



Kommunstyrelsens planutskott

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

### Förslag till beslut

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

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

### Sammanfattning

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

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bebyggelse med en föreslagen exploatering om ca 48 lägenheter, varav 18 studentlägenheter, ca 31 enbostadshus och en friliggande förskola med en sammanlagd byggnadsarea om ca 5720 m<sup>2</sup>. Föreslagen exploatering ska utredas vidare i kommande planarbete.

Detaljplanen bedöms kunna antas fjärde kvartalet 2016.

### Bakgrund

Området saknar gällande detaljplan men omges av detaljplan Charlottendedal, dp 101 som vann laga kraft den 11 januari 2003. Planens syfte är bland annat att möjliggöra för utveckling av verksamheter och bostäder. Det område som start-PM omfattar skulle enligt gällande plan planläggas för bostadsändamål med tillhörande garage och parkeringsplatser i varierande byggnadshöjder om 2-5 våningar med en total byggnadsarea om 6000 m<sup>2</sup>. Det undantagna området är nu återigen lämpligt för planläggning eftersom skyddsavståndet från Tjustviks reningsverk innebar olägenheter med lukt, vilket inte längre är aktuellt. Idag står en pumpstation med ett skyddsavstånd om 50 meter från det aktuella området.

Ärendet har beretts i samband med exploatering av Gustavsberg 1:186 som är beläget ca 300 meter öster om aktuellt planområde. Ärendet har tidigare omfattat att bygga en förskola på fastigheten. En ny placering av förskolan föreslås nu inom Gustavsberg 1:7, det område som omfattas av detta Start-PM (se fig. 2) som tidigare utgätt ur gällande detaljplan för Charlottendal.

## Ärendebeskrivning

Planområdet är beläget 1,5 km från centrala Gustavsberg, väster om Gustavsbergsvägen och norr om Värmdö marknad. Området omfattar ca 2,03 hektar och består av skogsmark. Ambitionen med kommande planarbete är att följa tidigare bestämmelser i gällande detaljplan för området som undantogs ur gällande detaljplan. Med skillnad att den nya detaljplanen även skall möjliggöra uppförandet av en ny förskola.

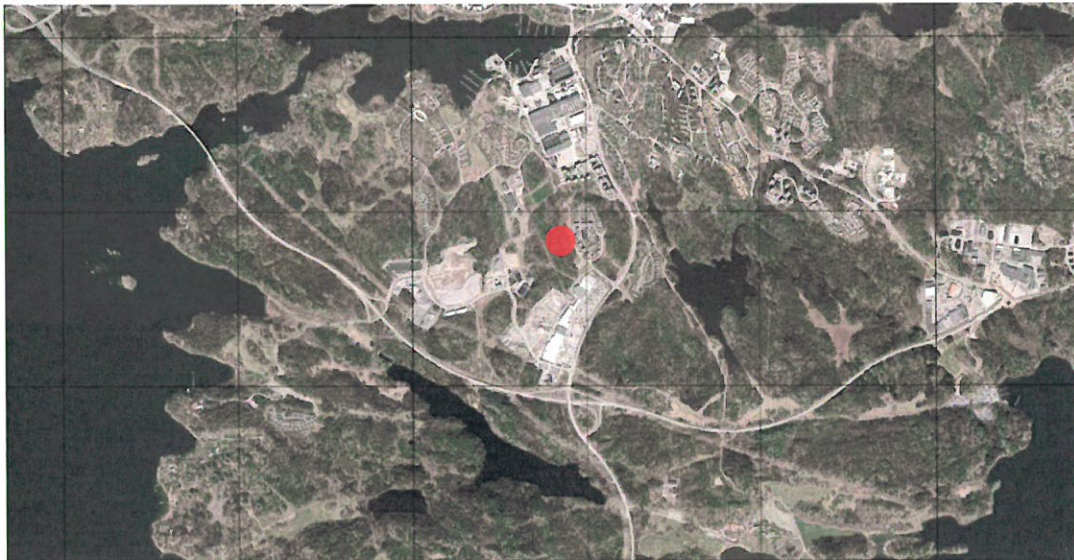


Fig 1. Planområdets lokalisering markerad med röd cirkel.



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.

Preliminär tidplan:

Samråd	2016 kvartal 1
Granskning	2016 kvartal 3
Antagande	2016 kvartal 4

### **Planerad bebyggelse**

Kommande detaljplan ska möjliggöra för olika boendeformer såsom lägenheter, studentlägenheter, radhus, villor samt en större friliggande förskola med närhet till omkringliggande natur. Bebyggelsen ska planeras utifrån platsens topografiska och ekologiska förutsättningar.

### **Förenligt med översiktsplanens intentioner**

Planförslaget överensstämmer med kommunens intentioner med centrumutvecklingen i Gustavsberg såtillvida att den föreslagna exploateringen kommer hänga ihop med det redan befintliga bostadsområdet så att centrumområdet i stort uppfattas som en helhet. Planområdet ligger nära allmänna kommunikationer och service vilket översiktsplanen pekar ut som mål för centrumutvecklingen.

### **Bedömning**

Området kan erbjuda goda förutsättningar för bostadsändamål med närhet till centrum, kollektivtrafik, skola, Gustavsbergs hamn, stadsparken och anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att upprättande av en ny detaljplan kan anses lämplig på den aktuella platsen. Området har goda förutsättningar att integreras med omkringliggande bebyggelse, god tillgång till kollektivtrafik och kan fortsättningsvis stärka utvecklingen av Gustavsberg som centrumområde. Tidigare låg Tjustviks reningsverk söder om planområdet vilket medförde olägenhet med lukt. Det skyddsavstånd som tidigare var om 500 meter är inte längre aktuellt, idag finns här en pumpstation med ett skyddsavstånd om 50 meter vilket inte påverkar planområdet. Beslutet följer översiktsplanen 2012-2030 med hänsyn till utveckling och förtätning av Gustavsberg som ett av kommunens fem centrumområden.

Samhällsbyggnadsavdelningen konstaterar att tidigare planhandlingar behöver aktualiseras inför framtagande av ny detaljplan, bland annat för att möjliggöra för förskoleverksamhet inom området.

I kommande planarbete bör möjligheten att utöka utredningsområdet (planområdesgränsen) österut mot befintlig bebyggelse utredas. I syfte att följa översiktsplanens intentioner om att skapa en sammanhållen bebyggelse och förtäta området med fler bostäder eller mindre verksamheter.

Detaljplanen upprättas med utökat förande enligt 5 kap. 7§ plan- och bygglagen. (2010:900). Motiv till val av förfarande är att planen är förenlig med översiktsplanen, men anses vara av betydande intresse för allmänheten samt att planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att detaljplanen kan antas fjärde kvartalet 2016.



### Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av exploatörerna det vill säga kommunen och JM. Parterna ska träffa exploateringsavtal avseende kommande utbyggnad inom Charlottendal.

### Konsekvenser för miljön

Idag består området av skyddsvärd barrblandskog. Området ingår i Gustavsbergs grönstrukturplan och bedöms ha ett påtagligt naturvärde och vara ett ekologiskt stråk.

En exploatering innebär att delar av området kommer hårdgöras vilket påverkar Gustavsbergs sammanhängande grönstruktur samt har en inverkan på dagvattenhanteringen. Då marken inte är ianspråktagen eller att närliggande bostadsområde inte är av kulturhistoriskt värde, bedöms en exploatering av området inte ha någon inverkan på kulturmiljön.

### Konsekvenser för medborgarna

Medborgarna kommer ges möjlighet att lämna in synpunkter på detaljplanen under samråd och granskning. Området har pekats ut som ett naturområde med upplevelse av hög skogskänsla med en påtaglig nyttjandegrad, då stigar har påträffats i området. En ny detaljplan kan innebära att området som nyttjas av kommunens invånare för rekreation försvinner i samband med exploatering. En ny detaljplan innebär dock att fler människor kan bosätta sig inom området Charlottendal med närhet till natur, service och kollektivtrafik.

### Konsekvenser för barn

Området kan erbjuda attraktivt boende för barnfamiljer och andra med närhet till förskola och skola. Beslutet stödjer de rekommendationer som anges i översiktsplanen 2012-2030 kring planering och lokalisering av nya förskolor. Dessa är bland annat att de ska placeras intill bebyggelse, att de är lätta att nå till fots, med cykel eller bil och att de ligger i anslutning till ett naturområde så att undervisning kan bedrivas utomhus. En ny friliggande förskola i planerat läge borde få positiva konsekvenser kring barns fortsatta möjligheter till kunskapsutveckling.

### Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Planområdet	Bilaggs
2	Orienteringskarta	Bilaggs
3	Gällande detaljplan för del av Charlottendal (dp 101)	Bilaggs

Stellan Folkesson  
Kommundirektör

Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef