



Detaljplan för

Munkmora, Ösby 1:46, 4:2 m.fl.

Värmdö kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

Samrådshandling

2014-11-27 SPN 2014-12-16

Dnr: 13SPN/0141

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	4	PLANFÖRSLAGET	12
PLANHANDLINGAR		TILLKOMMANDE BEBYGGELSE	
Bilagor		Placering	
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG		Utformning	
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN		ALLMÄN PLATSMARK	
PLANDATA		Torg	
Läge och avgränsning		Återvinningsstation	
Areal		GATOR OCH TRAFIK	
Markägförhållanden		Gatunät	
		Bil- och kollektivtrafik	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6	Gång och cykel	
ÖVERSIKTSPLAN 2010 - 2030		Parkering	
RIKSINTRESSE		Angöring	
DETALJPLANER		Tillgänglighet	
PÅGÅENDE PLANER		TEKNISK FÖRSÖRJNING	
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE		Ledningar	
MILJÖPÅVERKAN		Dagvatten	
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT		Avfall	
		Snöhantering och snöupplag	
PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR	7	HÄLSA OCH SÄKERHET	
NATURMILJÖ		Buller	
Vegetation		BARNPERSPEKTIVET	
Mark och geologi			
Hydrologi och dagvatten		PLANENS KONSEKVENSER	19
Radon		SAMMANFATTNING AV MKB	
KULTURMILJÖ		Studerade alternativ	
Stads- och landskapsbild		Landskapsbild/Stadsbild	
Byggnader		Kulturmiljö	
Fornlämningar		Naturmiljö	
BEFINTLIG BEBYGGELSE		Vindpåverkan	
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN		Skuggpåverkan	
BEFINTLIG BEBYGGELSE		Trafikbuller	
Struktur		Luftkvalitet	
Offentlig och kommersiell service		Rekreation och friluftsliv	
Närmiljö och rekreation		Vatten	
Tillgänglighet		Sammanfattande bedömning	
Barnperspektivet			
GATOR OCH TRAFIK		GENOMFÖRANDE	23
Befintligt vägnät		ADMINISTRATIVA FRÅGOR	
Kollektivtrafik		Planförfarande	
Gång- och cykelnät		Tidplan	
Parkering		Genomförandetid	
TEKNISK FÖRSÖRJNING		Huvudmannaskap för allmän plats	
Vatten och avlopp		Ansvarsfördelning	
Dagvatten		Avtal	
Värme		FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	
El, tele, avfall etc.		Markägförhållanden	
STÖRNINGAR		Fastighetsbildning	
Buller		Ledningsrätt	
Luft		Servitut	
		EKONOMISKA FRÅGOR	
		Allmänna anläggningar	
		MEDVERKANDE	25

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Plankarta med illustrationsplan
- Plan- och genomförandebeskrivning

Bilagor

- Fastighetsförteckning, 2014-11-14
- Miljökonsekvensbeskrivning, 2014-11-17
- Bullerutredning (Trivector 2014-10-31)
- Dagvattenutredning, 2014-11-14
- Parkeringsutredning (VärmdöBostäder)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

VärmdöBostäder har inkommit med ansökan om planändring för Ösby 1:46, 4:2 m.fl., inom Munkmora i Gustavsberg. Syftet är att utveckla området genom att bygga nya bostäder och förbättra tryggheten med en tätare och attraktivare stadsmiljö inom Munkmora.

Munkmora är ett bostadsområde i Gustavsbergs tätort i Värmdö kommun, med gångavstånd till Gustavsbergs centrum. Bostadsområdet planerades och uppfördes under 1960-70-talet och präglas av tidens planeringsideal med trafikseparering och bilfria bostadsgårdar. Flerbostadshusen är mellan tre och fyra våningar höga. Planområdet är till största delen plant med kuperade omgivningar. Topografin både möjliggör och bryter av siktlinjer.

Inom detaljplaneområdet för Munkmora finns inget riksintresse. Sydväst om planområdet finns dock ett riksintresseområde för kulturmiljövård, AB 56 Gustavsberg. Vattentornet vid Munkmora omnämns varken i kommunens kulturmiljöprogram eller riksintressebeskrivningen, men är utpekad av kommunen som ett viktigt landmärke i Program för Detaljplan, Centrala Gustavsberg 2009-06-11. Inom och angränsande till Munkmora finns även några områden med natur- och rekreativsvärden.

Planförslaget medger en inramning av en ny torgbildning vid Markörplan samt två höga punkthus i vardera änden av det långsmala landskapsrum som Skyttevägen bildar. De föreslagna punkthusen bildar tillsammans en axel genom Munkmora, från söder till norr, från Gustavsbergs centrum via gång- och cykelstråket över Vattentornsberget och vidare mot Ösby grind och Lugnet. Planen innefattar totalt ca 115 bostäder.

Planområdet utgörs av två delområden, dels vid Markörplan i söder och dels vid Skyttevägens vändplan i norr. I södra delen föreslås att en befintlig affärslokal i en våning rivs och att ett hus i 6 våningar plus källare uppförs. Vid infarten till Markörplan och vid Skyttevägens vändplan föreslås vardera en byggnad om 10 våningar. I planen innefattas även den bussgata som förbinder Skyttevägens vändplan med Meitens väg i väster, då denna idag inte har planstöd utan är anlagd på parkmark. Planen möjliggör även plats för en parallell gångbana med 2,5 meters bredd. Bussgatan kommer även i fortsättningen att vara reglerad med förbud för genomfart för övrig trafik. Planförslaget är inte studerat i detalj. Relationen mellan byggnad, parkering och plats, samt olika användningar kommer att bearbetas i nästa skede.

Planförslaget förväntas få positiva sociala effekter samt stödja den angränsande utvecklingen av centrala Gustavsberg som helhet. Området erbjuder kultur och kommersiell service inom gångavstånd.

Planen tas fram enligt PBL 2010:900 med normalt planförfarande.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN

Planen anses förenlig med 3, 4 och 5 kap MB. Se även rubrikerna *Behovsbedömning av planens miljöpåverkan* samt *Planens konsekvenser*.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet utgörs av två delområden, ena området ligger vid Markörplan i söder och det andra vid Skyttevägens vändplanen i norr.

Planområdets södra del omfattar en centrumbyggnad med ett mindre torg i koppling till befintliga bostadslamellhus i 4 våningar, samt yta för markparkering, parkeringsdäck och del av omgivande parkmark.

Planområdets norra del omfattar mark för befintlig bostadsparkering, samt den vändplan som avslutar Skyttevägen och del av parkmark med befintlig gång- och cykelväg som förbinder Munkmora med det närliggande bostadsområdet Ösby grind. I planen innefattas även den bussgata som går vidare västerut från vändplanen. Vid Skyttevägens vändplats finns idag en återvinningsstation.

Areal

Planområdet innefattar i sin helhet ca 2,2 ha.

Markägförhållanden

Inom planområdet finns två markägare, VärmdöBostäder och Värmdö kommun. Vid Markörplan äger VärmdöBostäder fastigheterna Ösby 1:45, Ösby 1:46 och Ösby 5:1. Vid Skyttevägens vändplanen i norr äger VärmdöBostäder Ösby 4:2. Värmdö kommun äger fastigheterna Ösby 1:44 och Ösby 2:76.



Planområdets avgränsning

ÖVERSIKTSPLAN 2012-2030

I översiktsplanen för Värmdö kommun anges att Munkmora ska integreras med Gustavsbergs centrum genom ny bebyggelse och trygga stråk.

I övrigt anges inte Munkmora som ett utredningsområde i översiktsplanen.

RIKSINTRESSE

Inom detaljplaneområdet finns inget riksintresse. Sydväst om planområdet finns dock ett riksintresseområde för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (Naturresurslagen 2 kap. 6 §), AB 56 Gustavsberg. Gustavsberg är en industriell bruksmiljö från 1600-talet till modern tid och den blandade bebyggelsen visar på olika tidsskikt, vilket utgör uttrycket för riksintresset.

DETALJPLANER

För den norra delen, samt mindre del av det södra delområdet gäller stadsplan 7 (S7), fastställd 1968-01-17, där marken är planlagd som parkmark, gatumark, samt mark som inte får bebyggas. För den södra delen gäller stadsplan 16 (S16), fastställd 1973-12-11, där marken är planlagd för handelsändamål, parkering, parkmark samt mark som inte får bebyggas.

PÅGÅENDE PLANER

Arbete pågår med att ta fram detaljplaner för Gustavsbergs centrum, Strandvik, Kvarnbergsterrassen, Idrottsparken och Vattentornsberget.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En behovsbedömning har gjorts efter kommunens checklista i programskedet. Enligt den bedöms planens genomförande kunna medföra en betydande miljöpåverkan baserat på två aspekter:

- påverkan på riksintresset för kulturmiljö
- påverkan på stads- och landskapsbilden

Övriga aspekter som har miljöbedömts mer översiktligt är trafikbuller, skuggning, vindpåverkan, rekreation och friluftsliv, naturmiljö, vatten, luftkvalitet och påverkan under byggtiden. Dessa frågor bedöms kunna hanteras inom ramen av planarbetet.

I behovsbedömningen fastslås att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver utföras. En sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen finns under rubriken *Planens konsekvenser*.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

2011-03-15 SPN

Samhällsplaneringsnämnden beslutade att bifalla ansökan om planändring för Ösby 1:46 och Ösby 4:2 och gav samhällsbyggnadskontoret uppdraget att påbörja detaljplanearbetet.

2011-10-18 SPN

Samhällsplaneringsnämnden beslutade att en medborgardialog ska genomföras den 24 november 2011 i Munkmora.

2012-07-09 SPN

Samhällsplaneringsnämnden beslutade att anta start-PM för detaljplanearbete för Ösby 1:46, 4:2 m.fl i Gustavsberg.

2012-10-10 KS

Kommunstyrelsen godkänner start-PM för ändring av detaljplan för Munkmora, Ösby 1:46, 4:2, m.fl. i Gustavsberg.

2013-12-17 SPN

Samhällsplaneringsnämnden beslutade att samrådsförslag ska upprättas som möjliggör tre högre byggnader om 10 respektive 6 våningar.

PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

NATURMILJÖ

Vegetation

I närheten av detaljplaneområdet finns naturområden av varierande storlek och kvalitet. Den naturmark som finns inom Munkmora ligger delvis på höjder och sluttningar som ännu är oexploaterade och som varit skogsbevuxen under lång tid. Naturmark angränsar direkt till planområdets norra del och naturområden finns även i nära anslutning till den södra delen av planområdet.

Låglänt, fuktig mark sträcker sig från norra Munkmora till östra sidan och vidare bort mot naturreservatet Ösbyträsk. Söder om Munkmora finns sluttningar med berg i dagen och blockrik terräng med äldre skog. Det omgivande skogsområdet norr och öster om Munkmora ingår i den regionala grönstrukturen och är ett viktigt rekreationsområde.

I norra delen av planområdet, öster om Skyttevägen, finns ett triviallövområde utan större naturvärden och märkbar användning, men området fungerar som en grön bård och som del av grönstrukturen direkt norr om planområdet. Platsen är även utpekad av barn i genomförd barnkonsekvensanalys som en bra/rolig plats.

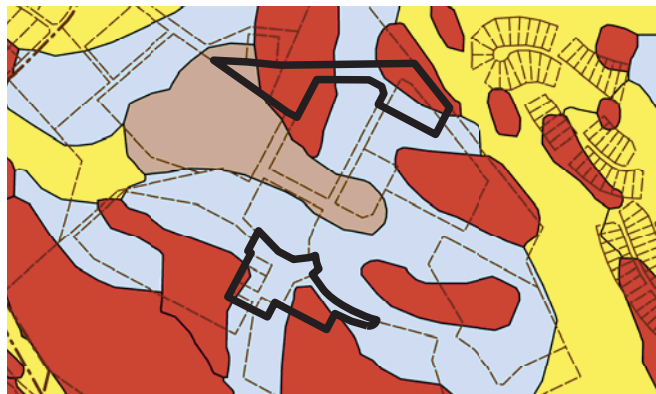
Vid infarten till Markörplan i planområdets södra del finns en glest bevuxen hällmark med några tallar, en, rönn, björk och små ekar. Området har inga höga naturvärden och är mycket begränsad till ytan, samt inte så frekvent använd.



*Inventering av natur- och rekreation i Munkmora.
Röd punkt markerar läge för ny bebyggelse*

Mark och geologi

Det är både lera, berg, morän och torv i de angränsande områdena. En geoteknisk underökning behöver göras för att säkerställa inom planområdet vilka dagvattenlösningar som är bäst lämpade och dess placering i terrängen.



*Jordarter i koppling till markerat planområde
(röd=berg, blå=morän, brun=torv, gul=lera)*

Hydrologi och dagvatten

Det södra planområdet ligger inom Baggensfjärdens avrinningsområde med Farstaviken som recipient. Viken utgör del i Baggensfjärden. Dock leder de dagvattenledningar som finns inom området bort dagvattnet mot angränsande avrinningsområde till Ösbyträsk och vidare till Torsbyfjärden. Det norra planområdet ligger precis på gränsen till Torsbyfjärdens avrinningsområde och avrinner till Ösbyträsk och vidare till Torsbyfjärden. Då alla exploaterade ytor ansluter dagvattnet mot dagvattenledningar räknas endast Ösbyträsk och Torsbyfjärden med som recipient för hela detaljplaneområdet (både Munkmora södra och norra).

Torsbyfjärden är en utpekad vattenförekomst och har ekologisk status *Otillfredställande* och kemisk status *Uppnår ej god* (VISS, okt 20104). Miljöproblemen anges som *Övergödning och syrefattiga förhållanden, Miljögifter och Främmande arter*. Miljökvalitetsnorm (MKN) är fastställd till God ekologisk status 2021 samt God kemisk ytvattenstatus 2015. MKN ska följas vid översikts- och detaljplanering, och vägas in vid planering och hantering av dagvatten.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon. Innan byggnation bör dock radonmätning göras.

KULTURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

Stads- och landskapsbild

Munkmora ligger på en skogklädd höjd beläget direkt norr om Gustavsbergs centrum och präglas av varierande topografi som både möjliggör och bryter av siktlinjer. På grund av omgivande skog och kupe-rad terräng upplever man inte närheten till centrum och de direkt angränsande bostadsområdena, Ösby grind i nordost respektive Lugnet i nordväst. Munkmora upplevs med sin jämnhöga relativt glesa



Vy från gångväg mellan centrum och Markörplan

bebyggelse som ett öppet område. Här finns inga slutna bostadsgårdar, utan bebyggelsen, i form av lameller i tre till fyra våningar, är ordnad på ett sådant sätt att man har fri sikt mellan husen ut i omgivande skog eller till nästa husgrupp.

Stråket längs Skyttevägen domineras idag av stora, öppna ytor avsedda för bilar och kan upplevas som ödsligt.

Byggnader

Inga byggnader som skyddas genom kulturminneslagen finns inom planområdet eller i dess omedelbara närhet.

På samma höjd som Munkmora står kommunens vattentorn, som uppfördes i början på 1960-talet och präglas av efterkrigstidens funktionalistiska arkitektur. Tornet är väl synligt både i Gustavsberg och utanför samhället och utgör ett landmärke för samhället. Varken kommunens kulturmiljöprogram eller riksintressebeskrivningen tar upp vattentornet, men på senare år ses tornet alltmer som en arkitekturhistoriskt viktig byggnad och en symbol för Gustavsberg, vilket bl.a. framgår av planprogram för Centrala Gustavsberg och av kommunens beslut att fasadbelysa vattentornet.



Vy mot vattentornet från Farstabro

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns inom planområdet eller i dess närhet.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Struktur

Munkmora uppfördes i början av 1970-talet som en del i det s.k. miljonprogrammet. 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 Markörplan, samt trafikseparering med planskilda korsningar och stora separata parkeringsytor.

Bostäder

I Munkmora finns en blandning av bostadsrätter och hyresrätter (VärmdöBostäder) i flerbostadshus.

Offentlig och kommersiell service

I området finns förskola, fritids och en lågstadieskola med årskurs 1 – 3 i fem klasser. Mellanstadie- och högstadieskola finns i närliggande områden. I Munkmora invid Markörplan finns närbutik, pizzeria, frisör och gym. Stadsdelen ligger också på gångavstånd till Gustavsbergs centrum där det finns en blandad service i form av bl a bibliotek, simhall, livsmedelsbutik, systembolag och apotek.

Närmiljö och rekreation

Det kommunala naturreservatet kring sjön Ösbyträsk ligger öster om planområdet och i naturreservatet finns en motionsslinga. Området är även värdefullt

för rekreation, friluftsliv och naturpedagogik. Naturområdet norr om Skyttevägen ingår i ett grönkilområde, där friluftslivsvärdena är en stor del av kilens totala värde. Hälsans stig går precis norr om Skyttevägens vändplan, och längre norrut går Värmdöleden. Norr om Skyttevägen finns även koloniloter. Torget vid Markörplan är idag slitet och saknar attraktiv plantering, möblering och aktiviteter.



Markörplan idag

Tillgänglighet

I Munkmora saknar merparten av husen hiss. Gångvägen som förbinder Munkmora med centrum är mycket dålig ur tillgänglighetssynpunkt. Den långa backen genom skogen från centrum och även backen ner till gångtunneln har större lutningar än vad som rekommenderas enligt ALM.

Barnperspektivet

Av utförd barnkonsekvensanalysen kan utläsas att barn i Munkmora rör sig främst längs med gång- och cykelbanor när de ska till skolan. Lek och samvaror sker främst hemma och på gården där man bor.

Analysen visar också att flera närliggande skogsområden, som det vid vattentornet och norr om Skyttevägens vändplan, uppskattas också. Munkmoraskolans gård med tillhörande fotbollsplaner uppskattas mycket av barn i Munkmora och utgör för dem en viktig målpunkt för lek och sociala möten.

GATOR OCH TRAFIK

Befintligt vägnät

Munkmora angörs via Skyttevägen, en dubbelriktad stadsgata som avslutas i en vändplan. Busstrafik tillåts dock fortsätta via en bussgata västerut till

Meitens väg. Bussgatan är anlagd på parkmark och dess uppbyggnad och ytskikt har i dagsläget inte önskvärd standard. Den tidigare gångförbindelsen mellan Munkmoraskolan, Lugnet och Ösby grind är avskuren sedan bussgatan iordningsställdes, vilket är en brist ur trafiksäkerhetsperspektiv.



Vy norrut längs Skyttevägen mot vändplanen



Vy söderut längs Skyttevägen mot Markörplan

I korsningen Skyttevägen/Markörstigen, i koppling till busshållplatsen, är gatan utformad med en avsmalning av körbanan vilket ger en hastighetsdämpande effekt då ingen bil kan passera när bussen står vid hållplatsen. Skyltad hastighet på Skyttevägen genom Munkmora är 30 km/h.

Kollektivtrafik

Munkmora ligger på gångavstånd, 400 meter, till Gustavsbergs centrum där det finns goda bussförbindelser. Stadsdelen försörjs av buss 422 och 425, som trafikerar Aspviksvägen, Skyttevägen och Meitens väg med ca 30-minuters trafik (vardagar). I rusnings trafik går bussar ca var 15:e minut. Busshållplats finns på Skyttevägen.

Gång- och cykelnät

Huvudstråk för gång-och cykel i Munkmora är det stråk som ansluter söderifrån till Markörplan från Gustavsbergs centrum via Vattentornsberget. Gång- och cykelvägen löper sedan vidare via tunnel under Markörstigen parallellt med Skyttevägen, innanför befintlig markparkering. I dagsläget är gång- och cykelkopplingen över Markörplan relativt brant och vid ombyggnation i detta läge bör marken sänkas för att förbättra lutningarna.



Brant gång- och cykelväg i koppling till tunnel under Markörstigen vid Markörplan

Längs med Skyttevägens östra sida finns en trottoar, men det finns inget övergångsställe längs Skyttevägen utan passage ska ske via gångtunnel under Skyttevägen. Stadsdelen förbinds i övrigt med ett antal gångvägar med den nära omgivningen, så som Ösby grind och Lugnet.

Parkering

Områdets parkeringsytor är generöst tilltagna och inte fullbelagda i dagsläget. Boendeparkering sker främst på mark mellan Skyttevägen och bostadshusen. I närheten av bostadshusen invid Markörplan har parkeringen delvis lösts på parkeringsdäck. Parkeringsförbud råder längs Skyttevägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns idag framdraget i området. Vattentornet ger trycket i ledningar för dricksvatten. För att utnyttja naturligt tryck i vattenledningar får högsta tappställe vara +48 meter över havet.

Dagvatten

Dagvatten från omgivande ytor tas om hand i dag-

vattenbrunnar och kommunala ledningar. Dagvattnet leds till Ösby träsk.

En större ledningsnätsmodellering som idag pågår för hela Munkmoraområdet ska visa om ledningsnätet har tillräcklig kapacitet för framtida planerad utbyggnad. Om modelleringen visar att befintliga dagvattenledningar idag är överbelastade behövs dagvatten från alla typer av ytor fördröjas inom kvartersmark. Innan granskningsskedet kommer utredningen att vara klar.

Värme

I Munkmora finns en panncentral som ägs av VärmdöBostäder och som försörjer området med fjärrvärme. År 2014 installerades två nya pannor för kombinerad förbränning, med olja och biogas. Diskussioner mellan Vattenfall och VärmdöBostäder pågår om att koppla ihop nätet i Munkmora med Vattenfalls nät, samt att Vattenfall då tar över nätet. Vattenfall har förberett för sammankopplingen och den kan genomföras i samband med att nya bostäder byggs norr om Gustavsbergs centrum. Några beslut om sammankoppling har dock inte fattats.

El, tele, etc.

El- och teleledningar finns framdraget till befintliga fastigheter. En transformatorstation (Vattenfall) strax väster om planområdets södra del försörjer idag området med el.

Avfall

Sopbehållare för hushållssopor finns utplacerade i området och ett grovsoprum tillhörande VärmdöBostäder finns på parkeringen intill Markörplan. Återvinningsstation med fraktionerna papp, plats, glas och metall finns vid Skyttevägens vändplan och sköts av Förpacknings- och tidningsinsamlingen.

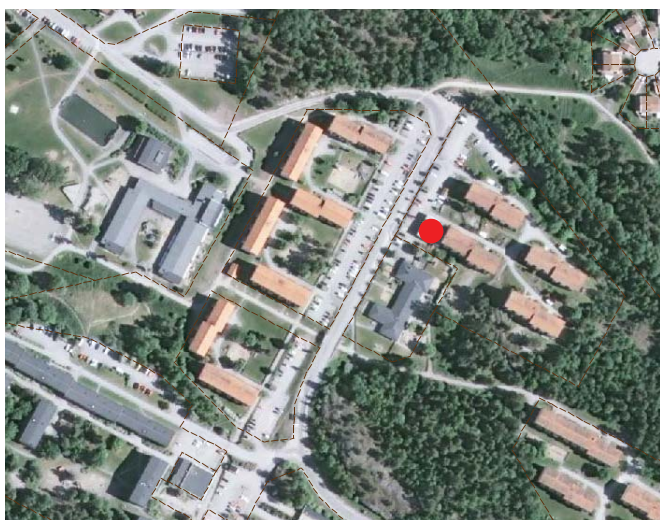
STÖRNINGAR

Buller

Området närmast Skyttevägen är idag relativt bullerstört. Skyttevägen trafikerar av buss och trafiken längs vägen har av kommunen prognostiserats till 2 550 fordon i årsdygnstrafik år 2030. 7 % av trafiken bedöms då vara tung trafik. Trafiken matas ifrån sydost men avtar dock ju längre in i området vägen sträcker sig.

Luft

Inom detaljplanens närområde i Munkmora finns, förutom vägtrafiken, i princip endast en utsläppskälla till luften, vilken är VärmdöBostäders panncentral som ligger längs med Skyttevägen.

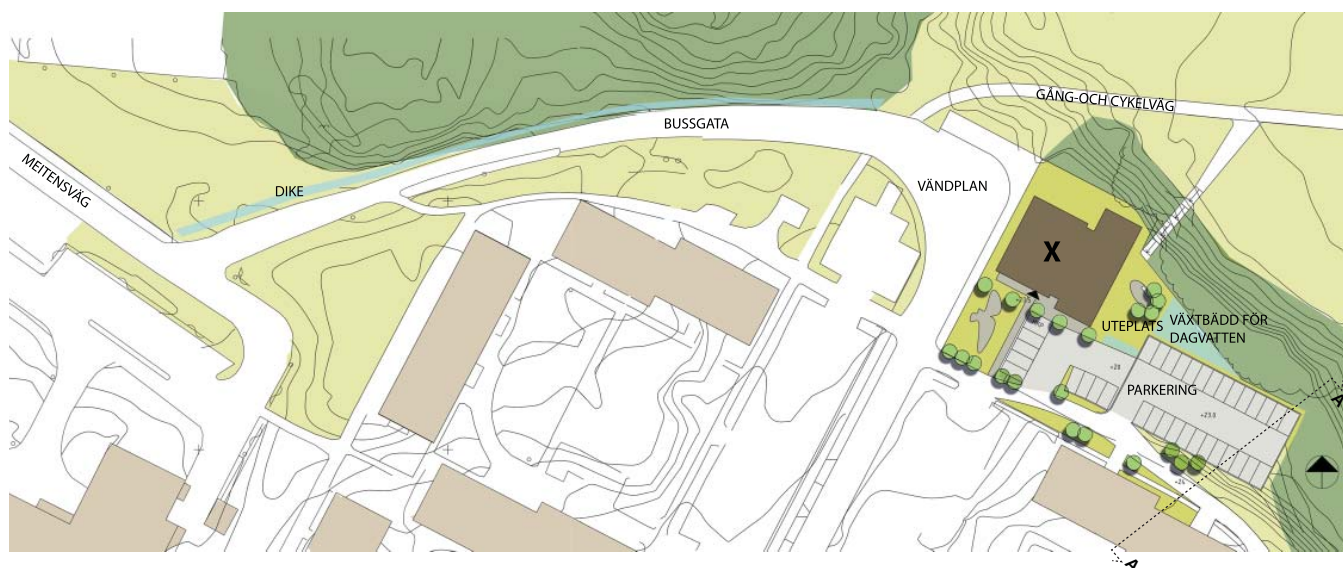


Panncentralen i Munkmora

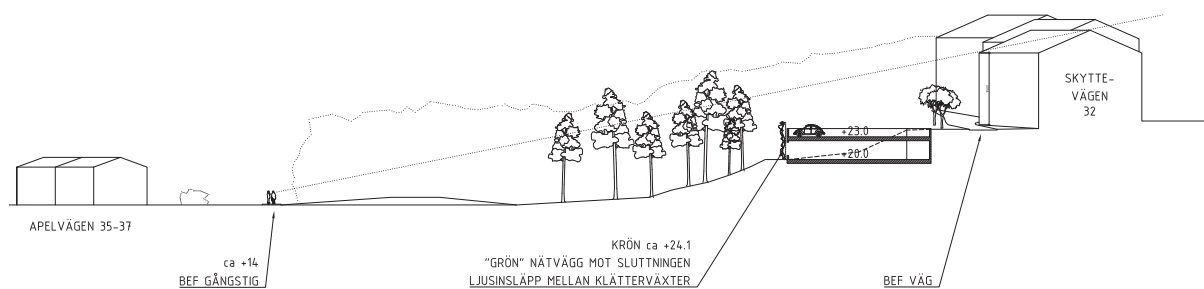
De utsläpp som panncentraler generellt ger upphov till består av stoft, svaveldioxid, kväveoxider och även buller. Konsekvenserna av dessa utsläpp bedöms generellt ha begränsad påverkan på människors hälsa. En spridningsmeteorologisk studie kommer att göras i granskningsskedet, för att utreda påverkan på framtida hus i föreslagna lägen.

Panncentralen kan komma att förändras från egen produktionsanläggning till att bli enbart en undercentral.

PLANFÖRSLAGET



Illustrationsplan norra delområdet



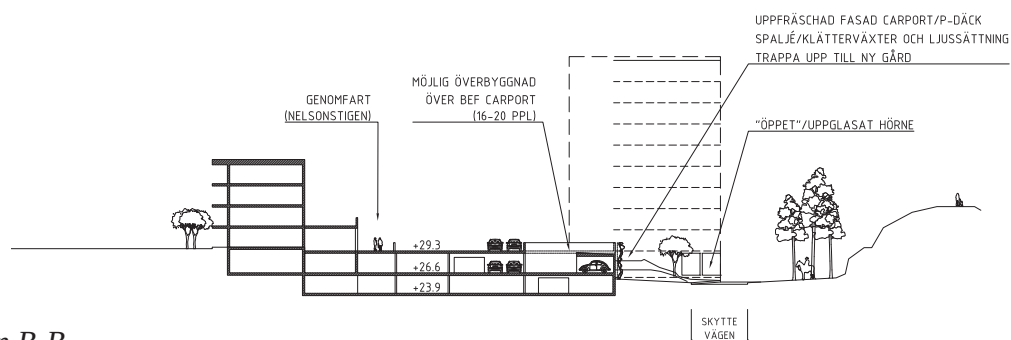
Sektion A-A



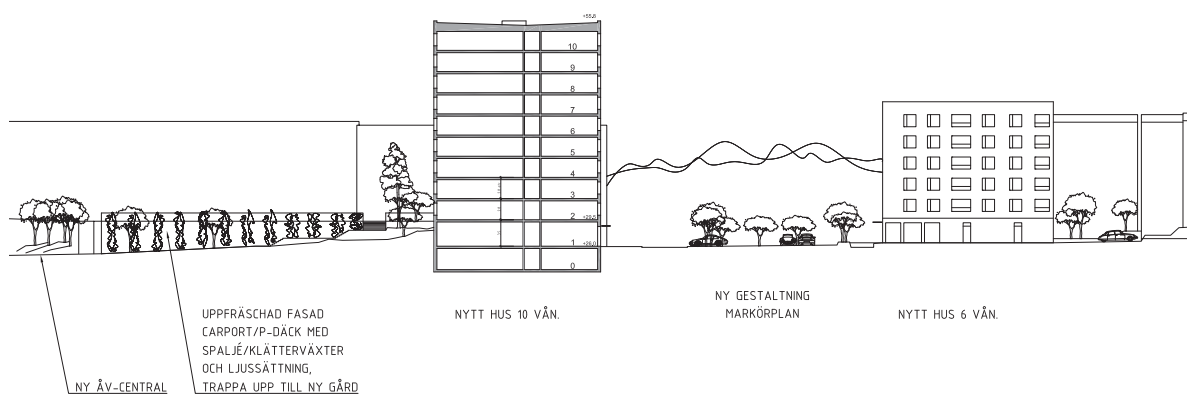
Volymstudie Norra delområdet



Illustrationsplan södra delområdet



Sektion B-B



Sektion C-C



Perspektiv över nya Markörplan söderifrån



Perspektiv längs Skyttevägen mot ny bebyggelse vid Markörplan, med ny återvinningsstation i förgrunden

TILLKOMMANDE BEBYGGELSE

Placering

Planförslaget medger en inramning av en ny torgbildning vid Markörplan samt två höga punkthus i vardera änden av det långsmala landskapsrum som Skyttevägen bildar. De föreslagna punkthusen bildar tillsammans en axel genom Munkmora, från söder till norr, från Gustavsbergs centrum via gång- och cykelstråket över Vattentornsberget och vidare mot Ösby grind och Lugnet.



Fotomontage med föreslagen ny bebyggelse

Torgytan vid Markörplan föreslås flyttas och placeras i linje med gång- och cykelstråket söderifrån från Gustavsbergs centrum. Den nya torgytan ramar in, tillsammans med befintlig bebyggelse, av två nya byggnadsvolymer för bostad- och centrumändamål; ett 6-våningshus som ersätter en befintlig affärslokal i en våning samt ett punkthus om 10 våningar vid infarten till Markörplan från Skyttevägen. Den ytan som idag är torg byggs om till bostadsgård, något förhöjd i förhållande till det nya torget, och befintligt parkeringsdäck öster om Markörplan byggs ut med ytterligare däck för parkering samt planterbart bjälklag för bostadsgård, avskärmad från Skyttevägen.

Direkt öster om Skyttevägens vändplan föreslås ett punkthus om 10 våningar placeras. Bostadsgård ordnas något förhöjd från gatan i söderläge framför entrén. Dessutom förläggs en ljudskärmad uteplats öster om huset i koppling till angränsande grönstråk.

Lokaler för handel och bostadskomplement, så som uppglasade tvättstugor, orienteras mot stråk och platser för att berika gaturummet.

Utformning

Bostadshusen gestaltas som fristående punkthus, som ett komplement till den befintliga bebyggelsen med horisontella lamellhus. Vertikaliteten betonas genom att husen delas in i två volymer som ges olika kulör eller material. De två volymerna skiljs åt av en tydligt avläsbar 'midja' som utförs mer uppglasad och i en mörkare kulör. Balkonger utförs helt eller delvis indragna, och tak utförs låglutande utan utskjutande takfot.



Exempelbild uppglasat trapphus

Fasaderna ska utföras i puts eller tegel. Färgskalan anpassas till omgivande bebyggelse; tegelröda, brutna vita och ljusgråa nyanser, som kompletteras med accentfärger i mindre omfattning. 'Midjan' utförs mörkt grå och sockelvåningen markeras med avvikande kulör och/eller material.

Tillkommande och renoverade parkeringsdäck får träspaljéfasader och förses med klättrande växter. Belysning planeras med hänsyn till omgivande bebyggelse så att skarpa/stickande ljuskällor undviks.



*Exempelbild
träspaljéfasad med klätterväxter*

ALLMÄN PLATSMARK

Torg

Den nya torgbildningen vid Markörplan föreslås kompletteras med aktivitetsytor, så som en lekplats och plats för försäljningsstånd. Torget föreslås även kunna inrymma en parkour-anläggning som efterfrågats av föreningslivet i Värmdö. Parkour är en träningsmetod som går ut på att träna kroppen till att på ett smidigt och kontrollerat sätt kunna forcera olika typer av hinder i omgivningen, vanligtvis urbana miljöer, med enbart kroppen som hjälpmedel.



Förslag nya Markörplan



Exempelbild Parkouranläggning (Solna)



Exempelbild Parkouranläggning (Umeå)

Uteservering ska vara möjligt i koppling till framtida restaurang- och cafeverksamhet vid torget.

Park

Så få ingrepp som möjligt görs i den befintliga parkstrukturen. Entrén till grönstråket norr om Skyttevägens vändplan blir tydligare i och med planens genomförande, då återvinningsstationen flyttar till annan plats inom planen.

Återvinningsstation

Befintlig återvinningsstation vid vändplanen i slutet på Skyttevägen flyttas längs vägen till ett läge direkt öster om bebyggelsen vid Markörplan. Platsen för den nya stationen anläggs och belyses med syfte att skapa en ordnad och trygg plats. Stationen rymmer nio krantömmande behållare och döljs från vägen av plantering.



Förslag ny återvinningsstation längs Skyttevägen

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Befintlig bussgata som förbinder Skyttevägens vändplan med Meitens väg planläggs som gata, men planeras även fortsättningsvis fungera som bussgata och vara stängd för övrig trafik, vilket styrs av lokala trafikföreskrifter. I övrigt påverkas inte befintligt gatunät.

Bil- och kollektivtrafik

Biltrafiken i Munkmora antas öka marginellt i och med uppförandet av de nya bostadshusen. Tillökningen av bostäder anses dock ge goda förutsättningar för en framtida utbyggd kollektivtrafik i området.

Gång och cykel

Det centrala gång- och cykelstråket genom Munkmora säkerställs över torgytan vid Markörplan. Läget för gång- och cykelvägen är relativt brant och kommer vid anläggning av det nya torget anpassas och få bättre lutningar. Stödmur mot kvartermark ned mot gångtunnel, samt tunneln kommer i samband med planens genomförande att renoveras.

Möjlighet att anlägga gångbana längs bussgatan från Skyttevägens vändplan till Meitens väg säkerställs i planen genom ett breddat gatuområde.

Parkering

Befintliga parkeringar är generöst tilltagna och inte fullbelagda och kan därför delvis nyttjas till de nya bostäderna. Mellan det nya punkthuset vid entrén till Markörplan och den befintliga bebyggelsen vid Nelsonstigen föreslås att befintligt parkeringsdäck i tre plan byggs ut samt byggs på. På delar av tillbyggnaden anläggs bostadsgård.

För punkthuset vid Skyttevägens vändplan föreslås parkering lösas på mark samt på däck i två plan i direkt anslutning till det nya bostadshuset.

Parkeringsnorm för bebyggelseförslaget är 0,8/1000 m² BTA (efter beslut gällande Centrala Gustavsberg). Munkmora ligger centralt i orten och har god kollektivtrafik och räknas därför till centrala Gustavsberg.

Angöring

De nya bostadshusen angörs från Skyttevägen samt via det nya torget vid Markörplan.

Tillgänglighet

Tillgängligheten i området anses öka då personer med nedsatt rörelseförmåga får större valmöjligheter att byta till en lägenhet med hiss inom stadsdelen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningar

Ny bebyggelse kopplas till befintliga ledningar för vatten, avlopp, värme, tele och el. Fortsatt tillgång till kommunala ledningar på kvartersmark säkerställs i planen. Högsta tappställe för vatten ska ligga på + 48 meter över havet. I byggnad där vatten leds högre än till 48 m krävs pump.

Dagvatten

Dagvattnet från Munkmora södra och norra ska i enlighet med Värmdö kommuns dagvattenpolicy fördröjas, infiltreras och renas.

Föroreningshalterna är högst i Munkmora södra på grund av den högre exploateringsgraden och förväntade användarintensiteten. Otillräckliga dagvattenåtgärder bedöms ha en avgjord negativ inverkan på miljö kvalitetsnorm i recipienten Torsbyfjärden.

Om rening av allt dagvatten från vägar och parkeringsytor och torgyta sker via genomsläpplig beläggning, gärna i kombination med att vatten där så är möjligt avleds till nedsänkta växtbäddar, görs bedömningen att dagvattnet endast får begränsad eller ingen påverkan på MKN i recipienten.

Prioriteringen för rening av dagvatten är att i första hand vatten från parkerings- och körytor ska renas och fördröjas. Förslagsvis genom att det leds ut över grönytor eller växtbäddar kopplat till stenkista eller dagvattenmagasin. Där så är möjligt ska dessa lokaliseras till områden där marken utgörs av sandig morän. Gångstråk, torg och mindre använda parkeringar rekommenderas att utföras med genomsläpplig beläggning. Vatten från tak kan betraktas som rent och får (förutsatt att ledningsnätet har kapacitet att ta emot det) ledas direkt till recipienten utan rening.

Avfall

Miljörum inrymms i respektive bottenvåning på de nya byggnaderna.

Grovsoprum tillhörande Värmdö Bostäder vid Markörplan rivs och ersätts inom den nya bebyggelse.

Snöhantering och snöupplag

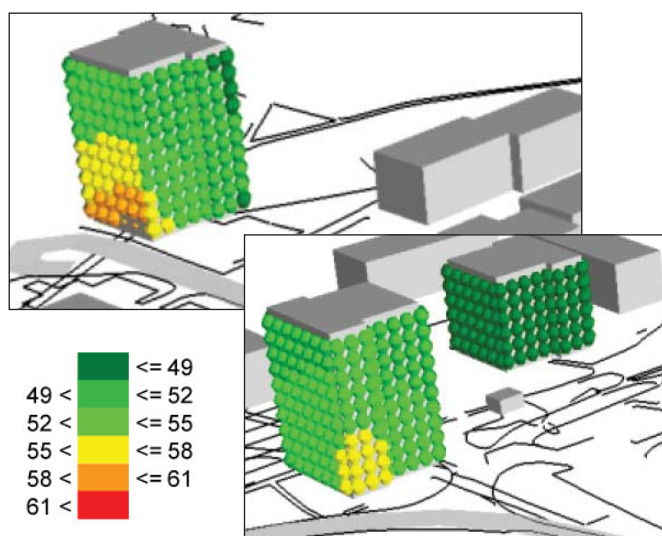
Fastighetsägaren ansvarar för snöhantering inom kvartersmark. Gatemark och torg snöröjs av Värmdö kommun. Norr om Skyttevägens vändplan kommer det att finnas plats för snöupplag då nuvarande återvinningsstation flyttas.

HÄLSA OCH SÄKERHET

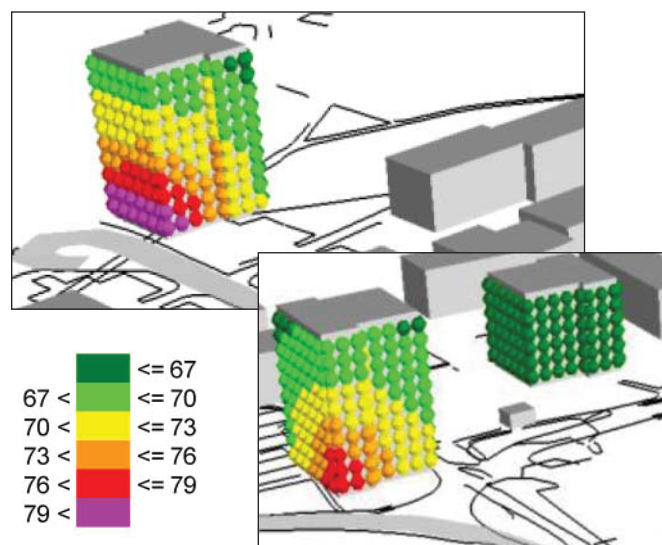
Buller

En bullerutredning har tagits fram av Trivector för att utvärdera bullersituationen för de planerade bostäderna. Bullerutredningen baseras på prognostiserad trafikmängd år 2030.

Bullerutredningen visar att riksdagens riktvärde om 55 dBA utanför fasad på bostäder överskrids på delar av 10-våningshusens fasader närmast Skyttevägen. Riktvärdet för maximal ljudnivå vid uteplats överskrids också mot vägen. Vid de fasader som vetter bort från vägen blir dock ljudnivåerna lägre än riktvärdena.



Ekvivalent ljudnivå (frifältsvärden) från buller



Maximal ljudnivå från buller

I ett centralt och kollektivtrafiknära läge som Munkmora tillämpas avstegsfall A som innebär att avsteg får göras från riktvärden och kvalitetsmål utomhus på 70 dBA maximal ljudnivå och 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska då dock ha tillgång till en mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen med nivåer betydligt lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå. För uteplats i anslutning till bostaden godtas högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximalnivå.

Genom att föreslå genomtänkta lägenhetslösningar mot Skyttevägen, med indragna och delvis inglasade balkonger samt vädringsfönster mot tyst sida uppfylls kraven även om de ekvivalenta ljudnivåerna vid den mest bullerutsatta fasaden blir högre än 55 dBA och den maximala ljudnivån blir högre än 70 dBA. Uteplats anordnas på bostadsgård bakom husen.



Norra huset - Typplan för att klara avstegsfall A

Utförd bullerutredning grundas på av kommunen prognostiserad trafikmängd år 2030, samt har ingen hänsyn tagits till att trafiken avtar ju längre in i området vägen sträcker sig då Skyttevägen är en återvändsgata.

BARNPERSPEKTIVET

En ny lekplats planeras vid det nya torget vid Markörplan som blir en samlingspunkt för Munkmora. Den kommer att ligga på allmän plats och är till för alla barn i området.

Den föreslagna bebyggelsen kommer inte att påverka barn och ungas fria rörlighet i Munkmora. Inte heller kommer viktiga vistelsezoner för barn och unga att påverkas. Dock kommer ett ökat antal boende öka nyttjandet av befintliga grönytor, lekplatser och gångstråk, samt generera mer trafik på Skyttevägen.

Ett ökat befolkningsunderlag innebär ett ökat kollektivtrafikunderlag och kan i förlängningen leda till högre turtäthet på busstrafiken, vilket är positivt för alla barn och ungdomar som åker kollektivt till skolan och fritidsaktiviteter.

SAMMANFATTNING AV MKB

Då planen bedömts kunna medföra betydande miljöpåverkan har en miljökonsekvensutredning (MKB) upprättats av Sweco. I denna finns alla konsekvenser utredda. Följande avsnitt är en sammanfattning av utredningen.

Studerade alternativ

I MKB:n jämförs planförslaget med ett nollalternativ samt med en alternativ planutformning. Nollalternativet definieras av att ingen bebyggelseexploatering görs i Munkmora fram till år 2030. Dock kommer en hel del nya bostäder att ha byggts i anslutning till Munkmora. Fabriksstaden kommer att vara fullt utbyggd och sannolikt även flera andra planer så som Gustavsbergs centrum, Strandvik, Kvarnbergsterrassen, Idrottsparken och Vattentornsberget.

Alternativ planutformning innebär att ett höghus i 16 våningar plus källare ersätter befintlig affärslokal i en våning vid Markörplan, samt att ett punkthus i 8 våningar plus 2 våningar i souterräng uppförs direkt norr om Skyttevägens vändplan.

Nedan redovisas kortfattat de miljöaspekter som identifierats som relevanta att bedöma för planförslaget.

Landskapsbild/Stadsbild

Planförslaget har såväl positiva som negativa konsekvenser för landskapsbild/stadsbild.

Förändringarna av landskapsbilden sett på långt håll blir inte markanta, eftersom det rör sig om byggnader som till viss del skymms av befintlig skog. Förändringarna kan upplevas som en naturlig följd

av Gustavsbergs tillväxt och utveckling och som en markering av Munkmora som en attraktiv stadsdel. Den högre av de nya byggnaderna vid Markörplan bedöms i vissa siktstråk bli synligt med vattentornet på långt håll, men är väsentligt lägre. Vattentornet kommer därmed att fortfarande utgöra det visuellt starkaste landmärket.

Förändringar som planförslaget medger sett på närmre håll har både märkbara positiva och negativa konsekvenser och kommer främst att röra de närboende i Munkmora och Ösby grind. I den i övrigt jämnhöga bebyggelsen bildar de nya höghusen landmärken, som underlättar orienteringen i området och kan ge Munkmora en ny identitet. Särskilt sett söderifrån och till viss del österifrån kan höghuset vid Skyttevägens slut upplevas som en positiv accent i stadsbilden, då den här kommer att bilda ett nytt, fristående landmärke i det öppna landskapsrum som Skyttevägen utgör. I planförslaget ges även en möjlighet att visuellt förstärka gång- och cykelvägen mellan Ösby Grind och Munkmora, vilket innebär att stråkets funktion säkras.

De nya byggnaderna avviker dock i skala från bebyggelsen i övrigt och ligger relativt tätt inpå den befintliga bebyggelsen, särskilt vid Markörplan. Men planförslaget innebär även en förtätning som kan lyfta Markörplan då det tillskapas mer möjlighet för möten, aktiviteter och en mer attraktiv torgmiljö. Markörplan kan komma att bilda något av ett centrum i närområdet och positivt bidra till områdets trygghet.



Från Farstabro mot Munkmora, med ny bebyggelse enligt vad planförslaget medger i rött.

Kulturmiljö

Riksintresset Gustavsberg påverkas inte direkt av planförslaget, men de höga byggnader som planförslaget medger i Munkmora kan komma att bli synliga från vissa håll, främst från de vattennära delarna av riksintresseområdet, där man har långa utblickar mot Munkmora. Denna påverkan är dock begränsad. Avståndet mellan riksintresseområdet och Munkmora är så pass stort att detta endast marginellt bedöms påverka möjligheten att uppleva riksintressets värden. Vattentornet ligger inom riksintresseområdet men har inga utpekade kulturmiljövärden och är inte omnämnt i riksintressebeskrivningen. Planförslaget bedöms inte orsaka påtaglig skada på riksintresset.

Planförslaget påverkar bebyggelsestrukturen i Munkmora då de nya byggnaderna kommer att kontrastera mot omgivande bebyggelse, dels genom sin avvikande höjd, dels genom att det sedan tidigare inte finns punkthus i Munkmora. Den enhetliga och tidstypiska bebyggelsekaraktären i Munkmora försvagas, bl.a. genom att punkthus tillkommer och genom att den låga centrumbyggnaden ersätts med ett höghus. Förtätningen innebär förändringar av markens disposition både vid Markörplan och vid Skyttevägens slut, vilket även det kan försvaga bebyggelsekaraktären. Allt detta kan sammantaget innebära att planförslaget gör det svårare att tolka områdets arkitekturhistoriska drag i stadsbilden. Konsekvenserna bedöms bli märkbara.

Naturmiljö

Vid Markörplan tas en grön yta i anspråk för det ena huset. Inom grönytan växer tall, en, rönn, björk och små ekar. Ingen av dessa har hunnit blivit så pass gamla att de har fått större naturvärden. Grönytan är så begränsad både i storlek och i kontakt med naturområden i närheten, att den inte är av avgörande betydelse för den biologiska mångfalden i omgivningen. Området har inte heller definierats som värdefullt vid naturinventeringen 2013. De negativa konsekvenserna av exploateringen bedöms bli små eller obetydliga.

Vindpåverkan

Bedömningen är att vindförhållandena inte kommer att ge några anmärkningsvärda konsekvenser vid sådan utformning som planförslaget anger.

Skuggpåverkan

Vid sex våningshuset vid Markörplan bedöms skuggpåverkan på omgivande bebyggelse att bli relativt stor. Exempelvis kommer morgonsolen under våren att försvinna från grannfastigheten i väster. Det högre huset på tio våningar som föreslås öster om Markörplan bedöms däremot skugga omgivande bebyggelse i relativt liten utsträckning. Denna placering är ur sol/ skuggningsperspektiv betydligt mer gynnsam och dess skuggpåverkan av omgivningen under brukartid kan anses vara liten. Vid norra delen av Skyttevägen är området öppet och de närliggande byggnaderna ligger relativt långt ifrån planområdet vilket reducerar skuggpåverkan.

Trafikbuller

Den tillkommande trafikallstringen på ca 184 fordonsrörelser/dygn, som kommunen uppskattar att exploateringen kommer ge upphov till, innebär en försumbar förändring och bidrar inte till ökade bullernivåer. Däremot innebär planförslaget att boenden tillskapas där bullernivåerna överskrider riktvärdena.

När det gäller riktvärdet 55 dBA utanför fasad på bostäder överskrider det vid 10-våningshusens fasader närmast Skyttevägen. Riktvärdet för maximal ljudnivå på uteplats överskrider också. Vid de fasader som vetter bort från vägen blir dock ljudnivåerna lägre än riktvärdena. Vissa negativa konsekvenser för en del boende med avseende på bullersituationen kan konstateras. I Munkmora föreslås dock avstegsfall A tillämpas, vilket innebär att avsteg får göras från riktvärden och kvalitetsmål utomhus på 70 dBA maximal ljudnivå och 55 dBA ekvivalent ljudnivå i centrala och kollektivtrafikhäna lägen. Samtliga lägenheter ska då dock ha tillgång till en mindre bullrig sida för minst hälften av bostadsrummen med nivåer betydligt lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Tillgång till gemensam uteplats på tyst sida finns och för balkong i mer utsatt läge kan ljudnivåerna sänkas med hjälp av inglasning. Avstegsfall A har bedömts vara godtagbar standard i undantagsfall. I och med att avsteg tillämpas ökar hälsorisken jämfört med om riktvärdena hade hållits.

Luftkvalitet

Inom detaljplanens närområde i Munkmora finns, förutom vägtrafiken, i princip endast en utsläppskälla till luften, vilken är VärmdöBostäders panncentral som ligger längs med Skyttevägen. Panncentralen

byggdes om under 2014 och eldas idag med eldningsolja/RME respektive deponigas, som innehåller en ganska hög halt svavelväte. I liknande fall har det visat sig att föroreningsplymen från värmeverk eller panncentraler under korta tidsperioder (tidsskalan mindre än 10 minuter) kan ge upphov till relativt höga halter av föroreningar och ibland t.o.m. högre halter än de miljö kvalitetsnormer som i vanliga fall gäller. För sådana kortvariga toppar finns dock inga gränsvärden att jämföra med. Det är oklart vilka halter av förbränningsgaser och stoft de ombyggda pannorna kommer att ge upphov till, vilket behöver utredas vidare i granskningsskedet.

Den planerade byggnaden ligger ca 80 m nordost om skorstenen vilket är just det håll det oftast blåser åt i och med att sydvästlig vind är förhärskande vindriktning i området. Detta innebär att det finns en tydlig risk att rökgaserna kommer att föras med vinden mot byggnaden och i värsta fall även träffa denna med rökplymen. Detta kan i så fall innebära tre typer av problem, dels en hälsorisk för de som ska bo i huset, dels eventuell nedsmutsning av stoftnedfall men kanske främst en psykologisk konsekvens av att få en synlig rökpelare som periodvis träffar bostadshuset.

Rekreation och friluftsliv

Munkmora kommer även med föreslagen förtätning att ha goda kommunikationer till nära grönområden. Planförslaget tar viss markyta i anspråk i och med den byggnad som föreslås mellan centumparkeringen och Skyttevägen. Den markytan bedöms dock idag inte ha något värde ur friluftsliv- och rekreationssynpunkt. Återvinningsstationen som idag ligger i änden på Skyttevägen flyttas i förslaget till en ny plats närmare centrum. Detta gör att entrén till rekreatiionsstråket och grönkilen förbättras och förtydligas.

I planförslaget föreslås torget vid Markörplan flyttas österut och kompletteras med aktivitetsytor, så som en parkouranläggning vilket efterfrågats av föreningslivet i Värmdö och en lekplats. Här blir det möjligt för människor i olika åldrar och från olika bakgrund att träffas. Detta bidrar till ett högre värde ur rekreationssynpunkt än vad platsen har idag, då lekplatser ofta blir en samlingspunkt och mötesplats för både barn och vuxna. Det nya torget ger också möjlighet till plats för uteservering om pizzeria eller café öppnar i den nya byggnaden på Markörtorget.

Vatten

Föroreningshalterna ökar för båda delområdena vid uppförandet av de nya husen. Resultatet visar att rening av dagvattnet krävs inom båda områdena. Viktigast är det för området kring Munkmora södra som redan innan nyexploatering gav upphov till relativt höga värden. Efter nyexploatering riskerar riktvärden för dagvattenutsläpp att överskridas med upp till 400 %. Om inte tillräckliga dagvattenåtgärder vidtas bedöms dagvattnet från området att ha en avgjord negativ inverkan på miljö kvalitetsnorm (MKN) i recipienten Torsbyfjärden. Prioriteringen för rening av dagvatten är att i första hand vatten från parkerings- och körytor ska renas och fördröjas. Åtgärder för rening finns föreslagna i den dagvattenutredning som är framtagen som underlag till detaljplanen.

Om rening sker av allt dagvatten från vägar och parkeringsytor samt om torgytan genomförs i genomsläpplig beläggning, gärna i kombination med att vatten där så är möjligt avleds till nedsänkta växtbäddar, görs bedömningen att dagvattnet endast får begränsad eller ingen påverkan på MKN i recipienten. En större ledningsnätmodellering pågår just nu för hela Munkmoraområdet och beräknas kunna färdigställas till granskningsskedet. Modelleringen ska visa om ledningsnätet har tillräcklig kapacitet för framtida planerad utbyggnad.

Sammanfattande bedömning

Planförslaget innebär en förtätning av bebyggelsen vilket kan ge positiva effekter på stadsbilden dels arkitektoniskt, genom att en tydligare stadskarakter och nya landmärken kan skapas, dels genom att fler människor rör sig i området. Dock kan främst byggnaderna vid Markörplan komma att upplevas negativt av närboende på grund av sin kraftigt avvikande skala och närheten till omkringliggande hus. Vid Skyttevägens norra del blir påverkan inte lika stor, men den nya byggnaden blir synlig från Ösby Grind i ett område som idag är grönt och parkerat, vilket kan upplevas som negativt. På långt håll blir delar av byggnaderna synliga över trädtopparna från vissa platser, och påverkar därmed landskapsbilden och upplevelsen av vattentornet, bland annat sett från Farstabron.

Från kulturmiljösynpunkt bedöms inte de byggnader som planförslaget medger påverka riksintresset nämnvärt, men kan göra den bebyggelsens arkitek-

turhistoriska drag i Munkmora mer svåravlästa.

Övriga aspekter bedöms inte få någon stor påverkan, förutom skuggpåverkan och buller där det blir viss negativ påverkan. Det lägre punkthuset vid Markörplan ger en skuggning av befintlig bebyggelse. Detta kommer att bli påtaglig för vissa av de närboende och förmodligen innebära en försämrad boendekvalitet för dem. Gällande buller så överskrids riktvärdena, dock avses avstegsfall tillämpas. Då är det möjligt genom utformningslösningar att klara att uppfylla kraven för avstegsfallet, även om boende blir mer exponerade för samhällsbuller än om riktvärdena hade hållits.

Vid en jämförelse mellan de två utbyggnadsalternativen ger planförslaget minst miljöpåverkan för de tre miljöaspekterna landskapsbild, kulturmiljö och skuggpåverkan. Vad gäller luftkvalitet och trafikbuller bedöms istället det alternativa planförslaget vara att föredra, då bebyggelsen placeras på längre avstånd från Skyttevägen och Munkmora panncentral.

Sammanfattningsvis kan sägas att planförslaget är att föredra. Detta främst eftersom två av de tre miljöaspekter som har bedömts ge störst negativ miljöpåverkan ger en mindre negativ påverkan i detta alternativ. En av miljöaspekterna är dessutom utpekad som betydande, landskapsbild/stadsbild. Sammantaget är det fem av samtliga nio aspekter där planförslaget är att föredra framför det alternativa förslaget, men endast i två aspekter som det alternativa planförslaget är mer positivt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planförfarande

Planläggningen genomförs med så kallat normalt planförfarande, där både samråd och granskning ingår.

Tidplan

Plansamråd	Q4 2014-Q1 2015
Granskning	Q2 2015
Antagande i kommunfullmäktige	Q3 2015
Laga kraft tidigast	Q3-4 2015
Uppförande av bebyggelse	under 2016
Inflyttning	tidigast under 2017

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år, räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla till den ersätts, upphävs eller ändras.

Huvudmannaskap för allmän plats

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats omfattar t ex gator, parker och torg. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av allmän plats. I denna detaljplan är det kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Gator och torg

Värmdö kommun ansvarar för drift och underhåll av lokalgator, bussgata, gång- och cykelväg, anlagda parker samt torg inom allmän platsmark.

VärmdöBostäder ansvarar för alla markytor inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

Värmdö kommun har ansvaret för alla ledningar avseende vatten och avlopp fram till de så kallade förbindelsepunkter som finns. Planområdet ligger

inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten är vatten från regn och snösmältning som rinner av tillfälligt på mark, tak, parkerings- och grönytor. Dagvatten ingår i det kommunala verksamhetsområdet. Inom bostadskvarteren är det fastighetsägarens, d v s VärmdöBostäders, ansvar att ta hand om avrinningen.

Dagvatten från parkeringsytor, körytor och garage ska infiltreras. Endast dagvatten från bostadstak kan avledas via kommunens dagvattenledningar.

El och tele

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark.

Avtal

VärmdöBostäder har tecknat ett plankostnadsavtal med kommunen. Det innebär att VärmdöBostäder finansierar arbetet med detaljplanen.

VärmdöBostäder och kommunen ska även träffa ett exploateringsavtal som reglerar hur ansvar och kostnader för planens genomförande ska fördelas. Avtalet ska även reglera marköverlåtelse samt villkor vad avser föreslagen byggnation.

Arbetet med exploateringsavtalet pågår. Det färdiga avtalet måste antas av kommunfullmäktige innan detaljplanen tas upp till beslut.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns två markägare, VärmdöBostäder och Värmdö kommun. Vid Markörplan äger VärmdöBostäder fastigheterna Örby 1:45, Ösby 1:46 och Ösby 5:1. Vid Skyttevägens vändplanen i norr äger VärmdöBostäder Ösby 4:2. Värmdö kommun äger fastigheterna Ösby 1:44 och Ösby 2:76.

Fastighetsbildning

Kommunen ska överlåta de delar av kommunens mark som enligt detaljplaneförslaget ska ingå i kvartersmarken för bostäder till VärmdöBostäder. Kommunen erhåller den del av Ösby 5:1 som ska bli allmän plats och utgöra ny plats för återvinning.

VärmdöBostäder ansöker om och bekostar den lantmäteriförrättning som erfordras.

Ledningsrätt

Rätten att bibehålla, underhålla och förnya befintlig kommunal vattenledning ska säkerställas genom ledningsrätt. Kommunen ansöker hos Lantmäteriet om förrättning enligt ledningsrättslagen. Vattenledningen ligger inom de områden som markeras med u på plankartan.

Servitut

Till förmån för kommunens fastighet Ösby 1:44 finns ett servitut för gångtrafik genom en portik i bostadshuset väster om torget vid Markörplan. Kommunen avstår från att utöka servitutsområdet över nuvarande torg. Torget övergår till att i sin helhet utgöra gård för nytt bostadshus. Servitutet som inte längre fyller sin ursprungliga funktion kan upphävas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmänna anläggningar

Kommunen ska ansvara för projektering, upphandling och utförande av de anläggningsarbeten med mera som erfordras på allmän platsmark. VärmdöBostäder ska finansiera merparten av dessa arbeten vilket kommer att regleras i exploateringsavtalet, se avsnitt Avtal.

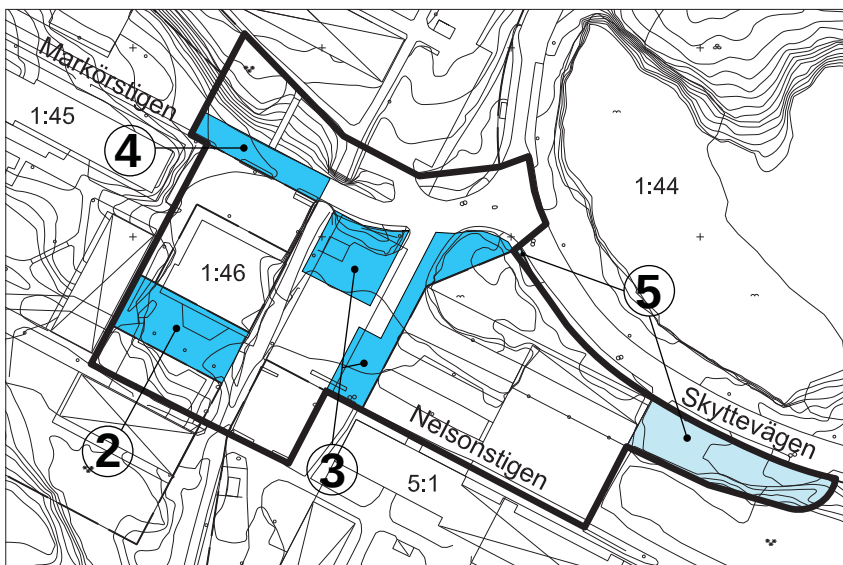
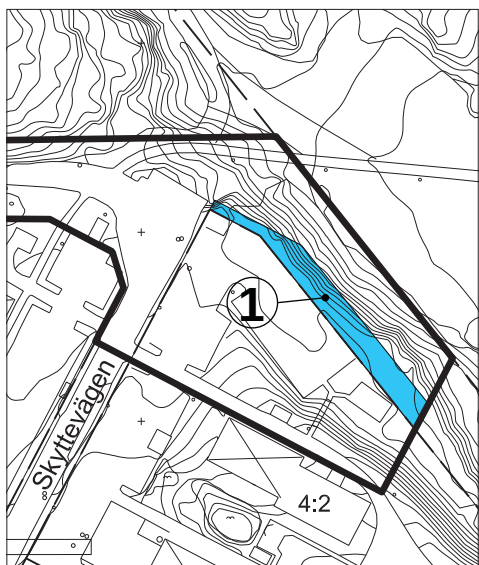
Detta gäller bl a:

- Renovering samt ombyggnad av anslutande gång- och cykelbanor inklusive tunnelpassage under Markörstigen och belysning.
- Iordningställande av nytt torg med lekplats m.m. vid Markörplan.
- Åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten.
- Flytt av återvinningsstation.
- Nybyggnad av trottoar utmed Skyttevägen.
- Eventuell ombyggnad av bussgata.

VärmdöBostäder ska svara för och bekosta alla anläggningar inom kvartersmark samt flytt av kommunal vattenledning. Anslutningsavgift för vatten och avlopp debiteras enligt gällande va-taxa.

Planens konsekvenser - fastighetsbildning

Fastighet	Ändamål	Åtgärd	Antal kvm (ca)	Kartmarkering
Ösby 1:44	Kvartersmark	Avstår till Ösby 4:2	475 kvm	1
Ösby 1:44	Kvartersmark	Avstår till Ösby 1:46	505 kvm	2
Ösby 1:44	Kvartersmark	Avstår till Ösby 5:1	880 kvm	3
Ösby 1:44	Kvartersmark	Avstår till Ösby 1:46	266 kvm	4
Ösby 5:1	Allmän platsmark	Avstår till Ösby 1:44	671 kvm	5



Konsekvenser för berörda fastighetsägare; f.v. 1 inom norra delområdet, 2-5 inom södra delområdet. Värmdö Kommun äger Ösby 1:44. Övriga fastigheter ägs av VärmdöBostäder.

Medverkande tjänstemän

Anna Enberg, projektledare

Mona Berkevall, VA-enheten

Viveca Jansson, kommunekolog

Marie Sundbom, Bygg- och miljö

Medverkande konsulter

Gunilla Stålfelt, Torkel Öste, exploateringsfrågor

Emma Lindqvist, SWECO, ansvarig för MKB

Detaljplanen är upprättad i samarbete med Erik Isacson och Annica Fagerberg från Tengbom.

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Henrik Lundberg

Samhällsutvecklingschef

Anna Enberg

Projektledare

