

Förslag till stadsplan för Ösby 1:66 och del av 1:1 och 1:65 (Skogsbo) i Värmdö kommun. Förslaget upprättat på stadsarkitektkontoret i Värmdö i mars 1983. Reviderat i augusti 1983.

B E S K R I V N I N G

INKOM 11082

-40KI.83 1201 83

LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

HANDLINGAR

1. Denna beskrivning.
2. Stadsplanekarta med tillhörande bestämmelser.
3. Illustrationsplan.
4. Grundundersökning.
5. VA-utredning.
6. Fastighetsägarförteckning.

PLANDATA

Planområdet är beläget en halv kilometer öster om Gustavsbergs centrum. Planförslaget utgör första etappen i en planerad utbyggnad av Mossenområdet som är planerad att rymma bostäder och arbetsplatser samt sträcka sig mellan Gustavsberg och Mörtlös. Denna första etapp, kallad Skogsbo, innehåller ett arbetsområde för icke störande verksamheter som kontor och lättare industri, typ elektronikindustri.

Planområdet begränsas i norr av Ösby träsk, i väster av Kråkberget, i söder av Skärgårdsvägen och i öster av en höjdplatå på vilken det första bostadsområdet i Mossen planeras.

Planområdet är ca 8 ha stort.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

GÄLLANDE PLANER

Ö v e r s i k t l i g a p l a n e r

För kommunen gäller en markdispositionsplan antagen av kommunfullmäktige i januari 1983. Denna anger planområdet som område avsett att utvecklas som arbetsområde.

Området ingår i "Förslag till områdesplan för Mossen" upprättad 1979-01-30 av Orrje & Co vilken har blivit föremål för kommunala beslut i kommunfullmäktige i juni 1980, där fullmäktige beslutade att lägga delar av planen till grund för fortsatt utredande. I planen är området tänkt för centrumkompletterande aktiviteter såsom samlingssalar, kontor och liknande. Områdesplanen räknar vidare med ett bostadsområde för ca 160-180 lägenheter omedelbart öster om Skogsbo i det s k Stubbkärret.

Kommunens bedömning av områdesplanen idag är bl a att den räknar med alltför låg exploatering varför den är föremål för revidering.

D e t a l j p l a n e r

För västra delen av området gäller stadsplan för centrum fastställd 1965-02-24. Den delen om stadsplanen som ligger inom planområdet är angett som parkmark. Den delen av Skägårdsvägen som ingår i planområdet ingår i stadsplan för Bortre Hästhagen fastställd 1969-05-08.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunfullmäktige beslutade 1982-12-16 att förvärva den del av Ösby 1:1 som ligger inom och väster om planområdet. Härigenom blir kommunen ägare till all mark inom planområdet.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

T e r r ä n g f ö r h å l l a n d e n , v e g e t a t i o n , l o k a l - k l i m a t

Området består av en dalsänka, svagt sluttande mot söder, mellan två högre bergryggar. Sänkan är i botten fylld med lera, vilken brukas som åker. I norr mot Ösby träsk har dalsänkan fyllts ut med tippmassor till +15 meter. För övrigt varierar dalsänkans botten mellan +10 - +15 meter. Bergslutningarna är bevuxna med hållmarkstallskog eller blåbärsgranskog. Den öppna hållmarkstallskogen anses värdefull ur rekreationssynpunkt. Bergslutningen i sydväst är mindre brant samt bildar en större plåtå där nuvarande läkarstationen Skogsbo ligger. Bergryggarna sluttar för övrigt brant upp till en nivå på +30 - 40 meter.

Lokalklimatet i Mossenområdet har bedömts i "Energistudie Gustavsberg", K-konsult 1982. För Skogsbo visar studien bl a att i dalgången samlas kallluft, med risk för kallluftsstagnation i områdets lågpunkt. Kalla vindar kommer huvudsakligen från norr. Områdets sydvästra plåtådel har ett mycket gynnsamt lokalklimat - en åt syd och sydöst orienterad sluttning.

Rekommendationer beträffande byggnaders placering med hänsyn till lokalklimatet är t ex att man bör undvika långa parallella byggnadskroppar i dalens längsriktning, då de förstärker vindhastigheten. Byggnader som grupperas fritt kan tjäna till att i stället dämpa vinden.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av AIB i december 1982. Den visar att i de västra och norra delarna av området är grundläggningsförhållandena goda medan det i öster och söder är sämre grundläggningsförhållanden med lös lera överlagrad med torrskorpelera. Den lösa lerans mäktighet varierar från någon meter i norr till 15-16 meter strax utanför planområdet i sydost. Bebyggelse på fyllnadsmassorna i norr måste pålas. För en mer detaljerad information, se den bilagda grundundersökningen.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga byggnadsminnen. I nordvästra hörnet av planområdet, i Ösby träsk, finns en jättegryta under vattnet strax utanför stranden. För övrigt finns inga fornminnen.

Bebyggelse

Inom området ligger idag en läkarstation, byggd i tegel i ett plan med källare. Vidare finns på området en tvåvånings träbyggnad använd av AB Gustavsberg som genomgångsbostad för arbetare. Byggnaden är i gott skick, men har i övrigt inget särskilt kulturhistoriskt värde. På fyllnadsmassorna mot Ösby träsk ligger ett par mindre industribyggnader av plåtskjulskaraktär.

Vägar och trafik

Nuvarande utfart på Skärgårdsvägen är med vissa justeringar, den ur siktssynpunkt bäst lämpade inom aktuell vägsträcka.

Ledningssystem

Idag finns kommunalt vatten och avlopp till läkarstationen i områdets sydvästra del. Ledningarna tål endast en mycket begränsad belastningsökning. Avrinningen av dagvatten inom området är idag ej tillfredsställande. Via dalgången mot Ösby träsk avvattnas ca 25 ha. Då dalgången lutar åt fel håll och dessutom är utfylld med tippmassor närmast Ösby träsk översvämmas dalens södra del vid större nederbörds mängder.

Genom norra delen av planområdet passerar en 20 kv-elledning ägd av Älvkarleby kraftverk.

Markägförhållanden

Markägare inom planområdet är AB Gustavsberg och Värmdö kommun. Värmdö kommun förhandlar om köp av AB Gustavsbergs mark.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget syftar till att tillskapa ett arbetsområde för kontor och lättare industri, typ elektronisk industri centralt beläget i Gustavsberg och med mycket god arbetsmiljö.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Arbetsplatser

Skogsbo är lämpligt för lättare industri och kontor med högra krav på kringliggande miljö. Med hänsyn till närheten till bostäder, centrum m m får den verksamhet som lokaliseras hit ej åstadkomma något slag av störningar som buller eller luftföroreningar.

Området är ca 3,5 ha stort. För den verksamhet som diskuteras är det rimligt att anta en personaltäthet av 100-200 arbetande/ha. Mer än 350 personer kan komma att arbeta inom området om det i sin helhet nyttjas för avsett ändamål.

Planen rymmer två delområden: Närmast Skärgårdsvägen finns ett område tänkt för handel och hantverk i anslutning till nuvarande läkarstation. Livsmedels-
hande tillåts ej eftersom tillräckligt parkeringsutrymme inte går att anordna. En ny polisstation planeras att inrymmas i läkarstationen med kompletterande bebyggelse i form av t ex garage.

Från Skärgårdsvägen och genom dalgången sträcker sig det egentliga arbetsområdet. I huvudsak bebyggs det med enplansbyggnader. Bebyggelsen lokaliseras i första hand till de delar som är lämpligast att bebygga, vilket är den västra sidan av dalgången. Tomtstorlekar bestäms utifrån de lokalprogram intressenterna presenterar. Uppskattningsvis får man plats med 6-8 tomter för den typ av industri som idag är aktuell. Till förslaget hörande illustrationsplan är ett exempel på lösning.

Exploateringsgraden av tomt bör ligga mellan 0,25-0,70 beroende antal våningar, samt på anordnandet av gemensamma parkeringstomter och kravet på utbyggnadsmöjlighet inom tomt.

Principen med byggnader grupperade kring ett centralt gång- och cykelstråk som på några ställen utvidgar sig till större platser bör följas även om tomtstorleken och byggnadernas storlek och utformning kan variera. Det är till detta centrala gångstråk som besökare och rörelser inom området skall koncentreras. Gångstråket är ej bestämt i planen men dess huvudsakliga sträckning bör vara från söder till norr.

I norr, med utsikt över Ösby träsk, finns utrymme för en byggnad som kan innehålla gemensamma servicefunktioner för området som t ex matservering, konferenslokaler, gemensam administration, bastu.

Handel och övriga tjänster

Cirka 400-500 meter väster om planområdet ligger Gustavsbergs centrum med kommersiell, kommunal och landstingskommunal service. 200 meter väster om området ligger restaurant Vita Hästen som utöver Domusrestauranten är den matservering som finns i Gustavsberg. När antalet anställda i planområdet ökar kommer dessa matserveringar inte att vara tillräckliga. Man kan då tänka sig att en matservering öppnas inom planområdet t ex vid Ösby träsk eller att det ökade antalet lunchgäster ger underlag för etablering av nya restauranter i Gustavsbergs centrum.

S k y d d s r u m

Området ingår i skyddsrumsort, vilket innebär att skyddsrum skall finnas inom en radie av 200 meter.

Byggnaderna för verksamheter planeras bli lätta och flexibla och därför ej lämpade för skyddsrum.

Skyddsrum kan däremot byggas i byggnad för gemensamma behov, vid en ombyggnad av läkarstaiton eller i eventuella parkeringsgarage.

FRIYTOR

F r i t i d s v e r k s a m h e t e r

200 meter väster om området ligger Ekvallens idrottsplats med fotbollsplan (på vinterhalvåret bandyplan), ishockeyring samt ett tält för gymnastik och tennis.

Vid Ösby träsk's norra strand finns en bastu.

N a t u r

I planen ingående parkmark ska skötas som skogspark vilket innebär en extensiv skötsel. Sluttningen ner mot Ösby träsk iordningsställs och gångvägar anläggs ner till vattnet och mot Gustavsbergs centrum.

VÄGAR OCH TRAFIK

G a t u n ä t

Anslutningen till Skärgårdsvägen sker i nuvarande anslutning som byggs ut och flyttas något österut. Trafikmatningen av området sker via en matargata i sluttningens foten i områdets östra kant.

Kvarteret kommer normalt inte att trafikeras av långtradare, men matargatan med vändslinga utformas så att 24-meters långtradare kan angöra och vända i området.

I sydöstra hörnet lämnas ett vägreservat för en eventuell framtida väg till Stubbkärret det bostadsområde som planeras på bergshöjden strax öster om planområdet.

G å n g - o c h c y k e l t r a f i k

Mellan det framtida Mossenområdet och Gustavsbergs centrum planeras två huvudstråk för cykel- och gångtrafik, ett i planområdets södra kant och ett i dess norra kant.

K o l l e k t i v t r a f i k

Busshållplatser finns på Skärgårdsvägen i anslutning till infarten till området. Restid till Slussen är 20 minuter.

P a r k e r i n g o c h a n g ö r i n g

Parkeringen för anställda inom området föreslås ske dels inom kvartersmarken dels i form av en större parkering sydost om området. Eventuellt kan parkeringen inom kvarteret samlas till någon eller några gemensamma parkeringstomter.

Besöksplatser anordnas vid varje industribyggnads huvudentré.

Angöring av industribyggnaderna med transporter samordnas med fördel så att två företag delar på en lastgård.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

V a t t e n o c h a v l o p p

Vatten- och avloppsledningar läggs i gatan. I sydöstra hörnet av området anläggs en pumpstation varifrån avloppet pumpas längs Skärgårdsvägen mot Gustavsbergs centrum.

Dagvattnet från området, liksom från omkringliggande områden med avvattnning genom dalgången, leds till en punkt i pumpstationens närhet varifrån en dagvattenledning byggs i matargatan med utlopp i Ösby träsk.

För en mer detaljerad redogörelse av vatten och avloppslösningen, se bifogad va-utredning.

PLANGENOMFÖRANDE

Värmdö kommun kommer att köpa den mark inom planområdet som ägs av Gustavsbergs AB. Kommunen iordningsställer vägar, allmänna vatten- och avloppsledningar med anslutningspunkter.

För gemensamma parkeringsanläggningar och byggnader för gemensamma funktioner och service inrättas gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen.

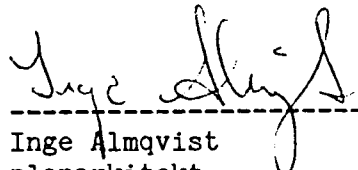
SAMRÅD

Samråd har hållits med berörda myndigheter liksom fastighetsägare och nyttjanderättsinnehavare inom planområdet. I samrådet har inte framkommit några negativa synpunkter på planförslaget.

Gustavsberg 1983-08-10



Kjell Jansson
stadsarkitekt



Inge Almqvist
planarkitekt