



Febbruari 1996

ÖSBY 1:65, GUSTAVSBERG

STOCKHOLMS LÄN



Kompletterat utdrag ur Värmdö kommuns
topografiska karta, skala 1:50000

PLANBESKRIVNING

1 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

1.1 Program för planarbetet

Kommunfullmäktige tillsatte i januari 1995 en arbetsgrupp för att planera för den framtida skolan i Värmdö. Arbetsgruppen bestod av kommunstyrelsens och skolstyrelsens arbetsutskott samt biträdde av kommundirektör, ekonomichef och grundskolechef. En noggrann genomgång av elevutveckling och befintliga skolors kapacitet och upptagningsområden har skett. För det aktuella planområdet uttalade arbetsgruppen att den från början planerade skoltomten i Ösbydalen inte medger en tillräckligt stor skola med expansionsmöjligheter. Ett lämpligt läge, med möjlighet att efter behov utvidga den planerade skolan, finns däremot i Mossen, som ligger i anslutning till Ösbydalen och mitt emot bostadsområdet i Holmviksskogen.

En slutrapport framlades av skolgruppen och antogs av kommunfullmäktige 1995-08-30. För den fortsatta planeringen skulle konsult upphandlas.

Med dessa förutsättningar påbörjades såväl planarbete som programskissning för den nya skolan under december 1995.

Annan programutredning bedöms ej som nödvändig.

1.2 Avgränsning av planområdet

Planområdet har sin tillfart från Skärgårdsvägen ca två kilometer från Gustavsbergs centrum. Det gränsar i söder till Skärgårdsvägen och bostadsområdet Holmviksskogen, i väster till Ösby 1:38 som är Vägverkets vägstation och bostadsområdet Ösbydalen, i norr och öster till obebyggd mark som är tänkt som framtida bostadsområde.

Arealen är ca 10 ha.

1.3 Översiktsplanen

I den kommuntäckande översiktsplanen från 1992-04-29 är området redovisat som ett arbetsplatsområde.

Markanvändningens närmare reglering sker i denna detaljplan.

1.4 Gällande detaljplaner

Detaljplan saknas för större delen av planområdet. Plan nr. D21 (Holmviksskogen) i kommunens interna plannummersystem berörs av en breddning av Skärgårdsvägen för att ge plats för vänstersvängande körfält. Planerna D1 och D26 (Ösbydalen) i områdets västligaste del berörs av en gångvägsanslutning till bostadsområdet Ösbydalen.

1.5 Markägare

Kommunen äger all mark inom planområdet.

1.6 Geotekniska förhållanden och radonförekomst

Geoteknisk undersökning har utförts av KM Geoteknik, daterad 1996-02-05 (se bilaga 4). Av den geotekniska utredningen framgår att området har varierande geotekniska förutsättningar där vissa områden ej går att bebygga på grund av olämpliga befintliga fyllnadsmassor. Inom skoltomten finns dels berg i dagen som måste plansprängas där byggnader avses uppföras och dels grunda vikar med olämpliga fyllnadsmassor som måste grävas undan eller kan pålning ske med stålplålar. Grundläggningssätten är dyrbara men tekniskt genomförbara. När det gäller radonförekomsten har separat utredning upprättats. Motsvarande geotekniska utredning för BD-tomten har ej utförts utan förutsätts ske före detaljprojektering.

1.7 Natur- och kulturvärden

Inga värdefulla förekomster finns dokumenterade.

1.8 Bebyggelse

Planområdet är obebyggt.

1.9 Service

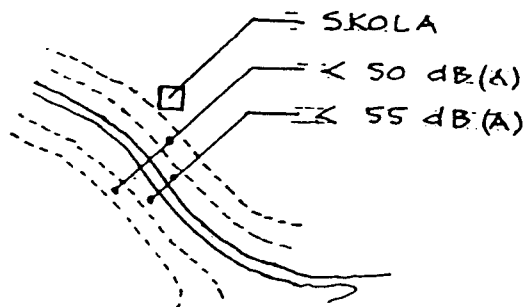
Tillgång till övrig offentlig och kommersiell service finns i centralorten.

1.10 Teknisk försörjning

Planområdet vägaslutes till Skärgårdsvägen där även förbindelsepunkten för vatten- och avloppsanslutningen finns (se bilaga 2). Gång- och cykelvägar anslutes till befintliga nätet i angränsande bostadsområden (se bilagor 2 och 3). Vattenfall är ägare till el-distributionsnätet.

1.11 Störningar

Området är ej utsatt för störande buller och avgaser. En trafikbullerutredning längs de mest trafikerade vägarna i kommunen har utförts av KM Akustik 1995/96. MBK-kontoret har utfört en bullerberäkning som anger att bullernivån ej kommer att överstiga 47,6 dB vid dagens trafiksituation för de byggnadsdelar som enligt planillustrationen ligger närmast Skärgårdsvägen.



2 SYFTET MED PLANLÄGGNINGEN

Huvudsyftet med planläggningen är att fastlägga lämplig framtida användning av området för skoländamål i enlighet med kommunfullmäktiges beslut angående skolutbyggnaden vid Mossen.

3 INNEBÖRDEN AV PLANEN

3.1 Viktiga utgångspunkter för planutformningen

Viktiga utgångspunkter för planens utformning har varit

- Ny bebyggelse bör förläggas så den är uppfattbar från angränsande bostadsområden och Skärgårdsvägen
- Kommunikationerna skall vara trafiksäkra
- Nuvarande tippområdet skall iordningsställas
- Planen får ej hindra en fortsatt expansion norrut
- Planen skall ges en flexibel utformning

3.2 Kvartersmark

Området är främst avsett för skoländamål. Den planerade skolan är avsedd för ca 850 elever i åldrarna 6-16 år. Tomtplatsens storlek möjliggör en skolanläggning i ett plan samt sporthall och fotbollsplan.

I planområdets sydöstra del har skapats en tomt för bostadsändamål, vårdboende eller annat allmänt ändamål. Det är för närvarande osäkert om denna tas i anspråk under genomförandetiden.

Byggnaderna skall utföras med en utformning och gestaltning som är karaktäristiskt för orten med t. ex. fasadmaterial av tegel och/eller trä.

3.3 Grönområden (NATUR)

Grönområdena har erhållit beteckningen NATUR. Detta innebär att marken skall ha karaktär av naturmark och inte parkmark.

Återställningsplan skall upprättas för befintligt tippområde. Befintliga uppfyllnader över högsta tillåtna nivå skall tas bort och i den mån dessa innehåller olämpliga fyllnadsmassor (järnskrot, asfalt o dyl) skall dessa borttransporteras. I övrigt skall området jämnas ut enligt till i planen angivna höjder med mjuka anpassningar till angränsande terrängformationer. Området bör få ett matjordslager och besås för att erhålla en ängsmarksliknande karaktär.

3.4 Gata samt gång- och cykelväg

I planen har Skärgårdsvägen erhållit beteckningen H-GATA och den nya tillfarten till planområdet L-GATA. Utfarten vid Skärgårdsvägen ombygges med särskilda körfält för vänstersvängande fordon och ges en signalreglerad övergång för gång- och cykeltrafik.

En ny gång- och cykelväg inom x-område sammanbinder L-GATAN med bostadsområdet Ösbydalen. X-området har givits en bredd som möjliggör en mjuk dragning av gång- och cykelvägen vilken ges en bredd om högst 3 meter. På detta sätt har bostadsområdena vid Holmviksskogen och Ösbydalen sammanbundits och framtida utbyggnader norrut kan anslutas (se bilaga 2).

3.5 Teknisk försörjning

I anslutning till områdets infart mellan Skärgårdsvägen och planerad lokalgata har ett lämpligt läge prövats i samråd med Vattenfall och gatukontoret för ett område som skall användas för dels befintlig pumpstation och dels för en ny transformatorstation för områdets el-försörjning o. dyl.

3.6 Ledningsområden

Där allmänna ledningar berör kvartersmark utlägges särskilda ledningsområden (u). Träd med djupgående rötter får ej planteras inom eller i nära anslutning till u-områden (se bilaga 3).

3.7 Störningsskydd

Det har inte bedömts erforderligt med särskilda åtgärder.

3.8 Byggnadshöjd

Bebyggelse på BD-område får uppföras i högst två våningar och med en högsta byggnadshöjd om 7,5 meter och på S-område högst tre våningar med en högsta byggnadshöjd om 11 meter.

3.9 Utnyttjandegrad

Då byggnader kan placeras fritt på tomtmarken har bedömts lämpligt med en generell bestämmelse, som reglerar den tillåtna byggnadsvolymen, i form av en högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighet.

3.10 Byggnadsteknik

Inom bergpartier anger radonmätningar normalradonmark vilket innebär att planerade byggnaders grundläggning skall utföras radonskyddande enligt gällande riktlinjer.

3.11 Ansvarig för allmän plats

Kommunen är ansvarig för H-GATA, L-GATA, gång- och cykelväg samt mark som betecknats NATUR. Detta innebär att kommunen är skyldig att återställa tippområdet utanför kvartersmark samt att bygga och underhålla allmän plats.

3.12 Gemensamma anläggningar

I planen har inte närmare preciserats i vilken omfattning mark skall reserveras för gemensamma anläggningar. Frågan får bevakas i samband med att kommunen säljer eller upplåter mark i kvarteret.

3.13 Tekniska lösningar

Området ansluts till kommunala VA-nätet samt Vattenfalls EI-nät. När det gäller dagvattnet bör i första hand provas om ett lokalt omhändertagande kan åstadkommas. Området har under lång tid använts som tipp och är från början en mosse. Den återställningsplan som skall upprättas måste ägna särskild uppmärksamhet beträffande områdets avvattning, höjdsättning ur sättningssynpunkt och ytbehandling ur utseendesynpunkt.

4 UNDERHANDSKONTAKTER

Planarbetet har genomförts under ledning av Värmdö kommuns planeringschef Peter Wester.

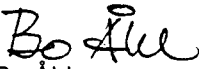
För utredning av trafik- och VA-tekniska frågor har Mats Linder, MarkTema medverkat. För utredning av geotekniska frågor har Olle Orrje, KM Geoteknik medverkat.

Vid upprättande av samrådshandlingen har underhandskontakter tagits med gatu- och VA kontoret, miljö- och hälsoskyddskontoret, skolkontoret, Vägverket samt närboende. Se i övrigt samrådsredogörelsen.

För planarbetet har KM ARKITEKTER anlitats genom arkitekt SAR Bo Åhl.

Stockholm i februari 1996

KM ARKITEKTER



Bo Åhl