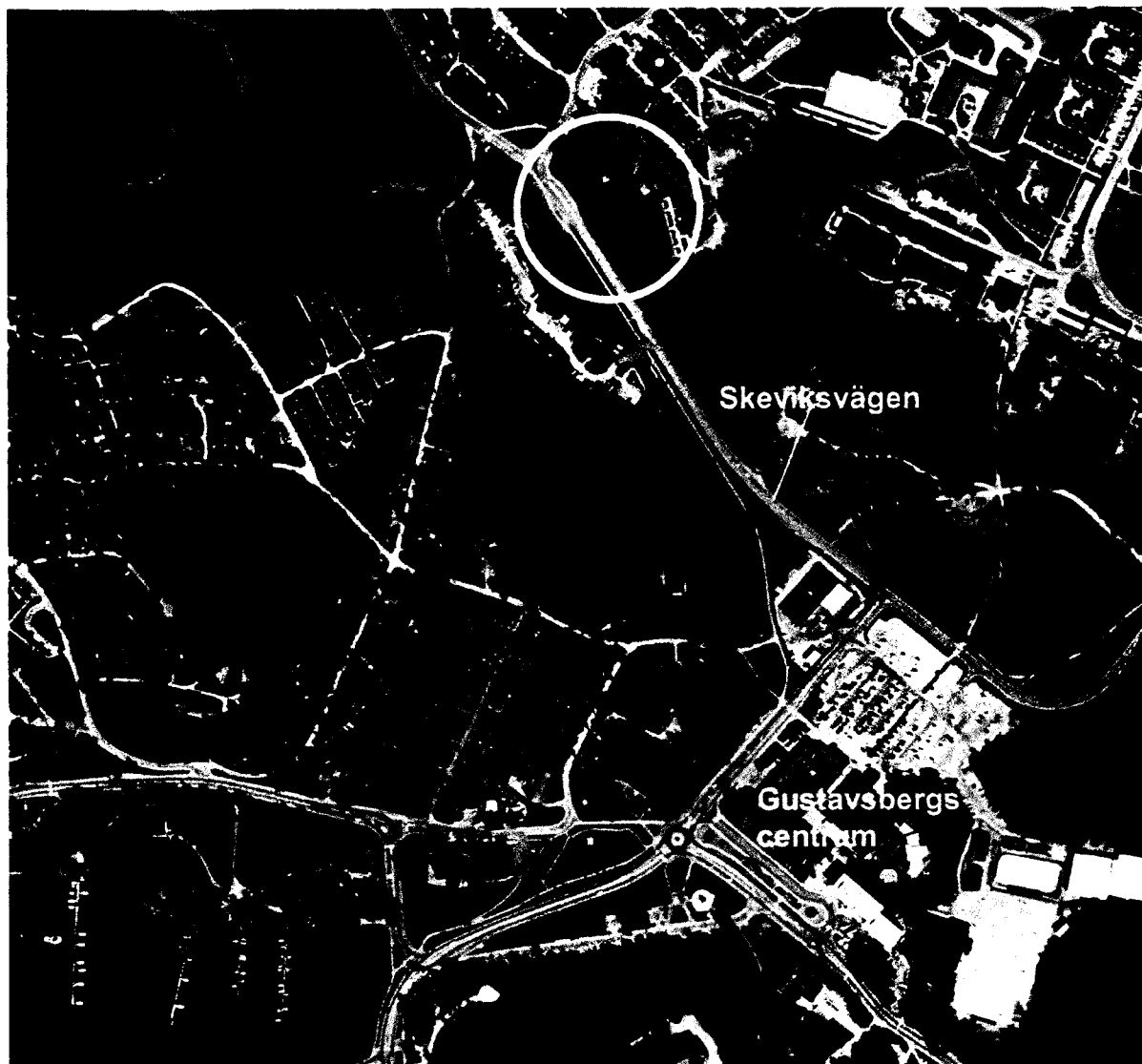




Antagandehandling

Detaljplan för nya flerbostadshus på del av Ösby 1:36

Augusti 2003

Detaljplan för Del av Ösby 1:36 (Lugnet)

Värmdö kommun
Stockholms län

Antagandehandling

Augusti 2003

Planbeskrivning

HANDLINGAR

- Plan- och miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Värmdö Bostäder AB önskar planlägga del av fastigheten Ösby 1:36 i syfte att bygga flerbostadshus med små hyresbostäder. Planen syftar till att ändra gällande detaljplans föreskrift om att marken ska användas som park till att en del av parkmarken i stället används för bostadsändamål. Planen ska också anpassa föreskrifterna efter rådande förhållanden för ett flerbostadshus som sedan länge är uppfört med annan placering än vad den gamla stadsplanen föreskrev.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET I MILJÖBALKEN

Planen är väl förenlig med miljöbalkens föreskrifter om hushållning med mark- och vattenresurser. Planområdet ligger inom Gustavsbergs tätort, invid en busshållplats och ungefär 700 m från centrum. I centrum finns social, kulturell och kommersiell service samt bussterminal. Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp samt är möjligt att ansluta till fjärrvärme.

PLANDATA

Avgränsning och omfattning

Området ligger inom Gustavsbergs tätort. Det sträcker sig från Skeviksvägen i sydväst och Björnskogsvägen i nordväst och fram till fastighetsgränsen mot vattentornsberget i sydost. I nordost gränsar planområdet till kvartersmarken för tre av flerbostadshusen vid Rutens väg. Det fjärde, sydligaste huset vid Rutens väg ingår i planområdet. Planområdets areal utgör 18 500 kvm.

Markägoförhållanden

Hela planområdet ingår i fastigheten Ösby 1:36 som ägs av Värmdö Bostäder AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan från 1992 ingår planområdet i ett utredningsområde för nya bostäder. Förslag till ny översiktsplan för Värmdö kommun har varit föremål för samråd under våren 2001. I förslaget anges att den aktuella delen av Ösby 1:36 kan användas för bostäder. Inga invändningar har framförts under remisstiden.

Platsen ingår i ett stort område i Gustavsberg som är av riksintresse för sin kulturmiljö. Här finns tydliga avtryck från ett brukssamhälles många utvecklingssteg.

Detaljplaner

Planområdet ingår i Byggnadsplan nr 67, antagen 1961-02-17. BP 67 innefattar ett stort markområde och utgör grunden för hela exploateringen av Lugnetområdet. Nya planer har senare ersatt BP 67 på många platser. Det nu aktuella planområdet utgör den sydligaste delen av den gamla planen och är en av de få områden som inte har planändrats. Trafikföringen i området var i BP 67 delvis annorlunda planerad än vad som senare genomfördes. Dalgången söder om det nu aktuella området var tänkt som parkmark. Senare har en stor genomfartsväg, Skeviksvägen, dragits här. I BP 67 är det nu aktuella markområdet utlagt som allmän plats, park, då det gränsade till den gröna dalgången.

I det östra hörnet av föreslaget planområde anvisar BP 67 var ett flerbostadshus skulle placeras, men den verkliga placeringen av huset blev en annan. I samband med att det nu upprättas en ny detaljplan för området korrigeras husplaceringen i planen så att den stämmer med faktiska förhållanden.

Tidigare diskussioner

Värmdö Bostäder har fått i uppdrag av kommunstyrelsen att utreda förutsättningarna för att bygga ungdomsbostäder till låga kostnader i en omfattning av 100 små lägenheter. Två markområden har valts ut som tänkbara att tillsammans rymma de 100 lägenheterna, Ösby 1:36 (Lugnet) är ett av dem. Platsen har valts för att Värmdö bostäder redan äger marken, som ligger centralt och god anslutning till befintlig bebyggelse och till infrastruktur av olika slag.

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsens planutskott (KSPU) beslutade 2001-09-24 §23 att uppdra till kommunledningskontoret, planenheten, att i samarbete med Värmdö Bostäder AB ta fram program för byggande av ungdomsbostäder på fastigheten Ösby 1:36 vid Rutens väg i Gustavsberg.

KSPU beslutade 2002-01-28 § 5 att skicka ut programmet för ungdomsbostäder i Lugnet på programsamråd.

KSPU beslutade 2002-04-08 §67 att godkänna samrådsredogörelsen för del av Ösby 1:36 samt att ge planenheten i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan.

Program för planområdet

Programmet anger att området ska bebyggas på sådant sätt att viktiga grönytor bevaras. Infart till området ska ske via Björnskogsvägen. Planområdet omfattade i programskedet parkmarksområdet och alla fyra flerfamiljshusen på Rutens väg. Då endast ett av husen ligger planstridigt har plangränsen senare justerats till att endast det planstridigt placerade huset ingår i planområdet.

Förslag till detaljplan

Förslaget till detaljplan var föremål för samråd 14/1 – 14/2 2003. Myndigheter och förvaltningar är i stort sett positiva till planförslaget. En del korrigeringar av detaljer behöver göras. De grannar som fått möjlighet att yttra sig är negativa. De anser att det är fel att överhuvudtaget bebygga platsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Avsikten med planen är att komplettera ett stort bostadsområde med ytterligare två flerbostadshus. Marken som tas i anspråk är enligt nuvarande plan allmän plats, park. Viktiga delar, som fina lövskogsdungar och träddråer mot befintlig bebyggelse, sparas och ny bebyggelse sker på en mindre yta som saknar större naturvärde. Enligt Plan- och bygglagen innebär inte konsekvenserna av projektets genomförande någon avsevärd miljöpåverkan. Någon separat miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats utan konsekvenserna redovisas i planbeskrivningen.

Markägare

Värmdö Bostäder AB är ensam ägare till all mark som ingår i planområdet.

Natur

Planområdet består av en sydösvänd sluttning med en höjdskillnad på 15 meter mellan områdets norra och södra del. I norr finns kuperad terräng med berg i dagen och stora välvuxna träd, främst tall och björk. Det utgör en naturlig avgränsning mot de befintliga flerbostadshusen, som är anpassade för att stå i skogsbrynet. Här finns också iordningställda lekplatser.

Söder om hällskogsmarken finns ett plant gräsbevuxet parti, sedan sluttar marken kraftigt ner mot Skeviksvägen. Såväl det plana partiet som grässluttningen hålls kortklippt. Området används inte i någon större utsträckning. När den gällande detaljplanen antogs fanns inte Skeviksvägen och slänten var tänkt att leda vidare mot en grön dalgång ner till Gustavsbergs Centrum.

Sydväst om det befintliga hus som ingår i planområdet finns en brant lövskogsbacke med ekar och lönnar. En grusad gångväg nedanför backen fungerar som genväg från centrum upp mot bebyggelsen i Lugnet.

I områdets västra hörn intill korsningen Skeviksvägen/ Björnskovsvägen finns en stor dunge med bland annat grova ekar samt täta busksnår. Dungen bildar en "grön portal" upp mot Lugnet och utgör ett viktigt blickfång.

De tre befintliga skogspartierna i planområdet bevaras. Gångvägarna sparas också men får delvis justeras. De löper naturligt i terrängen och utgör tydliga gränser. Området söder och väster om gångvägarna består av en stor gräsyta med en mindre del naturmark längst upp. Denna yta är lämplig för bebyggelse. Bebyggelsen ska dock hållas så låg att den inte skuggar bakomvarande hus. Höjdskillnaden på marken är 4-5 meter, vilket gör att flervåningshus av ungefär samma höjd som de befintliga husen inte skuggar dem. Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Geoteknik och radon

Den norra och planare delen av området dit bebyggelsen planeras, består i huvudsak av morän. Den sydöstra delen bort mot vattentornsberget består av berg (gnejsgranit). Området längs Skeviksvägen består i huvudsak av lera. Det finns inga kända markföroreningar. Marken kan vara aktivt område för markradon, då den består av berg och morän. Radonundersökning krävs alltid vid gruppbebyggelse och bifogas ansökan om bygglov.

Bebyggelse

I planområdet ingår ett befintligt flerbostadshus med cirka 20 lägenheter samt en del verksamheter i bottenvåningen. Tillfartsväg till detta hus kommer även fortsättningsvis att vara Rutens väg. Huset tillhör de första kommunalt byggda flerbostadshusen i Gustavsberg, trevånings lamellhus på hög sockel, ritade av KF-arkitekten Olof Thunström. De är placerade efter "stad i park-idealet" med glest placerade terränganpassade områden. Huset har tegelfasader och saknar helt dekor, vilket är typiskt för 1950-talsfunkisen. Enkelheten gör att de enskilda detaljernas utformning får ökad betydelse och en förändring av dem förändrar hela arkitekturen.

Ny bebyggelse i form av två fyrvåningshus med ett 30-tal små lägenheter planeras i området. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga ska följas. Bostäderna utgör ett mindre komplement till den redan befintliga bostadsbebyggelsen i Lugnet och skapar inte nya behov av lokaler för kommersiell eller social service. Området omfattas inte av krav på skyddsrum.

Planområdet ingår i ett område som är utpekad som riksintresse för sin kulturmiljö. Gustavsberg är en gammal bruksort med tydliga årsringar av hur bebyggelsen vuxit fram, till stora delar styrt av fabriken personallbehov. Varje årsring speglar sin tids arkitektur. Det är viktigt att den nya bebyggelsen också speglar sin tids krav och behov samtidigt som den tar hänsyn till den omgivande bebyggelsens strama och enkla arkitektur.

Vid Björnskogsvägen finns idag en kiosk på ett område som är avsatt som allmän plats, park, i gällande detaljplan. Kioskens placering nära korsningen vid Skeviksvägen är mindre lämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt. Nuvarande placering och utformning är också tveksam av estetiska skäl. Ett nytt läge för en kiosk blir i anslutning till gamla Konsum. Här kan en kiosk byggas ut från betongfasaden så att platsen får en mer tilltalande utformning. Gamla konsum, som för närvarande används som judohall har en utbyggd entré som kommer att ligga inom planområdet. Kioskens utformning bör samspela med den utbyggda entrén, till exempel bör vinklarna mot huvudbyggnaden vara desamma. Trafiklösningen för kiosken blir bättre än vid den nuvarande placeringen, då den kommer att ligga i anslutning till en avskild parkeringsplats. På denna parkering kan också den befintliga återvinningsstationen få en bättre och mer omsorgsfullt utformad placering. Stationen förses med ett plank som har ryggen ut mot Björnskogsvägen. Den städsegröna planteringen mot berget är en kvalitet för platsen som inte bör skymmas.

För att förstärka den gröna entrén till Lugnetområdet som dungen vid rondellen skapar ska träd planteras med cirka 12 meters mellanrum längs Björnskogsvägens gångbana från dungen upp till gamla Konsum. Det är särskilt angeläget då den utökade parkeringen tar bort en del befintlig grönska nära vägen. Det är en fördel om parkeringen även kan innehålla buskplantering.

Friytor

Ett område för lek, ca 150 kvm, kommer att ligga sydöst om ny bebyggelse.

Vägar, tillfarter, parkering

Tillfarten till det nya kvarteret kommer att ske via den nuvarande parkeringen mitt för korsningen till Thun-Ollevägen, så att den blir en fyrvägs-korsning. Korsningen Skeviksvägen-Björnskogsvägen har låg trafiksäkerhetsstandard och här planeras en rondell på sikt. För att

hålla en hög trafiksäkerhet bör inga ut- och infarter ligga inom det närmaste området från rondellen.

Antal parkeringsplatser för de nya bostäderna planeras till 0,8 per lägenhet vilket gör 26 platser. Dessa åstadkoms genom en förlängning av den nuvarande parkeringsytan vid gamla Konsum. På så sätt ligger de i anslutning till infarten och parkerade bilar inne i kvarteret kan undvikas. Några platser för tillfällig angöring alternativt handikapplatser kommer dock att finnas i nära entréerna. Det finns i dagsläget också ca 30 lediga parkeringsplatser vid Rutens väg i närheten av planområdet. Gästparkeringsplatser kan ske på den nuvarande parkeringsytan vid gamla Konsum, som numera innehåller en judohall.

Tillfarten till det befintliga bostadshuset Rutens väg 20–24 sker även i fortsättningen på Rutens väg. Befintliga parkeringsytor sydost om huset täcker behovet av platser.

Gång- och cykelvägar

Det befintliga gång- och cykelvägnätet i området kan behållas så när som på några smärre justeringar. Vägarna används av de boende i Lugnet och är viktiga förbindelselänkar mellan bostadsområdena och centrum. De grusade vägarna utgör också tydliga gränser mellan skogspartierna och gräsytor.

Kommunikationer

I angränsning till planområdet finns en busshållplats, där det för närvarande stannar en buss i timmen i vardera riktningen Slussen och norra Lagnö. Området ligger ungefär 700 meter från Gustavsbergs bussterminal med tät trafik till Slussen och övriga delar av kommunen.

Störningar

Gällande riktvärden skall följas. Trafikmätning genomfördes på Skeviksvägen mellan OK-tomten och Gatukontoret i september 2000. Den visade på 4790 dygnsfordon. En viss del var trafik till och från Gatukontoret, varför ett rimligt antagande kan vara att antalet dygnsfordon på Skeviksvägen i anslutning till planområdet var cirka 4 400 stycken. Det finns ingen mätning gjord på Björnskogsvägen, men en övervägande del av trafiken på Skeviksvägen ska till Lugnet via Björnskogsvägen. Nya trafikmätningar planeras till juni 2003 för såväl skeviksvägen som björnskogsvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Avloppet är anslutet till Tjustviks reningsverk i Gustavsberg. Dagvattnet från den övre delen av planområdet kan ledas bort via det befintliga nätet, medan dagvattnet från den nedre delen av planområdet kan omhändertas lokalt.

Värme

Den nya bebyggelsen är möjlig att ansluta till den lokala fjärrvärmecentralen som bland annat värmer husen på Rutens väg. Pannan eldas delvis med gas från Koviks reningsverk. Gasledningen passerar genom planområdets sydöstra hörn.

El

Nya elnätanläggningar med bland annat en ny transformatorstation behövs i området. Ledningar bör i första hand förläggas inom gatumark. Befintliga hög- och lågspänningsledningar kan bli föremål för omläggning.

Avfall

Området bör förses med en eller flera källsorteringsbodar där sorterat hushållsavfall kan lämnas.

Den befintliga återvinningsstationen på parkeringsplatsen framför gamla Konsum får en bättre placering och ska förses med plank eller annan inramning.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är femton år från det datum då planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

- De öppna gräsytorerna försvinner i områdets övre del och del av lekplatsen flyttas till annan plats i omedelbar närhet. Den fria utblicken från en del av lägenheterna på Rutens väg kan begränsas, men de stora träden som redan idag är det närmaste blickfånget från bostäderna består. Områdets karaktär med hus omgivna av stora träd ovanför en öppen grässlätt kommer att kvarstå. Störningar under byggtiden kan uppstå.
- Trafiksäkerheten förbättras då kiosken får en lämpligare placering.
- Transporter och övrig körtrafik tillkommer i området. Genom att anlägga parkeringsplatser så nära infarten till området som möjligt, i anslutning till den befintliga parkeringen kan trafiken inne i området hållas låg.
- Planen medför inte ökat bilberoende. Området ligger inom gångavstånd från såväl busshållplatser som centrum.
- Andelen hårdgjord yta ökar då väg och ett 30-tal parkeringsplatser anläggs i området.
- Dagvattnet från dessa ytor leds bort, vilket bidrar till en önskvärd avlastning av den befintliga dagvattenbrunnen.
- Framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter bibehålls. Många kan uppleva det som ökad säkerhet att gångvägen löper närmare bebyggelse. Idag anser säkert många att passagen längs med de täta buskagen relativt långt från bostadshusen är otrygg.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Under utarbetandet av plan- och miljökonsekvensbeskrivningen har kommunekolog Jorid Hammersland och gatuchef Leif Eriksson medverkat.

Värmdö 2003-04-01

Malin Lindqvist
planarkitekt