



Handläggare  
Britt-Marie Jansson  
Samhällsbyggnadsavdelning

Diarienummer  
15KS/69  
Kommunstyrelsens planutskott

## Granskning av detaljplaneförslag, Ösby 1:79 m.fl.

### Förslag till beslut

Detaljplan för Ösby 1:79 m.fl. skickas ut på granskning

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

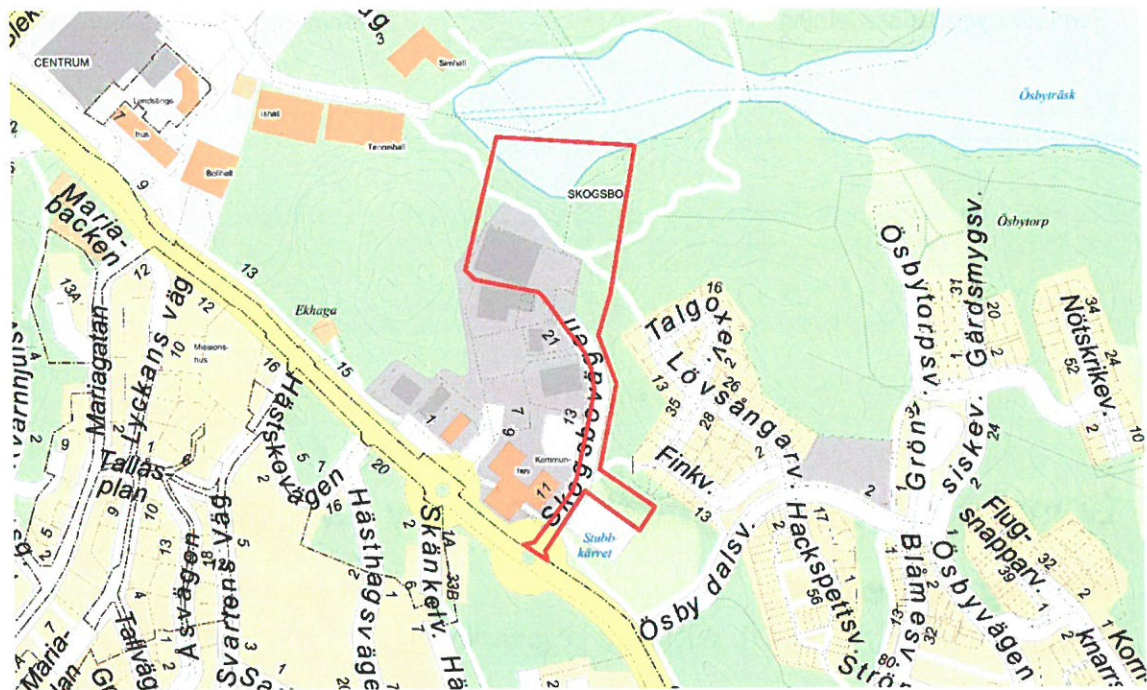
### Sammanfattning

Detaljplanen syftar till ändrad användning, från kontor och lager till bostadsändamål. Planen kommer att möjliggöra byggrätt för 4 punkthus i 4-6 våningar, och ger en byggrätt med en bruttoarea på ca 5900 m<sup>2</sup> omfattande bostäder med förskola. Detaljplanen har varit ute på samråd mellan den 29 september – 20 oktober 2015. Förvaltningen föreslår att kommunstyrelsens planutskott (KSPU) beslutar att skicka ut detaljplanen för Ösby 1:79 m.fl. på granskning. Ärendet handläggs enligt Plan och bygglagen (PBL) 2010:900 i dess lydelse efter januari 2015 med utökat förfarande.

Föreslagen detaljplan bedöms vara förenlig med gällande översiktsplanen.

### Bakgrund

KSPU beslutade om samråd den 17 september 2015 § 78. Nu aktuellt planområde är sedan tidigare detaljplanelagt och ingår i en detaljplan för del av Skogsbo, Gustavsberg, fastställd 1990 där utökad byggrätt tillkom för kontor som inte är utnyttjat idag. Tidigare detaljplan antogs 1983 med byggrätter för kontor och lager.



Planområdet är markerat med rött på figuren ovan.

## Ärendebeskrivning

Området ligger i norra delen av Skogsbo, vid Ösby träsk. Efter ändring av detaljplan kan bygglov för bostad prövas med ett nytt planstöd. Platsen är redan idag bebyggd med kontors- och lagerlokaler. Planen föreslår fyra punkthus, huskropparnas yttermått är 14x18 meter.

Varje byggnad föreslås med 4-6 våningars höjd och en extra indragen takvåning. För att anpassa byggnaderna till naturområdet tillåts 4 våningar och en indragen takvåning mot Ösby träsk. Takvåningen bedöms ge byggnaderna intryck av lägre höjd. Punkthusen placeras för att optimera möjligheterna till utsikt mot vattnet och för att möjliggöra varierade gårdsrum mellan husen.

Detaljplaneförslagets samrådshandling har reviderats till nu föreliggande granskningshandling – 1 punkthus har utgått till förmån för större gårdar med bättre solbelysta lektytor. Den totala bruttoarean är dock lika som samrådsförslagets, detta genom att kvarvarande byggnader höjs en våning.

Punkthuset närmast Kråkberget utökas mot berget med en tvåvåningsbyggnad som får en planbeteckning som medger förskola i övre våningen och bottenvåning för garageändamål. Punkthusens fasader föreslås utföras i trä för lämplig anpassning till Ösby Träsk och befintligt naturreservat.

Detaljplaneförslaget omfattar en ny gång- och cykelbana längs Skogsbovägens västra sida och som ansluta till befintlig cykelväg vid Skärgårdsvägen.

Befintlig asfalterad ytan norr om planområdet planeras omvandlas till park med möjligheter till motion och sittplatser med utsikt över naturområdet Ösby träsk.

Tidplan :  
granskning kvartal 1, 2016  
antagande kvartal 1 2016.

## **Bedömning**

Förvaltningen bedömer att detaljplan för Ösby 1:79 m.fl. kan skickas ut på granskning.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Aktuellt detaljplanearbete finansieras med planavtal mellan sökanden och Värmdö kommun

För detaljplanens genomförande kommer ett exploateringsavtal upprättas för en fördelning av kostnaderna mellan exploatören och Värmdö kommun.

### **Konsekvenser för miljön**

Föroreningar inom fastigheten kommer att åtgärdas i samråd med Bygg- och Miljöavdelningen vilket förbättrar miljön vid Ösby träsk. Startbesked för nybyggnader får inte ges förrän sanering av förorenad mark är genomförd.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Stora delar av hela verksamhetsområdet vid Skogsbo bedöms på sikt kunna omvandlas till ett trevligt bostadsområde. Aktuellt detaljplaneförslag medger ett boende med tillgång till Ösby Träsk, naturreservat, idrottsplats, centrum, skola och kollektivtrafik.

En ny gång- och cykelväg längs Skogsbovägen kommer att utveckla kommunens gång- och cykelnät och underlätta tillträdet till naturområdet kring Ösby träsk.

### **Konsekvenser för barn**

Fastigheten Ösby 1:79 ligger söder om Ösby träsk vid naturområdet vilket skapar goda miljöer för barnen.



## Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Plankarta	Bilaggs
2	Planbeskrivning	Bilaggs
3	Illustrationskarta	Bilaggs
4	Samrådsredogörelse	Bilaggs
5	Rapport miljöteknisk utredning 2015-01-28	Bilaggs ej
6	Kompletterande miljöteknisk markteknisk undersökning 2015-10-28	Bilaggs ej
7	Översiktlig geoteknisk utredning PM Geoteknik	Bilaggs ej
8	Rev Miljökonsekvensbeskrivning 2015-12-14	Bilaggs
9	Rev Dagvattenutredning 2015-11-06	Bilaggs ej
10	Ny park vid Ösby träsk - södra stranden 2015-12-03	Bilaggs
11	Fördjupad riskbedömning +beräkning platsspecifika värden 2015-11-06	Bilaggs

Stellan Folkesson  
Kommundirektör

Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingskontoret