



Handläggare  
Anna Enberg  
SBK/Plan- och mexenheten

Diarienummer  
13SPN/0141

## Samråd för Munkmora, Ösby 1:46, 4:2 m fl

### Förslag till beslut

1. Detaljplan för Munkmora, Ösby 1:46, 4:2 m fl skickas ut på samråd.

### Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

### Sammanfattning

Planförslaget innefattar totalt ca 115 bostäder i Munkmora. Planområdet utgörs av två delområden, ett vid Markörplan i söder och ett vid Skyttevägens vändplan. I södra delen föreslås två punkthus, ett på 6 våningar och ett på 10 våningar. Husen placeras dels på samma plats som en nuvarande lägre affärslokal och dels på naturmark. Den mark som idag är torg och ägs av Värmdö kommun föreslås övergå till VärmdöBostäder och bli en ny bostadsgård. Den stora parkeringsytan invid Markörplan förslås istället bli allmän plats med torg och aktivitetsyta. I norra delen föreslås en byggnad på 10 våningar på mark som delvis är parkering, och delvis naturmark. Parkeringar föreslås fortsättningsvis som markparkeringar och som parkering i garage.

Planen omfattar även den bussgata som förbinder Skyttevägens vändplan med Meitens väg i väster. Denna har idag inte planstöd utan är anlagd på parkmark. Planen möjliggör även plats för en gångbana längs bussgatan. Kopplingen kommer även fortsättningsvis vara bussgata och stängd för övrig trafik. Den mark som berörs i planen tillhör idag VärmdöBostäder och Värmdö kommun.

### Bakgrund

VärmdöBostäder inkom 2010 med en ansökan om planändring för Munkmora, Ösby 1:46, 4:2 m fl. Start-PM för att påbörja planarbetet beslutades i mars 2011. Planavtal mellan Värmdö kommun och Värmdöbostäder undertecknades i juli 2012. Samma år gjordes en behovsbedömning av planens konsekvenser vilken resulterade i att planen bedömdes ge betydande miljöpåverkan. Beslut om att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, togs 2012. Efter arbetet med MKB-utredningen har planförslaget med två hus på 16- respektive 10-våningar omarbetats till nu gällande samrådsförslag.

Detaljplanen tas fram med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

## Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att utveckla Munkmora genom att bygga nya bostäder och att förbättra tryggheten samt utemiljön i området. Munkmora ligger mycket centralt i Gustavsberg och med goda kollektivtrafikförbindelser. Planen bidrar till en förtätning av stadsmiljön som idag domineras av stora markparkeringar och platser utan omsorg. Målet är även att lyfta områdets allmänna platser som är en av förutsättningarna för en attraktiv stadsdel. Ett nytt torg med aktivitetsytor i form av en ny lekplats och ny plats för spontanidrott föreslås invid Markörplan och det centrala gångstråket som leder mellan Gustavsbergs centrum och Munkmora.

Bussgatan som förbinder Skyttevägens vändplan med Meitens väg i väster ingår också i planförslaget. Denna har idag inte planstöd utan är anlagd på parkmark. Planförslaget möjliggör även plats för en gångbana längs gatan. Kopplingen kommer även fortsättningsvis vara bussgata och stängd för övrig trafik. Den befintliga återvinningsstationen vid Skyttevägens vändplan flyttas till nytt läge längre ned längs Skyttevägen. Kommunen är, liksom i gällande planer från samma område, huvudman för allmän plats.

Planen tillåter ny bebyggelse om 11 180 m<sup>2</sup> bruttoarea ovan mark. Byggnaderna planeras att delas in i två volymer som ges olika kulör/material. Fasadmateriel ska i första hand vara puts, alternativt tegel. Parkeringsnormen följer beslutet för centrala Gustavsberg med 8 platser/1000 m<sup>2</sup> BTA. Parkeringar föreslås både i markplan och i garage. I norra delen planeras för ett nytt garage och i södra delen planeras för att befintligt garage byggs ut. De två byggnaderna i södra delen tillåter centrumverksamhet. Förhoppningsvis kan närlivs och pizzeria få nya lokaler i och med förtätningen.

Bullernivåerna visar på viss störning för de två byggnader som ligger närmast Skyttevägen. Eftersom bebyggelsen ligger i centrala Gustavsberg tillämpas avstegsfall A. Genom att planera för särskilda lägenhetslösningar kommer bullerriktvärdena att kunna uppfyllas.

För att kunna genomföra planförslaget kommer flera fastighetsregleringar att göras mellan Värmdö kommun och VärmdöBostäder.

Planförslaget beräknas sändas ut på utställning under våren 2015 för att därefter antas under hösten 2015.

## Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret anser att förslaget till detaljplan för Munkmora, Ösby 1:46, 4:2 m fl ska skickas ut på samråd.

## Ekonomiska konsekvenser

Fortsatt planarbete kommer att bekostas av VärmdöBostäder enligt gällande planavtal.

Nya anslutningar till VA-nätet kommer att finansieras av gällande anslutningsavgifter. Vid flytt av VA-ledningar på grund av ny bebyggelse står VärmdöBostäder för denna kostnad.

VärmdöBostäder ska finansiera merparten av arbeten med allmän plats vilket kommer att regleras i exploateringsavtalet. Det handlar om renovering och ombyggnad av anslutande gång- och cykelbanor inklusive renovering av tunnelpassage under Markörstigen, iordningställande av nytt torg med lekplats mm vid Markörplan, flytt av återvinningsstation, nybyggnad av trottoar och eventuell ombyggnad av bussgata.

Värmdö kommun kommer att ta över skötselansvar för nyanlagda platser vilket kommer att medföra en driftskostnad då anläggningarna står färdiga. I samband med planens antagande bör beslut om anslag till drift även antas.

### **Konsekvenser för miljön**

Planförslaget innebär en förtätning av bebyggelsen vilket kan ge positiva effekter på stadsbilden dels arkitektoniskt, genom att en tydligare stadskarakter och dels genom att fler människor rör sig i området. Byggnaderna vid Markörplan kan komma att upplevas negativt av närboende på grund av sin kraftigt avvikande skala och närheten till omkringliggande hus. En skuggning av närliggande bebyggelse ger viss negativ påverkan och försämrade boendemiljö. Vid Skyttevägens norra del blir påverkan inte lika stor, men den nya byggnaden blir synlig från Ösby Grind i ett område som idag är grönt och naturnära. På långt håll blir delar av byggnaderna synliga över trädkronorna från vissa platser, och påverkar därmed landskapsbilden, bland annat sett från Farstabron.

### **Konsekvenser för medborgarna**

En medborgardialog om Munkmora genomfördes under 2011, då med förslaget om ett 16 våningshus och ett 10 våningshus. Endast ett 10-tal medborgare var närvarande. Positiva synpunkter som framkom var: koncentrerad bebyggelse bra då skogen bevaras, bättre underlag för fungerande service, bättre underlag för fungerande kollektivtrafik, bra med flera lägenheter i området. Negativa synpunkter som framkom var: det höga husen som planeras kan skugga de lägre befintliga husen, det är för högt med 16 våningar, störande utseende.

En fortsatt dialog sker i och med samrådet då alla berörda har rätt att komma med synpunkter.

### **Konsekvenser för barn**

Av utförd barnkonsekvensanalys framkommer att barn i Munkmora rör sig främst längs med gång- och cykelbanor när de ska till skolan. Den trafikseparerade gångtunneln är betydelsefull för barnen och kommer att behållas. Flera skogsområden i planområdets närhet är uppskattade lekskogar. Den lilla naturmark som tas i anspråk för ett av husen har inget rekreativt lekvärde.

Barnen i området saknar en lekplats som har fler funktioner än de små lekytor som finns på varje bostadsgård och därför planeras för en ny lekplats invid det nya torget.

## Ärendets beredning

För ärendets beredning svarar projektledare Anna Enberg, plan- och mexenheten, i samarbete med tjänstemän på SBK och konsulter.

## Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Plankarta	Bilaggs
2	Plan- och genomförandebeskrivning	Bilaggs
3	Behovsbedömning	Bilaggs ej
4	Miljökonsekvensbeskrivning	Bilaggs ej
5	Barnkonsekvensanalys	Bilaggs ej
6	Dagvattenutredning	Bilaggs ej
7	Bullerutredning	Bilaggs ej

## Sändlista för beslutsexpediering

SBK

Bygg- och miljökontoret  
VärmdöBostäder

Lars Öberg  
Samhällsbyggnadschef

Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef