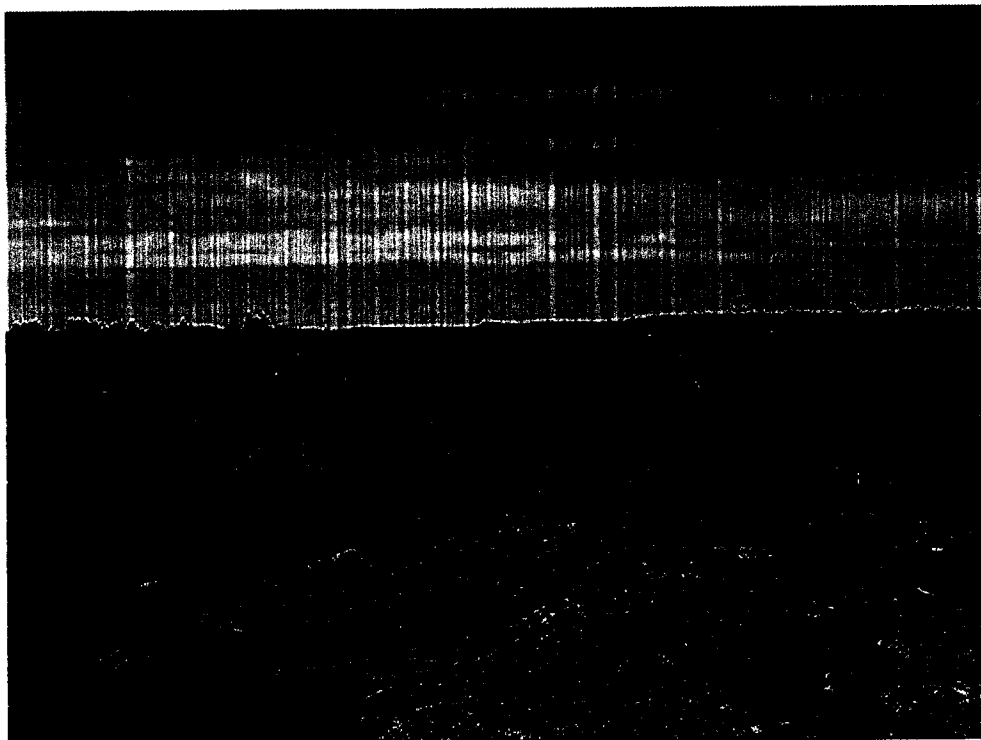


ANTAGANDEHANDLING

2004-12-21
REVIDERAD 2005-04-25

Detaljplan för del av fastigheten Fågelbro 1:4 m fl
Fågelbrohöjden och förskola
Värmdö kommun, Stockholms län

Planbeskrivning



Utblick från utsiktsplatsen på Fågelbrohöjdens västra del bortom planområdet.

LAGAKRAFTBEVIS	
Datum	2006-04-25
Detta beslut har vunnit laga kraft	
den	16 februari 2006
	VÄRMDÖ KOMMUN
	Kommunledningskontoret Planenheten
	K. Olsson

223
102

2004-12-21
REVIDERAD 2005-04-25**Detaljplan för del av fastigheten Fågelbro 1:4 m fl
Fågelbrohöjden och förskola
Värmdö kommun, Stockholms län.****PLANBESKRIVNING****HANDLINGAR**

Plankarta med bestämmelser (del A och del B)
Illustrationskarta (del A och del B)
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse

UNDERLAG

Naturinventering 2003-08-08, WSP
VA-utredning, SCC
Skyddsvärda grundområden i Svealands skärgårdar, rapport 2003:5 Länsstyrelsen i
Stockholms län

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse om totalt 38 småhus med god boendemiljö inom planområdet i anslutning till befintlig bebyggelse.
Bostäderna utgörs av friliggande småhus på stora tomter.
För hela Fågelbro planeras en förskola vid infarten till Fågelbro.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet är beläget på Fågelbrolandet på höjden norr om Fågelbro konferensanläggning.
Planområdet är uppdelat i två separata områden benämnda Fågelbrohöjden och Förskola.

Fågelbrohöjden gränsar i sydost mot bebyggelsen vid Wings väg och omfattar del av grönområdet i DP 14. I söder gränsar planområdet mot och omfattar del av grönområde i BP 334 samt en mindre del av DP 16. I övrigt ligger Fågelbrohöjden inom ej planlagt område och avgränsas av branta skogspartier.

Förskolan ligger vid infarten till Fågelbro och gränsar i väster till BP 334 och Fågelbrovägen. I övrigt gränsar området till skogsmark. Området är ej tidigare planlagt.

Areal

Planområdet har en landareal om ca 6,0 ha

Markägförhållanden

Fågelbro 1:4 ägs av Fågelbro Mark AB.

203 224

2004-12-21

REVIDERAD 2005-04-25

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**Översiktliga planer**

I översiktsplanen för Värmdö kommun, antagen av kommunfullmäktige i juni 2003, redovisas föreslaget planområde som nytt bostadsområde för permanentbostäder. Mellan kommunen och Fågelbro Mark AB finns sedan 1993 ett avtal om byggrätter när vattensituationen lösts i planområdet.

Detaljplaner och förordnanden**Detaljplaner**

För del av planområdet gäller detaljplan som vunnit laga kraft den 9 juli 1986 (BP 334). Detaljplanen upprättades för att möjliggöra uppförandet av lägenheter för hotelländamål och i en mindre del kyrkligt ändamål i anslutning till anläggning för konferensändamål. För del av området gäller detaljplan som vunnit laga kraft den 29/11 1988 (D14) för att möjliggöra uppförandet av lägenheter för hotelländamål. För del av området gäller detaljplan som vunnit laga kraft den 4/8 1990 (D16) avseende hotelländamål.

Kulturvård

Planområdet ingår inte i de 15 områden som valts ut som riksintressanta för kulturmiljövården.

Naturvård

Planområdet ingår inte i de tre områden som valts ut som riksintressanta för naturvården.

Friluftsliv

Planområdet påverkar inte de två stora områdena som är utsedda som riksintressanta för friluftslivet.

- Yttre delen av Stockholms skärgård.
- Mellersta delen av Stockholms skärgård.

Strandskydd

Planområdet ligger mer än 100 meter från strandlinjen men ligger i det utvidgade strandskyddsområdet (300 meter från strandlinjen inåt land).

Grönstruktur

Planområdet påverkar inte den regionala grönstrukturen för Stockholms län som berör Värmdö kommun.

Program för planområdet

Program för planområdet har varit utställt för samråd under våren 2003. Kommunstyrelsens tekniska utskott har 2003-08-25 godkänt att programmet utgör underlag för vidare detaljplanering.

Samråd

Samråd har genomförts under våren 2004.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**Allmänt**

Om detaljplanen medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsa eller hushållningen med naturresurser

225 204

2004-12-21

REVIDERAD 2005-04-25

skall enligt PBL 5:18 en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Då någon sådan påverkan på miljön ej befaras har istället en miljöbedömning inarbetats i beskrivningen och någon miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats separat.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Markområdet mellan Norrviken och Fågelbrovägen är till övervägande del skogsbevuxet. På Fågelbrohöjden dominerar tall, i norrslutningen mot Norrviken gran, medan inslag av ek förekommer i sydslutningen.

Fågelbrohöjden är föga kulturpåverkad.

Det som gör området intressant är skärgårdsnaturen med ett antal olika naturtyper från torr och glest bevuxen hållmark till fuktiga, täta partier vilket gör området variationsrikt. Området för skoltomt är bevuxet med blandskog.

Ur natursynpunkt värdefulla delar är alridån längs Norrviken med angränsande mark i den branta sluttningen norr om planområdet, hållmarken på Fågelbrohöjdens topp inklusive stupen mot söder, ekskogen längs Fågelbrohöjdens fot i söder. Objekt med höga naturvärden inom markområdet är äldre tall och ek, ofta med stora och breda, lågt ansatta kronor.

Inga nyckelbiotoper finns redovisade inom bebyggelseområdet.

Norrvikens inre del öster om bron har klassats som ekologiskt särskilt känsligt område som bör bevaras utan störningar. Viken utgör en mycket betydelsefull lek- och uppväxtplats för varmvattengynnade fiskarter.

Konsekvenser av planförslaget är små för Norrviken då närmaste bebyggelseområde ligger mer än 100 meter från Norrviken och inga direkta utsläpp av förorenat vatten tillåts från bostadsområdet till omgivande mark genom krav på lokalt omhändertagande av dagvatten. De ur natursynpunkt mest värdefulla delarna inom markområdena har huvudsakligen lämnats utanför bostadsområdena och även enskilda objekt av högt värde har sparats.

Kulturmiljö

Fågelbro har beskrivits som en av länets bäst bevarade gårdsanläggningar. Här finns förutom herrgårdsbyggnaderna även ekonomibyggnader och bostäder bevarade liksom spår av det öppna kulturlandskapet. Under de senaste åren har emellertid stora förändringar skett med anläggande av konferensanläggning och golfbana mm.

Konsekvenser för kulturmiljön av planförslaget är begränsade då bebyggelseområdena inte ligger inom det öppna landskapet utan på de skogsklädda höjdslutningarna med i huvudsak avgränsande trädvegetation mot det öppna kulturlandskapet.

Markanvändning

Inom planområdet ska finnas utrymme för bostadsbebyggelse, förskola, vägar och naturmark.

Övergripande struktur med natur- och landskapsanpassning

Planområdets utformning har anpassats till topografi, landskap och angränsande befintlig bebyggelse. Fågelbro är naturskönt beläget och en förutsättning är att bebyggelsen skall anpassas till omgivande natur- och naturvärden. För utvalda vackra delar med utblick över landskapet reserveras mark som natur som med sin halvöppna karaktär har goda miljövärden.

205 276

2004-12-21

REVIDERAD 2005-04-25

Bebyggelseutformning

Bostadsområdena har goda möjligheter att bli attraktiva med stora tomter och huslägen som ger fina utblickar i omgivande skärgårdslandskap och naturområden. Bebyggelsen utformas med omtanke om landskapet och ges en god arkitektonisk utformning. Inom ramen för målsättningen att behålla områden med höga naturvärden och som har goda förutsättningar att leva vidare, har även möjligheten till sjöutblickar från bostäderna beaktats. Bebyggelsen utformas som friliggande enbostadshus med generöst tilltagen bostadsyta. Vid placering av byggnaderna på respektive tomt skall hänsyn tas till för miljön värdefulla träd. Restriktioner för fällning av större träd har införts med krav på marklov på i planen ingående naturmark. Med tanke på topografin medges vindsinredning för husen i den inre delen av respektive område för att ge möjlighet till utblickar i landskapet. Den bebyggelse som ligger närmast kulturlandskapet hålls tillbaka men ges rätt till suterrängvåning där naturliga förutsättningar finns. För bebyggelsen i väster närmast utsiktsplatsen har hushöjden begränsats till en våning utan rätt till vindsinredning och med en maximal takvinkel på 30 grader för att husen skall smälta in i omgivningen.

På respektive tomt finns möjlighet till uppställning av 2 bilar.

Ur gestaltningssynpunkt bör bebyggelsen utgöra en sammanhållen arkitektur som ansluter till befintlig miljö.

I bebyggandet av Fågelbrohöjden finns en gemensam strävan från såväl kommunen som byggherren att skapa bostäder i så miljövänliga material som möjligt.

Konsekvensen är att nya bostäder tillskapas inom Fågelbro utan att befintliga natur- och kulturvärden äventyras.

Rekreation / Natur

Bebyggelsen har koncentrerats till det centrala området på Fågelbrohöjden. Bebyggelsen har delats upp i två delar med ett mellanliggande naturområde som i enlighet med naturinventeringen innehåller värdefull mark med branter och utblickspunkter. De värdefullaste områdena som utsiktsplatsen i väster, stupen och delar av hällmarken i sydväst har sparats utanför planområdet. I norr bildar branten ner mot Norrviken en naturlig gräns för planområdet.

Ingen del av planområdet ligger närmare än 100 meter från Norrvikens strandlinje. För att ytterligare öka tillgängligheten till marken runt bostadsbebyggelsen har släpp mellan bostadskvarteren skapats till angränsande stigar.

Ett rikt djurliv finns i området. Mindre hackspett trivs i lövskogen med mycket äldre, döende och döda träd.

Konsekvens av exploatering av Fågelbrohöjden bedöms inte begränsa tillgängligheten för människor, förutom i de delar som direkt tas i anspråk av bebyggelse. Genom att stigar, utsiktspunkter och speciellt värdefull naturmark lämnats orörd tillgodoses motivet för det utökade strandskyddet inom området. Djurens rörlighet i markerna påverkas inte då naturmark runt bebyggelsen lämnats orörd. Restriktioner har införts för trädgårdsskärning med krav på marklov inom naturmarken vilket bl.a. gynnar hackspettarna.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar registrerade.

206 227

2004-12-21
REVIDERAD 2005-04-25**Skola**

Fågelbro ingår i ett upptagningsområdet för skolan där det idag finns sex förskolor. Av dessa är fyra kommunala och två enskilda. Förskolorna är belägna främst i Värmdövik och Hagaberg. Närmsta skola är belägen i Vik.

Inom planområdet planeras ytterligare en tomt för förskoleverksamhet invid Fågelbrovägen.

Kommersiell service

Stormarknad finns i Mölnviksområdet och i Strömma finns en livsmedelsbutik.

Gator och trafik**Gatunät**

Fågelbrohöjden trafikmatas via Fågelbrovägen som ansluter i norr till Stavsnäsvägen (väg 222). Förskolan trafikmatas från Fågelbrovägen. Inom bebyggelseområdena ansvarar de boende själva för drift och underhåll av de lokalgator som erfordras via gemensamhetsanläggning.

Inom bostadsområdena byggs vägarna ut till 4,5 meters bredd inom vägområden som är ca 8 meter breda beroende på topografiska förutsättningar.

Områdena ansluts även till befintliga gångstigar i omgivande naturmark.

Konsekvensen är att trafiken på Fågelbrovägen inte ökar mer än vad gällande planer och befintlig väg planerats och byggs för.

Kommunikationer

Utmed Stavsnäsvägen (väg 222) trafikerar SL:s busslinjer nr 432, 433 och 434 med direktanslutning till centrala Stockholm (Slussen).

Infartsparkeringar

Infartsparkeringar finns vid Grisslinge, Hemmesta vägskal och Gustavsbergs centrum.

En mindre infartsparkering ligger väster om Fågelbrovägen intill Stavsnäsvägen.

Om den föreslagna nya bebyggelsen medför ett ökat behov av parkeringsplatser, bedöms befintlig infartsparkering i Fågelbro kunna utökas inom befintligt vägområde.

Miljö och riskfaktorer**Djurhållning**

Inom närområdet finns stall och hagar för hästar vilket kan innebära viss lukt och problem för allergiker. Enligt kommunala direktiv skall avstånd till stall vara minst 200 meter, till hage minst 100 meter och till ridstig minst 50 meter. Beroende på topografi, växtlighet och vindriktning kan avsteg diskuteras.

Bebyggelsen på Fågelbrohöjden är som närmast lokaliserad mer än 200 meter från stallbyggnader och 50 meter från hästhage. Särskilda ridstigar finns ej utmärkt i området.

Konsekvenserna av djurhållningen för de boende i de nya bostadsområdena blir små på grund av stora nivåskillnader på ca 10 meter mellan närmast belägna tomter på Fågelbrohöjden och hagar samt att skyddande vegetation sparas inom naturmarken. Förhärskande vindriktning i området är sydväst till nordväst vilket gör att bostadsområdena ej berörs under dessa förhållanden.

Radon

Radonhalten undersöks innan området bebyggs. Byggnadstekniska åtgärder vidtas så att radonhalten underskrider 200 Bq/m³.

228

207

2004-12-21
REVIDERAD 2005-04-25**Transport av farligt gods**

Östra delen av väg 222 är klassad som sekundär transportled för farligt gods. Ingen del av planområdet ligger inom riskavståndet 100 meter från vägen.

Teknisk försörjning**Vatten- och avlopp**

Bostadsområdena förses med konventionell VA-lösning med självfall som ansluts till VA-samfällighetens nät som redan har dimensionerats för den planerade bebyggelsens anslutning.

Förskolan kan anslutas med LPS-system till nätet.

Avloppet är anslutet till det kommunala nätet. Vattenledning ansluts i Fågelbrovägen mellan Fågelbrohöjden och Ekbacken till VA-samfällighetens nät som är anslutet till kommunens nät.

Konsekvensen är att ingen påverkan sker på omgivande mark- och vattenområden.

Dagvatten

Avrinningsområdet från Fågelbrohöjdens bostadsområde är huvudsakligen mot ängsmarken i söder och endast i mindre omfattning mot Norrviken.

Dagvatten omhändertas lokalt på tomtmark. Dagvatten från hårdgjorda ytor leds till dagvattenbrunnar, som ansluts till infiltrations- eller fördröjningsmagasin inom vägområdet för att förhindra att vattenavrinning sker för snabbt, vilket är viktigt för befintlig vegetation i området samt för att förhindra att framförallt Norrviken tillförs ytterligare näringsämnen och föroreningar.

Konsekvenserna blir att omgivande mark- och vattenområden inte märkbart påverkas.

Värme

Bebyggelsen utrustas med individuella anläggningar med frånluftsvärmepump för värme och tappvarmvatten. Detta medför låg energiåtgång. Tillsatsenergi sker med elpatron. Värmesystemet är ett vattenburet system med vattenradiatorer. Den totala energiförbrukningen mäts individuellt för respektive fastighet vilket också ger besparingseffekter.

Konsekvensen är att energiåtgången sker på ett för miljön aktsamt sätt.

El

Elförsörjningen till bostadsområdena ansluts till befintlig elkabel i Fågelbrovägen och distribueras ut från en ny transformatorstation i området.

Förskolan försörjs från befintlig transformatorstation vid Stavsnavägen.

Avfall

I Värmdö kommun kommer allt hushållsavfall att levereras till Högdalens värmeverk för förbränning. Sorterat grovavfall och farligt avfall lämnar hushållen till någon av kommunens återvinningscentraler.

Närmaste återvinningscentral för hushåll finns vid Strömma kanal.

208

229

2004-12-21

REVIDERAD 2005-04-25

Tidplan

- Utställning av planförslaget under december 2004/januari 2005
- Antagande i Kommunfullmäktige maj 2005

Planenheten, december 2004

Ingemar Eriksson
Planchef

Mats Åkerblad
Arkitekt SAR

REVIDERING

Detaljplanen har reviderats efter utställningen.

Revidering som berör Fågelbrohöjden innebär att längs med planområdets gräns har införts n-beteckning inom prickad mark, vilket innebär att naturmarken ska bibehållas på denna del av tomten. Ytterligare tre hus i den västra delen har getts planbestämmelse som begränsar hushöjden till högst en våning och begränsar bruttoarean per fastighet till 200 m². Vändplanen i östra delen har dragits tillbaka ca 12 meter samtidigt som vissa plushöjder på vägarna har justerat för att skapa bättre terränganpassning.

Revidering som berör skoltomten innebär att byggrätten utökats till 1500 m² för att medge ytterligare avdelningar i förskolan.

Planenheten, april 2005

Ingemar Eriksson
Planchef

Mats Åkerblad
Arkitekt SAR

209 230