

D 101



VÄRMDÖ
KOMMUN

VÄRMDÖ KOMMUN
STOCKHOLMS LÄN

ANTAGANDEHANDLING DECEMBER 2002

DETALJPLAN

CHARLOTTENDAL INOM DELAR AV FASTIGHETEN 1:7 M FL

White arkitekter AB

PLANBESKRIVNING

(Del av planen har av kommunfullmäktige undantagits från beslutet, enligt plankartan)

HANDLINGAR

Planhandlingar

Planbeskrivning

Illustrationsplan i skala 1:2000

Plankarta med planbestämmelser i skala 1:2000

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Bilagor

Bilaga A:1. Loggbok över möten i samband med detaljplaneläggning av Charlottendal

Bilaga A:2. Minnesanteckningar, sändlista och närvaroförteckning från markägarsamråd - informationsmöte 2001-04-10

Bilaga A:3. Redovisning av remissyttranden från programsamrådsremiss med kommentarer och förslag till åtgärder

Bilaga A:4. Minnesanteckningar, sändlista och närvaroförteckning från markägarsamråd - informationsmöte 2001-10-25

Bilaga A:5. Redovisning av remissyttranden från samrådsremiss med kommentarer och förslag till åtgärder

Bilaga A:6. Redovisning av remissyttranden från utställningsremiss med kommentarer och förslag till åtgärder.

Bilagorna B:0 t o m B:9 finns tillgängliga på kommunens planenhet.

Bilaga B:0 Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Bilaga B:1 Ramavtal

Bilaga B:2 Trafikutredning

Bilaga B:3 Utredning om teknisk försörjning

Bilaga B:4 Trafiköversyn i Gustavsberg

Bilaga B:5 Trafikbullerutredning

Bilaga B:6 JM:s kvalitets- och miljöprogram

Bilaga B:7 Arkeologisk utredning för Charlottendal

Bilaga B:8 Gestaltningsprogram

Bilaga B:9 Riskanalys avseende transport av farligt gods på Gustavsbergsvägen

Bilaga B:10 Figurer

Bilaga B:11 Biotopinventering

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte

JM AB har under våren 2000 förvärvat mark av Gyllenforsen Fastigheter i Gustavsberg AB, idag JM Värmdöstrand AB. I markförvärvet ingår bland annat mark och byggnader inom planområdet.

I det ramavtal om detaljplanering av området som undertecknades 1989-11-18 mellan Värmdö kommun och Gustavsbergs Fastigheter AB förbinder sig parterna att tillsammans utveckla Charlottendal till ett attraktivt område för utbyggnad av verksamheter och bostäder. I planen ingår även Farstaborg idrottspark, Skärgårdens ridcenter i Farsta Slottsviksområdet, befintliga bostadshus utmed Kvarntorpsvägen, och del av Kvarnsjön.

Planen skall vara flexibel så att området kan byggas ut med varierande verksamheter. Detaljplanen ansluter till intentionerna i översiktsplanen för Värmdö kommun från 1992 och i det pågående arbetet med Värmdö översiktsplan.

Ramavtalet redovisas i sin helhet i Bilaga B:1.

Planens huvuddrag

Norr om väg 222 och väster om Gustavsbergsvägen innehåller planen ett stort sammanhängande storbutikskvarter och en bilvårdsanläggning, med möjlighet till varierande tomtstorlekar. Nordost om väg 222 och avfartsrampen redovisar planen ett kvarter för verksamheter. Tillfart till områdena sker via nya anslutningar till Gustavsbergsvägen.

Väster om Gustavsbergsvägen och norr om storbutikskvarteret, Nedre Charlottendal, planeras bostäder och skolor.

På höjden norr om väg 222, Övre Charlottendal, mellan Gustavsbergsvägen och Kvarnsjön, samt i norr fram till början av Kvarntorpsvägen planeras bostäder och en förskola.

I planen föreslås även bostäder vid Idrottsvägen och utmed Kvarntorpsvägen i norr.

Planen omfattar ca 800 bostäder och avses byggas under flera år, i takt med efterfrågan.

I hörnet Gustavsbergsvägen och Idrottsvägen föreslås byggnader för arbetsplatser och verksamheter eller skola.

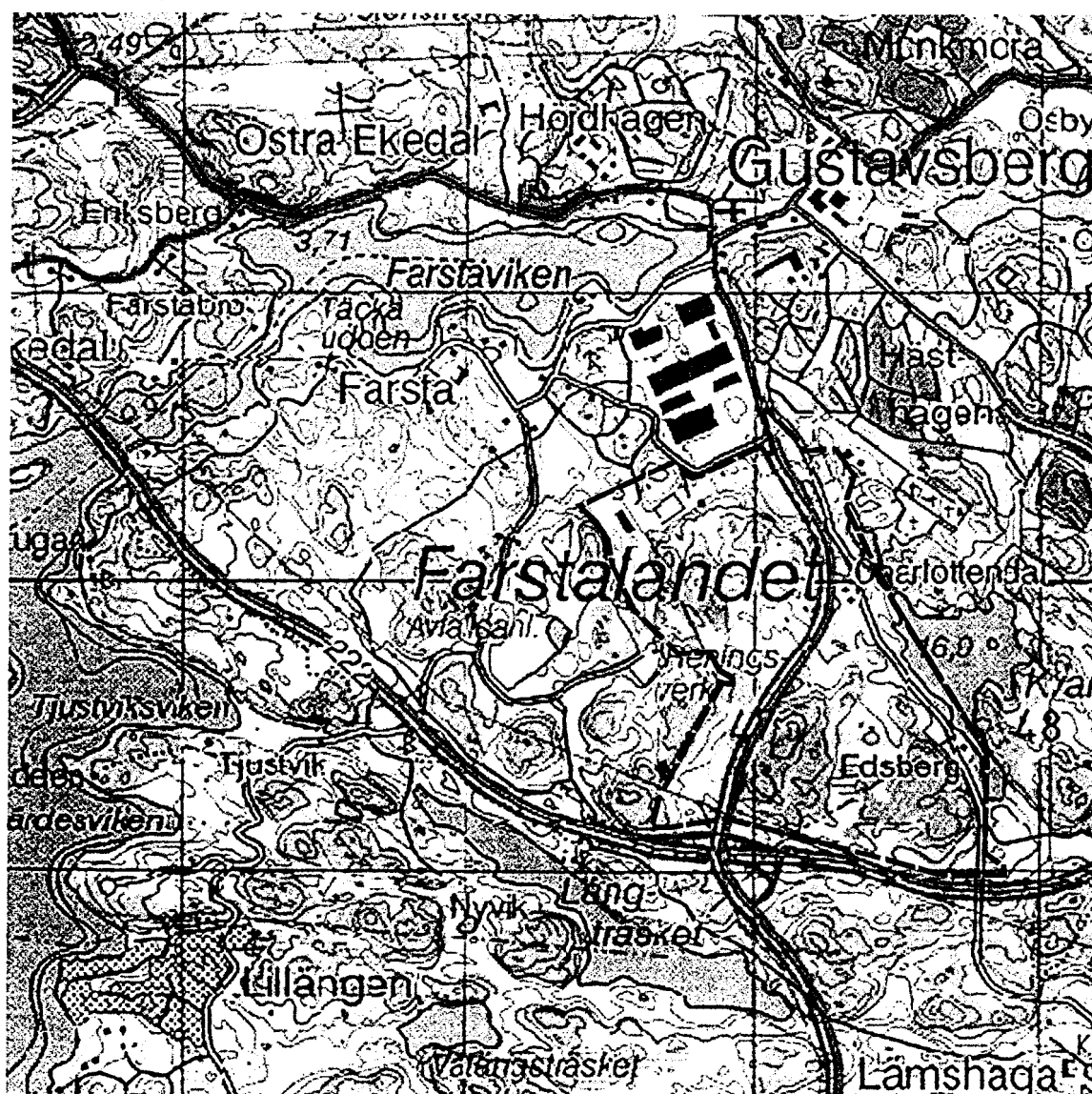
Planen omfattar dessutom idrottsplatsen Farstaborg och en ridsportanläggning i planområdets nordvästra del.

Väg 657, Gustavsbergsvägen, föreslås byggas om med tre rondeller som fördelar trafiken till de olika verksamheterna och med hastighetsbegränsningen 50 km/h. Från den norra rondellen utmed vägens västra sida föreslås en gång- och cykelbana till Idrottsvägen. Utmed den västra sidan av vägen planteras en trädrad från den södra rondellen till Idrottsvägen. Trädplanteringen skall förtydliga gränsen mellan väg- och kvartersmark och ge infarten till Gustavsberg en vacker inramning. Vägens mått och utformning illustreras i Bilaga B:2 (Trafikutredning).

PLANDATA

Planområdets läge

Planområdet är beläget söder om Gustavsbergs tätort på bägge sidor om väg 657, Gustavsbergsvägen och begränsas i öster av Kvarnsjön. I norr utgör Idrottsvägen begränsning och i söder väg 222. Gräns i väster utgörs i huvudsak av en befintlig kraftledning. Se fig 1 och fig 2.



Kompletterat utdrag ur Lantmäteriets topografiska karta skala 1:50.000

Planområdets läge

Fig. 1



Planområdets avgränsning

fig. 2

Planområdets areal

Planområdets markareal är ca 135 ha.

Markägoförhållanden

Marken inklusive Farstaborg, ridcentret och Kvarnsjön ägs av JM Värmdöstrand AB. Gustavsbergsvägen ägs av kommunen och Idrottssvägen av kommunen och JM Värmdöstrand AB. Utmed Kvarntorpsvägen finns ett antal bostadshus med enskilda ägare. Se fig 3.



Nuvarande utnyttjande i huvuddrag

Större delen av planområdet består idag av obebyggd naturmark. Byggnader inom området, torpen Charlottendal och Edsberg, som ägs av JM Värmdöstrand AB och ett antal privatägda bostäder finns på båda sidor om Kvarntorpsvägen i områdets norra del. En arbetsplats finns inom områdets nordvästra del, Skärgårdens ridcenter och en idrottsplats Farstaborg.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I *Översiktsplan Värmdö kommun*, antagen av kommunalfullmäktige 1992-04-29, är planområdet angivet som arbetsområde m m.

I *Fördjupad översiktsplan för Charlottendal*, antagen av kommunfullmäktige 1992-06-17, anges planområdet som område för arbetsplatser och för 1300 bostäder runt infarten till Gustavsberg och med detta stråk sammanhängande område.

Gällande detaljplaner och förordnanden

Detaljplaner och stadsplaner

Området är oplanlagt men gränsar mot Stadsplan S25, Stadsplan S9 och Detaljplaner D37, D48 samt D6.

Förslag till stadsplan för del av Gustavsberg 1:7 samt ändring av stadsplan för delar av Gustavsberg 1:6 och 1:7 (AB Gustavsbergs industriområde), upprättat i juni 1979. Fastställt av Länsstyrelsen 1981-07-29 (Plan S25).

Planen tillkom för att reglera utbyggnaden av Gustavsbergsvägens anslutning till motortrafikleden och omfattar den del av vägen som löper mellan Gula porten och Gustavsbergs kyrka.

Förslag till stadsplan för delar av fastigheterna Gustavsberg 1:6 och 1:7 i Gustavsbergs kommun, Stockholms län, upprättat i mars 1968. Fastställt av länsstyrelsen 1969-01-20 (Plan S9).

Detaljplanen omfattar kärnan i industriområdet kring Gustavsbergs fabriker jämte omkringliggande lätt kuperade skogs-, ängs- och åkermark, delvis bebyggd med äldre bostäder och ekonomibyggnader för skogsbruket. Detaljplanen omfattar även en skogsklädd kulle med fornlämningar. Enligt planen skulle idrottsplatsen Farstaborg ersättas med en ny idrottsanläggning på annan plats. Detaljplanen upprättades för att säkerställa Gustavsbergs fabrikers expansionsmöjligheter.

Detaljplan för Farsta Slottsvik, Gustavsberg 1:57 samt del av Gustavsberg 1:6 och 1:7, Värmdö kommun, upprättat 1993-09-29. Vunnit laga kraft 1994-04-05 (plan D37).

Planen omfattar ett större markområde väster om fabriksområdet och innehåller småhus och flerbostadshus samt servicelägenheter för äldre vid Farsta Slott. Trafikföringen till området sker genom det nu aktuella planområdet för Gustavsbergs Hamn.

Ändring av detaljplan för del av Farsta Slottsvik, Gustavsberg 1:57 samt del av Gustavsberg 1:6 och 1:7, Värmdö kommun, upprättad 1995-05-21. Vunnit laga kraft 1996-03-08 (D48).

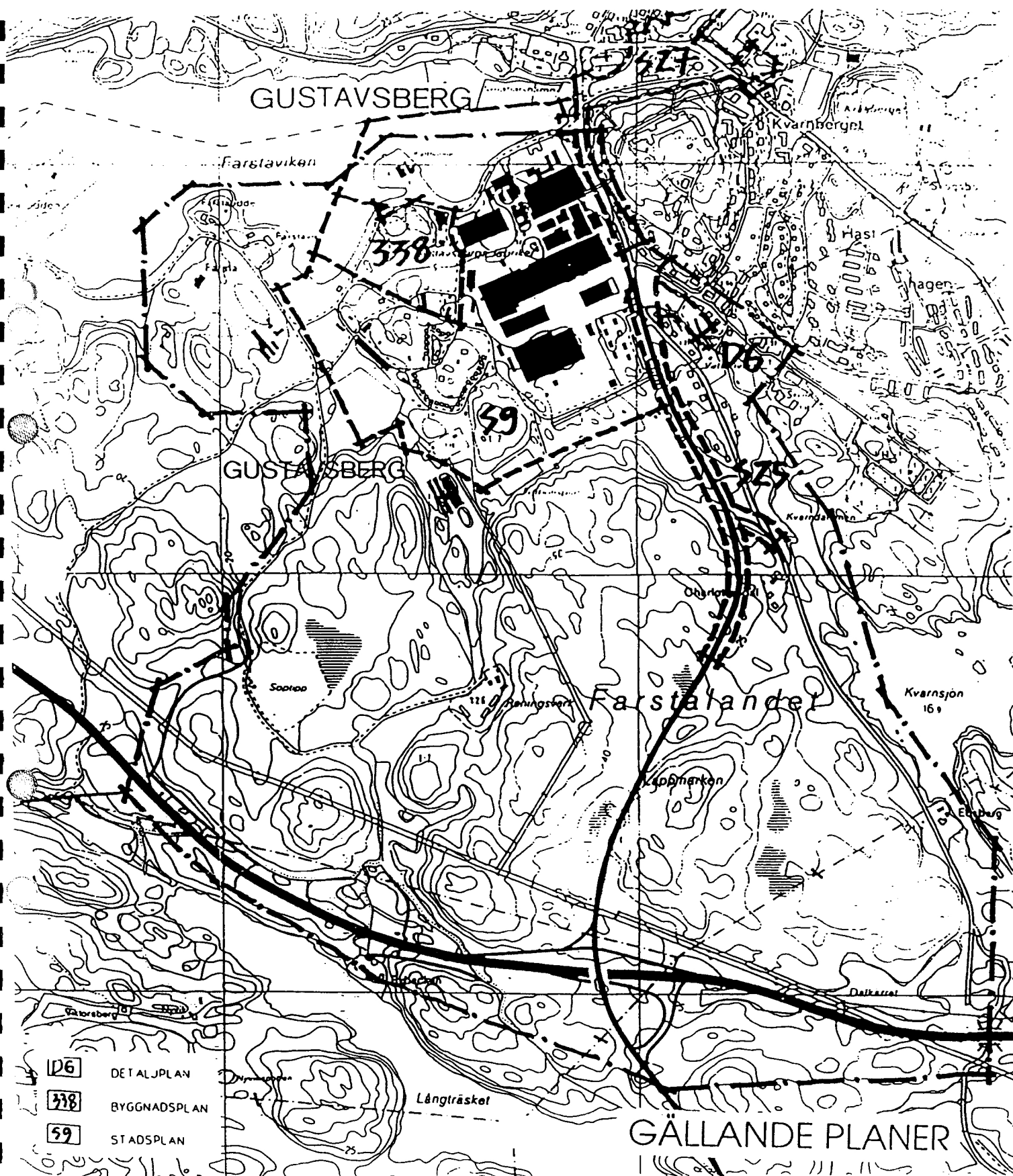
Planen avser en ändring av plan D37 och innebär en utvidgning av planområdet i syfte att uppnå bättre terränganpassning för föreslagen bebyggelse inom delområdet kallat Slottshyllan.

Detaljplanen för del av Gustavsberg 1:7 (varma Rännan) Värmdö kommun, upprättat 1988-04-10. Vunnit laga kraft 1989-04- (D6)

Planen avser en komplettering av bebyggelsen inom del av kvarteret mellan Villagatan och Kvarntorpsvägen med parhus.

Av fig 4 framgår utbredningen av gällande detaljplaner.

Fig 4



Strandskydd

Torpen Charlottendal och Edsberg samt gamla Ingarövägen, nuvarande Kvarntorpsvägen ligger inom strandskyddet.

Det övergripande syftet med strandskyddet är att spara strandområden som idag är tillgängliga med allemansrätt för kommande generationer samt bevara viktiga miljöer för växter och djur.

Kvarvarande strandskydd inom planområdet föreslås att mindre delar upphävs i samband med antagande av denna detaljplan. Gränser för detta redovisas i MKB och på plankartan.

Några mindre delar av bostadsgrupperna i planen ligger närmare än 100 m från stränderna. Bostadsområdet har delats in i mindre enheter än vad som redovisas i den "Fördjupade översiktsplanen för Charlottendal", antagen 1992-06-17 och är förlagd längre från vattnet än i FÖP:en. Inskränkningarna inom strandskyddsområdet kommer inte att störa det allmänna friluftslivet eller växt- och djurlivet.

I detaljplaneförslaget har delar av strandområdet väster om Kvarnsjön redovisats som allmänt tillgängliga ytor, natur - gång- och cykelytor

Program för planområdet**Ramavtalets omfattning**

Ramavtal (Bilaga B:1) för detaljplanearbetet avseende omvandling av Charlottendalsområdet har träffats mellan Gustavsberg Fastigheter AB och Värmdö kommun genom dess kommunfullmäktige 1989-11-18.

Ramavtalet har tillkommit som en programbeskrivning för detaljplanearbetet för omvandling av Charlottendalsområdet till ett attraktivt område för arbetsplatser, kontor, service och bostäder. Delar av avtalet har blivit obsoleta före ägarskiftet och ett exploateringsavtal kommer att upprättas för att reglera parternas mellanhavanden intill detaljplan utarbetats.

Kompletterande exploateringsavtal

Kompletterande exploateringsavtal hörande till detaljplan skall upprättas så snart detaljpaneläggningen fortskridit så långt att samtliga tekniska, kulturhistoriska och ekonomiska förutsättningar för exploatering klarlagts. Parterna har målsättningen att detta skall ske senast den 2002-04-24.

Program för bostäder och de olika verksamheterna

JM Värmdöstrand AB har utfört marknadsbedömningar som arbetet för att dimensionera de kommersiella funktionerna inom Charlottendalsområdet.

Bedömningen är att Charlottendal kan få följande ungefärliga innehåll:

Bostäder inkl grupp- och äldreboende	ca 90.000 m ² BTA
Förskolor	ca 2.000 m ² BTA
2-parallellig skola	ca 7.000 m ² BTA
Storbutiker	ca 30.000 m ² BTA
Arbetsplatser	ca 20.000 m ² BTA
Bilvård	ca 2.000 m ² BTA
Totalt	Ca 155.000 m² BTA

Samt den befintliga idrottsplatsen Farstaborg och ridsportsanläggningen med utbyggnadsmöjligheter, torpen Charlottendal och Edsberg samt 8 befintliga bostadshus utmed Kvarntorpsvägen.

Bilplatsbehovet har beräknats till för bostäder ca 1,5 pp/bostadslägenhet och 0,2 för besökande, samt för storbutiker ca 1500 pp.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunen har i ramavtal med den tidigare ägaren av området, Gustavsbergs Fastigheter AB, antaget av kommunalfullmäktige 1990-12-23, medgivit att en dispositionsplan för Farsta Gärde, Charlottendal och Mölnvik läggs till grund för detaljplanearbete för bland annat aktuellt planområde. Ovan nämnda FÖP för Charlottendal har upprättats som en konsekvens av detta ramavtal. Kommunen skall enligt avtal verka för att detaljplaneförslaget antas i huvudsaklig överensstämmelse med de intentioner som angetts i avtalet.

KSAU har 2000-10-30 beslutat att förberedande åtgärder för att upprätta detaljplan för området får vidtas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av tämligen kuperad barrskogsmark. På bergskullarna är hållmarkstallskogen utpräglad med endast lavar och enstaka ris på marken. I sluttningarna är växtligheten rikare med inslag av gran och lövträd. Södra delen av planområdet är ett hygge med riklig slyvegetation. Centralt inom de planerade bostadsområdena, Övre och Nedre Charlottendal, finns sankmark.

Geotekniska förhållanden

Området domineras av gnejsiga bergarter. Inom de högst belägna delarna går berg och morän i dagen. I sankmarksområdena finns dessutom en hel del lera i svackor och sänkor med upp till ca 5 meters lös jord, huvudsakligen torv och lera ovan morän och berg. Torvlagrets tjocklek varierar mellan 0 och ca 1 meter.

En geoteknisk undersökning avses genomföras inför detaljprojektering och utbyggnad.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har genomförts som redovisas i Bilaga B:7, Arkeologisk utredning för Charlottendal. I utredningen fann man två stycken fornlämningar och tre stycken möjliga boplatser. En trolig stensättning ligger inom detaljplaneområdet men berörs inte av föreslagen bebyggelse. Två möjliga boplatser ligger inom detaljplaneområdet och inom område för föreslagen bebyggelse. För dessa föreslår den arkeologiska utredningen att de utreds vidare vid utbyggnad med grävning av provgropar och sökschakt.

Nivåförhållanden

Marken inom området är kuperad med nivåskillnader om ca 40 m. För att anpassa marken till storbutiksbebyggelse kommer sprängnings- och terrasseringsarbeten att erfordras.

Nuvarande bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet, väster och söder om Kvarnsjön finns två torp, Charlottendal och Edsberg byggda i mitten respektive i början av 1800-talet, vilka arrenderas ut till privatpersoner. På sikt kommer torpen att kunna nyttjas som annan verksamhet.

Inom planområdets norra del finns fem små trähus samt tre tegelhus. Bostadshusen är byggda omkring 1910 respektive 1880.

Delar av planområdet – utmed Kvarntorpsvägen – ingår i ett riksintresse för kulturminnesvården. Ett antal byggnaders exteriörer utmed Kvarntorpsvägen föreslås i planen q-märkas:

- Torpet Charlottendal
- Torpet Edsberg
- Tre tegelhus (s k Stenhusen)
- Fem trähus (s k Tallåshusen)

Ny bebyggelse i anslutning till dessa föreslås i plan att anges med q₁ (Byggnaden skall anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen men ges en utformning som speglar sin tid.

Ny bebyggelse och nya anläggningar

Kommersiell service

Utöver vad som planeras i storbutikerna finns i dag butiker, restaurang/kafé, post och bank samt systembolag i Gustavsbergs centrum och Gustavsbergs hamn, norr om planområdet.

Bostäder

Inom planområdet föreslås byggnadsrätt för 800-900 bostäder.

Bostadsområdet Nedre Charlottendal och bostadskvarteret vid Idrottsvägen har närhet till de utbyggda bostadsområdena i Farsta Slottsvik med vackra parkområden och

strandpromenader. I bostadsområdet Övre Charlottendal kommer bostadskvarteren att placeras på områdets höjdplatåer och i stråk ned mot Kvarnsjön. Närheten till Kvarnsjön med obebyggda stränder och naturmarken runt sjön ger området en fin boendemiljö.

Bostadskvarteren föreslås bebyggas med två- till femvåningshus med varierade lägenhetsstorlekar. I kvarteret vid Idrottsvägen kan specialbostäder som t ex äldreboendestäder vara lämpligt och i Nedre Charlottendal planeras två stycken gruppboendestäder. Bostäderna placeras i landskapet med utgångspunkter från det som det kuperade landskapet medger.

Bebyggelsen nås via nya vägar från Gustavsbergsvägen och Idrottsvägen.

Förskolor

I Nedre Charlottendal föreslås tomt för en förskola och en i Övre Charlottendal för respektive 100 barn som kan byggas ut i etapper.

Skola

I Nedre Charlottendal, norr om storbutikskvarteret redovisar planförslaget en 2-parallellig skola för ca 500 elever. Både skolan och förskolorna är strategiskt placerade till bostadsområdena och tillgängliga med gång- och cykelvägar och vägar för biltransporter samt närhet till tänkta busshållplatser. Möjlighet till placering av en större skola, t ex gymnasium finns även i hörnet av Gustavsbergs- och Idrottsvägen.

Övriga anläggningar

Detaljplanen har, vad gäller storbutikskvarteren, formats på ett flexibelt sätt för att medge alternativa dispositioner av kvarteren med separata butiker, med egna entréer till gatan och inte med gallerialösning. Totala ytan för handeln är 30.000 m².

Närheten till Gustavsbergs tätort med fabriksområdet, som ingår i ett riksintresseområde för kulturminnesvården, medför krav på byggnaders utformning. Husen skall utformas med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i Gustavsbergs hamn, fabriksområdet. Volym-, material- och färgmässigt skall en artikulerad och harmonisk helhet eftersträvas inom byggnadskvarteret. Fasaderna får inte helt utgöras av plåt. Skyltar och reklamanordningar skall i första hand placeras på fasad och inordnas i arkitekturen. Stora parkeringsytor skall delas in med planteringsytor i mindre enheter.

Arbetsplatser

Utmed Gustavsbergsvägens västra sida och söder om Idrottsvägen föreslås byggnader för arbetsplatser och verksamheter eller skolor. Vid Ingarökrysets nordöstra sida föreslås bilanknutna verksamheter.

Bilservice

I Ingarökrysets nordvästra sida, norr om länsväg 222 planeras en bilvårdsanläggning.

Utbyggnadsetapper

Utbyggnaden av Charlottendal föreslås ske i flexibla etappindelningar. Etapperna kan alterneras efter marknadens och kommunens önskemål. Området kan indelas i följande etapper.

Sh = Småhus

Fh = Flerbostadshus

Inflyttningsår	Etapp	Antal lgh/hustyp			
2003		Handelsområdet Bilvårdsanläggning			(Med successiv inflyttning från 2003)
2003	G H	48 39	Sh Fh	87 lgh	
Skola och förskola. Gymnasieskola vid behov. Samt gc-väg längs Kvarnsjön.					
2004	H M	91 8	Fh Sh	99 lgh	
2005	I A	80 20	Fh Sh	100 lgh	
2006	B C D	21 28 40	Sh Fh Sh	89 lgh	
2007	D E	45 48	Sh Fh	93 lgh	
2008	E	96	Fh	96 lgh	
2009	E F	48 45	Fh Fh	93 lgh	
2010	F F K	26 23 40	Fh Sh Fh	89 lgh	
2011	J		Sh	48 lgh	
Totalt ca				800 lgh	

Etapperna illustreras med figur i Bilaga B:10.

Skyddsrum

Planområdet anges i kommunens skyddsplan som "skyddsrumsort – övrigt område" (hemskyddsområde 5). Skyddsrumsbesked skall inhämtas i samband med detaljprojektering av bebyggelse inom området.

Grundläggning

Inom områden med berg och morän i dagen kan byggnader grundläggas ytligt med plattor och plintar. I mellanliggande svackor med lös jord utförs grundläggningen av byggnader med plintar och pålar eller med plattor på packad fyllning efter urgrävning av lös jord med 0 till ca 3 m tjocklek. För bestämmande av byggnaders konstruktion och grundläggning skall dock en geoteknisk utredning upprättas.

Friytor

Rekreation

Områden för rekreation finns inom angränsande delar till planområdet, bland annat Farstavikens naturmark och områdena runt Kvarnsjön. I planområdet ingår en idrottsplan, Farstaborg som avses bibehållas och utvecklas, samt en ridsportanläggning. Från torpet Charlottendal mot Ingarö redovisas delvis en nyanlagd allmän gång-, cykel- och mopedväg som fortsätter på den befintliga Kvarntorpsvägen och utmed Kvarnsjöns strand. Nedre Charlottendal och Övre Charlottendal har bostadsgator som anknyter till gång- och cykelvägen utmed Kvarnsjön och centrala cykelnätet i Gustavsberg. I planen föreslås en ny gång- och cykelväg som sammanbinder Farsta Slottsvik och Nedre Charlottendal.

Kvarnsjön planeras kunna bli badsjö med badbryggor i samband med att VVS-fabriken avvecklar Kvarnsjön som vattentäkt för dricksvatten.

Det aktuella områdets bostadskvarters egenskaper och den småskaliga bostadsbebyggelse som planen anger innebär att förutsättningar för att tillgodose behovet av friytor för lek och rekreation är gynnsamma. Detaljplanens planbestämmelser avses inte fastlägga den slutliga detaljförläggningen av lekplatser och friytor inom kvartersmarken. Detaljplanens intentioner framgår dock av illustrationsplanen.

Naturmiljö

Naturmiljö inom kvartersmark kommer till största delen att omvandlas till bebyggelse och gårdsytor. Stora delar av planområdet kommer även efter det att området utbyggs att behållas som naturmark och utläggs i detaljplanen som allmän plats med beteckningen "NATUR". Inom dessa områden finns några gamla gångstigar, nya gångvägar och enklare motionsslingor kan anordnas, men dessa områden avses i första hand fungera som friytor för utevistelse utan speciella arrangemang. Det föreslagna bostadskvarteret vid Idrottsvägen ansluter till Farstavikens naturmark. Vid bostadsområdet Nedre Charlottendal har naturmark lagts ut dels mot väster och norr och dels som en skärm mot allmän väg. Vid bostadskvarteret Övre Charlottendal har naturmark lagts ut som skärm mot allmänna vägar och kullar inom området som utsiktsplatser. I öster gränsar området mot Kvarnsjön med strandmark. Bebyggelsen har flyttats längre bort från sjön än vad t ex FÖB för Charlottendal anger och naturmarken går upp som kilar mellan bostadsgrupperna.

Gator och trafik

Gatunät

En översiktlig kapacitetsstudie av länsväg 222 och väg 657, Gustavsbergsvägen redovisas i Bilaga B:2, Trafikutredning.

Gustavsbergsvägen föreslås byggas om med tre cirkulationsplatser och med hastighetsbegränsning om 50 km/h samt en ny gång- och cykelbana på Gustavsbergsvägens västra sida. (se Bilaga B:2)

Planförslaget redovisar två uppsamlingsgator med gång- och cykelbanor, en väster och en öster om Gustavsbergsvägen för Nedre respektive Övre Charlottendal. Uppsamlingsgatorna ansluts till Gustavsbergsvägen i den norra korsningen.

I den södra korsningen redovisas infartsgator till handelsområdet och en bilvårdsanläggning, samt verksamheter på den östra sidan av Gustavsbergsvägen. Den västra infarten skall även tjäna Tjustviks reningsverk och med möjlighet till anslutning till Hålluddens infart.

Den mellersta korsningen (T-korsning) avses endast försörja den planerade handelsetableringen.

Aktuellt planområde trafikförsörjs via dessa uppsamlingsgator samt via Kvarntorpsvägen och Idrottsvägen.

Gatunätet inom kvarteret har utformats med stor hänsyn till befintlig topografi och till föreslagen bebyggelse.

Parkering, angöring

De illustrerade gårds- och tomtindelningarna innebär att angöring och lastning sker antingen på gemensamma lastgårdar, eller från kvartersgatorna.

Parkering sker dels på samlade större parkeringsområden för verksamheter samt mindre parkeringar utmed kvartersgatorna och på tomtmark för bostäder.

En infartsparkering redovisas vid stormarknadsparkeringen nära busshållplatsen.

Gång- och cykeltrafik

I illustrationerna redovisas gång- och cykelvägar som avses byggas ut i takt med utbyggnaden av kvarteren. Vägarna sammanbinder området till cykelnätet i Gustavsberg och med cykelvägen till Ingarö.

Kollektivtrafik

Gustavsbergsvägen trafikeras med busslinjer som har förbindelse till Slussen respektive Gustavsbergs centrum och Ingarö.

Med anledning av detaljplanearbetet med Charlottendal har SL Planering gjort en Trafiköversyn i Gustavsberg, se Bilaga B:4, Trafiköversyn i Gustavsberg.

Nya busshållplatser föreslås utmed Gustavsbergsvägen, redovisas på plankartan.

Störningar

Buller

En översiktlig bullerutredning visar att föreslagna bebyggelsezoner för bostäder och skolor ligger, utom för mindre delar, utanför nivån 55 dBA och maxnivån 70 dB(A) för utomhusvärden. För kvarteren närmast länsväg 222 och Gustavsbergsvägen avskärmas trafikbullret med hjälp av bullerplank eller bullervallar. Transporter till reningsverket med tunga fordon föreslås flyttas till den redovisade infarten till bilvårdsanläggningen.

Beträffande trafikbuller, avgashalter m m hänvisas till Miljökonsekvensbeskrivning och Trafikbullerutredningen Bilaga B:5. Planbestämmelserna redovisar maxnivån för trafikbuller och illustrationsplanen visar förslag till placering av bullerplank och -vallar.

Miljöstörande anläggningar

Tjustviks reningsverk ligger väster om planområdet. Skyddsavståndet 500 m för reningsverk anges i enlighet med Boverkets rekommendationer i publikationen "Bättre plats för arbete" – Allmänna råd 1995:5. Skyddsavståndet utgör inget bindande krav utan är just en rekommendation och kan därför frångås förutsatt att t ex lokala förutsättningar i naturen medger detta eller att förbättrande åtgärder genomförts på reningsverket.

Den främsta olägenheten som bör styra skyddsavståndet från ett reningsverk (förutom spridning av bakterier som efter undersökningar visats vara obefintlig vid 200 meters avstånd enligt AR 1995:5) är lukt.

Luktolägenheterna är i Charlottendal sannolikt begränsade p g a att terrängen är kraftigt kuperad och trädbevuxen där växtligheten till viss del fungerar som luftspredare. Nivåskillnaden mellan Tjustvik och de närmast belägna bostäderna i nordost är drygt 15 meter. Reningsverket ligger väl inbäddat i grönska och är således inte heller synlig för de närmast boende. Förbättrande åtgärder som kan vidtas på Tjustvik för att ytterligare förebygga luktolägenheter är t ex att bygga överbyggnad på luftningsbassänger och att avlufta kompostfilter och andra slambehandlingsenheter. Sammanfattningsvis bedöms rekommenderat skyddsavstånd för reningsverket kunna vara 200 meter.

I nordvästra planområdet finns en ridsportanläggning, eventuella luktproblem därifrån bedöms inte beröra föreslagna bebyggelse. Rekommenderat skyddsavstånd till ridsportanläggningens verksamheter är 300 m för bostäder vilket motsvarar planförslaget.

Kraftledningar

I planområdets södra och västra del går kraftledningar. Skyddsavstånd och säkerhetsavstånd redovisas i MKB och på plankartan.

Transporter av farligt gods

Gustavsbergsvägen är sekundär transportled för farligt gods. På vägen transporteras bensin till bensinstation i Skärgårdscentrum och gasol till VVS-fabriken. En riskutredning och konsekvensbedömning av dessa transporter beskrivs i Bilaga B:9, Riskanalys

avseende transport av farligt gods på Gustavsbergsvägen. Förslag till åtgärder och sammanfattning av riskanalysen beskrivs i MKB:n.

Radon

En radonundersökning skall genomföras före projektering av bebyggelse inom planområdet för att klargöra behov av eventuella skyddsåtgärder mot radon.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

Vattenförsörjning och spillvattenhantering redovisas i Bilaga B:3, Utredning om teknisk försörjning.

Brandvatten

Brandförsvaret i Värmdö tillämpar det så kallade "Alternativsystemet" med tankbil och brandposter för Charlottendalsområdet principer redovisas i Bilaga B:3, utredning om teknisk försörjning. För storbutiksbyggnaderna studeras alternativa sprinkler och brandpostlösningar.

Dagvatten

Dagvattnet avses så långt möjligt i bostadskvarteren omhändertas lokalt genom infiltration och perkolation för att dels bibehålla vattenbalansen i området och dels begränsa utsläpp i kringliggande vattendrag.

Dagvattenhanteringen redovisas i Bilaga B:3, utredning om teknisk försörjning.

Avfall

Avfallshantering inom området skall ske enligt kommunens renhållningsstadga med hämtning från varje enskild fastighet. En återvinningscentral planeras i anslutning till den planerade nya vägen till Tjustviks reningsverk. Sopotrymmen utformas och placeras med hänsyn till aktuell verksamhet inom fastigheterna i samband med detaljprojektering och skall redovisas i samband med bygglovansökning.

Övrigt

Genomförande

Eftersom området är stort och beräknas att byggas ut i etapper så kan de lösningar områdets illustrationsplan redovisar komma att förändras.