



Handläggare
Anna Enberg
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/123

Kommunstyrelsens planutskott

Antagande av detaljplan för Prästgården 2:1 m fl.

Förslag till beslut

1. Utställningsutlåtande godkänns.
2. Detaljplan för Prästgården 2:1 m fl, Värmdö kommun antas.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en utvidgning av Värmdö kyrkogård med plats för kistgravar, urngravar samt askgravlund. Åkermarken i norra delen av planområdet ges möjlighet att bli en reservkyrkogård. Utformningen av kyrkogården ska anpassas till platsens terräng, kulturmiljö samt landskapsbild. Kyrkogårdsförvaltningen ges i planförslaget möjlighet att utöka sin ekonomibyggnad. Trafiksituationen till/från kyrkan och kyrkogården förbättras vid genomförandet av utbyggnaden.

Bakgrund

Planarbetet för att utvidga kyrkogården inleddes med ett start-PM år 2007 och hanteras enligt reglerna i ÄPBL (1987:10). Under 2008 och 2009 togs förslagsskisser fram. Behovsbedömning upprättades år 2010 och programhandling och samrådshandling togs fram 2011. Under 2014 var planförslaget på utställning. Efter utställningen har ny överenskommelse gjorts mellan Värmdö församling och Trafikverket angående trafiksäkerhetsåtgärder kring in- och utfarter till kyrkogården från väg 274.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen för del av Prästgården 2:1 m fl omfattar Värmdö församlings fastigheter samt en bostadsfastighet som ligger i närheten av kyrkan. Delar av planområdet är idag hävdad kulturlandskap. Värmdö kyrka, klockstapel och den äldre delen av kyrkogården skyddas av kulturmiljölagen. Andra delar av planområdet utgörs av naturmark eller tomtmark. Detaljplanen ligger inom ett område som är utpekad som del av regional grön värdekärna i kommunens översiktsplan och inom område för kulturmiljö av lokalt intresse.



Detaljplanen ger förutsättningar för utbyggnad av kyrkogård i två etapper. Den första sker öster om nuvarande kyrkogård, i skogsmark samt på mark som idag utgörs av två bostadsfastigheter. Kyrkogårdens utformning ska anpassas till den befintliga kyrkogården, kulturmiljön och landskapsbilden. Den andra etappen sker på åkermarken norr om kyrkan. Den kommer att utgöra reservkyrkogård och får fram till att den behövs till begravnin användas till odling/bete. Detaljplanen medger tillbyggnad av ekonomigård samt utökning av utomhusmuseum med historiska byggnader som Värmdö Skepparlags Fornminnesförening ansvarar för. Församlingshemmet är ett före detta tingshus från 1700-talet som får en skyddsbestämmelse i form av rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse.

Värmdö kyrka ligger invid väg 274 som här har en hastighetsbegränsning på 70 km/h. Inom planområdet finns idag tre in- och utfarter som är mer eller mindre osäkra ur trafiksäkerhetssynpunkt. I samband med kyrkogårdsutbyggnaden ska Värmdö församling reglera den västra in- och utfarten till "endast behörig trafik tillåten" samt flytta den östra in- och utfarten längre österut. Berget invid den tredje mittersta in- och utfarten sprängs bort närmast vägen för att få en bättre siktlinje i kurvan.

Länsstyrelsen har upphävt strandskyddet inom detaljplanen.

Ändringar i planhandlingarna efter utställning omfattar att den västra in- och utfarten inte rätas upp men regleras istället "endast behörig trafik". Mitten in- och utfarten behålls som huvudinfart till kyrkan. Siktförhållanden förbättras med ändrade lägen för parkeringar och sprängning av slänt längs väg 274.

Rättigheter har förtydligats på plankartan.

Införande av g för att säkerställa in- och utfart till fastighet Prästgården 1:48.

Införande av u för att säkerställa eventuella framtida va-ledningar till fastigheten Prästgården 1:48.

Förtydligande på plankarta och i planbeskrivning att fornlämningar och kulturhistoriska lämningar är lagskyddade, att ingrepp i fornlämningarna är tillståndspliktigt och att sådant tillstånd söks hos länsstyrelsen.

Ändring av illustrationsplan så att östra infartsvägen går mellan åker och kyrkogård samt att kyrkogården avgränsas med häck.

Bedömning

Kommunstyrelsens planutskott föreslår godkänna utställningsutlåtande och föreslå Kommunfullmäktige att anta förslag till detaljplan för Prästgården 2:1 m.fl.

Ekonomiska konsekvenser

Planen tas fram med planavtal där Värmdö församling bekostar framtagandet av detaljplanen. Planen medför inga övriga kostnader för kommunen.

Konsekvenser för miljön

Lakvatten från gravar är klassat som avloppsvatten. Idag renas inte vattnet från gravarna. I dagvattenutredningen finns förslag på hur lakvattnet ska tas om hand i dräneringsrör och ledas till en underjordisk markbädd för rening innan det släpps ut i Prästgården vilket bedöms positivt för miljön.

**Konsekvenser för medborgarna**

Detaljplanen ger möjlighet till utvidgning av kyrkogården. En begravningsplats som kan erbjuda olika typer av gravskick är en viktig samhällsservice och därmed positivt för medborgarna.

För kommunens invånare som åker kollektivtrafik blir gångvägen från busshållplats till kyrkogård säkrare än idag.

Konsekvenser för barn

Föreslagen detaljplan bedöms inte medföra särskilda konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

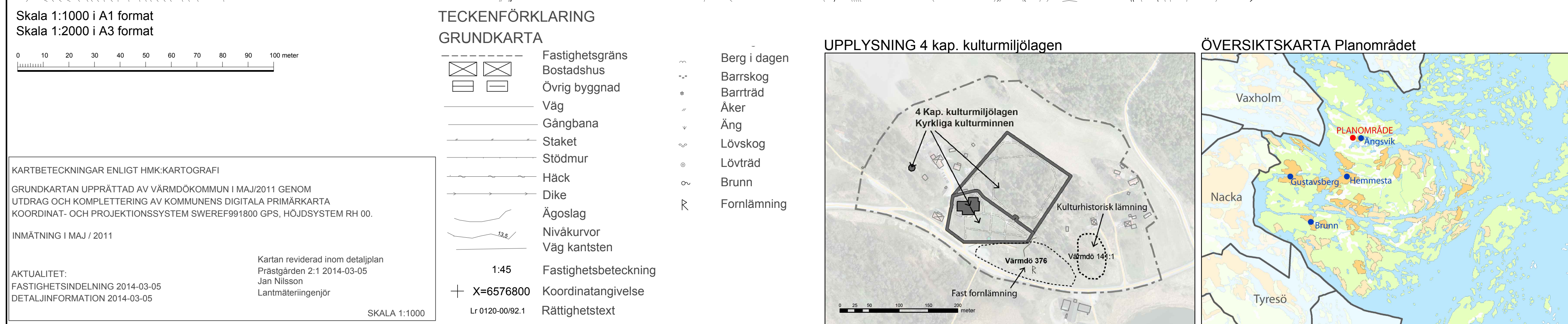
Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Plankarta	biläggs
2	Planbeskrivning	biläggs
3	Illustrationsplan	biläggs
4	Genomförandebeskrivning	biläggs
5	Utlåtande efter utställning	biläggs

Sändlista

Samhällsbyggnadsavdelningen

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef



Henrik Lundberg Samhällsutvecklingschef		Anna Enberg Projektledare	
ANTAGANDE	LAGA KRAFT	DNR 15KS/123	Arkivnr



Detaljplan för Del av Prästgården 2:1 m fl - Värmdö kyrkogård

Planbeskrivning

Antagandehandling ÄPBL

2016-01-21, Dnr: 15 KS/123 (tidigare 13SPN/0231)

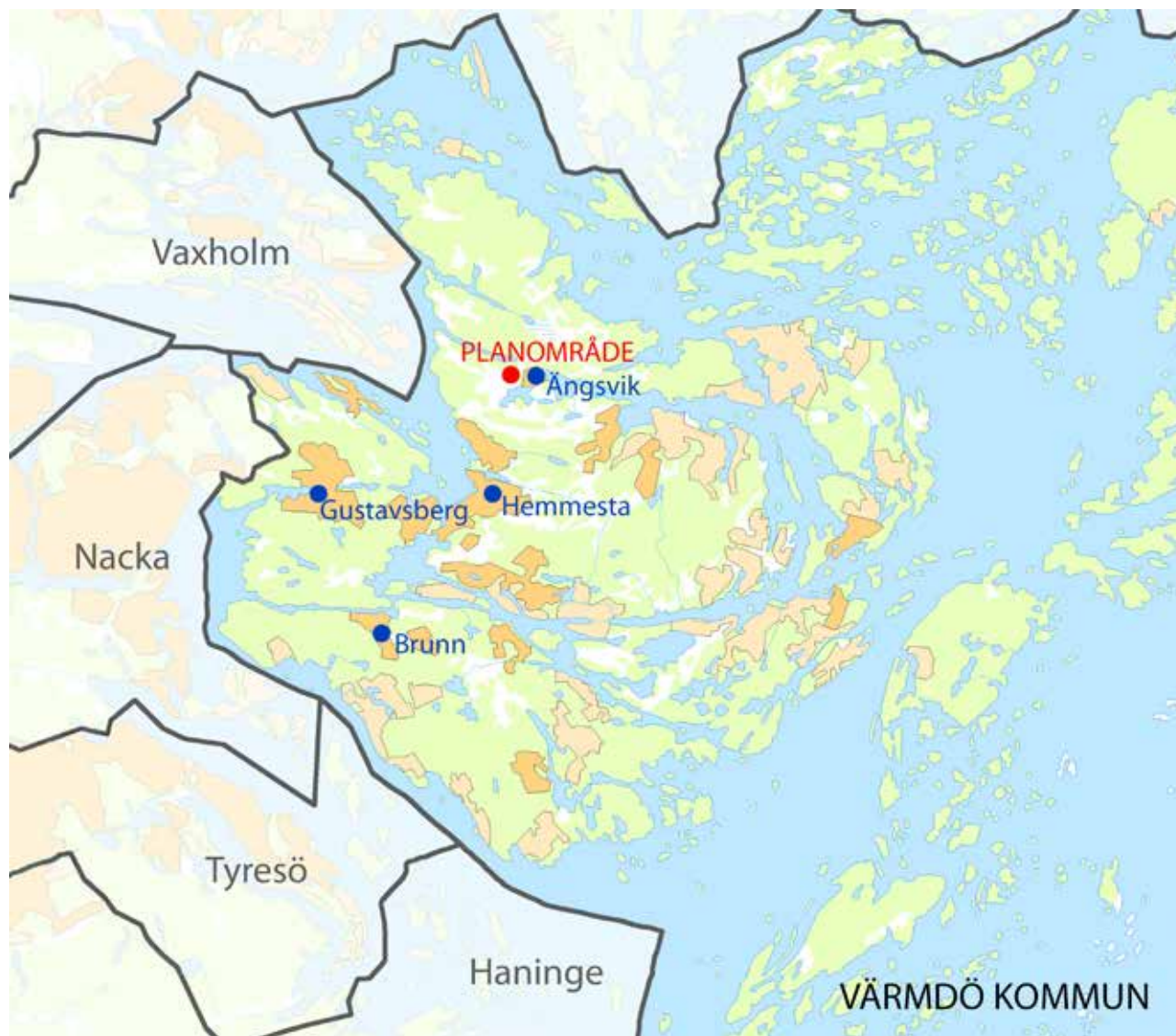
Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Bakgrund	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Ändringar efter utställning	4
Läge och avgränsning	4
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	6
Nuvarande markanvändning	7
Kulturmiljö och fornlämningar	9
Natur, djurliv och rekreation	10
Mark och vatten	11
Gator och trafik	11
Teknisk försörjning	12
Miljöfrågor och riskfaktorer	12
Förändringar och konsekvenser	12
Övergripande markanvändning	12
Fornlämningar	12
Vägar	14
Parkeringar	15
Mark och vatten	15
Miljöfrågor och riskfaktorer	15
Konsekvenser	15
Medverkande	15



HANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan, 2015-12-22

Bilagor:

1. Fastighetsförteckning, 2014-03-05
2. Behovsbedömning med checklista, 2010-04-11
3. Rapport Geoteknik, Bjerking 2008-10-17
4. Dagvattenutredning, Bjerking 2014-03-11
5. Arkeologisk utredning, Stockholms länsmuseum Rapport 2012:14
6. Landskapsinventering, Landskapsgruppen AB 2014-03-11

BAKGRUND

Värmdö församling omfattar Värmdölandet, Värmdös norra skärgård upp mot Svartsö samt ett område som sträcker sig ner mot Malma i söder. I församlingen bor cirka 14 000 personer. Antalet boende i området förväntas öka. Områden med nya bostäder planläggs för närvarande i bland annat Hemmesta. Den största befolkningstillväxten bedöms dock komma från de

stora områden med tidigare fritidshusbebyggelse som nu planläggs med byggrätter för permanentboende.

Församlingen har en kyrka - Värmdö kyrka som ligger vid Prästgårdsfjärden nära Ängsvik. Här ligger även kyrkogården som dels utgörs av en äldre kyrkogård vid kyrkan och dels av en nyare del som sträcker sig upp mot en kulle nordost om kyrkan.

Svenska Kyrkan har skyldighet att tillhandahålla en begravningsplats för alla som är folkbokförda i Sverige, oavsett kyrkotillhörighet. Ansvar på att tillhandahålla begravningsplatser ligger på församlingarna. Behovet av begravningsplatser kommer att öka och Värmdö församling bedömer att behovet av kistplatser och urngravar kommer att behöva utökas. Man vill även kunna erbjuda andra gravskick på kyrkogården, framför allt en askgravlund.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för en utvidgning av den befintliga kyrkogården mot öster i samspel med kulturhistoriska lämningar och landskapsbild. Åkermarken i norra delen av planområdet ger ytterligare möjligheter till en reservkyrkogård längre fram i tiden. Fram till dess kan nuvarande markanvändning, odling, fortgå.

Detaljplanen tas fram och hanteras enligt reglerna i ÄPBL (1987:10)

Mål

Målet med detaljplanen är att utforma en vacker, väl fungerande och tillgänglig kyrkogård med hänsyn till natur- och kulturlandskap. Målet är även att skapa en säkrare trafiksituation längs väg 274 med förbättrade in- och utfarter.



Värmdö kyrka.

Huvuddrag

Den nya markanvändning som prövas är huvudsakligen för kyrkogårdsändamål. Även utformning av en kulturpark med museibyggnader samt kompletterande funktioner för kyrkogårdsskötsel föreslås. Planarbetet omfattar även ny in- och utfart till området i öster och förbättrade siktförhållanden vid in- och utfart närmast kyrkan. Genom en ny väg runt kyrkogården ska området tillgängliggöras för såväl skötsel som besökare med svårigheter att gå.

Ändringar av detaljplanen efter utställning

Följande ändringar är gjorda efter utställningsskedet:

- in/utfarten i öster ändras så att den befintliga används, utfartsförbudet flyttas. Regleras endast behörig trafik
- in/utfarten i mitten, närmast kyrkan öppnas för både in och utfart för kyrkobesökare.
- in/utfarten i öster säkras även för fastighet Prästgården 1:48
- U-område för ledningar fram till Prästgården 1:48
- Förbättrade siktförhållanden längs väg 274 genom sprängning av berget närmast vägen.

LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Planområdet avgränsas av skog i norr, av åkermark i öst och väst samt av väg 274 i söder. I väster ingår den höjd på vilken kyrkans klockstapel är belägen. Detaljplaneområdet är drygt 12 hektar.



UTBYGGNAD AV VÄRMDÖ KYRKOGRÅRD
FÖRESLAGET PLANOMRÅDE FÖR DETALJPLAN

Illustration av Landskapsgruppen/Monica Sandberg

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2012

I kommunens gällande översiktsplan från 2012

är området utpekad som del av regional grön värdekärna. Planområdet ligger inom område med kulturmiljö av lokalt intresse, benämnt Värmdö kyrka - Tuna - Brevik. Delar av planområdet är ett hävdad kulturlandskap. Prästfjärden strax söder om området är i översiktsplanen utpekad som ett ekologiskt särskilt känsligt område samt skyddsvärt grundvattenområde

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för turism och friluftsliv enligt Miljöbalkens fjärde kapitel. Det innebär bland annat att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar turismens och friluftslivets intressen.

Strandskydd

En liten del av områdets sydöstra del omfattas av strandskydd, se område som berörs i kartan intill. Länsstyrelsen har beslutat om upphävande av strandskyddet i samband med utställningen av detaljplanen.

Program, samråd och utställning

Programhandling ställdes ut i maj-juni 2011. Samråd skedde under november-december 2011. Utställningshandlingar ställdes ut under maj-juni 2014.

Kulturmiljö

Kulturmiljölagen 4 Kap.

Svenska kyrkans kyrkobyggnader, kyrkotomter och begravningsplatser som är uppförda före 1940 är skyddade enligt Kulturmiljölagen (1988:950).

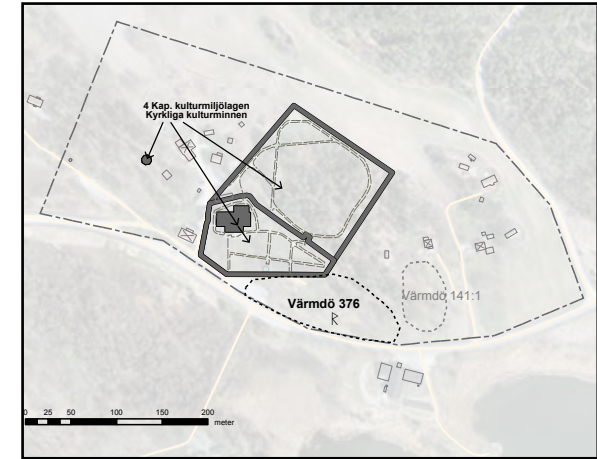


Karta som visar strandskydd

Alla ändringar som påverkar kulturhistoriska värden i en kyrkobyggnad, på en kyrkotomt eller begravningsplats är därigenom tillståndspliktiga enligt kulturmiljölagen. Församlingen har således ett ansvar att hos Länsstyrelsen ansöka om tillstånd för de ändringar planen möjliggör inom dessa områden.

Kulturmiljölagen 2 kap.

Vid medeltida kyrkor kan det finnas spår av äldre byggnader eller begravningsplatser. Därför kan länsstyrelsens tillstånd krävas för anläggning av installationer under kyrkgolvet och vid markgrepp på eller vid en kyrkogård. Med anledning av de planerade förändringarna har en arkeologisk utredning genomförts av Stockholms läns museum (Arkeologisk utredning, Värmdö kyrka. Rapport 2012:14). Utredningen resulterade i ett nytt kulturhistoriskt intressant objekt sydost om kyrkan. Lämningen är spår av den äldsta prästgårdstomten i form att ett spismursröse och terrasseringsar. Objektets antikvariska status bedöms som fast fornlämning (RAÄ Värmdö 376). I övrigt påträffades inga



Karta som visar Kulturmiljön kring Värmdö kyrka

förhistoriska lämningar eller fynd i de schakt som undersöktes norr om kyrkogården på och i anslutning till åkern.

Landskapselement och kulturlämningar

Inom i den sydöstra delen av planområdet (inom den planerade utvidgningen) finns också en registrerad bebyggelselämning (RAÄ Värmdö 141:1) med en tydlig husgrund, terrasseringsar samt rester av terrasserad väg. Objektets antikvariska status är övrig kulturhistorisk lämning. Värdefulla kulturlämningar som inte bedöms som fasta fornlämningar och som inte är knutna till odlingslandskapet, exempelvis husgrunder, stenmurar eller kvarnar ska tas hänsyn till enligt 30 § Skogsvårdslagen (1979:429).

Värdefulla lämningar och miljöer i odlingslandskapet, exempelvis stenmurar, åkerholmar och odlingsrösen omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § MB. I planområdets norra del finns en biotopskyddad åkerholme.

Gällande planer

Planområdet är inte sedan tidigare planlagt.

Behovsbedömning och miljöbedömning

En behovsbedömning togs fram i april 2010 och samråd av den har skett med Länsstyrelsen. Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. En utredning för hantering av dag/lakvatten har tagits fram. En arkeologisk utredning har också gjorts inom planarbetet. Ändringar i markanvändning som planeras är anpassade till platsens kulturhistoriska värden.

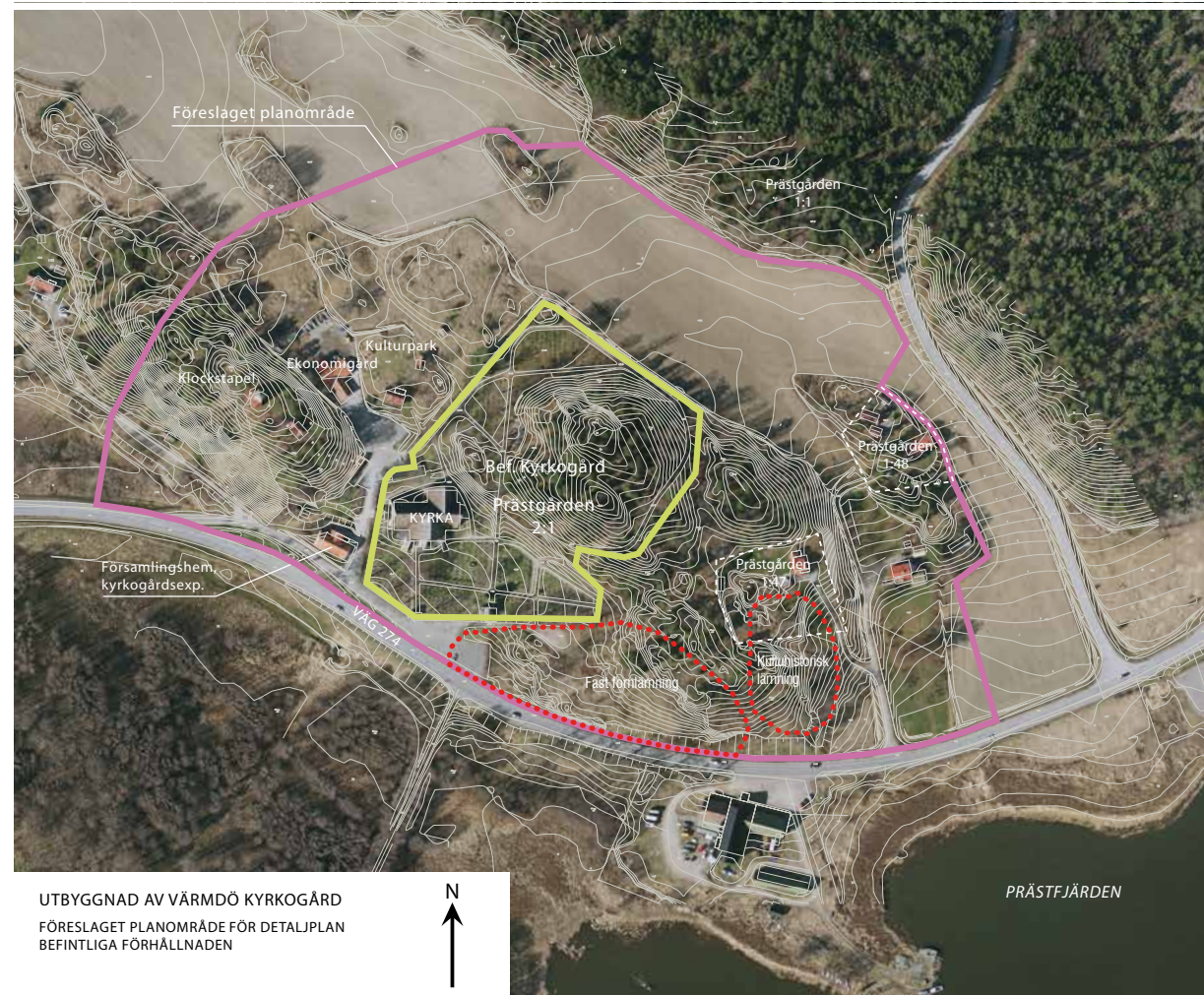
Kommunala beslut i övrigt

Ett start-PM för planarbetet med utvidgning av kyrkogården togs i januari 2008. Maj 2011 beslutades att programmet skulle skickas ut på samråd. Programsamrådsredogörelsen godkändes av samhällsplaneringsnämnden november 2011 samtidigt som beslut togs att skicka ut planförslaget på samråd. 2014 beslöt SPN om att utställning av detaljplanen. Samtidigt godkändes samrådsredogörelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Värmdö församling utom bostadsfastigheten Prästgården 1:48 som har privata ägare.



Karta på nuvarande användning och även området för fornlämningar. Illustration av Landskapsgruppen/Monica Sandberg.

NUVARANDE MARKANVÄNDNING

Den huvudsakliga markanvändningen är för kyrko- och begravningsändamål. Den utvidgade kyrkogårdsdelen i öster är idag naturmark och den norra delen är åkermark. I öster ligger tre bostadshus. Sockenstugan ägs av församlingen som använder den i sin verksamhet och hyr ut i anslutning till förrättningar i kyrkan.

Fornminnesföreningens museibyggnader har utställningar och är öppna för allmänheten på söndagar under sommaren.

Kyrkan

Dagens kyrka har troligen haft en föregångare i trä, en kyrka i Värmdö nämns i källorna första gången 1314. Den befintliga kyrkans ursprungliga del är

uppförd kring 1390. Kyrkan uppfördes som en salkyrka i sten med oputsade murar täckt av ett högt sadeltak med spåntäckning. På 1430-talet byggdes sakristia och vapenhus till och under 1480-talet tillkom gravkapell på både norra och södra sidan som lades under samma tak som sakristian och vapenhuset, vilket innebär att kyrkan fick sin nuvarande korsform. Gravkapellen tjänade som gravkor åt traktens viktiga släkter; Fleming, Bagge och Snakenborg m fl.

Till förändringar utförda efter medeltiden hör benhuset som uppfördes 1687 väster om vapenhuset samt den södra korsarmens kraftiga strävpelare.

Kyrkogården och övriga kyrkobyggnader

Kyrkans äldsta kyrkogård omgärdas av en bogårdsmur av gråsten som sträcker sig i en triangulär form

öster om kyrkan. Mursträckningen norr om kyrkan är troligen bevarad i sitt medeltida läge. Stigluckor finns i muren söder och väster om kyrkan. De är uppförda under tidigt 1700-tal och är slätputsade och avfärgade i vitt och täcks liksom kyrkan av spåntak.

Vid sekelskiftet år 1900 fanns ett behov av att utöka kyrkogården. Ett förslag togs fram 1903 som visar på en utvidgning norr om bogårdsmuren. Större delen av den utvidgade kyrkogården är dock starkt kuperad och man började med att anlägga gravkvarter rakt norr om kyrkan på den flackare delen och som även utgjort en del av åkermarken. Denna del var utbyggd med gravkvarter kring 1920. 1957 anlätades landskaps- och trädgårdsarkitekterna Sven Hermelin och Inger Wedborn för att ta fram förslag på ytterligare utvidgning av kyrkogården. Ritningarna visar förslag på gravkvarter, gångar och förslag på växtsorter och



Kyrkan och delar av den äldre kyrkogården



Förslag till utvidgning av kyrkogården från 1903. Denna utvidgning är densamma som gränsen för dagens kyrkogård.



Den kuperade delen av kyrkogården har karaktären av en skogskyrkogård.

till och med ritningar på vattenpost. Utvidgningen som skulle ha tillfogats den nyare delen, norr ut på åkergräddet, realiserades dock aldrig.

Nya gravkvarter samt en minneslund anlades 1977 inom den kuperade delen av kyrkogården. Gravkvarteren är inom den ursprungliga kyrkogården gräsbevuxna med grusade gångar och längs med murens insida växer en trädkrans med lövträd med en ansevärd ålder. Lövträden är främst lind, men även ask och lönn förekommer.

De äldsta gravvårdarna, varav några har smideshög, återfinns framförallt sydväst om kyrkan. I borgårdsmurens nordöstra del finns ett gravkor uppfört över Viktor Wahlbergs familjegrav 1903. Vid kyrkogårdens sydöstra hörn står ett gravkapell som är uppfört under 1890-talet av gråsten och med ett högt spåntäckt sadeltak. Delar av den yngre kyrkogården har karaktär av skogskyrkogård med grusade gångar.



Ör mot Klockstapel

På en höjd väster om kyrkan står 1809-års klockstapel. Klockstapeln är klädd med slät rödfärgad panel. Ljudluckorna är målade svarta och den svängda hunden är spåntäckt och kröns av en vindflöjel av järn med årtal 1807.

Sockenstugan/Tingshuset

Nedanför kyrkan, mot Värmdövägen, ligger det gamla tingshuset från 1770-talet. Här hölls ting fram till 1905 därefter användes byggnaden för sockenstämman ändamål, där av det nuvarande namnet Sockenstugan. Byggnaden reparerades och byggdes till 1820. 1974 köptes huset av Värmdö församling som utförde en renovering i början av 1980-talet och använder huset som församlingshem.

Tingshuset är uppfört i liggtimmer i en och halv plan med brutet sadeltak täckt med tvåkupigt lertegel. Den norra långsidan bryts upp av en utskjutande vinkelställd del i två våningar.



Sockenstugan

Den södra sidans takfall har en takkupa. Fasaderna består av ljus gråmålad locklistpanel. Fönstren, tvåluftsfönster med fyra rutor i varje luft, är troligen från 1900-talets första hälft. Sockeln är en stensockel i huggen granit men som har täckts med puts.

Tingshuset, nuvarande sockenstugan, har som representant för rättsväsendet stora samhällshistoriska och socialhistoriska värden. Som en del av kyrkomiljön har byggnaden även pedagogiska och miljöskapande värden. Byggnaden faller under PBL 8 kap. 13§, särskilt värdefull byggnad.

Museibyggnader

Vid kyrkan har Värmdö Skeppslags Fornminnesförnings museibyggnader. De kallas Kyrkstallet, Grindstugan, Magasinet, Prostdasset och Vagnslidret, som består av ett skärmtak som skyddar och där det visas större föremål som vagnar och båtar. Byggnaderna är hitflyttade.



Museibyggnader

KULTURMILJÖ OCH FORNLÄMNINGAR

Värmdö kyrka är Stockholms skärgårds äldsta och enda medeltida kyrka. För att vara en uppländsk medeltidskyrka är den ovanligt stor, vilket avspeglar att den var byggd för att tjäna en stor församling. Från medeltiden fram till 1800-talets slut var Värmdö kyrka ett kyrkligt centrum för hela Värmdö skeppslag. Platsen för kyrkan, liksom för huvudparten av medeltida kyrkor, har en förhistoria som både kultplats och tingsplats. Det finns belägg att det hölls ting vid Värmdö kyrka år 1323, men troligen hölls ting på platsen långt tidigare. 1770 uppfördes tingshuset intill kyrkan och som sedan 1905 fungerar som sockenstuga. Sju gravfält från järnålder i närheten av kyrkan visar tydligt att området varit bebyggt sedan historisk tid. Gravfältet närmast kyrkan, ca 300 meter nordväst om kyrkan rymmer ca 40 gravanläggningar.

Kyrkomiljön med den stora stenkyrkan och den högt placerade klockstapeln, omgivna av ett ålderdomligt kulturlandskap har höga kulturhistoriska och miljömässiga värden. Gravfälten, kyrka och tingshus visar på en historisk komplex miljö med lång kontinuitet och om en plats som en gång var skeppslaget viktigaste centrum.

Värmdö skeppslags fornminnesförening har samlat flera allmogebyggnader på en plats strax intill kyrkan.

Spår av äldre bebyggelse finns inom planområdet. Ett är spår från den äldsta prästgårdstomten som låg strax söder om bogårdsmuren.

Källorna berättar att fram till 1870 låg byggnaderna efter den gamla prästgården kvar här, men prästen hade redan 1828 flyttat till en nybyggd prästgård på andra sidan vägen, söder om kyrkan och som nu kallas för "Gamla Prästgården". Den äldsta prästgårdstomten bedöms som fast fornlämning, övriga bebyggelse-lämningar dateras till nyare tid. Dessa byggnaderna är bl.a. utmärkta på en karta från 1880.



Kyrkan och kyrkogården, utsatt på en karta från 1880. Kring kyrkogården ligger de byggnader som går att finna spår av i miljön. Den äldsta prästgårdstomten är när denna karta upprättats, övergiven.

NATUR, DJURLIV OCH REKREATION

Landskapsbild och topografi

Landskapet är kuperat och varierat. Höjdskillnader i planområdet varierar mellan +1 meter till +20 meter över havet i det mest höglänta området. Till största delen består området av naturmark och åkermark. I de höglänta partierna går urberget i dagen och visar sina av isen slipade former. Här växer tallskog och där det finns bevarade moränlager växer blandskog. Kyrkogården har till stor del karaktären av naturkyrkogård vilket gör att mycket av naturmarken är sparad och gravarna och de olika gravtyperna är väl anpassade till landskapets terräng.

Vegetation

Området är varierat med olika naturtyper från hållmarkstallskog till hagmarkspräglad blandskog och öppen ängsmark. En landskapsinventering är gjord (Monica Sandberg på Landskapsgruppen 2010) som visar på olika karaktärer i planområdet. På kullen i sydost (*bild 1*) finns främst hållmarkstallskog samt, där jordlagret är något tjockare, hagmarkspräglad blandskog.

På östra delen (*bild 2*) av programområdet finns en holme som är bebyggd med två bostadshus. Där finns en tydlig trädgårdskaraktär med öppna gräsytor, rabatter, buskar, en tvärgående rad med bevarade lindar samt en äppellund längst i söder.

Åkermarken och skogen i norra delen (*bild 3*) är flackt. En åkerholme med en större ek finns på åkerns nordvästra del.

Väster om den befintliga kyrkogården finns ett öppet hagmarksområde (*bild 4*). Främst gräs- och örtvegetation samt enstaka buskar som nypon, enar och slån förekommer.

Den naturtyp som har störst värde för biologisk mångfald är ängsmark, såväl när den har torrare karaktär som när den är fuktigare med högre örter. Ängs- och hagmarken har både stor betydelse för biologisk mångfald och för de höga värden som idag finns för fåglar, insekter och fladdermöss.

I det västra hörnet av planområdet samt på södra sidan av väg 274 finns viktiga miljöer för groddjur.

Kyrkogårdens äldre del (*bild 5*) bildar med sina häckar, gångar och stora lövträd en lummig trädgårdspark

närmast kyrkan. Området norr om kyrkan utgörs av plana parkytor i väster och en mer skogsbetonad naturkyrkogård på kullen i öster.

Se vidare i bifogad landskapsinventering.



Tillgänglighet

På grund av den befintliga kyrkogårdens nivåskillnader har vissa delar en dålig tillgänglighet. Människor med begränsad rörlighet har svårt att nå och röra sig på dessa delar.

MARK OCH VATTEN

Geologi och vatten

I de högläntare partierna dominerar urberg. Mellan kullarna ligger en dalgång med delvis djupare jordskikt. En låg rygg av urberg skjuter även ut mot nordväst och söder om den ligger ett område med lera. Vid kyrkan och nuvarande anlagda kyrkogårdar finns moränlager. I de låglänta områdena i öster ligger lera. Marken bedöms vara mindre sättningskänslig enligt den geotekniska utredningen.

Strax norr om planområdet ligger ett område med grundvattenskydd. Detaljplanen berör inte detta område.

Dagvatten

Kyrkogården sköts av verksamhetsutövaren och idag finns dagvattenledningar med fördelningsbrunnar. Planområdet ligger utanför Värmdö kommuns VA-verksamhetsområde. Värmdö kommuns miljökontor är tillsynsmyndighet för dagvattenhanteringen. All dagvattenhantering ska följa Värmdö kommuns Dagvattenpolicy.

GATOR OCH TRAFIK

Väg 274 är belägen söder om planområdet. Det är en primär länsväg som sammanbinder Stockholms sydöstra och nordöstra delar via färjetrafik mellan Stenslätten, Rindö och Vaxholm. Vägen har en viktig regional funktion då den fungerar som omledningsväg för tunga och breda transporter. Den är även alternativ led vid avstängning av Essingeleden. Vägen har en typisk landsvägskaraktär och saknar vägrenar, belysning samt gång- och cykelbana. Vägen inbjuder till höga hastigheter och en orsak kan vara att passa färjan i Stenslätten.

Det finns två infarter från väg 274 till kyrkan och kyrkogården samt en infart till de tre bostäderna i östra delen. Hastigheten på väg 274, Värmdövägen, har en begränsning på 70 km/h. Sikten är dålig vid samtliga in- och utfarter inom planområdet. Passagen från busshållplatsen till kyrkogården är idag osäker ut trafiksynpunkt.

Vägen upp mot församlingshemmet och ekonomigården är belagd med asfalt. Den östra vägen, som leder till bostäderna, är en mindre grusväg.

Kollektivtrafik

Det finns två busshållplatser i anslutning till planområdet. För resande mot Hemmesta/Gustavsberg finns hållplatsen på kyrkans sida av vägen. För resande mot Ängsvik behövs en tryggare gångväg och passage över väg 274.

Tre busslinjer trafikerar planområdet. En linje avgår ca en gång i timmen, en annan cirka var tredje timme och en tredje linje trafikerar cirka fem gånger per dag.

Parkering och angöring

En mindre parkeringsplats ligger söder om den äldre kyrkogården. Parkeringen har en oklar struktur och är ineffektiv i sitt nyttjande. Intill ekonomigården finns parkering för dem som arbetar i kyrkan och på kyrkogården.



Befintlig trafiksituation.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Alla fastigheter inom området har enskilda vatten- och avloppslösningar. Privata anläggningar ska godkännas av bygg- och miljöavdelningen. Om utbyggnaden av kyrkogården och tillkommande ekonomibyggnader medför ökad mängd avloppsvatten ska detta anmälas till miljöenheten.

El och tele

El- och teleledningar finns framdraget till fastigheten.

Värme

Fastigheten försörjs med värme genom bergvärmepump, luftvärmepump samt direktverkande el.

Avfallshantering

Avfall sorteras i kompost och i papper samt plast.

MILJÖFRÅGOR OCH RISKFAKTORER

Markföroreningar

Lakvatten från kyrkogård kan förekomma. Idag finns ingen hantering av det.

Riskfaktorer

Väg 274 som går strax söder om planområdet är sekundär transportled för farligt gods. Det innebär

att lokala transporter till och från den primära transportleden går här. Det kan till exempel förekomma sprängämnen, petroleum, gas mfl ämnen i transportererna. Vid fordonsmätning 2007 framkom att ÅDT, årsdygnstrafik för lastbilar längs väg 274 i närheten av planområdet var 249 st. Det finns ingen uppgift om hur många av dessa som innehöll farligt gods.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Övergripande markanvändning

I planen föreslås att kyrkogården utvidgas mot öster med nya kvarter för kist- och urngravar och med en ny askgravlund på höjden, här kallad etapp 1. Naturmarken bevaras mellan de nya gravkvarteren och kyrkogården anpassas i största mån efter terrängförhållanden på området. De två bostäderna som kyrkan äger rivs. Kyrkogårdens etapp 1 ska utformas i huvudsak enligt illustrationsplanen och eventuella nya byggnader ska i skala och form anpassas till kulturmiljön och terrängen på platsen samt landskapets karaktär och vegetation. Den framtida kyrkogårdsmarken i norr, här kallad etapp 2, kan användas för jordbruksändamål som odling eller betesmark innan den tas i bruk som kyrkogård. När den framtida kyrkogården anläggs ska utformningen och placering av gravkvarter, byggnader, planteringar, vägar, gångar och stigar i etapp 2 samverka med det befintliga landskapet. Vidare ska hänsyn tas till de upplevelsemässiga kvalitéerna som beskrivs i landskapsinventeringen. Det vill säga att den visuella kontakten som finns med Prästfjärden på östra delen

av åkern ska bibehållas. Likaså ska dalgångens öppna och vidsträckta landskapsrum som erbjuder långa siktsperspektiv och upplevelser av landskapets storskaligare strukturer sparas när anläggande av kyrkogården blir aktuellt. Även åkerholmen på den västra delen ska sparas opåverkad. Eventuella nya byggnader som uppförs ska placeras så att de anpassas till kulturmiljön och landskapsbilden. Kyrkogården ska samverka med det befintliga landskapet och gestaltas i likhet med etapp 1 när det handlar om sittmöbler, belysningsarmatur etc.

Området för ekonomibyggnader utvidgas västerut. Den befintliga byggnaden får byggas ut bakåt, mot ekonomigården. På plankartan regleras hur ny byggnad får uppföras. Inom området som hör till Värmdö Skeppslags Fornminnesförening får ny byggnader uppföras.

Församlingshemmet föreslås i plan få bestämmelse om rivningsförbud. De andra kyrkobyggnaderna är redan skyddade enligt lagen om kulturminnen.

Fornlämningar

Länsstyrelsens tillstånd krävs för ingrepp i fornlämningarna. Församlingen har ansvar att ansöka om tillstånd. Vid slutlig utformning ska hänsyn tas till den nya fornlämning som påträffats samt till den övriga kulturhistoriska lämning som finns inom området. Vid de planerade ingreppen i fornlämningarna RAÄ-m Värmdö 141:1 och 376 kommer länsstyrelsen att begära att en arkeologisk förundersökning genomförs, för att klargöra i vilken omfattning fornlämningen berörs av ny kyrkogårdsutformning. Eventuellt kan det även bli aktuellt med en arkeologisk slutundersökning.



2014-03-11
M. Sandberg
tel. 0708-20 21 48

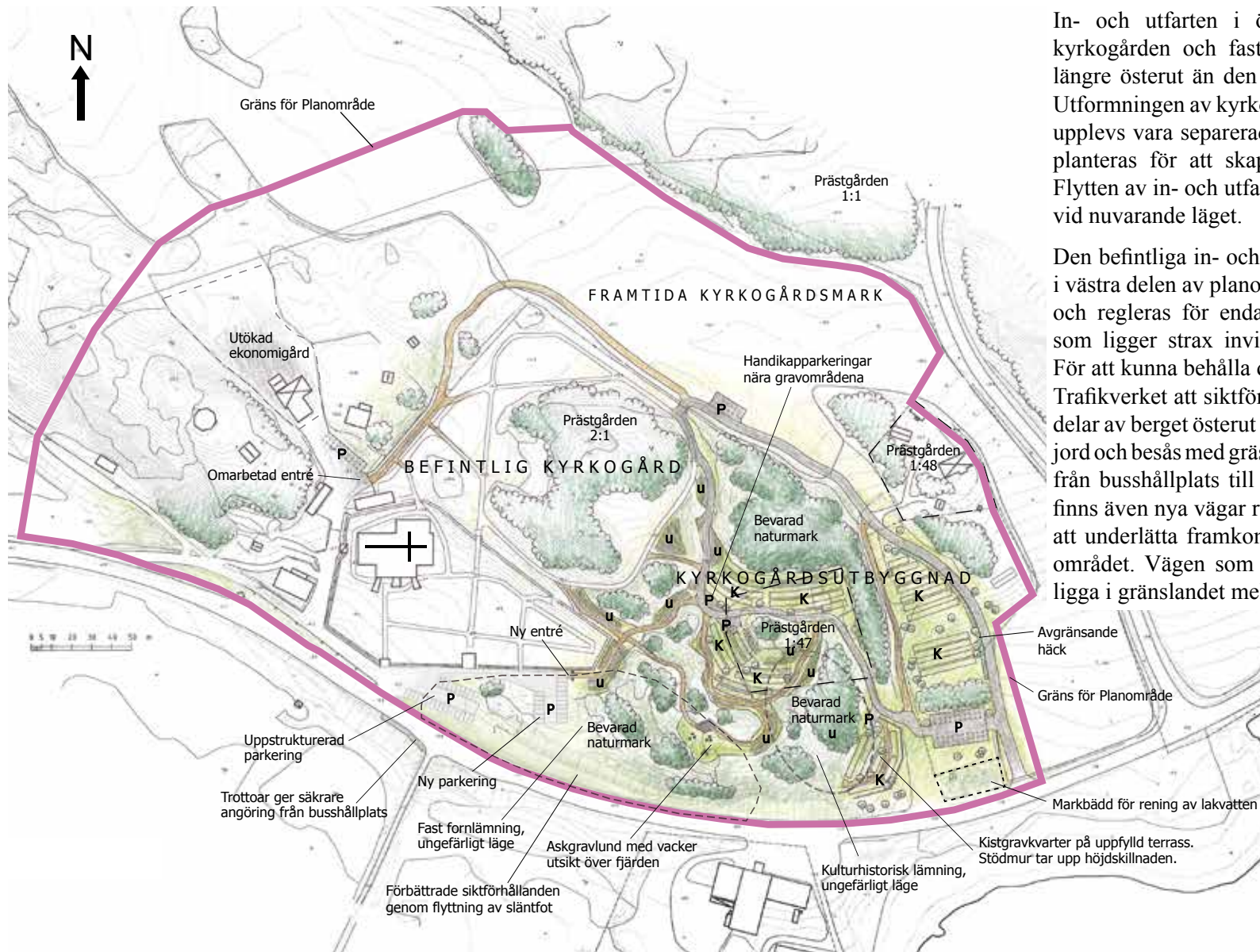
UTBYGGNAD AV VÄRMDÖ KYRKOGÅRD
FÖRESLAGET PLANOMRÅDE FÖR DETALJPLAN
UTBYGGNADSOMRÅDEN



Vägar

In- och utfarten i öster som ska försörja både kyrkogården och fastighet Prästgården 1:48 ligger längre österut än den in- och utfart som finns idag. Utformningen av kyrkogården görs så att infartsvägen upplevs vara separerad från kyrkogården och häckar planteras för att skapa en gräns till kyrkogården. Flytten av in- och utfarten görs på grund av dålig sikt vid nuvarande läget.

Den befintliga in- och utfarten till kyrkan som ligger i västra delen av planområdet behålls som den är idag och regleras för endast berhöriga. In- och utfarten som ligger strax invid kyrkan blir nu huvudinfart. För att kunna behålla denna som in- och utfart kräver Trafikverket att siktförhållanden förbättras genom att delar av berget österut sprängs bort. Slänten täcks med jord och besås med gräs och buskar. En säkrare passage från busshållplats till kyrka föreslås. I planförslaget finns även nya vägar runt samt inom kyrkogården för att underlätta framkomligheten samt för skötseln av området. Vägen som går runt kyrkogården föreslås ligga i gränslandet mellan kyrkogård och



Illustrationsplan av Landskapsgruppen/Monica Sandberg



Bild tagen från läge för huvudinfart
mot öster – befintlig vy



Bild från läge för huvudinfart mot
öster – med förbättrad sikt

jordbruksmark norr om kyrkogården. Föreslagna vägar inom området följer den befintliga terrängen samt an knyter till befintliga vägar.

Parkeringar

Den befintliga parkeringen, söder om den äldre kyrkogården, behöver omstruktureras och utvidgas för att få en mer effektiv användning. Parkering planeras också på den högre nivån intill befintlig parkering vilken idag är gräsyta. En ny parkering placeras i den nya östra delen av kyrkogården, med närhet till den nya entrén och infarten. Ytterligare parkeringsmöjligheter föreslås i norra delen på gränsen mellan kyrkogård och åkermark. Parkeringsytorna ska placeras enligt illustrationsplanen.

MARK OCH VATTEN

Geologi och vatten

En geoteknisk utredning är utförd för hela området förutom på den östra delen av området där det är bostadsfastigheter. Den visar på att det finns områden med tunna jorddjup och också delar med berg i dagen. Vissa sänkor finns kring nuvarande bostadsfastighet på berget, vilka tros ha uppkommit vid någon form av schaktning. Dessa sänkor planeras att fyllas igen och utnyttjas som kistgravar. Fyllning kan också komma att behöva göras för den nya infartsvägen samt parkering i östra delen av kyrkogården. Här ska hänsyn tas till befintliga lindar. I övrigt föreslås inte några större sprängningar eller fyllningar i området utan gravkvarteren anpassas till nivåer och förhållanden i befintlig terräng.

All dagvattenhantering ska följa Värmdö kommuns Dagvattenpolicy. Dagvatten från nya delar av kyrkogården föreslås renas i öppna diken nedanför den nya parkeringen innan det leds ut i trumma under väg 274 och ut i Prästfjärden. Område för detta avsätts i plankartan. Frågan hanteras av Värmdö kommuns miljöenhet.

MILJÖFRÅGOR OCH RISKFAKTORER

Markföroreningar

Lakvatten kan förekomma från en kyrkogård och medföra vissa miljörisker. En dag- och lakvattenutredning har tagits fram som redovisar hur lakvattnet ska ledas i dränering från nya kvarter med kistgravar och sedan tas om hand i en markförlagd reningsbädd. När vattnet renats i markbädd leds det vidare ut till recipienten. Även ett befintligt kvarter med kistgravar i den norra delen planeras att anslutas till denna dränering.

Riskfaktorer

En eventuell olycka med farligt gods på väg 274 bedöms inte vara en risk för den föreslagna markanvändningen inom planområdet. Bostadsbebyggelsen ligger, liksom idag, mer än 100 meter från vägen. Övrig bebyggelse som tillåts på kyrkogården är sådan som är relaterad till begravningsverksamhet, tex. redskapsbod och förråd.

KONSEKVENSER

Planen innebär att resterande delen av höjden med befintlig kyrkogård tas i anspråk för utvidgning av begravningsplatserna. Inom området ligger idag två bostadsbyggnader som församlingen förvärvat för att möjliggöra en utvidgning av kyrkogården i första hand åt detta håll istället för norrut på åkermarken som tidigare planerats.

Planen innebär ett begränsat ingrepp i landskapet som främst omfattar markskikt och viss utfyllnad. Påverkan sker längs väg 274 i och med den sprängning som planeras för att förbättra sikten. Utbyggnad av ekonomigården sker på avskild plats som inte är synlig från kyrkogården. Denna utbyggnad bedöms inte innebära några större förändringar eller konsekvenser. Sockenstugan/församlingshemmet föreslås få rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser, dvs vid underhåll ska byggnadens karaktär bevaras.

MEDVERKANDE

Utställningshandlingen har upprättats av Anna Enberg, landskapsarkitekt och projektledare. Övriga medverkande tjänstemän har varit:

Clas-Göran Herrgård – genomförandefrågor

Anna Bäcklund - exploateringsavtal (Grontmij)

Linn Grönlund - planeringsarkitekt

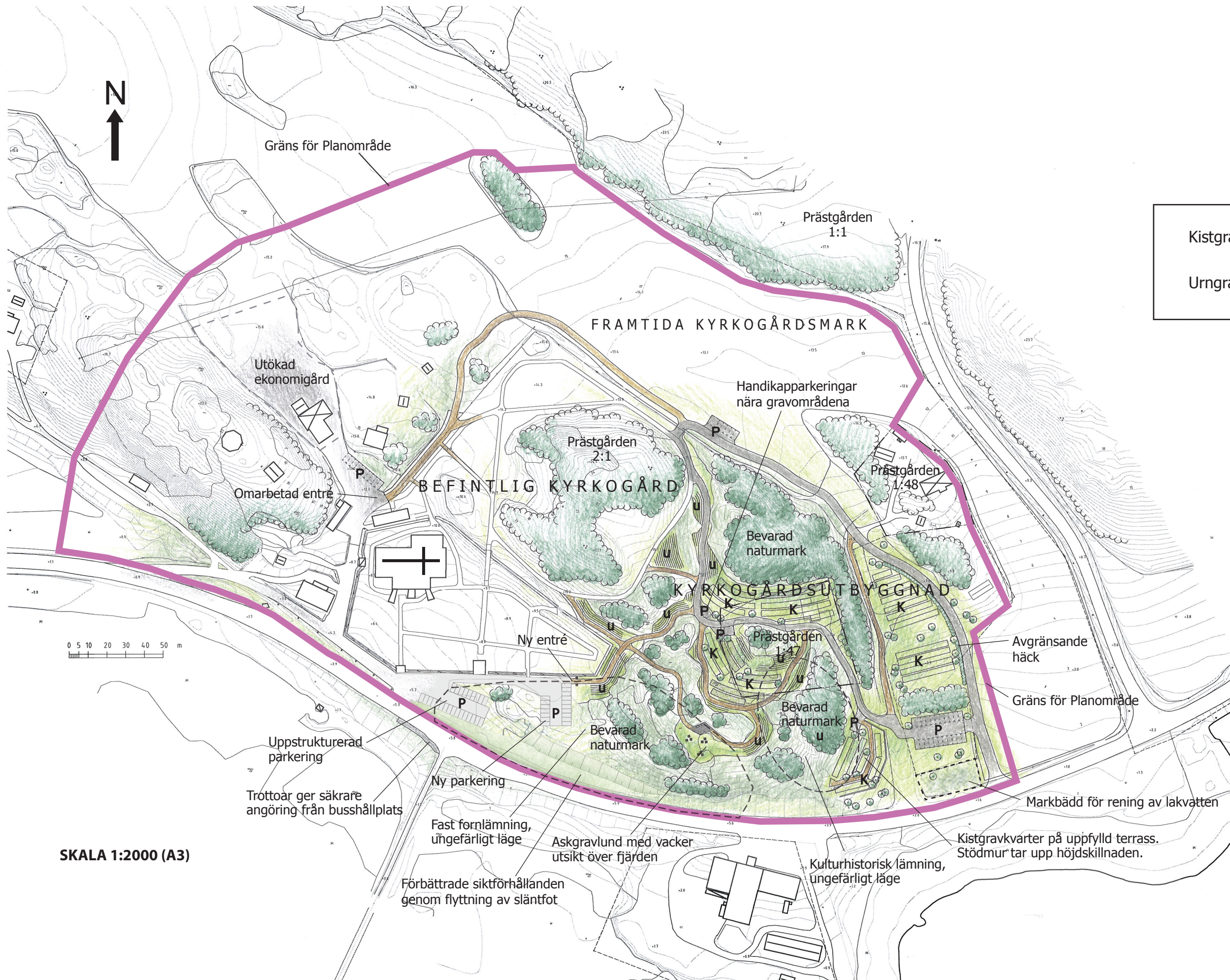
Sebastian Bolander – natur

Susanna Eschricht – kulturmiljö

Johanna Danielsson – dagvatten



VÄRMDÖ KOMMUN



Kistgravar (markerade med **K**)

Urngravar (markerade med **u**)

SKALA 1:2000 (A3)



VÄRMDÖ KOMMUN

Detaljplan för del av
**Prästgården 2:1 m fl -
Värmdö kyrkogård**

Värmdö kommun

Genomförandebeskrivning

Antagandehandling

2016-01-21

Dnr: 15KS/123

Innehållsförteckning

Allmänt.....	3
Planens syfte.....	3
Organisatoriska frågor.....	3
Preliminär tidplan för planprocessen.....	3
Genomförandetid.....	3
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	3
Avtal	3
Organisation	4
Fastighetsrättsliga frågor	4
Ägoförhållanden.....	4
Fastighetsbestämning	4
Fastighetsbildning	4
Rättigheter	4
Fastighetsplan.....	5
Ekonomiska frågor	5
Vägar	5
Elledningar	5
Vatten och spillvatten	5
Byggtaxa.....	5
Förrättningskostnader.....	5
Inlösen och ersättning enligt plan- och bygglagen	5
Tekniska frågor.....	6
Vatten och spillvatten	6
El och tele.....	6
Vägar	6
Tillstånds frågor.....	6
Medverkande	7

Genomförandebeskrivning

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Planens syfte

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för en utvidgning av den befintliga kyrkogården mot öster i samspel med kulturhistoriska lämningar och landskapsbild. Åkermarken i norra delen av planområdet ger ytterligare möjligheter till en reservkyrkogård längre fram i tiden. Fram till dess kan nuvarande markanvändning, odling, fortgå.

Detaljplanen tas fram och hanteras enligt reglerna i ÄPBL (1987:10)

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan för planprocessen

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt tidplan.

April 2016 Antagande i kommunfullmäktige

Sommaren 2016 Detaljplanen vinner laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Huvudman för allmän plats

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats utan består endast av kvartersmark. Detta betyder att det inte finns någon huvudman för allmänna platser.

Kvartersmark

Idag förvaltas vägarna på kvartersmarken av Värmdö församling utom sista delen av den väg som endast används av Prästgården 1:48. Värmdö församling ansvarar för att utbyggnaden av området genomförs. Utbyggnaden leder bland annat till effektivisering av befintliga parkeringsplatser och anläggande av mindre vägar som gör området mer tillgängligt.

Trafikverket är huvudman för den statliga vägen 274 och där gäller vägrätt. För att möta det framtida behovet av framkomlighet för oskyddade trafikanter kommer vägförbättringsåtgärder att aktualiseras.

Avtal

Ett exploateringsavtal tillhörande detaljplanen har tecknats mellan Värmdö kommun och Värmdö församling. Exploateringsavtalet reglerar kostnaderna för genomförandet och åtgärder i närområdet.

Det finns två bostadshus inom planområdet som ligger på mark som i nya planen har ändamålet begravnings. Bostadshuset ligger på fastigheterna Prästgården 2:1 och Prästgården 1:47 som ägs av Värmdö församling. Båda hyresgästerna har skrivit på avtal om att de avsäger sig sitt

besittningsskydd.

Fastigheten Prästgården 1:48 har officialservitut för väg på fastigheten Prästgården 2:1. Detta servitut är beläget på den del av fastigheten 2:1 som i detaljplanen är angiven som begravningsplats. I samband med att området tas i anspråk för begravningsändamål behöver gällande servitut dödas och nytt avtalsservitut tecknas gällande servitut för inom det område öster om nuvarande servitut, vilket är angivet med "g" i detaljplanen.

Fastigheten Prästgården 1:48 har officialservitut för brunn på fastigheten Prästgården 2:1. Innan kistgravar anläggs behöver officialservitutet dödas. Om fastigheten Prästgården 1:48 inte är ansluten till det kommunala VA-nätet vid tillfället då kistgravar anläggs alternativt att ny brunn anläggs inom fastigheten Prästgården 1:48 behöver dessutom nytt servitutsavtal för annan brunn tecknas.

Ett avtal mellan Prästgården 1:48 och Församlingen behöver tecknas där Församlingen tar kostnaden för anläggande av ny väg och brunn/alternativt kostnaden för anslutning till kommunalt VA-system.

Värmdö kommun kommer att teckna ett avtal med Trafikverket som reglerar åtaganden på väg 274.

Kostnaderna för planläggning tas ut av Värmdö församling enligt gällande planavtal.

Organisation

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs på Plan- och exploateringsenheten på Värmdö kommun.

Ansökan om bygglov, marklov mm samt bygganmälan skickas till Bygg- och miljökontoret på Värmdö kommun.

Huvudman för telenätet är Telia Sonera AB.

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägaren inom området.

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar mm skickas till Lantmäteriet.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Det finns tre fastigheter inom planområdet, Värmdö församling äger fastigheterna Prästgården 2:1 samt Prästgården 1:47. Fastigheten Prästgården 1:48 ägs av två privatpersoner.

Fastighetsbestämning

Fastighetsbestämning har inte genomförts genomgripande inom området. Gränser mellan fastigheter, får vid behov bestämmas i samband med fastighetsbildning.

Fastighetsbildning

Prästgården 1:47 ska fastighetsregleras in i Prästgården 2:1, ingen annan fastighetsbildning planeras inom detaljplaneområdet. En karta med fastigheter som berörs av genomförandet redovisas i bilaga 2.

Rättigheter

Den brunn som Prästgården 1:48 har servitut för och som ligger på Prästgården 2:1 måste tas bort i samband med att Kistgravar anläggs. I första hand skall Församlingen ansvara för att en ny brunn anläggs inom användarnas egen fastighet Prästgården 1:48, alternativt att fastigheten ansluts till nyanlagd brunn längre västerut på församlingens mark kopplat till nytt ledningsservitut, eller -ytterligare

alternativt - att fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet. De olika alternativa lösningarna kommer att studeras noggrannare och samrådas med ägaren av fastigheten Prästgården 1:48.

Ett officiälservitut till förmån för Prästgården 1:48 avseende väg belastar fastigheten Prästgården 2:1. Den väg som servitutet avser kommer delvis att tas bort. Nytt servitut för väg, beläget inom området som är angivet med "g" i detaljplanen, behövs därför och nuvarande servitut behöver dödas.

Värmdö församling står för alla kostnader i samband med upprättande av rättighet för väg och ev. brunn med ledning för Prästgården 1:48. Värmdö församling står även för ansökan om Lantmäteriförrättning gällande upphävande av servitut för väg och brunn.

Inom detaljplaneområdet finns beteckningarna

- l, inom detta område får ledningsrätt för allmän luftledning bildas,
- u, inom detta får ledningsrätt för allmän underjordisk ledning bildas och
- g, vilket innebär att området är avsatt för vägservitut.

Fastighetsplan

Kommunens bedömning är att fastighetsplan inte behöver upprättas i samband med detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Vägar

Trafikverket ansvarar för kostnaderna för uppförande av en gångpassage med stolpar/pollare (utan refug) över väg 274 intill huvudinfarten samt en trottoar därifrån till södra busshållplatsen vid väg 274.

Alla vägar inom kvartersmarken bekostas av Värmdö församling.

Elledning

Vattenfall Eldistribution har befintliga ledning inom planområdet. Om ledningarna måste flyttas, utförs dessa ändringar av Vattenfall Eldistribution men bekostas av Värmdö församling.

Vatten och spillvatten

Anordnandet av ersättande vattenförsörjning till Prästgården 1:48 kommer att bekostas av Värmdö församling eftersom dagens brunn blir obrukbar på grund av den nya begravningsplatsen.

Övriga kostnader för vatten, dag- och spillvatten anläggningar belastar respektive fastighetsägare.

Byggtaxa

Avgift för bygglov tas ut enligt gällande bygglovstaxa.

Förrättningskostnader

Förrättningar som till exempel fastighetsreglering, fastighetsbestämning, anläggningsförrättning och ledningsrätt utförs av Lantmäteriet och betalas enligt gällande lantmåteritaxa.

Inlösen och ersättning enligt plan- och bygglagen

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning tex. för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men ändras eller upphävs planen ges inte längre ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

En fastighetsägare har enligt 14 kap 8 § ÄPBL (1987:10) rätt till ersättning av kommunen för

eventuell skada när vägrat rivningslov meddelas i detaljplan. Rätten till ersättning på grund av rivningsförbud gäller dock om den skada som det vägrade rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Rätt till ersättning kan också utgå om detaljplan innehåller bestämmelser som innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Ett exempel är om underhållskostnader på grund av skyddsbestämmelser blir fördyrande. Detta förutsätter att det finns bestämmelser som ställer särskilda krav på tekniskt utförande och bevarande av befintliga material vid underhåll och som kan fördyra underhållsåtgärden. Varsamhetsbestämmelsen (k) innehåller inga sådana krav utan avser endast vanligt underhåll. Dock ska underhållet utföras varsamt och i ett utförande som är anpassat till byggnadens kulturhistoriska värden.

Ersättningskrav ska ställas till kommunen inom två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Tekniska frågor

Vatten och spillvatten

Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet. Respektive fastighetsägare är ansvarig för vatten, dag- och spillvatten för den egna fastigheten. Värmdö församling är fortsatt huvudman till sina dagvattenledningar med fördelningsbrunnar och svarar för eventuell utbyggnad, ombyggnad samt drift och underhåll av dessa. Ett reningsmagasin för lakvatten ska anläggas av Värmdö församling i samband med att nya kistgravar anläggs.

El och tele

El- och teleledningar finns framdragna till fastigheterna i området.

Vägar

Utbyggnad av området ställer krav på trafiksäkerheten. Värmdö församling ansvarar för att utbyggnaden av området genomförs, inbegripet också bortsprängning av berg intill vägen för förbättrande av siktförhållandena vid huvudinfarten.

En ny in- och utfart i öster kommer att anläggas. Den kommer att användas av både kyrkogårdsbesökare och av Prästgården 1:48.

Den västra infarten till Kyrkan kommer att ges restriktionen att den endast får användas av trafik till och från fastigheterna Prästgården 1:17 och 1:52 samt av buss- och nyttotrafik. Utbyggnaden omfattar även uppföring av nya och effektivisering av befintliga parkeringsplatser och anläggning av mindre vägar som tillgängliggör området. Detta kommer att förbättra trafiksäkerheten i området.

Tillståndsfrågor

Respektive fastighetsägare ansvarar för inhämtande av bygglov och andra för verksamheten erforderliga tillstånd. Alla ändringar som påverkar kulturhistoriska värden är tillståndspliktiga enligt kulturminneslagen och ges av Länsstyrelsen.

Eventuellt tillstånd enligt Miljöbalken söks hos Länsstyrelsen i Stockholms län.

Medverkande

Medverkande tjänstemän:

Anna Enberg - landskapsarkitekt och projektledare

Clas-Göran Herrgård - genomförandefrågor

Linn Grönlund - planeringsarkitekt

Sebastian Bolander – natur

Susanna Eschricht – kulturmiljö

Johanna Danielsson – dagvatten

DETALJPLAN FÖR
Prästgården 2:1 m. fl.
VÄRMDÖ KOMMUN

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Antagandehandling

PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/123 (tidigare 13SPN/0231)

Datum: 2016-01-21

Ansvarig handläggare: Anna Enberg

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

DETALJPLAN FÖR Prästgården 2:1 m. fl., VÄRMDÖ KOMMUN

Utställning av detaljplan för Prästgården 2:1 m. fl. har skett från 2014-05-20 till 2014-06-10. Information om utställningen skickades ut enligt sändlista och utställningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2014-05-20. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 8 yttranden inkommit under utställningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Detta utlåtande är uppdelat i tre delar:

Del A är en tematisk sammanfattning av inkomna yttranden.

Del B redovisar inkomna yttrandena med avdelningens kommentarer.

Del C redogör för vilka intressenter som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Del D Ändringar efter utställning

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter		
1	Länsstyrelsen		2014-06-10
2	Lantmäteriet		2014-06-09
3	Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting		2014-06-02
4	Bygg- och miljökontoret, Värmdö kommun		2014-06-24
5	Storstockholms brandförsvär		2014-06-02
6	Trafikverket		2014-06-09
	Sakägare		
7	Fastighetsägare 1	Prästgården 1:48	2014-06-10
8	Fastighetsägare 2	Prästgården 1:1	2014-06-05

A. SAMMANFATTNING

A1. Kulturmiljö

Inom planområdet finns både fornlämningar och andra kulturhistoriska lämningar. Länsstyrelsen anser att redovisning av fornlämningar och uppgift om länsstyrelsens tillståndsgivning ska redovisas tydligare i planhandlingarna. Planhandlingarna förtydligas med denna information.

A2. Trafik

Lantmäteriet och fastighetsägare för Prästgården 1:48 föreslår en utfart mot Prästfjärdsvägen istället för mot väg 274. Planen säkerställer istället en utfart direkt mot väg 274 då Trafikverket ställer krav att en ny in- och utfart behöver byggas till den framtida kyrkogården på grund av siktförhållanden.

Trafikverket har flera synpunkter på in- och utfarterna till fastigheten som i dagsläget inte är aktuella då en ny överenskommelse har tagits fram med en ny lösning. Den innebär att den västra infarten ligger kvar lika idag men regleras "endast behörig trafik" och att mitteninfarten invid kyrkan behålls öppen för all kyrkotrafik genom att siktförhållanden förbättras genom sprängning av berg närmast väg 274.

A3. Brunn

Fastighetsägaren för Prästgården 1:48 anser att ett nytt servitut ska tas fram före antagande av planen och att Värmdö kommun ska stå för kostnader för ny brunn. Lantmäteriet anser att ett nytt officiälservitut eller en ändring endast kan göras efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Planen föreslår att brunn och placering av brunn utreds när det är dags att anlägga kistgravar. Först då kan ett servitut upphävas och ett nytt kan skrivas. Om kommunalt VA finns framdraget är ett annat alternativ att församlingen ersätter brunnen med nya ledningar till det kommunala VA-nätet.

B. INKOMNA YTTRANDE I SAMMANFATTNING MED AVDELNINGENS KOMMENTARER

Nedan presenteras en sammanfattning i punktform av inkomna yttranden. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen.

1. Länsstyrelsen

a) I planbeskrivningen på sid 12 sägs under Fornlämningar att "hänsyn ska tas till den nya fornlämning som påträffats samt till den övriga kulturhistoriska lämning som finns inom området". Det bör stå att länsstyrelsens tillstånd krävs för ingrepp i fornlämningarna. Med tanke på att dylika lämningar tillkomna före år 1850 idag har fornlämningsstatus, gäller detta både RAÄ-m Värmdö 141:1 och 376.

b) Fornlämningarna bör tydligare markeras på plankartan. Det bör på plankartan framgå att fornlämningarna är lagskyddade, att ingrepp i fornlämningarna är tillståndspliktigt och att sådant tillstånd söks hos länsstyrelsen.

c) Länsstyrelsen anser att det är positivt att rivningsförbud och varsamhets-

bestämmelser har införts på plankartan för sockenstugan. Länsstyrelsen ser gärna att varsamhetsbestämmelser även införs för hembygdsföreningens byggnader inom planområdet.

d) Länsstyrelsen bedömer att det är möjligt att upphäva strandskyddet i motsvarande omfattning som kommunen har begärt. Intrånget i det strandskyddade området får anses vara marginellt och påverkar inte strandskyddets syften nämnvärt.

Kommentar

a) Planbeskrivningen kompletteras med text som beskriver att länsstyrelsens tillstånd krävs för ingrepp i fornlämningarna.

b) Fornlämningarna markeras tydligare på plankartan. Plankartan kompletteras med text som beskriver att fornlämningarna är lagskyddade, att ingrepp i fornlämningarna är tillståndspliktigt och att sådant tillstånd söks hos länsstyrelsen.

c) Noteras. Byggnaderna står inte på sin ursprungliga plats utan är flyttade som museiföremål till platsen. Kommunen bedömer inte att varsamhetsbestämmelser är behövliga.

d) Strandskyddet är upphävt av länsstyrelsen.

2. Lantmäteriet

a) Befintliga rättigheter saknas i grundkartan, som bör kompletteras med dessa.

b) Prästgården 1:48 har idag officialservitut för vattentäkt och ledning fram till densamma, samt för väg. I genomförandebeskrivningen anges att ett avtal mellan ägarna till Prästgården 1:48 och 2:1 bör tecknas för att reglera kostnaderna för ny väg och brunn, samt att servitutsfrågan kan lösas genom ett avtalsservitut. Vidare anges att när officialservituten ersatts med annan rättighet ska dessa upphävas. Lantmäteriet förordar att servitutsfrågan löses genom ändring av befintliga officialservitut (alternativt upphävande och nybildande om berörkretsens ändras), då funktionerna väg, vattentäkt och ledningar är väsentliga för bostadsfastighetens funktion.

c) I genomförandebeskrivningen anges att frågan om servitutet för brunn ska vara löst innan detaljplanen antas. Lantmäteriet ställer sig frågande till detta. Det är först när planen vunnit laga kraft som en ändring av officialservituten kan provas med stöd av detaljplanen.

d) Lantmäteriet anser att läget för ny utfart från Prästgården 1:48 mot Prästfjärdsvägen bör hanteras i planen, och planområdet bör omfatta även utfarten.

Kommentar

a) Grundkartan kompletteras med befintliga rättigheter.

b) Genomförandebeskrivningen ändras så att det framgår att församlingen ansvarar för kostnader för att säkerställa vattenförsörjning till Prästgården 1:48. Servitutet föreslås upphävas i samband med att kistgravar anläggs. I första hand skall församlingen ansvara för att en ny brunn anläggs inom användarnas egen fastighet Prästgården 1:48, alternativt att fastigheten ansluts till nyanlagd brunn längre västerut på församlingens mark kopplat till nytt ledningsservitut, eller -ytterligare alternativt - att fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet. De olika alternativa lösningarna kommer att studeras noggrannare och samrådas med ägaren av fastigheten Prästgården 1:48. Servitutet föreslås inte ändras innan detaljplanens antagande. Officialservitutet avseende väg föreslås också att upphävas och ett nytt servitut för väg, beläget inom området som är angivet med "g" i detaljplanen, upprättas.

Värmdö församling står för alla kostnader i samband med upprättande av rättighet för väg och ev. brunn med ledning för Prästgården 1:48. Värmdö församling står även för ansökan om Lantmäteriförrättning gällande upphävande av servitut för väg och brunn.

c) Se svar under b).

d) Planen säkerställer istället utfart direkt mot väg 274 inom planområdet i och med att område markeras "g". Utformningen av denna infart från väg 274 ändras så att man inte upplever att man kör direkt in på en kyrkogård. Vägen kommer att gå mellan framtida kyrkogård och åkermark i öster. Kyrkogårdens gravkvarter avgränsas mot väg med en tät häck.

3. Trafikverket

a) Åtgärder som utförs omgående (dock senast 30 juni 2015):

- Ny trafiksäkrare upprättad in- och utfart utförs mot väg 274 i den västra delen av planområdet.
- Gångbana utmed södra sidan väg 274 mot befintlig hållplats samt gångpassage över vägen utförs.
- Befintlig in- och utfart ges restriktion och skall endast hållas tillgänglig för nytto- och busstrafik.

b) Åtgärder som utförs i takt med ombyggnad av kyrkogårdsområdet (dock senast 30 juni 2017):

- Befintlig in- och utfart i den östra delen av planområdet flyttas österut och ny väg iordningställs för att öka trafiksäkerheten.

c) Inför antagande av detaljplan för del av Prästgården 2:1 ska ett genomförande-

avtal mellan Trafikverket och Kommunen tecknas. Avtalet ska reglera om-, utbyggnads-, kostnads- samt drift- och underhållsansvar för de åtgärder utmed väg 274 som blir nödvändiga till följd av detaljplanens genomförande. Genomförandeavtalet ska även reglera byggnadstekniska detaljer och mellanhavanden under byggtiden, garantitider m.m. Trafikverket har inga medel avsatta till ovanstående åtgärder, utan dessa ska bekostas av annan part.

Kommentar

a) I denna fråga har församlingen och Trafikverket haft motsatta synpunkter. Under vintern 2015 kom man fram till en ny överenskommelse. Detaljplanen utgår från denna och ändras nu så att utfarten i västra delen inte byggs om begränsas till att tillåta endast behörig trafik. Huvudinfarten till kyrkan blir in- och utfarten närmast kyrkomuren. Detta fungerar eftersom kyrkan kommer att spränga för bättre sikt i kurvan mot öster. Innan åtgärder görs ska en arkeologisk utredning först göras för att kunna hantera fornlämningen inom området. En ny överenskommelse gäller för när åtgärderna ska vara genomförda, inom 2 år från det att planen vunnit laga kraft.

Gångbanan och passagen bekostas av Trafikverket enligt den senaste överenskommelsen.

b) Åtgärden ska utföras och regleras i avtal med Trafikverket och i exploateringsavtal. Tiden kopplas enligt ny överenskommelse till när marklov ges för gravar i östra kyrkogårdsområdet.

c) Ett avtal tas fram. Gångbanan och passagen bekostas av Trafikverket enligt den senaste överenskommelsen.

4. Fastighetsägare Prästgården 1:48

a) Fastighetsägaren vill att följande skall gälla innan detaljplanen vunnit laga kraft: Ett nytt servitut för väg till fastigheten Prästgården 1:48.

b) Fastighetsägaren vill att följande skall gälla innan detaljplanen vunnit laga kraft: Vid utbyggnad av kyrkogården kommer nuvarande brunn till fastigheten 1:48 ej kunna nyttjas. Ny brunn måste anläggas på lämplig plats antingen på Prästgården 1:48 eller Prästgården 1:22 (servitut).

c) Fastighetsägaren vill att följande skall gälla innan detaljplanen vunnit laga kraft: Avtal skall finnas mellan Värmdö församling och ägare till fastigheten 1:48 rätt till att anlägga väg från Prästfjärdsvägen till fastigheten 1:48 i samband med utbyggnad av gravplatser framför fastigheten 1:48.

d) Fastighetsägaren vill att följande skall gälla innan detaljplanen vunnit laga kraft: Värmdö församling skall stå för alla kostnader, inkluderar avgifter mm.

Kommentar

a) Ett nytt servitut kommer inte att kunna göras förrän vägen ska byggas. Det framgår i genomförandebeskrivningen att det ska bildas ett nytt servitut för det nya läget på vägen till Fastighet Prästgården 1:48.

b) Se svar under punkt 2. b)

c) Inget avtal för att anlägga väg från Prästfjärdsvägen kommer att upprättas. Istället ska vägen som leder rakt mot väg 274 användas. Detta säkerställs med ”g” i detaljplanen. Vägen utformas som en infartsväg med skyddande häckar mot gravkvarteren. Det ska inte upplevas som att man kör in på en kyrkogård för att komma till fastighet Prästgården 1:48.

d) Det framgår i genomförandebeskrivningen att Värmdö församling står för alla kostnader för ny brunn och ny väg.

C. INTRESSEENTER SOM INTE HAR FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA

Granskning

Fastighetsbeteckning/Myndighet	Ej tillgodosedda synpunkter
Trafikverket	- Ny trafiksäkrare upprättad in- och utfart utförs mot väg 274 i den västra delen av planområdet. - Befintlig in- och utfart ges restriktion och skall endast hållas tillgänglig för nytto- och busstrafik.
Lantmäteriet	- Läget för ny utfart från Prästgården 1:48 mot Prästfjärdsvägen bör hanteras i planen, och planområdet bör omfatta även utfarten.
Länsstyrelsen	- Att varsamhetsbestämmelser gärna införs för hembygdsföreningens byggnader.
Prästgården 1:48	- Ett nytt servitut för väg till fastigheten Prästgården 1:48 innan planen antas. - Avtal skall finnas mellan Värmdö församling och ägare till fastigheten 1:48 rätt till att anlägga

	väg från Prästfjärdsvägen till fastigheten 1:48 i samband med utbyggnad av gravplatser framför fastigheten 1:48.
--	--

Samråd

Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter
Länsstyrelsen	- Den västliga utfart ska anordnas i samråd med Trafikverket för att åstadkomma en så bra utformning som möjligt längs med väg 274.

D. ÄNDRINGAR EFTER UTSTÄLLNING

Ändringar som gjorts efter utställning är följande:

- Den västra in- och utfarten rätas inte upp men regleras istället gälla för endast behörig trafik samt lastbil och sopbil.
- Mitten in- och utfarten behålls som huvudinfart till kyrkan. Siktförhållanden förbättras med ändrade lägen för parkeringar och sprängning av slänt längs väg 274. Beteckning f3 har tagits bort på ytan närmast väg 274 på grund av detta.
- Rättigheter har förtydligats på plankartan.
- Införande av g för att säkerställa in- och utfart till fastighet Prästgården 1:48.
- Införande av u för att säkerställa eventuella framtida va-ledningar till fastigheten Prästgården 1:48. Marken som är markerad u har även prickats i plankartan.
- Förtydligande på plankarta och i planbeskrivning att fornlämningar och kulturhistoriska lämningar är lagskyddade, att ingrepp i fornlämningarna är tillståndspliktigt och att sådant tillstånd söks hos länsstyrelsen.
- Ändring av illustrationsplan så att östra infartsvägen går mellan åker och kyrkogård samt att kyrkogården avgränsas med häck.

Värmdö 2016-01-21

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Dnr 15KS/123

Kommunstyrelsens planutskott 2016-02-17 § 5

Antagande av detaljplan för Prästgården 2:1 m.fl.

Planutskottets förslag

1. Godkänner utställningsutlåtande.
2. Antar detaljplan för Prästgården 2:1 m. fl. Värmdö kommun.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en utvidgning av Värmdö kyrkogård med plats för kistgravar, urngravar samt askgravlund. Åkermarken i norra delen av planområdet ges möjlighet att bli en reservkyrkogård. Utformningen av kyrkogården ska anpassas till platsens terräng, kulturmiljö samt landskapsbild. Kyrkogårdsförvaltningen ges i planförslaget möjlighet att utöka sin ekonomibyggnad. Trafiksituationen till/från kyrkan och kyrkogården förbättras vid genomförandet av utbyggnaden.

Handlingar i ärendet

Plankarta
Planbeskrivning
Illustrationsplan
Genomförandebeskrivning
Utlåtande efter utställning

Sändlista

Samhällsbyggnadsavdelningen