

1994-04-14
1994-04-14-
2009-04-14

DETALJPLAN FÖR SKÄLSMARA 10:168**PLANBESKRIVNING**

Detaljplanen består av följande handlingar:

- plankarta med bestämmelser
- illustrationsplan
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning

Bilagor:

- ramavtal
- infiltrationsundersökning
- provpumpning av vattentäkt
- utlåtande över markförhållanden samt projektering av avloppsanläggningar
- utlåtande över de tekniska förutsättningarna för grundläggning
- geoteknisk undersökning

Planeringsförutsättningar**Läge**

Planområdet ligger på östra delen av Ingarö, 6 km från Brunns centrum och 12 km söder om kommuncentrum i Gustavsberg, vid korsningen mellan Hanskrokavägen och Östernäsvägen. Det 2,3 ha stora planområdet består av endast en fastighet; Skälsmara 10:168. Se figur 1 nedan.

Areal

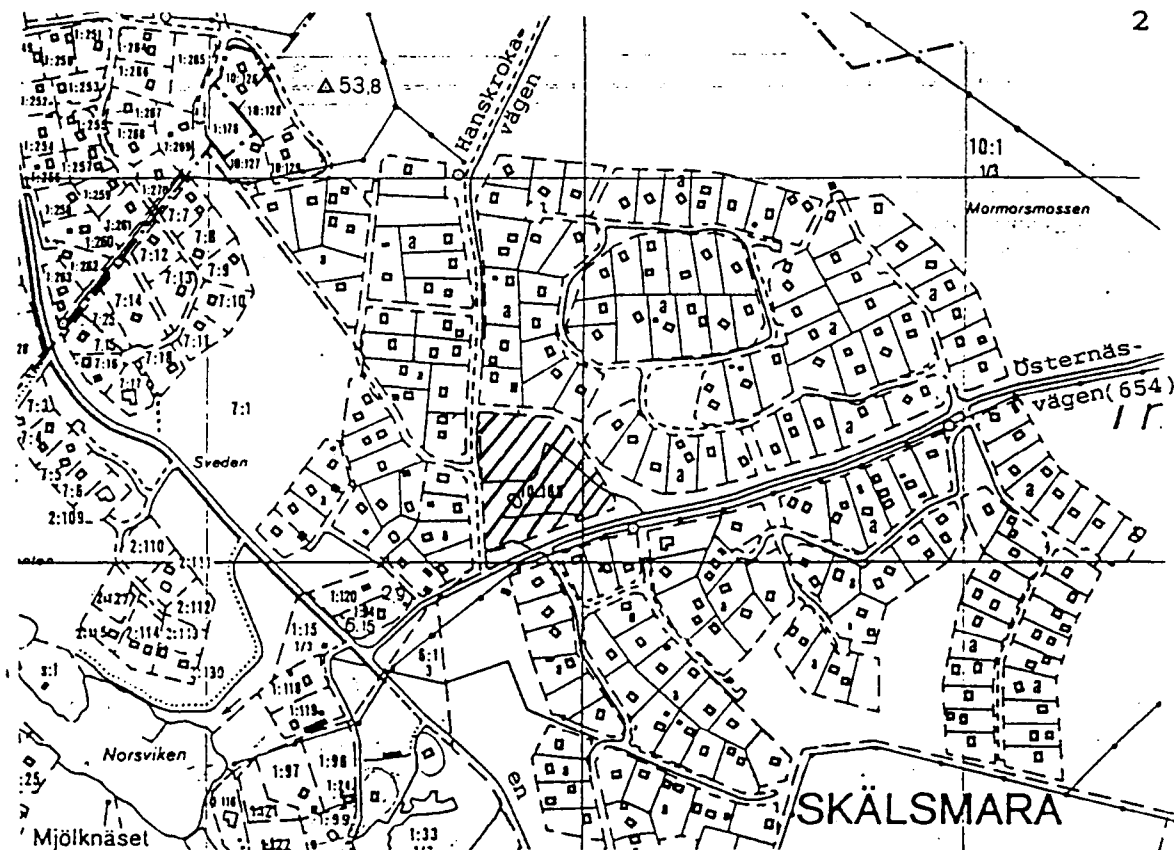
Kvarteret är ca 180 m längs Hanskrokavägen och ca 180 m även längs Östernäsvägen. Arealen är 2,2596 hektar.

Markägarförhållanden

Den fastighet som ensam ingår i planområdet ägs av Ängsviks förvaltningsaktiebolag.

Natur

Området består idag till större delen av en södersluttande åker. I öster och norr ansluter skog. En skogsbevuxen kulle skjuter in i området norrifrån.



Figur 1 Planområdets läge. Ur Lantmäteriets ekonomiska karta. Skala 1:10 000. Lantmäteriets medgivande AB 20-72-90.

Nivåförhållanden

Inom planområdet varierar höjdförhållandena mellan +4 vid korsningen mellan Hanskrokavägen och Östernäsvägen och +18 uppe på den skogsbevuxna kullen som skjuter in norrifrån i planområdets nordvästra del. Se nivåkurvorna på grundkartan.

Geotekniska förhållanden

Grundläggning:

En geoteknisk undersökning har utförts av Tyréns företagsgrupp AB; Se bilaga 6. Med undersökningen som grund har samma firma sammanfattat fakta om markförhållandena och utfärdat en grundläggningsrekommendation, se bilaga 5.

Rekommendationen innebär följande. Det behövs, med undantag av planområdets nordöstra del, pålning till fast botten eller annan grundförstärkning för hus och ledningar beroende på marken innehåller dels mycket lös till lös lera och dels mycket tjälfarligt friktionsmaterial. För ledningar måste beaktas att det är risk för sättningar med avseende på anslutningar till hus, bakfall m.m. Markuppfyllnader inom lerområdet måste begränsas på grund av risken för sättningar.

Radon:

Planområdet ligger utanför de områden i kommunen där radon-säkert byggande eller undersökningar krävs. En uppmätning av gammastrålning, vilken bekräftar att strålningsintensiteten är normal, har genomförts av Tyréns företagsgrupp AB, se bilaga 5.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Varken fornminnen eller byggnadsminnen finns registrerade inom planområdet.

Bebyggelse

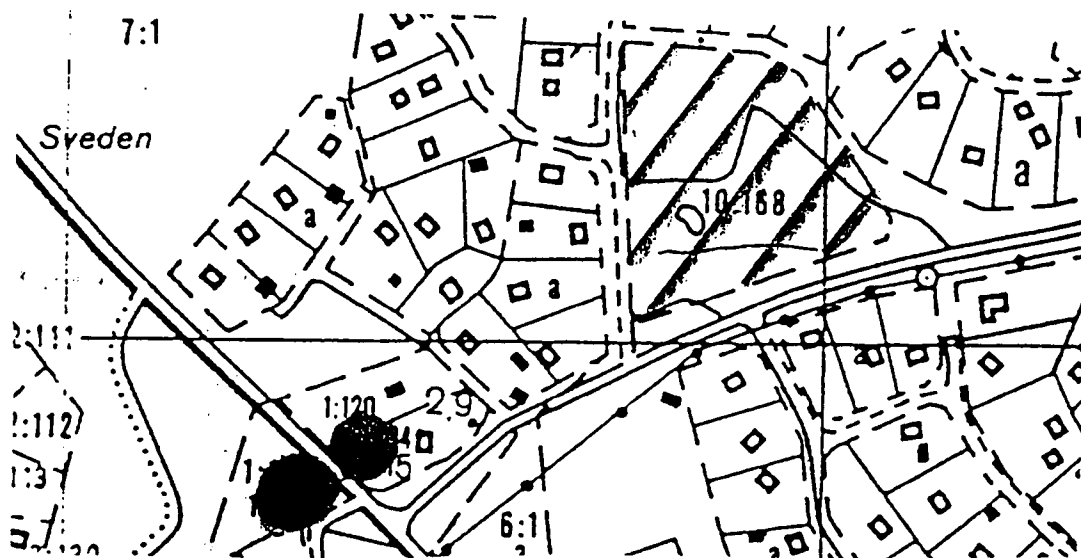
Planområdet är idag obebyggt.

Skyddsrum

Inga skyddsrumsanordningar finns idag inom planområdet.

Trafik

Området har kollektivtrafikförbindelse med Brunnns centrum, Gustavsbergs centrum och Stockholm genom att SL's busslinje 430 trafikerar en busshållplats 300 m från planområdet, f.n. med 14 avgångar per dag måndag-fredag. Busshållplatsens läge i förhållande till planområdet framgår av kartskissen nedan.



Figur 2 Skiss över busshållplatsernas lägen (runda prickar) i förhållande till planområdet (skrafferat). Ur Lantmäteriets ekonomiska karta, uppförstorad till skala 1:5000. Medgivande AB 20-72-90.

Östernäsvägen, längs planområdets södra gräns, är allmän väg (nr 654). Hanskrokavägen förvaltas av Ängsviks vägförening.

Någon egentlig utfart finns inte från fastigheten idag eftersom utfart endast har varit aktuell för lantbruksfordon några gånger per år.

Parkering

Inga särskilda parkeringsanordningar finns idag inom planområdet.

Dricksvatten

En borrhälsbrunn finns i östra delen av planområdet. I övrigt finns inga anordningar idag.

Brunnen är provpumpad 1988. Vattentillgången visades då räcka för de nio fritidshus vilka då var aktuella att uppföra. En redogörelse för provpumpningen finns som bilaga till planen.

Avlopp

Inga spillvattenanordningar finns idag inom planområdet.

Dagvatten

Områdets öppna del är idag täckdiktad. Vattnet förs ut under Östernäsvägen till ett sankt område mellan planområdet och Eknäsvägen.

Elektricitet

Inga servisledningar finns inom planområdet idag. Ingarö elverk har 1988 träffat avtal med Ängsviks förvaltnings AB om anslutning från befintlig anläggning söder om Östernäsvägen. Samtidigt planerar Ingarö elverk att via planområdet ordna en ny ledning till befintlig anläggning väster om Hanskrokavägen.

Radio och TV

Inga antenn- eller kabelanordningar för distribution av radio- och TV-program finns idag inom planområdet eller i omedelbar närhet.

Social service och utbildningsmöjligheter

Daghem finns f.n. närmast i Brunn; tre avdelningar i Ingaröstugan på Kalle Flygares väg, en avdelning på Marikavägen och ett föräldrakooperativ motsvarande en avdelning på Mörtviksvägen.

Låg- och mellanstadieskola finns i Brunn (8 km); Brunns skola.

Högstadieskola finns i Gustavsberg (15 km); Kvarnbergsskolan.

I Gustavsberg finns även kommunala vuxenskolans administration.

Gymnasium finns närmast i Nacka kommun.

Fritidsgård finns i Brunn (8 km).

Kommunens socialkontor och övrig kommunförvaltning finns i Gustavsberg (15 km).

Kulturell service

Folkets hus i Gustavsberg (15 km) är den närmaste kulturinstitutionen där teater och biograf finns.

Kommunens kulturhus med bibliotek finns också det i Gustavsberg. Kommunens bokbil ger dock möjlighet att låna böcker på närmare håll. Bokbilen stannar f.n. i Skälsmara första måndagen i varje månad kl. 15.50-16.10.

Kommersiell service

Närmaste livsmedelsbutik finns f.n. i Brunn (8 km). Här finns också post och bensinstation. En utbyggnad av Brunns centrum kommer troligen att ske under 1990-talets senare del.

Restaurang och kiosk finns i Återvall (5 km).

Ett mera fullständigt utbud med varuhus, bank, apotek etc. finns i Gustavsbergs centrum (15 km).

Bad

Närmaste utomhusbad finns i Norsviken (0,5 km).

Vid Toholmen och Eknäslugnet har Ängsviks tomtägarförening badplatser (2 km). Planområdet ingår i denna tomtägarförenings område varför det är naturligt för fastighetsägarna inom planområdet att ingå i denna förening.

Vid Björkvik på södra Ingarö (11 km) finns fina sandstränder vilka enligt avtal snart kommer att vara kommunalt förvaltade. I det intill Björkvik liggande Björnö naturreservat finns också fina badmöjligheter i Skärgårdsstiftelsens regi.

Ett kommunalt utomhusbad finns också i Grisslingen öster om Lämshaga.

Båtplatser

På ett flertal ställen på Ingarö förekommer privat uthyrning av båtplatser. Någon kommunal uthyrning finns inte.

Rekreation, idrott och sport

Strövområden finns dels i närheten (0,5 km norr om och 1 km öster om planområdet) och dels på många ställen på Ingarö, bl.a. ett större naturreservat på en mils avstånd; Björnöreservatet.

Idrottsplats och isbana finns vid Brunn (7 km).

Kyrklig verksamhet

Statskyrkan har på Ingarö verksamhet i Ingarö kyrka (9 km).

Tidigare ställningstagande

Översiktlig plan

I samrådshandling 900417, förslag till översiktsplan, hör planområdet till ett större bevarandeområde för fritidshus.

Gällande detaljplan

Planområdet ingår i en byggnadsplan från 22 juni 1966 som är ändrad 15 juni 1988. Denna plan anger att fastigheten utgör ett kvarter för bostadshus om högst 60 kvadratmeter med komplementbyggnader om högst 40 kvadratmeter per fastighet. Kvarteret får enligt gällande byggnadsplan delas upp i fastigheter om minst 2000 kvadratmeter.

Kommunala beslut i övrigt

Värmdö kommun har medgivit planändring för helårsbostäder i ett ramavtal 1989-09-28, vilket godkänts av kommunfullmäktige 1989-09-27. Ramavtalet och fullmäktigebeslutet finns som bilaga till planen.

Skyddsrum

Enligt länsstyrelsens försvarsenhet omfattas området inte av civilförsvarslagens krav på att skyddsrum ska finnas.

Planförslaget

Initiativtagare

Planen har upprättats på uppdrag av markägaren; Ängsviks förvaltnings AB.

Den nya planens huvudsyfte

Syftet med att nu upprätta en ny plan över den aktuella fastigheten är att här möjliggöra byggande av sju helårsbostäder i friliggande enbostadshus samt en kommunal förskola, allt enligt det ramavtal som träffats mellan markägaren och Värmdö kommun 28 september 1989. Ramavtalet ingår i planen som bilaga.

Natur

Den skogsbevuxna delen av planområdet avses huvudsakligen bevaras som grönområde liksom ett mindre område öppen mark kring vattentäkten i öster.

Avgränsningen av bebyggelsen har utformats så att det blir möjligt att gå mellan planområdets två naturområden i norra och östra kanten av bebyggelsen.

Nivåförhållanden

Nivåförhållandena avses i stort lämnas orörda så långt möjligt.

Bebyggelse

Anpassning till förutsättningarna

Bebyggelsen ska till läget anpassas till de naturliga förutsättningarna inom planområdet. De branta bergpartierna lämnas således obebyggda.

Anpassning till lokal byggnadstradition säkerställs genom att regler för högsta antal våningar (högst en) och takvinkel (35°) införs i planbestämmelserna. P.g.a. traktens varierade byggnadstradition behövs, enligt stadsarkitekten, i övrigt inte några särskilda utformningsregler, såsom t.ex. för fasadernas material och färger.

Bebyggelsen avses uppföras av respektive ny fastighetsägare efter försäljning av avstyckade tomter. Någon särskild styrning av bebyggelsens gemensamma utseende utöver nämnda planbestämmelser och reglerna i plan- och bygglagen ingår inte i planen.

Det behövs, med undantag av planområdets nordöstra del, pålning till fast botten eller annan grundförstärkning för hus och ledningar beroende på att marken innehåller dels mycket lös till lös lera och dels mycket tjälfarligt friktionsmaterial. För ledningar måste beaktas att det är risk för sättningar med avseende på anslutningar till hus, bakfall m.m. Markuppfyllnader inom lerområdet måste begränsas på grund av risken för sättningar. Jämför geologisk undersökning och rekommendationer i bilagorna 6 och 5.

För samtliga tomter inom planområdet krävs, enligt Tyréns företagsgrupp AB som utfört den geotekniska utredningen, kompletterande utredning av grundläggningsförutsättningarna för detaljprojektering.

På grund av att grundvattnets trycknivå normalt ligger endast någon meter under markytan kan källare inte anläggas utan särskilda åtgärder.

Inga åtgärder mot radoninträngning i byggnader torde krävas med hänsyn till att gammastrålningen uppmätts vara normal. Jämför geotekniska utredningen, bilaga 5.

Bostäder

Planen tillåter sju enbostadshus (villor). Dessa ska placeras på varsin tomtplats som var och en får avstyckas till egen fastighet. Se illustrationsplanen.

Offentlig service

För barnomsorgen har i planen reserverats ett markområde för förskola/daghem (barnstuga).

Gemensamma lokaler

Ett pumphus av ringa storlek, avsett för betjäningen av planområdets fastigheter med färskvatten, avses uppföras ovanpå vattentäkten vid områdets östra hörn. Se genomförandebeskrivningen.

Några gemensamma lokaler i övrigt ingår inte i planförslaget.

Skyddsrum

Området omfattas inte av civilförsvarslagens krav att skyddsrum ska finnas. Några skyddsrum behöver därför inte anordnas.

Friytor

Lek och rekreation

I planen har avsatts två områden som naturområden. Dessa ligger i anslutning till kringliggande grönområde i den äldre angränsande planen. Det östra området ligger i anslutning till förskoletomten och utgör ett naturligt komplement till lekytorna inom denna tomt.

Avgränsningen av det östra naturområdet mot den nya bebyggelsen har utformats så att det blir möjligt att gå mellan planområdets två naturområden norr och öster om bebyggelsen.

Natur

Den skogsbevuxna delen av planområdet avses huvudsakligen bevaras som den är.

Bevarande gäller också för den del av åkermarken som ligger i planområdets östra del. Detta grönområde kring vattentäkten bibehålls lämpligen som en öppen gräsyta. Hur detta område ska skötas och användas blir dock en fråga för den förening som ska förvalta det. Jämför genomförandebeskrivningen.

Trafik

Kollektivtrafikförsörjningen antas bli i stort oförändrad i jämförelse med planförutsättningarna ovan. Gångavståndet till hållplatsen är under 500 m för alla inom planområdet.

Utfart från planområdet ska ske till Hanskrokavägen, vilken Ängsviks vägförening förvaltar. Fastigheter som bildas inom planområdet kommer att ingå i vägföreningen eftersom planområdet ingår i vägföreningens område.

Utfartsförbud ska gälla mot allmänna vägen (nr 654); Öster-näsvägen.

Utfartsvägen inom kvartersmark avses inrättas som gemensamhetsanläggning för de fastigheter som har nytta av den. Körbanebredden ska vara 5,5 m och vändplanens diameter 9 m, vilket medger den trafik med tunga fordon som sophämtning och distribution till förskolan kan innebära.

Vägbelysning föreslås inte.

Parkering

Parkeringsplats och garage avses placeras på respektive fastighet. Utöver detta har några parkeringsplatser vid vändplanen lagts ut för förskolepersonal och gäster till fastigheterna. Möjlighet har skapats att gemensamt placera ett garage för de tre mest sluttande tomterna på en plats utanför dessa.

Teknisk försörjning

Vatten

Vattentillgången i den befintliga vattentäkten i planområdets östra del är tillräcklig för den exploatering som tillåts. Förutsättningen är att förskolan inte inrymmer fler än 20 personer.

Några mariginaler har inte påvisats vid den provpumpning som visat att vattnet räcker. Vid provpumpningen som utfördes 1988 av Rune Regnér AB provades emellertid bara om vattentillgången skulle räcka för de behov nio då aktuella fritidshus skulle ge upphov till. Om en kraftigare provpumpning sker kan det alltså visa sig finnas mariginaler. Hela redogörelsen för provpumpningen ingår i planen som bilaga.

Brandvatten

Med hänsyn till planområdets ringa storlek och att enbostadshusen är friliggande med avstånd sinsemellan som motsvarar husavstånden hos kringliggande bebyggelse, har inga särskilda anordningar för brandvattenförsörjning planerats. Avståndet till Norsviken, där brandvatten under gynnsamma betingelser kan tas, understiger en kilometer.

Avlopp

Spillvattnet från planområdet avses omhändertas i en separat sluten tank per fastighet.

De geotekniska förhållandena har undersökts av Geo markservice för att utröna vilka förutsättningar som finns för lokalt omhändertagande av bad-, disk- och tvättvatten inom området, se utredning daterad 29 november 1989 (bilaga). I planförslaget har lämnats plats för två infiltrationsanläggningar enligt den nämnda utredningen och en av samma företag utförd projektering daterad 27 september 1990 (bilaga). För att trygga åtkomst för underhåll m.m. av dessa anläggningar har bestämmelser om byggförbud införts på de avsedda platserna. Inte heller trafik bör förekomma på dessa platser eftersom sättningsskador då kan uppstå på anläggningarna.

Den ena avloppsanläggningen, i sydvästra hörnet, är avsedd för de fyra närmaste bostadshusen och förskolan medan den andra är avsedd för de tre övre tomterna.

Avstånden mellan avloppsanläggningarna å ena sidan samt planområdets vattentäkt och angränsande områdens vattentäkter å andra sidan är tillräckliga enligt den nämnda utredningen av Geo markservice.

Dagvatten

Planområdet avvattnas i Norsviken. Ett område mellan planområdet och Norsviken är idag tidvis översvämmat. För att förhindra framtida översvämmningar måste dräneringen av detta område lösas innan infiltrationsanläggningarna kan tas i drift.

Inom planområdet avses ett dräneringsdike anläggas utmed lokalgatans södra kant. Detta ska utmynna i det befintliga dräneringsdiket längs Hanskrokavägens östra kant. Se bilaga 4.

Värme

Uppvärmning skall ske med enskilda anläggningar.

Elektricitet

Fastigheterna skall anslutas till Ingarö elverks distributionsnät från befintlig anläggning söder om Östernäsvägen.

Radio och TV

Någon gemensam anläggning för distribution av radio- och TV-program är inte planerad. De blivande fastighetsägarna i området kan antingen gemensamt eller var och en för sig sätta upp behövliga antenner.

Avfall

Soputrymmen avses anordnas på respektive fastighet.

Utförandet och dimensionering av soputrymmena ska uppfylla dagens krav med avseende på källsortering och hur ofta hämtning sker. Några regler om detta införs dock inte i planbestämmelserna.

Administrativa frågor

Se genomförandebeskrivningen.

Medverkande tjänstemän

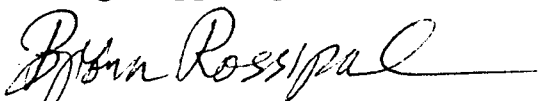
Bo Nilsson och Peter Wester från kommunens sida.

Lantmäteriet, Stockholms östra lantmäteridistrikt, har upprättat planförslaget genom lantmätarna Björn Rossipal och Thomas Karlsson.

Vilka samråd som skett med berörda kommunala instanser, fastighetsägare m.fl. framgår av samrådsredogörelsen.

augusti 1991

Enligt uppdrag



Björn Rossipal
lantmätare