

Handläggare
Sten Hammar
Plan- och exploateringsavdelningenDiarienummer
2017KS/1046

Kommunstyrelsens planutskott

Planbesked, Aspvik 1:195, bostäder vid Råknäs båtvarv

Förslag till beslut

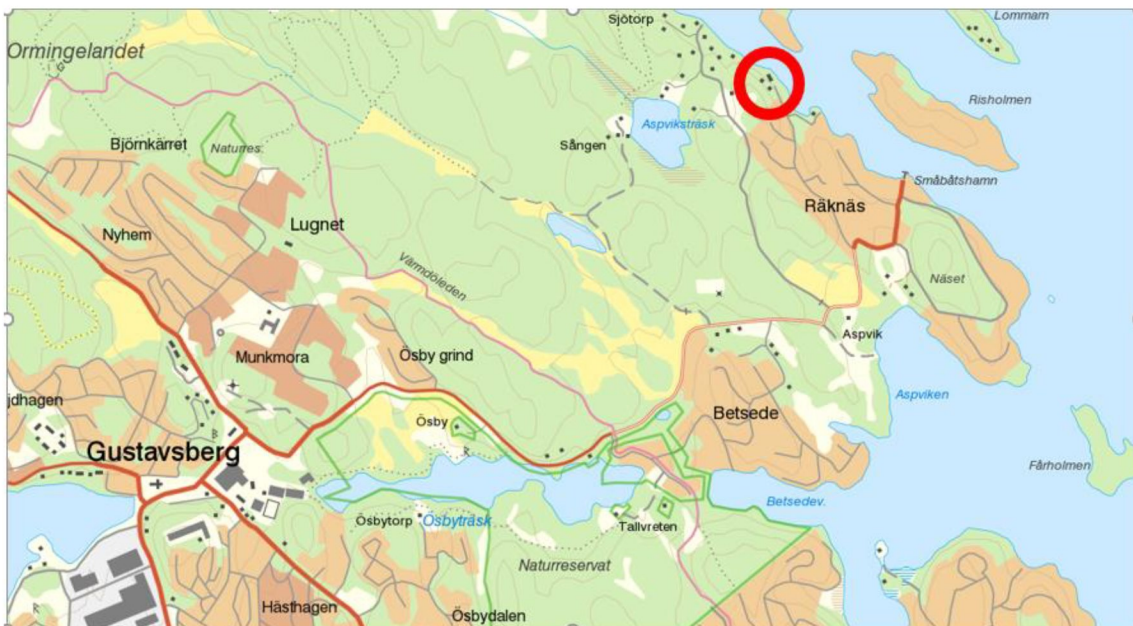
Sökanden ges i besked att kommunen inte är beredd, i en detaljplaneprocess, pröva en planläggning för bostäder på fastigheten Aspvik 1:195

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Planansökan avser 25 nya bostäder på fastigheten Aspvik 1:195. På fastigheten finns idag Råknäs båtvarv och ett enbostadshus. Förslaget strider mot kommunens översiktsplan som anger att nya bostäder i första hand ska byggas inom kommunens centrumområden. Aspvikområdet är inte planlagt och har ett vägnät med låg standard. Ett lokalt, enskilt VA-nät har nyligen anlagts i området. Väganslutning och VA-anslutning till exploateringen är svåra att lösa. Planbeskedet avstyrks.



Översiktskarta: Råknäs varv ligger tre km öster om Gustavsberg

Diarienummer
2017KS/1046

Bakgrund

Scandinavian Property Group AB, ansöker om planbesked för ca 25 bostäder på fastigheten Aspvik 1:195. Ansökan omfattar tre bostadsgrupper med radhus, parhus och villor och en utveckling av områdets småbåtshamn.



Bild: Räknäs båtvarv från sydöst

Ett gemensamt vatten och avloppsnät har nyligen byggts ut i Aspvik av områdets fastighetsägare. VA-nätet ansluts med sjöledning till kommunens VA-nät i Ålstäket. JM som äger ett stort antal obebyggda fastigheter i området har tidigare lämnat in flera ansökningar om planbesked som kommunen har avslagit eller avstyrkt. JM har nyligen ansökt om att få ansluta företagets fastigheter till kommunalt vatten och avlopp.

Ärendebeskrivning

Kommunens översiktsplan anger att Aspviksområdet är ett förändringsområde som ska planläggas och byggas ut med kommunalt vatten och avlopp efter år 2025. Ingen ny exploatering föreslås i översiktsplanen i enlighet med principen att nya bostäder i första hand ska byggas i kommunens centrumområden. Avståndet från Räknäs varv till närmaste kommunala vatten- och avloppsanläggning i Betsede är ca 2000 meter. Avståndet till Aspviksvägen är ca 700 meter.

Diarienummer
2017KS/1046



Bild. Illustration som visar föreslagen bostadsbebyggelse.

Planansökan innehåller 25 nya bostäder i parhus och terrasshus på fastigheten Aspvik 1:195. Fastigheten har en areal av ca 9000 m² och innehåller idag Räknäs båtvarv och en småhusbostad. Kajen inom varvsområdet bedöms idag ha stor betydelse som småbåtshamn för boende på öar utanför Aspvik. Varvsverksamheten kommer enligt sökanden att läggas ner. Marken i området kan vara förorenad av tidigare varvsverksamhet.

Fastigheten har en dramatisk topografi med stora nivåskillnader mellan sjöstranden och berget i tomtens övre del. Fastigheten ligger i ett väderstreck (ONO) som innebär att solljuset kan få svårt att nå ner till uteplatser och lekytor under årets alla dagar. De föreslagna bostadshusen ligger i sluttning ner mot den befintliga kajen. Bostäderna bedöms totalt behöva ca 50 bilplatser som inte finns redovisade i ansökan.

Strandskydd 100 meter återinträder i området om det planläggs på nytt. Eftersom området idag är ianspråktaget för varv och bostad behöver dock inte strandskyddet vara ett hinder för att pröva en ny markanvändning. Fastighetens läge inne i Aspvik innebär att både vägfrågan och VA-frågan är svåra att lösa. Tillfartsvägen Västra Räknäsvägen kan behöva planläggas och breddas på en längre sträcka genom Aspvik. En anslutning av den föreslagna bebyggelsen till en lokal VA-förening strider också mot kommunens riktlinjer om att enskilda VA-

Diarienummer
2017KS/1046

föreningar inte ska utvidgas eller sälja anslutningar till ytterligare bebyggelse. Räknäs varv ligger ca tre km öster om Gustavsbergs centrum med butiker och skolor. Aspviksvägen är smal och krokig, cykelbana saknas. Aspvik trafikeras med buss, men turtätheten är relativt gles. Taxa för planbesked, medelstor åtgärd, är 18 200 kr. Faktura skickas separat.

Bedömning

Översiktsplanens riktlinjer för området är det starkaste skälet till att avstyrka en exploatering. Översiktsplanen anger att planläggning och exploatering för nya bostäder i denna omfattning i första hand ska ske i kommunens centrumområden. Andra faktorer som talar mot en exploatering är avsaknad av cykelväg och säkra skolvägar till Aspvik samt de svårlösta frågorna kring en smal tillfartsväg till varvet och enskilt vatten och avlopp. Bostadsförslaget har också en hög täthet i brant terräng med begränsat solinfall under delar av året. Den täta exploateringen kan uppfattas som främmande i Aspvik som är ett gles villaområde med stora trädgårdstomter. Förvaltningen avstyrker planbesked för nya bostäder.

Ekonomiska konsekvenser

Ett negativt planbesked har inga ekonomiska konsekvenser för kommunens ekonomi.

Konsekvenser för miljön

Ett negativt planbesked har inga konsekvenser för miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Ett negativt planbesked innebär att de boende i området har fortsatt tillgång till ett lokalt vägnät utan genomfartstrafik.

Konsekvenser för barn

Ett negativt planbesked innebär att barn i området har fortsatt tillgång till trygga lokalvägar med begränsad trafik.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Ansökan	Bilaggs
2	Projektbeskrivning	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Sökanden, Scandinavian Property Group AB

Camilla Broo
Kommundirektör

Fredrik Cavallin
Planchef

**Fastighetsbeteckning**

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter) ASPVIK 1:195
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter) Västra Räknäsvägen 23
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn) Christer Karlsson
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/referens

Den sökande

Företag Scandinavian Property Group AB	Personnr/Organisationsnr 556810-7329
Namn Carl Zetterqvist	Adress Biblioteksgatan 8
Postadress Biblioteksgatan 8 111 46 Stockholm	E-post carl.zetterqvist@spg.se
Telefon, dagtid: 070 999 25 71	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs) Christer Karlsson Västra Räknäsvägen 23, Värmdö	

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PuL).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ändamål med ansökan Rivning av gammalt båtvarv och nybyggnation av bostäder
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning) Bostadsbebyggelse omfattande cirka 3500 - 4000 kvm BTA
Övriga upplysningar
Bifogas <input checked="" type="checkbox"/> Karta * <input checked="" type="checkbox"/> Projektbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Illustrationer <input type="checkbox"/> Naturinventering <input type="checkbox"/> Kulturhistorisk utredning <input checked="" type="checkbox"/> Fullmakt från fastighetsägare <input type="checkbox"/> VA-utredning <input type="checkbox"/> Geoteknisk utredning <input type="checkbox"/> Markmiljöutredning <input type="checkbox"/> Annat _____

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Planavgiften betalas av sökande

Datum 2017-12-08	Datum
Namnsteckning 	Namnsteckning
Namnförtydligande Christian Olofsson	Namnförtydligande

Underskrift av medsökande/ fastighetsägare

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, 134 81 Gustavsberg eller mejlas till varmdo.kommun@varmdo.se

På fastigheten Aspvik 1:195 ligger idag Räcknas båtvarv.

Den nuvarande verksamheten med sin industriella karaktär kommer att läggas ned, vilket öppnar för möjlighet att utveckla en boendemiljö, nära vattnet med tillgång till bryggplatser och gemensamma funktioner som orangeri och bastu. Platsens dramatiska topografi ger goda förutsättningar för sjöutsikt på alla delar av tomten.

Anläggningen används redan idag flitigt av boende från närliggande öar och en ny allmän brygga kan fungera som målpunkt på den norra delen av kajen.



2017-12-07

Aspvik 1:195 Ansökan om planbesked, bilaga

SPG

BSK A

Befintlig situation - båtvarvet



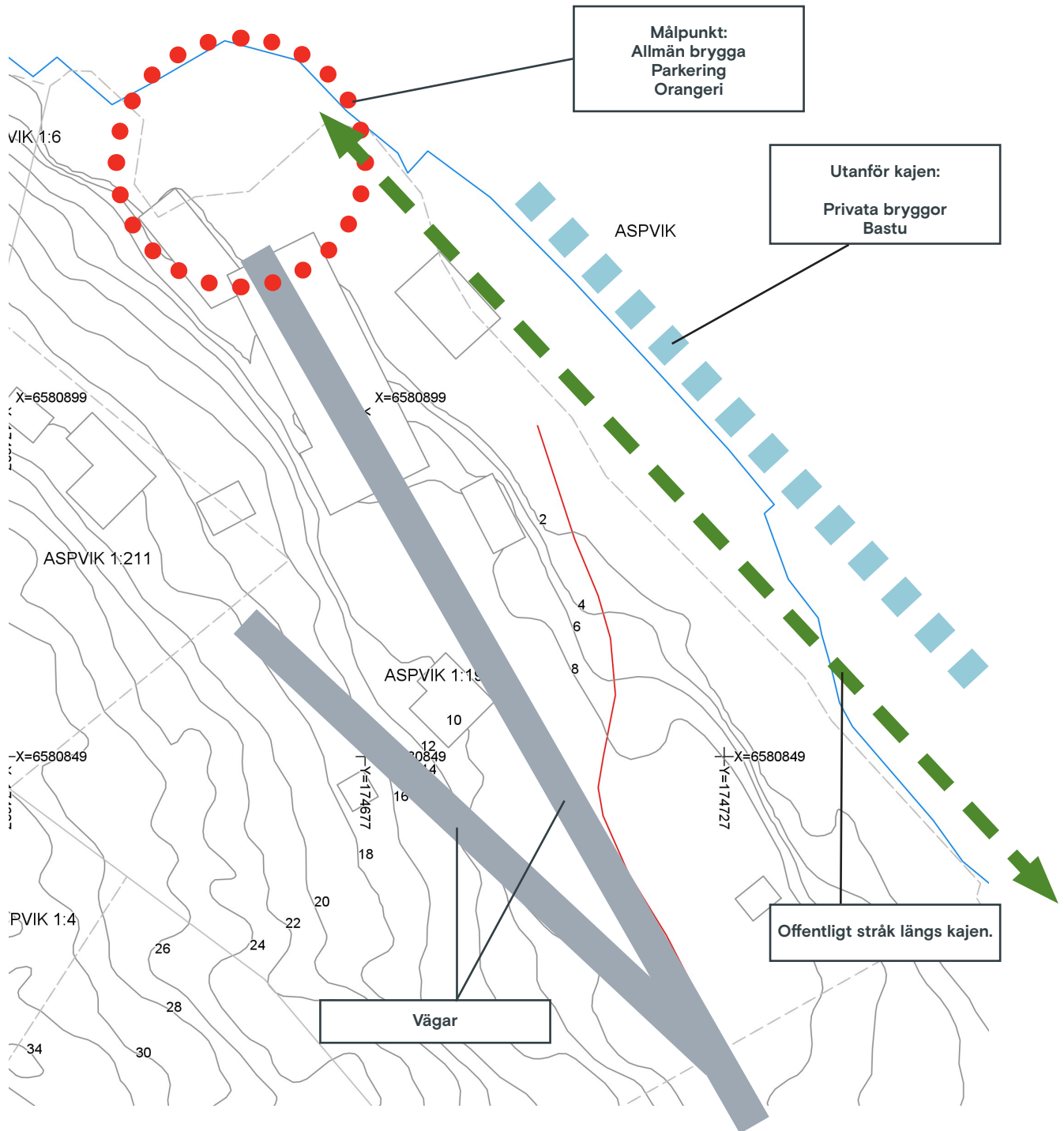
2017-12-07

Aspvik 1:195 Ansökan om planbesked, bilaga

SPG

BSK A

Ställningstaganden



2017-12-07

Aspvik 1:195 Ansökan om planbesked, bilaga

SPG

BSK A

Skiss situationsplan 1:1000



2017-12-07

Aspvik 1:195 Ansökan om planbesked, bilaga

SPG

BSK A

Visionsbilder



Vy ovanifrån



Vy från vattnet