

Detaljplan för del av Gustavsberg 1:7 m.fl. Ekobacken I

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser och grundkarta, nov 2008
- Planbeskrivning, nov 2008
- Genomförandebeskrivning, nov 2008
- Gestaltungsprogram, mars 2007

Bilagor

- Illustrationskarta, nov 2008
- Fastighetsförteckning
- Utställningsutlåtande, okt 2008
- Miljökonsekvensbeskrivning, mars 2007
- Tillägg till miljökonsekvensbeskrivning, sept 2008
- Dagvattenutredning, mars 2008
- Bullerutredning, aug 2008
- Trafikutredning, april 2008
- Miljöprogram, mars 2007
- Skötselplan, mars 2007

BAKGRUND

Värmdö är en snabbt växande kommun. Från att ha varit ett bruksamhälle utvecklas Gustavsberg till en attraktiv ort för åretruntboende på pendlingsavstånd till Stockholm. Detta medför ett växande behov av bostäder, bostadsnära rekreationsområden, utbyggnad av infrastruktur och arbetsplatser. I översiktsplan för Värmdö redovisas ett antal områden som "utredningsområden" för dessa ändamål. Nu aktuellt planområde är ett av dessa. Planarbetet för det aktuella området som ligger två km söder om Gustavsbergs centrum initierades formellt med kommunstyrelsens planutskotts beslut 2002-12-09 att uppdra åt planavdelningen att "påbörja ett programarbete för ekopark och arbetsområde med ekologisk inriktning i Tjustviksområdet". Ett program för planarbetet antogs i augusti 2006. Samhällstekniska nämnden, som efter valet 2006 ansvarar för detaljplanering, beslutade 2007-09-25 om fortsättningen på planarbetet i ett start-PM som beskriver inriktning och etappindelning. En andra etapp utgörs av porslinstippen och intilliggande marker som är tänkta för verksamhetsområden.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Föreliggande planförslag omfattar den första etappen och syftar till att bl a infrastrukturella etableringar, fjärrvärmeanläggning, ett pedagogiskt centrum, kvartersmark för miljöinriktade företag och kommunens återvinningscentral, samt ett trafikområde för kollektivtrafik (SL-bussdepå).

FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Den bebyggelse som planeras med stöd av föreliggande planförslag och dess genomförande-beskrivning bedöms enligt upprättad miljökonsekvensbeskrivning och kompletterande tillägg till miljökonsekvensbeskrivning vara förenlig med bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap MB avseende hushållning med mark och vatten samt miljökvalitetsnormer.

PLANDATA

Lägesbestämning

Det föreslagna planområdet ligger norr om landsväg 222 (Värmdöleden) och gränsar till Charlottendal (planlagt område, kommunens planarkivnummer D101), Slottshagen (planlagt bostadsområde kommunens planarkivnummer D132), Hålluddens avfart (planlagt område, kommunens planarkivnummer 331) och trafikplats Gustavsberg (Ingarökryset) ca två km söder om Gustavsbergs centrum. Området har fått benämningen Ekobacken efter det intilliggande torpet Ekbacken (Gustavsberg 1:9).

Planområdet omfattar fastigheten Gustavsberg 1:26 och del av fastigheten Gustavsberg 1:7 samt mindre del av fastigheten Gustavsberg 1:52 och en liten del av Tjustvik 1:1.



Översiktskarta med planområde för Ekobacken I ungefärligt angiven.

Areal

Planområdet omfattar totalt ca 29 hektar markområde inklusive blivande allmänna platser och kvartersmark.

Markägoförhållanden

Fastigheten Gustavsberg 1:26 ,Tjustviks avloppsreningsverk, ägs av Värmdö kommun, Gustavsberg 1:52 , Ekbackens porslinstipp, ägs av Gustavsbergs AB, fastigheten Gustavsberg 1:7 ej planlagd naturmark samt Tjustvik 1:1, ägs av JM AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2003 där området betecknats som "utredningsområde för miljöteknisk inriktning och pedagogiskt besökscentrum väster om Charlottendal". Området berörs ej av riksintressen.

Strandskydd

Planområdet omfattas ej av strandskydd.

Gällande detaljplaner för området

Det aktuella området saknar detaljplan eller områdesbestämmelser. Delar av angränsande områden och vägområdet är planlagda.

Kommunala program och planeringsunderlag

Detaljplaneprogram

Ett start-PM antaget 2007 av samhällstekniska nämnden och ett detaljplaneprogram antaget i augusti 2006 av dåvarande kommunstyrelsens tekniska utskott ligger till grund för planförslaget. Enligt dokumenten planeras utöver det befintliga Tjustviks reningsverk för kommunens tekniska förvaltning (återvinningscentral, förråd, maskinpark), pedagogiskt centrum och miljöinriktade företag, Vattenfalls nya fjärrvärmeverk, nytt trafikområde (SL-bussdepå), vägmark med infart från Leveransvägen vid Ingarökrysset, samt verksamhetsytor.

I dag trafikeras Farstalandets lokalvägar av både personbilar, bussar, och lastbilar till och från avfalls- och avloppsanläggningarna. I detaljplan för Charlottendal har mark planlagts för en framtida infart till Ekobacken. Preliminärt bedöms denna placering tillmötesgå behovet av en från bostadsområdena skild körväg österifrån för tung lastbilstrafik till och från anläggningarna inom området. Verksamheterna lokaliseras med hänsyn till områdets topografi, landskapsbild och naturvärden som utgångspunkt. Dessa utgångspunkter redovisas nedan under avsnittet Planförslaget.

Som grund för lokaliserings- och markanvändningsprinciper görs även avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen. Kommunens behov av att bygga ut moderna infrastrukturella anläggningar vägs mot kommuninvånarnas behov av kontakt med naturen i närområdet som en bas för fritidsaktiviteter.

Miljöbedömning

Om ett program eller en plan kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska planen miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap 12-13 §§ MB upprättas. Miljöbedömningen är en process som är parallell med planprocessen. Syftet är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. Målsättningen är att förhindra negativ miljöpåverkan som kan uppstå till följd av planen.

I MKB:n ska de förväntade konsekvenserna belysas av såväl planförslaget som av ett nollalternativ och andra lösningar/lokaliseringar. Vidare ska MKB:n föreslå åtgärder för att bl a skydda naturmiljön och människors hälsa och säkerhet mot planens oönskade konsekvenser.

Med hänvisning till områdets orörda naturmiljö, närheten till bostadsområden samt de planerade verksamheternas art och omfattning har kommunen bedömt att föreliggande planförslag kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunens behovsbedömning har gjorts efter samråd med länsstyrelsen i Stockholms län och har redovisats i samband med detaljplaneprogrammet.

I detaljplaneprogrammet redovisades även en första avgränsning av de miljöaspekter som särskilt kan antas beröras av planen och som ligger till grund för miljökonsekvensbeskrivningen (MKB). I det fortsatta arbetet med MKB, inom ramen för miljöbedömningen av planen, har underlaget kompletterats med utredningar av dagvattenhantering och buller. För flera av de planerade verksamheterna kommer det dessutom att krävas tillstånd enligt 6 kap MB med tillhörande MKB:er.

I ett separat miljöprogram för området föreslås vissa riktlinjer för att uppnå god miljöanpassning. Utifrån detaljplanen och miljöprogrammet kommer exploaterarnas ansvar att regleras i separata exploateringsavtal.

Ett separat gestaltungsprogram föreslår åtgärder som kan påverka miljön avseende landskapsbilden, placering, utformning, material, markens anordnande mm.

Kommunala beslut i övrigt

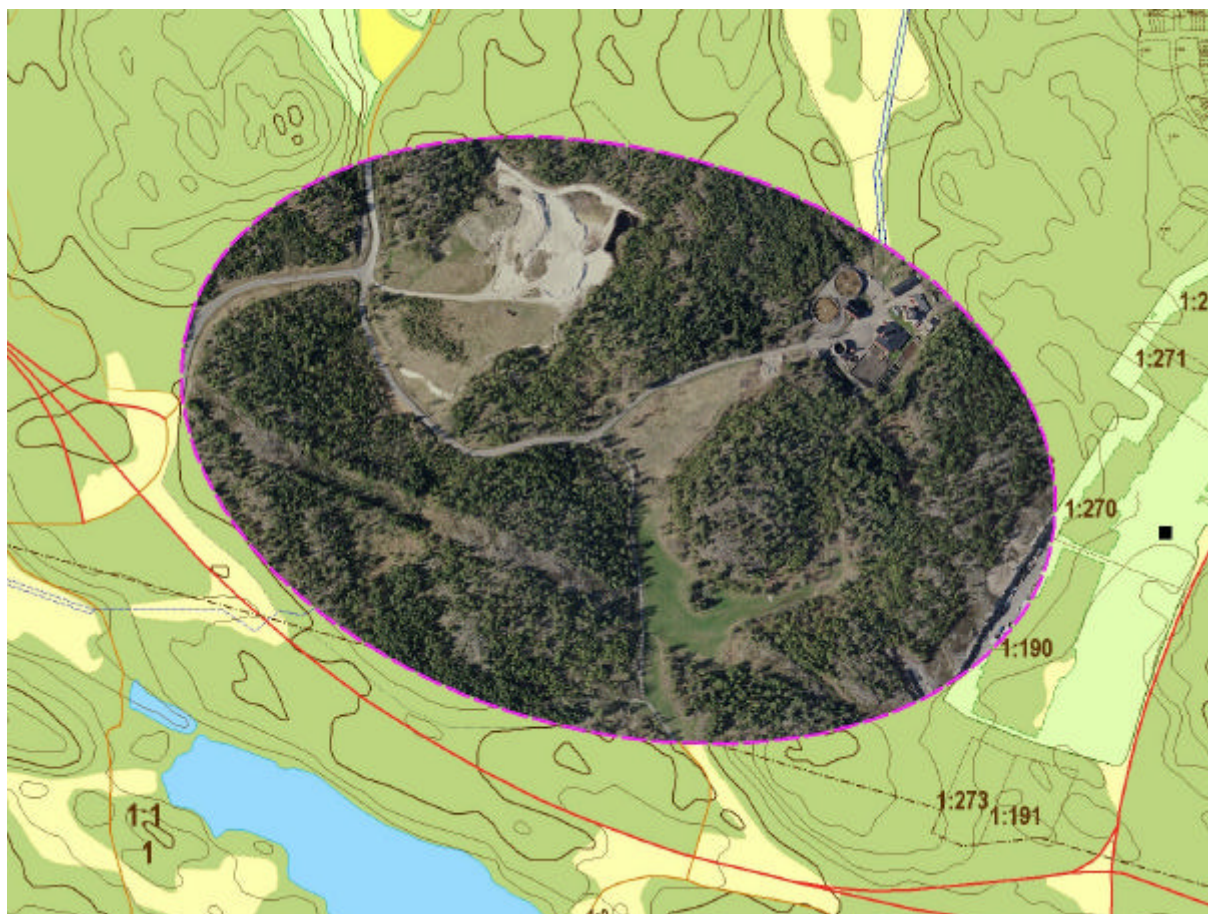
Kommunen och markägaren är överens om överlåtelse av del av området för kommunala etableringar såsom tekniska anläggningar, ett pedagogiskt miljöcentrum, mm. Till grund för detta finns ett intentionsavtal.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Naturmiljö

På Farstalandet samsas Värmdös största tätort Gustavsberg med stora, relativt orörda naturområden. Kring Ekobacken finns såväl skyltade promenad-, rid- och cykelslingor som ett stort antal större och mindre skogsstigar genom skogs- och betesmark. Närheten till både insjöar och havsvikar inbjuder till bad sommartid och skridskoåkning vintertid.

Även inom området för Ekobacken finns stigar, ridvägar och betesmark som ansluter till naturområdena västerut och söder om väg 222. För att naturområdena ska fortsätta vara tillgängliga är en viktig förutsättning att passage- och spridningsmöjligheterna för människor, djur och växter inte hindras när Ekobacken utvecklas för olika verksamheter och arbetsplatser.



Ekobacken ligger mitt på Farstalandet i ett landskap som är typiskt för Värmdös inre skärgård. Terrängen är kuperad med hållmarker på höjderna och lerfyllda dalgångar däremellan. På hållmarkernas tunna jordlager kan nästan bara lavar och olika ris växa. De tallar som växer bland hållarna når sällan några större dimensioner, men kan trots det vara mycket gamla. Större delen av hållmarkstallskogen vid Ekobacken är troligen äldre än 60 år.

I sänkor och utmed sluttningarna där jordlagren är något mäktigare och vattentillgången är bättre trivs gran, blåbär, mossor och olika lövträd. I sluttningarna och i övergången mot den plana lermarken i dalgångarna hittar man även eken. Där den har fått tillräckligt med ljus och utrymme har den kunnat växa sig stor.

De dalgångar vi ser på Farstalandet idag har tidigare varit täckta av havsvatten. När vikarna och sunden mellan bergsryggarna så småningom torrlades genom landhöjningen blev de viktig åkermark. Något storskaligt jordbruk har det aldrig varit möjligt att bedriva i Värmdö på grund av terrängförhållandena. Däremot har i princip varje dalgång utnyttjats som åker- slätter- eller betesmark över århundradena.

De olika livsmiljöer för växter och djur som skapas av att terrängen är varierad och att landskapet har hävdats under en lång tid ger inte bara förutsättningar för höga naturvärden. De utgör också värdefulla och variationsrika miljöer för rekreation och friluftsliv för boende och besökare. Det gäller både i stor skala för hela Farstalandet, såväl som i liten skala i och kring Ekobacken.

Områdets starkt kuperade terräng bildar en naturlig (buller)barriär mellan bostadsområdena på Farstalandet och landsväg 222 samt Gustavsbergsvägen.

Kulturmiljö

Det öppna kulturlandskapet på Farstalandet förändras snabbt för att hävden upphört. Vid Ekobacken har dock det öppna kulturlandskapet i dalgången bibehållits genom hästbete. Den före detta ängsmarken används idag för ridstigar och betesmarker. Det typiska skärgårdslandskapet kring betesmarken söder om reningsverket utgör en viktig komponent i landskapet och fungerar som rekreationsområdet för bostadsområdena norr och väster om Ekobacken. Inom området finns inga fornlämningar registrerade, inte heller är området utpekad som riksintressant för kulturmiljövården.

Befintlig bebyggelse och närmiljö

Områden norr om planområdet har på senare år bebyggts med flera nya bostadsområden. Detta innebär ett utökat behov av att bevara den återstående närrekreationsområdet så långt som möjligt.



Verksamheterna inom de båda befintliga anläggningarna inom programområdet, Tjustviks avloppsreningsverk och Gustavsbergs avfallstipp, kommer att minskas i omfattning respektive avvecklas inom några år. Reningsverket kommer även i fortsättningen hantera avlopp i form av en huvudsakligen pumpstation. Porslinstippen föreslås avslutas och i stället utformas som en verksamhetsyta. Denna del ingår i en separat detalplaneetapp.

Gator och trafik

Vägnätet i och omkring området består av väg 222, Idrottsvägen och Gustavsbergsvägen. Reningsverket nås genom en asfalterad anslutning från Idrottsvägen. En servitutsväg förbinder Ekbackstorpet på andra sidan väg 222 till Idrottsvägen genom en tunnel under väg 222 öster om Hålluddsavfarten. Vägnätet trafikeras av SL:s stamnät med hållplatser vid Värmdö Marknad samt Idrottsvägen.

Det närliggande köpcentret Värmdö Marknad med sin infartsparkering trafikeras av SL.

Teknisk försörjning

Två högspänningsledningar passerar områdets södra respektive östra delar.

VA-ledningar ansluter Tjustviks reningsverk till Gustavsberg samt Hålludden (genom en kulvert öster om den nord-sydliga betesmarken).

Kommers- och samhällsservice

Kommersiell service finns vid Värmdö Marknad öster om planområdet. Samhällsservice finns i Gustavsbergs centrum samt fabriksområdet.

Föroreningar och störningar

De största störningskällorna är bullret från väg 222, magnetiska fält kring högspänningsledningar, samt lukt från reningsverket.

Mark och grundvattnet kan enligt Miljö- och byggförvaltningen vara förorenade i och kring porslinstippen samt reningsverket. Porslinsrester har hittats i vägbank vid porslinstippen.

Väg 222 är transportväg för farligt gods. Se vidare Miljökonsekvensbeskrivning.

PLANFÖRSLAGET

Tillkommande bebyggelse, kvartersmark

Utöver de befintliga ytorna för Tjustviks reningsverk, beräknas ca 10 hektar mark exploateras för de planerade verksamheterna:

- kommunens tekniska förvaltning (återvinningscentral, förråd, maskinpark),
- pedagogiskt centrum och miljöinriktade företag,
- Vattenfalls nya fjärrvärmeverk,
- ny SL-bussdepå,
- vägmark för infart från Ingarökrysset. I dag trafikeras Farstalandets lokalvägar av både personbilar, bussar, och lastbilar till och från avfalls- och avloppsanläggningarna. I detaljplan för Charlottendal har mark planlagts för en framtida infart till Ekobacken. Preliminärt bedöms denna placering tillmötesgå behovet av en från bostadsområdena skild körväg österifrån för tunga lastbilar till och från anläggningarna inom området.
- vissa verksamhetsytor.

Verksamheter lokaliseras med hänsyn till områdets topografi, landskapsbild och naturvärden som utgångspunkt. Massiva bergskärningar annat än inom kvartersmark får inte ske.

Som grund för lokaliserings- och markanvändningsprinciper görs även avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen. Kommunens behov av att bygga ut moderna infrastrukturella anläggningar har vägts mot ridverksamhetens, kommuninvånarnas och folkhälsans intressen i den orörda naturen.

Ridverksamheten på Farstalandet sysselsätter ett stort antal ungdomar , särskilt flickor. Hänsyn har därför tagits till behov av betesmarker och hästhagar inom området som en förutsättning för den ur jämställdhetsperspektivet viktiga ridverksamheten.

De planerade kvartersmarken föreslås kunna delas in i varierande storlekar för att möjliggöra etablering av stora verksamheter som SL-depån men även mindre verksamheter och kunskapsintensiva företag som huvudsakligen bedriver utvecklingsarbete.

Gestaltning

Gestaltning av byggnader och anläggningar och markens anordnande sker med utgångspunkt från rekommendationer i Gestaltningsprogram för Ekobacken. God anpassning till landskapet ska styra. Val av fasadmaterial samt färgsättning ska godkännas vid bygglovansökan.

Skötselplan - Mark, vegetation och friytor

De planerade verksamheterna tar i anspråk viss mark som i dag används som strövområden, ridstigar mm. Dessa verksamheters påverkan minimeras genom åtgärder enligt miljökonsekvensbeskrivningen. Ridning och vissa andra fritidsaktiviteter kan orsaka störningar och skador på känslig naturmark. Intressekonflikter mellan aktörer i området kräver en genomtänkt planering, samråd och information för att kunna minimeras. Förutom bevarande av grönstrukturen genom planläggning har en skötselplan tagits fram för att minimera intressekonflikterna och bevara områdenas rekreationsvärden.

Mark för gator och tomtmark inom planområdet kommer att beredas genom sprängning. Det är viktigt att spara rekreationsytor för de anställda samt närboende. Bäst är bevarande av värdefull naturmark.

Vegetation och sammanhängande gröna ytor bevaras och sköts enligt bestämmelserna på plankartan samt skötselplan för Ekobacken som görs av kommunens gatu- och parkavdelning.

Ett område mellan reningsverket och trafikområde för SL föreslås röjas och iordningställas som naturpark med promenadstigar kring den gamla eken markerat med n1 på plankartan.

Marklov kommer att krävas i vissa delar för fällning av stora träd med syfte att bevara områdets gröna karaktär.

Gator och trafik

Trafiksystem, gatutyper, parkeringsnormer, gemensamhetslösningar, g/c-vägar, påverkan på kollektivtrafik etc planeras för blandad personbilstrafik samt yrkestrafik till verksamheterna inom området. Parallellt med vägarna dras gång- och cykelvägar genom området för besökande från närområden. Ridväg passerar genom området.

Vägnätets utformning bedöms möjliggöra en framtid utbyggnad av spårbunden trafik t.ex. spårtaxi.

Övergångsställen anordnas för gång- och ridvägar som korsar huvudgatan. Bussgata på områdets västra del begränsar trafiken västerifrån till kollektivtrafik. Trafiken kan regleras ytterligare genom omplacering av bussfålla och antagande av lokala trafikföreskrifter.

Teknisk försörjning och dagvatten

Området kommer att få ett modernt miljöinriktat ledningsnät för teknisk försörjning med bl. a. nytt dagvattensystem med damm, kommunalt VA, starkström och telekommunikation.

Ledningar för överföring av värme från fjärrvärmeanläggningen samt returrör planeras för biogas från Käppala reningsverk, där kommunens avlopp renas. Dessa blir huvudkällor för uppvärmning respektive tankning av SL:s miljöbussar. Markförläggning föreslås även av vissa kraftledningar i området.

För området finns en särskild dagvattenutredning baserad på kommunens dagvattenpolicy. Dagvatten ska enligt utredningen primärt omhändertas, renas och utjämnas på den egna fastigheten. Därefter ska dagvatten avledas till damm i områdets centrala delar och avledas till Baggensfjärden som slutlig recipient. Industriadagvatten från verksamhetsytor är att betrakta som avloppsvatten och ska renas innan det avleds.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet (Miljöprogram)

Vissa störningar och föroreningar inom området efter genomförandet av detta planförslag kan förväntas komma från fjärrvärmeanläggningen (utsläpp i luften), reningsverket (luktstörningar), högspänningsledningar (elektriska och magnetiska fält, ras av ledningar (p.g.a. storm mm), samt störningar från trafiken till och från de planerade verksamheterna.

Eventuella störningar finns analyserade i miljökonsekvensbeskrivningen och kan genom förslag i miljöprogram för Ekobacken begränsas betydligt.

Generellt gäller det att den föreslagna markanvändningen och i planen tillåtna verksamheter inte ska vara störande för omgivningen. Högsta tillåtna nivåer på störningar, buller, lukt, vibrationer, utsläpp och besvärande ljus bedöms inte överskrida gällande nivåer som anges i planbestämmelserna.

PLANENS KONSEKVENSER

Värmdö kommun är en ekokommun med miljöhänsyn som ledstjärnan i planering av mark och vattenområden. Det aktuella området gränsar till såväl bostäder som befintliga arbetsplatser. Området präglas av den varierade topografin och innefattar såväl känsliga hållmarker som öppna kulturmarker. Att exploatera området utan att orsaka oönskade effekter kräver naturligtvis noggrann bedömning av planens miljöpåverkan.

Målsättningarna med projektet Ekobacken är b.a. att främja miljöinriktad teknologi, begränsa oönskad miljöpåverkan och öka miljömedvetandet främst genom att slå vakt om delar av naturlandskapet.

Med hänsyn till de verksamheter som planeras bedömer kommunen att planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen har därför genomfört en samlad miljöbedömning av planen (se avsnitt Miljöbedömning).

För att konkretisera kommunens allmänna miljömål upprättas ett miljöprogram för området för att definiera miljönormerna och exploatörernas ansvar i genomförandet.

Särskilda krav kommer att ställas på att dagvatten tas hand om lokalt innan det lämnar planområdet och leds ut i naturen. Fjärrvärme eller annan förnybar energi producerad lokalt inom området bör återanvändas inom området.

Ett separat gestaltningsprogram för området finns med förslag till rekommendationer för byggnaders utseende, utformning, färgsättning, materialval, belysning, skyltning och anpassning till omgivningen. Programmet behandlar markens anordnande och anpassning till områdets naturlandskap.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen föreslås bli huvudman för allmänna platser och VA-försörjning inom planområdet. Planen upprättas av planavdelningen vid Värmdö kommun. Plan- och bygglovsavgift tas ut i samband med bygglov enligt för varje tidpunkt gällande bygglovstaxa alternativt vad som avtalats med respektive fastighetsägare.

Till planen hör ett exploateringsavtal som närmare reglerar genomförande med utgångspunkt från ett intentionsavtal mellan kommunen och markägaren.

MEDVERKANDE

Planförslaget har utarbetats i nära samråd med en grupp närboende, lokala föreningar samt utsedda politiker.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har upprättats av projektgrupp bestående av: Lars Fladvad, projektledare, Hamid Roshangar, planarkitekt, Anna Edström, ekolog, Leif Eriksson, gatuchef, Bo Reichenberg, exploateringschef, Mikael Karlsson, VA-ingenjör, Johan Aspfors, kulturintendent, samt Anders Blomqvist, arbetsledare gata/park.

Medverkande konsulter

Plankarta, planbeskrivning och illustrationskarta har tagits fram i samarbete med White arkitekter. Miljökonsekvensbeskrivning, Miljöprogram, Gestaltningsprogram har upprättats i samarbete med SWECO VIAK AB. Tillägg till Miljökonsekvensbeskrivning har upprättats av Tyréns AB. Dagvattenutredning har gjorts av WRS. Bullerutredning har gjorts av ÅF-Ingemanssons. Trafikutredning har gjorts av Lars Örtenholm. Planens genomförande-beskrivning har upprättats i samarbete med Svefa AB.

Samhällsbyggnadskontoret
Värmdö kommun

Olof Wiklund
Samhällsbyggnadschef

Hamid Roshangar
Planarkitekt