



Handläggare
Björn Wallgren, Niklas Wårdell
Samhällsbyggnadskontoret/PEX

Diarienummer
12SPN/0268

Start-PM för detaljplan Styrsvik 1:32, 1:51 och 1:82, Runmarö hamn

Förslag till beslut

- Att godkänna föreliggande start-PM

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Sammanfattning

Gourmet Food Financial AB har inkommit med förslag (se PM daterat 2014-05-21) på upprättande av detaljplan för att möjliggöra förtätning av hamnområdet i Styrsvik med radhus och fristående enfamiljshus. En småbåtshamn samt en servicebyggnad med bl.a. restaurang föreslås. Planen syftar även till att ordna upp allmänna förhållanden i hamnområdet där kommunen har ansvar att det fungerar med renhållning och framkomlighet.

Bakgrund

Värmdö bostäder har 2007 utan framgång undersökt förutsättningarna för hyresbostäder på en intilliggande fastighet. Restaurangverksamheten på fastigheten Styrsvik 1:51 har upphört p.g.a. olönsamhet under lågsäsong.

Boende på Runmarö har påtalat bristen på parkeringsplatser vid Styrsvik brygga. Vidare är det brist på plats för parkerande cyklar. Kommunen har 2013 anlagt en parkeringsplats på fastigheten Styrsvik 1:39.

Gourmet Food Financial AB har låtit Tengbom (2011-10-13) göra en platsanalys av Styrsvik, vilken visade på möjligheten att utveckla service, rangering för lastning och lossning, infartsparkering, cykelparkering, nybyggnad av radhus och enfamiljshus samt service och handel.

Gourmet Food Financial AB har återkommit med ett PM daterat 2014-05-21 med en något modifierad planstruktur och projektnriktning, dessutom med en något lägre exploateringsnivå.

Ärendebeskrivning

Planområdet är beläget på västra delen av Runmarö ovan Styrsviks brygga. Berörda fastigheter inom planområdet är Styrsvik 1:32, 1:51 och 1:82. Fastigheterna inom planområdet är inte sedan tidigare planlagda. Ägare till fastigheterna är Gourmet Food Financial AB. Kommunen äger två fastigheter i närhet av planområdet, Styrsvik 1:39 och Styrsvik 1:84. Det finns inget intresse av att dessa fastigheter ska ingå i planområdet.

Inom planområdet finns det olika väghållare. Trafikverket äger väg 697 och övriga vägar är privatägda.

Bedömning

Området är inte av riksintresse men området har ett värdefullt kulturvärde. Strandskydd om 100 meter gäller för de icke planlagda områdena. Längs väg 697 och vid hamnen förekommer vissa bullerstörningar.

Utifrån gällande översiktsplan och diskussioner inom samhällsbyggnadskontoret kan vi inte se att en exploatering strider mot gällande översiktsplan. Tvärtom, det kan vara lämpligt om Runmarö som är en kärnö kan förstärkas med service, verksamheter och visst boende vid Styrsvik. Enligt översiktsplanen är det lämpligt att Styrsvik bl.a. utvecklar sin besöksnäring och att det anläggs ytterligare bostäder (gärna hyresrätter).

Ekonomiska konsekvenser

Vatten och avlopp. Området ligger inte inom kommunens verksamhetsområde för VA.

Trafik. Angöringsområdet kring bryggan är hårt belastat tidvis.

Konsekvenser för miljön

Buller och risk. Då turbåtar och taxibåtar anlägger kan störningar uppstå.

Kulturmiljö. Angränsande till förslagsområdets norra del finns en värdefull väg och den angränsande bebyggelsen är kulturhistoriskt intressant. En särskilt värdefull byggnad finns inom Styrsvik 1:82. En karaktärskapande byggnad finns inom Styrsvik 1:51 och strax söder om Styrsvik 1:32.

Värdefull natur. Det föreslagna planområdet ligger till största delen inom strandskyddsområdet. Största delen av området består av anlagd gräsmark. Inslag av lövträd finns även bland bebyggelsen..

Kollektivtrafik. Turbåtarna från Styrsvik angör Stavnäs vinterhamn med direkt anslutning till kollektivtrafiken.

Trafik. Angöringsområdet kring bryggan är hårt belastat tidvis.

Konsekvenser för medborgarna

All form av service- och övrig näringsverksamhet på Runmarö kan behöva stöttning genom ett förstärkt kundunderlag.

Konsekvenser för barn

Skolan och förskolan kan eventuellt få fler barn till sina respektive verksamheter.

Ärendets beredning

För ärendets beredning svarar Niklas Wårdell och Björn Wallgren, i samråd med tjänstemän på samhällsbyggnadskontoret.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Start-PM	JA
2	Checklista Styrsvik	NEJ
3	PM Runmarö, daterat 2014-05-21	JA

Sändlista för beslutsexpediering

Stellan Folkesson
Kommundirektör



Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

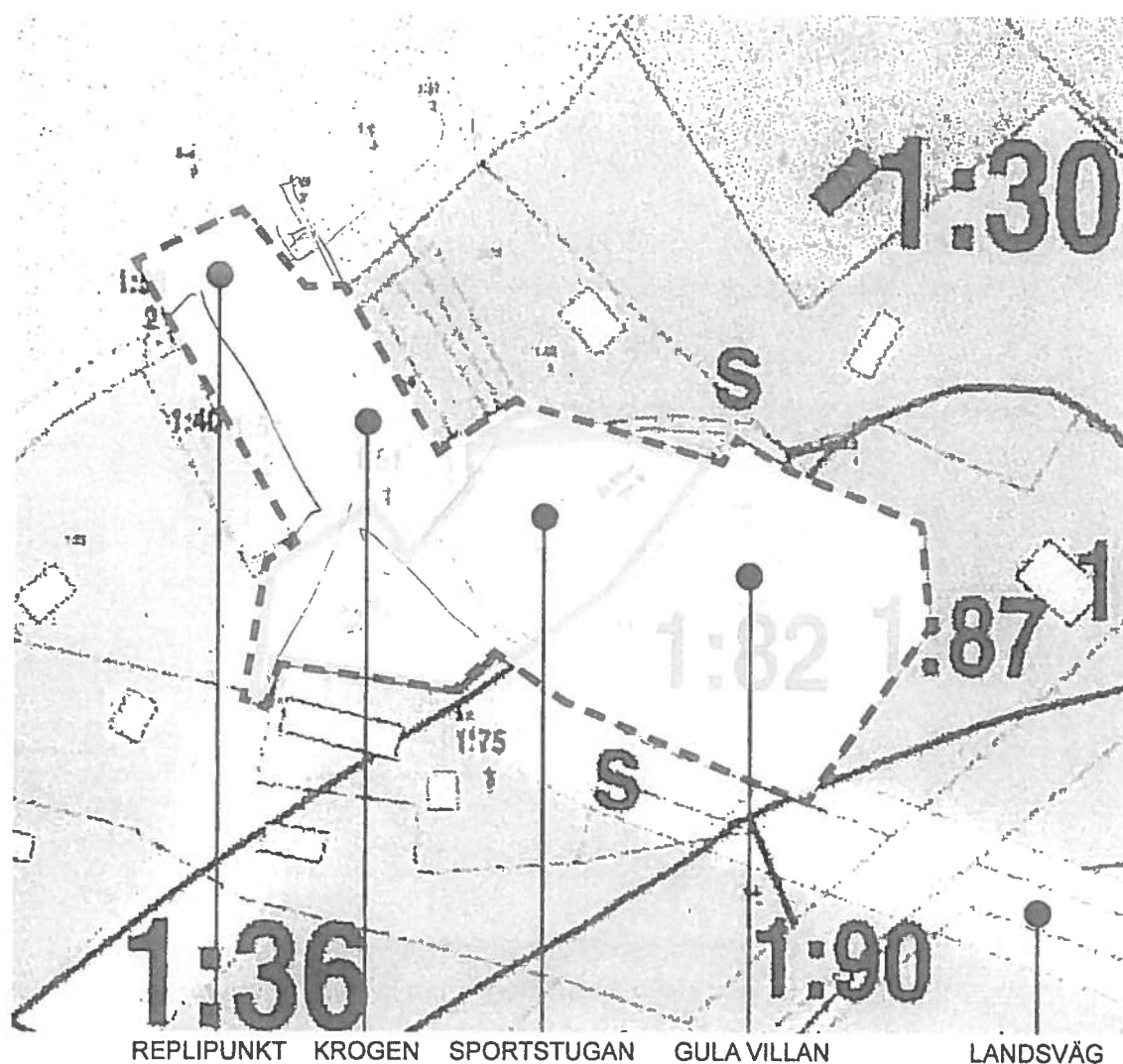
Niklas Wårdell

Björn Wallgren

PM avseende Gourmet Food Financial AB:s syfte med utveckling av Styrsvik på Runmarö.

GFF är dotterbolag till Gourmet Food AB. Gourmet Food AB hade en dröm om att driva en krog i skärgården och den drömmen lever fortfarande. För att det skall vara möjligt att driva en servering där vill vi använda alla våra fastigheter och skapa en attraktiv miljö, en levande skärgård och ett bättre välkomnande till Runmarö

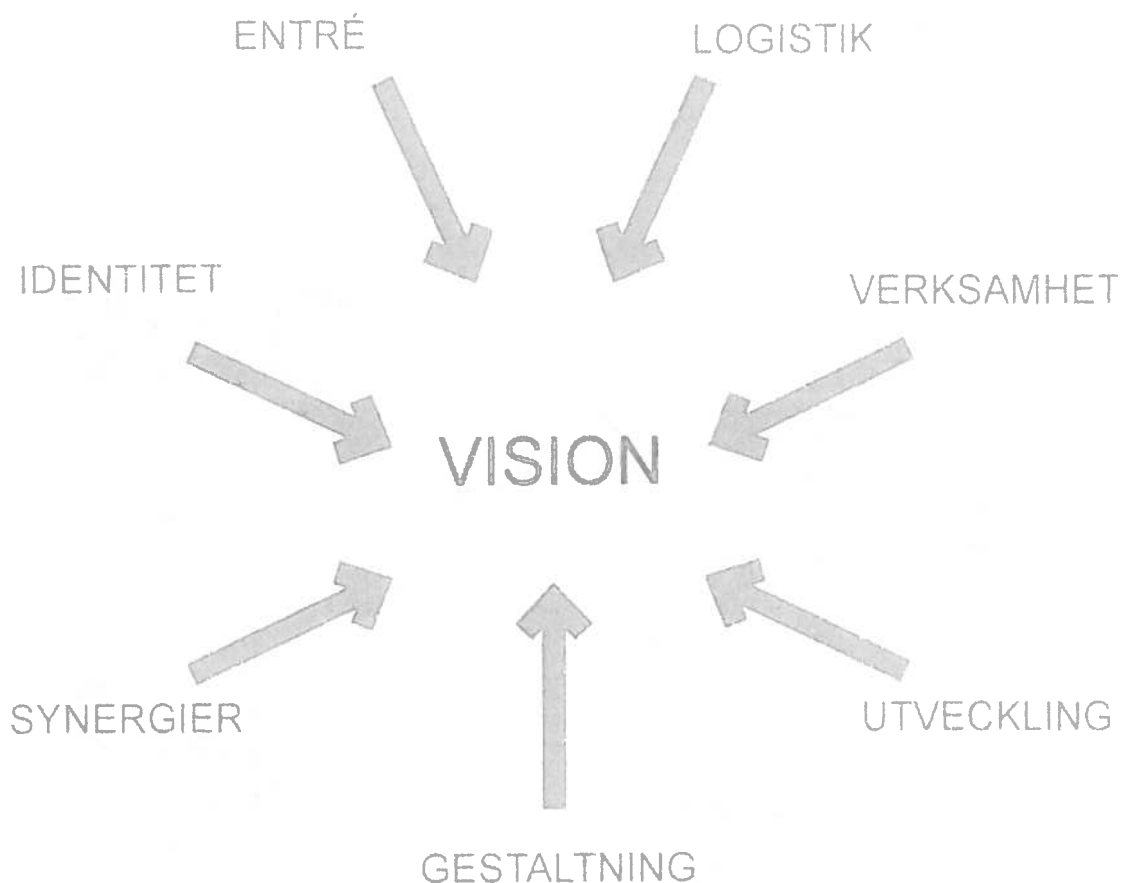
GFF, som har ägt fastigheterna sedan snart 10 år, har en vision om att utveckla och förbättra entrén till Runmarö. GFF äger fastigheterna Styrsvik 1:51, 1:32 och 1:82. Dessa fastigheter är en stor del av det första du möter vid besök på Runmarö.



För att utöka besöksnäringen på ön kan dessa fastigheter tas i anspråk vid en detaljplaneläggning för nya verksamheter och utökat boende/ semesterboende. Det är idag väldigt svårt att driva en lönsam näringsverksamhet i skärgården ens på sommaren. För att göra det på Runmarö tror vi att entrén måste fräschas upp genom en vacker skärgårdsbebyggelse, en bättre ordnad bil och cykelparkering, väntrum för skärgårdsbåtarna, fler brygg platser och en servering och kanske ett besökscenter/museum så att Runmarö attraherar fler än bara de fasta Runmarö borna.

Bostadshusen skall stimulera näringsverksamhet och en levande skärgård och kan med fördel kombineras med uthyrningsbart boende. Även timesharing eller liknande koncept bör utredas.

Genom att förtäta och fräscha upp entrén till Runmarö hoppas GFF kunna stimulera till en ökad turistnäring där möjlighet till boende och även hyra av boende utökas. Projektet kommer även stimulera till fler arbetstillfällen på ön genom tex kafé/restaurang, butiker och annan för miljön lämplig turistnäring och på det viset hjälpa till att skapa en levande skärgård.



Skärgården är känsligt för utveckling och exploatering. En ny förtätad boende-form i Styrsvik måste därför ligga i framkant vad gäller långsiktigt hållbarhetstänkande och ett kretsloppsanpassat byggande.

Utvecklingen av bebyggelse vid Styrsviks brygga kan vara ett föredöme för en hållbar och långsiktig utveckling av skärgården. Därför skall den nya bebyggelsen påvisa de nya möjligheterna att bygga miljövänligt.

Alla hus skall uppfylla kriterium för passiv hus standard vilket ger en minimal energiförbrukning på sikt. Husen kommer i möjligaste mån anpassas så att allt dagvatten tas hand om lokalt och återanvänds. Genom att bygga flera fastigheter kan avloppet tas om hand i en gemensamhetsanläggning och husen kommer att utrustas med avfallskvarnar som sedan leder avfallet till rötkammare. Övrigt avfall kommer att sorteras i flera fraktioner som kan återvinnas.

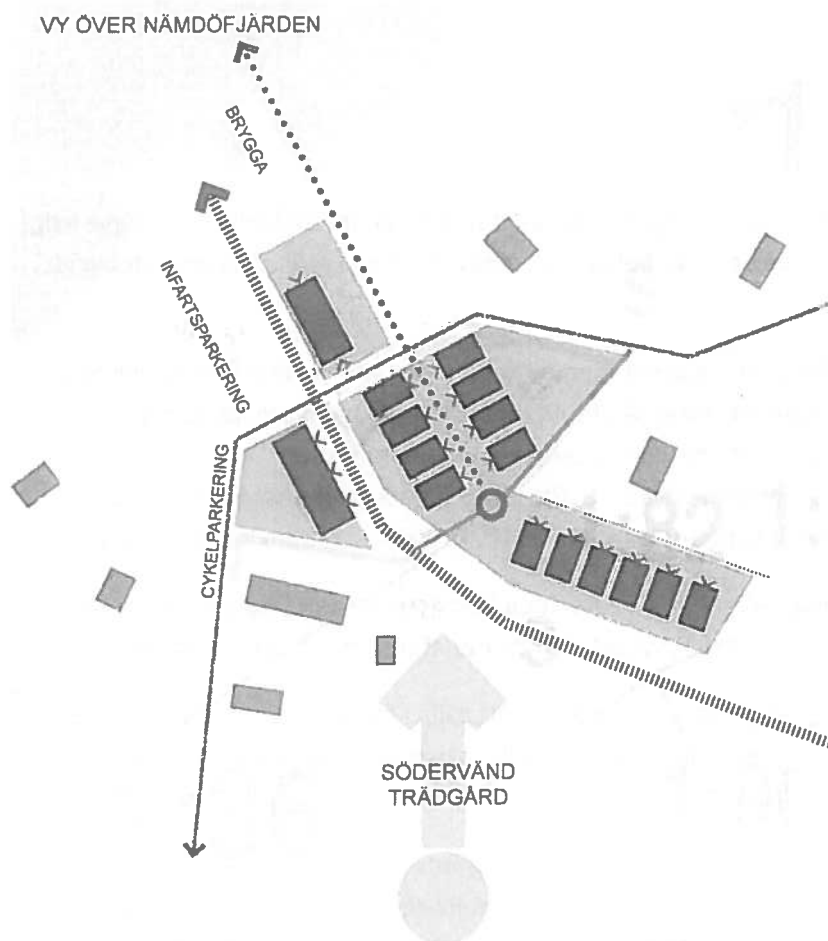
Husen skall miljöanpassas både vad gäller konstruktion och återvinning samt boende. Detta gäller även energimässigt då vi ska försöka få in så mycket förnybar energi som möjligt, ex solenergi.

I projektet önskar GFF få fler byggrätter som antingen går att sälja i form av t.ex. timesharing eller hyra ut och på det viset få avkastning på sin investering. I det skisserade förslaget omfattar projektet om ca 8 – 14 lägenheter/hus.

För att göra det intressant för nya etableringar av näringsverksamheter, fler turister och en attraktivare entré till Runmarö måste även GFF tillsammans med Värmdö Kommun se till att förutsättningar för lastning och lossning vid Styrsviks brygga behålls och utökas samt att infartsparkeringen får en bättre lösning. Det gäller även cykelparkeringen och inte minst avfallshanteringen för alla som tar sig genom Styrsvik.

Vi tror det vore värdefullt för projektet om mer strandnära mark kan adderas till projektet. Det skulle vinna på en uppsnyggad strandlinje och mer bryggplatser även för besökande båtar. Vår förhoppning är att Värmdö Kommun kan bidra i detta utvecklingsarbete.

I projektet kan man se att krogfastigheten (Styrsvik 1:51) utvecklas tillsammans med Värmdö Kommun till en kommersiell byggnad (författarmuseum, väntrum för skärgårdsbåtar med kafé, eller kombination av liknande). Samt en exploatering av fastigheterna och en förtätning av området med mindre enheter som är tillgängliga för en större grupp av människor. Boendeformen är enheter om ca: 90 - 120 m². Närodling, återanvändning av vatten, gröna ytor och hus som smälter väl in i en särpräglad och historisk skärgårdsbebyggelse. Dessa är våra ambitioner.



Kontakter är tagna med arkitekter och projekterare och en studie har utförts av Tengboms Arkitektkontor, även Thomas Sandell har tittat på projektet och har visat intresse.

Runmarö förtjänar ett bättre öde än idag. Det skulle kunna vara en av skärgårdens pärlor. Det finns en bofast befolkning och ön har bra kommunikationer med fastlandet året runt. Alla skulle vinna på förbättrad service, fler boende och en ökad turism. Idag är Runmarö ön som tusentals båtar åker förbi – i framtiden kan den bli ett attraktivt resmål i sig.

Skärgårdens bofasta befolkning åldras och intresset för moderna, mindre lägenheter som möjliggör att man bor kvar i sin hembygd är stort. Många unga storstadsbor söker sig ut på landet. Runmarös läge och kommunikationer passar många utmärkt och vi får redan idag stor mängd förfrågningar om att hyra ut till folk som vill bo på ön och tycker det är smidigt att ta sig dit

Med vänliga hälsningar

Lars Bengtsson

VD, Gourmet Food AB

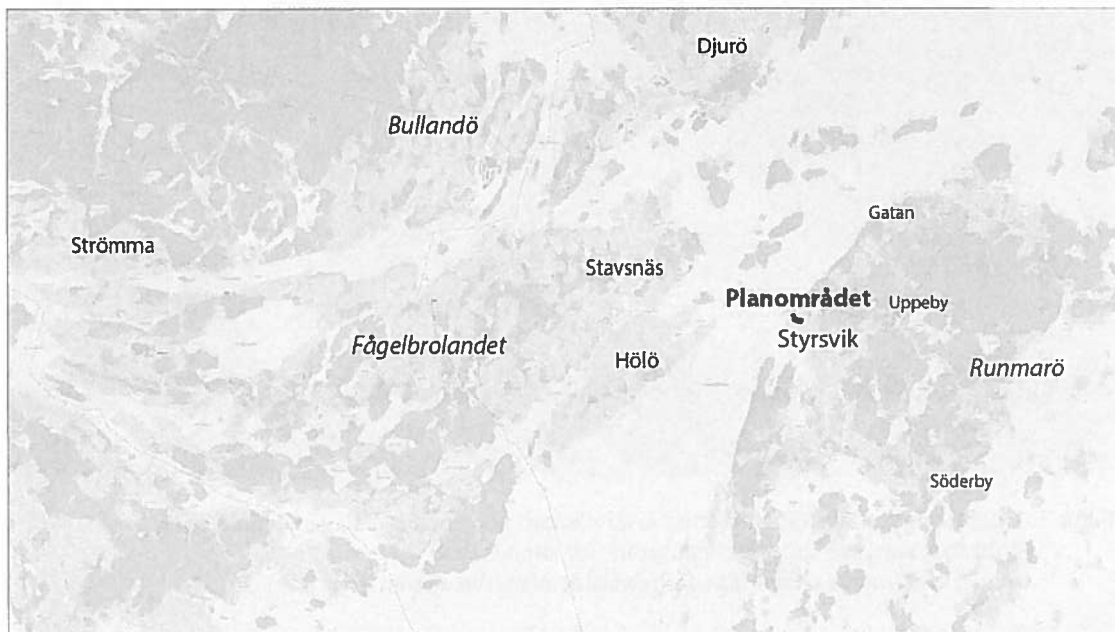


Handläggare
Björn Wallgren, Tele: 08-570 485 38
Niklas Wårdell, Tele: 08-570 476 73
Samhällsbyggnadskontoret/PEX

Diarienummer
12SPN/0268

START-PM

Styrsvik 1.32, 1:51 och 1:82, Runmarö hamn



Figur 1. Översikt: Röd markering visar planområdet

Bakgrund

Värmdö bostäder har 2007 utan framgång undersökt förutsättningarna för hyresbostäder på en intilliggande fastighet. Restaurangverksamheten på fastigheten Styrsvik 1:51 har upphört p.g.a. olönsamhet under lågsäsong.

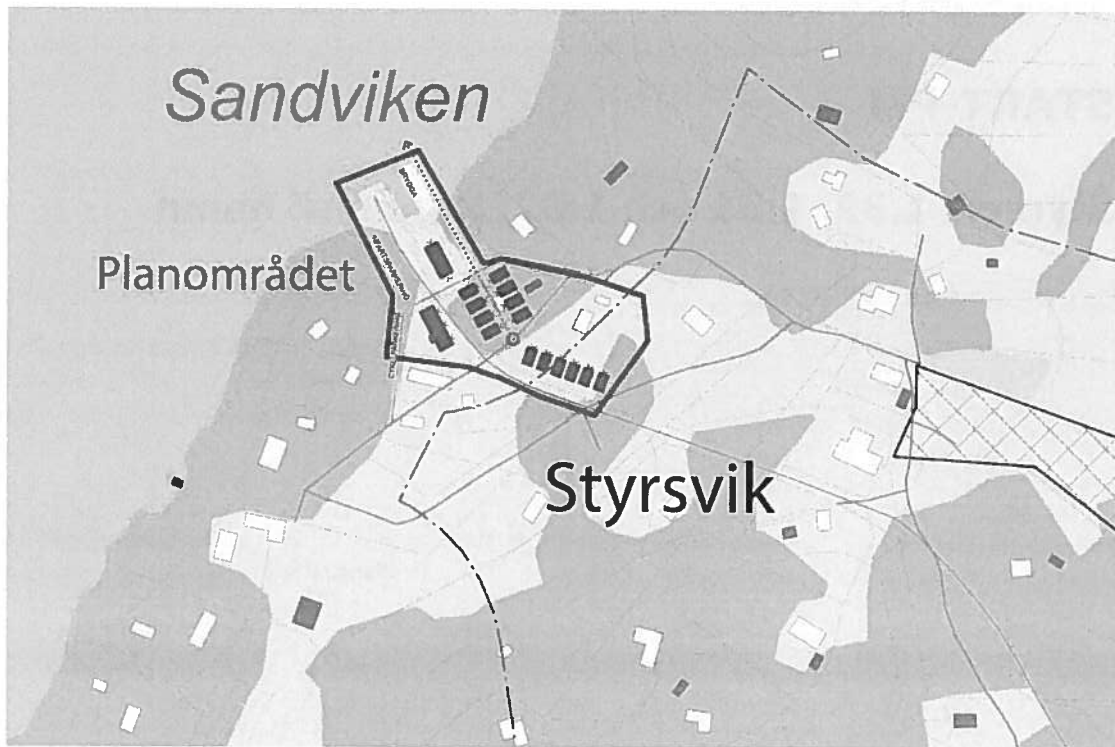
Boende på Runmarö har påtalat bristen på parkeringsplatser vid Styrsvik brygga, vidare är det brist på plats för parkerande cyklar. Kommunen har 2013 anlagt en parkeringsplats på fastigheten Styrsvik 1:39.

Gourmet Food Financial AB har låtit Tengbom (2011-10-13) göra en platsanalys av Styrsvik, vilken visade på möjligheten att utveckla service, rangering för lastning och lossning, infartsparkering, cykelparkering, nybyggnad av radhus och enfamiljshus samt service och handel.

Gourmet Food Financial AB har återkommit med ett PM daterat 2014-05-21 med en något modifierad planstruktur och projektnriktning, dessutom med en något lägre exploateringsnivå.

Runmarö ingår inte i kommunens VA-verksamhetsområde.

Planeringsförutsättningar



Figur 2. Orienteringskarta: Röd markering visar planområdet med föreslagen exploatering, grön streckprickad linje markerar gräns för strandskydd, rutmarkerat område visar läge för pågående planarbete inom Styrsvik 1:39.

Syfte och mål

Gourmet Food Financial AB har inkommit med förslag (se PM daterat 2014-05-21) på upprättande av detaljplan för att möjliggöra förtätning av hamnområdet i Styrsvik med radhus och fristående enfamiljshus. En småbåtshamn samt en servicebyggnad med bl.a. restaurang föreslås. Planen syftar även till att ordna upp allmänna förhållanden i hamnområdet där kommunen har ansvar att det fungerar med renhållning och framkomlighet.

Preliminär avgränsning och områdets läge

Planområdet är beläget på västra delen av Runmarö ovan Styrsviks brygga. Berörda fastigheter inom planområdet är Styrsvik 1:32, 1:51 och 1:82. Fastigheterna inom planområdet är inte sedan tidigare planlagda. Ägare till fastigheterna är Gourmet Food Financial AB.

Inom planområdet finns det olika väghållare. Trafikverket äger väg 697 och övriga vägar är privatägda.

Förutsättningar

Området är av riksintresse enligt 4 kap. 1, 2 och 4 §§, Miljöbalken, MB. Inom Styrsvik finns kulturhistoriskt intressanta miljöer (se fig. 3). Området är inte planlagt sedan tidigare. Strandskydd om 100 meter gäller för de icke planlagda områdena.

I översiktsplanen 2012 – 2030 rekommenderas att Styrsviks brygga ska vara huvudbrygga för godstransporter.

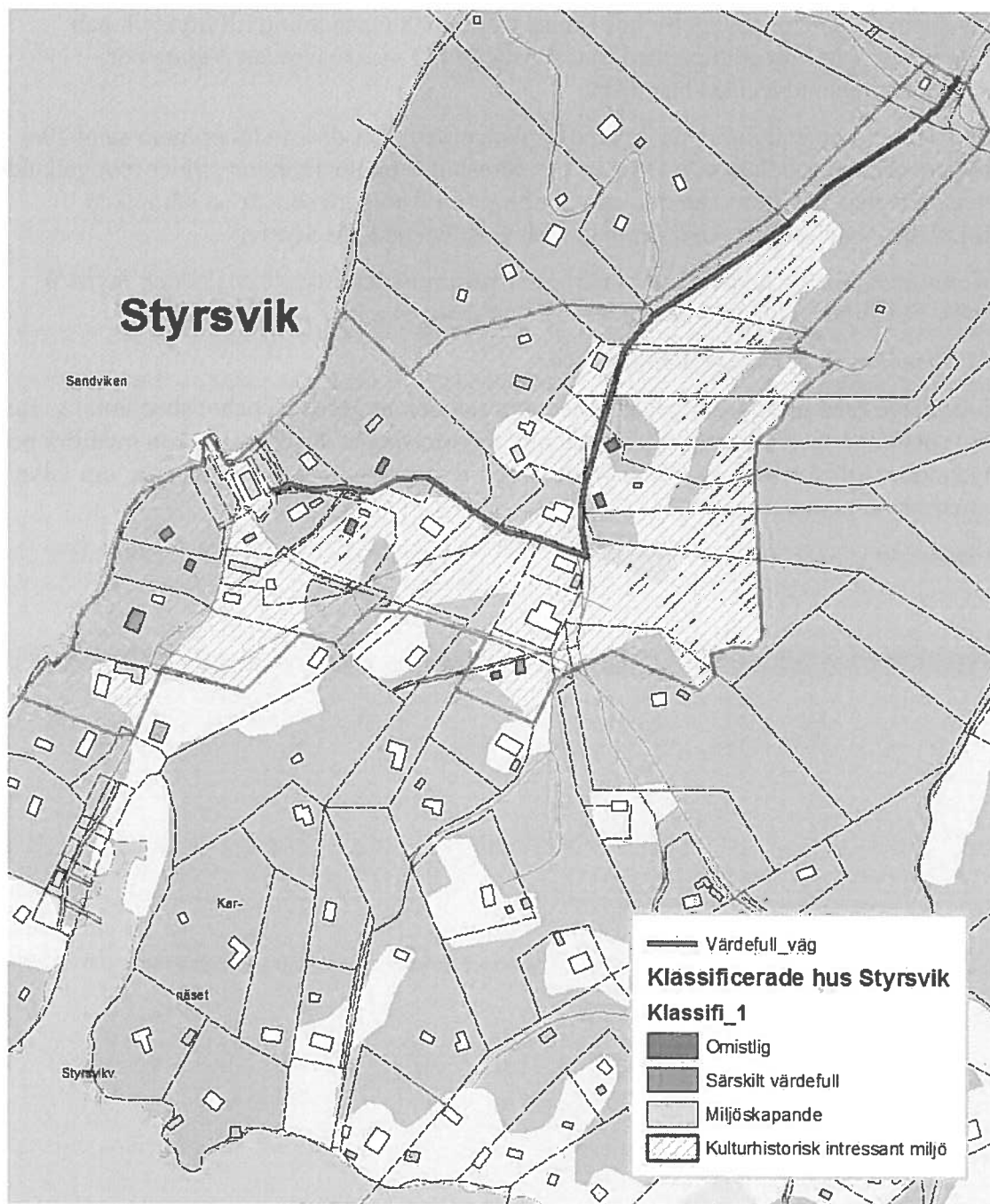
Ny sammanhållen bebyggelse bör främst tillkomma i anslutning till Styrsvik och möjligheten att komplettera med hyresbostäder bör vidare utredas. Vidare bör besöksnäringen utvecklas betydligt.

Utifrån rekommendationerna i översiktsplanen och efter diskussioner inom samhällsbyggnadskontoret, kan vi inte se att den föreslagna exploateringen strider mot gällande översiktsplan. Tvärtom kan det vara lämpligt om Runmarö som är en kärnö kan förstärkas med service, verksamheter och visst boende vid Styrsvik.

Kommunen äger två fastigheter i närhet av planområdet, Styrsvik 1:39 och Styrsvik 1:84. Det finns i nuläget inget intresse av att dessa ska ingå i planområdet.

Miljöbedömningar inom planområdet

I samband med uppstart av planarbetet kommer det att göras en behovsbedömning. Behovsbedömningen kommer att visa på om den föreslagna detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Utifrån behovsbedömningen beslutas även om vilka utredningar som bör göras.



Figur 3. Översiktlig kulturinventering

Områdesbeskrivning

Runmarö är en av de fem kärnöarna och på ön finns ca 250 bofasta. Förskola, skola och bibliotek finns i Uppeby. På ön finns också livsmedelsbutiker, apotek och ombud för systembolaget. Alla fastigheter har enskilda vatten- och avloppsanläggningar med relativt bra tillgång på grundvatten på öns västra sida.

Västra delen av det föreslagna planområdet utgörs av Styrsviks brygga, med en strandzon som vetter ut mot Nämndöfjärden. I strandzonen söder om bryggan finns det ett vackert hållparti. Området mellan hållparti och hamnområdet består av blandskog (barr och löv).

Söder om blandskogen finns det trivial lövskog (skog som inte räknas som ädellövträd t.ex. björk, asp, sälg). Största delen av området består av anlagd gräsmark. Inslag av lövträd finns även bland bebyggelsen. Visa delar inom planområdet är inte inventerat.

Hamnområdet är till största del hårdgjort och där finns idag bl.a. en restauranglokal och ett mindre rangerområde där cyklar ofta parkerar. Då turbåtar och taxibåtar anlägger kan störningar uppstå.

Från hamnområdet leder väg 697 upp mot de centrala delarna av Styrsvik, där det bl.a. finns en lanthandel.

Bebyggelsen inom planområdet består idag av bl.a. permanentboende, fritidsboende och tidigare restaurang.

Planarbete

I planarbetet behöver göras en lämplig avvägning mellan exploaterings- och allmänna behov. Hänsyn skall visas områdets förutsättningar med hänsyn till geologiska förhållanden, natur- och kulturvärden samt landskapsbild. Hänsyn skall tas till buller- och trafikstörningar samt till riskbedömningar.

Kontoret bedömer att följande utredningar behövs för att upprätta detaljplanen.

- Vatten-, spillvatten- och dagvattenutredning
- Avfallshantering
- Övergripande geoteknisk utredning
- Kulturinventering
- Landskapsanalys
- Naturinventering

Ytterligare utredningar som ska göras inom planområdet beslutas efter färdigställd behovsbedömning.

Finansiering

Ett planavtal behöver upprättas mellan Gourmet Food Financial AB och Värmdö kommun som reglerar förutsättningar och ansvar för framtagandet av planen.

Enkel projektkalkyl:

- | | |
|--|------------|
| - Upprätta detaljplan och utredningar: | |
| Kommunens resurser, grovt uppskattade | 600 000 kr |
| Externa tjänster, grovt uppskattade | 800 000 kr |

Projektorganisation

Projektet kommer att drivas med såväl egen personal som upphandlade konsulter.

Projektledare	Niklas Wårdell
Planarkitekt	Björn Wallgren
Exploateringsingenjör	Terese Jörgensen
Övriga medarbetare	Ej tillsatta

Preliminär tidplan

En preliminär tidsplan för projektet:

Planavtal	oktober 2014
Samråd	vår 2015
Granskning	höst 2016
Antagande	vår 2016