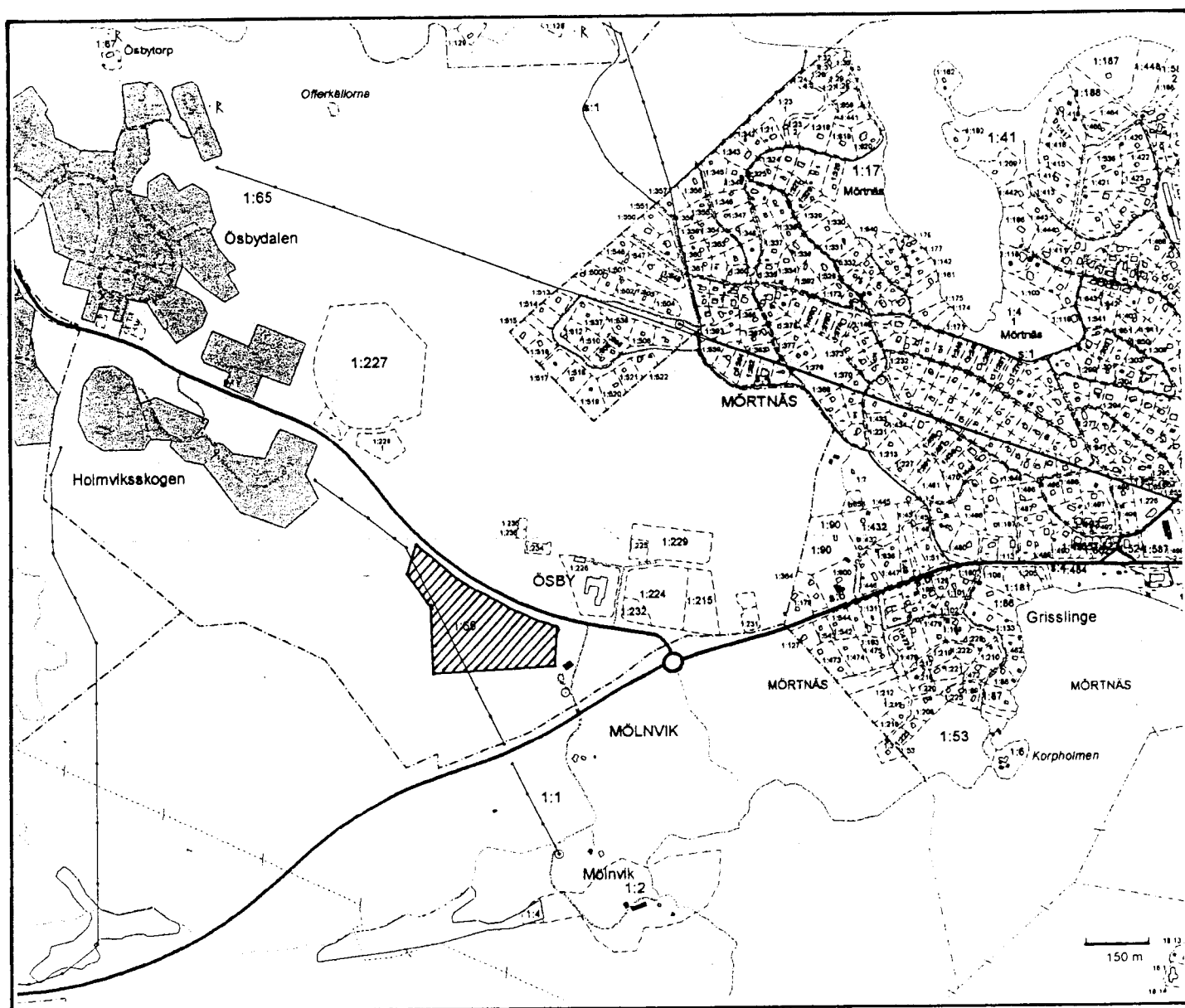


D85

Detaljplan för
MÖLNVIK
del av Ösby 1:65

VÄRMDÖ KOMMUN
STOCKHOLMS LÄN



Antagen av kommunfullmäktige 2000-10-25 §166

Laga kraft 2000-11-24



WESTLUND
ARKITEKTKONTOR AB

Detaljplan för

MÖLNVIK

del av Ösby 1:65

Värmdö kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Norra delen av Mölnviks arbetsplatsområde är till stora delar färdigställd. Inom delen söder om Skärgårdsvägen pågår krossverksamhet och markarbeten som förberedelse för etablering av företag. Enligt gällande detaljplan får en viss del av marken närmast Skärgårdsvägen ej bebyggas. Denna bedömning grundades på tidigare markundersökningar. Nyare undersökningar och erfarenheterna från effekterna av massbelastningar av aktuellt område visar att det byggbara området kan utvidgas. Syftet med aktuell ändring av gällande plan är att formellt kunna medge detta.

PLANDATA

Avgränsning och omfattning

Planområdet omfattar del av fastigheten Ösby 1:65. I norr gränsar området mot Skärgårdsvägen, i väster mot naturmark och i söder och öster mot i huvudsak lokalgator inom arbetsområdet. Med föreslagen avgränsning omfattar området ca 5 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan, som antagits av kommunfullmäktige 1992-04-29, redovisas området för arbetsplatser.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för Mölnviks arbetsplatsområde antogs av kommunfullmäktige 1993-03-31 och vann laga kraft 1993-12-13.

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) har 1998-10-26, § 372 beslutat uppdra till planeringskontoret att utarbeta förslag till ändrad detaljplan avseende södra Mölnvik.

Program för planändringen

Med hänsyn till att ändringen endast omfattar viss utökning av andelen byggbar mark inom gällande, tillåten markanvändning har ett program för planändringen ej bedömts erforderligt.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Markägare

Värmdö kommun är ägare till fastigheten Ösby 1:65. I övrigt se fastighetsförteckning.

Terräng, vegetation

Området är idag i huvudsak markplanerat för bebyggelse enligt gällande detaljplan. Fortfarande används dock aktuell kvartersmark som mellanupplag för krossmassor. I väster gränsar det mot naturmark som bl a innefattar ett vattenfyllt område närmast Skärgårdsvägen.

Geoteknik

En kompletterande, översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts 1998-02-18 av Ingenia Markkonsulter AB. Av den framgår bl a att en omfattande konsolidering erhållits av de underlagande lerlagren på grund av belastningen från de utlagda fyllnadsmassorna. Efter en avschaktning av befintliga fyllningsmassor ned till i stort sett samma nivåer som vid den intilliggande Skärgårdsvägen (ca + 14,2 - +14,7) bedöms större delen av utfyllt och belastat område kunna nyttjas för bebyggelse. Dock bör ett område inom ca 50 meter från kvartersgränsen i nordväst ej utnyttjas för bebyggelse. Inom detta område bör ej heller uppfyllnad ske till högre fyllnadshöjd än ca 1,3 meter över ursprunglig markyta för att inte äventyra Skärgårdsvägens stabilitet. Här låg den tidigare ängsmarkens nivå på +12,5 - 13,0 meter. Den geotekniska utredningen från 1998 finns tillgänglig hos planenheten, Värmdö kommun.

För planerade byggnader får man räkna med pålgrundläggning. Förprylning genom den befintliga sprängstensfyllningen kommer därvid att erfordras. Kompletterande vikt- och slagsondering bör utföras för bestämning av erforderliga pållängder efter det att lägena för planerade byggnader bestämts.

Bebyggelse, byggnadsrätt, placering

Markanvändning, småindustri, kontor och handel, bibehålls i enlighet med gällande plan. Likaså bibehålls exploateringsgrad och tillåten byggnadshöjd. Bebyggelsezonen inom kvarteret utvidgas mot Skärgårdsvägen i enlighet med de möjligheter som den kompletterande grundundersökningen redovisat. I likhet med övriga kvarter inom arbetsområdet föreslås en planerad zon om 10,0 meter mot Skärgårdsvägen. Inom denna zon föreslås även ett område för ev allmänna ledningar, bl a dagvattenkulvert. Utökningen av bebyggelsezonen innebär att ytterligare ca 6000 kvm mark kan disponeras för bebyggelse.

Vägar, tillfarter och parkering

Tillfart till planområdet sker via lokalgata, utlagd i gällande detaljplan. Någon direktut-fart mot Skärgårdsvägen från kvartersmark tillåts ej.

Parkering och angöring kan ske antingen inom den egna tomten eller på ytor gemensamma för flera fastigheter. Parkeringar skall dimensioneras enligt kommunens riktlinjer.

Kollektivtrafik

Skärgårdsvägen trafikeras av alla busslinjer från Gustavsberg till norra Värmdö, Hemmesta, Stavnäs och Djurö. Hållplatser finns vid lokalgatornas anslutning till Skärgårdsvägen.

Teknisk försörjning

Arbetsområdet berörs tidvis av stora dagvattenflöden. Dagvattnet leds via delvis öppna diken mot Grisslingen. En grundvattentröskel finns vid Värmdövägen i höjd med Bruks-
hundsclubbens område. Det är nödvändigt att grundvattennivån inom planområdet bibehålls för att inte nya marksättningar skall uppstå. Såväl avrinning som grundvattennivåer kan behöva regleras med hjälp av en kulvert utmed Skärgårdsvägen. Ett ledningsområde (u-område) för bl a detta ändamål har föreslagits. En utredning om vattenrörelser genom området har gjorts under 1992-1993. En ny översyn av dagvatten- och grundvattenrörelser avses genomföras.

MILJÖKONSEKVENSER

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har redovisats i gällande detaljplan (se denna plan). Nu föreslagen planändring innebär inte några nämnvärda förändringar av miljökonsekvenserna. Någon revidering av tidigare MKB har därför ej bedömts erforderlig.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planprocess

Eftersom planändringen har begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och står i överensstämmelse med översiktsplanen kommer ändringen att prövas genom ett enkelt planförfarande.

Tidplan för planprocessen

Beslut i KSAU om planändring	oktober	1998
Beslut i KSAU om samråd	december	1999
Samråd	januari	2000
Godkännande i KS	oktober	
Antagande i KF	november	
Laga kraft	december	

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har utförts under ledning av planeringschef Peter Wester, planenheten, Värmdö kommun. För planarbetet har markägaren anlitat Magnus Westlund, Westlund Arkitektkontor AB.

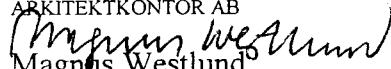
REVIDERING

Efter samrådet har planförslaget reviderats. Planområdet har därvid begränsats till enbart arbetsområdets nordvästra del, söder om Skärgårdsvägen, inom vilken planen skall medge en utökad byggrätt på kvartersmark.

Stockholm i mars 2000

WESTLUND

ARKITEKTKONTOR AB


Magnus Westlund