



Handläggare
Anna Enberg
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/90

Kommunstyrelsens planutskott

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

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 bostadbebyggelse 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 två 10-våningshus i punkthusform. Den tredje byggnaden är ett 6-våningshus som har en mer avlång form. Kring nuvarande Markörplan föreslås en förändring och nybyggnation av torg och lektyr. Förslaget tar relativt lite naturmark i anspråk men kommer att påverka landskapsbilden då byggnaderna tillåts bli högre än trädhorisonten. Den föreslagna förtätningen av ny bebyggelse i befintlig miljö kommer att påverka kringboende med skugga från de föreslagna byggnaderna. Med hänsyn till det norra huset behöver skorstenen från befintlig panncentral att höjas för att minimera risk för olägenhet för de boende. Förvaltningen gör den samlade bedömningen att föreslagna byggnader är en lämplig komplettering av Munkmora. Förslaget föreslås nu ställas ut för granskning.

Bakgrund

VärmdöBostäder har inkommit med en ansökan om planändring för Ösby 1:46, 4:2 m.fl. Under 2012 antog 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 en kompletterade PM togs fram som visar att fler boende i Ösby Gind kommer att påverkas av skugga från det norra huset.



Ärendebeskrivning

Detaljplanen för Munkmora har varit ute på samråd och efter det har samrådsförslaget bearbetats. En luftkvalitetsutredning har gjorts efter samrådet för att ta reda på påverkan från panncentralens rökplym. 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 ett kompletterande PM för det norra huset. Det är dock sexvåningshuset i söder som enligt miljökonsekvensbeskrivningen ger mest påverkan genom skugga på kringliggande bebyggelse. Efter samrådet har en omarbetning av sexvåningshuset skett. I och med att huset 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 få ske inom tätorten Gustavsberg. I planförslaget gäller kommunalt huvudmannaskap. Planen föreslår en renovering av hela Munkmora centrum, inklusive gångtunnel. En fjärdedel av bottenplan i 6-våningshuset regleras så att endast centrumändamål tillåts. Bottenplan i den södra 10-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 kioskbbyggnad på allmän platsmark. Detta är i linje med Vision 2030 som anger att Värmdö ska vara en kommun där stora och små möts och där miljöer för lek, kultur och idrott finns.

Bedömning

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

Ekonomiska konsekvenser

Planen medför ekonomiska kostnader för kommunen. 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 är också föreslaget i plan- och exploateringsenhetens budget. Den nya torgytan kommer att skötas av kommunens driftsenhet. Under nästa skede av planprocessen kommer kostandsberäkningar 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 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 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 10-våningshuset. Huset 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 115 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 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.

Ärendets beredning

Ärendet är berett av samhällsbyggnadsavdelningen.

Handlingar i ärendet

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



Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
12	Dagvattenmodulering	Bilaggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef