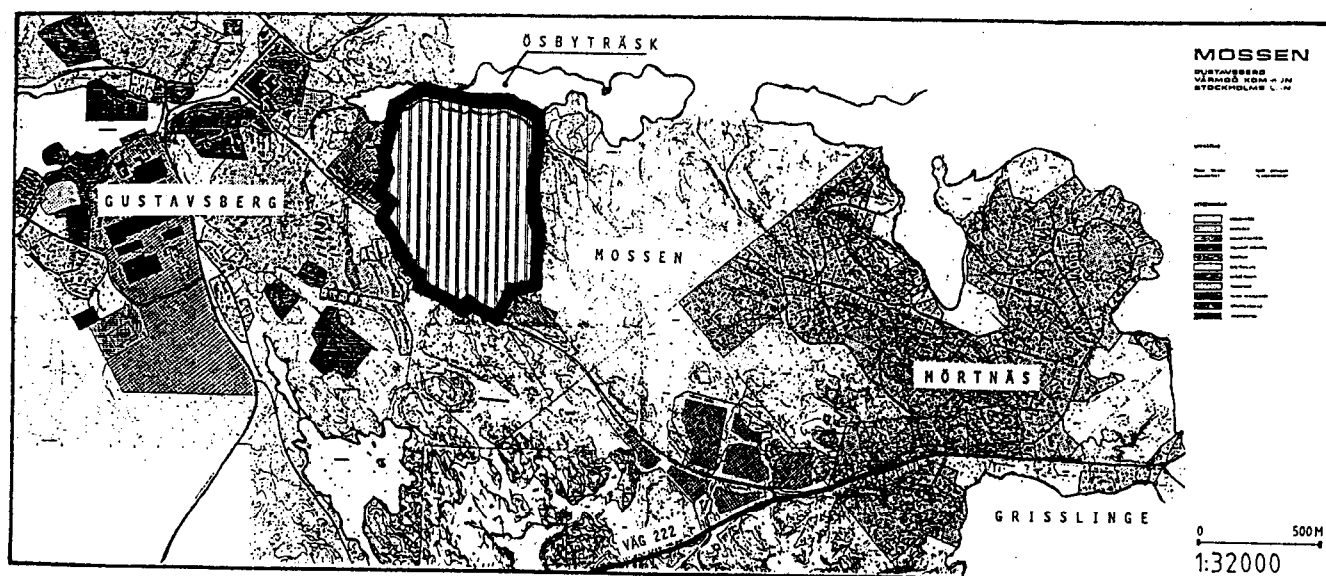


D1.

**VÄRMDÖ KOMMUN
STOCKHOLMS LÄN**



DETALJPLAN FÖR ÖSBYDALEN

DETALJPLAN FÖR ÖSBYDALEN
Värmdö kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta i 2 blad i skala 1:1000 med planbestämmelser daterad 1987-12-14 1)
Planbeskrivning daterad 1987-12-14.
Genomförandebeskrivning daterad 1987-12-14.

Övriga handlingar

Bilaga nr

- 1 Illustrationskarta skala 1:1000, daterad 1987-12-14. 1)
- 2 Samrådsredogörelse
- 3 Fastighetsförteckning, daterad 1987-12-14.
- 4 Vägplan upprättad av VVA-konsult, Stockholm. 2)
- 5 VA-plan upprättad av VVA-konsult, Stockholm. 2)
- 6 Översiktlig geoteknisk undersökning utförd av VIAK AB, Vällingby. 2)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte

Värmdö kommun har sedan flera år planerat för en utbyggnad av Ösbydalen som bostadsområde. I kommunens beslut beträffande bostadsförsörjningen anges som mål för 1988 och 1989 en utbyggnad med 400 lägenheter. Detaljplanen för Ösbydalen ingår som ett led i genomförandet av detta beslut. Planen omfattar ca 450 lägenheter och avses genomföras under åren 1988-1991.

Planens huvuddrag

Ösbydalen är belägen ca 1 km öster till sydost om Gustavsbergs centrum och sträcker sig mellan Skärgårdsvägen, väg nr 621, i söder och sjön Ösbyträsk i norr. I dalstråket och på omgivande höjdpartier föreslås grupper av relativt småskalig bostadsbebyggelse huvudsakligen i två våningar. I dalstråkets södra del och i nära anslutning till huvudtillfarten från Skärgårdsvägen föreslås en liten torgbildning omgiven av en mindre närbutik och en grupp flerbostadshus bl a i form av fyra-vånings punkthus. I närheten av torget redovisas också ett område som avses inrymma skollokaler för lågstadiet samt förskolelokaler.

-
- 1) Plankartorna och illustrationskartan bifogas oinbundna sist i denna beskrivning förminskade till skala 1:2000. Kartor i originalskalan 1:1000 kan rekvireras från Matell arkitekter i Stockholm ab per telefon 08-20 32 00 eller 018-12 00 70.
 - 2) Utredningen bifogas ej generellt men kan rekvireras från Matell arkitekter i Stockholm ab per tel 08-20 32 00 eller 018-12 00 70.

Skolbehovet för mellan- och högstadiet förutsätts kunna tillgodoses med redan befintliga skolor belägna ca 600 m sydväst resp väster om planområdet. Centralt inom planområdet föreslås ytterligare ett område för förskola med 3 avdelningar.

Bebyggelsen nås via en lokal gatuslinga med tillfarter från Skärgårdsvägen. Befintlig gångväg längs dalstråkets västsida behålles som huvudgångstråk från torgbildningen i söder och ner till vattnet i norr. Dalens norra ände närmast vattnet behålls öppen för lek- och bollspel, odlingslotter m m i anknötning till det befintliga Ösbytorp som förslås bevarat.

Området avses utbyggas i etapper med början i västra delen vars båda delområden tillsammans rymmer drygt 100 lägenheter.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet utgörs av det närmaste obebyggda markområdet öster om Gustavsbergs tätort och kan i stort sett beskrivas som Ösbydalen mellan Ösbyträsk i norr och Skärgårdsvägen i söder med omgivande höjdpartier. Läget i en översiktsbild över Gustavsberg redovisas i fig 1. Plangränsen ansluter i väster och sydväst till yttergränserna för Gustavsbergs hittills detaljplanlagda område vars östligaste delar omfattas av byggnads- och stadsplanerna för bortre Hästhagen och stadsplanen för Skogsbo fastställda 1969, 1979 och 1983.

Plangränsen följer i söder och sydost i huvudsak Skärgårdsvägen fram till närheten av vägförvaltningens vägstation där plangränsen viker av mot nordöst ca 12 m från vägstationsgränsen och fortsätter norrut längs en brant bergkant som bildar en naturlig östlig gräns för hela planområdet. Vid Ösbyträsk har plangränsen dragits ett litet stycke ut från strandkanten så att en planmässig styrning av vattenområdets användning närmast stranden möjliggörs.

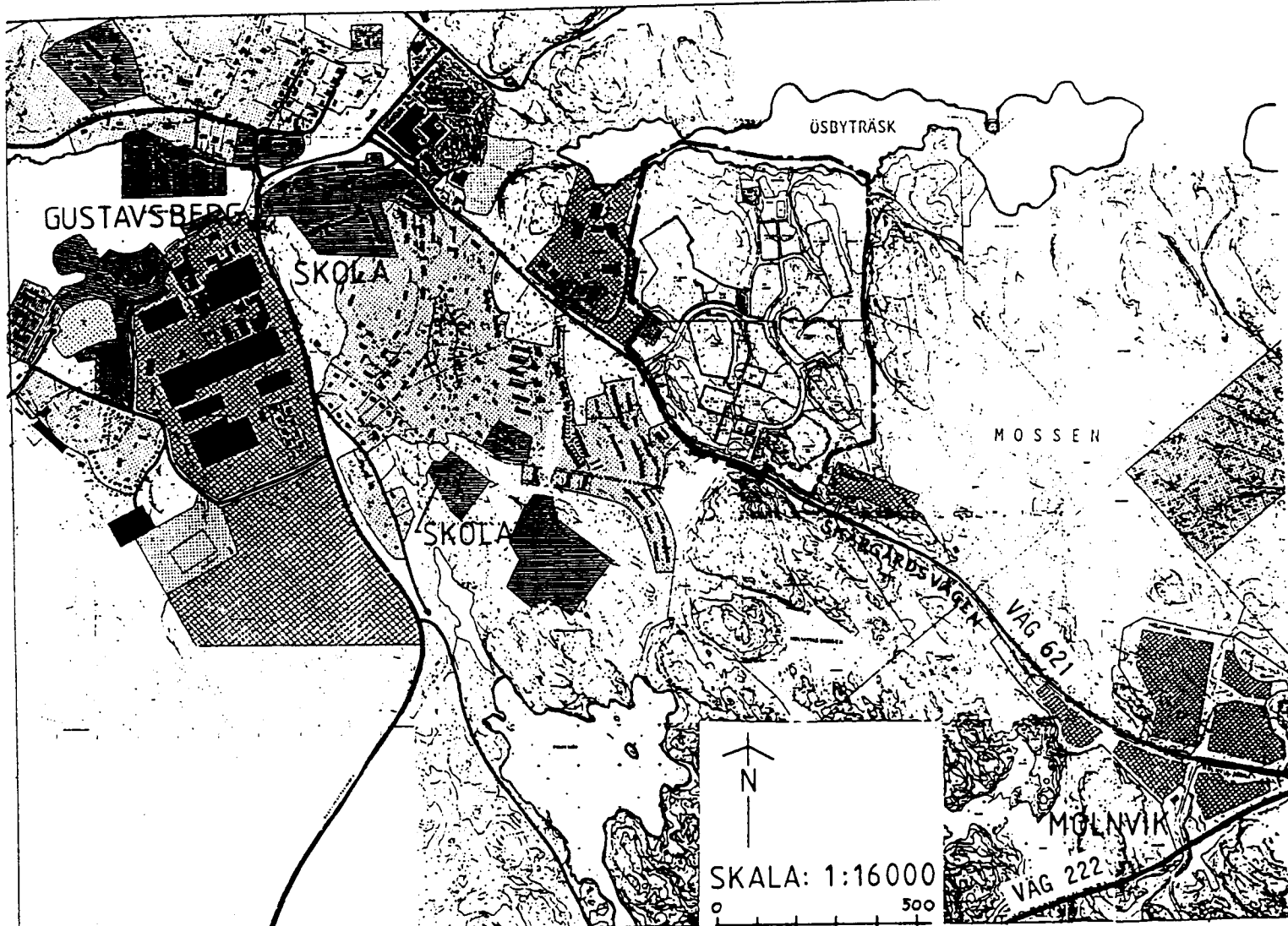
Area

Planområdets största utsträckning är ca 800 m i nord-sydlig riktning och 600 m i öst-västlig. Arealen är totalt ca 43,5 ha varav ca 1,2 ha är vattenområde.

Markägoförhållanden

(Fastighetsförteckning 1987-12-14, bilaga 3)

Övervägande delen av planområdet utgör del av fastigheten Ösby 1:65 som ägs av Värmdö kommun. Den enda ytterligare markägaren inom planområdet är AB Gustavsberg som äger Ösbytorp på fastigheten Ösby 1:67 samt fastigheten Ösby 1:1. För Ösby 1:67 finns en vilande lagfart för Gunnel Sixtfors, Ösbytorp. Fastighetsförhållandena har inte påverkat planens utformning annat än helt marginellt utom ifråga om gräns mellan natur, anlagd park och kvartersmark vid Ösbytorp som föreslås kunna förbli bostad.



— · — · — PLANGRÄNS

FIGUR 1
PLANOMRÅDETS LÄGE

NATURFÖRUTSÄTTNINGAR M M

Terräng- och naturförhållanden

En landskapsinventering kompletterad med inmätning av karaktäristiska träd m m har utförts av Arnborg & Sandberg, Plan & Mark AB som underlag för planeringsarbetet. I korthet kan området beskrivas på följande sätt:

Allmänt

Planområdet består av en smal ca 700 m lång uppodlad dalgång i nord-sydlig riktning omgiven av höjder med hållmarksskog.

Dalgången

Den uppodlade dalgången är uppdelad i två delar. Åkern intill Skärgårdsvägen skiljs från den övriga dalen genom en höjdrygg och består av ett lerområde med uppstickande hållar med ek och tall. Den smala sammanhängande åkermarken ner mot Ösbyträsk består till stora delar av torrskorpelera med inslag av halvfast lera. I åkermarken finns ett antal åkerholmar med berg i dagen.

Bryn

I mötet mellan odlad åker och omgivande hållmarker finns ett välutvecklat bryn på morän med tall som dominerande trädslag och bitvis kraftigt inslag av ek. Denna moränzon varierar i bredd mellan 10-30 meter.

Kulturpåverkan

Kring torpbyggnad och uthus intill Ösbyträsk är området av hagmarkskaraktär med nyponros, björk, al och enstaka ekar. Hållmarkspartiet nere mot vattnet har tallar i glesa bestånd med spridda ekar. I randzonen mot åker växer sälgbland uppstickande hållar, björk, ek, slån och nypon.

Sidodalgångar

Den centrala dalgången i nord-sydlig riktning korsas av ett antal grundare sidodalgångar i nordvästlig - sydöstlig riktning. Dessa dalgångar har avverkats på grövre skog och har idag hyggeskaraktär med glesa restbestånd av tall, björk och ek.

Dalarna består till största delen av lera med moränzoner mot omgivande hållmark.

Hållmarkerna, höjderna

Hållmarkerna varierar något med brantare och flackare sluttningar ner mot dalgångarna. På några ställen är sluttningarna mycket branta. Glesa, lågvuxna tallbestånd varierar med tätare områden med inslag av björksly och enstaka granar.

Inom hållmarksområdena finns lägre partier med mindre kärrområden.

Nivåförhållanden

Inom planområdet skiftar höjdförhållandena från Ösbyträsk strandlinje vid ca +2 m och upp till ca +34 m på höjdpartiet i planområdets sydöstra del. Dalgångens åkermark ligger i sina högre partier på mellan +17 och +20 m medan hållmarkspartierna vanligen når upp till mellan +25 och +30 m. Dessa karaktäristiska terrängformationer har med nödvändighet varit avgörande för bebyggelsens lokalisering och gruppering och för bebyggelsegruppernas skiftande storlek (se fig 2, grundkarta).

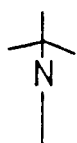
Ösbyträsk

Ösbyträsk har f n badbart vatten med både fisk- och kräftbestånd men bedöms som känslig för störande påverkan.

ÖSBYTRÄSK



~~~~~ BRYN  
■ BYGGNAD



SKALA: 1:4000

0 100 200 M

FIGUR 2

GRUNDKARTA

De geotekniska undersökningar och den radonmätning som företagits visar att såväl dalstråket som hållmarkspartierna kan bebyggas utan några med hänsyn till topografin extraordinära åtgärder. Inom större delen av området utgörs grunden av berg, morän på berg eller fast torrskorpelera som inte erbjuder några grundläggningssvårigheter. I vissa mindre partier fr a i dalstråket förekommer lerområden som medför att endast lättare, icke sättningsskänslig, bebyggelse kan grundläggas utan stödpålar. Uppfyllnader av marken bör undvikas i dessa områden. Ett större lerområde med relativt tunn torrskorpa finns i planområdets västra del intill Skogsbo.

Radonmätningarna visar att konventionell grundläggning kan tillämpas inom lerområden med en mäktighet av 2-3 m. Hus som grundläggs på packad sprängstensfyllning med större mäktighet än 2 m bör utföras med radonsäker grundläggning. I övrigt inom området kan konventionell grundläggning tillämpas kombinerad med tätning av fogar och rörgenomföringar i grundkonstruktionen, s k radonskyddande grundläggning. Kompletterande mätningar bör göras vid detaljprojekteringen. De geotekniska förhållandena redovisas närmare i bilaga 6.

#### Fornlämningar och byggnader av kulturhistoriskt intresse

I planområdets norra delar finns ett antal fornlämningar som på grundkartan markerats med runtecken och nr 10, 11 och 12. Nr 10 består av en förhistorisk gravhög 5,5 m i diameter samt en rund stensättning 2 m i diameter. Nr 11 utgörs av 2 st jättegrytor samt 2 skålgrytor i berget. Nr 12 är ett område med flera jättegrytor. Dessa forn- och naturminnen åtnjuter skydd enligt fornminneslagstiftningen och fordrar därför ingen särskild beteckning i en detaljplan.

Bostadshuset vid Ösbytorp i planområdets norra del har anor från början av 1700-talet. Det nuvarande huset torde härröra från mitten av 1800-talet. Huset har på senare år varit permanent bebott. Torpet bedöms ha visst kulturhistoriskt intresse och bör bevaras.

#### Befintliga tekniska anläggningar

##### El, tele

Inom planområdet finns en nordsydlig och ett par östvästliga kraftledningar som framgår av grundkartan. Luftledningarna bedöms inte kunna behållas när området bebyggs utan förutsätts till stora delar ersätta med ledningar i mark.

Planområdet innehåller inga teleledningar.

##### Vatten, avlopp

I Ösbyträsk finns en öst-västlig vattenledning strax norr om planområdesgränsen. En bebyggelse i Ösbydalen förutsätts bli ansluten till denna vattenledning men också till en ny ledning som avses anlagd längs Skärgårdsvägen i södra delen av planområdet.

Från Ösbyträsk och upp längs dalgången sträcker sig en äldre ledning för processvatten till Gustavsbergs AB. Ledningen kommer delvis att omläggas i samband med en bostadsutbyggnad i dalgången.

##### Vägar

Planområdets sydvästra och södra del innefattar ett avsnitt av Skärgårdsvägen, v 621. Längs dalgångens västra sida löper en smal grusväg som leder ner till Ösbytorp.

Strax sydost om planområdet finns vägförvaltningens vägstation.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planöverväganden

Värmdö kommun har under årens lopp i ett antal olika planutredningar redovisat att bostadsbebyggelse är avsedd att tillkomma i området mellan Gustavsberg och Mölnvik. Ösbydalen utgör en etapp i en sådan utbyggnad och är en följd av ett kommunstyrelseinitiativ till exploateringsutredning som togs för några år sedan.

Det aktuella planområdets vägar och bebyggelsegrupper intolkade i den översiktliga planbilden redovisas i fig 3.

För den aktuella utbyggnaden finns tillräcklig kapacitet såväl ifråga om teknisk försörjning av typ vatten, - avlopp och elektricitet som ifråga om skolor och social och kommersiell service.

### Detaljplaner och förordnanden

Inom planområdet gäller tidigare inga detaljplaner utom ifråga om några mindre områden vid Skärgårdsvägen för vilka gäller byggnadsplan för Ösby 1:1 och Gustavsberg 1:7 (Bortre Hästhagen) fastställd 1969-05-08.

Planområdet gränsar till stadsplanen för Ösby 1:66 och del av 1:1 och 1:65 (Skogsbo) fastställd 1983-11-04 och en stadsplan för Gustavsberg 1:7 och 1:17 (del av Bortre Hästhagen) fastställd 1979-02-14.

För området intill 300 m från strandlinjen vid Ösby träsk gäller strandskyddsförordnande enligt naturvårdslagen.

### Bostadsförsörjningsbeslut

Kommunens beslut beträffande bostadsförsörjningen innebär att ca 400 lägenheter skall byggas under 1988-1989. Ösbydalen ingår som en del i denna utbyggnad och väntas komma att påbörjas under våren 1988 med en första etapp omfattande drygt 100 lägenheter. Hela Ösbydalens bebyggelse omfattar ca 450 lägenheter och beräknas komma att utbyggas under en treårsperiod.

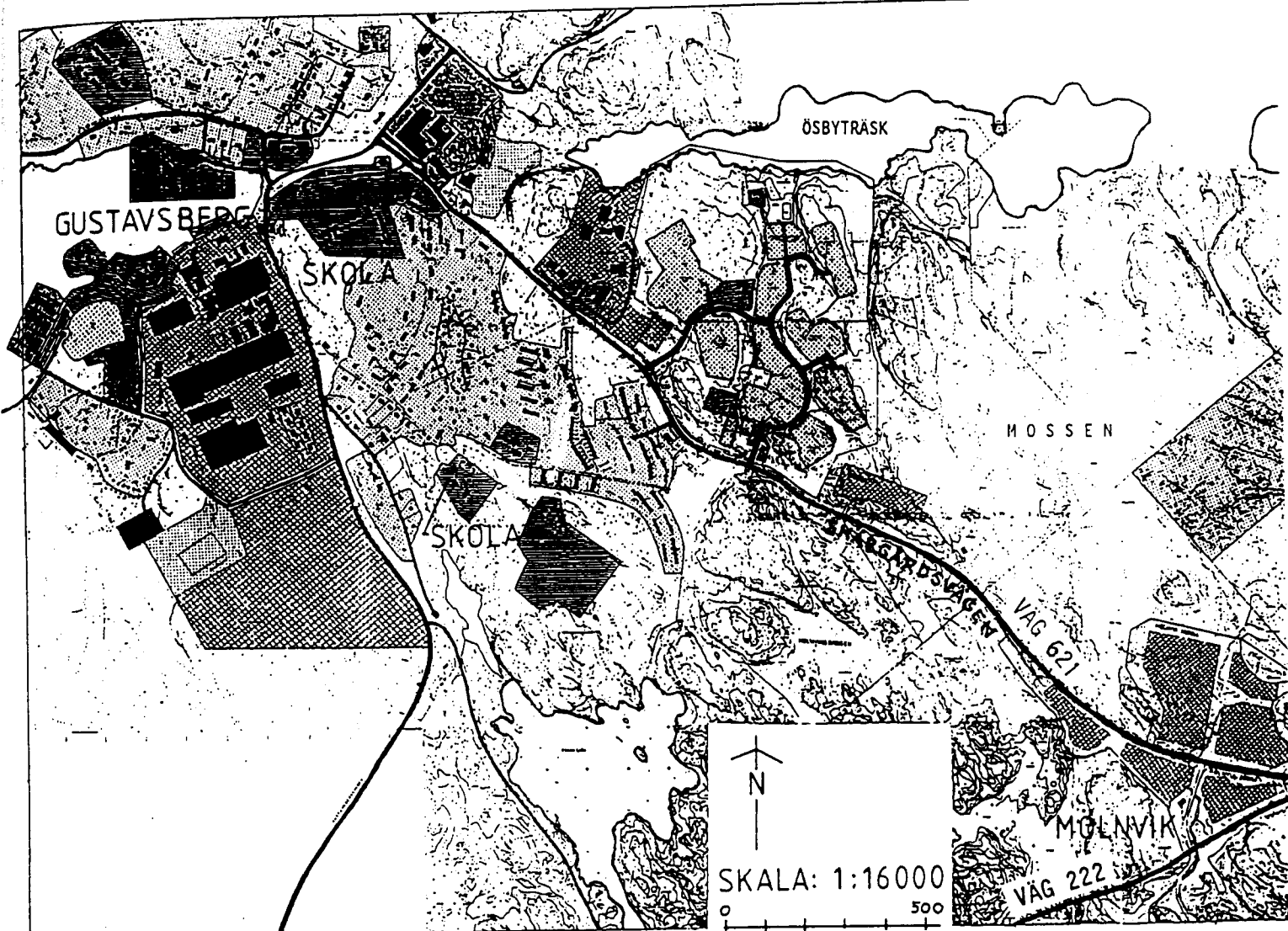
### Program för planområdet

Under våren 1987 träffade Värmdö kommun en överenskommelse med AB Borätt om att detta företag skall ansvara för genomförandet av en bostadsutbyggnad i Ösbydalen. För att få ett brett underlag inför beslut om områdets utformning, bebyggelsekaraktär m m ingick i överenskommelsen att en idétävling skulle genomföras som ett led i detaljplanläggningen. En ledningsgrupp för utbyggnaden, "byggkommitten för Ösbydalen", bildades i vilken ingår kommunstyrelsens ordförande, kommunalråden, byggnadsnämndens ordförande, ordföranden i Stiftelsen Gustavsbergsbostäder samt två representanter för AB Borätt. Byggkommittén inbjöd tre arkitektföretag att upprätta idéförslag för Ösbydalens bebyggande.

Ur tävlingsprogrammet kan följande citeras:

#### Övergripande förväntningar på idéförslagen

Ambitionen är att i Ösbydalen skapa ett bostadsområde, som förverkligar det bästa i den aktuella debatten om boende med trivsel och bra miljö, om de boendes engagemang etc.



FIGUR 3

BEBYGGELSEOMRÅDEN  
OCH GATUSYSTEM.

Detta skall genomföras inom ramen för de statliga bostadslåne-reglerna och utan extra kommunala investerings- eller verksamhetsåtaganden.

Bebyggelsen skall placeras varsamt i naturen med tillvaratagande av Ösbydalens speciella karaktär och förutsättningar. Den allmänna karaktären skall vara "småskalig" vad gäller bostadsgrupper, parkerings- och trafiklösningar.

Särskild omsorg krävs för att få en naturlig trafiksäkerhet inom området och till angränsande gång-, cykel- och bilvägssystem.

Beträffande bostäderna skall förslagställarna vara lyhörda för den kritik mot nyare bostadsområden, som innebär att satsningen på den yttre miljön har skett på bekostnad av lägenhetskvalitet. Lägenheterna skall vara ljusa och ha bra inre rumssamband och vara areaeffektiva. Inga lägenheter skall ha ensidigt norr- eller nordöstläge. Balkong, terrass eller uteplats på mark skall ligga i soligt läge.

Minst 80% av lägenheterna skall vara handikapptillgängliga genom direktentré i markplanet eller från hissvåningsplan.

Gemensamhetslokaler (max 1 m<sup>2</sup>/lgh) skall ej ligga i bottenvåning utan i separat byggnad, gärna i kombination med tvättstuga. Samtliga lägenheter skall dock ha plats för tvättmaskin (tvätt-pelare) i badrum.

### Bostäder

Ösbydalen planeras för 400-500 bostäder. Det högre antalet är i och för sig inget önskemål i sig om utbyggnaden är ekonomiskt genomförbar vid den lägre nivån.

Lägenhetsfördelningen för den första etappen skall ungefär vara:

|                   |      |
|-------------------|------|
| 2 RK eller mindre | 25%  |
| 2 1/2 - 3 RK      | 20%  |
| 3 1/2 - 4 RK      | 40%  |
| 5 RK              | 10%  |
| 6 RK              | 5%   |
|                   | 100% |

För de kommande etapperna finns önskemål om att ha flexibilitet för senare beslut om lägenhetsfördelning inför byggstart för respektive etapp.

I området kan finnas ett inslag av ungdomslägenheter d v s små areaeffektiva lägenheter som ev kan ha något sämre läge eller tillgänglighet än normalstandard.

Beträffande äldreboendestäder har byggkommittén uttryckt önskemål om att ha en särskild äldreboendestadsrättsförening ca 30-40 lägenheter och dessutom "insprängda" pensionärslägenheter i läge nära Skärgårdsvägen och närbutik. Dock planeras inget särskilt "servicehus".

Parkeringsnorm för idéförslagen skall vara 1 plats/lägenhet.

### Kommunal service

Barnomsorgen kommer att ordnas i kommunala och familjekooperativa daghem och i familjedaghem. För idéförslagen gäller ett lokalbehov om 20 platser per 100 lägenheter. Minst hälften av lokalerna skall på sikt kunna göras om till lägenheter. En A-tomt, som reserv för eventuellt friliggande barnstuga med 2 avd, skall föreslås i närheten av infarten till området (men ändå trafiksäkert). Syftet med läget är att barnstugan i framtiden skall kunna användas av fler än boende i Ösbydalen.

För Ösbydalen planeras ingen LM-skola. Barnen kommer att gå i närbelägen skola. I idéförslagen skall redovisas läge på lämpliga lokaler i närheten av A-tomten för att under en inledningsfas med stort antal barn bedriva enparallellt L-stadium i området.

I övrigt planeras inte någon kommunal verksamhet i Ösbydalen med sådant lokalbehov att det påverkar idéförslagen.

### Kommersiell service

Idéförslagen skall redovisa läge på lämplig lokal för närbutik i närheten av Skärgårdsvägen med angöringsmöjlighet även för icke boende i Ösbydalen.

### Etapputbyggnad

Ösbydalen skall byggas ut etappvis. Den första etappen skall omfatta  $100 \pm 20$  lägenheter. Etapputbyggnaden skall planeras så att den kan ske med måttliga störningar för de redan inflyttade.

Detta program ligger i allt väsentligt fast och kan återopas som program för det aktuella planområdet. Dock bör anmärkas dels att lågstadieskola numera avses permanent ordnad inom området, dels att den angivna lägenhetsfördelningen för första etappen i planarbetet har fått gälla för planområdet som helhet vid full utbyggnad. Den kan dock komma att förändras i det kommande projekteringsarbetet. Den aktuella detaljplanen redovisar en vidarebearbetning av det vinnande idéutvecklingsförslaget som upprättats av Matell arkitekter i Stockholm ab.

### PLANENS INNEHÅLL FÖRÄNDRINGAR

#### Bebyggelseområden

##### Bostäder

I enlighet med programförutsättningarna redovisar planen en småskalig bebyggelse övervägande i två våningar men med inslag av såväl rena enplanshus som mindre punkthus i fyra våningar. Bebyggelsen har inplanerats med stor hänsyn till terräng och vegetation och får därigenom en uppdelning i grupper av varierande storlek. En lagom variation i karaktär och egenskaper eftersträvas inom och mellan olika bebyggelsegrupper. På den till planen hörande illustrationskartan har bebyggelsegrupperna betecknats nr 1-10. Grupperna kan kort beskrivas på följande sätt:

- 1 Gruppen ligger inom ett småkuperat höjdparti och består av övervägande parvis kopplade enfamiljshus i två våningar med garage i anslutning till bostadshuset. Gruppen omfattar ca 75 lägenheter i storlekar om 4-5 RK. Eventuellt kan ett inslag av mindre lägenheter förekomma.

- 2 Denna grupp ligger i ett kuperat höjddparti med urskiljbara platåer. Radhusbebyggelse i två våningar med ett par samlade parkerings- och garageområden. Gruppen omfattar ca 40 lägenheter i storlekar om 4-5 RK, ev med inslag av mindre lägenheter.

I grupp 1 och 2 planeras också in några små additionslägenheter i ett plan.

Områdena 1 och 2 med intilliggande förskola väntas utgöra en första utbyggnadsetapp med tillfart från planens västra vägenslutning vid Skärgårdsvägen. Detta gör att området blir relativt ostört av senare utbyggnadsetapper. För dessa senare utbyggnadsetapper är bedömningen mer osäker vad avser exakt hustyp, antal och lägenhetsstorlek m m.

- 3 Radhusbebyggelse i en våning i Ösbydalens dalgång med samlat parkerings- och garageområde. Envåningsformen har valts för att markera en mjuk övergång till det helt obebyggda parkområdet ner mot Ösbyträsk. Genom kvarteret löper ett u-område för vatten- och avloppsledningar. En avloppspumpstation kommer att förläggas under mark i anslutning till u-områdets norra ände. En mindre byggnadskropp för att ordna trappnedgång till pumpstationen kommer att behöva uppföras.

Gruppen omfattar ca 25-30 lägenheter i storlekar om 2-3 RK.

- 4 Kvarteret ligger i Ösbydalens dalgång och föreslås bebyggt med små flerbostadshus i två våningar. Storlek och karaktär skulle kunna påminna om bruksbostäder. Gruppen omfattar ca 35-40 lägenheter i storlekar om 2-3 RK.
- 5 Kvarteret är beläget i planområdets centrala del och omfattar Ösbydalens dalgång på ömse sidor av den höjdrygg som visuellt och från avvattningssynpunkt delar dalgången i en sydlig och en nordlig del. På och intill höjdryggen föreslås flerbostadshus i form av fyra-vånings punkthus med suterrängvåning där sluttande terräng gör detta naturligt. På de flackare områdena i kvarterets norra del föreslås tvåvånings flerbostadshus av den måttliga storlek som nämndes i område 4. De samlade parkerings- och garageytorna för kvarterets behov föreslås fördelade på tre eller flera mindre parkeringsenheter. Kvarteret omger en anlagd lekpark i anslutning till naturmarken väster om kvarteret.

Till punkthusen föreslås programmets insprängda pensionärsbostäder och äldrebosträttsföreningens lägenheter komma att lokaliseras.

Kvarteret beräknas preliminärt komma att innehålla ca 150-160 lägenheter i storlekar om 2-3 RK, ev några större lägenheter. Den närmare lägenhetsfördelningen bör preciseras först när utbyggnaden detaljprojekteras.

Områdena 4 och 5 berörs av ledningsstråk för allmänna spillvattenledningar, ev även vattenledningar.

- 6 Detta område innehåller delar av den bebyggelse som omger och formar torgbildningen vid planområdets huvudinfart från Skärgårdsvägen. Byggnad(er) i en eller två våningar avses inrymma förenings- och samlingslokaler för hela området, eventuellt även kommersiella lokaler. I ett överplan kan också läggas t ex ungdomsbostäder om det bedöms lämpligt.

- 7,8,9 Dessa kvarter är samtliga belägna på höjdplatåer med hållmarks-karaktär och föreslås preliminärt för radhusbebyggelse i högst två våningar med samlade parkerings- och garageområden i anslutning till tillfarten till respektive område. Områdena beräknas tillsammans rymma ett drygt 100-tal lägenheter i storlekar om 4-5 RK.

- 10 Kvarteret ligger på en långsträckt höjdrygg och föreslås bebyggt med kedjehus i två våningar med garage vid respektive hus. Lägenhetsantalet blir 25-30 i storlekar om 4-6 RK.

Planens bostadslägenheter avses upplåtna dels med hyresrätt, dels med bostadsrätt. Enskilda privatägda hus beräknas inte förekomma, fränsett möjligen Ösbytorp.

Detaljplanens bestämmelser föreslås fastlägga bostadskvarterens användningssätt, högsta våningsantal och den största tillåtna sammanlagda byggnadsarean i m<sup>2</sup> (arean bebyggd mark). Vidare anges byggnadssättet d v s parhus, radhus etc samt kvarterens tillfarter. För att inte onödigtvis försvåra en detaljbearbetning och finslipning av bebyggelsens terräng- och vegetationsanpassning m m föreslås detaljförläggningen av enskilda byggnader och bostadskomplement inom kvartermarken inte preciserad i detaljplanen. Detta bedöms försvarbart med hänsyn till de enkla fastighets- och ägarförhållanden som föreligger i detta fall.

De kvarter där underjordiska allmänna ledningar behöver kunna anläggas, har givits en beteckning u<sub>1</sub> utan lägesprecisering varvid det i bestämmelserna anges att ledningsstråket har en bredd av 8,0 m. Ledningssträckningen avses kunna samordnas med bebyggelsens detaljplacering och andra faktorer som kan framkomma senare i områdesprojekteringen.

#### Skolor, förskolor

I närheten av planområdets bebyggelsemässiga tyngdpunkt och i anslutning till gång- och cykelvägssystem och naturområden anges ett område för förskola och skola (norr om delområde 6 på illustrationskartan) med en areal av knappt 5 000 m<sup>2</sup>. I enlighet med programmet för planområdet skall en förskola med 2 avdelningar kunna uppföras här liksom lokaler för enparallellt lågstadium. Planbestämmelsen föreslås ange användning för förskola och lågstadieskola i envåningsbyggnader.

Ytterligare ett område för en förskola med upp till 3 avdelningar redovisas något längre norrut inom planområdet mellan bostadsområdena nr 1 och 4 och ingående i områdets första utbyggnadsetapp. Planbestämmelserna föreslås ange förskola i envåningsbyggnad.

Möjligheterna att på icke förskoletid använda delar av förskolelokaler som en lokalresurs i området bör beaktas.

I övrigt avses barnomsorgen i planområdet tillgodoses i form av familjedaghem eller i andra former vars lokalbehov kan tillgodoses inom det normala bostadsbeståndet.

#### Kommersiell service

Planområdets invånare kommer i allt väsentligt att vara beroende av den kommersiella service som erbjuds i centrala Gustavsberg. Inom planområdet väntas kundunderlaget inte möjliggöra annat än en mindre närbutik. Mark för detta ändamål anvisas i planens södra del intill torget vid områdets huvudinfart. Planbestämmelserna föreslås ange handel i högst en våning, med en största byggnadsarea om 500 m<sup>2</sup>. Friyta för parkering redovisas inom närbutikens egen fastighet. Som en reserv för ett eventuellt ytterligare parkeringsbehov redovisas också en parkeringsyta på södra sidan om infarten från Skärgårdsvägen.

#### Tillgänglighet

Den i programmet angivna målsättningen att minst 80% av planområdets lägenheter skall vara tillgängliga för handikappade genom direktentré i markplanet eller från hiss våningsplan avses kunna tillgodoses med den bebyggelse som planen anger.

### Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Ösbytorp är f n använt som bostadshus. Ett bevarande bedöms som önskvärt. I planarbetet har övervägts att föreskriva att byggnaden skall utgöra t ex föreningslokal för områdets boende.

I planen har slutligen valts att beteckna byggnaden som bostadshus med beteckningen B vilket enligt planbestämmelserna innebär "bostäder med tillhörande bostadskomplement". Detta avses medge att byggnaden, om så önskas, även fortsättningsvis kan fungera som bostad på egen fastighet men skulle inte heller behöva påfordra planändring om byggnaden på sikt kom att förvärfvas av de boende i området för att användas som ett gemensamt bostadskomplement, t ex klubblokal eller liknande. På plankartan anges ett område som kan utgöra tomt för en bostad, men som inte ges större omfattning än vad som är funktionellt och miljömässigt befogat. Inom området föreslås utöver byggrätt för torpets boningshus också en byggrätt över en intilliggande befintlig husgrund, f d vagnslider, där erforderliga förråd m m skulle kunna ordnas mot att befintligt förråd 20 m nordväst om torpet rivs. För att klargöra att det befintliga torpet inte avses kunna ersättas med t ex en modern villa föreslås att byggnadsrätten för torpet kompletteras med ett rivningsförbud samt en föreskrift om att ny byggnad skall överensstämma med befintlig byggnad till karaktär och material. Detta anges med q i planbestämmelserna.

Tillfartsrätten till fastigheten säkerställs genom att gång- och cykelvägen fram till Ösbytorp även förklaras upplåten för nödvändiga transporter med motorfordon.

### Skyddsrum

Enligt ett yttrande från länsstyrelsen 1987-04-27 ställt till AB Borätt skall enligt regeringsbeslut skyddsrum byggas enbart i s k riskområden. Då något sådant inte förekommer runt Ösbydalen skall enligt länsstyrelsen skyddsrum inte planeras där.

### Friytor

#### Lek och rekreation

Det aktuella områdets egenskaper och den småskaliga bostadsbebyggelse som detaljplanen anger innebär att förutsättningarna för att tillgodose behovet av friytor för lek för barn i olika åldrar och för rekreation är gynnsamma. Detaljplanens planbestämmelser avses inte fastlägga den slutliga detaljförläggningen av lekplatser och friytor inom kvartersmarken. Planförfattarens intentioner framgår dock av illustrationskartan. Att dessa intentioner beaktas får bevakas i samband med prövningen av bygglov för respektive bostadskvarter.

På anlagd parkmark med beteckningen "PARK" på plankartan redovisas lekplats och rekreationsytor dels centralt i planområdet invid det största flerbostadshuskvarteret (nr 5 på illustrationsplanen) dels vid Ösbydalens nedre del intill Ösbyträsk där den öppna marken avses för bollspel och liknande. Här anges även ett område för odlingslotter. Den mer kuperade och trädbevuxna mark som ingår i allmän plats med beteckningen "NATUR-PARK" bör med varsam gallring och städning kunna erbjuda ett mycket vackert rekreationsområde intill vattnet.

### Naturmiljö

Stora delar av planområdet kommer även efter det att området utbyggs att behållas som naturmark och utläggs i detaljplanen som allmän plats med beteckningen "NATUR". Inom dessa områden bör gångvägar och enklare motionsslingor kunna anordnas men i första hand avses de fungera som friytor för utevistelse utan speciella arrangemang.

## Vattenområden

För Ösbyträsk, vars vatten f n är badbart men som bedöms känsligt för föroreningar, har valts att ange en bestämmelse om att vattenområdet skall utgöra öppen vattenyta. Syftet är att därmed förhindra båt-bryggor eller andra anordningar som kunde innebära föroreningsrisk. För att inte planändring skall bli nödvändig för att anordna även mycket enkla bryggor om sådana skulle efterfrågas, har till bestämmelsen fogats ett tillägg som innebär att mindre bryggor och liknande kan medges efter kommunens prövning.

## Gator och trafik

### Gatunät

All fordonstrafik till och från Ösbydalens bebyggelseområden sker via Skärgårdsvägen, väg 621. Denna ges i detaljplanen beteckningen "HUVUD-VÄG" d v s en väg för "trafik mellan områden". Två utfarter föreslås till Skärgårdsvägen vilket ger kortare körsträckor och lägre trafikmängd per gata inom Ösbydalen. Utfarterna mynnar på Skärgårdsvägen på större avstånd än en utfart per 100 m väg vilket innebär att god standard enligt TRAD uppnås för huvudgatan, v 621, vid rådande referenshastighet 50 km/h.

Utfarterna kommer att korsas av en gång- och cykelväg som skall utbyggas längs Skärgårdsvägen. Vägskälen utformas därför enligt ARGUS som typkorsning B, L-B:1.

Gatorna inom planområdet, fränsett Skärgårdsvägen, betecknas "LOKAL-VÄG" i detaljplanebestämmelserna. Enligt nomenklaturen i ARGUS kan lokalgatunätet specificeras i "uppsamlingsgator" respektive "lokalgator" varvid gatuslingan som sammanbinder områdets två utfarter till Skärgårdsvägen betecknas "uppsamlingsgata" och övriga gator "lokalgata". (Se fig 4).

Uppsamlingsgatorna dimensioneras enligt AMA trafikklass 3 och har en körbanebredd av 6,0 m med en 1,5 m bred gångbana på en sida.

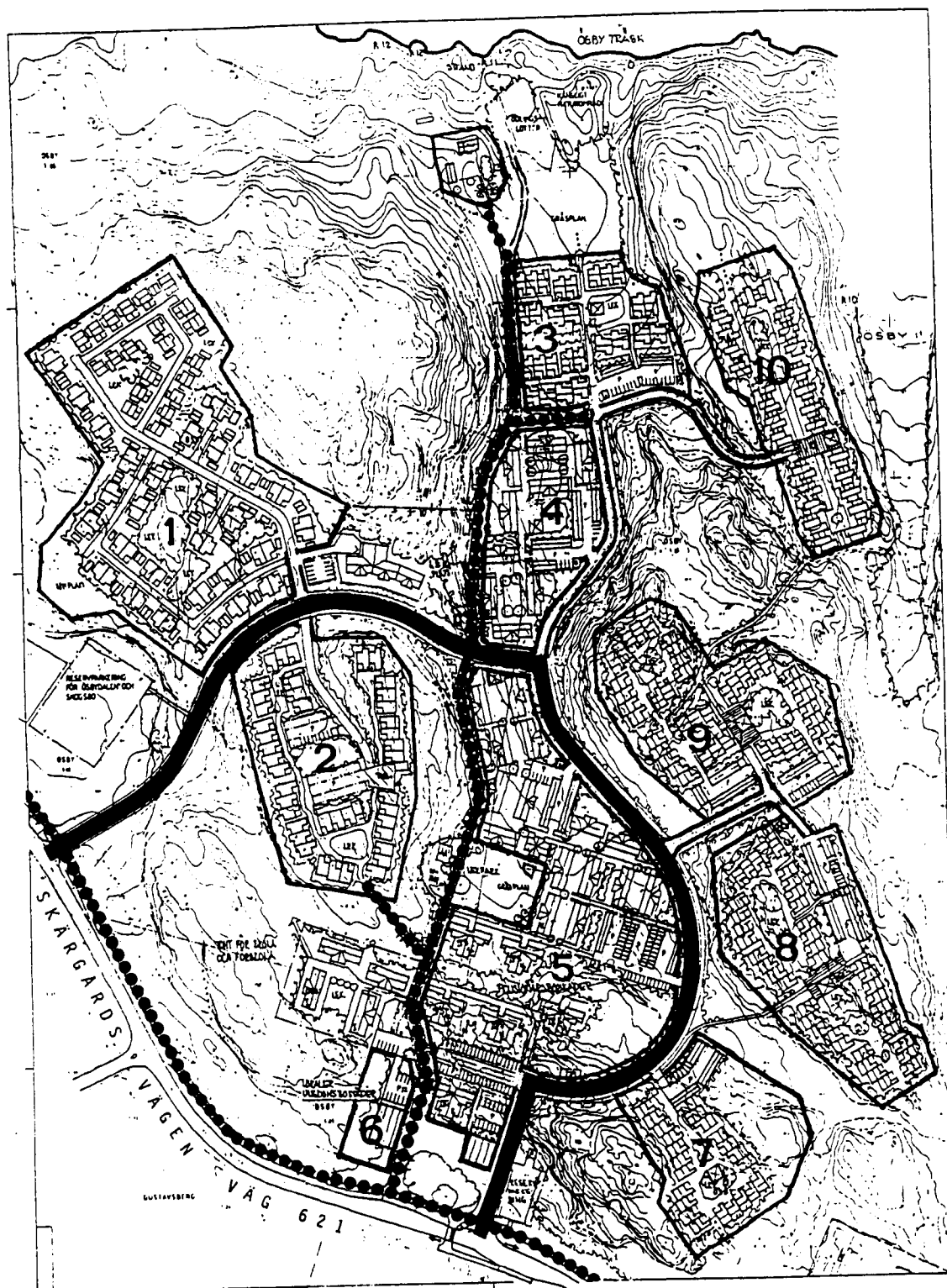
Lokalgatorna dimensioneras enligt AMA trafikklass 2 och har en körbanebredd på 5,5 m.

Alla gator föreslås få belysning.

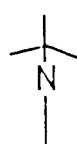
### Gång- och cykelvägar (se fig 4)

Befintlig gångväg mellan Skärgårdsvägen och Ösbytorp avses bibehållas som ryggrad i planområdets gång- och cykelvägssystem. Vägen binder samman de huvudsakliga målpunkterna för gång- och cykeltrafiken såsom de båda skol- och förskoletomterna, torgbildningen med närbutiken i söder, den anlagda lekparken centralt i planområdet och den anlagda parken intill Ösbyträsk i norr. Vägen leder också till busshållplatserna vid Skärgårdsvägen. Vägen föreslås upplåten för gång- och cykeltrafik men ej mopedtrafik. Även nödvändiga transporter med fordon till Ösbytorp föreslås tillåtna.

Vägen upprustas och förses med slitlager av asfalt till en bredd av 2,5 - 3 m.



ÖSBYDALEN • VÄRMDÖ • ILLUSTRATIONSPLAN



SKALA: 1:4000

0 100 200 M

 UPPSAMLINGSGATA  
 LOKALGATA  
 GÅNG- OCH CYKELVÄG

FIGUR 4  
GATUNÄT

Längs Skärgårdsvägen och på några meters avstånd från körbanan redovisas en gång- och cykelväg som skall knytas samman med befintlig GC-väg i Skogsboplanen i väster och som avses utbyggd i samband med att Ösbydalen bebyggs. GC-vägen avses senare fortsättas vidare österut längs Skärgårdsvägen mot Mölnvik.

Gång- och cykelvägarna förses med belysning.

#### Gångtrafik

Separat asfalterad gångbana med en bredd av 1,5 m föreslås utföras utmed uppsamlingsgatorna (se fig 4). På avsnittet intill torg och närbutik föreslås gångbanebredden vara 2,25 m.

På lokalgatorna (enl fig 4) föreslås inga separata gångbanor.

#### Kollektivtrafik

I samband med att området utbyggs föreslås en ny busshållplats ordnad intill områdets "centrum" vid Skärgårdsvägen. Denna nya hållplats kan godtas av SL under förutsättning att gatan är skyltad 50 km/t från en punkt strax öster om busshållplatsen och in till Gustavsberg.

#### Trafiksäkerhet

Trafiksäkerhetsfrämjande faktorer i planförslaget är bl a följande:

- Gatunätet utförs utan långa fartinbjudande raksträckor.
- Uppsamlingsgatorna (enl fig 4) förses med separata gångbanor.
- Referenshastigheten föreslås till 30 km/h på uppsamlings- och lokalgator.
- En centralt belägen gång- och cykelväg genom området lättåtkomlig för en majoritet av de boende.
- Signalreglering av gångvägskorsningen vid Skärgårdsvägens busshållplats.

#### Parkering, angoring och utfart

Parkeringsplatser för de boendes och besökande gästers behov förutsätts ordnade på kvartersmark. Parkeringsnorm bör vara en bilplats/lägenhet om garage eller carport skall uppföras och 0,2 bilplatser/lägenhet för besökande. För pensionärsbostäder kan lägre norm tillämpas. Parkeringsytornas närmare detaljförläggning förutsätts inte preciseras i detaljplanen för att inte hindra fortsatt finbearbetning av kvarterens markdisposition. Där så ansetts lämpligt har in- och utfartspunkter till kvarteren reglerats med utfartsförbud.

En reservyta för besöksparkering till närbutik och centrum redovisas vid södra infarten. En annan reservyta för parkering föreslås utlagd i planområdets västra del med tillfart via befintlig parkeringsyta i Skogsboplanen. Denna reserv är tänkt för eventuella husvagnar och större fordon som eljest skulle komma att blockera parkeringsytorna inom kvartersmarken och avses tillgodose även Skogsbo och Hästhagen. Området avses under Ösbydalens utbyggnadstid kunna disponeras för bodar m m för byggplatsens behov. Denna yta kan också nås via gångväg från Ösbydalen. Genom parkeringsområdet kan avloppsledningar för hela exploateringsområdet komma att dras. Berörd del av parkeringsområdet förses därför med u-områdesbeteckning.

## Störningar

Den enda störningskälla som möjligen kunde föranleda åtgärder inom planområdet är Skärgårdsvägens trafik. Ingemanssons Ingenjörbyrå AB har beräknat det buller som vägen alstrar baserat på en trafikmängd av 4 000 fordon/AMD och en skyltad hastighet av 50 km/h. Beräkningarna visar att några speciella åtgärder p g a trafikbuller inte är behövliga.

## Teknisk försörjning

### Vatten

Vattenförsörjningen till Ösbydalen sker via närmaste bef huvudvattenledning som är en sjöförlagd V 280 i Ösbyträsk med en proppad avgränsning som dragits i land ca 100 m väster om Ösbydalen.

En ny kommunal huvudvattenledning, 300 mm, skall utföras och sammanbinda bef V280 i Ösbyträsk med planerad V300 (färdig under 1988) utmed Skärgårdsvägen genom förläggning i gata och/eller ett u-område genom Ösbydalens planerade bebyggelse.

2 st inkopplingspunkter (med vattenmätare) på den nya V300 föreslås, dels söder om område 6, dels norr om område 3, vilket ökar driftsäkerheten samt ger ett jämnare ledningstryck i området.

Vattenförbrukning ca 250 m<sup>3</sup>/dygn och ett maxflöde av ca 15 l/s.

### Brandvatten

Brandförsvaret i Värmdö tillämpar det s k "Alternativsystemet" med tankbil vilket för Ösbydalen innebär ca 2 st brandposter.

### Spillvatten

Spillvatten från Ösbydalen avleds i självfallsledning till en inkopplingspunkt i Skogsbo, väster om område 1.

Inom exploateringsområdet måste spillvatten uppsamlas från område 3, 4 och 10 till en lågpunkt norr om område 3 och från område 6, 7 samt södra delen av område 5 till en lågpunkt söder om område 5.

I respektive lågpunkt utföres en spillvattenpumpstation som pumpar upp avloppsvattnet till självfallsledningen mot Skogsbo. Pumpstationer markeras E<sub>2</sub> på plankartan. För pumpstationen vid norra delen av område 3 är det särskilt viktigt att ventilationen och tankdimensionen anordnas så att störande inverkan på omgivningen minimeras.

Från områdena 1, 2, 8, 9 och norra delen av område 5 kan spillvattnet avledas direkt i självfallsledningar till Skogsbo. Alternativt kan det visa sig lämpligare att låta pumpa även avloppet från område 5, 8, och 9.

Inga verksamheter är planerade i området som alstrar spillvatten som avviker från det normala.

Beräknad spillvattenproduktion är ca 250 m<sup>3</sup>/dygn.

### Dagvatten

Ösbyträsk, norr om Ösbydalen, är recipient för det dagvatten som inte kan omhändertagas lokalt.

Vattnet är badbart och innehåller även ett fisk- och kräftbestånd.

Ett snabbt omhändertagande av nederbörd i brunnar och ledningar skulle innebära att recipienten får mottaga så gott som allt dagvatten samt alla föroreningar som dagvattnet innehåller. Detta föreslås undvikas på följande sätt.

De flesta kvartersbildningarna är belägna på höjdområden vilket ger möjlighet att avleda dagvatten från kvarteren till naturområdena runt omkring. Infiltration, resorption och avdunstning gör att så gott som inget dagvatten når recipienten som förorenat ytvatten.

Områdena 3 och 4 är lågt belägna och har en undergrund av bl a lera som gör lokalt omhändertagande svårt. Det föreslås därför att dagvattenledningarna mynnar i ett dike med bred bottensektion som ger rinntider på över timmen fram till Ösbyträsk för normala årligen återkommande regn. Den långa upphållstiden i diket minskar både flödet ut i Ösbyträsk och föroreningsgraden.

Dagvatten från område 6 och södra delen av område 5 avleds till befintligt öppet dike söder om Skärgårdsvägen. Härifrån är det ca 1,3 km till Ösbyträsk vilket ger långa upphållstider.

Lokal- och uppsamlingsgatorna utförs med öppna diken med stor sektion vilket innebär fördröjning, syresättning, infiltration m m.

#### Värme

Området avses uppvärmas med vattenburen elvärme.

#### El

Området genomkorsas av en befintlig 20 kV luftledning som ägs av Värmdö Elverk. Ledningen har kapacitet att försörja den föreslagna bebyggelsen även vid el-uppvärmning. Luftledningen kommer att läggas i markkabel och anslutas till 5 st transformatorstationer fördelade inom bebyggelseområdet. Dessa ges beteckningen E<sub>1</sub> på plankartan.

#### Avfall

Utrymmen för hushållsavfall resp grovsopor och pappersavfall kommer att iordningställas centralt inom varje delområde på ett eller två ställen, så att sophämtningsbilen (8-10 m:s lastbil) inte behöver köra längre in i bostadsområdena än nödvändigt. Detta avser radhus och kedjehusområden. För flerbostadshus ordnas sopnedkast eller annat likvärdigt alternativ.

Avfallsutrymmena skall dimensioneras för hämtning av hushållsavfall 1 gång i veckan, pappersavfall 1 gång i månaden och grovsopor 2-3 gånger per år och med de hämtningsintervall som anges i kommunal renhållningsordning.

#### Administrativa frågor

##### Huvudmannaskap för allmän plats m m

Till grund för detaljplanens genomförande ligger ett exploateringsavtal upprättat mellan kommunen och AB Borätt. Som en följd av detta avtal avses vissa allmänna platser ha icke kommunal huvudman. Huvudman för dessa blir en samfällighetsförening i vilken ingår de bostadsrättsföreningar som bildas inom planområdet jämte stiftelsen Gustavsbergsbostäder.

I detaljplanen anges efter samråd med länsstyrelsen, att all allmän plats inom detaljplanen skall ha icke kommunal huvudman. Detta ger möjlighet att ha olika huvudmän för olika delar av de allmänna platserna. Kommunen kan i detta fall såsom markägare ansvara för de allmänna platser som i planen betecknas NATUR, HUVUDVÄG, GC och SKYDD. Övrig allmän plats d v s LOKALVÄG, NATURPARK, PARK, SALUTORG och GC<sub>1</sub>, avses förvaltas av samfällighetsföreningen.

Föreningen avses enligt exploateringsavtalet även svara för vissa delar av kvartersmarken såsom odlingslotterna, reservparkeringen vid centrum och Z-betecknad del av kvarteren nr 5 och 6.

För att på plankartan klargöra vilka områden som avses förvaltas gemensamt genom samfällighetsförening har samliga dessa områden givits beteckningen "g" d v s "mark tillgänglig för gemensamhetsanläggning".

Den kvartersmark i planen som kommunen avses svara för är tomterna för skola/förskola, området för handel vid torget samt reservparkeringsytan vid Skogsbo.

#### Genomförandetid

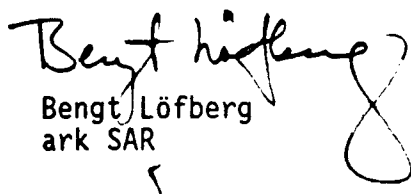
Den i detaljplanen angivna bebyggelsen beräknas komma att uppföras inom en period av 3 till 4 år. Genomförandetiden för planen föreslås till 10 år efter den dag planen vunnit laga kraft.

#### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Värmdö kommun har i planarbetet medverkat i första hand planarkitekten Peter Wester. Även ing Bengt Rudberg vid Tekniska kontoret har deltagit.

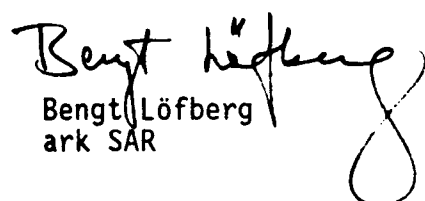
Exploatören AB Borätt har i planarbetet engagerat AB Projektgaranti med civ ing Björn Lilja som projektledare och ing Håkan Dillman som exploateringsteknisk rådgivare. För utredning och projektering av gator, vägar, VA-nät m m har anlitats VVA-konsult K-A Kindlund AB. Geologi- och radonundersökningar har utförts av VIAK. För planarbetet, landskaps- och bebyggelseplaneringen har svarat Matell arkitekter i Stockholm ab genom arkitekterna Pertti Bengtsson och Bengt Löfberg.

Stockholm 1987-12-14

  
Bengt Löfberg  
ark SAR

Efter utställningstiden 1987-12-28 t o m 1988-01-29 har planhandlingarna utökats med utlåtande över inkomna skrivelser, daterat 1988-02-01.

Stockholm 1988-02-01

  
Bengt Löfberg  
ark SAR

Matell arkitekter i Stockholm ab  
Skeppsbron 22  
111 30 STOCKHOLM  
Tel 08-20 32 00