

Handläggare
Rick Hoogduyn
Plan- och exploateringsavdelningen

Diarienummer
15KS/90

Kommunstyrelsens planutskott

Antagande, detaljplan för Ösby 4:2 m.fl., Munkmora

Förslag till beslut

1. Detaljplan för Ösby 1:46, 4:2 m.fl., Munkmora godkänns för antagande.
2. Granskningsutlåtandet godkänns.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse genom förtätning i området Munkmora. Förslaget till detaljplan innehåller tre nya bostadshus, varav ett bostadshus i tio våningar och två bostadshus i sex våningar. Totalt planeras cirka 130 bostadslägenheter som ska upplåtas med hyresrätt. Kring nuvarande Markörplan föreslås en upprustning av befintlig gång- och cykelbana samt iordningställande av ett nytt torg och nya lekytor. Befintlig bussgata ska också kompletteras med en trottoar längs med vägen som sammanbinder bostadsområdet och leder fram till Munkmoraskolan.

Ett exploateringsavtal mellan Värmdöbestäder (VB) och Värmdö kommun reglerar utförandet av de allmänna anläggningarna, erforderliga marköverlåtelse, tidplan, krav på gestaltning, upplåtelseform, dagvattenfrågor, ledningsfrågor med mera.

Den föreslagna södra förtätningen kommer att påverka kringboende med skugga från de föreslagna nybyggnaderna. Med hänsyn till det föreslagna norra huset behöver skorstenen från befintlig panncentral höjas för att minimera risk för olägenhet för de boende. Förvaltningen gör den samlade bedömningen att föreslagna nybyggnader är en lämplig komplettering av Munkmora. Detaljplanen föreslås nu att antas.

Bakgrund

VB inkom med en ansökan om planändring för Ösby 1:46, 4:2 m.fl., Munkmora under 2010. Under 2012 antog dåvarande samhällsplaneringsnämnden ett 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 ett kompletterande PM togs fram som visar att fler boende i Ösby Grind kommer att påverkas av skugga från det norra huset. Efter att detaljplanen för Munkmora varit ute på samråd bearbetades samrådsförslaget. En luftkvalitetsutredning gjordes för att ta reda på påverkan från panncentralens rökplym. Den visade på att utsläppen låg långt under miljökvalitetsnormen för luft. Däremot kunde rökplymen skapa olägenhet för boende i norra huset som ligger i

Diarienummer
15KS/90

vindriktningen, vilket gör att det norra huset villkoras med att skorstenen höjs. Skuggpåverkan utreddes också vidare efter samrådet med ett kompletterande PM. Detta PM visade att sexvåningshuset i söder ger mest skuggpåverkan på kringliggande bebyggelse. Efter samrådet skedde därför en ombearbetning av detta hus och det gavs en mer avlång form för att öka avståndet mellan det nya huset och befintliga hus på platsen och därigenom minimera skuggpåverkan. Det norra huset sänktes till sex våningar för att minimera skuggpåverkan på omgivningarna. Efter samrådet togs även tydligare gestaltningsanvisningar fram och dessa kopplades till bestämmelser i plankartan.

Kommunstyrelsens planutskott (KSPU) beslutade 2016-03-22 att ställa ut det reviderade detaljplaneförslaget för Munkmora, Ösby 1:46, 4:2 m.fl. för granskning som genomfördes 2016-04-12 – 2016-05-03. Förslaget till detaljplan för Munkmora antogs i KSPU 2017-04-20. Innan detaljplanen kan antas i Kommunstyrelsen (KS) och Kommunfullmäktige (KF) ska exploateringsavtalet vara signerat av VB. Exploateringsavtalet hanteras som ett separat ärende och kommer att antas före detaljplanen för Ösby 4:2 m.fl., Munkmora antas.

Under andra hälften av 2017 och början av 2018 har VB fört diskussioner om exploateringsavtalet både internt och med Värmdö kommun. Diskussionerna har bland annat berört finansieringen av genomförandet samt oklarheter kring krav på centrumändamål i bottenvåningen. Under tiden har detaljplanearbete och hantering av övriga antagandehandlingar varit vilande.

Efter antagande i KSPU 2016-03-22 har mindre redaktionella ändringar gjorts på plankartan. En egenskapsbestämmelse e_4 har lagts till som reglerar kravet på minst 25% byggnadsarea för centrumändamål i bottenvåningen vid sexvåningshuset. Vidare har egenskapsbestämmelse Lek_1 lagts till på torgområdet. Denna bestämmelse möjliggör anläggning av den föreslagna parkouranläggningen som annars inte skulle vara säkerställd. Förvaltningen bedömer att samtliga ändringar är av karaktären redaktionella ändringar och inte föranleder en förnyad granskning av planförslaget men att ett nytt antagandebeslut i KSPU krävs.

Förvaltningen bedömer att förslag till detaljplan för Munkmora nu kan godkännas för antagande.

Ärendebeskrivning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse genom förtätning i området Munkmora och att samtidigt förbättra tryggheten med en tätare och mer attraktiv stadsmiljö. Förslaget till detaljplan innehåller tre nya bostadshus, varav ett punkthus i tio våningar och två lamellhus i sex våningar. Totalt planeras cirka 130 bostadslägenheter som ska upplåtas med hyresrätt. Kring nuvarande Markörplan föreslås en upprustning av befintlig gång- och cykelbana samt iordningställande av ett nytt torg och nya lekytor. Befintlig bussgata ska också kompletteras med en trottoar längs med vägen som sammanbinder bostadsområdet och leder fram till Munkmoraskolan.

Detaljplaneförslaget är i enlighet med översiktsplanen som beskriver att punktvis förtätning får ske inom tätorten Gustavsberg. I planförslaget gäller kommunalt huvudmannaskap. Detaljplanen föreslår en renovering av hela Munkmora centrum, inklusive gångtunnel. En fjärdedel av bottenplan i sexvåningshuset invid Markörplan regleras så att endast centrumändamål tillåts. Bottenplan i tio våningshuset medger både centrumändamål och

Diarienummer
15KS/90

bostäder. Detaljplanen innehåller ett större torg med plats för en träningsanläggning för parkour, lekredskap och möjlighet till kioskbyggnad på allmän platsmark. Detta bedöms vara i linje med Vision 2030 som anger att Värmdö ska vara en kommun där unga och äldre möts och där miljöer för lek, kultur och idrott finns.

Bedömning

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

Ekonomiska konsekvenser

Aktuellt detaljplaneförslag medför ekonomiska kostnader för kommunen. Förslag till exploateringsavtal har upprättats som reglerar kostnadsfördelning mellan kommunen och VB avseende iordningsställande av allmän platsmark och för planens genomförande nödvändig markreglering. VärmdöBostäder ska ersätta kommunen med 4,6 mkr för utbyggnad av allmän platsmark och kommunen finansierar resterande 1,4 mnkr via kommunens investeringsbudget. Kostnader för en eventuell parkouranläggning finns dock inte med i den beräknade investeringskostnaden utan ska vid en eventuell utbyggnad finansieras via kultur- och fritidsavdelningens investeringsbudget. Kommunen kommer i och med genomförandet att få en intäkt för marköverlåtelse på 2,4 mnkr.

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 har karaktären av park. På långt håll blir delar av byggnaderna synliga 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 betydande 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 menar att aktuellt detaljplaneförslag bidrar till en hållbar bebyggelseutveckling

Diarienummer
15KS/90

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 under projektets gång 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 till för alla i området.

Tidigare beslut i ärendet

SPN 2011-03-15 §33	bifalla ansökan om planändring för Osby 1:46 m.fl.
SPN 2011-03-15 §34	bifalla ansökan om planändring för Osby 4:2 m.fl.
SPN 2012-08-21 §104	start-PM för ändring av detaljplanen för Munkmora, Ösby 1:46, 4:2, m.fl. godkänns
KS 2012-10-10 §192	start-PM för ändring av detaljplanen för Munkmora, Ösby 1:46, 4:2, m.fl. godkänns
SPN 2012-11-13 §136	uppdrag att i samband med fortsatt planarbete upprätta en MKB för detaljplanen
SPN 2014-12-16 §136	beslut om samråd
KSPU 2016-03-22 §10	beslut om granskning
KSPU 2017-04-20 §21	beslut om antagande

Handlingar i ärendet

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

Sändlista för beslutsexpediering

Plan- och exploateringsavdelningen

Bygg- och miljöavdelningen

Diarienummer
15KS/90

Camilla Broo
Kommundirektör

Fredrik Cavallin
Planchef