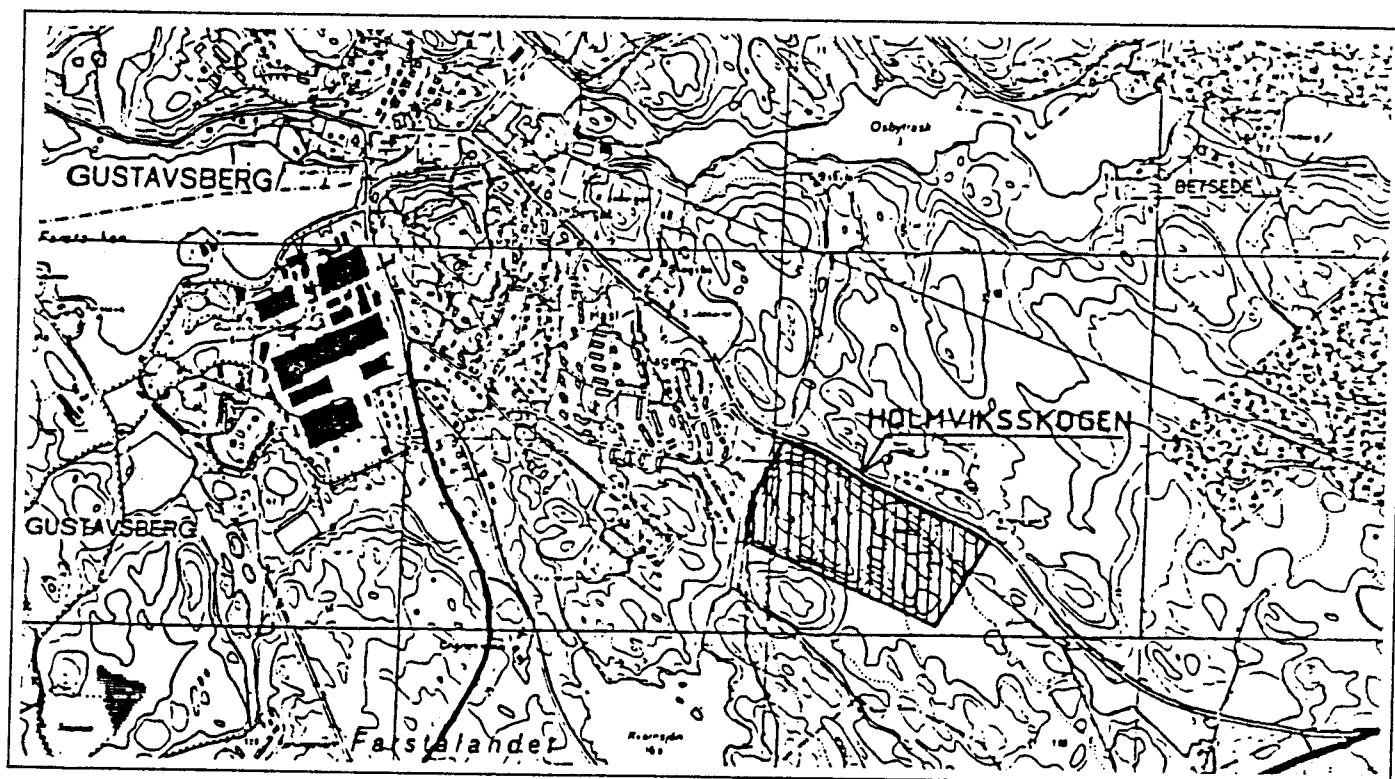


VÄRMDÖ KOMMUN
STOCKHOLMS LÄN

D21

92 01 2 2

1992.4 315



DETALJPLAN FÖR HOLMVIKSSKOGEN

Antagen 890426

BRUNNBERGGRUPPEN ARKITEKTER AB

GENOMFÖRANDETID
1989-06-03 - 1999-06-03

Laga kraft 1989-06-03

DETALJPLAN FÖR HOLMVIKSSKOGEN
VÄRMDÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör förutom denna beskrivning

1. Plankarta med bestämmelser
2. Illustrationskarta
3. Fastighetsförteckning daterad 88-02-02
4. Samrådsredogörelse
5. Genomförandebeskrivning
6. Remissvarsammanställning med remissvar
7. Vägplan upprättad av VVA-Konsult KA Kindlund AB, Solna 1988-04
8. VA-plan upprättad av VVA-konsult KA Kindlund AB, Solna 1988-04
9. Geoteknisk undersökning och landskapsinventering utförd av GEO-projektering AB 1988-04 och markradonundersökning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte

Värmdö kommun har sedan 1986 planerat en utbyggnad av Holmviksskogen som bostadsområde. HSB Stockholm förklarade sig villig att som exploatör tillsammans med kommunen tillse att kommunens målsättningar för bebyggelsen uppfylles. För ändamålet har ett avtal mellan kommunen och HSB Stockholm upprättats som reglerar HSB:s åtaganden. Planen för Holmviksskogen omfattar ca 263 lägenheter och avses uppföras under en tvåårsperiod med en beräknad byggstart i december 1989.

Planens huvuddrag

Holmviksskogen är belägen ca 1,5 km sydost om Gustavsbergs centrum med Skärgårdsvägen som gräns i norr och med en södra gräns mot mossen ca 300 m från Skärgårdsvägen och gräns i väster dalsänkan mot Hästhagen och därifrån ca 700 m österut. I områdets centrala del föreslås en bostadsgrupp för äldre i form av femvånings punkthus sammanbundna av en servicevåning i ett plan. Den västra bergsplatån föreslås bebyggd med punkthus i fyra våningar grupperade kring en entrégata med parkering. För den södra och östra delen föreslås bebyggelse i två våningar kring en gata i svackan mellan bergen. Barnstugor föreslås inrymda i bottenvåning av tvåvåningsbebyggelsens västra del omfattande tre sammanlänkade huskroppar med möjlighet att byggas om till lägenheter.

Social och kommersiell service förutsätts kunna tillgodoses med befintliga anläggningar ca 1 km nordväst om området i Gustavsbergs centrala del.

Bebyggelsen nås via en lokalgata med tillfart från Skärgårdsvägen.

Området avses utbyggas i en följd med början i områdets västra delar.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planen utgörs av ett obebyggt markområde sydost om Gustavsbergs tätort, en något kuperad bergsplatå utefter och söder om Skärgårdsvägen med en utsträckning av ca 300 x 700 m med sin västra gräns vid en dalsänka öster om Hästhagen och i söder delvis mot en mossmark. Läget redovisas i en översiktsbild (bild nr 1) över Gustavsberg.

Plangränsen i norr följer Skärgårdsvägen på norra sidan och ansluter delvis till detaljplanen för Ösbydalen av 1987, i väster berörs östra gränsen av byggnads- och stadsplan för bortre Hästhagen fastställd 1979. Den södra och östra plangränsen följer i stort sett berget där det övergår i mossen.

Areal

Planområdets utbredning är ca 700 m i östvästlig riktning och ca 250-300 m i nordsydlig riktning. Arealen är totalt ca 17,5 ha.

Markägarförhållanden

Planområdet utgörs av delar av fastigheten Ösby 1:65 som ägs av Värmdö kommun. Fastighetsförhållandena har ej påverkat planens utformning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Planområdet är ej tidigare behandlat i någon översiktsplan.

Detaljplaner m.m.

Inga tidigare detaljplaner eller förordnanden belastar området.

Bostadsförsörjningsprogram

I kommunens bostadsförsörjningsprogram anges som mål för 1989-1991 en utbyggnad med 400 lägenheter. Planområdet finns upptaget i kommunens bostadsförsörjningsprogram för 1989.

Kommunala beslut i övrigt

Ramöverenskommelse mellan kommunen och HSB Stockholm har träffats om exploatering av planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

En landskapsinventering har utförts av GEO-projektering som underlag för plan- och projekteringsarbetet. Planområdet består av en bergsplatå i väster och från de centrala delarna och öster ut mindre bergsplatåer med dalgångar emellan. Platåerna består i stort sett av hällmark med gles barrskog. Området gränsar i väster och söder till plan, öppen mark av myrkaraktär med relativt distinkt bryn. Mot öster fortsätter den småkuperade terrängen med gles barrskog uppblandat med gläntor.

Nivåförhållanden

Inom planområdet varierar höjdförhållandena från +17 vid Skärgårdsvägen till +41 på den västra platån. Terrängens beskaffenhet har styrt vägarnas och huskropparnas placering.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning och avvägning har utförts av GEO-projektering (se bilaga). Marken består huvudsakligen av berg i dagen med smärre dalgångar fyllda med lösa jordlager.

Undersökningen visar att marken kan bebyggas utan att extraordinära åtgärder vidtas med hänsyn till radon eller topografin i övrigt.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornminnen eller byggnadsminnen finns noterade inom planområdet.

BEBYGGELSE

Bebyggelsen anpassas till de naturliga förutsättningarna och samlas i grupper på platåerna och utefter vägarna så att markingreppen minimeras i största möjliga utsträckning.

Gator och gångvägar anordnas på ett trafiksäkert sätt och enligt gällande normer.

Bostäderna skall ha god standard, funktionellt och utrustningsmässigt och fylla SBN:s krav på möblerbarhet.

I centrala delen av området skall bostäder för äldreboende med service byggas.

Gemensamhetslokalerna är planerade i separata byggnader s.k. kvartershus.

Den yttre miljön skall uppfylla högt ställda krav på utformning och materialval samt markbehandling. Naturmarken bör bibehållas så nära bebyggelsen som möjligt.

För barnomsorgen byggs daghem i den centrala delen i lokaler som går att bygga om till lägenheter.

I områdets östliga del är ett hus planerat för landstingets behov av omsorgslägenheter.

SBN:s krav på handikapptillgänglighet skall uppfyllas.

Bostäder

Holmviksskogen rymmer ca 263 lägenheter. Lägenhetsfördelningen är enligt nedanstående tabell, men kan komma att förändras under planeringens gång 35% 1-2 RoK, 65% 3-4 RoK och större.

Samtliga lägenheter byggs i flerbostadshus om två resp. fyra våningar samt fem våningar för äldreboendet.

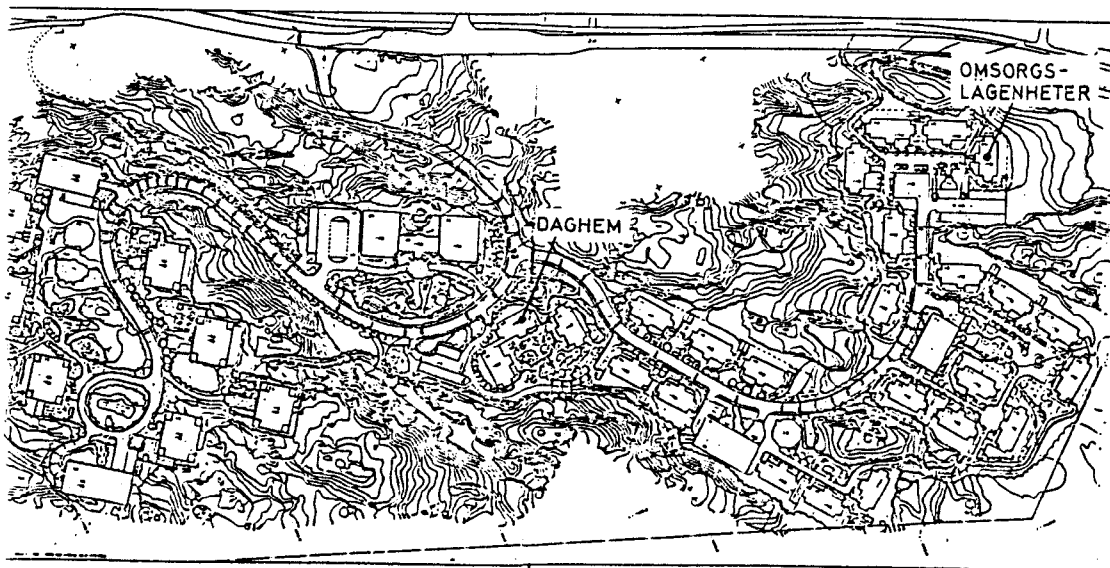
De större lägenheterna kan utformas med uthyrningsrum eller s.k. generationslägenheter, dvs. en större och en mindre lägenhet som ett hyresobjekt. Parkeringsnorm skall vara 1,2 bilplats/lägenhet.

En omsorgslägenhet i landstingets regi planeras i området i ett av tvåvåningshusen med placering enligt vidstående bild.

Enligt direktiv från KSAU 881107 förläggs barnstugor i bottenvåningen på hus B1-B3 som sammanlänkas med envåningsbyggnader. Barnstugorna kan byggas om till lägenheter. I planförslaget skall även ett hus på område A1 enligt detaljplanen möjligheter ges för bostäder avseende allmänt serviceändamål.

Offentlig service

Barnomsorgen ordnas inom planområdet i enlighet med kommunens barnomsorgsprogram. Daghem planeras med placering enligt nedan, hus B1-B3, och efter de intentioner som angivits vid KSAU sammanträde 88 11 07.



Kommersiell service

Inom området är ingen kommersiell service föreslagen. Närbutik är planerad vid infarten till Ösby-dalen och övrig service finns i Gustavsbergs centrum.

Tillgänglighet

Tillgänglighet för rullstolsbundna fyller både vad beträffar utvändig planering som bostadshusen de krav som ställs i SBN.

Skyddsrum

Enligt yttrande från länsstyrelsen föreligger ingen skyddsrumsskyldighet för området.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Förutsättningarna att tillgodose behovet av friytor för lek och rekreation för alla åldrar är gynnsamma. Illustrationen till detaljplanen visar författarens intentioner för fri- och lekytor. Att dessa intentioner beaktas, bevakas i samband med byggnadslovsprövningen för bebyggelsen.

Den öppna myrmarken i områdets södra del avses utnyttjad för bollspel och odlingslotter.

Naturmiljö

Stora delar av planområdet kommer även efter utbyggnad att behållas som naturmark och utläggs i detaljplanen som allmän plats med beteckningen "NATUR". Inom dessa områden kan cykel- och gångvägar anordnas för att underlätta kontakten med näraliggande gångmål som busshållplatser, skolor, butik m.m.

Gator och trafik

Gatunät

All fordonstrafik till och från Holmviksområdet sker via Skärgårdsvägen, väg 621. I detaljplanen är denna gata betecknad "Huvudgata" och utgör förbindelseled mellan bebyggelseområden (se vägbilaga).

En utfart föreslås till Skärgårdsvägen.

Gatorna inom planområdet, utom Skärgårdsvägen, betecknas som "Lokalgata" i detaljplanebestämmelserna.

Lokalgatorna dimensioneras enligt AMA trafikklass 2 och har en körbanebredd av 5,5 och 1,5 m bred gångbana på en sida. Alla gator föreslås få belysning.

Gång- och cykelvägar

Längs Skärgårdsvägen och på några meters avstånd från körbanan redovisas en gång- och cykelväg som knyter samman med befintlig GC-väg vid Skogsbo, och som byggs vidare norr om och huvudsakligen längs Skärgårdsvägen via Ösbydalen och förbi Holmviksskogen på norra sidan om Skärgårdsvägen vidare mot Mölnvik. Inom området anläggs hårdgjorda gång- och cykelvägar som sammanbinder bebyggda delar med väsentliga målpunkter som busshållplatser, daghem, skolor m.m. Utmed lokalgatorna föreslås en belagd gångbana med en bredd av 1,5 m. Gångbana vid lokalgatan ansluter till busshållplats vid Ösbydalen med gångväg söder om Skärgårdsvägen. Gång- och cykelvägar förses med belysning. Mopedtrafik hänvisas till lokalgatorna.

Kollektivtrafik

Området försörjs med kollektiv busstrafik med hållplatser på Skärgårdsvägen, dels vid den östra avfarten vid Ösby-området och dels vid en blivande hållplats norr om områdets östra del. Gångavståndet till hållplatserna överstiger inte 400 m. Skärgårdsvägen förutsätts hastighetsbegränsad till 50 km/tim.

Trafiksäkerhet

Trafiksäkerhetsbefrämjande åtgärder i planförslaget är bl.a. följande

Gatunätet utförs utan långa fartinbjudande raksträckor.

Lokalgatorna förses med separata gångbanor. Referenshastigheten föreslås till 30 km/h på lokalgatorna.

Gång- och cykelvägarna kan separeras från lokalgatorna.

Parkering, angöring och utfart

Parkeringsplatser för de boende och besökandes behov förutsätts anordnade på kvarterismark. Parkeringsnorm räknas efter en bilplats/lägenhet och 0,2 platser/lägenhet för besökande. För äldreboende kan en lägre norm tillämpas. Detaljutformningen av parkeringsytorna sker i samband med detaljprojekteringen och bevakas i samband med byggnadslovsprövningen.

Störningar

Den enda störningskälla som kan föranleda åtgärder inom planområdet är Skärgårdsvägens trafik. Med beräknad trafikmängd om 4 000 fordon/AMD och en skyltad hastighet om 50 km/tim visar beräkningar att några speciella bullerdämpande åtgärder ej behöver göras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vattenförsörjningen till Holmviksskogen sker via ny kommunal huvudvattenledning 300 mm utmed Skärgårdsvägen. Inkopplingspunkter med vattenmätare anges på VA-utredning enligt bilaga.

Vattenförbrukningen är beräknad till ca 165 m³/dygn och ett maxflöde av ca 15 l/s.

Brandvatten

Brandförsvaret i Värmdö tillämpar s.k. "Alternativsystem" med tankbil, vilket för Holmviksskogen innebär ca 1 st. brandpost.

Spillvatten

Spillvatten från Holmviksskogen avleds i självfallsledning till inkopplingspunkter på huvudavloppsledning utmed Skärgårdsvägen. Inkopplingspunkter anges på VA-utredning enligt bilaga.

Verksamheter som alstrar spillvatten avvikande från det normala är ej planerade i området. Beräknad spillvattenproduktion är ca 165 m³/dygn.

Dagvatten

Dagvattnet planeras för lokalt omhändertagande genom att dagvattnet avleds från kvarteren till omkringliggande naturmark där infiltration, resorption och avdunstning gör att inget dagvatten behöver belasta avloppsnätet. Lokalgatorna utförs med öppna diken med stor sektion, vilket innebär fördröjning, syresättning, infiltration m.m.

Värme

Området kommer att förses med fjärrvärme från befintlig panncentral väster om området. Värmeleverantör GFAB. Värmen inom området kommer att vara vattenburen.

El

Området genomkorsas av befintlig 20 kv. luftledning som ägs av Värmdö Elverk. Ledningen har kapacitet att försörja den föreslagna bebyggelsen med el-uppvärmning. Luftledningen kommer att förläggas i markkabel och anslutas till 2 st transformatorstationer.

Avfall

Generellt gäller kommunens renhållningsordning.

Utrymmen för hushållsavfall och grovsopor iordningställes inom respektive bostadskvarter lätt åtkomligt för soptransportbil.

Soprummen dimensioneras för hämtning av hushållsavfall 1 gång/vecka. Pappersavfall 1 gång/månad, grovsopor 1 gång/kvartal.

Administrativa frågor

Till grund för detaljplanens genomförande ligger ett avtal mellan kommunen och HSB Stockholm. Avtalet reglerar frågor av administrativ och ekonomisk natur.

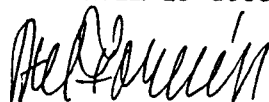
Genomförandetid

Den i detaljplanen angivna bebyggelsen beräknas komma att uppföras i ett sammanhang. Genomförandetid för detaljplanen är satt till 10 år efter den dag planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Från Värmdö kommun har i planarbetet medverkat i första hand planeringschef Peter Wester. Från tekniska kontoret har ingenjör Bengt Rudberg deltagit. Exploatören HSB Stockholm har i planarbetet engagerat Brunnberggruppen Arkitekter AB med arkitekt SAR Axel Forssén som projektledare och med ingenjör Håkan Falk som ansvarig från HSB Stockholm. För VA-utredning har VVA-konsult KA Kindlund AB anlitats. Geoteknisk undersökning och naturinventering har utförts av GEO-projektering AB. För landskaps- och bebyggelseplanering har Brunnberggruppen Arkitekter AB genom arkitekter SAR Kjell Forshed och Hans Bergström anlitats och för landskapsplaneringen har landskapsarkitekt LAR Sture Koinberg anlitats.

Stockholm 15 december 1988



Axel Forssén
Arkitekt SAR