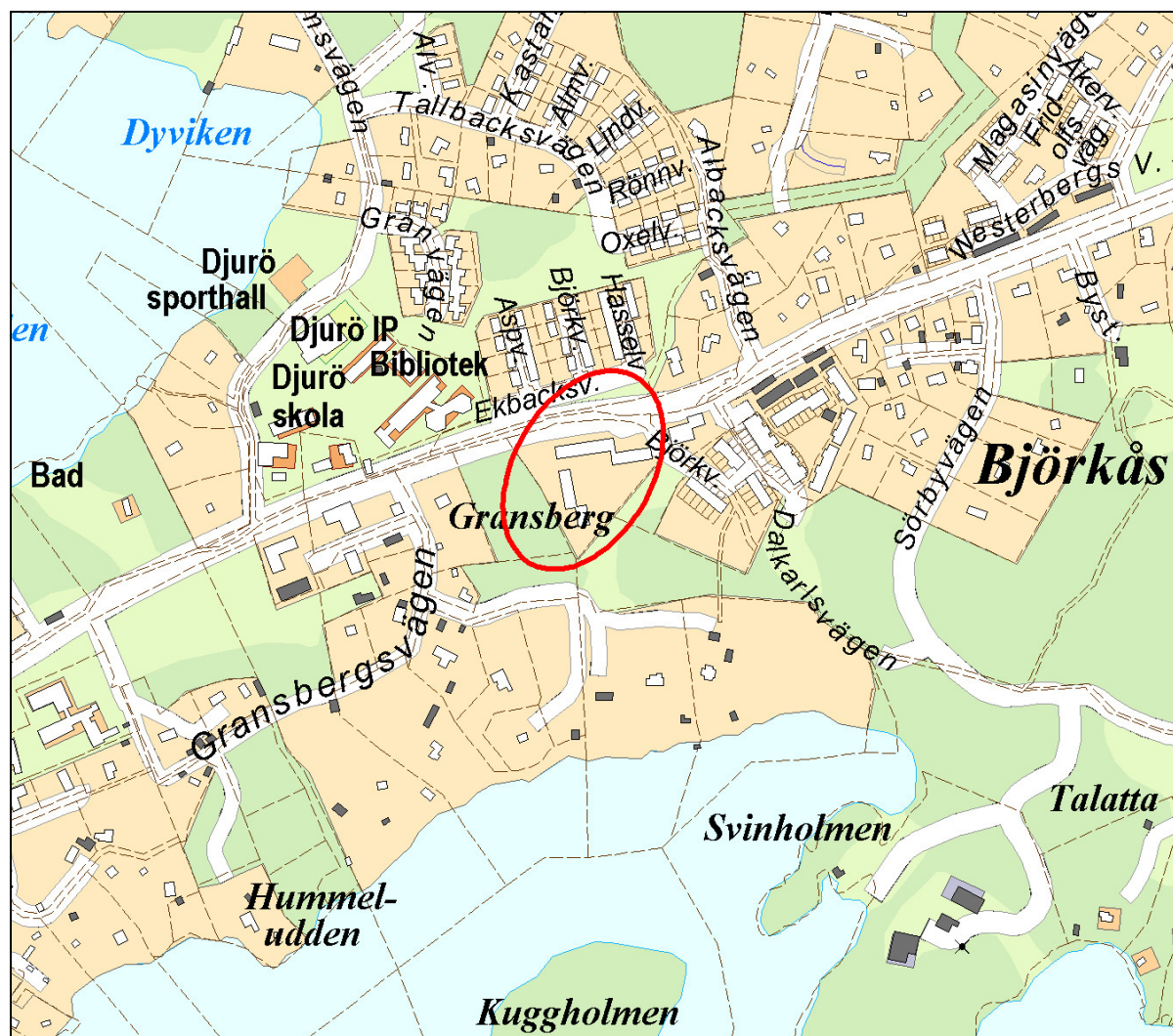




Tillägg till detaljplan för
Djurö 4:60 och 4:72

Samhällsbyggnadskontoret

Laga kraft 2008-10-24

Tillägg till detaljplan för

Djurö 4:60 och 4:72

Björkås

Värmdö kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- ☐ Planbeskrivning
- ☐ Genomförandebeskrivning
- ☐ Detaljplanekarta med planbestämmelser

Bilagor:

- ☐ Fastighetsägarförteckning
- ☐ Gällande detaljplan
- ☐ Samrådsredogörelse

1. INLEDNING

1.1 Bakgrund

Djurönäsets förskola riskerar att stå utan lokal då befintligt hyreskontrakt inte kommer att förlängas. Samtidigt har en lokal i bottenvåningen i befintlig byggnad på fastigheten Djurö 4:72 sedan en längre tid stått tom. Tidigare har bland annat matvarukedjan Tempo haft en butik i denna lokal. Förskolan bedriver idag sin verksamhet på Djurönäset, cirka 2 km sydväst om fastigheten Djurö 4:72.

1.2 Planändringens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är endast att möjliggöra förskoleverksamhet i befintlig byggnad inom del av fastigheten Djurö 4:72. Enligt gällande detaljplan är tillåten användning bostads- och handelsändamål vilket kommer att ändras till bostads-, handels- och skoländamål.

1.3 Ärendets handläggning

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande, enligt Plan- och bygglagens (PBL) 5 Kap 28 §. Planändringen genomförs som ett tillägg till gällande plan. Den ursprungliga planen gäller i övriga delar och ska läsas tillsammans med tillägget.

1. 4 Förenligt med 3,4 och 5 kap miljöbalken

Värmdö kommuns kust- och skärgårdsområde är av riksintresse för sina samlade natur- och kulturvärden. Genomförandet av planändringen medför inte att dessa värden riskerar att påverkas eller att några miljökvalitetsnormer överskrids. Vidare är marken inom planområdet redan ianspråktagen. Sammanfattningsvis anses därmed planförslaget vara förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

2. PLANDATA

2.1 Planområdets läge och avgränsning

Planområdet är beläget i Björkås på Djurö, cirka 23 km från Gustavsbergs centrum.

Planområdet omfattar del av fastigheten Djurö 4:72.



Karta 1. Björkås, Djurö.



Karta 2. Fastigheten Djurö 4:72 och illustrerat planområdet, ur GSD-fastighetskartan M2001/5375

2.2 Markägoförhållanden

Det kommunala fastighetsbolaget VärmdöBostäder AB äger fastigheten Djurö 4:72.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1 Översiktliga planer

Fastigheten Djurö 4:72 ingår i Björkås centrum vilket i översiktsplanen från 2003 är utpekad som ett viktigt kommunalsentrum. I översiktsplanen anges att i den fortsatta utvecklingen bör centrumkaraktären förstärkas.

3.2 Detaljplaner

Gällande detaljplan (Lantmäteriets aktbeteckning 01-DJÖ-2125 alt Bpl 270 i kommunens arkiv) fastställdes 1968-01-26. Enligt gällande detaljplan är tillåten användning bostads- och handelsändamål. Genomförandetiden har gått ut.

3.3 Pågående planering

Det finns inga pågående planarbeten som angränsar till planområdet.

3.4 Program för detaljplanen

Enligt plan- och bygglagen ska en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkterna och mål för planen om det inte är onödigt. I detta fall bedöms ett program inte vara nödvändigt då planändringen är av mindre karaktär och handläggs med enkelt planförfarande.

3.5 Miljöbedömning

Vid upprättande eller ändring av detaljplaner ska kommunen ta ställning till och bedöma om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan eller risk för människors hälsa. Den samlade bedömningen är att planändringen inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva upprättas. Bedömningen grundas på att fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp samt anslutning finns till allmän väg. Fastigheten ligger inte inom skyddsområde för grundvattentäkt eller annan skyddsvärd eller värdefull miljö. Genomförandet bedöms inte leda till att några miljökvalitetsnormer överskrids eller att sådana risker uppstår för människors hälsa att en miljökonsekvensbeskrivning är motiverad. Frågor gällande buller och trafiksäkerhet ska dock belysas i det fortsatta planarbetet.

3.6 Kommunala beslut i övrigt

Samhällstekniska nämnden beslutade 2008-03-18 att uppdra samhällsbyggnadskontoret att påbörja erforderlig planändring för anläggande av förskola på fastigheten Djurö 4:72. Delegationsbeslut togs av Samhällsbyggnadskontoret 2008-07-29 om att gå ut på samråd med förslaget till planändring.

4. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 Natur

Mark och vegetation

Fastigheten Djurö 4:72 är plan och utgörs till stor del av hårdgjorda ytor förutom på innergården där en mindre grönyta och lekplats finns.



Bild 1. Parkering



Bild 2. Innergård



Bild 3. Grönyta med lekplats

Radon

Enligt kommunens översiktliga markradonundersökning från 1992 ligger planområdet inte inom högriskområde för markradon.

4.2 Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse och närmiljö

Fastigheten Djurö 4:72 utgör en del av den samlade bebyggelsen i Björkås centrum längs Sollenkrokavägen. Inom fastigheten finns idag en kiosk, en restaurang och en butik/turistinformation. Den lokal som tidigare inrymde en Tempo-butik står sedan en längre tid tom.



Bild 4. Restaurang



*Bild 5. Del av den gamla
Tempo-butiken*



*Bild 6. Sollenkrokavägen samt
Djurö skola*

Tillgänglighet

Fastigheten är lätt att nå då den ligger i direkt anslutning till länsväg 686 - Sollenkrokavägen och trafikeras av kollektivtrafik. Även direkta gång- och cykelanslutningar finns. Tillgängligheten är god för funktionshindrade då fastigheten är plan.

4.3 Friytor

Lek och rekreation

Inom fastigheten Djurö 4:72 finns idag en befintlig lekplats avsedd för hyresgästerna. I anslutning till Djurö skola finns en fotbollsplan och idrottshall. Cirka 400 meter väst om fastigheten ligger Vita Grindarna med friluftsbad och minigolf. På Djurönäsets konferensanläggning finns ett badhus som är öppet för allmänheten.

Naturmiljö

I direkt anslutning till fastigheten finns på Värmdö kommuns mark ett mindre grönområde som lätt nås från fastigheten.

4.4 Gator och trafik

Gatunät, gång-, och cykelväg

I anslutning till planområdet går länsväg 686 - Sollenkrokavägen vilken Vägverket är väghållare för. Hastighetsdämpande hinder i form av upphöjda övergångsställen finns för vägsträckan genom Björkås. Genomfartstrafiken är stor, särskilt under sommartid. Det finns två in- och utfarter till fastigheten Djurö 4:72.

En gång- och cykelväg går längs delar av Sollenkrokavägen. Fastigheten används av många barn som bor öster och söder om området för att nå Djurö Skola.

Varuleveranser

Varuleveranser till restaurangen sker via innergården cirka 1-2 gånger per vecka.

Kollektivtrafik och parkering

Busshållplatser finns i direkt anslutning till planområdet. Parkering för boende och besökande sker på befintliga parkeringar inom fastigheten samt på grannfastigheten Djurö 4:300.

4.5 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten hanteras genom befintlig dagvattenledning.

Tele, el och avfall

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för områdets elförsörjning. Telia Sonera AB är nätägare. Hämtning av hushållssopor sker inom fastigheten via innergården en gång i veckan. En återvinningsstation finns i anslutning till planområdet.

4.6 Störningar

Störande verksamhet och farligt gods

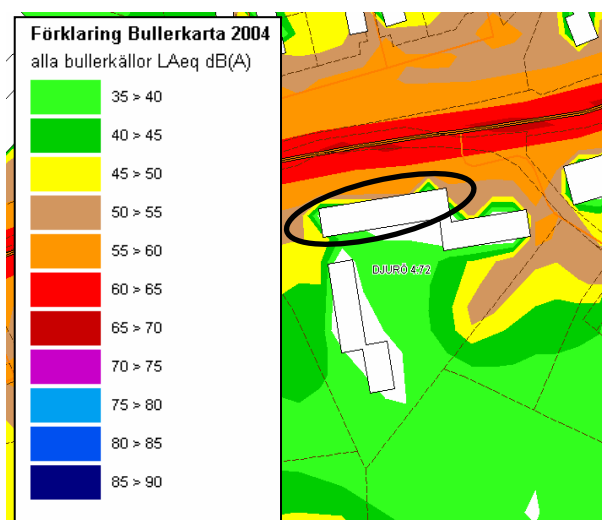
Ingen störande verksamhet samt inga transportleder för farligt gods finns i anslutning till planområdet.

Luftföroreningar

Enligt Plan- och bygglagen 2 kap 3 § ska miljö kvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Miljö kvalitetsnormer finns för luftföroreningar så som bly, svaveldioxid, partiklar etc. Beräknade halter vid Björkås, enligt kartor från Stockholms Luft- och bulleranalys, visar på att värdena ligger under angivna gränsvärden för luftföroreningar.

Buller

Fastigheten är belägen parallellt med Sollenkrokavägen, vilket medför att vägtrafikbuller kan uppstå. Enligt bullerberäkningar från 2004 överskrider dock bullernivån inte gällande riktvärden om 55 dB(A) ekvivalent bullernivå utomhus vid fasad.



Karta 3. Ekvivalent ljudnivå

Markföroreningar

Det är inte känt att det förekommer någon förorenad mark i området.

5. PLANFÖRSLAGET**5.1 Tillkommande bebyggelse**

Planändringen syftar endast till att möjliggöra förskoleverksamhet i befintlig byggnad inom del av fastigheten Djurö 4:72. Två till tre avdelningar kan inrymmas i de idag tomma lokalerna på bottenvåningen. Utrymme för lek och utevistelse för förskoleverksamheten kan anordnas på kommunens mark (Djurö 1:85) cirka 100 meter söder om planområdet. Fastigheten Djurö 1:85 är obebyggd och består av en mindre grusplan och vegetation.

5.2 Trafik, parkering och varuleveranser

Trafiken kommer att öka inom fastigheten i jämförelse med idag befintliga förhållanden. En förskoleverksamhet alstrar trafik på vardagar koncentrerat vid tidpunkterna för lämning och hämtning av barnen. Dock är de flesta förskolorna stängda under helger och vissa sommarmånader till skillnad från en butik med dagligvaror, som alstrar trafik både vardagar och helger under större delen av året. Den totala trafikökningen till följd av förskoleverksamheten förväntas därmed bli mindre än vad en butik för dagligvaror skulle resultera i. Den befintliga trafiklösningen bedöms vara acceptabel då den är anpassad utifrån handelsverksamhet och bostäder på fastigheten. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder inom fastigheten är dock nödvändiga för att förbättra säkerheten för oskyddade trafikanter.

Påverkan på länsväg 686 - Sollenkrokavägen till följd av förskoleverksamheten bedöms vara oförändrad i jämförelse med tidigare handelsverksamhet. Då gång- och cykelvägar ansluter till fastigheten samt att området kollektivtrafikförsörjs finns möjligheterna till alternativa färd sätt till förskolan.

Parkering för förskolans personal samt för hämtning och lämning av barn sker inom befintlig parkeringsyta. Beräkningar enligt förslag till "Parkeringsnorm för Värmdö kommun" tyder på att befintligt antal parkeringsplatser inom fastigheten och på grannfastigheten (Djurö 4:300) är tillräckliga för förskolans verksamhet, de boende, besökande och för restaurangens verksamhet.

Varuleveranser av färdiglagad mat till förskolan beräknas ske varje dag via innergården. Då maten är färdiglagad kan leveranserna ske med mindre fordon så som skåpbilar.

5.3 Hälsa och säkerhet

Den trafikerade utemiljön i direkt anslutning till förskolan innebär försämrad trafiksäkerhet för framför allt de många barn som kommer att vistas inom fastigheten. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder är därför nödvändiga inom fastigheten. Åtgärder som ska utföras är en upphöjd och markerad gångpassage (övergångsställe) utanför förskolan. Övergångsstället ska ansluta till den befintliga trottoaren och den befintliga gångstig som leder ner till övergångsstället vid länsväg 686 - Sollenkrokavägen. Ett avskiljande skyddsräcke ska också utföras vid den tilltänkta entrén till förskolan som hindrar barnen från att springa ut i den trafikerade miljön.

Trafikökningen bedöms inte leda till att några riktvärden för vägtrafikbuller överskrids.

6. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden gäller endast för tillägget. Genomförandetiden för övriga delar av detaljplan för Djurö 4:60 och 4:72 har gått ut.

7. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän från andra kontor

Leif Eriksson, Enhetschef teknisk produktion

Lars Fors, Miljö- och hälsoskyddsinspektör

Staffan Olsson, 1:e Miljöinspektör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lena Hall
Planchef

Anders Lalin
Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska 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.

2. DETALJPLANENS TILLÄGG

Planändringen syftar endast till att möjliggöra förskoleverksamhet i befintlig byggnad inom del av fastigheten Djurö 4:72.

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande och planändringen genomförs som ett tillägg till gällande plan.

3. ORGANISATORISKA FRÅGOR

3.1 Tidsplan för planprocessen med enkelt planförfarande

2008 mars	Beslut i samhällstekniska nämnden (STN) att utan start-PM påbörja erforderlig planändring för anläggande av förskola på fastigheten Djurö 4:72.
2008 aug	Delegationsbeslut om att gå ut på samråd med förslag till planändring
2008 aug	Samråd
2008 sep	Godkännande av samrådsredogörelsen
2008 okt	Antagande i kommunstyrelsen
2008 nov	Tillägget vinner laga kraft om inget överklagande sker.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan bygglov sökas och beviljas.

3.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden gäller endast för tillägget. Genomförandetiden för övriga delar av detaljplan för Djurö 4:60 och 4:72 har gått ut. Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada de lider. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

4. TEKNISKA FRÅGOR

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet i området.

Huvudman för telenätet är Telia Sonera AB.

5. AVTAL

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren där detaljerna kring lekplatsen samt de trafiksäkerhetshöjande åtgärderna inom fastigheten, enligt planbeskrivningen 5.3 – Hälsa och säkerhet, regleras.

6. EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglov enligt gällande bygglovstaxa.

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution AB men bekostas av fastighetsägaren.

Eventuell flytt/ombyggnad av telenätet inom fastigheten bekostas av fastighetsägaren.

7. ORGANISATION

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs på mark- och exploateringsavdelningen, Samhällsbyggnadskontoret.

Frågor rörande elnätet handläggs av Vattenfall El distribution AB och telenätet av TeliaSonera AB.

Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos kommunens Miljö- och Byggnadsnämnd.

8. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän från andra kontor

Leif Eriksson, Enhetschef teknisk produktion

Samhällsbyggnadskontoret

Lena Hall
Planchef

Anders Lalin
Planarkitekt