



Handläggare
Olivia Strådal
Mark- och exploateringsavdelningen

Diarienummer
2021KS/0647

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM för detaljplan Ösby 1:228

Förslag till beslut

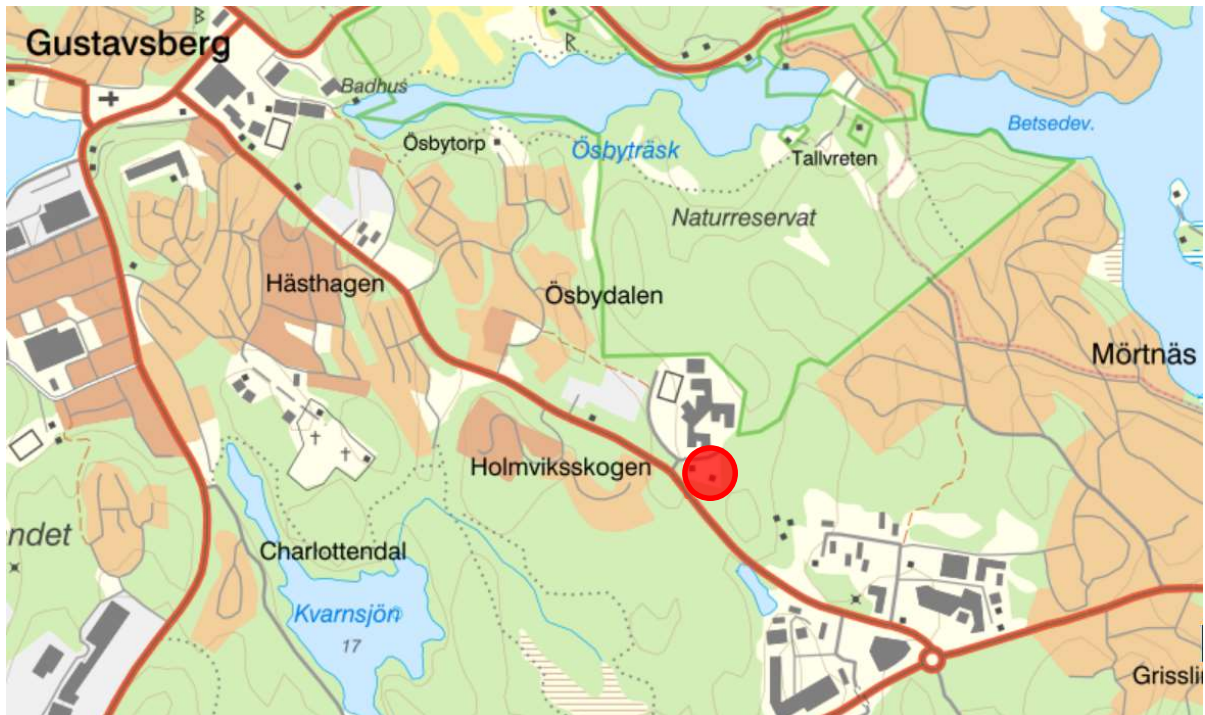
Start-PM för detaljplan Ösby 1:228 godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Förslag till Start-PM för detaljplan Ösby 1:228 har tagits fram efter att sökande och fastighetsägare i februari 2021 givits positivt planbesked för ett särskilt boende. Planområdet är beläget söder om Ösbyskolan i Gustavsberg och omfattar fastigheten Ösby 1:228 och delar av fastigheten Ösby 1:65. I juni 2021 undertecknades markanvisningsavtal mellan kommunen och byggaktören avseende del av kommunens fastighet Ösby 1:65.



Figur 1. Berört område är beläget nedanför Ösbyskolan, markerat i rött i kartbilden ovan.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bebyggelse av ett särskilt boende för äldre med cirka 80 boendeplatser. Förvaltningens bedömning är att detaljplanarbetet för Ösby 1:228 och del av Ösby 1:65 kan påbörjas och föreslår att Start-PM godkänns. Bebyggelsens placering och utformning kommer att utredas vidare i planarbetet. Detaljplanarbetet kommer genomföras med standardförfarande och förvaltningen bedömer att detaljplanen kan antas tredje kvartalet år 2023.

Diarienummer
2021KS/0647

Plankostnaderna ska finansieras genom plankostnadsavtal med byggaktören och kostnaderna för utbyggnad av allmän plats finansieras delvis av byggaktören genom gatukostnadsersättning. Projektet beräknas som helhet medföra en nettoinkomst till kommunen om cirka 17,5 miljoner kronor.

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Ösby 1:228 lämnade i november 2020 in ansökan om planbesked i syfte att uppföra ett särskilt boende för äldre. Ansökan omfattar fastigheten Ösby 1:228 och del av kommunens fastighet Ösby 1:65. Förslaget innebär en ny byggnad i fem till sex våningsplan motsvarande cirka 6 400 kvadratmeter bruttoarea. Ansökan om planbesked för Ösby 1:228 godkändes av kommunstyrelsens planutskott den 9 februari 2021 (KSPU 2021-02-09, § 7). I beslutet fastställdes att kommunen är beredd att, i en detaljplaneprocess, pröva detaljplaneläggning för särskilt boende på fastigheten Ösby 1:228. I planbeskedet anges också att exploateringen behöver bearbetas vad gäller form och skala.



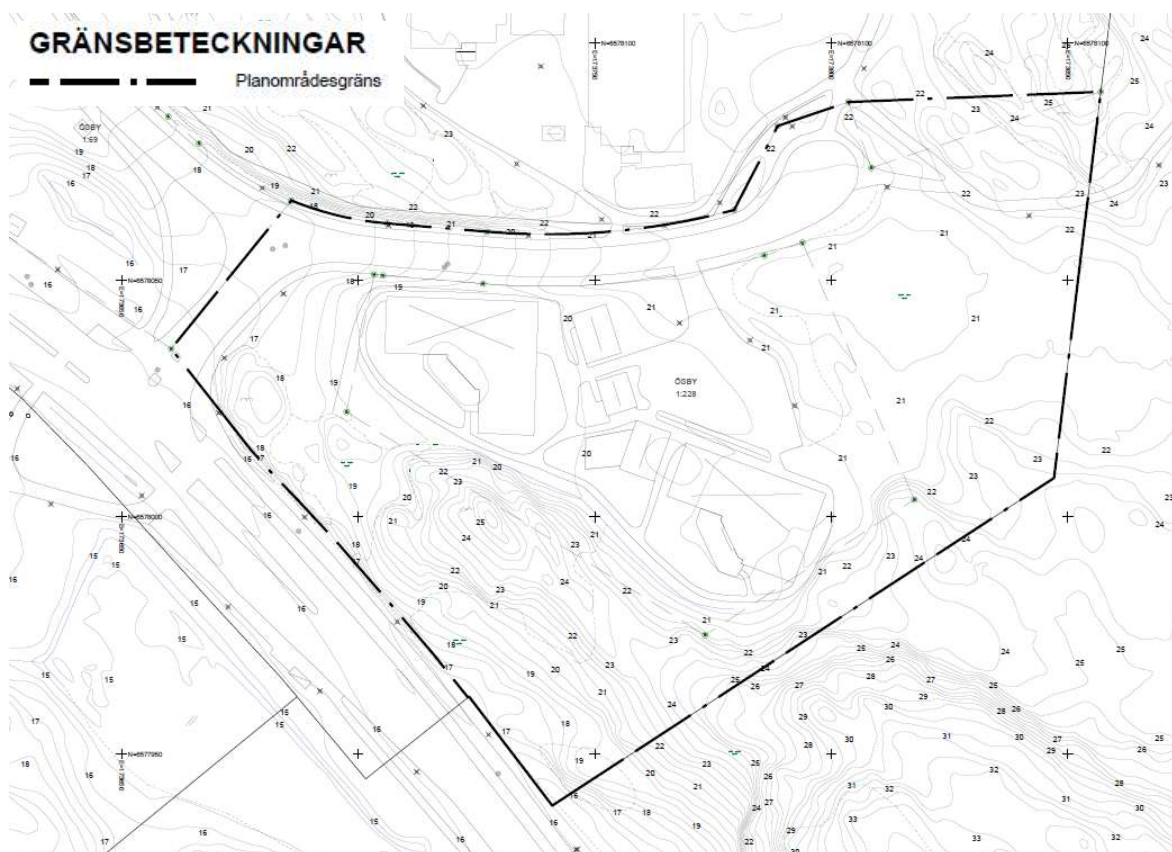
Figur 2. Illustration från byggaktörens ansökan om planbesked med förslag på ny byggnad för särskilt boende.

Den föreslagna bebyggelsen förutsätter att kommunen markanvisar del av fastigheten Ösby 1:65. Den 5 maj 2021 beslutade kommunstyrelsen (KS 2021-05-05, § 60) att ingå markanvisningsavtal med byggaktören NSF IV Sweden Holding 24 AB avseende det berörda markområdet inom Ösby 1:65. Markanvisningsavtalet innebär att byggaktören har en option att, under två år, ensam förhandla med kommunen om exploatering och överlåtelse av markområdet. Markanvisningsavtalet mellan kommunen och byggaktören innebär också att parterna tillsammans ska verka för att området detaljplaneläggs och bebyggs med ett särskilt boende för äldre med cirka 80 lägenheter.

Diarienummer
2021KS/0647

Ärendebeskrivning

Planområdet är beläget söder om Ösbyskolan i Gustavsberg, i anslutning till Ösby skolväg. Området omfattar fastigheten Ösby 1:228 och del av fastigheten Ösby 1:65. Planområdets avgränsning är preliminär och kan komma att justeras.



Figur 3. Planområdets preliminära avgränsning är markerad med streckad linje.

Planområdet omfattas av en befintlig detaljplan, D53, antagen den 19 juni 1966. Fastigheten Ösby 1:228 är idag planlagd för bostäder och vård och bebyggd med två byggnader för LSS-boende. En mindre del av den södra byggnaden bedöms vara uppförd utanför fastighetsgräns. Byggnaderna för LSS-boende hyrs idag in av kommunen.

Fastigheten Ösby 1:65 är sedan tidigare planlagd för gata respektive naturområde och består idag av en lokalgata, vändplan och naturmark.

Planområdet angränsar i sydöst till ett större naturområde som utgör en grön kil med utpekade naturvärden. Naturområdet berörs av det planerade naturreservatet Kvarnsjön-Knuts hav-Holmviksskogen (KSPU 2016-05-18, § 25). Inom planområdet finns inga utpekade naturvärden.

Planområdet har goda kommunikationer med både bil och cykel. Området har också god tillgänglighet till kollektivtrafik med busshållplats på Skärgårdsvägen. Gång- och cykelvägar ansluter till Ösby skolväg från flera håll, både från Skärgårdsvägen, Ösbydalen och från Mörtnäs, nordöst om planområdet. Vid skoldagens början och slut är Ösby skolväg högre belastad och trafiksituationen mer ansträngd.

Diarienummer
2021KS/0647

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bebyggelse av ett särskilt boende för äldre med cirka 80 boendeplatser. Det föreslagna boendet planeras inom den nordöstra delen av planområdet.

Bedömning

Förvaltningen föreslår att detaljplanarbetet för Ösby 1:228 och del av Ösby 1:65 kan påbörjas och att Start-PM godkänns. Förslaget bedöms i huvudsak överensstämma med kommunens översiktsplan (2012-2030) som anger att boende för äldre ska byggas inom kommunens centrumområden.

Inom kommande detaljplanearbete ska bebyggelsens placering och utformning prövas och bearbetas. Ett utredningsarbete kommer genomföras för att anpassa bebyggelsen till naturlig terräng och omgivning. Planarbetet kommer bland annat genomföra en analys av stadsbilden, natur- och kulturmiljön och ett gestaltungsprogram kommer att upprättas.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms generera ett högre antal trafikanter på Ösby skolväg i form av boende, personal, besökare och leveranser. Det kan därför bli aktuellt att utföra vissa standard- och säkerhetshöjande åtgärder längst Ösby skolväg samt på vändplanen norr om fastigheten Ösby 1:228. En trafikutredning behöver genomföras för att bedöma behovet och omfattningen av åtgärderna för att säkerställa en hållbar och säker trafiksituation för barn, gående och cyklister. För planens genomförande kan det även bli nödvändigt att genomföra åtgärder inom den allmänna platsen utanför planområdet. Förutsättningar och behov av parkering och logistik till såväl befintliga som tillkommande boende ska utredas.

Naturvärdena inom planområdet och eventuella behov av kompensatoriska åtgärder kommer att bedömas genom en naturvärdesinventering av området. Med anledning av planrådets närhet till Ösbyskolan finns även behov av att genomföra en barnkonsekvensanalys samt att titta på eventuella behov av trygghetsskapande åtgärder. Därutöver kommer planarbetet utreda bland annat dagvatten, geoteknik samt ljus och buller från närliggande bollplaner.

Planarbetet behöver också förhålla sig till de befintliga byggnaderna inom planområdet vad gäller bland annat utemiljön, placering av ny bebyggelse, logistik och parkering. Det södra av de två befintliga LSS-boendena har idag ett planstridigt utgångsläge då byggnaden delvis är uppförd utanför fastighetsgräns. Det kan därför bli aktuellt att justera detta i samband med den nya planen. Det kan även komma att bli aktuellt att lyfta in befintliga LSS-boenden i planarbetet, om kommunen och byggaktören så önskar, för att möjliggöra ombyggnation, tillbyggnation eller nybyggnation för det fall det är aktuellt.

För att möjliggöra ett hållbart stadsbyggande över tid kommer omställbarhet och multifunktionalitet att utredas vad gäller den nya bebyggelsen.

Detaljplanarbetet bedöms kunna genomföras med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planarbetet kan påbörjas efter beslut om Start-PM och projektets preliminära tidplan är följande,

Samråd	Kvartal 2 2022
Granskning	Kvartal 1 2023
Antagande	Kvartal 3 2023

Utbyggnad av allmän plats och uppförande av det särskilda boendet kan påbörjas efter detaljplanens antagande.

Ekonomiska konsekvenser

Plankostnader

Plankostnaderna beräknas uppgå till cirka 2 miljoner kronor, varav kostnaderna för utredningar uppskattas till cirka 820 000 kronor och kostnaderna för interna resurser till cirka 1 180 000 kronor. Planarbetet ska finansieras av byggaktören genom plankostnadsavtal.

Vid överlåtelse av markanvisningsområdet inom fastigheten Ösby 1:65 kommer markanvisningsområdets andel av plankostnaden att dras av från köpeskillingen då köpeskillingen inkluderar plankostnader.

Genomförandekostnader

Kostnaderna för utbyggnad av allmän plats ska delvis finansieras av kommunen och delvis av byggaktören genom gatukostnadsersättning. Enligt markanvisningsavtalet mellan kommunen och byggaktören ska kommunen finansiera motsvarande markanvisningsområdets andel av gatukostnaderna.

Investeringsutgifterna för den allmänna platsen inom planområdet bedöms i nuläget uppgå till cirka 6,5 miljoner kronor och inkomsten i form av exploateringsersättning uppskattas till cirka 3,7 miljoner kronor. För planens genomförande kan det även bli nödvändigt att genomföra åtgärder inom den allmänna platsen utanför planområdet.

Den totala inkomsten från marköverlåtelsen uppskattas till cirka 20 miljoner kronor. I nuläget beräknas projektet som helhet, inklusive samtliga utgifter och inkomster, medföra en nettoinkomst till kommunen om cirka 17,5 miljoner kronor.

Driftskostnader

Inom ramen för projektet planeras inga nya kommunala anläggningar, däremot kan det bli nödvändigt att genomföra standard- och säkerhetshöjande åtgärder längst Ösby skolväg samt på vändplanen norr om fastigheten Ösby 1:228. Projektet kommer därmed att generera ökade driftskostnader för drift och underhåll av vägen och vändplanen. De åtgärder som i nuläget ses som nödvändiga innebär dock ingen markant ökning av driftskostnaden.

Även åtgärder inom den allmänna platsen utanför planområdet, till följd av föreslagen bebyggelse, kan generera en högre driftskostnad för drift och underhåll.

Andra ekonomiska konsekvenser

I nuläget är inriktningen att det särskilda boendet ska drivas av en privat aktör. Ett nytt särskilt boende innebär dock framtida kostnader för kommunen för det fall kommunen upphandlar platser inom boendet.

Konsekvenser för näringslivet

En ny detaljplan möjliggör för byggaktören och verksamhetsutövaren att utveckla verksamheten i kommunen och gynnar på så sätt näringslivet. En nytt särskilt boende bidrar även till fler arbetsplatser i kommunen.

Diarienummer
2021KS/0647

Konsekvenser för miljön

Den nya detaljplanen kommer att möjliggöra för ett särskilt boende i ett centralt geografiskt läge i kommunen. Lägets goda tillgång till kollektivtrafik underlättar ett hållbart resande för boende, besökare och medarbetare och kan på så sätt minska samhällets negativa klimatpåverkan.

Den nya detaljplanen innebär att ett mindre område med naturmark ianspråktas för bebyggelse. Området saknar dock utpekade naturvärden och detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att bilda naturreservat inom intilliggande naturområde. Den gröna kilen med utpekade naturvärden och medborgarnas möjlighet till rekreation kan därmed bibehållas.

Kulturmiljön på platsen utgörs till stora delar av naturmiljön och dess landskapsbild. I och med detta är det av vikt att studera hur tillkommande byggnadsvolymer förhåller sig till omgivande landskap och bebyggelse.

Konsekvenser för medborgarna

Kommunen har ett stort behov av boendeplatser inom särskilda boenden. Detaljplanen kommer att möjliggöra fler boendeplatser och på så sätt öka tillgången till boendeplatser i kommunen.

Medborgarna kommer att ges möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget under samråd- respektive granskningsskedet. Det kommer också att finnas information om projektet på kommunens hemsida.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen bedöms inte ha någon större negativ påverkan på grön- och lekytor kring Ösbyskolan då den del av naturområdet som föreslås planläggas är mycket begränsad i relation till den omgivande grönytan.

Med anledning av planområdets närhet till Ösbyskolan finns behov av att genomföra en barnkonsekvensanalys.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av planenheten och mark- och exploateringsavdelningen.

Sändlista för beslutsexpediering

Planenheten

Mark- och exploateringsavdelningen.

Greger Ragnarsson
Samhällsbyggnadschef

Moa Öhman
Avdelningschef strategisk
sammanslagning