

HÅLLUDDEN, Värmdö kommun

BESKRIVNING

tillhörande förslag till byggnadsplan för kursgård
på HÅLLUDDEN (del av Tjustvik 1:1 Gustavsberg 1:7)
i Värmdö kommun, Stockholms län.

PLANHANDLINGAR

Planförslaget utgörs av följande handlingar:

- plankarta i skala 1:2000, ritad på grundkarta
upprättad av Viak 1984.
- bestämmelser.

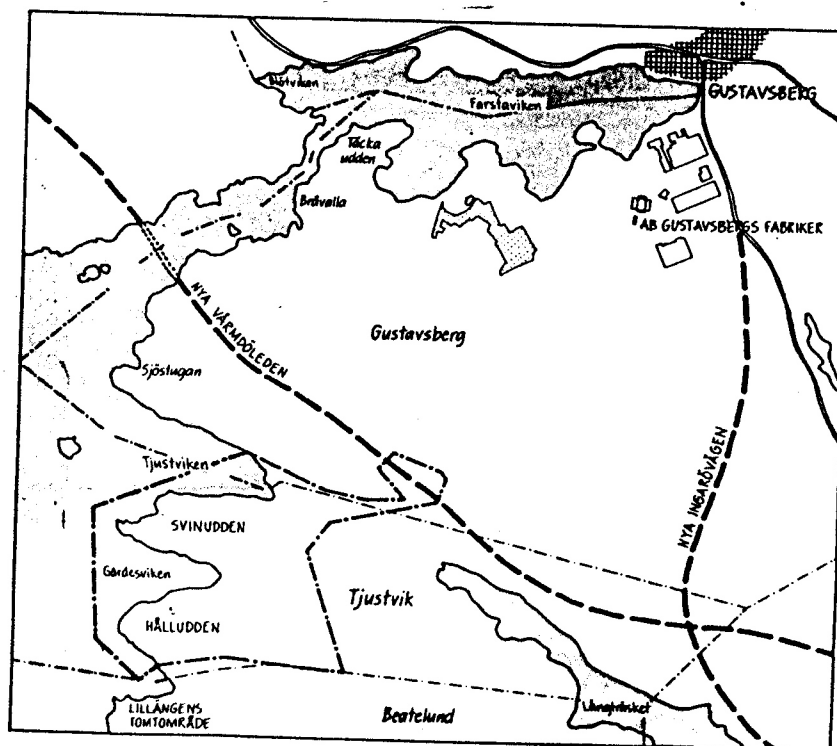
Till planförslaget hör dessutom

- illustrationsplan
- föreliggande beskrivning

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Tjust-
vik 1:1 och Gustavsberg 1:7. Området ligger på
östra sidan av Baggensfjärden och i området ingår
Hålludden och Svinudden. Avståndet till Gustavs-
berg är ca 5 km.



Areal

Planområdets totala areal är ca 76 ha varav 54 ha utgör mark och 22 ha vattenområde.

Enligt planförslaget är ca 25 ha utlagt för samlingslokaler och därmed samhörigt ändamål (tomt för kursgård) och 29 ha som grönområde.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunal översiktsplanering

Kommunfullmäktige har 1983-01-26 antagit ett reviderat och utvecklat förslag till markdispositionsplan (MDP) och kommunöversikt (KÖ).

Enligt markdispositionsplanen ligger planområdet inom område benämnt jord- och skogsbruksområde av intresse för rekreation och rörligt friluftsliv. Nuvarande markanvändning avses att bibehållas.

I KÖ ingår planförslaget i område med beteckningen R1. Enligt riktlinjerna för R1 skall ny bebyggelse ej tillåtas om inte särskilda skäl föreligger.

Markanvändningsbestämmelser

För här aktuellt område gäller utomplansbestämmelser enligt 29 § byggnadsstadgan och förbud mot tätbebyggelse enligt 56 § 4 stycket byggnadsstadgan. Vidare gäller utvidgat strandskydd enligt 15 § naturvårdslagen. Strandskyddet gäller sålunda 300 meter inåt land och 100 meter ut i vattnet allt räknat från strandlinjen vid medelvattenstånd.

Bakgrund och kommunala ställningstaganden

Telefonaktiebolaget LM Ericsson har köpt aktuellt markområde på Hålludden av AB Gustavsberg för att uppföra en kursgård. Kursgården ska användas för utbildning, konferenser, demonstration och representation m m för såväl Ericsson-koncernens svenska som utländska kunder. Även intern utbildning av personal på chefsnivå kommer att förläggas hit.

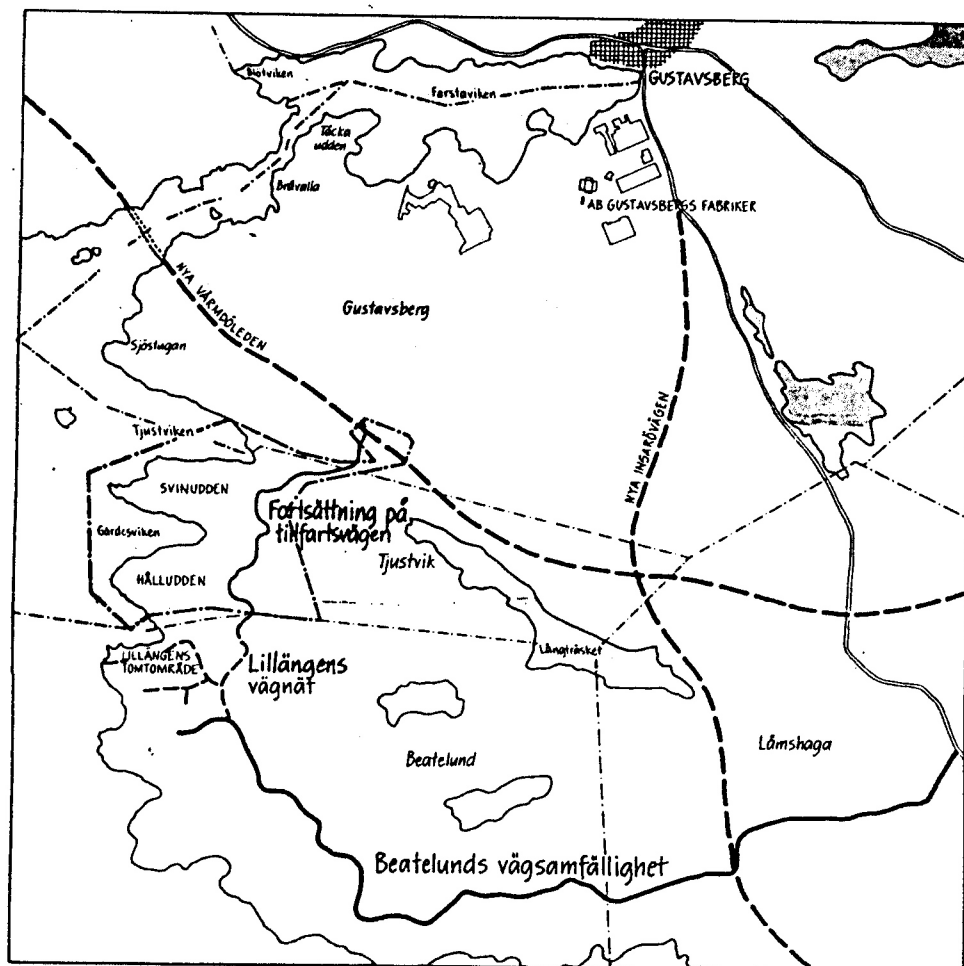
Anläggningen kommer att ges hög standard och innehålla avancerad teknisk utrustning. Kursgården skall inrymma en kursdel för 160 personer uppdelad i större och mindre enheter, en hotelldel med 65 enkelrum, en matsalsenhet - delbar - för 100 personer, en VIP-del med 10 dubbelrum och matsal samt sällskapsrum för 25 personer. Till detta kommer en servicedel, fritidsdel samt strandbyggnader och personalbostäder. Totalt kommer anläggningen att omfatta ca 6 000 m² lokalytor i en första utbyggnad. Anläggningen är planerad för en framtida utökning.

Fyra arkitektkontor har inbjudits till en idétävling om kursgårdens utformning. Tävlingstiden utgick 1984-10-12 och bedömningen av de inlämnade förslagen blev klara i mitten på december 1984. Vinnande arkitektkontor blev Coordinator Arkitekter AB. De kommer att få utveckla sitt förslag och arbeta fram fullständiga bygghandlingar.

Ericsson och kommunen har tecknat exploateringsavtal, som bl a innebär att vid planläggningen skall eftersträvas ett tillgodoseende av såväl anläggningens behov av avskildhet som allmänhetens behov av att fritt kunna ströva i naturen i anläggningens omgivning. Vidare har avtalats att vatten- och avloppsledningarna till Hålludden ska ingå i kommunens verksamhetsområde. Kommunen har även i exploateringsavtalet med Ericsson förbundit sig att verka för att vägverket godkänner att tillfartsvägen till Hålludden får anslutas till nya Värmdöleden, som f n byggs. Erforderlig trafikplats vid Tjustvik bekostas av Ericsson. Med en sådan anordning kommer restiden från Slussen att uppgå till cirka 15-20 minuter.

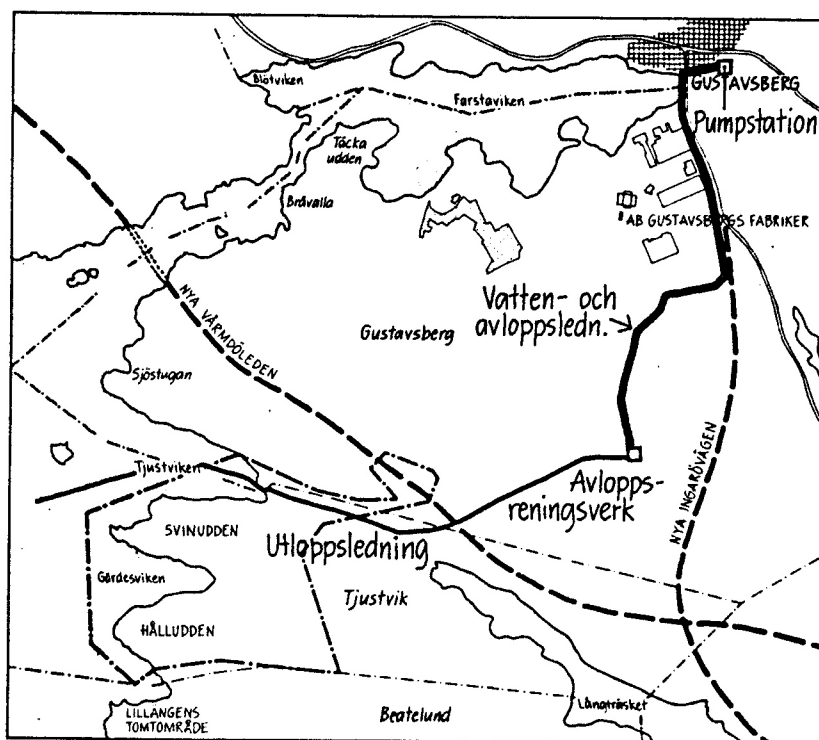
Byggnadsnämnden har beslutat att planerad bebyggelse måste föregås av detaljplanläggning och att institutet byggnadsplan skall användas. I planområdet ska förutom aktuellt markområde på Hålludden även ingå ett område på Svinudden, som ligger strax norr om Hålludden. Detta område skall i planen läggas ut som grönområde. Planen skall även omfatta den mark som åtgår för av- och påfartsramp till motortrafikleden (Värmdöleden).

Denna väg fortsätter igenom planområdet men med sämre standard än tillfartsvägen och ansluter till ett vägnät, som finns inom Lillängens tomtområde, strax söder om Tjustvik 1:1. Detta vägnät är i sin tur anslutet till en annan enskild väg som går från Lillängens tomtområde fram till "Ingarövägen" i höjd med Lämshaga. Denna väg handhas av Beatelunds vägsamfällighet, se nedanstående skiss. Vägsamfällighetens båtnadsområde går i gränsen mellan Tjustvik 1:1 och Beatelund 1:1, vilket innebär att alla fastigheter som ligger söder om Tjustvik 1:1 har sin utfart söderut via vägen till Lämshaga. Viss biltrafik från Lillängen framför allt under sommaren sker dock norrut, utan formell rätt över Hålludden.



Teknisk försörjning

Något kommunalt vatten- och avloppsnät finns ej inom området. Närmaste kommunala va-nät finns vid Tjustviks avloppsreningsverk, som ligger ca 1.5 km nordost om Hålludden. Utsläppet från verket sker till Baggensfjärden via en ledning som mynnar ut i Tjustviken. De sista femhundra metrarna på land går ledningen inom planområdet strax söder om norra plangränsen.



Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av delar av fastigheterna Tjustvik 1:1 och Gustavsberg 1:7. Fastigheterna ägs av AB Gustavsberg med undantag av ca 25 ha av Tjustvik 1:1 (Hålludden), som försålts till Telefonaktiebolaget LM Ericsson. Vattenområdet utanför Hålludden har även förvärvats av Ericsson.

PLANFÖRSLAG

Byggnadsmark och specialområden

Kursgård

Planen redovisar byggnadsmark för en kursgård (C=område för samlings- och föreningslokaler). Byggnadsmarken för detta ändamål omfattar hela Hålludden och utgör ca 25 ha.

Kursgårdsanläggningens sammanlagda bruttoarea får ej överstiga 30 000 kvadratmeter och byggnaderna får uppföras i högst två våningar med en högsta höjd av 8.0 meter. I ett första skede avses ungefär en femtedel av den totala byggnadsrätten att utnyttjas och återstoden ligga som reserv för en framtida utbyggnad av kurs- och konferensanläggningen.

En stor del av byggnadsmarken har prickats bort, främst då invid stränderna och i vissa branta partier i områdets norra och södra delar. Längst ut på Hålludden har dock en byggnadsrätt utlagts. Inom den avses en bastubyggnad med gillestuga att uppföras.

Kursgårdstomten kommer ej att inhägnas.

Vattenområde

Större delen av vattenområdet har i planen betecknats V medan ett mindre område har beteckningen Vb.

(V = Vattenområde, som ej får överbyggas,
Vb = Vattenområde, som får överbyggas med bryggor.)

Vb-området är utlagt i viken på norra sidan av Hålludden. Området är avsett för båtbyggga.

Parkmark

Den mark inom planområdet, som ej utlagts som byggnadsmark har betecknats parkmark (grönområde).

Grönområdet, som har en areal av cirka 30 ha, omfattar förutom Svinudden även mark österut mot nya Värmdöleden. Området är intressant för närregionen och bör hållas tillgängligt för allmänheten som strövområde.

Vägar och trafik

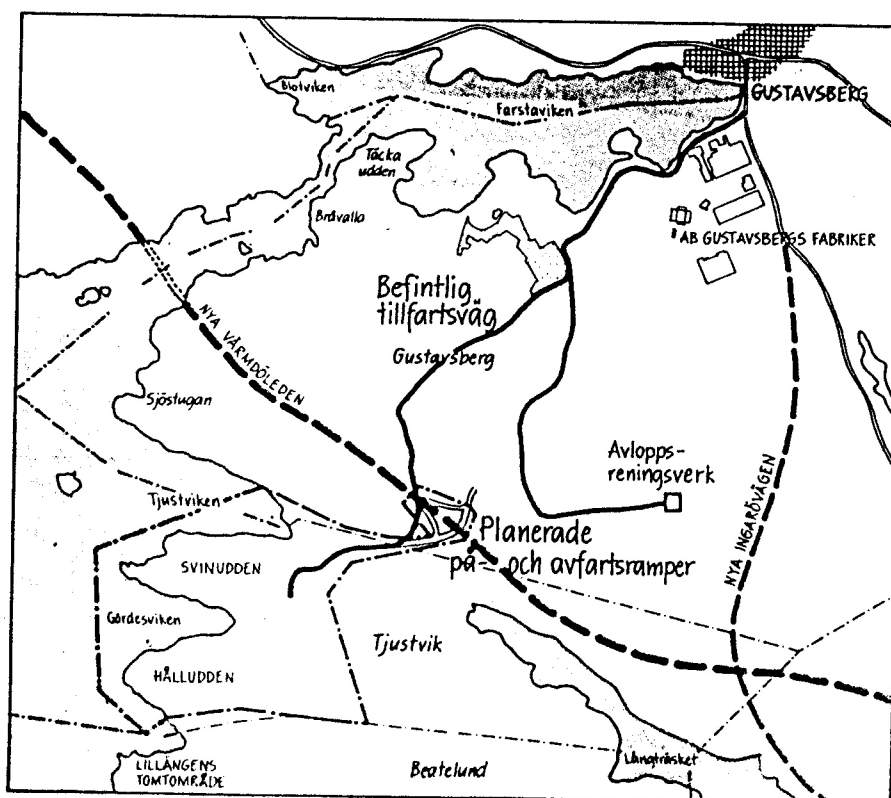
Trafikplats, tillfartsväg

Nya Värmdöleden håller på att byggas förbi Gustavsberg på sträckan Insjön-Grisslinge.

För att förkorta resvägen till kursgården har en ny trafikplats illustrerats i planförslaget vid Tjustvik. Ericsson har åtagit sig att bekosta byggnationen av denna trafikplats (avfarts- och påfartsramp och andra väganordningar) i enlighet med de föreskrifter statens vägverk kan komma att påfordra.

Trafikplatsen medför sålunda inte bara fördelar för kursgårdsanläggningen utan även för den allmänhet som önskar besöka Svinudden och angränsande marker som är allemansrättsligt tillgängliga. Det är härvid viktigt att ge allmänheten möjlighet att ställa ifrån sig bilen. I annat fall finns risk för skild vild parkering utefter enskilda vägen till kursgården. För att förhindra detta kan lämpligen parkeringsfickor ordnas på lämpliga ställen utefter vägen. Det är viktigt att kommunen noggrant följer upp parkeringsfrågan så att ej några problem uppkommer.

Sträckningen av den befintliga tillfartsvägen till Hålludden - sedan man lämnat Värmdöleden - kommer i princip att behållas, men vägen kommer att ges en högre standard och ev beläggas med asfalt. Vägen kommer att skyltas som enskild väg.



Parkering

Erforderliga biluppställningsplatser för kursgårdens behov kommer att iordningställas inom "kursgårdstomten".

Obehörig biltrafik kommer att stoppas innan den når kursgårdsbyggnaderna. För den allmänhet som kommer med bil och avser att besöka Svinudden kommer parkeringsbehovet att lösas på lämpliga ställen (som redan nämnts ovan).

Gångväg

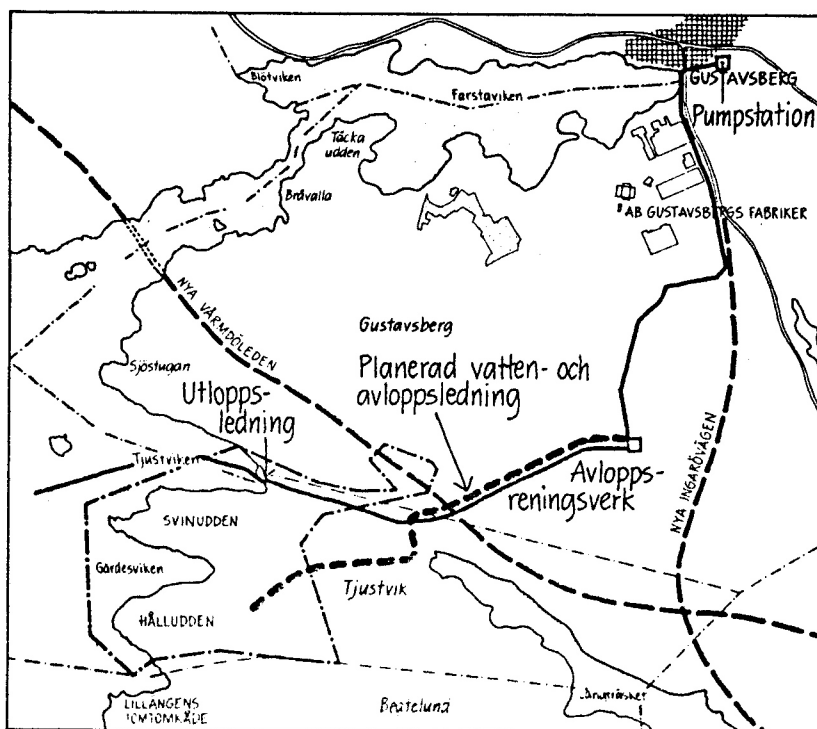
För att möjliggöra för allmänheten att även i fortsättningen kunna promenera på befintlig väg genom området har ett X-område lagts ut på kursgårdstomten. (X = Mark tillgänglig för allmän gångtrafik.) X-området följer i princip den befintliga vägens sträckning.

Någon allmän biltrafik genom området kommer där-
emot ej att tillåtas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Enligt träffat exploateringsavtal mellan Ericsson och kommunen ska kursgården ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vatten- och avloppsledning kommer således att nedläggas från Tjustviks reningsverk till Hålludden. Avloppsledningen kommer att utföras som en tryckavloppsledning.



Strandskydd

När byggnadsplanen fastställs bör gällande strandskyddsförordnande bibehållas på grönområdet och V-området, men upphävas helt på Vb-området.

På den prickade delen av C-området ligger strandskyddet kvar medan det upphävs helt inom den oprickade delen.

PLANGENOMFÖRANDE

De åtgärder som erfordras för planförslagets genomförande kommer att bekostas av Ericsson. Tillägg till exploateringsavtalet kommer att upprättas mellan kommunen och Ericsson för att reglera vissa frågor mera i detalj.

Fastighetsbildningsåtgärder är igångsatta.

Kursgården beräknas vara klar 1986-87.

SAMRÅD

Information om planförslaget enligt 14 § byggnadsstadgan lämnades till berörda markägare, Beatelunds vägsamhällighet och Lillängens tomtägareförening den 16 oktober 1984. Härvid framkom speciellt från vissa året-runt-boende söder om Hålludden en önskan att få nyttja tillfarten till kursgården från Värmdöleden över kursgårdstomten. Det skulle medföra en väsentlig tidsvinst. Det framkom vidare att sommartid körde man över Tjustvik in till Gustavsberg trots att någon formell rätt till det ej kunde påvisas. Representanten från AB Gustavsberg ansåg att det ej förelåg någon formell rätt för Beatelundsfastigheterna att åka över Tjustvik 1:1 och att Ericsson ej önskade någon biltrafik över "kursgårdstomten". Däremot skulle allmän gångtrafik tillåtas på vägen ifråga.

Innan informationsmötet avslutades erhöll alla som så önskade en skiss som visade planförslagets utformning i stora drag.

Vidare har samråd under hand skett med stadsarkitekten Kjell Jansson i Värmdö kommun, bitr länsarkitekten Kurt Thöldte på länsstyrelsen samt arkitekt Krister Tham hos Coordinator Arkitekter AB.

Skriftligt samrådsyttrande har länsstyrelsen avgivit till kommunen. Yttrandet är daterat 1985-01-31 och bifogas i kopia. I yttrandet har planenheten, lantmäterienheten och enheten för kulturminnesvård samt vägförvaltningen framfört sina facksynpunkter.

Av yttrandet framgår att länsstyrelsen ej gjort någon sammanvägd bedömning.

PLANFÖRFATTARENS SYNUNKTER PÅ LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE

Planenheten anser att inom den generella strand-skyddszonen om 100 meter land- och vattenområde skall inga anläggningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att nyttja stranden komma till.

Planförslagets utformning i strandzonen stämmer väl överens med planenhetens uppfattning med undantag av Vb-området på Hålluddens norra sida där strandskyddet föreslås bli upphävt för att ge plats för en båtbygga. Strandskyddet föreslås således att ligga kvar inom det prickade området på kursgårdstomten upp till 300 meter från stranden - (på de ställen där prickningen sträcker sig så långt från stranden); inom den ej prickade delen av kursgårdstomten föreslås strandskyddet bli upphävt.

På grönområdet föreslås ingen förändring utan där bör gällande strandskyddsförordnande bibehållas.

Lantmäterienheten påpekar att den tänkta fastighetens omfattning bör redovisas.

Fastighetens omfattning utgör hela det med C betecknade området tillika med det vattenområde som ingår enligt köpekontraktet.

Enheten för kulturminnesvård meddelar att de upptäckt fornlämningar inom kursgårdstomten bestående av två s k ryssugnar. De ligger invid stranden på

sydvästra sidan av Hålludden och har redovisats till riksantikvarieämbetet för registrering som fornminne.

Att ordna erforderligt friområde omkring det blivande fornminnet enligt fornminneslagens bestämmelser kommer säkerligen att kunna ordnas då fornminnet ligger på mark som ej får bebyggas.

Vägförvaltningen anser att varje anslutning till en väg utgör i sig en trafikfara och att man därför av trafiksäkerhetsskäl måste vara restriktiv mot nytillkommande anslutningar.

Förvaltningen anser vidare att en trafikplats vid Tjustvik som skulle betjäna den planerade kurs- och konferensanläggningen kan förväntas få trafik av liten omfattning jämfört med vad som är fallet i trafikplatserna utmed Värmdöleden.

Förvaltningen anser vidare

att trafiken i en trafikplats vid Tjustvik blir av för liten omfattning jämfört med övriga trafikplatser utmed Värmdöleden

att nya ramper vid Tjustvik dessutom skulle komma att ansluta till en enskild väg med mycket låg standard

att vare sig den enskilda vägens låga standard eller omfattningen på trafiken ramperna skall betjäna och uppfylla de kriterier som kan ställas på anslutningar till huvudvägnätet

att trafikplatsen vid Tjustvik skulle hamna nära trafikplatsen vid Ingarövägen

att kurs- och konferensanläggningen och områdena norr och nordväst om Värmdöleden kan trafikförsörjas från befintliga trafikplatser och att det därför inte finns behov av några nya ramper på Värmdöleden vid Tjustvik.

Vägförvaltningen slutar sitt uttalande med att säga att den inte är beredd att tillstyrka att en ny trafikplats tillkommer på Värmdöleden vid Tjustvik, men är däremot beredd att tillstyrka en ny anslutning till väg 646 Ingarövägen i ett från trafiksäkerhetssynpunkt lämpligt läge.

För att bemöta vägförvaltningens synpunkter må följande anföras:

1. Avstånd mellan trafikplatser på huvudväg bör ej understiga:

2 500 m vid 120 km/h

1 000 m vid 80 km/h

Trafikplats för särskild tillfart till Hålludden ligger på cirka 1,3 km avstånd från vägskalet för anslutning till Gustavsberg. Detta torde medge hastigheten 90 km/h.

Avfart till Hålludden kan knappast medföra säkerhetsproblem vid 110 km/h på väg 74.

Påfart kan möjligen erfordra hastighetsbegränsning till 90 km/h för västgående trafik på väg 74.

2. Vägen till Hålludden kan också vara till nytta för stora områden av intresse för det rörliga friluftslivet såväl norr som söder om väg 74.

Trafikalstringen av kursgården kan uppskattas till storleksordningen högst 100 å 150 fordon/dygn i vardera riktningen.

Storleken av övrig trafik blir beroende av framtida markutnyttjande.

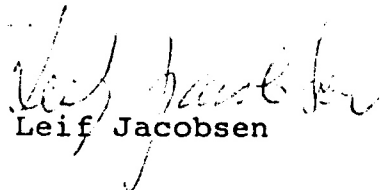
Det syns inte osannolikt att en framtida avvikande och påfarande trafik i den diskuterade trafikplatsen skulle uppgå till i medeltal 500 fordon/dygn och max 1000 fordon/dygn.

3. Nyttan för tillgängligheten till aktuellt område blir betydande. Trafiksäkerhetsriskerna kan bedömas bli mycket små.

Stockholm i januari 1985

K-KONSULT
Planavdelningen


Olle Thunwall


Leif Jacobsen

Tillägg till beskrivning: se nästa sida!

TILLÄGG TILL BESKRIVNING

Under utställningstiden har Stockholms Östra Lantmäteridistrikt i yttrande 85-02-19 meddelat att grundkartan upprättad av Viak AB, bör kompletteras med uppgift om stomnät i plan och höjd.

Vidare har länsantikvarien i länsstyrelsens yttrande 1985-03-06 framfört att två nyupptäckta "ryssugnar" från 1700-talet ligger på prickad mark inom planområdet och att dessa bör redovisas med "R" på grundkartan och omnämnas i planbeskrivningen.

Med anledning av ovanstående har grundkartan kompletterats med uppgifter om gällande koordinatsystem i plan och höjd (plan ST-74, höjd RH00). Plankoordinater på rutnätets hörnpunkter har även angivits på grundkartan.

Vidare har grundkartan kompletterats med ett område betecknat "R" omkring ryssugnarna. Ryssugnar är att betrakta som fasta fornlämningar och för dessa gäller fornminneslagen. I dess 3:dje paragraf sägs bland annat följande. "Till fast fornlämning hör så stort område på marken, som tarvas för att bevara fornlämningen och bereda med hänsyn till dess art och betydelse nödigt utrymme däromkring".

Planbestämmelserna påverkas ej av ovannämnda komplettering.

Stockholm 1985-03-11

K-KONSULT
Planavdelningen


Olle Thunwall


Leif Jacobsen