

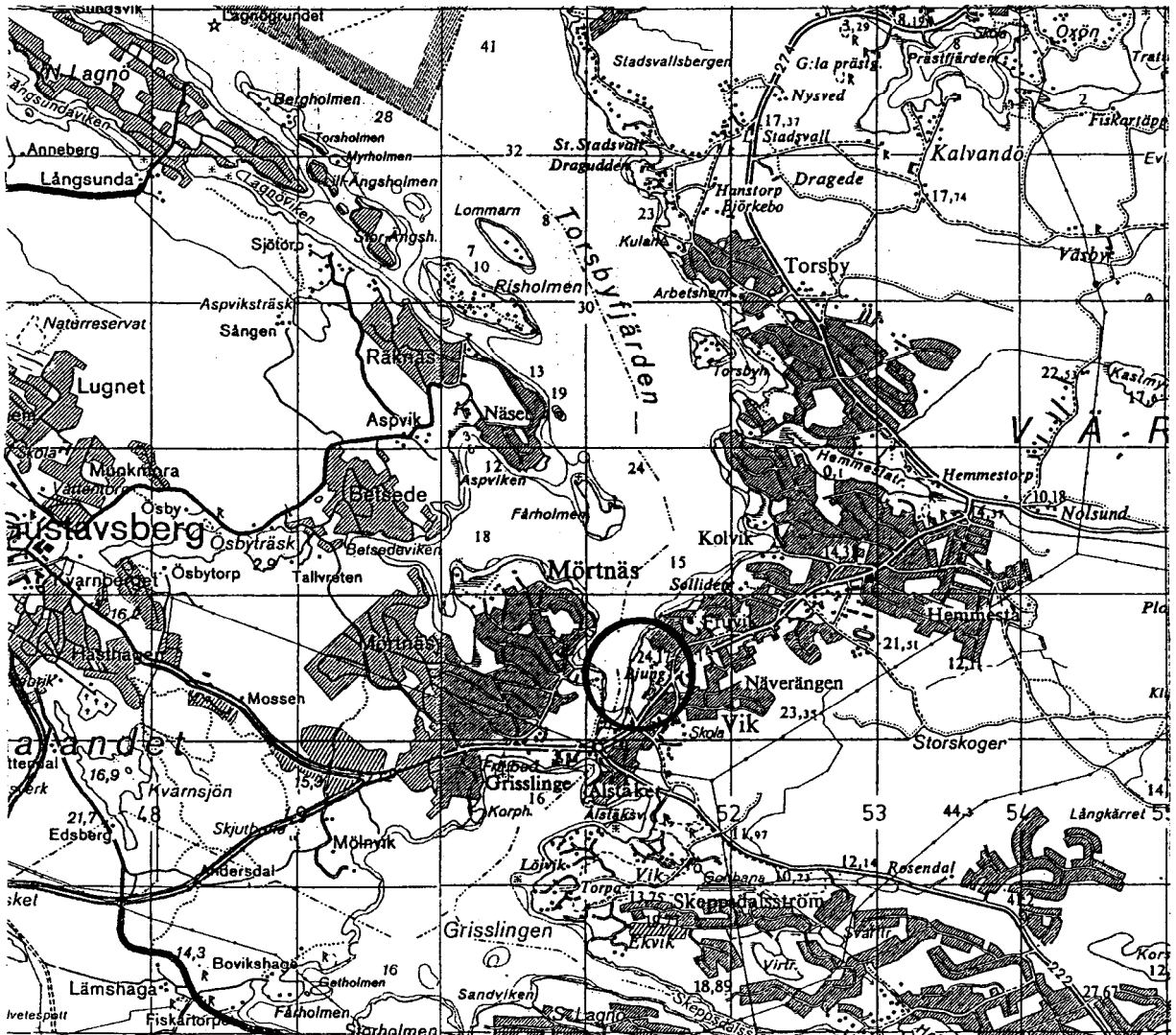
ANTAGANDEHANDLING

Laga kraft

011109

Genomförandetid

15 år för berört kvarter



Tillägg till och ändring av detaljplan för del av
Ljung 1:1 m fl fastigheter (S 28)
Värmdö kommun, Stockholms län

Upprättad 2000-11-15

Arne Forssén Plangruppen AB Claës Breitholtz AB

PLANBESKRIVNING

inklusive genomförandebeskrivning

PLANHANDLINGAR

1. Plankarta med tillägg till bestämmelser
2. Planbeskrivning, inkl illustration, miljöbedömning och genomförandebeskrivning
3. Fastighetsförteckning 2000-11-08
4. Samrådsredogörelse (ej med vid samråd)
5. Kommunfullmäktiges beslut 2000-09-27 avseende ramavtal mellan Värmdö kommun och Besqab
6. Trafikbullerberäkningar, KM Miljöteknik AB/Tommy Zetterling 00-11-06

Gällande planhandlingar och beslut

7. Plankarta (A4) med beskrivning och bestämmelser antagna 1982-06-23
8. Fastställelsebeslut inklusive ställningstagande till strandskydd, länsstyrelsen 1982-12-23
9. Regeringsbeslut, Bostadsdepartementet 1983-04-14

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med ändringen är att möjliggöra genomförandet av och reglera en exploatering med småhus i stället för flerfamiljshus. Ändringen innebär vissa gränsjusteringar och en avsevärt lägre exploateringsgrad. Avsikten är att senare göra en ny plan som ersätter hela den äldre stadsplanen, S 28.

PLANDATA

Markägoförhållanden

Marken ägs av Besqab Produktion AB

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplan är fastställd av länsstyrelsen 1982-12-23 och anger användningssättet bostäder i det av ändringen berörda området.

Gällande översiktsplan är antagen av Kommunfullmäktige 1992-04-29. Planen anger nya bostäder, utredningsområde.

Strandskydd gäller enligt länsstyrelsens beslut 1982-12-23 för område betecknat med V (utanför nu aktuell planändring) och för område betecknat med Ra intill 100 m från strandlinjen. Avsikten är att strandskydd skall återinträda för det ca 10-20 m breda område i väster som i denna planändring övergår från B till Ra-område. Omvänt avses strandskydd upphävas inom den mindre del i nordväst och den zon i öster som ändras från Ra till B.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden

Området domineras av hållmark och mellanliggande områden med sand och morän. Inga lerskikt som kan åstadkomma stabilitetsproblem har kunnat identifieras.

Infiltrationsmöjligheterna är goda.

Geotekniska utredningar har utförts av Scandiaconsult Sverige AB/ Erik Arnér: "Rapport geoteknik" 00-08-10 och "Geotekniska förutsättningar för nybyggnad av bostadsområde" 00-08-10 rev 00-08-18. Geoteknisk utredning avses biläggas ansökan om bygglov.

PLANFÖRSLAG, FÖRÄNDRINGAR

BEBYGGELSE

Gällande plan medger inom berört område en relativt storskalig exploatering med en tillåten byggnadsarea av 6 000 m² (bruttoarea på 18 000 m²). Den illustrerades med huskroppar innehållande totalt närmare 200 lägenheter, med en bruttoarea på ca 13 000 m².

Den nu aktuella exploateringen är tänkt att omfatta 30 lägenheter i radhus och 14 villor, med en sammanlagd byggnadsarea på 5 100 m² (med motsvarande minskning i bruttoarea).

Grundläggning avses ske med platta på mark.

FRIYTOR

De friytor inom kvartersmark som inte utgör tomter/tomtplatser är tänkta att ingå i en gemensamhetsanläggning.

GATOR

Tillfart till området avses ske via Ra-området i gällande plan till befintlig korsning med Skärgårdsvägen. Den avses innefattas i modifierad form i ny detaljplan för hela det gamla planområdet.

Tillfart till tomterna skall ske genom ett internt gatunät som utgör en gemensamhetsanläggning. Norr om den nu aktuella planändringen illustreras en i förhållande till illustrationen i gällande plan modifierad tillfart till området. Denna avses upptagas i senare förslag till detaljplan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till kommunens nät vid Skärgårdsvägen i planområdets södra del. Ledningar och anläggningar inom området avses utföras som gemensamhetsanläggning. Avloppet blir ett tryckavloppssystem av typen LPS.

Dagvatten

Dagvattnet skall omhändertas och infiltreras inom området (LOD).

El

Området ansluts till Vattenfalls elnät, med anknytning från norr.

Värme

Området värms med vattenburen elvärme, som kompletteras med frånluftsvärmepump.

MILJÖBEDÖMNING

ALLMÄNT

Området är redan säkerställt för bostäder. Ändringen är så marginell att MKB ej behöver upprättas.

Ändringen innebär en sänkning av exploateringen i förhållande till gällande plan, vilket innebär mindre förslitning på omgivande friområden och marginell skillnad i påverkan på flora och fauna.

LANDSKAP

Den nya bebyggelsen innebär bättre markanpassning.

Slänten ovanför tidigare tennisplan ligger delvis i eller nära rasvinkeln. Slänten kan komma att utsättas för erosion så att slänten flyttas något bakåt. Förhållandet påverkas inte av att bebyggelsen ändras enligt förslaget.

RADON

Radonhalten motsvarar låg- och normalradonmark. Radonhalten beaktas vid grundkonstruktionen.

BULLER

Bullerberäkningar har gjorts utifrån planillustrationen och förutsättningen att Skärgårdsvägen har 12.000 fordon/dygn (nu 10.020), att hastigheten är 50 km/h och att andelen tunga fordon är 10 %.

Beräkningarna visar att gällande normvärden utomhus, 55 dBA, dygnsekvivalent, och 70 dBA maxvärde inte överskrids. Det mest utsatta huset är dock utan marginal. Med normal fasadisolering innehålls också inomhusvärdena 30 resp 45 dBA. Inverkan av trafiken på lokalgatan har bedömts vara försumbar. Sopbilar och liknande enstaka bilar i inne i området kan medföra värden som överskrider gränsvärdena.

DAGVATTEN

Se ovan

PLANGENOMFÖRANDE

Hela avsnittet om plangenomförande i beskrivningen till den gällande planen utgår, vad gäller ändringen av berört område, och ersätts av följande text:

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planändringen beräknas bli antagen i februari och vinna laga kraft i mars år 2000. Byggstart för markarbetena avses ske omkring årsskiftet 2000-2001 och för byggnaderna under våren 2001.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för mark inom planområdet. Besqab Produktion AB svarar för all utbyggnad inom det av ändringen berörda området.

Avtal

I övrigt gäller av kommunfullmäktige i Värmdö antaget ramavtal, se bilaga.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FÖRHÅLLANDEN

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och inrättande av ev servitut avses ske, varvid interngator och friområden inom kvartersmark skall utgöra gemensamhetsanläggning.

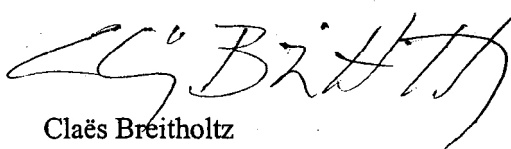
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för det av ändringen berörda kvarteret är 15 år från den dag ändringen vunnit laga kraft.

Värmdö och Stockholm 2000-11-15



Arne Forssén
Arkitekt SAR



Claës Breitholtz
Arkitekt SAR