

# Behovsbedömning av miljöbedömning Höghus i Munkmora

Ösby 1-46, 4-2, Värmdö kommun

## CHECKLISTA

I detaljplanearbetet ska en behovsbedömning göras. Informationen som ligger till grund för behovsbedömningen samlas i denna checklista. Checklistan fylls i av berörda på kommunens olika enheter

Denna checklista har skickats till följande enheter:

Mark och exploatering, VA och renhållning, socialenheten, kulturenheten och planenheten



Aspekter att belysa	Platsens särdrag och känslighet	Planens karaktäristiska egenskaper	Påverkans typ och omfattning	Betydande positiv/negativ miljöpåverkan +=positiv, 0=neutral, -=negativ
<p><b>Mark och Vatten, förutsättningar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Topografi, geologi, jordarter</li> <li>• Hydrologi, ytvatten, grundvatten</li> <li>• Avrinningsområde, ev. vattenförekomst enligt VISS/Vattenkartan</li> <li>• Landskapsbild</li> <li>• Nuvarande markanvändning</li> <li>• ÖP</li> </ul>	<p>Vid Markörplan ligger bostadshus och en enkel centrumbyggnad. Vid änden av Skyttevägen finns en återvinningscentral. Norr därom finns en GC-väg. Denna går i en mindre dalgång och förbinder Ösby grind med Munkmoraskolan och Markörplan. Detta lilla torg är högt beläget i förhållande till Gustavsbergs centrum. Platsen ligger högt, på ett berg strax intill Gustavsbergs centrum. Vattentornet som ligger på detta berg är idag ett viktigt landmärke. Det syns både från centrala delar av Gustavsberg och från motorvägsbron över Farstaviken.</p>	<p>Två höga hus föreslås. Ett 16-våningshus vid Markörplan och ett på åtta våningar i änden av Skyttevägen. I detta hus finns också två souter-rängvåningar</p>	<p>Stöder utvecklingen av Gustavsbergs centrum. Användningen av Markörplan påverkas påtagligt. Återvinningscentralen måste flyttas. GC-vägen måste flyttas.</p> <p>Planen för nya höga byggnader kommer att påverka hela landskapsbilden och förändra horisonten. Därför är det viktigt att studera volymerna, storlekarna och placeringarna på bygganderna. Även en eventuell höjning av skorsten kommer att påverka landskapsbilden.</p>	<p><b>+ Stöd i ÖP att bygga fler lägenheter i Munkmora och bättre förbindelser till centrum.</b></p> <p><b>- Bebyggelsen konkurrerar med vattentornet och kyrktornet.</b></p> <p><b>- Höjning av skorstenen påverkar landskapsbilden negativt.</b></p> <p><b>+ parkeringsplatser blir bostäder</b></p> <p><b>- ytterligare parkeringsplatser krävs</b></p> <p><b>- föreslagna byggnader är inte anpassade till topografi, hydrologi och väderstreck</b></p>
<p><b>Riksintressen och andra områdesskydd</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Riksintresse</li> <li>• Natura 2000-områden</li> <li>• Naturreservat</li> <li>• Strandskydd</li> <li>• ESKO-områden</li> <li>• Säl- och fågelskydd</li> <li>• Övriga skydd (allmansrätt)</li> </ul>	<p>Planområdena gränsar till riksintresse kulturmiljö, centrala Gustavsberg. Vattentornet, som är ett landmärke, finns i det södra husets omedelbara närhet.</p>	<p>Två höga hus föreslås. Ett 16-våningshus vid Markörplan och ett på 8+2 våningar i änden av Skyttevägen.</p>	<p>Vattentornet som solitär påverkas påtagligt.</p>	<p><b>- Intrång riksintresse.</b></p>
<p><b>Naturmiljö</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allmän beskrivning, vegetation och djurliv</li> <li>• Särskilda värden för biologisk mångfald (t ex ovanliga och skyddsvärda naturtyper prioriterade i ÖP, artgrupper som groddjur, fladdermöss, insekter, rödlistade arter)</li> <li>• Arter enligt Artskyddsförordningen (habitatsarter och fridlysta arter)</li> <li>• Grönstruktur och ekologiska spridningssamband</li> </ul>	<p>Norra delen består av en gräsmark med yngre bestånd av asp utan högre naturvärden. En bergklack med intilliggande ekdunge har visst värde. Södra delen består av Blandskog. Tall, gran björk, rönn. Vissa delar snåriga med ungräd. Bergsklackar med lavar, mossor. Sänkor med ljung, lingon samt blåbär och gräs.</p>	<p>Planen medför byggnation eller hårdgjorda ytor.</p>	<p>Norra huset med parkering föreslagna norr därom, medför att dalgången bebyggs och gc-vägen måste flyttas och bergsklacken med ekdunge kan påverkas.</p>	<p><b>- Intrång gc-väg och ekdunge.</b></p>

<p><b>Kulturmiljö</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Allmän beskrivning, tidsepoker</li> <li>Värdefulla bebyggelsemiljöer, byggnader eller landskap enligt ÖP</li> <li>Fornlämningar, enligt RAÄ</li> </ul>	<p>Områdets planstruktur och bebyggelse är mycket tidstypisk, med lamellhus i tre till fyra våningar, vinkelställda runt halvöppna gårdar, eller parallellställda och bitvis förskjutna i sidled som en terränganpassning, de senare enligt idealet "hus i park". Till den tidstypiska planstrukturen hör också den strikta rätvinkligheten och den låga butiksbyggnaden vid torgbildningen samt trafiksepareringen med planskilda korsningar och stora separata parkeringsytor. Området innehåller, med sina regelbundenheter och variationer, ett flertal karakteristiska faktorer som kännetecknar ett typiskt s k "miljonprogramsområde".</p>	<p>Skapar markörer som ger avtryck i landskapsbilden och i kulturmiljön. Skapar en tätare stadsmiljö, sluter gaturummet mot norr. Bryter mot befintlig tidstypisk och renodlad planstruktur. Munkmora planerades under det sena 1960-talet och inflyttningen började under tidigt 1970-tal. Punkthus som markörer förekommer i princip inte under denna epok. Höga punkthus kombinerat med lamellhus tillhör en tidigare praxis, som tillämpades i planeringen under 1940-50 talen.</p>	<p>Ett tillskott av två höga punkthus i denna miljö skulle innebära ett brott mot befintlig planstruktur. Att skapa en tätare stadsmiljö och sluta gaturummet mot norr, utgör också det ett brott mot befintlig planstruktur. Föreslagen byggnad i norr skulle innebära att den fria vyn och känslan av att naturen tar vid bortanför Skyttevägen går förlorad. Föreslagna byggnader skulle synas vida kring, och konkurrera med vattentornet i landskapsbilden. Byggnaden i söder skulle innebära en kraftig försämring i boendekvalitet för de boende runt Markörplan. Tidstypiska karakteristiska inslag som låg centrumbebyggelse och planskild korsning utplånas.</p>	<p><b>- Kulturmiljö.</b></p>
<p><b>Rekreation och friluftsliv</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Allmän beskrivning av hur området används och av vem</li> <li>Särskilda värden för rekreation, anläggningar, målpunkter, spontantutnyttjande, upplevelsevärden</li> <li>Närmiljö, finns det skolor och dagis i närheten, eller andra nyttjare</li> <li>Parkmiljöer</li> <li>Leder och stigar</li> </ul>	<p>Markörplan används som ett lokalt torg och knutpunkt för gående till centrum. Affärer har haft svårigheter med lönsamheten. Norr om norra huset finns en parkväg. Denna går i en mindre dalgång och förbinder Ösby grind med Munkmoraskolan, och Markörplan.</p>	<p>Markörplan kommer att ianspråkstas som närlek för det nya bostadshuset. Ny parkering i dalgången norr om norra huset. Ny gc-väg norr därom.</p>	<p>Funktionen som träffpunkt försvagas. Kundunderlaget kan öka. Dalgången bebyggs och intrång görs i ekdungen norr därom.</p>	<p><b>- Knutpunkt försvagas.</b>  <b>- Parkmiljö påverkas negativt.</b>  <b>- Planen har bristfällig lösning för utemiljön, dvs. lekplatser, vistelseytor och rekreation för de boende i Munkmora.</b>  <b>- Planens gränser är för snäva och ger inte utrymme för gestaltning av utemiljön.</b></p>
<p><b>Teknisk försörjning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>VA – förutsättningar, förekomst av vattenskydd, risk för saltvatteninträngning</li> <li>Dagvatten</li> <li>Energi</li> </ul>	<p>Markörplan har mycket hårdgjorda ytor.</p>	<p>Dalgången bebyggs.</p>	<p>I norra delen behövs det gröna stråket för dagvattenhantering. Det norra huset ligger på ledningar. Flytt av ledningar krävs.</p>	<p><b>- Dagvatten.</b></p>

<p><b>Hälsa, miljö och säkerhet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trafik, farligt gods</li> <li>• Buller</li> <li>• Vibrationer</li> <li>• Markradon</li> <li>• Markföroreningar</li> <li>• Luftföroreningar</li> <li>• Risk för skred</li> <li>• Vattenståndsförändringar</li> <li>• Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster, resp. luft</li> <li>• Ljusförhållanden, lokalklimat</li> <li>• Elektromagnetiska fält</li> <li>• Skyddsavstånd</li> </ul>	<p>Idag är området ganska tyst och bara enstaka bilar hörs. Klagomål på att busstrafik förorsakar vibrationer har förekommit längs Meitens väg. Belysningen på GC-vägar upplevs som ej tillräcklig.</p>	<p>Två höga hus föreslås. Detta innebär att närmiljön påverkas påtagligt. Byggarbetsplatser kommer mycket nära befintliga bostadshus.</p>	<p>Störande buller under bygget. Det norra huset hamnar mycket nära busstrafikerad gata. De föreslagna husens höjd medför stora krav på grundläggningen. De föreslagna husens höjd medför att mikroklimatet påverkas påtagligt. Husens höjd medför slagskuggor särskilt påverkande kring det södra huset. En hög skorsten från en värmecentral finns i närheten av det norra huset. Utsläppsnivå på rök från skorstenen måste studeras. En eventuell höjning av skorsten kommer att krävas. De höga byggnaderna kommer att påverka lokalklimatet med förändrade vind- och solförhållanden i området.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Markstabilitet.</b></li> <li>- <b>Turbulenta vindar, södra huset.</b></li> <li>- <b>Slagskugga, södra huset.</b></li> <li>- <b>Skyddsavstånd, norra huset.</b></li> <li>- <b>Buller, norra huset.</b></li> <li>- <b>Buller under byggtiden.</b></li> </ul>
<p><b>Hushållning med naturresurser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimatpåverkan</li> <li>• Transportarbete</li> <li>• Energiförsörjning</li> <li>• Byggnadsmaterial</li> <li>• Återvinning</li> <li>• Grus- och sand</li> <li>• Ytterligare exploatering</li> <li>• Annat potentiellt nyttjande av marken</li> </ul>	<p>Förslaget innebär förtätning i befintlig miljö.</p>	<p>Klimatet påverkas lokalt kring det södra huset. Mer parkering inom befintlig ianspråktagen mark. Inga studier föreligger kring alternativa nyttjanden av marken. Munkmora kan komma att ytterligare förtätas. Munkmoras gatu- och gc-struktur kan behöva bättre integreras med sin näromgivning.</p>	<p>Studier saknas som klargör om förslaget försvårar framtida omdaning av Munkmora.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Framtida handlingsfrihet</b></li> </ul>

<p><b>Bebyggelse och befolkning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tillgänglighetsaspekter</li> <li>• Genus, åldrar och mångfald</li> <li>• Trygghet</li> <li>• Planens förenlighet med andra projekt, planer</li> </ul>	<p>Idag finns en blandad bebyggelse av hyresrätter och bostadsrätter i området. Bostadsområdet är i visst behov av modernisering i syfte att skapa trygghet, trivsel och gemenskap. Mellan 10-15 % av bostadsbeståndet i området vad gäller hyreslägenheter förhyrs idag direkt av socialkontoret. Ytterligare några procent av lägenheterna bebos av personer som under längre eller kortare perioder har sin försörjning genom socialkontoret. Båda dessa kategorier av lägenheter bebos till stor del av barnfamiljer, ungdomar och nyanlända flyktingar som saknar en för hyresvärden tillräcklig ekonomi samt till viss del personer med psykisk eller fysisk ohälsa.</p>	<p>Föreslagen lägenhetsfördelning: 21st 1 Rok, 45st 2 Rok, 26st 3 Rok, 23st 4 Rok. Detta innebär ett fokus på mindre lägenheter. Stora lägenheter saknas helt.</p>	<p>1 Tillgänglighetsaspekter för personer med funktionsnedsättning:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Antal handikapp parkeringsplatser, och var de är belägna.</li> <li>2) För synskadade fullgod belysning på gång och cykelbanor till och från området.</li> </ol> <p>2. Mångfald: Stort behov av hyresrätter finns i kommunen i allmänhet och för att tillgodose socialkontorets behov i synnerhet. För att minska koncentrationen av socialt svaga hushåll i vissa bostadsområden behövs ett ökat utbud av hyresrätter.</p> <p>3. En gruppbofastad för 5 personer enl. tjänsteskrivelse om socialkontorets behov av verksamhetslokaler.</p>	<p><b>- Ensidig lägenhetsfördelning.</b></p>
<p><b>Miljömål, nationella och ev. kommunala?</b></p> <p>Frisk luft Grundvatten av god kvalitet Levande sjöar och vattendrag Hav i balans och levande kust och skärgård Myllrande våtmarker Ingen övergödning Bara naturlig försurning Levande skogar Ett rikt odlingslandskap God bebyggd miljö Giffri miljö Säker strålmiljö Skyddande ozonskikt Begränsad klimatpåverkan Ett rikt växt- och djurliv</p>	<p>Se ovan.</p>	<p>Två höga hus föreslås. Detta innebär att närmiljön påverkas påtagligt.</p>	<p>Bearbetning kan behövas för att nå "god bebyggd miljö".</p>	<p><b>- God bebyggd miljö.</b></p>