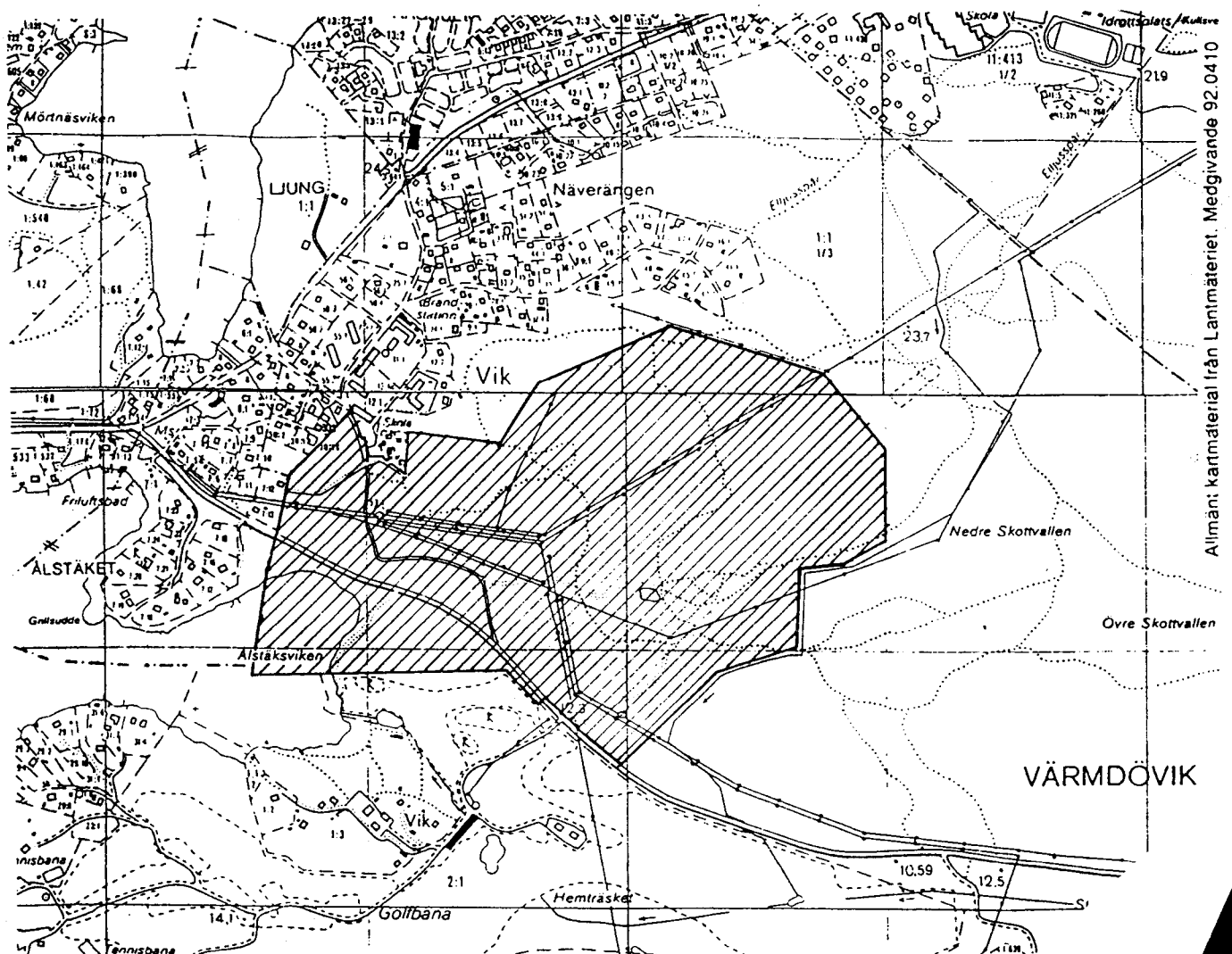


## DETALJPLAN FÖR VÄRMDÖVIKS BOSTADSOMRÅDE

INOM DEL AV VÄRMDÖVIK 1:1 OCH 53:1 M FL (SVARTA BACKEN)

VÄRMDÖ KOMMUN STOCKHOLMS LÄN

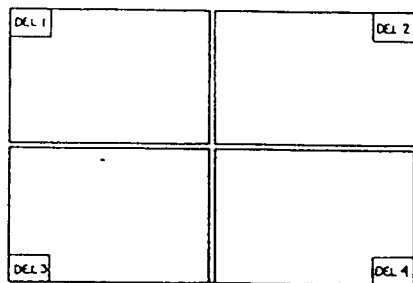


Detaljplan för  
**VÄRMDÖVIKS BOSTADSOMRÅDE**  
 inom del av Värmdövik 1:1 och 53:1 m fl (Svarta Backen)  
 Värmdö kommun, Stockholms län

## PLANBESKRIVNING

### Planhandlingar

- 1 Plankarta med bestämmelser. (Förminskning skala 1:2000)
  - 2 Illustration. (Förminskning skala 1:2000)
- Plankarta och illustration är delad i fyra delar



### Bladindelning

- 3 Planbeskrivning
- 4 Genomförandebeskrivning
- 5 Fastighetsförteckning daterad 1993-06-02
- 6 Samrådsredogörelse med bilaga A, B, C, D, E, F och G.

Bilagor Ingår ej i denna planhandling. Arkiveras separat på MBP-kontoret

- Ramavtal med KF-beslut
- Vägplan. (VVA-konsult 1992-09-01)
- VA-försörjningsplan (VVA-konsult 1992-09-01)
- PM Vägtrafikbuller (VVA-konsult 1992-09-01) samt Bullerutredning (Ingemansson AB 1993-03-10)
- Geoteknisk undersökning och markradonundersökning (VVA-konsult 1992-09-01)
- Landskapsinventering (S Koinberg AB Landskapsarkitekter LAR 1992-09-01)
- Arkeologisk utredning (IKOS AB 1992-08-07) samt Kompletterande utredning (IKOS AB 1992-11-17)
- Miljökonsekvensutredning, Ålstäxsviken (VVA-konsult 1992-09-01)

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Planens syfte

I överensstämmelse med kommunens översiktsplan fortsätta utbyggnaden av tätortsområdet mellan Ålstäket och Hemmesta samtidigt som utbyggnaden utgör underlag för utbyggnaden av VA-nätet mot sydväst från Hemmesta till Skeppsstalström. Riktlinjerna för utbyggnaden är angivna i ramavtalet mellan Värmdö kommun och Stockholm-Saltsjön AB, godkänt av kommunfullmäktige 1992-02-19.

### Planens huvuddrag

Planområdet utgör en del av Värmdövik 1:1 och berör den västra delen av fastigheten som i norr och väster gränsar mot befintlig bebyggelse vid Grills Udde, Viks Skolväg och områden söder om Näverängsvägen samt i öster ut mot naturområden sydväst om bebyggelsen vid Hemmesta. I söder gränsar planområdet mot Stavnäsvägen (väg 222) och Ålstäksviken söder därom. Planområdet föreslås utbyggt med ca 190 tomter för styckebyggda hus uppförda i egen regi och i den södra delen en grupp om ca 40 mindre tomter med små enplans enbostadshus uppförda i grupp. Tomtgrupperingarna har gjorts med hänsyn till topografi, geotekniska förutsättningar, framkomlighet, möjligheterna till teknisk försörjning och bästa möjliga markanpassning. Inom planområdet reserveras mark för viss social service och kommersiell service. Övrig service förutsätts kunna tillgodoseas med befintliga anläggningar och de anläggningar för vilka mark reserverats i planen ( daghem och butik). Vid Ålstäksviken reserveras ett mindre område för båtbyggor.

Områdets avses utbyggas etappvis.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet gränsar i öster-söder mot bäcken från Nedre Skottvallen till väg 222 och följer denna väg västerut till blivande busshållplats där planområdet i huvudsak följer fastighetsgränsen till Ålstäksviken. Härifrån går gränsen till befintlig bebyggelse väster om planområdet och följer i princip bebyggelsen norr om planområdet österut.

### Areal

Planområdets utbredning är ca 0,7 km i nord-sydlig riktning och ca 1,0 km i öst-västlig riktning. Planområdets areal är totalt ca 50 ha.

### Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av del av Värmdövik 1:1 som ägs av Stockholm-Saltsjön AB, Värmdövik 53:1 (transformatorstation) samt mindre del av Värmdövik 2:1. Se i övrigt fastighetsförteckningen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplaner

Planområdet Värmdövik är behandlat i kommunens översiktsplan och är norr om väg 222 betecknat som bebyggelseområde ingående i Hemmesta-Ålstäksområdet, som nytt bostadsområde avsett för utveckling under de närmaste åren.

### Detaljplaner

För aktuell del av Värmdövik 1:1 finns inga gällande detaljplaner. Angränsande planer är i söder, "Detaljplan (byggnadsplan) för del av Värmdövik 1:1, Skeppsstalströmområdet" fastställd 1965-11-10 samt i väster "Detaljplan (byggnadsplan) för Ålstäket 1:1, 1:2 och 1:4, Grisslinge 1:1 samt Herrvikstomten 16:1" fastställd 1944-01-19.

### Kommunala beslut

Mellan Värmdö kommun och Stockholm-Saltsjön AB har ramavtal träffats om exploatering av området.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

En landskapsinventering, daterad 1992-09-01, har utförts av S Koinberg AB Landskapsarkitekter LAR som underlag för planarbetet

Planområdet är kuperat med planare delar närmast väg 222. Det domineras av glest skogbevuxna höjdplatåer med lövträdsinslag av bl a storvuxna ekar i de lägre delarna. De låglänta delarna i södra delen utgörs av ängsmarker mellan öar av glest trädbevuxna kullar.

### Nivåförhållanden

Inom planområdet varierar höjdförhållandena från + 0 vid Ålstäksviken till + 42 på de högsta höjdplatåerna. Terrängens beskaffenhet har styrt vägarnas och husgruppernas placering.

### Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning, daterad 1992-09-01, som underlag för detaljplaneläggningen har utförts av VVA-konsult. Marken består på höjdpartierna huvudsakligen av berg i dagen med inslag av morän och grusavlagringar. Lågpartierna utgörs till större delen av ängsmark med grunden bestående av kohesionsjord företrädesvis silting lera med mäktigheter upp till 10 m. Inför detaljprojektering och bestämmande av byggnaders konstruktion och grundläggning inom områden som innehåller ängsmark eller kohesionsjordar krävs en mer detaljerad geoteknisk utredning.

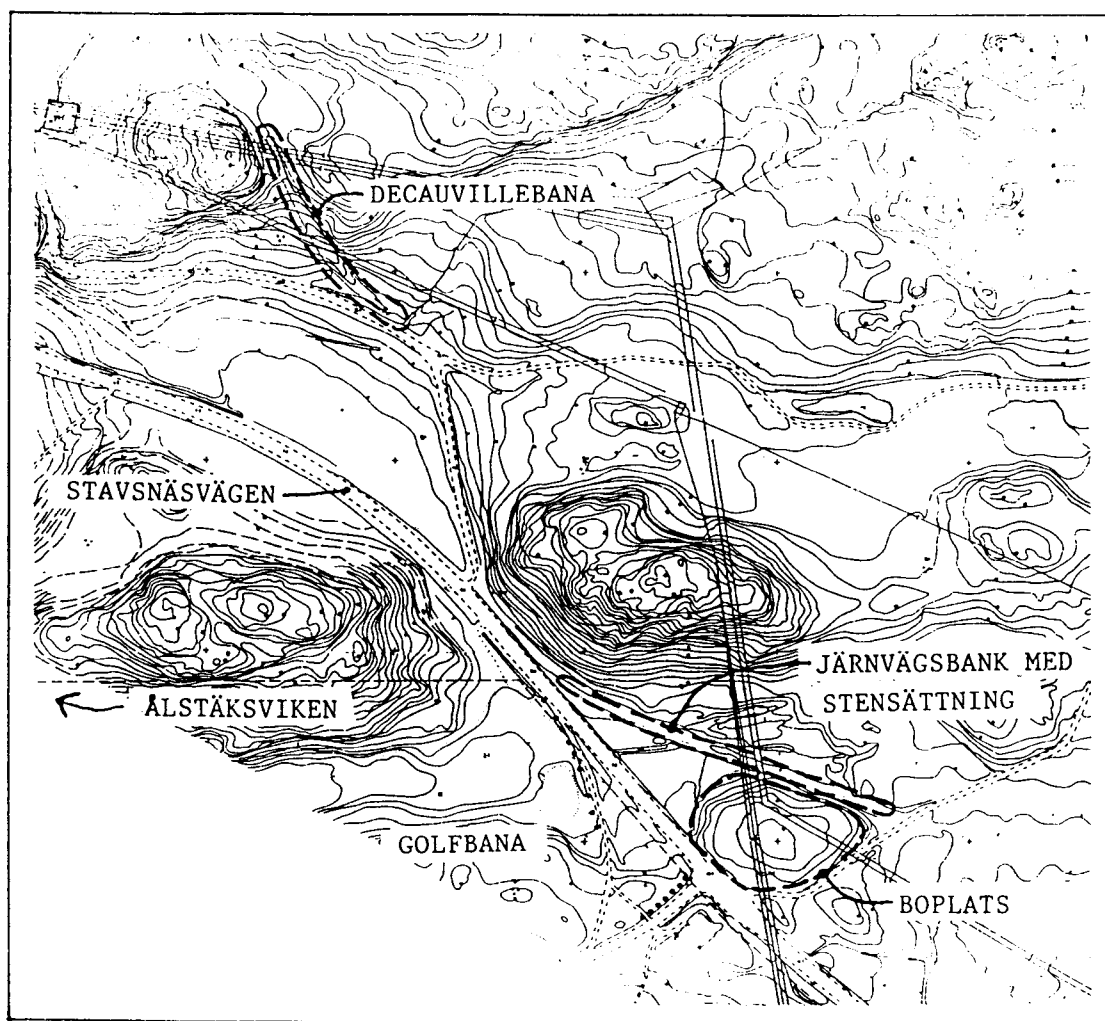
En översiktlig undersökning av markradonförhållanden, daterad 1992-09-01, har gjorts av VVA-konsult. Av utredningen framgår att berg och fastmarkspartierna är att betrakta som normalradonmark. Utredningen rekommenderar att byggnader på berg och fastmark utförs radonskyddade.

### Fornlämningar och byggnadsminnen

Enligt Riksantikvarieämbetets register finns ej några kända fornlämningar inom området. Kulturminneslagen föreskriver dock att särskild utredning görs inför exploatering av omfattning enligt aktuellt planförslag.

IKOS AB har under sommaren 1992 genomfört erforderlig arkeologisk utredning. Resultatet redovisas i rapport IKOS 1992:5, daterad 1992-08-07. Av denna framgår att en tidigare okänd, förhistorisk boplats påträffats nära Stavsnäsvägen. Boplatsen ligger i naturmark som ej avses bebyggas. Föreslagna bebyggelseområden eller andra anläggningar berör således ej några fornlämningar.

Utöver äldre fornlämningar redovisade i rapporten finns inom området även vissa rester dels av en decauvillebana och dels av en järnvägsbank som delvis byggts upp med större granitblock (se figur 1).



Figur 1. Fornlämningar mm inom del av planområdet

### Strandskydd

Planområdet innefattar del av Ålstäksviken. Här råder strandskydd inom 100 meter från strandlinjen på såväl land som vatten.

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bebyggelsen anpassas till de naturliga förutsättningarna och har grupperats i mindre enheter med naturmark mellan enheterna och med hänsyn till vegetation samt nivå- och grundförhållanden.

Huvuddelen av bostäderna avses uppföras som styckebyggda småhus i egen regi. Planen medger att en mindre del av bostaden används för verksamhet, t.ex kontor, damfrisering eller liknande. Inom vissa kvarter tillåts dessutom, där tomtstorlekar och terräng så medger, att en mindre lägenhet (generationsbostad) anordnas utöver huvudbostaden.

I områdets sydöstra del föreslås ett område med mindre hus på små tomter, uppförda i grupp. Dessa bostäder avses för mindre hushåll, t.ex äldreboende.

Vägar och gångvägar anordnas på ett trafiksäkert sätt och enligt gällande normer.

Bostäderna skall ha god standard, funktionellt och utrustningsmässigt.

Den yttre miljön skall uppfylla ställda krav på utformning och material samt markbehandling. För bebyggelsen har bestämmelser införts för husens utformning med anknytning till den lokala byggnadstraditionen. I planbestämmelserna föreskrivs således takform, taklutningar och takmaterial. I vissa delar föreskrivs även fasadmaterial och färgsättning.

Naturmarken bör behållas så nära husen som möjligt. Befintlig vegetation, särskilt då solitärträd, bör sparas så långt möjligt.

Nybyggnadsreglernas krav på handikapptillgänglighet skall uppfyllas.

### Bostäder

Planområdet rymmer ca 230 tillkommande bostäder varav 190 enfamiljshus och 40 hus för mindre hushåll.

Parkeringsnorm är planerad för två bilplatser per enfamiljshus och en bilplats per hus för de mindre hushållen.

### Offentlig service

Låg- och mellanstadium finns i Viks skola strax nordväst om planområdet. Mellan- och högstadium finns i Hemmesta skola ca 1 km norr om planområdet.

För barnomsorgen reserveras ett markområde vid infarten till området. Alternativt kan detta område användas för kontorsändamål eller bostäder om barnomsorgsbehovet minskar.

### Kommersiell service

Kommersiell service finns vid Hemmesta centrum ca 1,5 km norr om planområdet. En dagligvarubutik finns vid Grisslinge, ca 1,5 km väster om planområdet.

Inom området är mark reserverad för handelsändamål i anslutning till en infartsparkering vid infarten från allmänna vägen.

### Tillgänglighet

Tillgänglighet för rullstolsbundna fyller de krav som ställs i NR.

### Båtbryggor

Vid Ålstäxsviken reserveras ett vattenområde för cirka 40 småbåtar för de boende inom planområdet. Ingen muddring och inga uppfyllnader avses ske. En miljökonsekvensbeskrivning för viken har gjorts av VVA-konsult 1992-09-01.

Planförslaget förutsätter att standskyddet upphävs inom VW-området (båtbryggorna). Kommunen avser att i samband med planens handläggning begära att strandskyddet upphävs inom bryggområdet.

### Skyddsrum

Ingen skyddsrumsbbyggnadsskyldighet föreligger inom området.

### Friytor

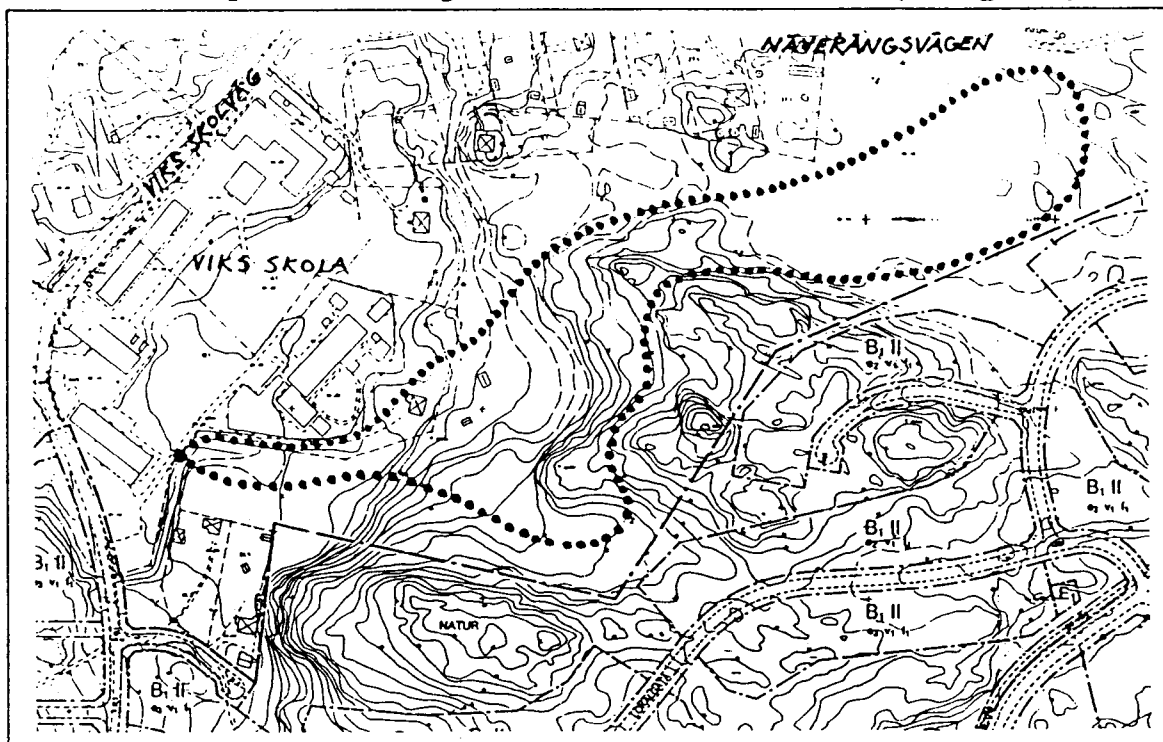
Lek och rekreation  
-----

Förutsättningarna att tillgodose behovet av friytor för lek och rekreation för alla åldrar är gynnsamma. Området bjuder genom sitt

läge på goda möjligheter till friluftaktiviteter med sin närhet till naturmarker och strövområden samt golfbana och vattenområden. Illustrationen till detaljplanen visar intentionerna för friluftaktiviteter.

I nordöstra delen av planområdet redovisas en bollplan och två tennisbanor. Många motions- och promenadstråk finns i Värmdöviksområdet. Några av dessa går genom planområdet. De har i huvudsak bibehållits men i vissa partier omlagts med hänsyn till planförslaget utformning.

En ny joggingslinga, som ersättning för den som berörs av utbyggnaden (Vita spåret), har lagts ut öster om Viks skola (se figur 2).



Figur 2. Joggingslinga

## Gator och trafik

### Gatunätet

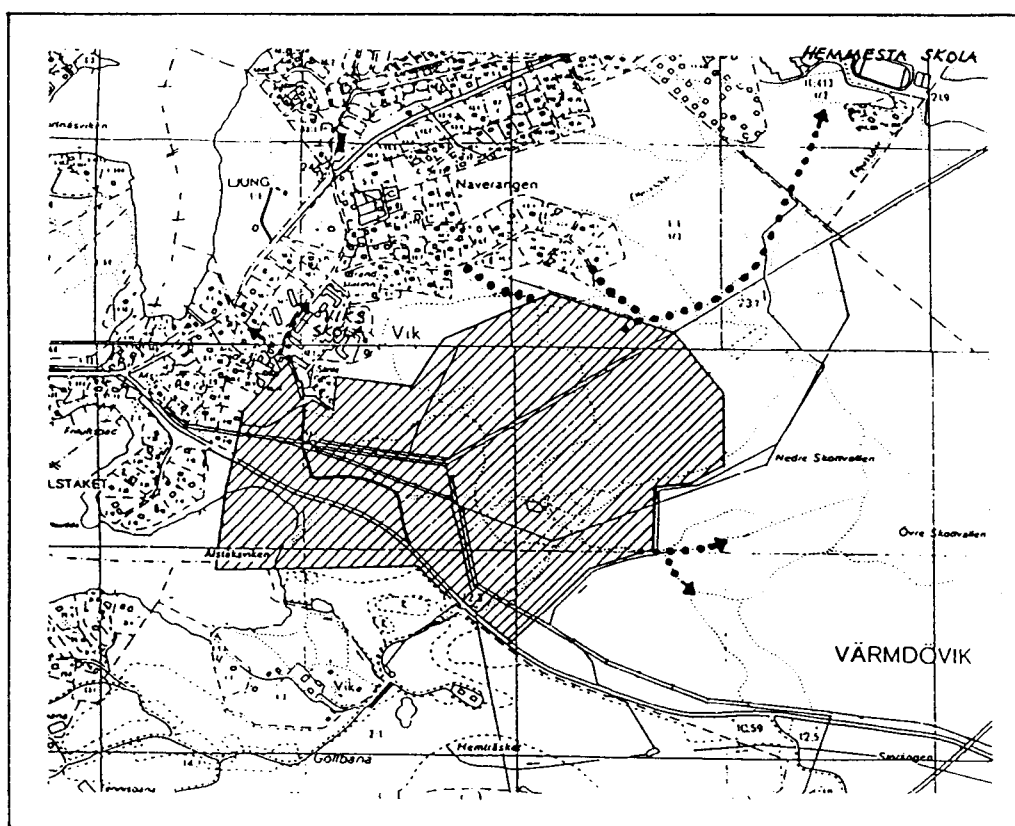
-----  
Fordonstrafik till och från planområdet sker i huvudsak från väg 222. Ett mindre antal tomter betjänas från Viks skolväg.

Vägar inom planområdet betecknas som "lokalgata" i detaljplanebestämmelserna utom allmänna vägen som betecknas som "genomfart".

Lokalgatorna dimensioneras enligt AMA trafikclass 2 och har en körbanebredd av 4,5-5,5 m. Vissa gatumarksområden dimensioneras för en framtida breddning av körbanan för att medge bussförsörjning. Utformning i övrigt följer Argus rekommendationer. Alla vägar föreslås få belysning i enlighet med Vägplan upprättad av VVA-konsult 1992-09-01.

### Gång och cykelvägar

Inom området anläggs gång- och cykelvägar som sammanbinder bebyggda delar med väsentliga målpunkter såsom busshållplatser, skolor, barnstugor och lokala centra. En viktig gång- och cykelväg är förbindelsen mellan Näverängsvägen och Värmdövägen i nordost som avses byggas ut. Planområdet anknyts till denna GC-väg (se figur 3).



Figur 3. GC-vägar utanför planområdet

Om kommunen i framtiden bygger ut en GC-väg från Ålstäket, utmed väg 222 och mot Stavsnäs, finns en möjlighet att ansluta den till den västligaste lokalgatan och därefter till GC-nätet inom planområdet och vidare österut mot Stavsnäs. Denna möjlighet redovisas på illustrationen.

## Kollektivtrafik

---

Området försörjs med kollektiv busstrafik med hållplats på väg 222. Gångavståndet till busshållplatsen är för huvuddelen av bebyggelsen mindre än 700 meter. Endast ett trettiotal tomter i nordost får ett något längre gångavstånd. Bostäder i den nordöstra, liksom även i den västra delen av planområdet har dock även tillgång till buss- trafiken på Skärgårdsvägen i nordväst. Särskilt som GC-nätet byggs ut åt detta håll och ansluts till befintliga vägar. Planområdet får därigenom en god tillgänglighet till kollektivtrafik.

En bussförsörjning genom området är för närvarande ej aktuell med hänsyn främst till det begränsade trafikunderlag som planförslaget alstrar. Planen har dock utformats med gatumarksbredder och gatu- lutningar som medger en busstrafikering genom området i framtiden. Om det därvid skulle visa sig önskvärt med bussgatuförbindelse norrut mot Näverängsvägen och Skärgårdsvägen får detta provas planmässigt vid denna tidpunkt. Så som planförslaget utformats bör detta vara möjligt.

## Trafiksäkerhet

---

Trafiksäkerhetsbefrämjande åtgärder i planförslaget är bl.a följande: Gatunätet utförs utan fartinbudande raksträckor och referenshastig- heten föreslås till 30 km/h på de flesta lokalgatorna. Det primära gång-och cykelvägsstråket från infarten och genom området och vidare mot nordost redovisas separerat från körbanan.

## Parkering, angöring och utfart

---

Parkeringsplatser för de boende och besökandes behov förutsätts anordnade på kvartersmark eller gemensamhetsanläggning. Par- keringsnorm är beräknad till två bilplatser per lägenhet för huvud- delen av bostäderna och en bilplats per lägenhet för de mindre husen. Dessa p-platser ordnas på kvartersmark. Utöver detta medger planen möjlighet att ordna gästparkeringsplatser inom reserverad gatumark om behovet uppstår.

Fastigheten Ålstäket 7:12 har idag sin tillfart från Viks Skolväg över Värmdövik 1:1. Enligt planförslaget ändras denna tillfart och fastig- heten får en direktanslutning till lokalgata.

I anslutning till området för handelsändamål anordnas en parkering som kan användas av dels butikskunder, dels bussresenärer och dels de som har båtar vid den föreslagna båtbyggn i Ålstäksviken.

## Störningar

-----

Planområdet berörs av buller från trafiken på väg 222. En trafikbullerutredning har gjorts VVA-konsult. Den har senare kompletterats med en bullerutredning av Ingemansson AB, daterad 1993-03-10. ÅMD är beräknad till ca 5000 fordon med något högre antal under vissa sommardagar. Avståndet mellan väg 222 och närmast liggande hus är ca 100 m. Beräknade bullernivåerna ligger under de av Naturvårdsverket angivna högsta godtagbara värdena varför några speciella bullerdämpande åtgärder ej behöver vidtas.

## Teknisk försörjning

### Vattenförsörjning

-----

Bebyggelsen inom planområdet kommer att förses med vatten från kommunens nät i Hemmesta via ett nytt ledningsystem enligt VA-försörjningsplan upprättad av VVA-konsult 1992-09-01.

Den genomsnittliga förbrukningen har beräknats till 160 kubikm/dygn.

### Spillvattenavlopp

-----

Spillvattnet omhändertas i tre lokala pumpstationer från vilka spillvattnet pumpas till ett nytt ledningsystem som leder spillvattnet till Hemmesta reningsverk enligt upprättad VA-försörjningsplan. I det fall pumpstationen inte ligger i direkt anslutning till gata nås den via serviceväg över naturmark.

### Dagvatten

-----

Dagvattnet planeras omhändertas lokalt genom att dagvattnet avleds från anlagd yta till kvartersmark och omkringliggande naturmark inom kvartersmark där infiltration, resorption och avdunstning gör att inget dagvatten behöver belasta avloppsnätet. Lokalgatorna utförs med öppna diken med stor sektion vilket innebär fördröjning, syresättning, infiltration mm enligt upprättad VA-försörjningsplan.

### Värme

-----

Uppvärmning sker individuellt för varje fastighet med vattenburen värme. Värmekälla utgörs av elektricitet, olja eller annan av kommunen godtagbar värmekälla.

## Elkraft

Området försörjs med elkraft av Värmdö Energi AB från befintlig station i områdets västra del. Tillräcklig kapacitet finns för att försörja den föreslagna bebyggelsen med el-uppvärmning. Inom planområdet föreslås två områden för transformatorstationer varav en innehåller en befintlig station vid vändplanen vid Svarta Backen. Det andra området nås via serviceväg över naturmark.

Genom planområdet går idag ett antal kraftledningar. Dessa avses till största del förläggas i markkabel i samråd med Värmdö Energi AB.

## Avfall

Sophantering skall genomföras enligt den kommunala renhållningsordningen. Utrymme för hushållsavfall iordningställs för varje enskild fastighet, lätt åtkomligt för soptransportbil. Soputrymmet dimensioneras för hämtning av hushållsavfall en gång per vecka och pappersavfall en gång per månad. Grovsopor och utrymme för framtida sopsortering (sop-eller miljöstation) ordnas inom en särskild tomt vid infarten till området och hämtas genom avtal mellan samfällighetsföreningen inom området och soptransportföretaget.

## Administrativa frågor

Till grund för detaljplanearbetet ligger ett ramavtal mellan kommunen och Stockholm-Saltsjön AB. Avtalet reglerar frågor av administrativ och ekonomisk art.

## Genomförandetid

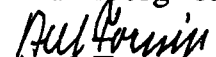
Den i detaljplanen redovisade bebyggelsen beräknas uppföras i fyra etapper under en tid av ca fyra år med en första etappstart 1994. Genomförandetiden för detaljplanen är satt till 15 år efter den dag planen vunnit laga kraft.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

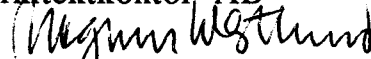
Planarbetet har utförts under ledning av planeringschef Peter Wester, Värmdö kommuns planeringskontor. I övrigt har kommundirektör Bo Nilsson från Värmdö kommun medverkat. I planarbetet har Axel Forssén och Magnus Westlund, Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB engagerats. För utredningar såsom Vägplan, VA-försörjningsplan, PM Vägtrafikbuller, Geoteknik och markradon samt Miljökonsekvensutredning för Ålstäxviken har anlitats Karl-Axel Kindlund, VVA-konsult. Den kompletterande bullerutredningen har gjorts av Suzanna Bähler Stewart, Ingemansson AB. För landskapsinventering har anlitats Desiree Johansson, S Koinberg AB Landskapsarkitekter LAR. För arkeologisk utredning har anlitats Helena Grunewald, IKOS AB.

Stockholm den 29 mars 1993

Brunnberg & Forshed

  
Axel Forssén  
Arkitekt SAR

Arkitektkontor AB

  
Magnus Westlund  
Arkitekt SAR