



Handläggare
Britt-Marie Jansson
Samhällsbyggnadsavdelningen

Darienummer
15KS/69

Kommunstyrelsens planutskott

Start PM för Ösby 1:79 och del av Ösby 1:65

Förslag till beslut

Start-PM för Ösby 1:79 och del av Ösby 1:65 godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Ett förslag till Start-PM för ändring av detaljplan 12 för fastighet Ösby 1:79 och del av Ösby 1:65. har tagits fram. Planarbetet innebär ändrad markanvändning från kontor och lager till bostadsbebyggelse.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beviljade den 11 mars 2013 att planarbete för Ösby 1:79 får påbörjas.

Ärendebeskrivning

Detta planarbete gäller ändrad markanvändning från kontor och lager till bostadsbebyggelse. Hela aktuella området ingår i en detaljplan 12 fastställd 4 augusti 1990 då planen ändrades och byggrätt till bl.a. kontor tillkom, som inte är utnyttjad. Planområdet är beläget vid Skogsbovägens vändplan strax söder om Ösby träsk och öster om Kråkberget. En tomtutredning gjord 11 december 2013 av BSK Arkitekter utgör underlag för detaljplanarbetet, beställt av Grindstugärde nya fastigheter.

Bedömning

Området passar för bostadsändamål, eftersom närhet till Gustavsbergs centrum, kollektivtrafik och goda möjligheter till anslutning till kommunalt vatten och avlopp finns.

För att bedöma om bostäder kan byggas måste föroreningar i mark utredas, och grönstrukturen inom Gustavsberg studeras i planarbetet.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av exploatör via planavtal.

Det behöver byggas ny trottoar och cykelväg vid Skogsbovägen, så till det ska mark köpas. Grönstrukturplanen visar att det är viktigt att skapa grönska mellan nya hus så

exploateringsgraden måste anpassas.

Konsekvenser för miljön

Tomten gränsar till ett naturskyddsområde. Sjön Ösby träsk västra strand är en svag länk i grönstrukturplanen. Det rör sig mycket vilt den vägen en stor del av året, då de inte kan passera över sjön, t.ex. räv rådjur, älg, grävling. Det är viktigt att bevara utrymme för djuren längsmed stranden och på Kråkberget, så att det inte uppstår konflikter med boende och friluftslivet

Gång-cykelvägar

Det finns en gång- och cykelväg till Gustavsbergscentrum och till idrottsanläggningar såsom simhall och skridskobana. Allmänheten måste ha möjlighet att fritt röra sig genom området utan att passera genom det, som kan uppfattas som hemfridszon. Strandskyddet gäller hela Ösby 1:79, vilket behöver upphävas vid nya planläggningen då fastigheten ligger inom 100 meter från stranden. Där nuvarande kontorsbyggnader finns kan strandskydd upphävas igen, däremot får närmare studeras om strandskydd kan upphävas på del av kommunens fastighet Ösby 1:65 och 1:78, där finns idag inga byggnader och de ligger närmare sjön och naturskyddsområdet. Genom att använda byggmassor att fylla ut och höja marken nära sjön, kan sår i området ner mot Ösby träsk behandlas vid bygge av bostäder och återplantering av träd ger skogsliknande park.

Konsekvenser för medborgarna

Positivt för medborgarna är att nya lägenheter skapas med närhet till centrum och naturområde.

Konsekvenser för barn

Möjliggör permanent boende med närhet till simhall, skridskobana, badplats och naturområde.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling
1	Start-PM för Ösby 1;79,ändring av detaljplan

Sändlista för beslutsexpediering



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef



Start-PM för Ösby 1:79, ändring av detaljplan



Planområdet DP 12 är rödmarkerat

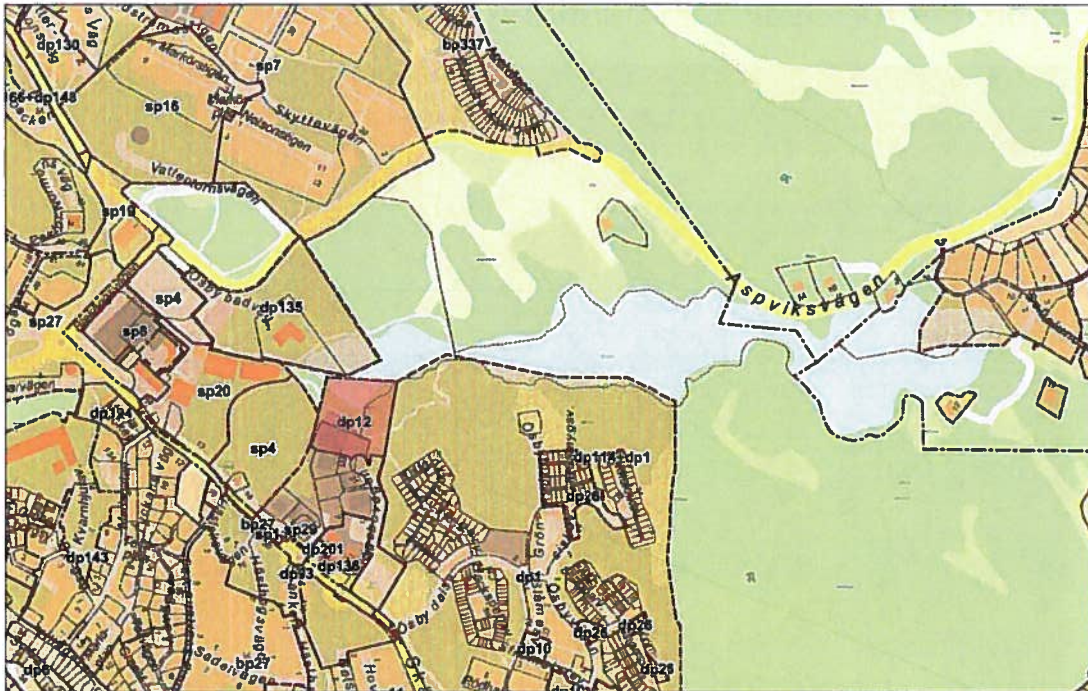
Bakgrund

Förslag till ändring av del av detaljplan D12 för Skogsbo småindustri och arbetsplatsområde. Planförslaget innehåller nya byggrätter för bostäder för fastigheten ÖSBY 1:79, på kommunens mark ÖSBY 1:65

Planområdet är beläget vid Skogsby vägens vändplan strax söder om Ösby träsk, öster om Kråkberget och är insprängt mellan villabebyggelse och Gustavsbergs centrum. Planområdet är bebyggt med lager och kontor och är omgivet av skog.

Planeringsförutsättningar

Översiktsplan 2012-2030 för Värmdö kommun beskriver att Gustavsbergs centrum ska växa där god tillgång på allmänna kommunikationer, service och infrastruktur finns. Bostäder, arbetsplatser, kontor och service ska integreras. Den nya bebyggelsen ska hänga ihop med den redan existerande, så att området uppfattas som en helhet. Punktvis förtätning behövs för att vitalisera befintliga miljöer. Gång och cykeltrafik ska prioriteras och anpassning till topografi och gröstrukturplan ska ske.



Planområdet DP 12 är rödmarkerat

Syfte med ny planläggning

Syftet med planförslaget är att bygga bostäder. Konsult BSK arkitekter har gjort en tomtutredning; Stockholm 2013-12-11, som behöver anpassas till platsens förutsättningar.

Tomt ägd av Grindstugärde nya fastigheter AB föreslås bebyggas med punkthus med tre lägenheter per våningsplan. På kommunens mark har BSK dessutom skissat in ett punkthus i souterräng och ett smalt loftgångshus för ungdomsbostäder

Både bostadsrätter och hyresrätter kommer att byggas. Parkering anordnas enligt Gustavsbergs p-norm för bostäder. Parkeringsplatser till studentbostäder har lägre p-norm.

Planområdet

ÖSBY 1:79 SKISS 13 12 11
 SITUATIONSPLAN 1:1000



Område A ingår i fastighet Ösby 1:79 och område B i kommunens fastighet Ösby 1:65

Kommande planarbete

Kommande planarbete kan komma att resultera i en eller flera nya detaljplaner. Ytterligare fastigheter kan bebyggas med bostäder inom området. Eftersom hela områdets mark använts till tipp för grovsopor behöver föroreningar undersökas och ska stor vikt läggas på tydligt utformade detaljplaner som tillgodoser god bostadsmiljö. Under tipp för grovsopor består marken av lera så geoteknisk undersökning behövs vid byggandet för att säkra stabil grundläggning. Vidare ska frågor som rör vägarnas utformning och anslutningar till Skogsbovägen belysas liksom hur grönstruktur kan bevaras och hur andra bevarandevärden ska hanteras.

I kommande planarbete ska områdets befintliga förutsättningar belysas och hur planförslaget inverkar på och påverkas av bland annat:

- Natur och kulturmiljö
- Befintlig bebyggelse och närmiljö
- Trafiksäkerhet, framkomlighet sop och brandbilar, g/c-vägar och anslutningar mot Gustavsbergs centrum

- Kollektivtrafik
- Dagvatten utredning inklusive teknisk försörjning
- Störningar så som buller av ny ambulanshelikopter bas
- Förekomsten av förorenad mark
- Strandskydd

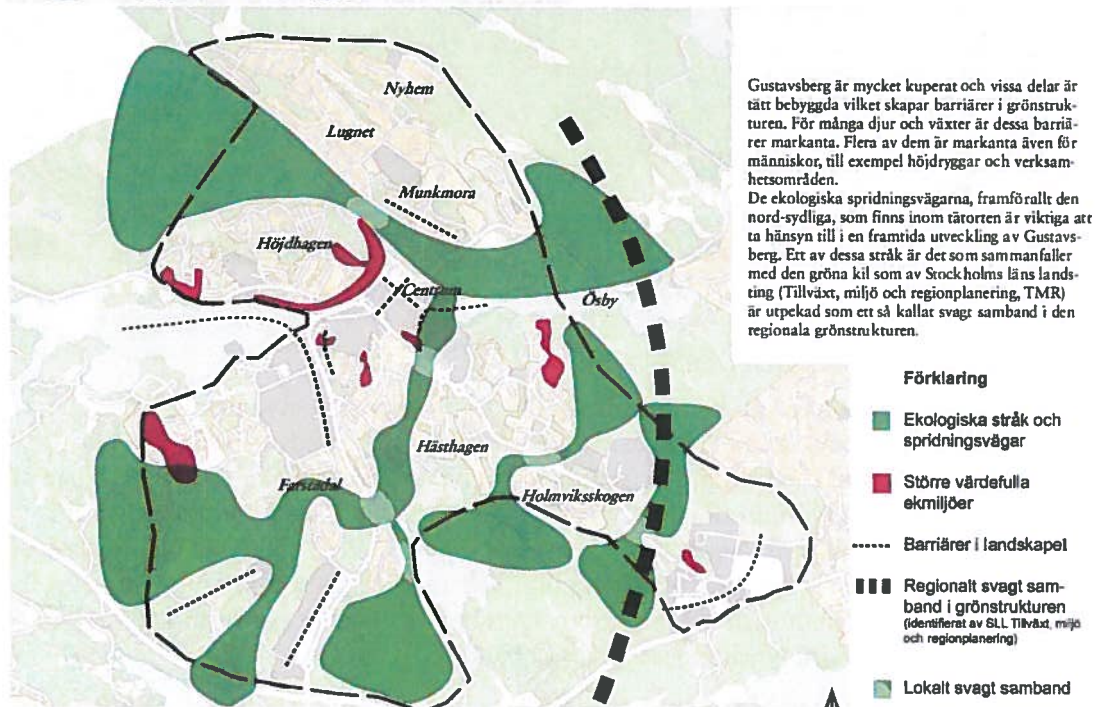
Som en del i planarbetet ska utredas och lämnas förslag på bland annat:

- Ny byggrätt för området
- Lämplig bebyggelseutformning och placering av byggnader
- Vägområdenas utformning i samband med områdets omvandling till permanent bostadsområde.
- Inverkan på trafik i angränsande områden.
- Behov av markreservationer och servitut som påverkar planarbetet
- § 113 Förordnande

En förprojektering som redovisar förslag till det kommunala VA- nätets utformning och preliminära placeringar av pumpstationer kommer att tas fram parallellt med planarbetet. Ledningsnätet kommer så långt möjligt att förläggas i befintliga lokalvägar inom området.

Analys

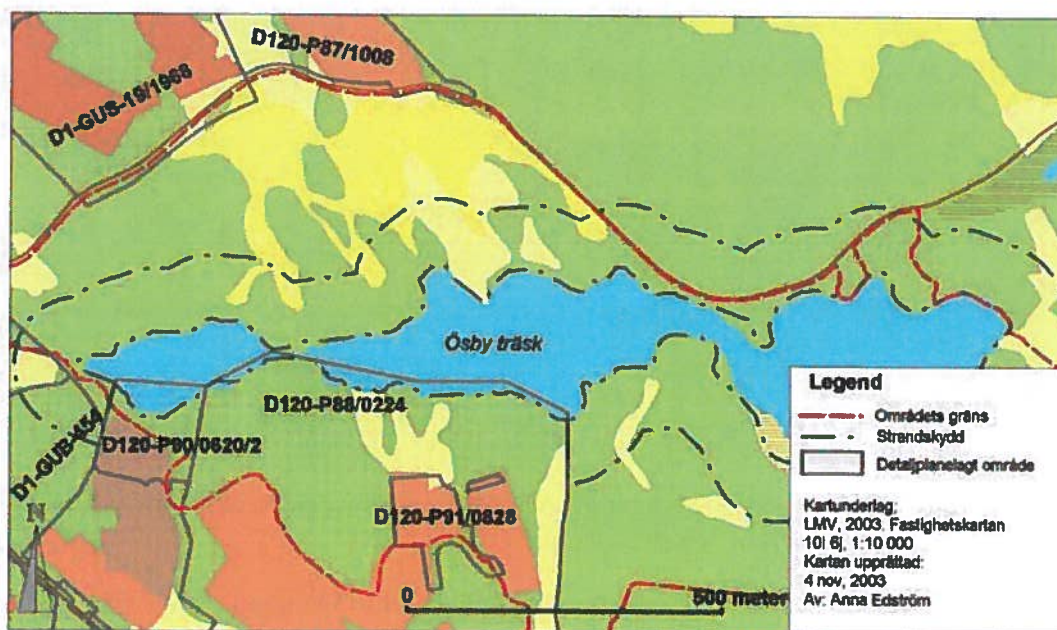
ANALYS VIKTIGA GRÖNSTRÅK OCH BARRIÄRER



Grönstråk i Gustavsberg ; fastighet Ösby 1:79 öster om centrum

Området kring Ösby träsk omnämns direkt eller indirekt i flera sammanhang i översiktsplanen. Direkt som svag länk i den regionala grönstrukturen och indirekt som viktigt för friluftslivet enligt miljöbalken 3:6 då Ösbyleden genomkorsar området (Värmdö kommun, 2003).

I sydvästra delen är två områden detaljplanelagda. Detaljplanen för Ösbydalen med omgivning angår att befintliga naturområden fortsättningsvis ska användas som natur. Området mellan Ösby torp (Ösby 1:67) och Ösbydalen skall användas som naturpark (Värmdö kommun, 1988), vilket kan uttydas som en mer lättframkomlig och tillgänglig naturanvändning. Detaljplan för del av Skogsbo, Gustavberg, upprättades 1990. Även där utpekades befintlig natur närmast Ösby träsk som fortsatt natur (Värmdö kommun, 1990). Av karta 11 nedan framgår att ytterligare två detaljplaner berör området marginellt i den nordligaste delen (Värmdö kommun, 1968 & 1987). Dessa har dock inte undersökts närmare.



Strandskydd gäller hela fastighet Ösby 1:79 (D120-P900620/2)

Strandskydd

Strandskyddet regleras i Miljöbalken 7:13- 18. I den ursprungliga lagen från 1952 syftade strandskyddet till att värna om friluftslivets tillgång till strandområden. Bestämmelserna ändrades 1974 till ett generellt skydd av alla stränder. Det var först 1994 som en lagändring genomfördes så att syftet nu även värnar och tar hänsyn till strandmiljöernas specifika djur och växtliv. Det generella strandskydd som gäller i Sverige innebär att alla stränder vid vattendrag, insjöar och hav omfattas. Detta skydd är vanligen 100 meter på land och 100 meter från strandlinjen ut i vattnet, men kan utvidgas till 300 meter åt varterdera hållet.

(Eknert, 1998) Strandskyddet fungerar som ett byggnadsförbud. Särskilda skäl måste anges för att få dispens

Runt Ösby träsk är strandskyddet 100 meter förutom inom detaljplanelagda områden där det är upphävt. I dessa områden är marken dock reserverad som natur (se karta 11). (Fastighetskartan, 2003)



Gång och cykeltrafik ska prioriteras och anpassning till topografi och grönstrukturplan ska ske

Gestaltning av gång och cykelvägar genom området planeras för att förbättra anslutning till Gustavsbergs centrum och stranden vid Ösby träsk.

Befintliga gång och cykelvägar behöver studeras för att få kontinuerliga stråk

Projektorganisation

Planarkitekt	Britt-Marie Jansson
Lantmätare konsult	Gunilla Stålfelt
VA-ingenjör	Sanna Mäkileh
Landskapsarkitekt	xxx
Ekolog+miljö	Ann Hagström
Trafikingenjör	Andreas Dahlberg

Preliminär tidplan

2015	1:a kvartalet	Godkännande av Start-PM i KSPU
2015	3:a kvartalet	Plansamråd
2015	4:e kvartalet	Granskning
2016	1:a kvartalet	Antagande

Stellan Folkesson
Stellan Folkesson
Kommundirektör

Henrik Lundberg
Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

