

UTVECKLING I VÄRMDÖ

HÖGSKOLA

INNEHÅLL

Bebyggelseutveckling

Centrumområden

Förändringsområden

Arbetsplatsområden

Övrig bebyggelse

Markägande

Läsanvisning:

I avsnittet Utveckling i Värmdö ges en mer ingående beskrivning av kommunens bebyggelseutveckling. Områden för ny bebyggelse, verksamhetsområden och nya förändringsområden pekas ut.

Bebyggelseutveckling

I Värmdö kommun finns många olika typer av bebyggelse. På fastlandet finns tätbebyggda flerbostadsområden, villaområden, arbetsplatsområden och ett stort antal fritidshusområden och områden med landsbygdskaraktär. I skärgården finns allt från täta byar till enskilt belägna stugor. Flera av miljöerna har gamla anor och är viktiga kulturminnen.

Principer för bebyggelsestrukturen beskrivs i avsnittet om startegiska frågor.

Mål

- ❖ Bebyggelseutvecklingen ska ske i främst centrumområden och i prioriterade förändringsområden.
- ❖ Bebyggelse ska samordnas med övrig utveckling till ett hållbart Värmdö.
- ❖ Bebyggelsen ska ha god kvalitet och arkitektur och innehålla bostäder för medborgare i olika åldrar och med olika sociala förhållanden. Den ska inrymma ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur med närhet till grönområden och platser för lek och rekreation.
- ❖ Utformningen av ny bebyggelse ska berika befintliga miljöer med nya årsringar med stöd i lokal identitet.
- ❖ Ny bebyggelse ska i första hand lokaliseras till redan ianspråkta områden – stora sammanhängande grönområden ska bevaras.
- ❖ Förändrings- och fritidshusområden ska inte förtätas genom avstyckningar.

- ❖ Vid bebyggelse nära stränder ska fri passage möjliggöras och standskydd värnas.
- ❖ Bebyggelse ska placeras där inte risk finns för skred, radon eller översvämning.

Rekommendationer

- ❖ Ny bostadsbebyggelse lokaliseras nära utbyggd samhällsservice med möjlighet att ordna kollektivtrafik, vattenförsörjning och avlopp.
- ❖ Olika upplåtelseformer och varierade storlekar på bostäder eftersträvas.
- ❖ Nya arbetsplatsområden skapas på platser med goda allmänna kommunikationer.
- ❖ Bebyggelsen bör vara estetiskt tilltalande samt energi- och resurseffektiv.
- ❖ Bebyggelse anpassas till platsen, sprängning och fyllning bör undvikas.
- ❖ Byggrätt för en fastighet bör inte kunna utökas genom ändring av plan (så kallad frimärksplan).
- ❖ Ny bostadsbebyggelse planeras och utformas med hänsyn till riktvärden för buller. Avsteg kan göras i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik.

Utgångspunkter

Värmdö är en utsträckt kommun med en spridd men områdesvis tät bebyggelse. Den största koncentrationen av bebyggelse finns i och kring Gustavsberg. Bebyggelsen är omgärdad av gröna ytor och ligger längs vägar med karraktär av villagator.

Från Gustavsberg sprider sig en mer eller mindre samlad bebyggelse av primärt villa- och radhuskaraktär österut mot Hemmesta och Strömma.

Bebyggelsen har växt ut längs väg 274 och 222. Gustavsberg – Hemmesta – Strömma bildar på så sätt kärnan i kommunen. Kring Hemmesta tätar bebyggelsen kring ett mindre centrumområde.

Bebyggelsen på Ingarö som under lång tid saknade bra vägförbindelse har i stället fått en koncentration kring centralorten Brunn.

Skärgårdsbyn Stavsnäs förtätades i och med att en ångbåtsförbindelse med Stockholm upprättades. Samhället växte efter att Stavsnäsvägen anlagts.

Björkås har byggts upp vid den gamla landsvägen. Övrig samlad bebyggelse i de delar av kommunen som har fast förbindelse har huvudsakligen växt fram längs större vägar och mot vattnet. Många områden är i grunden gamla fritidshusområden.

Norra delen av Värmdö har glesbygdskaraktär som kan förklaras av närheten till Myttinge övningsområde.

I samtliga kommundelar finns stora fritidshusområden som successivt permanentas. Sammanlagt finns det cirka 11 000 fritidshus.

Planläggning för permanentning och förtätning av fritidshusområden, så kallade förändringsområden, prioriteras till i första hand centralt belägna områden med närhet till teknisk försörjning och service samt med en hög andel permanent boende.

I Värmdö skärgård är den äldre bebyggelsen lokaliserad till byar på de större öarna. I övrigt finns en omfattande spridd och strandnära fritidsbebyggelse.

Lokaliseringen av ny bebyggelse ska styras mot centrala lägen med hänsyn till mjuk- och hård infrastruktur samt energi- och klimataspekter. Värmdö ska utvecklas med stöd av Vision Värmdö 2030 som talar om levande, täta lokalsamhällen i kommunens olika delar. Det innebär att ny bebyggelse för bostäder och olika verksamheter primärt utvecklas i kommunens centrumområden.

I genomsnitt beräknas det byggas mellan 100 och 300 bostäder per år samtidigt som upp mot 250 fritidshus permanentas. Befolkningsökningen beräknas till 600–950 personer per år i låg respektive hög utbyggnadstakt, se närmare avsnittet ”Livet i Värmdö”.

Rekommendationer för ny bebyggelse i skärgården tas upp i avsnittet ”Utveckling i skärgården”.

För att säkerställa målet om en god bebyggd miljö och en hållbar utveckling krävs att detaljplanering och planering av infrastruktur sker mer samordnat.

Fördjupade översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser ska användas för att styra utvecklingen. Tillkommande bebyggelse inom områden där det råder stor efterfrågan på mark ska lämplighetsprövas genom detaljplan – om den inte kan prövas direkt i bygglov eller förhandsbesked med stöd i översiktsplanen.

Exploatering med betydande miljöpåverkan ska konsekvensbeskrivas. Effekterna ska belysas även ur social och ekonomisk synvinkel.

Kommunens satsning på VA-utbyggnad bidrar till att målet med en hållbar samhällsutveckling kan nås genom att många enskilda avlopp byggs bort. Vägar inom kommunen måste förbättras för säker och god framkomlighet. GC-vägar bör byggas mellan bebyggelseområden och längs länsvägar för ökad trafiksäkerhet.

Utbyggnadsordning

Bebyggelse i Värmdö ska i första hand ske i fem centrumområden, Gustavsberg, Brunn, Hemmesta, Stavsnaäs och Björkås.

I andra hand i prioriterade förändringsområden och därefter på sikt i övriga förändringsområden.

Bebyggelse kan på sikt tillkomma i anslutning till centrumområden.

Bebyggelse kan på lång sikt ske i framtida utredningsområden. De förutsätter fördjupad översiktsplan eller revidering av översiktsplan.

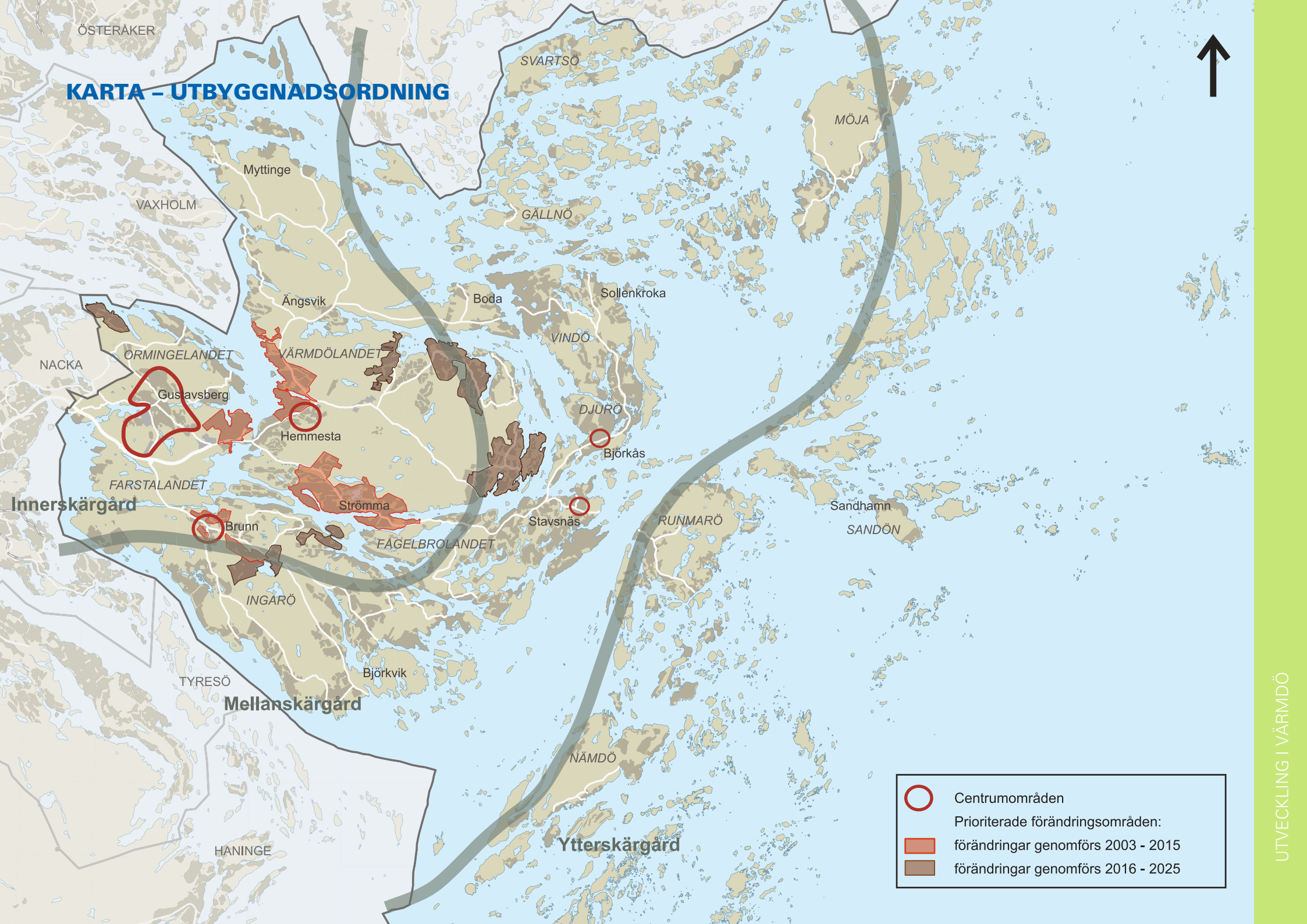
Under specifika förutsättningar kan bebyggelse ske i minder omfattning utanför planlagt område om allmänna lämplighetskriterier i plan- och bygglagen uppfylls.


All samlad bebyggelseutveckling ska samordnas med utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.

För samlad bebyggelse ska detaljplan upprättas.


En mer detaljerad beskrivning av bebyggelseutvecklingen redovisas i kommande avsnitt.


KARTA - UTBYGGNADSORDNING



 Centrumområden

Prioriterade förändringsområden:

 förändringar genomförs 2003 - 2015

 förändringar genomförs 2016 - 2025

Centrumområden

I kommunen finns fem centrumområden. De har olika karaktär och funktion och innehåller bland annat handel, service, bostäder och har god kollektivtrafikförsörjning. Gustavsberg är Värmdös kommuncentrum med både dagligvaru-, sällansköpsvaru- och volymhandel liksom service i form av vårdcentral, banker och apotek. Brunn, Hemmesta och Björkås är kommundelscentrum med dagligvaruhandel, bibliotek och viss annan service. Stavsås består av tre olika delområden som kan komma att bli ett kommundelscentrum i samband med vinterhamnens utveckling.

Mål

- ❖ Bostäder ska byggas i centrala lägen nära service och infrastruktur.
- ❖ Bostäder, arbetsplatser, kontor och service ska integreras i centrala lägen genom förtätning.
- ❖ Bebyggelsen ska planeras för olika upplåtelseformer, åldrar och behov.
- ❖ Boendemiljöer ska utvecklas så att de blir attraktiva, varierade, sammanhållna, trygga och levande.
- ❖ Alla boenden ska ha närhet till naturen. Gröna stråk och kilar är särskilt viktiga att bevara.

Rekommendationer

- ❖ Detaljplaner för alla centrumområden ses över.
- ❖ Gestaltningprogram för centrumområdena upprättas för att uppnå en god bebyggelsemiljö.
- ❖ Framkomligheten och trafiksäkerheten förbät-

ras genom trimningsåtgärder. Flera gång- och cykelvägar samt säkra passager anläggs.

- ❖ Gång- och cykelvägar och kollektivtrafik prioriteras i detaljplanering.
- ❖ Fler infartsparkeringar anläggs i strategiska och centrala lägen.

Utgångspunkter

En omdaning av kommunens centrumområden är aktuell. Det ger möjlighet till att skapa en mängd nya bostäder, arbetsplatser, handel och service i centrala lägen genom punktvis förtätning och omdaning av verksamhetsområden och restmark.

Tillväxten och den speciella åldersfördelningen är en utmaning vid planeringen av centrumområdena. För att skapa attraktivitet och en blandning av människor i olika åldrar och med olika bakgrund är det därför viktigt för förskolor, skolor, närservice, äldre- och särskilt boende, lekplatser, arbetsplatser och möjligheter till aktiviteter och kultur.





Gustavsberg

Gustavsberg är Värmdös kommuncentrum. Här finns offentlig och kommersiell service åtkomlig för alla kommuninvånare. Här finns också kulturell verksamhet och mötesplatser av olika slag. Stora delar av Gustavsberg är av riksintresse för kulturmiljön vilket beror på den välbevarade bruksortskarakteren. Bebyggelsen har tillkommit under lång tid och i tydligt urskiljbara grupperingar.

Mål

- ❖ Gustavsberg ska växa främst i de centrala delarna där det finns god tillgång till service och kommunikationer.
- ❖ Fler bostäder med varierade upplåtelseformer och syften ska byggas i Gustavsberg. I centrum och fabriksområdet ska en tätare och mer stadslig bebyggelse utvecklas.
- ❖ Bebyggelsen ska anpassas till topografin och möjlighet till punktvis förtätning ska tillvaratas.
- ❖ Centrala Gustavsberg ska utvecklas till ett trivsamt kommuncentrum med handel, service, arbetsplatser, kultur, idrott och bostäder.
- ❖ Centrum, hamnen och fabriksområdet ska bilda en enhet genom etablering av fler bostäder och arbetsplatser och attraktiva gröna ytor.
- ❖ Den nya bebyggelsen ska hänga ihop med den redan existerande så att området uppfattas som en helhet.
- ❖ Ny bebyggelse ska utformas så att den ger ett samtida avtryck.
- ❖ De gamla bruksmiljöerna ska bevaras.
- ❖ Mölnvik och Charlottendal ska fortsätta utveck-

las och utökas som handel- och arbetsplatsområden, framförallt inriktat mot volymhandel.

- ❖ Fler arbetsplatser ska tillkomma i Gustavsberg
- ❖ Vägnetet bör utformas så att trafiken sprids snarare än kanaliseras till en huvudgata.








Rekommendationer

- ❖ Munkmora integreras med Gustavsbergs centrum genom bebyggelse och stråk.
- ❖ Centrala parkstråk, torg och hamnmiljöer medfinansieras av exploatörer.
- ❖ Möjligheterna att bygga bostäder vid övre Charlottendal, Lugnet och Vägverkets tomt vid Skärgårdsvägen utreds.
- ❖ Ytterligare infartsparkeringar anläggs i butiksnära lägen och längs infarter.
- ❖ Farstavikens norra strand ska hållas grön och allmänt tillgänglig med en gång- och cykelväg. En målpunkt, till exempel i form av en solbrygga bör anläggas i anslutning till området. Stranden ska även i fortsättningen möjliggöra bryggor för båtklubbar och gästplatser.
- ❖ Möjligheterna att utnyttja området söder om väg 222 vid Mölnvik för olika fritidsaktiviteter och infartsparkering utreds.
- ❖ Vägförbindelse mellan Gustavsbergsvägen och Skärgårdsvägen och vägreservat mellan Skeviksvägen och Gamla skärgårdsvägen utreds, för att avlasta trafiknätet i Gustavsbergs centrala delar.

- ❖ Gång- och cykelvägar bör prioriteras framför biltrafik. Vissa vägar bör utformas så att de underlättar för gående, cyklar och bilar att samexistera.
- ❖ Hamnområdet och dess verksamheter bör bevaras.
- ❖ I fabriksområdet bör sådana verksamheter som har koppling till den gamla bruksorten prioriteras, porslin och design.





-  centrumområde
-  utredningsområde
-  pågående planarbete
-  service planerad markanvändning
-  viltstråk
-  utredningsområde förbifart
-  kollektivtrafiksreservat

Utgångspunkter

Fabriken, hamnen och flera gamla bruksgator är utmärkande för Gustavsberg. Landskapet och några viktiga trafikstråk håller samman de olika bebyggelseområdena. Gustavsberg planerades i en feodal anda, där brukspatronens, tjänstemännens och arbetarnas bostäder ursprungligen placerades i åtskilda enklaver.

Genom Ösbyträsk naturreservat och Farstalandets grönområden har många i Gustavsberg nära till naturen. Naturen gör sig påmind med flera vattendrag och berg som erbjuder storslagen utsikt.

Centralt i Gustavsberg ges möjligheter till motion och idrott av olika slag genom koncentrationen av anläggningar bland annat bad, ishockey, bandy och tennis. Intill Farstaborgs idrottplats finns ett ridcenter med beteshagar och ridstigar.

Fler bostäder i centrum och fabriksområdet förstärker underlaget för infrastruktur och service. Även handeln behöver ett bättre underlag för att kunna utvecklas. Genom att fler både bor och arbetar i de centrala delarna av Gustavsberg skapas en levande miljö som befolkas under dygnets alla timmar.

Ett vägnät som klarar fler resande måste tillskapas. I centrumområdet ska motortrafiken röra sig på de gåendes villkor. För ökad trivsel och miljövänliga, lättillgängliga kommunikationer behövs attraktiva och trygga gång- och cykelstråk i kommunens centrala delar.

Utvecklingen av Mölnvik och Värmdö marknad gör att fler kan storhandla i kommunen. Gustavsbergs centrum är ett kommuncentrum med närservice, of-fentlig service, utbildning samt kultur och fritid för hela Värmdö.

I hamnområdet finns en unik miljö med design och konsthantverk. Ett viktigt inslag i Gustavsbergs hamn är fortsatt drift av gästhamn, marina med tillhörande service.

Centralt belägna områden kan ha markföroreningar som måste åtgärdas vid exploatering. I Farstaviken finns stora mängder förorenat bottensediment som en rest från porslinsglaseringen. Det begränsar möjligheterna att utveckla och nyttja vattenområdet.





Hemmesta

Hemmesta är Värmdölandets kommundelscentrum med arbetsplatser, dagligvaruhandel och annan service. När befolkningen på Värmdölandet växer stiger efterfrågan på ett väl fungerande centrum.

Mål

- ❖ Hemmesta centrum ska bli en naturlig träffpunkt på Värmdölandet.
- ❖ Hemmesta ska utvecklas till ett sammanhållet och levande centrum med en blandning av bostäder, arbetsplatser, service, handel och ofentlig service.
- ❖ Hemmesta ska bli ett tryggt, tillgängligt och trafiksäkert centrum för alla.

Rekommendationer

- ❖ Hemmesta centrum förtätas med flerbostadshus för personer i olika åldrar och med skilda behov i olika upplåtelseformer samt lokaler för verksamheter och service.
- ❖ En attraktiv torgmiljö skapas och trafikmiljön längs Skärgårdsvägen förbättras.
- ❖ Säkra passager anläggs mellan centrumområdet och omkringliggande bostadsområden.
- ❖ En förbifart genom Storskogen utreds för att avlasta Skärgårdsvägen och för att omleda trafik med farligt gods bort från centrum.
- ❖ Hemmesta kan på sikt växa något österut i Storskogens nordvästra delar i anslutning till en eventuell ny förbifart.

Utgångspunkter

Hemmesta centrum behöver utvecklas och förnyas. Låga byggnader utan samhörighet med varandra i färg eller form ligger runt en torgbildning som används för infartsparkering. Inom det egentliga centrumområdet finns dagligvaruhandel, restauranger, en mindre galleria samt lokaler. Norr om Skärgårdsvägen finns ett verksamhetsområde.

Hemmesta centrum har goda förutsättningar att förnyas och bli ett mer sammanhållet och tilltalande centrum. Nya bostäder med olika upplåtelseformer och storlek kan byggas i centrala lägen nära service och kollektivtrafik både söder och norr om Skärgårdsvägen.

En förtätning av de närliggande områdena Kolvik, Torsby, Torshäll och Närveräng pågår liksom permanentning av fritidshus på resterande delarna av Värmdölandet. Detta leder till ett ökat befolkningsunderlag med växande behov av tillgång till närservice.

Genom området löper Skärgårdsvägen (länsväg 274) som delar centrum i två delar och utgör huvudtillfart för hela Värmdölandet. Skärgårdsvägen är sekundär transportled för farligt gods och dispensväg för tunga fordon. Framkomlighet och säkerhet blir bättre med en gångport under vägen.



-  centrumområde
-  pågående planarbete
-  service planerad markanvändning
-  ny trafiklösning

Brunn

Brunn är Ingarös kommunalsentrum som har utvecklats successivt kring Brunns gård och ett vägskäl. Centrum består i huvudsak av en matvaruaffär, bensinstation och skola. Ingarös befolkning fortsätter att växa snabbt i antal och därmed behovet av ett väl fungerande och tilltalande centrum.

Mål

- ❖ Brunn ska utvecklas till ett sammanhållet och levande centrum med en blandning av service, arbete, bostäder, handel, skol- och idrottsverksamhet.
- ❖ Brunn ska bli ett tryggt, tillgängligt och trafiksäkert centrum för alla.

Rekommendationer

- ❖ Brunn centrum förtätas med flerbostadshus för personer i olika åldrar och med olika behov samt lokaler för arbete och service.
- ❖ Samspelet mellan bebyggelse och vägar förbättras och förtydligas.
- ❖ Passager och stråk mellan olika målpunkter utvecklas och tydliggörs.
- ❖ Skydd av vattentäkt regleras genom lämpliga planbestämmelser.
- ❖ Gång- och cykelväg anläggs till Charlottendal.

Utgångspunkter

Brunn blir ett mer sammanhållet centrum och utgör en tydlig central plats på Ingarö. Den fysiska utformningen och blandningen av funktioner skapar

platser där människor i olika åldrar och med olika bakgrund kan mötas. Nya bostäder med olika upplåtelseformer och storlek skapas i ett centralt läge nära service och kollektivtrafik på redan ianspråktagen mark. Utveckling i Brunn förutsätter att hänsyn tas till skyddsområden för vattentäkten. Hälsorisker och risken för förorening av vattentäkten minskar till följd av marksanering i samband med omdaning av centrum.

Brunn är idag splittrat med en otydlig centrumfunktion. Den befintliga bensinstationen utgör både en tillgång och begränsning av utvecklingen. Brunns skola och idrottsanläggningarna är karaktärsskapande och skapar liv och rörelse. Brunns gård, nu fritidsgård, är Brunns enda byggnad med anknytning till ortens äldsta historia och har därför lokalt stort kulturhistoriskt värde.

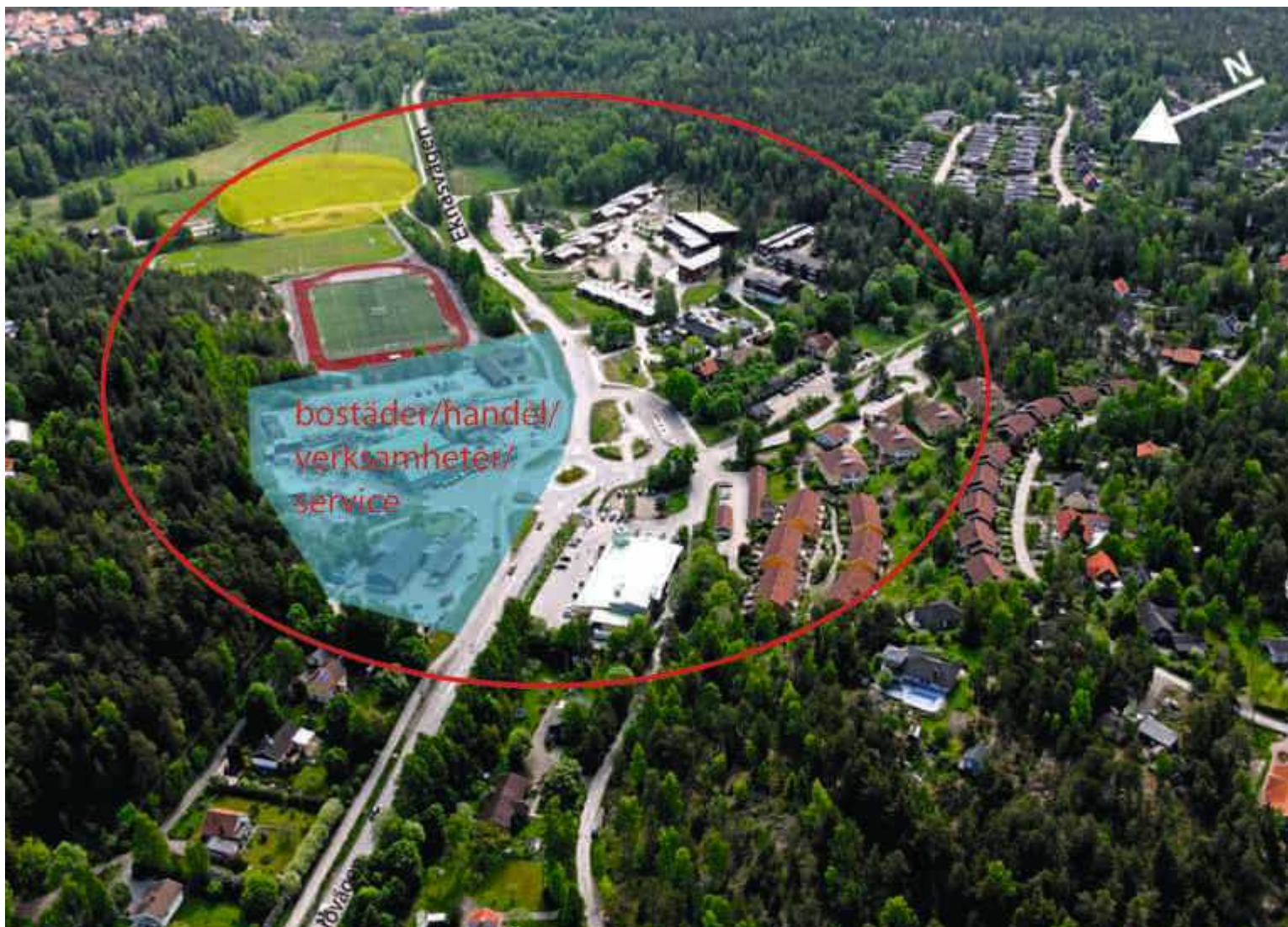
Sedan mitten av 80-talet fram till år 2009 har Ingarös befolkning nästan tredubblats. Befolkningen kommer att fortsätta öka för att permanentningen av fritidshus fortsätter. Inflyttningen innebär bland annat ett ökat behov av kommersiell och social service samt bostäder för personer i olika åldrar med olika behov. I området kring Brunn planeras ett seniorboende och i Kulla-Kasby ett småhusområde. I centrum finns behov av ett vårdboende.

Större delen av centrumområdet ingår i skyddsområdet för Ingarö vattentäkt. Vattentäkten förser större delen av Ingarö med dricksvatten och är även regional reservvattentäkt. Särskilda bestämmelser gäller för skyddsområdet. I samband med expo-

latering av centrum ska marken där den tidigare brädgården låg saneras.

Eknäsvägen, Ingarövägen och Mörtviksvägen möts i den cirkulationsplats som idag utgör mittpunkten i Brunn. Cirkulationsplatsen är under vissa tider på dygnet och året hårt trafikerad. Utredningar har visat att det inte finns alternativa vägdragningar genom Brunns centrum av miljöskäl på grund av vattenskyddsområdets utbredning.

Genom planering av bebyggelse i Kulla Karby möjliggörs fortsatt VA-utbyggnad på Ingarö.



-  centrumområde
-  utredningsområde
-  pågående planarbete
-  service
-  planerad markanvändning

Björkås

Björkås är Djurö/Vindös kommundelscentrum med bland annat dagligvaruhandel, skola, bibliotek och vårdcentral. Området har höga natur- och kulturvärden som bör tillvaratas vid en fortsatt utveckling av Björkås.

Mål

- ❖ Björkås ska utvecklas till ett småskaligt kommundelscentrum med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service för fastboende, fritidsboende och besökare.
- ❖ Kommunalt vatten ska dras ut till Björkås och Djurö för att möjliggöra planerad utveckling.

Rekommendationer

- ❖ Möjligheten att utveckla Djurö ska studeras i en fördjupad översiktsplan i samband med att vattenförsörjningen förbättras.
- ❖ Utvecklingen av Björkås bör ske med hänsyn till kultur- och naturmiljön.
- ❖ Tillgängligheten för allmänheten till natur- och strandområden förbättras.
- ❖ Inom centrumområdet bör en viss förtätning ske med nya bostäder och lokaler för verksamheter och service.
- ❖ Gång- och cykelvägar anläggs mellan Björkås och Stavnäs.
- ❖ Vårdcentralens framtida lokalisering bör utredas.
- ❖ Besöksnäring baserad på kultur och skärgård utvecklas i området.

Utgångspunkter

Björkås centrum är i många avseenden ett väl fungerande kommundelscentrum som naturligt vuxit fram kring Sollenkrokavägen. Bland annat finns dagligvaruhandel, skola, förskolor, bibliotek, idrottshall och vårdcentral. Bebyggelsen är varierad inom och kring centrumområdet med flerbostadshus, radhus, parhus och villaområden. Stora delar av Björkås saknar idag detaljplaner som reglerar markanvändningen och bebyggelsens utformning.

Folkmängden på Djurö uppgick till cirka 2 000 personer i slutet av år 2009. På grund av att det finns så många fritidsfastigheter (70 procent) ökar befolkningen avsevärt under sommarmånaderna.

För att bibehålla en god service året runt behövs en viss komplettering av bostäder och lokaler. En fortsatt förtätning av Björkås bidrar till att skapa ett mera sammanhållet samhälle. Satsning på utvecklingen av det historiska maritima kulturarvet, genom bland annat anläggandet av den sjöhistoriska stigen, bidrar till att öka områdets attraktionskraft. Fritidshusbebyggelsen på Vindö ska inte permanentas.

Delar av Djurö, Björkås och Djurönäset är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Vattnet kommer från grundvattentäkter i Stavnäs och Djurönäset. Täkterna utnyttjas idag fullt ut och därför behövs en överledning med kommunalt vatten. Kapacitet för rening av avloppsvatten i Djurhamns reningsverk finns för ytterligare anslutningar (cirka 1 000 pe).

Många barn och ungdomar rör sig i området och genomfartstrafiken är framförallt sommartid omfattande. Trafiksäkerheten behöver därför förbättras genom gång- och cykelbanor.

Ett flertal fornlämningar finns i de södra delarna av Björkås. Efter de arkeologiska fynden som gjordes år 2007 och 2008 påbörjades en revidering av det område som utgör riksintresse för kulturmiljövården.

Sörbyvägen utgör en naturlig fysisk avgränsning av Björkås centrum. Grönområdet öster om vägen, Ericksbergsskogen, hyser höga natur- och friluftsvärden och bör skyddas.

En ny brandstation behöver anläggas i Björkås.



-  centrumområde
-  utredningsområde
-  förslag till naturreservat
-  service planerad markanvändning

Stavsnäs

Stavsnäs samhälle består av tre delar, byn, gårdet och hamnen. Stavsnäs vinterhamn är mellanskärgårdens viktigaste replipunkt med en omfattande gods- och passagerartrafik. Stavsnäs kan utvecklas för att det finns bra kollektivtrafik till Gustavsberg och Stockholm.

Mål

- ❖ Stavsnäs vinterhamn ska utvecklas som regional replipunkt för skärgården.
- ❖ Stavsnäs tre delområden ska byggas ihop till ett sammanhållet samhälle.
- ❖ Kommunalt vatten ska dras ut till Stavsnäs för att möjliggöra planerad utveckling.

Rekommendationer

- ❖ Stavsnäs vinterhamn kompletteras med bostäder, arbete och servicefunktioner för att stärka gods- och passagerartrafiken samt skapa en attraktiv gäst- och småbåtshamn.
- ❖ Anläggningar för besöksnäring utvecklas i anslutning till vinterhamnen.
- ❖ Parkeringsmöjligheterna i vinterhamnen utreds med hänsyn till estetiska aspekter och möjligheter till samnyttjande av ytor.
- ❖ Stavsnäs gårde förtätas med bostäder och service.
- ❖ Skydd av kulturmiljöer och sammanhängande grönområden beaktas i planeringen.
- ❖ Skydd av vattentäkt regleras genom lämpliga planbestämmelser.

- ❖ Gång- och cykelvägen bör byggas till Björkås samt längs väg 222 mot Strömma.

Utgångspunkter

Stavsnäsområdet omfattar sammanhängande gröna ytor, sandiga biotoper, grundvattentäcker samt värdefulla kulturmiljöer. Tillsammans med behovet av en fungerande replipunkt vid Vinterhamnen bör dessa förutsättningar ligga till grund för fortsatt utveckling i området.

Den äldsta delen, Stavsnäs by med anor från medeltiden, ligger vid i en skyddad vik (Byvikens sommarhamn) som många andra skärgårdsbyar. Byns äldsta del består av en alléväg och slingrande grusvägar med permanent och fritidsbebyggelse i sekelskiftesstil.

Stavsnäs gårde ligger söder om Stavsnäsvägen som stod klart i början av 1930-talet och länkade Gustavsberg med Stavsnäs vinterhamn. Stavsnäs gårde består av en- och flerfamiljshus från 1960-talet och framåt.

Efter utbyggnaden av Stavsnäsvägen (väg 222) har Stavsnäs vinterhamn blivit den viktigaste replipunkten för mellanskärgården. Här passerar ett stort antal passagerare och gods året om. Stavsnäsvägens kapacitet och standard måste förbättras.

De stora sammanlagda parkeringsytorna vid Stavsnäs vinterhamn bör ses över. Vid planering av ny bebyggelse ska trafik- och parkeringsfrågan samt en separerat gång- och cykelvägar planeras.

Delar av Stavsnäs är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Vattnet kommer från grundvattentäcker i Stavsnäs. Täckerna utnyttjas idag fullt ut och därför behövs en överledning med kommunalt vatten. Kapacitet för rening av avloppsvatten i Djurhamns reningsverk finns för ytterligare anslutningar (cirka 1 000 pe).



-  centrumområde
-  utredningsområde
-  pågående planarbete
-  planerad markanvändning

Förändringsområden

I Värmdö finns det cirka 11 000 fritidshus. Fritidshusen är spridda över alla kommunens delar som har fast landförbindelse. Minskat bostadsbyggande och ökande priser på bostäder i Stockholmsregionen gjort det attraktivt – ur såväl ekonomisk som boendemiljösynpunkt – att bosätta sig permanent i fritidshusområden.

Mål

- ❖ Väl belägna förändringsområden med stor andel permanent boende ska förses med kommunalt vatten och avlopp och utökade byggrätter.
- ❖ Perifer belägna fritidshusområden ska behålla sin prägel och boendeform.

Bakgrund

Ett förändringsområde kan definieras som ett fritidshusområde möjligt för permanent bosättning för att det finns tillgång till service och infrastruktur.

Fritidshusen i förändringsområden utgör en stor bostadspotential i Värmdö. Många inflyttare är barnfamiljer eller äldre. När många människor bosätter sig permanent i fritidshusen medför detta att:

- ❖ trafiken på vägar till och inom området ökar
- ❖ vattenuttaget liksom belastningen på avloppsanläggningar och recipienter ökar
- ❖ behovet av barnomsorg, skolor och äldreomsorg ökar

I och med permanentbosättningen ställs krav på utökade byggrätter, kommersiell service, trafiksäkra vägar och förbättrad kollektivtrafik. Det är inte

möjligt att förhindra permanentbosättning i fritidshus därför är det viktigt med tydliga ställningstaganden var kommunen kan och inte kan ge service. Vissa perifert belägna områden lämpar sig bäst för fritidsboende och bör inte förtätas genom avstyckning.

Utgångspunkter

Bebyggelsen i fritidshusområdena regleras dels genom äldre byggnadsplaner och dels mot översiktsplanen och generella bestämmelser i PBL (Plan- och bygglagen) när bebyggelsen ligger utanför planlagt område. För att klara miljön och i övrigt kunna planera för bra service och för att få en acceptabel bebyggelsestruktur krävs att den fortsatta utbyggnaden i dessa förändringsområden sker i en reglerad och strukturerad form. Detta ska ske genom att man med utgångspunkt från översiktsplanen detaljpanelätter förändringsområden. Alternativt kan det ske genom revidering av gällande planbestämmelser.

Kommunen har styrt bebyggelseutvecklingen med nybyggnadsförbud och begränsning av byggrätter. I ett 70-tal detaljplaner som omfattade cirka 5000 fastigheter ändrades byggrätten 1987 till 60 m² för huvudbyggnaden respektive 40 m² för komplementbyggnad. Personer som var mantalsskriven på sin fastighet fick en så kallad övergångsvis byggrätt på 150 m² för huvudbyggnaden. Det förekommer också att enskilda fastighetsägare efter 1987 tillåtits att göra en planändring för den egna fastigheten och därmed kunnat erhålla en större byggrätt. Detta gör att det kan förekomma variationer på byggrätten inom ett och samma planområde.





Utvecklingen fram till 2015

Kommunen tog 1999 fram en rapport om ett tjugotal områden som på sikt kommer att permanentas. Dessa områden ska successivt planläggas och försörjas med kommunalt vatten och avlopp.

I översiktsplan 2003 pekades fem områden ut som prioriterade förändringsområden:

- ❖ Mörtlös och Korpholmen (6)
- ❖ Kolvik (7)
- ❖ Torsby (8)
- ❖ Brunn och Lövhamra (9)
- ❖ Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma (10)

Områdena prioriterades för att de var tätortsnära, hade hög permanentingsgrad och stort behov av kommunalt vatten och avlopp. För områdena pågår detaljplanläggning och VA utbyggnad. Arbetet med omdaning av områdena planeras vara klara till år 2015.

Ytterligare tre områden har tillkommit sedan 2003, Norra Kopparmora, Näveräng och Torshäll.

Utbyggnaden av kommunalt VA utgör själva grunden för att man ska kunna utöka byggrätter och möjliggöra viss förtätning inom förändringsområdena. Sedan översiktsplanen 2003 har kommunen anslutit sitt avlopp till Käppala reningsverk och kompletterat vattenledningarna från Stockholm. Detta gör att VA-kollektivet väsentligt utökat kapaciteten för att ta emot nya abonnenter.

Utvecklingen av nya prioriterade förändringsområden fram till 2025

Med utgångspunkt från resonemang i det strategiska avsnittet om att bygga inifrån och ut föreslås sex nya prioriterade förändringsområden för perioden 2015–2025:

- ❖ Enkärret och Återvall (11)
- ❖ Koviksudde och Skeviksstrand (12)
- ❖ Värmdö-Evlinge (13)
- ❖ Saltarö och Skärmarö (14)
- ❖ Älvsala, Fagerdala och Bullandö (15)
- ❖ Stora Barnvik, Barnviksnäs och Tranarö (16)

I prioriterade förändringsområdena är kommunens målsättning att utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp ska vara genomförd innan utökade byggrätter medges.

Antagande av detaljplaner inom prioriterade förändringsområden som inte är av principiell art eller större omfattning ska delegeras till nämnd med ansvar för fysisk planering.

Övriga förändringsområden

Översynen av övriga förändringsområden planeras ske efter 2025. Den baseras på utbyggnad av kommunalt VA med principen från centrala delar av kommunen och ut mot kustområdet. Byggandet av huvudledningsnät ger möjlighet att successivt ansluta kommunens olika förändringsområden. Förändringsområden som ligger intill huvudledningen och har en homogen struktur kan anslutas

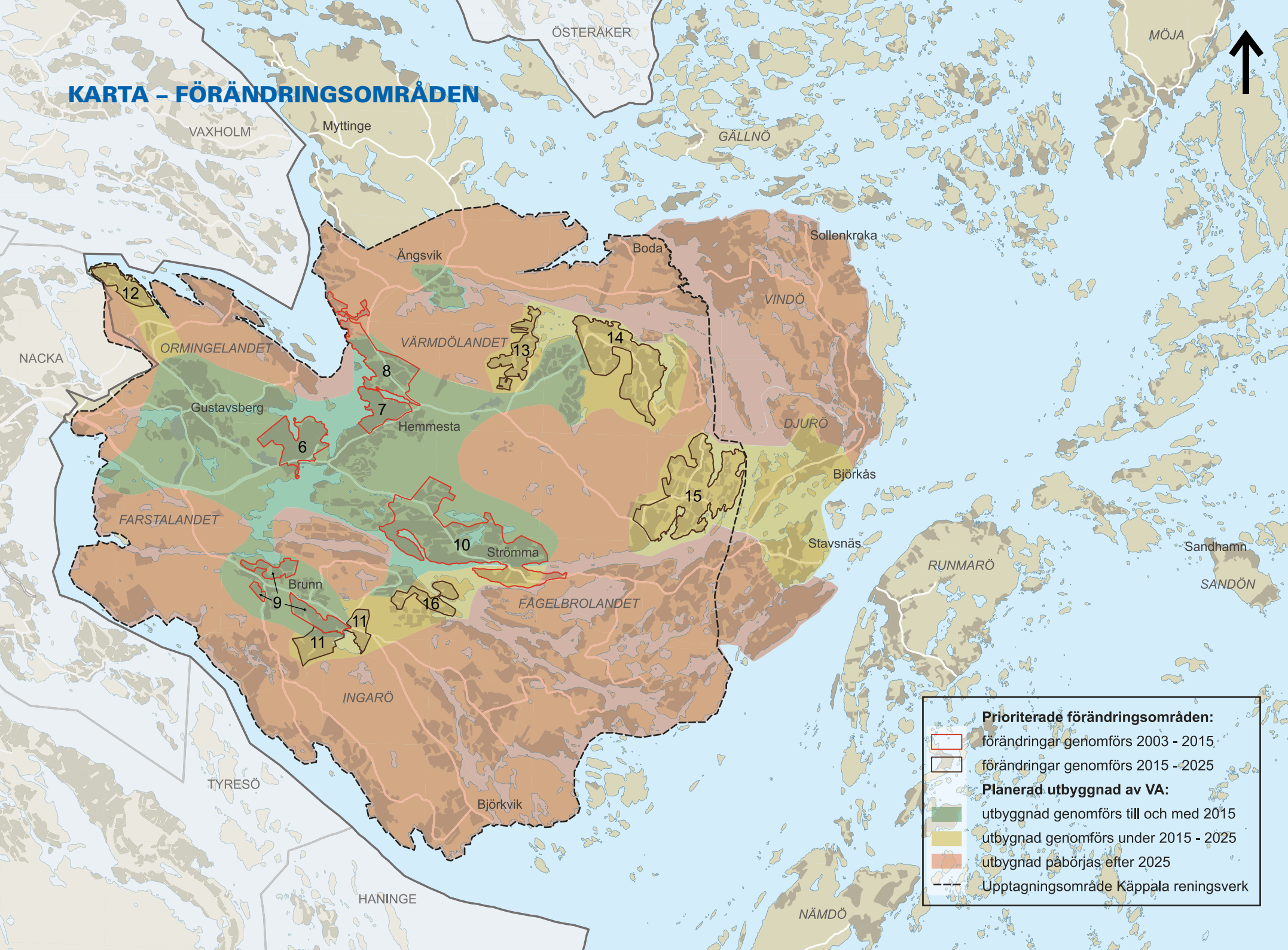
fortare om planarbetet inte försåras.

För bebyggelseutvecklingen i områden som ännu inte klassats som prioriterade förändringsområden gäller de mål och riktlinjer som anges i avsnittet bebyggelse.

Fritidshusområden

I Värmdö finns flera större perifert belägna fritidshusområden, på till exempel norra Värmdölandet, Vindön och Malmahlvön, som ska bevaras för fritidsboende under överskådlig tid. Dessa områden lämpar sig bäst för fritidsboende och kommer inte att förses med offentlig service. De bör heller inte förtätas genom avstyckning. Områdena kommer inte att försörjas med kommunalt vatten och avlopp utan enskilda lösningar med modern teknik ska säkerställa miljön.

KARTA - FÖRÄNDRINGSOMRÅDEN



Prioriterade förändringsområden

I Värmdö finns cirka 11 000 fritidshus i en spridd men områdesvis tät bebyggelse. På sikt beräknas flertalet av dessa hus omvandlas till bostäder för åretruntboende. Kommunen ska underlätta omvandlingen genom detaljplaneläggning och/eller revidering av äldre detaljplaner samtidigt som hållbara VA-lösningar ordnas.

Mål

- ❖ Det ska vara möjligt att omvandla välbelägna fritidshus inom Värmdö till åretruntbostäder.
- ❖ Karaktären i prioriterade förändringsområden ska bibehållas genom att undvika förtätning.

Rekommendationer

- ❖ Förändringsområden planläggas med hänsyn till befintlig infrastruktur och möjlighet att tillvarata varje områdes behov av utveckling.
- ❖ Planläggning behandlar frågor som byggrätt, tomtstorlek, ytor för lek och rekreation, service, vägområden samt frågor om hälsa, säkerhet och sårbarhet.
- ❖ I planering tas hänsyn till strandskydd och känslig natur.
- ❖ Ansvar och huvudmannaskap för vägar och allmän platsmark ligger på områdenas väg- och samfällighetsföreningar.
- ❖ Bebyggelsen ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Moderna tekniska lösningar för energi- och VA-försörjning prioriteras.

- ❖ Dagvattenutredningar utförs i samband med planläggningen för att säkerställa ett bra lokalt omhändertagande i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.
- ❖ Det lokala vägnätet utvecklas i takt med att trafiken ökar för att klara trafiksäkerheten.
- ❖ Planläggningen beaktar närhet till kollektivtrafik, busshållplatser med möjlighet till infartsparkering och cykeluppställning samt utbyggnad av gång- och cykelvägar.

Vatten och avlopp

Många områden har inte förutsättningar till en långsiktig enskild eller gemensam vattenförsörjning och saknar dessutom geologiska förutsättningar för lokal avloppshantering. Därför är anslutning till kommunalt VA en strategisk fråga.

Vägar och trafik

För att klara kommunens utveckling måste det lokala vägnätet förstärkas. Kommunens vägnät består av statliga, kommunala och enskilda vägar. De kommunala vägarna är få och utgör en mycket liten del av det totala vägnätet. Förändringsområdena har enskilda vägar som ansluter mot det statliga vägnätet. Eftersom kommunen inte är huvudman eller väghållare för vare sig det övergripande eller lokala vägnätet är det viktigt att Trafikverket och områdenas vägföreningar medverkar i planeringen. Vid VA-utbyggnad är det möjligt att förstärka det lokala vägnätet. Det är önskvärt och ibland nödvändigt att det lokala vägnätet förstärks och byggs ut i samband med planläggning och VA-utbyggnad.

Kommunen har förslag till riktlinjer för vägars utformning inom olika bebyggelseområden för att skapa framkomliga och säkra vägar som håller för den trafik som ska trafikera dem.

Vägnätet föreslås enligt riktlinjerna delas in i olika nivåer efter belastande trafikmängd och byggs på två kvalitetssäkringsnivåer – en detaljerad för exploateringsområden och en funktionell för redan bebyggda områden.

Det stora flertalet vägar i förändringsområdena betraktas som lokalvägar med funktionen att möjliggöra för gående och en personbil att mötas. Vissa vägar kan bedömas fylla funktionen som uppsamlingsvägar där vägbredden bör möjliggöra för två personbilar och gående att samtidigt mötas. Uppsamlingsvägar kan behövas in till och ledande till platser som är viktiga målpunkter för framförallt gående och cyklister, exempelvis busshållplatser, förskolor, samlingslokaler eller parker. Det vägområde som redovisas i detaljplanerna ska förutom körbanan ge plats för slänter, diken och belysning.

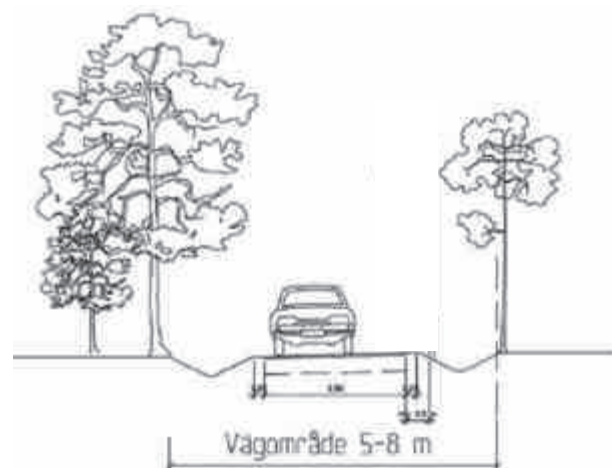
Enligt kommunens bedömning finns det inte behov av huvudvägar genom förändringsområdena om det inte är aktuellt med genomfarts- eller busstrafik.

Genomförandefrågor

För genomförandet av åtgärder inom allmän platsmark (gator, natur, park) i ett detaljplane-lagt område ansvarar huvudmannen. I Värmdö är huvudmannaskapet oftast enskilt. Det vill säga att en samfällighetsförening bestående av berörda

fastigheter i området bildas för att ansvara för allmän platsmarken. För att kunna genomföra en standardhöjning av vägar eller ett övertagande av ansvar för parker och grönområden som föreslås i en detaljplan behöver ofta den befintliga gemensamhetsanläggningen, som områdets vägförening förvaltar, omprövas.

Förslag till utförande av åtgärderna kan föras fram av föreningens medlemmar och beslutas på föreningens stämma. Efter stämmobeslut är vägföreningen behörig att ansöka om en sådan förrättning hos Lantmäteriet. Lantmäteriet utreder förutsättningarna för de åtgärder som föreningen vill genomföra och fattar därefter beslut enligt Anläggningslagen.



Kostnadsfördelning

Kostnaderna för planläggningen tas ut via planavgifter i samband med bygglov. Kostnaden för VA-anslutning debiteras den enskilda fastighetsägarna via anslutningsavgifter enligt gällande taxa. Ansvaret/huvudmannaskapet för vägarna och allmän platsmark ligger, som beskrivits ovan, på områdenas väg- och samfällighetsföreningar. Kostnaderna för till exempel vägförbättringar beror på de åtgärder som blir beslutade att genomföras vid anläggningsförrättningen. Kostnaderna fördelas på de fastigheter som bedöms ha nytta av de genomförda åtgärderna.



Enkärret och Återvall

Förändringsområdet ligger på Ingarö cirka 5 km från Brunn Centrum och cirka 12 km från Gustavsberg. De består i huvudsak av fastigheter för bostadsändamål. Fastigheterna inom Enkärret är planlagda medan fastigheterna i Återvall ligger utanför planlagt område. Alla fastigheter har enskilda VA-anläggningar och ligger inom den sekundära skyddszonen för Ingarö vattentäkt.

Mål och rekommendationer

De generella målen och rekommendationerna för prioriterade förändringsområden ska tillämpas.

Utgångspunkter

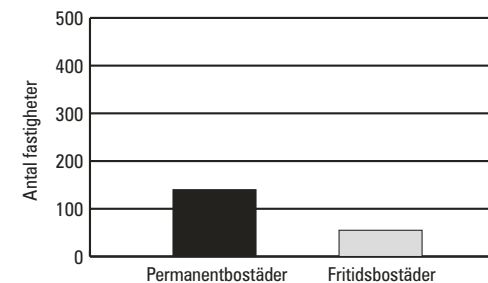
Samtliga fastigheter inom områdena har idag enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Enligt VA-inventering bör samtliga fastigheter inom områdena anslutas till kommunalt VA. En kommunal VA-anslutning är önskvärd för att fastigheterna ligger inom den sekundära skyddszonen för Ingarö vattentäkt. Det finns behov av att införa skyddsbestämmelser och vara restriktiv till styckning av tomter i kommande planer.

Områdena ligger i nära anslutning G:a Brunnsvägen som är ett sedan tidigare utpekat prioriterat förändringsområde. I närområdet pågår även planarbete för Brunn Centrum, ett äldreboende samt Kulla Karby. Fastigheterna inom Enkärret har idag en byggrätt på 60 m² för huvudbyggnaden och 40 m² för komplementbyggnad. En utökning av byggrätten efter VA-utbyggnad är möjlig att genomföra

med enkelt planförfarande. För Återvall behöver nya detaljplaner tas fram. Delar av Återvall ligger inom strandskyddat område intill Återvalls träsk.

Söder om planområdena ligger Långviksträsk naturreservat. Myr- och skogsmarkerna runt sjön i reservatsområdet hör till de största, sammanhängande och helt orörda myrarna i Stockholms län. Här finns också en lång rad nyckelbiotoper och ett rikt fågelliv.

Kommersiell service finns närmast i Brunn Centrum där det även finns skola, förskolor och en idrottsplats. Förskola/skola finns också i Fågelvik.



Koviksudde och Skeviksstrand

Förändringsområdet ligger på Ormingelandet, cirka 4 km nordväst om Gustavsberg mot Skeviken och Högarnefjärden. Huvuddelen av fastigheterna inom området är planlagda för fritidshusändamål. Samtliga fastigheter har idag enskilda vatten- och avloppsanläggningar.

Mål och rekommendationer

De generella målen och rekommendationerna för prioriterade förändringsområden ska tillämpas.

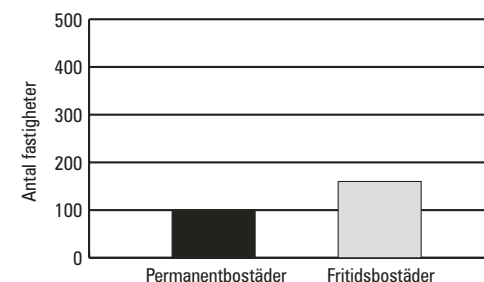
Utgångspunkter

Huvuddelen av fastigheterna inom området är idag planlagda och endast ett fåtal fastigheter saknar idag detaljplan eller andra bestämmelser som reglerar bebyggelseutvecklingen. Byggrätten är genomgående 45 m² för huvudbyggnaden och 20 m² för komplementbyggnader i gällande planer utom för särskilt undantagna fastigheter där byggrätten för huvudbyggnader är 150 m². Byggrätten behöver ses över i samband med att området anpassas för permanentboende. En utökning av byggrätten i och med VA-utbyggnaden är möjlig att genomföra med ett enkelt planförfarande. Minsta tomtstorlek är idag 1 500 eller 2 000 m². Det är inte lämpligt att ändra tomtstorleken i samband med planläggningen med hänsyn till områdets karaktär.

Koviksudde och Skevikstrand ligger inom ett område där det råder stor risk för vattenbrist och saltvatteninträngning. Samtliga fastigheter inom områdena har enskilda vatten- och avloppsanlägg-

ningar. Många avloppsanläggningar är gamla och bristfälliga. Det är därför angeläget att bygga ut kommunalt vatten och avlopp.

Vägarnas utformning och standard liksom framkomlighet och trafiksäkerhet är prioriterade frågor i samband med kommande planläggning. Även markreservationer för förskola och infartsparkering behöver studeras liksom behovet av nya gång- och cykelväg i samband med planläggning och VA-utbyggnad.



Saltarö och Skärmarö

Saltarö och Skärmarö ligger på Värmdölandet intill Saltaröström, cirka 8 km från Hemmesta Centrum och cirka 15 km från Gustavsberg. På Saltarö finns både planlagda och icke planlagda områden. Gällande planer är utformade för fritidshusändamål ofta på större tomter. Samtliga fastigheter har enskilda VA-anläggningar och för delar av området rådet tillståndspflicht för att borra nya brunnar.

Mål och rekommendationer

De generella målen och rekommendationerna för prioriterade förändringsområden ska tillämpas.

Utgångspunkter

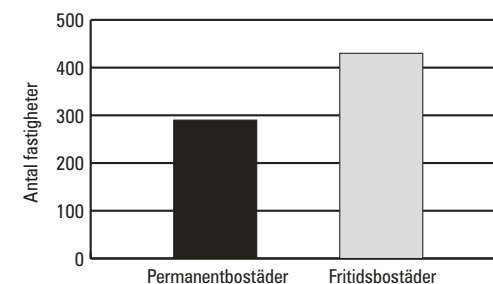
Under senare år har en stor del av fritidshusen på Saltarö och Skärmarö blivit permanentbebodda. Nya bostadshus har också tillkommit. Byggrätten i de planlagda områdena är i de flesta fall 60 m² för huvudbyggnad och 40 m² för komplementbyggnad. I några mindre planområden är byggrätten 150 m² respektive 40 m². Många strandnära fastigheter är inte detaljplanlagda men omfattas av strandskydd.

Saltarö och Skärmarö ligger inom ett område med risk för vattenbrist och saltvatteninträngning. För delar av området råder tillståndspflicht för att borra nya brunnar. Samtliga fastigheter inom områdena har enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Många är gamla och bristfälliga. Det är därför angeläget att bygga ut kommunalt vatten och avlopp.

För Saltarö och Skärmarö behöver nya detaljplaner tas fram som klargör bebyggelseutveckling, trafikförsörjning, social service, VA-utbyggnad med mera.

Behovet av mark för förskola, infartsparkeringar, gång- och cykelvägar behöver ses över. Idag finns en förskola som drivs i privat regi i området.

Kommersiell service finns närmast i Hemmesta Centrum där det även finns förskolor, skola, bibliotek och idrottsplats. Området gränsar i söder till naturreservatet Saltarö-Skärmarö och intill Skärmarövikens södra del finns strandängar med höga naturvärden.



Stora Barnvik, Barnviksnäs och Tranarö

Förändringsområdet ligger på Ingarö, öster om länsväg 646 mot Tranaröfjärden och Lilla och Stora Barnsviken. Avståndet till Brunn Centrum är cirka 6 km och det är ungefär 13 km till Gustavsberg. Huvuddelen av fastigheterna ligger inom planlagt område och har enskilda VA-anläggningar.

Mål och rekommendationer

De generella målen och rekommendationerna för prioriterade förändringsområden ska tillämpas.

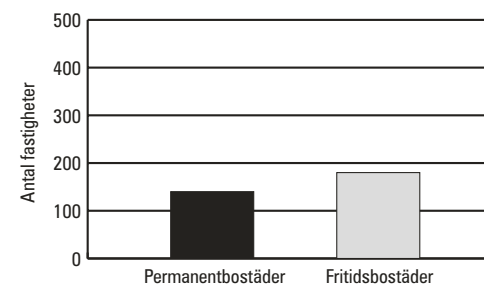
Utgångspunkter

Områdets byggnadsplaner är utformade för fritidshusändamål. För de flesta fastigheterna är byggrätten 60 m² för huvudbyggnad och 40 m² för komplementbyggnad. Flertalet fastigheter är permanentbebodda. Tomtstorlekarna varierar mellan 2 000 och 4 000 m².

Vägarnas utformning och standard liksom framkomlighet och trafiksäkerhet är prioriterade frågor i samband med kommande planläggning.

En utökning av byggrätten efter VA-utbyggnad är möjlig att genomföra med enkelt planförfarande. Förtätning genom styckning kräver normalt planförfarande. Vid förtätning bör mark för nya förskolor och/eller infartsparkeringar med närhet till busshållplatser reserveras.

Kommersiell service finns i Brunn Centrum där det även finns skola, förskolor och en idrottsplats. Förskola/skola finns även i Fågelvik. För närvarande planeras och projekteras en utbyggnad av huvudledningsnätet för vatten och avlopp via G:a Brunnsvägen mot Kulla-Karby. En VA-utbyggnad pågår också norr om det aktuella området i Ingaröstrand.



Värmdö-Evlinge och Älvsby

Värmdö-Evlinge och Älvsby ligger på Värmdölandet ett par kilometer nordöst om Hemmesta. Områdena är detaljplanelagda för sommarhus och fritidsboende. Samtliga fastigheter har idag enskilda vatten- och avloppsanläggningar.

Mål och rekommendationer

De generella målen och rekommendationerna för prioriterade förändringsområden ska tillämpas.

Utgångspunkter

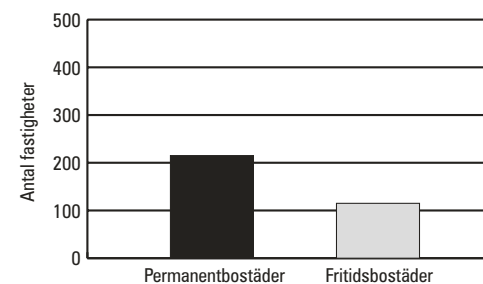
De åtta detaljplaner som finns inom området är alla utformade för att möjliggöra byggande av sommarhus respektive fritidsboende på relativt rymliga tomter. En stor del av de ursprungliga fritidsfastigheterna är idag dock permanentbebodda. Byggrätterna är relativt generösa och minsta tomtstorlek är i huvudsak 2 000 m². För cirka 40 fastigheter med beteckningen Älvsby är dock byggrätten begränsad till 80 m² för huvudbyggnad respektive 20 m² för komplementbyggnad.

En inventering av de cirka 300 enskilda avloppsanläggningarna i Evlinge och Älvsby gjordes under 2006 och 2007. Undersökningen resulterade i att en mycket stor del av fastigheterna fick någon form av anmärkning. Dessa har fått förelägganden om att åtgärda sina anläggningar vilket de flesta också gjort. En VA-utbyggnad är ändå angelägen då det finns brist på grundvatten inom området.

Det finns också behov av att se över gällande detaljplaner för att reglera den framtida bebyggelseutvecklingen. Även vägar, vändplaner och ytor för allmänna ändamål behöver ses över. Planändringarna är möjliga att genomföra med enkelt planförfarande. Allmän plats inom gällande planer omfattas av §113-förordnanden vilket gör det svårt att ta befintliga naturområden i anspråk för någon annan markanvändning.

Allmän och kommersiell service finns närmast i Hemmesta centrum där det även finns förskolor, skola, bibliotek och idrottsplats. Vid Evlinge Gård finns en ridskola.

Områdena gränsar i öster till Norra Kopparmora där en planändring och utbyggnad av kommunalt VA nyligen genomförts.



Älvsala, Fagerdala och Bullandö

Älvsala, Fagerdala och Bullandö ligger på den sydöstra delen av Värmdölandet cirka tio kilometer öster om Hemmesta. Flertalet av de drygt 850 fastigheterna inom området är detaljplanlagda för fritidsändamål. Samtliga fastigheter i Älvsala och Fagerdala har enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Fastigheterna i Bullandö är anslutna till en gemensambetsanläggning för VA.

Mål och rekommendationer

De generella målen och rekommendationerna för prioriterade förändringsområden ska tillämpas.

Utgångspunkter

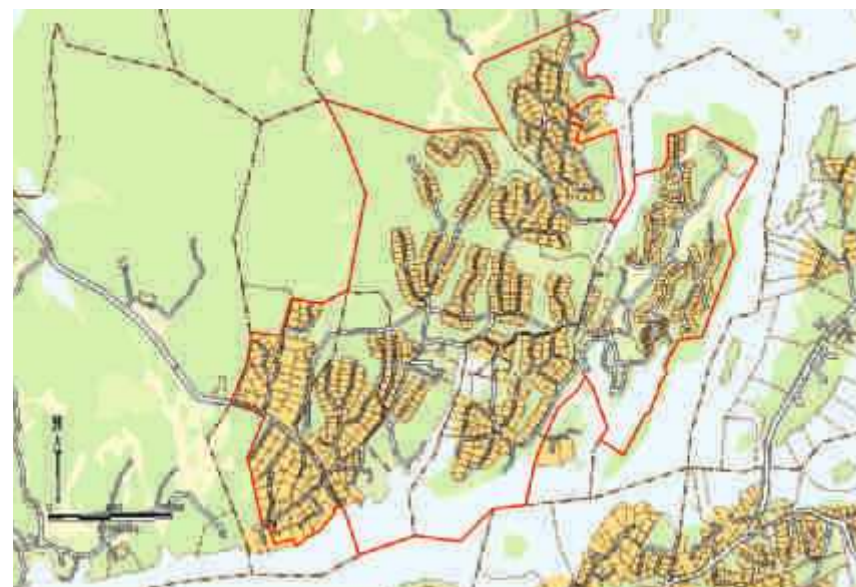
Ungefär hälften av fastigheterna i områdena är idag permanentbebodda. För de flesta planlagda fastigheterna är byggrätten 60 m² för huvudbyggnad och 40 m² för komplementbyggnad. Tomtstorlekarna i området varierar men flertalet fastigheter är 2 000 m² eller större. Delar av fastigheterna i Fagerdala ligger utanför planlagt område.

En inventering i Fagerdala och Älvsala visar att många fastigheter har brist på bra grundvatten och stor risk för saltvatteninträngning. Befintliga markförhållanden gör det också svårt att ordna bra enskilda avloppsanläggningar. Fastigheterna i Bullandö är alla anslutna till en gemensambetsanlägg-

ning för VA som även försörjer Bullandö Marina. På grund av grundvattenbrist kompletteras anläggningen sommartid med avsaltat havsvatten.

För områdena behöver både nya detaljplaner tas fram och bestämmelserna för befintliga planområden ses över för att reglera den framtida bebyggelseutvecklingen. Då många fastigheter berörs kommer området att behöva indelas fler plan- och VA-utbyggnadsetapper. Sannolikt kommer arbetet med planläggning och VA-utbyggnad att pågå under en 10-årsperiod.

Allmän och kommersiell service finns närmast i Hemmesta centrum där det även finns förskolor, skola, bibliotek och idrottsplats. I Bullandö Marina finns förutom hamn med tillhörande service även en mindre butik och en restaurang.



Arbetsplatsområden

Historiskt sett har Värmdös näringsliv präglats av en stor tillverkningsindustri – porslinsfabriken i Gustavsberg samt ett stort antal småföretagare inom hantverk och besöksnäringen. Intresset för att etablera verksamheter i kommunen är stort. Ett antal nya områden för småindustri, serviceföretag och handel behöver planläggas.

Mål

- ❖ Planlägga och etablera nya arbetsplatsområden av olika karaktär och storlek i hela kommunen.
- ❖ Nya arbetsplatsområden ska ha miljöprofil och höga miljökrav.
- ❖ Förbättra möjligheterna för etablering av mindre företag.
- ❖ Skapa fler lokala arbetstillfällen, bland annat genom att söka en högskoleetablering.
- ❖ Skapa attraktiva arbetsplatser för tjänsteföretag.

Rekommendationer

- ❖ I planeringen av centrumområdena bör handel, service och boende integreras.
- ❖ I omdaning av fabriksområdet i Gustavsberg bör service, handel, kultur och design integreras med bostäder.
- ❖ I fortsatt utbyggnaden av Ekobacken bör etablering av miljöföretagande prioriteras.
- ❖ Detaljplanering av nya arbetsplatsområden som kan VA-försörjas och nås med kollektivtrafik bör prioriteras i Västra Ekedal och Hemmestatorp.

- ❖ Komplettering av befintligt område för småindustri bör genomföras i Mölnvik och Älvsby industriområde.
- ❖ Främja utveckling av kultur, utbildning och eventanläggningar vid Hålluddens konsthall, Siggesta gård, Lillsveds folkhögskola, Gustavsbergs centrum, Sandhamn och Grinda.
- ❖ Stavnäs, Sollenkroka, Björkvik och Boda bör vidareutvecklas som replipunkter för skärgården med anläggningar för service och turism.
- ❖ Stavnäs Vinterhamn bör utvecklas till en effektiv hamn för varor, gods, passagerare.
- ❖ Utredda användning av Återvall och Vallbo som arbetsplatsområden.
- ❖ Helikopterflygplats bör etableras i kommunen.



Utgångspunkter

Sedan 1990-talet har den storskaliga produktionen minskat och idag har kommunen en stor andel fåmansföretag inom en rad olika branscher.

Även en strukturomvandling har skett och tyngdpunkten har flyttats över mot tjänstesektor och handel. Allt fler arbetar i eller i anslutning till kommunens centrumområden och fler bedriver verksamhet från bostaden, till exempel entreprenörer och konsulter. Standard och utbyggnadsgrad på arbetsplatsområdena varierar.

Gustavsbergs fabriksområde, Skogsbo, Mölnvik och Charlottendal är de största arbetsplatsområdena i Gustavsberg. På Ormingelandet finns Skeviks Gård och Koviks återvinningsanläggning. På Ingarö finns Återvall, Vallbo och Tippen och på Värmdölandet Älvsby industriområde. Djurö- och Stavnäsområdet har liksom skärgården ett stort antal små företag.

Med handel i ett område ökar koncentrationen av brukare därför är det angeläget att kommersiell service styrs mot kommunens centrumområden.

Större arbetsplatsområden möjliggör etablering av fler arbetstillfällen. Därmed skapas underlag för kompletterande servicefunktioner som lunchrestauranger och administrativ service.

Värmdö och speciellt skärgårdsområdet är ett av Sveriges mest företagsamma områden när man ser till antalet företag per invånare. Det finns ett flertal

hotell och konferensanläggningar i kommunen, såväl på fastlandet som i skärgården. Besöksnäringen utvecklas mycket, men det är svårt att långsiktigt avsätta mark eller platser för att det som regel rör unika objekt som kommer till med utgångspunkt från en plats specifika möjligheter. Förutsättningar att etablera och utveckla anläggningar i skärgården är en viktig grund för en livskraftig skärgård.

Genomförande

Arbetet med planläggning av arbetsplatsområden är prioriterat för att skapa fler arbetstillfällen i kommunen.



Arbetsplatsområden

1. Gustavsberg

Centrumändamål, detaljhandel, kultur, hantverk, utbildning, kontorsarbetsplatser och turism

2. Fabriksområdet och hamnen

Planering pågår av detaljhandel, kultur, hantverk, utbildning, kontorsarbetsplatser, marin verksamhet service, hotell, konferens och turism

3. Skogsbo

Kommunaladministration, småindustri och service

4. Ekobacken

Etapp 1: Infrastrukturanläggningar, företag och handel

Etapp 2: Miljöprofilerade företag, ny VVS-fabrik

5. Västra Ekedal

Nytt planerat verksamhetsområde mellan Värmdö och Nacka

6. Mölnvik

Detaljhandel, kontorsarbetsplatser, lätt industri och hantverk

7. Charlottendal

Detaljhandel, service och planer på resecentrum

8. Hålludden

Konsthall, kulturcentrum med planer på hotell och konferens

9. Skeviks gård

Konferensanläggning

10. Koviks återvinningsanläggning

11. Hemmesta

Centrum med detaljhandel, service och småföretag, planering pågår

12. Hemmestatorp

Nytt planerat verksamhetsområde

13. Älvsby industriområde

Industri, hantverk, specialhandel och kontorsarbetsplatser. Utökning pågår

14. Bullandö marina

Marina med varv och annan service

15. Siggesta

Anläggning för turism, friluftsliv, kultur med planer på konferenshotell

16. Lillsved

Folkhögskola med konferensmöjlighet, turism

17. Grinda

Konferens och turism

18. Myttinge

Planer på helikopterbas

19. Brunn

Centrum med detaljhandel och service, planering pågår

20. Återvall och Vallbo

Lätt industri med miljöprofil, förutsättningarna bör utredas

21. Säby gård

Konferensanläggning

22. Ingarö varv

Marina och varv

23. Björkvik

Replipunkt med service och parkeringsplatser

24. Stavsnäs

Centrum med detaljhandel, replipunkt och hamn med marin service och turism

25. Björkås

Centrum med handel och service

26. Djurö

Varv, kustbevakningsstation och småindustri

27. Djurönäset

Konferensanläggning

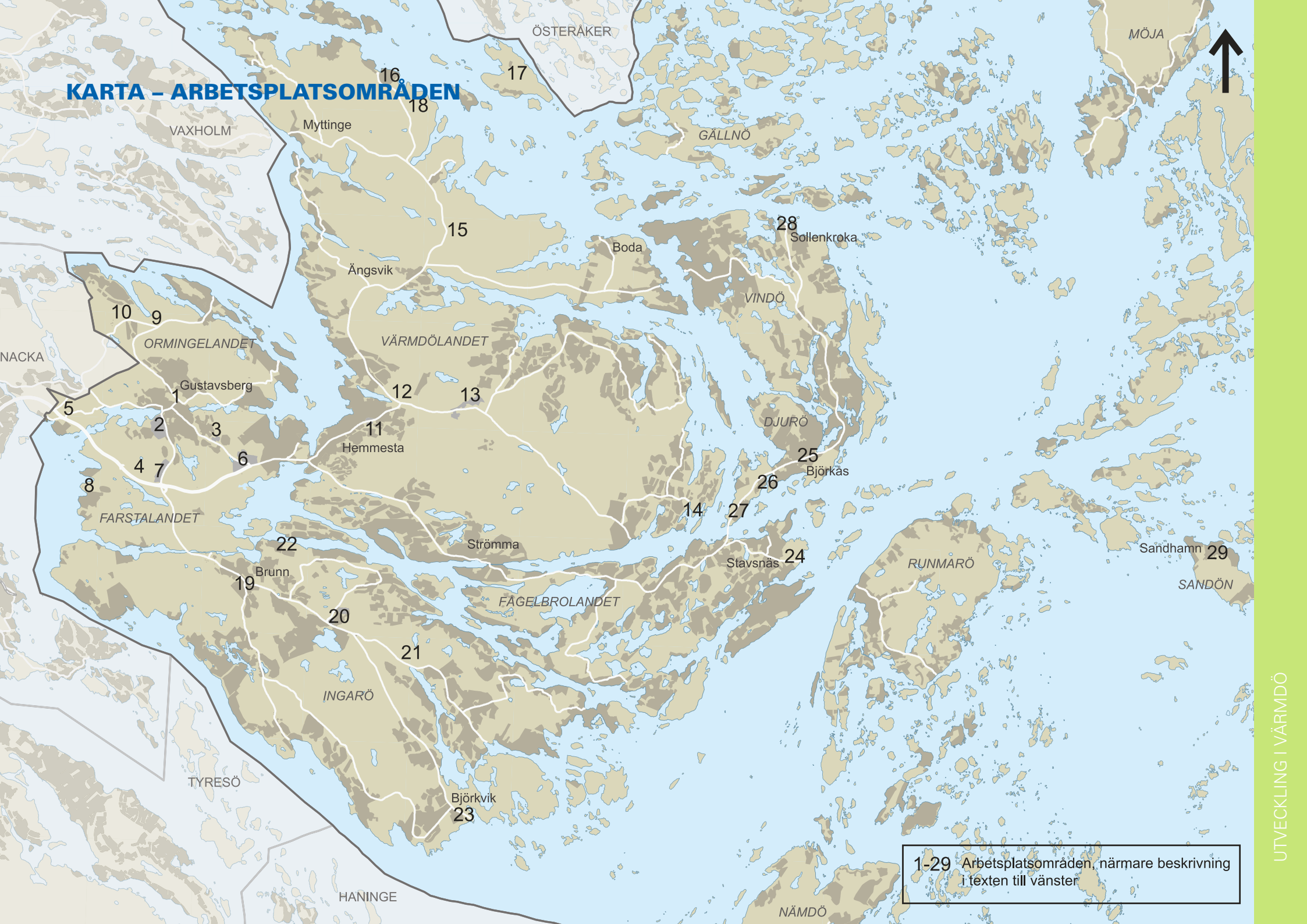
28. Sollenkroka

Replipunkt med service och parkeringsplatser

29. Sandhamn

Replipunkt med anläggningar för segling, turism, friluftsliv, hotell och konferens, och kultur

KARTA - ARBETSPLATSOMRÅDEN



1-29 Arbetsplatsområden, närmare beskrivning i texten till vänster

Övrig bebyggelse

Värmdö har en omfattande spridd bebyggelse som i många fall kan klassas som samlad bebyggelse för att den består av grupper på tio hus eller fler. Ibland finns äldre detaljplaner, men oftast inte. För en bra utveckling krävs gemensamma riktlinjer och planer till stöd för en korrekt prövning av förändringar och förtätning. På sikt behöver fler områden utan eller med äldre detaljplaner planläggas.

För att möjliggöra boende i övriga områden måste kraven på allmän lämplighet uppfyllas. Det gäller krav på utbyggnad av vatten och avlopp, vägar, kollektivtrafik och service. Även ur kommunalekonomiskt perspektiv måste bebyggelsen kunna bedömas som lämplig.

Rekommendationer

- ❖ Tillkommande bebyggelse inom områden där det råder stor efterfrågan på mark ska lämplighetsprövas genom detaljplan – om den inte kan prövas direkt i bygglov eller förhandsbesked med stöd i översiktsplanen (PBL 5 kap 1 §).
- ❖ Tillkommande bebyggelse ska ha tillgång till trafik-, vatten- och avloppsförsörjning samt annan samhällsservice (PBL 2 kap 3 §). Ny fritidsbebyggelse ska betraktas (all ny bebyggelse) som året runtbebyggelse vid lokaliseringprövning.
- ❖ Kommunens VA-policy anger riktlinjer för utveckling av enskilt och kommunalt VA som bör beaktas vid all bygglovgivning. Prövning ska beakta den samlade miljösituationen i området.
- ❖ Bygglov ska ges så att minsta möjliga ingrepp

sker i naturmiljön genom sprängning och fyllning (PBL 3kap 1 §).

- ❖ Bebyggelse får inte utvecklas i områden med risk för skred, radon eller översvämning, ny byggnad ska placeras minst 2 meter över medelvattennivå (PBL 2 kap 3 §).
- ❖ Ny bebyggelse bör inte tillåtas inom strandskyddat område om det minskar tillgängligheten för allmänheten.

Inom detaljplanelagda områden styr gällande planbestämmelser bebyggelseutvecklingen. Enskilda fastighetsägare ska inte kunna utöka byggrätten genom att initiera ändring av planen för den enskilda fastigheten (så kallade frimärksplaner). Inom detaljplan krävs normalt marklov för markarbeten som medför sprängningar eller utfyllnader.

Inom områden med samlad bebyggelse där detaljplan saknas prövas tillkommande bebyggelseutveckling mot bestämmelserna i PBL 2 kap 3 § och 5 kap 1 §. Med tanke på den fortlöpande permanentningen bör vid bygglov- och tillståndsgivning för enskild VA-anläggning ingen skillnad göras för fritidshus när det gäller energihushållning, tillgänglighet och VA. Många äldre fritidshus ligger svårtillgängligt till och förutsätter omfattande markplanering för att skapa bra boendemiljö. Sprängningar för hus, väg och VA skapar sår i naturmiljön och kan innebära stora risker för grundvattnet i området. Bygglov bör prövas restriktivt där sprängningar är en förutsättning för byggande och framkomlighet samt där det är svårt att skapa ett tillgängligt boende.

I områden utanför samlad bebyggelse ska prövning ske i varje enskilt fall av bygglov och VA-anläggningar utifrån förhållandena på platsen samt kraven i PBL. Kommunens VA-policy och miljöbalkens strandskyddsbestämmelser ska vara vägledande vid prövning.

Möjliga utredningsområden

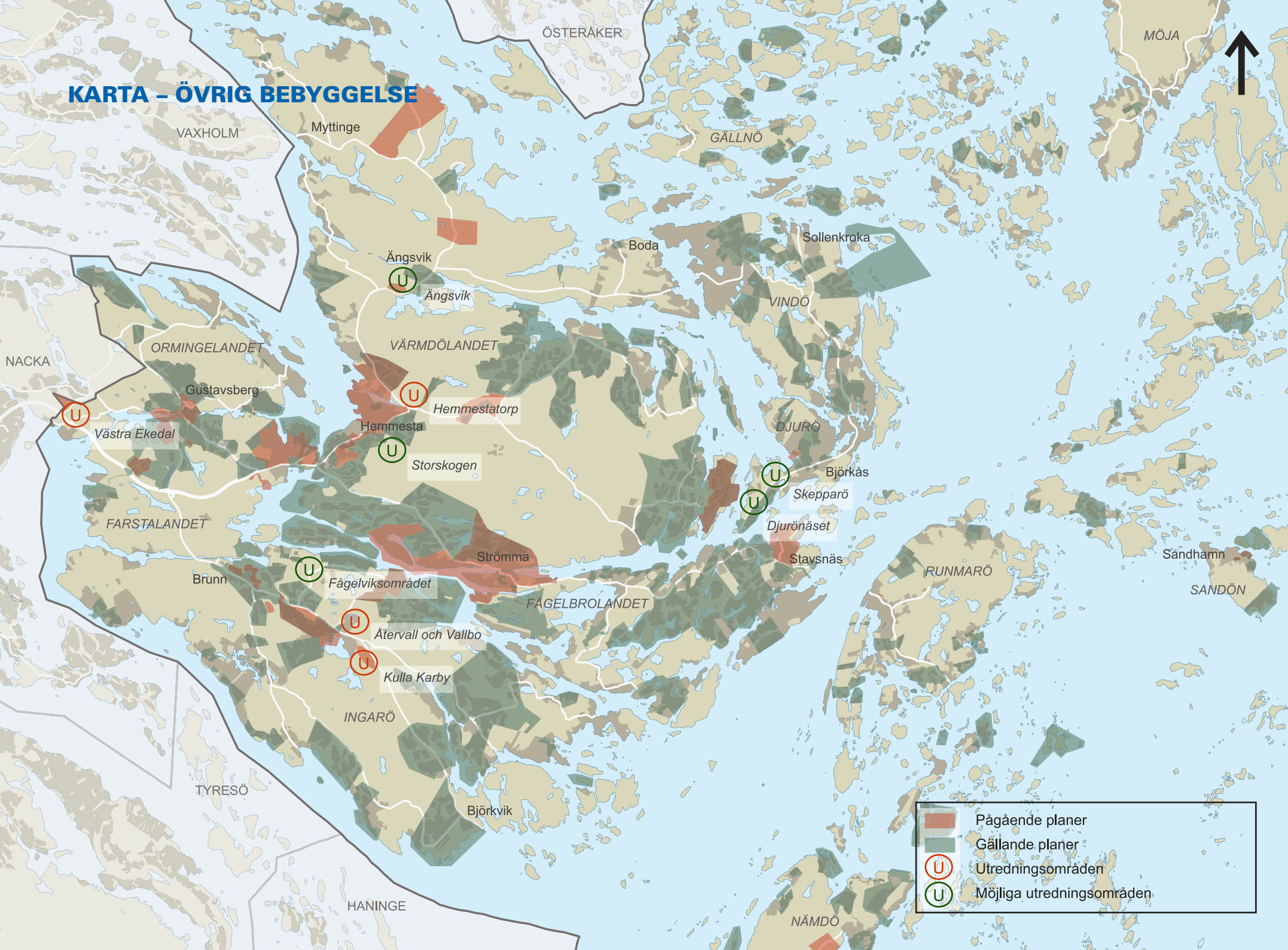
Under planperiodens senare del när det är möjligt med hänsyn till kommunens utveckling kan förutsättningarna att exploatera ytterligare områden prövas i fördjupade översiktsplaner eller i samband med revidering av översiktsplanen.

Möjliga utredningsområden:

- ❖ Delar av Storskogen i anslutning till Hemmesta, bostäder och förbifart
- ❖ Viss komplettering av bostäder i Fågelviksområdet
- ❖ Skepparö, boende och viss verksamhet
- ❖ Djurönäset, bostäder
- ❖ Ångsvik, bostäder på Värmdölandet

Lämpligheten att utveckla dessa områden är inte prövad. Områdena har endast märkts ut med symbol som framtida utredningsområden.

KARTA - ÖVRIG BEBYGGELSE



Markägande

Tillgång till väl belägen mark är en strategisk fråga för samhällets utveckling. Kommunen bör som ansvarig för samhällsbyggandet kombinera planeringsprojekt med en aktiv markpolitik.

Mål

- ❖ Kommunen ska ha tillräckligt markinnehav för att kunna styra samhällsutvecklingen och möta behovet av samhällsservice.
- ❖ Kommunen ska driva en aktiv markpolitik genom köp och försäljning av fastigheter i syfte att underlätta samhällsbyggandet.

Rekommendationer

- ❖ Kommunen förvärvar mark för att ha en strategisk markreserv.
- ❖ Kommunen avsätter mark för vård, undervisning och infrastruktur.
- ❖ Kommunen reserverar mark för närrecreation och en hållbar utveckling.

Utgångspunkter

I Värmdö kommun finns flera större sammanhängande markområden som ägs av privatpersoner, privata bolag, staten samt Skärgårdsstiftelsen. Värmdö kommun äger i första hand sammanhängande mark i Gustavsberg, Hemmesta, Brunn och Björkås. Därutöver äger kommunen enstaka tomter spridda i kommunen samt 900 ha skogsmark uppdelat i mindre områden.



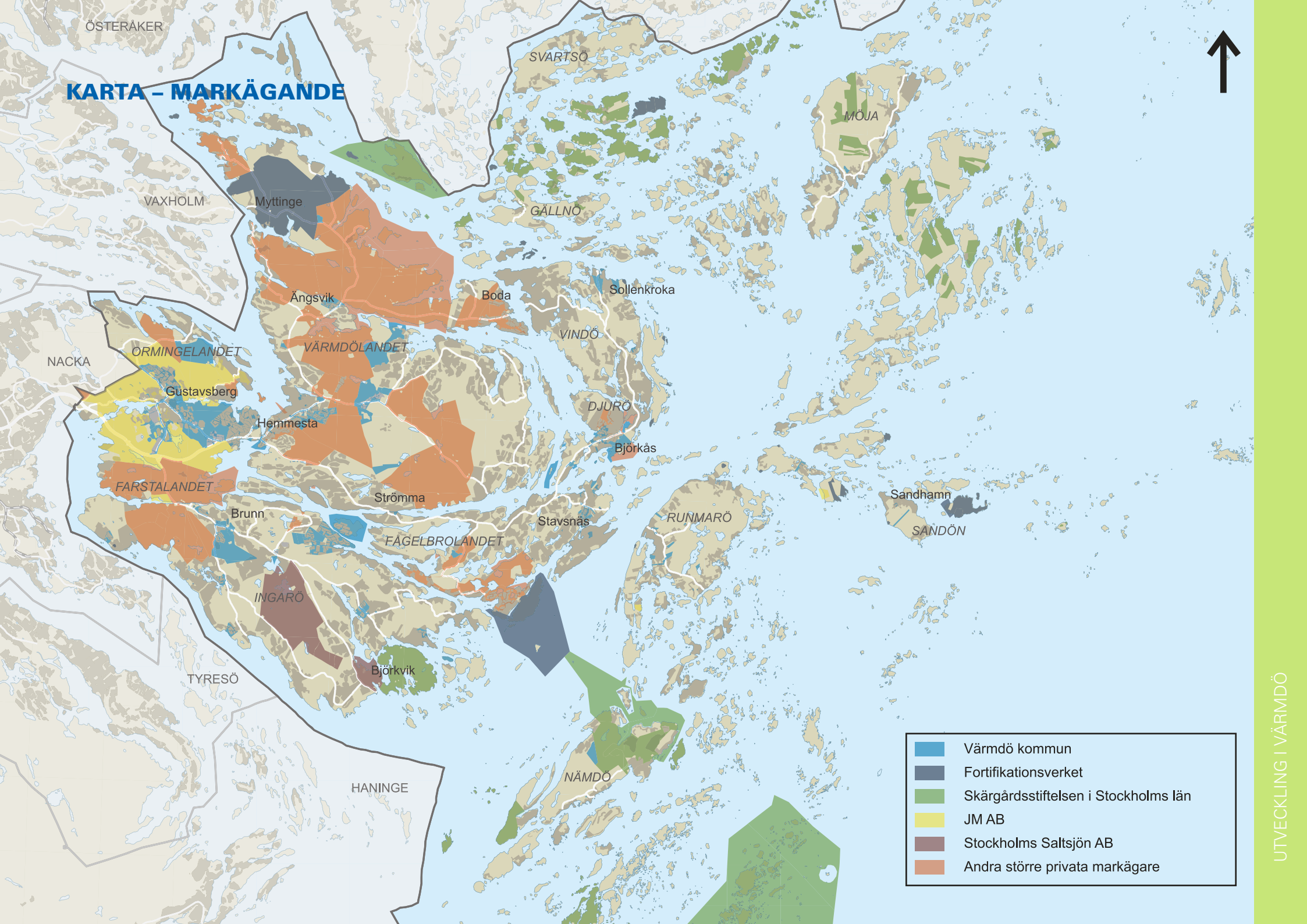
Det övergripande målet med kommunens fastighetsinnehav är att tillgodose behovet av ändamålsenliga lokaler och markområden för de kommunala verksamheterna. Dessutom vill kommunen säkerställa markförsörjningen för att uppnå ett väl fungerande näringsliv och en infrastruktur samt att områden bevaras för det rörliga friluftslivet.

Under senare år har en del av kommunens mark tagits i anspråk för att bygga nya skolor, förskolor och serviceboende.

Kommunen bör driva en mer aktiv markpolitik för att underlätta samhällsutvecklingen. I första hand ska frivilliga köp ske.



KARTA - MARKÄGANDE



- Värmdö kommun
- Fortifikationsverket
- Skärgårdsstiftelsen i Stockholms län
- JM AB
- Stockholms Saltsjön AB
- Andra större privata markägare