



Handläggare
Linn Grönlund

Diarienummer 13SPN/0718

Datum: 2014-01-13
Handläggare: Linn Grönlund
Samhällsbyggnadskontoret/Planenheten
E-post linn.gronlund@varmdo.se

Ansökan om planbesked för detaljplan för Värmdövik 1:718

Förslag till beslut

1. Samhällsplaneringsnämnden beslutar att bifalla ansökan om planbesked avseende Värmdövik 1:718.
2. Avgiften för planbeskedet är 17 800 kr för ett s k medelstort ärende enligt plantaxa 2013. Faktura på avgiften skickas separat.
3. Samhällsplaneringsnämnden delegerar till samhällsbyggnadskontoret att upprätta ett Start PM för Värmdövik 1:718 och gå ut på samråd om förslaget.
4. Samhällsplaneringsnämnden beslutar att planavtal upprättas mellan Värmdö kommun och den sökande.
5. Planen beräknas preliminärt vara antagen 2017.

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden.

Sammanfattning

Hagabergs samfällighetsförening har inkommit med ansökan om att upprätta en detaljplan på fastigheten Värmdövik 1:718. Ansökan avser att marken med användningsbestämmelse handel och parkering i Dp 39 ska justeras avseende dess placering samt dess användning så att den kan användas som garage, lager och kontor.



Aktuellt området ligger längs Stavsnäsvägen i utkanten av Hagabergs bostadsområde



Bild från aktuellt området

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Gällande detaljplan är Dp 39, Detaljplan för Värmdöviks bostadsområde, vilken vann laga kraft 1994. Planen medger handel på ett område av ca 1400 kvm, med byggrätt om 500 BTA, samt parkering på ett område av ca 1700 kvm. Totalt omfattar ansökan ett område av ca 3100 kvm.

Ansökan

En begäran om planbesked har lämnats in till kommunen 2013-09-16.

Förutsättningar och konsekvenser av utbyggnad

Lokalisering. Området ligger på Värmdölandet, ca 100 meter från väg 222 och utgör ingången mot Hagabergs bostadsområde.

Vatten och avlopp. Den nya verksamheten innebär behov av vatten- och avloppsanslutning. Kommunala VA-ledningar finns inom ett avstånd av 20-30 m. Var eventuell förbindelsepunkt skall anläggas utreds under detaljplanearbetet.

Buller. Ljudnivåer på ca 60 till 45 dB(A) förekommer inom området enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning.

Markföroreningar. Inom området förekommer inga kända markföroreningar.

Kulturmiljö. Området ligger inom Vik, ett område med kulturmiljö av lokalt intresse. Innanför det aktuella området finns inga kända fasta fornlämningar men ca 100 m väster om området finns en fornlämning som enligt Riksantikvarieämbetet är klassad som färdväg. Söder om väg 222 finns fler kulturhistoriska lämningar.

Bebyggelse och vägar. Fastigheten ingår i ett sammanhängande bostadsområde och utgör ”ingången” till området med sin placering längs väg 222 och i anslutning till Hagabergsvägen. Hagabergsvägen utgör uppsamlingsgatan till bostadsområdet. Den föreslagna byggnaden kommer att kunna ses av trafikanterna på väg 222 samt av de boende i området varför byggnadens gestaltning är av vikt. Utbyggnad av vägar i området är i dagsläget färdigställt och gång-, cykel- och bilväg finns i anslutning till tomten.

Terräng och landskap. Omgivande område är kuperat och sluttar ned mot väg 222. Utbyggnad av VA-ledningar bedöms inte påverka landskapsbilden nämnvärt. Marken avseende planbeskedet är flackt och består av en grusad yta, gräs och buskar samt några klibbalar.

Kollektivtrafik. Det är ca 30 meter till närmaste busshållplats med god turtäthet.

Trafik. Väg 222 är hårt belastad och vägen närmar sig sitt kapacitetstak. Busshållplats finns på båda sidor vägen. En trafiksäker gångpassage över vägen saknas.

Några mål i översiktsplanen som berör området:

- Kommunen planerar för ett attraktivare kollektivtrafikresande genom att bland annat verka för fler infartsparkeringar. (ÖP sid 32)

Kommentar: Området ligger i anslutning till kollektivtrafik med god turtäthet varför det anses viktigt att verka för ett mindre antal parkeringsplatser för infartsparkering för de boende i området i samband med detaljplaneringen.

- För att Värmdö ska utvecklas krävs fler arbetstillfällen lokalt. (Öp sid 33)

Kommentar: I och med uppförandet av lager och kontor på platsen skulle lokala

arbetsplatser kunna skapas i kollaktivtrafiknära läge.

- Primärt ska utvecklingen ske i anslutning till befintliga centrumområden. (ÖP sid 28)

Kommentar: Området ligger ca 2 km sydväst om centrumområdet Hemmesta. Området ligger centralt ur infrastruktursynpunkt.

Konsekvenser

Tomten bebyggs med kontor, garage och lager istället för handel. VA-ledningar behöver dras ca 20-30 m för att nå tomten. Från väg 222 kommer byggnaden att synas tydligt. Byggnaden kan verka bullerdämpande för vissa bostäder i området.

Konsekvenser för medborgarna

Konsekvenserna av planbeskedet berör främst de boende i närområdet. Om området avseende planbeskedet bebyggs kan detta innebära plats för kontor, lager och garage skapas vilket kan gynna det lokala näringslivet samt att arbetstillfällen skapas. Marken kommer således att utnyttjas på ett mer effektivt sätt. Om det samtidigt på platsen kan uppföras infartsparkering kan de boende i området komma att utnyttja denna möjlighet. Den nuvarande detaljplanens intentioner att skapa handel på platsen, som exempelvis en kiosk eller en livsmedelsbutik för de boende i området, förverkligas troligtvis inte. Om platsen bebyggs kan byggnadskroppen ha viss bullerdämpande inverkan men också till viss del skymma sjöutsikten för bakomliggande byggnader.

Ekonomi

Planarbetet ska bekostas av den sökande.

Kontorets bedömning

Att kontor, lager och garage uppförs på fastigheten Värmdövik 1:718, på den avsedda platsen, bedöms inte strida mot riktlinjerna i kommunens översiktsplan. Vidare anses planläggning positivt om kommunen i samband med planläggning kan verka för att ett visst antal infartsparkeringsplatser för de boende i området uppförs. Den nuvarande användningen, handel, anses kunna kombineras med garage, kontor och lager för att inte utestänga möjligheterna för en eventuell handelsverksamhet i framtiden har sin verksamhet på platsen.

Ärendets beredning

Ärendet hanteras som ett s.k. planbesked enligt nya plan- och bygglagen som trädde i kraft 2011. Ärendet har utretts av planarkitekt Linn Grönlund i samarbete med övriga tjänstemän och enheter på samhällsbyggnadskontoret.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Ansökan om planbesked	Bilaggs
2	Första begäran om planbesked	Bilaggs ej
3	Värmdövik 1:718 – Checklista	Bilaggs ej

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef