

D117

Detaljplan för del av

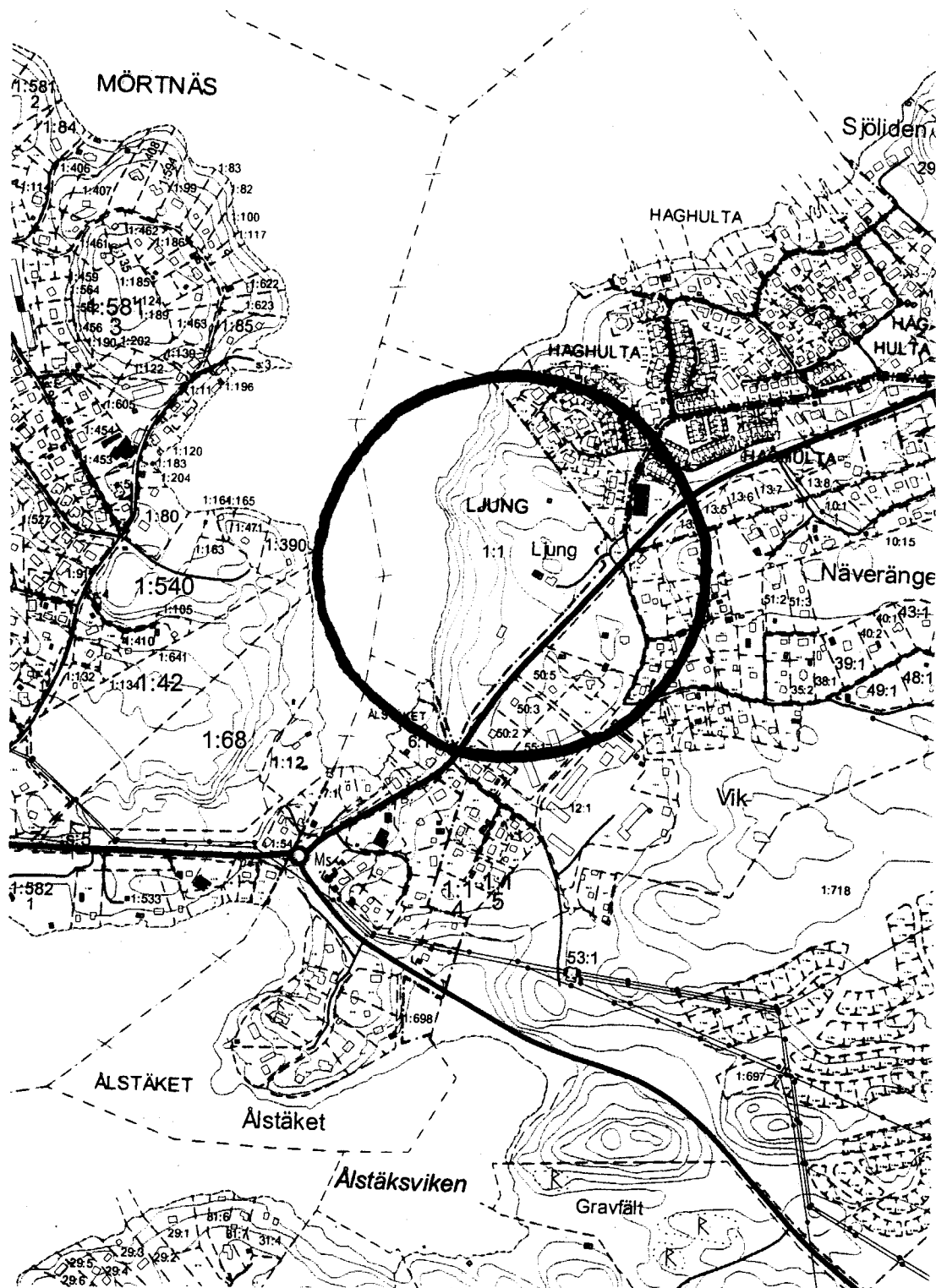
Ljung 1:1, etapp 2

Värmdö kommun, Stockholms län.

Antagandehandling

Antagen av KF 7 maj 2003

Laga kraft 26 juni 2003



VÄRMDÖ KOMMUN
Planenheten

NILS CARLSON
ARKITEKTKONTOR AB
ARKITEKTHUSET

**Detaljplan för del av
Ljung 1:1, etapp 2
Värmdö kommun, Stockholms län.**

Upprättad 28 mars 2003
Nils Carlson Arkitektkontor AB


Nils Carlson arkitekt SAR
Planförfattare


Ingemar Eriksson planchef
Värmdö kommun

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utställningsutlåtande

Planens syfte och huvuddrag

Planen ersätter nu gällande stadsplan. Syftet är att i en andra etapp inom området dels genomföra enbostadsbebyggelse istället för nu gällande stadsplans sjukhus i 6-7 våningar på områdets höjdpunkt och dels möjliggöra olika alternativ såsom äldreboende och eller förskola - mot Skärgårdsvägen på mark för rekreationsändamål i nu gällande plan. Under planarbetet har även skola diskuterats. Med hänsyn till trafiksäkerheten har ändamålet skola utgått då kommunen i dagsläget – innan erforderliga trafiksäkerhetsåtgärder kommit till stånd vid Grantomtakorsningen – bedömer att risken för olyckor är påtaglig. En framtida trafiksäkerhetslösning skulle kunna möjliggöra att frågan omstuderas.

Strandområdet liksom högt belägen utsiktsplats bevaras allmänt tillgängliga.

I en första planetapp som vunnit laga kraft 9 november 2001 har i södra delen flerbostadsbebyggelse i 3 vån ändrats till kopplade enbostadshus.

Plandata

Lägesbestämning

Området avgränsas i väster av Torsbyfjärden, i öster av Skärgårdsvägen väg 274, i norr av Haghulta och i söder av Ålstäket.

Planen omfattar samma område som den idag gällande planen med undantag av den första, ovannämnda planetapp 1 och Grantomtakorset vid befintlig infart i nordost.

Plangränsen är redovisad på plankartan.

Areal

Planområdet omfattar ca 8,7 ha varav vattenområde utgör ca 2,4 ha.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och detaljplaner

Gällande stadsplan är fastställd av länsstyrelsen 23 december 1982 med användningen enskild sjukvårdsanläggning med tillhörande rekreationsområde samt ett område för småbåtshamn, ett vattenområde och ett bryggområde. Strandskydd gäller för vattenområdet och för fritidsområdet intill 100 m från strandlinjen. Gällande översiktsplan antagen av Kommunfullmäktige, KF, 29 april 1992 anger bostäder och utredningsområde för det berörda planområdet. Översiktsplan under utarbetande anger nya bostäder. Som ovan nämnts har detaljplan för en första etapp inom Ljung 1:1 vunnit laga kraft 9 november 2001.

Program för planförslaget

För planförslaget har upprättats ett planprogram i november 2001, med illustrationer i huvudsak överensstämmande med här föreliggande plan med den kompletteringen att äldreboende möjliggörs i två plan. Programsamråd har genomförts under januari 2002 och ett offentligt informationsmöte hölls 23 januari. På basis av detta har samrådshandlingar upprättats och efter Kommunstyrelsens planutskott, KSPU, beslut 2002-09-25 har samråd skett under tiden 14-31 okt 2002. Ett samrådsmöte med sakägare m fl hölls 23 okt. Synpunkter från myndigheter, kommunala förvaltningar och berörda markägare har beaktats i planförslag för utställning.

Utställningsförslaget

KSPU beslöt 2002-12-19 att planen skulle ställas ut. Planen har varit utställd under tiden 20 januari – 17 februari. Inkomna synpunkter har beaktats i nu föreliggande antagandehandlingar och har föranlett vissa justeringar i planhandlingarna.

Planeringsförutsättningar och förändringar

Markägoförhållanden

Marken inom Ljung 1:1 ägs av Besqab Projektutveckling AB. Mellan markägaren och Värmdö kommun finns ett ramavtal antaget av KF 27 september 2000 med ett tillägg antaget 20 juni 2001, där förutsättningarna för ovanstående markexploatering reglerats.

Terräng och växtlighet:

Området är brant och de byggbara delarna kuperade samt bevuxet med blandskog och delvis vildvuxen trädgårdsmark. Högsta nivåskillnaden från Torsbyfjärden är 33 m. Delen mot Skärgårdsvägen är en plåtå, delvis som en förvuxen fruktträdgård, en äppelträdsäng sluttande mot sydväst.

Geoteknik, radon:

Marken består av hållmark, sand och morän. Infiltrationsförhållandena är goda. Geotekniska förhållanden och radon utreds vid behov.

Befintlig bebyggelse:

Befintlig trädgårdsmästarbostad betecknas i Värmdö kommuns kulturinventering som kulturhistoriskt värdefull i sitt sammanhang, men ej som enstaka byggnad.

Bostadsbebyggelsen i planetapp 1 kommer att ligga i branten i sydväst indraget i nu aktuellt planområde.

Vägar och tillgänglighet:

Tillfart från Skärgårdsvägen väg 274 tillåts enligt Vägverket enbart i befintlig väganslutning samordnad med Haghulta i områdets nordöstra hörn, omedelbart utanför planområdet. Inom vägkorset mellan Grantomtakiosken och tillfartsväg till Haghulta villaområde planerar kommunen och Vägverket alternativa trafikförbättringsåtgärder såsom planskild korsning för gång- och cykeltrafikanter och/eller en rondell alternativt permanent hastighetsbegränsning till 30 km/tim på väg 274. Kostnaderna för alla dessa åtgärder bedöms ej rimliga för kommunen att genomföra. Vägverket har heller inte för närvarande medel anslagna för dessa åtgärder.

Siktförhållandena i fyrvägskorset vid infarten väster om väg 274 kommer att beaktas. Utefter Skärgårdsvägen löper gång- och cykelväg, som också ska inordnas i den framtida trafiklösningen. För väg 274 söder och öster om planområdet har Vägverket utfört en förstudie av trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Dessa avses kunna genomföras och bekostas med särskilda trafiksäkerhetsmedel.

Kollektivtrafik:

Intill väganslutningen i nordost finns busshållplatser liksom söder om området vid Ålstäket.

Teknisk försörjning:

Befintligt VA-nät ligger i parkvägen utefter Skärgårdsvägen. Söderifrån finns en av kommunen anlagd VA-anslutning dimensionerad att klara den höga exploateringen i nu gällande sjukhusplan med bostäder.

Avfall:

Återvinningsstation finns två km norr om planområdet.

Förslagsskiss

Huvuddrag:

Kvarter i gällande stadsplan för sjukhus i 6-7 våningar på höjdpartiet mot Torsbyfjärden föreslås ändras till terränganpassade enbostadshus i 2 plan, några med sluttningsvåning.

Området mot Skärgårdsvägen är i gällande plan avsett som rekreationsområde för sjukhusets patienter och personal. Denna del föreslås ändras att kunna användas för äldreboende, förskola, vilket här illustreras.

Bostadsbebyggelsen:

Föreslagen enbostadsbebyggelse inom samma delområde som nu gällande sjukhus, illustreras att få en total bruttoarea på ca 5.600 m² vilket är en drastisk förändring

jämfört med sjukhusets ca 30.000 m² möjlig bruttoarea. 26 gruppbestäder är illustrerade i förslaget. Alternativt får stycketomter utföras.

Kvarteret utmed Skärgårdsvägen:

Topografi och naturförutsättningar ger begränsade möjligheter till bebyggelseomfattning dels för att behålla områdets karaktär och dels för att uppfylla tillgänglighetskrav. Trädgårdsmästarboställets bostadshus begränsar denna områdesdels användning. Framtida planering av bebyggelsen får avgöra om trädgårdsmästarbostaden och tillhörande verkstadsbyggnad kan bevaras och användas för kvarterets nya ändamål. Karaktärsfulla tallar strax söder om denna verkstadsbyggnad illustreras att bevaras liksom en natur och trädgårdskulle i söder. Mesta möjliga av äppelträdgårdsängen ska också kunna sparas.

Äldreboende:

Här illustreras en bebyggelse för äldreboende med ca 60 rum i två plan samt angöring i en mindre undervåning, totalt 5.800 m² bruttoarea. Lägenheter för äldre grupperas runt ett gemensamt vardagsrum, matplats och kök som en liten avdelning. 2-3 avdelningar i varje plan läggs runt var sin gård med utsikt mot vattnet.

Förskola:

I kombination med en anläggning för äldreboende illustreras en förskola med 1.000 m² bruttoarea i två avdelningar och totalt fyra grupper på en ca 4.000 m² tomt.

Friytor:

Friytor inom kvartersmark i bostadskvarter ska utgöra gemensamhetsanläggning. Övriga friytor utanför byggnadskvarter för bestäder och för äldreboende och förskola avses utlagt som fritidsområde för bostadskvarteren där träd och växtlighet sköts gemensamt för planetapp 1 och 2. Delvis befintlig gångstig utvecklas att löpa som ett sammanhängande område utefter hela stranden för allmän gångtrafik från Ålstäket till Haghulta. Gångstig ordnas ut till strategisk utsiktsplats ovan branten. Trappan vid gamla tennisbanan iordningställs.

Enligt Länsstyrelsens beslut råder strandskydd intill 100 m från strand. För fritidsområdet mellan bostadskvarter och strand råder därmed strandskydd inom ett 50-80 m brett område som en fortsättning av strandområdet nedanför bostadskvarteret i planetapp 1. Norra bostadskvarteret minskas så att utsiktsplats friläggs och ingår i fritidsområdet.

I dag gällande vattenområde och bryggområde bevaras. Markområde för hamnändamål minskas till att enbart möjliggöra liten komplementbyggnad för bryggområdet.

Gator:

Från tillfarten i nordost anläggs gator som gemensamhetsanläggning i friområdet för att trafikmata bostäderna i planen och även bostadskvarteren i etapp 1. Kvarter för äldreboende mm trafikmatas över ett område för parkeringsändamål, där även föräldrar med bil ska kunna angöra en eventuell förskola.

Miljökonsekvenser

Bebyggelse:

Den föreslagna bostadsbebyggelsen samt alternativa möjligheter till äldreboende och förskola ger en drastisk minskning av miljöstörande faktorer i jämförelse med nu gällande plan.

Natur, växtlighet:

Ändringen innebär en användning med en stark minskning av förslitning och påverkan på fauna och flora.

Buller:

Trafikbullerberäkningen har utförts av WSP(J&W). Dels nov 2000 för planetapp 1 och nov 2001 för etapp 2. Där framgår att i etapp 2 är östra kvarteret för äldreboende mm utsatt för trafikbuller. Det framgår också att på uteplatser och vistelseytor i kvarteret, som naturligt får västerläge skärmad av bebyggelsen, uppfylls "mer långtgående mål för vägtrafikbuller". Gällande riktvärden för inomhusbuller uppnås genom t ex bebyggelsens planlösningar och fönsterval. För att uppnå riktvärde inomhus i enkelsidiga enrumss "äldrelägenheter" mot öster, kan bullerplank få uppföras i fastighetsgräns intill Skärgårdsvägen.

Gällande riktvärden ska hållas: Enl prop 1996/97:53 är t ex högsta ekvivalenta riktvärde 30 dBA respektive 45 max nattetid inomhus i bostadsrum och undervisningslokal samt 55 dBA ekvivalent utanför hälften av bostadsrum i en lägenhet respektive på uteplats och vistelseytor.

Risikanalyt:

På Skärgårdsvägen väg 274 kan transporter ske av farligt gods. Hänsyn till detta bör tas för bebyggelsen närmast vägen. Länsstyrelsens redovisar i rapport 2000:01 sin syn på hur riskfrågor ska hanteras i den fysiska planeringen. För närvarande pågår en inventering av risk- och skyddsobjekt i kommunen.

För Ljung 1:1 är insatstiden kort från brandstationen på Värmdö, placerad i Mölnvik. Där sker också regelbundet övningar för att kunna hantera olika skadefall som bl a gasolyckor och utrustning finns för att kunna kyla tankar.

För Ljung 1:1 gäller att riskhänsyn tas genom att i östra kvarteret bebyggelsen naturligt har en högre förläggning än väg 274. Ev blir en avdikning längs vägen i södra delen av området lämpligt för att leda bort farliga vätskor.

Ett av bullerskäl tätt plank med tät anslutning mot marken framför hus utmed plangränsen mot väg 274 medverkar också som olycksskydd.

Fasader mot vägen på byggnader i kvarteret utförs brandhårdiga, fönsterytor minimeras och förstärks och ventilationsöppningar samt utrymningsvägar förläggs mot väster.

VA:

Vatten och avlopp ansluts till befintligt VA-nät i parkvägen utmed Skärgårdsvägen och i befintlig ledning mot Ålstäket. Ledningar ska utgöra gemensamhetsanläggning. Dagvatten ska omhändertas lokalt och infiltreras inom planområdet.

El:

Området ansluts till Vattenfalls elnät från norr med en transformatorstation vid väginfarten.

Radon:

Mätning ska ske och bifogas bygglovsansökan.

Avfallshantering:

Områdets avfall ska omhändertas i enlighet med kommunens renhållningsstadga. För att minimera vägbyggandet i terrängen får bostadsgrupperna gemensamma sophus vid bostadsgatornas infarter.

Medverkande i planarbetet

Ett samarbete har skett med möten mellan Värmdö kommuns planchef Ingemar Eriksson och planarkitekt Ewa Andrén Holst, projektansvariga från Besqab Projektutveckling AB och planförfattaren. Samråd har också skett med kommunens tekniker.