



Datum: 2014-12-04
Handläggare: Helena Gåije
Samhällsbyggnadskontoret/Planenheten
E-post helena.gaije@varmdo.se

Ansökan om planbesked för ändring av detaljplan Gustavsberg 1:52 m.fl. Ekobacken 2b, Ny porslinsfabrik

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens planutskott beslutar att bifalla ansökan om planbesked avseende Gustavsberg 1:52 m.fl.
2. Kommunstyrelsens planutskott beslutar att ändra detaljplanen genom enkelt planförfarande.
3. Kommunstyrelsens planutskott beslutar att planavtal upprättas mellan Värmdö kommun och den sökande.
4. Planändringen bedöms bli antagen 2016.
5. Avgiften för planbeskedet är 8 900 kr.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

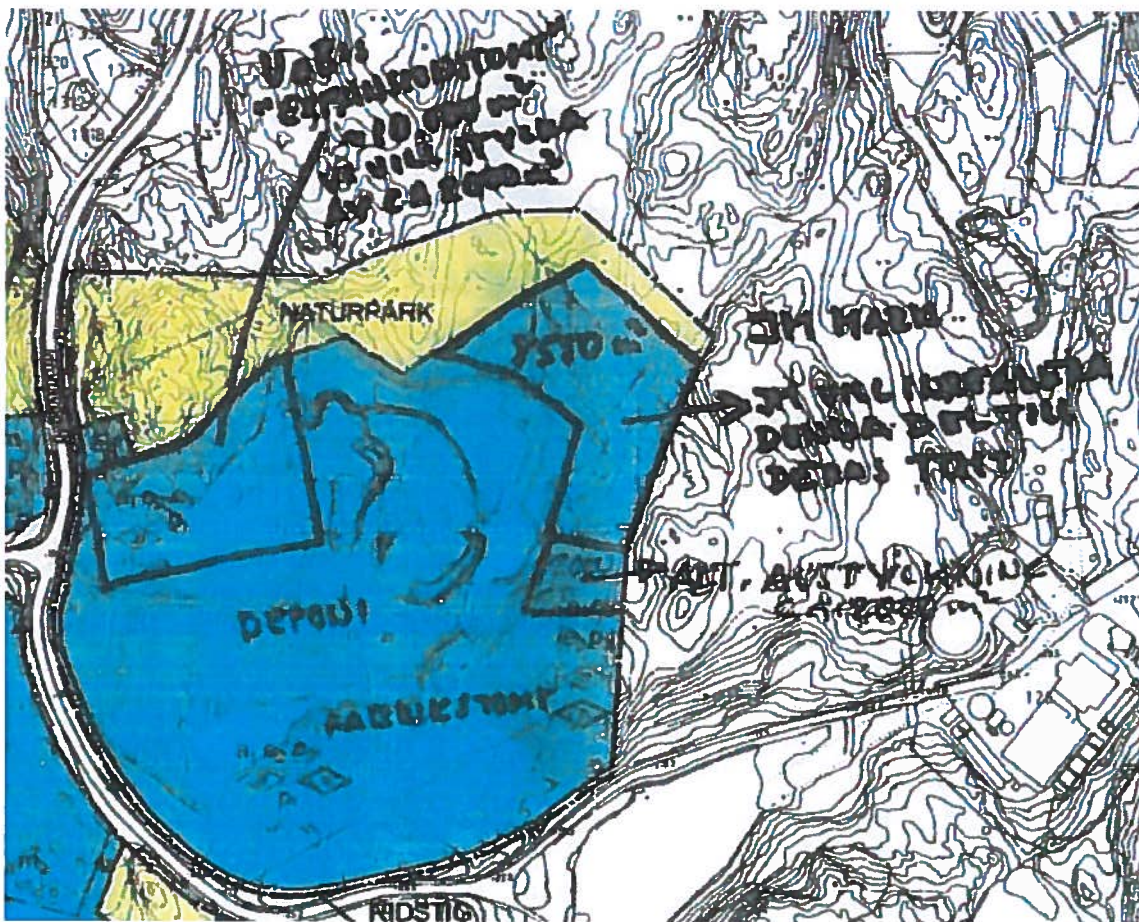
Sammanfattning

Fastighetsägaren har inkommit med en ansökan om att ändra planbestämmelsen "högsta antal fastigheter är EN fastighet" till "högst antal fastigheter TRE fastigheter".

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen planändring är i enlighet med riktlinjerna i kommunens översiktsplan och i enlighet med planerad utveckling av centrala Gustavsberg



Karta 1. Översiktskarta med det föreslagna området markerat i rött.



Karta 2. Förslag till avstyckningar och inreglering



Ärendebeskrivning

Bakgrund

Kommunen har för avsikt att anordna en evenemangsparkering inom planområdet.

Sökande ansökte om fastighetsreglering av fastighet 1:433, 1:457 och 1:458 hos lantmäteriet. Vid samråd med kommunen hade kommunen erinran mot denna föreslagna reglering pga. att den strider mot gällande detaljplan för Gustavsberg 1:52 m.fl. Ekobacken 2b då fastighetsregleringen överstiger antalet tillåtna fastigheter och motverkar därmed 3:2 FBL.

Detaljplanen för Gustavsberg 1:52 m.fl. Ekobacken 2b medger endast en fastighet inom det föreslagna området och sökanden hade för avsikt att ändra fastigheterna till minst 3 fastigheter, vilket kommunen inte ansåg vara en mindre avvikelse.

Efter erinran från kommunen om avstyckning inkom sökande med ansökan om planändring av gällande detaljplan för Gustavsberg 1:52 m.fl. Ekobacken 2b för att möjliggöra den önskade avstyckningen av ca 2000 m² från fastigheten Gustavsberg 1:456 (alternativt 1:458) och 8559 m² från Gustavsberg 1:458. Fastighetsägaren har även för avsikt att reglera in avstyckningen från 1:458 till Gustavsberg 1:433.

Kommunens översiktsplan

Förslaget överensstämmer med intentionerna i Värmdö kommuns översiktsplan ÖP 2012-2030. Översiktsplanen anger en övergripande inriktning att erbjuda planlagd mark för företagsetableringar. Området berörs inte av riksintressen. Det finns inga fornlämningar inom området. Strandskydd gäller inte för området.

En ändring av detaljplanen till tillåtna tre fastigheter istället för en fastighet bedöms inte strida mot riktlinjerna i kommunens översiktsplan

Planarbete

Planen genomförs med enkelt planförfarande, befintlig detaljplan har 5 år kvar av genomförande tiden.

Ansökan

Ansökan innehåller en beskrivning av avstyckningar och fastighetsreglering.

Bedömning

Ekonomiska och tekniska konsekvenser

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Planarbetet bekostas av den sökande.



Konsekvenser för miljön

Påverkan på natur och rekreation

Den sökta exploateringen ligger i ett landskap som är typiskt för Värmdö inre skärgård. Terrängen är kuperad med hållmarker på höjderna och lerfyllda dalgångar däremellan. I dalgången finns åker- och betesmarker men de öppna markerna håller på att växa igen.

För att kunna avgränsa möjliga exploateringsområden behöver en utredning göras om fastighetsregleringen innebär fler byggnader, fler verksamheter och om detta kan innebära ökat buller eller annan påverkan för närboende och friluftsliv.

Påverkan på landskapsbild

Områdets starkt kuperade terräng bildar en naturlig barriär mellan bostadsområdena på Farstalandet och landsväg 222 samt Gustavsbergsvägen. Landskapsbildningen kommer att påverkas.

Påverkan på kulturmiljö

Inom området finns inga fornlämningar registrerade, inte heller är området utpekad som riksintressant för kulturmiljövården, därmed ingen negativ påverkan på kulturmiljön.

Konsekvenser för medborgarna

Negativa konsekvenser är att i och med att fler byggnader kan uppföras försvinner naturområde.

Konsekvenser för barn

Föreslagen planändring bedöms inte få negativa konsekvenser för barn då det aktuella området inte i större omfattning nyttjas av barn idag

Ärendets beredning

Ärendet hanteras som ett s.k. planbesked enligt nya plan- och bygglagen som trädde i kraft under 2011. Ärendet har utretts av planarkitekt Helena Gåije och planeringsarkitekt Emilie Hellström i samarbete med övriga tjänstemän och enheter på samhällsbyggnadskontoret.

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

