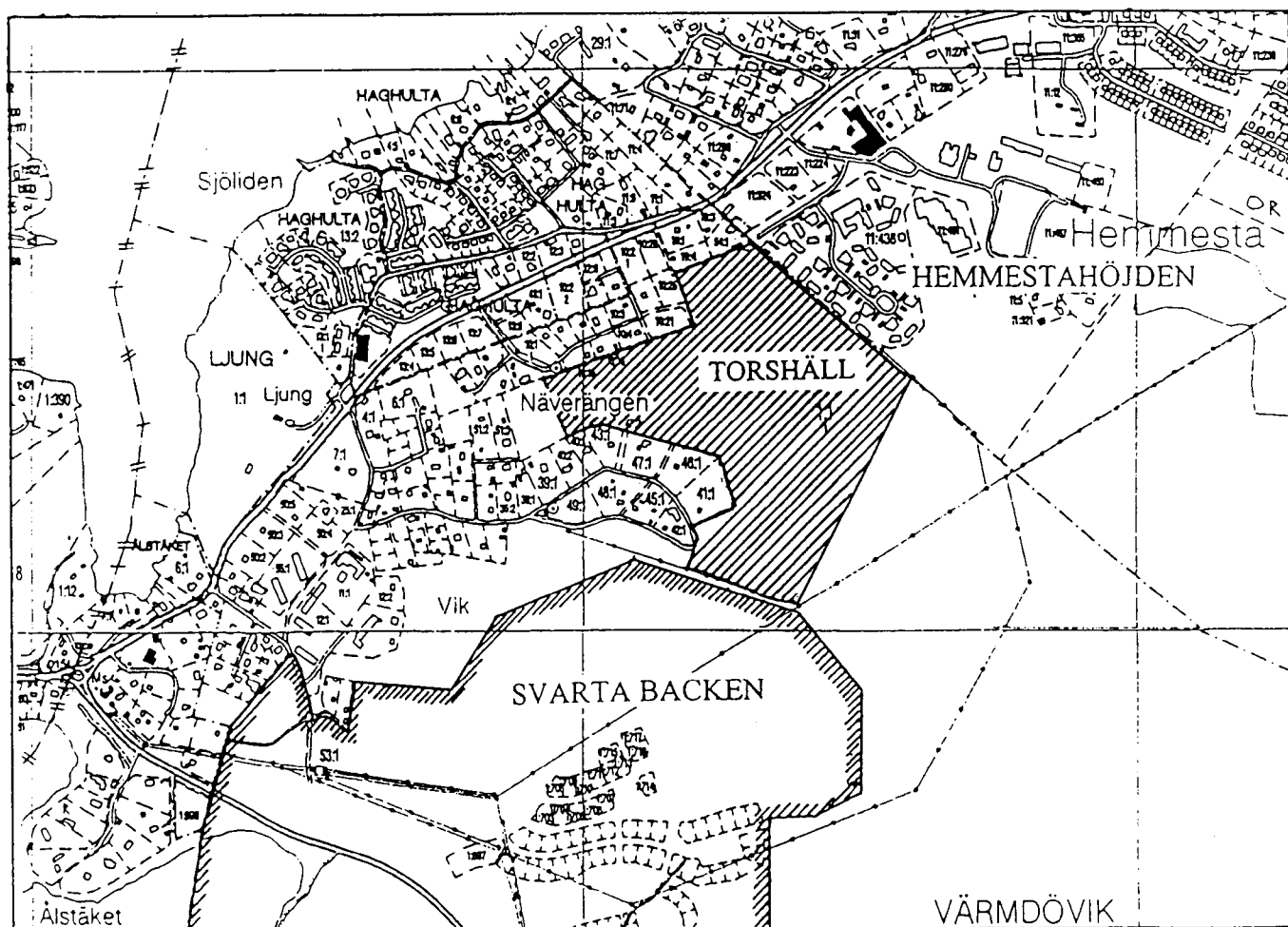


ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR
TORSHÄLL

DEL AV VÄRMDÖVIK 1:1 OCH 19:4

VÄRMDÖ KOMMUN STOCKHOLMS LÄN



Antagen av kommunfullmäktige 2001-10-31

Laga kraft 2001-12-18

WESTLUND
ARKITEKTKONTOR AB

Detaljplan för

T O R S H Ä L L

Del av Värmdövik 1:1 och 19:4

Värmdö kommun

Stockholms län

Antagandehandling

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning (*Arkiverad separat i kommunens planakt*)
- Samrådsredogörelse (*Arkiverad separat i kommunens planakt*)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Stockholm – Saltsjön AB önskar planlägga del av fastigheten Värmdövik 1:1. Syftet är att skapa möjligheter för utbyggnad av bostäder och en förskola/skola. Området, som ligger i anslutning till Hemmestahöjden är reserverat för bostäder i kommunens gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1992-04-29.

Huvuduppläggning

Området redovisas bebyggt med markbostäder av olika slag med en tätare gruppering närmast infarten till området och en glesare bebyggelse längre in i området. Dispositionen har gjorts med hänsyn dels till terrängen, dels till den befintliga bebyggelsen kring Torshällsvägen och kring Näverängsvägen. Därigenom kan en naturlig övergång skapas mellan Hemmestahöjdens högre bebyggelse och villabebyggelsen i norr och väster. Placeringen är även gjord utifrån avsikten att anpassa bebyggelse och vägar till terrängen och på så sätt minimera ingreppen. Det värdefullaste naturpartiet med hållmarkspartier och en mindre våtmark har sparats från bebyggelse och vägar. Ingen bebyggelse har heller föreslagits på Mattssons Täppor som är en viktig, gemensam resurs inte bara för detta område utan även för angränsande, befintliga bostadsområden. Totalt sett tas mindre än hälften av planområdets mark i anspråk som tomtmark och vägar. Förbindelserna mellan befintliga bostadsområden och Täpporna samt naturområdena österut kan därigenom fortfarande ske via stigar i naturstråk genom planområdet.

Bl a genom en utbyggnad av gång- och cykelvägnätet knyter planområdet ihop Hagaberg med Hemmesta skola som är viktiga målpunkter för de boende i dessa planområden. Från trygghetssynpunkt har det varit en viktig utgångspunkt att gc-nätet så långt möjligt går i anslutning till bebyggelsen. Genom föreslagen utformning fastläggs även den i Hagabergsplanen förutsatta, men ännu inte utförda, gångvägsförbindelsen mot Hemmesta skola.

PLANDATA

Avgränsning och omfattning

Området ligger i Hemmesta mellan Hemmestahöjden och Näverängsområdet i Vik. I norr gränsar det mot den äldre villa- och fritidshusbebyggelsen kring Torshällsvägen och i nordost gränsar området mot Hemmestahöjden som är planlagt och utbyggt under 1980-talet. I söder gränsar det mot Hagaberg - ett nyligen planlagt område som är under utbyggnad.

I sydost gränsar det mot de öppna ängarna, Mattssons Täppor. Täpporna är ett, för det allmänna natur- och friluftslivet, värdefullt område och ett populärt utflyktsmål för barn- och skolgrupper. Med hänsyn härtill har det varit naturligt att inte inkludera Täpporna i detta specifika planområde. Gränsen har därför lagts i Täppornas nordvästra kant

Planens genomförande förutsätter, med hänsyn till ökad trafikbelastning, vissa ombyggnader av lokalvägnätet och dess anslutning till Skärgårdsvägen. Dessa ombyggnader kan ske inom befintliga vägområden/allmän platsmark och har därför inte inkluderats i planområdet.

Med föreslagen avgränsning omfattar området ca 19 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan, som antagits av kommunfullmäktige 1992-04-29, är området redovisat för nya bostäder.

Enligt översiktsplanen finns inga preciserade intressen som står i konflikt med en utbyggnad inom detta planområde.

Detaljplaner

Någon detaljplan finns inte upprättad inom området. Det gränsar dock mot nyare detaljplanlagda områden i nordost (Hemmestahöjden) och i sydväst (Hagabergs bostadsområde) samt mot en äldre detaljplan (byggnadsplan för fastigheterna Torshäll 1:1 och Haghulta 12:1, m fl) i norr.

Tidigare diskussioner

Redan tidigt under 1980-talet har aktuellt planområde diskuterats som en naturlig, fortsatt utbyggnad på det då redan anlagda området Hemmestahöjden. Förberedelser gjordes även, såväl planeringsmässigt som tekniskt (gata, ledningsnät, mm), för en fortsatt utbyggnad.

Program för detaljplanen

Ett program för detaljplanearbetet har upprättats under 1998 - 1999. Samtidigt gjordes en separat programutredning kring Mattssons Täppor. I dessa program redovisades bl a förutsättningar i olika avseenden, befolkningsprognoser, möjliga tekniska lösningar, behov av ytterligare utredningar samt en illustration av en tänkt markanvändning. Kring årsskiftet 1999 - 2000 har ett programsamråd genomförts.

De synpunkter som framfördes under programsamrådet ledde till följande slutsatser;

- planområdet bör begränsas till att i stort enbart omfatta tidigare föreslaget område, dvs ej Mattssons Täppor,
- trafikfrågorna, vad gäller kapacitet, utformning, störningar, mm skall utredas ytterligare,
- förberedelser skall göras för att på sikt kunna ansluta Torshällsvägs- och Näverängsområdet till VA-nätet,

- förberedelser skall göras för att på sikt kunna ansluta Torshällsvägen till Kullsvedsvägen,
- lokaliseringen av förskole-/skoltomten till annat läge längre in i området bör övervägas.

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen har 1998-06-03, på en framställan från Stockholm-Saltsjön AB, beslutat medge att bolaget får påbörja planarbete med att upprätta ett program för aktuell detaljplan.

KSAU har 2000-06-19, utifrån det då genomförda programsamrådet, beslutat godkänna att ett planförslag upprättas samt att utbyggnaden av området skall regleras i exploateringsavtal där hänsyn tas till möjligheterna att tillhandahålla kommunal service (VA, skola, förskola).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Markägare

Stockholm-Saltsjön AB är ägare till i stort sett all mark inom området.

Landskap, befintlig bebyggelse, fornlämningar

Området består av delvis relativt kuperad terräng som i sydväst gränsar mot ett plant ängsmarksparti, Mattssons Täppor. Närmast bebyggelsen i Hemmestahöjden är terrängen flack. I norra delen av området finns vackra hållmarkspartier och i anslutning till dessa även en mindre våtmark. Vegetationen varierar mellan relativt tät barrskog och hållmarkstallskog. Inom vissa partier är skogen avverkad och består av mer eller mindre uppvuxen slyskog. Mot Mattssons Täppor finns brynvegetation med inslag av yngre och äldre lövvegetation. Centralt i området finns ett litet bestånd av större aspträd.

Någon bebyggelse finns ej inom området och ej heller några kända fornlämningar.

Geoteknik

En översiktlig, geoteknisk utredning, daterad 2001-01-31, har gjorts av VVA-konsult. Därav framgår att stora delar består av berg, delvis täckt av ett tunt moräntäcke och delvis som berg i dagen. I vissa partier består marken av torrskorpelera.

Bostäder

I nordöstra delen av området och närmast infarten till området från Kullsvedsvägen ligger huvuddelen av den föreslagna bebyggelsen, drygt 100 bostäder i radhus och parhus. Inom övriga delar av området redovisas villor. Den tätare bebyggelsen är lokaliserad till den planare marken medan villorna föreslås inom mer kuperad terräng. Totalt illustreras 145 bostäder med en fördelning på 75 radhuslägenheter, 30 parhus och 40 villor. Viss annan lägenhetsfördelning kan väljas inom ramen för medgiven byggnadsrätt. Exempelvis kan radhusen utformas med mindre lägenheter fördelade på två plan och parhusen ersättas av villor. Detta kan ge något annorlunda lägenhetsfördelning.

Förskolor och skolor

I områdets närhet finns två skolor. Dels Hemmesta skola med årskurser F – 9, ca 600 meter nordost om planområdet, dels Viks skola med årskurser F – 5, ca 700 meter sydväst om området. Bägge skolorna har tre paralleller. Vid vardera skolan finns en förskola. I Vik finns dessutom en Montessoriförskola. I anslutning till Hemmesta skola finns idrottsanläggningar mm.

I södra delen av planområdet redovisas en tomt för en fyra- till femavdelnings förskola eller skola. Tomten, som omfattar ca 10.000 kvm, ligger i anslutning till Mattssons Täppor och något avskild från bostadskvarteren. Den har därmed nära tillgång till ett naturområde som redan idag utnyttjas av skolor och förskolor.

Om barnomsorgsbehovet på sikt minskar avses tomten utnyttjas för bostadsändamål. Den har därför i planbestämmelserna getts en alternativ användning för detta ändamål.

Äldreomsorg

Ett servicehus om 35 lägenheter, varav 15 för vårdboende, finns i grannområdet Hemmestahöjden. Därutöver finns sex insprängda servicelägenheter.

Kommersiell service

I Hemmesta centrum, som ligger ca en kilometer från planområdet, finns livsmedelsbutik, post och diverse småbutiker, mm.

Vägar, tillfarter

Planområdet innehåller idag inga vägar. Närmast angränsande vägar är; Näverängsvägen i söder, Torshällsvägen i norr och Kullsvedsvägen i öster. De förstnämnda två vägarna, i norr och sydväst, har inte standard och utformning som gör dem lämpliga som tillfarter till det nya planområdet. Även med en standardhöjning är det inte tänkbart att föra genomfartstrafik på dessa vägar. Redan vid Hemmestahöjdens utbyggnad planerades och dimensionerades dessutom Kullsvedsvägen för en fortsatt exploatering västerut inom aktuellt planområde.

Planområdet föreslås därför enbart anslutas till Kullsvedsvägen vid dess nuvarande vändplats. Kullsvedsvägen nås från Skärgårdsvägen via Motionsvägen. Vägarna inom området är utformade för att enbart betjäna föreslaget planområde. I norr har dock en planmässig förberedelse gjorts för att kunna ansluta Torshällsvägen när detta blir aktuellt. Samtliga vägar utformas med ett 12-13 meter brett vägområde som inrymmer körbana samt på ena sidan en separat gångbana. En särskild utredning för gator och gc-vägar, daterad 2001-01-31, har gjorts av VAMA.

Den befintliga bostadsbebyggelsen inom Hemmestahöjden, som omfattar ca 270 lägenheter, beräknas ge upphov till ca 1300 fordonsrörelser per dygn på Kullsvedsvägen. Bebyggelsen i det skisserade området bedöms ge ett tillskott om ca 750 fordonsrörelser per dygn. Kullsvedsvägen är dimensionerad för att klara denna utökning.

Skärgårdsvägen är idag hårt belastad under högtrafiktid. En utbyggnad inom aktuellt planområde innebär en ökad belastning på Motionsvägens anslutning till Skärgårdsvägen. Redan idag uppstår köbildningar vid utfarten på Skärgårdsvägen, bl a beroende på trafiken till och från Hemmestaskolan. En särskild trafikutredning har därför genomförts av VAMA för att klarlägga erforderliga ombyggnadsåtgärder i denna korsning. Den har resulterat i ett förslag som innebär att korsningen med Skärgårdsvägen utformas som en rondell vilket ökar framkomlighet och säkerhet. Samtidigt har anslutningarna till lokalvägnätet, gångvägar, busshållplatser, mm setts över.

Parkering

Parkering inom området sker på kvartersmark/tomtmark. För radhusområdet är parkeringsbehovet ca 1,4 bilplatser/lägenhet och för parhus och villor är behovet två bilplatser per tomt.

En mindre parkering om ca tio platser illustreras i norra delen av området i anslutning till gångvägen till busshållplats vid Skärgårdsvägen. Den kan därmed tjäna som en mindre "infartsparkering". Här finns även utrymme för cykelparkering. Därutöver redovisas en parkering om ca 20 platser i anslutning till skol-/förskoletomten som kan användas även av andra under kvällar och helger.

Gång- och cykelvägar, stigar

Flera stigar och promenadstråk finns idag i anslutning till planområdet. I Mattssons Täppor möts många av dem. Härifrån utgår också flera leder österut mot ett större skogsområde. Den nära kontakten med dessa naturområden är en kvalitet för bostadsområdena i Hemmesta. I och med den pågående utbyggnaden av Hagabergs bostadsområde och en utbyggnad även i aktuellt planområde får gångvägnätet en allt större betydelse. En viktig del i planläggningen är att åstadkomma bra och trygga stråk mellan de olika bostadsområdena och då framför allt till målpunkter som skolorna i Hemmesta och Vik samt att också bibehålla bra förbindelser mellan nuvarande bostadsområden och naturområdena.

Gång-och cykelvägnätet inom planområdet är främst utformat som en separat gångbana utmed lokalgatorna medan cykling sker på gatan. Längst i söder ansluts en gång- och cykelväg från Hagaberg. För förbindelserna därifrån och mot Hemmestaskolan har även en separat gång- och cykelväg lagts ut i sydöstra delen av planområdet. Delvis går detta stråk över skol-/förskoletomten. Se även ovan nämnda utredning för gator och gc-vägar.

I norr ansluts nätet till gångbanan utmed Kullsvedsvägen. Dessutom anordnas en separat gång-och cykelväg till busshållplatsen vid Skärgårdsvägen.

Idag genomkorsas planområdet av naturstigar. Många av dem består i de orörda naturpartierna. Där de bryts av bebyggelsekvarter kommer nya sträckningar att anordnas. Med föreslagna disposition av planområdet bör de kunna tillgodose de behov som finns av kontakter från befintlig bebyggelse och till Mattssons Täppor och andra naturområden.

Kommunikationer

Kollektivtrafikförsörjning i form av bussar finns i Skärgårdsvägen. I samband med ovan nämnda trafikutredning har läge och utformning av befintliga hållplatser setts över. En hållplats finns idag ca 100 meter norr om planområdet.

Teknisk försörjning

Den planerade bebyggelsen skall anslutas till kommunens va-nät. Enligt uppgift från gatu-kontoret är befintliga avloppsreningsverk i princip fullt utnyttjade idag. Det finns ett stort tryck att ansluta såväl befintliga som nya områden. Diskussioner förs om att ansluta Värmdös nät till Käppala reningsverk. Samtidigt diskuteras alternativa möjligheter inom Värmdö. En lösning av avloppsfrågan är en förutsättning för utbyggnaden av aktuellt planområde. Renvatten köps idag från Stockholm. Här finns ingen kapacitetsgräns.

Huvudledningar för vatten och avlopp finns framdragna i Kullsvedsvägen. De är även dimensionerade för en fortsatt utbyggnad västerut och kan således även försörja aktuellt planområde. En särskild utredning för vatten- och avloppssystem, daterad 2001-01-31, har gjorts av VAMA.

Utbyggnaden av nätet inom planområdet skall ske så att den möjliggör en framtida ledningsanslutning för den äldre bebyggelsen i angränsande områden, dvs Näverängsområdet och ev även delar av området kring Torshällsvägen.

Dagvatten från Hemmestahöjden leds idag i ledningar till Torsbyfjärden via en våtmark. Ledningar finns även längs Skärgårdsvägen. Dagvatten från aktuellt planområde avses i första hand tas om hand lokalt och alternativt avledas mot söder och sydväst. Se även MKB.

Högspänningsledningar avses förläggas inom allmän platsmarken (gata el. naturmark).

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan för planprocessen

Beslut i KS om att upprätta program för detaljplan	juni	1998
Beslut i KSAU om programremiss	september	1999
Programremiss	mars-april	2000
Beslut i KSAU om att upprätta samrådsförslag	juni	
Beslut i KSAU om samråd	december	
Samråd	februari-mars	2001
Beslut i KSAU om att upprätta utställningsförslag	maj	
Beslut i KS om utställning	juni	
Utställning	juni-augusti	
Godkännande i KS	oktober	
Antagande i KF	november	
Laga kraft	december	

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har utförts under ledning av planeringschef Peter Wester, planenheten Värmdö kommun. Från markägaren Stockholm-Saltsjön AB har Sture Forsberg medverkat. För arbetet har markägaren anlitat Magnus Westlund, Westlund Ark.kontor AB.

REVIDERING

Efter samrådet har planförslaget reviderats. Ytterligare ett läge för en transformatorstation har lagts ut i planområdets norra del. Ett läge för ett teknikhus (tele) har lagts ut i planområdets nordligaste del invid tillfarten till området. Planbeskrivning och genomförandebe-
skrivning har kompletterats angående placering av högspänningsledningar.

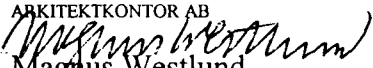
Efter utställningen har plankartan reviderats. E-området för en pumpstation i planområdets västra del har utökats med ca 50 kvm för att även kunna inrymma en transformatorstation.

Stockholm i april 2001

reviderat i augusti 2001

WESTLUND

ARKITEKTKONTOR AB


Magnus Westlund

Arkitekt SAR