



Diarienummer: 10STN/0068
Datum: 2012-10-22
Handläggare: Soroor Notash
Samhällsbyggnadskontoret
E-post: soroor.notash@varmdo.se

Samhällsplaneringsnämnden

Förslag till detaljplan för Ösby 1:44, 1:46, 4:2, del av, Höghus i Munkmora, Värmdö kommun BEHOVSBEDÖMNING

Förslag till beslut

1. Nämnden uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret att i samband med fortsatt planarbete upprätta en MKB för detaljplanen. I MKB:n ska bl.a. bedömas konsekvenserna av ett i projektet föreslaget höghus i 16 våningar på vattentornsberget.

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden.

Bakgrund

Värmdöbostäder AB har inkommit med ansökan till samhällsbyggnadskontoret om planändring för Ösby 1:46, 4:2 m. fl. Kommunstyrelsen godkände 2010-08-09 ett start-PM om att bedriva planarbetet vari ingår projektkalkyl, tidplan mm.

Syftet med detaljplanearbetet är att pröva möjligheten att uppföra bostäder i höghus om 8-16 våningar på två platser inom Munkmora i Gustavsberg. I södra delen av Munkmoraområdet på det s.k. Markörplan, föreslås en befintlig affärslokal i en våning rivas. På denna plats föreslås istället ett punkthus i högst 16 våningar plus källare uppföras. Vidare föreslås en byggnad vid Skyttevägens vändplan, som får 8 våningar plus 2 våningar i souterräng. De föreslagna höghusen kontrasterar starkt mot områdets nuvarande måttliga bebyggelsehöjder och skapar en dynamik i stadsrummet.

Behovsbedömning, MKB

I detaljplanearbetet ska obligatoriskt göras en s.k. behovsbedömning där det ska framgå om projektet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Behovsbedömningen görs efter en standardiserad mall som är lika för alla detaljplaner. Vidare ska samråd ske med Länsstyrelsen om miljöbedömningen. I en MKB förväntas bl.a. alternativa lokaliseringar och utformningar beskrivas av det aktuella projektet och jämföras med huvudalternativet.

Avsaknaden av miljöbedömning och MKB i en detaljplan kan leda till att detaljplanen vid ett överklagande upphävs. Inom Munkmora antas vidare att det finns många boende som är sakägare i PBL:s mening vilka i planprocessen kommer beredas tillfälle att lämna synpunkter på planarbetet.

Kontorets synpunkter

Kontoret har preliminärt bedömt att planens konsekvenser vid en genomgång av en checklista kan antas komma att medföra en betydande miljöpåverkan och att MKB därför behöver upprättas. Särskilt kan höghuset i 16 våningar komma att påverka stads- och landskapsbilden vilket motiverar att MKB:n behöver upprättas.

Kontoret bedömer vidare att följande utredningar behöver tas fram i det fortsatta arbetet som även kan komma att beröra frågor i MKB.

- Trafik- och parkeringsutredning
- Bullerberäkning
- Dagvattenutredning
- Solstudie
- Klimatstudie
- Övergripande geoteknisk utredning
- Analys av landskaps- och kulturmiljöpåverkan
- MKB

Ärendets beredning

För ärendets beredning svarar Soroor Notash, planarkitekt, i samråd med tjänstemän på samhällsbyggnadskontoret.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg
samhällsbyggnadschef

Mats Hellberg
planchef

Bilagor Behovsbedömning
 Checklista