

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Ösby 1:1, Värmdö kommun

Upprättad december 2004
Rev 2005 01 14

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att utnyttja området vid Ösby träsk för idrottsändamål. Planen är flexibelt utformad så att byggnader för olika ändamål är möjliga. I första hand är en simhall med plats för 25-metersbassäng och en bassäng för de mindre tänkt att uppföras här. Det finns också utrymme för eventuellt framtida expansionsbehov.

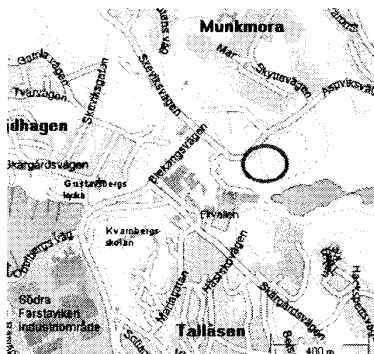
Det är också möjligt att bygga till exempel en tennishall i direkt anslutning till den befintliga tennisanläggningen som gränsar till planområdet. Det finns stora samordningsvinster om en gemensam entré kan byggas och att parkeringsytor kan samnyttjas.

Totalt ges möjlighet till en bruttoarea om 10 000 m².

Planen bedöms förenlig med kap 3, 4 och 5 Miljöbalken.

PLANDATA

Läge och avgränsning



Planområdet ligger alldeles nordost om Gustavsbergs centrum och vid Ösbyträskets nordvästra strand. Det avgränsas i norr av Aspviksvägen.

*Planområdets
läge*

Areal

Planområdet är cirka 6 ha stort ha stort.

Markägförhållanden

Marken ägs av JM AB. Värmdö kommun avser att förvärva av den mark som nu planläggs för idrottsändamål.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Gustavsbergs centrala delar är av riksintresse för kulturminnesvården. Planområdet ligger dock utanför riksintresseavgränsningen.

Översiktsplan

I översiktsplanen som antogs i juni 2003 anges att Gustavsberg är Värmdös kommuncentrum och att orten skall utvecklas till ett modernt kommuncentrum. Målet är att Gustavsbergs centrum skall innehålla handel, kultur, idrott, service och bostäder.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd upp till 100 meter från strandlinjen. Kommunen kommer i samband med planläggningen ansöka om att strandskyddet upphävs i de delar som planläggs. Den allmänna tillgängligheten till stranden säkerställs genom x-område avsett för allmän gångtrafik och bad samtidigt som den planerade badanläggningen kan dra fördel av läget nära vattnet.

Detaljplaner och förordnanden

Planområdet är delvis planlagt. Gällande detaljplaner har nummer S4 och S20 i kommunens arkiv.

Planen med nummer S4, som innehåller idrottsändamål, vann laga kraft 65 02 24, planen med nummer S20, som även den innehåller idrottsändamål, vann laga kraft 76 12 07.

Program för planområdet

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens intention att utveckla servicen i Gustavsberg varför program inte ansetts nödvändigt.

Övriga kommunala beslut

I maj 2004 beslutade kommunfullmäktige att ett arbete med utvecklingen av Gustavsbergs centrala delar skulle påbörjas och anslog medel för parallella uppdrag. Ett av syftena med de parallella uppdragen är att belysa hur Gustavsbergs centrala delar skall bli tillgängliga för alla. Vilka stråk och samband som skall förstärkas är en annan fråga som skall lösas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig och tillkommande bebyggelse

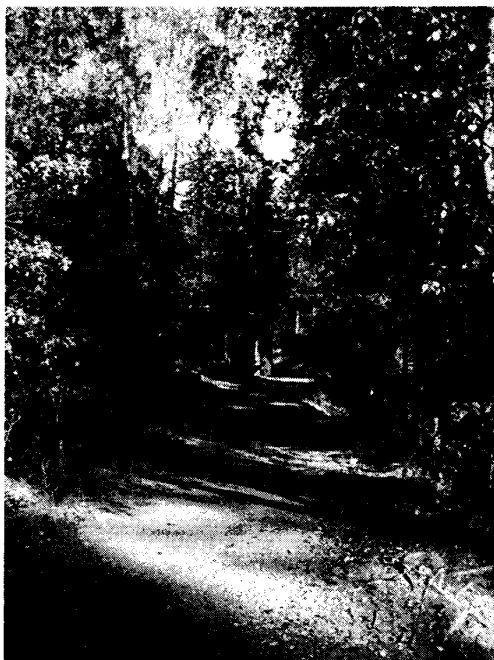
En simhall föreslås placeras nära Ösby träsk där utsikt och visuell kontakt mot sjön utnyttjas. Vid sjön finns också möjlighet att anordna ett mindre utomhusbad. Nya tennisbanor förläggs med fördel väster den nya simhallen och kan då placeras i höjdnivå så att det ansluter till omkringliggande byggnader. Planområdet omfattar även del av fastigheten Ösby 1:78 där bland annat Tennishallen ligger. Värmdö Tennisklubb driver där en verksamhet som är växande och har behov att utvidga sin verksamhet. Planförslaget ger möjlighet till att bygga ut tennishallar i anslutning till simhallen med gemensam entré, café och samlings-salar.

De västra delarna av den södra bergknallen kan bibehållas som orörd natur men kan utgöra reserv för framtida expansion. En sådan expansion får då en naturlig koppling till befintligt centrum.

Marken är för närvarande bebyggd med ett mindre hus med bastu. Planförslaget innebär att huset kan behållas eller alternativt ersättas med en nyare anläggning.

Den tillkommande bebyggelsen har relativt stora volymer. Planrådets topografi gör att det är möjligt att placera byggnaderna på ett sådant sätt att de får stöd av den omkringliggande naturen.

Rekreation



Ösbyslingan och skateboardbanan

Området nyttjas redan för många aktiviteter. Runt Ösby Träsk löper Ösbyslingan som är ett omtyckt promenad- och löparstråk.

Vid den grusade ytan med berghälar pågår cykelträning och på asfaltytan i norr finns en träningsbana för skateboard uppställd.

Parallellt med detta planförslag ligger ett förslag till naturreservatsbildning av större delen av Ösby träsk samt mark omkring, i huvudsak söder där om Ösby träsk. Reservatsbildningens huvudsakliga syfte är att säkerställa områden för rekreation och friluftsliv i anslutning till Gustavsberg, Betsede och Mörtlös. Även områdets naturvärden ska tillvaratas liksom de kulturmiljövärden som finns knutna till kulturlandskapet och fornlämningarna. Planområdet gränsar till det föreslagna naturreservatet. Det finns starka motiv för att just i denna punkt åstadkomma en koppling mellan befintliga och nya fasta anläggningar för rekreativa ändamål och arealer för det rörliga friluftslivet.



Bastun och berghällar ner mot Ösby träsk

Planförslaget innebär att det även fortsättningsvis skall vara möjligt att röra sig fritt runt Ösby träsk. Ett alternativ kan vara att förlägga en gångbro över näset mellan sjöns stora och lilla vattenspegel.

Genom x-markeringen, som innebär att ett område i kvarteret skall vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik samt bad och friluftsliv, som bestämmelse lämnas det också möjlighet att fritt kunna ta sig ett dopp i sjön.

Landskapsbild och vegetation



Planområdet är mycket kuperat med två markanta bergryggar med berg i dagen. Där emellan, ned mot Ösby träsk, förekommer flata berghällar. Nordväst härom uppvisar marken spår av tidigare utförd uppfyllnad. Dalstråket mellan bergknallarna har

tidigare varit mer öppet men uppvisar nu en kraftig igenväxning av främst asp men även arter som sälg och björk.

Det mest påfallande i området är bergknallarna. Med lätthet går det att föreställa sig hur dessa en gång har stuckit upp ur havet precis så som övriga öar i skärgården gör i dag. Skärgårdskaraktären är påtaglig, i synnerhet närmast sjön.

Bergknallarna uppvisar vacker hållmarkstallskog men här finns också inslag av lövträd, framför allt björk. Främst i sluttningarna mot befintlig sportanläggning och befintlig parkering finns även inslag av andra lövträd, t ex ek.

Det markanta berget i områdets nordöstra del utgör en avgränsning ner mot det centrala dalstråket.

Aspviksvägen ligger på en hög bank och utgör områdets begränsning mot nordväst.

I dalstråket är en avloppshuvudledning förlagd.

En luftledning skär ett sår i den i övrigt naturliga vegetationen på den södra bergknallen.

Det nordöstra berget ska lämnas orört, bland annat med hänsyn till att de stora nivåskillnaderna i sig utgör komplikationer för utformningen av de planerade anläggningarna och den branta sluttningen kan i stället utgöra en naturlig gräns mellan exploateringen och bevarad natur.

Den planerade sportanläggningen ska placeras så att vandringsmöjligheterna runt Ösby träsk vidmakthålls och därmed utgöra en viktig entré till friluftsområdet som det nya naturreservatet utgör.

En utbyggnad av sportanläggningen i föreslaget läge innebär ett mycket begränsat ingrepp i landskapsbilden på grund av topografin och de branta stränderna. Läget ger en fantastisk möjlighet för en tilltalande och vacker badanläggning och avsikten är att bevara och utnyttja den karaktär som topografi och befintlig vegetation erbjuder i strandzonen.

Radon och geotekniska förhållanden

I samband med Värmdö kommuns avfallsplan 1992 inventerades och riskklassificerades gamla nedlagda avfallsupplag. I denna rapport konstateras att i planområdets södra del tidigare har funnits ett avfallsupplag för porslin som ligger på lera och grus. Upplaget har fått riskklass 4, liten risk. De geotekniska förhållandena behöver ändå utredas närmare vid projektering och grundläggning. Eventuell förekomst av radon behöver också utredas.

Gator och trafik

Parkering, angöring

Det nya idrottsområdet skall angöras via infarten till den befintliga parkeringen på fastigheten Ösby 1:1. Det kan då vara lämpligt att anordna parkering för idrottsanläggningarnas behov vid idrottsområdets norra del.

Behovet av parkeringsplatser bör kunna tillgodoses inom det utfyllda och igenväxande dalstråket. Även av praktiska och ekonomiska skäl antas det vara lämpligt att förlägga parkeringar hit, och inte byggnad, med hänsyn till den befintliga avloppskulvertens förläggning.

Kollektivtrafik

Området är väl kollektivtrafikförsörjt. Det finns en bussterminal vid centrums södra del som ett flertal linjer trafikerar. Det finns både lokaltrafiklinjer och linjer mot Stockholm.

Gång- och cykeltrafik

Värmdö kommun har påbörjat ett arbete där bland annat trafikstrukturerna med avseende på gång- och cykelvägnätet och tillgänglighet i det centrala Gustavsberg skall studeras. Det bedöms som det finns goda möjligheter att anordna gång- och cykelvägar till området. I denna detaljplan reserveras mark för allmän gång- och cykeltrafik längs planområdets hela södra sida samt längs vattnet. Det ger en flexibel tillgänglighet som kan nyttjas beroende på hur det mer övergripande nätet slutligen kommer att utformas.

Tillgänglighet

Nivåförhållandena inom planområdet är sådana att det är möjligt att ordna tillgänglighet från parkeringsplatsen till idrottsanläggningarna på ett tillfredsställande sätt.

Idrottsanläggningarna skall vara tillgängliga för rörelsehindrade.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Genom området löper en huvudvattenledning som försörjer Mörtlös och Värmdölandet med dricksvatten samt en tryckavloppsledning med spillvatten från hela Betsede. Ett u-område reserveras för dessa ledningar.

Anslutning till kommunalt vatten kan ske via huvudvattenledningen. Anslutning till det kommunala avloppsnätet kan ske med pumpning till Aspviksvägen. Vid tömning av bassänger och den interna reningsanläggningen i badet kan vattnet innehålla sådana mängder föroreningar (klor med mera) att reningsprocessen i avloppsverket kan skadas. VA-avdelningen kommer därför att ställa krav för att kunna ta emot detta vatten.

Dagvatten

Översiktsplanen anger att i första hand skall dagvatten tas om hand lokalt. Dagvattenhanteringen behöver dock studeras närmare under det fortsatta planarbetet.

Värme

Möjligheten att utnyttja överskottsvärme från ishallen bör undersökas.

El

Den luftledning som går genom området förutsätts ligga kvar alternativt markförläggas i ett annat läge.

Avfall

Det är viktigt att se till att hämtning av avfall som uppkommer kan hämtas på ett enkelt och effektivt sätt. Värmdö kommun har utarbetat regler och riktlinjer för avfallsutrymmen, transportvägar och kärlvikter i Värmdö kommun. Bland annat anges att avfallsutrymmet skall utformas så att det medger och underlättar sortering av avfall vid källan.

Konsekvenser för miljön

En utbyggnad av fritidsanläggningar inom planområdet kommer att innebära att en del naturmark kommer att tas i anspråk. Den lämpligaste placeringen är i anslutning till befintliga idrottsanläggningar med hänsyn till ledningslängder, anläggning av ny gång- och cykelförbindelse, samordningsfördelar angående parkeringsytor med mera.

Ösby träsk är utpekad som ett ekologiskt särskilt känsligt område och en svag länk i den regionala gröna kilen varför det är angeläget att ta så lite mark i anspråk som möjligt. En förutsättning är att de nya sport- och fritidsanläggningarna inte på något sätt äventyrar eller ökar belastningen på Ösby träskes vattenmiljö. Bildandet av naturreservat avser att garantera att resterande delar kring sjön bevaras som natur- och rekreationsmiljö för framtiden.

Den nya badanläggningen som avses att bli placerad närmast sjön bör kunna utformas på ett estetiskt tilltalande sätt och därmed utgöra ett tillskott samt utgöra en länk mellan naturmarken och den befintliga exploateringen. Påverkan på landskapsbilden bedöms som mycket ringa med omsorgsfull inplacering och med hänsyn till de topografiska förhållandena.

Den konstaterade avfallsdeponin för porslinsrester i planområdets södra del samt utfyllnaden i områdets centrala del bör studeras närmare med hänsyn till miljörisker i samband med fortsatt projektering.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Ingemar Eriksson, planchef

Medverkande konsulter

Bengt Lindqvist, WSP Stadsutveckling

Eva Nyberg-Björklund, WSP Stadsutveckling

Värmdö kommun

Planenheten

Ingemar Eriksson

Planchef