



DETALJPLAN FÖR
OMRÅDE VID SKOGBOVÄGEN
(fastighet Ösby 1:80 m.fl.)
VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Laga kraft: 2020-07-29

Utökat förfarande

PBL (2010:900) i dess lydelse från den 2 januari 2015

Dnr: 2017KS/0995

Upprättad: 2020-04-27

Samhällsbyggnadskontoret

D 242

INNEHÅLL

INLEDNING	3
PLANHANDLINGAR	3
PLANERINGSUNDERLAG	3
PLANPROCESSEN	3
BAKGRUND	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	5
PLANDATA	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
ÖVERSIKTLIGA PLANER	7
KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG	7
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR	8
NATUR OCH REKREATION	8
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK/BERGTEKNIK	10
MILJÖKVALITETSNORMER	13
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR	13
YT- OCH GRUNDEVATTEN (inkl MKN)	14
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN	15
RISK OCH SÄKERHET	18
FÖRORENAD MARK	19
KULTURMILJÖ, FORNLÄMNINGAR	19
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD	20
SOCIALA FRÅGOR	26
FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN	26
GATOR OCH TRAFIK	27
TEKNISK FÖRSÖRJNING	30
RÄDDNING	30
OFFENTLIG OCH KOMMERSELL SERVICE	30
GENOMFÖRANDE	31
ORGANISATORISKA FRÅGOR	31
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	34
EKONOMISKA FRÅGOR	36
TEKNISKA FRÅGOR	38
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	38
MILJÖKONSEKVENSER	38
SOCIALA KONSEKVENSER	39
FASTIGHETSKONSEKVENSER	39
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	39
BILAGA 1. FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL	40
BILAGA 2. MARKINTRÅNGSKARTA	42

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Gestaltningsprogram

PLANERINGSUNDERLAG

- Dagvattenutredning, Bjerking 2018-04-13, rev 2019-08-30
- Geoteknisk utredning, Bjerking 2017-03-15
- Bergteknisk utredning, Bjerking 2018-04-06, rev 2018-06-27
- Miljöteknisk markundersökning, Bjerking 2016-03-03
- Solstudie, Hultman Vogt arkitekter, 2018-08-15

PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas plan- och bygglagen (2010:900) och detaljplanen bedrivs med ett utökat förfarande. 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.



BAKGRUND

Fastighetsägarna i planområdet inkom med ansökan om detaljplan för att möjliggöra uppförande av bostadshus på fastigheterna i området. Kommunen har bedömt att platsen är lämplig för bostadsändamål och ett planarbete påbörjades efter beslut att godkänna start-PM i KSPU den 2016-10-19 § 51.



Översiktskarta över planområdets läge.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att ett centrumnära industriområde i Gustavsberg kan omvandlas till ett attraktivt område med bostäder och verksamheter. Detaljplanen ska säkerställa att den tillkommande bebyggelsen håller en hög kvalitet i utformningen. Detaljplanen ska också förbättra allmänhetens kopplingar mellan närområden som till exempel Kråkberget, Ösbyträsk naturreservat och Gustavsbergs centrum.

Utbyggnaden av bostäder som skett inom Ösby 1:79, det så kallade Ösby Sjöpark, innebar starten på en omvandling av industriområdet vid Skogsbovägen. Aktuell detaljplan kommer innebära en fortsatt utveckling av området kring Skogsbo till en funktionsblandad och levande stadsdel i centrala Gustavsberg. Bebyggelsens struktur ska förhålla sig till planerad utveckling av Kråkberget och befintlig bebyggelse inom Ösby 1:79.

Detaljplanen möjliggör för cirka 110 lägenheter. Husens bottenvåningar får innehålla lokaler för centrumändamål som till exempel handel eller restaurang. Planens säkerställer att centrumändamål inryms i bottenvåning på minst ett hus, motsvarande ungefär 150 kvm. Vidare omfattar planen allmänna platser i form av parkmark och ett gångstråk som knyter samman bostads- och naturområden på Kråkberget och vid Ösbyträsk.

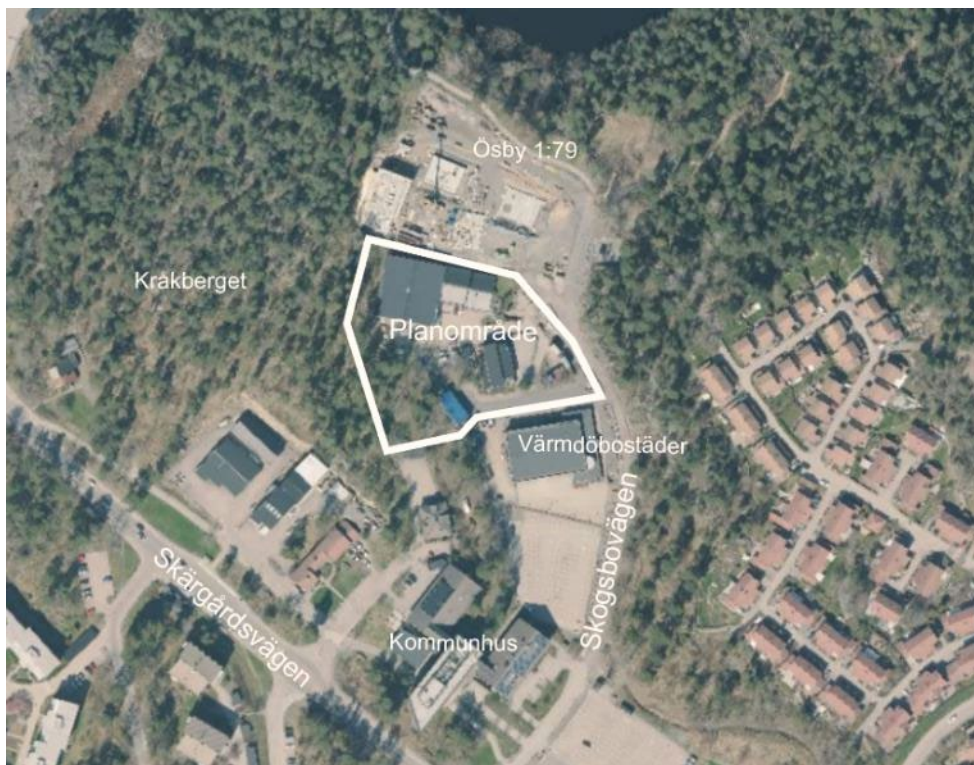
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Miljöbalkens (MB) kapitel 3 och 4 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden samt särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Enligt 2 kap. 2 § plan- och bygglagen (PBL) ska dessa följas vid planläggning. Kapitel 5 i MB anger att regeringen får meddela föreskrifter för miljökvalitetsnormer för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och att kommunerna ska ansvara för att de följs. Åtgärderna detaljplanen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig markanvändning med hänsyn till beskaffenhet, läge samt föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen anses vara förenlig med MB kap 3, 4 och 5.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet ligger väster om Skogsbovägen i Gustavsberg. I söder avgränsas området av Värmdöbostäders fastighet med kontor och verkstad. I norr gränsar området till fastigheten Ösby 1:79, som nyligen bebyggt med bostäder. Väster om planområdet pågår detaljplanarbete för bostäder, verksamheter samt en förskola inom Kråkberget. Planområdet ligger i direkt anslutning till det område som är utpekad i stadsutvecklingsområdet centrala Gustavsberg.



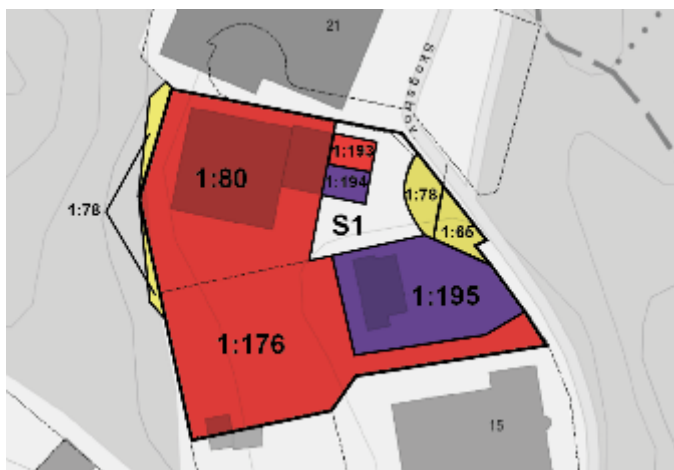
Ortofoto med ungefärlig gräns för planområdet markerad med vit linje.

Areal, läge, avgränsning och markägförhållanden

Planområdet är ca 0,8 hektar stort och omfattar sex fastigheter bebyggda med byggnader för industri, kontor, restaurang och handel.

Fastigheterna Ösby 1:195 och 1:194 ägs av Skogsbo properties AB (Allerskog och Krantz Bygg och fastighets AB). Fastigheterna Ösby 1:176, 1:80 och 1:193 ägs av Grindstugärde nya fastigheter AB. De två fastigheterna Ösby 1:195 och 1:194 ingår också i samfälligheten Ösby S1 som ligger inom planområdet. I planområdet ingår också en mindre del av gatan Skogsbovägen som ligger inom kommunens fastigheter Ösby 1:65 och 1:78.

Allerskog & Krantz Bygg & Fastighet AB:s fastigheter har en sammanlagd area om ca 1 500 kvm. Grindstugärde nya fastigheter AB:s fastigheter har en sammanlagd area på ca 5 500 kvm. Värmdö kommun äger fastigheterna Ösby 1:78 och Ösby 1:65.



Fastigheter i planområdet.

Allmän plats, kvartersmark och vattenområden

Planförslaget omfattar allmän platsmark i form av parkmark, gångväg och gatumark. Områdena markeras i detaljplanekartan som PARK, GÅNG och GATA. Kommunen är huvudman för allmänna platser inom detaljplanen.

Kvartersmarken i planen markeras med B för bostäder samt C för centrumändamål. För område markerat med C1 gäller att bottenvåning får innehålla lokaler för centrumändamål, för område markerat med C2 gäller att lokaler för centrum ska inrymmas i husets bottenvåning.

Inom kvartersmark möjliggörs för en gata för vilken en gemensamhetsanläggning avses att bildas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

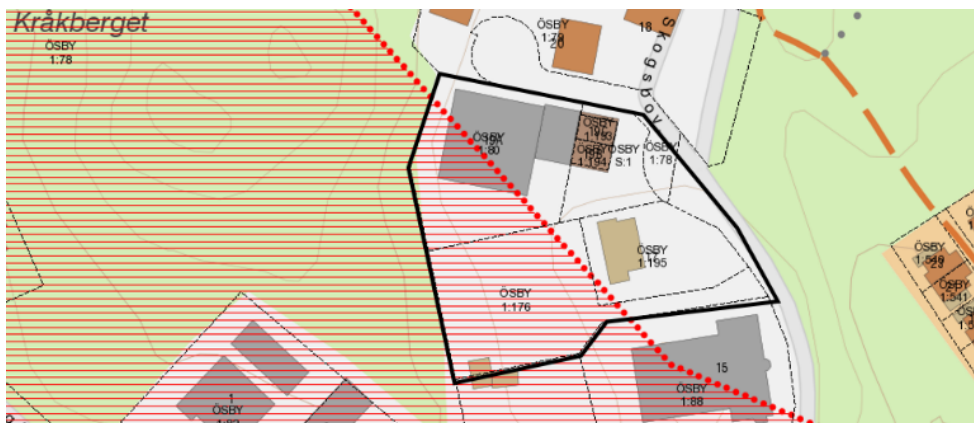
ÖVERSIKTLIGA PLANER

Området längs Skogsbovägen är ett utpekat arbetsplatsområde i kommunens översiktsplan med kommunal administration, småindustri och service. I planeringen av dessa områden bör handel, service och boende integreras. Eftersom det på platsen främst planeras för bostäder anses detaljplanen sakna konkret stöd i översiktsplanen. Därmed innebär detaljplanen avsteg från översiktsplanens riktlinjer vilket innebär att arbetet kommer att ske enligt bestämmelserna om ett utökat förfarande. Skälen till avsteget från översiktsplanens intentioner är att enligt översiktsplanen beräknas Värmdö kommun nå en befolkning mellan 55 000 och 65 000 personer år 2030, en ökning med 15 000 till 25 000 personer på ca 20 år. Därför finns ett stort behov av nya bostäder i Värmdö kommun. De nya bostäderna ska byggas i centrala lägen nära service, infrastruktur och kollektivtrafik – krav som platsen uppfyller. Platsen anses därför vara lämpad för detta ändamål.

KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG

Riksintressen

Den sydvästra delen av detaljplaneområdet ingår inom område för riksintresse för kulturmiljövården, Gustavsberg (AB 56). Planförslaget bedöms inte påverka de värden som pekas ut som motiv eller uttryck för riksintresset.



Rött skrafferat område markerar riksintresset för kulturmiljövården, svart linje visar planområdets avgränsning.

Grönstrukturplan för Gustavsberg

Den västra skogsbeklädda delen av planområdet är en del av naturområdet på Kråkberget, vilket i grönstrukturplanen är utpekat som ekologiskt spridningsstråk med påtagligt naturvärde för skog. Kråkberget bedöms ha viss nyttjandegrad och har upplevelsevärde för utblickar och öppna landskap. Bebyggelsen längs Skogsbovägen utgör en spridningsbarriär för ekar i östvästlig riktning.

Gällande detaljplan

Området ingår idag i stadsplan 29 och avser markanvändning för småindustri. Stadsplan 29 kommer att upphävas i de delar som omfattas av aktuell detaljplan när den får laga kraft.

Pågående detaljplaner

Planområdet angränsar till pågående detaljplan för Kråkberget, som ingår i Gustavsbergsprojektet. Inom Kråkberget planeras för drygt 300 bostäder samt lokaler för service och verksamheter. Naturmarken på berget ska göras tillgängligt med förbättrade gångstråk och entréplatser.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

I en behovsbedömning görs bedömningen om planens genomförande riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Om denna risk föreligger ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas (4 kap. 34 § PBL).

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att planens genomförande inte innebär risk för att betydande miljöpåverkan uppstår. Detta motiveras av att inga av de parametrar som listats ovan bedöms kunna falla inom vad som avses med betydande miljöpåverkan. Den miljöpåverkan som genomförandet av planen kan orsaka kan på ett enkelt sätt överblickas och åtgärdas. Detta innebär att en miljöbedömning inklusive miljökonsekvensbeskrivning inte behöver utföras.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH REKREATION

Förutsättningar

Området kring Ösbyträsk omnämns i översiktsplanen som en svag länk i den regionala grönstrukturen och viktigt för friluftslivet.

Under sommaren 2018 har en naturvärdesinventering genomförts inom planområdet samt inom angränsande detaljplaneområde Kråkberget. 2018 har även en fågelinventering genomförts i centrala Gustavsberg. En artinventering av skyddade och skyddsvärda kärlväxter, mossar, lavar, svampar, insekter och fladdermöss har 2016 genomförts för Kråkberget, Vattentornberget och angränsande områden. Inga fynd av skyddade arter har rapporterats från planområdet.

Planområdets sydvästra del utgörs av naturmark. Området domineras av tallskog som fortsätter västerut med inslag av ek och gran. Delar av området

har höga naturvärden (klass 2). Kartan nedan visar planområdet i gul linje och naturvärden som berörs.

Det finns flera gamla tallar och ekar i varierad ålder i området. En av ekarna är grov. På några tallar växer talticka (NT), några tallar klassas som särskilt skyddsvärda träd. Två grova tallar inom respektive strax utanför planområdet innehåller bohål. Inga prioriterade fågelarter bedöms häcka inom planområdet. Bohål förknippas troligtvis med större hackspett och mesfåglar.

Det finns spridda förekomster av blåsippa (8 och 9 §§ artskyddsförordningen) och liljekonvalj (9 § artskyddsförordningen), båda arterna bedöms ha livskraftiga förekomster inom området. Inom planområdet östra del finns en grov sälg.



Planområdet markerat med gul linje. Området som planläggs som allmän platsmark park markeras med streckad vit linje. Inom det området läggs in en bestämmelse om att marklov krävs för trädgård. Eken skyddas med en bestämmelse om att den bara får fällas om den utgör en säkerhetsrisk.

Förändringar

Flera gamla tallar, delvis med bohål och talticka (NT) och unga till medelgrova ekar kommer att avverkas. Det finns risk att skyddsvärda träd utanför planområdet påverkas eller behöver avverkas. Mindre förekomster av blåsippa riskeras påverkas av planförslaget, detta bedöms inte påverka den lokala populationen. Planens genomförande bedöms inte försvåra upprätthållandet av arternas bevarandestatus och bedöms därmed inte vara förbjudet enligt artskyddsförordningen.

Ett område kring den grova eken planläggs som allmän platsmark, park. Bebyggelsen planeras på ett avstånd från ekens stam och krona som gör att trädet inte ska påverkas negativt. Inom parkmarken bestäms i detaljplanen att

marklov krävs för trädfällning. Eken skyddas med en bestämmelse om att den bara får fällas om den utgör en säkerhetsrisk.

Den ändrade markanvändningen kan bidra till att naturmarkerna kring sjön används än mer, även kvällstid, vilket kan bidra till en tryggare och mer levande miljö.

GEOLOGI OCH GEOTEKNIK/BERGTEKNIK

Geoteknik

Förutsättningar

Aktuellt område ligger i en dalgång i nord-sydlig riktning mellan två skogsklädda berg. En markteknisk undersökning (Bjerking, 2017-03-15) visar att de centrala delarna i dalgången har upp till tre meter fyllnadsmassor på upp till 4 m lera och gytta på friktionsjord på berg. Lagret lera varierar mellan 0,5 och 7 meter i östra och centrala delen. Djupet till berg varierar från 3,9 till 17 meter där sonderingar gjorts. Grus finns i väst. Berget ligger närmast markytan i öst och väst och djupet till berg ökar mot mitten av dalgången.



SGU:s jordartskarta. Gult markerar glacial lera, rött urberg och orange svallsediment grus. Svart markering kring planområdet.

Förändringar

Schakter

Schakter i befintlig fyllning bedöms kunna utföras med släntlutning 1:1,5 ner till 2 meters djup. Djupare schakter bör detaljstuderas i ett senare skede. Vid schakt för garage kan spont bli aktuellt.

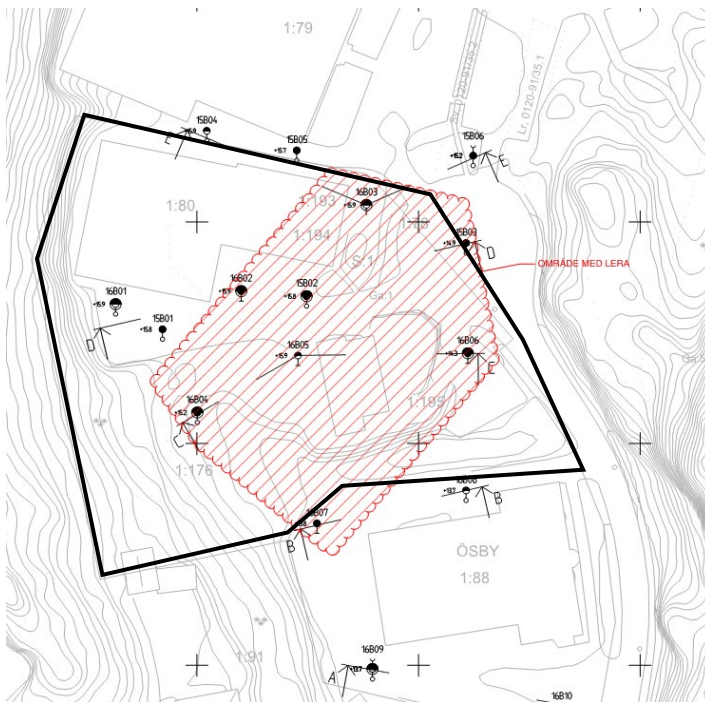
Grundvatten

Grundvattennivån bedöms ligga över grundläggningsnivån för bostadshus försedda med garage. Hus som grundläggs under grundvattennivån ska förses med vattentätt skikt. Dräneringen till dessa hus ska ligga över grundvattennivån för att inte riskera att dränera grundvattnet. Risk för

bottenuppträckning och bottenuppluckring föreligger i området, om schakt utförs under grundvattennivå. När djup för schakter och exakta placeringar är bestämt bör detta detaljstuderas. Grundvattenmätningar bör utföras över längre tid för att ge en tillförlitligare bild av grundvattnets nivåer och variationer.

Sättningar

Det förekommer lös lera inom området. Lerans sättningsegenskaper har inte särskilt kontrollerats. Om uppfyllnader planeras göras inom område med lös lera markerat i figur nedan ska lerans sättningsegenskaper kontrolleras med bla kolvprovtagning.



Ungefärligt område där lerlager förekommer. Planområde i svart

Grundläggning

Utifrån undergrundens geotekniska förutsättningar och förväntad tillskottslast föreslås planerade hus grundläggas med kombinerad grundläggning bestående av borrade spetsburna pålar och platta/plintar på berg. Bergytan ska besiktigas av bergtekniskt sakkunnig.

Om gatu- och marknivåerna sätts högre än befintliga marknivåer föreligger risk för sättningar. Om sättningarna överskrider beställarens krav rekommenderas kompensationsgrundläggning, alternativt kalkcementpelare. Uppfyllnader inom området kan orsaka sättningar på intilliggande anläggningar som ligger inom ett avstånd som motsvaras av halva lerdjupet vid aktuell uppfyllnad. Om kalkcementpelare skall användas bör projektering av denna lösning startas i ett tidigt skede då metoden kräver att marken förbelastas under flera månader.

Bergteknik

Förutsättningar

En bergteknisk undersökning har gjorts av berg i dagen intill planerade hus i planområdet. Det undersökta området består i huvudsak av kvarts-fältspatrik gnejsig bergart och bergmassan i huvudsak av sedimentådergnejs. Dominerande struktur inom bergmassan stupar åt öster och lutar ca 50 grader.



Bergskärning, brant stupande sprickplan på grannfastighet Ösby 1:79. Vy mot nordväst.

Sprickgruppens riktning i förhållande till eventuella planerade bergskärningar som löper nordsydligt, kommer vara ogynnsam i de fall bergschakt planeras för att rymma plats för huskropp. Enligt SGU:s berggrundskarta förekommer inom projektområdet nordsydligt strykande sprickzoner, vilka eventuellt präglar kringliggande bergmassa. Bergslänter öster om Skogsbovägen är branta, vilket indikerar att rörelser i berggrunden har förekommit. Vägens placering ligger eventuellt i en svacka som har sitt ursprung i rörelsezonen.

Förändringar

Höjden på färdiga, synliga bergslänter bedöms bli cirka 2 meter. För att undvika risk för utfall av berg behöver berget förstärkas med bergbult. Eftersom bergskärningen ligger nära plangränsen riskerar bultarna att göra intrång på kommunal mark, som mest ca 6 meter.

Övriga bergtekniska risker förekommer i byggskede och kräver arbetsmiljöskyddande åtgärder i form av bergförstärkning.

Vid projektering av hus A, B och C (se situationsplan under rubriken ”bebyggelse och landskapsbild” nedan) behöver nedanstående beaktas, för att byggnation av dessa hus ska vara möjliga ur bergtekniskt perspektiv.

- Eventuella lösa block i naturlig bergslänt väster om planerad byggnation ska tas bort innan schaktarbeten påbörjas.
- Vidare utredning av bergmassan under planerad bebyggelse, med hänsyn till bergkvalitet och sprickbild, ska utföras i systemhandlingsskede. Detta för att bl.a. kunna bedöma behov av bergförstärkning för schaktade bergskärningar innan byggskede.
- Eventuell kravställning (baserat på systemhandling) med avseende på bergskärnings lutning invid huskropp samt närhet till fastighetsgräns, där risk för utfall finns.
- Krav på avtäckning av lösa massor ovan bergskärning till 1,5 m bakom skärningens krön, enligt AMA Anläggning 17.
- Beroende på bergkvalitet och strukturer observerade i bergskärning vid grannfastighet Ösby 1:78 finns risk för utfall även från schaktad bergskärning vid Hus A till Hus C. Om bergbult med 6 m långa stål skulle behöva användas kan det innebära att förstärkningsbult inkräktar på kommunal mark.

För att undvika intrång på kommunens fastighet utökas planområdet och kvartersmarken västerut.

Sedimentådergnejs kan ibland innehålla stråk av sulfidhaltigt berg som vid sprängning kan påverka miljön i närområdet negativt. Förekomsten av sulfid avses att undersökas i samband med detaljplanens genomförande. Kommunen håller för närvarande på att ta fram en handlingsplan för hur sulfidhaltigt berg kan undersökas och hanteras i genomförandeskedet, för att säkerställa att det hanteras på rätt sätt för att undvika problem.

MILJÖKVALITETSNORMER

Enligt 2 kap. 10 § PBL ska miljökvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. i Miljöbalken.

Utomhusluft (inklusive MKN)

Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas i området efter detaljplanens genomförande.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

Buller (inklusive MKN)

Skogsbovägen är en återvändsgata med måttliga trafikmängder och efter detaljplanens genomförande förväntas andelen tung trafik i området vara liten. Enligt kommunens prognos för trafikbuller år 2020 bedöms ljudnivåerna inom hela planområdet understiga Naturvårdsverkets riktvärden för bostäder

avseende trafikbuller.

Radon

Planområdets östra del ligger inom lågriskområde och den västra delen ligger inom eventuellt högriskområde för markradon. Innan området bebyggs bör radonmätning göras och husgrunder ska utföras radonsäkert.

YT- OCH GRUNDTVATTEN (inkl MKN)

Förutsättningar

Planområdet ligger inom avrinningsområde för Ösbyträsk som nedströms leder till vattenförekomsten Torsbyfjärden. Ösbyträsk är inte statusklassad i VISS. Torsbyfjärden har enligt miljökvalitetsnormer (MKN) år 2017 bedömts ha måttlig ekologisk status med avseende på växtplankton i vattendraget och uppnår ej god kemisk status med avseende på ämnena kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE), perfluoroktansulfonat (PFOS) och tributyltenn (TBT). Även kemisk status utan överallt överskridande ämnen uppnår ej god kemisk status. (VISS september 2019).

Torsbyfjärden har enligt VISS noterats med miljöproblem på grund av belastningen av näringsämnen och organiska ämnen vilket har orsakat övergödning och syrefattiga förhållande. Identifierade diffusa källor till fosfor i Torsbyfjärden anges till 9 % utgöras av dagvatten. Belastningen av näringsämnen från andra tillrinnande sjöar innebär att Torsbyfjärden inte kan uppnå god ekologisk status förrän år 2027 under förutsättning av uppströms sjöar kan uppnå miljökvalitetsnormerna till år 2021.

Förändringar

Med den nya markanvändningen som planeras inom planområdet visar schablonberäkningar för situationen före åtgärder att föroreningsbelastningen från planområdet sannolikt kommer minska för alla föroreningsämnen, förutom PAH16 där belastningen bedöms öka något (Bjerking, 2019).

Med de åtgärder som föreslås i planområdet beräknas belastningen av näringsämnen fosfor och kväve från utredningsområdet att minska med 65 % respektive 40 %.

Föreslagna åtgärder är baserade på Värmdö kommuns dagvattenpolicy samt Stockholm Stads åtgärdsnivå som tillämpas vid ny och större ombyggnation där ca 90 % av årsnederbörden omhändertas inom området med en uppskattad föroreningsreduktion på 70-80 %. Under rubriken Hydrologi och dagvatten nedan beskrivs hur mycket dagvatten som behöver fördröjas inom planområdet samt vilka reningsåtgärder som planeras.

Förorenings- belastning	Förorenings- reduktion (infiltrationsstråk)	Befintlig markanvändning	Planerad markanvändning	Efter reningsåtgärd
	%	kg/år	kg/år	kg/år
Fosfor (P)	65	1,1	1	0,35
Kväve (N)	40	7,3	7,1	4,26
Bly (Pb)	70	0,1	0,065	0,023
Koppar (Cu)	65	0,16	0,12	0,042
Zink (Zn)	85	0,95	0,41	0,062
Kadmium (Cd)	70	0,0051	0,0025	0,00088
Krom (Cr)	70	0,05	0,048	0,017
Nickel (Ni)	65	0,059	0,04	0,014
Kvicksilver (Hg)	45	0,00026	0,00013	4,6E-05
Suspenderade partiklar (SS)	80	360	320	64
Olja	80	8,5	2,8	0,56
Polcykliska aromatiska kolväten (PAH16)	75	0,0034	0,004	0,0006
Bens(a)pyren (BaP)	80	0,00051	0,00019	0,000038

Tabellen visar föroreningsbelastning från området idag och efter planens genomförande **utan** reningsåtgärder samt efter planens genomförande **med** åtgärder för rening.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Förutsättningar

Dagvatten avrinner ytligt från naturmark och via befintligt dagvattensystem i dagvattenledningar längs Skogsbovägen till Ösbyträsk och vidare till Torsbyfjärden. Innan vattnet avrinner till sjön passerar det en stenkista och vatten från de stora parkeringsplatserna passerar ett brunnsfiter.

Inom det avrinningsområde som planområdet ingår i avrinner också dagvatten från en del av Kråkberget, som idag utgörs av naturmark. Idag avrinner dagvatten diffust från berget genom planområdet i väst-östlig riktning.

Fördröjningsbehov

Enligt beräkningar ökar dimensionerande dagvattenflöden för ett 20-årsregn efter ombyggnation och med klimatfaktor från 100 l/s till 150 l/s för planområdet. Dagvattenledningen i Skogsbovägen har begränsad kapacitet.

För att uppnå MKN har exempelvis Stockholms stad antagit en åtgärdsnivå för dagvattenhantering som ska tillämpas vid all nybyggnation och större ombyggnation, för att minska föroreningsbelastningen från dagvatten för att MKN ska kunna följas. Dagvatten från hårdgjorda ytor ska omhändertas i system som dimensioneras för en våtvolymer på 20 mm och har en mer långtgående rening än sedimentation.

Förändringar

Dränering mot naturmarken

Dagvatten som avrinner från Kråkberget vid normala regn ska tas om hand för att minska risken för blöt mark, detta kan göras genom att marken mellan de föreslagna husen och Kråkberget utförs dränerande.

Fördröjnings- och reningsåtgärder

För att inte öka flödet till befintlig ledning i Skogsbovägen och för att klara åtgärdsnivå (20 mm) behöver ungefär 80 m³ dagvatten fördröjas inom planområdet. 17 m³ behöver fördröjas från kvartersgatan och parkeringsplatserna. Resterande kvartersmark behöver fördröja ca 62 m³ dagvatten. Nedan redovisas föreslagna åtgärder. Efter att dagvatten har renats och fördröjts avleds det till befintlig ledning i Skogsbovägen via ledning eller dike längs kvartersgatan.



Bilden visar föreslagna anläggningar för rening och fördröjning av dagvatten.

Växtbäddar och skelettjord

På bostadsgårdarna planeras för rening och fördröjning i växtbäddar för vatten från taktor, uteplatser, gångtor och grönytor. Om nedsänkta växtbäddar används behövs en yta på ca 200 kvm – 400 kvm beroende på utformning av växtbädden. Sammanlagt 62 m³ vatten behöver fördröjas.

Längs med kvartersgatan planeras för trädplantering i skelettjordar, där dagvatten kan fördröjas. Totalt behöver 11 m³ vatten fördröjas i skelettjordar eller växtbäddar från gatan. Ytbehovet för att fördröja vattnet från gatan är totalt 110 kvm om det leds till skelettjord.



Exempel på växtbäddar för dagvattenhantering



Träd med skelettjord som dagvattenhantering längs en gata respektive på bostadsgård.

Genomsläpplig beläggning

Parkeringsplatser längs gatan ska ha genomsläpplig beläggning, i form av till exempel grus eller plattor. Detta ska möjliggöra att dagvatten kan infiltrera till underliggande lager för magasinering och fördröjning. Den genomsläppliga beläggningen bedöms också vara en naturlig process för oljeavskiljning. Fördröjningsbehov från parkeringsytor är ungefär 8 m³ vatten.



Genomsläpplig yta på cykel- och bilparkering

Diken och infiltrationsstråk

Öppna diken eller makadamdike ger fördröjning och viss rening av dagvatten. Rening och fördröjningskapaciteten hos diket beror av infiltrationskapaciteten där ett växtbeksatt dike förbättrar möjligheterna för växtupptag och

fastläggning men ger en något långsammare infiltration. Ett makadamfyllt dike har en generellt en porositet på 30 %.



Makadamdike respektive öppet dike för dagvattenhantering.

RISK OCH SÄKERHET

Översvämningsrisk

Ösbyträsk ligger på en betydligt lägre nivå än planområdet och utgör därför inte en risk för översvämnning i området. Översvämningsrisker är främst kopplade till extrema regn som kan ge höga flöden från uppströms delavrinningsområden och ansamlingar av vatten i instängda områden.

Den dränerande funktionen mot Kråkberget i väster ska undvika att vatten rinner mot planerade byggnader i planområdet vid extrema regn.

Planerad gata, mark och byggnader behöver höjdsättas så att instängda områden inte bildas och så att sekundära ytliga avrinningsvägar skapas för att undvika skador på byggnader och infrastruktur vid extrema regn. Höjdsättning ska göras så att vattnet vid extrema regn kan avrinna ytligt vidare från planområdet ned till den översvämningsyta som planeras sydost om planområdet, öster om kommunhusets parkering på kommunens mark.

Dagvattenutredningen och Länsstyrelsens data för flödesackumulationslinjer för 0-9 hektar visar att avrinning går igenom området, se bild från dagvattenutredningen nedan. Vid platsbesök noterades dock att avrinning sker diffust från de högre höjderna i väst men detta skall beaktas vid såväl planering av placering samt dränering av byggnaderna.

Risk för skred och sättningar

Inom området finns risk för utfällningar av berg i bergskärningar. Bergförstärkning behöver därför göras. Uppfyllnader inom området kan orsaka sättningar, hänsyn till detta måste tas i val av grundläggningsteknik. Vidare utredningar behöver göras i projekteringen i detaljplanens genomförandeskede. Se vidare under rubriken Geologi och geoteknik/bergteknik ovan.

FÖRORENAD MARK

Förutsättningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts och det kan konstateras att förekomsten av föroreningar i fyllning och naturligt avlagrad jord är generellt låg och att påvisade halter av undersökta ämnen ligger under nivå för känslig markanvändning (KM). En förorening av PAH-H i halt något över KM har påträffats i en provpunkt i prov från fyllning under asfaltbeläggning.

Förändringar

Ytterligare undersökningar och provtagningar krävs för att kunna fastställa om det föreligger något åtgärdsbehov med hänsyn till föroreningen av PAH-H eller andra parametrar. Dessa kan vara inriktade på att:

- För att få mer tillförlitliga representativa föroreningshalter kan analyser göras från fler provpunkter efter att befintliga hus har rivits.
- Fastställa om påträffad halt av PAH-H över KM i en undersökningspunkt härrör från en punktkälla eller om den ingår i en mer diffus föroreningspopulation i området. Om den härrör från punktkälla; avgränsa föroreningen och fastställa åtgärdsbehov. Även detta kan lämpligen ske när marklagren är mer tillgängliga.
- Ifall det visar sig att de generella riktvärdena överskrids efter att ovanstående undersökningar genomförts, kan det övervägas om så kallade platsspecifika riktvärden är lämpliga att tillämpa. Föroreningssituationen bedöms hur som helst inte vara så allvarlig att några större justeringar från generella riktvärden för KM krävs.

För att vara säker på att marken uppfyller kriterier för känslig markanvändning ska ytterligare provtagning ske i planens genomförandeskede. Detta bör göras när byggnaderna har rivits och marken är mer tillgänglig. En detaljplanebestämmelse förs in på detaljplanekartan som säkrar att marken ska uppfylla kriterier för känslig markanvändning innan bygglov får ges.

Kommunens miljöenhet ska informeras senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas inom förorenat område. Om nya föroreningar upptäcks vid schaktning ska miljöenheten informeras omgående.

KULTURMILJÖ, FORNLÄMNINGAR

Förutsättningar

Planområdet ligger mellan riksintresse för kulturmiljövården för bruksorten Gustavsberg och Ösbyträsk naturreservat. Naturreservatet har förutom naturvärden och rekreativa värden även kulturhistoriska värden med ett äldre

kulturlandskap samt fornlämningar från de äldsta bosättningarna kring Ösbyträsk. Inom detaljplaneområdet finns ingen bebyggelse med kulturhistoriska värden.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet eller i dess närhet.

Förändringar

De tillkommande byggnaderna bedöms inte vara synliga från platser inom riksintresset för kulturmiljö och bedöms därför inte utgöra en negativ påverkan på riksintresset.

BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD

Förutsättningar

Bebyggelsen inom planområdet består idag av relativt småskaliga en till tvåvåningshus för i huvudsak industri samt en restaurang, uppförda på 1980-talet. Byggnaderna ligger en bit in på tomterna och närmast vägen finns parkerings- och uppställningsytor.



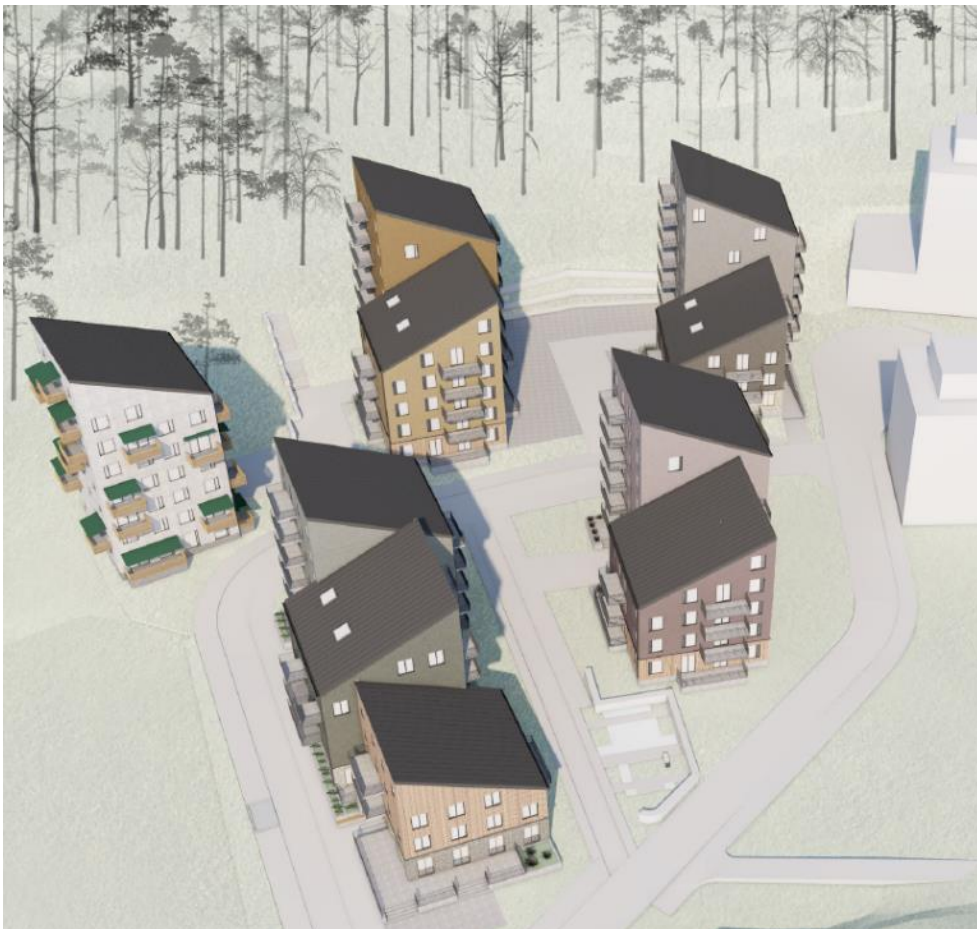
Befintlig bebyggelse inom planområdet.

Förändringar

I området föreslås bostäder och lokaler för centrumändamål. Bebyggelsen utgörs av fem byggnader med sammankopplade volymer som förskjuts i sidled i förhållande till varandra. Byggnaderna placeras i huvudsak med gavlarna mot Skogsbovägen och den nya gatan i kvarteret. Entréerna placeras på husens långsidor mot gårdarna respektive kvartersgatan.



Föreslagen strukturplan för området. Inom röd ruta ska det finnas lokaler för verksamheter i husets bottenvåning.



Föreslagen exploatering inom planområdet, sett från sydost.

Våningsantalet i den tillkommande bebyggelsen varierar i förslaget mellan två till åtta. De lägre byggnaderna placeras mot Skogsbovägen i öster och bostadshusen i norr och de högre husen föreslås intill berget i väster.

De enskilda byggnadskropparna ska variera i våningshöjd och taken ska utföras som starkt lutande pulpettak. Syftet med de sammankopplade volymerna är att hålla nere skalan och att husen ska uppfattas som smäckra.

Planförslaget medger att husens bottenvåningar får inrymma lokaler för centrumändamål. I tillkommande byggnad i områdets sydöstra del får bottenvåningen inte innehålla bostäder, här ska det finnas lokal för centrumändamål, till exempel handel, kontor, restaurang eller liknande (se röd markering på strukturplanen ovan). Syftet med detta är att erbjuda lokaler för verksamhetsutövare samt att möjliggöra en levande stadsdel med blandade funktioner.

Mellan byggnaderna formas gårdsrum för de boende i området med plats för vistelse, grillplatser, cykelparkering med mera. I den östra delen av området planeras en lekplats på kvartersmark för de boende i området.

Gestaltning

Variationen i förslaget utgörs av förskjutningen av huskropparna och de branta taken med fall i olika riktningar. I övrigt föreslås att husen ges en enkel utformning, men med höga kvaliteter i detaljer och utförande. Fasadmaterialen kan utgöras av puts eller trä och fasaderna ska utföras utan synliga skarvar mellan eventuella fasadelement. Detta kan göras genom att husen putsas eller kläs med panel på plats. För att harmoniera med omgivande natur föreslås fasadkulörer i till exempel gulockra, bränd terra, grått och grönt.

Utformningen av husens sockelvåningar är viktig för upplevelsen av byggnaderna för människor som rör sig i och i närheten av området. Husens sockelvåningar ska vara förhöjda och ska markeras genom att utföras med ett fasadmaterial som avviker från fasaderna i övrigt, till exempel trä, tegel, natursten, keramiska plattor eller betong. Entrépartier vid dörrar till trapphusen och hissar ska utformas med omsorg om detaljer och ha uppglasade partier för att upplevas som välkomnande och ge dagsljusinsläpp till trapphusen. Taken ska utföras med falsad plåt eller liknande material och eventuella installationer på taken ska ha en kulör som harmonierar med takplåten.



Perspektivbild av området sett från Skogsbovägen i sydöst. Bottenvåningar ska utföras med ett fasadmateriäl som avviker från fasaderna i övrigt.



Perspektivbild av området och den nya kvartersgatan, sett från norr.



Vy västerut från den nya kvartersgatan i området. Hus C, B och A.



Vy västerut från Skogsbovägen. Hus D och E närmast i bilden.



Vy norrut sett inifrån kvarteret. Hus A och D.



Vy norrut sett från södra delen av området. Hus C och E närmast i bild.

Solstudier

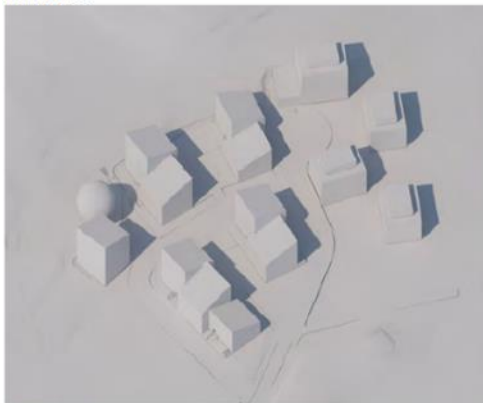
Strax nor om området, inom Ösby 1:79 har bostadshus uppförts under 2018-2019. Bostäderna inom Ösby 1:79 kan komma att påverkas av de planerade bostadshusen i aktuell detaljplan. Nedan visas solstudier vid sommar, höst och vinter. Solstudien visar att lägenheter på de nedersta våningarna i husen på Ösby 1:79 kan skuggas något vid ett genomförande av detaljplanen under årets mörkare månader. Under vintern påverkas området även av skuggning av omgivande höjder. Bedömningen är att solförhållandena på gårdar och på platsen för den föreslagna lekplatsen är förhållandevis goda. Planerat parkområde har goda solförhållanden under hela året. Nedan visas utsnitt ut solstudien för juni, september respektive december månad. Solstudien biläggs planhandlingarna.



JUN 09.00



JUN 15.00

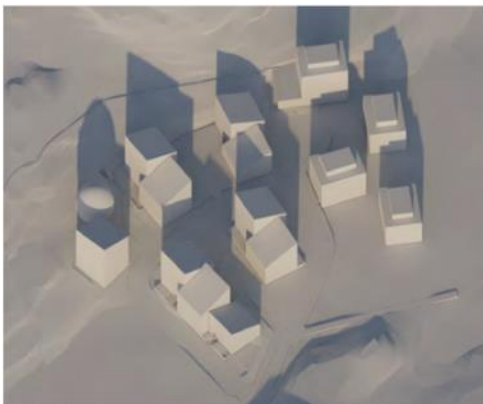


JUN 12.00

Solförhållanden i juni



JUN 18.00



SEP 09.00



SEP 15.00



SEP 12.00

Solförhållanden vid höstdagjämning



SEP 18.00



DEC 09.00



DEC 14.00



DEC 12.00

Solförhållanden i december

SOCIALA FRÅGOR

Barnperspektivet

Förutsättningar

Området är idag ett verksamhetsområde som i huvudsak är utformat för bilburna besökare.

Förändringar

Det bilfria stråket genom området innebär att barnen på ett trafiksäkert sätt kunna ta sig till närliggande naturområden. Det kan också bli en del av skolvägen till skolor i Gustavsberg. Även gångbanan längs Skogsbovägen kopplas samman med detta stråk.

Området kommer att exploateras relativt högt, vilket innebär att bostadsgårdarna blir ganska små. Detaljplanen ska säkerställa att en gemensam lekplats byggs på kvartersmarken. Parkytan kring den sparade eken intill hus C kan också bli en bra närlekmiljö för barn.

FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN

Förutsättningar

Den västra delen av området ingår i skogsområdet på Kråkberget. I övrigt finns inga friytor inom området.

Förändringar

Det nya allmänna gångstråket ska förbinda kringliggande rekreationsområden och bostadsområden med varandra. Vid stråkets västra del sparas mark som ska utgöra allmän platsmark (park) kring en storvuxen ek. Denna friyta kan fungera som en mötesplats och vistelseyta för boende i både det aktuella detaljplaneområdet och planerat bostadsområde på Kråkberget.

Mellan byggnaderna formas gårdsrum för lek och vistelse för de boende.

GATOR OCH TRAFIK

Förutsättningar

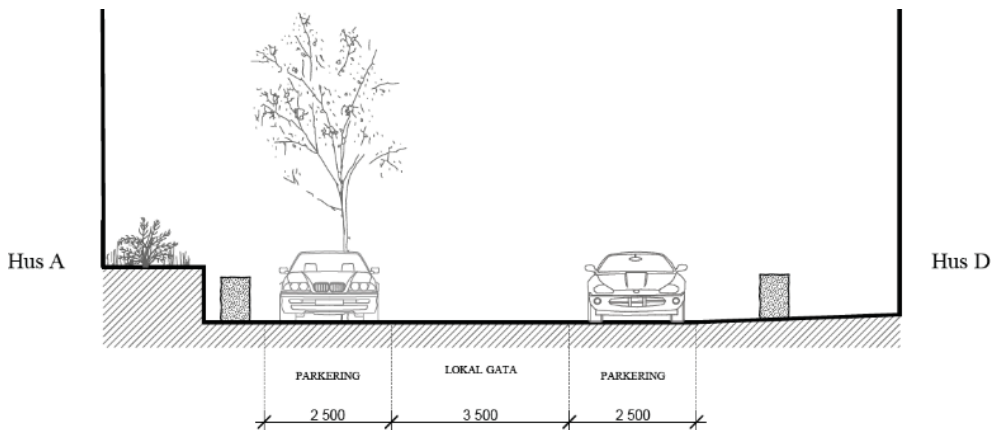
Skogsbovägen är en återvändsgata som leder till området via en cirkulationsplats på Skärgårdsvägen. Gatan byggdes om i samband med genomförandet av detaljplan för Ösby 1:79 och har en körbanebredd om 4,5 m och gång- och cykelbana på västra sidan av vägen om 2,5 m.

Skärgårdsvägen trafikeras av stamnätstrafik (linje 474 Slussen-Hemmesta) och lokala busslinjer, med hållplatslägen ungefär 400 meter från planområdet. En gång- och cykelväg leder till hållplatserna.

Förändringar

Biltrafik

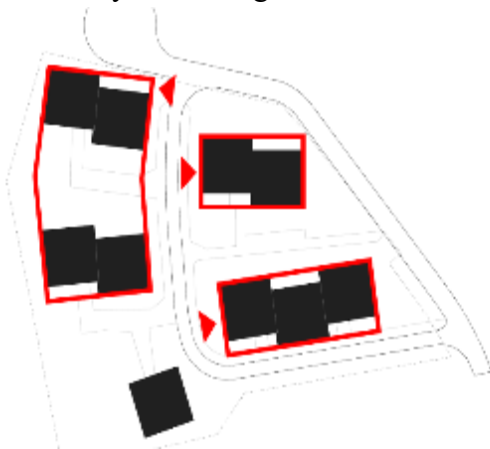
Inom planområdet planeras en gata på kvartersmark som ska försörja de tillkommande bostadshusen. Gatan dras i en slinga som ansluter till Skogsbovägen i områdets sydöstra och norra del. För att hålla en hög trafiksäkerhet, bland annat med hänsyn till garageuppfarter, är det lämpligt om gatan enkelriktas med infart från norr. Gatan ska ha en körbanebredd om 3,5 meter och ska kantas av en gångbana (2,5 meter) och kantstensparkering.



Sektion genom kvartersgatan med kantstensparkering (2,5 m), körbana (3,5 m) och gångbana alternativt kantstensparkering (2,5 m).

Parkering

Parkering ska i huvudsak ordnas i underbyggda garage och på kantstensparkering längs kvartersgatan. Parkeringsgaragen ska nås via nerfartsramper från den nya kvartersgatan.



Princip för placering och nedfarter till de underbyggda garagen. Garage markerade med röda yttrelinjer och nedfarter med pilar.

Antalet parkeringsplatser i planförslaget uppgår till 93 stycken, vilket motsvarar ett parkeringstal på 0,8 platser/lägenhet. Detta är förenligt med kommunens parkeringsnorm för centrala Gustavsberg. Parkeringslösningen bygger på att det ska finnas en bilpool inom området med minst en plats per 40 lägenheter. I planförslaget är det skissat på fyra bilpoolsplatser som kan ordnas antingen i garagen eller längs gatan. Att det ordnas en bilpool i området ska säkras genom avtal med exploatören.

Detaljplanen medger en flexibilitet i användningen av bottenvåningarna i området. Om alla bottenvåningar skulle användas för centrumändamål uppnås inte beräknat behov i parkeringsnormen för planområdet, med den exploateringsgrad som detaljplanen medger. En flexibilitet i detaljplanen bedöms motiverat för att inte förhindra för verksamheter att etablera sig i ett centrumnära område. Det mest troliga är dock att alla bottenvåningar inte kommer inrymma verksamheter med behov av besöksparkering. Eftersom planområdet ligger centralt i Gustavsberg finns det goda möjligheter för besökare att ta sig till eventuella verksamheter till fots eller med cykel. Besök till verksamheter kommer med stor sannolikhet ske främst under dagtid, när det bedöms finnas lediga parkeringsplatser.

Gång- och cykeltrafik

Området kan nås till fots eller med cykel via gång- och cykelbana längs Skogsbovägen. En ny allmän gångväg ska korsa planområdet i öst-västlig riktning för att skapa gena kopplingar till gångstråk till Ösbyträsk, centrum och Kråkberget. Gångvägen kommer att korsa kvartersgatan i området. Korsningen ska utformas trafiksäkert med tydliga markeringar i körbanan.

För att tydligt markera att gångvägen är allmän och skilja den från gårdssyrtorna tillhörande de boende i kvarteret, ska gångvägen beläggas med markplattor av till exempel betong. I den västra delen föreslås en trappa med två trapplopp upp till naturmarken. Den övre delen av trappan föreslås som en trappväg, så kallad åsnestig, som ger en mjuk övergång till naturmarken.

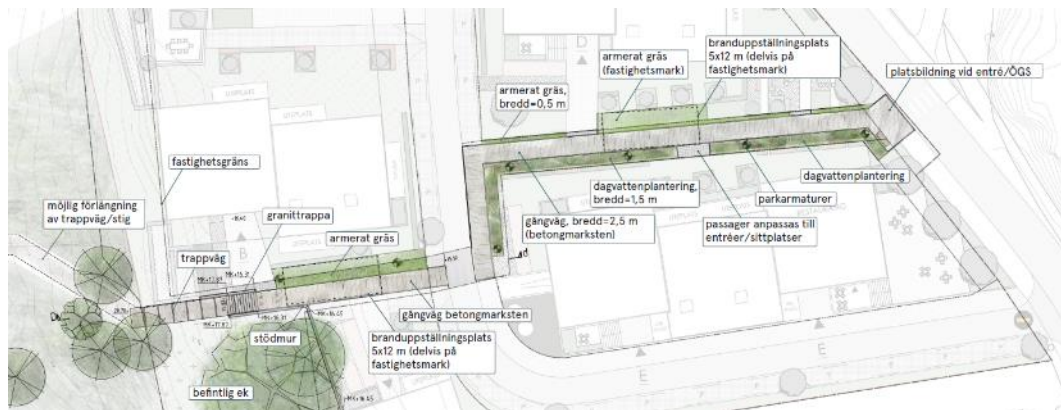
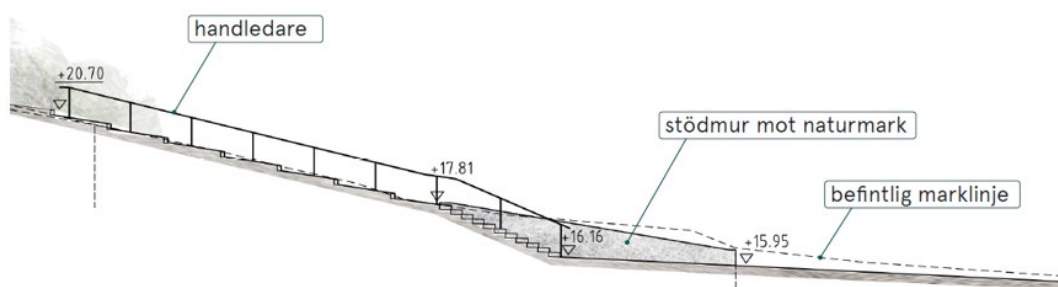


Illustration av gångväg och trappa.



Sektion längs med trappan upp på Kråkberget, strax söder om hus B.



Referensbild av föreslagna markplattor på gångvägen, respektive trappvägen upp till naturmarken.

Kollektivtrafik

Boende i planområdet kommer få som mest cirka 500 meter längs en gång- och cykelväg till närmaste busshållplats vid Skärgårdsvägen. En planerad genväg via trappor upp på Kråkberget är betydligt kortare, cirka 300 meter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

I Skogsbovägen finns utbyggda allmänna ledningar för vatten och spillvatten med anslutningspunkt vid fastighetsgräns.

Dagvatten

Dagvatten ska renas och fördröjas inom planområdet innan det avleds till det allmänna ledningsnätet. Längs Skogsbovägen finns ett dike samt ledningar för dagvatten. Diket leder vattnet söderut till en kupolbrunn som kopplas på ledning. I ledningen går vattnet sedan vidare norrut till en stenkista som mynnar i Ösbyträsk.

Värme

Ledningar för fjärrvärme finns i Skogsbovägen, vilket ger goda förutsättningar för de tillkommande bostadshusen att få sin värmeförsörjning via fjärrvärmenätet.

Tele

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

RÄDDNING

Området är beläget inom normal insatstid. Utrymning avses att ordnas med brandskyddat trapphus, sk TR2, för bostadshus över 8 våningar eller där erforderlig uppställningsplats för stegbil saknas. Utrymningsfrågan behandlas även i samband med bygglov och anmälan.

Brandposter finns i det kommunala VA-nätet i Skogsbovägen. Tillgång till brandvatten inom planområdet ska beaktas i planens genomförande.

OFFENTLIG OCH KOMMERSELL SERVICE

Planområdet ligger inom gångavstånd till Gustavsbergs centrum med blandad service i form av bl.a. bibliotek, simhall, livsmedelsbutik, systembolag och apotek. Direktbussar går till Värmdö köpcentrum i Mölnvik.

Inom gångavstånd finns även skolorna Ösbyskolan, skolan Lär, Munkmora-skolan och Farstavikens skolor (Kvarnbergsskolan och Ekedalskolan).

Planförslaget möjliggör för lokaler för verksamheter i husens bottenvåningar.

GENOMFÖRANDE

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för planarbete och genomförande

Samråd	kv 4 2018
Granskning	kv 4 2019
Antagande i kommunfullmäktige	kv 2 2020
Laga kraft tidigast	kv 3 2020
Genomförande	ca år 2020–2022

Genomförandetid

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

Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år och börjar löpa från den dag detaljplanen får laga kraft.

Huvudmannaskap

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark, allmän plats och vattenområden. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande, drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen kommunalt eller enskilt, men det är också möjligt att inom en och samma detaljplan ha olika huvudmän för olika allmänna platser, s.k. delat huvudmannaskap. Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna, så kallat kommunalt huvudmannaskap. Se mer under rubriken plandata.

Allmän plats, kommunalt huvudmannaskap

Allmän platsmark i denna detaljplan är parkområdet (PARK) och gångbanan (GÅNG) som leder genom området från Skogsbovägen (GATA) och korsar kvartersgatan (GATA) vidare genom parkområdet upp på Kråkberget. I denna detaljplan är kommunen huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Vatten och spillvatten

I Skogsbovägen finns ledningar för vatten och spillvatten. Ett u-område i detaljplanen säkerställer att allmänna ledningar för vatten och spillvatten kan läggas i kvartersgatan för att nå alla tillkommande fastigheter i planområdet.

Med avloppsvatten avses i miljöbalkens (1998:808), mening bland annat spillvatten eller annan flytande orenlighet. Utsläpp och annan hantering av avloppsvatten är en miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. MB och den som ansvarar för hanteringen och bedriver denna verksamhet är ansvarig för att miljöbalkens bestämmelser i både 2 och 9 kapitlen följs. För den som hanterar dricks- och avloppsvatten gäller bestämmelser om hälsoskydd bl a i miljöbalkens 2 och 9 kapitel samt i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Kommunen är med andra ord huvudman för vatten- och spillvattennätet, vilket innebär att kommunen bygger ut samt ansvarar för de vatten- och spillvattenledningar, pumpstationer med mera som behövs inom verksamhetsområdet, fram till varje förbindelsepunkt. Förbindelsepunkten är den punkt där fastighetsägarens ledningar ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet. I normalfall ligger förbindelsepunkten 0,5 meter utanför fastighetsgräns. Inom fastighet på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för respektive ledningar.

Dagvatten

På kvartersmark inom planområdet ansvarar fastighetsägarna för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenanläggningar och hantering i enlighet med förslagna åtgärder i dagvattenutredningen.

En förbindelsepunkt för dagvatten från gata och fastighet från detaljplaneområdet har upprättats i detaljplanens sydöstra hörn i samband med ombyggnaden av Skogsbovägen. Därmed omfattas detaljplaneområdet av verksamhetsområde för dagvatten gata och fastighet.

Vatten som avleds för avvattning av mark inom planlagt område som inte

görs för en viss eller vissa fastigheters räkning inom planlagt område är avloppsvatten i miljöbalkens mening. Hantering av sådant avloppsvatten är en miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. MB och den som ansvarar för hanteringen och bedriver denna verksamhet är ansvarig för att miljöbalkens bestämmelser i både 2 och 9 kapitlen följs. För den som hanterar dagvatten inom detaljplanen gäller bestämmelser om hälsoskydd bland annat i miljöbalkens 2 och 9 kapitel samt i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Vattenfall eldistribution ansvarar för elförsörjning inom området. I Skogsbovägen har Skanova respektive Stokab tele- och optoledningar. Vattenfall har fjärrvärmeledningar i Skogsbovägen. För anslutning till ledningsnät tar exploatören kontakt med respektive ledningshavare i samband med bostadsutbyggnaden.

Kvartersmark

Innan bygglov får ges ska marken uppfylla Naturvårdsverkets kriterier för känslig markanvändning. Detta innebär att ytterligare markprover behöver göras när byggnader inom området är rivna. Det kan innebära att marken behöver saneras.

För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver bygglov, rivningslov eller marklov, enligt 9 kap. plan- och bygglagen. Det bör också uppmärksammas att inom planlagt område gäller utökad lovplikt för ett flertal åtgärder, jämfört med områden utanför detaljplan. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov. Bygglov prövas av bygg-, miljö- och hälsoskydds-nämnden i Värmdö kommun.

Avtal

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal reglerar kostnaderna för framtagande av detaljplanen mellan kommunen och en byggherre eller en fastighetsägare. Ägarna till fastigheterna Ösby 1:195 och 1:194 respektive Ösby 1:176, 1:80 och 1:193 har tecknat varsitt plankostnadsavtal.

Exploateringsavtal

För genomförandet av detaljplanen kommer kommunen och exploatörerna att teckna exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Exploateringsavtalen kommer att reglera hur ansvar och kostnader för genomförandet av

detaljplanen kommer att fördelas. Avtalet kommer bland annat att reglera:

- Marköverlåtelse och förrättningskostnader
- Erläggande av avgifter
- Utformning och finansiering av allmänna anläggningar
- Gestaltning och utformning av föreslagen byggnation

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Se stycke PLANDATA ovan för aktuella fastighetsägare och fastigheter inom planområdet.

Fastigheterna Ösby 1:195 och 1:194 ägs av Skogsbo properties AB (Allerskog och Krantz Bygg och fastighets AB). Fastigheterna Ösby 1:176, 1:80 och 1:193 ägs av Grindstugårde nya fastigheter AB.

Fastigheterna Ösby 1:194 och Ösby 1:193 ingår i marksamfälligheten Ösby S1 som ligger inom planområdet. I gemensamhetsanläggningen Ösby GA:1 (angöring) som ligger på marksamfälligheten Ösby S1 ingår förutom Ösby 1:194 och Ösby 1:193 även Ösby 1:80.

I planområdet ingår också en mindre del av gatan Skogsbovägen och skogsmarken som ligger inom kommunens fastigheter Ösby 1:65 och Ösby 1:78.

Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs och möjliggörs fastighetsbildning t.ex. fastighetsreglering och avstyckning. Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske först då detaljplanen vunnit laga kraft och prövas då vid förrättning av Lantmäteriet. Exploatörerna ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som krävs för detaljplanens genomförande. Se bilaga 1.

Gemensamhetsanläggningar

När detaljplanen genomförs kommer inte längre gemensamhetsanläggningen Ösby GA:1 att fylla något syfte utan den kan då upphävas. Upphävandet kan komma att aktualisera frågan om ersättning enligt 40 a § anläggningslagen. Vidare kommer en ny gemensamhetsanläggning behöva bildas för kvartersgata och eventuellt gemensamma dagvattenlösningar inom kvartersmark.

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 (1973:1149). I beslutet (s.k. anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (t.ex. en väg eller en brunn). Beslutet får inte strida mot detaljplanens bestämmelser, men

mindre avvikelser får göras i den mån som syftet med detaljplanen inte motverkas. I beslutet framgår även vilka fastigheter som ingår i anläggningen, vilket utrymme som upplåts för anläggningen, vilken eventuell ersättning som upplåtande fastighet ska erhålla, inom vilken tid utförandet av anläggningen ska ske samt vilket andelstal respektive deltagande fastighet har. Andelstalet reglerar hur kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen ska fördelas mellan de fastigheter som deltar i den.

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

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

Ledningsrätter

Inom fastigheterna Ösby 1:65 och Ösby 1:78 finns flera olokaliserade befintliga ledningsrätter och inskrivna servitutsrättigheter vilket framgår av fastighetsförteckningen. Dessa berör troligtvis inte detaljplaneområdet. Befintliga ledningsrätter och inskrivna servitutsrättigheter framgår av fastighetsförteckningen.

På kvartersmark har tre områden markerats med u för att tydliggöra att det inom området kommer att finnas allmänna underjordiska ledningar såsom dagvattenledning samt vatten- och spillvattenledningar.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I Bilaga 1 och 2 redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenserna som uppkommer för fastigheter och marksamfälligheter inom planområdet.

Gällande planer

En detaljplan gäller till dess att den upphävs, ändras eller ersätts och de rättigheter som uppkommit genom planen kan – om den inte upphävs – göras gällande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Finansiering av planarbetet

Fastighetsägarna till fastigheterna Ösby 1:195, 1:194, 1:176, 1:80 och 1:19 finansierar planarbetet enligt upprättat plankostnadsavtal.

Värdeökning till följd av planen

Detaljplanen innebär att bygggrätter för bostäder i form av flerbostadshus samt lokaler för verksamheter tillskapas på fastigheterna inom planområdet. Detta innebär således en värdeökning på fastigheterna.

Ersättning

Ersättning för mark ska bestämmas vid lantmäteriförrättning när mark överförs till annan fastighet och när mark upplåts för exempelvis ledningar, väg eller annan nytthet. Ersättningens storlek kan grunda sig på överenskommelse mellan parterna eller bestämmas av lantmäteriet i samband med lantmäteriförrättningen.

I detaljplanen kommer ersättning för inlösen av allmän plats för park, gata och gångväg att regleras i exploateringsavtal mellan fastighetsägarna och kommunen. Vidare är det lämpligt att det innan detaljplanen antas finns en skriftlig överenskommelse mellan fastighetsägarna kring hur de framtida gemensamhetsanläggningarna och fastigheterna är tänkta samt hur markövertälelserna ska komma att se ut. Eventuell ersättning för inlösen av allmän platsmark bekostas genom gatukostnadsersättning av exploatörerna inom detaljplaneområdet.

Förrättningskostnader

De kostnader som uppkommer i samband med förrättning hos lantmäteriet för åtgärder inom kvartersmark betalas av fastighetsägarna till fastigheterna Ösby 1:195 och 1:194 samt Ösby 1:176, 1:80 och 1:193 i planområdet. Detta regleras i de exploateringsavtal som parterna träffar.

Anläggande, drift och underhåll

Allmän plats, kommunalt huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för projektering, upphandling och utförande av de anläggningsarbeten med mera som ska utföras på allmän plats såsom gångväg och eventuella åtgärder på parkmark. Åtgärderna är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Fastighetsägarna till fastigheterna Ösby 1:195 och 1:194 samt Ösby 1:176, 1:80 och 1:193 (exploatörerna) i planområdet finansierar dessa arbeten, vilket kommer att regleras i exploateringsavtal. Det kan vid behov även bli aktuellt med ytterligare ombyggnad av allmän platsmark utanför detaljplaneområdet. Framtida drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet sköts och bekostas av kommunen.

Kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder, drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

Vatten och spillvatten

Kommunen bekostar anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark. Fastighetsägarna bekostar anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom kvartersmark.

Dagvatten

Kommunen bekostar omhändertagande av dagvatten från allmän platsmark. Inom kvartersmark bekostar fastighetsägarna omhändertagande av dagvatten fram till förbindelsepunkt på allmänna platsmarken.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Respektive fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till bredband, el- och telenät. Flytt av ledningar eller andra åtgärder som krävs till följd av planens genomförande ska bekostas av den part som initierar åtgärden (alltså exploitören).

Avgifter

Bygglovavgift

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

VA-anläggningsavgift

Kommunen tar ut en anläggningsavgift av respektive fastighetsägare för framdragning av servisledningar samt upprättande av förbindelsepunkt enligt VA-taxan för Värmdö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. Avgifter enligt denna taxa tas ut för att täcka de nödvändiga kostnaderna för Värmdö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. Avgifter enligt denna taxa ska betalas av ägare till fastigheter inom anläggningens verksamhetsområde.

Avgiftsskyldigheten inträder när kommunen har upprättat förbindelsepunkter och informerat fastighetsägaren om denna. Information om vid varje tillfälle gällande taxa finns hos kommunen.

Avgifter för miljötillsyn

Kommunen tar ut avgifter för anmälan och ansökan enligt miljöbalken samt

för strandskyddsdispens. Information om den vid varje tillfälle gällande taxa finns tillgänglig hos kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

För anslutning till elnät och telenät ska kontakt tas med respektive ansvarigt bolag, se mer information under rubriken Ansvarsfördelning.

Vägarna i området ska ha en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snöhantering och halkbekämpning kan röra sig i området.

Nu kända ytterligare tekniska utredningar, utöver befintligt planeringsunderlag, som kan bli aktuella i samband med genomförande av planen är berg- och geotekniska utredningar samt miljötekniska utredningar avseende markföroreningar.

Dokumentation som ska inlämnas till kommunen tas upp i avtal, bygglovs-, anmälans- och tillståndsprocesser.

Angående vatten och spillvatten samt dagvatten - se mer information under rubrik Ansvarsfördelning.

Avfall

Nedgrävda kärl för hushålls- och matavfall ska placeras längs den nya kvartersgatan i planområdet. Gatan ska utformas för att klara god framkomlighet med sopbil. Utrymme för insamling till tidnings- och förpackningsindustrin kan planeras i bottenvåning eller garageplan i ett av bostadshusen i området alternativt i en komplementbyggnad. Återvinningscentral finns i Brunn och i Hemmesta.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Planens genomförande kommer få konsekvenser för naturmiljön i den västra delen. Flera gamla tallar, delvis med bohål och talticka och unga- medelgrova ekar kommer att avverkas. Det finns risk att skyddsvärda träd utanför planområdets påverkas/behöva avverkas. Växtplatser av blåsippor och liljekonvalj tas i anspråk.

Eventuella markföroreningar ska saneras i och med planens genomförande.

Planen bedöms få positiva konsekvenser för stadsmiljön, då de nya byggnaderna ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att fler bostäder kan byggas i ett attraktivt läge i Gustavsberg nära både centrum och natur. Området kommer göras mer tillgängligt för allmänheten, bla genom en ny gångväg och trappa mot Kråkberget. Det bilfria stråket är positivt ur barnens perspektiv, då de skyddade från biltrafik kan nå Kråkberget och parkområdet i planområdet.

En blandning av både bostäder och verksamheter i närområdet kan bidra till att området upplevs som levande och tryggt.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Se fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser ovan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande tjänstemän har medverkat i detaljplanearbetet: Linnéa Olofsson, planarkitekt, Sophie Dahllöf, exploateringsingenjör, David Cileg, trafikplanerare, Ann-Sofie Jalvén, landskapsarkitekt, Johan Suhr, VA-frågor, Gundula Kolb, ekolog.

Värmdö 2020-04-27

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Andreas Dahlberg
Tf planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt

BILAGA 1. FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL

Fastighet, ga, mark-samfällighet	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder	Område på karta
Ösby 1:176	Kvartersmark småindustri	Allmän platsmark PARK, GATA och GÅNG Kvartersmark för bostad och lokaler för centrumändamål Gemensamhetsanläggning för gata genom området	Genom fastighetsreglering överförs 854 kvm allmän platsmark till kommunal fastighet förslagsvis Ösby 1:78 eller Ösby 1:65. Ersättningsfrågan regleras i exploateringsavtal. Genom fastighetsbildning kan lämplig fastighet för kvartersmark med bostads- och centrumändamål bildas Upplåter mark till en gemensamhetsanläggning för gata där fastigheterna inom detaljplaneområdet ingår.	1
Ösby 1:80	Kvartersmark småindustri	Kvartersmark för bostad och lokaler för centrumändamål Allmän platsmark GÅNG Gemensamhetsanläggning för gata genom området u-område för VA-ledningar	Genom fastighetsbildning kan lämplig fastighet för kvartersmark med bostads- och centrumändamål bildas Genom fastighetsreglering överförs 7 kvm allmän plats till Ösby 1:78 eller Ösby 1:65. Upplåter mark till en gemensamhetsanläggning för gata där fastigheterna inom detaljplaneområdet ingår. Upplåter mark till ledningsrätt eller servitut inom u	2
Ösby 1:193	Kvartersmark småindustri	Kvartersmark för bostad och lokaler för centrumändamål	Genom fastighetsbildning kan en fastighet för kvartersmark med bostads- och centrumändamål bildas	
Ösby 1:194	Kvartersmark småindustri	Kvartersmark för bostad och lokaler för centrumändamål	Genom fastighetsbildning kan en fastighet för kvartersmark med bostads- och centrumändamål bildas	
Ösby 1:195	Kvartersmark småindustri	Kvartersmark för bostad och lokaler för centrumändamål Allmän platsmark GÅNG	Genom fastighetsbildning kan en fastighet för kvartersmark med bostads- och centrumändamål bildas Genom fastighetsreglering överförs 147 kvm allmän plats till Ösby 1:78 eller	3

		Gemensamhetsanläggning för gata genom området	Ösby 1:65 Upplåter mark till en gemensamhetsanläggning för gata där fastigheterna inom detaljplaneområdet ingår.	
Ösby S:1	Marksamfällighet där Ösby 1:193 och Ösby 1:194 ingår Kvartersmark småindustri Gemensamhetsanläggning Ösby GA:1 för VA- och elledningar och utfartsväg	Kvartersmark för bostad och lokaler för centrumändamål. Allmän platsmark GÅNG	Genom fastighetsbildning kan en ny fastighet för kvartersmark med bostads- och centrumändamål bildas Genom fastighetsreglering överförs 25 kvm allmän plats till Ösby 1:78 eller Ösby 1:65 Gemensamhetsanläggning Ösby GA:1 och samfällighet Ösby S:1 upphävs vid förrättning	4
Ösby 1:65	Allmän plats gata	Allmän plats GATA och GÅNG samt kvartersmark Bostäder	Del av fastigheten, 123 kvm, överförs till en eller två andra fastigheter för bostadsändamål. Fastigheten tillförs eventuellt mark för gångväg och park från fastigheterna Ösby 1:195, Ösby S:1, Ösby 1:80 och Ösby 1:176.	5
Ösby 1:78	Allmän plats gata	kvartersmark Bostäder och lokaler för centrumändamål	Del av fastigheten, 168 kvm, överförs till annan fastighet för bostadsändamål Fastigheten tillförs eventuellt mark för gångväg och park från fastigheterna Ösby 1:195, Ösby S:1, Ösby 1:80 och Ösby 1:176.	6
Ösby 1:78	Ej planlagd, naturområde	Kvartersmark för bostad och lokaler för centrumändamål	Del av fastigheten, 175 kvm, överförs till annan fastighet för bostadsändamål. Fastigheten tillförs eventuellt mark för gångväg och park från fastigheterna Ösby 1:195, Ösby S:1, Ösby 1:80 och Ösby 1:176.	7

