbelägen, befintlig, markparkering.
- planens påverkan på naturvärdena och hur de kan hanteras med eventuella kompensationsåtgärder.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet genomförs med plankostnadsavtal, för detaljplanens genomförande kommer exploateringsavtal att upprättas. För allmän platsmark enligt detaljplaneförslaget föreslås kommunalt huvudmannaskap. Den allmänna platsmarken enligt förslag till detaljplan bedöms inte medföra kommunala anläggningskostnader men kostnader för framtida drift och underhåll.

Konsekvenser för miljön

Förvaltningen bedömer att förslag till detaljplan sammantaget i begränsad omfattning kommer påverka den värdefulla tallskogen. Planen innebär dock påverkan på den biologiska mångfalden. Träd med spår av spillkråka, dess födosöksområde kommer att påverkas. Föreslagen bebyggelse kommer också att minska bredden på grönområdets spridningskorridor. Förvaltningen menar att möjligheter till spridning dock kommer att finnas i angränsande område där arbete pågår med att bilda naturreservat vid Kvarnsjön.

Konsekvenser för medborgarna

Förvaltningen bedömer att förslag till detaljplan kommer att erbjuda goda boendekvalitéer med bl.a. tillgång på kollektivtrafik, samhällsservice, närhet till värdefull natur, blandade upplåtelseformer och varierade lägenhetsstorlekar.

Konsekvenser för barn

Förvaltningen bedömer att det föreslagna bostadsområdet har förutsättningar att skapa en upplevelserik miljö för barn med lekmiljöer på såväl kvartersmark som i skogsområde. Befintliga gång- och cykelvägar leder till förskola, lekplatser och idrottsområden i närheten.

För barn boende i befintligt intilliggande bostadsområde kommer detaljplanens genomförande förändra deras bostadsnära lekmiljöer med kommande bygg- och anläggningsarbeten men långsiktigt bedöms antalet lekmiljöer öka.

Diarienummer
15KS/354

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Plankarta	Bilaggs
2	Planbeskrivning	Bilaggs
3	Illustrationsplan	Bilaggs
4	Behovsbedömning	Bilaggs
5	Fastighetsföreteckning	Bilaggs ej
6	Dagvattenutredning	Bilaggs ej
7	Naturvärden och skyddsvärda träd	Bilaggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

JM AB

Värmdöbostäder AB

Plan- och exploateringsavdelningen

Camilla Broo
Kommundirektör

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef



10 20 30 40 50



Detaljplan för del av Gustavsberg 1:7 m.m.
 Västra Charlottendal
 Illustrationsplan
 Samrådshandling
 2017-08-21

 VÄRMDÖ KOMMUN

VärmdöBostäder 



BEHOVSBEDÖMNING AV DETALJPLAN FÖR
Del av Charlottendal 1: 7 m.fl., västra Charlottendal
VÄRMDÖ KOMMUN

Dnr: 15KS/354

Datum: 2017-08-21

Plan- och exploateringsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplan för del av Gustavsberg 1:7 m.m. västra Charlottendal, Värmdö kommun

SAMMANFATTNING

Platsen

Planområdet omfattar drygt 2 ha och består av gammal tallskog och berg i dagen. Många av träden är 100-200 år gamla och skogen är opåverkad av skogsbruk, vilket är ovanligt i Sverige. I området finns stigar och det används som strövområde för närboende och har en påtaglig nyttjandegrad enligt kommunens grönstrukturplan. Grönstrukturplanen identifierar också upplevelsevärden för skogskänsla inom området och det bedöms finnas påtagliga naturvärden. En översiktlig naturvärdesinventering visar att det finns kluster av bevarandevärda träd och arter som omfattas av artskyddsförordningen, rödlistad och listad i EU:s fågeldirektiv, exempelvis spillkråkan. Tallticka och tofsmes finns också i området, vilka är signalarter för barrskog med höga naturvärden. Utanför planområdet är marken mer kuperad och svårframkomlig och vegetationen utgörs främst av yngre blandskog och sly. Området av ligger nära Gustavsberg centrum och offentlig och kommersiell service som tillexempel kollektivtrafik och utbyggd infrastruktur.

Planen

Detaljplanen möjliggör cirka 100 lägenheter i flerbostadshus och 30 bostäder i småhus. Genomförandet innebär att av planområdets naturmark tas i anspråk för bebyggelse. 5 av 14 skyddsvärda klass 1 och 2 träd bedöms kunna sparas då planen genomförs. Befintliga höjdparter kommer schaktas och utfyllnader kommer göras i områdets utkanter. Anpassning av förslaget kommer göras för att spara enskilda träd och berg på gårdar där detta är möjligt.

Påverkan

Planens genomförande kommer främst att påverka skog med höga naturvärden vilket innebär en försämring för den biologiska mångfalden inom planområdet. Den innebär också att livsmiljön för den skyddade spillkråkan försvinner inom området. Planens innebär också påverkan på landskapsbildens eftersom den kuperade marken kommer schaktas och fyllas ut. Det kommer också minska möjligheterna till närrekreation i en gammal skog med god framkomlighet för de boende i Charlottendal.

Planen är förenlig med flera miljömål och kan innebära god hushållning med naturresurser, till exempel genom att bostäder lokaliseras nära befintlig service, infrastruktur och kollektivtrafik. Det planerade bostadsområdet kan utgöra en god boendemiljö med närhet till natur och rekreation.

MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE

Plan- och exploateringsavdelningens samlade bedömning är att planens sammanvägda påverkan inte riskerar att medföra en betydande miljöpåverkan. Påverkan på miljön bedöms främst vara av lokal art och naturområdet som berörs är relativt litet. Miljöpåverkan bedöms inte vara sådan att den inte på ett enkelt sätt kan överblickas och åtgärdas, eller där osäkerheten om planens miljöeffekter är stora och komplexa.

Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att en miljöbedömning inte behöver göras och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte behöver upprättas. Planens påverkan på naturvärden och spillkråka behöver dock beaktas i planprocessen och hantering och eventuella åtgärder ska redovisas i planhandlingarna. Eventuella åtgärder för att begränsa den negativa påverkan ska säkras i detaljplanen eller genom avtal.

Planens genomförande bedöms dock kunna medföra betydande påverkan inom planområdet på naturvärden och skyddade arter samt spridnings samband. Motivet är avverkning av gammal opåverkad tallskog med förekomst av särskilt skyddsvärda träd samt spår av spillkråka. Planområdet utgör dock endast en liten del av spillkråkans habitat och planen bör därför inte i sig utgöra ett hot mot den ekologiska kontinuiteten i spillkråkans habitat. Påverkan på naturvärden bedöms vara av lokal art. Planen säkrar att fem särskilt värdefulla träd kan sparas. Sett ur ett kommunalt perspektiv finns det relativt stora naturområden och arbete pågår för att bilda ett naturreservat vid närliggande Kvarnsjön. Möjlighet till spridning bedöms finnas kvar i angränsande naturområde som är skyddat i gällande detaljplan.

BEDÖMNING

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas eller ändras om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas (4 kap. 34 § PBL). Denna behovsbedömning är underlag till bedömningen om detaljplanens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. **Betydande miljöpåverkan innebär att väsentlig påverkan sker på ett eller flera miljövärden.** Det ska motsvara sådan miljöpåverkan som man inte på ett enkelt sätt kan överblicka och åtgärda, eller där osäkerheten om planens miljöeffekter är stora och komplexa. Bedömningarna i ett tidigt skede i planprocessen är preliminära,

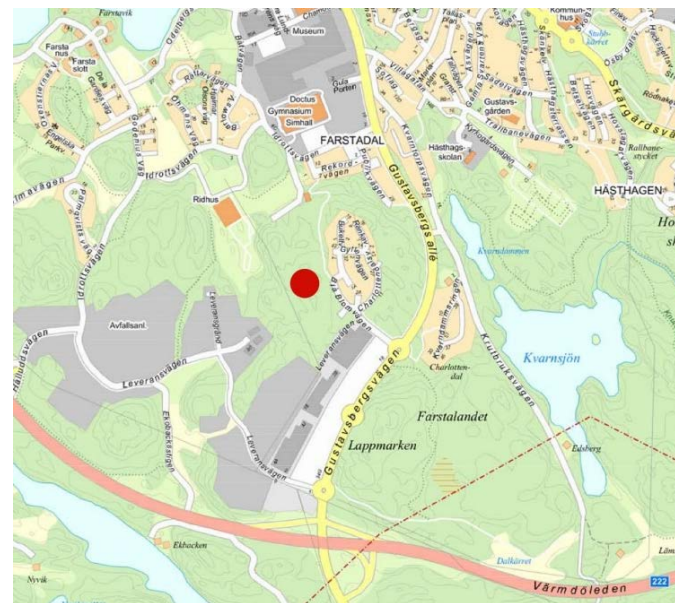
och ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna måste omvärderas.

Förutom att vara underlag för att bedöma om planens genomförande innebär betydande miljöpåverkan kan checklistan nedan användas till att utreda vilka typer av faktorer och frågor som kan behöva beskrivas vidare under planarbete.

DETALJPLANEN OCH DESS SYFTE

Värmdö kommun har påbörjat arbetet med detaljplan i ett område ca 1,5 km från centrala Gustavsberg, väster om Gustavsbergsvägen och norr om Värmdö marknad (se karta). Planområdet omfattar i huvudsak del av fastigheten Gustavsberg 1:7 som ägs av JM AB. Detaljplan syftar till att möjliggöra för ungefär 120 bostäder i flerbostadshus på 3-5 våningar och småhus i ett natur- och centrumnära läge.

Planen har stöd i gällande översiktsplan som anger att utveckling främst ska ske inom bland annat centrumområden med befintlig samhällsservice med möjligheter till kollektivtrafik, vattenförsörjning och avlopp. Alla bostäder ska också ha nära till natur.



Planområdets läge

CHECKLISTA ÖVER PLANENS PÅVERKAN PÅ PLATSEN

Checklistan nedan är indelad i kolumner som beskriver platsen och planens påverkan. Syftet är att få en överblick av de miljö- och hälsoaspekter som kan förändras eller påverkas av planens genomförande. Utifrån bedömda aspekter görs bedömningen om planen riskerar att medföra betydande miljöpåverkan.

Aspekter att belysa	Beskrivning av planområdet	Påverkan av planens genomförande (typ och omfattning)	Risk för betydande miljöpåverkan		
			Ja	Nej	Miljöaspekt som ska behandlas DP
Mark, vatten, landskap Planens omfattning och nyttjande av mark, vatten och andra resurser. • Topografi, geologi, jordarter • Hydrologi, ytvatten, grundvatten • Avrinningsområde, ev. vattenförekomst enligt VISS/Vattenkartan • Landskapsbild (historia, in- och utblick) • Nuvarande markanvändning	Enligt den geologiska kartan består området av berg. Landskapsbilden för planområdet domineras av den norra delens terränghöjning samt med en mer låglänt del i planområdets södra del. Områdets skogbevuxna höjdparti är synligt främst från närliggande bostadsområde. I angränsning finns ett bostadsområde och handelsplats.	Genomförandet av planen kommer påverka platsens topografi. Landskapsbilden kommer påverkas, då kuperad naturmark övergår till ett flackt bostadsområde genom schaktning och utfyllnad. Viss negativ påverkan kommer ske med sprängningar och uppfyllnader. Planerad bebyggelse kommer utföras i samma skala som bostadshusen i Charlottendal. Flerbostadshusen kan delvis ge området en ny silhuett sett från angränsande bostadsområde och eventuellt från delar av Farstadal. Påverkan bedöms inte innebära en betydande negativ påverkan på landskapsbilden. Planen bedöms inte påverka befintliga vattenförekomster negativt. Inom området kommer det finnas viss möjlighet till infiltration av dagvatten. Fördröjning kommer ske inom och i anslutning till planområdet, innan dagvattnet avleds i befintliga dagvattensystem med tillräcklig kapacitet. Dagvatten från parkeringsplatser ska passera oljeavskiljare innan det avleds. Med föreslagna åtgärder bedöms området inte påverka recipienten eller kringliggande områden negativt.		x	
Översiktsplan och angränsande planer/projekt • Strider planen mot och/eller går den i linje med gällande ÖP?	Enligt ÖP ska utveckling främst ske i centrumområden med befintlig service, kollektivtrafik och infrastruktur. Bil ska ej behövas för att nå service och fritidsaktiviteter. Grönstråk och stråk för tätortsnära rekreation ska säkerställas och människor ska ha nära till naturen.	Tillkommande bostäders lokalisering är förenlig med ÖP:s riktlinjer. Planen tillför bostäder i ett område med behov och stor efterfrågan på bostäder. Boende i området kommer ha god tillgång till grönområden för närrekreation.		x	

Förenlighet med andra projekt					
Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden (MB 3 kap) och riksintresse - Mark o vatten ska användas för lämpligaste ändamålet - Obetydligt påverkade, ekologiskt känsliga områden skyddas mot skadliga åtgärder - Jord- o skogsbruk endast tas i anspråk i undantagsfall - Områden av betydelse för natur/kultur/friluftsliv skyddas mot skadliga åtgärder - Riksintresse (kultur, natur, friluftsliv mm) osv	Området består av jungfrulig skogsmark. Skogsområdet i planområdet har påtaglig betydelse för natur och rekreation, på grund av sin lättillgängliga terräng och tallar av hög ålder samt förekomst av spillkråka och andra signalarter	Platsen bedöms ur ett kommunalt perspektiv vara lämplig lokalisering för bostäder, bland annat på grund av närhet till centrum, rekreation och kollektivtrafik. Ur ett mer lokalt perspektiv innebär lokaliseringen negativ miljöpåverkan. Värdefulla träd och träd med spår från spillkråka försvinner. Om föreslagna byggrätter justeras eller minskas skulle större del av naturområdet med höga värden kunna sparas. En exploatering av den omfattning som planen föreslår bedöms dock vara motiverad med hänsyn till behovet av bostäder och det centrurnära läget. Planens genomförande kan innebära risk för betydande miljöpåverkan på område av betydelse för natur. Se vidare under rubriken "Skyddade områden" nedan.	x		Påverkan på naturvärden kan vara betydande. Påverkan på värdefull natur ska beaktas i planprocessen. Hur påverkan hanteras ska redovisas i planhandlingarna.
Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden (MB 4 kap)	Området ingår inte i det kustområde som är av riksintresse med hänsyn till sina natur- och kulturvärden.	Ingen påverkan på planområdet.		x	
Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap) - Omgivningsbuller - Luftkvalitet - Vattenkvalitet (ytvatten, grundvatten)	I området kan det förekomma en del trafikbuller från omgivande vägar, men avstånden är ganska stora mellan området och större vägar. Buller från verksamheter kan förekomma från Ekobacken, men även där är avståndet så pass stort att det inte upplevs som särskilt störande. Enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund riskerar inte MKN för luft att överskridas någonstans i Värmdö. MKN för övriga ämnen bedöms klaras med god marginal. Baggensfjärden är närmsta vattenförekomst och har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås år god ekologisk och kemisk status år 2027. Finns ingen grundvattenförekomst enligt VISS.	Vattenförekomsten bedöms inte påverkas negativt, med föreslagna dagvattenåtgärder. Flöden till recipienten bedöms påverkas ytterst lite. MKN för buller bedöms inte överskridas inom planområdet. Se vidare nedan under rubriken "hälsa, miljö och säkerhet – störningar".		x	

Skyddade områden (MB 7 kap) - Natura 2000-områden - Nationalpark - Naturresevat - Kulturresevat - Naturminne - Biotopskydd - Djur- och växtskyddsområde - Strandskyddsområde - Miljöskyddsområde - Vattenskyddsområde - Övriga skydd (fridlysta arter, artskyddsförordning mm) - Naturvårdsavtal	Inga Natura 2000-områden eller natur- och kulturresevat finns inom planområdet. Spår av spillkråka, vilken omfattas av artskyddsförordningen, har noterats på två träd i området. Ingen artspecifik inventering har genomförts. Fem tallar har bedömts som särskilt skyddsvärda, elva tallar som skyddsvärda, 17 tallar samt en ek som värdeträd. Ytterligare tallar är nära att uppnå hög ålder. De fem tallarna som bedömts som särskilt skyddsvärda omfattas av krav på samråd enligt MB 12:6.	Träd som bedöms som särskilt skyddsvärda och omfattas av krav på samråd enligt 12 kap. 8 § MB avverkas i och med planens genomförande. Planen innebär därmed risk för betydande miljöpåverkan på särskilt skyddsvärda träd. Träd med spår av spillkråka, som omfattas av artskyddsförordningen, avverkas i och med planens genomförande. Planområdet bedöms endast utgöra en liten del av spillkråkans habitat och bör inte i sig utgöra ett hot mot den ekologiska kontinuiteten i dess habitat. Den samlade påverkan av flera pågående planer i Värmdö har dock inte analyserats. Planen innebär därför risk för betydande miljöpåverkan gällande artskyddsförordningen.	x		Påverkan på särskilt skyddsvärda träd samt påverkan på spillkråka kan vara betydande. Påverkan på särskilt skyddsvärda träd och spillkråkan ska beaktas i planprocessen samt samrådask med länsstyrelsen. Hur påverkan hanteras ska redovisas i planhandlingarna.
Naturmiljö - Allmän beskrivning, vegetation och djurliv - Särskilda värden för biologisk mångfald (tex ovanliga och skyddsvärda naturtyper prioriterade i ÖP, artgrupper som groddjur, fladdermöss, insekter, rödlistade arter, naturskydd) - Arter enligt Artskyddsförordningen (habitatarter och fridlysta arter) - Grönstruktur och ekologiska spridningssamband - ESKO-områden	Planområdet består av en höjd bevuxen av tallskog och hållmarkstallskog som är relativt opåverkad av skogsbruk. Naturvärdet bedöms som högt eftersom tallbeståndet totalt sett har en relativt hög ålder. En del träd bedöms vara minst 300 år. Signalarten tallticka har påträffats på sex träd. I väster angränsar området till naturområde med yngre blandskog, och i öster skiljer en remsa naturmark området från befintlig bebyggelse. Området är en del av en grön kil/spridningskorridor enligt kommuns grönstrukturplan. Enligt målen i ÖP ska grönstrukturens värde som spridningskorridor för djur och växter och som rekreatiomsområde för människor bibehållas. Stråket är viktigt som spridningsväg för djur och växter. För påverkan på särskilt skyddsvärda träd och artskyddsförordningen, se skyddade områden ovan.	Mycket lite av den värdefulla tallskogen och hållmarkstallskogen kommer att kunna bevaras. Områdets höga naturvärde som helhet kommer att upphöra, enskilda träd kan fortsatt vara av värde för insekter och fåglar. Planen innebär därmed risk för betydande miljöpåverkan när områden med höga naturvärden ianspråkask. Exploateringen innebär en negativ påverkan på områdets funktion på spridning eftersom grönområdet smalnas av och ett område med höga naturvärden försvinner. Hur stora konsekvenserna av detta är för grönstrukturen i Gustavsberg som helhet är dock svåra att bedöma i den enskilda planen eftersom underlag som spridningsanalyser saknas. Planen kan innebära risk för betydande miljöpåverkan eftersom områdets roll gällande spridning av barrskogslevande arter inte har utretts. För påverkan på särskilt skyddsvärda träd och artskyddsförordningen, se skyddade områden ovan.	x		Påverkan på spridnings-samband och höga naturvärden kan vara betydande. Påverkan på spridnings-samband och höga naturvärden ska beaktas i planprocessen. Hur påverkan hanteras ska redovisas i planhandlingarna.

	Tallticka och tofsmes finns också i området, vilka är signalarter för barrskog med höga naturvärden.				
Kulturmiljö - Allmän beskrivning, tidsepoker - Värdefulla bebyggelsemiljöer, byggnader eller landskap enligt ÖP - Fornlämningar, fornminne, enligt RAÄ - Kulturminnesvård - Byggnadsminne - Andra kulturhistoriska värden - Landskaps- och stadsbild - Kommunala riktlinjer mm	Planförslaget berörs inte av värden för kulturmiljöer.			x	
Rekreation och friluftsliv - Allmän beskrivning av hur området används och av vem - Särskilda värden för rekreation, anläggningar, målpunkter, spontantutnyttjande, upplevelsevärden - Närmiljö, finns det skolor och dagis i närheten, eller andra nyttjare? - Parkmiljöer - Leder och stigar - Grönstruktur	Planområdet används för rekreation, det finns promenadstigar och tecken på lek genom kojor och slitage på markvegetationen. I öster finns en gräsbelädd sluttning mellan befintlig bebyggelse och naturmarken. Områdets södra del är slyigt och relativt otillgängligt. Området är klassat med "påtaglig nyttjandegrad" enligt grönstrukturplanen. Det är drygt 200 meter till Farstaborg IP och ridanläggningen vid Farstaborg. I anslutning till området finns ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät.	Rekreations- och lekmiljöer försvinner till följd av planens genomförande. Nya entréer kan skapas till kringliggande naturområde, vilket dock behöver gallras för att förbättra framkomligheten och upplevelsevärdena. Nära planområdet i nordost finns en bergsplatåer med utsikt åt norr över Gustavsberg. Kvarvarande naturområden kan även brukas av befintliga boende i området. Exploateringen bidrar inte med rekreations- eller lekmiljöer för boende utanför planområdet. Tillgången till rekreativa miljöer för boende i västra Charlottendal bedöms som fortsatt god även efter planens genomförande. Miljöpåverkan inte bedöms som betydenade i denna aspekt.		x	
Teknisk försörjning - Vatten och spillvatten – förutsättningar, förekomst av vattenskydd, risk för saltvatteninträngning - Dagvatten - Energi	Förutsättningarna för försörjning av vatten och spillvatten är goda.	Anslutning kommer ske till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. En ny elnätsstation behövs inom planområdet. Se beskrivning av dagvattenhantering under "mark, vatten, landskap" ovan.		x	

Hälsa, miljö och säkerhet, störningar • Buller och vibrationer • Föroreningar (Mark, luft, vatten: nu och efter genomförande) • Risk för skred, erosion (markens stabilitet) • Explosionsrisk • Elektromagnetisk strålning • Markradon • Vattenståndsförändringar (yt- eller grundvatten) • Översvämningsrisk • Ljusförhållanden, lokalklimat • Trafik, farligt gods • Trygghet för boende/besökare • Skyddsavstånd (djurhållning, buller)	Det kan förekomma en del buller från verksamheter i Ekobacken och omgivande vägar. I dagsläget pågår utbyggnad och markarbeten i Ekobacken vilket bedöms genererar mer buller än framtida verksamheter. Klagomål har inkommit från boende i Charlottendal på bullerstörningar från utbyggnaden av porslins-kvarteren. Strax söder om planområdet sker transporter till Värmdö marknad och urlastning av varor. Normalriskområde för radon. 300 meter norr om planområdet finns ett stall med hästar. Eftersom planområdet ligger på en betydligt högre nivå i landskapet och kringgärdas av skog, bedöms det inte innebära en risk för problem med allergener i planområdet.	Enligt bullermätningar från program för Ingarökryssat påverkas området inte av trafikbuller från Gustavsbergsvägen eller väg 222. En översiktlig bedömning har gjorts av buller från transporter till och avlastning vid Värmdö marknad. Ljudnivåerna inom planområdet bedöms ligga under gällande riktvärden för trafikbuller och industribuller. Bullerpåverkan inom planområdet från utbyggnad i porslins-kvarteren och Ekobacken bedöms ligga under Naturvårdsverkets riktvärden för buller från byggplatser. Dagvatten ska hanteras så att ingen negativ påverkan på recipient eller kringliggande områden. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Upplevd trygghet bedöms inte försämrats av planens genomförande. Eftersom planområdet ligger på en betydligt högre nivå i landskapet och kringgärdas av skog, bedöms det inte innebära en risk för problem med allergener i planområdet.	x	
Hushållning med naturresurser • Energiförsörjning • Transporter/Kommunikationer • Klimatpåverkan • Materiella resurser, byggnadsmaterial • Alstrande av avfall • Återvinning • Grus- och sand • Ytterligare exploatering • Annat potentiellt nyttjande av marken (tex jordbruksmark, skogsmark)	Busshållplatser finns ca 100-150 meter från planområdet. Området ansluts till befintliga gång- och cykelvägnät. Återvinningsstation finns vid Värmdö marknad.	Planerad bebyggelse ligger i anslutning till kollektivtrafik och utbyggda nät för energi, tele, data, uppvärmning, vatten och avlopp, vilket är effektivt utnyttjande av infrastrukturen.	x	
Bebyggelse och befolkning • Tillgänglighetsaspekter • Genus, åldrar och mångfald • Planens förenlighet med andra projekt, planer	Området är icke planlagt, omgivande områden är detaljplanlagda för bostäder och naturmark.	Nya byggnader och gator ska uppföras och utformas så att gällande regler om tillgänglighet enligt BBR uppfylls. En blandning av bostadsformer och lägenhetsstorlekar föreslås i området. Det ger möjlighet för olika befolkningsgrupper att bosätta sig i området.	x	

		Planen innebär ingen konflikt med andra planer.			
Nationella miljömål • Frisk luft • Grundvatten av god kvalitet • Levande sjöar och vattendrag • Hav i balans och levande kust och skärgård • Myllrande våtmarker • Ingen övergödning • Bara naturlig försurning • Levande skogar • Ett rikt odlingslandskap • God bebyggd miljö • Giftfri miljö • Säker strålmiljö • Skyddande ozonskikt • Begränsad klimatpåverkan • Ett rikt växt- och djurliv • Storslagen fjällmiljö	På platsen uppfylls följande miljömål: Frisk luft, levande skogar, ett rikt växt- och djurliv. Skogen är relativt opåverkad av skogsbruk och de gamla träden är livsmiljö för många djurarter. Området har höga naturvärden och är ett potentiellt vistelseområde för spillkråka.	Planen innebär negativ påverkan på den biologiska mångfalden genom att gamla träd avverkas vilka i sin tur är livsmiljöer för många olika insektsarter. Planens genomförande har negativ inverkan på miljömålen levande skogar och ett rikt växt- och djurliv. Skogen kommer avverkas och livsmiljön för många fåglar och insekter försvinner inom planområdet.		x	
Kommunala miljömål • En god bebyggd miljö • Begränsad klimatpåverkan • Grundvatten av god kvalitet • Giftfri miljö • Hav i balans, levande kust och skärgård och ingen övergödning • Ett rikt växt- och djurliv	Skogen är relativt opåverkad av skogsbruk och de gamla träden är livsmiljö för många djurarter.	Livsmiljön för många insekter och fåglar försvinner. Bland annat den skyddsvärda spillkråkan och signalarten tallticka. Närheten till cykelvägar, kollektivtrafik och service kan minska behov av bil och begränsa påverkan på klimatet.		x	
Övrigt: • Kumulativa eller tillfälliga effekter • Miljöpåverkan i annan kommun eller land	Vid utbyggnaden av detaljplan 101 (Charlottendal mm) togs ett stort naturområde i anspråk. På flera ställen i Gustavsberg pågår planarbeten i skogar och andra naturområden.	Träd med spår av spillkråka, som omfattas av artskyddsförordningen, avverkas. Planområdet bedöms dock endast utgöra en liten del av spillkråkans habitat. Planens genomförande bör inte i sig utgöra ett hot mot den ekologiska kontinuiteten i habitatet. Den samlade påverkan av flera pågående planer i kommunen har dock inte analyserats. Eventuellt kan kumulativa effekter ge en påverkan på artens ekologiska kontinuitet eftersom de är beroende av stora ytor relativt opåverkad skog med förekomst av äldre träd. Planen innebär i övrigt inga kumulativa effekter. .		x	

SAMLAD BEDÖMNING

	JA	NEJ	Motivering
Kommer planen att kunna leda till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa, mark, vatten eller andra resurser?		x	Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att planen inte behöver miljöbedömas och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte behöver upprättas. Planens påverkan på naturvärden och spillkråka behöver dock beaktas i planprocessen och hantering och eventuella åtgärder ska redovisas i planhandlingarna. Eventuella åtgärder för att begränsa den negativa påverkan ska säkras i detaljplanen eller genom avtal. Planens miljöpåverkan bedöms främst vara av lokal art och naturområdet som berörs är relativt litet. Påverkan på miljön bedöms inte vara sådan att den inte på ett enkelt sätt kan överblickas och åtgärdas, eller där osäkerheten om planens miljöeffekter är stora och komplexa. Plan- och exploateringsavdelningens samlade bedömning är att planens sammanvägda miljöpåverkan därför inte riskerar att medföra en betydande miljöpåverkan. Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att planens genomförande kan medföra en stor påverkan <i>inom</i> planområdet på naturvärden och skyddade arter samt spridningssamband. Påverkan orsakas av avverkning av gammal opåverkad tallskog med förekomst av särskilt skyddsvärda träd samt spår av spillkråka. Träd som bedöms som särskilt skyddsvärda omfattas av krav på samråd enligt 12 kap. 8 § MB och spillkråkan omfattas av artskyddsförordningen. Planen säkrar att fem träd med utpekade höga naturvärden kan sparas inom området. Sett ur ett kommunalt perspektiv finns det relativt stora naturområden i närheten. Arbeta pågår för att bilda ett naturreservat i närliggande naturområden kring Kvarnsjön, Knuts hav och Holmviksskogen. Naturreservatet skulle innebära att ett relativt stort område med höga naturvärden skyddas för framtiden. Reviret för spillkråkan är ungefär 400-1000 ha och planområdet (ca 2 ha) bedöms endast utgöra en liten del av spillkråkans habitat. Detaljplanens genomförande bör därför inte i sig utgöra ett hot mot den ekologiska kontinuiteten i spillkråkans habitat. Spridningssamband bedöms finnas kvar i angränsande naturområde som är skyddat i gällande detaljplan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN:

Erik Melin, planarkitekt/projektledare plan- och exploateringsavdelningen

Lena Brunsell, Ekologigruppen, vikarierande kommunekolog plan- och exploateringsavdelningen

Viveca Jansson, kommunekolog plan- och exploateringsavdelningen

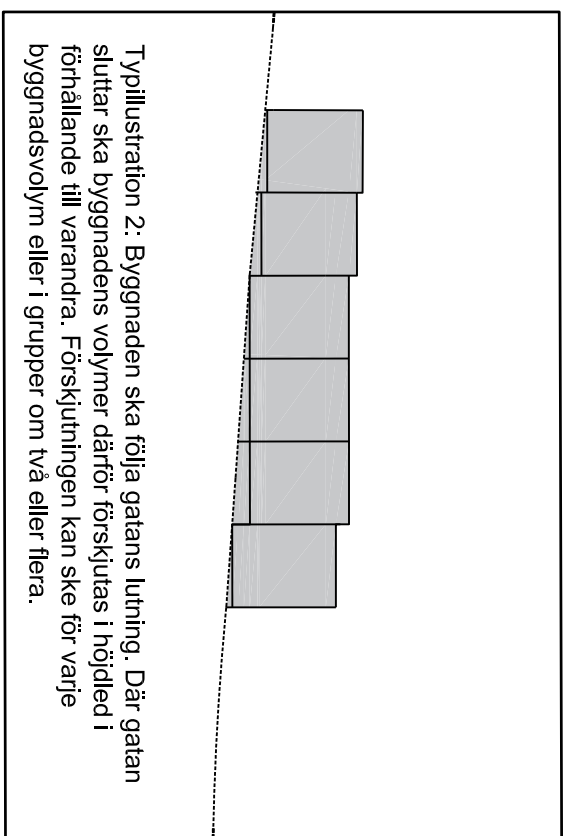
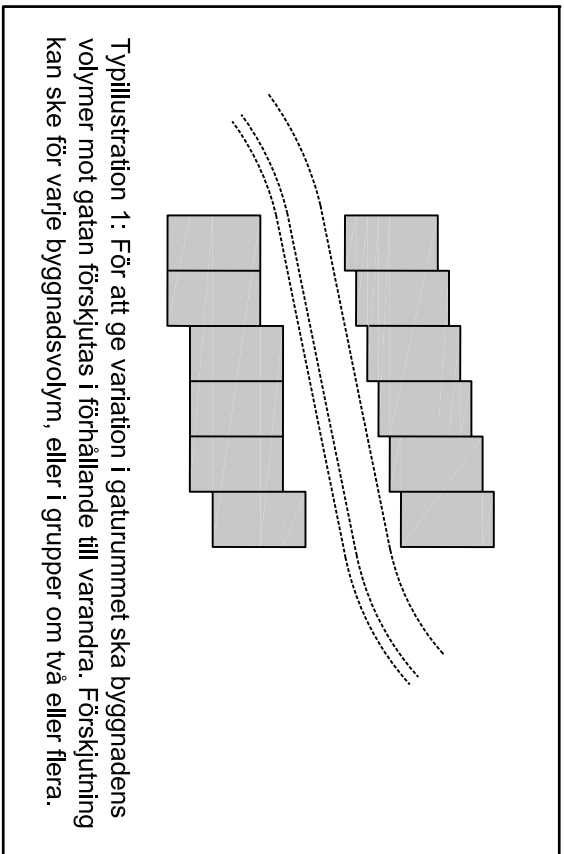
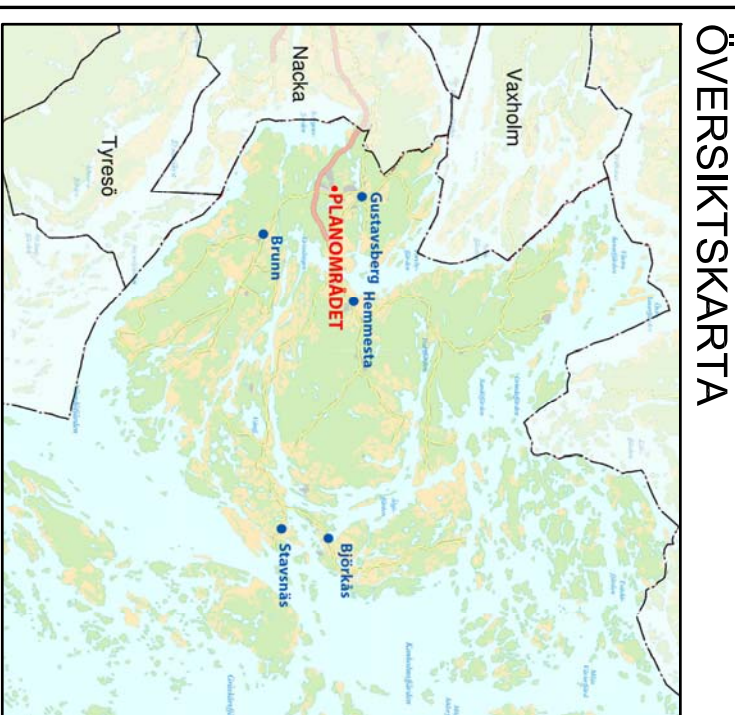
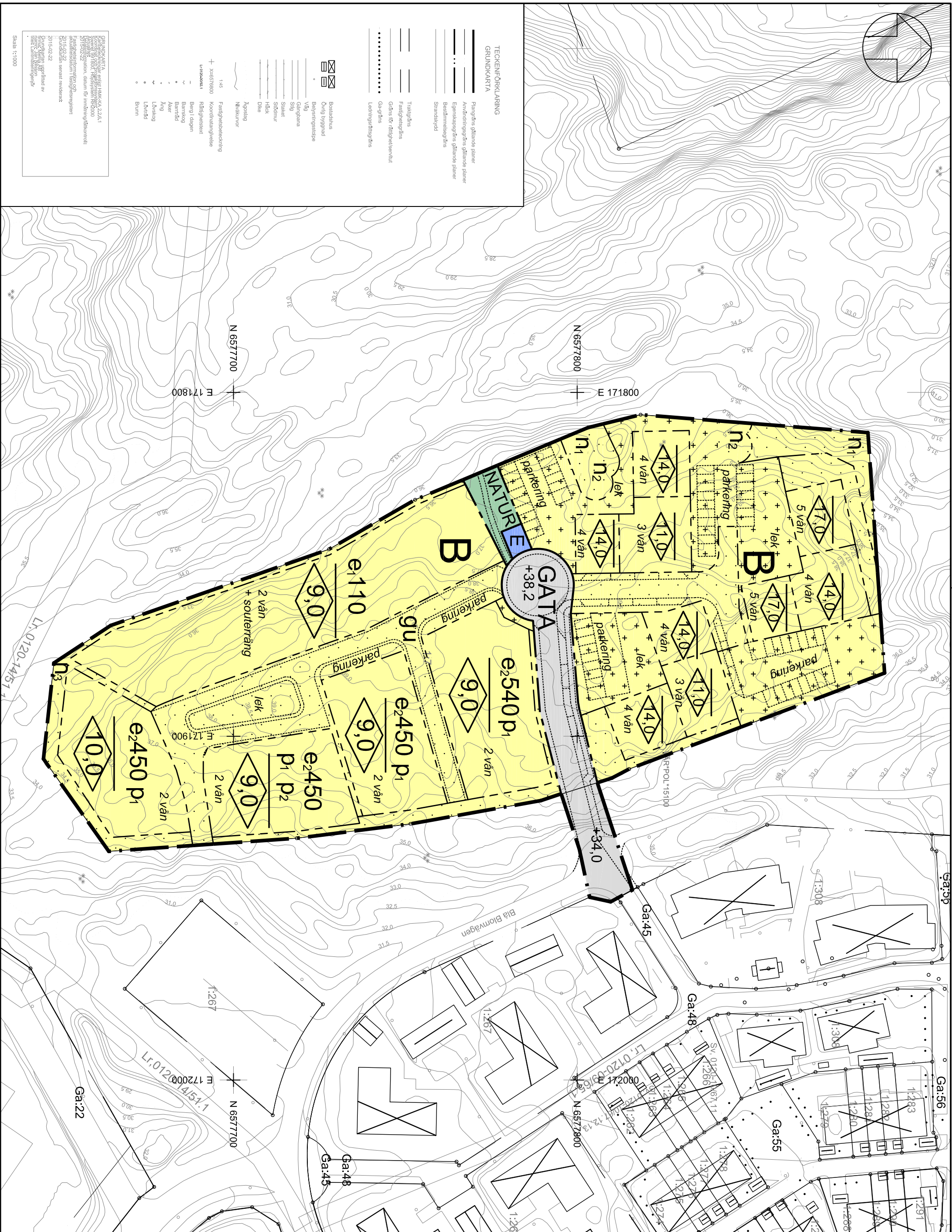
Linnéa Olofsson, planarkitekt plan- och exploateringsavdelningen

Värmdö 2017-08-21

PLAN- OCH EXPLOATERINGSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg

Samhällsutvecklingschef



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark (PBL 4 kap 5 § punkt 2) (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

Gata
 Natur

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

Bostäder
 Tekniska anläggningar

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark

+0,0

Plushöjd (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e-000

Fylligande villor. Största tillåtna byggnadsarean i kvadratmeter för huvudbyggnad per tomt. Utöver detta får komplementbyggnader uppföras med en byggnadsarea om högst 35 kvadratmeter per tomt och en nockhöjd på högst 3,5 meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

e-000

Radhus. Kieplhus. Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter. Utöver detta får komplementbyggnader uppföras om högst 10 kvadratmeter byggnadsarea per bostadslägehet och en nockhöjd på högst 3,5 meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

Högsta nockhöjd i meter. För radhusen ska nockhöjd och medelmarkyta mätas för respektive bostadsvolym. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

P

För att ge variation mot gatunivån ska byggnadens volymer fördelas i följande allt varandra. Se typillustration 1. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Byggnaden ska följa gatus linning, därför ska byggnadens volymer fördelas i höglaget i följande allt varandra. Se typillustration 2. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Naturmark ska bevaras för att åstadkomma en naturlig övergång mellan naturmark och påverkad mark. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter över 15 cm vid en höjd av 1 meter över mark. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Träd ska bevaras. Marklov krävs för trädavfalling. Marklov för fällning får endast ges om trädet utgör en säkerhetsrisk. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

n₁

Sidomurar eller liknande ska uppföras minst 2 meter från fasthetsgräns mot allmän platsmark natur. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

n₂

På marken får endast komplementbyggnader placeras. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Märken för inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 7 §)

Kommunens genomförande tid är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

Marken ska vara tillgänglig för allmänna underordnade betäckningar. (PBL 4 kap 6 §)

Märken ska vara tillgängliga för gemensamskatsanläggning (PBL 4 kap 10 § första stycket)

Illustrationsfoto
 Varningsruta, parkering mm
 Illustrationsfoto

Till planens hör:

- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Fastighetsförening
- ☐ Illustrationsplan
- ☐ Behovsbedömning

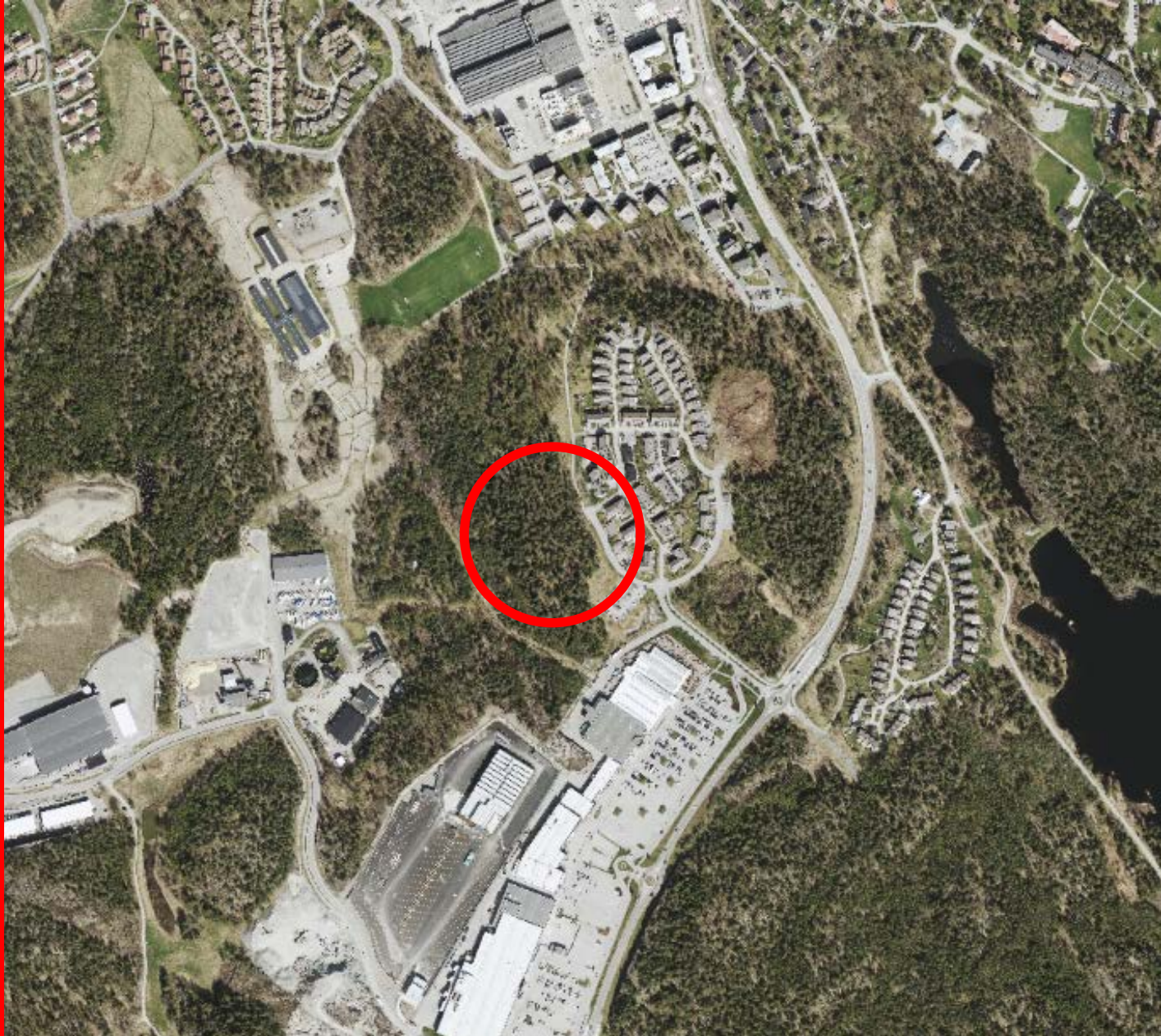
Detaljan för västra Charlottendal

del av Gustavsberg 1:7 m.fl.

Värmdö kommun	Stockholms Län	Bestutsdatum	Instans
Samrådshandling		Cockkämande	
Enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:1014)		Anläggande	
Upprättad 2017-08-21		Laga kraft	
		15MS/354	

Henrik Lundberg
Samrådsutvecklingschef

Erik Melin
Projekterare och planarkitekt



DETALJPLAN FÖR

Del av Gustavsberg 1:7 m.m. västra Charlottendal

VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Samrådshandling

PBL (2010:900) SFS 2014:1014

Dnr: 15KS/354

Datum: 2017-08-21

KSPU 2017-09-21

Plan- och exploateringsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING	1
PLANHANDLINGAR.....	1
PLANERINGSUNDERLAG	1
PLANPROCESSEN.....	1
BAKGRUND	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN.....	4
PLANDATA.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
ÖVERSIKTLIGA PLANER.....	5
KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG	5
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
NATUR OCH REKREATION.....	8
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK	10
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR.....	11
HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER	13
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD	14
GATOR OCH TRAFIK.....	18
FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN	20
TEKNISK FÖRSÖRJNING	20
Vatten och spillvatten	20
Dagvatten	20
Värme	21
El, tele och data.....	21
Avfall	21
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	22
MILJÖKONSEKVENSER	22
SOCIALA KONSEKVENSER	23
FASTIGHETSKONSEKVENSER	24
GENOMFÖRANDE	25
ORGANISATORISKA FRÅGOR	25
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	27
EKONOMISKA FRÅGOR	29
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	30

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetförteckning
- Illustrationsplan
- Behovsbedömning
-

PLANERINGSUNDERLAG

- Dagvattenutredning, WRS, 2017-06-09
- PM naturvärden och skyddsvärda träd, Ekologigruppen 2017

PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900 (SFS 2014:1014)).

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 karta 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.

Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken 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 samrådsskede. Efter samrådet ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar. Därefter ska planförslaget kungöras och granskas.



BAKGRUND

Planområdet är inte planlagt, men det ingick i planarbetet för detaljplanen för Charlottendal (Dp 101, laga kraft 2003-01-11) som omfattar omgivande områden. Aktuellt planområde undantogs från kommunfullmäktiges antagandebeslut på grund av olägenheter för lukt från Tjustviks reningsverk. I planarbetet för Dp 101 föreslogs aktuellt område användas för bostadsändamål och parkering, med en bebyggelse om 2-5 våningar och en högsta sammanlagd byggnadsarea på 6000 m². Dp 101 är idag till största delen utbyggd.



Fig 1. Planområdet markerat med röd ring. Detaljplan 101 är markerad med streckad linje.

Den 26 augusti 2015 § 62 gav Kommunstyrelsens planutskott (KSPU) ett positivt planbesked för att upprätta detaljplan för del av Gustavsberg 1:7 mm. och den 28 oktober 2015 § 88 godkände KSPU start-PM för bostäder samt en friliggande förskola. JM AB äger fastigheten Gustavsberg 1:7, som nu är föremål för planläggning.

Kommunen och JM AB träffade i oktober 2015 ett exploateringsavtal avseende planerad byggnation på fastigheten. Samtidigt träffades även ett köpeavtal som innebär att JM AB överlåter den norra delen av planområdet (del av Gustavsberg 1:7) till kommunen, för uppförande av hyresrätter och en förskola.

En placering av en fristående förskola i den norra delen har ansetts mindre lämplig. En placering öster eller söder om planområdet har också prövats, men inte heller ansetts lämplig. KSPU beslutade (2017-01-18 § 1) att godkänna ett förnyat start-PM där förskolan placerades i bottenvåningen i ett av Värmdö Bostäders flerbostadshus i planområdets norra del. I detta start-PM gavs också riktlinjer för en större exploatering i norra delen jämfört med tidigare start-PM.

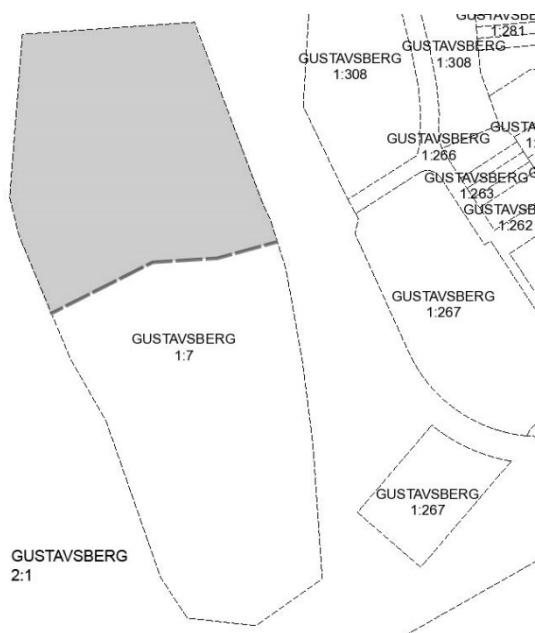


Fig 2. Enligt köpeavtal från 2015 skulle den norra delen av planområdet (gråmarkerad i bilden ovan) överlåtas från JM till kommunen för uppförande av hyresrätter och förskola.

Därefter genomfördes en förstudie (Förstudie för skolverksamheter i Charlottendal, 2017-04-05) som utredde möjligheterna att placera en förskola på den så kallade skoltomten, ett område planlagt för skola (dp 101), intill Gustavsbergsvägen. Förstudien visar att det är möjligt att rymma en förskola i området utan att av utrymmesskäl omöjliggöra för en framtida grund- eller gymnasieskola på platsen. Det är därför inte aktuellt att placera en förskola inom det aktuella planområdet.

Alternativa placeringar av bostadsbebyggelsen har också studerats inom ramen för planarbetet. Det har bland annat funnits planer på att utvidga planområdet österut för att på så sätt möjliggöra en mer sammanhållen bebyggelse kring Blå Blomvägen och att då kunna spara mer av den värdefulla tallskogen. De olika alternativa förslagen har refuserats då markanvändningen som befästs i tidigare planarbete (Dp101) begränsar handlingsutrymmet för nuvarande planförslag.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för cirka 90 bostäder i flerbostadshus på 3-5 våningar och cirka 30 småhus. Detaljplanen ska säkerställa en god kontakt mellan bostadsområdet och omgivande naturmark. Bebyggelsens placering och utformning ska anpassas till platsens förutsättningar. Flerbostadshusen föreslås på höjdpartiet i norr och i den södra mer låglänta delen föreslås småhus.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Miljöbalkens (MB) kapitel 3 och 4 innehåller bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. 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 detaljplanen medger bedöms innebära en lämplig markanvändning och bedöms inte innebära att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3, 4 och 5. Se vidare resonemang under rubriken Miljökonsekvenser under Konsekvenser av planens genomförande.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i Charlottendal ungefär 1,5 kilometer söder om Gustavsbergs centrum. Det angränsar i öster till ett bostadsområde vid Blå Blomvägen och söder om planområdet ligger Värmdö marknad. Planområdet kringgärdas av naturmark.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 2 hektar stort och utgör en del av fastigheten Gustavsberg 1:7 som ägs av JM AB. Den aktuella delen av fastigheten är geografiskt avskild från resterande del av Gustavsberg 1:7. I planområdet ingår också en mindre del av kommunens fastighet Gustavsberg 2:1.

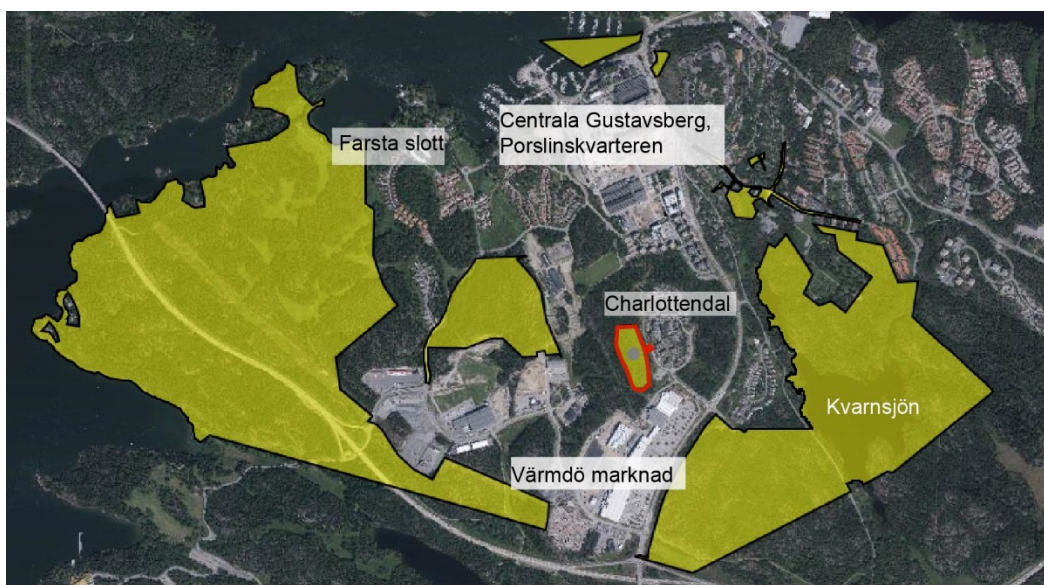


Fig 3. Hela fastigheten Gustavsberg 1:7 är gulmarkerad i bilden. Aktuellt planområde är markerat med röd linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Enligt utvecklingsstrategin som formuleras i kommunens översiktsplan (ÖP) från 2011 ska kommunens bebyggelseutveckling främst ske i befintliga centrumområden nära befintlig service, infrastruktur och kollektivtrafik. Bostäder ska planeras för olika upplåtelseformer, åldrar och behov, och boendemiljöerna ska vara attraktiva, varierande, sammanhållna, trygga och levande. Alla boende ska ha nära till naturen. För utveckling i Gustavsberg anges också att bebyggelsen ska anpassas till topografin och möjlighet till punktvis förtätning ska tas tillvara. Den nya bebyggelsen ska hänga ihop med den redan existerande så att området uppfattas om en helhet.

Översiktsplanen poängterar också att hänsyn ska tas till områden med höga naturvärden och områden med känsliga och värdefulla naturtyper. ÖP rekommenderar att åtgärder som påverkar dessa områden negativt ska undvikas.

Vid en sammanvägning av översiktsplanens strategier och mål bedöms området lämpligt för en relativt tät bostadsbebyggelse, på grund av närheten till befintlig service och infrastruktur. Området blir en del i utvecklingen av centrumområdet Gustavsberg. Se resonemang under Konsekvenser av planens genomförande.

KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG

Gällande detaljplaner

För området finns ingen detaljplan. För området omkring gäller Dp 101 från 2003. Det är en stor detaljplan för södra delarna av Gustavsberg som bland annat möjliggjort utbyggnaden av Värmdö marknad och bostadsområdena i Charlottendal samt vid Kvarnsjön och Gustavsbergsvägen.

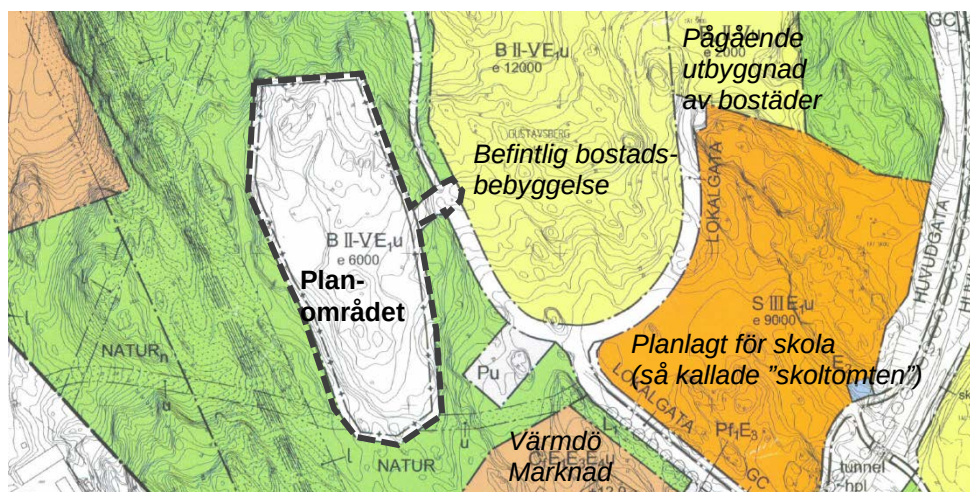


Fig 4. Utsnitt ur gällande detaljplan 101. Aktuellt planområde undantogs från antagande av denna detaljplan.

Pågående planprogram för Ingarökrysset

Utmed Gustavsbergsvägen och Värmdöleden pågår sedan år 2013 ett programarbete för det så kallade Ingarökrysset. Huvuddragen i programmet är att utreda förutsättningarna till en effektiv bussbytespunkt med infartsparkering, infrastrukturförbättringar och anpassning till framtida trafikökning samt möjligheter att anlägga idrottshallar i området. Syftet är även att möjliggöra en utveckling av Värmdö marknad och skapa "porten till Värmdö".

Grönstrukturplan

Delar av planområdet finns utpekade som en del i ett ekologiskt stråk och spridningsväg i kommunens grönstrukturplan. I området identifieras området som barrskog med påtagligt naturvärde och upplevelsevärden för skogskänsla. Området bedöms ha en påtaglig nyttjandegrad.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt 6 kap. 11 § MB ska kommunen göra en behovsbedömning när en detaljplan upprättas för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Betydande miljöpåverkan innebär att väsentlig påverkan sker på ett eller flera miljövärden. Om denna risk föreligger ska planen miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas (4 kap. 34 § PBL).

Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att aktuell detaljplan inte behöver miljöbedömas och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte behöver upprättas.

Samlad bedömning (ur behovsbedömningen)

Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att planen inte behöver miljöbedömas och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte behöver upprättas. Planens påverkan på naturvärden och spillkråka behöver dock beaktas i planprocessen och hantering och eventuella åtgärder ska redovisas i planhandlingarna. Eventuella åtgärder för att begränsa den negativa påverkan ska säkras i detaljplanen eller genom avtal.

Planens miljöpåverkan bedöms främst vara av lokal art och naturområdet som berörs är relativt litet. Påverkan på miljön bedöms inte vara sådan att den inte på ett enkelt sätt kan överblickas och åtgärdas, eller där osäkerheten om planens miljöeffekter är stora och komplexa. Plan- och exploateringsavdelningens samlade bedömning är att planens sammanvägda miljöpåverkan därför inte riskerar att medföra en betydande miljöpåverkan.

Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att planens genomförande kan medföra en stor påverkan inom planområdet på naturvärden och skyddade arter samt spridningssamband. Påverkan orsakas av avverkning av gammal opåverkad

tallskog med förekomst av särskilt skyddsvärda träd samt spår av spillkråka. Träd som bedöms som särskilt skyddsvärda omfattas av krav på samråd enligt 12 kap. 8 § MB och spillkråkan omfattas av artskyddsförordningen.

Planen säkrar att fem träd med utpekade höga naturvärden kan sparas inom området. Sett ur ett kommunalt perspektiv finns det relativt stora naturområden i närheten. Arbeta pågår för att bilda ett naturreservat i närliggande naturområden kring Kvarnsjön, Knuts hav och Holmviksskogen. Naturreservatet skulle innebära att ett relativt stort område med höga naturvärden skyddas för framtiden.

Reviret för spillkråkan är ungefär 400-1000 ha och planområdet (ca 2 ha) bedöms endast utgöra en liten del av spillkråkans habitat. Detaljplanens genomförande bör därför inte i sig utgöra ett hot mot den ekologiska kontinuiteten i spillkråkans habitat.

Spridningssamband bedöms finnas kvar i angränsande naturområde som är skyddat i gällande detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH REKREATION

Förutsättningar

Naturvärden

Planområdet utgörs idag av tallskog och hållmarkstallskog som växer i branterna av en mindre höjd. Tallskogen har inslag av ek, rönn och björk. Fältskiktet består till stor del av blåbär och andra ris. Många av träden är 100-200 år gamla, vissa upp emot 300 år, och död ved förekommer. Skogen är heterogen och i stort sett opåverkat av skogsbruk, till skillnad från omkringliggande områden med yngre skog med lägre naturvärden. En del i områdets norra kant ingår i ekologiska stråk och spridningssamband enligt kommunens grönstrukturplan.



Fig 5. En av många upptrampade stigar i planområdet

En översiktlig naturvärdesinventering har genomförts (Ekologigruppen 2017-03-15) med fokus på skyddsvärda träd och arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen. Inventeringen visar att området generellt har höga naturvärden (klass 2) och att det främst i områdets västra delar finns kluster av mer bevarandevärda träd som har mycket höga naturvärden (klass1). De identifierade naturvärdena är knutna till tall, vilka har stort värde för den biologiska mångfalden. Gammal tallskog hittar man idag främst i tätortsnära miljöer. På grund av skogsbruk är det i Sverige ovanligt med tallar som blir över 200 år gamla (mindre än 1 %). Utarmning av biologisk mångfald är ett av de stora miljöproblemen i världen idag.

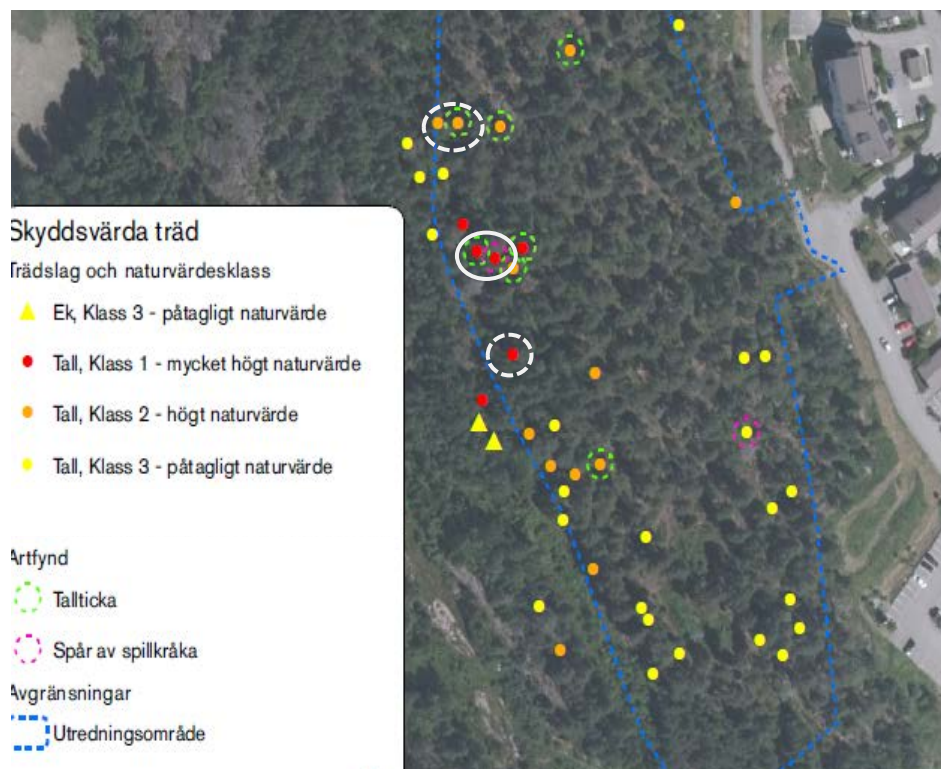


Fig 6. Inventering av värdefulla träd i området, Ekologigruppen 2017. De träd som är inringade med vita heldragna och streckade linjer skyddas i detaljplanen.

Av de skyddsvärda arter som hittats är spillkråka den med högst prioritet eftersom den omfattas av artskyddsförordningen, är rödlistad och är listad i EU:s fågeldirektiv. Detta innebär att den inte får störas om man inte har ett överskuggande allmänintresse. Därtill räknas inte bostadsbebyggelse och möjlighet till dispens finns därför inte. Istället ska det utredas om det finns möjlighet att skapa ekologisk kontinuitet för arten då planen genomförs. För att bibehålla ekologisk kontinuitet för spillkråkan är det exempelvis viktigt att det finns stora områden med gammal skog kvar. Åtgärderna ska ha en inventering som grund och ska stämmas av med länsstyrelsen. De ska också så långt det är möjligt regleras i detaljplan.

Det konstateras att området ingår i spillkråkans revir och att den har häckat här. Övriga skyddsvärda arter som konstaterats inom området är den rödlistade taltickan som är en signalart för värdefull skog och Tofsmesen som är en signalart för barrskog med höga naturvärden.

Naturvärdesinventeringen rekommenderar i första hand att området med högst naturvärden helt undantas från exploatering. I andra hand rekommenderas att kluster av flera värdefulla träd skyddas och att enskilda träd får stå kvar mellan husen. Detta skulle gynna spillkråkan och andra fågelarter. För spillkråka och andra fågelarter är det en fördel om äldre träd sparas.

Rekreation

Områdets rekreativa värden finns utpekade i kommunens grönstrukturplan. Det har tillsammans med omgivande mark upplevelsevärden för skogskänsla – när man vistas på platsen ges alltså en känsla att vara omgiven av skog. Skogen behöver vara mogen eller ganska gammal för att ge besökaren denna känsla. Nyttjandegraden har bedömts vara påtaglig, vilket bland annat stigar av olika storlekar vittnar om. Utanför planområdet i nordväst finns en höjdplatå med utsikt över Farstadal.

Förändringar

Naturvärden

Ett genomförande av planförslaget kommer innebära stora schaktningar och utfyllnader av marken i området. Tillsammans med föreslagen placering av husen, innebär planförslaget att endast fem träd med utpekade höga naturvärden och endast mycket lite av naturmarken skyddas. Två träd i ett av de utpekade kluster av värdefulla träd i anslutning till det västra flerbostadshuset skyddas i detaljplanen (markeras med n2 i plankartan, se inringade träd med heldragen vit linje i fig 6 ovan). Nordväst om flerbostadshuset förs en bestämmelse in på plankartan som syftar till att bevara naturmark och gamla träd på kvartersmark (markeras med n1 på plankartan) och området planlagt som naturmark skyddas också en värdefull tall (inringade med streckad vit linje i fig 6 ovan). Möjlighet att bevara träd kommer att studeras ytterligare under fortsatt planarbete. För konsekvenser på naturvärden, se under rubrik Miljökonsekvenser nedan.

Vid en exploatering kan kompensationsåtgärder för att säkerställa födosöksmiljöer för spillkråka vara aktuella.

Rekreation

De rekreativa värdena inom planområdet kommer försvinna till följd av planens genomförande. Planerad utformning ger möjligheter till ett allmäntillgängligt stråk genom det nya bebyggelseområdet till kringliggande naturmark. Med ny bebyggelse kommer troligtvis nya ytor att börja nyttjas för rekreation. Omgivande naturområden har dock lägre rekreativa värden på grund av att skogarna där är yngre och inte ger samma upplevelsevärden. Sammantaget bedöms befintliga och nytilkomna bostäder ha nära till goda rekreationsmiljöer.

GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

Marken inom planområdet utgörs av berg med tunnare jordlager, vilket inte bedöms försvåra grundläggning av nya hus. Ingen risk för ras eller skred bedöms föreligga.

Området ligger inom normalriskområde för markradon. Vid utbyggnad av området ska säkerställas att bostäder ligger under gränsvärden för radon.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § PBL (2010:900) ska miljökvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. i miljöbalken. Planförslaget bedöms inte innebära att några gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

Dagvatten

Förutsättningar

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Baggensfjärden (SE591760-181955). Enligt Vatteninformation Sverige (VISS) i juni 2017 har Baggensfjärden otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås är god ekologisk ytvattenstatus år 2027 och god kemisk ytvattenstatus år 2027.

Avrinningen sker i dagsläget från det centrala höjdpartiet mot den lägre terrängen i alla riktningar. Det finns några lokala lågpunkter och plana områden mellan kullarna som fungerar som naturliga utjämningsmagasin. Ytvattnet från den norra delen av området rinner ner från höjden och rör sig sedan norrut och rinner ut i Farsta slottsvik till Baggensfjärden.

Vatten från den östra och södra delen leds via terrängen och ett dike utmed Blå Blomvägen och infiltreras ner i makadamfyllda utjämningsmagasin under parkeringar i området. Magasinen dräneras i sin tur till diket söder om parkeringen och vidare till våtmarksområde öster om Blå Blomvägen och därifrån vidare i ledning utmed Gustavsbergsvägen och mynnar slutligen ut längst in i Farstaviken som är en del av Baggensfjärden. En mindre del av planområdet avrinner ytledes mot väster, utmed ledningsstråket mot Tjustviks pumpstation.

Inga grundvattenförekomster enligt VISS förekommer inom eller i nära anslutning till planområdet.

Förändringar

Enligt kommunens dagvattenpolicy (2012-03-14) ska dagvattnet i första hand tas omhand lokalt genom infiltration eller rening inom tomtmark innan det kan släppas ut till recipient. Möjligheterna till naturlig infiltration är begränsat på grund av tunna jordlager.

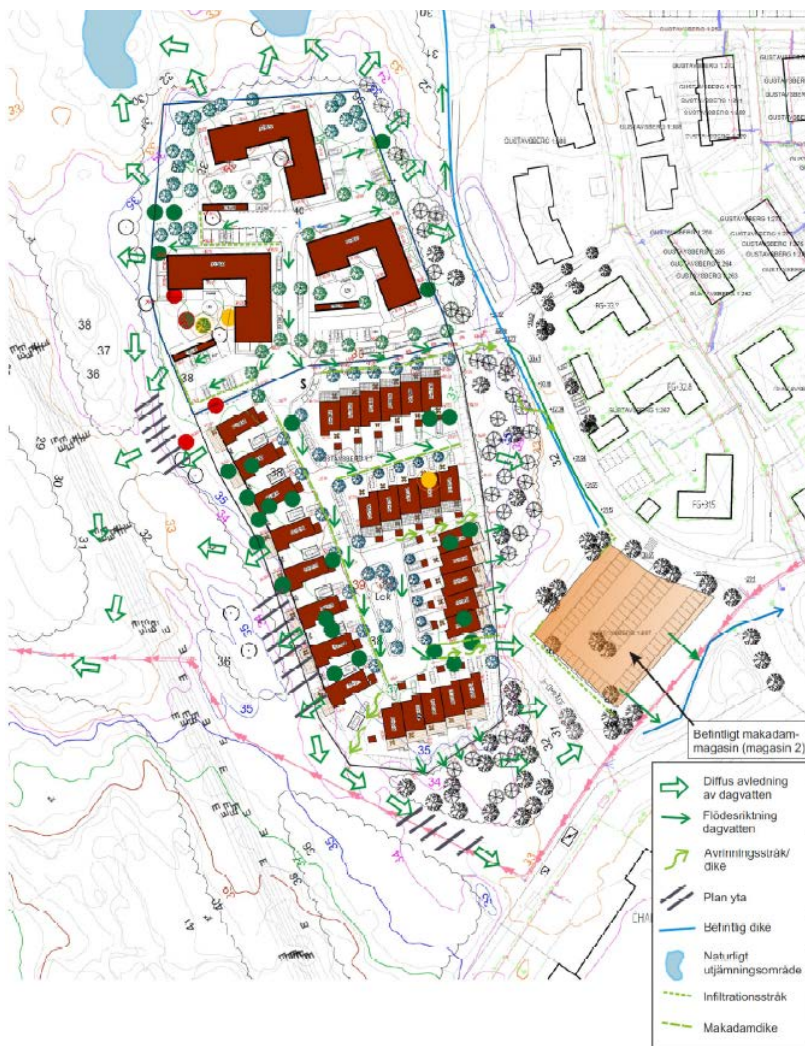


Fig 7. Bilden illustrerar föreslagen hantering av vatten från planområdet.

Dagvatten från bostadsområden är ofta måttligt förorenade, men i jämförelse med nuvarande situation med naturmark innebär planens genomförande att åtgärder behöver göras för att inte öka mängden föroreningar till recipienten. En dagvattenutredning har tagits fram och biläggs planhandlingarna (WRS, 2017-06-22).

Takvatten föreslås ledas till gräsytor och/eller stenkistor där vatten kan fördröjas. Gårdsytor ska i största mån utföras med genomsläppliga material och markvatten föreslås avledas mot grönytor och nedsänkta planteringsytor, vilka kan fungera som fördröjningsmagasin. Privata parkeringsplatser föreslås luta mot gräsytor så att förorenat vatten kan fastläggas i denna mark. För gemensamma parkeringsplatser med fler än tio platser ska vatten avledas till infiltrationsstråk med oljeavskiljning. Vatten från gator i området avleds till makadamdiken och/eller till omgivande terräng via diken.

Följande åtgärder behöver göras i omgivande dagvattennät.

- Diken längs Blå Blomvägen och cykelvägen norrut är för grunda. De kan behöva breddas och fördjupas. Eventuellt behöver makadam bytas ut.
- Rensning av anslutningspunkt från Blå Blomvägen till befintligt magasin under parkeringen.
- Rensning av infiltrationszoner som ska leda ner vatten till magasinet
- Rensning av anslutning från väster till magasinet. Detta är dimensionerat för att ta emot vatten från planområdet.

Med föreslagna åtgärder bedöms flödesbelastningen på systemet nedströms öka endast marginellt. Då det finns flera fördröjningsåtgärder längs med sträckan till recipienten bedöms flödet till Farstaviken inte öka.

Föroreningsbelastningen bedöms vara fortsatt mycket låg. Den partikelbundna föroreningar bedöms kunna avskiljas lokalt och övriga föroreningar bedöms avskiljas i fördröjningsanläggningar nedströms planområdet.

Buller

I programarbetet för Ingarökryssat har bullerberäkningar gjorts. Dessa visar att trafikbuller från väg 222 eller Gustavsbergsvägen inte påverkar planerade bostäder inom aktuell detaljplan.

Strax söder om planområdet sker transporter till Värmdö marknad och urlastning av varor. En bedömning av mängden trafik, tider för lossning och bullernivåer har gjorts. Ljudnivåer från transporter till Värmdö marknad bedöms inte överskrida riktvärden för trafikbuller.

Avlastning av varor bedöms inte ske nattetid och borde därför inte innebära att riktvärden för buller överskrids under natten. Dagtid bedöms buller inom planområdet från avlastningen ligga under riktvärden.

Området är idag även bullerstört från utbyggnad och markarbeten i Ekobacken samt i porslinskvarteren. Ljudnivåerna inom planområdet bedöms ligga under Naturvårdsverkets riktvärden för buller från byggplatser.

HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER

300 meter norr om planområdet finns ett stall med hästar. Eftersom planområdet ligger på en betydligt högre nivå i landskapet och kringgärdas av skog, bedöms det inte innebära en risk för problem med allergener i planområdet.

Planförslaget bedöms inte medföra någon risk för människors säkerhet och hälsa.

BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD



Fig 8. Flygbild över bebyggelse intill planområdet.

Förutsättningar

Landskapsbild

Planområdet är en del i ett skogsbevuxet höjdparti som omger flera bebyggelseenklaaver med olika karaktärer och användningar i Gustavsbergs utkant. Planområdet upplevs främst från intilliggande bostadsområde som ett skogbevuxet höjdparti men syns också tydligt från delar av Farstadal norr om planområdet.

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt men angränsar till ett bostadsområde med en blandning av flerbostadshus, radhus och friliggande villor från tidigt 2000-tal. Marken i befintligt bostadsområde är i huvudsak flack till följd av schakt och utfyllningar, och det finns endast ett fåtal sparade träd och berghällar. Flerbostadshusens entréer vänder sig mot kvartersgator inne i området. Bostäderna upplåts som såväl bostadsrätter som hyresrätter. Lokalgatan Blå Blomvägen avslutas med en vändplats och kantas av komplementbyggnader och markparkering.

Strax söder om planområdet ligger det storskaliga externa handelsområdet Värmdö marknad, bestående av en långsträckt bebyggelse med stormarknader och en stor markparkering mot Gustavsbergsvägen. Angöringsväg för leveranser finns på byggnadernas baksida, cirka 50 meter från aktuellt planområdes södra gräns.

Förändringar

Övergripande

Det aktuella planområdet föreslås försörjas av en ny lokalgata som kopplar på Blå Blomvägen vid vändplanen. Norr om den nya lokalgatan föreslås tre flerbostadshus och i söder föreslås ett område med radhus och friliggande villor. Mellan de två områdena, i angränsningsgatan förlängning föreslås en remsa med naturmark och en stig till skogen i väster.



Fig 9. Illustration över föreslagen bebyggelse inom planområdet.

Flerbostadshusen

Flerbostadshusen på höjddpartiet i norr föreslås få en utformning som L-formade lamellhus. Byggnadernas form och placering avgränsar gårdarna mot norr och öppnar upp för solinsläpp och utblickar mot omgivningen i sydväst. De två södra husen föreslås uppföras i tre till fyra våningar och det norra huset i fyra till fem våningar, där de högre byggnadsvolymerna markerar husens gavlar. De högre byggnadsvolymerna fungerar som punkthus med varsin entré mot gården. Trapphusen i punkthusen kopplas också till generösa loftgångar längs låghusdelen, med entréer och uteplatser för lägenheterna. Husens gestaltning ska studeras vidare i det fortsatta planarbetet.



*Fig 10. Perspektiv på föreslagna flerbostadshus sett från omgivande naturmark.
(Illustration: Arkitektur + development AB)*

Gårdarna ska utformas med plats för gemenskap och lek. I anslutning till bostadsgårdarna planeras för mindre parkeringsytor för bil och cykel samt komplementbyggnader.

Föreslagen placering av byggnaderna möjliggör att sammanlagt fem av tallarna som utpekats ha höga naturvärden kan sparas och skyddas i detaljplanen (se fig 6). I det fortsatta planarbetet ska studeras om berghällar kan sparas på bostadsgårdarna. Höjdsättning och utfyllnader ska planeras och utföras så att omkringliggande landskap smälter samman med bostadsgårdarna på ställen där förutsättningarna möjliggör det.

Mellan husen finns öppningar mot naturmarken som bland annat ger möjlighet till gena stigar till gång- och cykelstråket till centrala Gustavsberg.

De planerade flerbostadshusen ligger på en högre nivå än småhusbebyggelsen och de kommer att utgöra områdets siluett tillsammans med högvuxna träd.

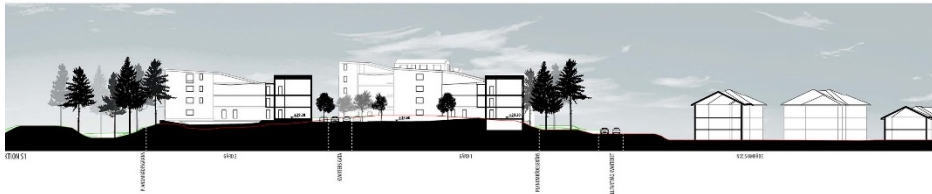


Fig 11. Sektion genom kvarteret i väst-östlig riktning. De planerade flerbostadshusen till vänster i bild och befintliga trevåningshus i Charlottendal till höger.

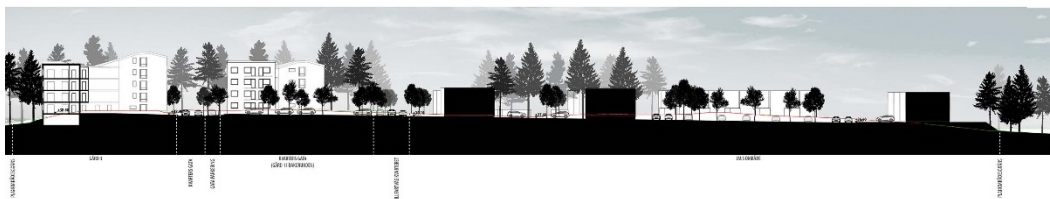


Fig 12. Sektion genom kvarteret i nord-sydlig riktning. Planerade flerbostadshus till vänster och radhus till höger i bild.

Småhusen

Längs den nya kvartersgatan i söder föreslås friliggande villor med små tomter (cirka 400 kvm) i väster mot naturmarken. I övrigt föreslås fyra radhuslängor med tomtstorlekar på omkring 200 kvm. Centralt i området omsluter gatuslingan en gemensam lekplats.

Villorna föreslås få entréer mot gatan och garage/uthus samt uppställningsplats för bil. Tomtmarken ska i så stor utsträckning som möjligt släntas ner mot angränsande naturmark. Alternativt ska tomtmarken terrasseras mot naturmarken och eventuella stödmurar ska då placeras minst två meter från tomtgräns mot allmän platsmark natur. Detta innebär att uteplatser i vissa fall behöver uppföras på pelare eller att husen utförs med souterrängvåning. I fortsatt planarbete ska möjligheten att spara naturelement som träd och hållmark studeras vidare.

Radhuslängornas byggnadsvolymer ska förskjutas i förhållande till varandra för att skapa ett varierat gaturum.



Fig 13. Överst: referensbilder för radhus och exempel på husvolymen som förskjuts i förhållande till varandra. Nederst referensbilder på friliggande villor. (Illustrationer: Wennark)

GATOR OCH TRAFIK

Förutsättningar

Charlottendal angörs idag via den kommunala gatan Blå Blomvägen som nås från en cirkulationsplats längs Gustavsbergsvägen. Blå Blomvägen är en återvändsgata som slutar i en vändplats. Från Blå Blomvägen finns det utbyggda gång- och cykelvägar till Porslinskvarteren respektive till Gustavsbergsvägen och det övriga cykelvägnätet. På Blå Blomvägen kör cyklister på körbanan i blandtrafik.

Förändringar

Biltrafik och parkering

Blå Blomvägen föreslås att byggas ut från vändplatsen för att försörja det nya bostadsområdet. Gatan föreslås utformas med en 5,5 meter bred körbana samt kantstensparkering och gångbana med en bredd på 1,5 meter. Gatans lutning och kantstensparkering ska studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

I slutet av gatan föreslås en vändplats med erforderliga mått för vändning av sopbil och andra driftsfordon, en radie på 9 meter och en hindersfri yta på ytterligare 1,5 meter för sveprörelser. Vändplatsens utformning ska studeras vidare, så att den upplevs som ett entrétorg i området till exempel genom trädplantering.

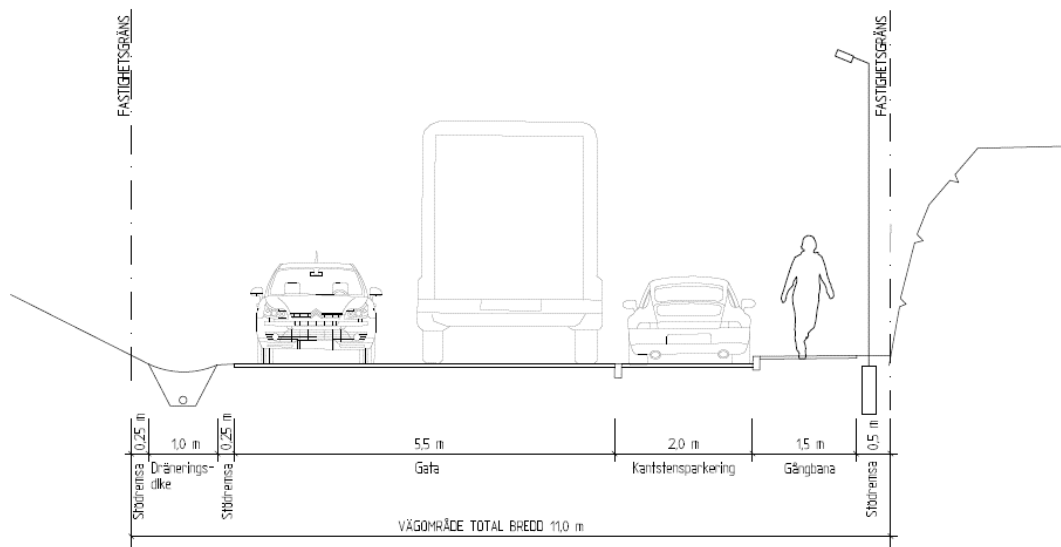


Fig 14. Sektion genom tillfartsgatan sett från öster.

Från den allmänna gatan föreslås körytor på kvartersmark. De ska utformas så att de uppfyller en sopbils framkomlighetskrav avseende körbanebredd och svängradier.

Parkeringsbehovet för flerbostadshusen har i planförslaget beräknats utifrån kommunens parkeringstal på 0,8 platser per lägenhet, en plats för radhusen och två bilplatser för villorna.

I illustrationsplanen som tillhör planen redovisas en lösning där all parkering ligger inom planområdet. Småhusen har uppställningsplatser på tomterna och längs gatorna. Bilplatserna för flerbostadshusen fördelas på fyra parkeringsgårdar samt på kantstensparkeringar längs kvartersgatorna. Kantstensparkeringen längs den kommunala anföringsgatan avser gästparkering.

Befintlig parkeringsyta sydöst om planområdet ägs av en bostadsrättsförening. En del av denna parkering skulle kunna nyttjas som parkeringsyta för de flerbostadshus som tillkommer i det nya området. Det fortsatta planarbetet får visa om det finns förutsättningar att träffa en överenskommelse med bostadsrättsföreningen om detta. En sådan lösning skulle bidra till mindre hårdgjord mark och ge möjlighet till större bostadsgårdar och att spara flera värdefulla träd inom planområdet. Det ger också en bättre hushållning och mer effektivt utnyttjande av mark.

Värmdö kommun har påbörjat ett arbete med så kallade mobilitetsåtgärder som skulle kunna minska behovet av egen bil för de boende. Exempel på mobilitetsåtgärder kan vara tillgång till bilpool och lastcykelpool, kvalitativa cykelparkeringar och ett system som på olika sätt underlättar för boende att åka

kollektivt. Sådana åtgärder skulle motivera ett lägre parkeringstal inom området. Parkeringslösningarna ska studeras vidare i planarbetet.

Gång- och cykeltrafik

Längs den nya kommunala gatan samt på kvartersgatan norrut mot flerbostadshusen föreslås en separat gångbana medan cyklister hänvisas till körbanan för bilar. Den södra kvartersgatan får så låg trafikbelastning att bilar, gående och cyklister kan dela på gatuutrymmet. Från vändplatsen finns möjlighet till en gångväg till omgivande naturmark. Planområdet är anslutet till befintligt gång- och cykelvägnät i Gustavsberg.

Kollektivtrafik

Boende i planområdet kommer få som mest cirka 400 meter till närmaste busshållplats vid Gustavsbergsvägen, som trafikeras av direktbussar till Slussen och lokala busslinjer. Till hållplatserna finns säkra gång- och cykelvägar.

FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN

Inom planområdet planeras inte för några allmänna friytor eller parkområden. För småhusen planeras en gemensam yta med plats för lek. Bostadsgårdarna i norr ska utformas med plats för lek för de mindre barnen. I porslinskvartern 150 meter norr om området kommer det erbjudas offentliga rum såsom torg och parker.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Inga tekniska ledningar finns utbyggda inom området idag. Inom allmän platsmark och kan ledningsnätet för allmänna underjordiska ledningar byggas ut. Ett u-område i kvartersgatan i områdets södra säkerställer att ledningsnätet även kan byggas ut inom detta område.

Vatten och spillvatten

Söder om planområdet finns utbyggda ledningar för vatten och spillvatten och i planområdets sydvästra hörn finns möjlighet att koppla på ledningsnätet. Allmänna ledningar för vatten och spillvatten planeras att byggas ut i kvartersgatan (u-område) fram till den allmänna gatan vid gräns mot Värmdö bostäders framtida fastighet.

Dagvatten

Under parkeringsplatsen sydöst om planområdet finns ett dagvattenmagasin som är dimensionerat för att ta hand om dagvatten från området. Befintliga avrinningsstråk finns längs Blå Blomvägen och Gustavsbergsvägen. Se vidare under Miljöförhållanden och störningar ovan.

Värme

Vattenfall har ledningar för fjärrvärme i gång- och cykelvägen nordöst om planområdet och i bostadsområdet i Charlottendal. Det finns sålunda goda förutsättningar för de tillkommande bostadshusen att få sin värmeförsörjning via fjärrvärmenätet.



Fig 15. Vattenfalls befintliga fjärrvärmeledningar (röd linje) intill planområdet.

El, tele och data

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare och har ledningar i anslutning till planområdet. För tillkommande bebyggelse krävs att en ny elnätstation uppförs inom området. Detaljplanen möjliggör uppförandet av en elnätstation centralt i området.

TeliaSonera Skanova Access AB har ledningar för telefoni och Stokab har fiberoptiska ledningar i Charlottendal.

Avfall

För flerbostadshusen föreslås en maskinell hantering av hushålls- och matavfall. Möjlighet att placera nedgrävda kassuner finns intill vändplanen vid den allmänna lokalgatan. Avståndet från entréer till avlämningsställe för avfall blir som störst 70 meter, vilket överstiger Boverkets rekommenderade avstånd om högst 50 meter.

Avsteget kan motiveras med att en sopbil inte behöver trafikera kvartersgatan i flerbostadshusområdet. Sopbilen slipper också en backvändning på kvartersgatan. Kassunernas placering ligger också strategiskt till i området på väg till busshållplats.

Alternativt kan kassuner för flerbostadshusen placeras mellan de två norra husen. Avstånd mellan entréer och kvittblivningsställe för hushållsavfall är då förenligt med riktlinjerna i BBR.

Även för småhusen finns plats för nedgrävda kassuner intill vändplatsen på den allmänna gatan. Avstånd mellan bostäder och avfallshantering blir då som högst 100 meter. Alternativt kan kärl för hushålls- och matavfall placeras längs kvartersgatan. Erforderliga mått för framkomlighet av sopbil behöver då säkerställas. Frågan ska studeras ytterligare i fortsatt planarbete.

Närmaste återvinningsstation finns en kilometer söder om planområdet vid Coop i Värmdö marknad.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Landskapsbild

Genomförandet av planen kommer påverka platsens topografi och landskapsbild då kuperad naturmark övergår till ett relativt flackt bostadsområde genom schaktning och utfyllnad.

Flerbostadshusen kan delvis ge området en ny silhuett sett från angränsande bostadsområde och eventuellt från delar av Farstadal. Planerad bebyggelse kommer utföras i huvudsak i samma skala som bostadsområdet i Charlottendal.

Vatten

Vattenförekomsten bedöms inte påverkas negativt av planen. Med de i dagvattenutredningen föreslagna dagvattenåtgärder beräknas flöden till recipienten inte påverkas.

Naturvärden

Mycket lite av den värdefulla tallskogen och hållmarkstallskogen kommer att kunna bevaras till följd av planens genomförande. Planen innebär därför negativ påverkan på den biologiska mångfalden. Träd med spår av spillkråka, som omfattas av artskyddsförordningen, avverkas och dess födosöksområde påverkas. Åtgärder som påverkar särskilt skyddsvärda träd ska samrådask med länsstyrelsen enligt miljöbalken kap.12 § 6.

Exploateringen kan innebära en viss negativ påverkan på områdets funktion på spridning eftersom grönområdet smalnas av och ett område med höga naturvärden försvinner.

Samlad bedömning av påverkan på miljön

Plan- och exploateringsavdelningens samlade bedömning är att planens

sammanvägda påverkan inte riskerar att medföra en betydande miljöpåverkan. Påverkan på miljön bedöms främst vara av lokal art och naturområdet som berörs är relativt litet. Miljöpåverkan bedöms inte vara sådan att den inte på ett enkelt sätt kan överblickas och åtgärdas, eller där osäkerheten om planens miljöeffekter är stora och komplexa.

Planens genomförande bedöms dock kunna medföra en stor negativ påverkan *inom* planområdet på naturvärden och skyddade arter samt spridningssamband. Avverkning av gammal opåverkad tallskog med förekomst av särskilt skyddsvärda träd samt spår av spillkråka. Planområdet utgör dock endast en liten del av spillkråkans habitat och planen bör därför inte i sig utgöra ett hot mot den ekologiska kontinuiteten i spillkråkans habitat. Påverkan på naturvärden bedöms vara av lokal art. Planen säkrar att fem träd med utpekade höga naturvärden sparas. Sett ur ett kommunalt perspektiv finns det relativt stora naturområden och arbete pågår för att bilda ett naturreservat vid närliggande Kvarnsjön. Möjlighet till spridning bedöms finnas kvar i angränsande naturområde.

Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte behöver upprättas. Planens påverkan på naturvärden och spillkråka ska beaktas och hantering och eventuella åtgärder ska utredas vidare i planarbetet och redovisas i planhandlingarna.

SOCIALA KONSEKVENSER

Social hållbarhet

Bostäderna i området bedöms få höga kvaliteter med närhet till både natur och service, som handel, skolor, idrottsområden. Förekomsten av både hyresrätter och småhus och olika stora lägenheter kan bidra till ett område med en blandad befolkningsgrupp, såsom familjer och ensamstående, äldre och yngre. Närheten till gång- och cykelvägnät som når service som skolor, livsmedelsbutiker och kollektivtrafik ger bra förutsättningar för människor utan bil.

Men planens utformning, kan medföra att området upplevs som en isolerad enklav, på grund av att det endast finns en infartsväg och då det inte möter bostadsbebyggelsen längs Blå Blomvägen i öster. Planens genomförande tillsammans med övrig exploatering i området, innebär minskade ytor för närrekreation med höga naturvärden för de boende i Charlottendal. Plan- och exploateringsavdelningen bedömer dock att möjligheten till närrekreation för boende i Charlottendal fortsatt kommer vara god.

Barnperspektivet

Boende i planområdet kommer få närhet till grönområden. Någon genomfartstrafik kommer inte tillkomma och gatumiljön ska utformas trafiksäkert. Lekplatser ska anordnas på kvartersmark och för flerbostadshusen

planeras för gemensamma sydvända gårdar skyddade från trafik. Den befintliga gångvägen norrut erbjuder en bilfri och gen koppling till porslinskvarteren med ett bilfritt stråk med parker och lekplatser samt en förskola. Den närliggande så kallade skoltomten möjliggör för en framtida skoletablering i området. I närheten finns fotbollsplanerna på Farstaborg och ett stall med ridskola.

För barn som redan bor i området innebär planen en viss försämring eftersom det bostadsnära skogsområdet med högst naturvärden försvinner. Det finns dock fortfarande stor tillgång till skogsområden med lämpliga lekmiljöer i närheten. Trafiken kommer att öka på angöringsgatan Blå Blomvägen, till följd av tillkommande bebyggelse. Men södra delen av Charlottendals bostadsområde är utformat så att biltrafiken inte förekommer i direkt anslutning till bostäderna och gårdarna. I fortsatt planarbete ska behov av åtgärder för ökad trafiksäkerhet ses över.

Sammantaget bedöms planens genomförande inte medföra att miljön för barn väsentligt försämras. Det nya bostadsområdet har förutsättningar att bli en bra miljö för barn.

FASTIGHETSKONSEKVENER

Se fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser under avsnittet Genomförande.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Samråd	september-oktober 2017
Granskning	1:a kv 2018
Antagande i kommunfullmäktige	2:a kv 2018
Laga kraft	tidigast 2:a kv 2018

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. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt 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 för allmän platsmark

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän platsmark. Allmän platsmark i denna plan är infartsgatan (GATA) och ett mindre naturområde (NATUR). Med huvudman menas den som ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av allmän platsmark. I denna plan är det kommunalt huvudmannaskap.

För kör-, parkerings- och lekytor på kvartersmark avsedda som gemensamma ytor för planerade småhus inrättas en gemensamhetsanläggning, se vidare under rubriken Gemensamhetsanläggning.

Ansvarsfördelning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Värmdö kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av alla ledningar avseende vatten och avlopp som anläggs fram till de så kallade förbindelsepunkter som kommunen anvisar.

Dagvatten

Värmdö kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av anläggningar för hantering av dag- och dräneringsvatten inom allmän platsmark. Inom kvartersmark är det fastighetsägarens ansvar att svara för avrinning av dagvatten.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare inom området och ansvarar för om- och nybyggnad av elnätet för ny bebyggelse samt ny elnätstation. TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för om- och nybyggnad av telenätet i området. För

utbyggnad av nät för fiberoptiska ledningar inom området ansvarar aktuell entreprenör.

Avtal

Plankostnadsavtal

Kommunen och JM AB har träffat ett plankostnadsavtal som reglerar hur planarbetet ska finansieras.

Exploateringsavtal

Genom det exploateringsavtal som träffades 2002 mellan kommunen och JM AB för Charlottendalsområdet, hade Värmdö kommun en option på att förvärva 20 % av den planlagda marken för uppförande och ägande av hyresbostäder i flerbostadshus.

Kommunen och JM AB träffade i oktober 2015 ett nytt exploateringsavtal avseende planerad byggnation inom det område som nu planläggs. Samtidigt träffades även ett köpeavtal som innebär att JM överlåter den norra delen av fastigheten till kommunen, för uppförande av hyresrätter och en förskola. Planarbetet hade då ännu inte påbörjats. Om kommande detaljplaneprocess skulle leda till att det uppstod frågor som behövde regleras ytterligare var parterna överens om att träffa tilläggsavtal till exploateringsavtalet. Parterna var vidare överens om att träffa ett nytt avtal om detaljplanen inte endast skulle utgöra kvartersmark. Skälet är att det då uppstår ett behov av att bland annat reglera utbyggnad och finansiering av de allmänna anläggningar som kommunen åtar sig att utföra.

Kommunen har för avsikt att genom direktanvisning överlåta den norra delen av planområdet till Värmdöbostäder AB för uppförande av flerbostadshus, med lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt.

Kommunen kommer att träffa ett exploateringsavtal med Värmdöbostäder för att reglera genomförandet av det norra planområdet samt ett avtal med JM AB för att reglera genomförandet av den södra delen.

Avtalen ska bland annat reglera:

- marköverlåtelse och förrätningskostnader
- utformning, utbyggnad och finansiering av allmänna anläggningar
- eventuell gestaltning och utförande av föreslagen byggnation
- utbyggnad av ren- och spillvattenledningar samt dess finansiering
- dagvattenfrågor
- tidsmässig samordning mellan de anläggnings- och byggnadsarbeten som ska utföras
- inrättande av gemensamhetsanläggningar

- ledningsrätter
- erläggande av avgifter
- eventuell gallring i naturmark
- hänsyn till skyddad och omkringliggande vegetation, natur och topografi vid utbyggnaden

Avtalen ska vara undertecknade av respektive byggherre innan beslut om antagande av detaljplanen fattas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Detaljplaneområdet omfattar en del av fastigheten Gustavsberg 1:7, som ägs av JM AB. Dessutom ingår en mindre del av fastigheten Gustavsberg 2:1, som ägs av kommunen. Köpeavtal finns upprättat mellan JM AB och Värmdö kommun. Det innebär att JM AB ska överlåta den norra delen av planområdet, del av fastigheten Gustavsberg 1:7, till kommunen.

Fastighetsbildning

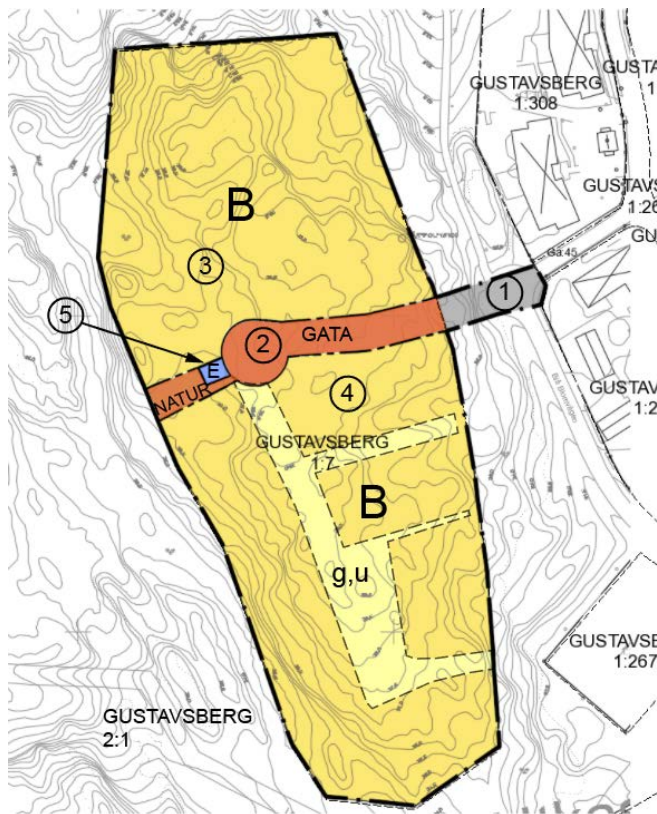
För att möjliggöra föreslagen byggnation på området behöver berörda fastigheter anpassas till upprättat planförslag.

Mark som planläggs som allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras från fastigheten Gustavsberg 1:7 till kommunens fastighet Gustavsberg 2:1.

Kvartersmarken i den norra delen av planområdet, avsedd för uppförande av flerbostadshus, avses att genom avstyckning från Gustavsberg 1:7, bilda en ny fastighet.

Kvartersmark avsedd för småhusbebyggelse avses att genom avstyckning bilda nya fastigheter med andel i den gemensamhetsanläggning som ska inrättas för gemensamma ytor, se nedan.

Område utlagt som elnätstation föreslås avstyckas till en separat fastighet.



Berörd fastighet	Åtgärd	Area (ca)	Markering på karta
Gustavsberg 2:1	Kommunens fastighet Gustavsberg 2:1 tillförs mark från fastigheten Gustavsberg 1:7 som planläggs som allmän plats.	1 180 kvm	1
Gustavsberg 1:7	Del av fastigheten överförs till Gustavsberg 2:1 genom fastighetsreglering.	1 180 kvm	2
Gustavsberg 1:7	Ny fastighet tillskapas genom avstyckning.	8 365 kvm	3
Gustavsberg 1:7	Nya fastigheter tillskapas genom avstyckning, del av fastigheten upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggning (markerat med g på plankartan), upplåtelse av ledningsrätt (markerat med u på plankartan).	10 775 kvm	4
Gustavsberg 1:7	Ny fastighet tillskapas genom avstyckning.	35 kvm	5

Fig 16. Illustration och tabell som visar vilka fastigheter som berörs av de fastighetsrättsliga åtgärder som föreslås ske. I tabellen listas åtgärderna och hänvisningar görs till kartillustrationen.

Gemensamhetsanläggning

För körytor, parkerings- och lekytor på kvartersmark avsedda som gemensamma ytor för planerade småhus inrättas en gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av Lantmäteriet med stöd av anläggningslagen. I beslutet om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen, 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.

En samfällighetsförening kan bildas och svara för den förvaltning av gemensamhetsanläggningen som behöver ske. Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen istället genom så kallad delägarförvaltning. Det innebär bland annat att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

Ledningsrätt

Mark som markerats med u på plankartan upplåts med ledningsrätt för kommunens vatten- och avloppsledningar samt för övriga allmännyttiga underjordiska ledningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Anläggande, drift och underhåll samt avgifter

Allmän platsmark, kommunalt huvudmannaskap

Kommunen ska ansvara för projektering, upphandling och utförande av de anläggningsarbeten med mera som ska utföras för utbyggnad av gata samt iordningställande av naturmark inom allmän platsmark. Åtgärderna är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Värmdö Bostäder AB och JM AB ska finansiera dessa arbeten, vilket kommer att regleras i respektive avtal, se avsnitt Avtal ovan. Framtida drift och underhåll kommer att utföras av Värmdö kommun.

Kvartersmark

Kostnader för bygg- och anläggningsåtgärder samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

Förrättningskostnader

Värmdöbostäder AB och JM AB ansöker och bekostar de lantmäteriförrättningar som erfordras för planens genomförande, till exempel upplåtelse av ledningsrätt, inrättande av gemensamhetsanläggning, fastighetsregleringar och fastighetsbildningar.

Vatten och spillvatten

Kommunen ansvarar för utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar fram till en så kallad förbindelsepunkt. När förbindelsepunkt finns upprättad och fastigheten kan anslutas tar kommunen ut avgifter enligt gällande VA-taxa. Taxan ska täcka kommunens kostnader.

Dagvatten

Kostnad för anslutning till kommunalt dagvattennät debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Debitering sker när förbindelsepunkt är upprättad och anslutning kan ske. Respektive fastighetsägare ansvarar för dagvattenåtgärder både när det gäller anläggande samt drift och underhåll av egna ledningar inom kvartersmark.

Bygglovsavgift

Bygglovsavgifter debiteras enligt gällande taxa det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Respektive fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till bredband, el- och telenät. Kostnaden debiteras enligt gällande taxa av respektive ledningsägare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Erik Melin	projektledare och planarkitekt, plan- och exploateringsavdelningen
Linnéa Olofsson	planarkitekt, plan- och exploateringsavdelningen
Gunilla Stålfelt	genomförandefrågor, Torkel Öste fastighetskonsulter
Andreas Dahlberg	trafikplanerare, plan- och exploateringsavdelningen
Mikael Carlsson	VA-frågor, VA- och renhållningsenheten
Lena Brunsell	Ekologigruppen, vikarierande ekolog plan- och exploateringsavdelningen
Viveca Jansson	kommunekolog, plan- och exploateringsavdelningen

Värmdö kommun 2017-08-21
Plan- och exploateringsavdelningen

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Erik Melin
Projektledare och planarkitekt

