

PLANBESKRIVNING

VÄRMDÖ KOMMUN

**Ebbalundsområdet
delar av Östra Ekedal 1:43 m fl,
Gustavsberg 2:1 m fl, Ösby 1:1 m fl**

VÄRMDÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

**HANDLINGAR:**

- Plankarta i skala 1:1500 med bestämmelser
- Illustrationskarta i skala 1:1500
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöprogram

Nedanstående handlingar finns tillgängliga på kommunens planenhet:

- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Bilaga B1: Miljöbedömning
- Bilaga B2: Bullerutredning
- Bilaga B3: Trafikutredning

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Planen syftar till att säkerställa den kulturhistoriskt unika miljön för området runt Ebbalundstorpet med de norra bruksgatorna i Gustavsberg. Området kan om så beslutas inför antagandet delas upp i två detaljplaner där Grindstugärde blir en del och resten av området blir en annan del. Hela planen ligger inom det område som Länsstyrelsen klassat som riksintressant kulturmiljö. Alla fastigheter omfattas följaktligen av PBL kap 3:12 § och 3:13 §. Planen medger även komplettering med cirka 100 nya bostäder.

Huvuddrag

Ebbalundsområdet utgör en central del av Gustavsbergs bruksmiljö från slutet av 1800-talet och början av 1900-talet, med kompletteringar av ett antal bostadsvillor på Höjdgatan byggda under mitten av 1900-talet. Husen vid Grindstugatan och Värmdögatan tillhör Gustavsbergs äldsta bevarade bostadshus för fabrikens anställda och utgör en av kärnorna för den riksintressanta kulturmiljön i Gustavsberg.

Ebbalundsområdet har genom åren behållit sina ursprungliga karaktärer och utgör idag en värdefull miljö. I takt med husens stigande ålder och nya invånares ökande standardkrav kommer dock anspråk på att få göra förändringar. Området delas in i kvarter i syfte att behålla de samtida byggnaderna i sammanhängande fastigheter och därmed skydda den värdefulla miljön. I planen har skyddsbestämmelser angetts för särskilt värdefulla byggnader och planteringar.

Planen ger möjlighet till komplettering med ny bostadsbebyggelse. Vid bygglovgivning i områden som dessa är det viktigt att ha en helhetssyn på miljön. Planens ambition är att säkerställa den ursprungliga och befintliga bruksmiljön och möjliggöra kompletteringar som i volym och material anknyter till befintlig bebyggelse men ändå spegla sin tid.

De planerade flerbostadshusen i planområdets norra del, på Ösby 1:70, kan dock ha ett mer fristående formspråk då de inte ligger i direkt anslutning till den äldre kulturmiljön. Även dessa hus bör spegla sin tid, såsom byggnadstraditionen i Gustavsberg länge har varit.

Detaljplanen ansluter till intentionerna i Översiktsplan för Värmdö kommun 2003. Större delen av planområdet saknar idag detaljplan eller andra bestämmelser.

Förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i Miljöbalken

Planen är väl förenlig med miljöbalkens föreskrifter om hushållning med mark- och vattenresurser. Planområdet ligger inom Gustavsbergs tätort, nära busshållplatser och nära Gustavsbergs centrum. I centrum finns social, kulturell och kommersiell service samt bussterminal. Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp samt är möjligt att ansluta till fjärrvärme.

PLANBESKRIVNING

PLANDATA

**Planområdets läge,
avgränsning och areal**

Området ligger inom Gustavsbergs tätort och väster om Gustavsbergs centrum och begränsas i söder av Gamla Skärgårdsvägen och i öster av Blekängsvägen. I väster utgör gränsen i huvudsak fastigheterna utmed Höjdgatan och Skeviksgatans västra sida. Gräns i norr är Skeviksvägen från Blekängsvägen till gångvägen som är en förlängning av Skeviksgatan.

Planområdets areal är ca 17,7 ha.

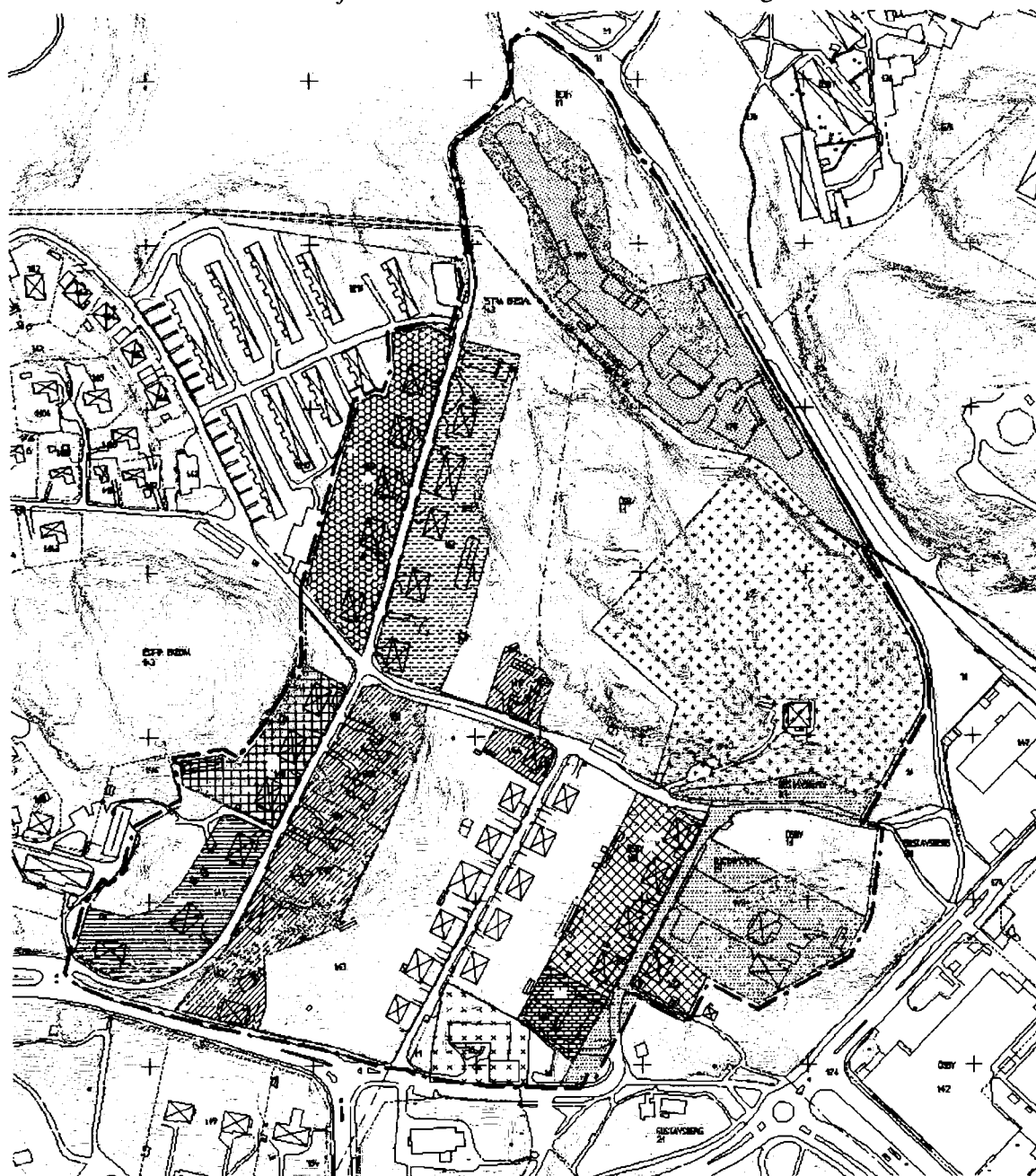


Fig.2 Planområdets avgränsning

PLANBESKRIVNING

Markägoförhållanden

Marken har flera ägare. De största ägarna är Värmdö kommun, Gustavsbergs församling, JM Värmdöstrand AB, Johansson & Wihlborgs Fastigheter AB, Erik Johansson Fastighets AB, Höjdagen Fastighets KB, Brf Höjdhuset och Brf Östra Ekedal 1:50. Se fig 3.



	Kommun/kommunalt bolag
	Gustavsbergs församling
	JM Värmdöstrand AB
	Johansson & Wihlborg Fastigheter AB
	Erik Johansson Fastighets AB
	Höjdagen fastighets KB
	Brf Höjden
	Enskild
	Fastighets KB 1:32
	Brf Östra Ekedal 1:50

Fig. 3 Markägoförhållanden

PLANBESKRIVNING

Nuvarande utnyttjande i huvuddrag

Större delen av planområdet består idag av bostadshus byggda under den senare delen av 1800-talet till mitten av 1900-talet. Kommunen har lokaler och upplag för teknisk verksamhet i planområdets norra del utmed Aspviksvägen. Marieberg "Kyrkoherdebostaden" används av församlingen som prästbostad. "Doktorsvillan" används av kommunen som expeditions- och kontorslokaler, torpet Ebbalund används till hantverksverksamhet, "Konsumettan" används till församlingsverksamhet. "Telebyggnaden" och "Gamla Polishuset" vid Gamla Skärgårdsvägen används för verksamheter och bostad. På Höjdgatans östra sida finns fem villafastigheter från mitten av 1900-talet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Gustavsberg är med sina bevarade "årsringar" av industri- och bostadsbebyggelse från porslinsfabrikens start på 1820-talet fram till idag en mycket speciell och unik miljö. Detta gör Gustavsberg riksintressant för kulturmiljövården. I detta riksintresse innehar de norra bruksgatorna i Ebbalundsområdet en central roll, de är Gustavsbergs första bruksgator.

Husen vid Grindstugatan och Värmdögatan är en del av Gustavsbergs äldsta bevarade bostadshus för fabriken anställda. Bruksgatornas hus var fåfamiljshus, ovanligt rymliga och funktionella för sin tid. De norra bruksgatorna är med andra ord ett av Gustavsbergs mer värdefulla områden sett ur kulturhistorisk synvinkel.

Översiktlig planering

I Översiktsplan 2003 anges att det bör utredas vidare var komplettering av bebyggelse med c:a 1000 lägenheter i centrala Gustavsberg kan tillkomma och att det aktuella planområdet kan användas för nya bostäder samt att områdesbestämmelser utarbetas för bruksgatorna.

Gällande planer

Inom planområdet gäller tidigare inga detaljplaner utom i fråga om stadsplanerna S4 och S19, samt byggnadsplanen 50.

S4 (Stadsplan, 24 februari 1965, omfattande centrumbebyggelsen och berör en mindre del av planområdet) **S19** (Stadsplan, 8 december 1975, för utvidgning av centrum med flytt av bilvårdsanläggningen till nuvarande läge och allmän plats runt denna) och byggnadsplan **50** (byggnadsplan, 1 januari 1954, som berör mindre del av området, tidigare Konsum- och Televerksfastigheterna).

Planområdet gränsar till tänkta detaljplaner för Centrum och Kvarnberget. Gällande planbestämmelser upphävs i de delar som omfattas av denna plan när planen vunnit laga kraft. Av Fig. 4 framgår utbredningen av gällande planer.

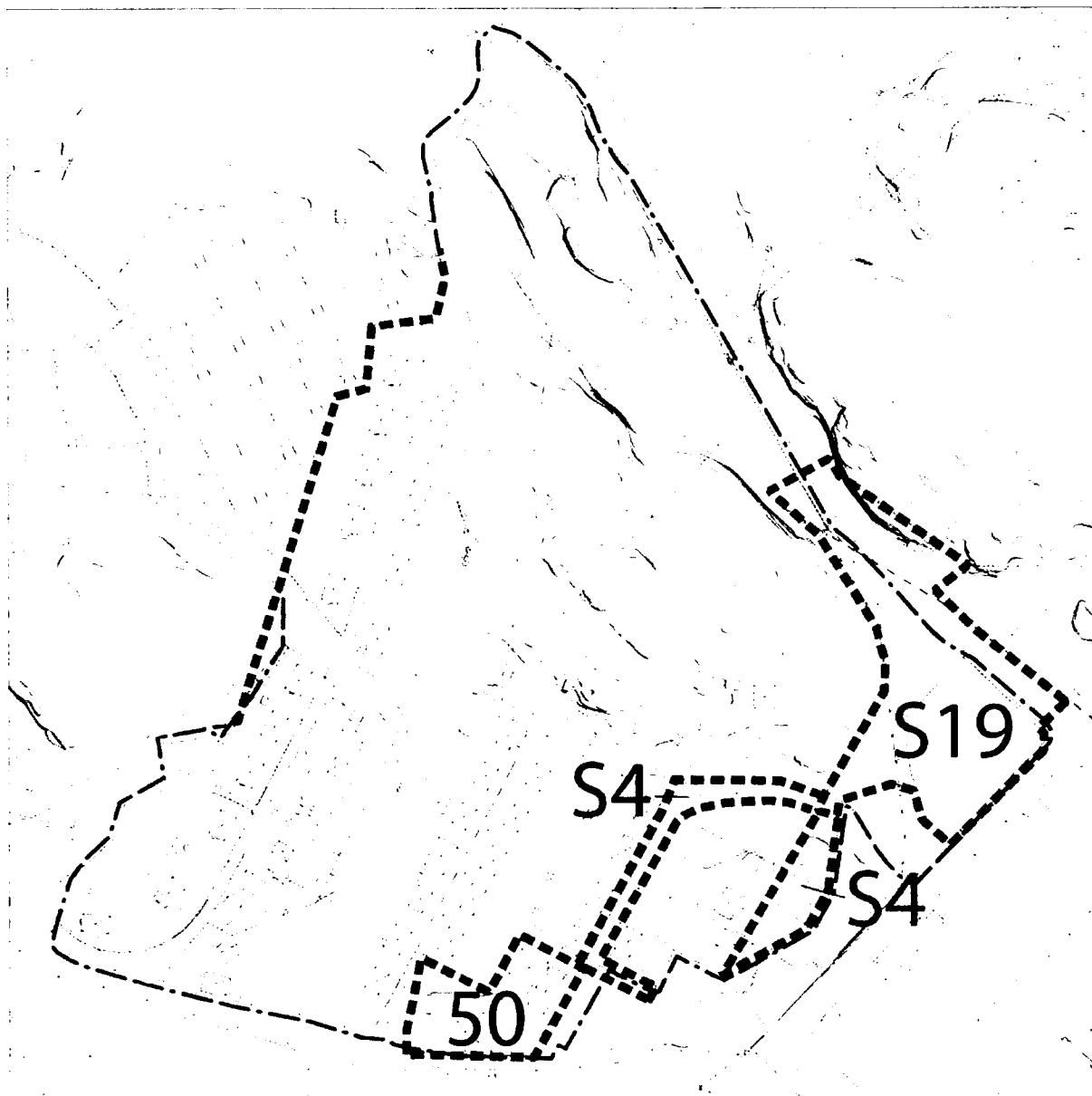


Fig. 4 Gällande planer i området

Ramavtal

Ramavtal för detaljplanearbetet avseende Ebbalundsområdet med grannfastigheter har träffats mellan Värmdö kommun genom dess kommunalfullmäktige 2002-09-04 och JM Värmdöstrand AB.

**Kompletterande
exploateringsavtal**

Kompletterande exploateringsavtal hörande till detaljplan skall upprättas så snart detaljplanläggningen fortskridit så långt att samtliga tekniska, kulturhistoriska och ekonomiska förutsättningar för exploatering klarlagts. Samtidigt med att det slutgiltiga detaljplaneförslaget antas kommer ett exploateringsavtal som reglerar kommunens och exploatörernas/ markägarnas åtaganden att antas av kommunfullmäktige.

PLANBESKRIVNING

Program för planområdet

KSPU har 2002-11-11 beslutat att förberedande åtgärder för att upprätta detaljplan för området får vidtas. Ett planprogram upprättades. Programmet anger att området ska skyddas beträffande den kulturhistoriskt värdefulla miljön, att området skall kunna kompletteras med nybebyggelse anpassad till den befintliga bebyggelsen och att "gatukontorstorsten" skall kunna bebyggas med flerfamiljshus. Grönytor bevaras. Infart till området sker på befintliga gator. Programmet var föremål för programsamråd 14 november 2002 till 20 december 2002. Synpunkter som kom fram gällde främst graden av nyexploatering samt oro för ökande trafik i området..

Förslag till detaljplan

Samråd om förslag till detaljplan skedde under tiden 26 januari 2004 till 1 mars 2004. Planen utökades i detta skede med området Grindstugårde. Efter utställning beslutades att området Grindstugårde skall utgå ur planen och att för detta område skall en separat plan upprättas. Myndigheter och förvaltningsorgan är i stort positiva till planförslaget. Flera grannar och fastighetsägare som fått möjlighet att yttra sig har haft synpunkter på utbyggnaden av vissa delar inom området och på trafiken till och från området. Korrigeringar har gjorts efter plansamråden, bl a har antalet föreslagna nybyggnader av bostäder minskats i flera kvarter och "bensinstations-tomten" har utgått ur denna plan och kommer att ingå i annan plan, den samlade planen för Gustavsbergs centrum.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

Mark och vegetation

Som underlag för planarbetet har en landskapsinventering utförts av White arkitekters landskapsgrupp. Inventeringen redovisas i Miljöbedömningen, Bilaga B:1. Miljövärdet skapas inte enbart av byggnaderna; gator, alléer, häckar och tomtmark har också stor betydelse för att områdets karaktär bevaras. För att klargöra att träd- och häckplanteringar som är karaktärs-skapande för gatumiljön skall bevaras, har detta beskrivits speciellt i Miljöprogrammet. Särskilt värdefulla träd som inte får fällas eller på annat sätt påverkas har i planen angetts med planbestämmelser som redovisas separat på fig 5. Alléträd som fälls skall ersättas. Marklov gäller generellt för lövträd med en stamdiameter större än 20 cm, mätt 1,5 m över marknivå.

Centralt i områdets norra del finns höjdparter med tät blandskog. Bevuxna höjdparter bevaras så områdets skogssilhuett sparas och skogen ingår i områdets rekreationsytor. Grönområden där i första hand ett bevarande av naturformation och vegetation är angeläget betecknas i planen med N1. Dessa områden avses vara tillgängliga närströvområden för allmänheten och skall bevaras som i huvudsak orörd skogsnatur. I skötselhänseende innebär detta att inget reguljärt skogsbruk skall bedrivas utan en naturlig utveckling mot ett friväxande tillstånd ska ske med hjälp av viss gallring. Marken närmast centrum, utanför planområdet i sydost, är parkmark.

Geotekniska förhållanden

Terrängen inom området där nybebyggelse planeras består dels av höjdparter där marken består av fast jord och berg i dagen, och dels låglänta delar med lerbotten.

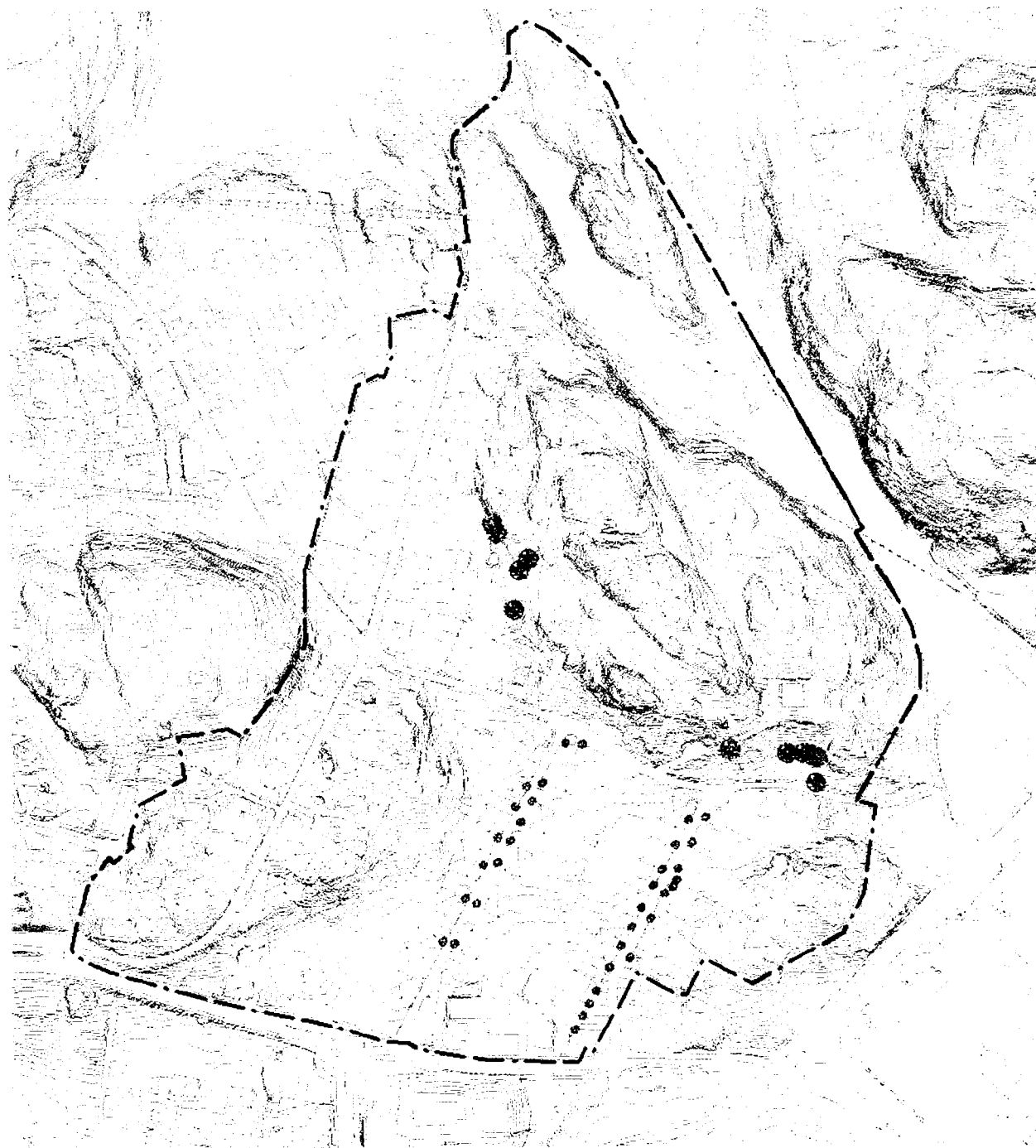
Fornlämningar

En fornlämning finns registrerad inom planområdet. Se Fig. 6.

PLANBESKRIVNING

Nivåförhållanden

Marken inom området är delvis kuperad med lågpunkt i korsningen Gamla Skärgårdsvägen/Blekängsvägen och med höjdpunkter i väster, norr och söder. Nivåskillnaden inom området mellan lågpunkten och de skogbevuxna höjdpartierna i norr är ca 30 m.



● Ek som bör bevaras

○ Lind som bör bevaras

Fig. 5 Bevarandevärda träd i området

PLANBESKRIVNING

NUVARANDE BEBYGGELSE

Bostäder

Större delen av planområdet är bebyggt. De flesta byggnaderna i **Ebbalundsområdet** är byggda i slutet av 1800-talet fram till sekelskiftet 18-1900. Husen på Grindstugatan byggdes på 1870-talet och Värmdögatan på 1880-talet. Skeviksgatan och Höjdgatan byggdes i början av 1900-talet. Dessa är Gustavsbergs första bruksgator. Husen på Grindstugatan är delvis renoverade på 1940-talet då mycket av fasadernas lövsågerier försvann. Ansvarig för renoveringarna var Olof Thunström, KF:s arkitektkontor. Utöver bruksgatuhusen finns inom området ett antal hus som är från slutet av 1800-talet och ingår i den riksintressanta kulturmiljön. Marieberg, kyrkoherdebostaden på höjden i områdets östra del byggdes 1883 som bostad åt brukspredikanten.

Några enfamiljsbyggnader på Höjdgatan byggdes under sent 1930-tal till början av 1960-talet under KF-tiden och ritades av KF:s arkitektkontor.

Annan användning

Områdets äldsta hus är torpet Ebbalund, på Gamla Vägen, med de äldsta delarna från 1700-talets senare del och används idag för hantverksverksamhet. Doktorsvillan på Värmdögatan uppfördes 1881 som bostad åt Gustavsbergs första ordinarie läkare och används nu av kommunen som expeditions- och kontorslokaler. Utmed Gamla Skärgårdsvägen finns två hus med tegelfasader. Det västra huset är ett av de s.k. Franska byggena byggt 1873 och används för verksamheter och som bostad. Det andra tegelhuset Bolagsboden, senare kallat Konsumettan, byggdes 1889 och används idag för församlingsverksamhet.

De enskilda byggnaderna beskrivs utförligt i Miljöprogrammet. Underlag till miljöprogrammet har varit: "Gustavsbergs norra bruksgator - en riksintressant kulturmiljö i Värmdö kommun. Bebyggelsehistorik med riktlinjer för bevarande" av Johan Aspfors, Värmdö kommun.

Området är klassificerat som riksintressant för kulturmiljövården. I planbestämmelserna anges för kulturhistoriska byggnader att eventuella uppbyggnader och ombyggnader ej får medföra förändringar av exteriörerna. För byggnader som anges i planbestämmelserna med skyddsbestämmelsen q₁ gäller att byggnaden inte får rivas eller förvanskas och att underhåll skall ske med ursprungliga material och att ursprunglig arbetsteknik skall användas vid underhåll och ändring.

För att säkerställa bevarandet av kulturmiljön i kvarter med q-märkta byggnader har planbestämmelser angivits som begränsar möjligheten att stycka fastigheten.

De q-märkta byggnaderna har utökad lovplikt och innan förändringar planeras bör kontakt med bygglov-tjänsteman tas för att avgöra kravet på bygglov. Bygglov respektive rivningslov krävs för:

- omfärgning, byte av fasadmaterial, dörrar och fönster eller takmaterial samt andra åtgärder som påverkar byggnadens utseende
- uppförande av komplementbyggnad.

Underhåll och ändringar skall utföras varsamt så att byggnadens särdrag beaktas och dess byggnadstekniska historiska, kulturhistoriska, miljö-mässiga och konstnärliga värden tas tillvara, enligt 3 kap, 12 och 13 § PBL.

PLANBESKRIVNING

Lagtexten tillsammans med bebyggelsekaraktärstiken ligger till grund för Miljöprogrammet.

Bestämmelserna avser byggnadernas yttre och skall tillsammans med miljöprogrammet vara stöd för hur underhåll och ändringar skall utföras. Byggnaderna är uppförda med traditionell byggnadsteknik och med traditionella material. Föreskrifterna medför vid underhåll inga merkostnader och den utökade lovplikten är inte ersättningsgrundande.

Anläggningar

Kommunens verksamhet vid Skeviksvägen, Ösby 1:70 och :71, med kontors- och förrådslokaler och upplagsytor avses flyttas till annan plats.

Bilvårdsanläggningen i öster utanför planområdet bör enligt kommunens översiktsplan flytta till annan plats. Kommer anläggningen att vara kvar gäller Länsstyrelsens rekommendationer att hålla ett avstånd på minst 100 meter från bensinstation till nybyggda bostäder. Detta kan påverka hur många nya bostäder som kan byggas på förlängningen av Gamla Vägen och på fastigheten Marieberg 1:2 (Kyrkoherdebostaden). Tomten för bilvårdsanläggningen kommer att ingå i en samlad plan för Gustavsbergs centrum.

FORNLÄMNING

RAÄ 17

Art. Stensättning.
Orientering. Bel. 12m SÖ om vedbod och inuti lövträdshäck. (NNV-SSO)
Terräng. Svag SSO-sluttning. N delen av tomt (lövskog)

Beskrivning: Stensättning, rund ca 5m i diameter och 0,2 m h. Övertorvad, gles kantkedja av i regel 0,2-0,3 m st stenar. I mitten en insjunkning, 1,5m diameter och intill 0,2 m dj. Bevuxen med en lönn, en rosbuske, snöbär mm. (1978-07-26)

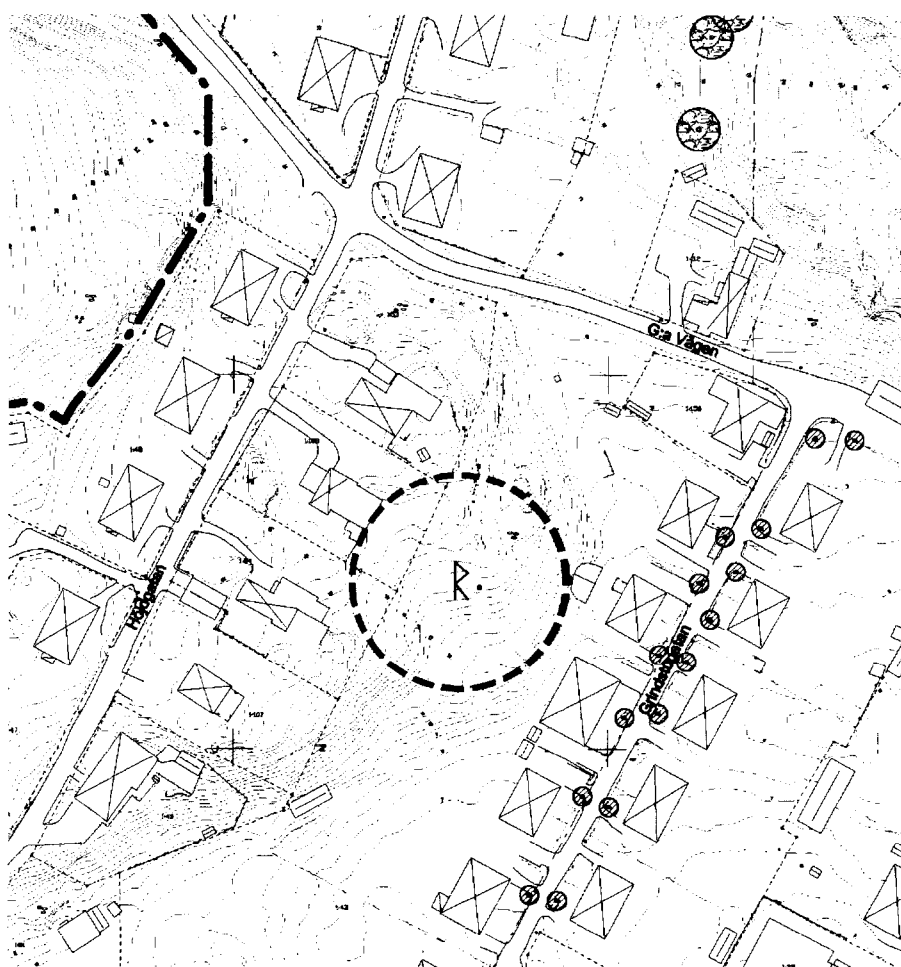


Fig. 6, Fornlämning
Text och placering ur material från Länsstyrelsen i Stockholms län.

NY BEBYGGELSE

Bostäder

Inom planområdet föreslås ny bostadsbebyggelse i form av småhus och flerfamiljshus. Ny bebyggelse skall utformas med arkitektur av sin tid.

- Förlängningen av Gamla vägen mot öster planeras flyttas något söder ut och 5 nya byggrätter för parhus föreslås byggas på denna sträcka, som skall anknyta till bebyggelsen på Värmdögatan.
- Vid Skeviksgatans norra del planeras 3 nya byggrätter, som skall ansluta till "Skeviksgatuhusen" i riktning och i husvolym.
- På de plana ytorna norr och nordväst om torpet Ebbalund redovisas byggrätter för ca 10 småhus. Den föreslagna nybebyggelse är placerad utanför bruksgatuområdet och kan betraktas som en årsring.



Gamla Vägen



- Utmed Gamla Skärgårdsvägen mellan Grindstugatan och Höjdgatan planeras 2 byggrätter.
- På fastigheten Marieberg – kyrkoherdebostaden redovisar planen på fastighetens höjdplåtå ca 13 byggrätter för småhus.
- På Höjdgatan, sydöstra hörnet av fastigheten Östra Ekedal 1:47, redovisar planen en byggrätt för en enfamiljvilla.
- På "Gatukontorsfastigheten" utmed Skeviksvägen (Ösby 1:70 och :71), tre flerbostadshus med ca 50 lägenheter (solstudie för denna bebyggelse 20 mars / 20 sept kl 12:00 redovisas i figur till vänster).

Sammanlagt redovisas totalt c:a 100 nya bostäder.

Solstudie
"Gatukontorsfastigheten"
20 mars / 20 sept 12:00

PLANBESKRIVNING

Verksamheter

- På del av Ösby 1:72 ("Doktorsvilla-tomten") föreslås en ny byggrätt i storlek lika befintlig flygelbyggnad. En nybyggnad skulle tillsammans med de befintliga husen kunna innehålla t ex äldre- eller ungdomsbostäder eller förskola.
- På "Konsumettan", fastigheten Ösby 1:5, föreslås en mindre byggrätt för utbyggnad av den befintliga envåningstillbyggnaden

Utformning

Nya byggnader skall placeras och utformas så att de anpassas till de kulturvärden som bebyggelsemiljön i Ebbalundsområdet har.

För nybebyggelse som anges med kl –bestämmelse i planen gäller enligt plan- och bygglagens 3 kap 1 § att: "Byggnaden skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, som är lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan, men som speglar sin tid".

Lagtexten tillsammans med bebyggelsekaraktäristiken ligger till grund för miljöprogrammet. Nya byggnader på bruksgatorna skall förläggas fristående på ett sätt som överensstämmer med övrig husgruppering inom området. Nytilskott skall vara särskiljbart och identifierbart med arkitektur av sin tid så att det är möjligt att avläsa miljöns årsringar.

Byggnaderna skall i volym, takfotshöjd, taklutning, sockelhöjd och material ansluta till de äldre intilliggande husen. Fasadfärger skall stämma med de befintliga byggnaderna, med dova mättade färger som falurödfärg. Fönstren är viktiga delar av fasaden, genom storlek, proportionering och spröjsindelning har de ofta avgörande betydelse för fasadintrycket.

Ny bebyggelse nås via befintligt gatunät. Komplettering av gatubelysning skall samordnas med befintlig belysning och med lika stolparmatur som befintlig.

Komplementbyggnader

Bebyggelsen på bruksgatorna präglas av tomter med fristående hus med ett fåtal uthuslängor. En förutsättning för att behålla områdets ursprungliga karaktär är att inte mindre byggnader placeras fritt på tomterna, som friggebodar, garage och carportar. Komplementbyggnaders placeringar och karaktärer bör överensstämma med tidigare uthuslängor. Förrådsbyggnader för två eller flera fastigheter kan byggas ihop till en gemensam uthuslänga och får då placeras i tomtgräns. Illustrationsplanen redovisar lämpliga lägen för uthuslängor. I Miljöprogrammet redovisas mönsterritning till komplementbyggnader. För fastigheter som enligt planbestämmelserna anges med q₁ för huvudbyggnad, skall nybebyggelse av komplementbyggnader bygglovprövas där de inte följer planen eller mönsterritningen. Högsta tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 10 m² / bostad.

I Ebbalundsområdet finns ett antal jordkällare som redovisas på plankartan. Jordkällarna i backarna är typiska för det äldsta Gustavsberg och vittnar om hur man löste kallförvaring till bostäderna. De bör så långt som möjligt bevaras.

Skyddsrum

Inom området saknas skyddsrum och skyddsrumspflicht föreligger ej.

Grundläggning

För bestämmande av byggnaders konstruktion och grundläggning före nybebyggelse skall geologisk utredning upprättas.

PLANBESKRIVNING

Friytor

Samtliga befintliga bostäder har stora tomter och med närliggande grönytor som innebär att förutsättningarna för friytor för lek och rekreation är gynnsamma. Motsvarande kommer att gälla för föreslagen nybebyggelse på bruksgatorna. För de planerade flerfamiljshusen anordnas separata lektytor och i området föreslås en större yta på kvartersmark för fritidsverksamhet. Skogsmarken i områdets centrala norra del och parkmarken sydost om planområdet ingår i områdets rekreationsytor.

Vägar, tillfarter, parkering

Befintliga gatunät kan enligt Trafikutredningen, bil. B:3, med mindre åtgärder klara trafiken för befintlig och föreslagen nybebyggelse.

Värmdögatans södra del föreslås rätas ut till ursprunglig placering. Gamla vägens östra del föreslås flyttas något söderut för att medge nybebyggelse. T-korset Värmdögatan – Gamla Vägen rätas ut för att få bättre siktförhållanden. Höjdgatan medger breddning inom befintliga fastighetsgränser. För infartsgator till nyplanerade bostadskvarter skall framkomligheten för räddningskårens tunga fordon planeras så att varje fastighet kan nås med maxavståndet 50 m från körbaneanväg.

För befintlig bruksbebyggelse och föreslagen småhusbebyggelse redovisas i planen ett antal nya ytor för parkeringsändamål och en stor del av parkering kan som idag ske på tomtmark (prickmark på planen). Till den föreslagna flerfamiljsområdet redovisas i planen samlade parkeringsytor vid infarten till området.

Gång- och cykeltrafik

Befintliga vägar och gator inom området fungerar som gång- och cykelvägar. Många gående rör sig genom planområdet mellan intilliggande bostäder, skolor och centrum, särskilt på Gamla vägen.

Kollektivtrafik

Området ligger mellan 100-600 meter från Gustavsbergs bussterminal med tät trafik till Slussen och övriga delar av kommunen.

STÖRNINGAR

Buller

Gällande riktvärden skall följas. Bullerutredningen, bilaga B:2, redovisar kvalitetsmål för trafikbuller och några åtgärder krävs inte för föreslagen nybyggnad.

Radon

Ebbalund ligger enligt översiktsplanen inom ett område med risk för markradon. En mätning av markradon ska genomföras på platser där det blir aktuellt med nybyggnation. Påträffas markradon skall detta åtgärdas i samband med projektering av ny bebyggelse, så att byggnaden utformas enligt gällande byggregler.

Markföroreningar

Vid platsen för Gatukontorets tomt i områdets nordvästra del föreligger risk för markföroreningar. För ny bostadsbebyggelse på dessa platser skall en markundersökning genomföras så att ev. markföroreningar kan åtgärdas enligt gällande normer.

Elledningar

I områdets norra del finns en 20 kV ledning, som delvis är förlagd i mark och delvis som luftledning. Luftledningen förutsätts att grävas ner i mark före nybyggnation av flerfamiljshus i de norra delområdena.

PLANBESKRIVNING

Transporter med farligt gods

Befintlig bilvårdsanläggning öster om planområdet kommer eventuellt att flyttas till annan plats. Med bevarande av anläggningen på nuvarande plats begränsas nybyggnadsmöjligheten för nya bostäder i planområdets norra del med ett skyddsavstånd på minst 100 m för nya bostäder från stationen, se illustration i Miljöbedömning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Avloppet är anslutet till Tjustviks reningsverk i Gustavsberg. Dagvattnet för bebyggelsen skall infiltreras där det är möjligt och kan i övrigt ledas bort via det befintliga nätet. För föreslagen nybebyggelsen kan delar av det befintliga VA-nätet vara i behov av renovering och ombyggnad.

Brandvatten

Brandförsvaret i Värmdö tillämpar det så kallade "Alternativsystemet" med tankbil och brandposter.

Värme

Den nya bebyggelsen är möjlig att ansluta till det befintliga fjärrvärmenätet med begränsad kulvertutbyggnad, då huvudfjärrvärmeledning finns i Gamla vägen respektive Värmdövägen.

Ei

Befintliga luftledningar i områdets norra del kan bli föremål för omläggning vid nybyggnad. Ledningar bör i första hand förläggas inom gatumark. I området föreslås ett E-område för ny transformatorstation.

Avfall

Avfallshanteringen inom området sker med hämtning från varje enskild fastighet.

MILJÖBEDÖMNING

De nya hus som föreslås i området inpassas efter områdets historiska struktur och efter landskapets förutsättningar. Planen innebär att några mindre ingrepp görs i naturmark, men de grönytor som tas i anspråk utgörs av enkel blandskog utan särskilt skyddsvärda arter. Tillgången till bostadsnära rekreation och grönytor är mycket god i området även efter planens genomförande.

Trafiken i området väntas inte att förändras nämnvärt med planens genomförande och analyser visar att riktvärden för buller från trafik inte överskrids. Området kommer också att ges bättre parkeringsmöjligheter med den föreslagna planen.

Den föreslagna planen ger områdets kulturmiljöer skydd för framtiden. Boende och fastighetsägare ges också information om hur miljön bör skötas för att viktiga kvaliteter ska bevaras.

Om Gatukontorets, fastigheten Ösby 1:70 och 1:71, upplagsytor flyttas från nuvarande plats ska en markundersökning utföras för att säkerställa att området är fritt från föroreningar.

Sammantaget bedöms att planen är väl överensstämmande med såväl lokala som nationella miljömål. Miljöbedömningar redovisas i sin helhet i bilaga 1, Miljöbedömning.

PLANBESKRIVNING**ADMINISTRATIVA
FRÅGOR**

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Därför föreskriver planen enskilt huvudmannaskap. Vaghållare är Gustavsbergs Vägförening som sedan lång tid ansvarat för vägarna i samhället. Det är därför naturligt att Vägföreningen fortsätter att vara huvudman intill dess annat eventuellt beslutas i annat sammanhang.

Bygglovplikten är utökat till att omfatta q-märkta byggnader med komplementbyggnader och för k-märkta föreslagen nybebyggelse, samt marklov för lövträd med en viss stamdiameter.

HANDLÄGGNING

Samråd	2004-01-26 - 2004-03-01
Utställning	2004-11-30 - 2004-12-23
Antagande	2005-10-26
Laga kraft	2005-11-30

MEDVERKANDE

Handläggande för Värmdö kommun är planarkitekt Malin Lindqvist. Planen är framtagen av arkitekt Kjell Häggberg, White arkitekter AB som plankonsult.

Malin Lindqvist
Planarkitekt
Värmdö kommun

Kjell Häggberg
Plankonsult
White arkitekter AB