

Start-PM. Detaljplan för Ösby 1:91, Villa Skogsbo

Förslag till beslut

Start-PM för detaljplan Ösby 1:91, Villa Skogsbo, godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Syftet med aktuellt detaljplanearbete är att pröva ny bebyggelse och flytt av befintlig byggnad med högt kulturhistoriskt värde, *Villa Skogsbo*, inom befintlig fastighet, Ösby 1:91.

Kommande detaljplanearbete kommer att pröva föreslagen bebyggelse om preliminärt två bostadsbyggnader med cirka 30 bostäder och ny placering av den kulturhistoriskt värdefulla *Villa Skogsbo* inom fastigheten. Platsens befintliga förhållanden gällande bland annat topografi och befintlig bebyggelse samt utvecklingen av grannfastigheterna i pågående detaljplanearbete Kråkberget, del av Ösby 1:78 m.fl. kommer att beaktas.

Planområdet är beläget i kommunens strategiska utvecklingsläge Gustavsberg Centrum och har god försörjning av kollektivtrafik, kommunal- och kommersiell service. Föreslagen utveckling för bostadsområde bedöms vara förenligt med riktlinjerna i kommunens gällande översiktsplan.



Figur 1: Den blå cirkeln visar planområdets ungefärliga läge.

Diarienummer
2022KS/1407

Bakgrund

En ansökan om planbesked inom fastighet Ösby 1:91 inkom till Värmdö kommun 2022-11-25 av *Gemensammabo i Norden AB* (Gembo). Ansökan omfattar uppförande av två flerbostadshus samt flytt av befintlig byggnad med högt kulturhistoriskt värde, Villa Skogsbo, inom befintlig fastighet.

Fastighet Ösby 1:91 är belägen i Värmdös kommuncentrum Gustavsberg där det redan idag finns en tätare bebyggelse, tillgång till god samhällsservice, detaljhandel och kollektivtrafik. Området har en hög regional tillgänglighet och därmed finns potential att utveckla mer sammanhängande miljöer med varierade hustyper, verksamheter, samhällsservice och rekreationsområden. Stora delar av Gustavsberg är av riksintresse för kulturmiljön på grund av den välbevarade bruksortskaraktären.

Fastighet Ösby 1:91 ingick tidigare i den pågående detaljplanen *Kråkberget, del av Ösby 1:78 m.fl.* (Kråkberget), men kommunen valde i dialog med dåvarande fastighetsägare att bryta ut fastigheten för att hantera den i en egen detaljplan.

Ärendebeskrivning

Planområdet gäller fastigheten Ösby 1:91 på adressen Skogsbovägen 7 och omfattar cirka 2 470 kvadratmeter. Planområdet är beläget sydost om Värmdös kommuncentrum Gustavsberg och direkt norr om Värmdös kommunhus. Planområdet är preliminärt och kan komma att justeras.

Enligt kommunens gällande översiktsplan, *Översiktsplan Värmdö kommun 2035*, ligger planområdet beläget inom kommunens strategiska utvecklingsläge Gustavsberg Centrum. Den förordar att utvecklingen av Gustavsbergs bostadsbebyggelse bör ske i centrumnära områden med tillgång till god kollektivtrafik, kommunal- och kommersiell service. Planområdet är i Översiktsplanen definierat som ”bebyggelse varierad”, vilket innebär en variation av flerbostadshus, parhus, radhus och småhus. Vidare anges det att nytillkommande bebyggelse ska ges en uppbruten struktur med gröna släpp och att sprängning ska undvikas. Ny bebyggelse i anslutning till landmärken och märkesbyggnader ska bidra till att förstärka och synliggöra dessa. Planområdet följer även kommunens gällande utbyggnadsplan 2024–2027. Kommunens träbyggnadsstrategi ska implementeras i den mån som är möjligt.

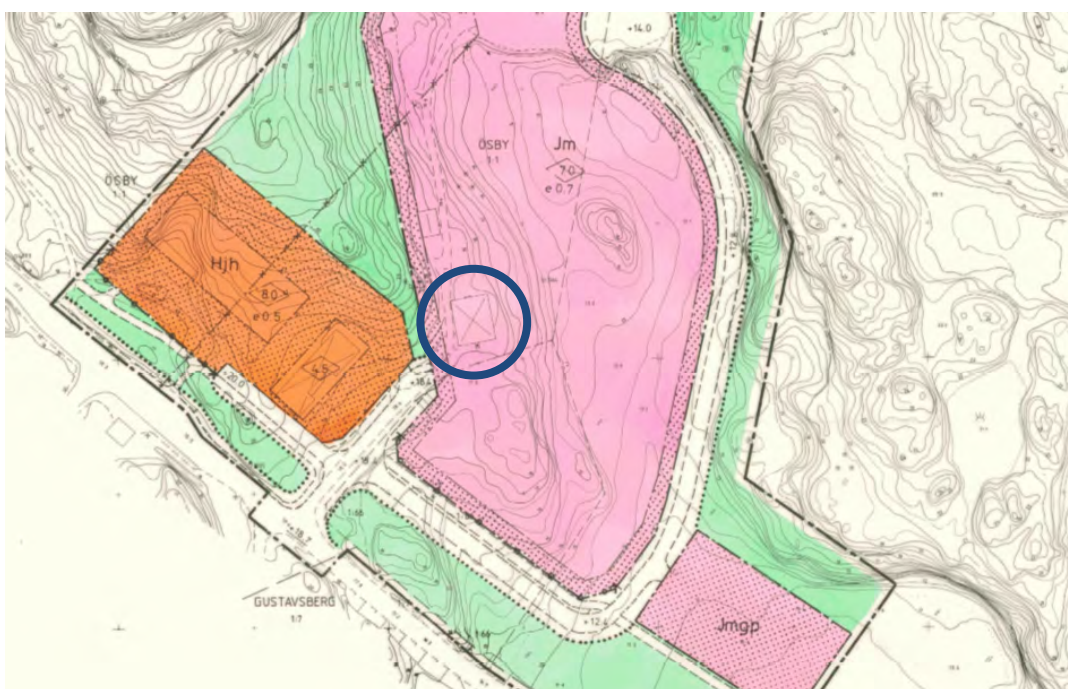
Befintlig byggnad inom planområdet, *Villa Skogsbo*, byggdes 1911 och bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Gustavsbergs brukssamhälle enligt Miljöbalken 3 kap. 6 §, med motivering att den utgör ett fysiskt uttryck för Gustavsbergs industrisamhälles framväxt, bedöms utgöra ett tydligt uttryck för den tidens byggnadsideal och bär ett socialhistoriskt värde som knyter an till Gustavsbergfabrikens verksamhet. Befintlig byggnad föreslås bevaras och flyttas inom fastigheten.

Kommunfullmäktige antog 2022-04-27 ett arkitekturprogram för Värmdö kommuns centrumområden. Programmet ska ligga till grund för detaljplaneläggning, gestaltning och

Diarienummer
2022KS/1407

bygglov. Ett grundläggande perspektiv i arkitekturprogrammet är att tillkommande bebyggelse ska tillföra värden för miljön och ta tillvara platsens kvaliteter, på så sätt kan utvecklingen bidra till att stärka ett områdes identitet.

Fastighet Ösby 1:91 är planlagd för småindustri enligt ”Stadsplan för Ösby 1:66 och del av 1:1 och 1:65” från 1983. Befintlig byggrätt anger att den sammanlagda våningsytan inom tomt får uppgå till högst så många gånger tomtytan som siffran i planbestämmelsen anger, i detta fall 0,7 och en byggnadshöjd om 7 meter. Fastighetens västra del innehåller en remsa prickmark som inte får bebyggas.



Figur 2: Utsnitt av befintlig stadsplan med Villa Skogsbo inom blå cirkel.

I angränsning till planområdet pågår detaljplanering för grannfastigheterna i detaljplanen Kråkberget. Kommande detaljplanearbete för Ösby 1:91 måste samordnas med Kråkbergets detaljplanearbete.

Syftet med detaljplanen är att pröva föreslagen bebyggelse med ett standardförfarande på fastighet Ösby 1:91. Den föreslagna bebyggelsen gäller preliminärt två nya bostadsbyggnader om fyra våningar innehållandes cirka 30 bostäder. Förslaget innehåller totalt 21 parkeringsplatser varav åtta som markparkeringar inklusive en för rörelsehindrade och ett underjordiskt garage med 13 parkeringsplatser. Infart till det underjordiska garaget föreslås ske via den östra bostadsbyggnaden. Skogsbovägen försörjer trafiken. En ny placering av Villa Skogsbo med beaktning till platsens befintliga förhållanden gällande topografi samt utvecklingen av grannfastigheterna i angränsande detaljplan Kråkberget föreslås leda till att den placeras väster om befintlig placering. Exakt placering kommer studeras vidare under detaljplanarbetets gång, vidare behöver även bland annat stadsbilden undersökas, såväl som omhändertagandet av dagvatten och förekomst av förorenad mark.

Diarienummer
2022KS/1407

Figur 3: Föreslagen exploatering av fastigheten. Villa Skogsbo (nedersta grå) visas inom föreslagen ny placering.

Följande tidplan är preliminär och kan komma att förändras under planens gång.

Samråd	Kvartal 3 2024
Granskning	Kvartal 2 2025
Antagande	Kvartal 4 2025
Laga kraft	Kvartal 4 2025

I kommande detaljplanarbete ska följande frågor särskilt belysas och utredas:

- Stadsbild
- Riksintresse för kulturmiljövård

Diarienummer
2022KS/1407

- Placering av bebyggelse med hänsyn till topografi och närliggande befintlig samt planerad bebyggelse
- Arkitektonisk kvalitet
- Goda gårdsmiljöer
- Omhändertagande av dagvatten
- Förekomst av förorenad mark
- Geoteknisk utredning

Under detaljplanarbetets gång kan fler frågor framkomma och behöva undersökas.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanearbetet för Ösby 1:91 kan godkännas och påbörjas. Förutsättningarna för att uppföra bostadsbebyggelse och flytt av Villa Skogsbo inom fastighet Ösby 1:91 bedöms vara goda.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanearbetet finansieras av exploitören Gembo som står för att ersätta kommunens samtliga kostnader för detaljplanearbetet samt övriga kostnader som följer av arbetet med exploateringsavtal.

Kostnadsfördelning med detaljplanearbetet för Kråkberget för att säkerställa infart till fastigheten kommer regleras i sin helhet vid upprättande av exploateringsavtal och gatukostnadsfördelning.

I det långa perspektivet är det positivt för kommunens ekonomi med ökande skatteintäkter.

Konsekvenser för näringslivet

Utveckling av bostäder innebär att fler kan flytta till Värmdö kommun vilket ses som positivt. Läget är väldigt centralt och attraktivt för invånare inom Gustavsberg Centrumområde.

I det långa perspektivet leder förslaget till ett större underlag för kommersiell service i ett centralt läge och därmed större attraktionskraft för företag att etablera sig inom kommunen.

Konsekvenser för miljön

I kommande detaljplanearbete kommer en undersökning av miljöpåverkan att genomföras för att avgöra om detaljplanens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan.

Exempel på redan identifierade utredningsbehov inom ramen för denna detaljplan är en fördjupad undersökning av dagvattenhanteringen och en bullerutredning.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Gustavsbergs brukssamhälle vilket ställer särskilda krav på varsamhet i utformning och placering av nya byggnader. Inom detaljplaneområdet finns byggnaden Villa Skogsbo som har ett högt kulturhistoriskt värde.

Diarienummer
2022KS/1407

Byggnadens bevarandevärden och planförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljövården kommer att utredas inom detaljplanarbetet.

Konsekvenser för medborgarna

Detaljplanen bidrar till att möjliggöra fler bostäder i ett centralt läge.

Medborgarna kommer att ges möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget under samråds- och granskningsskedet.

Konsekvenser för barn

Området kan erbjuda ett attraktivt boende för barnfamiljer och andra med närhet till skola och förskola. Förbättrad tillgänglighet till angränsande naturmark med naturlekplats och sammankoppling med kringliggande områden bedöms som positivt för barn.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Samhällsbyggnadskontoret

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Bilaggs ej
1	Planbesked för Ösby 1:91 - KSPU 2023-02-07	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadskontoret / Planavdelningen

Sökanden

Greger Ragnarsson
Samhällsbyggnadschef

Raad Alwajid
Planchef