

Handläggare
Susanna Eschricht
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
2017KS/0287

Kommunstyrelsens planutskott

Planbesked, Vallbo 1:2

Förslag till beslut

1. Sökande ges i besked att kommunen inte är beredd, i en detaljplaneprocess, pröva bostadsbebyggelse på fastigheten Vallbo 1:2
2. Avgift för planbesked är 17 920 kr enligt taxa för planbesked 2017. Faktura för avgiften skickas separat.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

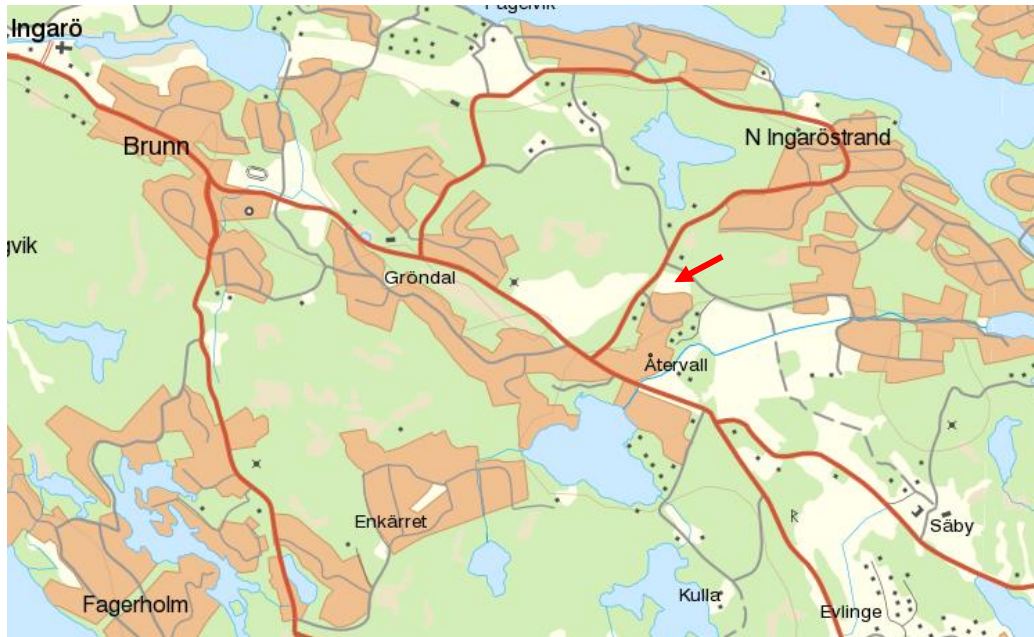
Sammanfattning

Frentab AB, ägare till fastighet Vallbo 1:2, har inkommit med en planansökan för fastigheten i syfte att uppföra radhus och flerbostadshus. Enligt gällande översiktsplan är aktuellt område utpekade som ett arbetsplatsområde för lätt industri och handel. Förvaltningen bedömer också att förslaget inte följer översiktsplanens mål om utveckling av ny bostadsbebyggelse då området inte är inom eller nära centrumbebyggelse med tillgång på samhällsservice och kollektivtrafik.

Bakgrund

Frentab AB har inkommit med ansökan om planbesked för fastighet Vallbo 1:2 i syfte att uppföra radhus och flerbostadshus. Fastigheten ligger inom industri/arbetsplatsområdet Vallbo - Återvall på Ingarö. I området finns flera småföretag med bl.a. lager och uppställningsplatser för fordon och båtar. Fastigheten Vallbo 1:2 nyttjas idag som upplag för maskiner och material för mark- och schaktningsarbeten. Fastigheten omfattar ca 42600 kvm.

Diarienummer
2017KS/0287



Figur 1. Området för planansökan ligger vid Återvall på Ingarö, markerat med röd pil

Ärendebeskrivning

Frentab AB ansöker om planläggning som omfattar radhus och flerbostadshus. Bebyggelse föreslås på större delen av fastigheten med 118 stadsradhus och 7 stycken flerbostadshus i fyra våningar med 76 lägenheter. Flerbostadshusen föreslås i den södra delen av fastigheten och avses utgöra en naturlig avgränsning till angränsande industrifastigheter. I exploateringsområdet föreslås tre grönområden som kan ge plats åt bollplan, lekplats, utomhusgym och gemensam park. Gemensam parkering föreslås i området och med parkeringstal 1.0 per lägenhet.

Diarienummer
2017KS/0287



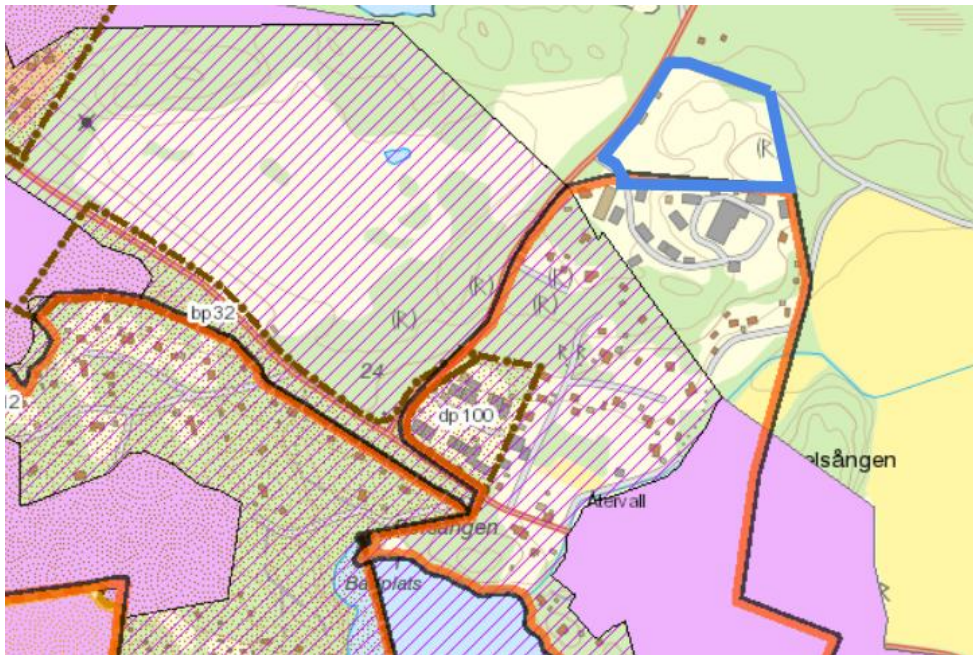
Figur 2. Planansökans situationsplan

Området ligger vid Återvall på Ingarö, ca 3,4 km från Brunns centrum och ca 8 km från Gustavsberg och nås via Eknäsvägen och Fågelviksvägen. Busshållplats finns vid Vallbovägen och vid Eknäsvägen med gles busstrafik.

Aktuell fastighet och intilliggande fastigheter är inte tidigare planlagda och har sedan en längre tid varit ett industriområde. I området har det sedan mitten av 1900-talet legat en betongindustri och en grustäkt som bl.a. omfattade fastigheten Vallbo 1:2. Grustäkten utökades vid 1960-70-talet till större delen av Fågelvik 1:333 på andra sidan Fågelviksvägen. I området finns en dokumenterad stenåldersboplatz men som till stor del är borttagen på grund av täktverksamheten. Det finns även två skeppssättningar från bronsåldern i området.

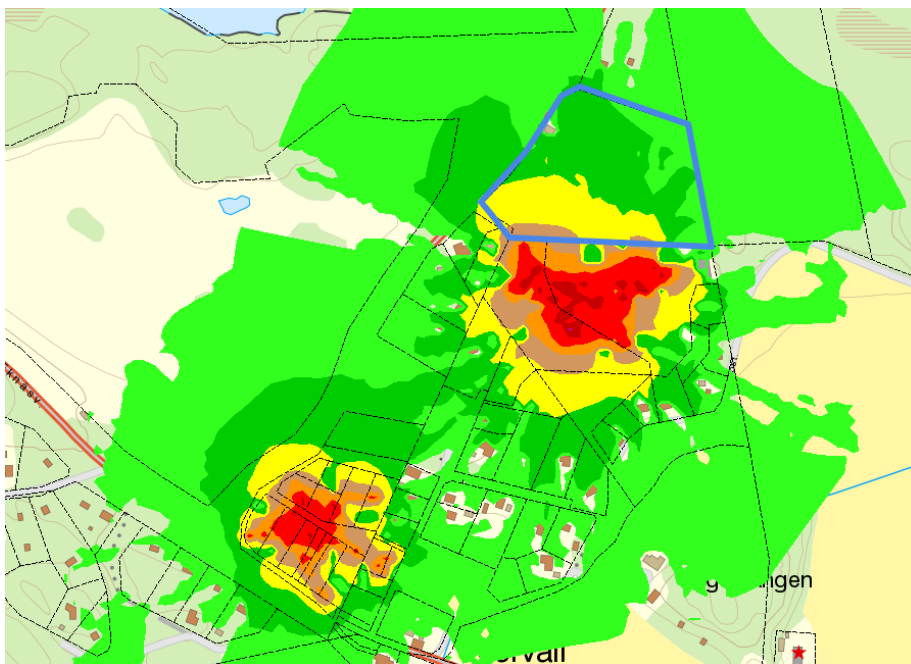
Området är utpekad i översiktsplanen (ÖP) som ett arbetsplatsområde för lätt industri och handel. Rekommendationen enligt ÖP är att arbetsplatsområdets vidare användning ska utredas. Delar av arbetsplatsområdet söder om fastigheten ingår i det utpekade PFO-området Återvall med planerad utbyggnad fram till 2030. Området är komplext då det innehåller både industri, arbetsplatsområde, bostäder och ingår i Ingarö vattenskyddsområdet.

Diarienummer
2017KS/0287



Figur 3. Aktuell fastighet, markerat med blå linje, ligger intill gräns för förändringsområdet Återvall. Området ligger intill Ingarö Vattenskyddsområde (Skrafferad är sekundärt och rosa är primärt vattenskyddsområde)

På fastigheten Vallbo 1:2 liksom intilliggande industrifastigheter finns uppgifter om förorenad mark. Fastigheten ligger inom ett område med hög sårbarhet för grundvatten. Området ligger utanför kommunens verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. För den aktuella fastigheten gäller även att den ligger inom ett eventuellt högriskområde för radon och är påverkat av industribuller.



Figur 4. I området finns uppmätta nivåer av industribuller. Mörkröd till brun färg i kartan motsvara 70 - 55 decibel ekvidistans dag. Aktuellt område för planansökan är markerat med blå linje. Bullerkarteringen är från 2004.

Diarienummer
2017KS/0287

Bedömning

Förvaltningen bedömer att den föreslagna exploateringen på fastigheten inte har stöd i ÖP. Enligt ÖP ska en tätare bebyggelseutveckling med bl.a. flerbostadshus främst ske i centrumområden nära samhällsservice, vatten- och avlopp försörjning och god tillgång till kommunikationer. Enligt riktlinjerna i ÖP är det Brunn centrum eller centrumnära områden till Brunn som ska utvecklas till ett sammanhållet och levande centrum.

Aktuellt område är i ÖP utpekat som arbetsplatsområde för lätt industri och handel. Med en exploatering med bostäder bedömer förvaltningen att risk finns som förhindrar eller försvårar för befintlig och eventuellt kommande företag/verksamheter i området. Området bör dock utredas vidare för att klargöra fortsatt lämplig markanvändning, både vad gäller efterfrågan av industritomter och markanvändningens miljöpåverkan, då delar av området ligger inom vattenskyddsområde. Ett av ÖP:s mål för arbetsplatsområden är att planlägga och etablera nya arbetsplatsområden.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut medför inga ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för miljön

Förslag till beslut påverkar eller förändrar inte miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Förslag till beslut medför inga konsekvenser för medborgarna.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut medför inte konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Ansökan	Biläggs
2	Beskrivning och situationsplan	Biläggs

Sändlista för beslutsexpediering

Frentab fastighetsutveckling AB

Johan Bergström

Camilla Broo
Kommundirektör

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef



VÄRMDÖ KOMMUN

VÄRMDÖ KOMMUN

2017-04-06

Ansökan om planbesked

Dnr 2017KS/0287

Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)
Värmdö Vallbo 1:2
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)
Fågelviksvägen 225, Ingarö
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)
Frentab Fastighet AB
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/referens

Den sökande

Företag	Personnr/Organisationsnr
Frentab Fastighetsutveckling AB	556846-5875
Namn	Adress
Johan Bergström	Box 26
Postadress	E-post
13421 Gustavsberg	johan.bergstrom@frentab.se
Telefon, dagtid:	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid
0708-343086	
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)	
Frentab Fastighetsutveckling AB, Kund-id LKH1282, FE 108, 105 69 Stockholm	

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan
Upprättande av detaljplan för att möjliggöra byggnation av bostadsområde
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning)
Vi anser att platsen är lämplig för både småhus och flerbostadshus
Övriga upplysningar
Koppling mot befintligt industriområde i söder bör studeras vidare i planskedet.
Bifogas
☒ Karta * ☐ Projektbeskrivning ☐ Illustrationer ☐ Naturinventering ☐ Kulturhistorisk utredning
☐ Fullmakt från fastighetsägare ☐ VA-utredning ☐ Geoteknisk utredning ☐ Markmiljöutredning
☐ Annat.....

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Planavgiften betalas av sökande

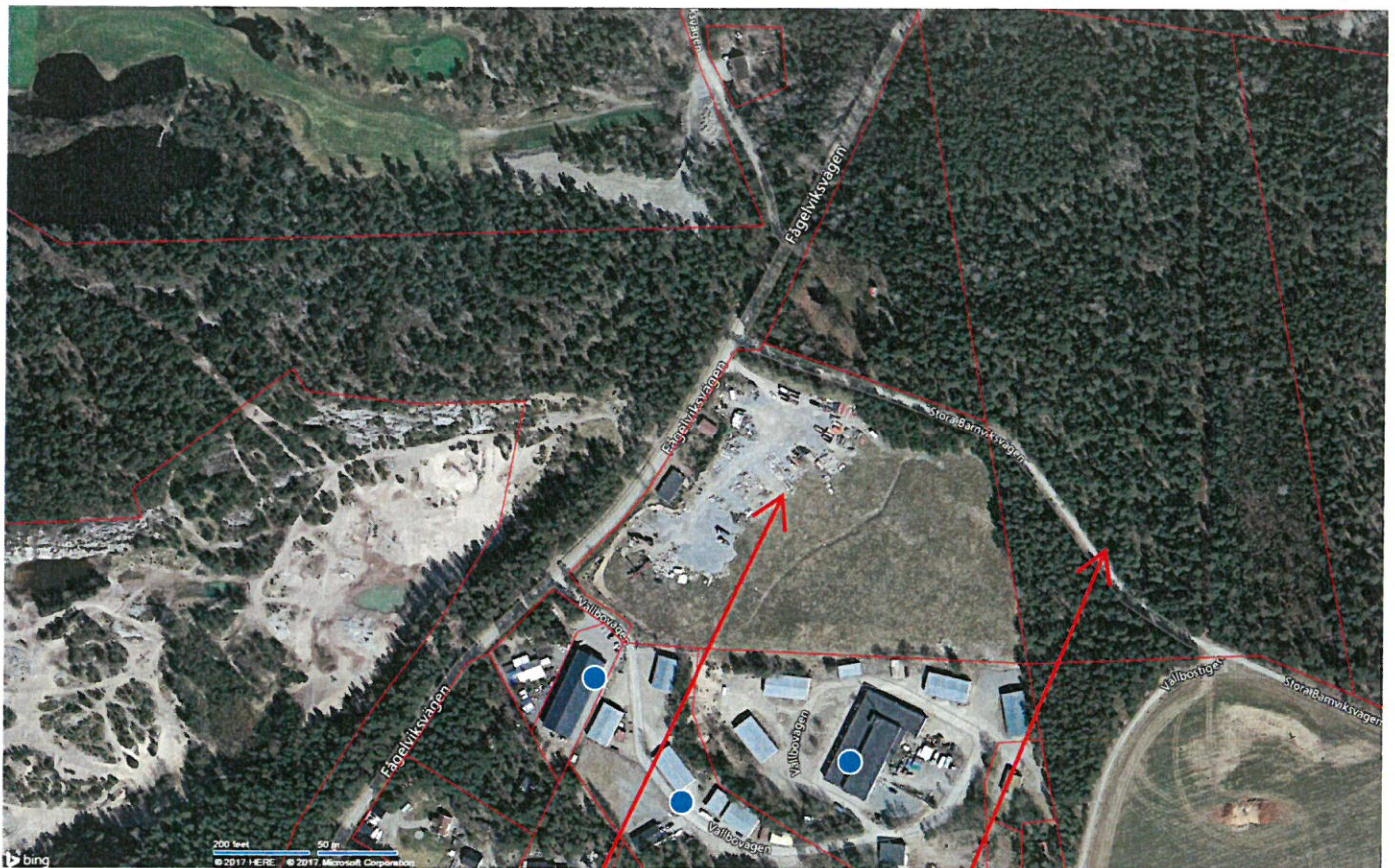
Datum	Datum
2017-04-04	
Namnteckning	Namnteckning
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Johan Bergström	

Underskrift av medsökande/ fastighetsägare

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



Vallbo 1:2

Västeräng 1:2



BLOOC

Vallbo

Beskrivning situationsplan – detaljplansskede

Hustyper

På större delen av fastigheten planeras längor med stadsradhus. Två olika storlekar av radhus planeras. I den centrala delen av fastigheten planeras H105 hus med en BOA på upp till 135 kvm. I utkanterna av den norra, västra och östra delen av fastigheten planeras H110 hus med en BOA på upp till 144 kvm. Totalt planeras 118 stadsradhus i området, samtliga med uteplats. P-tal 1.0 per radhus.

I södra delen av fastigheten, tillika den del som angränsar till industrifastigheten, planeras 7 st. flerbostadshus i 4 våningar med den 4e våningen indragen, totalt 76 lägenheter. P-tal 1.0 per lägenhet. Balkonger i söderläge.

Samtliga hus i området är optimalt utplacerade i förhållande till väderstreck.

Koppling till industrifastighet

Flerbostadshusens placering utgör en naturlig avgränsning till industrifastigheten. Vidare råder en höjdskillnad mellan fastigheterna där den av FRENTAB ägda fastigheten ligger högre än industrifastigheten. Detta ger ytterligare en naturlig avgränsning. Möjlighet finns att avgränsa ytterligare med en vall eller en grön vägg i ett senare skede.

Grönområden

Befintlig situationsplan medför 3 större grönområden som kan ge plats åt bollplan, lekplats, utomhusgym, mindre gemensamhetspark (ev. med en mindre scen). Genom att koncentrera grönområdena till 3 större områden minskar man antalet vägar som måste in genom husen.

Parkering, kommunikation etc.

Parkeringar samlas i klungor och medför att man lätt kan lösa frågan kring laddstolpar. Ett alternativ är att "gömma" parkeringarna med en spalje/pergola som eventuellt kan ha solceller på taket. Huvudinfarterna till området är belägna i nära anslutning till busshållplatsen.

Bilaga

Situationsplan, Vallbo, Värmdö.