

Ljung 1:1 m fl fastigheter i Värmdö kommun,
Stockholms län

Förslag till stadsplan

Upprättad i februari 1982.

BESKRIVNING

1

HANDLINGAR

Planförslaget är redovisat på en grundkarta i skala 1:1000, sammanställd av fastighetsbildningsmyndigheten i Stockholm, Östra lantmäteridistriktet. Grundkartan har kompletterats 1982.

Förslaget upptar denna beskrivning, stadsplanekarta med tillhörande bestämmelser, väg- och va-utredningar samt en illustrationsplan över området.

2

PLANDATA

2.1

Lägesbestämning

Ljung 1:1 ligger vid den sydöstligaste delen av Torsbyfjärden. Området är beläget öster om Mörtnäsviken intill Haghulta strax norr om Viks skola. Områdets sydöstra gräns utgörs av Skärgårdsvägen och mot väster gränsar området mot Mörtnäsviken. Områdets nordöstra del gränsar mot Haghulta 13:1 och Haghulta 1:1. Avståndet till Stockholm C är ca 2,5 mil och till centralorten Gustavsberg ca 0,5 mil.

2.2

Areal

Planområdet som uppgår till ca 81 500 kvm upptar ca 30 000 kvm byggnadsmark och resterande består av naturområde.

3 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Befintliga planer3.1.1 Kommunal översiktsplanering

För området gäller markdispositionsplan antagen av kommunfullmäktige i april 1977. Den redovisar området som område med befintlig helårsbebyggelse. Denna plan är för närvarande föremål för revidering varvid den anses överensstämma med antagen områdesplan.

I december 1981 har av kommunfullmäktige antagits en områdesplan för Hemmesta. Denna anger området som område för allmänt ändamål

3.1.2 Detaljplaner och andra markanvändningsbestämmelser enligt byggnadslagen, naturvårdslagen etc

För området gäller en byggnadsplan fastställd den 26 januari 1967. För området gäller dessutom byggnadsförbud enligt §§ 109 och 110 BL. § 109 gäller t o m den 3 april 1982.

Strandskydd 100 m råder inom byggnadsplanens grönområde.

3.2 Kommunala beslut

Efter underhandskontakter och förhandlingar mellan Värmdö kommun och Ersta Diakonisällskap har avtal träffats angående områdets exploatering. Enligt detta avtal skall Ersta Diakonisällskap uppföra en sjukvårdsanläggning med därtill hörande bostadsbebyggelse för personal. Kommunen skall verka för att erforderliga intrång på andra fastigheter kan genomföras och att stadsplanen fastställs.

3.2.1 Byggnadsnämnden gav den 20 december 1978 stadsarkitektkontoret i uppdrag att utföra detaljplanearbete för området.

Bostadsförsörjningsprogrammet redovisar ca 120 bostäder i flerfamiljshus på området (personalbostäder).

3.3 Befintliga förhållanden

3.3.1 Terrängförhållanden, vegetation m m

Ljung 1:1 består av en stor flack isälvsavlagring. Det exponerade läget har medfört att bildningens ursprungliga form har förändrats helt genom svallning. Den högsta punkten når något över 30 m över havet.

Vegetationen består till större delen av tallskog (glesbevuxen) med undantag av en planare del där det har anlagts handelsträdgård/trädgårdsmästeri och en fruktträdgård i närheten av huvudbyggnaden. Inom området finns även fuktigare svackor med löv- eller blandsko-

3.3.2 Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning kommer att genomföras snarast.

3.3.3 Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns ej inom området.

Huvudbyggnaden på Ljung 1:1 är betecknad som kulturhistoriskt intressant av länsantikvarien.

3.3.4 Bebyggelse

På området finns endast 2 byggnader av intresse. Dessa byggnader kan utnyttjas som komplement till bostadsbebyggelsen. Stadsplanen medger även att byggnaderna renoveras och ges fortlöpande erforderlig vård. I byggnadsplanen fastställd byggnadsrätt har ej i något fall utnyttjats.

3.3.5 Vägar

Den huvudsakliga trafiken till planområdet sker via Skärgårdsvägen (länsväg 656). Övriga vägar utgörs av enklare grusvägar.

3.3.6 Kollektiv trafik

Närmaste hållplats är belägen vid områdets nordöstra gräns och riktar sig till klinikbyggnaden. I områdets sydvästra del närmast personalbostäderna finns ytterligare en buss-hållplats. Trafiken upprätthålles av SL genom linjerna 435, 436, 437, 439 och 440 som trafikerar Värmdölandet.

3.3.7 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp:

Kommunens va-nät finns delvis utbyggt i anslutning till området. Befintligt enbostadshus i norra delen av området är anslutet till kommunens va-nät. För den planerade nya sjukhusbebyggelsen kommer kommunen att utbygga erforderliga va-anläggningar, vilka skall vara färdigställda vid tidpunkt för sjukhusbebyggelsens färdigställande.

Dagvatten:

I området avleds huvuddelen av allt dagvatten via öppna diken och trummor till Torsbyfjärden och Grisslingen.

El-försörjning:

Befintliga enbostadshus är anslutna till el-nätet som matas via en 6KV-ledning.

3.3.8 Markägoförhållanden

Fastigheten Ljung 1:1 ägs av Ersta Diakonisällskap. Beträffande övriga fastigheter - se bifogad fastighetsförteckning upprättad av fastighetsbildningsmyndigheten i Stockholm östra lantmäteridistriktet.

Beträffande förvärv av delar av fastigheterna Haghulta 1:3 samt Värmdövik 7:1 har förhandlingar inletts av Ersta Diakonisällskaps och Värmdö kommuns representanter med resp markägare.

4 PLANFÖRSLAG

4.1 Bebyggelseområde

Fastigheten Ljung 1:1 består till 2/3 delar av naturmark och resten utgör byggnadsmark varav ca 1/3 används för sjukhusändamål.

Gällande strandskydd föreslås upphävas inom planområdet.

Enligt bestämmelserna är marken avsedd för dels sjukvårdsanläggning och dels för bostadsbebyggelse för personal. Resterande mark består av grönområde med vägnät som är tillgängligt för allmänheten. Planförslaget förut sätter att gångväg längs stranden är tillgänglig för allmänheten.

Den befintliga terrängen ger starka anvisningar om bebyggelsens lokalisering samt byggnadernas läge och riktning.

Klinikbyggnaden är förlagd på områdets nordöstra del. Denna placering medger att en park kan anläggas mellan klinikbyggnaden och Skärgårdsvägen med ett minsta avstånd av ca 140 m. Med denna lokalisering följer en stor grad av frihet för framtida utbyggnadsbehov.

Både öster och väster om klinikbyggnaden redovisas i planförslaget utbyggnadsmöjligheter som kan genomföras etappvis och benämnts med B och C. Byggnadernas innehåll och funktion kan ej preciseras i nuläget.

Bostadsbyggnaderna är belägna på områdets sydvästra del väster om parken. Då större delen av personalen förmodas utgöra ensamstående yngre människor består bostadslängorna till huvudsaklig del av smålägenheter. Bostadsbyggnaderna orienteras med längdaxel i syd-nordlig riktning. På ömse sidor av en mittkorridor anslutes de små lägenheterna som följaktligen får öst- resp västorienterat läge.

Bostadslängorna utformas så att vid entré i deras höjd inte överstiger två våningar. Längorna inpassas i terrängen med tre våning höjd mot Torsbyfjärden medan byggnaderna från motsatt håll är två våningar höga.

Värmdökliniken kommer att fungera som en del av Ersta sjukhus. Kliniken skall bedriva somatisk långtidsvård. Den får en kapacitet av 96 vårdplatser fördelade på två vårdavdelningar för vardera 48 patienter. Vårdavdelningarna består av fyra vårdgrupper om vardera 12 vårdplatser.

Värmdöklinikens första etapp omfattar vårdavdelning jämte tillhörande medicinska och övriga servicefunktioner. Avdelningar kommer att finnas för dagvård, arbetsterapi, fysikalisk terapi, sjukgymnastik, social verksamhet, läkarmottagningar, tandvård, centralkök med tillhörande personalmatsal, kafeteria, kiosk

(tillgänglig även för allmänheten) samt expeditioner för läkare, sjukhuspräst, kuratorer och administrativ personal m m.

Sjukvårdsanläggningen finns upptagen i förslag till Hälso- och Sjukvårdsplan för Stockholms läns landsting, februari 1981.

Diakonisällskapet har för avsikt att ställa vårdplatser till förfogande för Stockholms läns landsting enligt en gemensamt planerad driftplan.

Värmdökliniken kommer att bli en källa till ny stimulans för kommunen då ca 200 personer härigenom beräknas få en varaktig sysselsättning.

Utöver sjukvårdsanläggningen kommer bostadshus för personal att uppföras. De 123 personalbostäderna är av varierande storlek och fördelas enligt följande:

70 st	ä	1 rum och kök,	minimiyta 24 kvm
36 st	ä	2 rum och kök,	minimiyta 40 kvm
15 st	ä	3 rum och kök,	minimiyta 72 kvm
2 st	ä	4 rum och kök,	minimiyta 85 kvm

En efterföljande utbyggnadsetapp kommer att omfatta ytterligare ca 70 st bostäder.

Områdets karaktär är sådan att byggnadsnämnden vid byggnadslovsprövning kommer att fästa stort avseende vid byggnadernas gestaltning, skala, val av material samt färgsättning i enlighet med 38 § BS.

4.2

Friytor

Terrängen vid Ljung 1:1 är i huvudsak starkt kuperad särskilt strandområdet mot Torsbyfjärden med ca 33 m höjdskillnad på vissa ställen. Stranden är stenig och i stora delar otillgänglig. En del kan dock framgent iordningställas och utnyttjas som badstrand samt användas för båtbygg och dylikt. Såväl fauna som flora har inslag av allmänt intresse

Det för sjukhusändamål avsedda området som enligt områdesplanen utgör område för allmänt ändamål kommer även framgent att utgöra Ersta Diakonisällskaps egendom (med Cs betecknat område) liksom området för bostadsändamål (med

B betecknat område) och Ra-området som är avsett att utgöra rekreatiomsområde för patienter och personal.

Ersta Diakonisällskap har i avtalet med kommunen förpliktat sig att hålla området tillgängligt även för allmänheten. Delar av marker mot fastigheten Haghulta 13:1 är dessutom upplåtna som anslutning för denna fastighet till Skärgårdsvägen.

4.3

Vägar

För den planerade sjukhusbebyggelsen kommer ny anslutningsväg att anläggas från Skärgårdsvägen (se särskild trafikutredning).

Samtidigt med utbyggnaden av anslutningsväg till sjukhuset kommer Skärgårdsvägen att breddas och förses med refuger och ny bussnåplats söder om anslutningsvägen till sjukhuset.

De korsande vägarna till Skärgårdsvägen, Fruviksvägen och Skolvägen kommer att ombyggas till 4-vägs korsning vid anslutningen med Skärgårdsvägen.

Utrymme för framtida separat gång- och cykelväg finns reserverat utefter Skärgårdsvägens västra sida mellan Fruviksvägen och Skolvägens södra anslutning till Skärgårdsvägen.

Förutom trafikutredning biläggs särskilda utredningar rörande trafikbuller, va-frågor samt parkeringsbehov.

4.4

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp:

Sjukhusbebyggelsen kommer att anslutas till kommunens va-nät i Skärgårdsvägen i södra delen av sjukhusområdet.

Dagvatten:

Dagvatten från sjukhusområdet kommer att avledas till Torsbyfjärden. Viss infiltration av dagvatten i mark skall ske inom sjukhusområdet.

El-försörjning:

Befintlig 6KV-ledning kommer att utbytas mot 20KV-ledning.

En eller flera transformatorstationer skall anläggas inom sjukhusområdet. Antalet transformatorstationer är beroende av sjukhusanläggningens uppvärmningssätt.

PLANGENOMFÖRANDE

Planen avser att möjliggöra genomförandet av en sjukvårdsanläggning som skall tas i bruk senast den 1 oktober 1986 i enlighet med avtal mellan Ersta Diakonisällskap och Stockholms läns landsting. Genomförandet förutsätter att stadsplanen är fästställd senast hösten 1982.

För genomförandet av planen har följande överenskommit mellan å ena sidan Ersta Diakonisällskap och å andra sidan Värmdö kommun

Diakonisällskapet förbinder sig

att projektera och bygga långvårdsanläggningen och personalbostäderna,

att bekosta förslag till stadsplan med erforderliga grundkartor och utredningar,

att inom byggnadsområdet ombesörja byggande samt drift och underhåll av erforderliga gator, gångvägar, vatten, avlopp, värme, parker m m. Diakonisällskapet uttalar avsikten att gångvägnätet skall vara tillgängligt för allmänheten under förutsättning att hänsyn tas till områdets karaktär av sjukhusanläggning,

att ansluta vatten- och avloppsledningar från området till förbindelsepunkt som angetts av kommunen. Om sjukvårdsanläggningens höjd kan medföra att kommunens vattentryck är otillräckligt svarar Diakonisällskapet för utbyggnad och drift av erforderlig tryckstegring inom sina anläggningar. Dagvattnet skall ej anslutas till kommunens nät utan infiltreras i marken eller föras till Torsbyfjärden. De föreskrifter som hälsovårdsnämnden kan komma att meddela skall därvid följas,

att bygga om och bekosta Fruviksvägens anslutning till Skärgårdsvägen, enligt ritning, med teknisk beskrivning samt att så snart anslutningen färdigställts och godkänts till kommunen utan kostnad överlåta anläggningen,

att ansluta sjukhusområdet med gångvägsförbindelser till två busshållplatser längs Skärgårdsvägen,

att Diakonisällskapet skall ge möjlighet till anslutning av väg från fastigheten Haghulta 13:1 om detta påkallas av kommunen. Fastigheten Haghulta 13:1 skall då anslutas i lämplig punkt i uppfartsvägen till sjukhuset. Någon kostnad för en eventuell anslutning skall icke belasta Diakonisällskapet, ej heller kostnader som skäligen bör bäras av ägaren till fastigheten Haghulta 13:1,

att till kommunen utan kostnad överlåta erforderlig mark för gångväg, cykelväg och huvudledningar för vatten och avlopp utefter Skärgårdsvägen enl ritning. En förutsättning för marköverlåtelse är att härför upprättad markbytesplan genomförs mellan Diakonisällskapet och kommunen,

att till vägverket utan kostnad överlåta erforderlig mark för ny busshållplats och gångbana,

att bekosta lantmåteriförrättningar för stadens planens genomförande,

att medverka vid kommunens förhandlingar gällande intrång å fastigheten Haghulta 1:3. Intrångsersättning bekostas av Diakonisällskapet.

Kommunen förbinder sig

att i samråd med Diakonisällskapet ombesörja kontakter med regionala myndigheter för genomförande av stadsplan,

att upprätta förbindelsepunkt för vatten och avlopp senast 1 maj 1984 avseende byggvägen och spillvatten från entreprenörens bodar. Anslutning till va-nätet från totala bebyggelsen skall kunna ske senast 1 oktober 1984.

att planlägga, projektera samt etappvis bygga om Skärgårdsvägen vid Fruviksvägens anslutning inkl busshållplatser, övergångsställen för gående samt trottoarer. Anslutningen till Fruviksvägen skall vara färdig 1 april 1984 under förutsättning att stadsplanen blir fastställd. Utbyggnaden beräknas ta en tid av ca 6 månader,

att bygga om Skolvägen vid anslutningen till Skärgårdsvägen inkl marklösenfrågor,

att utarbeta formell stadsplan,

att vara Diakonisällskapet behjälplig med kontakter och ansökningar om igångsättnings-tillstånd från länsarbetsnämnden, länsbostadsnämnden m fl myndigheter,

att genomföra förhandlingar gällande intrång
å fastigheten Haghulta 1:3 så att stadsplane
kan genomföras,

att förvärva och utan kostnad till Diakoni-
sällskapet överlåta markområdet som i avtal
överenskommits,

att tekniska kontoret skall utse represen-
tant från kommunen som skall samordna genom-
förandet av projektet. Diakonisällskapet
skall underrättas om beslutet.

Parterna är överens att projekterings- och
planarbete skall bedrivas på så sätt att
formell plan om möjligt skall antas av kommun-
fullmäktige sommaren 1982 och att planen
fastställs samma år.

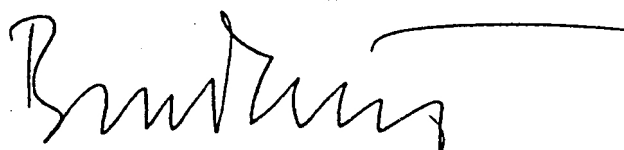
6

SAMRÅD

Utformningen har föregåtts av ett ingående
utredningsarbete med deltagande av företräd-
are för kommun, länsstyrelse och markägarre-
presentanter. Ett avtal är som inledningsvis
omnämnts upprättat mellan kommun och markäga-
re i huvudsak för fastigheten Ljung 1:1 som
reglerar de olika mark- och planförhållandena.
Det antogs av kommunfullmäktige den 15 decem-
ber 1981.

Sammanträden har hållits på länsstyrelsen,
i kommunen och vid Ersta Diakonisällskap.

Stockholm i februari 1982



Zoltan Bedecs Arkitekt SAR
BDX Arkitektkontor AB

Ljung 1:1 m fl fastigheter
Värmdö kommun, Stockholms län

Förslag till stadsplan

Upprättat i februari 1982.

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

a) Med Cs betecknat område får användas endast för enskild sjukvårdsanläggning.

b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 mom Specialområden

a) Med Ra betecknat område får användas endast som fritidsområde.

b) Med Th betecknat område får användas endast för småbåtshamn och därmed samhörigt ändamål.

c) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.

d) Med Vb betecknat område skall utgöra bottenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor o d.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § DEL AV TOMT SOM FÅR BEBYGGAS

Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelsen icke uppta större yta i kvadratmeter på marken än som siffran anger.

4 § VÅNINGSANTAL OCH BYGGNADS HÖJD

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

5 § TAKLUTNING

På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.

6 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

Stockholm i februari 1982



Zoltan Bedecs Arkitekt SAR
BDX Arkitektkontor AB