



## Start-PM för Sveviatomten, Ösby 1:38

### Förslag till beslut

Start-PM för Sveviatomten, Ösby 1:38, godkänns.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

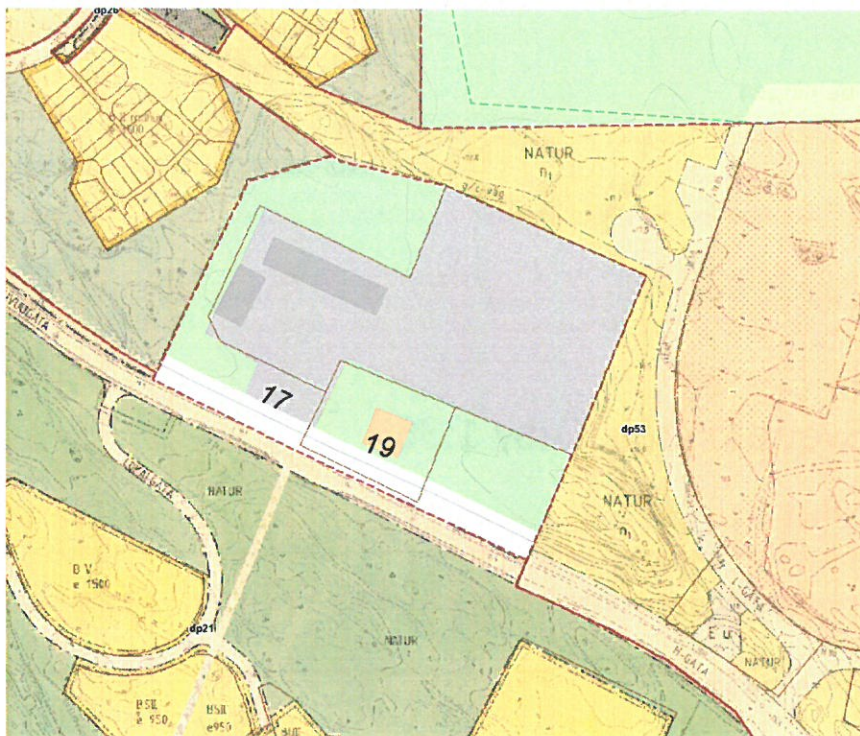
### Sammanfattning

Området ligger i Gustavsberg mellan Ösbydalen och Ösbyskolan och används idag för fordonsverkstad, förråd och upplag. Kommunfullmäktige har beslutat om planläggning i beslut om budget för 2016. Området har utretts av samhällsbyggnadsavdelningen och föreslås nu bebyggas med bostäder i två-sex våningar. Start-PM för Sveviatomten, Ösby 1:38 föreslås godkännas.

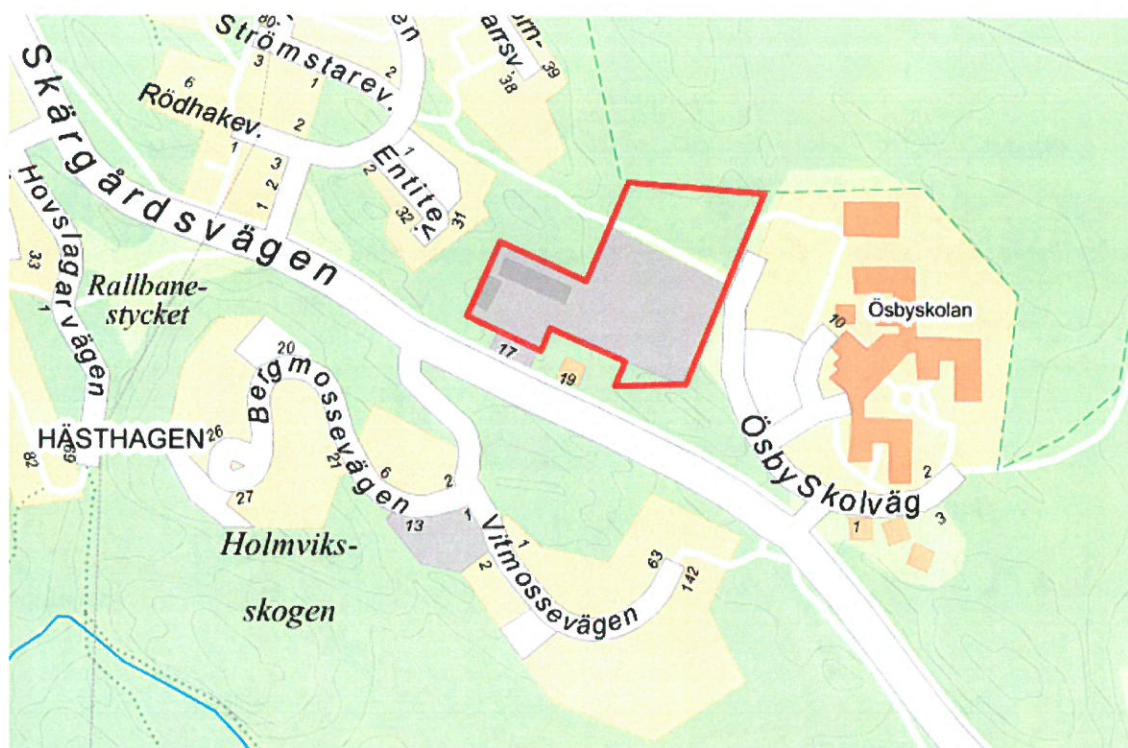


Fig 1. Området ligger söder om Ösbyträsk naturreservat och norr om Holmviksskogen.





Figur 2. Gällande detaljplaner. Den centrala delen av exploateringsområdet är inte planlagt. Norra och östra delen är planlagda som NATUR. Den gröna ytan i kartans överkant är naturreservat.



Figur 3. Förslag till avgränsning av exploateringsområdet.



## Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade i budgetbeslutet 2015-10-21 § 190 att fastigheten skulle planläggas: *Den s.k. "Sveviatomten" ska detaljplaneläggas för bostäder, arbetsplatser och samhällsnytta (infartsparkering, ÅVS, mm).*

## Ärendebeskrivning

Området ligger vid Ösbyskolan i Gustavsberg och används idag som upplag och fordonsuppställning. I norra delen av området går en GC-väg som förbinder Ösbydalens bostäder med Ösbyskolan. Norr om gångvägen ligger en rastgård för hundar.

Fastigheten Ösby 1:38 ägs av kommunen och är uthyrd till bl.a. Svevia, Värmdö byggtreprenad och kommunens driftenhet.

Sveviatomten gränsar i öster mot Ösbyskolan och Ösby skolväg. På de närmaste, västra delarna av skoltomten ligger stora parkeringar och en grusad bollplan. I söder ansluter fastigheten mot Skärgårdsvägen, tillfartsvägen är skyltad "Skärgårdsvägen 17". Området närmast Skärgårdsvägen är påverkat av vägtrafikbuller och bör inte bebyggas. Hällmarker och värdefull växtlighet med ekar och tallar i sluttningen närmast Skärgårdsvägen bör också skyddas. Mot väster närmast Ösbydalens bostadsområden ligger ett kuperat område med hällmarksskog som sedan tidigare är planlagt som NATUR. Fastigheten Ösby 1:68 med ett äldre, mindre bostadshus har tills vidare undantagits från exploateringsförslaget.

Norr om området ligger naturreservatet Ösbyträsk. Reservatgränsen kan enligt gällande översiktsplan (sid 117) att justeras för att medge bostäder i ett större område nordväst om Ösbyskolan och för att utöka reservatet öster om Ösbyskolan. Ett område norr och öster om Sveviatomten är idag planlagt som park.

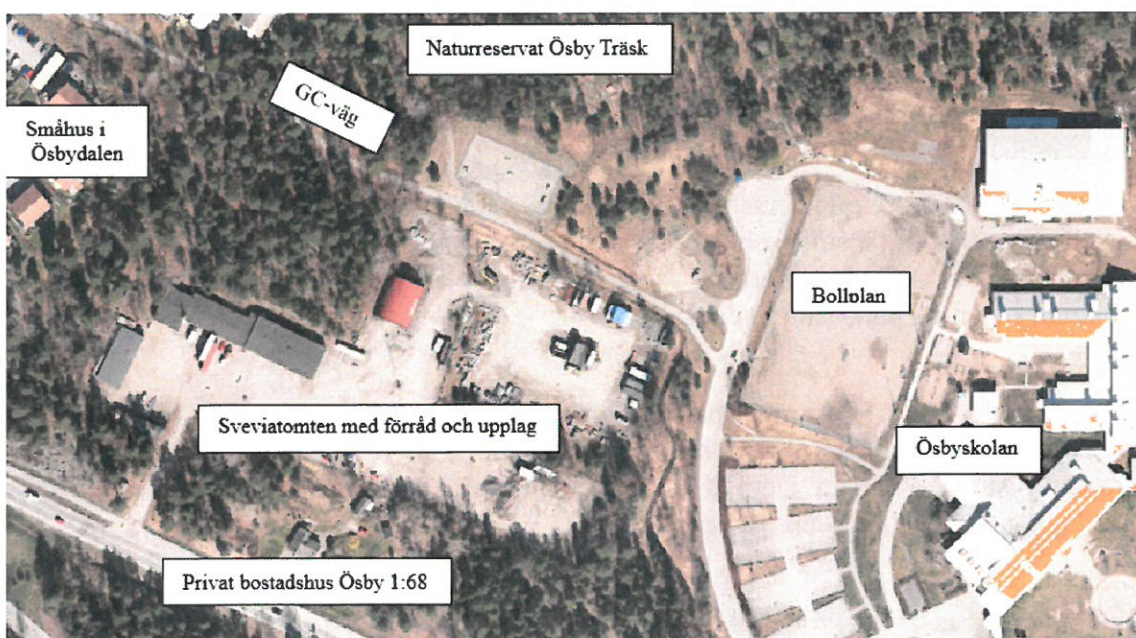


Fig 4. Flygbild över "Sveviatomten" med omgivningar.

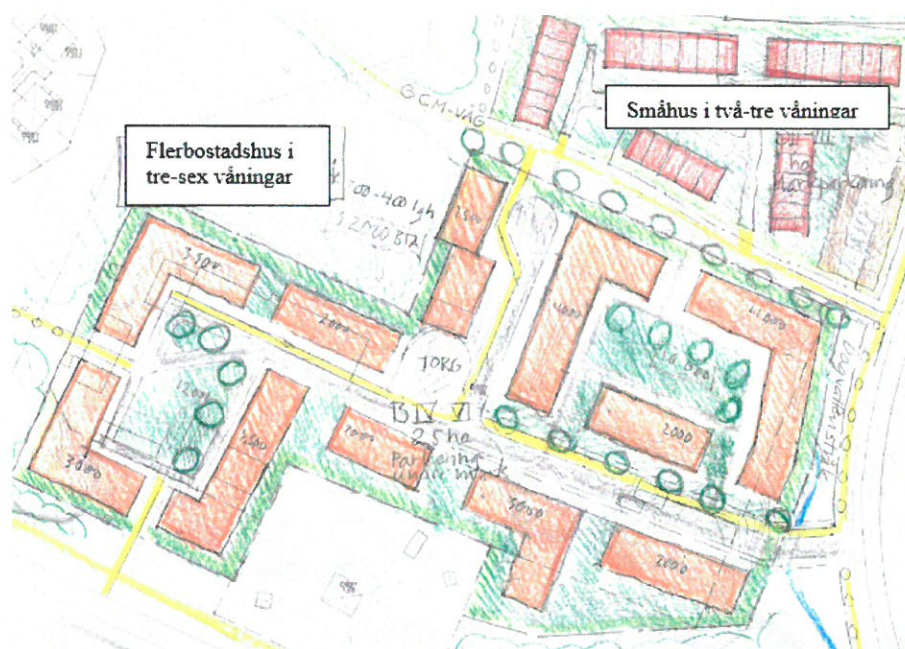


## Planarbete

Planen upprättas för att kunna medge bostadsbebyggelse på fastigheten Ösby 1:38 och området norr därom. Under planarbetet ska bedömas hur området kan anpassas till omgivande bebyggelse, naturområden, trafik och vägar samt skolområdet.

Följande utredningar behövs som underlag för att upprätta detaljplanen:

- Vatten, spillvatten och dagvattenutredning
- Utredning om geoteknik och förorenad mark
- Utredning om ev. ändrad avgränsning av naturreservatet kring Ösby Träsk
- Utredning om parkering och bilangöring kring Ösby Skola
- Bedömning av buller från vägtrafik och helikoptertrafik



Figur 5. Skiss som visar hur området kan bebyggas med flerbostadshus och småhus.

## Bostäder

Området föreslås exploateras med 300-400 lägenheter eller ca 40 000 m<sup>2</sup> BTA. I norra delen föreslås en tät småhusbebyggelse i två-tre våningar med markparkering. I centrala och södra delen föreslås flerbostadshus i tre till sex våningar som grupperas kring gröna gårdar och med parkering under mark.

## Kulturmiljö

Fastigheten Ösby 1:68 omges på tre sidor av den nya exploateringen. Fastigheten är bebyggd med ett äldre, mindre bostadshus som liksom växtligheten på tomten har kulturhistoriska värden. Det bör utredas vidare i planarbetet om fastigheten kan bevaras eller kan integreras i den nya bebyggelsen.

## Natur mm

Området gränsar till grönstrukturplanens kärnområde för ekar längs Skärgårdsvägen. Exploateringen behöver anpassas till omgivande natur med hällmarkstallskog och större ekar. Ny avgränsning av naturreservatet Ösby Träsk ska utredas enligt riktlinjer i översiktsplanen. En mindre del av reservatet närmast Sveviatomten kan då bebyggas.

### Trafik

Det nya bostadsområdet bedöms kunna få sin tillfart via Ösby skolväg. Det får utredas i planarbetet om det även är möjligt att ansluta en utfart till Skärgårdsvägen. Ösby skolväg föreslås breddas med en ny gångbana på västra sidan. Det öst-västliga gång- och cykelstråket till Ösbydalen bevaras.

### Bullerstörningar

Exploateringsområdet föreslås avgränsas ca 40 meter från Skärgårdsvägen och bedöms då inte vara påbörjat av störande vägtrafikbuller. Hela området är påverkat av buller från landstingets ambulanshelikoptrar. Denna bullerpåverkan kan bedömas tydligare när landstingets helikopterverksamhet får sitt miljötillstånd prövat.

### Tidplan

Samråd	våren 2017
Granskning	hösten 2017
Antagande	hösten 2017

### Bedömning

Området har utretts av samhällsbyggnadsförvaltningen och bedöms kunna bebyggas med bostäder i två-sex våningar. Start-PM för Sveviatomten, Ösby 1:38 föreslås godkännas.

### Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för planarbetet bedöms till ca 1,5 miljoner kr. Inga beslut är tagna om hur planarbetet ska finansieras. Någon byggherre är inte utsedd. Medverkan av byggherre kan påbörjas senare i projektet beroende på hur marken anvisas. Försäljningen av kommunens mark bedöms kunna täcka kostnader för åtgärder inom allmän plats (gångväg längs Ösby skolväg mm).

### Konsekvenser för miljön


Markföroreningar behöver utredas och eventuellt åtgärdas. Naturreservatet Ösbyträsk kan komma att påverkas med en ny avgränsning om man under planarbetet kommer fram till att detta är möjligt. Konsekvenserna för miljön blir begränsade eftersom dessa delar av reservatet har lägre naturvärden än området närmast Ösbyträsk.

### Konsekvenser för medborgarna

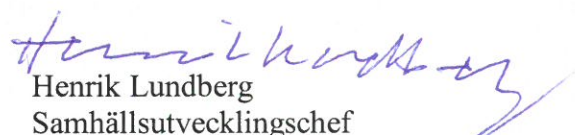
Exploateringen påverkar fastigheten Ösby 1:68 genom att tre sidor av bostadsfastigheten kommer att omges av en tät bostadsbebyggelse. Hundrastgården behöver flyttas. Detta bedöms kunna lösas inom ramen för planarbetet.

### Konsekvenser för barn

Nya bostäder i området får ett gynnsamt läge i förhållande till skola, förskola och naturområden. Exploateringen bedöms inte inkräkta på de områden som idag används av skolan för lek och rekreation.



Stellan Folkesson  
Kommundirektör



Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef

