



Tjänsteskrivelse
2016-03-22

Handläggare
Britt-Marie Jansson
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/69

Kommunstyrelsens planutskott

Antagande av detaljplaneförslag, för Ösby 1:79 m.fl.

Förslag till beslut

1. Detaljplan för Ösby 1:79 m.fl. antas
2. Strandskydd upphävs på kvartersmark.
3. Granskningsutlåtandet godkänns

Beslutsnivå

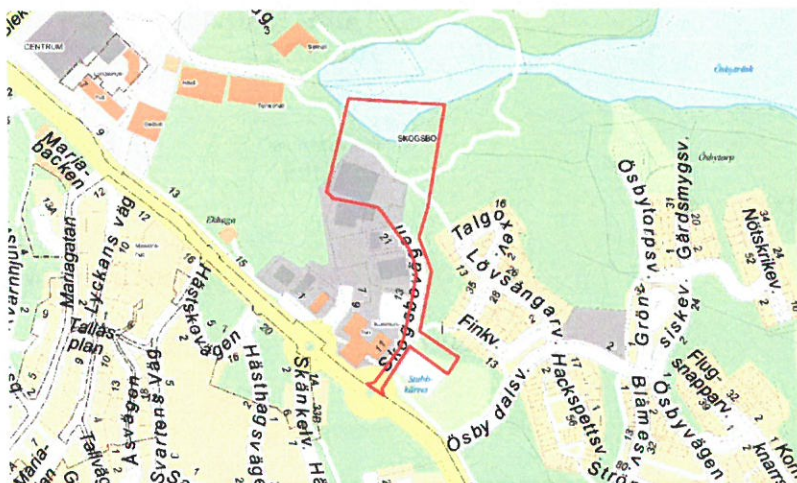
Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till ändring av gällande detaljplan. Användning kontor och lager ändras till bostadsändamål. Planen kommer att möjliggöra bygg rätt för fyra punkthus med fyra-sex våningar och en extra indragen takvåning, vilket ger en bygg rätt på ca 5900 m² bostäder och förskola. Ärendet handläggs enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter januari 2015 med utökad förfarande. Föreslagen detaljplan bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

Bakgrund

Kommunstyrelsens planutskott har den 20 januari 2016 § 3 beslutat att skicka ut detaljplan för Ösby 1:79 m.fl. på granskning. Planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt och ingår i en detaljplan för del av Skogsbo, Gustavsberg fastställd 1990, där utökad bygg rätt för kontor tillkom som inte är utnyttjad 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 hus har fyra-sex våningars höjd och en extra indragen takvåning omgiven av en två meter djup terrass. För att anpassa byggnaderna mot naturområdet tillåts fyra våningar och en indragen takvåning mot Ösby träsk. Punkthusen placeras för att ge lägenheternas utsikt mot vattnet och för att skapa trivsamma gårdsrum med bra dagsljusförhållanden.

Punkthuset närmast Kråkebeget medges i sex våningar. Entrévåningen nyttjas för garage och förskola och våning 1 till förskola.

Den asfalterade ytan norr om fastighet Ösby 1:79 omvandlas till park med lekytor.

Detaljplanen anger att byggnadernas fasader ska utföras i trä.

Detaljplanen omfattar även Skogsbovägen för att ge möjlighet att anlägga en ny gång- och cykelbana på västra sidan. Planen medger även nyanläggning av park med utegym norr om fastigheten Ösby 1:79 i anslutning till befintlig gångväg vid Ösby träsk.

Strandskyddet kommer att ligga kvar inom parkmark och för del av gång- och cykelbana, norr om Fastigheten Ösby 1:79. Inför anläggande av parken ska en ansökan om strandskyddsdispens göras till kommunens bygg- och miljökontor.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att detaljplan för Ösby 1:79 m.fl. kan antas. Planen har inte ändrats jämfört med granskningshandlingar annat än redaktionella ändringar.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras med planavtal mellan sökanden och Värmdö kommun. För att reglera kostnadsfördelning av planens genomförande finns ett exploateringsavtal underskrivet.

Kommunala kostnader tillkommer för nyanläggning och sanering av parkmark.

Konsekvenser för miljön

Sanering av förorenad mark genomförs och bygglov får inte ges förrän sanering är genomförd vilket förbättrar miljön vid Ösby träsk. Omvandling av befintlig asfaltsyta till park förstärker den gröna kilen.

Konsekvenser för medborgarna

Förvaltningen föreslår bostäder med tillgång till skola, förskola, idrott och handel. En ny gång- och cykelväg längs Skogsbovägen kommer att underlätta för kommuninvånarna att använda naturområdet kring Ösby träsk.

Konsekvenser för barn

Fastigheten Ösby 1:79 bebyggs med bostäder med skyddande gårdar och närhet till skola förskola och idrott.

Handlingar i ärendet

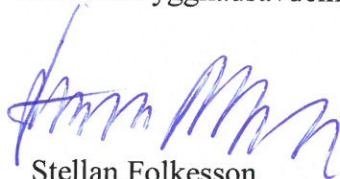
Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Plankarta	Biläggs
2	Planbeskrivning	Biläggs
3	Illustrationskarta	Biläggs
4	Miljökonsekvensbeskrivning	Biläggs
5	Samrådsredogörelse	Biläggs
6	Granskningsutlåtande	Biläggs
7	Porgas utredning om föroreningar flyktiga ämnen	Biläggs ej

Beslut i ärendet

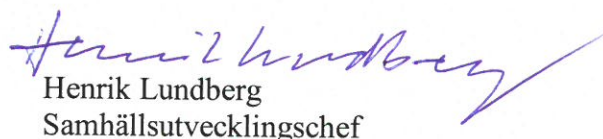
SPN 2012-12-11 § 147	Ansökan om planändring För Ösby bifalls.
KS 2013-03-11 § 42	Planarbete för Ösby 1:79 får påbörjas.
KSPU 2015-02-18 § 17	Start-PM för Ösby 1:79 m.fl. godkänns
KSPU 2015-09-17 § 78	Detaljplan för Ösby 1:79 m.fl. sänds på samråd
KSPU 2016-01-20 § 3	Granskningsutställning

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef