

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

Planbeskrivning



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

Planbeskrivning

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Programsamrådsredogörelse
Samrådsredogörelse

Underlag

Naturinventering 2003-08-08, WSP
VA-utredning, SCC

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse om totalt 20 småhus med god boendemiljö inom planområdet i anslutning till befintlig bebyggelse. Bostäderna utgörs av friliggande småhus.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Fågelbrolandet i nära anslutning till Fågelbro konferensanläggning.

Ekbacken omfattar del av BP 334, mark som i den sydvästra delen varit avsedd för hotelländamål/lägenheter och i den centrala delen varit avsedd för kyrkligt ändamål i koppling till hotellverksamheten. I övrigt har marken varit utlagd som grönområde. I öster gränsar planområdet mot DP 16 och omfattar en mindre del av denna plans område avsett som grönområde. I sydost gränsar planen till grönområde i BP 334. I söder gränsar planområdet till befintlig väg och DP 17. I väster gränsar planområdet till befintlig bostadsbebyggelse och golfbana samt i norr till grönområdet söder om Fågelbrovägen i BP 334.

Areal

Planområdet har en landareal om ca 6,1 ha

Markägoförhållanden

Fågelbro 1:4, 1:10 och 1:11 ägs av Fågelbro Mark AB.

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. Berörda fastigheter är Fågelbro 1:4, 1:10 och 1:11.

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 berörs ej av strandskyddsförordnande.

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.

Plansamråd

Samråd om planen har skett 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 skall enligt PBL 5:18 en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Då någon sådan påverkan på miljön ej befaras har istället förslagets inverkan på miljön inarbetats i beskrivningen.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Markområdet Ekbacken är till övervägande del skogsbevuxet med i södra delen ett stort inslag av yngre ekar.

Ekbacken bär spår efter tidigare betesdrift.

Det som gör området intressant är skärgårdsnaturen med ett antal olika naturtyper, från torr och glest bevuxen hållmark till täta igenvuxna partier, vilket gör området variationsrikt.

Ur natursynpunkt värdefullt område är ekskogen i Ekbackens sluttningar. 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.

De ur natursynpunkt mest värdefulla delarna inom markområdena har huvudsakligen lämnats utanför bostadsområdena och även enskilda objekt av högt värde har sparats. Dessutom har trädfällningsrestriktioner lagts in i planen

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 stora förändringar skett med anläggande av konferensanläggning, golfbanor och de s.k. skärgårdshusen med 150 lägenheter m m.

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

Markanvändning

Inom planområdet ska finnas utrymme för bostadsbebyggelse, 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 kulturvärden. Trädridåer sparas därför mellan tomterna och Fågelbrovägen men också längs tillfartsvägen till konferenshotellet.

Bebyggelseutformning

Bostadsområdet har goda möjligheter att bli attraktivt med 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. 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. 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. 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 Fågelbro 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 i nämnvärd grad äventyras.

Rekreation / Natur

Bebyggelsen ligger som en isolerad kulle omgärdad av golfbanor och konferensverksamhet. Området har därför ett ringa rekreativvärde och följaktligen finns inga upptrampade stigar i naturområdena.

Konsekvens av exploatering av området bedöms inte begränsa tillgängligheten för människor, förutom i de delar som direkt tas i anspråk av bebyggelse. Restriktioner har införts för trädfällning med krav på marklov inom naturmarken.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar registrerade.

Skola

Fågelbro ingår i ett upptagningsområde 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.

I Fågelbro finns ytterligare en tomt för förskoleverksamhet invid Fågelbrovägen.

Kommersiell service

Stormarknad finns i Mölnviksområdet och i Strömma finns en livsmedelsbutik.

Gator och trafik

Gatunät

Fågelbroområdet trafikmatas via Fågelbrovägen som ansluter i norr till Stavsnäsvägen (väg 222). Ekbacken trafikmatas från Fågelbrovägen. Inom bebyggelseområdet 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 mellan 6-8 meter breda beroende på topografiska förutsättningar.

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

Kommunikationer

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

Infartsparkeringar

Infartsparkeringar finns vid Grisslinge, Hemmesta vägskäl och Gustavsbergs centrum. En mindre infartsparkering ligger väster om Fågelbrovägen intill Stavnäsvägen. 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 Ekbacken är som närmast lokaliserad mer än 200 meter från stallbyggnader och 120 meter från hästhage. Särskilda ridstigar finns ej utmärkta i området.

Konsekvenserna av djurhållningen för de boende i det nya bostadsområdet blir små på grund av stora nivåskillnader på ca 10 meter mellan närmast belägna tomter 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.

Teknisk försörjning***Vatten och avlopp***

Bostadsområdet förses med konventionell VA-lösning med självfall som ansluts till VA-samfällighetens nät, vilket sin tur är anslutet till kommunens nät. VA-ledningar ansluts till VA-samfällighetens nät dels i och intill Fågelbrovägen, dels i vägen upp till konferenshotellet.

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

Dagvatten

Dagvatten omhändertas lokalt på tomtmark. Dagvatten från hårdgjorda ytor leds till dagvattenbrunnar, som ansluts till infiltrationsmagasin inom vägområdet för att förhindra att vattenavrinning sker för snabbt, vilket är viktigt för befintlig vegetation i området.

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.

Avfall

Hushållsavfall transporteras bort med konventionella metoder. Närmaste återvinningsstation för hushåll finns vid Strömma Handel.

Tidplan

- Utställning av planförslaget under oktober 2006
- Antagande i Kommunfullmäktige december 2006

Planenheten, september 2006

Ingemar Eriksson
Planchef

Mats Åkerblad
Arkitekt SAR