



DETALJPLAN FÖR DEL AV

TJUSTVIK 1:2

ÖSTRA HÅLLUDDEN

Värmdö kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR:

- Planbeskrivning
Plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser
Genomförandebeskrivning
Gestaltningssprogram
Fastighetsförteckning

BILAGOR:

- B1 Behovsbedömning angående miljöbedömning
- B2 Bullerutredning

**DETALJPLAN FÖR DEL AV
TJUSTVIK 1:2**
Laga kraft 2008-07-17

INNEHÅLL	Planens syfte och huvuddrag	sid 3
	Plandata	sid 4
	Planområdets läge	sid 4
	Planområdets areal	sid 4
	Markägoförhållanden	sid 4
	Nuvarande användning	sid 4
	Förutsättningar och förslag	sid 5
	Förutsättningar	sid 5
	Planerad nybebyggelse	sid 5
	Ramavtal	sid 5
	Natur	sid 6
	Mark och vegetation	sid 6
	Geotekniska förhållanden	sid 6
	Nivåförhållanden	sid 6
	Fornlämningar	sid 6
	Ny bebyggelse	sid 6
	Bebyggelse	sid 6
	Skyddsrum	sid 6
	Grundläggning	sid 6
	Utformning	sid 6
	Friytor	sid 7
	Vägar, tillfarter, parkering	sid 7
	Gång- och cykelvägar	sid 7
	Kollektivtrafik	sid 7
	Service	sid 7
	Störningar	sid 7
	Buller	sid 7
	Radon	sid 7
	Marföroreningar	sid 7
	Teknisk försörjning	sid 8
	Hushållsvatten	sid 8
	Brandvattenförsörjning	sid 8
	Spillvatten	sid 8
	Dagvatten	sid 8
	Energiförsörjning	sid 8
	Avfallshantering	sid 8
	Miljöbedömning	sid 9
	Administrativa frågor	sid 9
	Huvudmannaskap	sid 9
	Medverkande tjänstemän	sid 9

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Underliggande detaljplan från 1986-03-06 upprättades då Telefonaktiebolaget LM Ericsson avsåg att uppföra en kursgård på Hålludden. Kursgården blev aldrig uppförd och Ericsson sålde Hålludden till JM AB. JM:s avsikt med markförvärvet var att bygga bostäder på Hålludden, vilket visade sig inte vara möjligt enligt gällande detaljplan.

Med anledning av att entreprenören Björn Jakobson planerar att uppföra en konsthall på västra Hålludden fattade kommunstyrelsens tekniska utskott 2005-10-24 beslut om att ändra detaljplanen. Planändringen föreslås att dela upp Hålludden i två delar. Den västra delen kan bebyggas med en konsthall med nuvarande detaljplan som underlag och för den östra delen upprättas en ny plan som skall innehålla bostäder i form av gruppbyggda småhus.

Den föreslagna planändringen avser inte att ändra några användningsgränser utan syftet är att möjliggöra byggnadsrätter för bostäder på Hålluddens östra del.

DETALJPLAN FÖR DEL AV TJUSTVIK 1:2

Laga kraft 2008-07-17

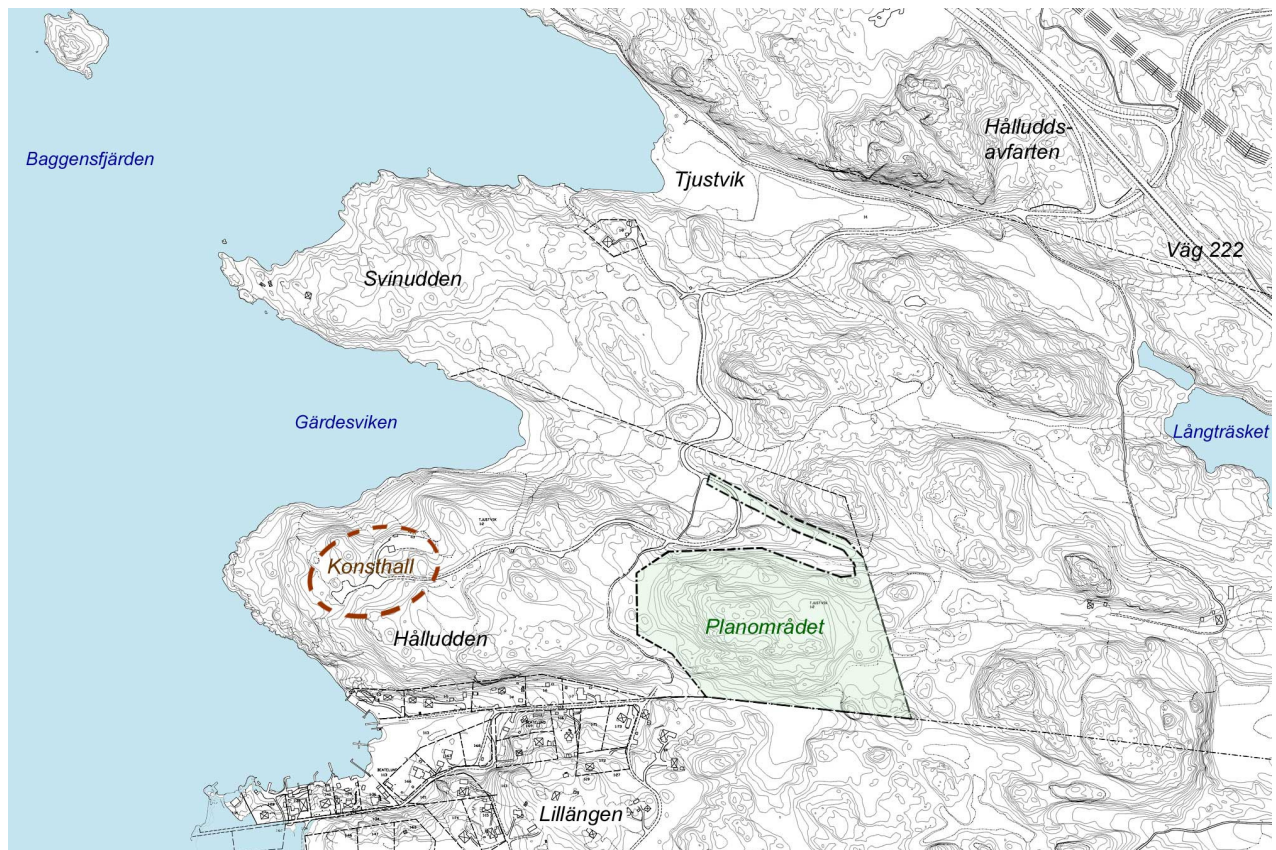
PLANDATA

Planområdets läge

Planområdet ligger i ett skärgårdslandskap med smala höjdryggar och mellanliggande dalgångar. Området är en skogsbevuxen bergig höjdrygg i östlig-västlig riktning och med hållmark på toppar och branter.

Aktuellt området är Hålluddens högsta del.

Gränserna mot söder och öster motsvarar detaljplanen från 1985. Gränsen mot väster följer den centrala gångvägen genom området till Lillängen och gränsen mot norr föreslås i höjdryggens brant.



Planområdets areal Planområdets areal är 6,5 hektar.

Markägoförhållanden Marken inom planområdet ägs helt av JM AB.

Nuvarande användning Planområdet utgörs av obebyggd skogsmark.

**DETALJPLAN FÖR DEL AV
TJUSTVIK 1:2**
Laga kraft 2008-07-17

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

Förutsättningar

Den gällande detaljplanen för Hålludden, del av Tjustvik 1:1 och Gustavsberg 1:7, fastställdes 1986-03-06. Detaljplanen, en byggnadsplan enligt tidigare byggnadslagen, omfattade ett område om ca 25 ha med planbeteckning C utlagt för samlingslokaler och ca 29 ha som grönområde. I planen ingår även tillfartsvägen från väg 222 och påfarter till denna.

Enligt exploateringsavtalet 1984-08-29, med komplettering 1991-05-21, som tecknades mellan Ericsson och kommunen innebär det bland annat att vid planeringen av anläggningen skall man eftersträva att tillgodose såväl behov av avskildhet som allmänhetens behov av att fritt kunna ströva i naturen i anläggningens omgivning. Vidare att markägaren bekostar va-ledning som sedan skall ingå i kommunens verksamhetsområde. Ledningarna är idag fullt utbyggda till västra Hålludden där den planerade kursgården var tänkt att uppföras. Vidare är erforderlig trafikplats vid väg 222 utbyggd.

Planerad nybebyggelse

Planändringen avser nybebyggelse med ca 30 st gruppbyggda småhus.

Planuppdrag

KSTU beslöt 2005-10-24 att uppdra åt planenheten att genomföra ändring av Hålluddens detaljplan.

Kompletterande exploateringsavtal hörande till detaljplan skall upprättas så snart detaljplanläggningen fortskridit så långt att samtliga tekniska och ekonomiska förutsättningar för exploatering klarlagts. Samtidigt med att det slutgiltiga detaljplaneförslaget antas kommer ett exploateringsavtal för att reglera kommunens och exploatörernas/markägarnas åtagande att antas i kommunfullmäktige

**DETALJPLAN FÖR DEL AV
TJUSTVIK 1:2**
Laga kraft 2008-07-17

NATUR

Mark och vegetation	Som underlag för planarbetet har landskapsinventering utförts av White arkitekter och med underlag från kommunens kommunekolog. Inom planområdet finns ingen särskild värdefull vegetation. Utmed områdets södra och norra del redovisas i planen naturmark med ca 20 till 50 m bredd. Marken skall vara tillgänglig för det rörliga friluftslivet. I skötselhänseende innebär detta att ett friväxande tillstånd skall behållas med hjälp av viss gallring.
Geotekniska förhållanden	Terrängen inom området där nybebyggelse planeras består av ett höjddparti där marken huvudsakligen består av berg i dagen.
Nivåförhållanden	Marken inom området är mycket kuperad med lågpunkt vid områdets infart i väster. Nivå i lågpunkt är ca +11 m och högpunkt ca +42m i den centrala delen.
Fornlämningar	Det finns inom området inga kända fornlämningar.

NY BEBYGGELSE

Bebyggelse	Inom planområdet föreslås ny bostadsbebyggelse i form av gruppbyggda småhus. Bebyggelsen förläggs utmed nyanlagda lokalgator. Byggnaderna skall placeras och utformas så att de anpassas till den kuperade terrängen. Byggnaderna får uppföras i två våningar med souterräng när terrängen medger detta. Sammanlagda byggnadsarean får ej överstiga 6.000 m².
Utformning	Till planen hör ett gestaltningsprogram som anger krav på utformning av byggd miljö och skall följas vid bygglovsprövning
Skyddsrum	Inom området saknas skyddsrum och skyddsrumspflicht föreligger ej.
Grundläggning	För bestämmande av byggnaders konstruktion och grundläggning före nybebyggelse skall teknisk undersökning utföras..

**DETALJPLAN FÖR DEL AV
TJUSTVIK 1:2**
Laga kraft 2008-07-17

Friytor	Samtliga bostäder har tomter som ansluter till närliggande naturmark som innebär att förutsättningarna för friytor för lek och rekreation är gynnsamma.
Vägar, tillfarter, parkering	Området nås via trafikplatsen vid väg 222, med på- och avfartsramper. Trafikplatsen är ansluten till bussgatan som går till Farsta Slottsvik i centrala Gustavsberg och kommer även att anslutas till den nybyggda Leveransvägen till Ingarökrysset, vid stormarknadsområdet. Sträckningen av den befintliga tillfartsvägen från trafikplatsen, gemensam för konsthallen och bostäderna, kommer i princip att behållas, men vägen kommer att ges en högre standard - bland annat kommer en gång- och cykelväg att anläggas. Infartsväg till bostadsgruppen skall vara framkomlig för räddningskårens tunga fordon och planeras så att varje fastighet kan nås inom minst 50 m från körbaneväg. Avseende trafikallstringen för de ca 30 bostäderna inom området bedöms de att alstra 150-200 fordondrörelser per dygn. Parkeringsbehovet skall klaras på tomtmark till samtliga bostäder, 2 platser/bostad.
Gång- och cykelvägar	Tillfartsvägen och lokalgatan sammanbinder området med cykelnätet i Gustavsberg. Inom Hålludden finns en mängd naturstigar som är tillgängliga för allmänheten. En naturstig avses anläggas från den planerade bostadsgruppen för att korta ned gångavståndet till tillfartsvägen.
Kollektivtrafik	Busstrafik finns norr om planområdet vid Hålluddsavfarten på väg 222 (Vämdöleden). Busstrafik kan på sikt byggas ut till Hålludden.
Service	I Gustavsbergs centrum finns butiker, post, bank, systembolag, vårdcentral m m. Vid Ingarökrysset finns storbutiker.

STÖRNINGAR

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

**DETALJPLAN FÖR DEL AV
TJUSTVIK 1:2**
Laga kraft 2008-07-17

Radon	Hålludden ligger inom område som inte undersökts. Bebyggelsen inom planområdet sker på berg med låg risk för markradon. Radonmätning kommer att ske före projekteringsstart, på sprängbotten och i färdiga bostäder.
Markföroreningar	Någon risk för föroreningar inom området föreligger inte.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Hushållsvatten	Vattenledning till föreslagen nybebyggelse kommer att anslutas till byggd va-ledning i Hålluddens tillfartsväg.
Brandvatten-försörjning	Brandförsvaret i Värmdö kommun tillämpar det så kallade "Alternativsystemet" med tankbil. Varje fastighet skall nås inom 50 m från räddningsfordon.
Spillvatten	Allt spillvatten från föreslagen nybebyggelse avleds i självfallsledningar till befintligt ledningssystem.
Dagvatten	Baggensfjärden och lågområden är recipient för allt nuvarande dagvatten. Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor i skall för nybyggnad omhändertas lokalt enligt LOD-principen.
Energiförsörjning	Energiförsörjning för uppvärmning sker med el. Inom området anvisas plats för transformatorstation för bostädernas försörjning genom planbestämmelse "E". Alternativa energisystem, exempelvis biobränsle och solenergi kan tillåtas inom området.
Tele	Befintlig luftkabel för tele i området kommer att flyttas i samband med nybebyggelse.
Avfallshantering	Sophantering inom området skall ske enligt den kommunala renhållningsstadgan. Plats för hushållsavfall iordningställs för varje enskild fastighet, lättåtkomlig för soptransportbil. Möjlighet till fastighetsnära källsortering och grovsopor i eget sophus (sop- eller miljöstation) kan ordnas inom en särskild tomt vid infarten till området och hämtas genom avtal mellan samfällighetsförening inom området och soptransportföretaget.

**DETALJPLAN FÖR DEL AV
TJUSTVIK 1:2**
Laga kraft 2008-07-17

MILJÖBEDÖMNING

Bedömning

De föreslagna husen i området inpassas i den kuperade terrängen. Planen innebär att ingrepp görs i skogsmarken, men de ytor som tas i anspråk utgörs av enkel blandskog utan skyddsvärda arter. Tillgången till bostadsnära rekreationer, grönytor och bad är mycket god för området.

En behovsbedömning visar att genomförandet av planändringen ej antas innebära betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning redovisas i bilaga B1.

Sammantaget bedöms att planen är väl överensstämmande med lokala som nationella miljömål.

Miljöbedömning redovisas i sin helhet i Bilaga B:1.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Därför föreskriver planen enskilt huvudmannaskap.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har genomförts under ledning av kommunens tidigare planchef Ingemar Eriksson.

För planarbetet har White arkitekter AB anlitats genom arkitekt SAR/MSA Kjell Häggberg.

Värmdö kommun
Samhällsbyggnadskontoret

White arkitekter AB

Lena Hall
Planchef

Kjell Häggberg



DETALJPLAN FÖR DEL AV

TJUSTVIK 1:2

ÖSTRA HÅLLUDDEN

Värmdö kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



HANDLINGAR:

- Planbeskrivning
- Plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning
- Gestaltningssprogram
- Fastighetsförteckning

BILAGOR:

- B1 Behovsbedömning angående miljöbedömning
- B2 Bullerutredning

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INNEHÅLL	Allmänt	sid 3
	Detaljplanen	sid 3
	Administrativa frågor	sid 3
	Tidplan	sid 3
	Genomförandetid	sid 3
	Ansvar för detaljplanens genomförande	sid 4
	Allmän plats	sid 4
	Bebyggelse på kvartersmark	sid 4
	Natur på kvartersmark	sid 4
	Ledningar	sid 4
	Avtal	sid 5
	Organisation	sid 5
	Fastighetsrättsliga frågor	sid 6
	Ägoförhållanden	sid 6
	Fastighetsbildning	sid 6
	Gemensamhetsanläggning för allmän plats	sid 6
	Gemensamhetsanläggning inom kvartersmark	sid 6
	Servitut och ledningsrätt	sid 6
	Ekonomiska frågor	sid 6
	Tekniska frågor	sid 7
	Medverkande tjänstemän	sid 7

**DETALJPLAN FÖR DEL AV
TJUSTVIK 1:2**
Laga kraft 2008-07-17

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförande åtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, va-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag

DETALJPLANEN

Planområdet ligger i Värmdö kommun, sydväst om väg 222 på Farstalandet mot Baggensfjärden, mellan Svinudden och Lillängen. Detaljplaneändringen syftar till att möjliggöra bebyggelse med ca 30 nya bostäder.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

KSTU-beslut om planändring	2005-10-24
Plansamråd	2006-11-28 – 2007-01-04
Utställning	mars 2007
KF antagande av detaljplan	april 2007
Laga kraft detaljplan	maj 2007

Ansökan om anläggningsförrättning görs när vägarna är ombyggda i området. Utbyggnaden av bostäder kan påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov erhållits.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

ANSVAR FÖR DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Allmän plats	Planen anger inte någon del som allmän plats. Åtgärder som eventuellt kan erfordras på gemensamma anläggningar inom området, t ex siktröjning, enkelriktning av gator m.m. får beslutas av blivande samfällighetsförening och bedöms kunna utföras som drift- och underhållsåtgärder på vägnätet.
Bebyggelse på kvartersmark	Respektive fastighetsägare/exploatör ansvarar för anläggande av samtliga erforderliga anläggningar såsom avloppsstation, transformatorstation, källsorteringshus etc. Ledningsägare ansvarar för drift och underhåll av samtliga anläggningar på kvartersmark.
Natur på kvartersmark	För kvartersmark som betecknas med naturmark gäller att framtida fastighetsägare ansvarar för drift och skötsel.
Ledningar	Detaljplaneområdet ligger inom verksamhetsområdet för den allmänna va-anläggningen vilket innebär att kommunen är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna. Va-nätet är utbyggt till området. I samband med de nya exploateringarna behövs komplettering av det kommunala nätet inom planområdet . Dessa kompletteringar kommer att utföras av respektive exploatör. Huvudman för elnätet i området är Vattenfall Eldistribution AB. Huvudman för telenätet är TeliaSonera. Kompletteringar av allmänna ledningar inom kvartersmark regleras mellan fastighetsägarna och respektive huvudman, se vidare i avsnittet Fastighetsrättsliga frågor. Enskilda ledningar på kvartersmark anläggs och bekostas av respektive fastighetsägare

**DETALJPLAN FÖR DEL AV
TJUSTVIK 1:2**
Laga kraft 2008-07-17

AVTAL

JM och Värmdö kommun har träffat en överenskommelse om planläggning av Hålluddsområdet där förutsättningarna för planläggningen har lagts fast.

Exploateringsavtal 1984-08-29 och 1991-05-21 samt överenskommelse 2000-07-07 har upprättats i anslutning till gällande byggnadsplan. Kompletterande exploateringsavtal ska träffas mellan kommunen och JM AB såsom ägare till Tjustvik 1:2.

Ett servitut till förmån för Tjustvik 1:2 som belastar Tjustvik 1:1 finns för befintlig vägs sträckning från Hålluddsavfarten från väg 222 till infarten till Tjustvik 1:2.

För att kunna genomföra detaljplanens intentioner bör avtal träffas om marköverlåtelse mellan olika fastighetsägare/exploatörer inom planområdet.

ORGANISATION

Mark- exploaterings- och avtalsfrågor handläggs på kommunledningskontoret. Va-nätet handläggs av va-avdelningen, Tekniska Förvaltningen. Elnätet handläggs av Vattenfall Eldistribution AB och telenätet av TeliaSonera.

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar m.m. ställs till Lantmäterimyndigheten Stockholms län.

Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos Miljö- och Byggnadsnämnden.

**DETALJPLAN FÖR DEL AV
TJUSTVIK 1:2**
Laga kraft 2008-07-17

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden	Fastighetsägare inom planområdet är JM AB.
Fastighetsbildning	Naturmark runt bostadskvarteret överförs till kommunal ägo. Respektive fastighetsägare/exploatör ansöker om den fastighetsbildning som krävs i samband med genomförande av detaljplanen.
Gemensamhetsanläggning inom kvartersmark	Inom bostadskvarteret inrättas gemensamhetsanläggning för vägar inklusive belysning och anläggning för källsortering av avfall.
Servitut och ledningsrätt	Va-ledningarna ligger i huvudsak i gator och vägar. Respektive ledningshavare ska ansöka om ledningsrätt för de allmänna ledningar som inte i dag redan omfattas av ledningsrätt eller avtalsservitut. Rätt till ny ledningssträckning och elnätstationer måste tillskapas för att detaljplanen ska kunna genomföras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Utfartsvägen från planområdet till allmän väg behöver förbättras och kompletteras med GC-väg. Kommunen avser att träffa särskilt avtal om detta, där även ägaren av den del av fastigheten Tjustvik 1:2 som inte ingår i planområdet, den s k "Konsthallsfastigheten", kommer att utgöra part. Ingen inflyttning i de nya bostäderna påbörjas före upprustningen av utfartsvägen.

Anläggandet av utfarter m.m. som ska förvaltas som gemensamhetsanläggningar bekostas av respektive exploatör. Fastighetsägarna som deltar i gemensamhetsanläggningarna som bildas inom området bekostar anläggningarna för drift och underhåll.

Kostnaden för anläggningsförrättningen som berör gemensamhetsanläggning bärs av exploatörerna.

Omläggning av rättsligt säkrade allmänna ledningar på kvartersmark och därmed sammanhängande ändringar av rättighetsupplåtelser bekostas av aktuell exploatering. Standardhöjning och nyanläggning av ledningar inom och i anslutning till planområdet och därmed sammanhängande

**DETALJPLAN FÖR DEL AV
TJUSTVIK 1:2**

Laga kraft 2008-07-17

kostnader för ledningsrättsupplåtelser etc. bekostas av den som är huvudman för ledningen.

Kostnaden för kommunalt va för nytillkommande byggnader tas ut enligt för varje tidpunkt gällande va-taxa.

Kostnaden för el och tele debiteras enligt gällande taxa.

JM AB bekostar framtagandet av detaljplan enligt överenskommelse med kommunen.

Bygglovstaxa tas ut enligt för varje tidpunkt gällande bygglovstaxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning i form av VA-, el- och teleanordningar etc finns utbyggt till planområdet. Dagvatten ska huvudsakligen tas omhand genom infiltration.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Handläggare på Värmdö kommun är tidigare planchef Ingemar Eriksson samt Bo Reichenberg.
Genomförandebeskrivningen är framtagen av JM AB.

Lena Hall, planchef
Värmdö kommun
Samhällsbyggnadskontoret

Bo Reichenberg, exploateringschef
Värmdö kommun
Samhällsbyggnadskontoret

Jan H Jansson
JM AB
Region Stockholm
Söder



DETALJPLAN FÖR DEL AV

TJUSTVIK 1:2

ÖSTRA HÅLLUDDEN

Värmdö kommun, Stockholms län

GESTALTNINGSPROGRAM



HANDLINGAR:

Planbeskrivning
Plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser
Genomförandebeskrivning

- Gestaltningsprogram
Fastighetsförteckning

BILAGOR:

B1 Behovsbedömning angående miljöbedömning
B2 Bullerutredning

**DETALJPLAN FÖR DEL AV
TJUSTVIK 1:2**
Laga kraft 2008-07-17

INNEHÅLL

UTGÅNGSPUNKTER OCH GESTALTNINGSPRINCIPER	sid 3
BAKGRUND OCH SYFTE	sid 3
OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH GRUNDKVALITEER	sid 4
GESTALTNINGSPROGRAM	sid 4
Byggnadsutformning	sid 4
Variation och helhet	sid 4
Fasadmaterial	sid 4
Tak	sid 4
Skorstenar	sid 4
Takanordningar	sid 4
Fönstersättning	sid 4
Fönstersnickerier	sid 4
Färgsättning	sid 5
Komplementbyggnader	sid 5
Gator	sid 5
Gatubelysning	sid 5
Vegetation	sid 5
MEDVERKANDE	sid 5
Exempel på förebilder för utformning	sid 6

**DETALJPLAN FÖR DEL AV
TJUSTVIK 1:2**
Laga kraft 2008-07-17

**UTGÅNGSPUNKTER
OCH GESTALTNINGS-
PRINCIPER**

Ny bebyggelse ska

- planeras med hänsyn till områdets topografiska förutsättningar och särskild hänsyn skall tas till terränganpassningen
- söka sina förebilder från användbara organisationsprinciper hos bebyggelse i kuperat landskap

Huvudprinciper för materialval och färgsättning:

- fasader av träpanel eller puts
- färger som ansluter till områdets karaktär med barrskog och berg i dagen.

**BAKGRUND OCH
SYFTE**

Underliggande detaljplan från 1986-03-06 avsåg att uppföra en kursgård på Hålludden. Någon kursgård blev aldrig aktuell att bygga och kommunstyrelsens tekniska utskott har därför beslutat att ändra detaljplanen i två delar så att den västra delen kan bebyggas med en konsthall, med nuvarande detaljplan som underlag och att ny plan upprättas för den östra delen med småhus.

Gestaltningssprogrammet är en del av detaljplanen. Medan plankartan bestämmer bebyggelsens omfattning ska gestaltningssprogrammet ge principer och regler för områdets yttre utformning samt något om motiven för detta. Gestaltningssprogrammet gäller såväl byggnader som mark, dvs tomtplatser, gator och grönska.

**DETALJPLAN FÖR DEL AV
TJUSTVIK 1:2**
Laga kraft 2008-07-17

**OMRÅDETS
FÖRUTSÄTT-
NINGAR OCH
GRUNDKVALI-
TETER**

Hålludden har ett mycket vackert läge gränsande mot Baggensfjärden. Området utgörs av en kuperad skogsbevuxen bergrygg med barrskog och höjdparter där marken huvudsakligen består av berg i dagen. Nybebyggelsen kommer på områdets övre del delvis att exponera sig och bli ett synligt inslag i landskapet.

**GESTALTNINGS-
PROGRAM**

En övergripande princip är att husen, oavsett typ anpassas till den kuperade terrängen. Stor hänsyn till volymgestaltningen skall tas för hus som ligger på topparna.

De olika bostadsgruppernas hushöjder kan varieras.

Byggnadsutformning

Byggnaderna ska ha en arkitektur av sin tid.

Variation och helhet

De nya byggnadernas höjder kan växla mellan en till två våningar. Gestaltungsprinciper ska nyttjas medvetet för att få olika hustyper men med sammanhållen utformning i de olika bostadsgrupperna.

Fasadmaterial

Fasader utförs med träpanel eller slätputs.

Tak

Taklutningar ska vara max 17°. Taktäckning skall ske med material med matta ytor.

Skorstenar

Skorstenar ska ha en medveten placering så att "taklandskapet" blir enhetligt och harmoniskt.

Fönstersättning

Fönster kan placeras med en fri fönstersättning för att nå boendekvaliteter med mycket ljus.

Fönstersnickerier

Fönster utförs med smäckra dimensioner i trä. De placeras nära väggliv.

Färgsättning

Byggnader ska i färg anpassas till landskapet och varje kvarter ska ha en egen sammanhållen färgsättning. Mörka färger som ansluter till naturen är att föredra.

**DETALJPLAN FÖR DEL AV
TJUSTVIK 1:2**
Laga kraft 2008-07-17

Komplement- byggnader	Komplementbyggnader som t.ex. förråd, sophus eller carport ska placeras och utföras så att de medvetet ingår i bostadsgruppernas gestaltning.
Gator	Gatorna dimensioneras så att in- och utfarter till biluppställning på tomtmark blir möjligt. Gatorna inom bostadsgrupperna utformas för trafik på de boendes villkor med bredden c:a 4,5m.
Gatubelysning	Gatubelysning skall vara nedåtriktad och med en armaturtyp som ger minsta möjliga ljuspunkter på avstånd.
Vegetation	Befintlig vegetation består huvudsakligen av barrblandskog, utan kända och särskilt skyddsvärda arter. Mellan bostadsgrupperna sparas vegetationen. Skogsmark som förblir orörd ska röjas och gallras sparsamt. Innan byggnadsarbeten påbörjas genomförs en trädinventering i samråd med kommunen.
Markarbeten	Husen skall placeras i terrängen så att uppfyllnader och slänter undviks.
MEDVERKANDE	Gestaltningsprogrammet är författat av arkitekt SAR/MSA Kjell Häggberg

Värmdö kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Lena Hall
Planchef

White arkitekter AB
Kjell Häggberg

**DETALJPLAN FÖR DEL AV
TJUSTVIK 1:2**
Laga kraft 2008-07-17

EXEMPEL PÅ FÖREBILDER FÖR UTFORMNING



Slottshagen Gustavsberg