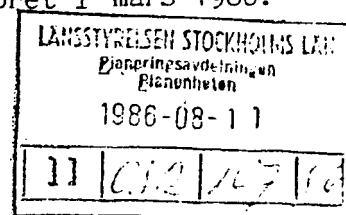


Förslag till ändring av byggnadsplan för Brunn 1:313 m fl i Värmdö kommun.

Förslaget upprättat på stadsarkitektkontoret i mars 1986.

Reviderat 1986-05-27.



B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

1. Denna beskrivning
2. Byggnadsplanekarta med tillhörande bestämmelser
3. Illustrationsplan
4. Fastighetsförteckning

PLANDATA

Planområdet är beläget i Brunn på Ingarö och begränsas i norr av Brunnens centrumområde, i öster av allmänna vägen 651 samt i söder och väster av befintlig fritidshus- och villabebyggelse.

Avsikten med planen är att möjliggöra ett alternativt boende i Brunn dvs ge förutsättningar för flerfamiljshus med ett varierat utbud av lägenheter.

Planområdet är ca 2 ha stort.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

GÄLLANDE PLANER

Översiktliga planer

För kommunen gäller en markdispositionsplan antagen av kommunfullmäktige i januari 1983. Denna anger planområdet som "område inom vilket befintlig fritidsbebyggelse kan tillåtas att omvandlas till helårsbebyggelse".

För Brunn finns en områdesplan antagen av kommunfullmäktige 1985-10-23. Områdesplanen anger planområdet som "område inom vilket befintlig fritidsbebyggelse omvandlas till helårsbebyggelse".

Detaljplaner

Merparten av planområdet ingår i en byggnadsplan, fastställd 1973-01-26. Denna byggnadsplan anger planområdet som "område för bostadsändamål" med rätt att bygga radhus och friliggande hus.

Fastigheterna Brunn 1:316 och 1:331 ingår i en byggnadsplan, fastställd 1946-06-11. Tomterna är i denna byggnadsplan avsedda att byggas med egnahem eller fritidsstugor.

För hela planområdet gäller byggnadsförbud enligt 109 § byggnadslagen, dvs "område där nybyggnadsförbud begäres i avvaktan på ändring av gällande byggnadsplaner från fritidsändamål till annat ändamål".

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Terrängförhållanden

Planområdet utgörs huvudsakligen av partier med berg i dagen och kuperad skogsbeväxt terräng som stiger mot väster och sydväst.

Det föreslagna planområdet är terrängmässigt sett avgränsat från det söder och väster om liggande bostadsområdet, då planområdet genom sitt läge i en nordost-sluttning i stället vänder sig ner mot centrum.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts inom planområdet (Alfred Orrje AB, 1985-12-11). Grundläggningsförhållandena anses i denna undersökning som goda; "Inom området planerade byggnader grundlägges lämpligen på plattor förlagda på sand eller silt eller inom partier med berg i dagen direkt på berg". Föreliggande undersökning är endast av mycket översiktlig natur. Kompletterande borrhningar och provtagningar erfordras därför vid detaljprojekteringen av planerade byggnaders grundläggning.

Bebyggelse

Inom planområdet finns 3 st mindre fritidshus samt en statarbostad från 1900-talets början som idag används som motorgård.

Vägar och trafik

Väg 651 mot Mörtvikén går i östra kanten av planområdet. Det finns idag två tillfartsvägar till det aktuella området från väg 651, dels huvudtillfarten till hela Ringvägsområdet som ligger söder om planområdet och dels en skogsväg av låg standard som går genom planområdet.

Vatten och avlopp

Ett kommunalt ledningsnät finns i planområdets östra del, längs väg 651.

Markägförhållanden

Inom planområdet finns fem markägare. Värmdö kommun äger två fastigheter, Brunns fastighetsägareförening äger det föreslagna grönområdet och övriga 3 fastigheter är i privat ägo.

Kulturminne

I berget på fastighet 1:331 finns enligt uppgift en minnestavla över ett vägbygge fastskruvad.

PLANFÖRSLAG

Brunn är idag ett utpräglat villasamhälle som helt saknar alternativa boendemöjligheter, såsom lägenheter i flerfamiljshus. Planförslaget har tillkommit för att ge förutsättningar för ett fortsatt bostadsbyggande i Brunn i form av flerfamiljshus med ett varierat utbud av lägenheter.

BEBYGGELSOMRÅDEN

Bostäder

Planförslaget innebär att befintliga 3 st fritidshus ersätts med ca 50 st lägenheter i flerfamiljshus i högst 2 våningar.

Då planområdet utgörs av en nordostsluttning med bitvis relativt kraftig lutning, är det viktigt att husen placeras så att lägenheterna och deras uteplatser/balkonger får goda solförhållanden.

Den befintliga statarbostaden från 1900-talets början bör om möjligt bevaras, då den tillhör den kulturhistoriskt värdefulla miljön kring Brunns gård. (En teknisk-ekonomisk utredning bör göras som underlag för en bedömning.)

Den föreslagna bostadsbebyggelsen bör utformas med anpassning till denna kulturhistoriska miljö.

FRIYTOR

Natur

Planområdets naturmiljö bör bibehållas i så stor utsträckning som möjligt. I planförslaget är vissa partier av den kuperade terrängen prickmarkerade (= "mark som inte får bebyggas"), då dessa bergsknallar bör bevaras och bebyggelsen anpassas därefter.

Lek och fritidsverksamheter

Strax väster om planområdet finns ett stort sammanhängande skogsområde utan bebyggelse. Ca 300 m öster om planområdet finns en fotbollsplan och motionsslingor.

Lekplatser med god solbelysning anläggs inom planområdet.

VÄGAR OCH TRAFIK

Vägar och parkering

Planområdet föreslås försörjas via en tillfartsväg från väg 651, belägen strax norr om den idag befintliga utfarten, då siktförhållandena på så sätt blir bättre.

Den befintliga skogsvägen som går genom planområdet stängs av för genomfartstrafik, då bostadsområdet föreslås bli bilfritt så när som på parkeringsanläggningar. All parkering förutsätts ske inom planområdet.

Parkering kan även förläggas i anslutning till Ringvägen (väst om planområdet), beroende på hur bostadsområdet utformas. Huvudtillfarten skall dock vara från väg 651.

Gångtrafik

En allmän gångväg bör förläggas genom planområdet, mellan bostadsområdet i sydväst och centrum i nordost med bussar, skola mm.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns i direkt anslutning till planområdet, med ca 30 turer/dag till Slussen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

I anslutning till det föreslagna planområdet finns vatten- och avloppsledningar utbyggda. Vattenledning $\varnothing$ 150 mm och avloppsledning $\varnothing$ 225 har tillräcklig kapacitet för den planerade bebyggelsen. För befintlig och kommande bebyggelse på Ringvägen får befintliga vatten- och avloppsledningar omläggas till nytt U-område enligt planförslaget.

Dagvattenledningar finns ej utbyggda i området. Dagvatten leds från Ringvägen genom U-område, väg 651 Mörtviksvägen och skolområdet till öppet dagvattendike nordost om skolan.

RADON

En markradonundersökning skall utföras innan byggnation.

PLANGENOMFÖRANDE

Plangenomförandet föreslås ske genom totalentreprenad, vilket kommer att regleras i exploateringsavtal.

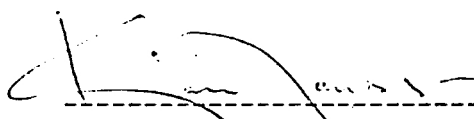
SAMRÅD

Under planarbetets gång har samråd ägt rum med berörda markägare, berörda förvaltningar och föreningar, länsstyrelsen samt vägförvaltningen.

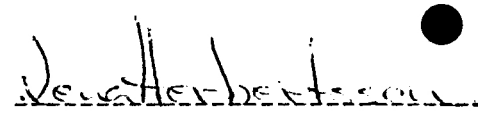
I samråd med vägförvaltningen har områdets huvudtillfart förlagts strax norr om den idag befintliga infarten, för att få bättre siktförhållanden.

Boende i Brunn har framhållit vikten av att de planerade husen inte får bli för dominerande, varför hushöjden har hållits nere och höga markpartier ej får bebyggas.

Gustavsberg 1986-03-05



Kjell Jansson
Stadsarkitekt



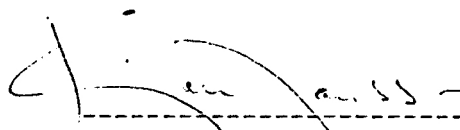
Lena Herbertsson
Planingenjör

REVIDERING

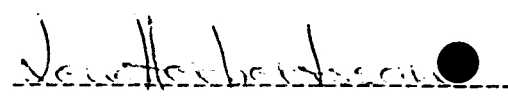
Planförslaget har reviderats på plankartan enligt följande:

- prickmarken på plankartan har minskats något.

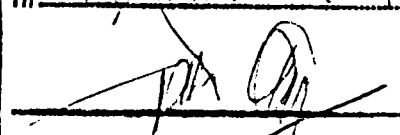
Gustavsberg 1986-05-27



Kjell Jansson
Stadsarkitekt



Lena Herbertsson
Planingenjör

Härmed bestyrkes att denna handling tillhör kommunfullmäktiges beslut nr <u>93/1986 CG-32</u>  Kommunfullmäktiges ordförande
