



Tjänsteskrivelse

Diarienummer: 08STN/0213
Datum: 2012-05-16
Handläggare: Paula Rönnbäck
Kontor/ Enhet: SPK/Planenheten
E-post: paula.ronnback@varmdo.se

Samhällsplaneringsnämnden

Planbesked, ändring av detaljplan för Charlottendal avseende Gustavsberg 1:191 och 1:273

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadskontoret föreslår samhällsplaneringsnämnden besluta att:

1. Uppdra kontoret att kontakta intressenterna, Trafikverket, SL och fastighetsägare inför en möjlig samverkan om planläggning av området.
2. Återkomma med förslag till planeringsåtgärd.



Området som ansökan avser.

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden



Tjänsteskrivelse

Sammanfattning

Syftet med sökt planändring är att utöka byggrätt på fastigheten Gustavsberg 1:191 och 1:273 samt att möjliggöra en utökning av yta för utställning av mindre båtar eller bilar på intilliggande kommunägd fastighet Gustavsberg 2:1.

Kontoret bedömer att områdets utveckling bör ses över i ett sammanhang i stället för att behandla varje planeringsfråga och inkommen ansökan för sig. Områdets unika möjligheter bör tas till vara genom en sammanhållen planeringsinsats tillsammans med Trafikverket, SL, fastighetsägarna och övriga intressenter.

Bakgrund

Detaljplanen för Charlottendal initierades 1989 med ett ramavtal mellan Gustavsberg Fastigheter AB och kommunen. Syftet med detaljplanen var att utveckla Charlottendal till ett attraktivt område för utbyggnad av verksamheter och bostäder. I planen ingick även Farstaborg idrottspark, Skärgårdens ridcenter i Farsta Slottsviksområdet, befintliga bostadshus utmed Kvarntorpsvägen och en del av Kvarnsjön. Norr om väg 222 planerades ett stort sammanhängande storbutikskvarter, Värmdö Marknad. Planerat bostadsområde södra Charlottendal undantogs av antagande, övriga delar av detaljplanen (Dp 101) vann laga kraft 2003.

Inom området söder om Värmdö Marknad, som avses i aktuell ansökan är markens användning reglerad till bilvård, bilankuten verksamhet, parkeringsplatser, marken ska också vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar eller allmänna öppna diken. Högsta byggnadshöjd är reglerad till 8 meter och markens höjd under kraftledning till högst + 35 meter. Byggrätten är begränsad till högst 2 000 kvm inom området som idag omfattar fastigheterna Gustavsberg 1:191 och grannfastigheten 1:273. En omfattande del av området är prickmarkerad med anledning av kraftledningar.





Tjänsteskrivelse

Ärendebeskrivning

KB Fastigheter i Stockholm AB, ägare till fastigheterna Gustavsberg 1:191 och KB Fastigheter i Värmdö, ägare till fastigheten Gustavsberg 1:273 har inkommit 2008-10-14 med ansökan om ändring av detaljplan för Charlottendal Dp 101.

Förfrågan om planändring förnyades 2012-04-27 genom ansökan om planbesked med önskemål om enkelt planförfarande. Ansökan avser utökning av byggrätt från nuvarande 2 000 kvm byggnadsarea som delas mellan fastigheterna till 50 % av fastighetsarea, dvs. 3 200 kvm respektive 3 100 kvm eller minimum om 2 000 kvm per fastighet. Syftet med planändringen är att kunna utöka bilutställningsverksamhet genom att bygga till den befintliga utställningshallen.

I ansökan anges också att även intilliggande kommunägd fastighet Gustavsberg 2:1 är av intresse som plats för ytterligare en utställningshall. Den aktuella är naturmark enligt detaljplanen, vilket kan innebära att en planändring genom enkelt planförfarande inte är möjligt.

Bedömningsgrunder

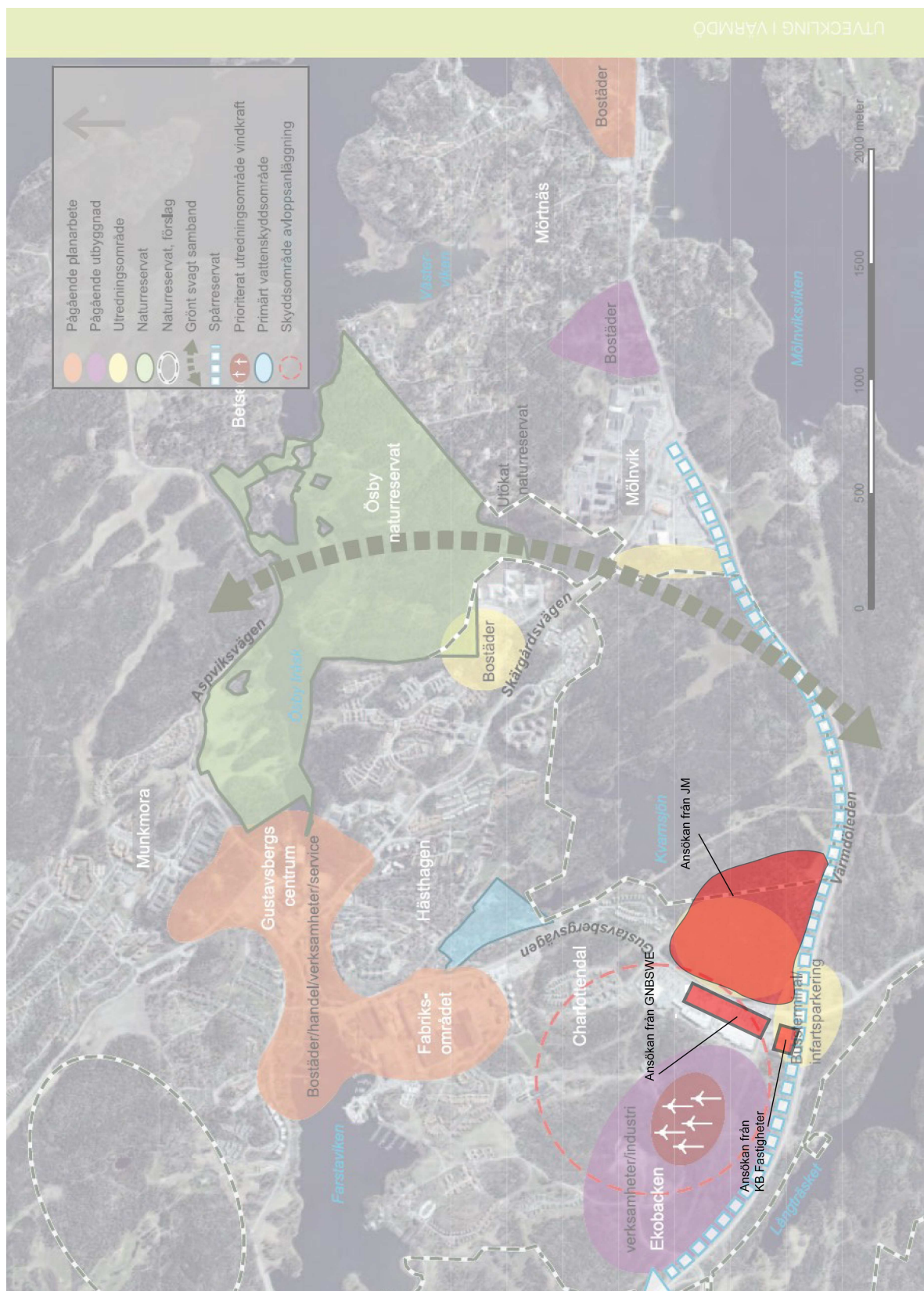
Samhällstekniska nämnden antog 2009-01-20 § 8 följande kriterier för prioritering av planärenden/planuppdrag.

- Centrumområden (Gustavsberg, Hemmesta, Brunn, Djurö/Stavsnäs),
- Prioriterade förändringsområden (förutsatt en ur VA-synpunkt rationell utbyggnadsordning),
- Infrastrukturanläggningar
- Verksamheter av stor betydelse för kommunens utveckling eller för de kommunala bolagen (t.ex. utbyggnad av VA),
- Verksamheter av regional betydelse,
- Speciella verksamheter eller behov av allmän betydelse som bör tillgodoses.

Den aktuella ansökan, att tillgodose en enskild verksamhetsutövars behov av att utöka bil- och båtutställning, utgör inte ett planuppdrag som faller inom ramen för speciella verksamheter som bör tillgodoses.

Kontoret har dock flera andra ansökningar, muntliga önskemål och pågående arbeten och en motion inom närområdet. Den aktuella ansökan tillsammans med övriga ansökningar gör att sammantagen bedömning blir annan. Då är områdets utveckling prioriterad enligt samhällstekniska nämndens kriterier: infrastrukturanläggning och behov av allmän betydelse som bör tillgodoses.

I kommuns översiktsplan (2012-2030) anges att Charlottendal ska fortsätta utvecklas som handel- och arbetsplatsområden där även nya infartsparkeringar ska lokaliseras för att underlätta pendlingsresandet kombinerat med att handla. Översiktsplanen utpekar också att med fler direktbussar och en bussterminal/resecentrum vid Gustavsbergs trafikplats förbättras möjligheterna till pendling med kollektiva transportmedel. Markreservat ska göras för framtida spårbunden trafik från Gustavsberg mot Stockholm.



Aktuella ansökningar markerade i rött placerade på illustration om Gustavsberg utveckling i översiktsplanen.



Tjänsteskrivelse

Sammanhållen planeringsinsats

Stöd för sammanhållen planeringsinsats finns i översiktsplanen där det anges bl. a. att kommunen har med sitt primära ansvar för samhällsbyggande och miljö en viktig roll när det gäller att planera och initiera omställning till en hållbar utveckling. Kommunen som organisation kan ta fler initiativ och agera tydligt för omställning. Planer och budgetar inom olika verksamhetsområden ska väga in en hållbar utveckling. Värmdö har som ekokommun målsättningen att inom en generation klara omställningen till ett hållbart samhälle. Ett samhälle med medborgaren i fokus som präglas av respekt, rättvisa och valfrihet - sociala aspekter, budget i balans – ekonomiska aspekter samt hushållning med naturresurser och miljö – ekologiska aspekter på hållbar utveckling.

Inkomna ansökningar m.m.

Övriga ansökningar, önskemål och pågående arbeten inom området Charlottendal och angränsande naturområden Tjustvik och Knutshav:

- Ansökan om ändring av detaljplan för fastigheterna Gustavsberg 1:190 och 1:270 (Värmdö Marknad) med syfte att utöka byggrätt för handel. Dnr 11STN/0264.
- Ansökan om planläggning av Charlottendal för bostadsändamål, undantaget område i Dp 101. Dnr 06KS/0909 och 09STN/0125.
- Motion till samhällstekniska nämnden om trafikcentrum vid Ingarokrysset, dnr 10STN/0262.
- SL vill se över busshållplatsernas placering på Gustavsbergsvägen i Charlottendal, för att möjliggöra stopp för X-bussarna från Ingarö.
- Artipelag diskuterar möjlighet att länka busstrafik till konsthallen från Värmdö Marknad.
- Herde Förvaltning AB söker platser för lokalisering av handelsverksamhet, bl.a. i Charlottendal.
- Trafikverket vill se över tillfarterna då förväntade trafikökning från Gustavsbergs centrum, Ekobacken och konsthallen kan ställa krav på bättre anslutningar till väg 222.

Kommunens utveckling och trafiksituation

I översiktsplanen beräknas kommunen i olika scenarier nå en befolkning på mellan 55 000 och 65 000 personer år 2030, en ökning med 15 000-25 000 personer på 20 år. Trafikinfrastrukturen har dock inte utvecklats i samma takt. Kommunens huvudförbindelse med regionen till väster, ut både för kollektivtrafik och biltrafik, utgörs av länsväg 222 har kapacitetsproblem. För kommunens fortsatta utveckling är en förstärkning av trafikinfrastrukturen en ödesfråga.

Enligt Värmdöagendan ska kollektivtrafikandelen öka från dagens 23 procent till 30 procent år 2020 och till 50 procent år 2030. I översiktsplan 2012-2030 redovisas ett kollektivtrafikreservat norr om väg 222 från Trafikplats Insjön till Mölnvik. I översiktsplanen sägs också att kollektivtrafiken ska bli mer attraktiv och att dess andel ska öka.



Tjänsteskrivelse

Kollektivtrafiken utgörs av bussar och Värmdös stora utbredning med en spridd bebyggelse gör att busstrafik är det rimliga trafikslaget inom närmaste tid. Bebyggelsestrukturen medför dessutom att många måste cykla eller ta bil till en busshållplats. Ett medel för att öka kollektivtrafikandelen är därför att skapa fler och attraktivare infartsparkeringar och bussterminal/resecentrum i anslutning till service. Men även utveckling av bussystemet med direkt- och snabbussar är nödvändigt för att göra kollektivtrafiken konkurrenskraftig.

Känsliga och skyddsvärda naturområden

Samtidigt som det finns ett påtagligt exploateringsstryck så inrymmer området känsliga och skyddsvärda naturmiljöer som kräver en omsorgsfull och långsiktigt hållbar planering. Söder om väg 222 ligger sjön Långträsket som är utpekad som Ekologiskt Särskilt Känsligt Område(ESKO) och som har en mycket god vattenkvalitet. Vattenkvaliteten kan dock på sikt vara hotad på grund av läget intill motorvägen och inom avrinningsområdet från Ekobacken. I öster ligger Holmviksskogens och Kvarnsjöns naturområden som i översiktsplanen är utpekade som förslag till nya naturreservat. I söder finns områden runt de äldre gårdarna Tjustvik och Gottholma där pågående naturreservatsbildning för närvarande är vilande. Den regionala grönstrukturen är kraftigt påverkad av väg 222.

Nacka-Värmdökilen är en av de regionala kilarna inom hela Stockholmsregionens grönstruktur, där det finns flera svaga länkar/gröna samband som beror på landskapets karaktär och på ett högt bebyggelsestryck. Ett exempel på svagt samband som är viktigast att bevara och utveckla på grund av dess funktion är samband mellan Ormingelandet och Farstalandet.

Kontorets bedömning

Kontoret bedömer att områdets utveckling bör ses över i ett sammanhang i stället för att behandla varje planeringsfråga och inkommen ansökan för sig. Områdets unika möjligheter bör tas till vara genom en sammanhållen planeringsinsats tillsammans med Trafikverket, SL, fastighetsägarna och övriga intressenter.

Därför föreslår kontoret att samhällsplaneringsnämnden uppdrar kontoret att kontakta intressenterna, Trafikverket, SL och fastighetsägare inför en möjlig samverkan om planläggning av området samt att återkomma med förslag till planeringsåtgärd.

Samhällsbyggnadskontoret

Ärendet har beretts av Paula Rönnbäck i samarbete med övriga tjänstemän på kontoret.



Tjänsteskrivelse

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilägges/ bilägges ej
1	Ansökan om planändring, KB Fastigheter, 2008-10-14.	Bilägges, 1 sida
2	Önskemål om synpunkter, 2011-03-07	Bilägges, 6 sidor
3	Komplettering av ansökan, 2011-03-17	Bilägges, 4 sidor
4	Brev till Lars Öberg, 2011-09-01, bilagorna till brevet se bilaga 3.	Bilägges, 1 sida
5	Ansökan om planbesked, 2012-04-27	Bilägges, 7 sidor
6	Komplettering av ansökan om planbesked, 2012-05-02	Bilägges, 5 sidor
7	Utdrag ur översiktsplanen, utveckling Värmdö, Gustavsberg	Bilägges, 1 sida
8	Utdrag ur översiktsplanen, teknisk försörjning	Bilägges, 1 sida

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Mats Hellberg
Planchef