



Handläggare:
Soroor Notash
Björn Wallgren
Sebastian Bolander

Höghus i Munkmora , Ösby 1:44, 1:46, 4:2, del av, Värmdö kommun Behovsbedömning av miljöbedömning

Bakgrund

Munkmora är bostadsområdet norr om centumparkeringen i Gustavsberg. I området finns det såväl bostadsrätter som hyresrättslägenheter och samtliga bostäder är byggda under 70-talets första halva och ingick i miljonprogrammets produktion.

Med anledning av stort behov av hyresrättslägenheter i Värmdö kommun kom VärmdöBostäder med ansökan för planändring med syfte att utveckla området genom att bygga nya bostäder och förbättra tryggheten med tätare stadsmiljö.

Figur1



Planområdet, rödmarkerat, är beläget centralt, samt vid Skyttevägens vändplan i Munkmora.

Figur2



Höghusen föreslås inom rödmarkerade områden.

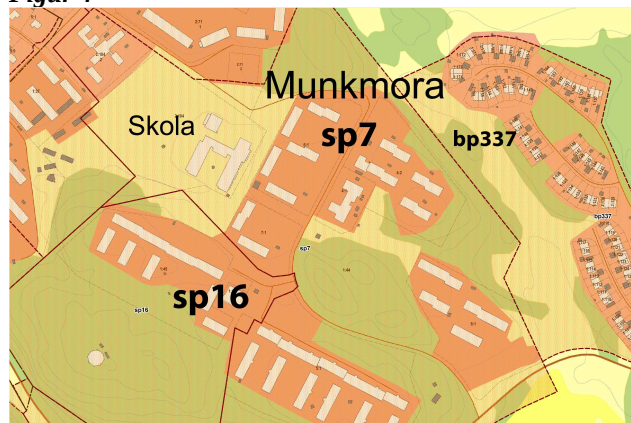
Planeringsförutsättningar

Figur 3



Riksentressen inom blåmarkerat område

Figur 4



Gällande detaljplaner

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan (Sp 7, fastställd 1968-01-17 gäller för den norra delen av planområdet) anger marken som prickmark, "mark som ej får bebyggas" samt "park".

Gällande detaljplan (Sp 16, fastställd 1973-12-11 gäller för den södra delen av planområdet) anger marken som plantering, som prickmark, "mark som icke får bebyggas", område för handelsändamål" samt "område för garageändamål".

Tillämpbara riktlinjer från gällande översiktsplan 2012 - 2030

- Bebyggelsen ska utformas med omsorg och ha god kvalitet. Den ska innehålla bostäder för medborgare i olika åldrar och med olika sociala förhållanden. Samt inrymma ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur med närhet till grönområden och platser för lek och rekreation.
- Utformningen av ny bebyggelse ska berika befintliga miljöer med nya årsringar.
- Ny bebyggelse ska i första hand lokaliseras till redan ianspråktaga områden.
- Vid förtätning i kollektivtrafiknära centrala områden ska avstegsprincipen från allmänna råd om buller tillämpas för att kunna utveckla mer hållbara bostadsmiljöer.
- Gestaltningssprogram för centrumområdena upprättas för att uppnå en god och estetiskt tilltalande bebyggelsemiljö.
- Munkmora ska integreras med Gustavsbergs centrum genom ny bebyggelse och trygga stråk.
- Möjlighet till punktvis förtätning provas för att vitalisera befintliga miljöer.

Platsen

Figur 5



Markörplan

Figur 6



Gångvägen från Ösby grind

Vid Markörplan finns 4-våningars bostadshus från tidigt 70-tal, samt en enkel centrumbyggnad. Framför denna finns en mindre förplats, ca 25 x 25 meter stor. Bostäderna ligger någon/några meter över denna plats. Buskar, bergknallar och träd finns mellan planen och gångramper upp till husen. Naturen söder om Markörplan består av blandskog (tall, gran, björk, rönn). Vissa delar snåriga med ungträd. Bergsklackar med lavar, mossor. Sänkor med ljung, lingon samt blåbär och gräs.

Vid Skyttevägens vändplats finns återvinningscontainrar uppställda. Öster därom ligger en boendeparkering. Nedanför vändplatsens norra sida finns en parkväg som förbinder Ösby grind med Munkmoraskolan och Markörplan. Naturen kring parkvägen består av gräsmark med yngre bestånd av asp utan högre naturvärden. En bergklack med intilliggande ekdunge har visst värde. Mellan Skyttevägen och Meitens väg går en bussgata med otillfredsställande standard.

Figur 7



Södra huset vid Markörplan

Figur 8



Norra huset väster om Ösby grind

Ansökan

Värmdöbostäders beskrivning och motivering

”Bolaget föreslår högre punkthus på bägge platserna, som bryter sig ur i skala och skapar en större dynamik i stadsrummet. Av topografiska skäl får de något olika höjd. Markörplan, där befintlig affärslokal i en våning rivs, ersätts i förslaget med ett punkthus i 16 våningar plus källare. Vidare föreslås en byggnad vid Skyttevägens vändplan, som får 9 våningar plus 2 i souterräng. De övre våningarna bör kunna ge en vacker utsikt. Huset på Markörplan kommer dessutom att skapa en visuell länk mellan Munkmora och Gustavsbergs centrum och samtidigt bli ett väl synligt landmärke från högbron vid Västra Ekedal och från Farstaviken.

Husen är indelade i två volymer för att ge ett slankare och mer resligt intryck. Det föreslagna huset vid Skyttevägens vändplan sluter gaturummet mot norr. Huset vid Markörplan vetter mot det befintliga gångstråket, så att man kan vända lokalen i bottenvåningen mot öster och skapa en liten torgplats kring husets sydliga hörn. Bostadsentrén nås från söder. Här skapas också lek- och samvaroytor för det nya huset.

Gångtunneln under Nelsonstigen läggs igen och gatan korsas med traditionellt övergångsställe. Därmed försvinner också en otrygg gångtunnel.

De båda förslagen ger ett tillskott på 115 lägenheter i området, en ökning med 16 % i Munkmora.”

Analysbilder framtagna av SBK:

Figur 9



Vy från Farstabron, före

Figur 10



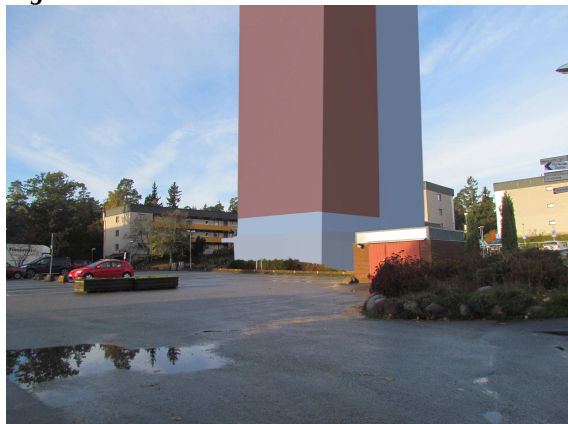
Vy från Farstabron, efter

Figur 11



Markörplan, före

Figur 12



Markörplan, efter

Utredningar

Flera utredningar bör göras för att skapa en helhetsbild av hur planen kan komma att påverka den mänskliga miljön samt natur och rekreativsmöjligheterna i det aktuella området, om planen blir verklighet. Samhällsbyggnadskontoret har upprättat en checklista över de aspekter som skall utredas och undersökas i planarbetet (se bilaga).

Följande utredningar behövs sammanfattningsvis som underlag för att upprätta detaljplanen:

- Trafik- och parkeringsutredning
- Bullerberäkning
- Dagvattenutredning
- Solstudie
- Klimatstudie
- Övergripande geoteknisk utredning
- Analys av landskaps- och kulturmiljöpåverkan
- MKB

Motiverat ställningstagande

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att båda höghusbyggnaderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan beroende på byggnadernas storlek och placering. Planens genomförande får vidare påverkan på mikroklimatet, ljusinfallet, ljudmiljön samt upplevelsemiljön.

Södra huset (16 våningar) kommer att synas på håll och inom hela Munkmora. Byggnaden konkurrerar med vattentornet i landskapsbilden. Den medför likaså en kraftig förändring för de boende runt Markörplan. Tidstypiska karakteristiska inslag som låg centrumbebyggelse och planskild korsning påverkas.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Mats Hellberg

Björn Wallgren

Soroor Notash

Sebastian Bolander

Planchef

Projektledare

Planarkitekt

Kommunekolog