



Handläggare
Paula Rönnbäck
Samhällsbyggnadskontoret
paula.ronnback@varmdo.se

Diarienummer
13SPN/0235

Start-PM för Tjustvik 1:1 m.fl., Hålludden

Bakgrund

Planarbetet initierades av JM AB och Artipelag AB med syfte att möjliggöra trafiksäkerhetsåtgärder, gång- och cykelväg och byggrätt för en servicebyggnad vid parkeringsplatsen samt ändra huvudmannaskapet för Hålluddsvägen från enskild till allmänt.

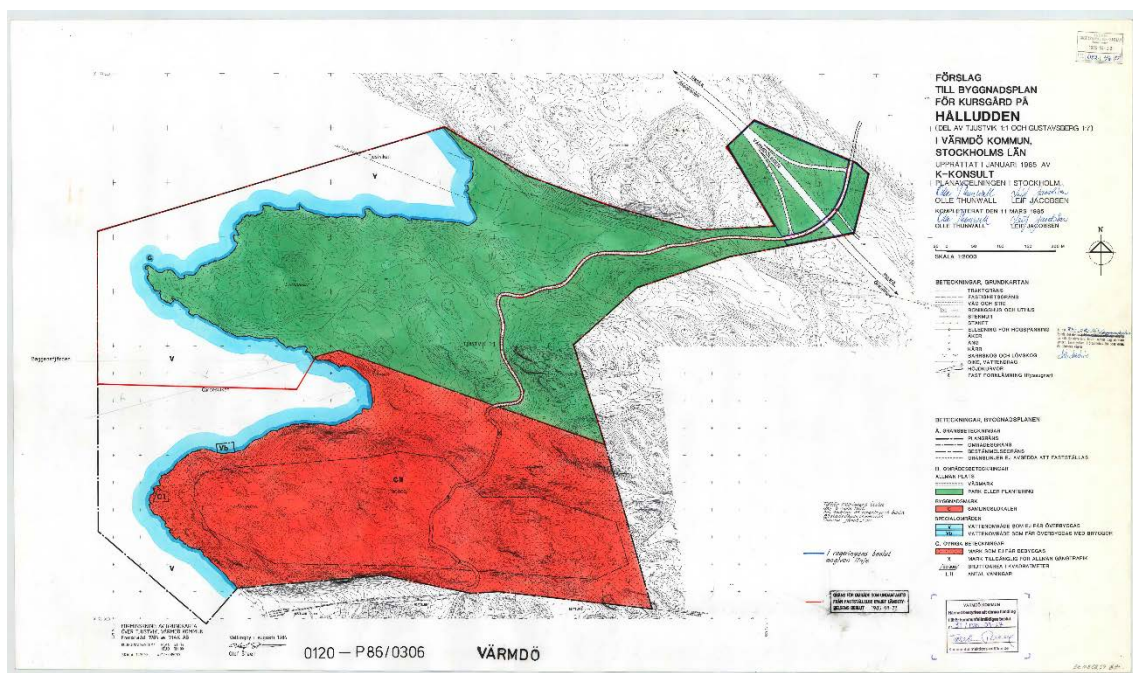
Artipelag inkom senare med en ytterligare ansökan om en planändring inom samma planområde (dnr 11SPN/0410) med syfte att möjliggöra en gästhamn i Gärdesviken samt en servicebyggnad på befintlig ångbåtsbrygga. Artipelag har efter planavtalets tecknande velat ha planärendet för gästbryggan vilande och lyfta in planändringen för servicebyggnaden på befintlig brygga i det redan pågående planarbetet för Hålluddsvägen mm.

Kommunstyrelsen beslutade 2013-11-26 § 214 att ett särskilt program för Ingarökryssat ska tas fram. Ett av syften med programmet är att Trafikplats Hålluddens korta påfartsramp mot Stockholm planeras för bussar och ökande mängd tung trafik från Ekobacken. Detta kräver en justering av bestämmelserna om markanvändning i befintlig detaljplan Bpl 331.

I Länsstyrelsens länsplan för regional transportinfrastruktur 2014-2025 föreslås att kollektivtrafikfält ska anläggas på väg 222 längs sträckan Mölnvik - Farstabron. Något beslut har ännu inte fattats om länsplanen men detaljplanen kommer att behöva ändras inför anläggning av kollektivtrafikfälten eftersom Trafikverkets vägplaner inte får strida mot kommunens detaljplaner.

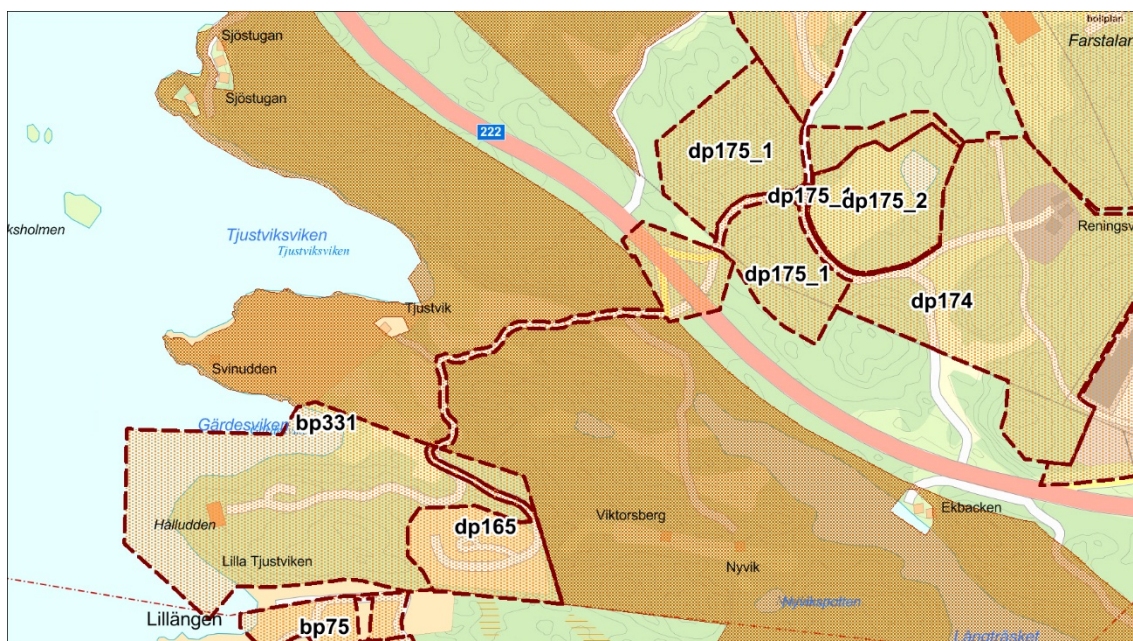
Gällande detaljplan mm

I gällande detaljplan (byggnadsplan nr 331) regleras markens användning för samlingslokaler samt väg och området kring trafikplats Hålludden. När planen antogs innehöll den också grönfärgad "park eller plantering" på ömse sidor av vägen, som undantogs av regeringen, men i planen föreslagna reglering av väg kvarstår som planbestämmelse. Planen vann laga kraft 1986 och syftet med planläggningen var att platsen skulle bebyggas med en kursgård. Någon kursgård blev inte uppförd men däremot invigdes konsthall Artipelag 2012.



Inom planområde är strandskydd på mark utsläckt inom området som inte är prickmarkerat och betecknas C samt i vatten inom Vb betecknat område, för övriga delar gäller strandskyddsbestämmelser om 300 meter på land och 100 meter i vatten enligt 7 kap miljöbalken.

Sedan 2006 pågår bildande av naturreservat kring de äldre gårdarna Tjustvik och Gottholma där det fortfarande finns öppet kulturlandskap med åkermark, hagar och fina brynzoner med äldre ekar. Området har mycket höga värden för friluftsliv, kultur och natur. Reservatet har möjlighet att bibehålla kulturlandskapets värde, utveckla badplatser och ridstigar samt ordna anläggningar för att öka tillgängligheten.



Pågående naturreservatsbildning i Tjustvik i brunt, detaljplaner med beteckningar, t.ex. bp 331.

Området berörs av fornlämningar, en gammal färdväg med vägbank som ska beaktas i planarbetet.

Planarbetets omfattning och innehåll

Syften med detaljplanen är:

- möjliggöra byggrätter för två servicebyggnader,
- ändra vägens huvudmannaskap från enskilt till allmänt,
- möjliggöra breddning av Hålluddsvägen med bibehållen känsla av småskalighet och skydd för värdefull kultur- och naturmiljö,
- möjliggöra kollektivtrafikfält inom planområdet vid trafikplats Hålludden samt förbättring av befintlig rap till väg 222 från Ekobacken i samband med projektet ”Trafikcentrum Ingarökrysset”.
- fullfölja exploateringsavtalen för Östra Hålludden.

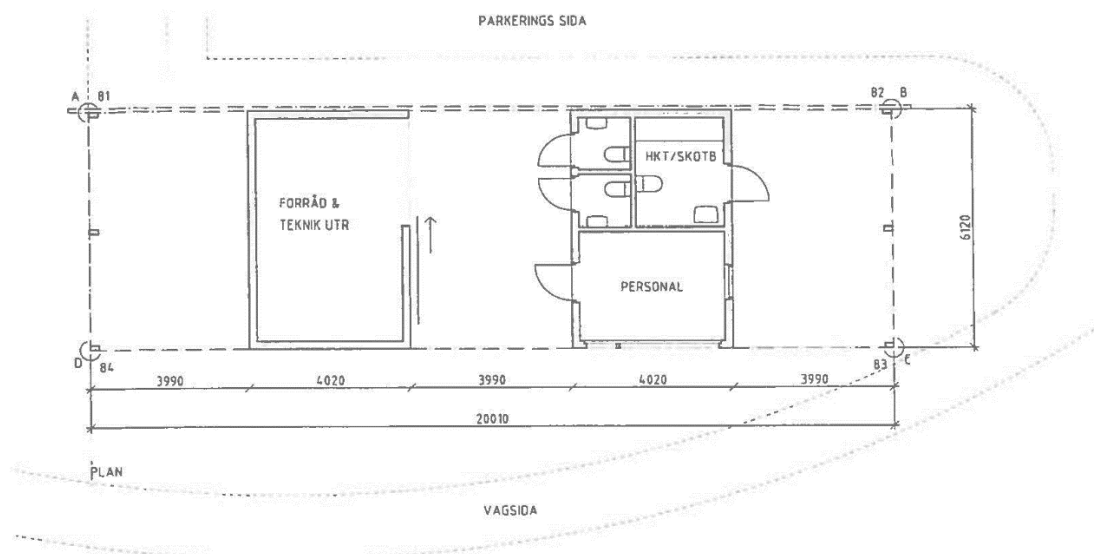
Detaljplanen kommer att genomföras enligt nya PBL (2010:900) med normalt planförfarande.

Två servicebyggnader för konsthallen



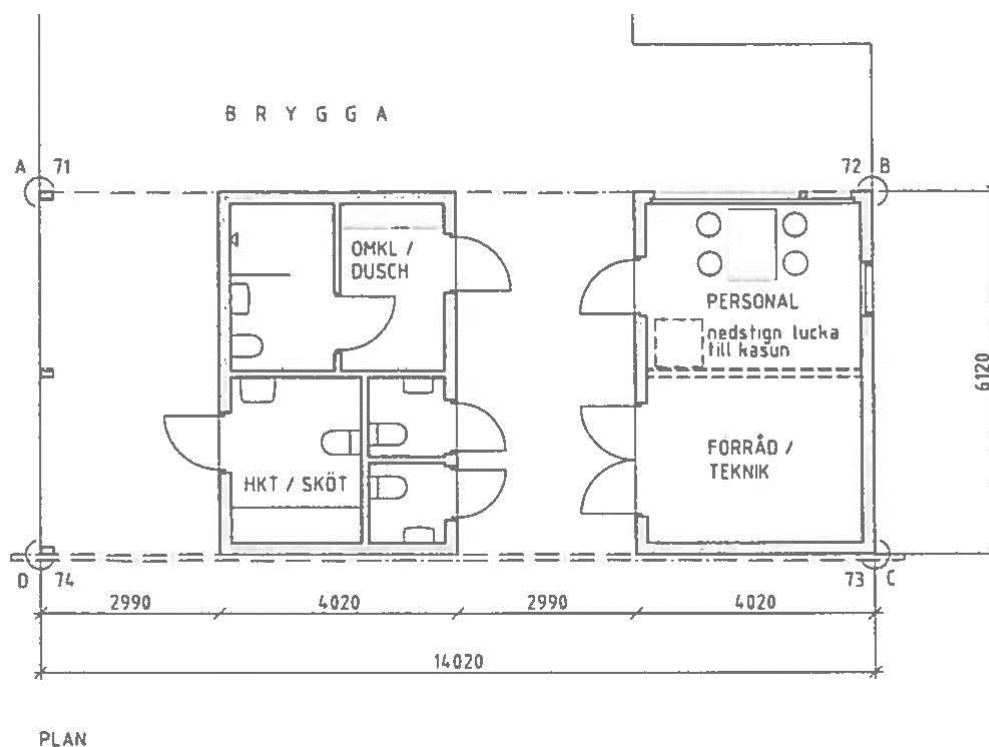
Placering av två servicebyggnader.

Artipelag AB, ägare till Tjustvik 1:10, har ansökt om bygglov för bl.a att uppföra servicebyggnad med toaletter inom område som inte får bebyggas enligt gällande detaljplan. Servicehuset om ca 125 kvm byggnadsarea planeras med placering i anslutning till befintlig parkeringsplats. Samhällsbyggnadskontoret föreslår därför efter förslag av bygg- och miljökontoret att byggnaden inkluderas i pågående utredning inom planområdet.



Planritning över servicebyggnad på parkering.

Inom samma planområde finns en ytterligare pågående planändring (dnr 11SPN/0410) med syfte att möjliggöra en gästhamn i Gärdesviken samt en servicebyggnad om ca 85 kvm byggnadsarea vid befintlig fartygsbrygga. Artipelag har efter planavtalets tecknande velat ha planärendet för gästbryggan vilande och lyfta in den delen av planändringen som avser servicebyggnad på befintlig brygga i detta redan pågående planarbete för Hålludden.



Planritning över servicebyggnad vid fartygsbryggan.

Vägbreddning samt gång- och cykelväg

Exploateringsavtalet avseende planläggning för Östra Hålludden, Dp 165, innehåller väg samt separat gång- och cykelväg enligt kommunal standard. Vägen med bredd om 6 meter färdigställdes under 2010 och är överlämnad till kommunen. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att huvudmannaskapet av vägområdet för Hålluddsvägen, sträckan mellan väg 222 och plangränsen för nya bostadsområdet, Dp 165 bör vara kommunalt för att *exploateringsavtal östra Hålludden (2008-09-22) samt avtal om upprustning av väg till Hålludden (2009-08-21)* ska kunna fullföljas.

Vägens bredd är reglerad till 6,0 meter i gällande detaljplanen. Enligt kommunens tekniska handbok ska körfältsbredden inte understiga 3,25 meter för bussgator, vilket innebär vägbredd med stödremsa om minst 7,0. SLL:s trafikförvaltning kräver minst 6,5 meters bredd på bussgator, men eftersom Hålluddsvägen är mycket krokig krävs det mera bredd i kurvorna för att två bussar ska kunna mötas.

En separat gång- och cykelväg färdigställdes invid Hålluddsvägen utanför planlagt område 2013 i samråd med Länsstyrelsen och Skogsstyrelsen. Planändringen syftar till att inkludera den nya gång- och cykelvägen i planen för att säkerställa de kvalitéer som vägområdet har ur kultur- och naturmiljösynvinkel.



Separat gång- och cykelväg vid Hålluddsvägen.

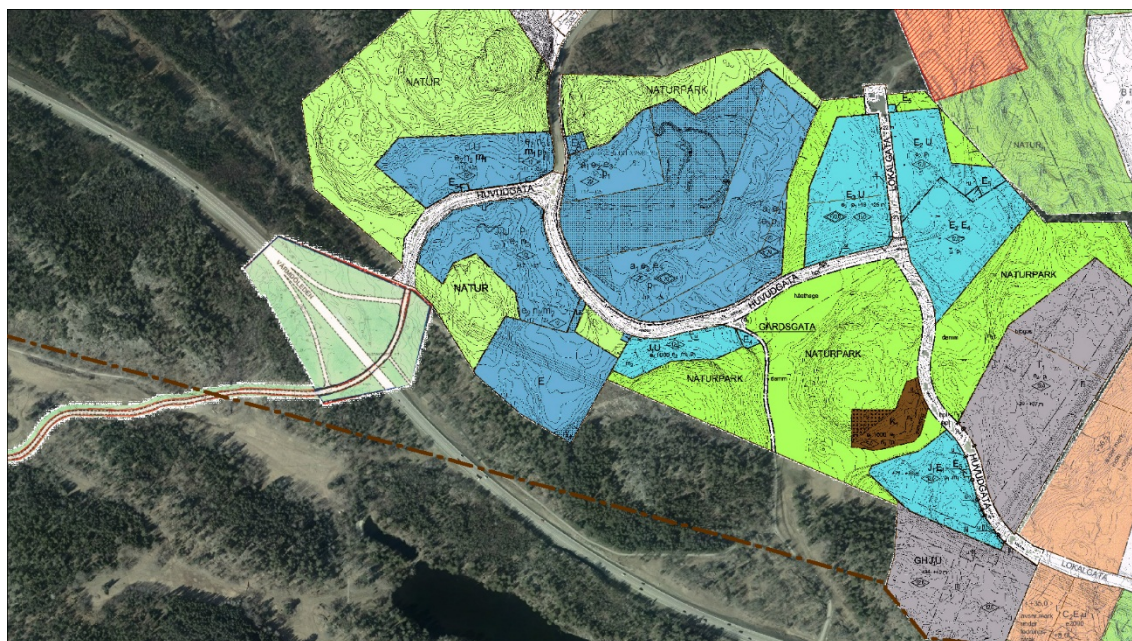
Vägen korsas av flertal ledningar, bl.a. kommunens huvudspillvattenledning till Käppala samt gasledning till Ekobacken, Svenska Kraftsnäts 220 kV markförlagd kraftledning till Lidingö och Värmdö samt utloppsledning som reglerar vattennivån i Långträsket. I detaljplanen kommer ledningarnas läge kontrolleras och förses med skyddsbestämmelser.

Vägbreddning berör en brant med förekomst av ek som Skogsstyrelsen bedömer vara en nyckelbiotop. Samråd med Skogsstyrelsen har skett och kompensationsåtgärder krävs för att kunna bredda vägen inom nyckelbiotop.

Mörkgröna fält avser nyckelbiotop. Ljusgröna fält avser skogsbiotop med visst naturvärde. Röd prick illustrerar en ek som måste fällas för att bredda vägen och förbättra dagvattenhantering i dike.

Trafikplats Hålludden

I detaljplanen är trafikplats Hålludden reglerad med vägområden med kringliggande grönfärgade "park eller plantering". Ökande antal tung trafik från Ekobacken samt bussar från Artipelag kräver förbättring av påfartsramp till väg 222 ur trafiksäkerhetsaspekt. De nuvarande bestämmelserna om markanvändning "väg" och "park eller plantering" behöver justeras inför anläggning av kollektivtrafikfält eftersom Trafikverkets vägplaner inte får strida mot kommunens detaljplaner.



Trafikplats, detaljplanerna Hålludden och Ekobacken.

Finansiering

Planarbete bekostas av JM AB, Artipelag AB och kommunen, en tredjedel var. Plankostnadsavtal har tecknats.

Projektorganisation

Projektgrupp

Paula Rönnbäck, projektledare
 Linn Grönlund, planarkitekt
 Ann Hagström, kommunekolog
 Andreas Schilbach, dagvatteningenjör
 Arnold Compier, vägingenjör
 Peter Stenberg, exploateringsingenjör, Structor

Preliminär tidplan

Preliminär tidplan för planarbetet:

Plansamråd, höst 2014
 Bearbetning av planförslag, höst 2014
 Granskning, vinter 2015
 Antagande, vår 2015