

Handläggare  
Linnéa Olofsson  
Plan- och exploateringsavdelningenDiarienummer  
2017KS/0330

Kommunstyrelsens planutskott

## Start-PM, detaljplan för Kråkberget, del av Ösby 1:78 m.fl.

### Förslag till beslut

Start-PM, detaljplan för Kråkberget, del av Ösby 1:78 m.fl., godkänns.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

### Sammanfattning

Syftet med aktuellt detaljplanearbete är att pröva en bebyggelse med cirka 300 bostäder samt lokaler för verksamheter, förskola och naturlekplats. Kommande detaljplanearbete kommer att pröva föreslagen bebyggelse med beaktande av platsens befintliga terrängförhållanden och områdets naturvärden. Syftet är också att göra naturområdet inom detaljplaneområdet mer tillgängligt för allmänheten med utsiktsplats och naturlekplats. Som underlag till start-PM finns ett förslag till bebyggelse som har utvecklats ur parallella arkitektuppdrag för Gustavsbergprojektet under 2016. Av de fyra delområdena i det parallella arkitektuppdraget är Kråkberget det som har minst påverkan på trafikflöden och är inte beroende av stadsgatunätets utbyggnad i Gustavsbergs centrum. Förslag till detaljplan för Kråkberget bedöms vara förenligt med riktlinjerna i översiktsplanen (ÖP) som anger att utveckling av bostadsbebyggelse bör ske i centrumområde med tillgång på kollektivtrafik, kommunal och kommersiell service.



Figur 1, den svarta ringen visar planområdets läge i Gustavsberg.

## Bakgrund

Under 2016 genomfördes parallella arkitektuppdrag för Gustavsbergs centrala delar, Kråkberget ingår i och är en del av Gustavsbergsprojektet. Syftet med det parallella arkitektuppdraget var att få ett genomarbetat underlag för kommande detaljplanearbete med ett bebyggelseförslag för Kråkberget som är genomförbart och väl anpassade till platsens stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden. Det parallella arkitektuppdragets delområde Kråkberget ligger till grund för detta start-PM. En bebyggelseutveckling av Kråkberget kommer att ha minst påverkan på trafikflödena i centrala Gustavsberg och är inte beroende av Stadsgatunätets utbyggnad i Gustavsbergs centrum.

I kommunens översiktsplan (ÖP) ligger Kråkberget på gränsen mot det område som är angivet som centrumområdet Gustavsberg. Enligt ÖP:s riktlinjer för bebyggelseutveckling ska kommunen prioritera utveckling av centralt belägna boendemiljöer med tillgång på kollektivtrafik, skolor, service och natur.

## Ärendebeskrivning

Planområdet omfattar ca 6 ha och är beläget öster om idrottsområdet i Gustavsbergs centrum, norr om Skärgårdsvägen. I söder gränsar planområdet till kommunhuset och befintliga industrifastigheter längs Skogsbovägen.

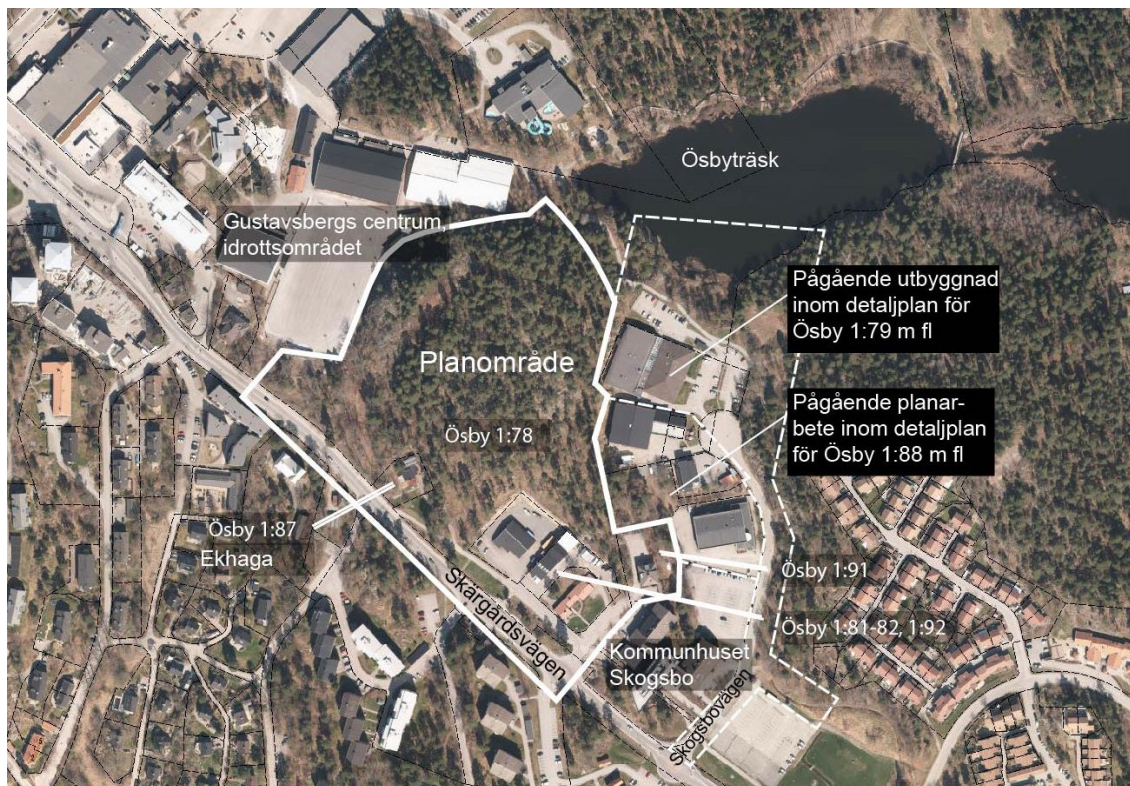
Planområdet omfattar kommunens fastigheter Ösby 1:87 (Ekhaga) samt del av fastigheterna Ösby 1:78 och Gustavsberg 2:1. Dessutom ingår de privatägda fastigheterna Ösby 1:81, 1:82, 1:92, 1:91. Ösby 1:81, 1:82, 1:87, 1:91 och 1:92 är bebyggda. Planrådets avgränsning är preliminär och kan komma att justeras. För den del av kommunens mark som planläggs för bostäder kommer en markanvisning att genomföras.

I angränsning till planområdet pågår byggnation av, respektive detaljplanering för, bostäder inom fastigheterna Ösby 1:79 och Ösby 1:88 m.fl. Detaljplan för Kråkberget kommer att samordnas med dessa projekt.

Den södra delen mot Skärgårdsvägen utgörs idag av ett flackt parti med byggnader för handel, hantverk och vård. Resten av planområdet utgörs av ett höjdparti med främst hållmarkstallskog med inslag av värdefulla ekar. I väster finns ett ledningsstråk med luftledningar som behöver flyttas eller markförläggas. Strandskydd gäller inom 100 meter från Ösbyträsk som berör detaljplaneområdet.

Aktuellt detaljplaneområde Kråkberget ligger inom skyddsavstånd för Ekvallens idrottsområde och dess kylsystem som idag utgörs av ammoniak. Detta kan komma att påverka den tänkta bostadsbebyggelsens placering och utformning vilket kommer att prövas i kommande detaljplanearbete.

Kommande detaljplanearbete för Kråkberget kommer att pröva omfattning av kommunalt huvudmannaskap för gata, torg och naturmark.



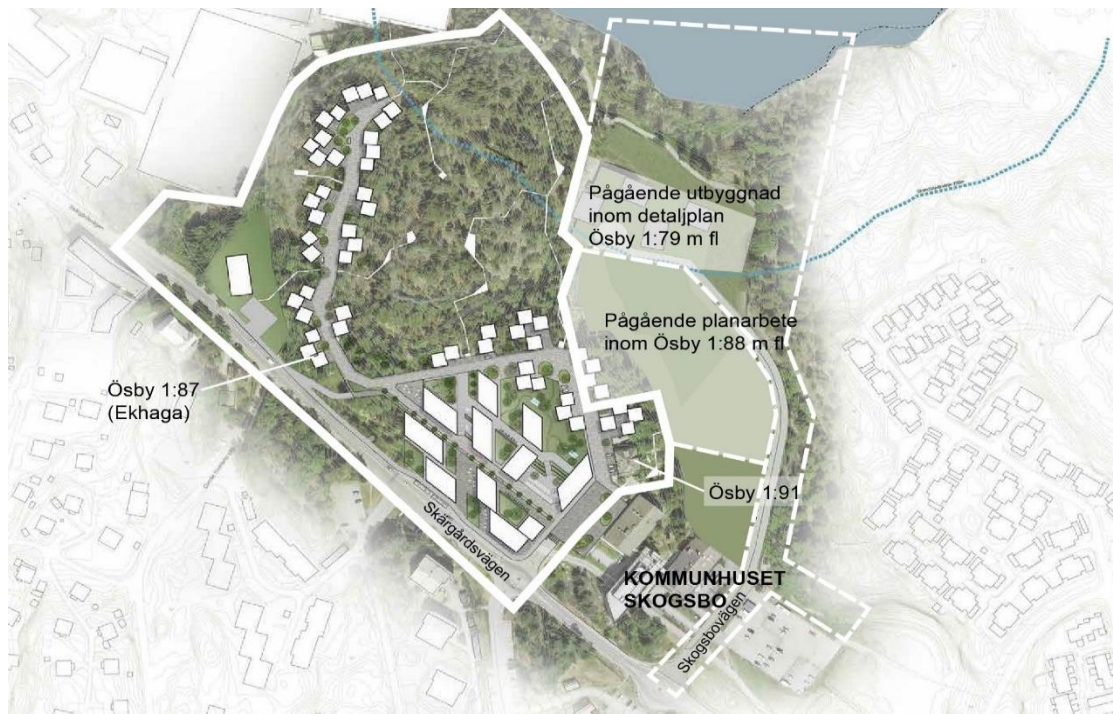
Figur 2, bild visar planens preliminära avgränsning (vit heldragen linje) och de fastigheter som ingår. I angränsning till området pågår utbyggnad av och planarbete för bostäder (vit streckad linje).

## Syfte

Syftet med detaljplanearbetet är att pröva en bebyggelse med cirka 300 bostäder samt lokaler för verksamheter, förskola och naturlekplats. Bebyggelsens skala, placering och utformning kommer att ta stor hänsyn till platsens förutsättningar som till exempel den kuperade terrängen och de höga naturvärdena. Närmast Skärgårdsvägen kommer detaljplanen möjliggöra bebyggelse av flerbostadshus med verksamheter i entréplan. Detaljplanearbetet kommer också att omfatta upprättande av gestaltungsprogram med krav på utformning av bebyggelsen och platser.

Detaljplanearbetet kommer även att omfatta utformning av entréer till Kråkberget med platser för rekreation, skogskänsla, utblickar och naturlekplats. Planområdet ska planeras som en del i ett sammanhållet grönstråk med kopplingar till omgivande områden och utgöra en del i en ekologisk spridningsväg. Utgångspunkten är att befintliga ekområden så långt som möjligt bevaras och att eksamband utvecklas.

Diarienummer  
2017KS/0330



Figur 3, illustrationsplan från det parallella arkitektuppdraget

Förslaget för Kråkberget från det parallella arkitektuppdraget redovisade en bebyggelse om totalt cirka 300 bostäder och lokaler för verksamheter.

Två olika karaktärer på bebyggelsen redovisades. På den ianspråktaga marken i områdets södra del föreslås kvarter med bostadshus i fyra till sex våningar med möjlighet till verksamhetslokaler i husens bottenvåningar. Mot den befintliga sprängkanten föreslås ett underbyggt parkeringsgarage i en till två våningar för alla boende i planområdet. I planarbetet kommer utredas om en del av parkeringsplatserna kan samnyttjas med närliggande arbetsplatser. I tallskogen på berget föreslås en terränganpassad bostadsbebyggelse i två till fem våningar. Vägdragningen och byggnadernas placering kommer att studeras i detaljplanarbetet tillsammans med trädinventeringar, detta för en anpassad exploatering med hänsyn till befintliga träd, natur och topografi.

I bebyggelseförslaget förlängs den befintliga infartsgatan väster om kommunhuset upp på berget. Genom kvarteren i den södra delen är avsikten att ett offentligt gångstråk ska leda upp till naturområdena och bostäderna på berget. Mellan den nya bebyggelsen och kommunhuset föreslås en plats som kan fungera som torg

Diarienummer  
2017KS/0330



*Illustration av bebyggelse och gatuutformning i Skogsbyn från parallella arkitektuppdrag för Kråkbyn.*

## Bedömning

Förvaltningen föreslår att detaljplanearbetet för Kråkberget kan påbörjas med utgångspunkt från det bebyggelseförslag för Kråkberget som redovisades i parallella arkitektuppdrag för Gustavsbergsprojektet 2016.

### Ekonomiska konsekvenser

Den del av marken som kommunen äger inom aktuellt detaljplanområde och som ska bebyggas avses markanvisas. För övriga fastighetsägare som omfattas av detaljplanearbetet och som erhåller byggrätt kommer plankostnadsavtal tecknas.

Kommande detaljplanearbete och genomförandet av Kråkberget ingår i Gustavsbergsprojektet. Förslag till detaljplan kommer att omfatta kommunala investerings- och driftkostnader för allmän platsmark. Kostnadsfördelning av allmän platsmark för de fastighetsägare ingående i detaljplaneområdet kommer att regleras i sin helhet med upprättande av exploateringsavtal och gatukostnadsfördelning.

### Konsekvenser för miljön

I kommande detaljplanarbete kommer en behovsbedömning göras för att avgöra om detaljplanens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan.

I kommunens grönstrukturplan är Kråkberget utpekad som ett grönområde i behov av utveckling. Föreslagen bebyggelse innebär att naturområdet minskas. Förslag till detaljplan kan dock få positiva konsekvenser för friluftslivet på så sätt att den förbättrar tillgängligheten till hällmarkstallskogen med utsiktsplats och naturlekplats.

Stora delar av hällmarkstallskogen utgör en nyckelbiotop och i området finns två värdefulla ekmiljöer. Rekommendationen enligt ÖP är att inte tillåta exploatering i nyckelbiotoper.

Planområdet ingår också i en ekologisk spridningsväg i nord-sydlig riktning genom Gustavsberg. En artinventering har genomförts och i den har ett antal naturvårdande arter

Diarienummer  
2017KS/0330

hittats, som är beroende av gamla ekar och tallar. I detaljplanarbetet kommer hänsyn tas till gamla träd som är av betydelse för den ekologiska mångfalden, detta för att minimera påverkan på värdearternas livsmiljöer och deras möjlighet till spridning. Åtgärder för att stärka eksamband ska studeras i planarbetet. Det centrala höjdpartiet kommer att skyddas i förslag till detaljplan.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Gustavsbergs brukssamhälle, vilket ställer särskilt krav på varsamhet i utformning och placering av nya byggnader. Inom planområdet finns tre byggnader som är av kulturhistoriskt intresse, då de vittnar om bruksortens utveckling under 1900-talet. Det är huset Skogsbo som byggdes som lantarbetarbostad år 1911, Gustavsbergs BB ritat av Olof Thunström 1949 samt Ekhaga från 1940-talet också ritat av Olof Thunström. Byggnadernas bevarandevärden och planförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljövården kommer särskilt utredas i detaljplanarbetet.

Landskapsbilden kommer påverkas av bebyggelse på Kråkberget, sett från det låglänta Gustavsbergs centrum och från Skärgårdsvägen. Kråkberget förändras från ett orört naturområde i tätorten till att vara en del i den bebyggda miljön.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Medborgarna kommer att ges möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget under samråd och granskningsskede. Detaljplanen kommer att möjliggöra bättre tillgänglighet till ett centrumnära naturområde. Detaljplanen bidrar också till att möjliggöra fler bostäder och verksamheter i ett centralt läge.

### **Konsekvenser för barn**

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

### **Preliminär tidplan**

Samråd	kvartal 3 2018
Granskning	kvartal 2 2019
Antagande	kvartal 4 2019
Laga kraft	kvartal 4 2019

I kommande planarbete ska följande frågor särskilt belysas och utredas:

- Landskaps- och stadsbild
- Bevarande av naturvärden och eksamband
- Utveckla och tillgängliggöra rekreativmiljöer
- Riksintresse för kulturmiljövård
- Befintlig bebyggelse
- Placering av förskola
- Omhändertagande av dagvatten
- Förekomst av förorenad mark
- Geoteknisk utredning/bergteknisk utredning
- Placering av byggnader och vägar med hänsyn till topografi och vegetation

Diarienummer  
2017KS/0330

- Arkitektonisk kvalitet

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av plan- och exploateringsavdelningen och Gustavsbergsprojektet.

## Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Handlingsplan för delar av Gustavsbergsprojektet (dnr 15KS/282, 2016KS/0445)	Bilaggs ej

## Sändlista för beslutsexpediering

Plan- och exploateringsavdelningen

Camilla Broo  
Kommundirektör

Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef