



Start-PM för Sveviatomten, Ösby 1:38

Förslag till beslut

Start-PM för Sveviatomten, Ösby 1:38, godkänns.

Beslutsnivå

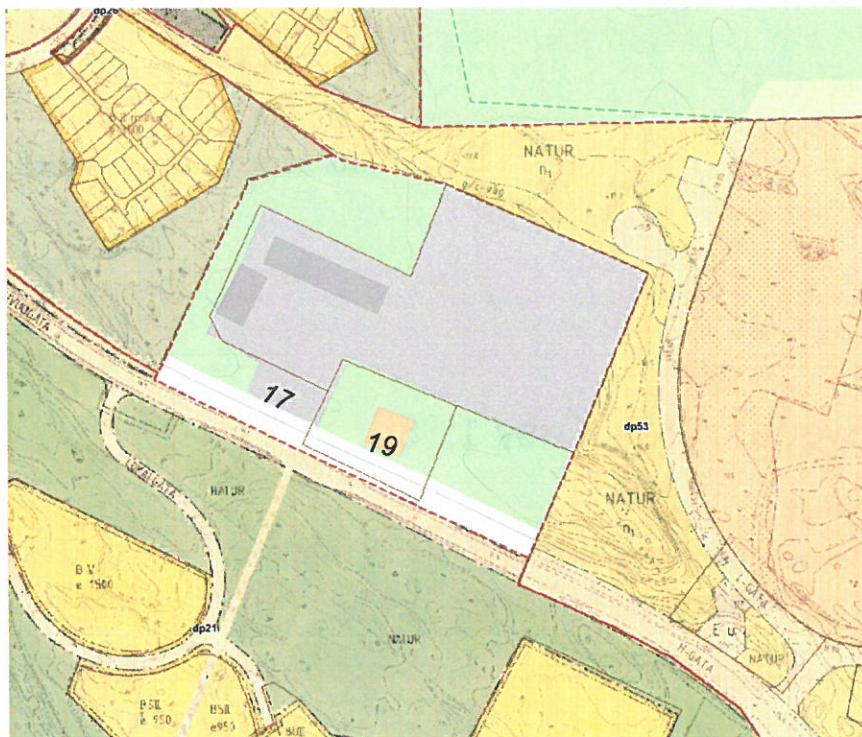
Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

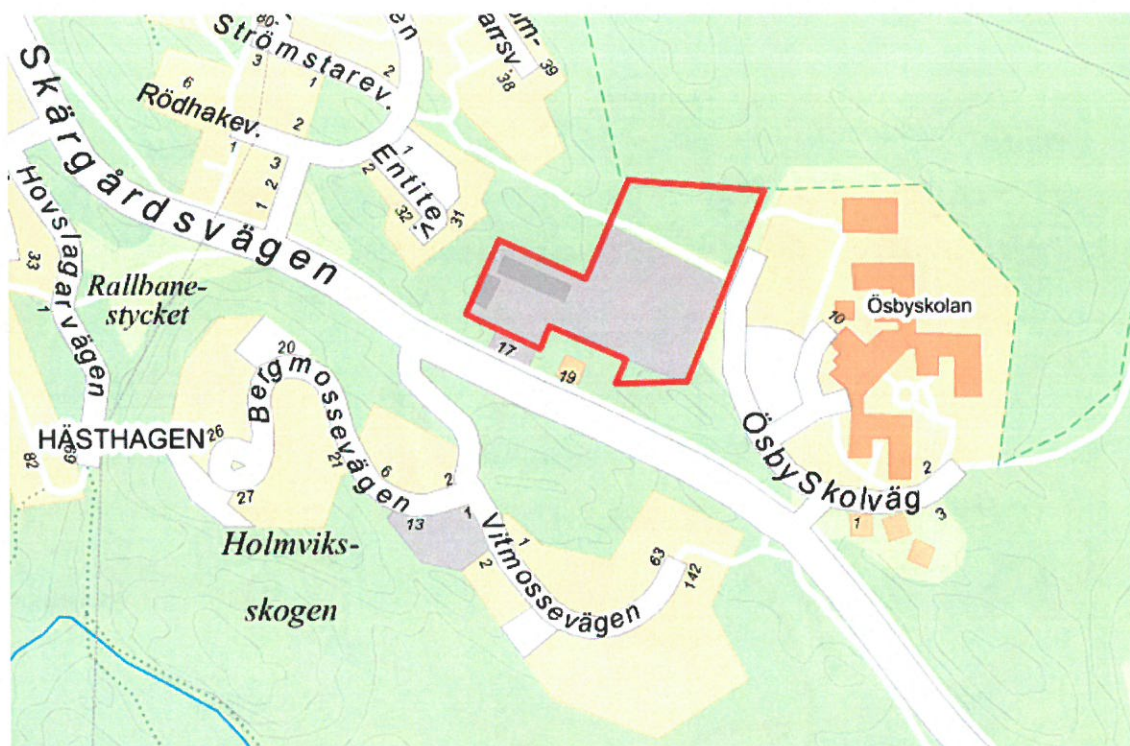
Området ligger i Gustavsberg mellan Ösbydalen och Ösbyskolan och används idag för fordonsverkstad, förråd och upplag. Kommunfullmäktige har beslutat om planläggning i beslut om budget för 2016. Området har utretts av samhällsbyggnadsavdelningen och föreslås nu bebyggas med bostäder i två-sex våningar. Start-PM för Sveviatomten, Ösby 1:38 föreslås godkännas.



Fig 1. Området ligger söder om Ösbyträsk naturreservat och norr om Holmviksskogen.



Figur 2. Gällande detaljplaner. Den centrala delen av exploateringsområdet är inte planlagt. Norra och östra delen är planlagda som NATUR. Den gröna ytan i kartans överkant är naturreservat.



Figur 3. Förslag till avgränsning av exploateringsområdet.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade i budgetbeslutet 2015-10-21 § 190 att fastigheten skulle planläggas: *Den s.k. "Sveiatomten" ska detaljplanläggas för bostäder, arbetsplatser och samhällsnytta (infartsparkering, ÅVS, mm).*

Ärendebeskrivning

Området ligger vid Ösbyskolan i Gustavsberg och används idag som upplag och fordonsuppställning. I norra delen av området går en GC-väg som förbinder Ösbydalens bostäder med Ösbyskolan. Norr om gångvägen ligger en rastgård för hundar.

Fastigheten Ösby 1:38 ägs av kommunen och är uthyrd till bl.a. Svevia, Värmdö byggtreprenad och kommunens driftenhet.

Sveiatomten gränsar i öster mot Ösbyskolan och Ösby skolväg. På de närmaste, västra delarna av skoltomten ligger stora parkeringar och en grusad bollplan. I söder ansluter fastigheten mot Skärgårdsvägen, tillfartsvägen är skyltad "Skärgårdsvägen 17". Området närmast Skärgårdsvägen är påverkat av vägtrafikbuller och bör inte bebyggas. Hållmarker och värdefull växtlighet med ekar och tallar i sluttningen närmast Skärgårdsvägen bör också skyddas. Mot väster närmast Ösbydalens bostadsområden ligger ett kuperat område med hållmarksskog som sedan tidigare är planlagt som NATUR. Fastigheten Ösby 1:68 med ett äldre, mindre bostadshus har tills vidare undantagits från exploateringsförslaget.

Norr om området ligger naturreservatet Ösbyträsk. Reservatgränsen kan enligt gällande översiktsplan (sid 117) att justeras för att medge bostäder i ett större område nordväst om Ösbyskolan och för att utöka reservatet öster om Ösbyskolan. Ett område norr och öster om Sveiatomten är idag planlagt som park.

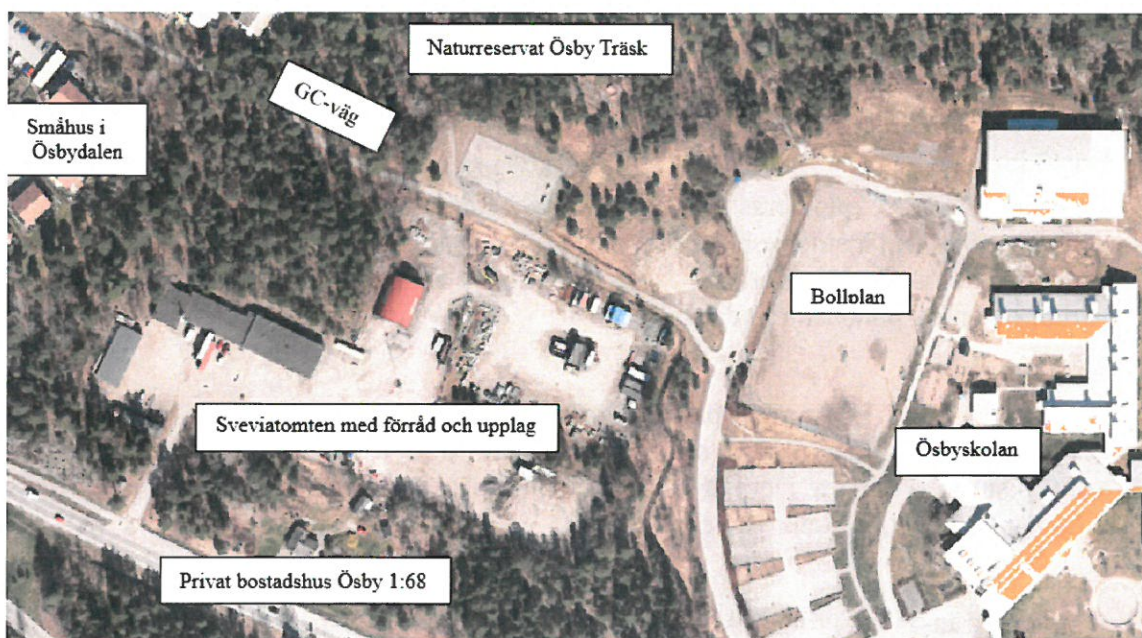


Fig 4. Flygbild över "Sveiatomten" med omgivningar.

Området gränsar till grönstrukturplanens kärnområde för ekar längs Skärgårdsvägen. Exploateringen behöver anpassas till omgivande natur med hållmarkstallskog och större ekar. Ny avgränsning av naturreservatet Ösby Träsk ska utredas enligt riktlinjer i översiktsplanen. En mindre del av reservatet närmast Sveviatomten kan då bebyggas.

**Trafik**

Det nya bostadsområdet bedöms kunna få sin tillfart via Ösby skolväg. Det får utredas i planarbetet om det även är möjligt att ansluta en utfart till Skärgårdsvägen. Ösby skolväg föreslås breddas med en ny gångbana på västra sidan. Det öst-västliga gång- och cykelstråket till Ösbydalen bevaras.

Bullerstörningar

Exploateringsområdet föreslås avgränsas ca 40 meter från Skärgårdsvägen och bedöms då inte vara påbörjat av störande vägtrafikbuller. Hela området är påverkat av buller från landstingets ambulanshelikoptrar. Denna bullerpåverkan kan bedömas tydligare när landstingets helikopterverksamhet får sitt miljötillstånd prövat.

Tidplan

Samråd	våren 2017
Granskning	hösten 2017
Antagande	hösten 2017

Bedömning

Området har utretts av samhällsbyggnadsförvaltningen och bedöms kunna bebyggas med bostäder i två-sex våningar. Start-PM för Sveviatomten, Ösby 1:38 föreslås godkännas.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för planarbetet bedöms till ca 1,5 miljoner kr. Inga beslut är tagna om hur planarbetet ska finansieras. Någon byggherre är inte utsedd. Medverkan av byggherre kan påbörjas senare i projektet beroende på hur marken anvisas. Försäljningen av kommunens mark bedöms kunna täcka kostnader för åtgärder inom allmän plats (gångväg längs Ösby skolväg mm).

Konsekvenser för miljön

Markföröreningar behöver utredas och eventuellt åtgärdas. Naturreservatet Ösbyträsk kan komma att påverkas med en ny avgränsning om man under planarbetet kommer fram till att detta är möjligt. Konsekvenserna för miljön blir begränsade eftersom dessa delar av reservatet har lägre naturvärden än området närmast Ösbyträsk.

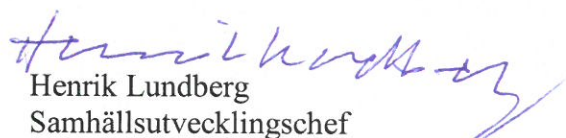
Konsekvenser för medborgarna

Exploateringen påverkar fastigheten Ösby 1:68 genom att tre sidor av bostadsfastigheten kommer att omges av en tät bostadsbebyggelse. Hundrastgården behöver flyttas. Detta bedöms kunna lösas inom ramen för planarbetet.

Konsekvenser för barn

Nya bostäder i området får ett gynnsamt läge i förhållande till skola, förskola och naturområden. Exploateringen bedöms inte inkräkta på de områden som idag används av skolan för lek och rekreation.


Stellan Folkesson
Kommundirektör


Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

