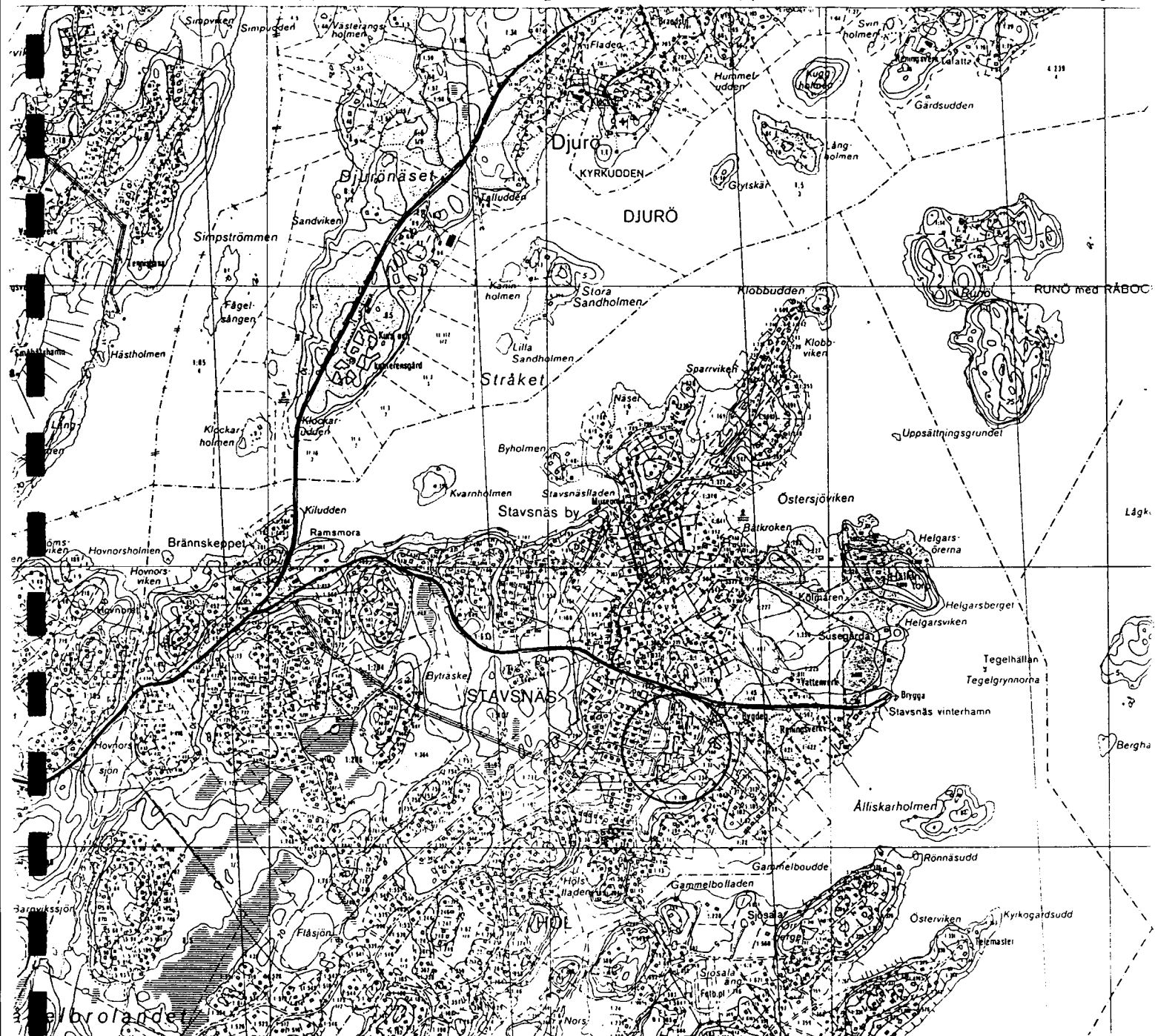


D50

VÄRMDÖ KOMMUN STOCKHOLMS LÄN

VÄRMDÖ FG och SN DJURÖ FG och SN



ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR STAVSNÄS GÄRDE INOM FASTIGHETERNA HÖL 1:18 OCH HÖL 1:313-316

VÄRMDÖ KOMMUN

FE ARKITEKTER AB

1995 - 10 - 18

LAGA KRAFT 1996-02-24

GENOMFÖRANDETID 1996-02-24 -- 2001-02-24

1995-10-18

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR STAVSNÄS GÄRDE
INOM FASTIGHETERNA HÖL 1:18 OCH HÖL 1:313-316,
VÄRMDÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

PLANBESKRIVNING

Detaljplanen består av följande handlingar:

- plankarta med bestämmelser
- illustrationsplan
- planbeskrivning
- gällande planer (plan nr 267 och 308 med resolution, planbeskrivning och planbestämmelser samt kopior av plankartor)
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning
- miljökonsekvensbeskrivning

Planeringsförutsättningar

Läge

Planområdet ligger söder om väg 222 till Stavnäs vinterhamn.

Areal

Planområdet utgör cirka 20 hektar.

Markägarförhållanden

Stavnäs Gärde inom fastigheterna Höl 1:18 och Höl 1:313-316 som ingår i planområdet ägs av Värmdö Bostäder AB.

Natur

Området består idag av skogsbevuxna kullar som omgärdar de befintliga bostadshusen. I väster gränsar området till befintligt grönstråk för lek och utevistelse.

Nivåförhållanden

Inom planområdet varierar höjdförhållandena mellan +7 i dalgången och +13 på några mindre kullar.

De befintliga bostadshusen ligger i markplanet på +9.0 till +10.5.

Geotekniska förhållanden

Med anledning av att planen inte syftar till nyexploatering utan takpåbyggnad av de befintliga bostadshusen har någon ytterligare geoteknisk undersökning ej genomförts. En bedömning av markytan tyder på att ytlagret utgörs av fast jord och morän.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Befintliga bebyggelser har inte något bevarandevärde ur kulturhistorisk synpunkt.

Bebyggelse

Planområdet rymmer totalt 5 st 3-vånings bostadshus samt ett antal mindre komplementbyggnader, förråd, sophus samt vaktmästarförråd-garage.

Bostadshusen är uppförda med fasader av lättbetongelement och tegelgavlar.

Avseende konstruktion och bärförmåga kan byggnadstekniskt en takpåbyggnad utföras.

Trafik

Lokalgata som försörjer bostadsområdet ansluter i norr till riksvägen mellan Gustavsberg och Stavsns Vinterhamn. Kollektivtrafikförbindelse finns från Stavsns till Stockholm via Gustavsberg, samt med motorvägsbuss direkt till Stockholm.

Parkering

Parkering finns för bostäderna i erforderlig omfattning. Det finns ca 120 parkeringsplatser för de 136 lägenheterna idag.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ombesörjes av Värmdö kommun

Ny vattentäkt i Stavsns samt ny avloppsledning till Djurö innebär att tillräcklig kapacitet finns för tillskottet av nya bostäder.

Dagvatten

Separat system för dagvatten finns.

Elektricitet

Elleverantör för bostadsområdet är Vattenfall, Södertörn Elnät AB.

Social service och utbildningsmöjligheter

Förskolor finns i Stavsnäs och på Djurö.
Familjedaghem finns i Stavsnäs och på Djurö.
Fritidshem finns i anslutning till LM-skolan Djurö.
Låg- och mellanstadieskola finns på Djurö.
Högstadieskola finns i Gustavsberg.
Planerad 1-9 skola på Djurö.
Gymnasium Värmdö Gymnasium, Johanneshov.
Hemtjänst finns i Stavsnäs.
Djuröhemmet, vårdcentral och folktandvård finns på Djurö.

Kulturell service

Teater och biograf finns i Folkets Hus Gustavsberg.
Bibliotek finns i Stavsnäs och Gustavsberg.

Kommersiell service

Livsmedelsbutiker och post finns i Stavsnäs i anslutning till bostadsområdet och på Djurö.
Ett mera fullständigt utbud med varuhus, post, bank, apotek, systembolag etc finns i Gustavsberg.

Rekreation, idrott och sport

Strövområden finns dels i närheten och i omgivningarna.
Bollplan finns i anslutning till området.
Båthamnar finns i Stavsnäs.

Tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplaner fastställda 25 september 1967, kommunens arkivakt nr 267 samt kompletterad i ändring av byggnadsplan fastställd 16 februari 1977, kommunens arkivakt nr 308.

Beslut om planändring

Kommunstyrelsen har 1995-05-17 beslutat att Värmdö Bostäder AB på egen bekostnad får inleda önskat detaljplanearbete.

Planförslaget

Initiativtagande

Planförslaget har upprättats på uppdrag av markägaren, Värmdö Bostäder AB.

Den nya planens syfte

Syftet med att nu upprätta en ny plan över de aktuella fastigheterna är att möjliggöra byggande av lägenheter i ytterligare en våning på befintliga bostäder.

Därigenom skapas 44 nya lägenheter, samt möjlighet att bygga komplementbyggnader (förråd och sophus) i anslutning till de befintliga husen. Planen medger även byggande av kvarterslokal centralt belägen i bostadsområdet.

Natur

Naturmarken inom planområdet bibehålls då de nya bostäderna byggs på de befintliga husen. Kvarterslokalen förlägges i anslutning till parkeringsplatsen och lämnar naturmarken orörd.

Nivåförhållanden

Nivåförhållanden avses ej förändras.

Bebyggelseområden

Anpassning till omgivningen

Takpåbyggnaderna skall komplettera och tillföra de befintliga bostadshusen kvaliteter avseende tillgänglighet, lägenhetsfördelning och fasadutformning.

Material och kulör skall skapa en helhet.

Komplementbyggnader som förråd och sophus placeras i anslutning till bostadshusen.

Bostäder

Planförslaget innehåller möjlighet till takpåbyggnad med 44 st lägenheter.

Lägenhetsfördelning enligt förslaget 1 rum och kök till 3 1/2 rum och kök.

Se illustrationsplan.

Tillgänglighet

De tillbyggda bostäderna blir fullt tillgängliga för rörelsehindrade, dessutom kompletteras 2 trapphus i varje bostadshus med hiss som även betjänar befintliga bostäder.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver ej anordnas. Gäller även kvarterslokalen.

Friytor

Lek och rekreation -----

Befintliga närlekplatser kompletteras.

Lekytor, bollplan finns väster om fastigheterna.

Bostadsområdet är beläget i naturmark med rika möjligheter till motion och rekreation.

Natur -----

De skogsbevuxna delarna av planområdet avses att bevaras som de är.

Trafik -----

Avståndet till närmaste busshållplats är 100 meter, vilket innebär god tillgänglighet till kollektivtrafiken.

Befintligt gatunät avses att bibehållas.

Gång- och cykelnätet bibehålls, kompletteras något, se illustrationsplanen.

Parkering -----

Befintliga boende- och besöksparkeringar är idag ca 120 platser.

Redovisade parkeringsplatser enligt illustrationsplaner är 145 platser.

Parkeringsnorm 0.8 p-platser/lägenhet.

Tekniska försörjning

Vatten och avlopp

De tillkommande lägenheterna ansluts till befintliga installationerna, vilka bedöms tillräckliga.

Värmeinstallation

Kompletteringar inom befintliga byggnader för de tillkommande lägenheterna.

Elektricitet

De tillkommande lägenheterna ansluts till kompletterade befintliga installationer.

Radio och TV

Förberedelse för gemensam distribution av TV- och radioprogram förberedes.

Avfall

Soputrymmen anordnas i anslutning till bostadshusens entréer. Dessa förberedes för källsortering.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 5 år från det planen vunnit laga kraft.
Kraven i PBL 5:28 anses uppfyllda varför planändringen kan ske med enkelt planförfarande.
Samrådsförfarande och godkännande av berörd framgång av samrådsredogörelsen.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har upprättats under ledning av Värmdö kommuns planeringschef Peter Wester.

Kartunderlaget har upprättats av Lantmäteriet, Stockholms Östra Lantmateridistrikt genom lantmätare Göran Rosvall.

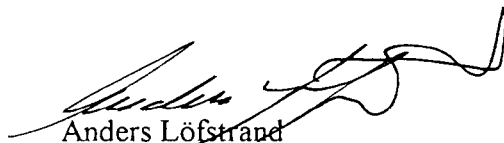
Markägaren har anlitat FE Arkitekter AB vid upprättande av planförslaget.

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

1995-10-18

Enligt uppdrag

FE ARKITEKTER AB



Anders Löfstrand