



Handläggare  
Daniel Nilsson  
Kansli- och utvecklingsavdelningen

Diarienummer  
13SPN/0235

Kommunstyrelsen

## Start-PM för ändring av detaljplan för Tjustvik 1:1 m.fl., Hålludden

### Förslag till beslut

Start-PM för Hålludden godkänns.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

### Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade den 26 november 2013 att ett särskilt program för Ingarökryssat ska tas fram. Syftet med programmet var att möjliggöra infrastruktur- förbättring vid bland annat Hålludden. En ökande mängd trafik från Ekobacken kräver förbättring av påfartsramp till väg 222. Bestämmelserna om markanvändning i befintlig detaljplan Bpl 331 behöver därför justeras. Vidare är vägens bredd vid Hålluddsvägen 6,0 meter i gällande detaljplan. Dock ska körfältsbredden inte understiga 3,25 meter för bussgator enligt kommunens tekniska handbok, vilket medför en vägbredd med stödremsa om minst 7,0 meter. Vidare bedömer samhällsbyggnadskontoret att huvudmannaskapet av vägområdet för Hålluddsvägen bör vara kommunalt för att exploateringsavtalen för Östra Hålludden ska kunna fullföljas.

Inom samma planområde finns ytterligare en pågående planändring initierat av JM AB och Artipelag AB med syfte att möjliggöra trafiksäkerhetsåtgärder, gång- och cykelväg och byggrätt för en servicebyggnad vid parkeringsplats samt ändrat huvudmannaskap för Hålluddsvägen från enskilt till allmänt. Därefter har Artipelag AB inkommit med ytterligare ansökan om planändring inom detta planområde med syfte att möjliggöra en gästhamn samt servicebyggnad på befintlig fartygsbrygga.

Sammanfattningsvis är syftet med detaljplanen att:

- Möjliggöra byggrätter för servicebyggnader
- Ändra huvudmannaskapet för vägen från enskilt till allmänt
- Möjliggöra breddning av Hålluddsvägen med bibehållen känsla av småskalighet och skydd för värdefull kultur- och naturmiljö
- Möjliggöra kollektivtrafikfält inom planområdet vid trafikplats Hålludden samt förbättring av befintlig ramp till väg 222 från Ekobacken i samband med



projektet "Trafikcentrum Ingarökryset"

- Fullfölja exploateringsavtalen för Östra Hålludden.

## Bedömning

Inget ytterligare finns att tillägga i ärendet i sak och samhällsplaneringsnämndens förslag till beslut tillstyrks.

## Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Protokollsutdrag, samhällsplaneringsnämnden 2014-05-20 §	Biläggs
2	Tjänsteskrivelse 2014-05-12	Biläggs
3	Start-PM	Biläggs
4	Skrivelse från Artipelag	Biläggs

Stellan Folkesson  
Kommundirektör

Maria Larsson Ajne  
Kanslichef



Handläggare  
Paula Rönnbäck  
Samhällsbyggnadskontoret

Diarienummer  
13SPN/0235

Samhällsplaneringsnämnden

## Start-PM för ändring av detaljplan för Tjustvik 1:1 m.fl., Hålludden

### Förslag till beslut

Start-PM för Hålludden godkänns.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

### Bakgrund

Planarbetet initierades av JM AB och Artipelag AB med syfte att möjliggöra trafiksäkerhetsåtgärder, gång- och cykelväg och byggrätt för en servicebyggnad vid parkeringsplatsen samt ändra huvudmannaskapet för Hålluddsvägen från enskild till allmänt.

Artipelag inkom senare med en ytterligare ansökan om en planändring inom samma planområde (dnr 11SPN/0410) med syfte att möjliggöra en gästhamn i Gärdesviken samt en servicebyggnad på befintlig fartygsbrygga. Artipelag har efter planavtalets tecknande velat ha planärendet för gästbryggan vilande och lyfta in planändringen för servicebyggnaden på befintlig brygga i det redan pågående planarbetet för Hålluddsvägen mm.

Kommunstyrelsen beslutade 2013-11-26 § 214 att ett särskilt program för Ingarökryssat ska tas fram. Ett av syften med programmet är att Trafikplats Hålluddens korta påfartsramp mot Stockholm planeras för bussar och ökande mängd tung trafik från Ekobacken. Detta kräver en justering av bestämmelserna om markanvändning i befintlig detaljplan Bpl 331.

I Länsstyrelsens länsplan för regional transportinfrastruktur 2014-2025 föreslås att kollektivtrafikfält ska anläggas på väg 222 längs sträckan Mölnvik - Farstabron. Något beslut har ännu inte fattats om länsplanen men detaljplanen kommer att behöva ändras inför anläggning av kollektivtrafikfälten eftersom Trafikverkets vägplaner inte får strida mot kommunens detaljplaner.

### Ärendebeskrivning

Syften med detaljplanen är:

- möjliggöra byggrätter för två servicebyggnader,
- ändra huvudmannaskapet för vägen från enskild till allmänt,

- möjliggöra breddning av Hålluddsvägen med bibehållen känsla av småskalighet och skydd för värdefull kultur- och naturmiljö,
- möjliggöra kollektivtrafikfält inom planområdet vid trafikplats Hålludden samt förbättring av befintlig rap till väg 222 från Ekobacken i samband med projektet ”Trafikcentrum Ingarökryset”.
- fullfölja exploateringsavtalen för Östra Hålludden.

## Bedömning

Det är tre planeringsinsatser som berör detaljplanen Bpl 331: pågående planläggning för Hålludden, vilande planarbete för gästbrygga i Hålludden och Ingarökryset. För att effektivisera hanteringen av de olika ärendena föreslås att planarbete bedrivs enligt föreslagen Start-PM.

### Ekonomiska konsekvenser

Planarbete bekostas av JM AB, Artipelag AB och kommunen, en tredjedel var. Plankostnadsavtal har tecknats.

### Konsekvenser för miljön

Värdefull natur- och kulturmiljö skyddas inom planområdet. Markanvändningen vid trafikplats Hålludden är i detaljplanen reglerat till park eller plantering kring vägområden. Grönytorna kommer att minskas till förmån av vägområden.

### Konsekvenser för medborgarna

Möjlighet till ökad trafiksäkerhet på vägar och korsningar samt tillkommande kollektivtrafikfält är positivt för medborgare. Vädskyddade väntplatser vid konsthallens parkering och fartygsbrygga innebär en ökad komfort för besökande på konsthallen.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Paula Rönnbäck i samarbete med projektgruppen.

## Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Start-PM	Bilaggs
2	Skrivelse från Artipelag	Bilaggs

## Sändlista för beslutsexpediering

Artipelag AB  
JM AB

Lars Öberg  
Samhällsbyggnadschef

Marita Claëson  
Tf Planchef

## Start-PM för Tjustvik 1:1 m.fl., Hålludden

### Bakgrund

Planarbetet initierades av JM AB och Artipelag AB med syfte att möjliggöra trafiksäkerhetsåtgärder, gång- och cykelväg och bygg rätt för en servicebyggnad vid parkeringsplatsen samt ändra huvudmannskapet för Hålluddsvägen från enskild till allmänt.

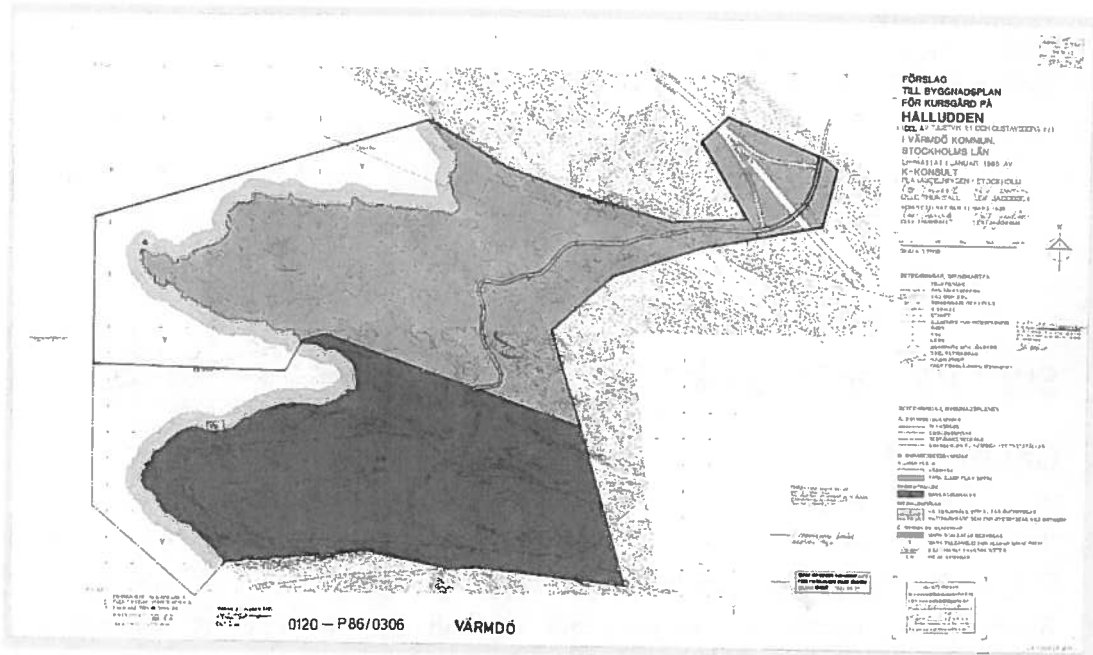
Artipelag inkom senare med en ytterligare ansökan om en planändring inom samma planområde (dnr 11SPN/0410) med syfte att möjliggöra en gästhamn i Gärdesviken samt en servicebyggnad på befintlig ångbåtsbrygga. Artipelag har efter planavtalets tecknande velat ha planärendet för gästbryggan vilande och lyfta in planändringen för servicebyggnaden på befintlig brygga i det redan pågående planarbetet för Hålluddsvägen mm.

Kommunstyrelsen beslutade 2013-11-26 § 214 att ett särskilt program för Ingarökrysset ska tas fram. Ett av syften med programmet är att Trafikplats Hålluddens korta påfartsramp mot Stockholm planeras för bussar och ökande mängd tung trafik från Ekobacken. Detta kräver en justering av bestämmelserna om markanvändning i befintlig detaljplan Bpl 331.

I Länsstyrelsens länsplan för regional transportinfrastruktur 2014-2025 föreslås att kollektivtrafikfält ska anläggas på väg 222 längs sträckan Mölnvik - Farstabron. Något beslut har ännu inte fattats om länsplanen men detaljplanen kommer att behöva ändras inför anläggning av kollektivtrafikfälten eftersom Trafikverkets vägplaner inte får strida mot kommunens detaljplaner.

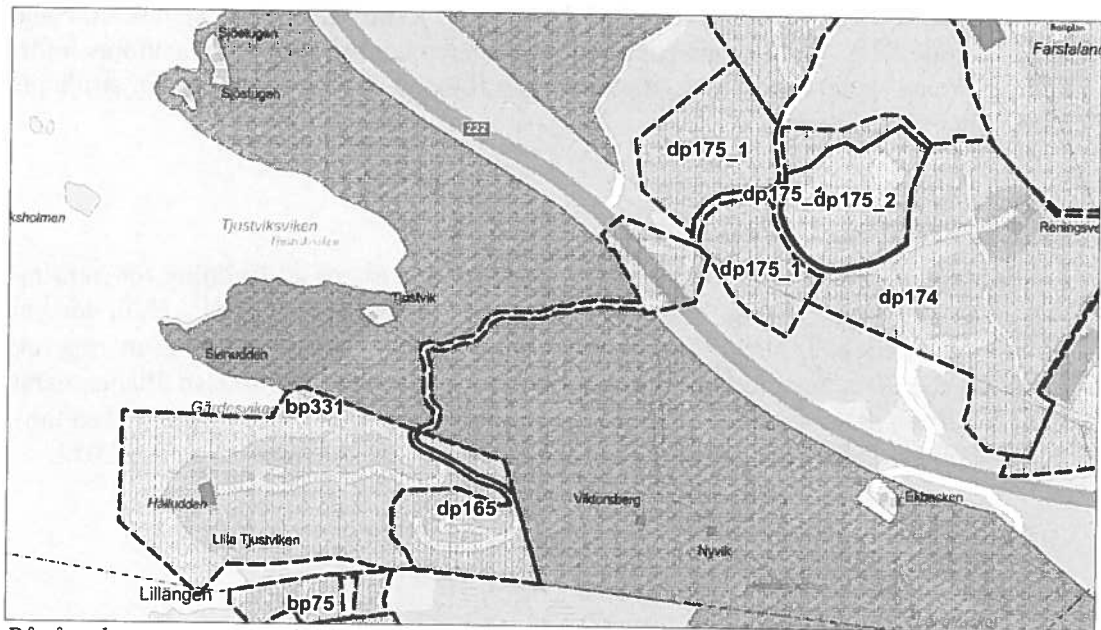
### Gällande detaljplan mm

I gällande detaljplan (byggnadsplan nr 331) regleras markens användning för samlingslokaler samt väg och området kring trafikplats Hålludden. När planen antogs innehöll den också grönfärgad "park eller plantering" på ömse sidor av vägen, som undantogs av regeringen, men i planen föreslagna reglering av väg kvarstår som planbestämmelse. Planen vann laga kraft 1986 och syftet med planläggningen var att platsen skulle bebyggas med en kursgård. Någon kursgård blev inte uppförd men däremot invigdes konsthall Artipelag 2012.



Inom planområde är strandskydd på mark utsläckt inom området som inte är prickmarkerat och betecknas C samt i vatten inom Vb betecknat område, för övriga delar gäller strandskyddsbestämmelser om 300 meter på land och 100 meter i vatten enligt 7 kap miljöbalken.

Sedan 2006 pågår bildande av naturreservat kring de äldre gårdarna Tjustvik och Gottholma där det fortfarande finns öppet kulturlandskap med åkermark, hagar och fina brynzoner med äldre ekar. Området har mycket höga värden för friluftsliv, kultur och natur. Reservatet har möjlighet att bibehålla kulturlandskapets värde, utveckla badplatser och ridstigar samt ordna anläggningar för att öka tillgängligheten.



*Pågående naturreservatsbildning i Tjustvik i brunt, detaljplaner med beteckningar, t.ex. bp 331.*

Området berörs av fornlämningar, en gammal färdväg med vägbank som ska beaktas i planarbetet.

## Planarbetets omfattning och innehåll

Syften med detaljplanen är:

- möjliggöra byggrätter för två servicebyggnader,
- ändra vägens huvudmannaskap från enskilt till allmänt,
- möjliggöra breddning av Hålluddsvägen med bibehållen känsla av småskalighet och skydd för värdefull kultur- och naturmiljö,
- möjliggöra kollektivtrafikfält inom planområdet vid trafikplats Hålludden samt förbättring av befintlig rap till väg 222 från Ekobacken i samband med projektet "Trafikencentrum Ingarökryssset".
- fullfölja exploateringsavtalen för Östra Hålludden.

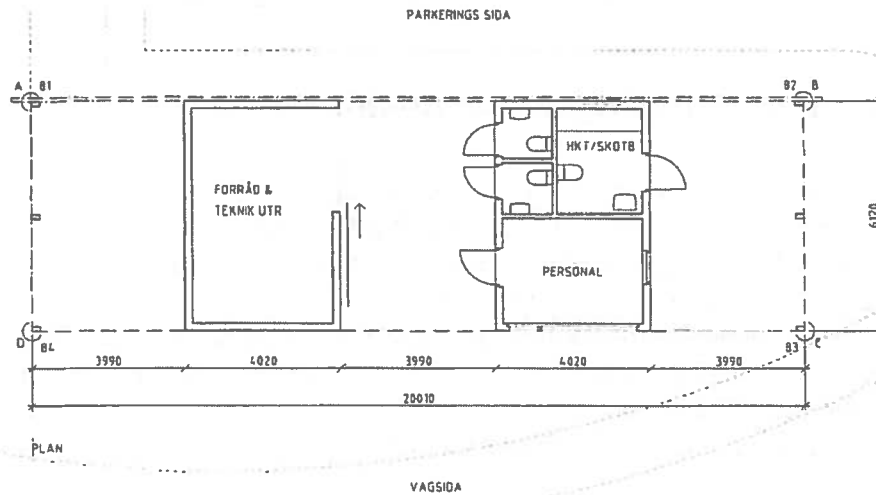
Detaljplanen kommer att genomföras enligt nya PBL (2010:900) med normalt planförfarande.

### Två servicebyggnader för konsthallen



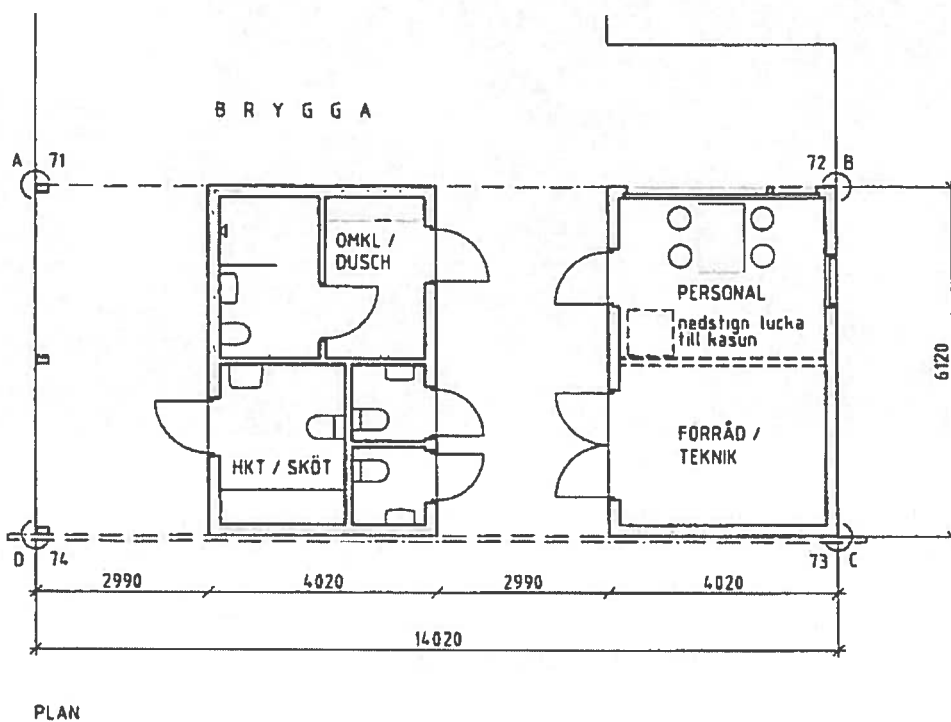
*Placering av två servicebyggnader.*

Artipelag AB, ägare till Tjustvik 1:10, har ansökt om bygglov för bl.a att uppföra servicebyggnad med toaletter inom område som inte får bebyggas enligt gällande detaljplan. Servicehuset om ca 125 kvm byggnadsarea planeras med placering i anslutning till befintlig parkeringsplats. Samhällsbyggnadskontoret föreslår därför efter förslag av bygg- och miljökontoret att byggnaden inkluderas i pågående utredning inom planområdet.



Planritning över servicebyggnad på parkering.

Inom samma planområde finns en ytterligare pågående planändring (dnr 11SPN/0410) med syfte att möjliggöra en gästhamn i Gärdesviken samt en servicebyggnad om ca 85 kvm byggnadsarea vid befintlig fartygsbrygga. Artipelag har efter planavtalets tecknande velat ha planärendet för gästbryggan vilande och lyfta in den delen av planändringen som avser servicebyggnad på befintlig brygga i detta redan pågående planarbete för Hålludden.



Planritning över servicebyggnad vid fartygsbryggan.

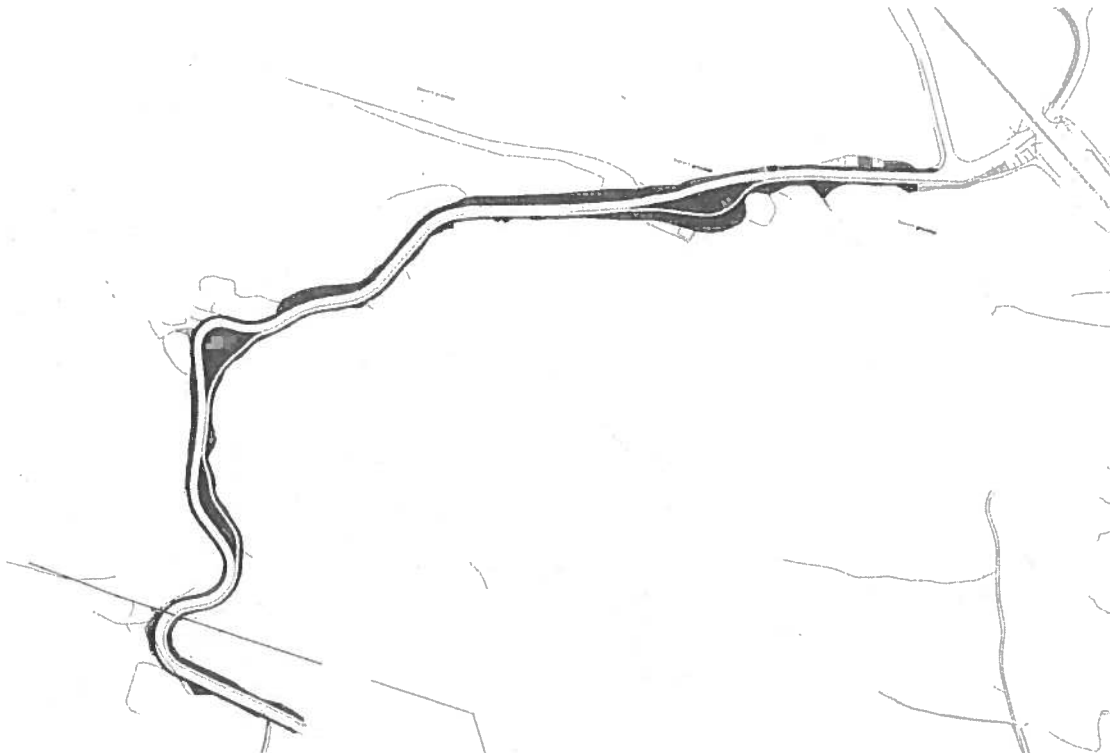


### Vägbreddning samt gång- och cykelväg

Exploateringsavtalet avseende planläggning för Östra Hålludden, Dp 165, innehåller väg samt separat gång- och cykelväg enligt kommunal standard. Vägen med bredd om 6 meter färdigställdes under 2010 och är överlämnad till kommunen. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att huvudmannskapet av vägområdet för Hålluddsvägen, sträckan mellan väg 222 och plangränsen för nya bostadsområdet, Dp 165 bör vara kommunalt för att *exploateringsavtal östra Hålludden (2008-09-22)* samt *avtal om upprustning av väg till Hålludden (2009-08-21)* ska kunna fullföljas.

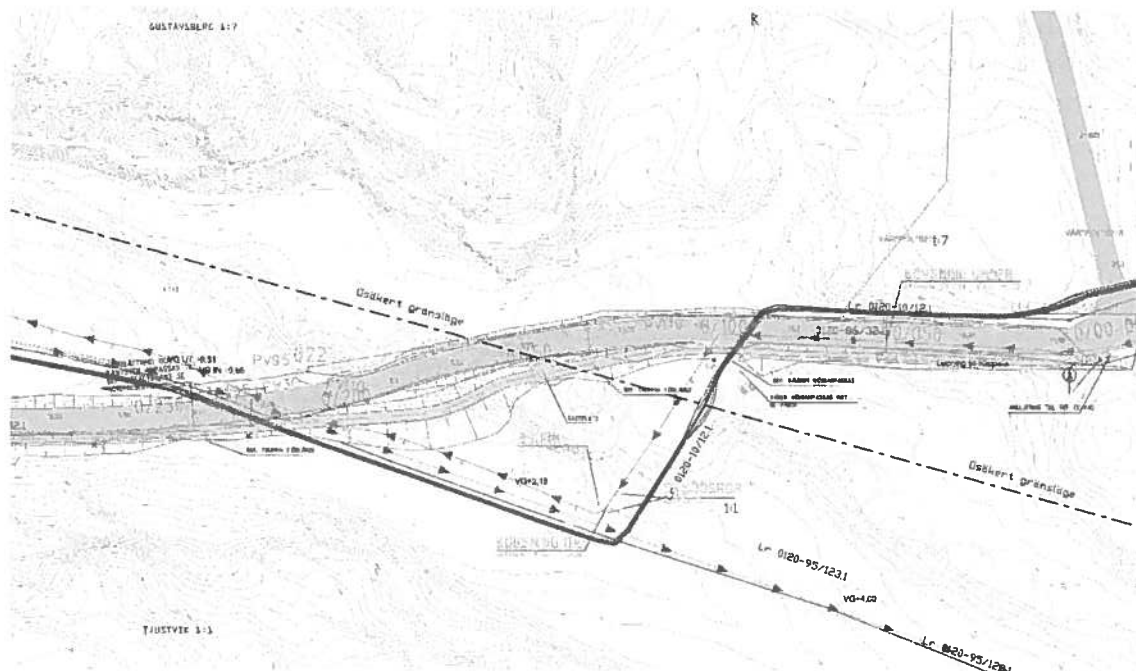
Vägens bredd är reglerad till 6,0 meter i gällande detaljplanen. Enligt kommunens tekniska handbok ska körfältsbredden inte understiga 3,25 meter för bussgator, vilket innebär vägbredd med stödremsa om minst 7,0. SLL:s trafikförvaltning kräver minst 6,5 meters bredd på bussgator, men eftersom Hålluddsvägen är mycket krokig krävs det mera bredd i kurvorna för att två bussar ska kunna mötas.

En separat gång- och cykelväg färdigställdes invid Hålluddsvägen utanför planlagt område 2013 i samråd med Länsstyrelsen och Skogsstyrelsen. Planändringen syftar till att inkludera den nya gång- och cykelvägen i planen för att säkerställa de kvalitéer som vägområdet har ur kultur- och naturmiljösynvinkel.



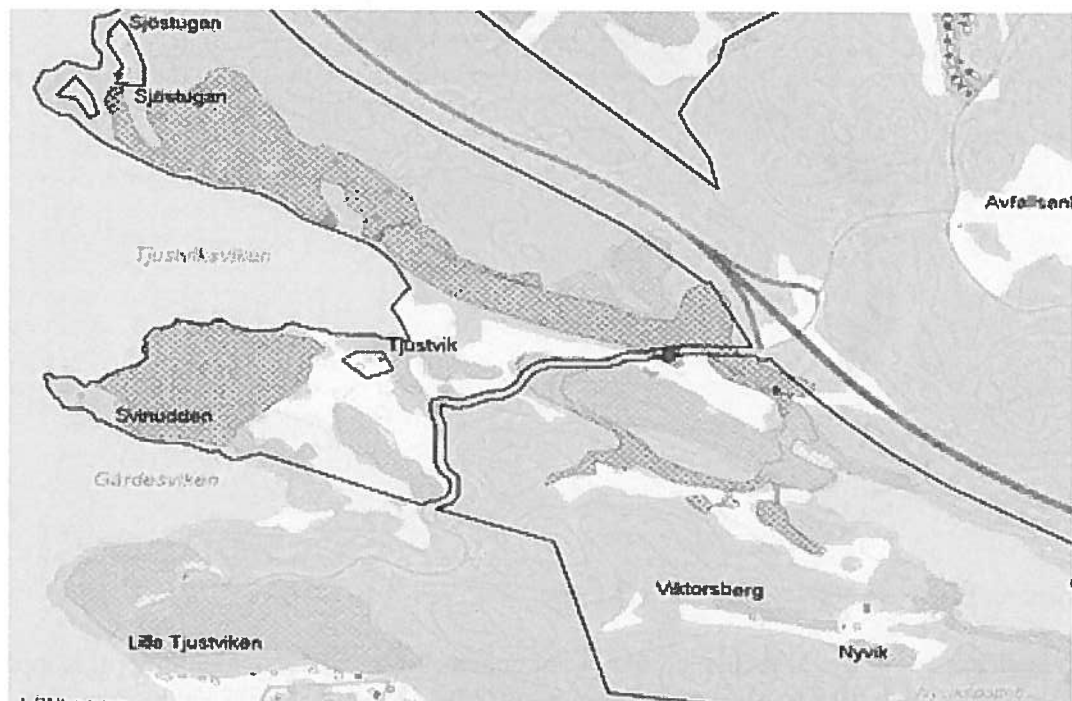
*Separat gång- och cykelväg vid Hålluddsvägen.*

Vägen korsas av flertal ledningar, bl.a. kommunens huvudspillvattenledning till Käppala samt gasledning till Ekobacken, Svenska Kraftnäts 220 kV markförlagd kraftledning till Lidingö och Värmdö samt utloppsledning som reglerar vattennivån i Långträsket. I detaljplanen kommer ledningarnas läge kontrolleras och förses med skyddsbestämmelser.



Flera ledningar korsar Hälluddsvägen, några med osäkert läge.

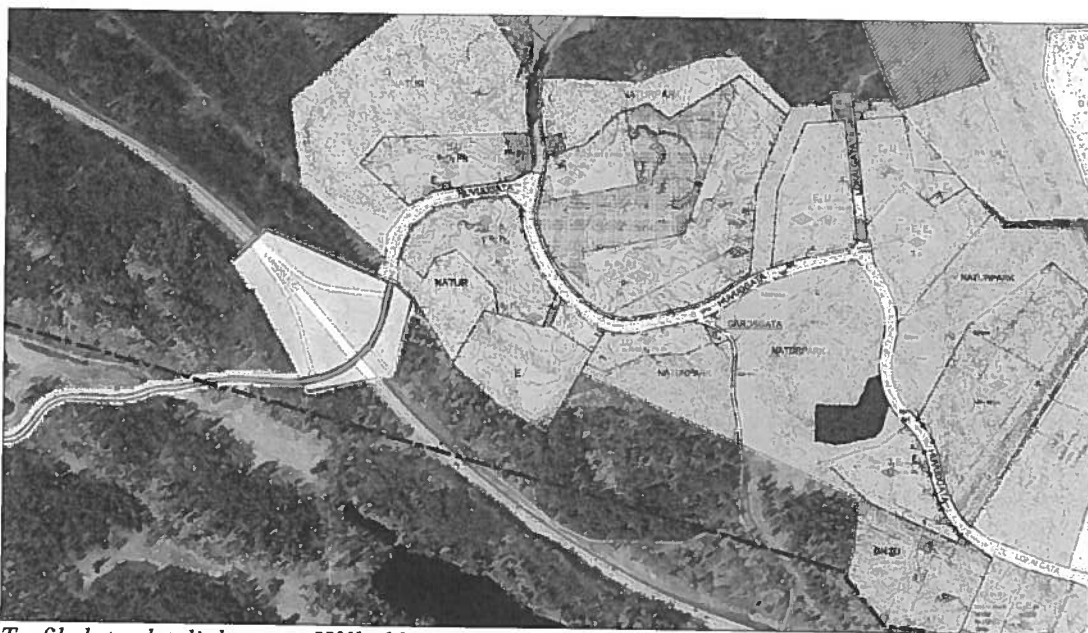
Vägbreddning berör en brant med förekomst av ek som Skogsstyrelsen bedömer vara en nyckelbiotop. Samråd med Skogsstyrelsen har skett och kompensationsåtgärder krävs för att kunna bredda vägen inom nyckelbiotop.



Mörkgröna fält avser nyckelbiotop. Ljusgröna fält avser skogsbiotop med visst naturvärde. Röd prick illustrerar en ek som måste fällas för att bredda vägen och förbättra dagvattenhantering i dike.

## Trafikplats Hålludden

I detaljplanen är trafikplats Hålludden reglerad med vägområden med kringliggande grönfärgade "park eller plantering". Ökande antal tung trafik från Ekobacken samt bussar från Artipelag kräver förbättring av påfartsramp till väg 222 ur trafiksäkerhetsaspekt. De nuvarande bestämmelserna om markanvändning "väg" och "park eller plantering" behöver justeras inför anläggning av kollektivtrafikfält eftersom Trafikverkets vägplaner inte får strida mot kommunens detaljplaner.



*Trafikplats, detaljplanerna Hålludden och Ekobacken.*

## Finansiering

Planarbete bekostas av JM AB, Artipelag AB och kommunen, en tredjedel var. Plankostnadsavtal har tecknats.

## Projektorganisation

### *Projektgrupp*

Paula Rönnbäck, projektledare  
 Linn Grönlund, planarkitekt  
 Ann Hagström, kommunekolog  
 Andreas Schilbach, dagvatteningenjör  
 Arnold Compier, vägingenjör  
 Peter Stenberg, exploateringsingenjör, Structor

## Preliminär tidplan

### *Preliminär tidplan för planarbetet:*

Plansamråd, höst 2014  
 Bearbetning av planförslag, höst 2014  
 Granskning, vinter 2015  
 Antagande, vår 2015

## Paula Rönnbäck

---

**Från:** Tony Heap <tony.heap@artipelag.se>  
**Skickat:** den 28 mars 2014 18:47  
**Till:** Paula Rönnbäck  
**Ämne:** Artipelag gästhamn

**Uppföljningsflagga:** Flag for follow up  
**Flagga:** Har meddelandeflagga

Betr planarbete för gästhamn, Tjustvik 1:10

Vårt intresse för gästhamn kvarstår. Vi vill dock ej dra på oss kostnader på den nivå som tidigare nämnts i år. Vi måste fokusera resurserna på att få upp antalet besökare och öka intäkterna och ber att få ta upp frågan om detta planarbete och kostnad nästa år.

Med vänliga hälsningar

Tony Heap  
Artipelag