



VÄRMDÖ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2018-04-16Handläggare
Julia Karlsson
Plan- och exploateringsavdelningenDiarienummer
2017KS/0812[Click here to enter text.](#)

Start- PM för detaljplan för Gustavsberg 1:188

Förslag till beslut

Start-PM för Gustavsberg 1:188 godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

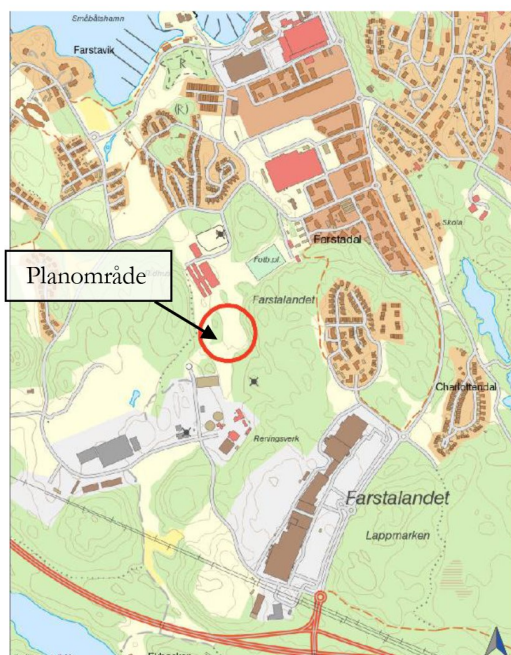
Start-PM för Gustavsberg 1:188 har tagits fram efter att sökande fastighetsägare har delgivits positivt planbesked. Planområdet är beläget väster om Charlottendal, söder om Farstaviken.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för två fastigheter för småindustri på den södra delen av fastigheten Gustavsberg 1:188.

Förslaget omfattar en ändring av befintlig markanvändning från fritidsverksamhet/ridskola till mark för småindustri.

Ägare till fastighet Gustavsberg 1:188 har inkommit med en ansökan om planbesked med syfte att detaljplanelägga delar av fastigheten Gustavsberg 1:188 för två småindustrifastigheter. På aktuell fastighet finns Gustavsbergs ridskola med stall, ridhus och hästhagar. Den del som detaljplanen berör omfattar enbart hästhagar.

Detaljplanearbetet kommer att bedrivas med standardförfarande. Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan antas fjärde kvartalet 2018.



Figur 1. Planområdets lokalisering

Bakgrund

Planbesked för Gustavsberg 1:188 godkändes av kommunstyrelsens planutskott 2017-10-19.

Ägare till fastighet Gustavsberg 1:188, även ägare till Gustavsbergs glasmästeri, inkom 2017-09-12 med ansökan om planbesked i syfte att använda delar av fastigheten för småindustri.

Pågående verksamheter på Kråkberget, Gustavsbergs glasmästeri och Maskinexport, behöver flytta sina verksamheter från nuvarande plats då Kråkberget kommer att detaljplaneläggas för bostadsändamål. Dessa verksamheter behöver därmed hitta en ny lokalisering inom kommunen.

Fastigheten Gustavsberg 1:188 omfattar ca 60 000 kvm. På fastigheten ligger Gustavsbergs ridanläggning som drivs av Skärgårdens rid- och friskvårdsanläggning. Den del av fastigheten som detaljplanen avser uppgår till ca 18 000 kvm och omfattar endast mark för ridhagar.

Den sydöstra delen av aktuell fastighet är kuperad och består av skogsmark. Hela fastigheten är detaljplanelagd för fritidsverksamhet och ridskola, detaljplan Charlottedal, Dp 101. Gällande detaljplan vann laga kraft 2003.

Intill fastigheten Gustavsberg 1:188 har två ytterligare planansökningar inkommit. Den ena avser detaljplaneläggning för bostadsändamål på fastigheten Gustavsberg 1:7 och den andra avser handel, småindustri, service och/eller idrott på fastigheten Gustavsberg 1:433, Ekobacken. Kommunen har påbörjat arbetet

med ett planprogram för Ekobacken, vilket omfattar båda de två planansökningarna.

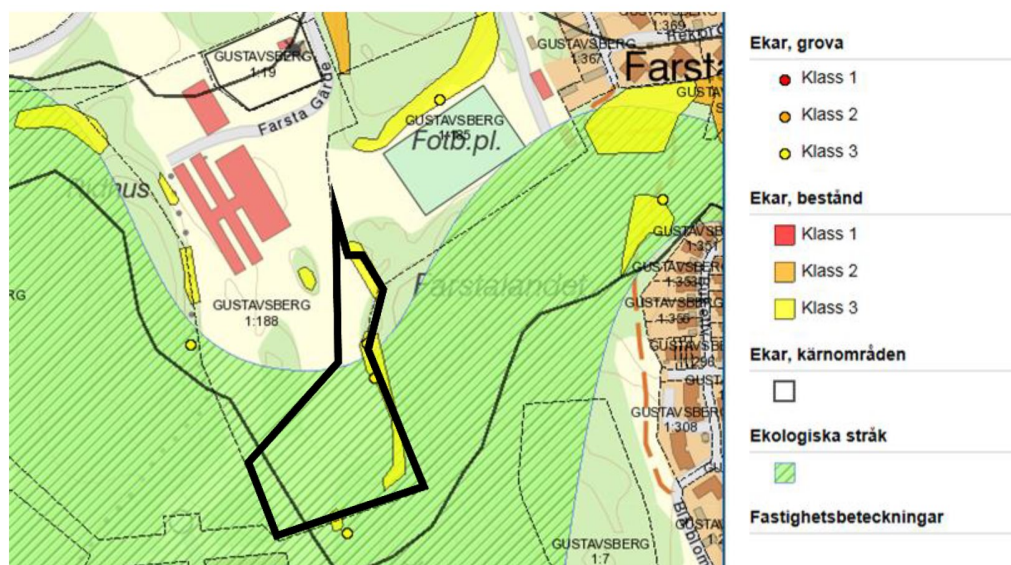
Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för två fastigheter för småindustri i södra delen av fastigheten Gustavsberg 1:188. Den exakta placeringen av fastigheterna kommer att utredas under detaljplaneprocessen. Den totala ytan för fastigheten Gustavsberg 1:188 omfattar ca 60 000 kvm. Den del av fastigheten vilken detaljplanen avser uppgår till ca 18 000 kvm.

Befintliga förhållanden

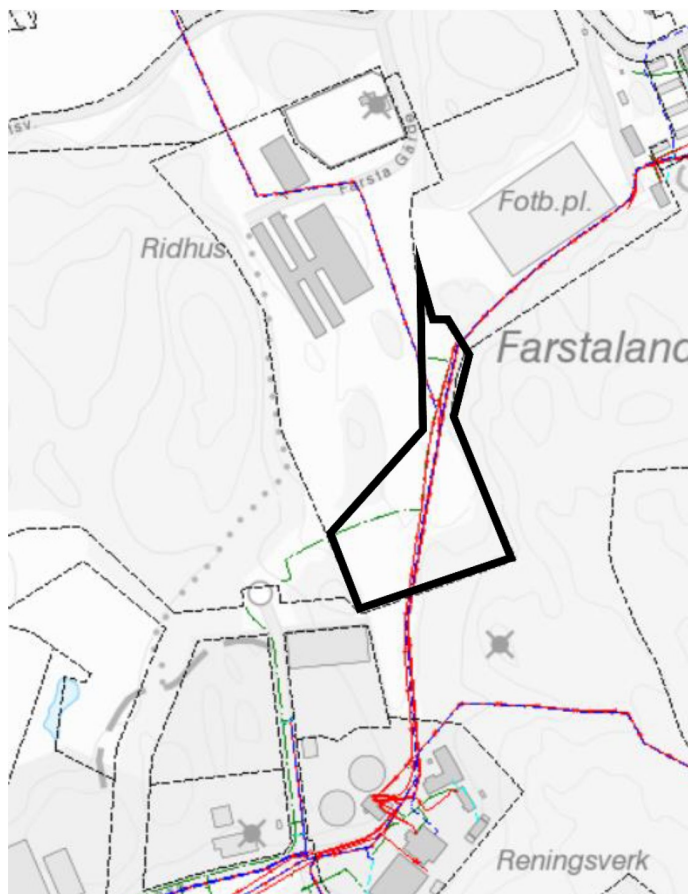
Den delen av fastigheten som detaljplanen avser består idag av naturmark vilken brukas som hästhagar. Befintliga ridstigar berörs inte av detaljplanen utan lämnas utanför planområdet.

Vid Leveransvägens vändplats möter industriverksamheter idag hästhagar och ett större sammanhängande naturområde. Den södra delen av fastigheten är i anslutning till befintlig industriverksamhet. I öst och väst angränsar planområdet till kuperad naturmark.



Figur 2. I området finns ett utpekad ekologiskt stråk med ekbestånd. Utsnitt ur grönsstrukturplanen för Gustavsberg.

Detaljplaneområdet ligger inom ett ekologiskt stråk och spridningssamband, utpekad i grönsstrukturplanen för Gustavsberg. Området är även del av ett kärnområde för ekar. I planområdet finns ett flertal värdefulla ekar och ekbestånd som bör beaktas i detaljplanearbetet. Dessa finns främst i brynzon mellan öppen mark och skog vid fastighetsgräns.



Figur 3. Kommunal huvudledning med ledningsrätt finns på fastigheten, markerad med röd och blå färg. Dagvattenledning markerad med grön färg. Den del av fastigheten som planområdet avser är inritat i svart.

Tvårs över fastigheten går en kommunal huvudvattenledning, fyra spillvattenledningar och en dagvattenledning med ledningsrätt, vilket begränsar möjligheten till placering av byggnader. Dessa ledningar kommer inte flyttas, utan medför begränsningar av placering av verksamheterna och förändringar av marknivån.



Figur 4. Hela fastigheten Gustavsberg 1:188 används för ridverksamhet med ridhus, stall och hästagar. Bilden visar fastighetens södra delar som avses planläggas för småindustriändamål.

Planförslaget

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för två småindustrifastigheter om ca 5000 kvm vardera med en byggrätt upp till 50% av fastighetens storlek. Fastigheterna bedöms angöras via den vändplan som finns vid Leveransvägen. Tillfartsvägen bör vara av samma standard som Leveransvägen för att möjliggöra för en eventuell framtida kommunal lokalgata mellan Leveransvägen och Idrottsvägen. Behovet av en sådan eventuell väg bör utredas i planprogrammet för Ekobacken tillsammans med vilka konsekvenser vägen kan komma att få för ridverksamheten. Inom fastigheten tillkommer även ytor för parkering och ytor för vändplan för lastbilar. Bebyggelsehöjden för småindustrin bör begränsas till en total byggnadshöjd om 12 meter, likt de närliggande industrifastigheterna.

Preliminär tidplan för detaljplanearbetet

2:a kvartalet 2018 - Start-PM godkänns

2:a kvartalet 2018 - Samråd

3:e kvartalet 2018 - Granskning

4:e kvartalet 2018 - Antagande

Bedömning

Förvaltningen bedömer att en planläggning av två småindustrifastigheter på del av fastigheten Gustavsberg 1:188 är en lämplig komplettering av pågående industriverksamhet i det aktuella området och kan prövas i en detaljplaneprocess. Förvaltningen föreslår att detaljplanearbetet för del av Gustavsberg 1:188 påbörjas med utgångspunkt i planansökan. Den lokalgata som föreslås i planansökan mellan Idrottsvägen och Leveransvägen bör ingå i det större helhetsarbetet i planprogrammet för Ekobacken för att säkerställa det övergripande behovet av trafikförsörjning i området. Vidare bedömer förvaltningen att planläggningen kommer att påverka nuvarande ridverksamhet i och med ianspråktagande av mark för hästhagar. Pågående ridverksamhet beläget i den del av fastigheten som detaljplanen inte avser kommer att påverkas av att delar av fastigheten planeras för annan verksamhet. Ridverksamhetens omfattning är beroende av dess tillgång på ytor för hästhagar, rastgårdar och ridstigar.

Detaljplanearbetet kommer att genomföras med ett standardförförande enligt plan- och bygglagen (2010:900), eftersom förvaltningen bedömer att förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte är av betydande intresse för allmänheten.

Ekonomiska konsekvenser

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägarna. Fastighetsägarna bekostar planarbetet. Godkännande av start-PM bedöms inte medföra några kommunala investerings- och driftskostnader i allmän platsmark gata. På sikt kan det dock bli aktuellt att uppföra en kommunal lokalgata mellan Leveransvägen och Idrottsvägen. Av den anledningen föreslås infartsvägen till planområde ha samma standard som sista biten av Leveransvägen för att möjliggöra för en framtida kommunal lokalgata.

Förslaget kan påverka ridverksamheten på lång sikt på grund av minskad yta för hästhagar. Kommunen kan i och med detta behöva ta ställning till behov och önskemål för en ridskola i Gustavsberg och jämföra kostnader för etablering av en ridanläggning på annan plats med befintlig ridanläggning och kostnader för nya ridstigar vid en eventuell flytt.

Konsekvenser för miljön

Konsekvenser för miljön innebär genom förändrad markanvändning att nuvarande naturmark tas i anspråk genom planläggning av småindustriområde. Spridningskorridorer för växter och djur samt kulturlandskapet kommer att påverkas av planläggning för småindustriändamål på nuvarande icke ianspråktagen mark. Påverkan på gröna samband, spridningskorridorer i området, värdefulla ekar och ekbestånd kommer att utredas i en detaljplaneprocess. Vidare kommer detaljplaneprocessen utreda hanteringen av

Julia Karlsson

2018-04-16

7 (7)

Dnr 2017KS/0812

dagvatten för att inte påverka recipienten i och med ökad andel hårdgjorda ytor inom planområdet.

Konsekvenser för medborgarna

Planläggningen av småindustri medför inga direkta konsekvenser för medborgarna. Däremot kan planläggningen påverka befintlig ridverksamhet vilken som en konsekvens av planläggningen får minskad yta för hästhagar. Långsiktigt kan detta innebära att en ny lokalisering av ridverksamheten inom kommunen bör övervägas.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut får inga direkta konsekvenser för barn, en konsekvens av planläggningen är dock att befintlig ridverksamhet får minskad yta för hästhagar vilket i sin tur kan medföra att befintlig ridverksamhet på sikt påverkas. Detta kan medföra konsekvenser för barn som nyttjar ridskolan samt de ungdomar som går ridgymnasiet.

Ärendets beredning

Plan- och exploateringsavdelningen har berett ärendet.

Handlingar i ärendet

Nr Handling

Bilägges/Bilägges ej

Sändlista för beslutsexpediering

Camilla Broo
Kommundirektör

Fredrik Cavallin
Planchef