

Handläggare
Linn Grönlund
Plan- och exploateringsenhetenDiarienummer
2016KS/0212

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM, detaljplan Ösby 1:88 m.fl.

Förslag till beslut

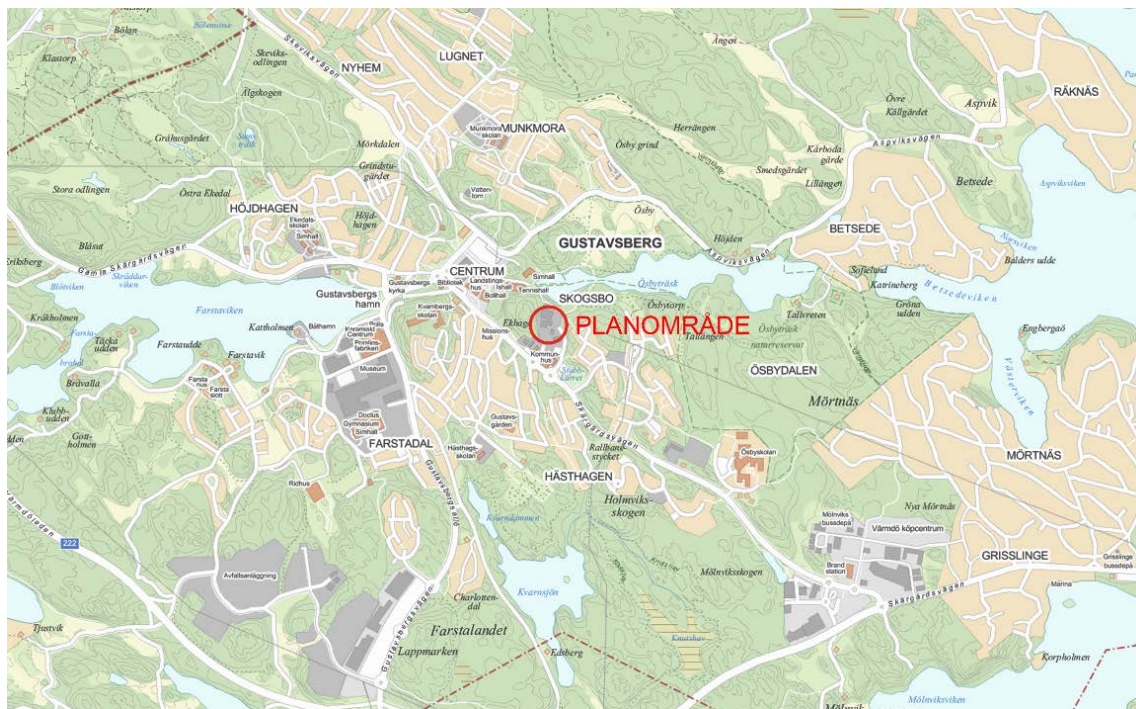
Start-PM för Detaljplan för Ösby 1:88 m.fl. godkänns

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

Fastigheterna som berörs av aktuellt detaljplanearbete är idag bebyggda med och detaljplanlagda för småindustri. Enligt kommunens översiktsplan (ÖP) är det aktuella området utpekad för kommunal administration, småindustri och service. Kommunens ÖP anger också att bostäder ska tillkomma i centrala lägen nära service, infrastruktur och kollektivtrafik. Aktuellt detaljplaneförslag omfattar nybyggnad av flerbostadshus i ett centralt beläget område med tillgång på samhällsservice vilket är i enlighet med ÖP:s riktlinjer i den del som avser bebyggelseyp och belägenhet.



Översiktsbild, aktuellt planområde markerat med rött

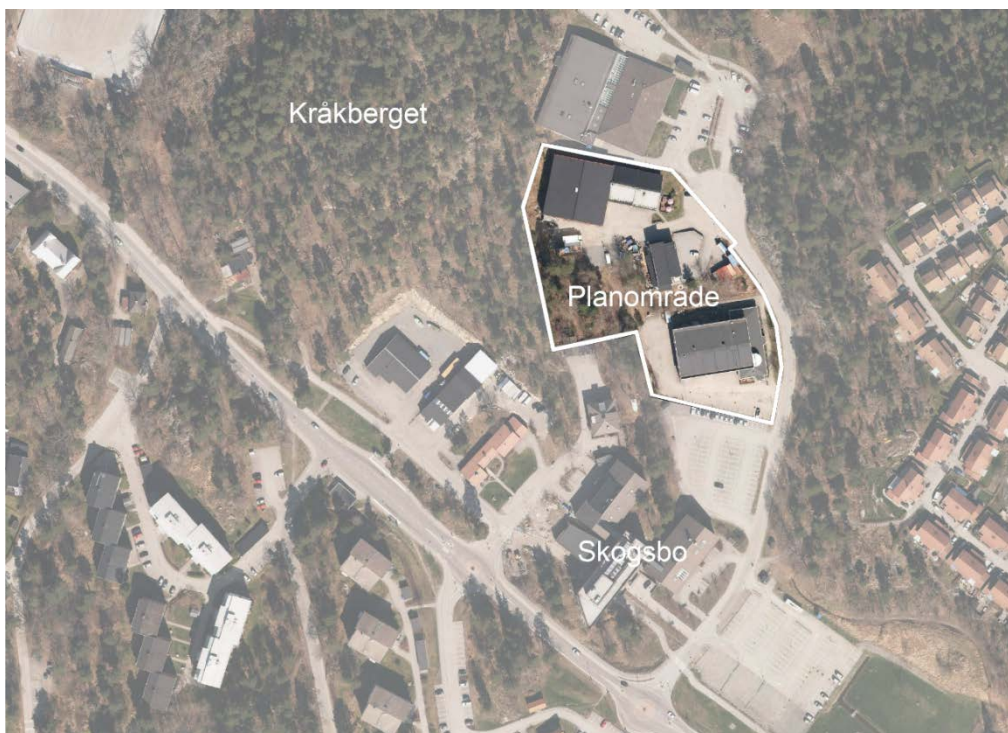
Diarienummer
2016KS/0212

Bakgrund

Aktuellt detaljplaneområdet ligger i en dalsänka, svagt sluttande mot söder, mellan två högre bergsryggar. Bergssluttningarna är bevuxna med hållmarkstallskog. Planområde ligger också nära handel i Gustavsbergs centrum, busshållplats samt rekreationsområden kring Ösby träsk. Vidare är området försett med kommunalt vatten och avlopp samt med gång-, cykel- och bilväg. Planområdet är idag bebyggt med lager och kontor.

Tre olika planansökningar i det aktuella området har inkommit och beviljats för ändrad markanvändning, från industriändamål till bostadsändamål. Aktuellt detaljplanearbete omfattar preliminärt fastigheterna Ösby 1:88, Ösby 1:194, Ösby 1:195, Ösby 1:176, Ösby 1:180 och Ösby 1:193. Vidare berörs del av fastigheterna Ösby 1:65 och Ösby 1:78 vilka ägs av Värmdö kommun. Föreslaget detaljplaneområdet omfattar totalt ca 1,17 ha.

Detaljplaneområdet och detaljplanegränsen mot Kråkberget är beroende av och behöver anpassas till det nyligen genomförda parallella arkitektuppdraget, framtidens Gustavsberg och delområde Kråkberget.



Planområdet är markerad med vit markering

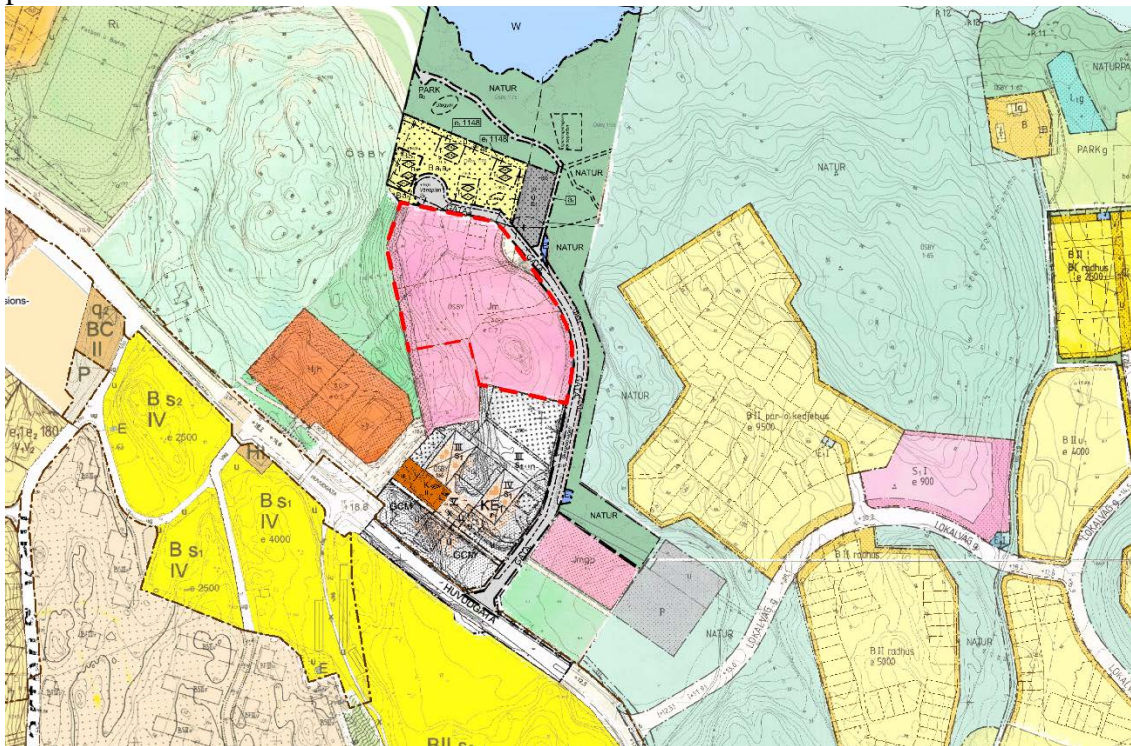
Ärendebeskrivning

Planområdet är beläget vid Skogsbovägen, strax söder om Ösby träsk, norr om kommunhuset Skogsbo och öster om Kråkberget.

Diarienummer
2016KS/0212

Enligt översiktsplanen (ÖP) beräknas Värmdö kommun nå en befolkning mellan 55 000 och 65 000 personer år 2030, en ökning med 15 000 till 25 000 personer. Därför finns ett stort behov av nya bostäder i Värmdö kommun. Enligt gällande ÖP ska nya bostäder byggas i centrala lägen nära service, infrastruktur och kollektivtrafik. Det aktuella detaljplaneområdet uppfyller därmed översiktsplanens intentioner i den del som avser placering av tillkommande bostäder.

Skogsbo är ett utpekad arbetsplatsområde i kommunens ÖP med kommunal administration, småindustri och service. ÖP anger också inför kommande planering att handel, service och boende bör integreras. Detaljplanearbete omfattar endast bostadsändamål som är en avvikelse från ÖP:s riktlinjer vilket innebär att detaljplanearbetet behöver genomföras med ett utökat planförfarande.



Planområdet med lagkraftvunna detaljplaner markerat med röd streckad linje

I kommande planarbete ska områdets befintliga förutsättningar belysas och hur planförslaget inverkar på och påverkas av bland annat:

- Den planerade bebyggelsen för Kråkberget
- Naturmiljö
- Riksintresse för kulturmiljövård
- Befintlig bebyggelse, landskapsbild och närmiljö
- Trafiksäkerhet, framkomlighet sop och brandbilar, g/c-vägar och anslutningar mot Gustavsbergs centrum
- Dagvatten utredning inklusive teknisk försörjning
- Förekomsten av förorenad mark; miljöteknisk undersökning
- Risk för skred; geoteknisk undersökning

Diarienummer
2016KS/0212

Som en del i planarbetet ska utredas och lämnas förslag på bland annat:

- Lämplig bebyggelseutformning och placering av byggnader
- Utformning av vägar, gårdar och parkeringsplatser
- Behov av markreservationer och servitut
- En förprojektering som redovisar förslag till utformning av kommunalt VA och vid behov placering av pumpstationer.

Tidplan

2016	4:e kvartalet	Godkännande av Start-PM i KSPU
2017	2:a kvartalet	Plansamråd
2017	3:e kvartalet	Granskning
2017	4:e kvartalet	Antagande

Bedömning

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplaneområdet genomförs med plankostnadsavtal.

Konsekvenser för miljön

Föreslagen detaljplan bedöms inte medföra några konsekvenser för miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Föreslagen detaljplan bedöms ge ett attraktivt boende med närhet till bl.a. service, kollektivtrafik och rekreation.

Konsekvenser för barn

Aktuellt detaljplaneområde ligger i nära anslutning till skola, idrott och grönområde vilket är positivt för barn.

Beslut i ärendet

KSPU	2016-04-20	§ 16	Positivt planbesked
KSPU	2016-04-20	§ 17	Positivt planbesked
KSPU	2016-09-07	§ 41	Positivt planbesked

Diarienummer
2016KS/0212

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och exploateringsenheten

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef