



VÄRMDÖ KOMMUN

*Kopia*

*D 132*

ANTAGANDEHANDLING

MARS 2004

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR DEL AV

**Gustavsberg 1:57 m fl**

Farstalandet, Värmdö kommun

*"Slottshagen" m.fl.*

*- se plankartan*

|                                                                                     |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>LAGAKRAFTBEVIS</b>                                                               |                        |
| Datum                                                                               | <i>04/11/04</i>        |
| Detta beslut har vunnit laga kraft                                                  |                        |
| den                                                                                 | <i>28 oktober 2004</i> |
|  | VÄRMDÖ KOMMUN          |
|                                                                                     | Kommunledningskontoret |
|                                                                                     | Planenheten            |
| <i>Katarina Öhman</i>                                                               |                        |

**FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR DEL AV  
Gustavsberg 1:57 m fl  
Farstalandet, Värmdö kommun**

## **PLANBESKRIVNING**

### **PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV**

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning

### **BAKGRUND OCH SYFTE TILL PLANÄNDRING**

Underliggande detaljplan har till största delen genomförts och bildandet av gemensamhetsanläggning pågår. På grund av de överläggningar inom kommunen och mellan kommunen och markägaren som pågått en tid har delområdet i nordost, benämnt Slottsboplatsen, inte byggts ut. Nu har beslut tagits om att ta bort användningsområdet bostäder för Slottsboplatsen samt övriga outnyttjade byggrätter och ersätta detta med ett nytt område, benämnt Slottshagen, i anslutning till områdets sydvästra del.

Ändringarna avser även flyttning av vissa användningsgränser i syfte att möjliggöra bildandet av en samfällighetsförening för de allmänna platserna inom planområdet. Förslaget redovisar även ändring av gällande markanvändning, allmän plats och parkområde, till kvartersmark.

Inom del av områdets nordöstra del (kallad Slottsboplatsen), ändras kvartersmark till naturmark. I områdets sydvästra hörn tillkommer ett område med markanvändningsbeteckningarna Bostäder och NATURPARK.

Del av området södra del, Idrottsvägen, och naturmark söder därom ändras genom ett separat planförslag. I samband med upprättandet av detaljplan för GUSTAVSBERGS HAMN, vilken vunnit laga kraft 2002-08-25, har gränsen mot öster ändrats något.

## **PLANDATA**

### **Planområdets läge**

Planområdet ligger strax öster om Gustavsbergs fabriksområde vid Farstaviken. Planområdet ansluter i söder till Idrottsvägen. I väster följer plangränsen ängskanten ca 200 meter väster om Farsta Slott, gränsen i norr ligger ca 30 meter utanför strandlinjen i Farstaviken fram till Farsta udde där gränsen följer Odelbergsvägens norra kant fram till Farstaviks herrgård, samt ca 20 meter utanför stranden runt herrgården fram till norr om "Farstagarage", därefter går gränsen rakt österut till kullen norr om Farsta gård runt kullens norra sida fram till fabriksområdet (läget redovisas i en översiktsbild på fig. 1).



Planområdets areal är ca 44 hektar varav 25,2 hektar är allmän plats; 1,0 hektar är vattenområde och 17,7 hektar är kvartersmark.

Marken inom planområdet har i två etapper överförs från GFAB till JM AB. Vid utbyggnaden av området har kvarterensmarken successivt överförs till respektive bostadsrättsförening, husägare och samfällighetsförening. Allmän platsmark som idag ingår i stamfastigheten som ägs av JM AB ska överföras dels till gemensamhetsanläggning för gator och vägar dels till gemensamhetsanläggning för naturmark och gångvägar.

Planområdet är till största delen färdigbebyggt med bostäder och bildandet av gemensamhetsanläggningar och samfällighetsförening pågår.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

I den underliggande detaljplanen har hänsyn tagits till kommunens tidigare ställningstagande i Översiktsplan för Värmdö kommun och Fördjupad översiktsplan för Charlottendal.

### Befintlig bebyggelse

Byggnader som är klassificerade som kulturhistoriskt synnerligen värdefull bebyggelse har rustats upp och byggts om enligt underliggande plans bestämmelser.

Området har byggts ut successivt under flera år i takt med efterfrågan på bostäder. Bebyggelsen består i huvudsak av en- och tvåvåningshus med några enstaka trevåningshus.

### Planerad nybebyggelse

Den återstående utbyggnaden av Slottsboplatsen enligt underliggande detaljplan ska utgå om detta planförslag med ny bebyggelse i Slottshagen antas genom beslut i kommunfullmäktige. Den avgående och tillkommande bebyggelsen innebär att den slutliga exploateringen för hela området ligger inom ramen för gällande detaljplans program.

## BYGGNADSMILJÖ

Planerad nybebyggelse i området benämnt Slottshagen skall i likhet med tidigare utbyggda delområden ansluta till den ursprungliga slottsmiljön liksom naturmark, med utblickar och ett modernt gestaltat boende i skala, volym, form och färg.

### Natur- och kulturmiljö

Gustavsberg anges som riksintressant kulturmiljö i kommunens översiktsplan. Farsta Slottsvik ingår som en del av detta område. Farsta slott och Farstaviks herrgård samt ytterligare ett antal byggnader föreslås bevaras. På motsvarande sätt anges i planen att Farsta slotts lindallé skall skyddas och bevaras. Farsta slott med omgivning har haft en utmärkande historisk betydelse för samhället och den föreskrivna nybebyggelsen har placerats med stor hänsyn till de befintliga husen, tidigare byggnader och till terräng och vegetation, så att områdets karaktär i stort bevaras. Ett öppet stråk kommer enligt detaljplaneförslaget att finnas kvar mellan gravfältet vid Kattholmen och slottsområdet.

Stora delar av planområdet kommer även efter det att området är helt utbyggt att behållas som naturmark och utläggs i detaljplanen som allmän plats med beteckningen "NATUR". Inom dessa områden finns gamla gångstigar, nya gångvägar och enklare motionsslingor kan anordnas, men dessa områden avses i första hand fungera som friytor för utevistelse utan speciella arrangemang. Den centrala dalgången genom området och ången i områdets västra gräns kommer att bibehållas som öppna områden. De markerade skogbevuxna kullarna i planområdets västra del, kommer att bevaras obebyggda och anges med beteckningen "NATUR-PARK". Engelska parken har rustats upp och betecknas även den som "NATURPARK" i detaljplanebestämmelserna. Motsvarande betecknas

kullarna och betesmarken runt det nya området Slottshagen i sydväst som "NATURPARK".

Den planerade nybebyggelsen i området benämnt Slottshagen bedöms ej påverka naturmiljön utöver de tidigare analyser som gjorts före utbyggnad av Farsta Slottsviks-området. För marken runt Slottshagen som betecknas med NATURPARK kan särskilt skötselprogram upprättas som anvisar hur markens naturvärden bibehålls och även kan medge att den används som betesmark. Någon MKB bedöms ej behövas upprättas.

### **Rekreatiomsområden**

Det aktuella områdets egenskaper och den småskaliga bostadsbebyggelse som detaljplanen anger innebär att förutsättningar för att tillgodose behovet av friytor för lek och rekreation är gynnsamma. Detaljplanens planbestämmelser avses inte fastlägga den slutliga detaljförläggningen av lekplatser och friytor inom kvartersmarken. Planen redovisar en nyanlagd gångstig längs Farstavikens strand förbi Farstaviks Herrgård och gångvägar genom bebyggelsen i delområdena, syftande till att ge allmänheten tillgång till sjön, samt park- och naturmark inom området. Odlingslotter finns i dalsänkan centralt i området (angivet med "L1" i planen).

Inom planområdet finns betesmark för ridanläggning söder om området. För betesmark som tas i anspråk för ny bebyggelse finns ersättningsmark i angränsning till befintlig betesmark.

### **Vattenområden**

Planområdet innefattar del av Farstaviken. Här råder strandskydd 100 meter från strandlinjen på vatten liksom land inom områden som betecknas med W i planbestämmelserna. Planförslaget avser inga förändringar av strandskyddet.

Inom planområdet finns ett antal småbåtsbryggor och en "ångbåtsbrygga" framför Farsta slott, där ett befintligt fundament har nyttjats. Planen förutsätter att strandskyddet ej gäller inom Wb-områden (båtbryggorna).

Vid Kattholmen, NO om planområdet, finns båtuppställningsplats med bryggor för fritidsbåtar. Del av året trafikerar Farstaviken av passagerarbåt till Gustavsberg från Stockholm. Lastkajen på Kattholmen används för transporter av lera till fabriken. Hur lastkajen och farleden kommer att användas i framtiden beror på verksamheten vid fabriken.

### **Offentlig service**

Inom planområdet finns ett antal vård-, senior- och smålägenheter. Planen medger en eller flera lägenhetsförskolor inom bostadsgrupper i området.

I intilliggande områdets detaljplan, Charlottendal, föreslås tomt för en 2-parallellig skola för ca 500 elever och tomter för två st förskolor.

**Kommersiell service**

Butiker, post, bank, restaurang/kafé, systembolag finns i Gustavsbergs centrum och Gustavsbergs hamn inom gångavstånd. I Charlottendal planeras stormarknad.

**Gatunätet**

All fordonstrafik till och från planområdet sker via den befintliga Idrottsvägen med utfart till väg 646.



Fig 2 Karta som redovisar intilliggande skolor.

Förutom lokaltrafik till och från bostäderna går transporter till kommunens reningsverk och porslinsfabrikens soptipp på Idrottsvägen. Idrottsvägen som redovisas på en separat detaljplan är "Huvudgata". Vägar inom området betecknas som "Lokalgata". Odelbergs väg, från Idrottsvägen och norrut mot Kattholmen avstängs för genomfart med bilar och föreslås i planen bli "Bussgata".

**Gång- och cykelvägar**

En central gång- och cykelväg redovisas i planen från Kattholmen till Farsta garage och vidare utmed stranden till Farstaviks herrgård. Delar av vissa befintliga vägar i området Farsta gårde föreslås som gång- och cykelvägar från lokalgatorna upp i bostadsgrupperna. Vägarna sammanbinder området med cykelnätet i Gustavsberg.

**Kollektivtrafik**

Planen har utformats med gatubredder som medger busstrafik längs en slinga genom området och på del av Odelbergs väg.

**Parkering**

Parkeringsplatser för de boende och besökande gästernas behov förutsätts ordnade på kvartersmark. Parkeringsnorm är beräknad till 1,2 platser/lägenhet samt 0,2 för besökande för bostäder och 0,5 platser/lägenhet för vård- och serviceboende samt erforderligt antal platser för personal.

**Skyddsrum**

Ingen skyddsrumsbymgnadsskyldighet föreligger inom området.

**Geotekniska förhållanden**

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av VBB VIAK Geoteknik som underlag för detaljplanen. Terrängen inom området domineras av två höjdparter åtskilda av en bred låglänt dalgång med nordväst-sydöstlig sträckning. Marken består på höjdpartierna huvudsakligen av fast jord och berg i dagen. Lågpertierna utgörs till större delen av lös lera med upp till ca 10 meters mäktighet. Undersökningen har i viss mån varit styrande för bebyggelseområdenas utformning och placering.

Inför detaljprojekteringen och bestämmande av byggnaders konstruktion och grundläggning inom områden som innehåller lös lera krävs en mer detaljerad geoteknisk utredning.

**Fornlämningar**

Kartlagda fornlämningar inom området är en vägbank i Engelska parken, upp till en kulle som har visat sig vara platsen för Farsta kvarn, vilken bevaras. I delområdet Farsta gårde finns en mur. Inga byggnader eller anläggningar påverkar muren. Den kartlagda järnåldersboplatsen i delområdet i nordväst kommer med planändringen ligga inom naturmark.

**STÖRNINGAR****Buller**

Gällande riktvärden skall gälla beträffande buller.

Transporter till reningsverket med tunga slambilar och till soptippen söder om området, sker på Idrottsvägen utmed områdets södra gräns. Transporterna förekommer bara på dagtid. Trafiken till reningsverket och soptippen planeras enligt detaljplanen för Charlottendal flyttas till en ny väg intill Ingarökrysset.

**Miljöstörande anläggningar**

I öster ligger gamla porslinsfabriken med en gasoltank. Söder om planområdet finns ett ridhus med stall, ett reningsverk och en soptipp.

I och i anslutning till arbetet med den fördjupade översiktsplanen redovisas de avstånd till de störande anläggningarna som skall gälla.

Enligt uppgift från sprängämnesinspektionen är skyddsavståndet för bostäder till gasoltank ca 70 m.

Minsta avstånd till ridhuset är ca 200 meter.

Minsta avstånd till reningsverket är ca 600 meter.

Soptippen söder om området ägs av Gustavsberg VVS AB och är en industritipp för detta bolag som har koncession och skötselansvar. Det är mest slam från det egna reningsverket samt produktionsavfall som läggs

på deponin. För soptippen gäller att erforderliga åtgärder för påverkan av lukt och lakvattenläckage kan komma ifråga.

### **Radon**

Farstalandet ligger enligt översiktsplanen delvis inom ett område med risk för markradon. En mätning av markradon bör genomföras på platser där det är aktuellt med nybyggnation. Påträffas markradon skall detta åtgärdas i samband med projektering av nybebyggelse.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Hushållsvatten**

Vattenförsörjningen till bebyggelsen och föreslagen ny bebyggelse sker från en befintlig vattenledning, dim 150 mm, som är centralt belägen inom planområdet. Vattenförbrukningen är beräknad till ca 250 m<sup>3</sup>/dygn och med ett maxflöde av ca 14 l/s.

### **Brandvattenförsörjning**

Brandförsvaret i Värmdö tillämpar det så kallade "Alternativsystemet" med tankbil vilket för Farstaområdet innebär 2 st brandposter.

### **Spillvatten**

Allt spillvatten från bebyggelsen och föreslagen nybebyggelse avleds i självfallsledningar till en allmän befintlig spillvattenpumpstation. Befintlig pumpstation är ansluten till kommunens allmänna ledningsnät.

Spillvatten från de två husen på Farstaudde kan inte anslutas till spillvattennätet med självfall. En spillvattenpumpstation erfordras som pumpar spillvattnet till och självfallssystem.

Inga verksamheter är planerade inom området som alstrar spillvatten som avviker från det normala.

### **Dagvatten**

Farstaviken är recipient för allt dagvatten från planområdet. Dagvatten från större delen av vägnätet avleds i öppna diken till recipienten. Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor i bebyggelsekvarteren omhändertas till stor del i dagvattenledningar med utlopp till öppna diken.

Lokalt omhändertagande av dagvatten kan endast göras i begränsad omfattning då lågområdena består av lermark.

Öppna diken utföres med stor sektion före utlopp i recipienten vilket har viss renande effekt på dagvattnet, genom fördröjning syresättning, resorption m m.

### **Energiförsörjning**

Energiförsörjning för uppvärmning av bebyggelsen sker med el, enligt överenskommelse med Vattenfall Sveanät AB 1992-12-22 (dåvarande Värmdö Energi AB). Exakta lägen och antal transformatorstationer samt ledningsområden kommer på motsvarande sätt för nybyggnad att fastställas i samråd med Vattenfall Sveanät AB vid detaljprojekteringen.