



Detaljplan för

# Munkmora, Ösby 1:46, 4:2 m.fl.

Värmdö kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

Granskningshandling

2015-06-26 KSPU 2015-08-26

Dnr: 15KS/90 (tidigare 13SPN/0141)

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                            |           |  |
|--------------------------------------------|-----------|--|
| <b>INLEDNING</b>                           | <b>4</b>  |  |
| PLANHANDLINGAR                             |           |  |
| Bilagor                                    |           |  |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG                |           |  |
| FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN |           |  |
| PLANDATA                                   |           |  |
| Läge och avgränsning                       |           |  |
| Areal                                      |           |  |
| Markägoförhållanden                        |           |  |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>         | <b>6</b>  |  |
| ÖVERSIKTSPLAN 2010 - 2030                  |           |  |
| RIKSINTRESSE                               |           |  |
| DETALJPLANER                               |           |  |
| PÅGÅENDE PLANER                            |           |  |
| BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE               |           |  |
| MILJÖPÅVERKAN                              |           |  |
| KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT                  |           |  |
| <b>PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR</b>             | <b>7</b>  |  |
| NATURMILJÖ                                 |           |  |
| Vegetation                                 |           |  |
| Mark och geologi                           |           |  |
| Hydrologi och dagvatten                    |           |  |
| Radon                                      |           |  |
| KULTURMILJÖ                                |           |  |
| Stads- och landskapsbild                   |           |  |
| Byggnader                                  |           |  |
| Fornlämningar                              |           |  |
| BEFINTLIG BEBYGGELSE                       |           |  |
| HYDROLOGI OCH DAGVATTEN                    |           |  |
| BEFINTLIG BEBYGGELSE                       |           |  |
| Struktur                                   |           |  |
| Offentlig och kommersiell service          |           |  |
| Närmiljö och rekreation                    |           |  |
| Tillgänglighet                             |           |  |
| Barnperspektivet                           |           |  |
| GATOR OCH TRAFIK                           |           |  |
| Befintligt vägnät                          |           |  |
| Kollektivtrafik                            |           |  |
| Gång- och cykelnät                         |           |  |
| Parkering                                  |           |  |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING                        |           |  |
| Vatten och avlopp                          |           |  |
| Dagvatten                                  |           |  |
| Värme                                      |           |  |
| El, tele, etc.                             |           |  |
| Avfall                                     |           |  |
| STÖRNINGAR                                 |           |  |
| Buller                                     |           |  |
| Luft                                       |           |  |
| <b>PLANFÖRSLAGET</b>                       | <b>12</b> |  |
| TILLKOMMANDE BEBYGGELSE                    |           |  |
| Placering                                  |           |  |
| Utformning                                 |           |  |
| ALLMÄN PLATSMARK                           |           |  |
| Torg                                       |           |  |
| Återvinningsstation                        |           |  |
| GATOR OCH TRAFIK                           |           |  |
| Gatunät                                    |           |  |
| Bil- och kollektivtrafik                   |           |  |
| Gång och cykel                             |           |  |
| Parkering                                  |           |  |
| Angöring                                   |           |  |
| Tillgänglighet                             |           |  |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING                        |           |  |
| Ledningar                                  |           |  |
| Dagvatten                                  |           |  |
| Avfall                                     |           |  |
| Snöhantering och snöupplag                 |           |  |
| HÄLSA OCH SÄKERHET                         |           |  |
| Buller                                     |           |  |
| BARNPERSPEKTIVET                           |           |  |
| <b>GENOMFÖRANDE</b>                        | <b>24</b> |  |
| ADMINISTRATIVA FRÅGOR                      |           |  |
| Planförfarande                             |           |  |
| Tidplan                                    |           |  |
| Genomförandetid                            |           |  |
| Huvudmannaskap för allmän plats            |           |  |
| Ansvarsfördelning                          |           |  |
| Avtal                                      |           |  |
| FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR                 |           |  |
| Markägoförhållanden                        |           |  |
| Fastighetsbildning                         |           |  |
| Ledningsrätt, servitut                     |           |  |
| EKONOMISKA FRÅGOR                          |           |  |
| Allmänna anläggningar                      |           |  |
| <b>PLANENS KONSEKVENSER</b>                | <b>27</b> |  |
| SAMMANFATTNING AV MKB                      |           |  |
| Studerade alternativ                       |           |  |
| Landskapsbild/Stadsbild                    |           |  |
| Kulturmiljö                                |           |  |
| Naturmiljö                                 |           |  |
| Vindpåverkan                               |           |  |
| Skuggpåverkan                              |           |  |
| Trafikbuller                               |           |  |
| Luftkvalitet                               |           |  |
| Rekreation och friluftsliv                 |           |  |
| Vatten                                     |           |  |
| Sammanfattande bedömning                   |           |  |
| Fastighetskonsekvenser                     |           |  |
| <b>MEDVERKANDE</b>                         | <b>30</b> |  |

## INLEDNING

### PLANHANDLINGAR

- Plankarta med illustrationsplan
- Plan- och genomförandebeskrivning

### Bilagor

- Fastighetsförteckning, 2014-11-14, rev. 2015-06-18
- Luftkvalitetsutredning, 2015-05-10
- Miljökonsekvensbeskrivning, 2015-06-18
- Bullerutredning, 2014-10-31
- Dagvattenutredning, 2014-11-14
- Parkeringsutredning (VärmdöBostäder)
- Sol- och vindstudie 2013-08-28
- PM solstudie 2015-03-05
- Dagvattenmodulering 2015-02-13

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

VärmdöBostäder vill utveckla och förtäta området Munkmora i Gustavsberg. Syftet med detaljplanen är att bygga nya bostäder, förbättra tryggheten och skapa en attraktivare stadsmiljö inom Munkmora.

Munkmora är ett bostadsområde som planerades och uppfördes under 1960-70-talet och det präglas av tidens planeringsideal med trafikseparering och bilfria bostadsgårdar. Flerbostadshusen är mellan tre och fyra våningar höga. För att inte bebygga större delar av naturområden i och kring Munkmora medger istället planförslaget tre byggnader, två kring Markörplan och en byggnad i norra änden av Skyttevägen. I södra delen föreslås att en befintlig affärslokal i en våning rivs och att ett hus på 6 våningar uppförs ungefär på samma plats.

Två föreslagna punkthus på 10 våningar 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 tre delområden, ett vid Markörplan i söder, ett vid Skyttevägens vändplan i norr och ett däremellan ett område för befintlig panncentral. Planen medger en högre skorsten på panncentralen. 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 längs bussgatan, med 2,5 meters bredd. Bussgatan kommer även i fortsättningen att vara reglerad med förbud för genomfart för övrig trafik. Planförslagets höjdsättning av kringliggande mark är inte studerat i detalj. Relationen mellan byggnad, parkering och plats kommer att bearbetas vidare 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.

Planarbetet startade i oktober 2012 då Kommunstyrelsen godkände start-PM för detaljplanen. Planen tas fram enligt plan- och bygglagen, PBL 2010:900 med normalt planförfarande.



Översiktskarta, Munkmora i förhållande till andra delar av Gustavsberg

## FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN

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

## PLANDATA

### Läge och avgränsning

Planområdet utgörs av tre delområden, ett område ligger vid Markörplan i söder, ett andra område vid Skyttevägens vändplan i norr och mittemellan ett område för den befintliga panncentralen.

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 2,25 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.



Norra delområdet

Delområde för panncentralen

Södra delområdet

Planområdets avgränsning

### ÖVERSIKTSPLAN 2012-2030

I översiktsplanen för Värmdö kommun anges att Munkmora ska integreras med Gustavsbergs centrum genom ny bebyggelse och trygga stråk. Enligt översiktsplanen kan bebyggelsen förtätas punktvis inom tätorten. Tätortens gräns är i översiktsplanen markerad strax norr om bostadsområdet Ösby Grind som ligger nordöst om detaljplaneområdet.

### 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. Det befintliga parkeringsgaraget i södra delen ligger idag på prickmark.

### PÅGÅENDE PLANER

Arbete pågår med att ta fram detaljplaner för Gustavsbergs centrum, Strandvik och Kvarnbergsterrassen. Förstudie har påbörjats för detaljplan för Vattentornsberget men det är nu vilande.

### BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En behovsbedömning har gjorts efter kommunens checklista. 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, rekrea-

tion 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 Samhällsplaneringsnämnden, 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.

**2012-10-10 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.

**2014-12-16 SPN**  
Samhällsplaneringsnämnden beslutade om plansamråd.

## 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.

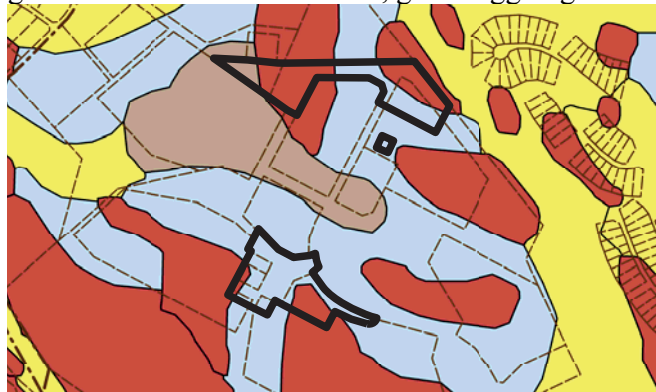
Vid infarten till Markörplan i planområdets södra del finns en gles bevuxen hällmark med några tallar, en, rönn, björk och små ekar. Området har inga höga naturvärden och är mycket begränsad till ytan, samt inte så frekvent använd.



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

#### Mark och geologi

Det är berg, morän och torv inom planområdet. I de angränsande område finns även lera. Området vid det norra huset är troligen något uppfyllt eftersom det ligger en brant mot norr med största delen triviallövvegetation. En geoteknisk undersökning behöver göras för att utreda risk för ras, grundläggning av



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

byggnation samt säkerställa vilka dagvattenlösningar som är bäst lämpade och dess placering i terrängen.

#### 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.

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

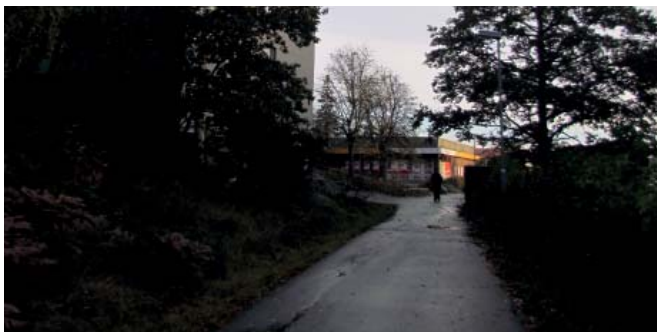
Planområdet ligger inom normalriskområde för

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



*Vy från gångväg mellan centrum och Markörplan*

och de direkt angränsande bostadsområdena, Ösby grind i nordost respektive Lugnet i nordväst. Munkmora upplevs med sin jämnhöga relativt glesa 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



*Vy mot vattentornet från Farstabro*

Centrala Gustavsberg och av kommunens beslut att fasadbelysa vattentornet.

### 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 F – 3 i fem klasser. Mellanstadie- och högstadieskola finns i närliggande områden. I Munkmora invid Markörplan finns närbutik och pizzeria. Stadsdelen ligger också på gångavstånd till Gustavsbergs centrum där det finns en blandad service i form av bl a bibliotek, simhall, livsmedelsbutik, systembolag, restauranger, gym och apotek.

## Närmiljö och rekreation

Det kommunala naturreservatet kring sjön Ösbyträsk ligger öster om planområdet och i naturreservatet finns en motionsslinga. Naturreservatet är även värdefullt för rekreation, friluftsliv och naturpedagogik. Naturområdet norr om Skyttevägen ingår i ett grönkilområde, där friluftslivsvärderna är en stor del av kilens totala värde. Hälsans stig går precis norr om Skyttevägens vändplan, och längre norrut



*Markörplan idag*

går Värmdöleden. Norr om Skyttevägen finns även kolonilotter. Den allmänna platsen vid Markörplan är idag slitet. Det saknar en attraktiv plantering, möblering och aktiviteter.

## 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 Boverkets författningssamling, allmänna råd, ALM.

## Barnperspektivet

Av utförd barnkonsekvensanalys kan utläsas att barn i Munkmora rör sig främst längs med gång- och cykelbanor när de ska till skolan. Lek och samvaro 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



*Vy norrut längs Skyttevägen mot vändplanen*



*Vy söderut längs Skyttevägen mot Markörplan*

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.

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 bussförbin-

delser. 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.



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

Gång- och cykelvägen löper sedan vidare via tunnel under Markörstigen parallellt med Skyttevägen och befintliga markparkeringar. I dagsläget är gång- och cykelkopplingen över Markörplan relativt brant och vid ombyggnation i detta läge bör marken sänkas för att förbättra lutningarna.

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. En säker gång- och/eller cykelväg saknas mellan Munkmora och Lugnet i den norra delen av bebyggelsen. Det fanns tidigare en koppling som byggdes om till bussgata.

## 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, VA, finns idag framdraget i området. Högsta tappställe från kommunens VA-ledningar får ligga +48 meter över havet. Om fastighetsägaren vill ansluta ett tappställe ovan detta är det dennes ansvar att anordna pump i fastigheten.

### Dagvatten

Dagvatten från omgivande ytor tas om hand i dagvattenbrunnar och är kopplade till kommunala ledningar. Dagvattnet leds till Ösby träsk.

En större dagvattenmodulering har gjorts för norra Gustavsberg där Munkmora ligger. Den visar att ledningsnätet har tillräcklig kapacitet för framtida planerad utbyggnad. En svag länk finns i ledningen som går rakt norrut, mot Ösby Grind. Vid mycket stora regn, som 100-årsregn, går ledningarna fulla och vattnet rinner av på ytan. En plats som kommer att bli översvämmad är parkeringen invid Markörplan. Även bebyggelsen strax norr om Markörplan kommer att översvämmas. Speciellt höga nivåer (högre än på Markörplan) blir det troligen på Munkmoraskolans parkering och infarten till denna samt den grönyta som ligger söder om bussgatan, invid Meitens väg. En kalibrering av gjord modellering behöver göras för att med säkerhet fastställa nivåer som uppkommer vid 100-årsregn.

### Värme

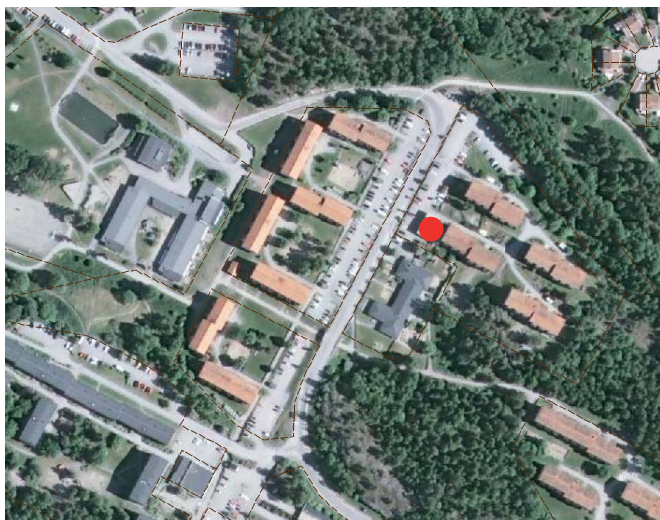
I Munkmora finns en panncentral som ägs av VärmdöBostäder och som försörjer området med fjärrvärme. År 2014 installerades två nya pannor för kombinerad förbränning, med olja och biogas. Diskussioner mellan Vattenfall och VärmdöBostäder pågår om att koppla ihop nätet i Munkmora med Vattenfalls nät, samt 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 och tele

El- och teleledningar finns framdraget till befintliga fastigheter. En transformatorstation (tillhör Vattenfall) strax väster om planområdets södra del försörjer idag området med el. En av el-ledningarna går idag under befintligt garage.

## Avfall

Sopbehållare för hushållssopor finns utplacerade i planområdet och ett grovsoprum tillhörande VärmdöBostäder finns på parkeringen intill Markörplan.



*Panncentralen i Munkmora*

Återvinningsstation med fraktionerna papp, plast, glas och metall finns vid Skyttevägens vändplan och sköts av Förpacknings- och tidningsinsamlingen.

## STÖRNINGAR

### Buller

Området närmast Skyttevägen är idag relativt bullerstört. Skyttevägen trafikeras av buss och trafiken längs vägen har av kommunen prognostiserats till

2550 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.

De utsläpp som panncentraler generellt ger upphov till består av stoft, svaveldioxid, kväveoxider och även buller. Dessa utsläpp bedöms generellt ha begränsad påverkan på människors hälsa. En luftkvalitetsutredning har gjorts för att ta reda på konsekvenserna från panncentralen.

Utredningen visar på att den förhärskande vindriktningen är från söder till norr och att plymen vanligtvis sprids i denna riktning. Skorstenen är idag 25 meter hög och rapporten visar att halten av skadliga ämnen är långt under miljökvalitetsnormer för luft.

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

## PLANFÖRSLAGET

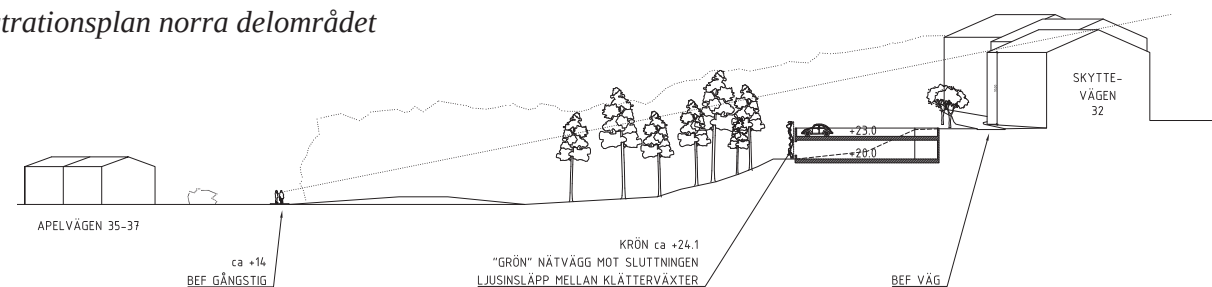
### TILLKOMMANDE BEBYGGELSE

#### Placering

Planförslaget medger ett 6-våningshus invid en ny torgbildning vid Markörplan samt två 10-vånings 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.



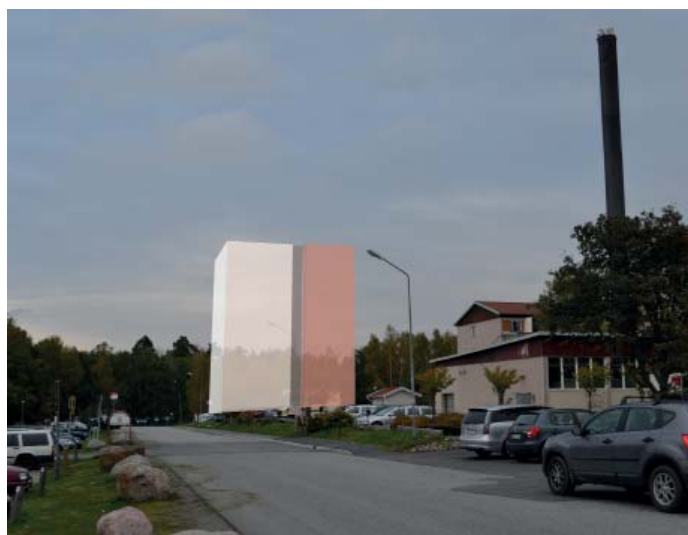
Illustrationsplan norra delområdet



Sektion A-A



Volymstudie södra delområdet sett från norr



Volymstudie norra delområdet, sett från söder

Torgytan vid Markörplan föreslås flyttas och placeras parallellt med gång- och cykelstråket som leder till/ från Gustavsbergs centrum. Den nya torgytan ramas 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 föreslås bli bostadsgård, något förhöjd i förhållande till det nya torget, och befintligt

som ett komplement till den befintliga bebyggelsen med horisontella lamellhus. Vertikaliteten betonas genom att husen delas in i två volymer, exempelvis föreslås två olika kulörer. De två volymerna skiljs åt av en tydligt avläsbar 'midja' som utförs mer uppglasad och i ett avvikande material. Balkonger föreslås placeras på öst, väst och sydfasaden. Tak utförs låglutande utan utskjutande takfot. Takinstallationer utförs i valsad plåt i mörk kulör.



*Fotomontage med föreslagen ny bebyggelse*

parkeringsdäck öster om Markörplan ges möjlighet att utvidgas med ytterligare däck för parkering samt planterbart bjälklag för bostadsgård, avskärmad från Skyttevägen. (se illustration s.14)

Direkt öster om Skyttevägens vändplan föreslås ett punkthus om 10 våningar placeras. Huset är flyttat något söderut jämfört med samrådsförslaget. Detta för att säkerställa att den vegetationsridå som växer i slänten ska vara kvar. En bostadsgård föreslås något förhöjd från gatan i söderläge framför entrén. Dessutom föreslås en ljudskärmad uteplats öster om huset i koppling till angränsande grönstråk.

Lokaler för handel i bottenvåning och bostadskomplement, som tvättstugor, föreslås orienteras mot stråk och platser för att berika gaturummet. 6-våningshuset invid Markörplan föreslås innehålla minst 25 % centrumändamål på bottenplan.

## Utformning

### 10-våningshusen

Bostadshusen gestaltas som fristående punkthus,



*Exempelbild uppglasat trapphus*

### GESTALTNINGSANVISNINGAR 10 Våningar

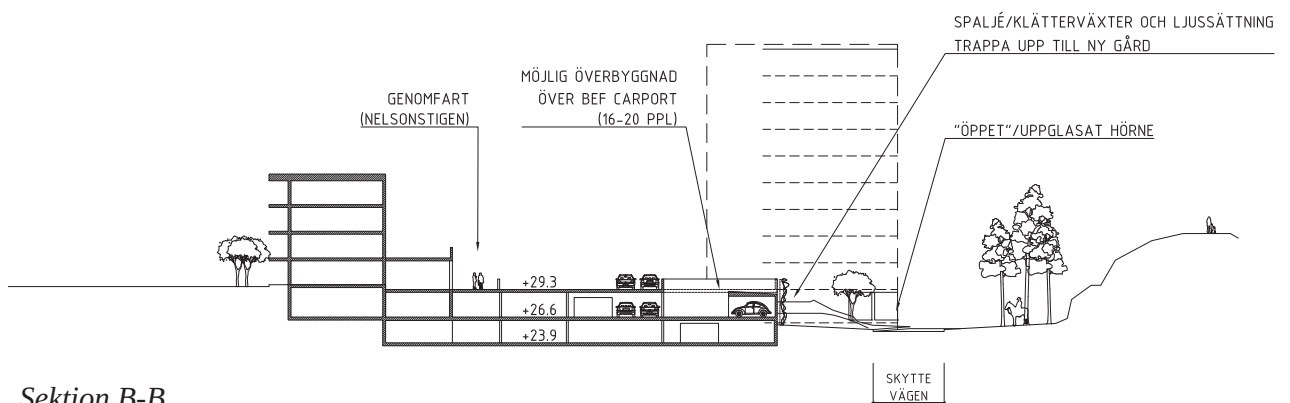
- Fasaderna ska utföras i puts
- Byggnaden delas upp i två volymer med en markerad midja
- Färgskalan anpassas till omgivande bebyggelse; tegelröda, brutna vita och ljusgrå nyanser
- 'Midjan' mellan de två huskropparna utförs av glas eller glas och plåt/skivmaterial
- Den smala byggnadsvolymen ska vara högre och råda över den breda volymen.
- Balkongräcken ska vara minst 50% genomsiktliga
- Takinstallationer utförs i valsad plåt i mörk kulör

### 6-våningshuset

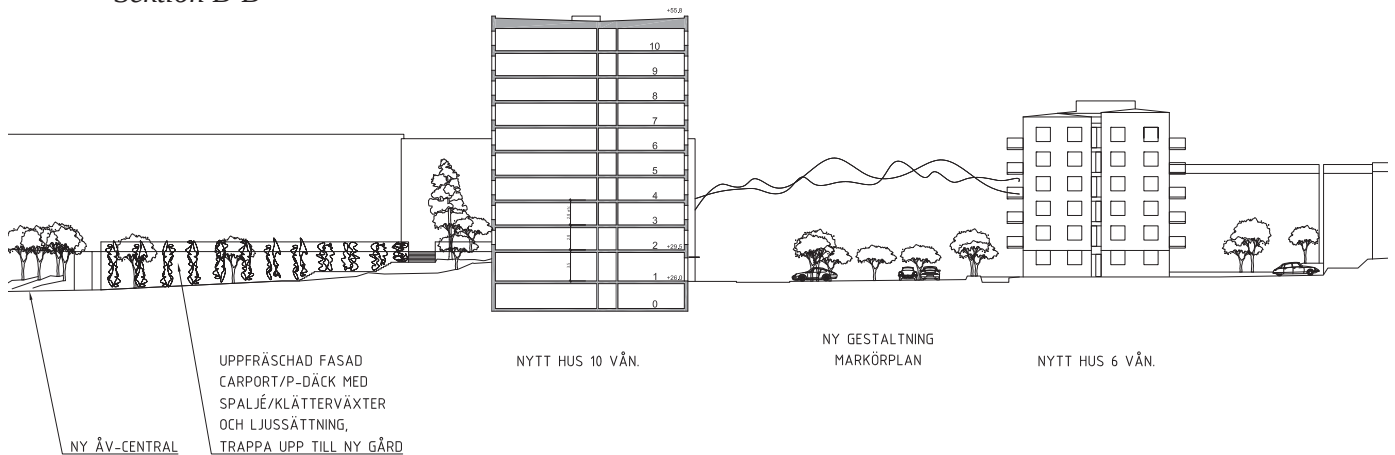
6-våningshuset skapar ett rum kring det nya torget. Det utförs också i puts, men har en mer avlång form än punkthusen. I granskningsförslaget är det större avstånd mellan befintligt hus och nytt hus än i samrådsförslaget, vilket ger mer luft och ljus in till de lägenheter som påverkas mest av förtätningen.



Illustrationsplan södra delområdet



Sektion B-B



Sektion C-C

## GESTALTNINGSANVISNINGAR 6 Våningar

- Byggnad indelad i två lika stora delar
- Genomgående trapphus på längden med fönster som släpper in ljus till våningsplan
- Färgskalan anpassas till omgivande bebyggelse, bruten vit och gröna nyanser
- Sockel av grått tegel
- Fasader i puts
- Gavlar och långsidor utförs i två olika nyanser
- Balkonger förses med pinnaräcke.
- Synliga takinstallationer utförs i valsad plåt i mörk kulör

### Parkeringshus

Tillkommande och renoverade garagefasader får betongfasader med beklädnad av träspaljéer och förses med klättrande växter.

Spaljén byggs upp av vertikala träreglar i garageets hela höjd. För att ge fasaden ett helt och harmoniskt helhetsintryck täcker den in även eventuell bröstning eller räcke på översta plan. Träreglarna är av varierande bredd och placeras ”slumpmässigt” med lång- eller kortsidan utåt. Avsikten är att ge den en mer naturlig och levande yta.

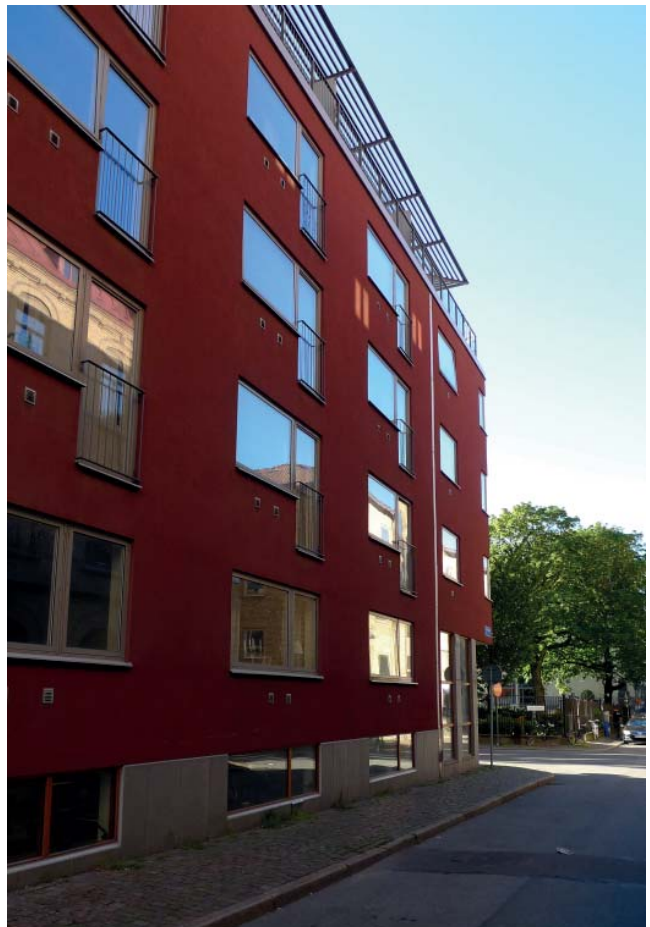
Belysning planeras med hänsyn till omgivande bebyggelse så att skarpa/stickande ljuskällor undviks.

### GESTALTNINGSANVISNINGAR Garage

- Garage utförs i betong
- Spaljébeklädnad av trä
- Vertikala linjer ska vara framträdande
- Spaljé täcker in bröstning/räcke



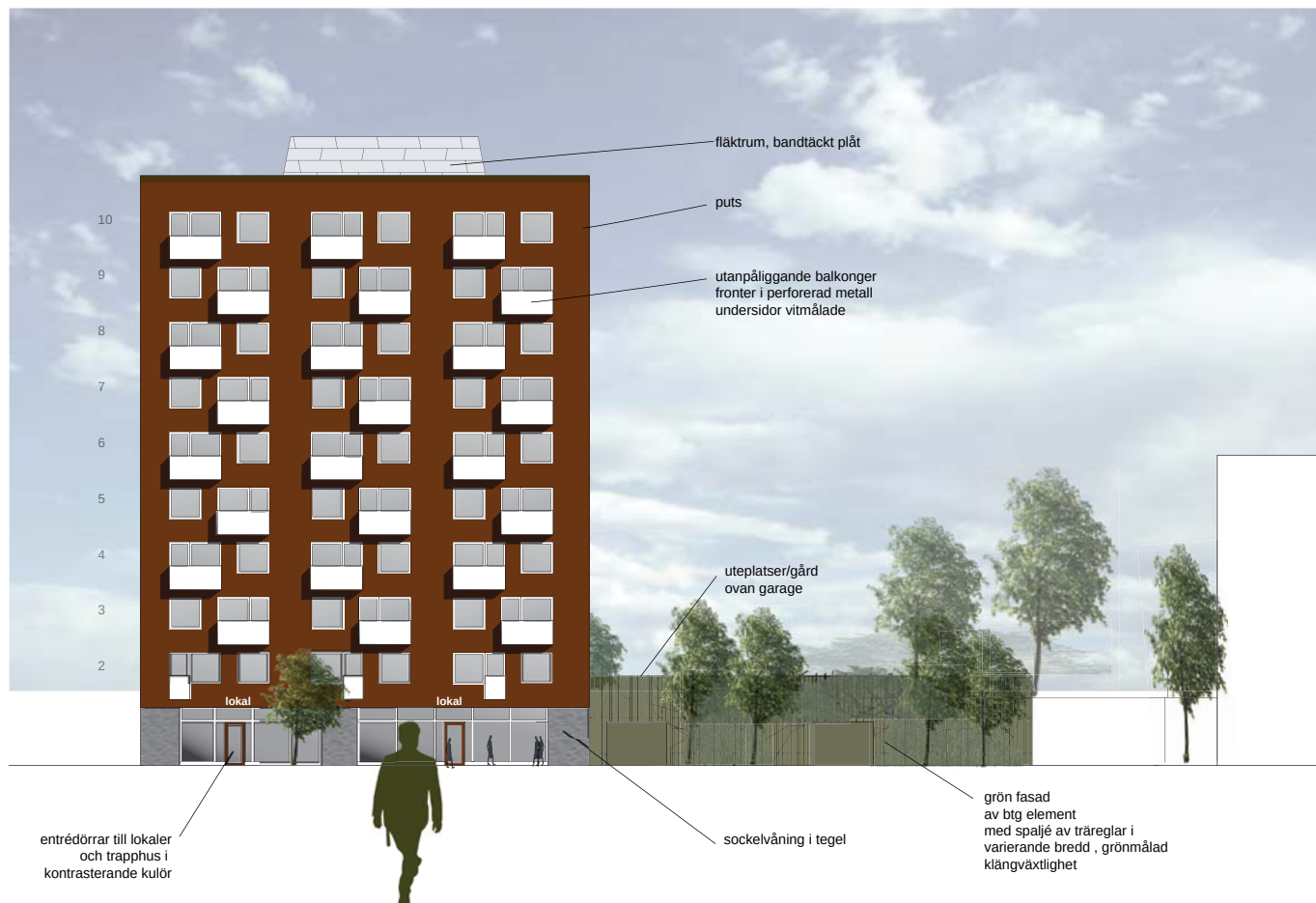
*Exempelbild:  
träspljéfasad med klätterväxter*



*Exempelbild: fasad i färgad puts med avvikande material i sockel*



*Södra 10-våningshuset, fasad mot norr*



*Södra 10-våningshuset, fasad mot väster*



*Södra 10-våningshuset, fasad mot öster*





*Perspektiv över nya Markörplan söderifrån*



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

## ALLMÄN PLATSMARK

### Torg

Den nya torgbildningen vid Markörplan föreslås kompletteras med aktivitetsytor, så som en lekplats och plats för kiosk-byggnad. 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. Även lekredskap föreslås på viss del av torget för att möta barn i alla åldrar. Gång- och cykelvägen som passerar i nord-sydlig riktning tillhör också 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. Marken återställs med trottoar och gräsyta norr om vändplanen.

### Återvinningsstation

Befintlig återvinningsstation vid vändplanen i slutet på Skyttevägen föreslås 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



Förslag ny återvinningsstation längs Skyttevägen

nen rymmer nio krantömda behållare och döljs från vägen av plantering.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gatunät

Befintlig bussgata som förbinder Skyttevägens vändplan med Meitens väg planläggs som lokalgata, 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. Tillök-

ningen av bostäder anses dock ge goda förutsättningar för fortsatt god kollektivtrafik i området.

## Gång och cykel

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

En trottoar anläggs längs bussgatan från Skyttevägens vändplan till Meitens väg för att återskapa en trafiksäker koppling för gående mellan bostadsområden i denna del av Gustavsberg. Lokalgata säkerställs i planen genom ett breddat gatuområde.

En ny trottoar längs Skyttevägen anläggs fram till den nya återvinningsstationern.

## Parkering

Befintliga parkeringar är generöst tilltagna och inte fullbelagda och kan därför delvis nyttjas till de nya bostäderna. Befintlig parkering i norra delen utgår och planen medger istället nytt parkeringsdäck i två våningar. Mellan det nya punkthuset vid entrén till Markörplan och den befintliga bebyggelsen vid Nelsonstigen föreslås att befintligt parkeringsdäck i tre plan byggs ut samt föreslås att byggas på. På delar av tillbyggnaden föreslås en bostadsgård.

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

Parkeringsnorm för bebyggelseförslaget är 8 platser/1000 m<sup>2</sup> 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. En ny angöring till Nelsonstigen planeras från den nya gatan som går fram till torget. Den ytan är idag grönyta.

## 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 genom u-områden. Högsta tappställe för vatten ska ligga på + 48 meter över havet. I byggnad där vatten tappas högre än vid +48 m krävs pump som fastighetsägaren ansvarar för.

### 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 miljökvalitetsnormen, MKN, 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.

Vid 100-årsregn kommer parkeringen vid Markörplan att översvämmas. Den föreslås höjdsättas så att vattnet stannar på parkeringen och inte rinner norrut mot byggnader och gångtunnel. Flödesmätningen visar att det kommer att bli 8-15 cm stående vatten på denna plats. Ännu högre nivåer blir det på Munk-

moraskolans parkering och infarten till denna samt grönytan söder om bussgatan invid Meitens väg. Enligt modelleringen blir den uppdämda nivån 36-79 cm. Detta får utredas vidare i nästa skede då kalibrering av modellen kommer att vara utförd.

## Avfall

Miljörum inrymms i respektive bottenvåning på de nya byggnaderna.

Grovsoprum tillhörande VärmdöBostäder vid Markörplan rivs och ersätts inom den nya bebyggelsen.

## Snöhantering och snöupplag

Fastighetsägaren ansvarar för snöhantering inom kvartersmark. Gatumark 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

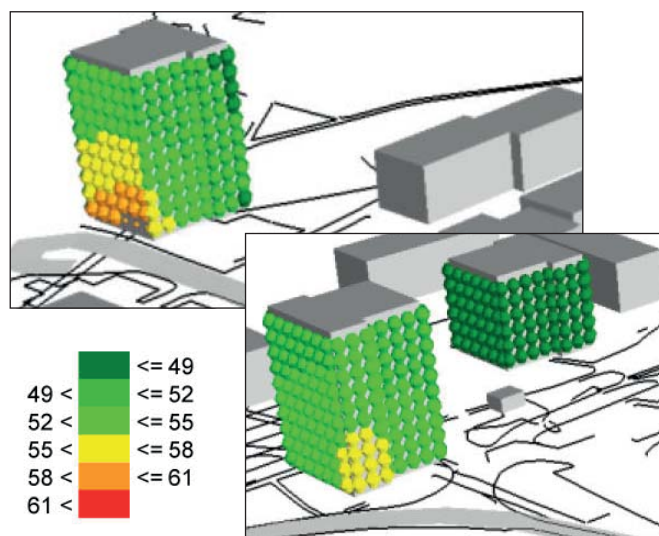
En bullerutredning har tagits fram av Trivector för att utvärdera bullersituationen för de planerade bostäderna. Bullerutredningen baseras på prognostiserad trafikmängd år 2030. Se illustration t.h.

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.

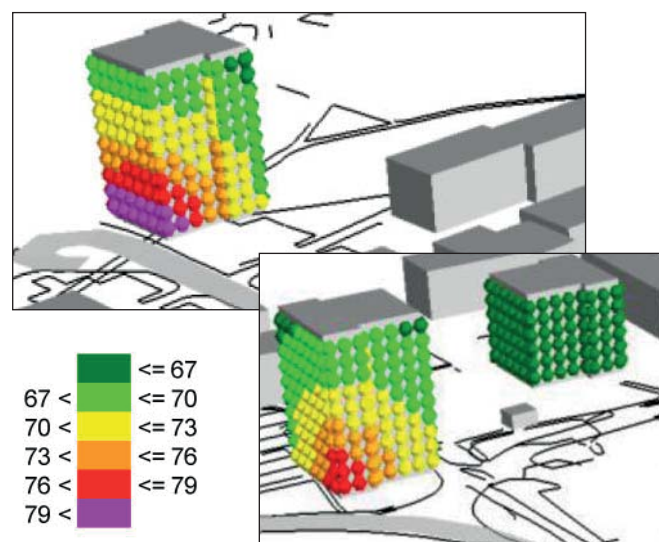
I ett centralt och kollektivtrafikhärläge som Munkmora tillämpas avstegsfall A som innebär att avsteg får göras från riktvärden och kvalitetsmål utomhus på 70 dBA maximal ljudnivå och 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska då dock ha tillgång till en mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen med nivåer 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 vädringfönster 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.

Utförd bullerutredning grundas på av kommunen prognostiserad trafikmängd år 2030. I utredningen har ingen hänsyn tagits till att trafiken avtar ju längre in i området vägen sträcker sig även om Skyttevägen är en återvändsgata. Samma trafikmängd har använts vid de södra husen och det norra huset. Bullerutredningen visar en något annan form på 6-våningshuset. Eftersom 10-våningshusets innersta hörn som ligger närmare bullerkällan klarar bullernivåerna så kommer även 6-våningshuset att klara dem även med något förändrad utbredning.



*Ekvivalent ljudnivå (frifältsvärden) från buller*



*Maximal ljudnivå från buller*



Norra huset - Typplan för att klara avstegsfall A

## Luft

Om panncentralen fortfarande kommer att vara i drift vid nybyggnationen av det norra huset kommer bygglovet för det huset att villkoras. Enligt Boverkets byggregler anges bland annat att rökgaser ska släppas ut via skorsten som är tillräckligt hög för att erhålla god skorstensverkan och förhindra att olägenheter uppstår kring byggnaden eller i dess omgivning.

Även om miljö kvalitetsnormer inte överskrids med nuvarande höjd på skorsten finns risk för att olägenhet uppstår för de boende i det norra 10-våningshuset. Det kan vara upplevd olägenhet i form av lukt från röken eller olägenhet från att en synlig plym träffar det norra huset. Skorstenen föreslås därför att höjas till 10 meter ovan taknockshöjd. Med detta minskas risk för olägenheter i bostadshuset. Panncentralen ligger inom samma fastighet som det norra huset och försörjer Munkmora med fjärrvärme.

Luftkvalitetsutredningen visar att den högsta halten partiklar hamnar vid +35 meter över markytan vid den plats där det norra huset planeras. Genom att höja skorstenen 10 meter kommer halterna att halveras vid taknock och plymen med mest koncentrerade ämnen kommer att spridas över husets översta våning.

Befintlig skorsten höjer sig ca 13 meter över närmas-

te bostadshus. Rening av utsläpp har förbättrats avsevärt sedan den skorstenen byggdes. Som referens används istället ett bostadsområde där VärmdöBostäder för några år sedan fick höja en befintlig skorsten till motsvarande 10 meter över närmaste bostadsbebyggelse för att uppnå god skorstensverkan. Därför är det rimligt att även här föreslå en höjning till 10 meter ovan nockhöjd för det hus som är mest utsatt av röken och som ligger närmast panncentralen.

## 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.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Planförfarande

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

### Tidplan

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Plansamråd                    | Kvartal 4 2014-<br>kvartal 1 2015 |
| Granskning                    | Kvartal 3 2015                    |
| Antagande i kommunfullmäktige | Kvartal 4 2015                    |
| Laga kraft tidigast           | Kvartal 1-1 2016                  |
| Uppförande av bebyggelse      | 2016-2017                         |
| Inflyttning                   | tidigast under 2017               |
| Allmänna anläggningar         | 2016-2018                         |

### Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är fem 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 fastighetsägarers 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 och Brf Munkmora ansvarar för markytor inom kvartersmark. Planförslaget innebär att befintlig infart till parkering på fastigheten Ösby 7:1 utgör 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. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten fastighet vilket betyder att kommunen tar hand om dagvattnet om anslutningspunkt finns. Planområdet ligger också inom verksamhetsområde för dagvatten från gator och vägar. Inom bostadskvarteren är det fastighetsägarens ansvar att svara för avrinningen fram till anvisad förbindelsepunkt.

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

### Elförsörjning, telenät, fibernät

Vattenfall Eldistribution AB har elanläggningar inom och i anslutning till planområdet. En av Vattenfalls ledningar ligger troligen under befintligt parkeringsgarage. Vid byte av ledning krävs annan dragnings av ledningen.

Skanova har markfölgda ledningar inom området, bland annat intill föreslaget sexvåningshus. Denna ledning behöver sannolikt flyttas.

Respektive företag svarar för om- och tillbyggnad av sitt nät inom planområdet.

### Uppföljning av miljökonsekvensbeskrivning

Berörda tillsynsmyndigheter är ansvariga för att enligt miljöbalken följa upp den betydande miljöpåverkan som beskrivits i miljökonsekvensbeskrivningen för planområdet. Ett uppföljningsdokument för övervakning, utvärdering, beslut och kommunikation kommer att tas fram och ansvarig tjänsteman utses. Uppföljningen börjar efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft och utbyggnad av byggnader, anläggningar och dylikt är klart.

## 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 reglera följande:

- marköverlåtelse
- erläggande av avgifter
- finansiering av allmänna anläggningar
- flytt av ledningar
- åtgärder för lokala reningsbäddar för dagvatten
- gestaltning och utförande av föreslagna byggnation
- upprustning av fasader på befintligt garage intill Skyttevägen

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

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR Markägoförhållanden

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.

## Fastighetsbildning

Kommunen ska överlåta de delar av kommunens mark som enligt detaljplaneförslaget ska ingå i kvartermarken för nya bostäder till VärmdöBostäder. Kommunen erhåller den del av Ösby 5:1 som ska bli allmän plats och utgöra del av föreslagna torgyta samt ny plats för återvinning. VärmdöBostäder ansöker om och bekostar den lantmäteriförrättning som erfordras.

Kommunen ska överlåta den del av fastigheten Ösby 1:45 som utgör infart till parkeringsplatserna på Ösby 7:1, tillhörande Brf Munkmora.

### Planens konsekvenser - fastighetsbildning

| Fastighet | Ändamål          | Åtgärd                | Antal kvm (ca) | Kartmarkering |
|-----------|------------------|-----------------------|----------------|---------------|
| Ösby 1:44 | Kvartermark      | Avstår till Ösby 4:2  | 340 kvm        | 1             |
| Ösby 1:44 | Kvartermark      | Avstår till Ösby 1:46 | 500 kvm        | 2             |
| Ösby 1:44 | Kvartermark      | Avstår till Ösby 5:1  | 880 kvm        | 3             |
| Ösby 1:44 | Kvartermark      | Avstår till Ösby 1:46 | 270 kvm        | 4             |
| Ösby 5:1  | Allmän platsmark | Avstår till Ösby 1:44 | 670 kvm        | 5             |
| Ösby 5:1  | Allmän platsmark | Avstår till Ösby 1:44 | 390 kvm        | 6             |
| Ösby 1:45 | Kvartermark      | Avstår till Ösby 1:46 | 1000 kvm       | 7             |
| Ösby 1:44 | Kvartermark      | Avstår till Ösby 7:1  | 120 kvm        | 8             |



Konsekvenser för berörda fastighetsägare; 1 i norra delområdet, 2-8 i södra delområdet. Värmdö Kommun äger Ösby 1:44, BRf Munkmora äger Ösby 7:1. Övriga fastigheter ägs av VärmdöBostäder.

## Ledningsrätt, servitut

Respektive ledningsägare säkerställer sin rätt att bibehålla, underhålla och förnya sitt ledningsnät. På kvartersmark har vissa områden markerats med u för att möjliggöra ett säkerställande med ledningsrätt.

Till förmån för kommunens fastighet Ösby 1:44 finns ett servitut för gångtrafik genom en portik i bostads- huset 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. Värmdö-Bostäder ska finansiera merparten av dessa arbeten vilket kommer att regleras i exploateringsavtalet, se avsnitt Avtal.

Detta gäller bl a:

- Renovering samt ombyggnad av stödmur och anslutande gång- och cykelbanor inklusive tunnelpassage under Markörstigen och belysning.
- Iordningställande av nytt torg med lekplats med mera vid Markörplan.
- Flytt av återvinningsstation.
- Nybyggnad av trottoar utmed Skyttevägen.
- Nybyggnad av trottoar längs bussgata.
- Allmänna parkeringsplatser utmed lokalgatan vid Markörplan.
- Angöring till Nelsonstigen.

### Vatten och avlopp

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.

### Bygglovs- och planavgift

Värmdöbostäder finansierar planarbetet enligt upprättat planavtal. Bygglovsavgifter debiteras enligt aktuell bygglovtaxa.

## Förrättningskostnader

Förrättningar som lantmäteriet utför betalas av Värmdöbostäder enligt den taxa som regeringen fastställt för lantmäteriets handläggning.

### SAMMANFATTNING AV MKB

Då planen bedömts kunna medföra betydande miljöpåverkan har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättats av Sweco. I denna finns alla konsekvenser utredda.

#### 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, Kvarnbergsterassen, Idrottsparken och Vattentornsberget. I miljökonsekvensbeskrivningen finns även ett alternativt planförslag bedömt.

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.

#### 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



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

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. För tätningen 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 kommer det nya huset att skugga de västra närliggande husen samt småhusen i Ösby Grind. Skuggtiden bedöms bli ca 1 timme/dygn under vår och höst. Under sommarkvällar kommer delar av Ösby grind att skuggas under kvällstid i 20-40 minuter. Även om den norra byggnaden påverkar omgivningen så är den relativt kortvarig.

### **Trafikbuller**

Den tillkommande trafikalstringen 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 överskrids det vid 10-våningshusens fasader närmast Skyttevägen. Riktvärdet för maximal ljudnivå på uteplats överskrids 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 kollektivtrafiknära 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. Under planarbetet har en luftutredning gjorts för panncentralen. Den visar att miljö kvalitetsnormen för kväveoxid, svaveloxid och partiklar (PM10) klaras med god marginal. Däremot kan olägenheter uppstå av lukt och synlig rökplym. 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. För att minimera olägenheter föreslås skorstenen höjas så att den blir 10 meter högre än föreslagen nockhöjd på det norra 10-våningshuset. Det är det nya hus som ligger närmast panncentralen.

### **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 arkitekturhistoriska drag i Munkmora mer svåravlästa.

Övriga aspekter bedöms inte få någon stor påverkan, förutom skuggpåverkan och buller där det blir en negativ påverkan. Det lägre huset 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. Boenden i Ösby Grind kommer också att påverkas av skugga från det norra 10-våningshuset. Det bedöms dock inte vara en betydande olägenhet.

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.

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Se fastighetsrättsliga konsekvenser på sidan 25.

### **Medverkande tjänstemän**

Anna Enberg, projektledare  
Linn Grönlund, planarkitekt  
Viveca Jansson, kommunekolog  
Andreas Schilbach, VA-enheten  
Marie Sundbom, Bygg- och miljö

### **Medverkande konsulter**

Gunilla Stålfelt, Torkel Öste Fastighetskonsulter AB,  
exploateringsfrågor  
Emma Lindqvist, SWECO, ansvarig för  
Miljökonsekvensbeskrivning

Samhällsbyggnadsavdelningen i Värmdö kommun

Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef

Anna Enberg  
Projektledare





VÄRMDÖ KOMMUN