



Jelinka Hall
jelinka.hall@varmdo.se
08-570 481 49
Avdelningschef

Värmdö Kommun
Plan- och exploateringsavdelningen

Tjänsteskrivelse

GUSTAVSBERG 1:7, del av: Yttrande gällande samråd för detaljplan, västra Charlottendal i Värmdö kommun

Förslag till beslut

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att

1. Anta yttrandet i sin helhet.
2. Beslutet omedelbart justeras.

Ärendet

Samhällsbyggnadsavdelningen i Värmdö kommun har utarbetat ett förslag på detaljplan Gustavsberg 1:7 mfl. Västra Charlottendal. Skriftliga synpunkter på förslaget till detaljplan ska vara samhällsbyggnadsavdelningen tillhanda senast den 7 november 2017.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden (nämnden) är den kommunala myndighetsnämnd i Värmdö kommun som handlägger ärenden enligt bl a miljöbalken, plan- och bygglagen och livsmedelslagstiftningen.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Plan- och bygglagen

Byggnaders placering och utformning

Nämnden anser att den minsta tomtstorlek som anges i planbeskrivningen bör tas med även på plankartan så att det tydligt framgår vad som är den minsta tomtstorleken och även uppmärksamma planförfattaren att villornas uteplats på pelare kan, beroende på höjden, komma att räknas in i den totala byggnadsarean och påverka byggrätten.

Miljöbalken

Dagvatten och pumpstationer

Nämnden anser att de dagvattenlösningar som föreslås i planbeskrivningen är miljöeffektiva. Detta då de bygger på att så mycket vatten som möjligt ska kunna ledas till gräsytor eller planteringsytor där vattnet ska kunna fördröjas och föroreningar fastläggas i vegetationen. Vidare ser nämnden positivt på att gårdsytor föreslås anläggas med genomsläppliga material för att så långt möjligt minska ytavrinningen och en ökad föroreningsbelastning på recipient.

Recipienten Farstaviken är redan hårt belastad av föroreningar. Farstaviken är även en del av Baggensfjärden som i dagsläget har otillfredställande ekologisk status och inte heller uppnår god kemisk status enligt VISS, vilket även nämns i planbeskrivningen. Det är därför viktigt att tillräckliga åtgärder vidtas för att detaljplanen inte ska innebära en ökad belastning. Nämnden bedömer att de åtgärder som föreslås i planbeskrivningen är tillräckliga och har inget ytterligare att yttra.

Buller

Enligt planbeskrivning ska riktvärdena för såväl trafikbuller som byggbuller underskridas inom det planerade bostadsområdet. Nämnden har inget att tillägga vad gäller det.

Nämnden vill poängtera att det på fastigheterna Gustavsberg 1:436, 1:464, 1:433 samt 1:7 finns kross- och sorteringsverksamhet. Bullret som uppkommer från de verksamheterna räknas som industri- och annat verksamhetsbuller. Olägenhetsbedömning vid ny bostadsbebyggelse görs i detaljplane- eller bygglovsskedet utifrån Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller tabell 1 och 2.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon. Enligt planbeskrivningen ska det säkerställas att riktvärdet för radon innehålls i bostäderna för byggnation. Nämnden har ingenting att tillägga.

Strålning från el-, data- och teletrafik

Sträva efter att utforma och placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas.

Markföroreningar

På de områden som ska bebyggas med bostadsfastigheter tillämpas generellt Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) vid bedömning av föroreningsnivåer i marken. Inom det planerade planområdet har nämnden inte någon uppgift om att det ska finnas kända markföroreningar. Det kan dock fortfarande förekomma förorenade fyllnadsmassor eller föroreningar från annan källa i marken varför undersökningar alltid behöver göras av marken innan markarbeten tar vid.

Påträffas förorening ska nämnden upplysas och en utredning kring lämpliga efterbehandlingsåtgärder tas fram. Anmälan behöver alltid lämnas in till nämnden innan efterbehandlingsåtgärder tas vid. Detta enligt 10 kap. miljöbalken samt 28 §

förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

I handläggningen har tjänstepersonerna Linnéa Thunberg och Lena Håkansson medverkat.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Bilagor:

Illustrationsritning
Detaljplanebeskrivning
Detaljplanekarta
Protokoll

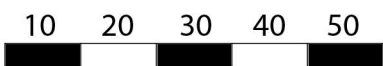
Sändlista

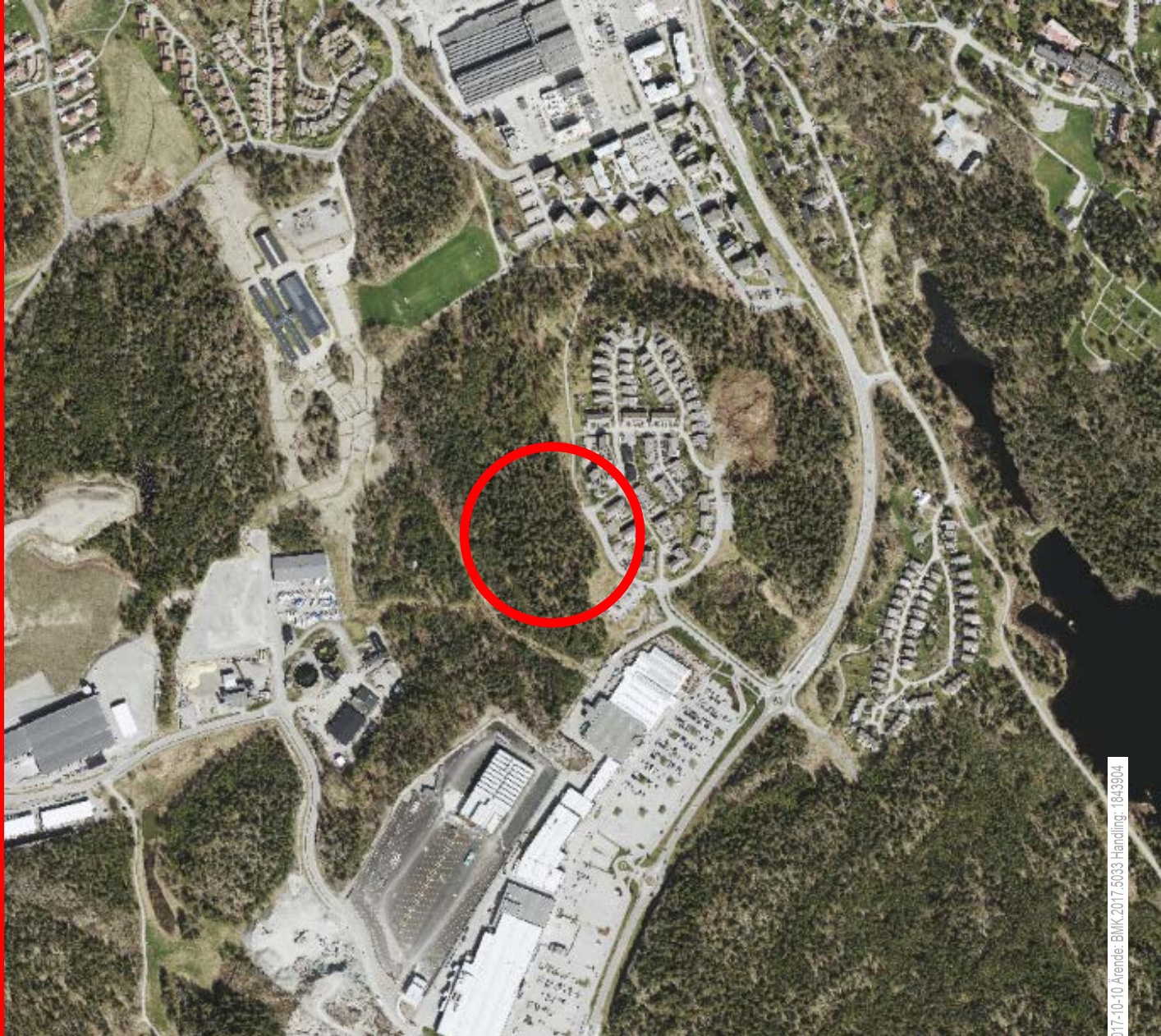
Värmdö kommun
Plan- och exploateringsavdelningen



Ankom: 2017-10-10 Arende: BMK.2017.5033 Handling: 1843903

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





Ankomm: 2017-10-10, Ärende: BMK.2017.5033, Handling: 1843904

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

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.

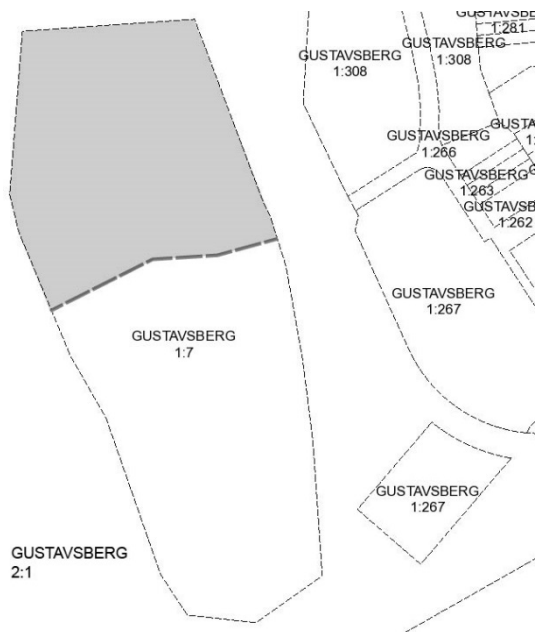


Fig 2. Enligt köpeavtal från 2015 skulle den norra delen av planområdet (gråmarkerad i bilden ovan) överlåtas från JM till kommunen för uppförande av hyresrätter och förskola.

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.

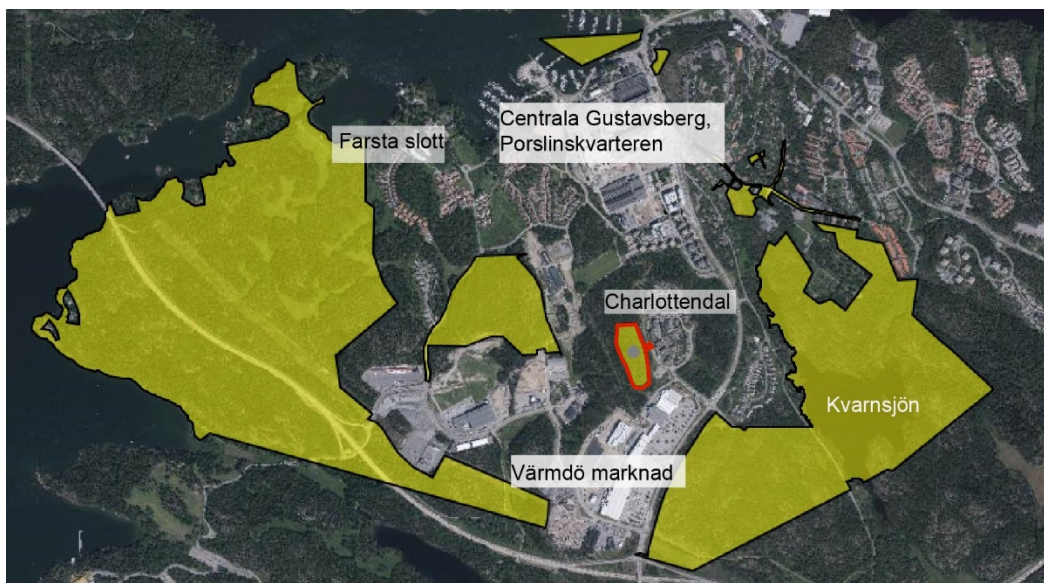


Fig 3. Hela fastigheten Gustavsberg 1:7 är gulmarkerad i bilden. Aktuellt planområde är markerat med röd linje.

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.

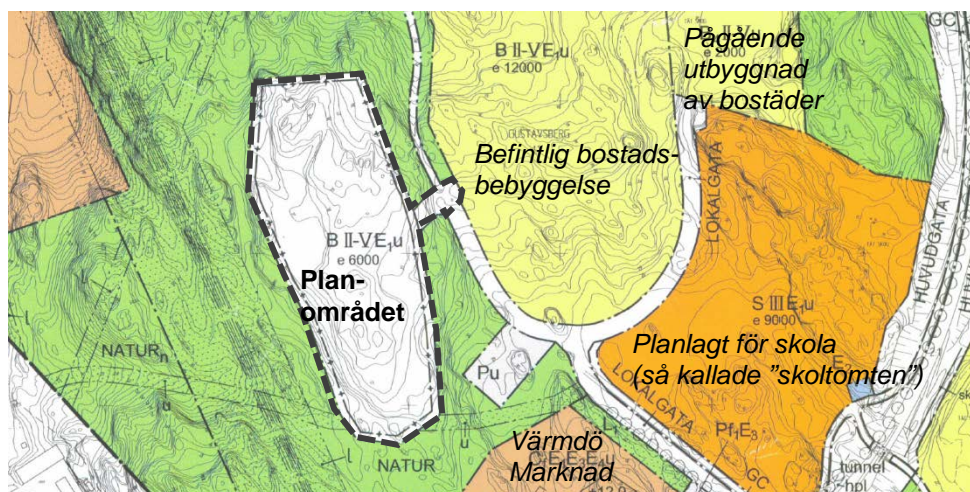


Fig 4. Utsnitt ur gällande detaljplan 101. Aktuellt planområde undantogs från antagande av denna detaljplan.

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. Arbetet 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.

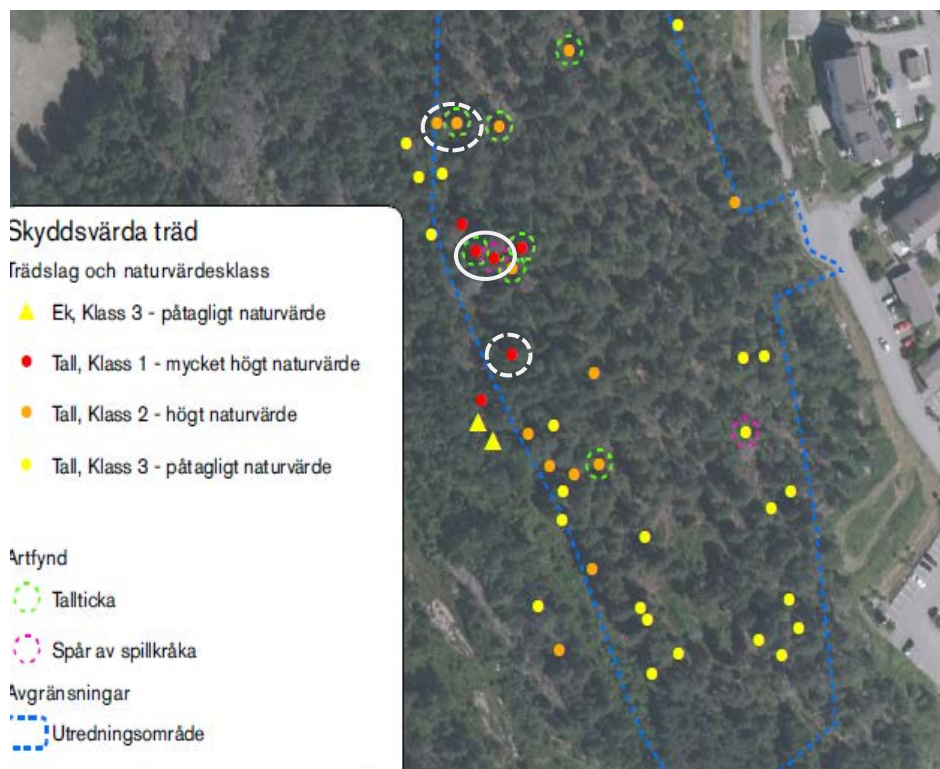


Fig 6. Inventering av värdefulla träd i området, Ekologigruppen 2017. De träd som är inringade med vita heldragna och streckade linjer skyddas i detaljplanen.

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.

Recreation

Områdets rekreativa värden finns utpekade i kommunens gröstrukturplan. 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.

Recreation

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 recreation. Omgivande naturområden har dock lägre rekreativa värden på grund av att skogarna där är yngre och inte ger samma upplevelsevärden. Sammantaget bedöms befintliga och nytillkomna bostäder ha nära till goda rekreativmiljöer.

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 yttledes 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.

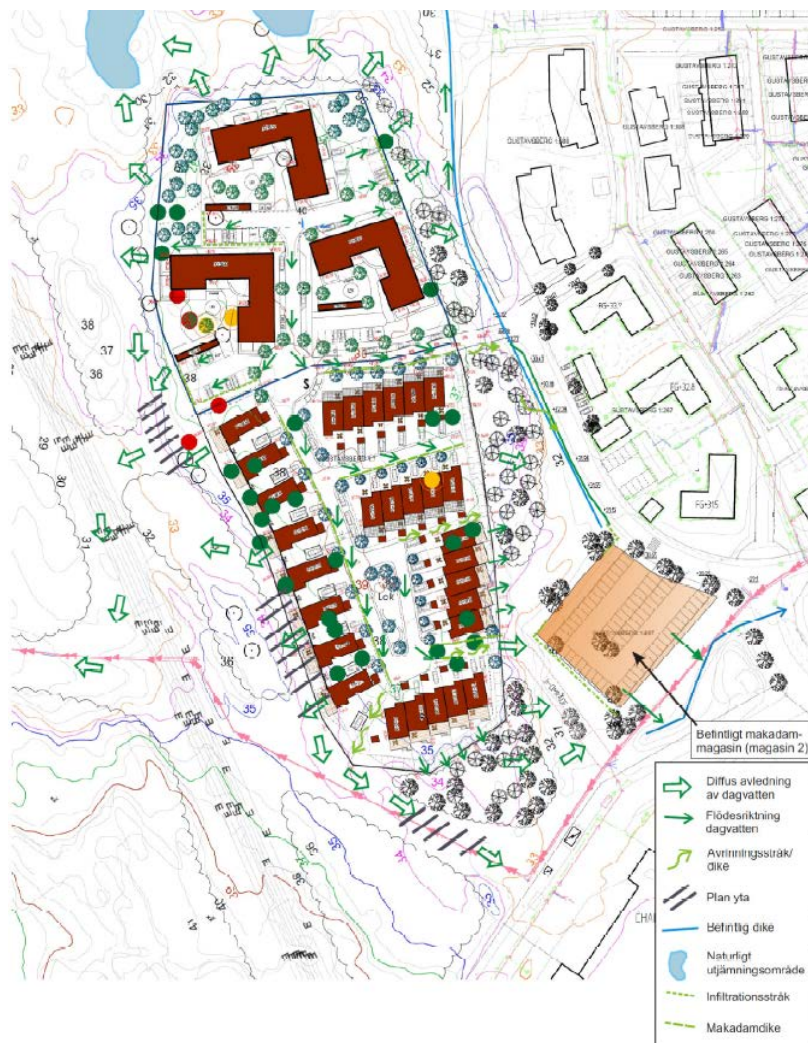


Fig 7. Bilden illustrerar föreslagen hantering av vatten från planområdet.

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 lita 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 bebyggelseenkaver med olika karaktärer och användningar i Gustavsbergs utkant. Planområdet upplevs främst från intilliggande bostadsområde som ett skogsbevuxet 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 angringsgatans förlängning föreslås en remsa med naturmark och en stig till skogen i väster.



Fig 9. Illustration över föreslagen bebyggelse inom planområdet.

Flerbostadshusen

Flerbostadshusen på höjdpartiet 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.

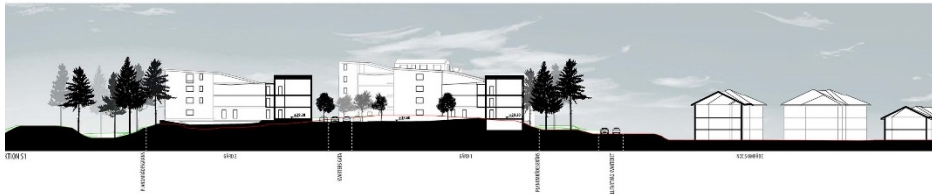


Fig 11. Sektion genom kvarteret i väst-östlig riktning. De planerade flerbostadshusen till vänster i bild och befintliga trevåningshus i Charlottendal till höger.

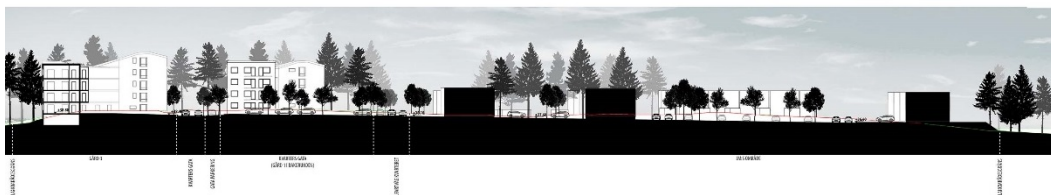


Fig 12. Sektion genom kvarteret i nord-sydlig riktning. Planerade flerbostadshus till vänster och radhus till höger i bild.

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 hällmark 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 husvolymer 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 cyklisterna 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.

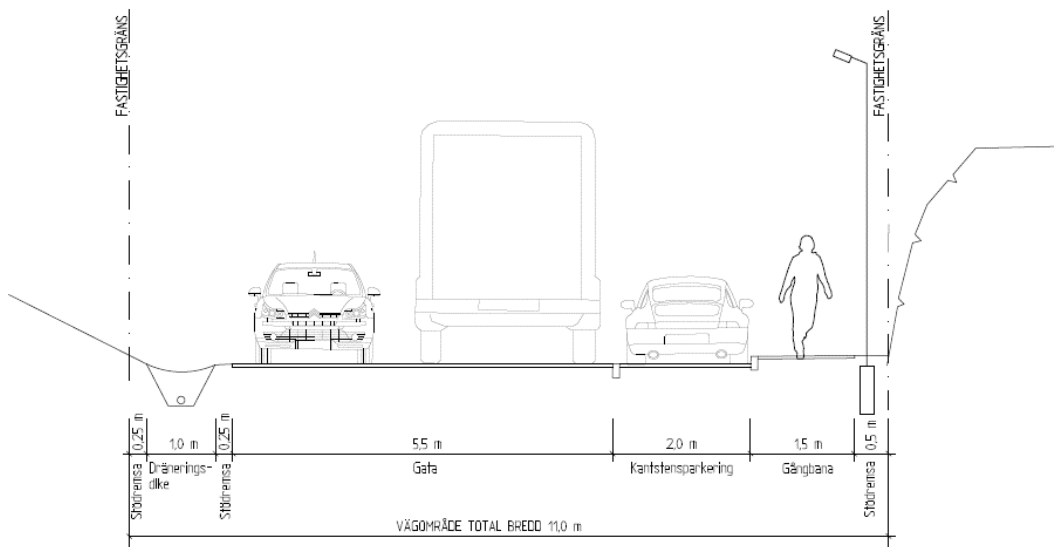


Fig 14. Sektion genom tillfartsgatan sett från öster.

Från den allmänna gatan föreslås körytor på kvartersmark. De ska utformas så att de uppfyller en sobils 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 angoringsgatan 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 porslins kvartern 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.

EI, 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 avfallshanteringen 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 samrådats 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 porslins kvarteren 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 angringsgatan 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 förrättningskostnader
- 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

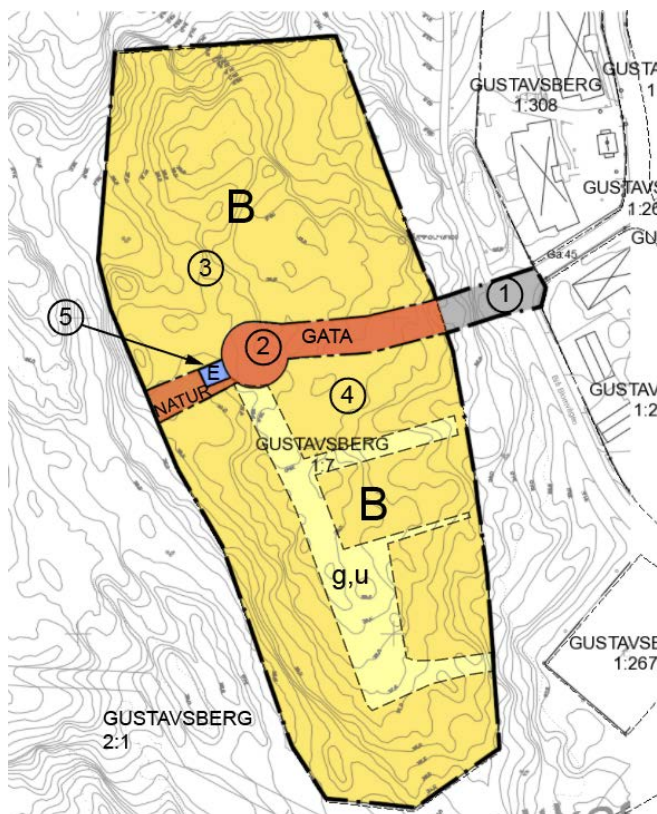
För att möjliggöra föreslagen byggnation på området behöver berörda fastigheter anpassas till upprättat planförslag.

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 lektytor 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 huvudmannskap

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





Till berörda av pågående
planering, enligt sändlista

Information om samråd under tiden 2017-10-10 – 2017-11-07 för detaljplan för del av Gustavsberg 1:7 m.m. västra Charlottendal, Värmdö kommun

Plan- och exploateringsavdelningen har fått i uppdrag av kommunstyrelsens planutskott att utarbeta en detaljplan för rubricerat område. Du får detta brev för att du är berörd av detta arbete.

Syftet med detaljplanen är 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. Planförslaget har stöd i kommunens översiktsplan.



Arbetet befinner sig nu i ett så kallat samrådsstadium som äger rum enligt datum ovan. Under samrådet skickas information om detaljplanen ut för synpunkter till fastighetsägare inom området samt till angränsande till planområdet. Information skickas även till länsstyrelsen och andra myndigheter, kommunen, organisationer och föreningar. Under samrådet finns möjlighet att lämna in eventuella synpunkter som kan förbättra beslutsunderlaget. Synpunkterna kan handla om felaktigheter eller att man delar/inte delar kommunens syn i en viss fråga som behandlas i den aktuella planen. Synpunkterna som kommer in redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse som presenteras på kommunens webbplats varmdo.se/vastra-charlottendal. Redogörelsen ligger sedan till grund för fortsatt planarbete.

Alla handlingar finns att ta del av på kontaktcenter i kommunhuset samt på varmdo.se/vastra-charlottendal

Värmdö kommun eftersträvar effektivitet och miljöansvar. Kommunen vill minska miljöbelastning genom att reducera antalet utskick av planhandlingar i pappersformat. Till berörda fastighetsägare översänds plankarta och planbeskrivning med detta informationsbrev.

Samrådet pågår under perioden 2017-10-10 – 2017-11-07.

Planhandlingarna finns att ta del av:

1. På kontaktcenter i kommunhuset där blädderexemplar av alla handlingar och bilagor finns samt karta i fullskala.
Adress: Skogsbovägen 9–11 i Gustavsberg.
Öppet: mån–ons 08:00–17:00, tor 08:00–19:00 och fre 08:00–17:00.
2. På kommunens webbplats: varmdo.se/vastra-charlottedal

Torsdagen den 26 oktober 2017 kl. 17:00–19:00 hålls öppet hus på kommunhuset på Skogsbovägen 9–11 i Gustavsberg. Representanter från kommunen kommer då att finnas på plats för att besvara frågor.

Skriftliga synpunkter ska vara kommunen tillhanda senast 2017-11-07.

Synpunkter kan lämnas på två sätt:

1. Via e-post till varmdo.kommun@varmdo.se
2. Med brev till Värmdö kommun, 134 81 Gustavsberg.

Kom ihåg att uppge ditt namn, eventuell fastighetsbeteckning och diarienumret 15KS/354. Varje skrivelse diarieförs hos kommunen och är en offentlig handling.

Om flera personer delar samma åsikter kan man skriva ett gemensamt brev. Kom ihåg att uppge allas namn och fastighetsbeteckningar samt diarienumret.

De sakägare som senast under detaljplanens granskningstid framfört skriftliga synpunkter som inte kunnat tillgodoses, har möjlighet att senare överklaga detaljplanens antagandebeslut.

Frågor om detaljplanen besvaras av:

Erik Melin, erik.melin@varmdo.se
Linnéa Olofsson, linnea.olofsson@varmdo.se
Telefon via kontaktcenter: 08-570 470 00