

Handläggare
Johanna Jukala/Julia Ederyd
PlanavdelningenDiarienummer
2024KS/1272
Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM detaljplaneförslag för del av Ösby 2:104 och Ösby 2:76, särskilt boende

Förslag till beslut

Start-PM för detaljplaneförslag del av Ösby 2:104 och Ösby 2:76 godkänns

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Den 23 oktober 2024 gav Kommunstyrelsen förvaltningen i uppdrag att starta förprojektering och ta fram detaljplan för del av Ösby 2:104 och Ösby 2:76 i enlighet med ”*Rapport inför beslut om lösningar på kort sikt*” (2024KS/1016). Förslag till start-PM för detaljplanen har tagits fram för att säkerställa platser av särskilt boende för äldre på kort sikt. Planområdet är beläget väster om Munkmoraskolan i Gustavsberg och omfattar del av fastigheten Ösby 2:104 och Ösby 2:76.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bebyggelse av ett särskilt boende för äldre med cirka 80 boendeplatser. Förvaltningens bedömning är att detaljplanearbetet för Ösby 2:104 och Ösby 2:76 kan påbörjas och föreslår att start-PM godkänns. Bebyggelsens placering och utformning kommer att utredas vidare i planarbetet. Detaljplanearbetet kommer genomföras med standardförfarande och förvaltningen bedömer att detaljplanen kan skickas för antagande under det fjärde kvartalet 2026.

Bakgrund

År 2023 utfördes en fördjupad behovsprognos för att få bättre kunskap om hur behovet av platser vid särskilda boenden kan komma att se ut de närmsta åren och fram till 2040. Den fördjupade prognosen indikerar att det kommer vara en brist på platser i kommunen vid särskilda boenden på såväl kort som lång sikt. För att säkerställa att vård- och omsorgsnämndens behov av platser på kort sikt tillgodoses tog Kommunstyrelsen ett utredningsbeslut med återrapportering april 2024 (2023KS/1159). I utredningen fastställdes det att det är fördelaktigt för kommunen att bygga och äga själva. Kommunstyrelsen beslutade att gå vidare med förprojektering för att bygga ett nytt särskilt boende och samordna det med en detaljplaneprocess för särskilt boende och allmän plats på del av fastigheten Ösby 2:104 och Ösby 2:76 (2024KS/1016).

Ärendebeskrivning

Planområdet omfattas av befintlig detaljplan, S7, antagen den 12 januari 1967 och detaljplan BP67, antagen den 30 december 1961. Fastigheten Ösby 2:104 och Ösby 2:76 är idag planlagd för allmänt ändamål och är bebyggd med skolbyggnad, bostäder och två idrottsplaner. Skolan drivs av kommunen. Planområdet gränsar i norr och söder mot bostadsområden och i öst och väst mot bostadsområden, skola och förskola.

Planområdet har goda kommunikationer med både bil och cykel. Området har också god tillgänglighet till kollektivtrafik från flera håll med busshållplats vid Klosterstigen och Nelsonstigen.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bebyggelse av ett särskilt boende för äldre med cirka 80 boendeplatser. Den exakta placeringen av det föreslagna boendet ska utredas inom ramen för detaljplanearbetet.

I detaljplaneprocessen behöver nödvändiga utredningar tas fram och exploateringen ska bearbetas vad gäller form och skala. Detaljplaneförslaget möjliggör ett helhetsgrepp om området i stort där det på den allmänna platsen kan skapas en levande och tilltalande miljö med ytor för sällskap och lek samt träffpunkt för både barn och äldre. Förslaget möjliggör även för en attraktiv helhet runt redan befintliga rekreationsytor såsom fotbollsplaner, hundrastgård och den spontana aktivitetsytan.



Figur 1. Planområdets preliminära avgränsning är markerad med streckad linje i blått.

Utredningsbeslut

Inom ramen för kommunstyrelsens utredningsbeslut som togs i november 2023 (2023KS/1159), gavs förvaltningen i uppdrag att bereda ärendet vidare genom utredning inom

ramen för lokalförsörjnings- och investeringsprocessen. Beslutet avsåg att starta en utredning för att säkerställa platser vid särskilt boende för äldre. Ett inriktningsbeslut för den allmänna platsen tas i samband med ett antagande av detaljplanen.

Bedömning

Förvaltningen föreslår att detaljplanarbetet för del av Ösby 2:104 och Ösby 2:76 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. Planarbetet kommer behöva en dialog i nära samråd med vård- och omsorgskontoret samt fastighetsavdelningen. Ett funktionsprogram för särskilt boende finns för Värmdö kommun och ett arbete med en uppdatering av programmet pågår. Vård- och omsorgskontoret kommer att bevaka kravställningen för funktionella aspekter av det tillkommande särskilda boendet. Förvaltningen kommer att bevaka de tekniska och ekonomiska aspekterna kopplat till genomförande av föreslagen bebyggelse och likaså en uppgradering av den omgivande gårdsytan.

Aktuellt område föreslås att nås via Meitens väg, som bedöms få ett ökat antal trafikanter i form av boende, personal, besökare och leveranser till följd av den föreslagna bebyggelsen. Meitens väg förvaltas av kommunen. 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 ska även utredas inom ramen för planarbetet.

Planarbetet behöver förhålla sig till de befintliga byggnaderna inom planområdet vad gäller bland annat utemiljön och placering av ny bebyggelse. För att möjliggöra ett hållbart stadsbyggande över tid kommer omställbarhet och multifunktionalitet att utredas vad gäller den nya bebyggelsen. Med anledning av planområdets närhet till skola och förskola 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 intilliggande verksamheter och idrottsplaner.

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 4 2025
Granskning	Kvartal 2 2026
Antagande	Kvartal 4 2026

Utbyggnad av allmän plats och uppförande av det särskilda boendet kan påbörjas efter detaljplanen har fått laga kraft.

Ekonomiska konsekvenser

Plankostnaderna beräknas uppgå till cirka 3 miljoner kronor och ska finansieras av kommunen och kommer att belasta planavdelningens driftbudget. Detaljer om genomförande- och driftkostnader belyses i "*Rapport inför beslut om lösningar på kort sikt*" (KS2024/1016).

Genomförandekostnader

Kostnaderna för utbyggnad av allmän plats ska finansieras av kommunen. Investeringsutgifterna för den allmänna platsen inom planområdet kan i dagsläget inte bedömas utan kommer att uppskattas när inriktningsbeslutet tas.

Driftkostnader

Inom ramen för projektet kan det bli nödvändigt att genomföra standard- och säkerhetshöjande åtgärder längs Meitens väg. Projektet kommer därmed att generera ökade driftkostnader för drift och underhåll av vägen. De åtgärder som i nuläget ses som nödvändiga innebär dock ingen markant ökning av driftkostnaden. Även åtgärder inom den allmänna platsen utanför planområdet, till följd av föreslagen bebyggelse, kan generera en högre driftkostnad för drift och underhåll.

Konsekvenser för näringslivet

Den nya detaljplanen med ett nytt särskilt boende bidrar till fler arbetstillfällen i kommunen och gynnar på så sätt näringslivet.

Konsekvenser för miljön

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

Genomförandet av detaljplanen innebär att mark som idag utgör en gräsyta i form av allmän öppen yta ianspråkats för bebyggelse. Platsen har bedömts i ett tidigt skede att inte innehålla höga naturvärden.

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. I anslutning till det särskilda boendet görs en översyn av allmän plats anpassad till såväl barn i förskolan, skolan och boende i närområdet. Ytorna ska även anpassas till det nya särskilda boendet och bli en naturlig mötesplats för de som bor och verkar i närområdet.

Konsekvenser för barn

Byggande på mark som idag används som bostadsnära grönområde och parkmark kan innebära att ytor som används för lek och utevistelse försvinner. Med anledning av planområdets närhet till skola och förskola finns behov av att analysera vilka konsekvenser för barn kan uppstå. I samband med planläggning kommer kommunen även se över gårdsmiljön och bedöma om en möjlig upprustning för gårdsytan kan genomföras i samband med byggnation. Detta för att skapa en mer inbjudande allmän plats som kan öka värdet för boende och barn i området.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom samhällsbyggnadskontoret i samråd med vård- och omsorgskontoret och ekonomiavdelningen.

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadskontoret

Vård- och omsorgskontoret

Ekonomiavdelningen

Greger Ragnarsson
Samhällsbyggnadschef

Raad Alwajid
Planchef