



LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

Avdelningen för planfrågor
Oskar Vikman
08-785 43 16

SAMRÅDSSYTTTRANDE

Datum
2012-11-29

Beteckning
4021-22173-2012

Kanslienheten
Värmdö kommun
134 81 Gustavsberg
”Framtidens Gustavsberg”

Detaljplan för Strandvik del av Östra Ekedal 1:43 m fl i Värmdö kommun

Förslag till detaljplan för Strandvik har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

Planområdet ligger direkt norr om Farstaviken i centrala Gustavsberg. Planförslaget syftar till att möjliggöra 60-70 nya bostäder, framhäva och skydda områdets kulturmiljövärden, tydliggöra och öka kvalitén i allmänt tillgängliga och strandnära områden samt att utveckla båtlivet.

Länsstyrelsen har lämnat ett yttrande (daterat 2009-11-11) rörande planprogram för centrala Gustavsberg. Planprogrammet omfattade förslag på bebyggelse inom nu aktuellt planområde. I Länsstyrelsens yttrande framhölls att en förutsättning för att allvarig skada på riksintresse för kulturmiljö i Gustavsberg inte ska uppstå är att brukssamhället med dess olika delar och olika tidsskikt kan uppfattas. För det nu aktuella planområdet pekade Länsstyrelsen särskilt på hänsyn till villa Strandvik, samt på det angelägna i att bruksgatornas koppling till Farstaviken och fabriksområdet fortfarande kan uppfattas. I programmet föreslogs dock bebyggelse med ett mer tillbakaskjutet läge, längs Gamla Skärgårdsvägen, än i det aktuella planförslaget.

Enligt 5 kap. 22 § ÄPBL ska Länsstyrelsen under samrådet bl.a. ge råd om tillämpningen av 2 och 3 kap., verka för att riksintressen tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer följs och att strandskydd inte upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Länsstyrelsens synpunkter

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen befarar att den planerade bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till riksintresset för Gustavsberg. Om planen antas med nuvarande utformning kan därför Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap. 3 § ÄPBL. Vidare behöver kommunen visa hur föroreningsituationen kan hanteras och bullervärden innehållas för att bebyggelsen inte ska bli olämplig med hänsyn till människors hälsa.



De statliga ingripandegrunderna enligt 12 kap. ÄPBL

Av 12 kap. ÄPBL följer att Länsstyrelsen ska upphäva en kommuns beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan om beslutet innebär att bl.a. ett riksintresse enligt 2 eller 3 kap. miljöbalken inte tillgodoses, en miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken inte följs, strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes eller övrigas hälsa.

Nedan redovisas Länsstyrelsens syn på hur planförslaget förhåller sig till de statliga ingripandegrunderna.

Kulturmiljö/ Riksintresse

Länsstyrelsen anser att planerad bebyggelse riskerar att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljö Gustavsberg (56 AB). Det förslag som nu föreligger är problematiskt framförallt genom den hårda exploateringen i villa Strandviks närhet. Genom den tillkommande bebyggelsen riskerar fabrikörsvillan att förlora den dominant positionen vid Farstaviken, och sammanhanget med bostadsbebyggelse för de olika sociala skikten i brukssamhället riskerar att brytas. Länsstyrelsen anser att kompletterande bostadsbebyggelse bör kunna uppföras inom planområdet, men i en omfattning och med en placering som bättre tillvaratar riksintressets värden. För att undvika stor skada på riksintresset anser Länsstyrelsen därför att förslaget behöver omarbetas.

Länsstyrelsen bedömer att planområdet utgör en av värdekärnorna i riksintresset. Inom området finns särskilt uttryck för det som i Riksantikvarieämbetets värde text uttrycks som *bostäder av olika typ för skilda sociala grupper*. Inom planområdet finns bland annat fabrikörsvillan Strandvik, samt Franska byggena och Haga som uppförts för olika grupper av arbetare vid fabriken. Tillsammans med bruksgatornas bostadsbebyggelse är bebyggelsen inom planområdet ett tydligt uttryck för områdets sociala skiktning och de olika gruppernas varierande villkor. Fabrikörsvillans storlek, utformning, dess generösa trädgårdsanläggning och placering vid Farstaviken med utsikt över fabriksområdet är av stor betydelse för förståelsen och upplevelsen av områdets historiska dimensioner.

I planbeskrivningen anges att den nya bebyggelsen medför *viss, men begränsad negativ inverkan på riksintresset*. Länsstyrelsen delar inte denna bedömning, och anser inte att den har stöd i miljökonsekvensbeskrivningen. Av miljökonsekvensbeskrivningen framgår att den föreslagna bebyggelsestrukturen riskerar att medföra stora negativa konsekvenser för riksintressets värden (-3). Framförallt framhålls risken för att brukssamhällets struktur blir otydligare, och att kopplingen mellan bostadsbebyggelsen och industriområdet bryts. Störst bedöms konsekvenserna för villa Strandvik bli, då villan förlorar sin tidigare dominant position genom nyexploaterings omfattning och placering. I miljökonsekvensbeskrivningen bedöms även att införandet av skydds- och varsamhetsbestämmelser för den värdefulla bebyggelsen i detaljplanen skulle medföra märkbara positiva konsekvenser för områdets kulturvärden (+2).



Länsstyrelsen delar de bedömningar som görs i miljökonsekvensbeskrivningen i sak, men vill i sammanhanget framföra att dessa inte kan tolkas så som att de sammanlagda konsekvenserna av planen medför en begränsad negativ inverkan. Den negativa inverkan som en exploatering enligt planen skulle medföra, kan inte jämföras med den risk som föreligger för en eventuell förvanskning om byggnaderna även fortsatt skulle sakna skydd i plan. En eventuell förvanskning av byggnaderna kan i viss mån vara reversibel på ett sätt som en omfattande exploatering av området inte kan bedömas vara. Länsstyrelsen anser att miljökonsekvensbeskrivningens bedömning av påverkan på bebyggelsestrukturen ska ges en stor tyngd vid en samlad bedömning av planens påverkan.

Buller/ Hälsa och säkerhet

Längs Gamla Skärgårdsvägen förekommer bullernivåer som överskrider riktvärdena för bostäder och annan bullerkänslig markanvändning. Kommunen avser att tillämpa avsteg från riksdagens riktvärden för trafikbuller då området är mycket centralt beläget inom kommunen och då det har god tillgång på kollektivtrafik. Av planbestämmelserna framgår att *De av Länsstyrelsen i Stockholm angivna avstegsfallen avseende buller ska tillämpas.*

Länsstyrelsen har i granskningsyttrande (daterat 2011-10-10) till Värmdö kommuns översiktsplan (antagen 2011-12-14) gjort bedömningen att avstegsfall kan vara tillämpligt i centrala delar av Gustavsberg. Dock inte större avsteg än att samtliga lägenheter har tillgång till en mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen med nivåer betydligt lägre än 55 dB(A) ekvivalentnivå. För uteplats i anslutning till bostaden godtas högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och högst 70 dB(A) maximalnivå. Denna bedömning kvarstår.

Då bostäder planeras i bullerutsatta lägen och avstegsfall tillämpas ska detta regleras genom en planbestämmelse. Bestämmelser kan till exempel utformas enligt följande:

- *Byggnaderna ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får en ekvivalent ljudnivå utanför fasad som inte överskrider 55 dB(A), frifältsvärde.*
- *Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutningen till bostäderna får utsättas för högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A), frifältsvärde.*

Avsteg från riktvärden ska alltid begränsas så långt som möjligt. Ju mer buller ett objekt utsätts för på trafiksidan desto viktigare är det att kunna ordna en bullerdämpad sida, helst ned mot 45 dB(A). Det är möjligt att genom val av byggnadernas placering, utformning och val av lägenhetslösningar visa att kommunen gjort vad som kan anses vara motiverat för att hitta en så bra lösning som möjligt. Länsstyrelsen anser att kommunen till utställningsskedet behöver



visa hur avstegsfall kan tillämpas för att åstadkomma en bullerdämpad sida med betydligt lägre bullernivåer än 55 dB(A). Med anledning av bebyggelsens centrala läge kan hänsyn behöva tas till så kallat bullerregn på den bullerdämpade sidan.

I planhandlingarna och i bullerutredningen redovisas endast bullerpåverkan på nya bostäder vid villa Strandvik. Även bullersituationen för övrig nytillkommande bebyggelse behöver redovisas.

Förorenad mark/ Hälsa och säkerhet

Föreningens bilden redovisas i stora drag i *Program för detaljplan Centrala Gustavsberg*, i miljöteknisk markundersökning för Strandvik- Gustavsberg (Sweco 2012) samt i miljökonsekvensbeskrivningen. Planområdet är utfyllt med slagg, porslinsrester och tegel från porslinsfabriken med halter av miljö- och hälsoskadliga ämnen som på vissa platser överskrider gränsen för farligt avfall. Bland annat båtupplagsplatsen är kraftigt förorenad med tungmetaller och PAH. Länsstyrelsen anser att det är mycket angeläget att föroreningsspridning från området kan begränsas.

Länsstyrelsen håller med om att en riskbedömning avseende markföroreningar behöver tas fram. Eftersom planen möjliggör utbyggnad av både småbåtshamn och andra bryggor behöver även bottenförhållanden och föroreningar i Farstavikens bottensediment redovisas. Länsstyrelsen anser att det är bra om den fördjupad utredning för att klarlägga miljösituationen för hela Farstaviken som rekommenderades i planprogrammet för centrala Gustavsberg tas fram.

Dagvatten/ Miljö kvalitetsnormer

Då föroreningar påträffats inom planområdet är det viktigt att dagvattnet inte sprider dessa vidare ner till den redan tungt förorenade Farstaviken. Det är därför angeläget att en god rening av dagvattnet från planområdet inklusive båtuppläggningsplatser kan ordnas. Länsstyrelsen är positiv till att en dagvattenutredning har tagits fram och anser att planförslaget behöver kompletteras i berörda delar med de i utredningen föreslagna åtgärderna. Länsstyrelsen delar ställningstagandet i miljökonsekvensbeskrivningen att en utökad dagvattenutredning som tar hänsyn till föroreningssituationen behövs för att bedöma påverkan på miljö kvalitetsnormer.

Dagvattenledningen i Pråmvarvsbacken ska enligt planförslaget ersättas av en öppen dagvattenlösning. Länsstyrelsen vill erinra om vikten av att dessa konstrueras så att skötsel kan ske på ett effektivt sätt. Konstruktionen av de öppna systemen bör utformas så att möjligheterna till avskiljning och utjämning/magasinerings blir så stor som möjligt. Risk finns annars för att föroreningar sköljs nedåt i systemet och ut i Farstaviken vid en häftig nederbördssituation. Denna risk är särskilt stor inom planområdet med anledningen av höjdskillnaden ned mot Farstaviken.



Länsstyrelsen anser att det är angeläget att dimensioneringen av dagvattensystemet även sker med hänsyn till ökade risker med häftig nederbörd som kan förväntas på grund av klimatförändringar. Detta bör behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen eller i en utökad dagvattenutredning. Länsstyrelsen anser även att genomförandebeskrivningen bör behandla hur dagvatten kommer att tas om hand under byggtiden.

Vatten- och avlopp/ Hälsa och säkerhet

Ny avloppspumpstation kan behövas för att klara VA försörjning för ny bebyggelse vid Solhem. Länsstyrelsen anser att Boverkets riktlinjer bör beaktas och att eventuella åtgärder för att minska buller- och luktpåverkan på bostäder ska behandlas i planförslaget.

Övriga grunder som kan föranleda överprövning

Länsstyrelsen bedömer, utifrån nu kända förutsättningar, att det inte finns anledning att befara att planen kommer att bli olämplig med hänsyn till övriga ingripande grunder.

Råd av betydelse för planens genomförande

Strandskydd

Inom planområdet gäller generellt strandskydd inom 100 meter från strandlinjen. Kommunen avser att i samband med utställningen inkomma till Länsstyrelsen med begäran om upphävande av strandskydd för berörda delar av kvartersmark, bryggområden, lokalgata och parkmark. Länsstyrelsen vill erinra om att det för att upphäva strandskyddet krävs att det finns särskilda skäl och att de åtgärder som planen medger är förenliga med strandskyddets syften. Länsstyrelsen anser att kommunen med fördel kan behandla sådana särskilda skäl och relevanta underlag också i planbeskrivningen respektive miljökonsekvensbeskrivningen.

I plankartan anges stora delar av vattenområdet som *WV Vattenområde, får överbyggas med brygga*. Länsstyrelsen anser att det generellt sett är lämpligt att strandskyddet ligger kvar också i vattenområden och att dispenser prövas från fall till fall om osäkerhet råder kring vilka värden som finns eller vilka åtgärder som ska utföras på platsen. Är däremot förhållandena kända och planerade åtgärder redogjorda för kan ett upphävande komma i fråga för begränsade områden.

Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Länsstyrelsen anser planhandlingarna bör kompletteras med en mer detaljerad beskrivning av marina naturvärden och bottenfauna inom planområdet. Detta med anledning av att tillståndet kan ha förändrats sedan den undersökning 2001 som planens beskrivning grundar sig på.



Vidare är det önskvärt med en aktuell fiskundersökning (framförallt av yngelbestånd) för att avgöra var lekområden finns och hur påverkade bestånden är i dagsläget. Ur strandskyddssynpunkt är sannolikt inte lämpligt att strandskyddet upphävs längs hela strandlinjen då detta kan ha betydelse på eventuella lekområden för fisk. Livsmiljöer i strandområden påverkas och försvinner när strandområden exploateras med bryggor och andra konstruktioner och då nyttjandet av vattenområdet förändras i form av ökad båttrafik etcetera. Detta kan vara avgörande för att uppnå god ekologisk status i Farstaviken. Ett underlag skulle vara värdefullt i bedömningen av påverkan på växt- och djurlivet vid ett upphävande, eller senare dispenser från strandskyddet.

Miljödom

För eventuell vattenverksamhet inom planområdet kan krävas anmälan eller tillstånd enligt 11 kap. miljöbalken.

Inger Norsell
Planarkitekt

Oskar Vikman
Samhällsplanerare

Kopia:
PL (OV, IN)
Mk (BR)
My (KE, IN)
Mg (EB)
pärm