



KF/LT
1987-02-19
Rev. 1987-03-31
Rev. 1987-06-09

Januari 1987

1 (6)

1987-10-02

082 179 87

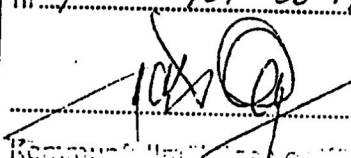
Del av fastigheten ÖSBY 1:1, ÖSBY GRIND, Gustavsberg, Värmdö kommun, Stockholms län.

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN, upprättad av Stockholms fastighetskontor, småhusavdelningen (SMÅA), i januari 1987.

BESKRIVNING

HANDLINGAR

- . Byggnadsplanekarta
- . Bestämmelser
- . Beskrivning
- . Fastighetsförteckning
- . Geoteknisk utredning
- . Illustrationsplan
- . Grundkarta

VÄRMDÖ KOMMUN	
Härmed bestrykes att denna handling	
tillhör kommunfullmäktiges beslut	
nr. 95	1987-06-17
	
Kommunstyrelsens ordförande	

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i anslutning till Gustavsbergs tätorts nordostliga delar. Det begränsas i söder av Aspviksvägen, i norr av åkermark och i väster av Munkmora bostadsområde. I öster bildar starkt sluttande skogsbevuxen bergig terräng en naturlig avgränsning.

Areal

Området har en areal av 10,0 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Fysisk riksplanering

Området är ej riksintresse i något avseende.

Markdispositionsplan

Den av kommunen upprättade markdispositionsplanen anger: Jord- och skogsbruksområde av intresse för rekreation och rörligt friluftsliv. Nuvarande markanvändning avses att behållas.

Detaljplaner

För planområdets närmaste omgivningar gäller stadsplan för Munkmora, fastställd 1986-01-17 samt utomplansbestämmelser och tätbebyggelseförbud för de delar som inte är detaljplanlagt.

För planområdet gäller utomplansbestämmelser och tätbebyggelseförbud enligt § 56 BS.

Kommunala ställningstaganden

I bostadsförsörjningsprogram för 1987-92 föreslås ca 75 st självbyggda lgh, ca 30 lgh med hyresrätt och med en byggstart år 1988.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terräng, vegetation etc.

Områdets natur är ängs-, åker- och hagmark. De skogsbevuxna "öarna" i åkermarken innehåller berg i dagen och stenblock. Vissa smärre stenhällar förekommer inom bruksområdena.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av AIB, Allmänna Ingenjörskontoret AB, daterad 87-03-23 ärende 164 235. Denna visar att grundförhållandena inom området i stort sett är gynnsamma ur grundläggningssynpunkt.

Bebyggelse

Området är obebyggt.

Vägar och trafik

Aspviksvägen, väg nr 657, begränsar området i söder. På det aktuella avsnittet förbi planområdet är vägen kurvig med begränsade siktförhållanden.

Ledningssystem

Planområdet har inga allmänna vatten- och avloppsledningar men kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt till bostadsområdet Munkmora och ledningsstråk ligger i ängen mellan detta område och det planerade.

Markägarförhållanden

AB Gustavsberg äger marken och merparten av omgivande marker.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelseområden

Bostäder

På den obebyggda marken avses att uppföras 78 st bostäder i 2-vånings parhus, d.v.s. tvåbostadshus. Ca 28 bostäder skall uppföras med hyresrätt. De är förlagda i tvåvånings fyrbostadshus. Lägenhetsstorlekarna är 1½ rok och 4-5 rok för småhusen. Stiftelsen Gustavsbergs Bostäder avses bli förvaltare.

Parhusen avses att uppföras med organiserat självbyggeri. De självbyggda bostäderna fördelas med 50 % till boende i Gustavsbergs kommun, med 20 % till kunder i Stockholms fastighetskontors småhusavdelnings kundregister och med 30 % till anställda vid AB Gustavsberg.

Dessa ytor anges med B på plankartan.

Barnomsorg och skolor

Inom planområdet är avsikten att två barnstugeavdelningar, smågruppavdelningar, för 15 barn vardera inreds i två hus på separat tomt.

I framtiden kan ytorna användas för bostadsändamål, helt eller delvis, efter ombyggnad.

Låg- och mellanstadieskola på gångavstånd är Munkmoraskolan.

Närmaste högstadieskola är Kvarnbergsskolan.

Barnstugeytorna anges med Ba på plankartan.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsort. Platsbehovet är redan tillfredsställt i närliggande flerbostadshusområde i Munkmora.

Kommersiell service: Närmaste servicebutik ligger inom 1 km:s avstånd i Munkmora och Gustavsbergs centrum är inom gångavstånd.

Friytor

Lekplatser m.m.

Inom bostadsområdet anordnas småbarnslekplatser. Bollek kan försiggå på plan ängsmark mellan Munkmora bostadsområde och detta.

Natur

Befintlig vegetation sparas mot väster. Dels som läbildare för de planerade bostäderna och dels för att minska den visuella effekten av nyttillkommande bebyggelse i kulturlandskapet.

De samlade naturområdena är avsedda att bibehålla sin karaktär som naturområde. Den befintliga åkermarken skall också bidra till att fortsättningsvis karaktären av ett kulturlandskap i skärgårdsnatur bibehålles.

Gångvägar skall i största möjliga mån anpassas till terrängen. Under byggskedet skall naturliga skogspartier förhindras från att förstöras genom stängsling etc. Dessa friytter anges med "park" eller "ga" på plankartan och vertikalskraffering markerar skyddsvärda områden.

Vägar och trafik

Biltrafik

Den nya bebyggelsen ansluts till Aspviksvägen med en ny utfart i områdets sydöstra hörn. Entrégatorna inom området skall ej ha separata gångbanor, utan utformas som kombinerad gång-, cykel- och bilväg. I avsikt att begränsa bilhastigheten förses entrégatorna med hastighetsdämpande åtgärder, som t.ex. gupp och avsmalningar. På varje enbostadstomt ordnas två biluppställningsplatser, den ena under skärmtak, carport. För lägenheterna anordnas parkeringsplatser som kan förses med skärmtak. 1 bilplats per smålägenhet är dimensioneringsnorm. 12 bilplatser kan täcka barnstugans behov av angörings- och uppställningsplatser. Kollektiv trafik: Närmaste busshållplats är i Munkmora och bussterminalen ligger i Gustavsbergs Centrum.

Gång- och cykeltrafik

Viktiga målpunkter för gående och cyklister är Gustavsbergs Centrum och barnstuga, skola och butik i Munkmoraområdet. Dessa nås med öst-västliga gångvägar och en gångväg i nord-sydlig riktning på ången mellan bostadsområdena. Dessa iordningställs och en gångväg förs upp till befintligt gångsystem i Munkmora. Anslutning till detta sker vid närmaste vändplan i Munkmora.

Teknisk försörjning

Området ansluts till det kommunala vatten-, dagvatten och avloppsnetet som finns utbyggt för närliggande bostadsområde. Ledningsstråk är förlagda i parkmarken. Elverket avser att försörja området från ny transformatorstation placerad mitt i området. Plats för denna betecknas med Es på plankartan. För VA-ledningar finns u-område i byggnadsmark. Bostäderna kommer att uppvärmas med vattenburen elvärme. Traditionell sophämtning, sopskåp på varje tomt planeras. Lägenheterna får gemensamma sopskåp inbyggda i förråden och vid carport.

Geoteknik

Angående grundläggning och konstruktioner, hänvisas till avsnitt "Geotekniska förhållanden" och till den geotekniska utredningen. Allmänt gäller att huvudparten av husen kan grundläggas med plattor. Bl.a. i områdets nordligaste del finns dock lös lera varför ett 10-tal av husen måste grundläggas med pålar.

PLANGENOMFÖRANDE

I det avtal, som träffas mellan Värmdö kommun, Stockholms stad genom Stockholms fastighetskontors småhusavdelning (SMÅA), Stiftelsen Gustavsbergs Bostäder och AB Gustavsberg slås fast att exploateringsavtal skall upprättas mellan parterna för genomförande av planen. AB Gustavsberg försäljer byggnadsmark till självbyggare, Stiftelsen Gustavsbergs Bostäder och kommunen. SMÅA skall vara byggherre. Småhustomterna upplåts med äganderätt. Småhusen skall byggas med självbyggeri, som SMÅA organiserar och leder. Lägenheterna entreprenadbyggs. För skötsel av de gemensamma anläggningarna på byggnadsmark skall bildas en samfällighetsförening. Föreningen övertar och sköter också gångvägssystemet på parkmark. Markägaren svarar för skötseln av resterande mark inom parkområdet. Bostäder med barnstugeavdelningar är förlagda på en separat tomt, som kommunen skall äga.

SAMRÅD

Samråd har skett med kommunledning och berörda förvaltningar. Samråd har skett med berörda markägare. Samråd med Vägverket om utfartsfrågor har skett och förhandsyttrande i byggnadsplanefrågan har lämnats. (VFAB PB 20-A 86:2251).

Vid samrådsremiss till berörda, fram t.o.m. den 27 mars, har de viktigaste synpunkterna varit följande: Gångavstånden till busshållplatser är långa men acceptabla enligt SL (Storstockholms Lokaltrafik). Med hänsyn till den relativt ringa bebyggelsen föreslås ej någon ny busshållplats. Gångvägssystemen utanför planområdet bör byggas ut fram till hållplatser vid Björnskovsvägen och korsningen Aspviksvägen/Skyttevägen. Planförslaget medger detta, men gångvägar utanför planområdet kan ej åtgärdas inom ramen för planförslaget. I övrigt hänvisas till sammanfattning av samrådsremiss, daterad 87-03-31.

Planförslaget har varit utställt under tiden 28 april - 27 maj 1987.

Under utställningstiden framfördes i huvudsak samma synpunkter på planförslaget som vid § 14. Samråd enligt ovan.

Länsstyrelsen krävde att garantier finns med hänsyn till trafiksäkerheten, för att GC-väg byggs längs Aspviksvägen, innan planen förs till antagande och fastställelse.

Kommunen fattar beslut om GCM-vägens utbyggnad innan antagande,

STOCKHOLMS FASTIGHETSKONTOR
Småhusavdelningen
Arkitektbyrån

Erling Johansson
Erling Johansson

Kaisa From
Kaisa From

Värmdö kommun

Kjell Jansson
Kjell Jansson
Planeringschef