
ÖSMO VILLAÄGARFÖRENING

SAMRÅD AVSEENDE

UTBYGGNADEN AV ETAPP 1

I detta samråd beskriver Ösmo Villaägareförening de fokuspunkter avseende olika samhällsfunktioner som bör finnas inom ramen för utvecklingen av ett trädgårdssamhälle med insprängda delar av småstadens olika servicefunktioner i centrala delen av etapp 1.

Ösmo Villaägareförening (ÖV) anser att bifogad planbeskrivning i stort sett fångar dessa aspekter på delar av de samhällsviktiga funktioner som ÖV förordar och som behövs för ett framtida samhälle och i en fungerande landsbyggsnod¹.

ÖV ska enligt stadgarna föra medlemmarnas talan, vad gäller fastighetsekonomiska angelägenheter och intressen, samt för medlemmarnas talan gentemot den kommunala ledningsorganisationen.

ÖV vill därför poängtera de essentiella egenskaper i samhällsuppbyggnaden, som möjliggör ett livslångt boende i ÖSMO och som underlättar förflyttningen mellan dessa boendeformer.

I Planbeskrivningen så finner vi nedanstående citat som påverkar ÖV syn i detta samråd:

- *För detaljplanen gäller följande preliminära tidplan: Samråd kvartal 2-3 2023 Granskning kvartal 2 2024 Antagande kvartal 4 2024 Laga kraft i kvartal 1 2025 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)*
- *"Till samtliga områden för markanvändningarna som avser bostäder, centrum, vård och förskola hör egenskapsbestämmelser som reglerar högsta nockhöjd. Höjden regleras för att säkerställa att skalan håller sig inom stadstypen småstad. Angiven nockhöjd ger ett spann på mellan 2–4 våningar med inredd vind."*
- *"Planförslaget möjliggör för förskola på två olika platser. De föreslagna tomternas förutsättningar skiljer sig något och för- och nackdelar vilka beskrivs närmre i den översiktliga barnkonsekvensanalysen. Positivt är att både tomterna har nära till parken (i synnerhet placeringen intill parkområdet) vilket underlättar för utflykter. Det finns goda förutsättningar för en kvalitativ utemiljö, för den föreslagna placeringen intill Nyblevägen så har tomten mer höjdskillnader och vegetation som kan sparas för naturlig skugga, vilket är positivt. Vad gäller friyta är det bra att den totala friytan med 3200 kvm överstiger Boverkets rekommendationer (3000 kvm). Kvadratmeter per barn däremot är 30 kvm vilket inte uppfyller Boverkets rekommendationer (40 kvm/barn). Detta kan ge konsekvenser såsom ökat slitage samt minskade möjligheter för viss typ av ytkrävande lek såsom springlek."*

¹ RUFS 2050

Samrådstext

ÖV har under lång tid påpekat att det i Ösmo saknas alternativ för en rotation i boendet under olika faser av livet. Sådana möjligheter som kan resultera i att yngre familjer kan överta fastigheter allteftersom dessa lämnas av fastighetsägare som av olika skäl vill övergå till annan boendeform såsom ägande av bostadsrätt hyresrätt. Det som också framkommit är att när man blir äldre så vill man inte spräcka den sociala kontext som man byggt upp under många år med vänner och kända omgivningar.

Därför måste dessa drivkrafter byggas in i uppbyggnaden av det nya samhället- "Ösmo som landsbyggsnod" på Södertörn – och omfatta de mervärden som RUFS 2050² pekar ut som framtida som trivselfaktorer.

Boverket skriver³ att det ska finnas en sammanhållande arkitekturstrategi som håller samman ett samhällsbygge av denna karaktär och storlek.

" En arkitekturstrategi är ett viktigt verktyg för att öka kunskapen om arkitekturens betydelse för att utveckla och ta tillvara värden i den byggda miljön. I en arkitekturstrategi kan ni inom kommunen formulera och lyfta fram vad dialogen behöver fokusera på när ni planerar, bygger och förvaltar."

ÖV har i plankartan och planbeskrivningen funnit en del motsägelser som vi kan hänföra till avsaknaden av en arkitekturstrategi, som visar på helheten, där etapp 1 utgör en central del.

ÖV vill därför åberopa dessa iakttagelser i detta samråd genom nedanstående summering.

ÖV vill betona föreningens syn på nuvarande detaljplanläggning med förhoppning att dessa synpunkter arbetas in i det slutliga förslaget till detaljplan.

Nuvarande plankartan och planbeskrivning är inte överensstämmande i text och bild. Ett exempel är att i plankartan så inskrivs nockhöjder om 21 m medan i planbeskrivningen så anges 3–4 våningshus (12-15 m⁴).

I de centrala delarna i ÖSMO beskrivs tre kvarter med ett sammanhängande garage för parkering under mark. ÖV Förutsätter att det finns skilda garage, som avskiljer de fast boende från handelns tillfälliga besöksparkeringar.

Slutligen vill ÖV betona det som beskrivs i RUFS 2050, där ÖSMO pekas ut som en central nod för kommunikation till/från landsbyggsnoden och dess serviceorter. Därför bör parkeringsytor för detta syfte omhändertas i utvecklingen nästkommande etapper.

² [Introduktion till RUFS 2050 - Region Stockholm](#)

³ [Vägledning om arkitekturstrategier - Boverket](#)

⁴ I beskrivningen sid 16 står "bebyggelsen ska inte överstiga fyra våningar plus inredd vind".

Plankarta

Den plankarta som idag är ute för samråd, innehåller ett antal delar som inte tydligt ligger i linje med vad skrivs i planbeskrivningen. ÖV kan inte låta bli att ifrågasätta detta faktum där plankartan som är den formella, juridiskt bindande delen av detaljplanen inte har en relevant beskrivning av densamma.

ÖV finner avsaknad av;

1. Höjdsättning in mot centrum anges till högst 21 m i nockhöjd, vilket kräver en förklarande referenshöjd för 0-nivå. Ligger denna i gatuplanet mot Nyblevägen eller relativt nuvarande marknivå för Hallängen 7? Hur stämmer detta mot angivet värde om 3–4 vån inklusive plus vindsplan? Är antalet våningsplan angivna inklusive eller exklusive verksamhetslokaler i markplan?
2. I Plankartan anges 2 olika områden för förskolor. Vi förutsätter att det är antingen eller och inte både och. Även om behovet av förskoleplatser kommer att öka ser vi inte behovet av två förskolor i så nära anslutning till varandra i centrala Ösmo, framför allt inte om Skogsnibble, söder om Nyblevägen, skall finnas kvar som förskola. ÖV förordar en förskola på tomten vid Nyblevägen så att den andra utpekade platsen kan nyttjas för ett senior/trygghetsboende i anslutning till det planerade äldreboendet.
3. I plankartan så anges att det ska finnas ett särskilt äldreboende norr om Midgårdsvägen, som vi förutsätter också täcker in behovet för intellektuellt funktionsnedsatta (IF) äldre?
4. Nuvarande kryssmarkering borde därför tas bort för detta äldreboende för att inte hindra ett bättre markutnyttjande i enlighet med punkt 2 och 3.

Förskola

ÖV anser att röd markerat område i plankartans västra område (märkt med S₁) skulle kunna inrymma planerad förskola med 30–40 m² lektya/barn.

Trygghets och äldreboende integrerat med ett hälsocenter

I det norra rödmarkerade området skulle kunna ett framtida trygghetsboende och SÄBO kunna etableras, kopplat till ett hälsocenter.

Ett hälsocenter som inrymmer ny vårdcentral med såväl pediatrik som allmän medicin och geriatrik. Ett hälsocenter som också kan inrymma fotvård och tandvård såväl som ett REHAB-center. I detta hälsocenter bör också det lokala apoteket ges lokaler.

Gröna tak (b₁ och b₂)⁵

”Gröna tak kan användas i de föreslagna kvartermarksområdena för fördröjning och rening av dagvattnet. Gröna tak är ett effektivt sätt att fördröja och minska avrinningen. Tunna gröna tak är vanligast i Sverige och dessa magasineras i genomsnitt cirka 50% av den årliga avrinningen genom ökad avdunstning och

⁵ Ur Dagvattenutredningen sidan 45

vattenupptag i växterna, medan djupa tak magasinerar cirka 75% (Svenskt Vatten P105, Hållbar dag- och dränvattenhantering, 2011).”

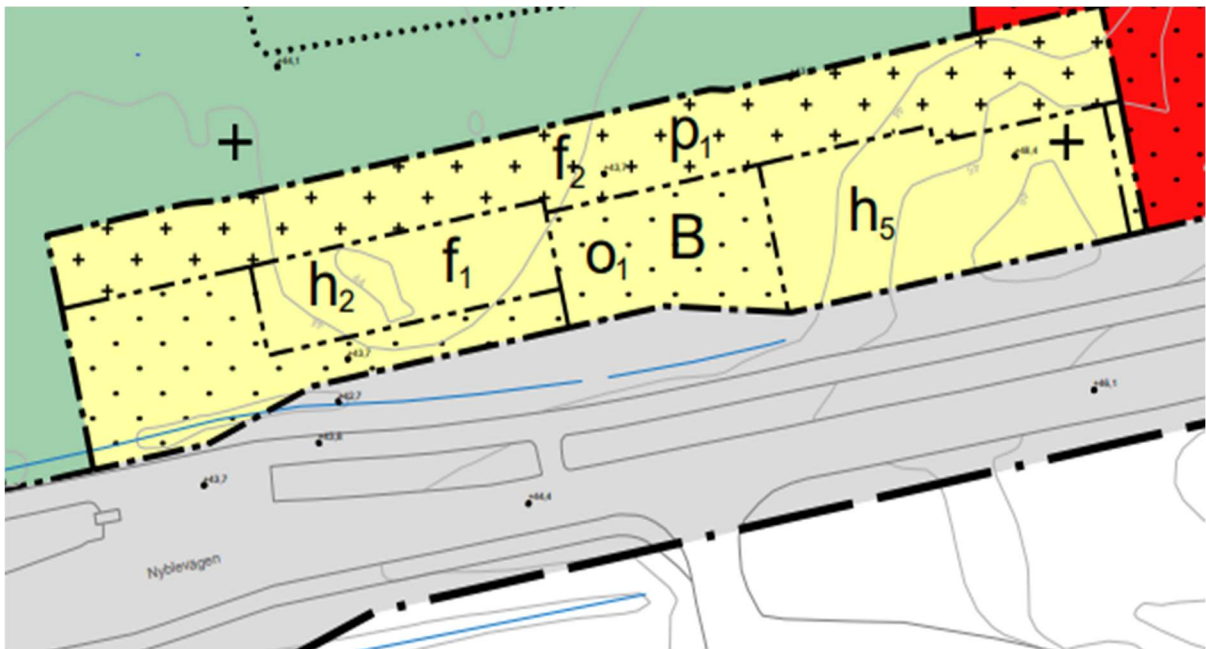
ÖV tolkar ovanstående som en möjlig åtgärd för de innegårdar som ska byggas i de tre kvarteren närmast Hallängen 7.

Takhöjd

I den centrala delen av plankartan så anges ett flertal ”nock-höjder” (h_1 , h_8 , h_{12} och h_{13}) i samma kvarter. Hur kan dessa höjder knytas till arkitekturen för en trädgårdsstad, som definierar 3-4 våningar (9-12 m) ovanför affärslokaler i bottenvåningen (5m)?

ÖV önskar ett förtydligande avseende nuvarande skrivning och inriktning.

Simhall



Enligt beslut i Nynäshamns KS 2018 ska en ny Simhall förläggas till Ösmo. Föreningslivet tillsammans har förordat ett område norr om Nyblevågen som lämpligt för detta ändamål. Det skulle skapa ett sammanhållet fritidscenter runt Ösmo IP och den planerade nya skolan som kan nyttjas av elever under skoltid med en omedelbar tillgång till omklädningsrum, duschar mm. En Att i föreliggande plankarta rita in bostäder på denna tomtkarta kommer att omöjliggöra dessa tankar från ÖV och det samlade föreningslivet. ÖV förordar därför att erforderlig tomtmark, norr om Nyblevågen, avsätts för framtida simhall, gym, bibliotek, café etc. samt inomhushall, i syfte att ersätta nuvarande faciliteter vid Vansta-skolan och centrumhus.

Planbeskrivning

Allmänt kring utbyggnad av Ösmo

ÖV har i allt vårt arbete betonat vikten av att skapa ett samhälle som medför att det blir attraktivt för nya innevånare att flytta hit. Ösmo har idag mycket lite att erbjuda, förutom bilden av en trädgårdsstad, som förmodligen kommer att utöva större dragningskraft på nya invånare. Av den anledningen är det av stor vikt att utvecklingen det nya Ösmo omfattar grundläggande funktioner som kan skapa en sådan dragningskraft.

I den föreliggande planbeskrivningen ger såväl text som illustrationer goda förutsättningar för att skapa ett sådant samhälle. En utpräglad trädgårdsstad med en centrumkärna med småstadskaraktär. En miljö där människans trivsel och trygghet står i centrum.

För att locka barnfamiljer att flytta hit krävs även en god klimatsmart livsmiljö. Det behövs även bra skolor, god tillgång till service och bra kommunikationer, samt lämpliga bostäder med olika upplåtelseformer.

Planbeskrivningen ger goda möjligheter att uppnå allt detta under förutsättning att den kompletteras med en styrd men genomförbar referensarkitektur⁶ för etapp 1, som skapar en trivsamt och tilltalande miljö.

Den nuvarande etappindelningen synes inte vara helt optimal för att åstadkomma ett fullt fungerande samhällsbygge, framför allt inte om tanken är att bygga ut sekventiellt (etapp 1 – 5). Etapperna 1–4 bör ses som en enhet och utvecklas parallellt för att medge att servicefunktioner och befolkningstillväxt matchar varandra på ett bra sätt. För att åstadkomma det bör flytten av Vanstaskolan vara prioriterad och genomföras tidigt och den nya simhallen bör då vara inplanerad.

Lokaler för sjuk- och hälsovård samt omsorg

ÖV har i texten som avhandlar synpunkter på plankartan summerat en del av det gemensamma underlaget som inlämnades 2020 med betoning på ett sammanhållet hälsocenter. Detta borde kunna inrymmas i berörda fastigheter på Hallängen i anslutning till SÄBO och eventuellt trygghetsboende så att multibruk av sjuk- och hälsovård samt omsorg kan åstadkommas.

Genom att det föreslagna hälsocentret integreras med Trygghetsboende och SÄBO kan samordningsvinster uppstå.

Kommunen har det övergripande ansvaret för denna verksamhet enligt HSL 15 kap §1, men kan välja att lägga ut detta på en privat vårdgivare/serviceleverantör.

⁶ Som bygger på en arkitekturstrategi [HYPERLINK "<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/arkitektur-och-gestaltad-livsmiljo/arbetssatt/arkitekturstrategi/vagledning-arkitekturstrategier/process/handling/>"] [Att arbeta strategiskt med arkitektur - Boverket](#)

Småstad

I nedanstående citat så förutsätts småhusbebyggelse utgöra exempel på hushöjder närmast centrum, som också knyter an till nuvarande bebyggelse. Med utgångspunkt i hur byggnationen ser ut i området så torde den befintliga max-höjden (3 våningar) inte behöva övertäckas med ytterligare en våning. Ytterligare ett argument är att nuvarande 55+ hus på södra sidan av Nyblevägen är byggt ovanför Nyblevägen varför dess höjd inte kan betraktas som vertikal maxreferens för framtida kvarters referens i centrum

“Småstadskvarteren har en gårdsbredd på ca 30 meter vilket ger ett gott markutnyttjande samtidigt som det skapar förutsättningar för ljusa bostäder och gårdsmiljöer som håller en bra kvalitet. Bebyggelsetypen är främst flerbostadshus. Kvartersstorleken bidrar också till att uppnå en småskalig känsla. Här skapas variation genom olika våningsantal, förskjutningar i huskroppar och skiftande fasaduttryck.



Figur 7. T.v. Exempel på förgårdsmark och dess relation med gata. T.h. exempel på markerad bottenvåning.

Bottenvåningar utformas med extra omsorg om detaljer Figur 7. T.v.

Exempel på förgårdsmark och dess relation med gata. T.h. exempel på markerad bottenvåning.

Samrådshandling, 2023-06-21 Detaljplan för utveckling av centrala och södra Ösmo 18 dnr.

MSN/2018/0521 och marknära boende gestaltas med förgårdsmark. I de centrala stråken och närmast torget fylls bottenvåningarna med lokaler för olika typer av verksamheter och service.”

Nybyggnation av F9-skola

I nedanstående citat så anger man **eventuell ny skola**. ÖV framhåller att en ny skola är en förutsättning för ett framtida samhälle. Tillgången på bra skolor är ett av de viktigaste argumenten när barnfamiljer söker plats för sitt framtida boende. Det är skolan som utgör fokus för framtida inflyttning och utveckling av ett tryggt samhälle.

ÖV anser därför att den nya skolan är en förutsättning för att skapa attraktionskraft för att locka unga familjer med barn att flytta till Ösmo. Således bör utveckling och bygge av ny skola genomföras (etapp 1,5) parallellt med övrig utbyggnad under etapp 1.

Nybleboulevarden

“Nyblevägen och nya lokalgator Nyblevägen föreslås bli en stadsgata som går genom hela centrala Ösmo och blir ett viktigt stråk från pendeltågsstationen i öster fram till Ösmo IP och en eventuell ny skola i väster. Den nya stadsgatan ska inrymma flera funktioner, bland annat ska det vara tryggt och säkert för

gående och cyklister att förflytta sig längs stråket. Stadsgatan föreslås inrymma trädplanteringar med dagvattenhantering, kantstensparkeringar samt hållplatser för kollektivtrafik.”

I ÖV syn på denna stadsgata, så förutsätts att det finns plats för små lokaliseringar och umgängesytor av typen café, restaurant mm. Detta bidrar till att skapa trädgårdsstadens småskalighet, med gemytlig närvaro.