

ANTAGANDEHANDLING

Förslag till
DETALJPLAN FÖR

Hästhagen

Del av Gustavsberg 1:7

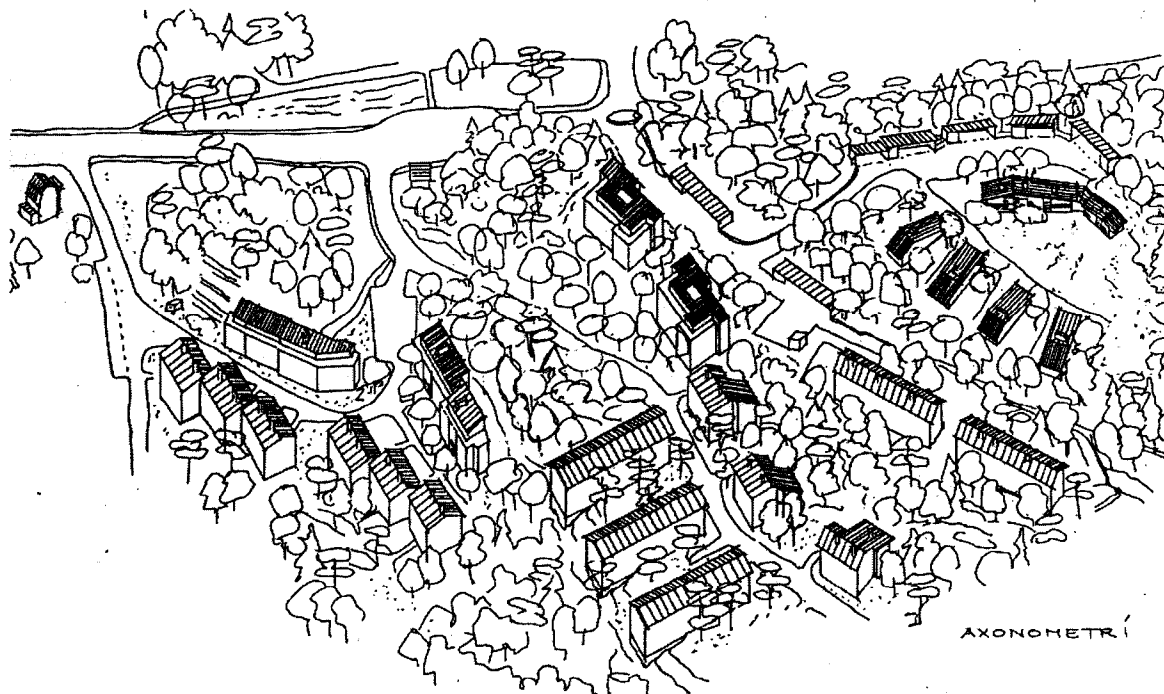
Gustavsberg 1:51

Ösby 1:1 och Ösby 1:78

Värmdö kommun

Stockholms län

PLANBESKRIVNING



februari 2002

4/5

abBorätt



VÄRMDÖ KOMMUN



cinnober
ARKITEKTER AB

Förslag till
DETALJPLAN FÖR

Hästhagen

Del av Gustavsberg 1:7 Gustavsberg 1:51

Ösby 1:1 och Ösby 1:78

Värmdö kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Tidigare ägaren Gyllenforsen Fastigheter och nuvarande JM Värmdöstrand AB önskar i samarbete med AB Borätt planlägga delar av sitt markinnehav i Hästhagen Gustavsberg. Området är reserverat för bostäder i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1992-04-29. Syftet med denna utställningshandling är att redovisa förutsättningarna för en detaljplaneläggning samt illustrera en komplettering av bostadsbeståndet inom Hästhagsområdet.

PLANDATA

Avgränsning och omfattning

Planområdet ligger söder om Skärgårdsvägen kring Hästsko- och Hästhagsvägarna i anslutning till vägarnas möte med Skärgårdsvägen samt omfattar även tomten med "Länkarnas hus" väster om Gamla Svartens väg. Befintliga gator underhålls av Gustavsbergs vägförening m.fl.

Med föreslagen avgränsning omfattar området ca 3,3 ha.

Ungefärlig avgränsningen framgår av figur 1.

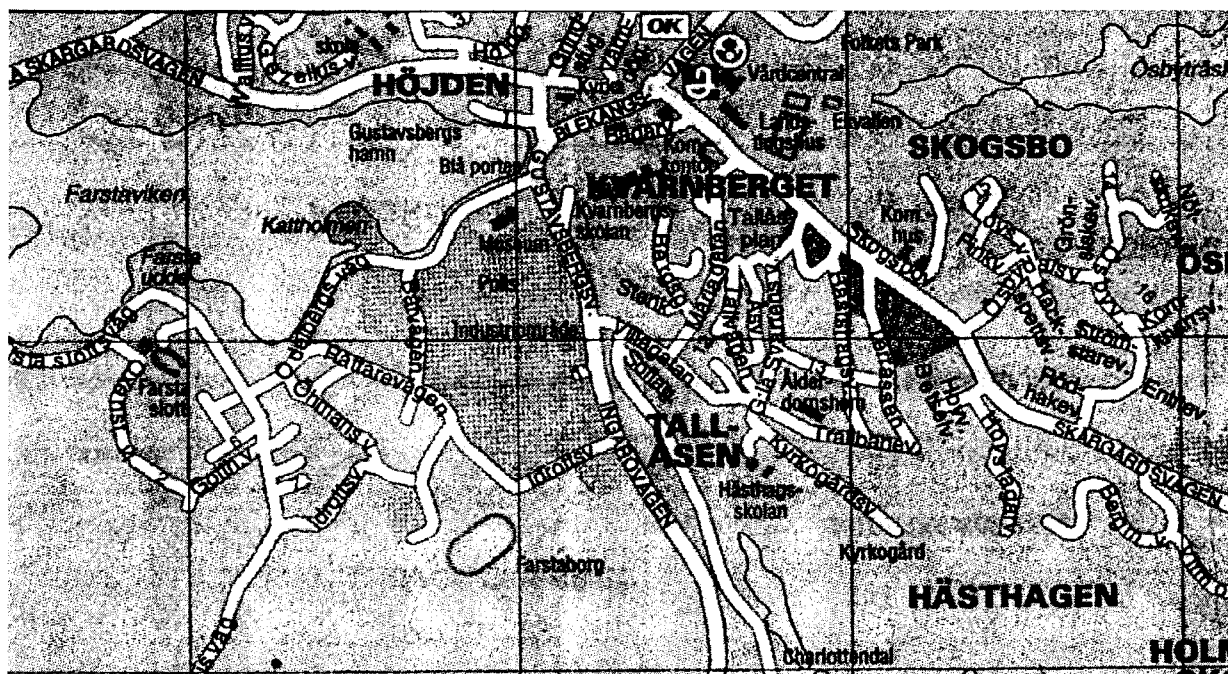


Fig.1

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

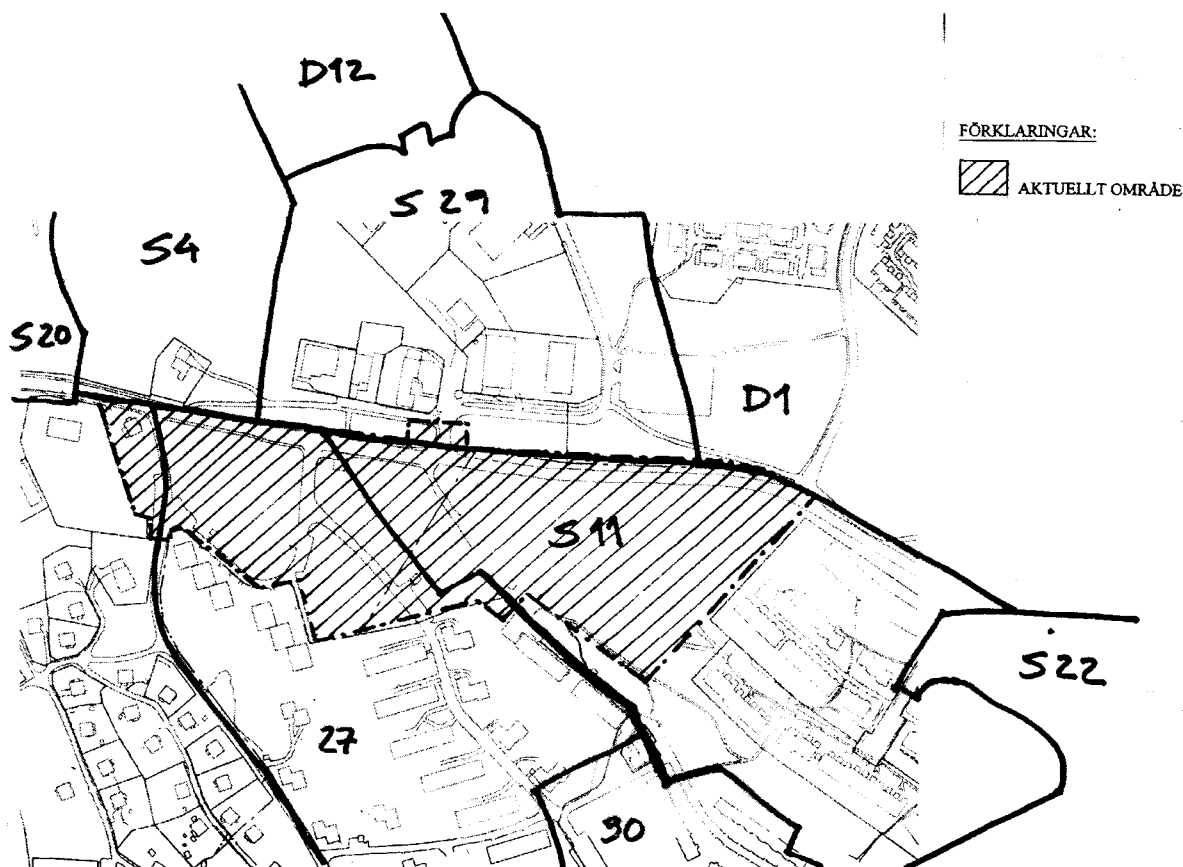
I gällande översiktsplan, som antagits av kommunfullmäktige 1992-04-29, bör i första hand permanentbebyggelse tillkomma nära centrala delar av kommunen. Den nya bebyggelsen ger förutsättningar för att behålla och förbättra områdets kvaliteter.

Enligt översiktsplanen finns inga preciserade intressen som står i konflikt med en utbyggnad här. I det pågående arbetet med ny översiktsplan kvarstår detta område som lämpligt för komplettering av bostäder.

Detaljplaner

För större delen av området gäller detaljplan fastställd 1 september 1950, nr 27. Planområdet innefattar även del av detaljplan Nr s 11, fastställd 8 maj 1969.

Se figur 2.



Tidigare diskussioner och beslut

Redan 1992- 1993 upprättades ett detaljplaneförslag för det nu aktuella området med 110 lgh i punkthusbebyggelse. Detta planförslag behandlades ända fram till förslag om antagande. Det upprättade förslaget antogs dock ej av kommunfullmäktige och något exploateringsavtal undertecknades ej heller.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har på en framställan från Gyllenforsen fastigheter i samarbete med AB Borätt, beslutat att 1999-11-29 medge att bolaget får påbörja ett nytt planarbete med att upprätta ett program för en detaljplan för ca 90 lägenheter samt att samtliga kostnader för planarbetet skall betalas av sökanden.



Bild från Hästhagsvägen. Befintligt bostadskvarter.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark

AB Borätt disponerar med JM Värmdöstrand AB som ägare till huvuddelen av marken inom området. Se bifogad fastighetsförteckningen upprättad av lantmäteriet år 2000.

Landskap, bebyggelse, fornlämningar

Planområdet utgörs till största delen av obebyggd naturmark. Terrängen höjer sig från ca +14 vid ängen uppe i nordost upp till ca +24 i söder i anslutning till den befintliga bebyggelsen utefter Hästhagsvägen. Sluttningen är i områdets södra del relativt brant från den befintliga bebyggelsen. Marken utgörs här i stor utsträckning av berg i dagen.

Områdets västra del är flackare och utgörs delvis av planare gräsytor i anslutning till Hästskovägen. Den nordöstra delen av planområdet utgörs av en slybevuxen äng. Områdets norra del är bevuxen med blandad trädvegetation med bl.a. björk och tall. Befintlig blandad trädvegetation utefter Skärgårdsvägen med bl.a. stora tallar och björkar avses att bevaras, så att en sammanhållen "barriär" bibehålles.

Byggnader inom naturmarksområdet består av garagebyggnader i ett plan av dålig kvalitet.

Dessutom finns "Länkarnas" äldre trähus med omgivande tomt samt en kioskbyggnad.

Inga kända fornlämningar finns inom området.

KULTURMILJÖN

Samhället Gustavsberg är idag klassat som riksintresse ur kulturminnesvårdssynpunkt och omfattar den nordvästra delen av området. Det kulturhistoriska värdet ligger i den gamla bruksbebyggelsen och de årsringar av bebyggelse fram till våra dagar som den långa industritraditionen medför.

Området är en del av Gustavsbergs brukshistoria där tydliga årsringar kan avläsas. Byggnaderna i området är ritade av Olof Thunström, "Tun-Olle", från 1946-49 med punkt och lamellhus, varsamt infogade i små sammanhållna grupper. Här uppfördes också tre radhuslängor i början av 1950-talet.

Samråd har skett med Kultur och Fritid där synpunkter avseende form, färg, material och höjder har inhämtats som inarbetats under planarbetet.

Husen utformas för att passa in i omgivningen. Även vägar anpassas för att minimera ingreppen i naturen och så att det upplevs inbjudande att passera.

Vidare beskrivning finns i bifogad MKB.

Befolkningstillskott, Prognoser

Med hänvisning till senaste befolkningsprognos för 1999-2008, så förutspås det en ökning av befolkningen för Gustavsbergsområdet. Beträffande ålder och struktur hänvisas till prognosen.

Bedömningen tar inte hänsyn till att tillskottet till de nya bostäderna kan komma genom omflyttning inom kommunen.

Förskolor och skolor

Kommunens möjligheter att tillgodose ytterligare behov av skollokaler som skulle kunna uppstå är för närvarande begränsade. Utifrån den bedömning som gjorts i befolkningstillskottet i avsnittet ovan så innebär planförslaget att elevantalet kommer att påverkas marginellt.

Äldreomsorg

Planförslaget kommer inte att påverka äldreomsorgen i kommunen. Möjligen kan inslaget av seniorbostäder i området avlasta behovet av annat vårdboende för äldre.

Handikapp och särskilt boende

Inget behov av institutionsboende inom de närmaste två åren finns i Gustavsbergsområdet.

Kommersiell service

Del av Gustavsbergs centrum, med banker, vårdcentral, systembolag, post, bussterminal mm ligger ca 500 meter från planområdet.

Inom planområdet finns en mindre kiosk invid Skärgårdsvägen. Intill områdets västra del utefter Gamla Svartens väg ligger Gustavsberg Rör AB och en restaurang, Vita Hästen. Dessa verksamheter bedöms kunna ligga kvar.

Vägar, tillfarter och parkering

Skärgårdsvägen föreslås kompletteras med en cirkulationsplats som försörjer både den nya bebyggelsen i kvarteret Hästskon, Sporren och även den befintliga bebyggelsen. Den befintliga Hästskovägen behålls som enkelriktad genomfartsväg.

Beträffande buller från trafik hänvisas till MKB:n och dess bilagor.

För att tillgodose parkeringsplatser för de nya bostäderna i planområdet anläggs 0,7 platser för seniorbostäderna och 1,0 för övriga lägenheter. Om behov av fler parkeringsplatser inom Manegen, Sporren eller Hästskon uppstår finns det möjlighet till utbyggnad upptill 1,5 platser. Dessutom planläggs en befintlig parkeringsyta vid Gamle Svartens väg.

Gång- och cykelvägar

Idag är gång- och cykeltrafiken inom Hästhagsområdet huvudsakligen hänvisad till gatornas körbanor. Den nya föreslagna rondellen ger en trafiksäker anslutning av den nya utfarten och det befintliga cykel och gångstråket till Skärgårdsvägen som leder vidare i det befintliga gångcykelstråket på båda sidorna från Skogsbovägen ned mot Gustavsbergs centrum samt söderut genom området.

Kommunikationer

Busshållplatser finns på ömse sidor av Skärgårdsvägen där Hästskovägen ansluter.
Se illustrationsskiss.

Teknisk försörjning

En anslutning till kommunens befintliga VA-nät kommer att ske. För uppvärmning anslutes området till bef. värmeanläggning i området. På sikt förväntas en fjärrvärmeutbyggnad. Ansvarig för elnätanslutning är Vattenfall Svea Nät AB.
Tele anslutes till bef. Telianät.

PLANFÖRSLAGET

Huvuduppläggning

Bebyggelsen föreslås vara uppdelad i tre grupper med skilda karaktärer som tillvaratar de befintliga områdenas separata förutsättningar när det gäller omgivande natur och de befintliga husens arkitektur.

Bostäder

Planen innehåller tre områden; Hästskon, Sporren och Manegen. Hästskon, ca: 30 lägenheter i två plan kring en gårdsformation. Sporren, ca: 30 lgh i två punkthus väl inpassade i naturen längs Hästhagsvägen. Manegen ca: 30 seniorlägenheter vid Hästskovägen, i fyra våningar inkl. suterräng nära gatan. Den befintliga byggnaden väster om Hästhagsvägen som idag är "Länkarnas hus", föreslås bli q-märkt och få klassningen bostäder och centrumverksamhet.
Se illustrationsskiss.

Trafikbuller

I Nordvästra delen av kv. Sporren, området mellan Hästhagsvägen och Terrassen, har genom beräkningar av Bernström Akustik AB visat på förhöjda bullervärden. Detta betyder att gällande riktvärden för buller inte kan klaras. I Stockholm har s.k. avstegsfall motiverats vid lägen som har god kollektivtrafiksörjning och närhet till service.
Hästhagens centrala läge med gångavstånd till vårdcentral i Gustavsbergs centrum och närhet till kommunikationer motiverar en förtätning med bostäder och kan samtidigt ansluta till den färdiga infrastrukturen.
Traditionen, att bygga i skärgårdsnatur, ger anvisningar hur husen bör placeras i terrängen. Detta medför att en byggnad delvis hamnar i stort läge, men kan lösas genom planlösningar där minst hälften av rummen ligger åt en tyst sida och balkonger med inglasning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan för planprocessen

1999 nov	Beslut i KS AU om att upprätta program för detaljplan
2000 apr	Beslut i KSAU om programremiss
2000 sept-okt	Programremiss
2000 nov	Beslut i KSAU om att upprätta samrådsförslag
2001 feb	Beslut i KSAU om samråd
2001 april	Samråd
2001 10 dec	Beslut i PU om utställning
2001 10 dec	Beslut i PU att upprätta exploateringsavtal
2001 v 51-2002 v 03	Utställning
2002 11 feb	Beslut i PU om att upprätta antagandehandling
2002 27 mars	Antagande i KF av exploateringsavtal och antagandehandling
	Laga kraft

Genomförande

Mellan markägaren/exploatören och kommunen kommer ett exploateringsavtal att träffas före planens antagande.

Avtalet skall reglera samtliga genomförandefrågor inklusive tidplan för ett genomförande och parternas åtagande.

Projektet skall bära sina egna kostnader.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av plan- och exploateringschef Peter Wester och hans efterträdare Matti Modén samt planarkitekterna Andreas Totschnig och Ewa Andrén Holst på Värmdö kommun.

Från byggherren AB Borätt har Anna-Kari Malm deltagit.

För planförslagets tekniska upprättande har AB Borätt anlitat Åke Nygren
Cinnober ark AB.

Stockholm nov 2001

Cinnober Arkitekter AB

Åke Nygren