

Handläggare
Susanna Eschricht
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
2017KS/0572

Kommunstyrelsens planutskott

Planbesked, Gustavsberg 1:433 m.fl, Ekobacken

Förslag till beslut

1. Sökande ges besked att kommunen är beredd, i en detaljplaneprocess, pröva en planläggning i syfte att ändra gällande detaljplan för Ekobacken, Gustavsberg 1:433 m.fl.
2. Planläggning ska inledas med ett planprogram
3. Ett planprogram bedöms bli antaget första kvartalet 2019 och detaljplan enligt aktuell planansökan bedöms bli antagen fjärde kvartalet 2020
4. Avgift för planbesked, stor åtgärd, är 31 010 kr enligt taxa för planbesked 2017. Faktura för avgiften skickas separat.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott



Figur 1. Område för ansökan, kallad Ekobacken, ligger norr om väg 222 och väster om Värmdö marknad och markerad med röd skrafferad ring.

Sammanfattning

JM entreprenad AB har ansökt om ändring och utökning av befintligt planområde för Ekobacken, Gustavsberg 1:433 m.fl. Ansökan föreslår en utveckling och ny inriktning av Ekobacken med fokus på handel, men även idrott, hälsa, kontor och fastigheter för det lokala näringslivet. Förslaget bedöms vara i linje med översiktsplanens (ÖP) riktlinjer för Gustavsberg. Platsen bedöms vara lämplig för ansökt användning. Förslag till beslut är att kommunen är beredd att pröva planläggning för en utveckling av Ekobacken. En planprocess ska inledas med ett planprogram.

Diarienummer
2017KS/0572

Föreslagen planläggningen ska ingå i samma planprogram som föreslås för bostadsbebyggelse på fastigheten Gustavsberg 1:7 med JM AB som sökande. Större frågor som bör utredas i föreslaget planprogram är lämplig markanvändning, infrastruktur, markföroreningar och naturvärden.

Bakgrund

JM entreprenad AB har ansökt om planbesked för fastighet Gustavsberg 1:433 m.fl. i syfte att ändra gällande detaljplaner för Ekobacken. JM entreprenad har i en tidigare ansökan, inlämnad 2015, ansökt om att justera gällande detaljplan. Aktuell ansökan syftar till att ta ett större grepp om området för att möjliggöra ny användning och ny inriktning i området. Utgångspunkt är att stärka handelsplatsen i Ekobacken och även komplettera området med verksamheter för det lokala näringslivet. Ytterligare inslag som föreslås är idrott, privat och offentlig service, utbildning, kontor lager och industri. Parallellt med denna ansökan har JM Bostad AB lämnat in en ansökan om planbesked för intilliggande fastighet, Gustavsberg 1:7 norr om Ekobacken, med syfte att planlägga för bostadsändamål.

Ärendebeskrivning

Ansökans innehåll och syfte

I den sydvästra delen av området föreslås en ny slinga med rundkörning för att möjliggöra fler fastigheter för handel och service. Ny inriktning i denna del förutsätter en ändrad inriktning på kvartersmark för återvinningscentral (ÅVC) och pedagogiskt miljöcenter samt ändrad användning för allmän platsmark natur enligt nu gällande detaljplan. Planförslaget förslår även en utökning av befintligt planområde.

I kombination med utveckling av handel föreslås att området kan kompletteras med andra verksamheter som idrott, hälsa, kultur och kafé eller rekreation. Sökanden har föreslagit som en idé att området ska kunna innehålla infartsparkering och att kombinationen idrott/motion och infartsparkering kan underlätta resa till och från arbete i kombination med fritidsändamålet. En etablering av en handelsträdgård föreslås även i den södra delen som leder mot ängs- och hagmarken i dalgången.

I områdets mellersta delar längs med Leveransvägen förslås att allmän platsmark natur ändras till kvartersmark med syfte att länka samman områdets södra och norra delar.

I områdets norra delar mot fastighet Gustavsberg 1:7 förslås att flera fastigheter om ca 2000 till 4000 kvm skapas för verksamheter för det lokala näringslivet. Här föreslås även en vägslinga.

JM entreprenad påpekar att vissa delar av ansökans förslag förutsätter att kraftledningen i de södra och östra delarna behöver dras i annan sträckning alternativt dras som markledning. Vidare påpekas att en eventuell ändring av infartsparkering och av- och påfarter från väg 222 lämpligen bör utvärderas.

Planeringsförutsättningar

Ekobacken omfattas av tre gällande detaljplaner, Dp 174 som vann laga kraft 2008, Dp 175 a och b som vann laga kraft 2009. För Dp 175 b, gjordes en ändring genom tillägg och som vann laga kraft 2016.

Diarienummer
2017KS/0572

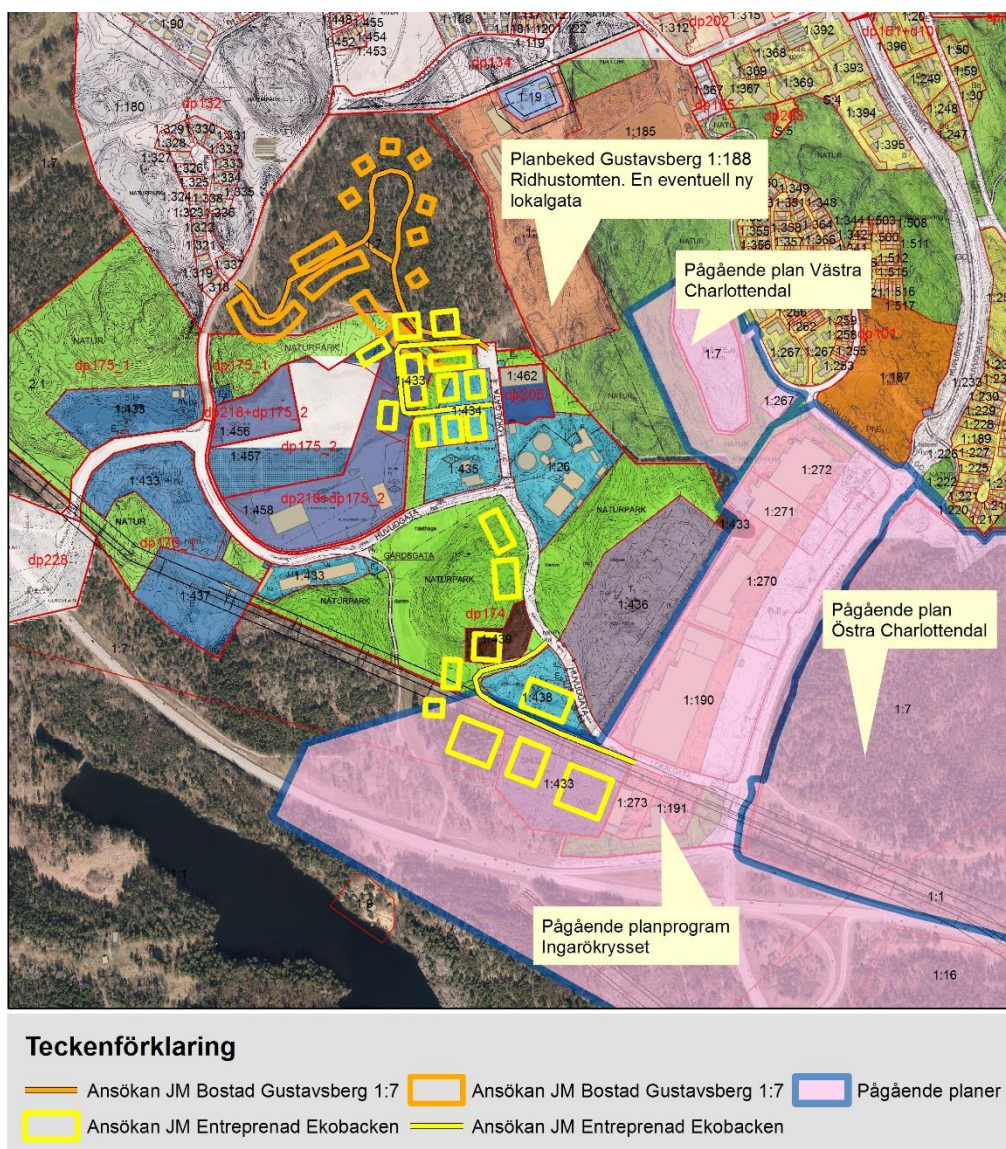
Detaljplanernas huvudsakliga syfte var etablering av en ny porslinsfabrik, fjärrvärmeanläggning, pedagogiskt centrum, kvartersmark för miljöinriktade företag, ÅVC, samt bussdepå för SL. Platsen för den nya porslinsfabriken omfattar Gustavsbergs fabrikers tidigare porslinstipp med höga halter av markföroreningar.

Större markägare i området är Värmdö kommun, JM AB, JM entreprenad AB, AB Stockholms lokaltrafik samt Villeroy & Boch Gustavsberg AB. Värmdö kommun är ägare till kvartersmark för ÅVC och pedagogiskt centrum, allmän platsmark naturpark och till störst del av gatumarken.

Pågående planering i närområdet är programarbete för Ingarökryssset, detaljplan för Östra Charlottendal och Västra Charlottendal. Huvudsyftet för planeringen av Ingarökryssset är att skapa en effektiv bussbytespunkt, möjliggöra infrastrukturförbättringar, anlägga infartsparkering samt utreda förutsättningarna för att anlägga idrottshallar i området. Planläggning för Östra Charlottendal syftar till att utveckla bostadsbebyggelse, friluftsgård, infartsparkering och idrott. Planläggning för Västra Charlottendal syftar till att utveckla bostadsbebyggelse.

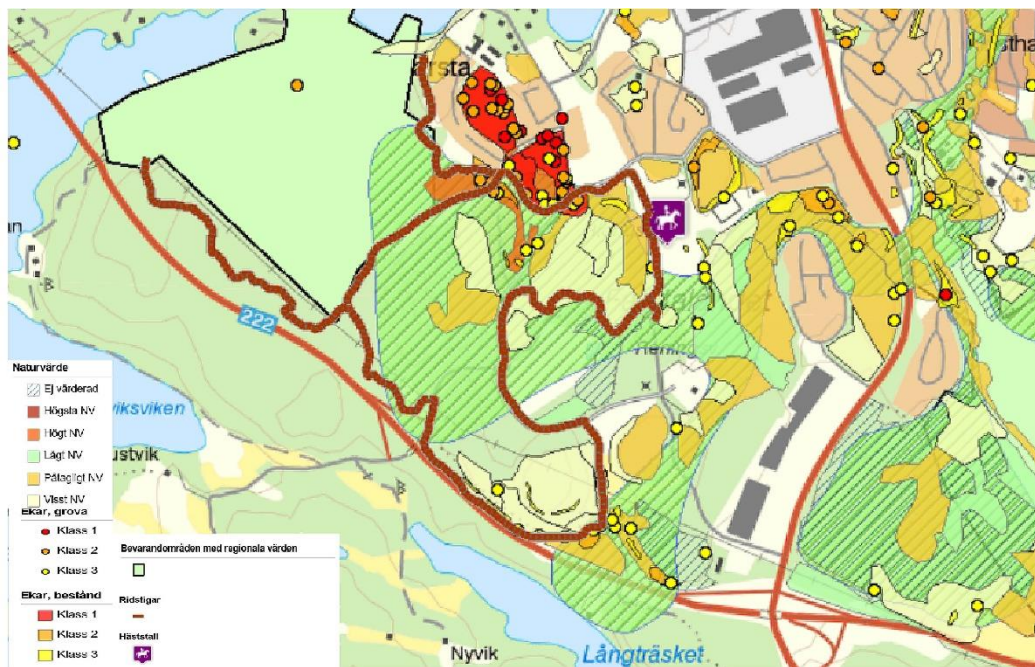
Ett positivt planbesked har getts för Gustavsberg 1:188 (Ridhustomten) i syfte att utveckla delar av fastigheten för småindustri. Planbeskedet omfattar även förslag på en vägdragning över fastigheten och som ska binda samman Idrottsvägen med Leveransvägen.

Diarienummer
2017KS/0572



Figur 2. Ansökan illustreras på gällande planer och pågående planer i området. Gula byggnader och vägar är enligt ansökan från JM entreprenad, orange byggnader och väg är enligt ansökan från JM bostad. Bilden visar att de båda ansökningarna behöver samordnas.

Enligt ÖP och kommunens grönstrukturplan går ett ekologiska stråk genom området. Områden med naturmark har värderats med påtagligt naturvärde och det finns flera ekbestånd med grova ekar. Genom området finns anlagda ridstigar, knutna till Gustavsberg ridanläggning på fastighet Gustavsberg 1:188.



Figur 3. Naturvärden i området enligt grönstrukturplanen och översiktsplanen.

Bedömning

Föreslagen utveckling av Ekobacken bedöms vara i enlighet med ÖP:s riktlinjer för utveckling av Gustavsberg. Handel och idrott lokaliseras i kollektivtrafiknära lägen och vid infartsparkering. Detta kan kombineras med mindre fastigheter för det lokala näringslivet med småindustri och hantverk, vilket det finns en stor efterfrågan av i Värmdö. Platsen bedöms lämplig att utveckla för ansökt ändamål. En stor del av marken har tidigare genomgått större markarbeten och sprängning. I området finns befintliga stora byggnadsvolymer med handel varför det är lämpligt att föreslagen bebyggelsekoncentration koncentreras till området. Området är bullerstört och därför även lämpligt för verksamheter.

En ny inriktning och utveckling av området innebär dock att flera komplexa frågor behöver utredas och lösas i ett sammanhang. En planläggning behöver därför inledas med ett planprogram. Större frågor som ska utredas är; utveckling av infrastruktur och kostnaden av denna, mark- och fastighetsfrågor, naturvärden och miljöfrågor, eventuell lokalisering av idrottsverksamhet samt utvecklingens påverkan på befintlig ridanläggning och ridstigar.

För frågan om ny användning av kvartersmark planlagd för ÅVC ser kommunen att den platsen behöver tas i bruk 2018 och kan först utvecklas 2-3 år senare när kretsloppcentralen i Kil står färdig. För frågan om ny sträckning av kraftledningen hanteras frågan inom programarbetet för Ingarökrysset.

Vidare behöver programmets avgränsning och innehåll i förhållande till intilliggande planering klargöras. En avgränsning av planprogramområdet och dess innehåll fastställs i ett start-PM. Planansökan för Gustavsberg 1:7 föreslås ingå i programmet (se även ärende 2017KS/0596).

Diarienummer
2017KS/0572

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut medför ekonomiska konsekvenser för kommunen, investerings- och driftskostnader i allmän platsmark. Ekonomiska konsekvenser utreds i ett planprogramarbete.

Konsekvenser för miljön

Förslag till beslut kommer att förändra områdets miljö, eventuella konsekvenser för miljön utreds i ett planprogramarbetet.

Konsekvenser för medborgarna

Förslag till beslut får inga direkta konsekvenser för medborgarna. Eventuella konsekvenser utreds i ett planprogramarbete.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut enligt aktuell planansökan bedöms inte medföra några konsekvenser för barn. Förslaget planprogram omfattar aktuell planansökan men även fastigheten Gustavsberg 1:188, ridhustomten som programmet kommer att pröva lämplig markanvändning för vilket kan, för barn, medföra konsekvenser.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom plan- och exploateringsavdelningen samt med VA- och renhållningsenheten.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Bilaggs ej
1	Ansökan	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

JM Entreprenad AB

Camilla Broo
Kommundirektör

Fredrik Cavallin
Planchef



2017-06-12

Dnr 2017KS/0572

Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)	Gustavsberg 1:433
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)	Leveransvägen 41
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)	JM Entreprenad AB
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/referens	

Den sökande

Företag	JM Entreprenad AB	Personnr/Organisationsnr	556060-8837
Namn	Fredrik Robertsson	Adress	Rosenborgsgatan 12
Postadress	169 82 Stockholm	E-post	fredrik.robertsson@jm.se
Telefon, dagtid:	073-432 50 46	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid	Manne Berger, 08-782 13 14
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)	Enligt ovan, märks även E.045901.1.1		

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PuL).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan	Planändring av Detaljplanerna: dp 174, dp 175_1, 175_2 samt ansökan om ny planprocess avseende utökning av ovan.
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning)	Under de åren som vi utvecklat området Ekobacken så har det framkommit en del situationer där Detaljplanens utformning och intention inte har kunna genomförts i verkligheten. Vi vill nu justera de bestämmelser och utformningar så Detaljplanernas intentioner går att genomföra i verkligheten samt möjligheten att utöka området utanför nu gällande detaljplaner.
Övriga upplysningar	
Bifogas	<input checked="" type="checkbox"/> Karta * <input type="checkbox"/> Projektbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Illustrationer <input type="checkbox"/> Naturinventering <input type="checkbox"/> Kulturhistorisk utredning <input type="checkbox"/> Fullmakt från fastighetsägare <input type="checkbox"/> VA-utredning <input type="checkbox"/> Geoteknisk utredning <input type="checkbox"/> Markmiljöutredning <input checked="" type="checkbox"/> Annat. Följebrev.....

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Planavgiften betalas av sökande

Underskrift av medsökande/ fastighetsägare

Datum	2017-06-01	Datum	
Namnteckning		Namnteckning	
Namnförtydligande	Fredrik Robertsson	Namnförtydligande	

Avgift för planbeskedet (Plan- och bygglagen 12 kap 8 §) kommer att tas ut enligt gällande taxa. Faktura sänds separat. Aktuell taxa och information om planprocessen finns på kommunens webbplats, varmdo.se. Frågor besvaras även via telefon och e-post. För kontaktuppgifter se nedan.

Blanketten skickas till:

Värmdö kommun, Samhällsbyggnadsavdelningen, 134 81 Gustavsberg



Värmdö Kommun
Samhällsbyggnadsavdelningen
134 81 Gustavsberg

Angående ansökan om planbesked

Vi har i en tidigare ansökan om planbesked identifierat trimningsbehov i Ekobacken. Efter dialog med kommunen och andra intressenter så har vi tagit ett större grepp över Ekobacken och vill härmed föreslå ändringar som kommer att kräva nya eller ändrade detaljplaner. Detta föranleder en ny ansökan om planbesked.

Den tidigare ansökan om planbesked tar vi samtidigt tillbaka, eftersom tidigare föreslagna åtgärder, omfattas även av den nya ansökan.

Vi bokar gärna ett inledande möte för att redogöra och förtydliga förslaget vid behov. Parallellt med detta kommer vi att arbeta vidare med planering och utvecklingen av området med stöd av de befintliga planerna och med de föreslagna åtgärderna i åtanke.

Områdets östra och centrala delar

Tanken är att stärka handelsplatsen genom att utöka den och göra de nya delarna mer tillgängliga med en möjlighet till rundkörning. Längs slingan skulle fler fastigheter med möjlighet till handel och service skapas. Detta sker dels genom att ändra inriktning på den kvartersmark som i dag är planlagd för besökscentrum och ÅVC samt dels genom att allmänplatsmark och icke planlagd mark får ändrad markanvändning.

Vi ser gärna att handeln kan kompletteras med verksamheter som gör att besökarna kan lösa flera av sina behov när de besöker området. Det skulle exempelvis kunna vara idrott, hälsa, kultur, kafé eller rekreation mm.

Genom att utnyttja topografin i området så skulle fastigheten som ligger inne i slingan kunna ha verksamhet i olika nivåer. Med parkering i bottenvåningen, i suterräng med infart från Leveransvägen, samt ett övre däck som nås från slingan, kan verksamhet skapas med inriktning på idrott, hälsa, service eller handel och tillhörande parkering. Parkeringen i bottenvåningen kan användas som buffertparkering för området både för handeln och som infartsparkering. Kombinationen infartsparkering och idrott/motion skapar en attraktiv blandning för många målgrupper. Det går då lätt att kombinera exempelvis idrottsaktiviteter med resa till och från arbetet.

Där slingan vänder kan med fördel någon form av kompletterande verksamhet inrättas som kan vara en brygga mellan handelsområdet och kringliggande naturområde. Verksamheten skulle förslagsvis vara handelsträdgård, inspirerad av exempelvis Zetas eller Rosendals trädgårdar. Andra inriktningar skulle kunna vara kultur, utställning eller kafé, gärna i samverkan med övriga lokal kulturinstitutioner eller verksamheter. Verksamheten integreras med ängs och hagmarken som leder ner i dalgången. Det skulle öka intresset att besöka området samtidigt som att det skulle bli en bra länk mot naturområdet innanför och på så sätt göra det mer tillgängligt.

Vidare kan kvartersmark skapas på allmänplatsmark i områdets centrala delar längs med Leveransvägen. Det gör att områdets södra och norra delar länkas samman till en mer samlad och urban miljö, för lokala verksamheter och kommunal service.



Användningen skulle här möjligen vara idrott/motion, utbildning, verksamheter och sällanvaruhandel.

Områdets norra delar

JM Koncernen äger tre markområden/fastigheter som är avgränsade av allmänplatsmark i områdets norra, centrala delar.

Här planeras en rationellare uppdelning med en ny vägslinga så att ett område kan skapas med inriktning på verksamhet för det lokala näringslivet. Fastigheter bildas i storleksordningen 2000 till 4000 kvm. Lokala aktörer kan då etablera sig antingen direkt eller genom att investerare förvärva 1-3 fastigheter och uppför byggnader för det lokala näringslivet.

Efterfrågan är stor från denna målgrupp och en lämplig storleken på fastigheter har tidigare inte kunnat skapas i området på ett enkelt sätt. Utvecklingen förutsätter att mark överläts mellan JM och Värmdö Kommun på marknadsmässiga villkor.

Områdets västra delar; utökning av befintliga fastigheter

I områdets västra delarna så föreslår vi att de befintliga fastigheterna anpassas så de följer naturliga begränsningar såsom bland annat kraftledningen och att det på det sättet kan skapas mer rationella fastigheter. Detta är illustrerat på bild två i bifogat skissmaterial med nya röda fastighetsgränser.

Markanvändning

Generellt behöver markanvändningen ses över i området. I vissa delar är efterfrågan på handel stor. Området skulle även kunna ha större inslag av idrott, privat och offentlig service, utbildning samt kontor, lager, industri och verksamhetslokaler.

Trimningsåtgärder

I den tidigare ansökan fanns det med vissa trimningsåtgärder som också behöver fångas upp. Det rör sig exempelvis om vissa egenskapsgränser och hur de förhåller sig till verkligheten. Stora träd har visat sig stå på andra ställen efter inmätning osv.

Infrastruktur

De föreslagna åtgärderna förutsätter till viss del att kraftledningen i de södra och östra delarna dras i annan sträckning alternativt dras som markledning. Vidare kan en eventuell ändring av infartsparkering, av och påfarter från väg 222 också vara lämpligt att utvärdera.

Vi ser fram emot en fortsatt dialog i detta ärende och önskar att inleda planarbetet så fort det är möjligt.

Stockholm 2017-06-09

Med Vänlig Hälsning

Fredrik Robertsson
JM Entreprenad AB



Entreprenad

Värmdö Kommun
Samhällsbyggnadsavdelningen
134 81 Gustavsberg

Tillbakadragande av "Ansökan om planbesked"

Härmed vill JM Entreprenad AB dra tillbaka sin ansökan om planbesked daterat 2015-09-17 avseende planändring av Detaljplanerna "Gustavsberg 1:7 m.fl, Ekobacken I" och "Gustavsberg 1:52 m. fl, Ekobacken II".

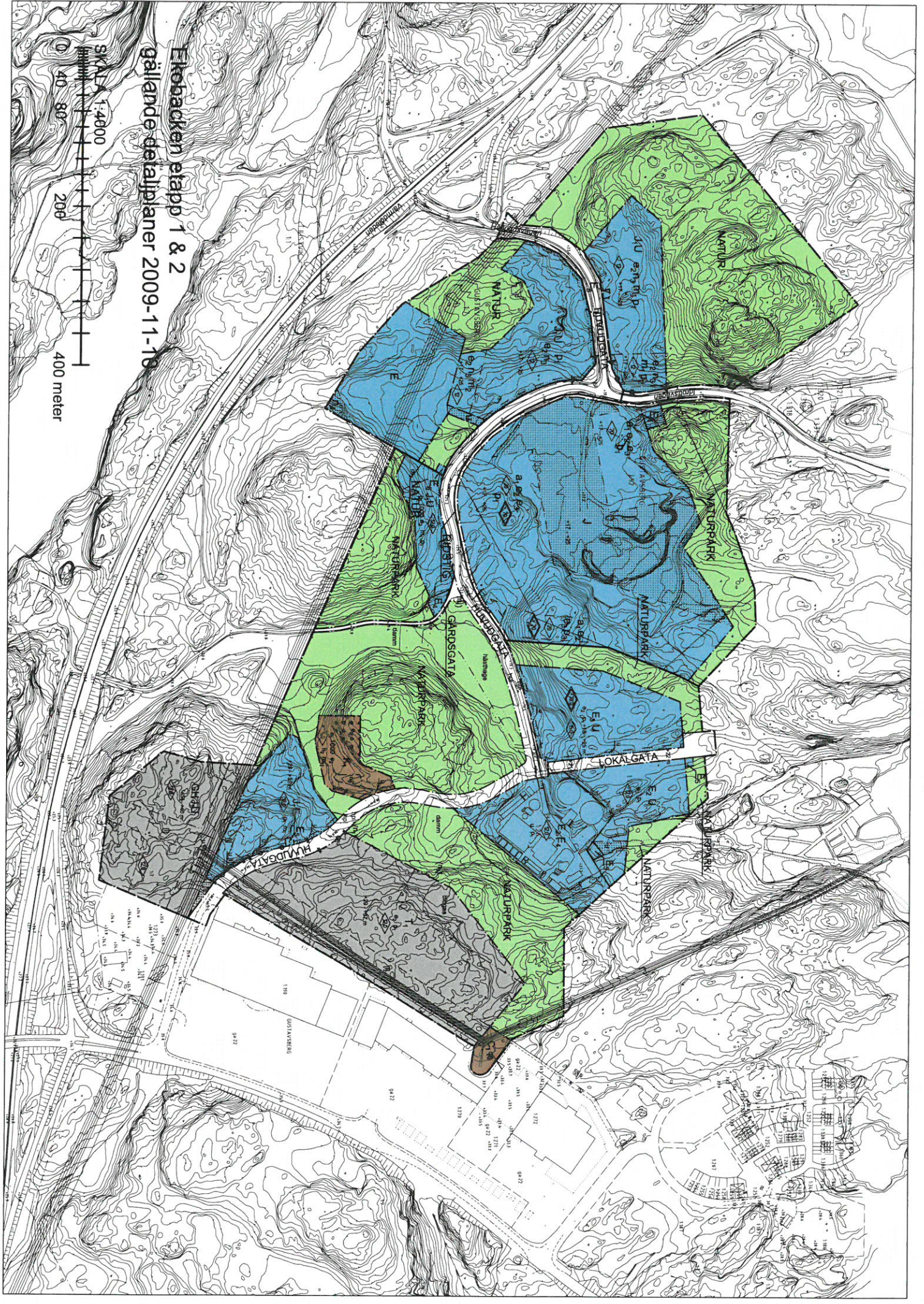
Anledningen är att JM Entreprenad AB efter dialog med kommunen har inkommit med en ny ansökan om planbesked för samma område.

Stockholm 2017-06-02

Fredrik Robertsson
JM Entreprenad AB

EkoBACKEN etapp 1 & 2
gällande detaljplaner 2009-11-18

SKALA 1:4000





Jilje
Wall



Förslag utveckling Ekobacken - Förhandskopia 170602 - Befintligt



Liljevalm



Förslag utveckling Ekobacken - Förhandskopia 170602 - Förslag



Lilje
Wall

Förslag utveckling Ekobacken - Förhandskopia 170602 - Förslag utan fastighetsgränser