

Handläggare
Sten Hammar
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
2017KS/0026

Kommunstyrelsens planutskott

Planbesked, Älvsby 1:12

Förslag till beslut

1. Sökande ges i besked att kommunen är beredd, i en detaljplaneprocess, pröva en planläggning av del av Älvsby 1:12 för bostäder
2. Detaljplanen påbörjas i samband och samordnat med att detaljplanearbete påbörjas för det prioriterade förändringsområdet Evlinge och bedöms bli antagen senast 2025.
3. Avgift för planbesked är 17 920 kr enligt taxa för planbesked 2017. Faktura för avgiften skickas separat.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning



Översiktskarta. Planansökan för Älvsby 1:12 i södra delen av PFO-område Evlinge, ca fyra km öster om Hemmesta.

Stuvsta Fastighets AB ansöker om planbesked för 20-40 nya bostäder i södra delen av Evlinge. Evlinge är ett prioriterat förändringsområde (PFO) med planerat genomförande senast år 2025.

Denna planansökan har tidigare fått avslag i kommunstyrelsens planutskott 2016 (KSPU) med motivet att detaljplanen för industriområdet i Älvsby då ännu inte hade vunnit laga kraft.

I översiktsplanen (ÖP) anges att bebyggelseutveckling främst ska ske i kommunens centrumområden.

Diarienummer
2017KS/0026

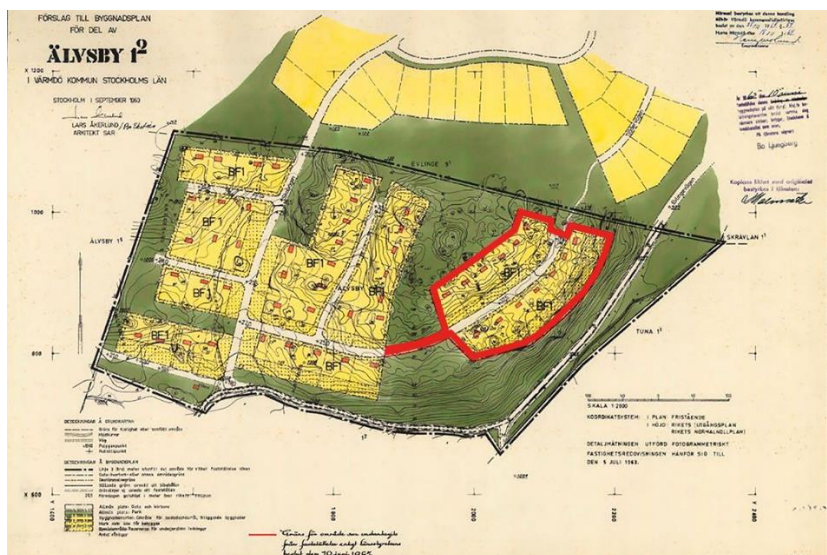
Förvaltningen bedömer att en detaljplanläggning kan prövas, för bostadsändamål, enligt aktuell planansökan men att det bör ske i samband och samordnat med kommande detaljplanläggning för det prioriterade förändringsområdet Evlinge.

Bakgrund

Det sökta exploateringsområdet är inte planlagt, det undantogs av Länsstyrelsen 1965 från fastställelse av byggnadsplan Bp 164 för Älvsby 2:1. Skälet för undantagande saknas i arkivhandlingar.

Den undantagna plandelen omfattade då ca 13 villatomter. Evlinge är i kommunens ÖP utpekad som ett PFO-område med planerat genomförande mellan 2015 och 2025. Vatten, avlopp och vägar är enskilda och förvaltas av en samfällighetsförening inom Evlingeområdet.

Denna planansökan har tidigare prövats i KSPU 2016-04-20 dnr 2015KS/0619. Beslutet var då avslag med motivet att detaljplanen för industriområdet i Älvsbyn ännu inte vunnit laga kraft.



Byggnadsplan 167. Aktuellt område för ny planansökan redovisas med röd avgränsning.

Ärendebeskrivning

Planfrågor

Stuvsta Fastighets AB ansöker om planbesked för en ny detaljplan som möjliggör 20-40 bostäder i villor eller parhus för permanentboende. Området ligger i en förlängning av Urbergsvägen i södra Evlinge, på en höjd strax norr om det nyligen planlagda Älvsby industriområde.

Kommunala VA-ledningar finns nära den sökta exploateringen. Ledningarna ligger i södra delen av Evlingevägen, mellan Älvsby och Kopparmora. VA-enheten bedömer att ny bebyggelse är möjlig att ansluta om man anlägger en ny avloppspumpstation.

Området ingår i riksintresseområde för kust och skärgård enligt 4 kap miljöbalken där nya exploateringar inte tillåts.

Diarienummer
2017KS/0026

I ÖP anges att bebyggelseutveckling främst ska ske i kommunens centrumområden och i PFO-områdena.

Ny sammanhållen bebyggelse ska enligt riktlinjerna i ÖP lokaliseras nära utbyggd samhällsservice med möjlighet att ordna kollektivtrafik, vatten och avlopp.

Naturvärden

Det föreslagna planområdet är ett höglänt och kuperat naturområde med hållmarkstallskog. Mellan hållmarkspartierna finns sänkor med mäktigare jordlager och med mindre våtmarker. Mot söder, och delvis utanför planansökan, ligger en brant bergig sluttning ner mot Evlingevägen. En översiktlig naturbedömning har gjorts under våren 2017. Naturbedömningen visar att skogen är mycket gammal och innehåller en stor biologisk mångfald med flera värdefulla växter och djur som tallticka, blåsippa, reliktböck, hackspett och skogsfåglar. Våtmarkerna kan vara föryngringslokal för olika groddjur.

Bedömning

Allmänt

Evlinge PFO-område kommer att detaljplanläggas för permanentboende enligt gällande ÖP 2015–2025. I en detaljplaneprocess, i kommande detaljplanearbete för Evlinge kommer fastighetsbildningar, trafiksäkerhet och vägstandard, byggrätter, anläggande av kommunalt vatten och avlopp och eventuella nya byggrätter utredas och prövas i ett sammanhang.

Förvaltningen menar att nya byggrätter enligt aktuell planansökan är beroende av kommande detaljplanearbete för Evlinge, bl.a. med hänsyn till möjligheten för de nya fastigheterna att kunna vägasluta till det befintliga enskilda vägsystemet i Evlinge. Förvaltningen föreslår därför att aktuell planansökan ska prövas samordnat och i ett sammanhang med kommande detaljplanarbete för Evlinge.

Förvaltningen bedömer att det är möjligt att pröva ny bebyggelse i området. Föreslagen exploateringen kan ses som en mindre komplettering av PFO-område Evlinge. Utbredningen av planansökans föreslagna kvartersmark behöver minskas för att anpassas till den kuperade terrängen och till hållmarkstallskogen med höga naturvärden.

Områdets naturvärden behöver också kartläggas för att de delar som är lämpliga för bebyggelse ska kunna avgränsas. Tomtdjupet från den genomgående lokalvägen fram till bergsbranten behöver minskas för att minimera sprängningar och utfyllnader i bergsbranten. Antalet bostäder i ansökan behöver anpassas till den glesa och gröna bebyggelsekaraktären inom Evlinge och för att minska trafikpåverkan på det småskaliga vägnätet. Det behöver utredas i det kommande planarbete för hela Evlinge om områdets lokalvägar kan användas som tillfartsvägar till den nya exploateringen.

Förvaltningen bedömer sammantaget att en detaljplanläggning kan prövas, för bostadsändamål, enligt aktuell planansökan men samordnat med att hela PFO-området Evlinge planläggs i ett sammanhang.

Diarienummer
2017KS/0026

Ekonomiska konsekvenser

Kommande detaljplanearbete kommer att finansieras med uttag av planavgifter i samband bygglovsprövning. Anläggande av kommunala vatten och avloppsledningar kommer att finansieras enligt fastställd VA-taxa. En detaljplaneläggning enligt aktuell planansökan bedöms inte medföra kommunala drifts- och investeringskostnader i allmän platsmark.

Konsekvenser för miljön

Förslag till beslut medför att idag orörd naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Den föreslagna exploateringen omfattning och byggnadernas placering kommer att utredas i detaljplanprocessen med hänsyn till platsens höga naturvärden.

Konsekvenser för medborgarna

Förvaltningen bedömer att förslag till beslut kommer att erbjuda en god boendekvalité med tillgång till kollektivtrafik, kommunal och kommersiell service och grönområden med orörd naturmark.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms beakta barns behov av tillgång till förskola, skola, lekplats och orörd natur.

Ärendets beredning

Samråd har skett på plats med samfällighetsföreningen och med de boende i området.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs inte
1	Ansökan om planbesked	Biläggs
2	Yttrande från Värmdö-Evlinge Samfällighetsförening	Biläggs

Sändlista för beslutsexpediering

Stuvsta Fastighets AB, Läroverkswägen 27 L, 181 41 Lidingö

Värmdö-Evlinge Samfällighetsförening, Paul Bengtsson, Lyckornas väg 9, 139 43 Evlinge

Camilla Broo
Kommundirektör

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef



VÄRMDÖ KOMMUN

2017 -01- 10

Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)	Dnr 2017 KS/0026
Älvsbyn 1:12	
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)	
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)	
Stuvsta Fastighets AB	
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/referens	

Den sökande

Företag	Personnr/Organisationsnr
Stuvsta Fastighets AB	556106-5912
Namn	Adress
	Läroverksvägen 27L
Postadress	E-post
181 41 Lidingö	magnus.delin@comhem.se
Telefon, dagtid:	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid
0704-402053	Magnus Delin
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)	

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan
Planläggning av fastigheten 1:12, Värmdö Kommun
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning)
Bostäder för permanentboende, ca 20-40 enheter i en alt tvåfamiljshus.
Övriga upplysningar
Fastigheten är en rest i den beintliga bebyggelsen, se bifogad skiss och projektbeskrivning
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
9/1/17	
Namnteckning	Namnteckning
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Magnus Delin	

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

**ANSÖKAN OM DETALJPLANLÄGGNING AV
FASTIGHETEN ÄLVSBY 1:12,
Värmdö kommun**

2017-01-09

Värmdö Kommun
Samhällsbyggnadsavdelningen
134 81 Gustavsberg

Ansökan om detaljplanläggning för del av fastigheten Älvsby 1:12, Värmdö Kommun för exploatering för bostäder för permanentboende.

Fastigheten är en rest i Evlinges redan befintlig bebyggelse som står inför anslutning till kommunalt VA.

Avsikten är att stycka tomter för att uppföra en alternativt två familjs bostäder för permanentboende i förlängningen av Urbergsvägen.

Tomterna har goda förutsättningar med närhet till busshållplats vid Saltarövägen och närheten till båthamnar, badplatser och naturmark. Dessutom är närheten till Älvsbyn 1:13 en fördel.

Den kommunala VA-ledningen är dragen över fastigheten och färdig att tas i bruk och Älvsbyn 1:12 är ett bra sätt att öppna upp för hela Evlinges anslutning.

Senaste ansökan om detaljplanläggning av Fastigheten Älvsbyn 1:12 togs upp i planutskottet 2016-04-20, Dnr 2015KS/0619. I protokollet framfördes:

- Att ett positivt planbesked ej kunde lämnas då Älvsby ängars pågående plan överklagats till mark och miljödomstolen. Denna överklagan är nu löst och planen antagen.
- "Att det här är en utmärkt plats att bygga bostäder på".

Vi kommer att i samråd med kommunen upprätta nödvändiga underlag för att planprocessen skall kunna genomföras på ett så smidigt sätt som möjligt för kommunen.

För kommunen effektivare detaljplaneprocess vore det fördelaktigt att driva den parallellt med grannfastigheten Kopparmora 2:224 som godkändes enl protokoll Komunstyrelsens planutskott 2016-12-15, Diarienumr: 2016KS/0439

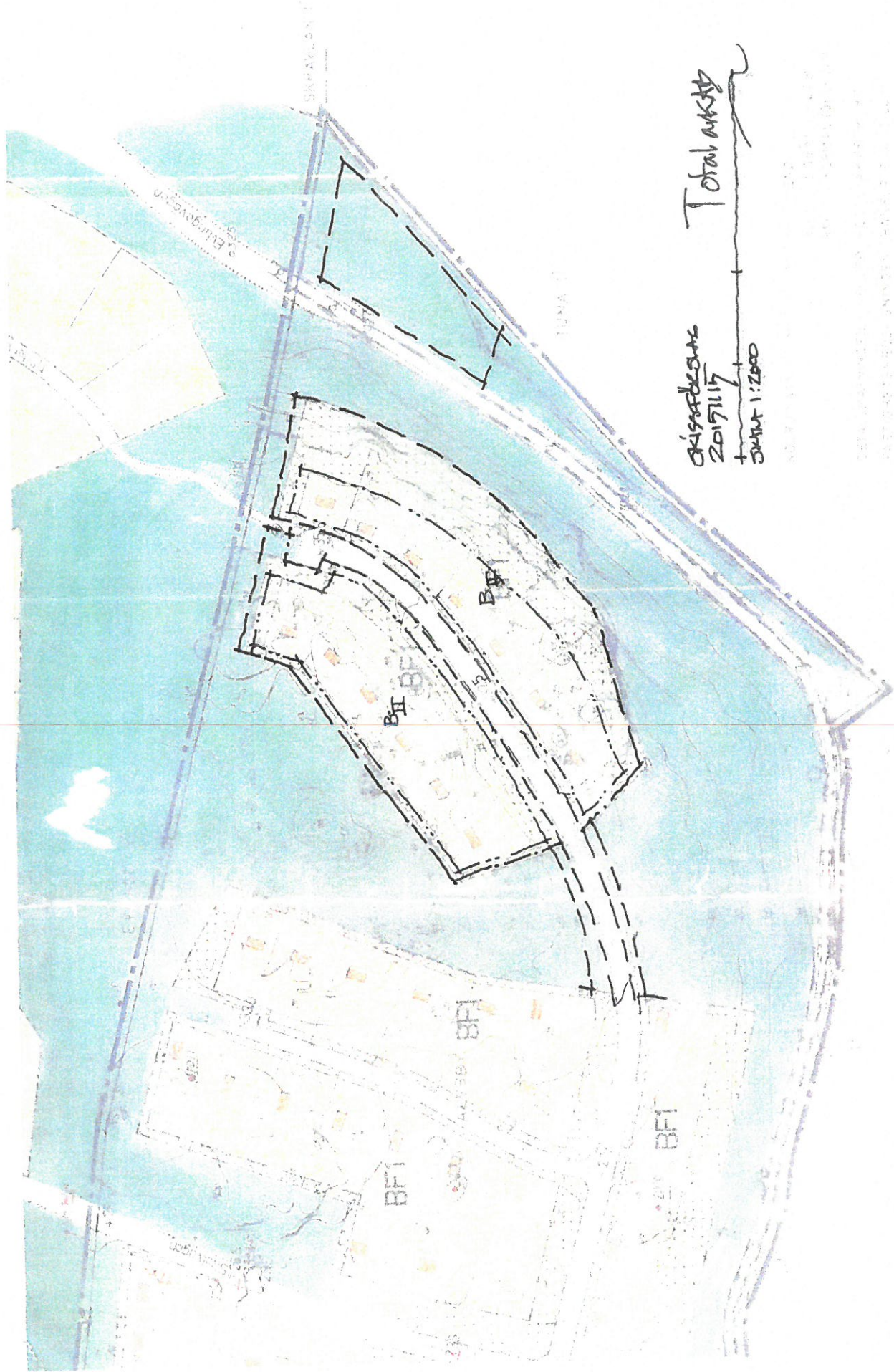
Vi har för våran del anlitat arkitekten Åke Nygren för att ta fram dessa handlingar.

Med vänlig hälsning

Magnus Defin

För Stuvsta Fastighetsaktiebolag

Adress: Läroverkswägen 27L, 181 41 Lidingö



disesuaikan
2017/11/17
Total area
+
Jumlah 1:2000

Värmdö kommun
Att: Sten Hammar
Skogsbovägen 9-11
13481 Gustavsberg

VÄRMDÖ KOMMUN
2017 -07- 17
Dnr 2017KS/0026

Evlinge den 26 juni 2017

Svar på förfrågan angående Stuvsta Fastighets AB's ansökan om att bygga bostäder på Älvsby 1:12

Förslaget gäller ett område som var planerat för byggnation redan när övriga Älvsby bebyggdes. Det finns med på kartan och området är uppdelat i 13 fastigheter, med adresserna Urbergsvägen 9, 12, 11, 14, 13, 16, 15, 18, 17, 20, 19, 22 och 24.

I samband med efterforskningar om orsakerna till att området inte bebyggdes tillsammans med de andra fastigheterna i samma område, har vi fått avvikande svar. Ett är att det inte gick att sälja alla fastigheterna. Ett annat är att området inte bebyggdes p g a att det då skulle bli för litet grönområde i förhållande till antalet bostäder området.

Vid två senare byggansökningar har ägaren först fått nej för att den föreslagna uppdelningen skulle resultera i för små fastigheter, och sedan p g a problemen med överuttag av grundvatten och enskilda avlopp som generellt finns på Värmdö.

I och med exploateringen av Kopparmora 2:224 kommer det dock att bli möjligt att ansluta de nybyggda bostäderna till kommunalt vatten och avlopp. Ägaren har därför inkommit med en ny ansökan till vilken kommunen verkar vara preliminärt positivt inställd. I samband med detta har kommunens handläggare hört sig för hos samfälligheten om vilken inställning vi har till byggplanerna.

Samfällighetens främsta uppgift är att underhålla vägnätet, och fördela kostnaderna för detta på ett rimligt sätt mellan medlemmarna. Men vi har även uppgiften att sköta de grönområden som ägs gemensamt, via Värmdö Evlinge Fastighetsägareförening.

Tekniskt sett är det alltså vår främsta plikt att bevaka byggprojektets inverkar på vägar och grönområden. För att bevaka våra medlemmars intressen vill vi dock även lägga några allmänna synpunkter på planerna.

Evlinge är ett villa- och fritidsområde som har speciella och ovanliga kvaliteter, som kan tänkas vara betydelsefulla för oss som bor här. Det har stor variation. Alla hus är olika, eftersom de ursprungliga fastigheterna såldes obebyggda. Det finns stora gröna områden mellan husraderna, som är fria och obebyggda. Det bidrar till att området är så populärt att många familjer har barn som själva valt att bosätta sig i området.

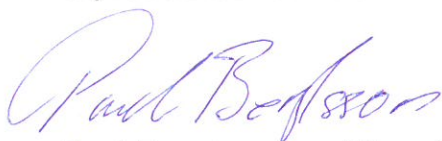
Ett nybyggt område bestående av t ex likforma mindre radhus, skulle inte passa bra här. De boende på Urbergsvägen 3-10, som har köpt sina hus eventuellt i tron att de har ett lugnt läge, kommer att få ökad

biltrafik utanför sina hus, om det aktuella området bebyggs, och ansluts till vägnätet via Urbergsvägen. Många av de som bor där motsätter sig därför planerna. Området består, enligt kommunens uppgifter, av mycket gammal skog, och har därför en rik flora av växter och djur. De flesta som bor i Evlinge, har även konstaterat att vägen till Stockholm, förbi Mölnvik, redan nu är otillräcklig för betjäna de som använder dem, och många undrar därför hur det kommer sig att kommunen kan ge tillstånd till så många nya bostadsbyggen samtidigt som vägnätet är byggt för ett betydligt mindre antal boende.

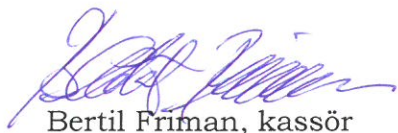
Under förutsättning att övriga villkor för bebyggelse av området är uppfyllda, vi framföra följande synpunkter.

1. Det område som anges i kartan som daterades 2017-01-09 är betydligt större än det område som ursprungligen var planerat för bebyggelse. Det gör att grönområdet mellan det gamla och det nya bostadsområdet skulle begränsas till en mycket tunn remsa. Vi föreslår därför att byggområdet begränsas till det som var inritat i den ursprungliga planen.
2. Stuvsta Fastighets AB ansöker om att bygga 20 - 40 bostäder. Vi föreslår att byggprojektet följer de ursprungliga planerna, d v s 13 fastigheter bebyggs med varsitt hus.
3. Vi förstår att Stuvsta Fastigheter önskar sälja färdiga hus, vilket antagligen kommer att leda till att de kommer att få ett mer uniformt utseende än övriga hus i Evlinge. Vi föreslår att Stuvsta väljer traditionell arkitektur, och så långt det är möjligt, individualiserar husen, så att den områdets karaktär bibehålls.
4. Angående vägdragning, föreslår vi att denna görs i samråd med oss.
5. Vi föreslår att man tillämpar Stuvsta Fastighets AB's förslag att ansluta det nybyggda området direkt till Evlingevägen, för att minska störningar under byggtiden, och trafikbelastning efter inflyttning.

Styrelsen för Värmdö-Evlinge Samfällighetsförening



Paul Bengtsson, ordförande



Bertil Friman, kassör

Adress:

c/o Paul Bengtsson
Lyckornas väg 9
139 43 Värmdö

E-post: palle.1@icloud.com, bertil.friman@fdk.se .



ANDELI
AUSBY
VÄG
BOSTÄDER

ANDELI
AUSBY
VÄG
BOSTÄDER
A. NYBERG

SKALA 1:2000
KOORDINATSYSTEM: I PLAN: FRISTÄENDE
I HÖJD: RIKETS (JTGÅNGSPÅN
RIKETS NORMALNOLLPLAN)
DETAILMÄTNINGEN UTFÖRD FOTOGRAFMETRISKT
FASTIGHETSREDOVISNINGEN HÄNFOR SIG TILL
DEN 5 JULI 1963.