



Planbesked och start-PM för del av Gustavsberg 1:7, del av Mölnvik 1:1 och del av Tjustvik 1:1, bostadsbebyggelse m.m. i Östra Charlottendal

Förslag till beslut

1. Sökanden ges i besked att kommunen är beredd att, i en detaljplaneprocess, pröva bostadsbebyggelse mm. på fastigheterna Gustavsberg 1:7, del av Mölnvik 1:1 och del av Tjustvik 1:1.
2. Plankostnadsavtal tecknas med sökande.
3. Start-PM för detaljpaneläggning av Östra Charlottendal godkänns.
4. Detaljplanen bedöms bli antagen under andra kvartalet 2017.
5. Avgift för planbesked är 31 150 kr enligt plantaxa för 2015. Faktura på avgiften skickas separat.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Ansökan om planbesked avser planläggning för bostadsbebyggelse, friluftsgård, särskilt boende, infartsparkering och naturreservat.

Bostäder i kollektivtrafikhärlägen bidrar till en hållbar bebyggelseutveckling med goda resvanor, vilket minskar klimatpåverkan, luftföroreningar, försurning, trängsel m.m. Det goda kollektivtrafikläget talar även för en hög exploateringsgrad. Kommunikationerna till Östra Charlottendal kommer att påverka trafikbelastningen och tillgängligheten till Gustavsbergsvägen och trafikplats Gustavsberg. Exploateringen av bostäder behöver samordnas infrastrukturmässigt med pågående arbete med planprogram för Ingarökrysset.

Ansökan är i enlighet med rekommendationer i Regional utvecklingsplan (RUFSS 2010) och riktlinjer i Översiktsplan 2012-2030. Arbete med att bilda naturreservat sker parallellt med föreslaget detaljplanarbete. Ett positivt planbesked kan lämnas.



Röd cirkel illustrerar läge för ansökt bostadsbebyggelse, grön cirkel läge för naturreservat.

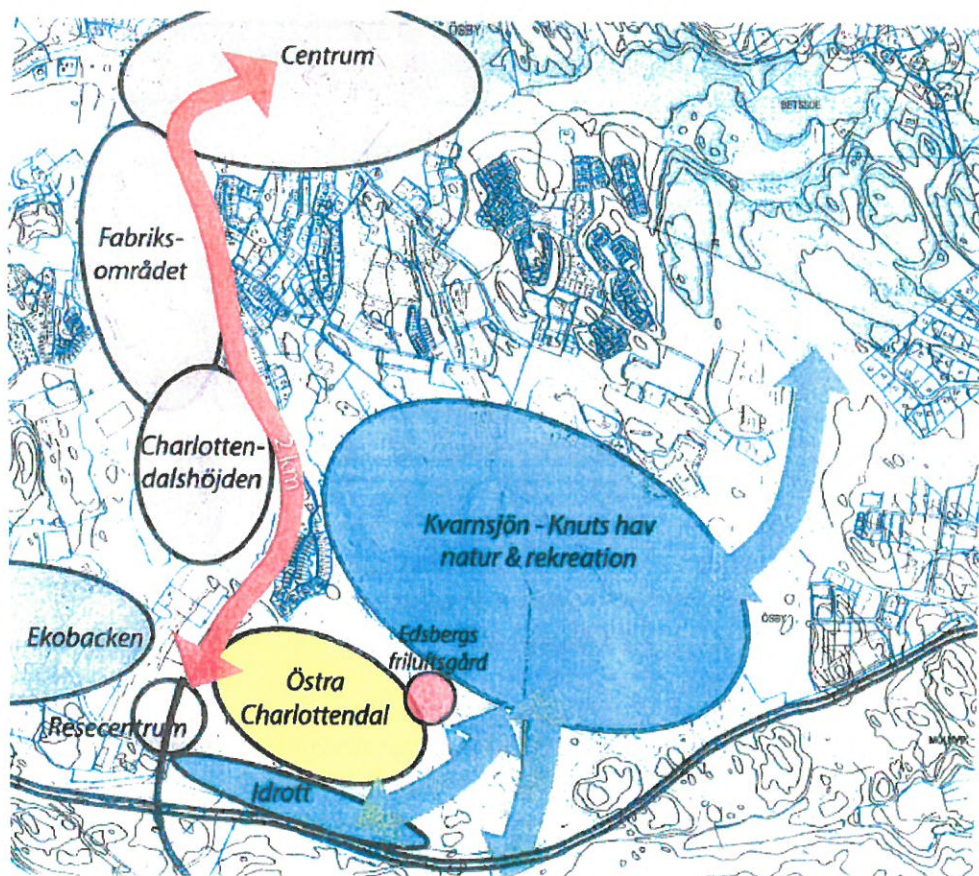
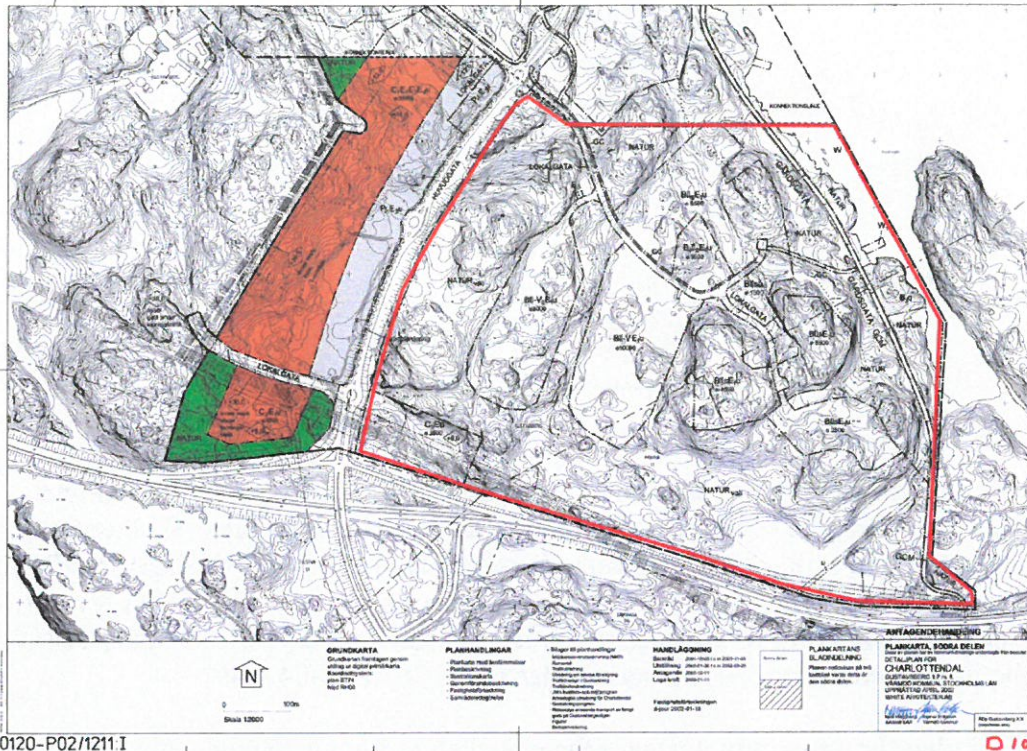


Illustration tillhörande ansökan.

Bakgrund

Detaljplan Dp 101 för Charlottendal vann laga kraft 2003. Det aktuella området ingick i detaljplaneförslaget men undantogs från antagande.

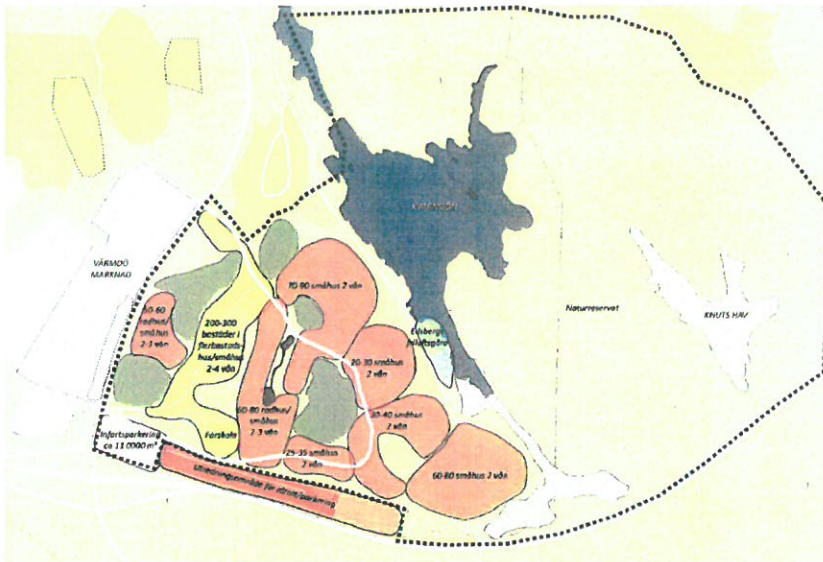


Detaljplan Dp 101, del 2. Området som undantogs från Dp 101 redovisas med röd avgränsning.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser planbesked för planläggning för bostadsbebyggelse, friluftsgård, särskilt boende, infartsparkering och naturreservat. Då planbesked och start-PM enligt plan- och bygglagen endast kan ges för detaljplan skrivs en särskild start-PM för naturreservatet.

I idéskissen tillhörande ansökan redovisas totalt 575-795 bostäder. Idéskissen omfattar även en infartsparkering intill trafikplats Gustavsberg om ca 11 000 kvm, förskola, friluftsgård kring torpet Edsberg vid Kvarnsjön. Utanför ansökt planområdet redovisas utredningsområde för idrott/parkering.



Skiss tillhörande ansökan om planbesked.

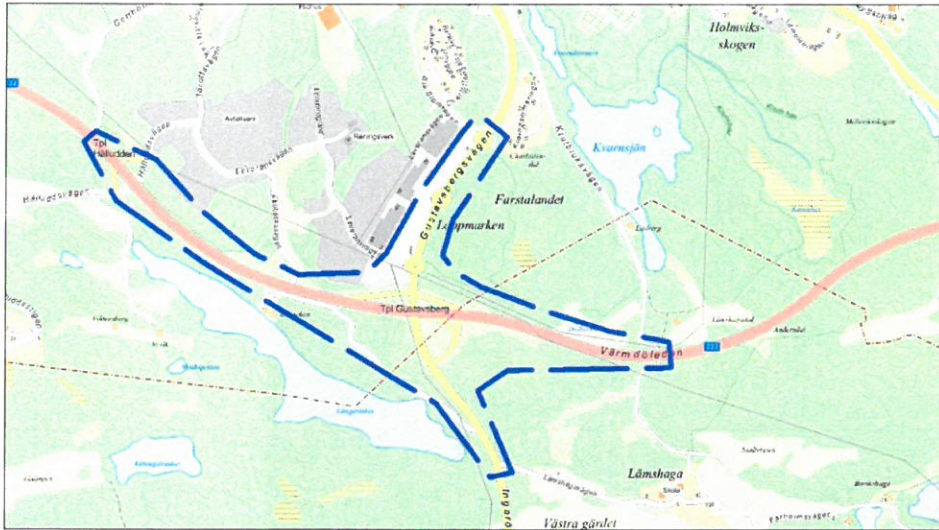
Aktuellt område ligger inom planprogramsområdet för Ingarökryssat. Programmets syften är att möjliggöra infrastrukturförbättringar: GC-väg, knutpunkt för busstrafik, infartsparkeringar, trafikplatserna Gustavsberg och Hålludden samt kollektivtrafikfält. Inom programmets ramar ska även anläggningar som reglerar vattennivån i Kvarnsjön samt naturreservat kring Kvarnsjön och Knuts hav utredas (KS 2013-11-26 § 214) i enlighet med kommunens naturreservatsplan (SPN 2013-06-04 § 49).

Som underlag för programmet pågår arbete med att ta fram en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) i samarbete med Trafikverket och Trafikförvaltningen SLL.

Det är nödvändigt att exploateringen av Östra Charlottendal, med ett stort antal bostäder, samordnas såväl ekonomiskt som infrastrukturmässigt i avtal som tecknas med Trafikverket och Trafikförvaltningen för de kostnader som avser gemensam infrastruktur i Ingarökryssat.



Område för Ingarökryssat med röd avgränsning, naturreservat skrafferat.



Geografisk avgränsning för ÅVS Ingarökrysset.

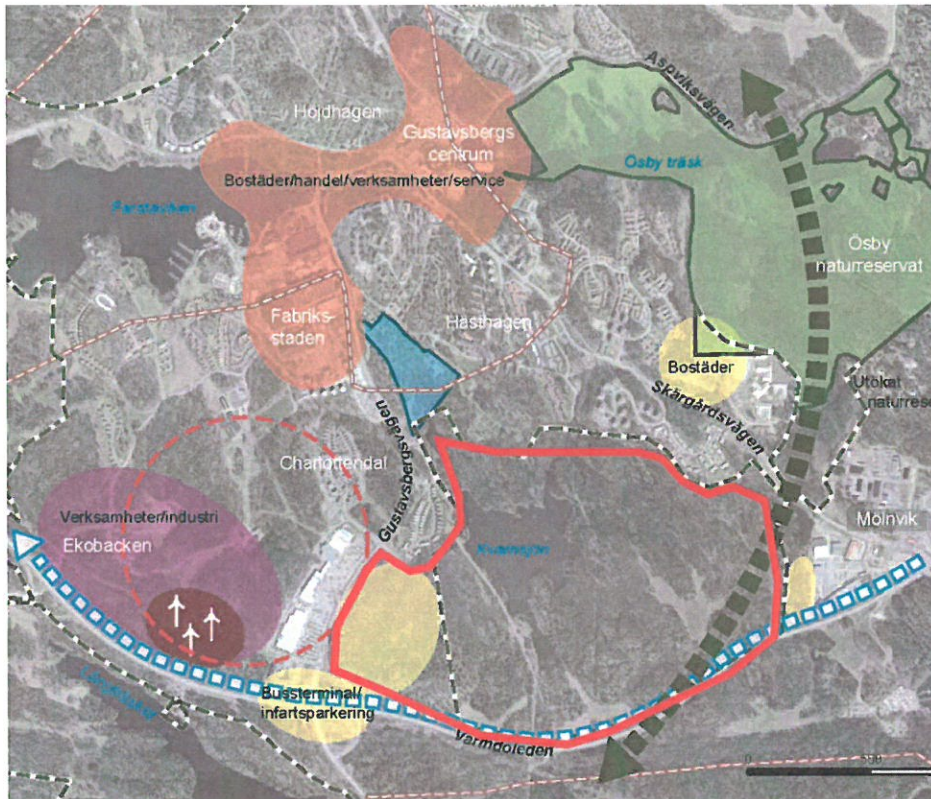
Bedömning

Gustavsberg är en regional stadsbygd med utvecklingspotential och hög regional tillgänglighet i Regional utvecklingsplan (RUFS 2010). Den regionala stadsbygden med utvecklingspotential omfattar stråk och områden som människor kan nå med matar buss, på cykel eller fots inom ca 1 200 m från stationer i spårssystem eller från större bussterminaler. Tillgänglighet är generellt högre i de centrala delarna och lägre längre ut. Det kan motivera högre bebyggelsestäthet i regionens centrala delar. Områden kan innehålla lokal grönstruktur och i några fall även naturreservat. I RUFS redovisas regional grönstruktur med svaga gröna samband inom ansökt område. Dessa samband behöver förstärkas vid planering av ny bebyggelse och infrastruktur. Ansökan ligger i linje med RUFS rekommendationer.

Området för ansökan ligger intill väg 222 som är riksintresse från trafikplats Gustavsberg mot Stockholm. Ansökan bedöms inte strida mot riksintresset. En 70 kV kraftledning som är ett riksintresse finns inom ansökt område. Nya byggnader och anläggningar ska placeras med skyddsavstånd från ledningen alternativt grävas ner.

Ansökt område ingår som utredningsområde i centrumområde Gustavsberg. Det anges enligt gällande översiktsplan 2012-2030 att Gustavsberg ska växa främst i de delar där det finns god tillgång till allmänna kommunikationer. Bebyggelsen ska anpassas till topografien och ny bebyggelse ska utformas så att den ger ett samtida avtryck. Ansökan uppfyller ÖP:s riktlinjer avseende bebyggelseutveckling.

Trafikplats Gustavsberg byggs ut och vid trafikplatsen ska resecentrum/bussterminal placeras. Markreservat redovisas norr om väg 222 för framtida spårburen trafik från trafikplats Mölnvik mot Stockholm. Reservatet ligger inom eller intill ansökt område. Ansökan bedöms inte strida mot översiktsplanen under förutsättning att hänsyn till markreservatet tas i planläggning.

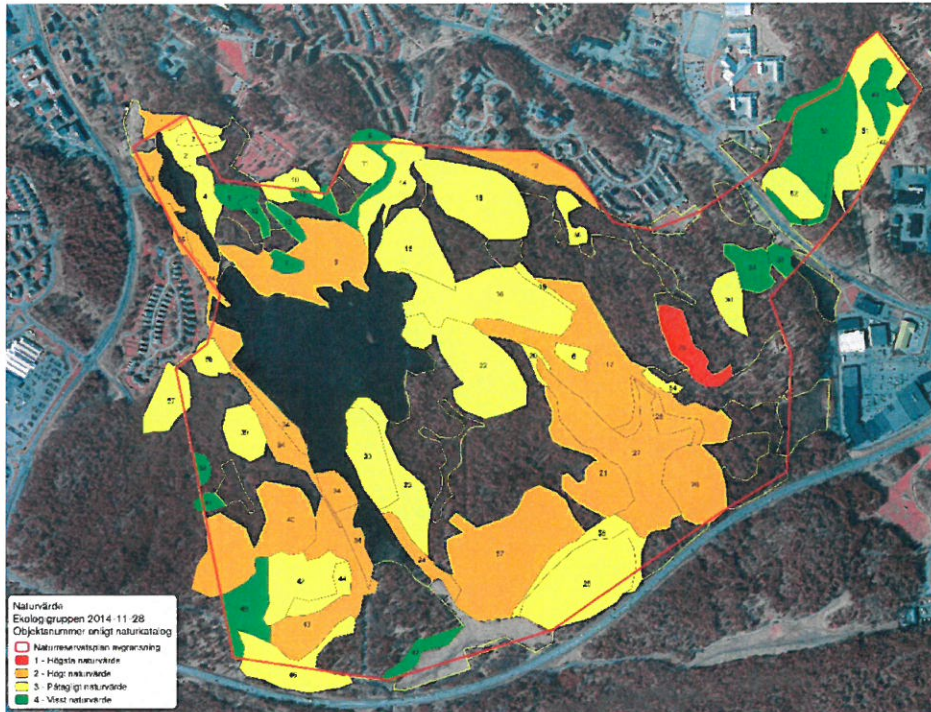


Gustavsbergs utveckling i översiktsplanen. Aktuellt område med röd avgränsningslinje.

I kommunens naturreservatsplan (SPN 2013-06-04 § 49) har området Kvarnsjön-Knuts hav-Holmviksskogen högsta prioritet av 13 föreslagna naturreservatsområden. I grönstrukturplan för Gustavsberg påtalas att inom det föreslagna området finns regionala värden för växt- och djurlivet och att området är ett populärt friluftsområde.

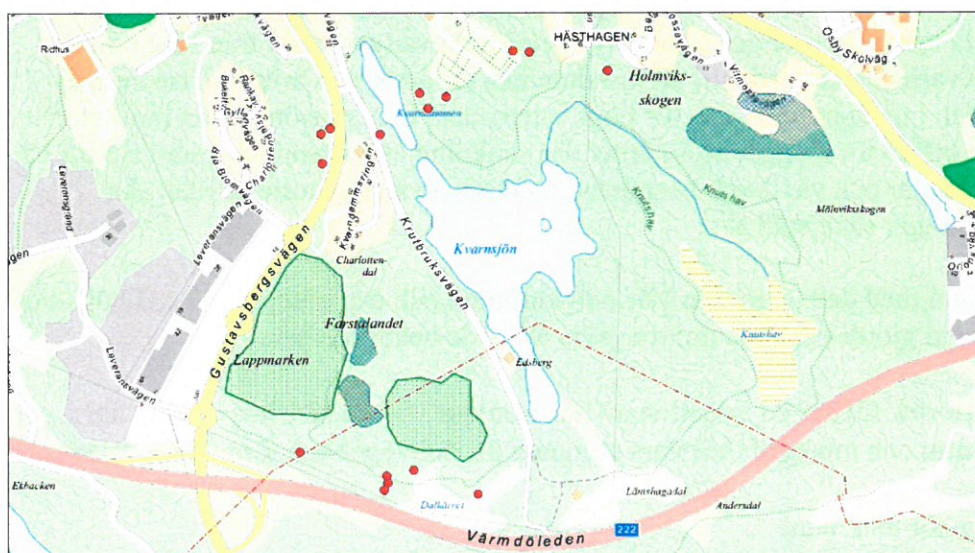
Ansökan ligger i linje med naturreservatsplanen och grönstrukturplanen. Bildande av naturreservat och upprättande av detaljplan avses ske parallellt.

Inom området finns hasselsnok som är rödlistad och skyddad enligt artskyddsförordningen. Inventering av arten måste ske. Om den påverkas krävs dispens från artskyddsförordningen. Kompensation kan delvis vara att skydda arten genom att bilda naturreservat för Kvarnsjön-Knuts hav-Holmviksskogen.



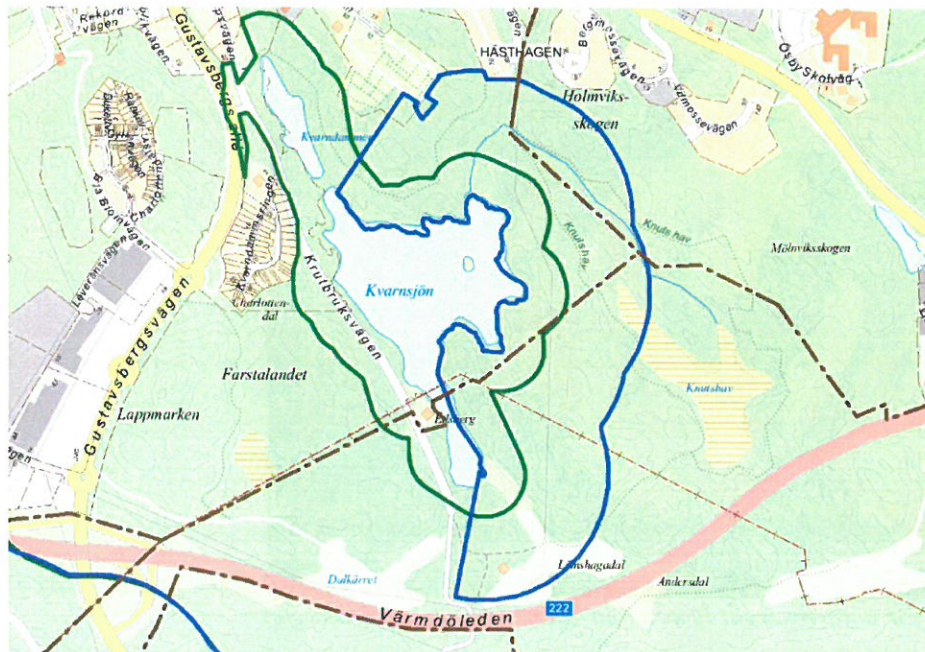
Inventering av området för naturreservat Kvarnsjön-Knuts hav-Holmviksskogen.

Tre naturinventeringar finns för området som i ansökan utpekats som bostadsområde. De värden som finns är främst knutna till större sammanhängande hällmarkstallskog, sumpbiotoper och grova träd. Enligt Swecos inventering från 2002 är dessa områden utpekade som naturmarker med höga naturvärden. Dessa värden ska beaktas i planarbetet och tillkommande bebyggelse ska anpassas till terrängen så att bergsprängning kan undvikas så långt som möjligt. Att bevara och förstärka befintliga våtmarker är ett viktigt steg i rening och fördröjning av dagvatten för att den goda vattenkvaliteten i Kvarnsjön kan bestå.



Inventering av området för sökt bostadsbebyggelse. Hällmarkstallskog illustreras med grön angränsningslinje, sumpmarker med grön skaffering och grova ekar med röda punkter.

Sedan våren 2014 omfattas östra och södra Kvarnsjön av 300 meter strandskydd. Delar av den planerade bebyggelsen ligger inom detta område. För att upphäva gällande strandskydd fordras särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap 18c§.



Strandskydd om 300 meter illustreras med blå linje och 100 meter med grön linje.

Kvarnsjön har tidigare varit en dricksvattentäkt för Gustavsberg och vattentäkt för porslinsfabriken. Sjön har mycket bra vattenkvalitet och det får inte försämrats enligt vattendirektivet, vilket ställer höga krav på hantering av dagvatten från det planerade bostadsområdet.

Utredningar har pågått under en längre tid kring Kvarnsjöns hydrauliska och hydrologiska system för att förstå konsekvenser och behov av åtgärder då vattenuttaget från sjön upphör. Hög vattennivå i Kvarnsjön kan leda till att jorddammen eroderar och brister. Utredningar tyder på att det redan i nuläget finns risk för högt vattenstånd i Kvarnsjön, vilket indikerar att det finns behov att utföra förebyggande åtgärder. En sänkning av vattennivån kan i sin tur ha negativ påverkan på djur och växtlivet. I samband med arbete med naturreservatet ska Kvarnsjöns anläggningar säkerställas.

Ett dialogseminarium med deltagare från Värmdö kommun och exploitören JM AB hölls den 22 mars 2016. Därvid gjordes sammanfattningsvis följande bedömningar:

- Områdets storlek tillåter en variation av bostadstyper, flerbostadshus och småhus.
- Befintlig natur och topografi bör vara styrande för bebyggelsens fördelning, täthet och placering.
- Sprängning bör undvikas.
- Blandade upplåtelseformer - bostadsrätter och hyresrätter.
- Konceptboenden för bland andra studenter, äldre och personer med funktionsnedsättning bör spridas ut i området.

- Verksamhet inom friluftsliv, sport och kultur kan förläggas inom området.
- Trygghet är viktigt för besökarna till anläggningarna.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanarbete genomförs med plankostnadsavtal. Exploateringsavtal och avtal om kostnadsfördelning kommer att upprättas omfattande Trafikverket, Trafikförvaltningen och JM.

Konsekvenser för miljön

Området består av orörd natur varav drygt en tredjedel avses att exploateras och närmare två tredjedelar skyddas genom reservatsbestämmelser. Bostäder i kollektivtrafikhärlägen kan leda till bland annat goda resvanor, vilket minskar klimatpåverkan, luftföroreningar och försurning. Kvarnsjöns mycket goda vattenkvalitet kan komma att påverkas negativt.

Konsekvenser för medborgarna

Det är positivt med tillskott av bostäder i kollektivtrafikhärlägen. Det är också positivt med friluftsgård kring torpet Edsberg vid Kvarnsjön samt naturreservat Kvarnsjön-Knuts hav-Holmviksskogen.

Konsekvenser för barn

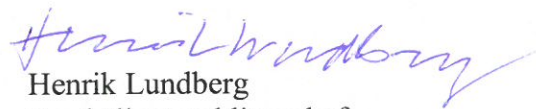
För barn är det positivt med friluftsgård i nära anslutning till Gustavsberg.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Ansökan om planbesked	Biläggs
2	Dokumentation från dialogseminarium 2016-03-22	Biläggs (7 sidor)



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

