



Detaljplan för

Munkmora, Ösby 1:46, 4:2 m.fl.

Värmdö kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

Antagandehandling

2018-04-16 KF 2018-06-13

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

Plan- och exploateringsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	4		
PLANHANDLINGAR			
Bilagor			
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG			
FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN			
PLANDATA			
Läge och avgränsning			
Areal			
Markägförhållanden			
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6		
ÖVERSIKTSPLAN 2010 - 2030			
RIKSINTRESSE			
DETALJPLANER			
PÅGÅENDE PLANER			
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE			
MILJÖPÅVERKAN			
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT			
PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR	7		
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			
PLANFÖRSLAGET	12		
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	
		GENOMFÖRANDE	25
		ADMINISTRATIVA FRÅGOR	
		Planförfarande	
		Tidplan	
		Genomförandetid	
		Huvudmannaskap för allmän plats	
		Ansvarsfördelning	
		Avtal	
		FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	
		Markägförhållanden	
		Fastighetsbildning	
		Ledningsrätt, servitut	
		EKONOMISKA FRÅGOR	
		Allmänna anläggningar	
		PLANENS KONSEKVENSER	28
		SAMMANFATTNING AV MKB	
		Studerade alternativ	
		Landskapsbild/Stadsbild	
		Kulturmiljö	
		Naturmiljö	
		Vindpåverkan	
		Skuggpåverkan	
		Trafikbuller	
		Luftkvalitet	
		Rekreation och friluftsliv	
		Vatten	
		Sammanfattande bedömning	
		Fastighetskonsekvenser	
		MEDVERKANDE	31

PLANHANDLINGAR

- Plankarta med illustrationsplan
- Plan- och genomförandebeskrivning

Bilagor

- Fastighetsförteckning, 2014-11-14, rev. 2016-02-19
- Luftkvalitetsutredning, 2015-05-10
- Miljökonsekvensbeskrivning, 2016-02-18
- Bullerutredning, 2016-02-04
- Dagvattenutredning, 2014-11-14
- Parkeringsutredning, 2016-02-15
- PM Sol- och vindstudie 2013-08-28
- PM Sol- skuggstudie 2016-02-18
- Dagvattenmodellering 2015-02-13

REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

Efter granskning april 2016 - maj

2016 har förslag till detaljplan för Ösby 4:2 m.fl., Munkmora skickats ut för antagande i Kommunstyrelsens planutskott (KSPU). KSPU antog planförslaget 2017-04-20. Efter antagande i KSPU har mindre redaktionella ändringar gjorts på plankartan. En egenskapsbestämmelse e4 har lagts till som reglerar kravet på minst 25% byggnadsarea för centrumändamål i bottenvåningen vid sexvåningshuset. I antagandeförslaget var kravet istället minst 650 m². Exploateringsområde för sexvåningshuset är dock mindre än 650 m² på plankartan, vilket leder till ett omöjligt genomförande av denna bestämmelse. Vidare har egenskapsbestämmelse Lek1 lagts till på torgområdet. Denna bestämmelse möjliggör anläggning av den föreslagna parkouranläggningen som annars inte

skulle vara säkerställd.

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- och 70-talen 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 naturområdena 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 på ungefär samma plats.

I samma område föreslås även ett punkthus på 10 våningar. I norra delen av Skyttevägen föreslås ytterligare ett 6-våningshus i lamellform. Planen innefattar totalt ca 130 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 till 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



Översiktskarta, Munkmora i förhållande till andra delar av Gustavsberg

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.

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



Norra delområdet

Delområde för panncentralen

Södra delområdet

Planområdets avgränsning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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.

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.

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

2011-10-18 SPN

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

2012-08-21 SPN

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

2012-10-10 Kommunstyrelsen, KS

Kommunstyrelsen godkänner start-PM för ändring

PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

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.

2015-09-17 Kommunstyrelsens planutskott, KSPU

Kommunstyrelsens planutskott beslutar om återremittering av granskningshandling. Planutskottet beslutar att det norra huset ska sänkas till 6 våningar.

2016-03-22 KSPU

Kommunstyrelsens planutskott beslutar att de reviderade planförslaget ställs ut för granskning.

2017-04-20 KSPU

Kommunstyrelsens planutskott beslutar att planförslaget antas.

NATURMILJÖ

Vegetation

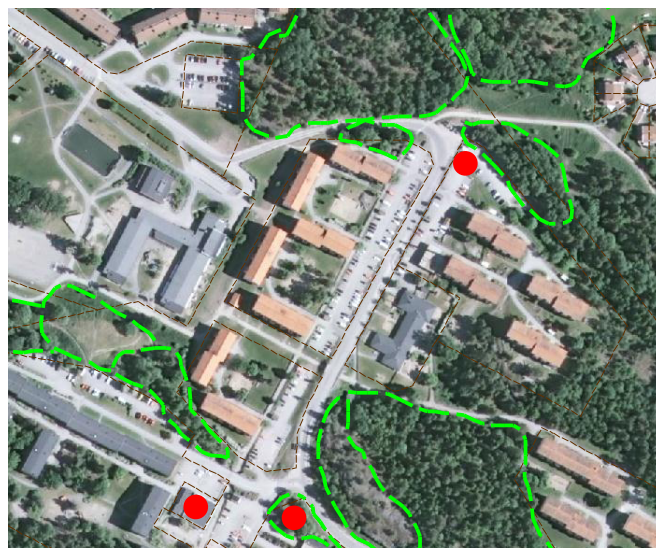
I närheten av detaljplaneområdet finns naturområden av varierande storlek och kvalitet. Den naturmark som finns inom Munkmora ligger delvis på höjder och sluttningar som ännu är oexploaterade och som varit skogsbevuxen under lång tid. Naturmark angränsar direkt till planområdets norra del och naturområden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

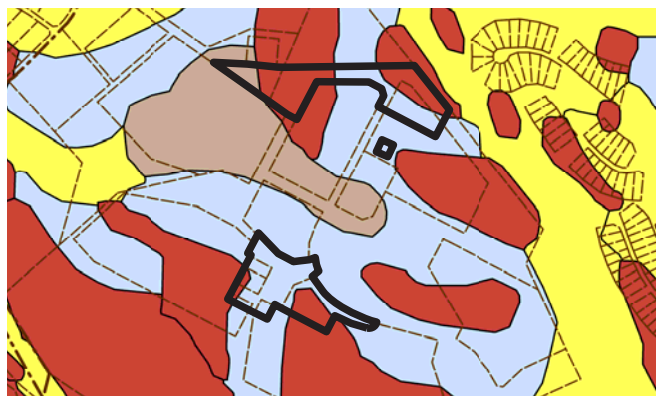
Vid infarten till Markörplan i planområdets södra del finns en glest bevuxen hållmark med några tallar, en, rönn, björk och små ekar. Området har inga höga naturvärden och är mycket begränsat till ytan, samt inte så frekvent använt.



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

Mark och geologi

Planområdet består av berg, morän och torv inom planområdet. I angränsande områdena finns även lera. Området vid det norra huset är troligen något uppfyllt eftersom det ligger en brant mot norr med största delen trivial löv-vegetation. En geoteknisk undersökning behöver göras innan byggnation för att utreda risk för ras, grundläggning av byggnation samt säkerställa 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.

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 låg- eller mellanrisk alternativt inte bedömt för radonförekomst. Dock har det tidigare förekommit förhöjda radonhalter vid mätningar på bland annat Markörstigen (Ösby 1:45) och Skorpionens Förskola (Ösby 5:1). Kommunen rekommenderar att radonmätning görs i samband med byggnation alternativt att byggnader utförs med radonsäker grund.



Vy från gångväg mellan centrum och Markörplan

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 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 under 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 för gång- och cykelvägar samt 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.



Markörplan idag

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 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 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 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.



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

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

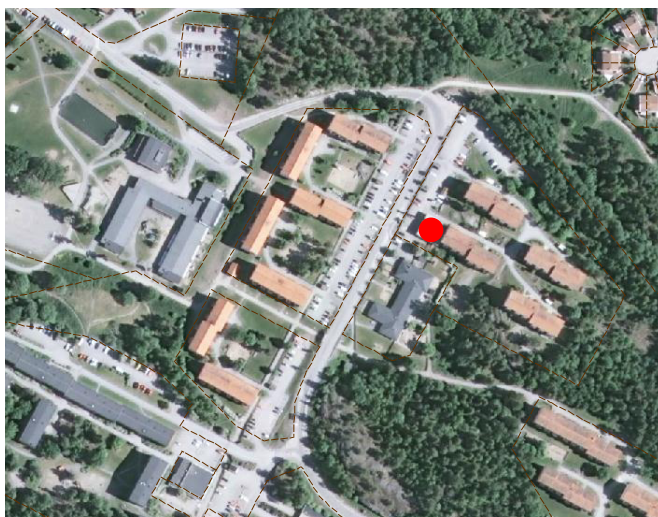
Dagvatten från dagens ytor tas om hand i dagvattenbrunnar och är kopplade till kommunala ledningar. Dagvattnet leds till Ösby träsk.

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.

Värme

I Munkmora finns en panncentral som ägs av VärmdöBostäder och som försörjer området med



Panncentralen i Munkmora

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. 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. Längs Skyttevägen finns två busshållplatser (Nelsonsstigen och Munkmora). Mellan klockan 22-06 trafikeras hållplatsen Nelsonstigen av mellan 14 till 19 bussar. Utöver påverkan på de maximala ljudnivåerna kan busstrafiken orsaka bullerstörningar i form av lågfrekvent buller.

Luft

Inom detaljplanens närområde i Munkmora finns, förutom vägtrafiken, i princip endast en utläppskälla 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 be-

PLANFÖRSLAGET

gränsad påverkan på människors hälsa. En luftkvalitetsutredning har gjorts för att ta reda på konsekvenserna från panncentralen.

Utredningen visar på att den förhärskande vindriktningen är sydvästlig och att plymen därför vanligtvis sprids i nordostlig riktning. Skorstenen är idag 25 meter hög och rapporten visar att halten av skadliga ämnen är långt under miljökonsekvensnormen för luft.

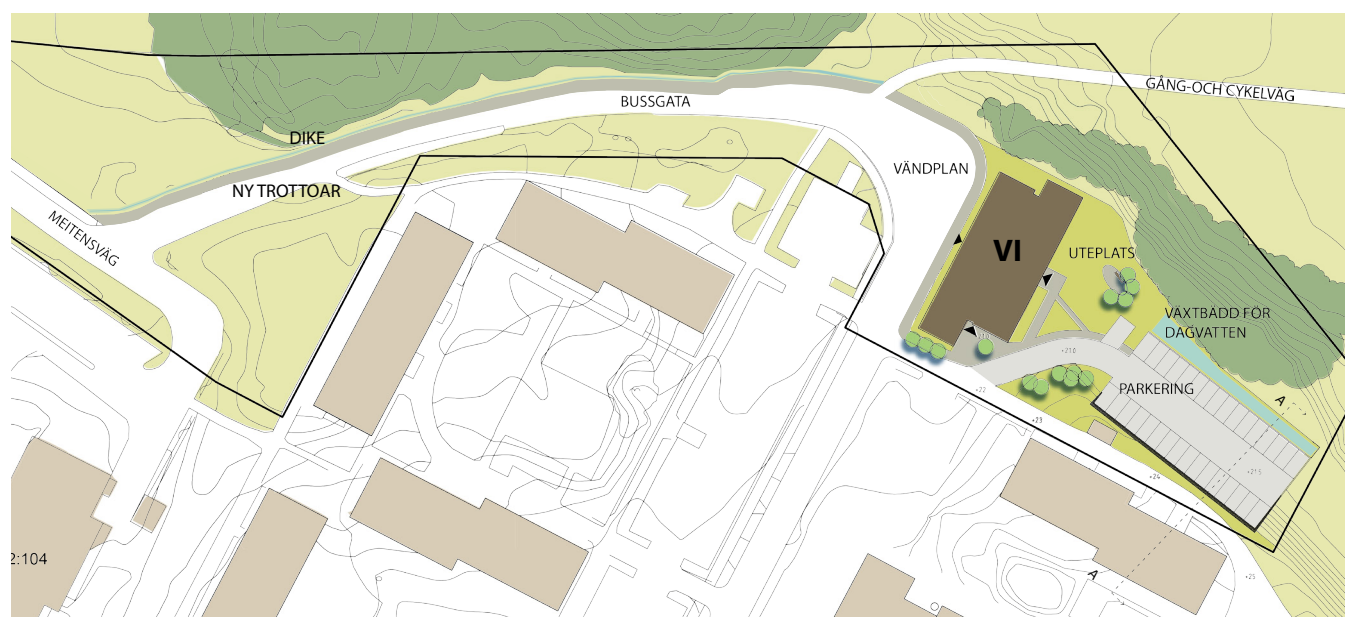
Panncentralen kan i framtiden komma att förändras från egen produktionsanläggning till att bli enbart en undercentral.

torgbildning. I norra änden av Skyttevägen medges ett 6-vånings lamellhus. De föreslagna punkthuset på 10-våningar markerar Munkmora och Markörplan på längre håll.

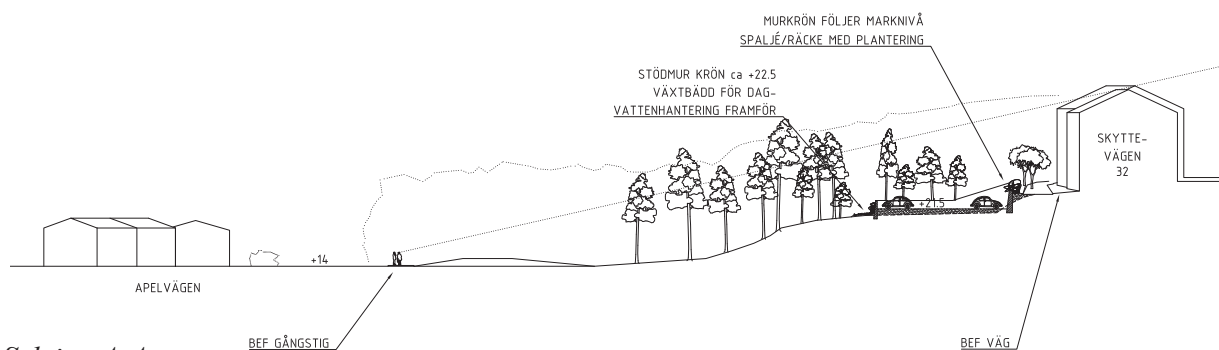
TILLKOMMANDE BEBYGGELSE

Placering

Planförslaget medger vid Markörplan ett 6-vånings lamellhus och ett 10-vånings punkthus invid en ny



Illustrationsplan norra delområdet



Sektion A-A



Norra 6-våningshuset, mot öster



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.



Fotomontage med föreslagen ny bebyggelse

Den ytan som idag är torg föreslås bli bostadsgård, något förhöjd i förhållande till det nya torget, och befintligt parkeringsdäck öster om Markörplan ges möjlighet att utvidgas med ytterligare däck för parkering samt planterbart bjälklag för bostadsgård, avskärmad från Skyttevägen. (se illustration s.16)

Direkt öster om Skyttevägens vändplan föreslås ett lamellhus om 6 våningar placeras. Huset är lägre och har även flyttat något söderut jämfört med samrådsförslaget. Detta för att säkerställa att den vegetationsridå som växer i slänten ska vara kvar. En bostadsgård föreslås öster om huset, med en ljudskärmad uteplats 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 i bottenplanet.

Utformning

10-våningshuset

Bostadshuset gestaltas som ett fristående punkthus, som ett komplement till den befintliga bebyggelsen med horisontella lamellhus. Vertikaliteten betonas genom att huset delas in i två volymer, exempelvis föreslås två olika kulörer. De två volymerna skiljs åt av en tydligt avläsbar 'slits' 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.

GESTALTNINGSANVISNINGAR 10 Våningar

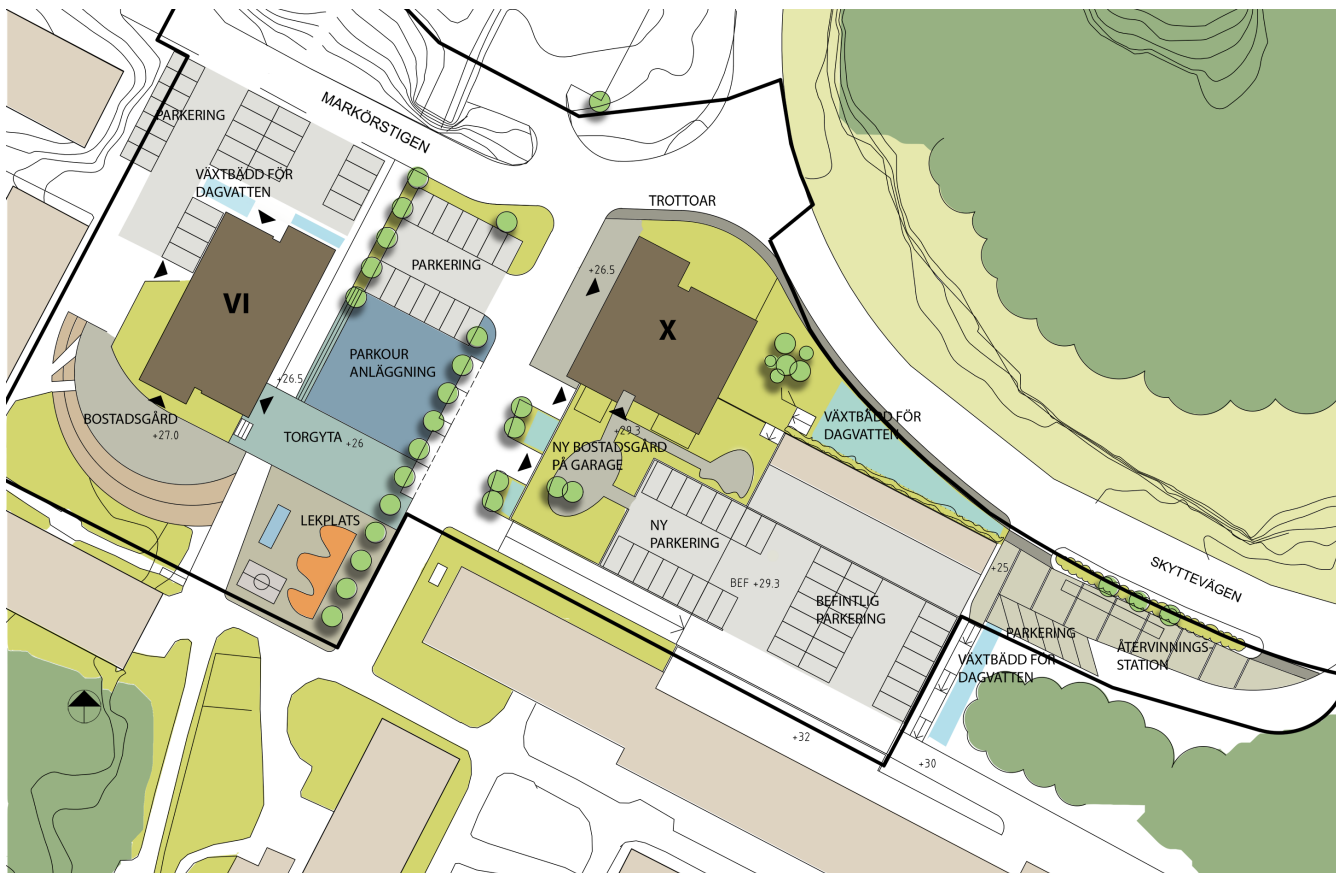
- Fasaderna ska utföras i puts
- Byggnaden delas upp i två volymer med en markerad slits
- Färgskalan anpassas till omgivande bebyggelse; tegelröda, brutna vita och ljusgrå nyanser
- 'Slitsen' mellan de två huskropparna utförs av glas eller glas och plåt/skivmaterial
- Den smala byggnadsvolymen ska vara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



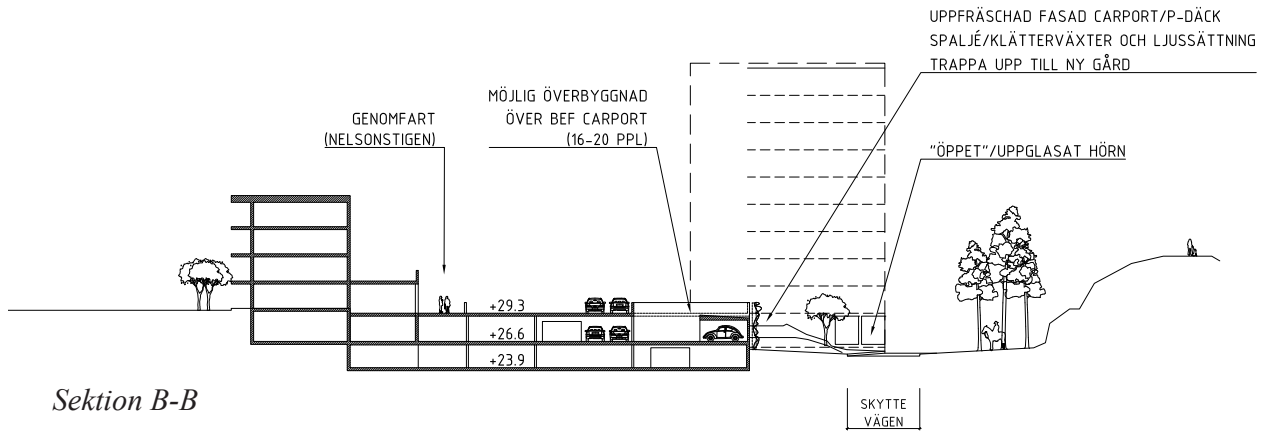
Exempelbild uppglasat trapphus

6-våningshusen

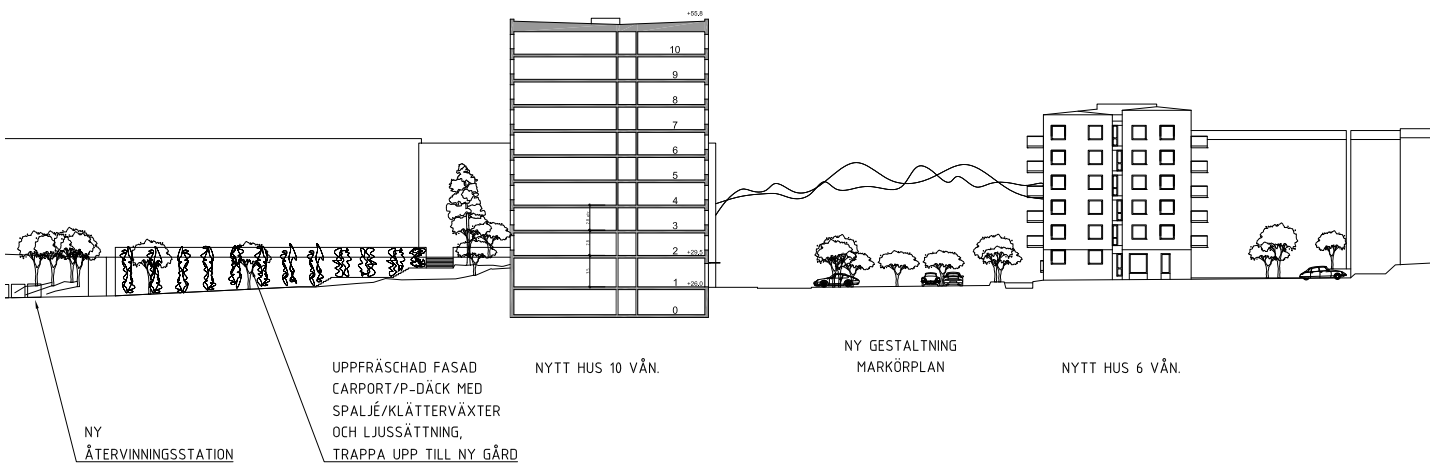
Det södra 6-våningshuset skapar ett rum kring det nya torget. Det norra lamellhuset är något längre och ligger i nord-sydlig riktning. Båda husen utförs i puts, men har en mer avlång form än punkthusen. I antagandehandlingen är det större avstånd mel-



Illustrationsplan södra delområdet



Sektion B-B



Sektion C-C

lan befintligt hus och det södra 6-våningshuset än i samrådsförslaget, vilket ger mer luft och ljus in till de lägenheter som påverkas mest av förtätningen.

GESTALTNINGSANVISNINGAR 6 Våningar

- Byggnad indelad i två lika stora delar
- Genomgående trapphus på längden med fönster som släpper in ljus till trapphus
- 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

Det befintliga parkeringshuset får renoverade betongfasader med beklädnad av träspaljéer och förses med klättrande växter.

Spaljén byggs upp av vertikala träreglar i garagets 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

- Spaljébeklädnad av trä
- Vertikala linjer ska vara framträdande
- Spaljé täcker in bröstning/räcke



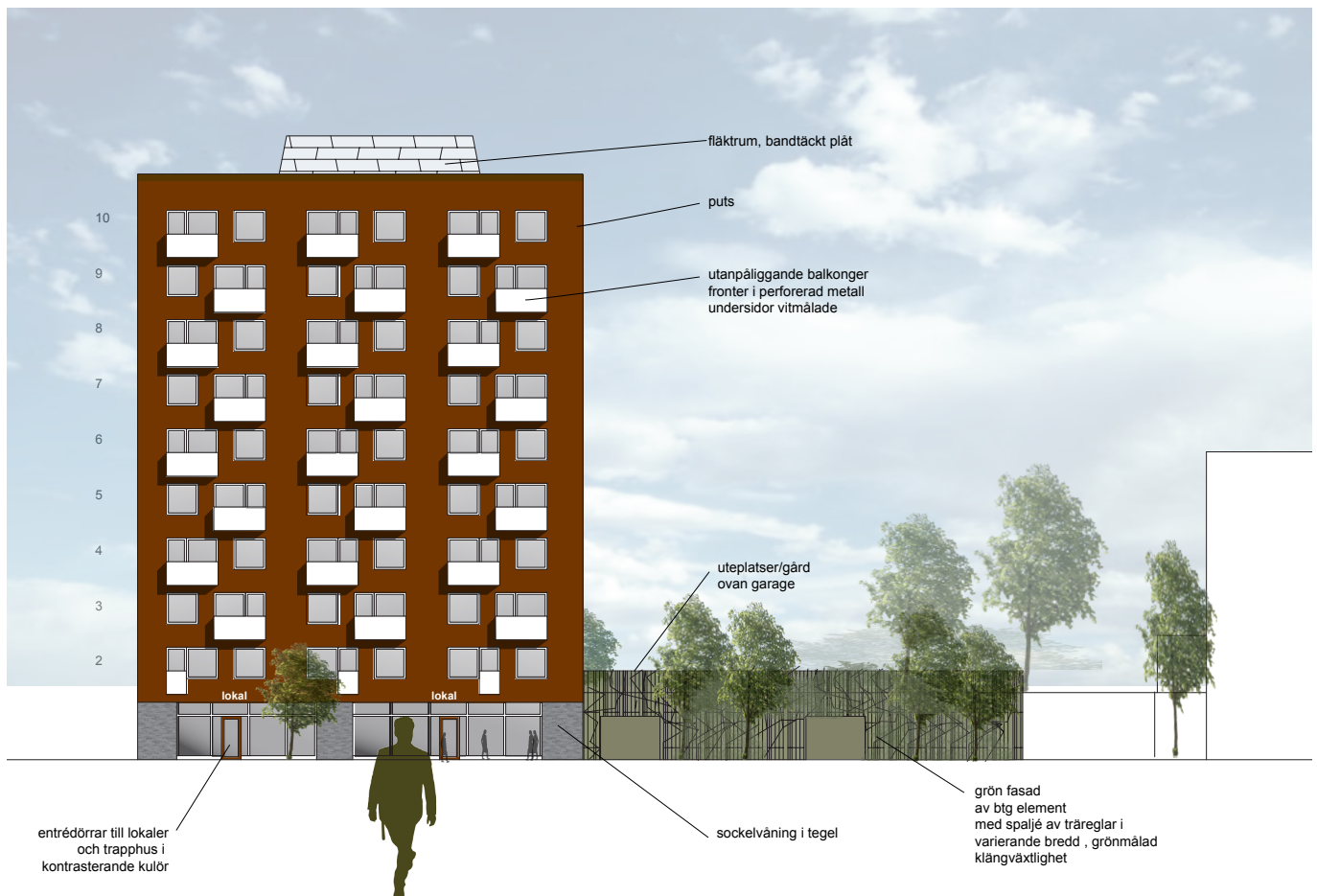
*Exempelbild:
träspljéfasad med klätterväxter*



Exempelbild: fasad i färgad puts med avvikande material i sockel



10-våningshuset, fasad mot norr



10-våningshuset, fasad mot väster







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 en gräsyta norr om vändplanen.

Återvinningsstation

Befintlig återvinningsstation vid vändplanen i slutet på Skyttevägen föreslås flyttas söderut 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 rym-



Förslag ny återvinningsstation längs Skyttevägen

mer 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. Gång- och cykelvägen lutar relativt brant ner mot vägporten/gångtunneln under Markörstigen och kommer vid anläggning av det nya torget anpassas och få bättre lutning. Stödmur mot kvarter-smark ned mot gångtunneln, samt tunneln kommer i samband med planens genomförande att förnyas.

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 den norra delen utgår och planen medger en ny parkering norr om befintligt bostadshus. Denna ska försörja både befintliga och nya lägenheter. Mellan det nya punkthuset vid entrén till Markörplan och den befintliga bebyggelsen vid Nelsonstigen föreslås befintligt parkeringsdäck i tre plan byggas ut och byggas på. På delar av tillbyggnaden föreslås en bostadsgård.

Parkeringsnorm för bebyggelseförslaget är 8 platser/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. En ny angöringsväg till södra sidan av husen längs 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. Områden intill parkeringsytor och gator planeras som växtbäddar för att rena dagvattnet.

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 kvalitetsnormen, MKN, i recipienten Torsbyfjärden och i Ösby träsk.

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 vat-

ten på denna plats. Ännu högre nivåer blir det på Munkmoraskolans parkering och infarten till denna samt grönytan söder om bussgatan invid Meitens väg. Detta kommer att kunna minskas då en trottoar anläggs på södra sidan om vägen och ett dike görs på den norra sidan. Detta dike kan avleda stor del av vägvattnet och kantsten hindrar från att vatten rinner i gräs-sänkan.

Avfall

Miljörum inryms i respektive bottenvåning på de nya byggnaderna.

Grovsoprum tillhörande VärmdöBostäder vid Markörplan rivs och ersätts inom den nya bebyggelsen. Sopskåp intill gångvägen mot centrum i södra delen av planområdet flyttas österut, närmare ny angöringsväg.

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.

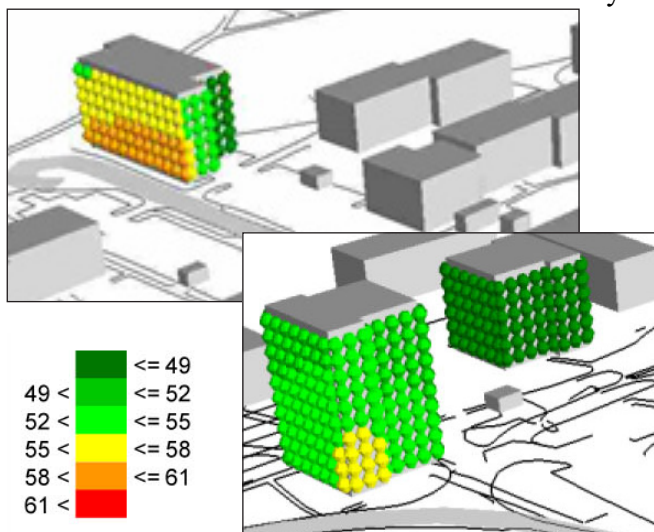
Bullerutredningen visar att riksdagens riktvärde om 55 dBA utanför fasad på bostäder överskrids på delar av 10-våningshusens fasader närmast Skyttevägen. Riktvärdet för maximal ljudnivå vid uteplats överskrids också mot vägen. Vid de fasader som vetter bort från vägen blir dock ljudnivåerna lägre än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

I den nya bullerförordningen från 2015 anges 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. Alternativt ska mindre lägenheter om 35 kvm planeras i utsatta lägen. Genom att föreslå genomtänkta lägenhetslösningar

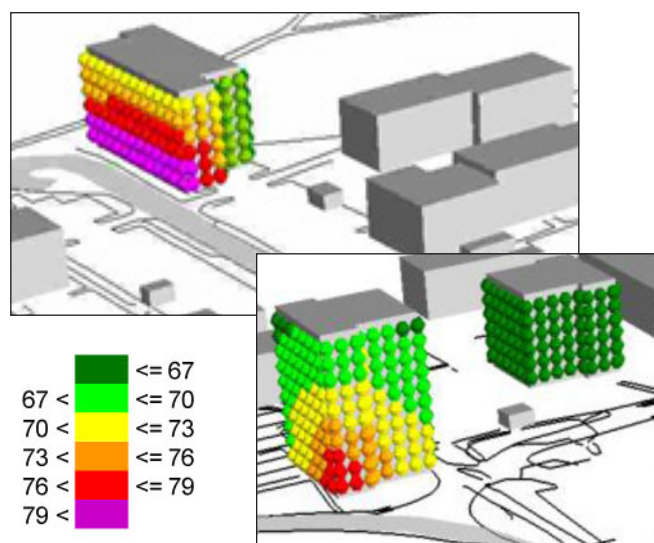
mot Skyttevägen, med indragna och delvis inglasade balkonger samt vädringsfönster mot tyst sida uppfylls kraven även om de ekvivalenta ljudnivåerna vid den mest bullerutsatta fasaden blir högre än 55 dBA och den maximala ljudnivån blir högre än 70 dBA. Uteplats anordnas på bostadsgård bakom husen.

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.

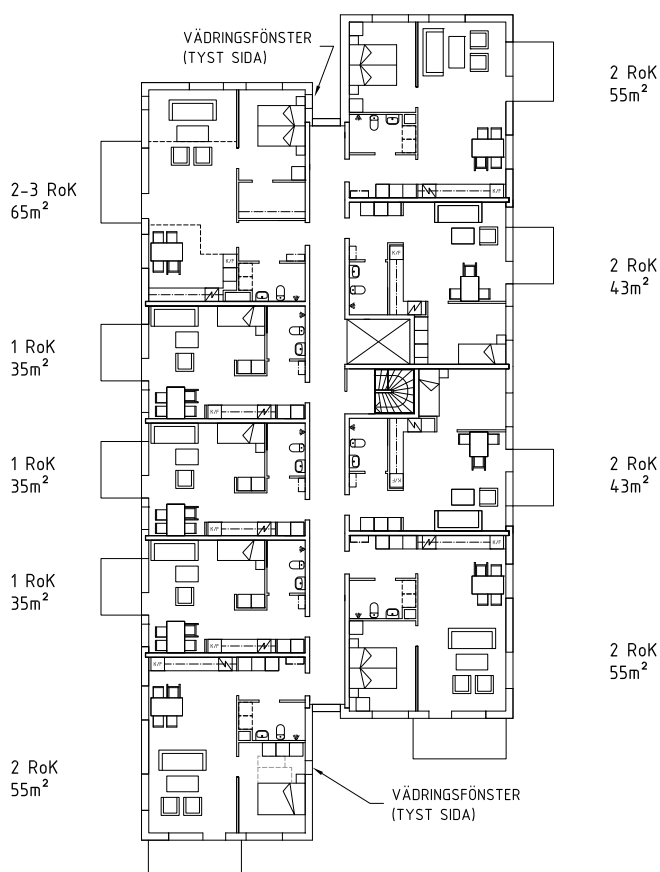
Bullerutredningen visar en något annan form på 6-våningshuset. Eftersom 10-våningshusets innersta hörn som ligger närmare bullerkällan klarar bullernivåerna så kommer även 6-våningshuset att klara dem även med något förändrad utbredning. För lågfrekvent buller inomhus ska riktvärden i Folkhälsomy-



Ekvivalent ljudnivå (frifältsvärden) från buller



Maximal ljudnivå från buller



Norra huset - Typplan för att klara avstegsfall A dighetens allmänna råd (2014:13) tillämpas.

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 den norra byggnaden som ligger närmast. 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 bostadshu-

set. 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. Det är ovanför det nya 6-våningshuset. För att undvika olägenhet för de boende föreslås ändå skorstenen att höjas till 10 meter ovan nockhöjd. Befintlig skorsten höjer sig idag ca 13 meter över närmaste bostadshus. Reining 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 skola och fritidsaktiviteter.

GENOMFÖRANDE

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planförfarande

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

Tidplan

Plansamråd	Kvartal 1 2015
Granskning	Kvartal 2 2016
Antagande i kommunfullmäktige	Kvartal 2 2018
Laga kraft tidigast	Kvartal 3 2018
Uppförande av bebyggelse	2018-2019
Inflyttning	tidigast under 2019
Allmänna anläggningar	2019-2020

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 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 kommunen huvudman 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 Bostadsrättsföreningen 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 för 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. Inom bostadskvarteren är det fastighetsägarens ansvar att svara för avrinningen fram till anvisad förbindelsepunkt. Planområdet ligger också inom verksamhetsområde för dagvatten från gator och vägar.

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 behöver ledningen få en ny sträckning. Vattenfall och Värmdöbostäder behöver då reglera detta i ett avtal.

Skanova har markförlagda 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 byggnader och anläggningar och är färdiga.

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
- utförande och finansiering av allmänna anläggningar
- flytt av ledningar
- flytt av återvinningsstation
- åtgärder för lokala reningsbäddar för dagvatten
- gestaltning och utförande av föreslagen byggnation
- upprustning av fasader på befintligt garage intill Skyttevägen
- Anläggande av ny angöringsväg på kvartersmark öster om föreslagen lekplats
- Flytt av befintligt sopskåp vid Markörplan

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

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. Bostadsrättsföreningen Munkmora äger Ösby 7:1.

Fastighetsbildning

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

Planens konsekvenser - fastighetsbildning

Fastighet	Ändamål	Åtgärd	Antal kvm (ca)	Kartmarkering
Ösby 1:44	Kvartersmark	Avstår till Ösby 4:2	350 kvm	1
Ösby 1:44	Kvartersmark	Avstår till Ösby 1:45	270 kvm	2
Ösby 1:46	Kvartersmark	Överförs i sin helhet till Ösby 1:45	660 kvm	3
Ösby 1:44	Kvartersmark	Avstår till Ösby 1:45	500 kvm	4
Ösby 1:44	Kvartersmark	Avstår till Ösby 7:1	120 kvm	5
Ösby 1:44	Kvartersmark	Avstår till Ösby 5:1	880 kvm	6
Ösby 5:1	Allmän platsmark	Avstår till Ösby 1:44	390 kvm	7
Ösby 5:1	Allmän platsmark	Avstår till Ösby 1:44	670 kvm	8



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, till fastighetsägaren Brf Munkmora.

Ledningsrätt, servitut

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

Befintlig värmecentral planläggs som kvartersmark för bostäder. Samtidigt införs en bestämmelse h som innebär att marken ska vara tillgänglig för värmecentral.

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 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 och dike 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 plankostnadsavtal. Bygglovsavgifter debiteras enligt aktuell bygglovtaxa.

Marköverföring, upplåtelse av mark, ledningsrätt m.m.

Ersättning för överförd mark till fastigheten Ösby 7:1 bestäms av lantmäteriet eller genom överenskommelse mellan fastighetsägarna i samband med lantmäterieförrättningen. Ersättning för överlåtelse och upplåtelse av mark mellan Värmdöbostäder och kommunen regleras i det exploateringsavtal som parterna ska träffa.

Förrättningskostnader

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

PLANENS KONSEKVENSER

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 tillsammans 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 husen landmärken, som underlättar orienteringen i området och kan ge Munkmora en ny identitet.

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, men en ny butik och positivt bidra till områdets trygghet.

Kulturmiljö

Riksintresset Gustavsberg påverkas inte direkt av planförslaget, men den höga byggnaden på 10 våningar som planförslaget medger i Munkmora kan komma att bli synlig 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.



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

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 och skala, dels genom att det sedan tidigare inte finns punkthus i Munkmora. Den enhetliga och tidstypiska bebyggelsekaraktären i Munkmora försvagas, bl.a. genom att ett punkthus tillkommer och genom att två nya lamellhus tillkommer, varav ett där det idag finns en låg centrumbyggnad. 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 vindarna kommer att öka kring de nya husen men 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 i nordöst. 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 skuggpåverkan relativt kortvarig.

Trafikbuller

Den tillkommande trafikallsträngen på ca 184 fordon rörelser/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 nära gator där bullernivåerna överskrider riktvärdena.

När det gäller riktvärdet 55 dBA utanför fasad på bostäder överskrider det vid de två husen 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. Enligt den nya bullerförordningen får avsteg göras från riktvärden. 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. Alternativt ska smålägenheter planeras om max 35 kvm.

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 relativt 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. Det planerade norra huset ligger ca 80 m nordost om skorstenen vilket är det håll det oftast

blåser åt eftersom 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 sex-våningshuset. Det är det nya hus som ligger närmast panncentralen.

Rekreation och friluftsliv

Munkmora kommer även med föreslagen förtätning att ha goda kontakter med grönområden. Planförslaget tar viss markyta i anspråk i och med den byggnad som föreslås mellan centrumparkeringen 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 rekreativstråket och grönkilen förbättras och förtydligas.

I planförslaget föreslås torget vid Markörplan flyttas österut och kompletteras med aktivitetsytor, med bland annat 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.

Dagvatten

Föroreningshalterna i dagvattnet 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. På långt håll blir delar av punkthuset synlig över trädtopparna från vissa platser, och påverkar därmed landskapsbilden och upplevelsen av vattentornet, bland annat sett från Farstabron. 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.

Från kulturmiljösynpunkt bedöms inte de byggnader som planförslaget medger påverka riksintresset nämnvärt, men kan göra den äldre 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. Boende i Ösby Grind kommer också att påverkas av skugga från det norra sex-våningshuset. Det bedöms dock inte vara en betydande olägenhet.

Riktvärdena för buller överskrider, dock avses avstegsfall tillämpas. Då är det möjligt genom utform-

ningslösningar 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 26.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Rick Hoogduyn, projektledare/planarkitekt

Anna Enberg, landskapsarkitekt

Matilda Toft, 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

Plan- och exploateringsavdelningen i Värmdö kommun

Camilla Schultz
Samhällsutvecklingschef

Rick Hoogduyn
Projektledare

