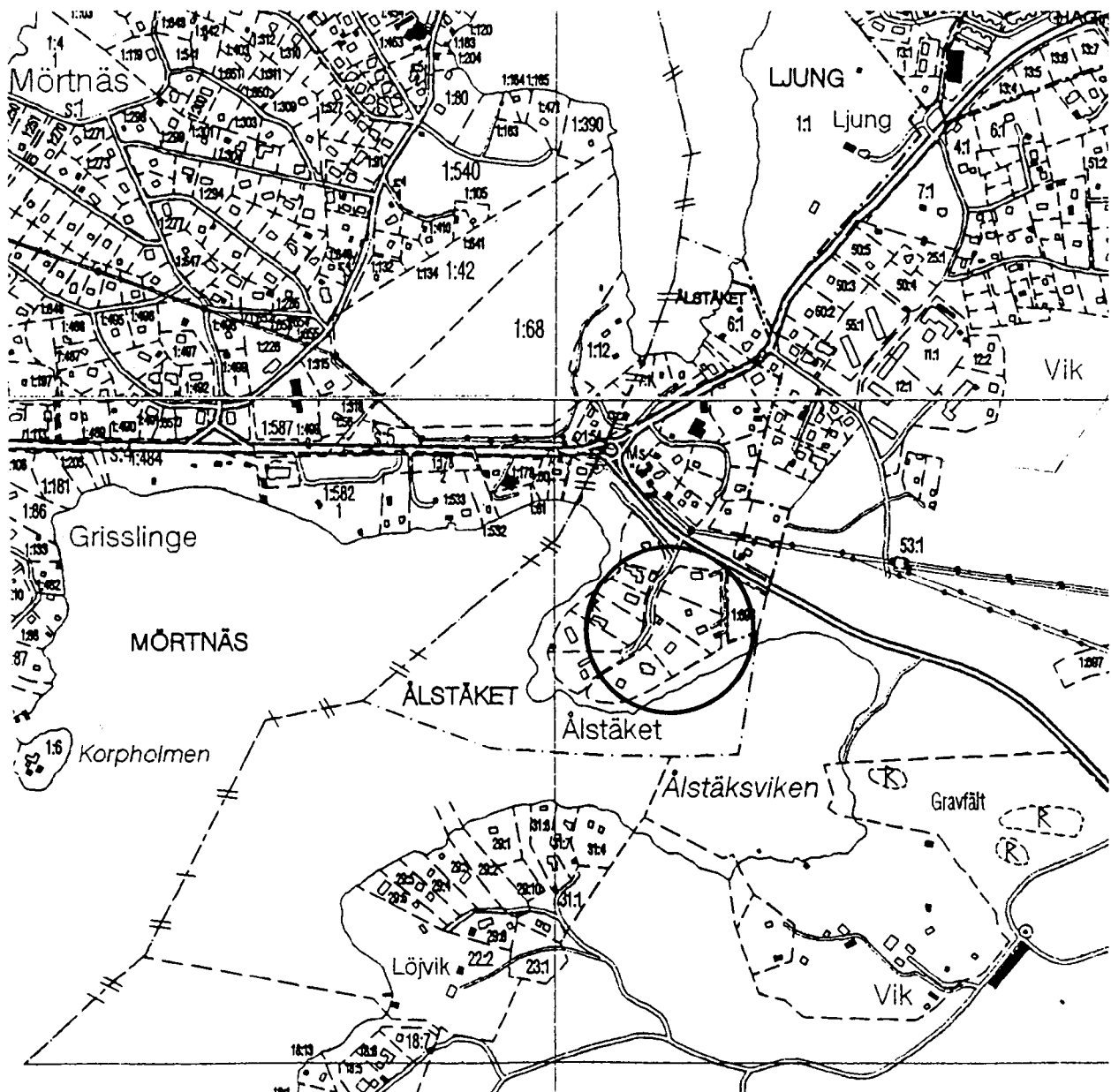


Förslag till detaljplan för del av

GRILLSUDDE

Ålstäket 7:15, 7:17, 7:23 m fl.

Värmdö kommun Stockholms län



ANTAGANDEHANDLING

Antagen av kommunfullmäktige 2003-11-22

Laga kraft 2004-02-25



WESTLUND
ARKITEKTKONTOR AB

Förslag till detaljplan för del av

ANTAGANDEHANDLING

GRILLSUDDE

Ålstäket 7:15, 7:17, 7:23 m fl.

Värmdö kommun Stockholms län

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Gällande detaljplan medger tomtstorlekar varierande mellan 1800 - 4000 kvadratmeter. För tre fastigheter söder om Stavnäsvägen (Grillsudde) har framställning till kommunen gjorts att få stycka av tomter mindre än de 4000 kvm som gällande plan här anger. Syftet med aktuellt förslag är att möjliggöra önskade styckningar för dessa tre fastigheter.

PLANDATA

Avgränsning och omfattning

Planförslaget omfattar de tre fastigheterna Ålstäket 7:15, 7:17 och 7:23 samt viss angränsande gatu- och parkmark, tillsammans ca 1,5 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Gällande detaljplan (nr. 93) fastställdes ursprungligen 1944-01-19 av länsstyrelsen. De fastigheter som berörs av nu föreslagen ändring ligger inom kvartersmark utlagd för bostadsändamål.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens planutskott har 2002-02-11 § 21, efter en tidigare framställning från tre av fastighetsägarna inom området, beslutat uppdra till kommunledningskontoret/planenheten att ändra detaljplanen för Ålstäket 1:1, 1:2, m fl genom enkelt planförfarande.

Ett planförslag upprättades i juni 2002. Förslaget utformades som ett tillägg till bestämmelserna i gällande äldre plan. Ett samråd kring detta förslag genomfördes under juli – augusti 2002. Remissyttranden inkom från länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och Vägverket. Lantmäteriet kan inte medverka till östra avstyckningen från Ålstäket 7:15 eftersom utfarter inte kan anordnas planenligt (berör parkmark i gällande plan).

Dessutom konstateras att utfart från delning av Ålstäket 7:23 strider mot gällande anläggningsbeslut. Vägverket föreslår att planen utformas så att såväl de befintliga som tillkommande fastigheterna i öster kan anslutas till Grillsuddevägen och den nuvarande dåliga utfarten kan stängas. Länsstyrelsen anser att trafikbullerfrågan bör uppmärksammas ytterligare.

För att tillgodose i samrådet framförda synpunkter har ett nytt planförslag bedömts erforderligt där, förutom önskvärda styckningar, även nödvändiga förändringar i allmän platsmarken görs. Därav följer även att planförslaget kommer att handläggas genom normalt planförfarande.

Program för planändringen

Med hänsyn till att planförslaget är av begränsad omfattning har ett program för planändringen ej bedömts erforderligt. Dessutom har ett samråd skett kring ett tidigare förslag med motsvarande innebörd (se ovan).

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Markägare

De tre berörda bostadsfastigheterna inom planområdet är i enskild ägo. Allmän platsmarken ägs av kommunen. I övrigt, se fastighetsförteckningen.

Terräng, vegetation

Planområdet är, liksom hela Grillsudde, kuperat och sluttar relativt kraftigt mot vattnet. Här och var går berg i dagen. Området är bevuxet med främst barrskog.

Geoteknik, radon

En geoteknisk undersökning, även avseende ev radonförekomst, skall företas i samband med projektering och bygglovsprövning inom berörda tomter.

Bebyggelse, byggrätt

De tre berörda fastigheterna, Ålstäket 7:15, 7:17 och 7:23, är idag bebyggda med villor för helårsbosättning. Förslag till avstyckning av nya tomter illustreras på plankartan.

Jämfört med gällande detaljplan föreslås, för de tre berörda fastigheterna, bestämmelser om tomtstorlek och byggrätt ändras för att medge tomter med en minsta storlek om 1200 kvadratmeter. Dessa ges en byggrätt om max 200 kvm varav uthus max 50 kvm. (g'n detaljplan)

Vägar, tillfarter och parkering

Fastigheterna Ålstäket 7:15, 7:17 och 7:23 har idag sina tillfarter från Grillsuddevägen som utgör gatumark enligt gällande plan. Grannfastigheterna Ålstäket 7:16 och Värmdövik 1:698 har idag sina utfarter över parkmark i gällande plan till Stavsnäsvägen. Denna utfart mot allmän väg har dessutom mycket låg standard. Det är enligt såväl Vägverket som kommunens gatukontor önskvärt att den stängs. Utmed Stavsnäsvägen har en gång- och cykelväg byggts ut, delvis på gatumark, delvis på parkmark enligt gällande plan.

För att skapa utfartsmöjligheter för de föreslagna nya tomterna, för att göra tillfartsförhållandena för berörda grannfastigheter planenslaga samt för att kunna stänga en trafikfarlig utfart mot Stavsnäsvägen har en ny gata från Grillsuddevägen lagts ut i planförslaget östra del. Utmed Stavsnäsvägen kombineras den med befintlig gång- och cykelväg.

I dess södra ände, i anslutning till föreslagen avstyckning från Ålstäket 7:17, avslutas den med en vändplats.

Norr om Grillsuddevägen läggs gatumark ut fram till föreslagen ny tomttillfart från Ålstäket 7:23. Detta står även i överensstämmelse med gällande plan. Även på denna sträcka kombineras tomttillfarterna med den befintlig gång- och cykelvägen.

De nya gatudelarna avses utformas med 4,0 - 4,5 meters belagd bredd. Där de kombineras med gång- och cykelvägen sker en separering för olika trafikslag genom målning. Med hänsyn till mycket små biltrafikmängder och låga hastigheter bedöms denna lösning som godtagbar för gång- och cykeltrafiken.

Breddningen av gång- och cykelvägen/gatan utmed Stavsnäsvägen sker mot nordost. Kvartersgränser/tomtgränser mot gatumarken har justerats, bl a med hänsyn till gatuprofil och sikt.

Parkering sker på tomterna. Det trafiktillskott som ytterligare fem tomter medför bedöms inte märkbart påverka miljön.

Teknisk försörjning

VA

Kommunala huvudledningar finns idag utmed Stavsnäsvägen. De tre aktuella fastigheterna, liksom övriga fastigheter inom Grillsudde, har idag enskilda anläggningar för vatten och avlopp. Va-försörjningen har utretts och avses anordnas gemensamt för nästan samtliga tomter på Grillsudde med en anslutning till kommunens huvudledningsnät. Även de föreslagna nya tomterna avses därvid anslutas vilket är en förutsättning för planförslagets genomförande.

Dagvatten

Dagvatten avses tas om hand inom respektive tomt genom infiltration i mark.

El

Nätansvarig för området Vattenfall Södertörn AB.

MILJÖKONSEKVENSER

Nu föreslagen planändring innebär inte några nämnvärda förändringar av miljökonsekvenserna. Någon särskild MKB har därför ej bedömts erforderlig.

Trafikbuller

Planområdet berörs av trafikbuller från Stavsnäsvägen. Föreslagna nya tomter ligger dock inom kvartersmark för bostäder enligt gällande plan.

Stavsnäsvägen går till stor del i skärning på aktuell sträcka vilket ger en avskärmning av bullret. I samband med ombyggnaden av gång- och cykelvägen avses den skärmande vallen mot vägen dessutom utökas vilket kommer att ytterligare förbättra situationen. Samtliga nya byggrätter ligger mer än 30 meter från vägmitt. Eftersom Stavsnäsvägen ligger norr om planområdet kan lämpliga uteplatser dessutom anordnas i skydd av byggnader.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan för planprocessen

Beslut i KS, planutskott om samråd	oktober	2002
Samråd	november - december	
Beslut i KS, planutskott om utställning	mars	2003
Utställning	maj -juni	
Antagande i KF	september	
Laga kraft	oktober	2003

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det ändringen av planen vinner laga kraft.

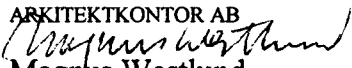
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har utförts under ledning av stadsarkitekt Ingemar Eriksson, Värmdö kommun. För planarbetet har fastighetsägarna anlitat Magnus Westlund, Westlund Arkitektkontor AB.

Enskede i februari 2003

WESTLUND

ARKITEKTKONTOR AB


Magnus Westlund

Arkitekt SAR/MSA