

Handläggare  
Karl von Schmalensee  
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer  
15KS/354

Kommunstyrelsens planutskott

## Ansökan om planbesked, detaljplan för Gustavsberg 1:7, del av Charlottendal

### Förslag till beslut

1. Positivt planbesked att upprätta detaljplan för Gustavsberg 1:7 del av Charlottendal med stöd av 5 kap. 2 § plan-och bygglagen (2010:900) lämnas.
2. Avgiften för planbesked är 17 800 kr enligt plantaxa för 2015. Faktura skickas separat.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

### Sammanfattning

Sökanden och fastighetsägaren för del av fastigheten Gustavsberg 1:7, JM AB har inkommit med en ansökan om att planlägga den del av detaljplanen för Charlottendal (dp 101) som tidigare undantogs ur detaljplanen i samband med kommunfullmäktiges antagandebeslut den 12 december 2002. Sökanden ansöker om en föreslagen exploatering för området om ca 48 lägenheter, varav 18 studentlägenheter, ca 31 enbostadshus och en förskola (se bilaga 1) med en sammanlagd byggnadsarea om ca 5720 m<sup>2</sup>.

### Bakgrund

Planområdet är beläget 1,5 km från centrala Gustavsberg, väster om Gustavsbergsvägen och norr om Värmdö marknad. Området omfattar ca 2,03 hektar. Ärendet har tidigare behandlats angående exploatering av Gustavsberg 1:186 som är beläget ca 300 meter öster från aktuellt planområde. Ärendet har tidigare omfattat att bygga en förskola på fastigheten. Ansökan hänvisar till att den del som utgått ur detaljplanen för Charlottendal. Sökanden föreslår att den delen nu ska bli aktuell för planläggning och att den nya planen ska möjliggöra en lokalisering av den planerande förskolan i Charlottendal samt skapa förutsättningar för olika former av bostäder.

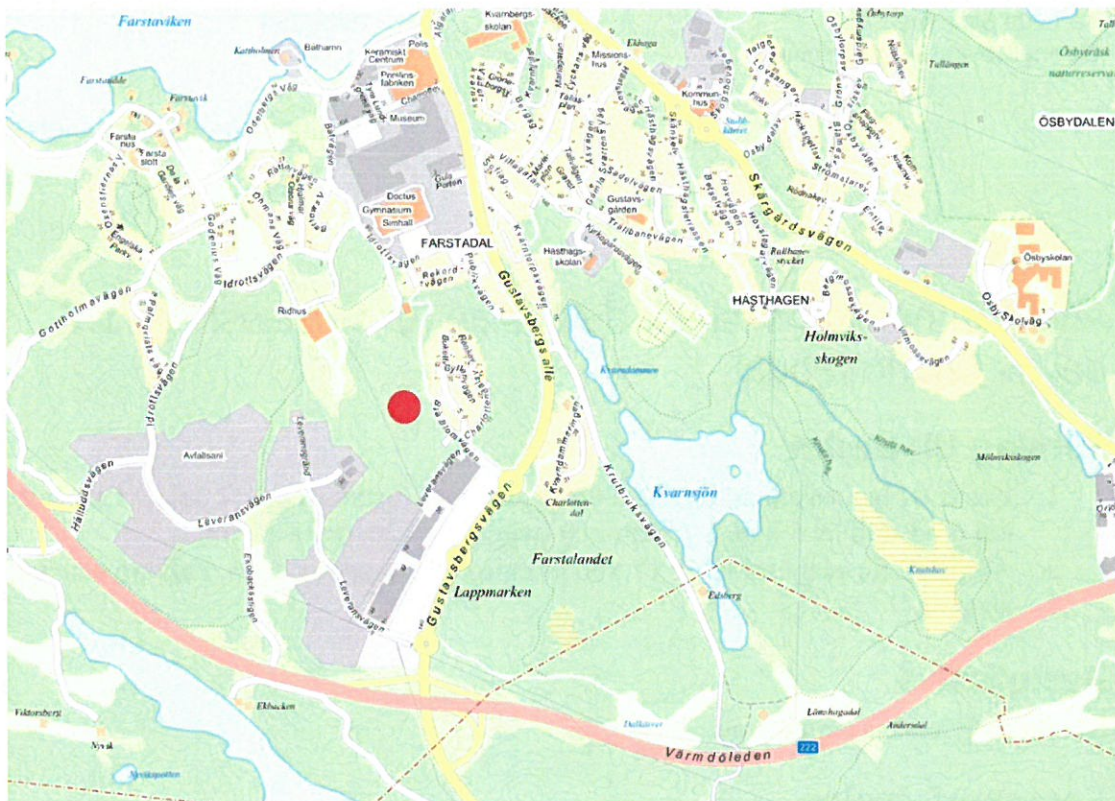


Fig. 1 Orienteringskarta, området är markerat med röd cirkel.

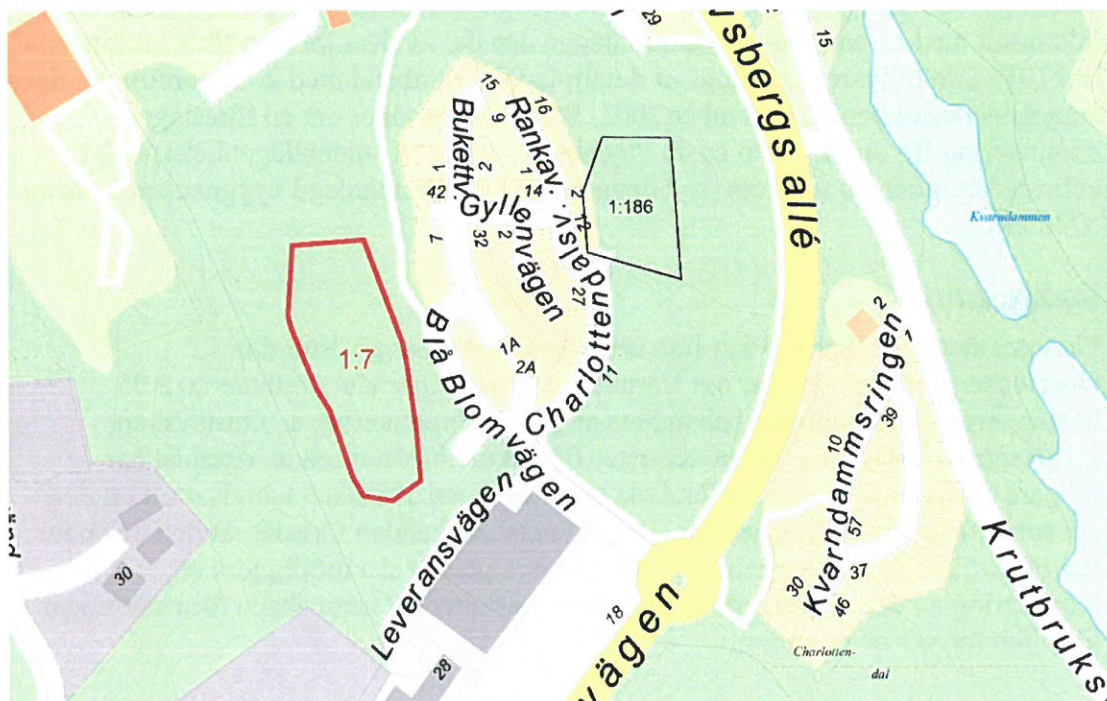


Fig. 2 Område som ansökan omfattar är markerat med röd linje. Det område där förskolan först var tänkt att lokaliseras är markerat med svart tjock linje.

## Ärendebeskrivning

Området saknar gällande detaljplan men omges av detaljplan Charlottendedal, dp 101 som vann laga kraft den 11 januari 2003. Planens syfte är bland annat att utveckla området för verksamheter och bostäder. Det område som omfattas av ansökan skulle enligt nu gällande detaljplan planläggas som bostäder tillhörande garage och parkeringsplatser, varierande byggnadshöjder om två till fem våningar och en total byggnadsarea om 6000 m<sup>2</sup>. Detaljplanen skulle även medge möjligheten att placera en nätstation inom området samt att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar eller allmänna öppna diken. Ansökan följer i stort tidigare bestämmelser i gällande detaljplan förutom att den nya detaljplanen även ska möjliggöra uppförandet av en förskola.

Den förslagna exploateringen ska utredas vidare i kommande planarbete, med utgångspunkt i platsens topografiska och ekologiska förutsättningar. Förslag till exploatering har uttrycks av sökande på följande sätt:

1. Lägenheter ca 30 st (1 parkeringsplats/lägenhet) - 2 byggnader om BYA 400 m<sup>2</sup>/byggnad
2. Studentlägenheter 18 st (0,3 parkeringsplatser/ lägenhet). BYA 400 m<sup>2</sup> + 1 Förskola i bottenplan om BYA 270 m<sup>2</sup> - 1 byggnad om ca 600 BYA
3. Radhus 22 st (1,5 parkeringsplats/hus) om BYA/bostad 82 m<sup>2</sup>
4. Villor 9-10 st (2 parkeringsplatser/hus) om BYA/bostad 106 m<sup>2</sup>

Kommunen ska ange den tidpunkt då planen kan ha lett fram till ett slutgiltigt beslut enligt 5 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen bedöms kunna antas fjärde kvartalet 2016.

## Bedömning

Bedömningen är att upprättande av en ny detaljplan kan anses lämplig på den aktuella platsen som har goda förutsättningar att integreras med omkringliggande bebyggelse, god tillgång till kollektivtrafik och den kan stärka utveckling av Gustavsberg som centrumområde. Tidigare låg Tjustviks reningsverk söder om planområdet vilket medförde olägenhet med lukt. Det skyddsavstånd som tidigare var om 500 meter är inte längre aktuellt, idag finns här en pumpstation med ett skyddsavstånd om 50 meter vilket inte påverkar planområdet. Beslutet följer översiktsplanen 2012-2030 med hänsyn till utveckling och förtätning av Gustavsberg som ett av kommunens fem centrumområden.

Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att tidigare planhandlingar behöver aktualiseras inför framtagande av ny detaljplan.

## Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet ska bekostas av exploitörerna det vill säga kommunen och JM. Parterna ska träffa exploateringsavtal avseende kommande utbyggnad inom Charlottendal.

### Konsekvenser för miljön

I dag består området av skyddsvärd barrblandskog. Området ingår i Gustavsbergs grönstrukturplan och bedöms ha ett påtagligt naturvärde. En exploatering innebär att stora delar om området kommer hårdgöras vilket kan innebära negativa konsekvenser för Gustavsbergs sammanhängande grönstruktur samt påverkan på dagvattenhanteringen. Då marken inte är ianspråktagen eller att närliggande bostadsområde inte är av kulturhistoriskt värde, bedöms en exploatering av området inte ha någon inverkan på kulturmiljön.

### Konsekvenser för medborgarna

Området har pekats ut som ett naturområde med upplevelse av hög skogskänsla. Området har en påtaglig nyttjandegrad, då stigar har påträffats i området. En ny detaljplan kan innebära att området som nyttjas av kommunens invånare för rekreation försvinner i samband med ny exploatering. Men med i samband med ny exploatering skapas förutsättningar för bostäder samt fler förskoleplatser.

### Konsekvenser för barn

Beslutet stödjer de rekommendationer som anges i översiktsplanen 2012-2030 kring planering och lokalisering av nya förskolor. Dessa är bland annat att de ska placeras intill bebyggelse, att de är lätta att nå till fots, med cykel eller bil och att de ligger i anslutning till ett naturområde så att undervisning kan bedrivas utomhus. En ny förskola i ett läge som anges i ansökan borde få positiva konsekvenser kring barns fortsatta möjligheter till kunskapsutveckling.

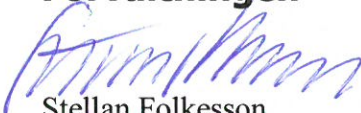
### Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Ansökan	Bilaggs
2	Illustrationsplan från sökanden	Bilaggs
3	Gällande detaljplan för del av Charlottendal (dp 101)	Bilaggs

### Sändlista för beslutsexpediering

Sökanden  
Samhällsbyggnadsavdelningen

### Förvaltningen



Stellan Folkesson  
Kommundirektör

Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef