

D6

**VÄRMDÖ KOMMUN
STOCKHOLMS LÄN**

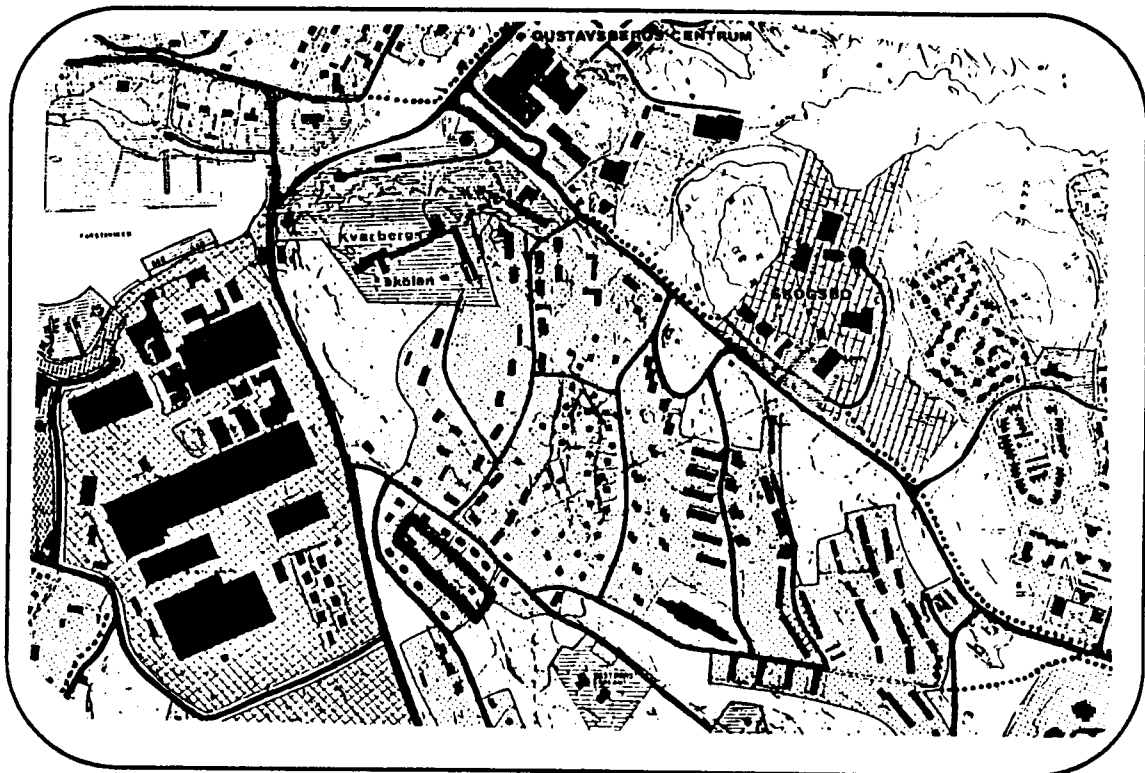


Detaljplan för

Del av

GUSTAVSBERG 1:7

(Varma Rännan)



Anslagen av KF 8/5/2008

HÖJER - LJUNGQVIST ARKITEKTER

VUNNIT LAGA KRAFT 1989.04.

GENOMFÖRANDETID

1989.04.06 -1999.04.06

DETALJPLAN FÖR
DEL AV GUSTAVSBERG 1:7 (Varma Rännan)
Gustavsbergs tätort, Värmdö kommun,
Stockholms län

PLANBESKRIVNING

1988.04.10

TILL DETALJPLANEN HÖRANDE HANDLINGAR:

1. Plankarta med bestämmelser
2. Illustration till detaljplan
3. Denna beskrivning
4. Genomförandebeskrivning
5. Samrådsredogörelse
6. Fastighetsförteckning
7. Övriga fastighetsägare och hyresgäster

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Detaljplanen ger möjlighet till en komplettering av bebyggelsen inom del av kvarteret mellan Villagatan och Kvarntorpsvägen.

Huvuddrag

Planen tillåter en utbyggnad av 10 lägenheter i parhusform förlagda längs en intern entrégata i den centrala delen av kvarteret mellan Villagatan och Kvarntorpsvägen.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i centrala Gustavsberg invid Gustavsbergs Fabriker och ca 400 meter från Gustavsbergs Centrum. Området omfattar den centrala delen av kvarteret mellan Villagatan och Kvarntorpsvägen.

Areal

Det omfattar ca 0,9 ha.

Markägoförhållande

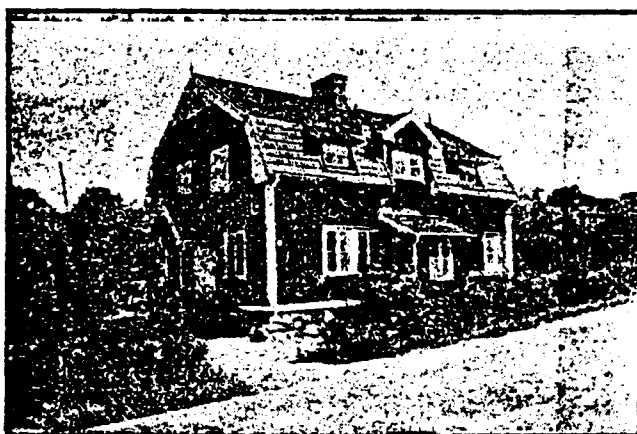
Marken inom planområdet ägs helt av Gustavsbergs Fabriker. Marken skall övertas av Götenehus AB, som i egen regi skall exploatera området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplaner

För området finns ingen detaljplan. Det har t.o.m. 1987.06.30 reglerats av utomplansbestämmelser.

Området ligger inom den del av gamla Gustavsberg, för vilken en bevarandeplan finns upprättad 1982 och som antogs av kommunalfullmäktige 1983.06.22. I bevarandeplanen finns en värdering av bebyggelsen i kvarteret. Planen anger även en möjlighet till en måttlig förtätning av kvarterets inre delar och riktlinjer för denna bebyggelse. Planerad bebyggelse finns inte upptagen i det kommunala bostadsbyggnadsprogrammet.



F.d. Ingarövägen (Kvarntorpsvägen)

Bild från Bevarandeplan 1982



Villagatan

Bild från Bevarandeplan 1982

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Området består av relativt plan trädgårdsmark, som ansluter mot befintliga tomter kring tjänstebostäder för Gustavsbergs Fabriker. Några av bostäderna har redan friköpts och övriga avses att förvärfvas av sina hyresgäster.

Inom området finns tre gamla förrådsbyggnader, som är i mycket dåligt skick.

I områdets västra del, i anslutning till Kvarntorpsvägen, finns några fruktträd och ett antal större solitärer.

Ledningar för spill-, dag- och regnvatten genomkorsar området. Vissa av dessa utnyttjas ej längre. En större ledning för processvatten till Gustavsbergs Fabriker, som diagonalt korsar området, skall i anslutning till exploateringen flyttas.

En översiktlig grundundersökning har genomförts. Denna visar att undergrunden består av ett ca 0,2 m tjockt lager mylla liggande på grusig sandfyllning, som underlagras av ett ca 2 m tjockt lager siltig torrskorpplera. Denna lera vilar på ett lager lös lera med en mäktighet, som inom området varierar mellan 2,4 till 13,5 m. Genom denna lera erhöles fri sjunkning vid viktsondering med belastningar mellan 0,25 - 1,0 kN. Slagsonderingar har avbrutits på grund av berg eller block.

Grundundersökningen rekommenderar att byggnader bör ur geoteknisk synpunkt grundläggas på stödpålar och utföras med fribärande golv.

Innan byggnation påbörjas måste kompletterande provtagningar av ostörda jordprover tas för bestämning av sättningsförhållandena. Radonundersökning kommer att utföras i samma skede.

Bebyggelse

Planförslaget ger möjlighet till komplettering av bebyggelse i kvarterets inre del enligt riktlinjer i Bevarandeplanen. Den föreslagna bebyggelse omfattar 5 st parhus, tillsammans 10 lägenheter, som föreslås placerade med i huvudsak samma gleshet som den befintliga bebyggelsen utefter Villagatan.

Husen placeras längs en bilfri entréväg på kvartersamark. Den ansluter i öster till en parkväg, som ger såväl den nya bebyggelsen som de befintliga bostäderna utefter Kvarntorpsvägen förbindelse med Villagatan och vidare kontakter mot skola och centrum. I väster leder entrévägen till gruppens parkeringsplats med garage och öppna bilplatser.

De nya parhusen kommer att byggas i 1 våning med inredd vind. Husen har förhöjd takfot för att få en volymmässigt god anpassning till de befintliga parhusen. Husen får fasader i stående lockpanel och tak med tegelpannor. Boningsrummen på vindarna får ljusintag genom takkupor. Lägenheternas behov av förråd tillgodoses av förrådsbyggnader, som ligger utefter entrévägen framför varje lägenhet. Mellan förrådsbyggnad och huvudbyggnad bildas en halvprivat entrégård, som kompletteras av en halvprivat uteplats på husens sydsidor.

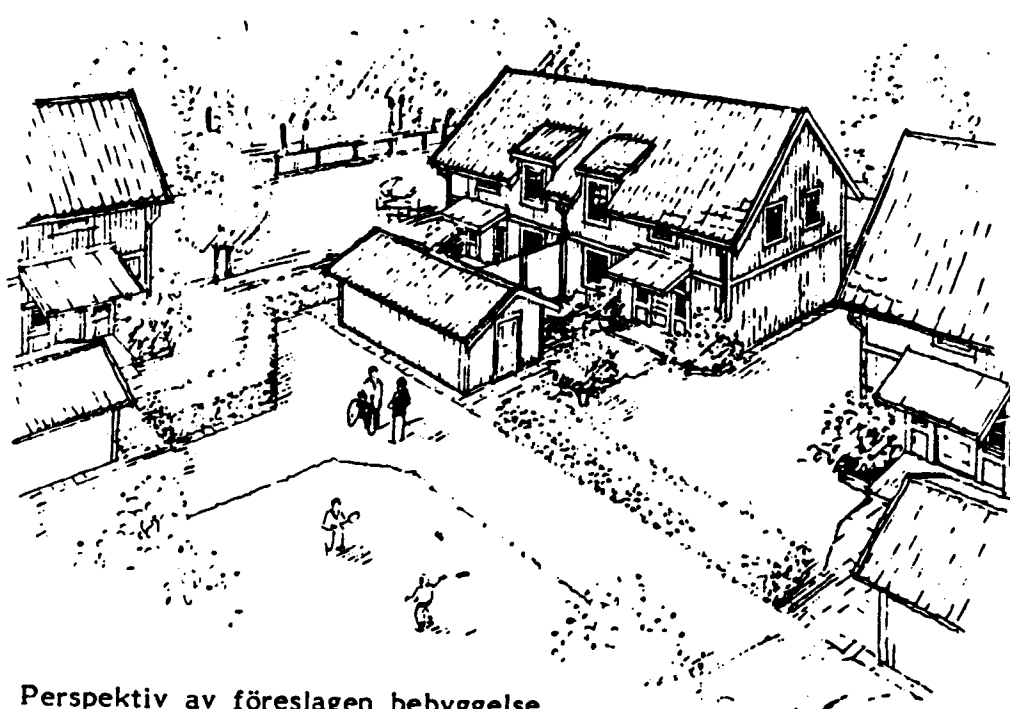
Bostadskomplementen i form av garage, sophus och förråd ges en utformning som ansluter till bostadshusens.

Offentlig service

Grundskola med lokaler för låg- och mellanstadiet, Hästhagenskolan, ligger nordost om planområdet. Barnstuga finns, Åkerlyckans barnstuga, strax norr om planområdet.

Kommersiell service

Kommersiell service med ett rikt utbud av butiker och service finns i Gustavsbergs centrum, som ligger ca 400 m från området. Vid Villagatan finns dessutom en servicebutik.



Perspektiv av föreslagen bebyggelse

Friytor

Inom planområdet iordningställs en lekplats för de mindre barnen. Den placeras i anslutning till den bilfria entrévägen och kan nås trafiksäkert av alla barn. Behovet av bollplan tillgodoses med anläggningar vid Hästhagenskolan och Ekvallen invid centrum.

Skyddsrum

Området ligger inte inom riksområde, varför skyddsrum inte krävs.

Gator och Trafik

Planområdet trafikmatas från Kvarntorpsvägen, till vilken den bilfria entrégatan och parkeringsområdet ansluts. Utrycknings- och renhållningsfordon ges möjlighet att trafikera entrégatan.

Kollektivtrafik

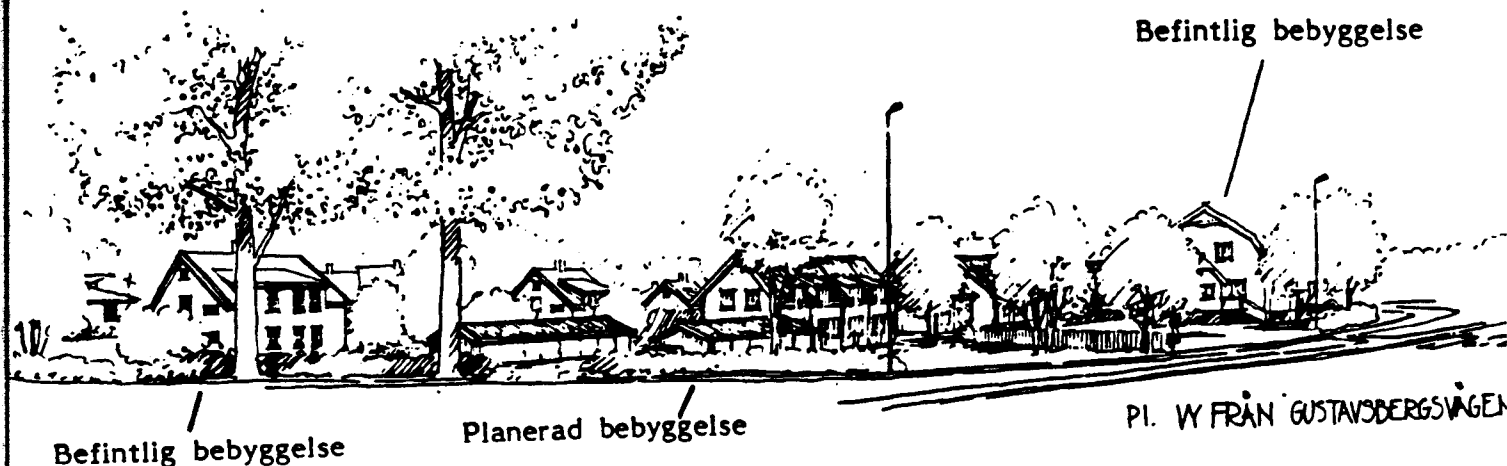
Bussar trafikerar Gustavsbergsvägen och ger förbindelse med kommunens olika tätorter och Nacka samt Stockholm.

Parkering

Den nya bebyggelsens behov av biluppställningar tillgodoses med en samlad parkeringsanläggning, som ligger i direkt anslutning till Kvarntorpsvägen. Parkeringen rymmer 10 garage och 7 öppna platser för boende och besökande.

Trafikbuller

Trafikbullret från Gustavsbergsvägen avskärmas av de nya garagebyggnaderna. Även de befintliga villorna utefter Villagatan och Kvarntorpsvägen kommer att exponeras mindre för trafikbuller.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten o avlopp

Bostäderna ansluts med självfall till befintliga ledningar för vatten och avlopp, som löper längs områdets södra kant. Ledningen för processvatten till Gustavsbergs Fabriker flyttas till områdets norra gräns.

Värme

Varje bostad avses att uppvärmas med vattenburen värme från egen elpanna.

Elförsörjning

Elförsörjningen till området löses genom anslutning till befintligt elnät.

Sophantering

Det gemensamma soprummet med utrymmen för hushållssopor, pappersavfall och grovsopor ligger vid parkeringsområdet, varför sopbilen inte behöver köra in i området.

Administrativa frågor

Detaljplanen har utarbetats genom Götenehus försorg.

Organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska frågor redovisas i genomförandebeskrivningen.

Planen ges en genomförandetid på 10 år efter planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänsteman

Från Värmdö kommun har i planarbetet främst planeringschefen Peter Wester medverkat. För frågor angående befintliga ledningar har gatuchef Toivo Nordberg deltagit.

För planarbetet har Götenehus engagerat Höjer-Ljungqvist Arkitekter AB att i samarbete med egen husarkitekt utarbeta detaljplanen.

Geoteknisk undersökning har genomförts av Orrje & Co AB med tekn lic. Olle Orrje som handläggare.