



Handläggare
Anna Enberg
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/90

Kommunstyrelsens planutskott

Granskning av förslag till detaljplan för Munkmora, Ösby 1:46, 4:2 m.fl.

Förslag till beslut

1. Samrådsredogörelse för Munkmora, Ösby 1:46, 4:2 m.fl. godkänns.
2. Granskningshandlingar för detaljplan för Munkmora, Ösby 1:46, 4:2 m.fl. godkänns.
3. Planförslaget ställs ut för granskning.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse genom förtätning i området Munkmora och att samtidigt förbättra tryggheten med en tätare och mer attraktiv stadslignande miljö. Förslaget till detaljplan innehåller tre nya bostadshus, varav ett tiovåningshus i punkthusform och två stycken sexvåningshus i lamellhus-form. Kring nuvarande Markörplan föreslås en förändring och nybyggnation av torg och lektytor. Förvaltningen gör den samlade bedömningen att föreslagna byggnader är en lämplig komplettering av Munkmora. Förslaget föreslås ställas ut för granskning.

Bakgrund

Värmdö Bostäder AB har inkommit med en ansökan om planändring för Ösby 1:46, 4:2 m.fl. Under 2012 antog samhällsplaneringsnämnden en start-PM för detaljplanen. Beslut om samråd togs under 2014. Under samrådet utökades sakägarkretsen med fler boende inom området Ösby grind. Eftersom sakägarkretsen utökades förlängdes samrådstiden och två samrådsmöten hölls. Orsaken till att sakägarkretsen utvidgades beror på att en kompletterade PM togs fram som visar att fler boende i Ösby Grind kommer att påverkas av skugga från det norra huset. Förslag till granskning återremitterades i september 2015 med beslut om att det norra huset ska sänkas till sex våningar.

I aktuellt granskningsförslag är huset omarbetat till ett lamellhus i sex våningar. Vid nya skuggstudier har det visats att färre antal fastighetsägare i Ösby grind nu blir påverkade av detaljplanen. Därför har fastighetsägarförteckningen uppdaterats och antal berörda fastigheter minskats.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen för Munkmora har varit ute på samråd och efter det har samrådsförslaget bearbetats efter beslut i kommunstyrelsens planutskott i september 2015. En luftkvalitetsutredning har gjorts efter samrådet för att ta reda på påverkan från panncentralens rökpåverkan. Den visar på att utsläppen ligger långt under miljökvalitetsnormen för luft. Däremot kan det bli olägenheter för de boende i norra huset som ligger i vindriktningen vilket gör att det huset föreslås villkoras mot att skorstenen höjs. Skuggpåverkan har också utretts vidare efter samrådet med en kompletterande PM för det norra huset på sex våningar. Det är dock sexvåningshuset i söder som enligt miljökonsekvensbeskrivningen ger mest påverkan genom skugga på kringliggande bebyggelse. Efter samrådet har en omarbetning av både det norra tio våningshuset och sexvåningshuset invid torget skett. I och med att huset på Markörplan ges en avlång form kommer avståndet mellan nytt och befintligt hus att öka och det ger mer ljus till de befintliga lägenheterna. Efter samrådet har även tydligare gestaltungsanvisningar tagits fram och bestämmelser i plankartan är kopplade till dessa.

Detaljplaneförslaget är i enlighet med översiktsplanen som beskriver att punktvis förtätning får ske inom tätorten Gustavsberg. I planförslaget gäller kommunalt huvudmannaskap. Planen föreslår en renovering av hela Munkmora centrum, inklusive gångtunnel. En fjärdedel av bottenplan i sexvåningshuset regleras så att endast centrumändamål tillåts. Bottenplan i det södra tio våningshuset medger både centrumändamål och bostäder. Detaljplanen innehåller liksom i samrådet ett större torg med plats för en träningsanläggning för parkour, lekredskap och möjlighet till kioskbyggnad på allmän platsmark. Detta är i linje med Vision 2030 som anger att Värmdö ska vara en kommun där stora och små möts, där miljöer för lek, kultur och idrott samsas.

Bedömning

Förvaltningen anser att förslaget till detaljplan för Munkmora Ösby 1:46, 4:2 m.fl. kan ställas ut för granskning.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer tillsammans med exploitören att bekosta renovering och ombyggnader av allmän plats. Kostnader för parkouranläggning ansvarar kultur- och fritidsavdelningen för. Kostnader för trottoar och upprusning av torg hanteras inom plan- och exploateringsenhetens budget. Den nya torgytan kommer att skötas av kommunens driftsenhet. Under nästa skede av planprocessen kommer mer detaljerade kostnadsberäkningar för projektets genomförande att utredas.

Konsekvenser för miljön

Planförslaget innebär en förtätning av bebyggelsen vilket kan ge positiva effekter på stadsbilden genom att en tydligare stadskarakter och nya landmärken skapas. Dessutom kommer fler människor att röra sig i området som bedöms bidra till ökad trygghet. Dock kan främst byggnaderna vid Markörplan komma att påverka närboende på grund av avvikande skala och närheten till omkringliggande hus. Vid Skyttevägens norra del blir den nya byggnaden synlig från Ösby Grind, ett område som idag är grönt och parkat.

På långt håll blir en av byggnaderna synlig över horisonten och därmed påverkas landskapsbilden.

Från kulturmiljösynpunkt bedöms inte de nya byggnader som planförslaget medger skada riksintresset, men de kommer att påverka den befintliga bebyggelsens enhetliga arkitektoniska särdrag.

Enligt miljöbedömningen är det två aspekter som har bedömts innebära betydande miljöpåverkan - landskapsbild och kulturmiljö. Övriga aspekter bedöms inte få någon stor påverkan, förutom skuggpåverkan och buller som bedömts ge viss negativ påverkan. Boenden i Ösby Grind kommer också att påverkas av skugga från det norra sexvåningshuset. Husen vid Markörplan ger också en skuggning av befintlig bebyggelse. Detta kommer att förändra och påverka en del av de närboende kring Markörplan. Förvaltningen bedömer dock att det inte innebär en betydande olägenhet.

Konsekvenser för medborgarna

Detaljplanen medför ett tillskott av bostäder med 130 lägenheter. Viss oexploaterad mark tas i anspråk för bebyggelse. Samtidigt görs en upprustning och utveckling av Markörplan med nytt torg och parkouranläggning som innebär större möjlighet till lek och möten. Förvaltningen bedömer att aktuellt detaljplaneförslag bidrar till en hållbar bebyggelseutveckling då fler boende och nya invånare får möjlighet till ett boende i nära anslutning till handel, kultur, skola, kollektivtrafik och rekreation.

Konsekvenser för barn

En barnkonsekvensanalys har tagits fram inom projektet för att utreda hur barnen i Munkmora upplever sin närmiljö. Där framkom att de planskilda korsningarna uppskattas för en trygg trafikmiljö. Dessutom utnyttjas många av de närbelägna skogsområdena för lek. Dessa områden tas inte i anspråk av den nya bebyggelsen. Den nya lekplats som planeras vid det nya torget vid Markörplan kommer att bli en samlingspunkt för barnen i Munkmora. Den kommer att ligga på allmän plats och är tillgänglig för alla i området.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Samrådsredogörelse	Bilaggs
2	Plankarta	Bilaggs
3	Plan- och genomförandebeskrivning	Bilaggs
4	Miljökonsekvensbeskrivning	Bilaggs
5	Sol- och vindstudie	Bilaggs
6	PM solstudie	Bilaggs
7	Luftkvalitetsutredning	Bilaggs ej
8	Fastighetsförteckning	Bilaggs ej
9	Bullerutredning	Bilaggs ej
10	Dagvattenutredning	Bilaggs ej
11	Parkeringsutredning	Bilaggs ej

**Tidigare beslut**

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Start-PM återremiss m.m. SPN 2010-08-09 § 261	Bilaggs ej
2	Begäran om planändring SPN 2010-11-25	Bilaggs ej
3	Beslut om planläggning SPN 2011-03-15 § 33, 34	Bilaggs ej
4	Start-PM SPN 2012-08-21 § 1045	Bilaggs ej
5	Start-PM KS 2012-10-10 § 192	Bilaggs ej
6	Beslut om MKB SPN 2012-11-13 § 136	Bilaggs ej
7	Beslut om samverkan med exploatör m.m. SPN 2013-08-20 § 70	Bilaggs ej
8	Beslut om alternativt samrådsförslag SPN 2013-12-09 § 101	Bilaggs ej
9	Beslut om samrådsförslag SPN 2013-12-17 § 108	Bilaggs ej
10	Beslut om samråd SPN AU 2014-12-08 § 119	Bilaggs ej
11	Beslut om samråd SPN 2014-12-16 § 136	Bilaggs ej
12	Återremiss granskning KSPU 2015-09-17 § 77	Bilaggs ej

Stellan Folkesson
KommundirektörHenrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef