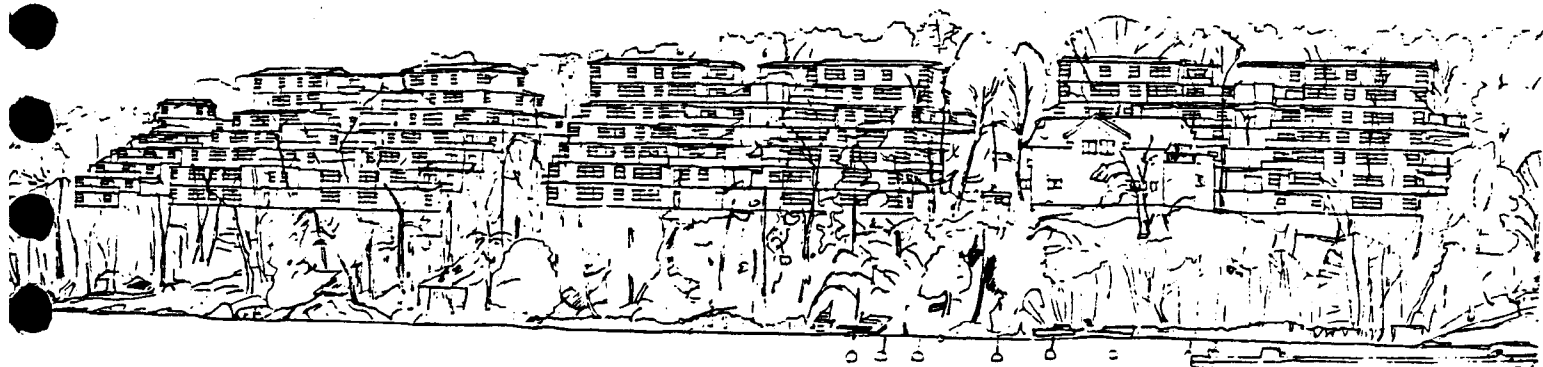


*D11.*

DETALJPLAN FÖR

**del av ÖSTRA EKEDAL 1:43 mfl**

GUSTAVSBERG, VÄRMDÖ KOMMUN  
STOCKHOLMS LÄN



Fyra terrasshus föreslås byggas utmed Gamla Värmdövägen,  
med utsikt över Farstaviken.

ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 1989-11-22  
LAGA KRAFT 1990-01-03  
GENOMFÖRANDETID 1990-01-03 -- 2005-01-03



VÄRMDÖ KOMMUN

 **Riksbyggen**

Detaljplan för del av  
ÖSTRA EKEDAL 1:43 m fl  
Gustavsberg, Värmdö Kommun  
Stockholms Län

Upprättad av RIKSBYGGEN KONSULT AB  
A-TVÅ Arkitekter-Ingenjörer  
Stockholm  
Datum: 1989-03-08

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Illustrationsplan i skala 1:1000.
- Översiktlig geoteknisk undersökning, GEO-projektering Konsult AB, 1987-04-07  
Kompl. 1987-10-30
- Trafikbullerutredning, Ingemansson Akustik AB, 1987-05-08,  
Kompl. 1987-09-25
- Detaljritning över vägkorsningen med Gamla Värmdövägen, Crammer  
Projekteringsbyrå AB
- Trafikbullerutredning, Ingemansson AB, 1989-06-07.

### PLANENS SYFTE I HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att planlägga marken för bostäder. Området är idag inte detaljplanlagt utan är obebyggt och utnyttjas delvis för jordbruk. Bostadsområdet är tänkt att rymma 130 - 140 lägenheter uppdelade i två områden, ett i södra delen som innehåller ett antal terrasshus placerade i sluttningen ned mot Gamla Värmdövägen, ett annat i norra delen av området, som innehåller radhuslägenheter.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Östra Ekedal strax innan Gustavsberg. Avståndet till Gustavsbergs centrum är ca 700 meter.  
Planområdet gränsar i norr till jordbruksmark. Åt nordväst ligger gården Östra Ekedal (Östra Ekedal 1:46).  
I nordöst ligger Höjdhagen med sina röda enplans enfamiljshus, "vinkelbodarna".  
Mot öster gränsar området till Ekedalsskolan (Östra Ekedal 1:44).  
I söder gränsar området mot Gamla Värmdövägen, väg 621 och i väster mot jordbruksmark (Östra Ekedal 1:43).

Motivet till planens avgränsning mot norr, öster och söder är av naturliga skäl här är marken redan bebyggd. Mot väster avgränsas området av dalgången med dess jordbruksmark och blickfånget in i denna med gården Östra Ekedal i fonden.

### Areal

Planområdet omfattar ca 7,8 ha.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i huvudsak i enskild ägo, Gustavsbergs Fastigheter AB. En del av marken i öster ägs av Värmdö kommun.

## **NATURFÖRUTSÄTTNINGAR**

### Naturresurser, terrängförhållanden, vegetation, lokalklimat

Aktuellt område utgörs av ett kuperat bergområde som i västra och södra kanten sluttar starkt mot åkermark respektive mot Gamla Värmdövägen. Söder om vägen fortsätter marken att slutta ned mot Farstaviken som ligger söder om området.

Skogsvegetation förekommer speciellt i sluttningarna mot söder och väster. Där finns det framförallt ekar och tallar med visst inslag av björkar. Trädvegetation förekommer även inne i området och då i svackor i terrängen. Vegetationen är här betydligt glesare. Längs södra sidan av Gamla Värmdövägen står ett antal stora praktfulla askar.

Ur vindsynpunkt är höjdplatån utsatt för vindavkylning. Temperaturklimatet är gynnsamt för planområdets södra del eftersom den utgörs av en sydsluttning. Även områdets norra del har gynnsamma förutsättningar då denna del utgörs av en sluttning mot väster med eftermiddagssol.

### Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning av planområdet har utförts 1987-04-07 av GEO-projektering Konsult AB, med kompl 1987-10-30, se bilaga. Inom aktuellt område går berget i dagen på större delen. Jord förekommer på sluttningarna mot väster och söder samt även i svackor inne i området. Jordlagermäktigheten är störst ute på åkermarken i områdets nordvästra del där den är upp till ca 15 m. I övrigt är mäktigheten betydligt mindre. Den största jordlagermäktigheten i förekommande svackor är ca 4 m.

Jordlagret utgörs av sediment på morän på berg. Där sedimentlager förekommer med någorlunda mäktighet består det av lera som är fast (torrskorpa), halvfast eller lös.

Där mäktigare jordlager förekommer och lös lera finns i undergrunden rekommenderas grundförstärkning.  
När husens slutliga läge är fastställt bör en detaljerad geoteknisk undersökning utföras.

### Fornlämningar och byggnadsminnen

Några fornlämningar eller byggnadsminnen registrerade av Riksantikvariatet finns inte inom planområdet.  
Inom Ekedalsskolans område öster om planområdet finns en registrerad fornlämning med 30 skålgropar troligen från bronsåldern.  
Enligt kommunens "Bevarandeplan 1982" för Gustavsberg ingår Ekedalsskolan och Höjdhagen i ett område som klassificeras som "kulturhistoriskt synnerligen värdefull bebyggelse och miljö". Gården Östra Ekedal klassificeras som "kulturhistoriskt värdefull bebyggelse".  
Inom Ekedalsskolans område finns flera byggnader som kom till under perioden 1884-1964, bl a finns en folkskolebyggnad från 1884. I dag finns även rektorsbostad, gymnastiksal med bad m m.  
Höjdhagens bostadsområde planerades och ritades av Kooperativa Förbundets arkitektkontor, under ledning av arkitekten Olof Thunström, även kallad "Thun-Olle", under slutet av 1930-talet. Det innehåller 65 vinkelbyggda enfamiljshus "vinkelbodarna" som var avsedda för arbetare, främst barnfamiljer.

Gården Östra Ekedal består av byggnader från 1700- och 1800-talet. Fram till senare delen av 1800-talet fanns ett gästgiveri här.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktiga planer

Kommunen har ingen antagen generalplan eller områdesplan för Gustavsberg.

### Detaljplaner och förordningar

Planområdet ligger utanför detaljplanelagt område och gränsar inte heller till någon antagen detaljplan. Strandskydd, enligt § 15 Naturvårdslagen gäller för ett område om 100 meter från Farstavikens strandlinje.

### Bostadsförsörjningsprogram

Kommunfullmäktige godkände 1987-02-18 ett bostadsförsörjningsprogram för perioden 1987-1992. I det ingår bl a ett projekt i Östra Ekedal med 160 lägenheter. Riksbyggen står som byggherre och byggstarten var planerad till 1988.

## PLANENS INNEHÅLL, FÖRÄNDRINGAR

1. Riksantikvarieämbetets beslut 1987-11-05 angående det kulturhistoriska riksintresset K56 enligt 2 kap Naturresurslagen (NRL) omfattar planområdet.  
Samrådsmaterialet togs fram vid ungefär samma tidpunkt som detta beslut kom, varför detta inte tidigare var medtagit i denna planbeskrivning.
2. Av bilagda samrådsredogörelse framgår att det kulturhistoriska riksintresset har beaktats.

3. Det kulturhistoriska riksintresset har i detaljplaneförslaget beaktats på följande sätt.

En bestämmelse (f) har införts för bebyggelsens fasader och tak, som anger en inriktning på färgsättning och materialval, som i färgskala anknyter till omgivande mark och vegetation, som t ex finns i berghällarna och träden.

Färgsättning av den föreslagna bebyggelsen är tänkt att utgöras av mättade jordfärger.

Därutöver har en annan bestämmelse (n) införts om vegetationen (träden) inom området.

Befintliga träd inom planområdet skall bevaras i möjligaste mån. Avverkning av träd och ev återplantering får ske endast i samråd med de kommunala byggnadsmyndigheterna.

4. Till planbeskrivningen bifogas perspektivbilder på området med den föreslagna bebyggelsen inritad. Se bilaga 1 och 2.

## 5. Markanvändning

### Allmän plats

Gamla Värmdövägen, väg 621, är utlagd som huvudgata. Tanken är att behålla vägen med dess nuvarande funktion och för de fordonsslag som trafikerar vägen i dag. En ny korsning föreslås med en ny tillfartsväg, lokalgata som skall försörja det föreslagna bostadsområdet.

Lokalgatan ersätter också anslutningen av en gammal infartsväg, som bl a går upp till gården Östra Ekedal, med Gamla Värmdövägen.

Ett naturområde föreslås för ett stråk i öst- västlig riktning mellan radhusbebyggelsen och terrasshusen. Det finns ett allmänt intresse att kunna ta sig genom området från Ekedalsskolan och västerut och vidare bort mot strövområden i nordväst. Denna mark är tänkt att bevaras som den är. Något underhåll av denna mark blir därför inte aktuellt.

### Kvartersmark

Större delen av planområdet är föreslaget för bostäder. Den södra delen av området föreslås för terrasshus i sju våningar, fyra suterrängvåningar och tre våningar ovan mark.

Den norra delen föreslås bebyggas med sammanbyggda enbostadshus (radhus) i två våningar, både planmarkshus och suterränghus.

Ett mindre område föreslås för en pumpstation.

### **6. Utformning av allmän plats**

En gatuhöjd föreslås i korsningen mellan huvudgata och lokalgata. Den ansluter till nuvarande nivå på befintlig väg.

Någon större ombyggnad av befintlig väg är inte aktuell. Däremot ställs krav på att ordna erforderliga siktsträckor för den nya lokalgatan i korsningen. För att klara dessa krav behövs eventuellt både sprängning och bortgrävning av massor.

### **7. Utnyttjandegrad**

Den föreslagna exploateringsgraden 1,0 d.v.s lika stor bruttoarea som fastighetsyta för båda delområdena rymmer den föreslagna bebyggelsen med viss marginal.

### **8. Begränsning av markens bebyggande**

"Prickmark" eller mark som inte får bebyggas, har lagts ut där det är angeläget att hindra bebyggelse. Dalgången utgör ett sådant område. Runt den föreslagna bebyggelsen har också prickmark utlagts. Mot Gamla Värmdövägen i söder har också en prickmarkzon ansetts motiverad.

Ett ledningsområde, u-område, föreslås i norra delen av planområdet, för att garantera tillgänglighet till en redan befintlig allmän underjordisk vattenledning.

### **9. Markens anordnande**

En bestämmelse (n) har införts för att bevara befintliga träd i möjligaste mån. Avverkning av träd och ev återplantering får ske endast i samråd med de kommunala byggnadsmyndigheterna.

Utfartsförbud föreslås utmed hela Gamla Värmdövägen. Den enda tillåtna utfarten skapas i korsningen.

### **10. Utformning och utseende**

Bostadshusens utformning har givits två bestämmelser antal våningar och förbud mot vindsinredning, vilket ansluter till framtagna hus.

En bestämmelse (f) har införts som anger en inriktning på färgsättning och fasadmateriäl för den tillkommande bebyggelsens fasader och tak. Se ovan.

## 11. Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är föreslagen till 15 år från den dag då planen vunnit laga kraft.

Motivet till den långa genomförandetiden är att delar av den föreslagna bebyggelsen såsom carportar och garage skall kunna byggas efter den egentliga utbyggnadsperioden kanske efter 5-10 år beroende på de boendes egna önskemål, som då själva skall kunna få göra det.

Kommunen skall inte vara huvudman för de allmänna platserna.

### Hänvisning

En hänvisning har gjorts på plankartan till planbeskrivningen och gäller trafikbuller.

Det område som får en ljudnivå över 55 dB(A) p.gr.a. trafiken på Gamla Värmdövägen beräknat ca 1,5 meter över mark har markerats på kartan.

Det bygger på en trafikbullerutredning utförd av Ingemansson Akustik 1987-05-08 med komplettering 1987-09-25. Utredningen biläggs planförslaget. Särskild uppmärksamhet får därför tas till trafikbullret vid utformningen av terrasshusen. En kompletterande trafikbullerutredning har utförts av Ingemansson AB, 1989-06-07.

### Bebyggelseområden

#### Bostäder - Flerbostadshus

Fyra terrasshus föreslås byggas i den södra delen av området i söderslutningen mot Gamla Värmdövägen och med utsikt över Farstaviken.

Terrasshusen föreslås få sju våningar. Fyra våningar i suterrängläge och tre våningar ovan mark. Entréplanet, det femte, är orienterat mot kvartersgatan. Varje terrasshus innehåller ca 20 lägenheter, sammanlagt ca 80 lägenheter. Till terrasshusen föreslås ett parkeringsdäck i två plan som rymmer ca 80 parkeringsplatser. Totalt redovisas 96 P-platser för terrasshusen d.v.s. 1,2 ppl/lgh. I anslutning till varje entré föreslås att några P-platser ordnas för rörelsehindrade personer.

#### Bostäder - Radhusen

I norra delen av området föreslås ett 50-tal radhuslägenheter byggas. Dessa placeras bl.a. inne i dalgången bortom befintlig trädridå för att inte synas från Gamla Värmdövägen. Lägenheterna föreslås bli två våningar och utförs som både planmarks- och suterrängshus.

Radhusområdet är uppdelat i två delar. Det ena ligger uppe på en plåtå. Det andra ligger i anslutning till dalgången. Inom området ordnas parkering och lektyr etc.

En kvarterslokal föreslås byggas för hela området. Sammanlagt omfattar förslaget 130-140 lägenheter. Området trafikmatas av en kvartersgata som ansluts till Gamla Värmdövägen i sydvästra delen av planområdet. Denna kvartersgata löper sedan in i dalgången och upp till terrasshus - respektive radhusområdet. Höjdskillnaden är mellan 15 och 20 meter.

### Förskolor

Planområdets behov av barnomsorg skall ordnas inom området. Lokaler för barnomsorg kan integreras i bostadshusen, i radhusens bottenvåningar. Efterhand om behovet minskar kan sådana lokaler återgå till att bli bostäder.

### Skolor

Ekedalsskolan som ligger omedelbart öster om planområdet innehåller låg- och mellanstadium.

### Närservice

Kommunens både kommersiella och offentliga centrum, utgörs av Gustavsbergs centrum. Avståndet dit är ca 700 meter. Här finns Domus, post, apotek, systembolag, vårdcentral, bank, kiosk, OK-bensin m m. Delar av den kommunala förvaltningen ligger här.

En närbutik finns i Höjdhagen.

### Tillgänglighet

För att klara tillgängligheten för rörelsehindrade föreslås gångbana utmed kvartersgatan som löper fram till terrasshusen och radhusområdet.

### Skyddsrum

Skyddsrumsbeked har sökts hos Länsstyrelsen.

### Friytor

### Lek- och fritidsverksamheter

Det finns goda förutsättningar för lek och rekreation inom området och i dess omgivningar.

Inom skolområdet finns fotbollsplan och tennisbana.

Norr om planområdet ligger Älgsbogen med strövområden och elljusspår.

### Natur

Bostadshusen placeras in i terrängen så att ingreppen minimeras. Trots det blir det nödvändigt med en del sprängning och uppfyllnader bl.a. för kvartersvägen. Målet är att klara massbalans. Värdefull vegetation som t. ex. de stora ekarna avses bevaras så långt som möjligt.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen kan ses som en kompletterande utbyggnad av tätorten Gustavsberg. Den nya bebyggelsen anpassar sig till områdets naturliga förutsättningar vad gäller vegetation och topografi. Bebyggelsens skala ansluter väl till befintlig bebyggelse i öster d.v.s. inom Ekedalsskolans område.

Strandskydd avses inte att behållas inom planområdet, eftersom marken antingen blir allmänt tillgänglig som allmän plats-huvudgata och lokalgata eller som kvartersmark för enskild användning-bostäder.

### Vägar och trafik

Någon förändring av den nuvarande Gamla Värmdövägen, väg 621, föreslås inte. En ny anslutning till denna föreslås dock i områdets sydvästra del.

Gamla Värmdövägen har relativt stark trafik.

I och med att den nya förbifartsleden, väg 222, har byggts utanför Gustavsberg har biltrafiken på Gamla Värmdövägen trots allt minskat. Den planerade bebyggelsen bedöms alstra 500-600 fordon rörelser per dygn. Anslutningen utformas efter riktlinjer i ARGUS.

### Gång- och cykeltrafik

Ett viktigt gång- och cykelstråk passerar väster om planområdet i nordsydlig riktning. Det har förbindelse med bostadsområdet nordöst om planområdet. Detta gång- och cykelstråk bevaras men korsningen med Gamla Värmdövägen föreslås ändras enligt ovan. Inom planområdet föreslås gångbana byggas utmed kvartersgatan. En genare gångförbindelse från busshållplatserna upp till terrasshusen ordnas via trappor. En ny gång- och cykelväg föreslås byggas på skrå söder om skoltomten fram till Höjdhagsvägen.

En annan gångväg föreslås byggas i norra delen av området, norrut, så att en förbindelse med Höjdhagen skapas.

### Kollektivtrafik

Busslinjerna 420, 422, 424-440 och 445 passerar på Gamla Värmdövägen och har direktförbindelse med Slussen. En busshållplats ligger på norra sidan av Gamla Värmdövägen inom planområdet. Strax väster om planområdet ligger en annan hållplats på södra sidan av vägen.

Planförslaget förutsätter ingen förändring av nuvarande kollektivtrafikförsörjning. Befintlig busshållplats på norra sidan av vägen föreslås flyttas c:a 20 meter åt väster. Den befintliga hållplatsen på södra sidan föreslås flyttas 120-130 meter åt öster.

### Störningar

Trafikbullret från Gamla Värmdövägen ställer krav på det tekniska utförandet av terrasshusen. Se ovan under rubriken HÄNVISNING.

En särskild trafikbullerutredning har gjorts 1987-05-08 med kompl. 87-09-25 av Ingemanssons Akustik se bilaga.

Terrasshusen utformas så att ställda bullerkrav uppfylls. Det kan innebära att terrasserna får inglasas upp till en viss höjd för att avskärma bullret. Det kan också innebära att terrasserna förses med ett ljudabsorberande fasadmateriäl.

Att terrasshusen får en sådan utformning får sedan följas upp och bevakas av de kommunala byggnadsmyndigheterna.

Se även principskiss i bilaga 3.

En kompletterande trafikbullerutredning utförd av Ingemansson AB, 1989-06-07, innehåller förslag till dämpande åtgärder.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

En befintlig vattenledning passerar i nord-sydlig riktning i västra delen av området.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen avses anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

En spillvattenledning byggs ut som sjöledning och vidare till kommunens spillvattenledningar, söder om kyrkan vid Farstaviken.

Dagvattnet norrifrån tas om hand och leds till samma recipient som tidigare.

Områdets dagvatten tas om hand lokalt och/eller via dagvattenledning.

Kommunen kommer att efter utbyggnaden ta över ansvaret för allmänna VA-ledningar i omfattning som regleras i exploateringsavtalet.

### Värme

Uppvärmning föreslås ske med vattenburen eluppvärmning.

### El

Området ansluts till Värmdö Elverk AB:s el-nät.

### Avfall

Sophämtning föreslås ske på konventionellt sätt vid resp radhuslägenhet och vid varje terrasshus.

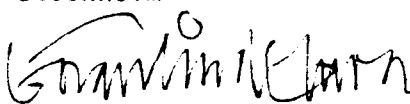
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande tjänstemän på Länsstyrelsen har varit Eva Gyllensvärd, Kurt Thöldte och Carl-Henrik Ankarberg.

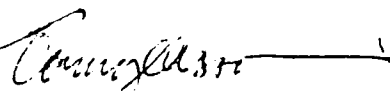
Underhandskontakter har förts med Vägförvaltningen i Stockholms län om den föreslagna väganslutningen. Kontakter har förts med kommunen, i första hand kommundirektör Bo Nilsson och planeringschef Peter Wester.

Från Riksbyggen har projektledare Torbjörn Pehrson och marknadschef Bengt Strömberg deltagit. Från Riksbyggen Konsult AB har arkitekterna SAR Göran Lind Olsson och Conny Olsson samt markingenjör Stig Nöre medverkat. SKANSKA har deltagit i projektet med Björn Liljestränd och Thorsten Wanngren.

RIKSBYGGEN KONSULT AB  
A-TVÅ Arkitekter-Ingenjörer  
Stockholm



Göran Lind Olsson  
Arkitekt SAR, SPA



Conny Olsson  
Arkitekt SAR