



Handläggare
Britt-Marie Jansson
Samhällsbyggnadsavdelning

Diarienummer
15KS/69

Kommunstyrelsens planutskott

Samråd om detaljplane förslag, för Ösby 1:79 m.fl.

Förslag till beslut

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

Beslutsnivå

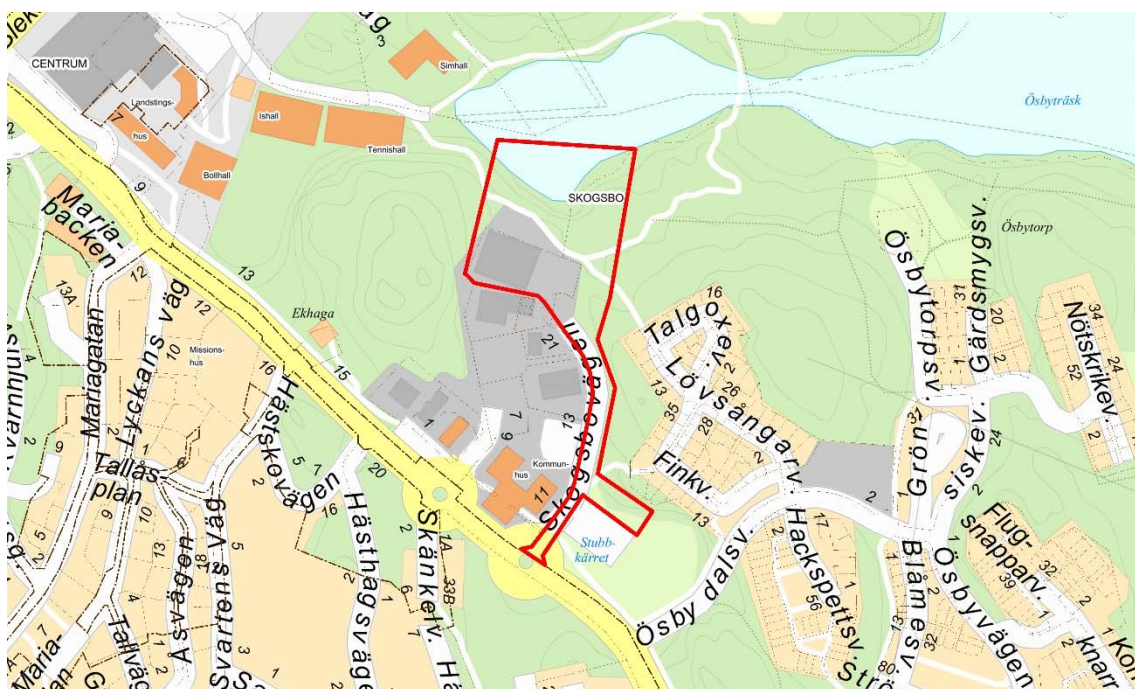
Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till ändring av användning från kontor och lager till bostadsändamål. Planen kommer att möjliggöra byggrätt för 5 stycken punkthus med 3-5 våningar, och ger en byggrätt på ca 5900 m² bostäder med förskola. Ärendet handläggs enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter jan 2015 med utökat förfarande.

Bakgrund

Kommunstyrelsens planutskott har den 18 februari 2015 § 17 beslutat att start-PM för Ösby 1:79 m.fl. godkänns. Planområdet 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 nyttjad 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. Detaljplanen följer översiktsplanen. Planen föreslår fem punkthus Huskropparnas yttermått är 14x18 meter.

Varje hus har 3-5 våningars höjd och en extra indragen takvåning omgiven av en 2 meter djup terrass runtom. För att anpassa byggnaderna mot naturområdet tillåts tre våningar och en indragen takvåning mot Ösbyträsk. Takvåningen bedöms ge byggnaderna intryck av lägre höjd. Punkthusen placeras för att optimera möjligheterna till utsikt mot vattnet och för att skapa varierade och intima gårdsrum mellan husen. En omvandling av asfalterade ytan norr om planområdet till park ger goda lek ytor. Punkthuset närmast Kråkbeget utökas mot berget med en tvåvåningsbyggnad som får en planbeteckning som medger förskola i övre våningen och en bottenvåning med garage. Fasaderna föreslås i trä som ger en fin gestaltning av bostadshusen i naturomgivningen.

Skogsbovägen ingår i planen eftersom en ny gång- och cykelbana ska byggas på vägens östra sida och ansluta till befintlig cykelväg vid Skärgårdsvägen.

Tidplan ; plansamråd september/oktober, granskning december 2015 och antagande februari 2016.

Bedömning

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

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras via planavtal mellan sökanden och Värmdö kommun. En utredning pågår för att klargöra kostnad för sanering.

Konsekvenser för miljön

Startbesked för byggnader får inte ges förrän sanering av förorenad mark är genomförd.

Konsekvenser för medborgarna

Detaljplanen innebär ändrad användning av marken från kontor och lager till bostadsändamål, Stora delar av verksamhetsområdet i Skogsbo bedöms på sikt kunna omvandlas till ett trevligt bostadsområde. Föroreningar inom fastigheten kommer att åtgärdas i samråd med Bygg- och Miljökontoret vilket förbättrar miljön vid Ösby träsk. 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 ligger söder om Ösby träsk vid naturområdet vilket skapar goda möjligheter för barnen.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Plankarta	Biläggs
2	Planbeskrivning	Biläggs
3	Illustrationskarta	Biläggs
4	Översiktlig markanvändning	Biläggs ej
5	Översiktlig geoteknisk utredning PM Geoteknik	Biläggs ej
6	Miljökonsekvensbeskrivning	Biläggs ej
7	Dagvattenutredning	Biläggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingskontoret