

Handläggare
Erik Melin
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
15KS/354

Kommunstyrelsens planutskott

Förnyat Start-PM, detaljplan för Gustavsberg 1:7, del av Charlottendal

Förslag till beslut

Förnyat Start-PM för Gustavsberg 1:7, del av Charlottendal godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

Start-PM för Gustavsberg 1:7, del av Charlottendal beslutades av kommunstyrelsens planutskott (KSPU) 2015-10-28, § 88, och avses nu förnyas på grund av förändrade förutsättningar i planarbetet. Förvaltningen har under 2016 samarbetat med JM och Värmdö bostäder (VB) för att hitta en lämplig plats för en friliggande förskola inom planområdet enligt beslut i KSPU 2015-10-28, § 88. Då alternativet att hitta mark för en fristående förskola i den södra delen av planområdet, den mark som ägs av JM, inte visat sig möjlig föreslår förvaltningen att förskolan inrättas i en bottenvåning i ett av VB:s framtida hus, i den norra delen av planområdet.

Start-PM för Gustavsberg 1:7, del av Charlottendal togs fram då sökanden och fastighetsägaren för del av Gustavsberg 1:7, JM AB, gavs positivt planbesked att upprätta detaljplan. Planläggningen gäller vidare för den del av gällande detaljplan Charlottendal, Dp 101, som tidigare undantogs i samband med kommunfullmäktiges antagandebeslut 2002-12-12.

Syftet med aktuellt detaljplaneförslag är att möjliggöra för ny bebyggelse om 3 till 4 flerbostadshus i VB:s regi och ca 30 enbostadshus som byggs av JM. Syftet är också att utreda hur en förskola i bottenplan på ett av VB:s flerbostadshus kan anordnas.

Förslag till detaljplan bedöms kunna antas fjärde kvartalet 2017.

Bakgrund

Aktuellt området är inte planlagt men omges av detaljplan Charlottendal, Dp 101, som vann laga kraft 2003-01-11. Syftet i detaljplan Charlottendal Dp 101, för aktuellt område, var bland annat att möjliggöra utveckling av verksamheter och bostäder. Det område som aktuellt start-PM omfattar skulle enligt detaljplan Charlottendal Dp 101 planläggas för bostadsändamål med tillhörande garage och parkeringsplatser i varierande byggnadshöjder om 2-5 våningar med en total byggnadsarea om 6000 kvm.

Diarienummer
15KS/354

Det nu aktuella och tidigare undantagna området är nu lämpligt för planläggning för bostadsändamål och förskoleverksamhet då skyddsavståndet till Tjustviks reningsverk tidigare innebar olägenheter med lukt, vilket inte längre är aktuellt då reningsverket är nedlagt och har ersatts av en pumpstation. Kommunens VA-avdelning bedömer att avståndet till pumpstationen i Tjustvik är tillräckligt för att inte framtida bostäder ska bli luktstörda.

Möjligheten till att bygga en ny förskola har prövats i samband med exploatering av Gustavsberg 1:186 som är beläget ca 300 meter öster om aktuellt planområde. En ny placering av förskolan föreslås nu inom Gustavsberg 1:7, det område som omfattas av aktuellt Start-PM (se fig. 2) som tidigare utgått ur gällande detaljplan för Charlottendal, Dp 101.

Ärendebeskrivning

Planområdet är beläget 1,5 km från centrala Gustavsberg, väster om Gustavsbergsvägen och norr om Värmdö marknad. Området omfattar ca 2 hektar skogsmark. Kommande planarbete avser att följa tidigare bestämmelser i gällande detaljplan för området men som undantogs ur detaljplan Charlottendal Dp 101. Med skillnad att den nya detaljplanen även skall möjliggöra uppförandet av en ny förskola i bottenplan på ett av områdets flerbostadshus.

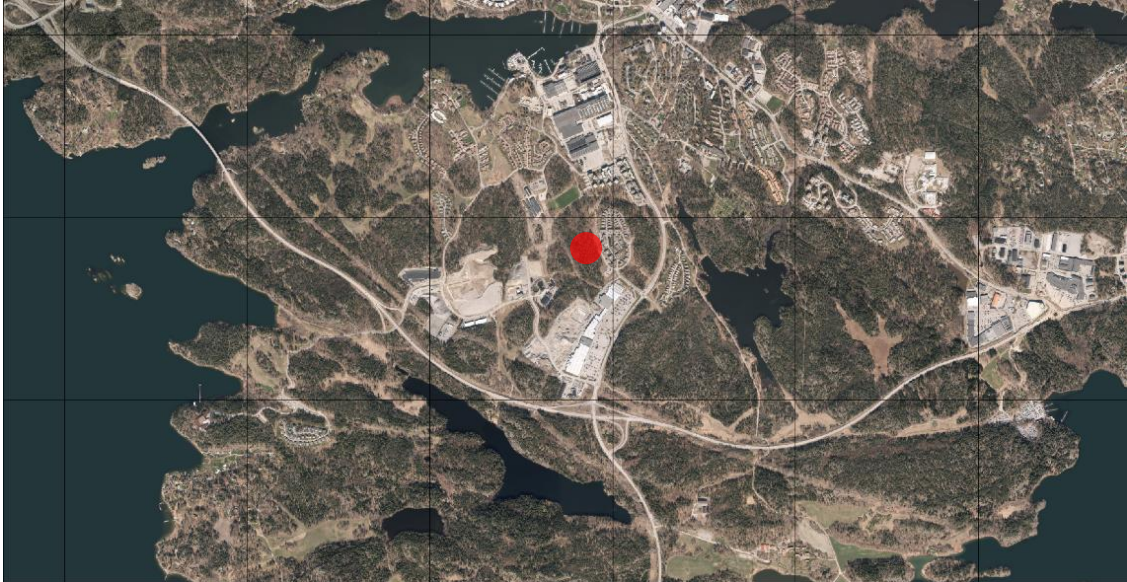


Fig 1. Planområdets lokalisering markerad med röd cirkel.

Diarienummer
15KS/354

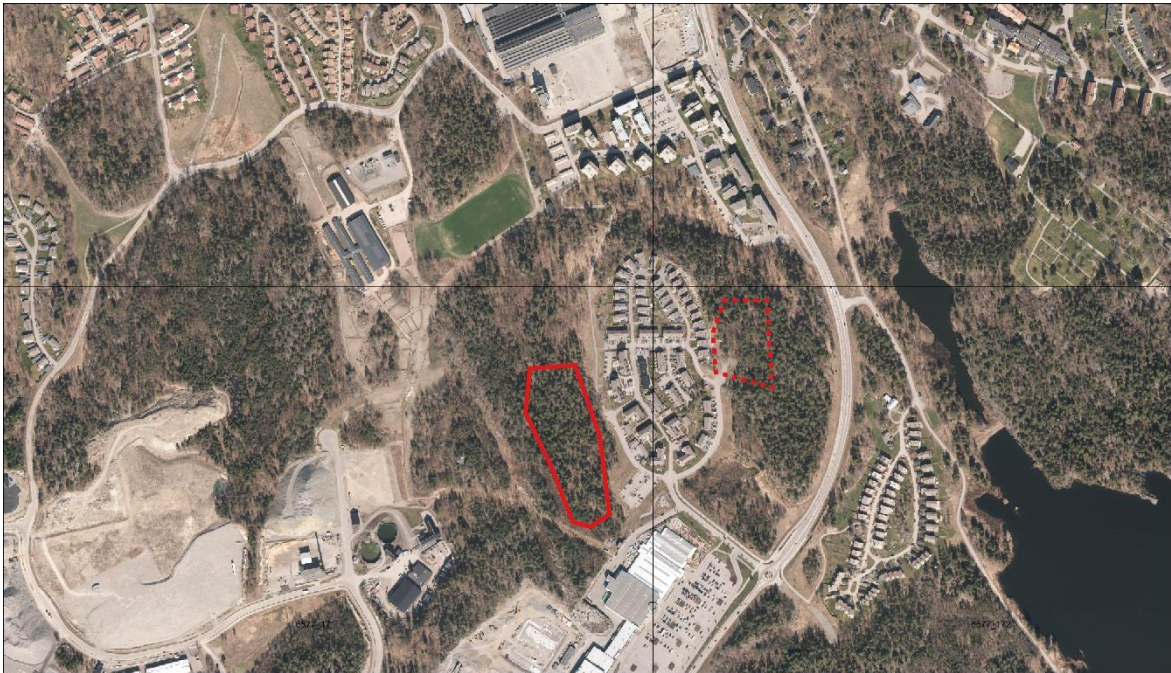


Fig. 2. Området som start-PM omfattar är markerad med röd linje. Det område där förskolan först var tänkt att lokaliseras (Gustavsberg 1:186) är markerat med rödstreckad linje.

Planerad bebyggelse

Kommande detaljplan ska möjliggöra för flerfamiljs- och enbostadshus samt en förskola inrättad i bottenvåning på ett av flerfamiljshusen. Bebyggelsen anläggs med närhet till omkringliggande natur och service och med närhet till kollektivtrafik. Bebyggelsen ska planeras utifrån krav i plan- och bygglagen (2 kap. 3 § p. 1-5) som anger att bostadsbyggandet ska främjas men på ett sätt som skapar goda livsmiljöer, som också är estetiskt tilltalande. De specifika förutsättningarna för platsen, dess närhet till natur och begränsade yta kommer att styra omfattningen och utformningen av ny bebyggelse.

Förenligt med översiktsplanens intentioner

Kommande detaljplan överensstämmer med kommunens intentioner med centrumutvecklingen i Gustavsberg såtillvida att den föreslagna exploateringen kommer att uppföras i direkt anslutning till redan befintliga bostadsområdet så att centrumområdet i stort uppfattas som en helhet. Planområdet ligger nära allmänna kommunikationer och service vilket översiktsplanen (ÖP) anger som mål för kommunens bebyggelseutveckling. Den föreslagna förskolan är också i enlighet med ÖP med t.ex. närhet till natur.

Bedömning

Området kan erbjuda goda förutsättningar för bostadsändamål med närhet till centrum, kollektivtrafik, skola, Gustavsbergs hamn, stadsparken och anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Förvaltningen bedömer att upprättande av en ny detaljplan kan anses lämplig på den aktuella platsen. Området har goda förutsättningar att integreras med omkringliggande bebyggelse och kan bidra till att stärka utvecklingen av Gustavsberg som centrumområde.

Diarienummer
15KS/354

Tidigare låg Tjustviks reningsverk söder om planområdet vilket medförde olägenhet med lukt. Det skyddsavstånd som tidigare var 500 meter är inte längre aktuellt, idag finns här en pumpstation med ett skyddsavstånd om ca 200 meter vilket inte påverkar planområdet. Föreslagen bebyggelseutveckling följer översiktsplanen 2012-2030 med hänsyn till utveckling och förtätning av Gustavsberg som ett av kommunens fem centrumområden.

I kommande planarbete bör möjligheten att tillskapa en förskola i en bottenvåning utredas. Förskolan ska ha en gård som är utmanande för barnen och erbjuder tillräcklig yta för lek och pedagogiskt verksamhet. Antalet avdelningar som behöver inrymmas i förskolan kommer att utredas i planarbete. Speciellt vikt läggs vid att trafiken som förskolan alstrar inte ska störa de boende.

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen. (2010:900). Detta med hänvisning till att planen är förenlig med översiktsplanen, men bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.

Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan antas fjärde kvartalet 2017.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet genomförs med plankostnadsavtal och exploateringsavtal kommer att upprätta för detaljplaneförslagets genomförande.

Konsekvenser för miljön

Idag består en stor del av området av skyddsvärd barrblandskog och omges av mark med lägre naturvärde i öster och söder. Området ingår i Gustavsbergs grönstrukturplan och delar av det bedöms ha ett påtagligt naturvärde och är ett ekologiskt stråk.

En exploatering innebär att stora delar om området kommer hårdgöras och skog avverkas vilket kan innebära negativa konsekvenser för Gustavsbergs sammanhängande grönstruktur och möjligheter att infiltrera dagvatten. Då marken inte är ianspråktagen och närliggande bostadsområde inte är av kulturhistoriskt värde, bedöms en exploatering av området inte ha någon negativ inverkan på kulturmiljön.

Konsekvenser för medborgarna

Medborgarna kommer ges möjlighet att lämna in synpunkter på detaljplanen under samråd och granskning. Området har i grönstrukturplanen pekats ut som ett naturområde med upplevelse av hög skogskänsla och med en påtaglig nyttjandegrad, då stigar och spår av lek kan konstateras i området. En ny detaljplan kan innebära att området som nyttjas av kommunens invånare för rekreation påverkas och delar av det försvinner i samband med exploatering.

Hur trafiken till förskolan ska ordnas med beaktande av bostadsändamålet kommer att utredas i kommande planprocess.

Diarienummer
15KS/354

Konsekvenser för barn

Området kan erbjuda attraktivt boende för barnfamiljer och andra med närhet till förskola och skola. Föreslagen detaljplan är i enlighet med de mål som anges i ÖP 2012-2030 vad gäller planering och lokalisering av nya förskolor. Bland annat ska förskolor placeras intill bebyggelse, lätta att nå till fots, med cykel eller bil och att de ligger i anslutning till ett naturområde.

Värmdö kommuns planering för förskolor omfattar oftast fler än 4 avdelningar. Möjligheten till en förskola med fler än 4 avdelningar i aktuellt detaljplaneförslag är beroende av hur stor utegård som kan tillskapas vilket kommer att utredas i kommande detaljplanearbete.

Preliminär tidplan

Tidplanen har reviderats på grund av att planarbetets förutsättningar har förändrats.

Samråd kvartal 2, 2017
Granskning kvartal 3, 2017
Antagande kvartal 4, 2017

Tidigare beslut i ärendet

Dnr 15KS/354. Planbesked, detaljplan för Gustavsberg 1:7, 2015-08-26 § 62

Dnr 15KS/354. Beslut om Start-PM, detaljplan för Gustavsberg 1:7, 2015-10-28 § 88

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Start-PM för Gustavsberg 1:7, del av Charlottendal	Bilaggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

JM AB
Värmdö bostäder
Therese Alvé, Lokalstrateg Värmdö kommun
Bostadsrättsförening Charlottendalshöjden 1
Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och exploateringsenheten

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef