

Handläggare  
Susanna Eschricht  
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer  
2017KS/0187

Kommunstyrelsens planutskott

## Planbesked, Norra Lagnö 1:264

### Förslag till beslut

1. Sökanden ges i besked att kommunen inte är beredd, i en detaljplaneprocess, pröva planläggning på fastighet Norra Lagnö 1:264 för avstyckning och bostadsbebyggande.
2. Avgift för planbesked är 8 860 kr enligt taxa för planbesked 2017.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

### Sammanfattning

Enligt kommunens översiktsplan (ÖP) är Norra Lagnö ett s.k. prioriterat förändringsområde (PFO) som ska omvandlas, i ett sammanhang, för permanentboende och byggas ut med kommunalt vatten och avlopp. Detaljplanearbete har påbörjats för Norra Lagnö, etapp 1. Planläggning för etapp 2 förväntas påbörjas under andra hälften av 2017 där fastigheten Norra Lagnö 1:264 ingår. Byggrätt och eventuell delning av fastighet Norra Lagnö 1:264 kommer att utredas i kommande detaljplanearbete för Norra Lagnö, etapp 2.

Med hänvisning dels till att ÖP anger att en omvandling av Norra Lagnö för permanentboende ska föregås av detaljplaneläggning och dels med hänvisning till att fastigheten Norra Lagnö 1:264 ingår i kommande detaljplaneläggning, etapp 2 som beräknas påbörjas höstterminen 2017 föreslås avslag av aktuell planansökan.

### Bakgrund

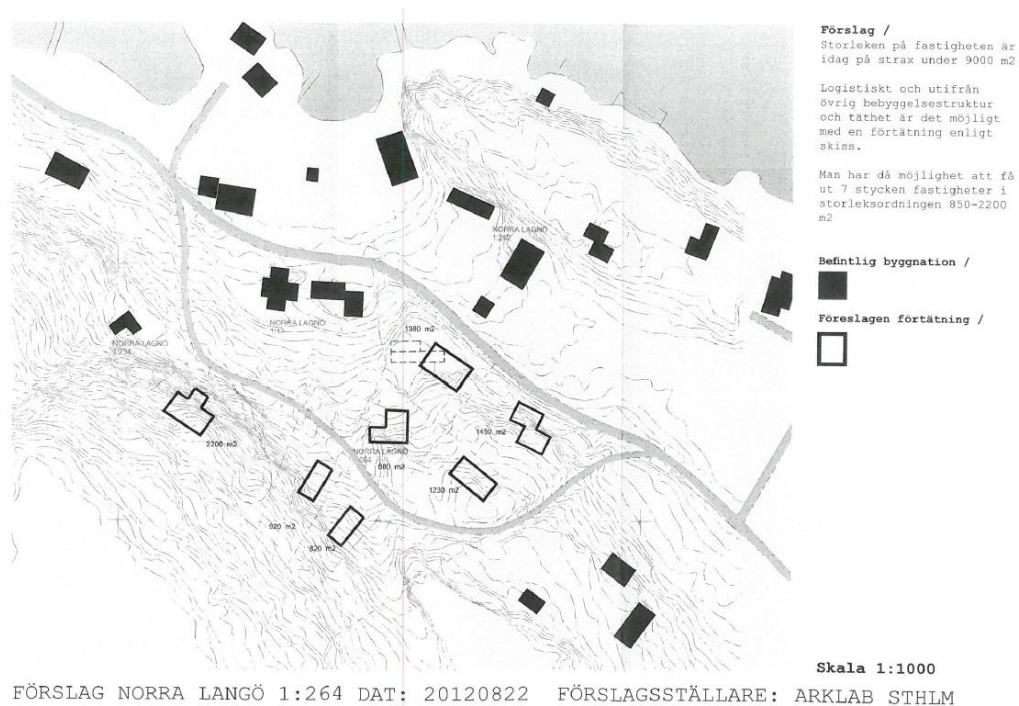
Ägare till fastighet Norra Lagnö 1:264, har inkommit med ansökan om att förtäta och bebygga fastigheten för bostadsändamål, enbostadshus. Sökande föreslår att fastigheten som är ca 9 700 kvm delas i 7 fastigheter. Föreslagna fastighetsstorlekar är mellan 850 – 2200 kvm.

Aktuell fastighet delas av en körväg. På den norra delen, närmast Torsbyfjärden, finns ett befintligt hus och består i övrigt av kuperad mark och gles skog. På den södra delen av vägen, mot det stora skogsområdet, består tomten av skogsmark med branta berg.

Diarienummer  
2017KS/0187



Figur 1. Fastigheten ligger på Norra Lagnö, markerad med blå pil. Norra Lagnö är enligt översiktsplanen ett prioriterat förändringsområde. Planläggning har påbörjats i området. Detaljplan för ettapp 1 har varit ute på samråd. Planläggning för ettapp 2 påbörjas under andra hälften av 2017.



Figur 2. Del av planansökan, skiss över fastigheten med föreslagen fastighetsindelning och bebyggelse.

Diarienummer  
2017KS/0187

## Ärendebeskrivning

Norra Lagnö, Panama och Långsunda är enligt ÖP 2012-2030 s.k. PFO-områden. Det innebär att området ska planläggas och förses med kommunalt vatten- och spillvatten. Med planläggningen prövas också bestämmelse om fastighetsstorlekar, byggrätter och om hur områdets karaktär, grönområden och kulturhistoriska värden ska tillvaratas. I planen ges även utrymme för förbättringsåtgärder av vägnätet. Planläggning har påbörjats i området. Detaljplan för etapp 1 har varit ute på samråd. Synpunkter på planhandlingarna från den första etappen ska vara vägledande för hur detaljplanerna för etapp 2 och 3 utformas. Aktuell fastighet ingår i etapp 2. Planläggning för etapp 2 förväntas påbörjas under andra hälften av 2017.

## Bedömning

Aktuell fastighet kommer i och med planläggning för hela Norra Lagnö att planläggas för bostadsbebyggelse och utredas avseende lämplig bebyggelseutveckling varför det inte är lämpligt att föregå kommande planprocess. De riktlinjer som är fastställda i ÖP för Norra Lagnö ska vara vägledande för hela området. Fastigheten är stor och bedöms kunna delas, men i vilken omfattning och för vilka delar av fastigheten som kan avsättas för bostadsbebyggelse kommer att utredas i planarbetet. Likvärdig bedömning ska göras för samtliga fastigheter på Norra Lagnö och där variationer på fastighetsstorlekar är mycket stora. För kommande VA-utbyggnad är det även viktigt att eventuella förtätningar och kompletterande byggrätter regleras för hela området. Även vägarnas standard och trafiksäkerhet behöver utredas. Den väg som skär genom aktuell fastighet har delvis karaktären av en skogsväg.

## Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser.

## Konsekvenser för miljön

Förslag till beslut bedöms inte påverka miljön. Kommande planarbete bedöms ge positiva konsekvenser för miljön med utbyggnad av kommunalt VA och i övrigt genom att fastigheten ingår i den sammanlagda planläggningen för Norra Lagnö

## Konsekvenser för medborgarna

Förslag till beslut bedöms inte medföra några konsekvenser för medborgarna. Planläggning på Norra Lagnö har föregåtts av en medborgardialog. Att bevara karaktären i området var en viktig fråga för många av deltagarna. Det är därför angeläget att hela området planeras i ett sammanhang.

## Konsekvenser för barn

Inga konsekvenser för barn

## Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Ansökan	Bilaggs

Diarienummer  
2017KS/0187

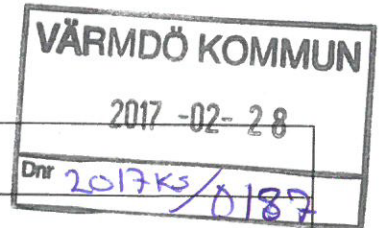
## **Sändlista för beslutsexpediering**

Fastighetsägare till Norra Lagnö 1: 264

Camilla Broo  
Kommundirektör

Lars Öberg  
Sektorchef





**Fastighetsbeteckning**

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)

NORRA LASNO 1: 264

Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)

KARLSRUHEVÄGEN 13

Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)

JOSEF SVEDLUND / CARL-FREDRIK ENGSTRÖM

Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/referens

**Den sökande**

Företag C-F ENGSTRÖM	Personnr/Organisationsnr [REDACTED]
Namn	Adress ROSENVÄGEN 2
Postadress 132 37 SALTÖ - BOO	E-post
Telefon, dagtid: 070-347 88 00	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid JAN PERKIN 0733 844949
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)	

\* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PuL).

**Ansökan avser**

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan ENL. BIFOGAD BESKK.
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning)
Övriga upplysningar
Bifogas <input checked="" type="checkbox"/> Karta * <input checked="" type="checkbox"/> Projektbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Illustrationer <input type="checkbox"/> Naturinventering <input type="checkbox"/> Kulturhistorisk utredning <input type="checkbox"/> Fullmakt från fastighetsägare <input type="checkbox"/> VA-utredning <input type="checkbox"/> Geoteknisk utredning <input type="checkbox"/> Markmiljöutredning <input type="checkbox"/> Annat.....

\* obligatorisk handling

**Underskrift av sökande**

Planavgiften betalas av sökande

**Underskrift av medsökande/ fastighetsägare**

Datum 24/2-17	Datum 24/2-17
Namn/teckning [Signature]	Namn/teckning [Signature]
Namnförtydligande C-F ENGSTRÖM	Namnförtydligande JOSEF SVEDLUND

Avgift för planbeskedet (Plan- och bygglagen 12 kap 8 §) kommer att tas ut enligt gällande taxa. Faktura sänds separat. Aktuell taxa och information om planprocessen finns på kommunens webbplats, varmdo.se. Frågor besvaras även via telefon och e-post. För kontaktuppgifter se nedan.

**Blanketten skickas till:**

Värmdö kommun, Samhällsbyggnadsavdelningen, 134 81 Gustavsberg









## Bakgrund /

I juni 2012 förvärvade jag Josef Svedlund och Carl-Fredrik Engström fastigheten Norra Langö 1:264 av föregående ägaren Staffan Linder.

Tillsammans med vår arkitekt på Arklab önskar vi inleda en diskussion med kommunen om hur vi på bästa sätt kan utveckla fastigheten vidare i framtiden.

Vi har för ambition att förhålla oss till de kommande nya områdesbestämmelserna, och vill samtidigt bidra med en utveckling av områdets karaktär och särdrag.

Då vi primärt planerar för att stycka, projektera och bygga på fastigheter, har vi möjligheten att styra det slutliga resultatet till att uppnå för alla ett tillfredställande resultat. Upplåtelseform äganderätt.

## Beskrivning /

Fastigheten består i stora drag idag av två delar.

Den södra delen domineras av skogsmark med inslag av branta klippor.

Den norra är blandning av skog och igenvuxen tomtmark, där står även fastighetens ända byggnad.

Stora delar av fastigheten har utsikt över Torsbyfjärden.

Man tar sig till alla delar av fastigheten med en befintlig väg som i framtiden även kan användas som in och uppfart.

För att på bästa sätt tillvara ta platsens förutsättningar om topografi, vädersträck, mikroklimat, befintlig grönska och utsikten är ambitionen att genomföra en ingående analys av varje tillkommande byggnadskropp.

Med målsättning att placeringen och skala, skall bidra till den befintliga miljön och föriktigt förtäta längs med Karlsruhevägen..



**Förslag /**

Storleken på fastigheten är idag på strax under 9000 m<sup>2</sup>

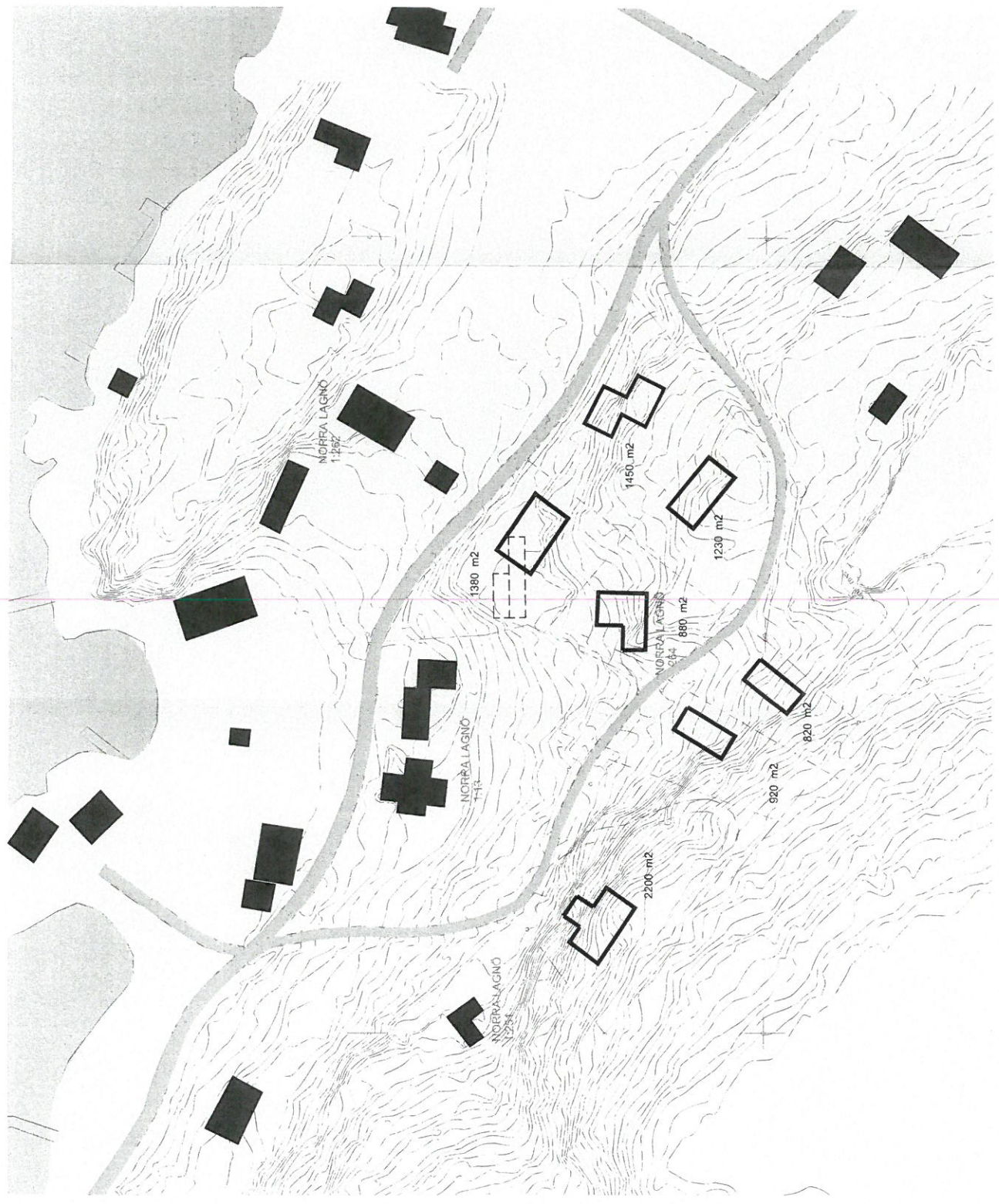
Logistiskt och utifrån övrig bebyggelsestruktur och täthet är det möjligt med en förtätning enligt skiss.

Man har då möjlighet att få ut 7 stycken fastigheter i storleksordningen 850-2200 m<sup>2</sup>

**Befintlig byggnation /**



**Föreslagen förtätning /**



**Skala 1:1000**

FÖRSLAG NORRA LANGÖ 1:264 DAT: 20120822 FÖRSLAGSSTÄLLARE: ARKLAB STHLM