



Diarienummer: 07STN/0050, 11STN/0264

Samhällsplaneringsnämnden

Datum: 2012-05-16

Handläggare: Paula Rönnbäck

Kontor/ Enhet: SPK/Planenheten

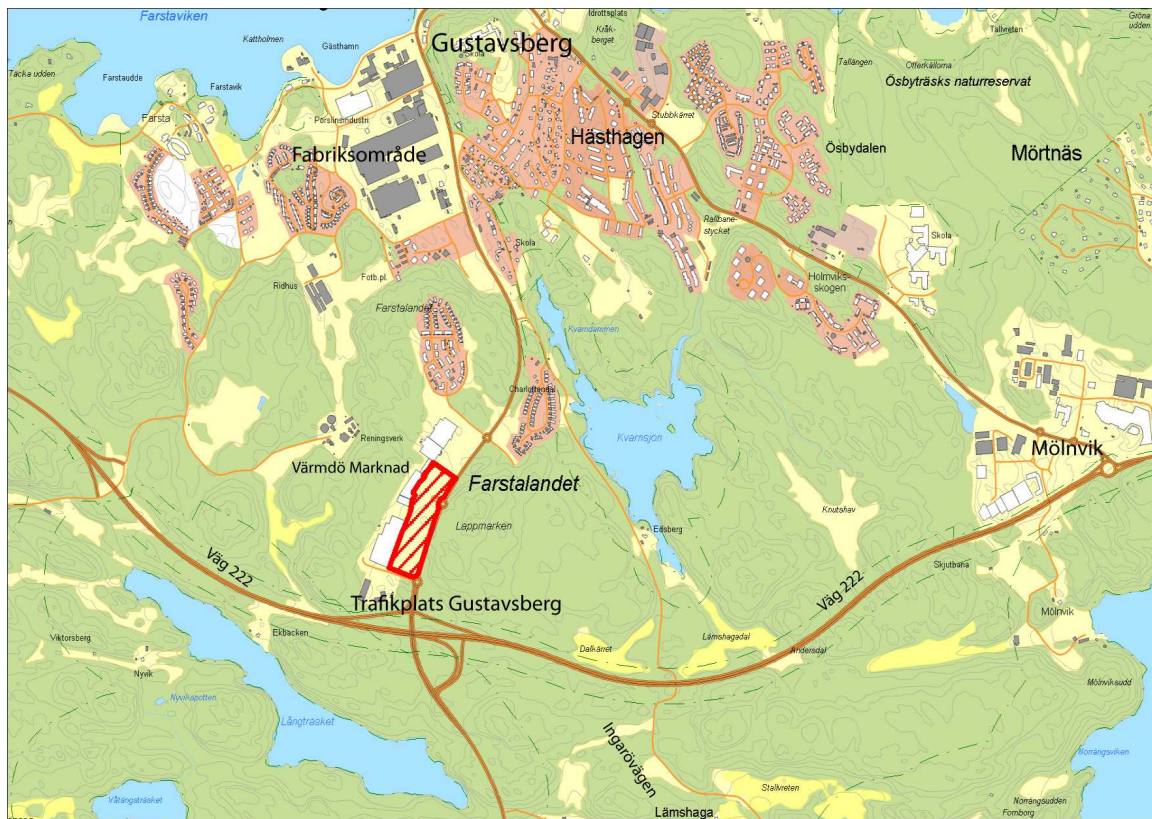
E-post: paula.ronnback@varmdo.se

Planbesked, ändring av detaljplan för Charlottendal avseende Gustavsberg 1:190 och 1:270, Värmdö Marknad

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.
3. Avsluta pågående ärende med dnr 07STN/0050 om ändring av detaljplan för fastigheten Gustavsberg 1:270.



Området som ansökan avser.



Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

Sammanfattning

Syftet med sökt planändring är att skapa en ny naturlig mötes- och samlingsplats på Värmdö Marknad med utökad handel om 5 000 kvm. En ny entré och destination planeras på parkeringsplatsen framför de befintliga byggnaderna. Vidare anges att trafiksituation kommer att bearbetas med inriktning på förbättrade flöden och in- och utfarter. Lägen för infartsparkering i anslutning till busshållplatser kommer att utredas och säkerställas.

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



Tjänsteskrivelse

Charlottendal undantogs av antagande, övriga delar av detaljplanen (Dp 101) vann laga kraft 2003.

Inom området som avses i aktuell ansökan inom Värmdö Marknad är markens användning reglerad till storbutiker med parkering med precisering om butiksentréers placering, byggnadskropparnas uppdelning i urskiljbara enheter samt fasadmateriell. Högsta tillåtna byggnadsarea är 30 000 kvm och byggnadshöjd 16 meter.

Ärendebeskrivning

GNBSWE, ägare till fastigheterna Gustavsberg 1:190 och 1:27, har inkommit med ansökan om ändring av detaljplan Dp 101. Fastigheterna är bebyggda med handel, utöver Coop Forum finns 6 butiker med sällanvaror samt två snabbmatrestauranger. Av byggrätten om 30 000 kvm finns ca 2 000 kvm kvar att utnyttja.

Syftet med sökt planändring är att skapa en ny naturlig mötes- och samlingsplats på Värmdö Marknad med utökad handel om 5 000 kvm. En ny entré och destination planeras på parkeringsplatsen framför de befintliga byggnaderna. Vidare anges att trafiksituation kommer att bearbetas med inriktning på förbättrade flöden och in- och utfarter. Lägen för infartsparkering i anslutning till busshållplatser kommer att utredas och säkerställas.

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 handel med 5 000 kvm, utgör inte ett planuppdrag som faller inom ramen för speciella verksamheter som bör tillgodoses.

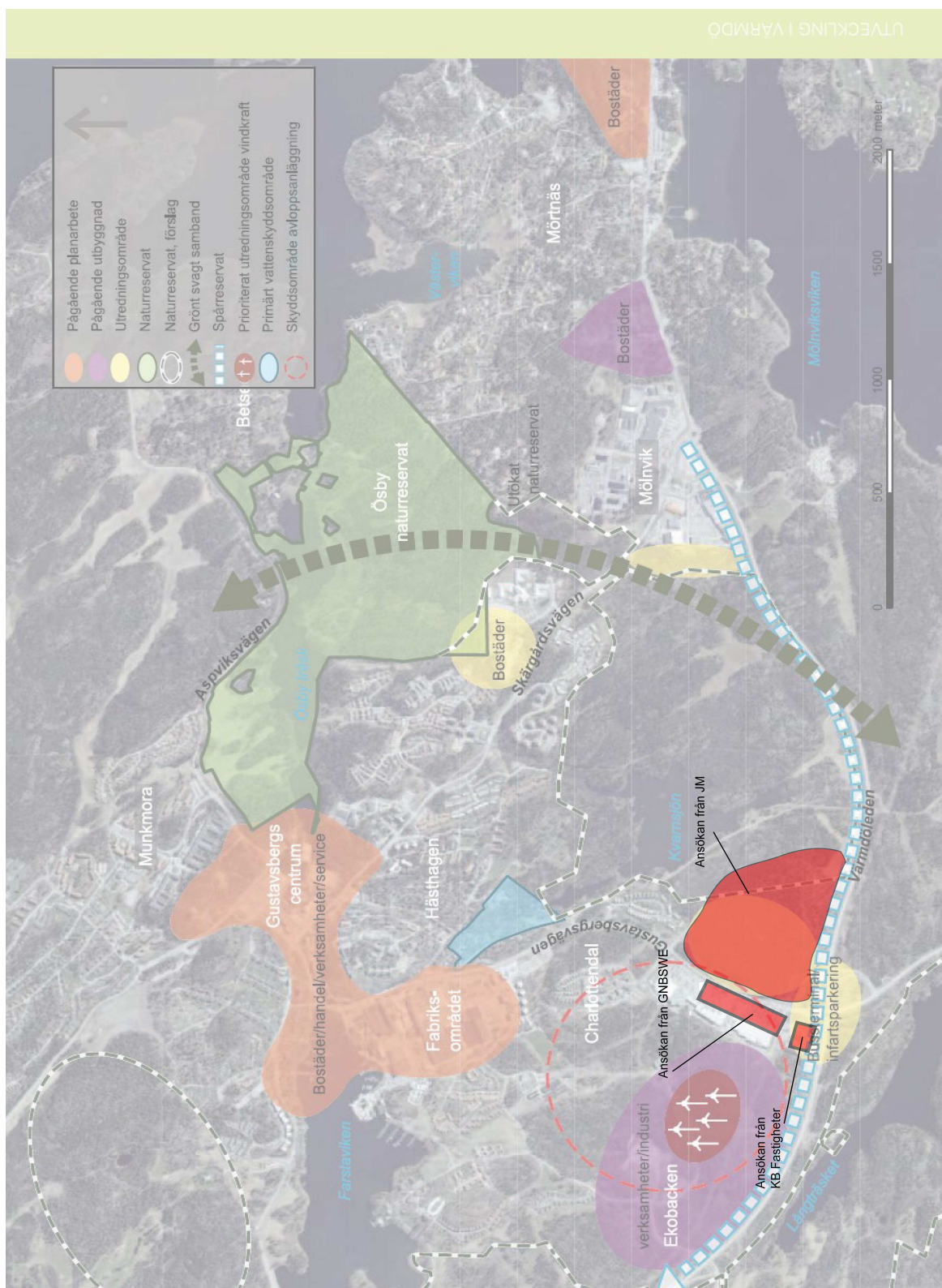
Kontoret har dock flera andra ansökningar, muntliga önskemål och pågående arbeten och en motion inom närområdet. Den aktuella ansökan tillsammans med övriga ansökningar gör att sammantagen bedömning blir annan. Då är områdets utveckling prioriterad enligt samhällstekniska nämndens kriterier: infrastrukturanläggning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



Tjänsteskrivelse

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 1:191 och 1:273 (KB fastigheter) med syfte att utöka byggrätt samt förvärv en del av kommunägd fastighet Gustavsberg 2:1. Dnr 08STN/0213.
- 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, Ekbacken 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.

Trafikinфраstrukturen 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.

Kontoret föreslår också att pågående ärende med dnr 07STN/0050 om ändring av detaljplan för fastigheten Gustavsberg 1:270 avslutas. Ansökan, vars syfte är att möjliggöra ytterligare en bygg rätt om 500 kvm, inlämnades av tidigare ägare av fastigheten KF Fastigheter AB. Kontoret bedömer att den nu aktuella ansökan ersätter den tidigare.

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, GNBSWE	Bilägges, 4 sidor
2	Beslut av kommunstyrelsen 2007-03-14 § 55 om planändring avseende Gustavsberg 1:270.	Bilägges, 1 sida
3	Utdrag ur översiktsplanen, utveckling Värmdö, Gustavsberg	Bilägges, 1 sida
4	Utdrag ur översiktsplanen, teknisk försörjning	Bilägges, 1 sida

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Mats Hellberg
Planchef