



Handläggare
Sten Hammar
Planavdelningen

Diarienummer
2019KS/0891

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM för PFO-området Aspvik och exploateringsområdet Aspvik 1:18 m.fl.

Förslag till beslut

Start-PM för PFO-området Aspvik och exploateringsområdet Aspvik 1:18 m.fl. godkänns

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning



Översiktskarta. Utredningsområdet är markerat med en blå ring.

Aspvik med ett 100-tal villor och fritidshus ligger ca tre km öster om Gustavsberg. Området har höga natur- och kulturvärden med ekhagar, hållmarker och äldre sommarhus. Ett starkt bebyggelsetryck finns i området och flera ansökningar om planbesked har tidigare lämnats in. De boende har byggt ut ett lokalt VA-nät som ansluts till kommunens VA-nät i Ålstäket.

Förvaltningen föreslår nu planläggning av PFO-området Aspvik och av ett mindre exploateringsområde kring Sjötorpsvägen.

Bakgrund

Bebyggelseutveckling

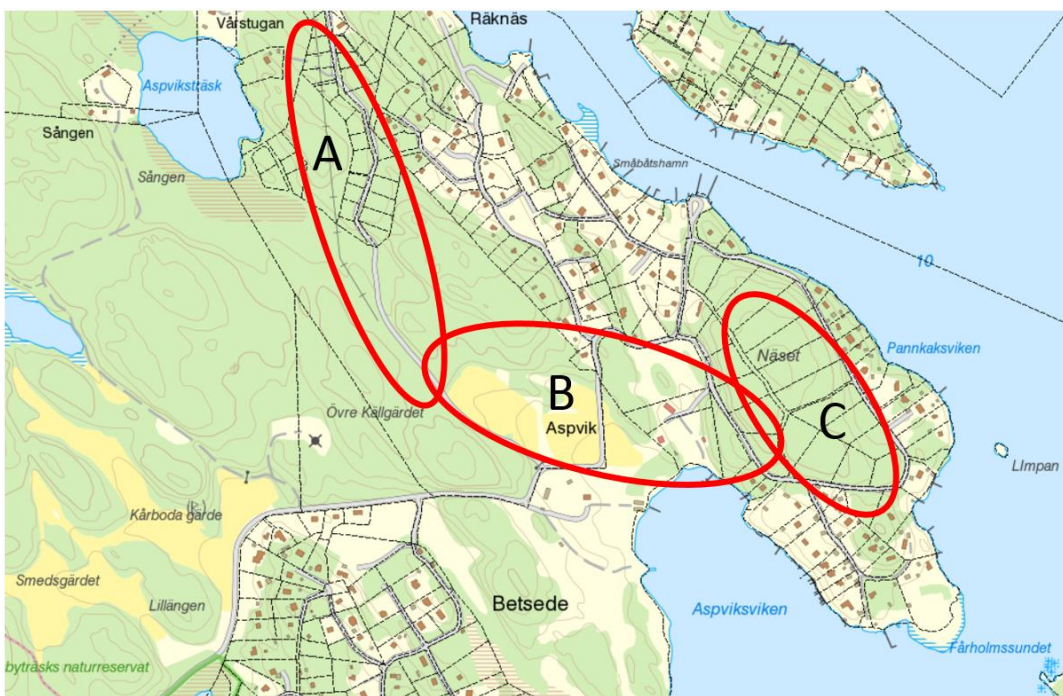
Aspvik ligger ca tre km öster om Gustavsbergs centrum och är till den största delen inte planlagt. Området är bebyggt med ett 100-tal villor och fritidshus. Flera ansökningar om

planbesked har inlämnats i Aspviks-området under senare år. Några har fått avslag, andra har återtagits före beslut. Flera nya fastighetsbildningar har genomförts och några bygglov har beviljats på tidigare obebyggd mark. Detta har i något fall resulterat i mycket stora byggnader i avvikande byggnadsstil som skiljer ut sig från den äldre bebyggelsen i området och med stora ingrepp i terrängen.

Tidigare planansökningar

JM AB är fastighetsägare till ca 20 fastigheter på höjden Näset i södra delen av området. Fastigheterna är bildade för ca 100 år sedan, de flesta med stora arealer mellan 4 000 och 10 000 m². Området på Näset ligger högt över omgivande bebyggelse och består av hållmarker och gammal gles hållmarkstallskog. JM AB är också ägare till ett 30-tal fastigheter längs Sjötorpsvägen. Även dessa är bildade för mer än 100 år sedan. Här är fastigheterna mindre, ca 1500 m² per fastighet.

JM AB ansökte under 2012 om att få bebygga obebyggda delar av Aspviks-området med ca 120 nya bostäder. Förslaget väckte då en stark lokal opinion och en medborgardialog genomfördes under mars 2013. Ärendet avgjordes därefter med ett avslag i samhällsplaneringsnämnden (SPN) i april 2013 (2012SPN/0165). Kommunens motivering var då att exploateringen saknade stöd i kommunens översiktsplan.



Karta över delområden A, B och C.

JM AB gjorde 2017 en ny ansökan till kommunen om att få planlägga sina fastigheter i området. Ansökan omfattade obebyggd mark i tre delområden:

- A. Obebyggda fastigheter i ett skogsområde längs Sjötorpsvägen (område A).
- B. Kulturlandskapet med öppen mark och ekar norr om Aspviks gård (område B).
- C. En bergig höjdrygg på udden i Råknäs (område C).

Denna ansökan återtog av JM efter att kommunens förvaltning skrivit fram ett förslag om negativt planbesked till kommunstyrelsens planutskott.

En ansökan om planbesked för ett område vid Räknäs båtvarv, Aspvik 1:195, har prövats av KSPU under 2018. Ansökan omfattade ca 25 nya bostäder i radhus, parhus och villor. KSPU beslutade då om avslag på planansökan. Motiven till avslag var bl.a. att en så tät bostadsbebyggelse passar bättre i kommunens centrumområden och att området idag har ett otillräckligt vägnät.

VA-utbyggnad och PFO-planläggning

En lokal VA-förening har byggt ut vatten och avlopp i området under 2017 och 2018 för ca 100 befintliga fastigheter i Aspviksområdet. Det lokala, enskilda VA-nätet ansluts till kommunens VA-ledningar i Ålstäket. I samband med bildande av gemensamhetsanläggning för VA-ledningarna i Aspvik har ett stort antal fastighetsägare anmält intresse av att förtäta området med nya VA-anslutningar, nya avstyckningar och nya bostadshus. Detta har skapat osäkerhet inom den kommunala förvaltningen kring utvecklingen i Aspvik eftersom området ännu inte är planlagt.

Räknäs-Aspvik har under 2018 prioriterats av KSPU för att planläggas med början senast år 2020 med en PFO-plan. Några av motiven för planläggning är att kunna hantera det starka bebyggelsetrycket, att skydda naturmiljö och kulturmiljö och att kunna samordna viktiga infrastruktursatsningar i området.

Ärendebeskrivning

Gällande bestämmelser

Inga riksintressen gäller i området. Ett mindre område med fem fastigheter är planlagt med byggnadsplan (BP 62). Byggrätten i planen är 120 m² för huvudbyggnad och 40 m² för komplementbyggnad. Övriga delar av området är inte planlagt. 100 meter strandskydd gäller inom både bebyggda och obebyggda delar av strandområdet.



Karta med bestämmelser. 100 meter strandskydd gäller i Aspvik (blå linje). Brunprickade områden med brun streckprickad ram är planlagda.

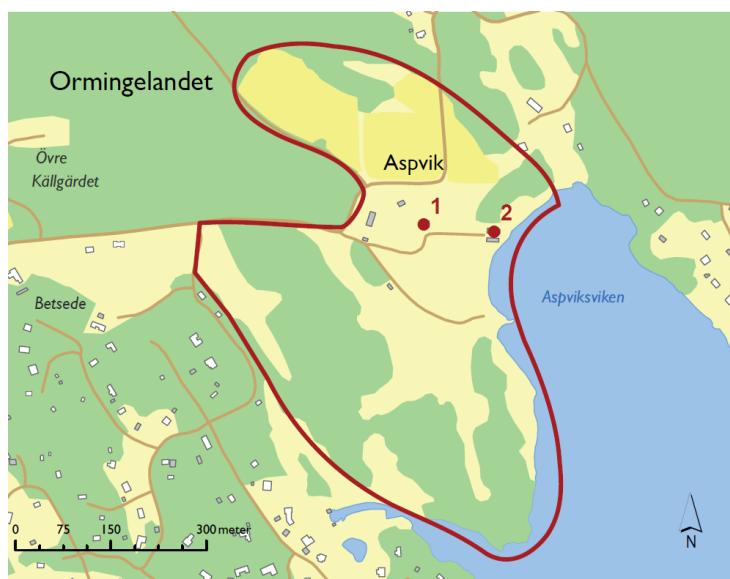
Kulturmiljö och naturvärden

Många av sommarvillorna i Aspvik är mer än 100 år gamla och har kulturhistoriska värden. Tomter och trädgårdar är ofta lummiga med stora lövträd. Den äldsta delen av bebyggelsen har tillkommit som sommarhus under slutet av 1800-talet längs de tidiga ångbåtslinjerna ut från Stockholm.

Runt Aspvik finns ett öppet kulturlandskap med gamla ädellövträd. Kommunens kulturmiljöprogram visar att området kring Aspviks gård har höga kulturvärden. Kring gården finns ett öppet och ålderdomligt kulturlandskap med åkrar och betade hagmarker som omges av skogsbryn med ekar och andra äldre lövträd. Inom detta område finns också en mindre ridanläggning med stall och hästhagar. Fortsatt hävd av ekhagarna och de öppna markerna är av stor betydelse för bevarandet av den samlade kulturmiljön. Landskapets kulturarv bedöms vara en viktig ekosystemtjänst.



Översikt över kända naturvärden och klassad jordbruksmark. Brunt= Jordbruksmark. Grönt: Ekskogsbryn norr om Aspviks gård. Orange raster=Nyckelbiotop norr om Betsede..

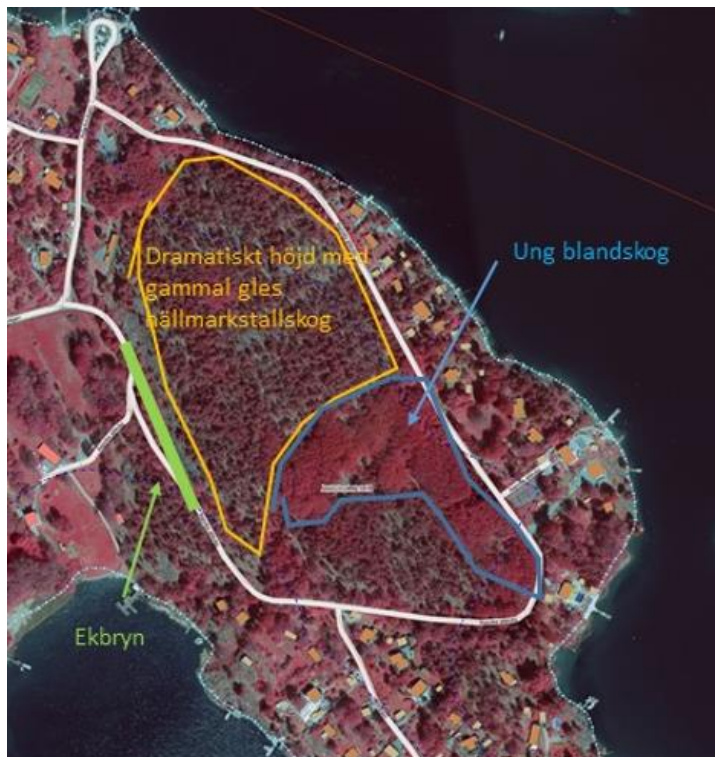


Karta kulturmiljö. Värdefull kulturmiljö kring Aspviks gård markerad i rött. Herrgårdsbyggnad (1) och sjöstugor (2).

Området består av ett för Värmdö typiskt spricklandskap med dramatiska bergiga höjder som domineras av äldre, gles hållmarkstallskog. I sluttningar mot kulturlandskapet växer stora ekar och andra äldre lövträd.

Ekhagarna och ekskogsbrynen har höga naturvärden. Aspviks ekmiljöer ligger i anslutning till en regional ekvärdekärna och bedöms ha goda förutsättningar för att hysa många rödlistade och skyddade arter. Flera skyddade och rödlistade fågelarter som gröngöling, stare, och gulspurv har rapporterats i detta område (Artportalen 2019). De betade hagarna och brynmiljöerna utgör viktiga habitat för hotade bin. De öppna betes- och jordbruksmarkerna vid Aspvik utgör klass 4 jordbruksmark och bedöms vara viktiga att bevara för att säkra framtida lokal matproduktion.

Skogen i norra delen av området är mer trivial och bedöms inte hysa några höga naturvärden. Området ligger dock inom den regionala grönkilen Nacka-Värmdökilen.



Översikt över naturvärden på Näset.

På Näset finns en dramatiskt höjd som domineras av gles hållmarkstallskog med lång skoglig kontinuitet och gamla senvuxna tallar. Hållmarken har höga rekreativa värden och höga natur- och landskapsvärden. Genom skogen på höjden löper en promenadstig. I södra slutningen av kullen finns ett värdefullt skogsbryn med stora ekar. Skogspartiet i Näsets sydöstra del har påverkats av skogsbruk och domineras av ung blandskog och saknar högre naturvärden.

Kommunikationer och service

Bil- och busstrafik till området går idag längs Aspviksvägen som är enskild väg och förvaltas av en vägförening. Gång- och cykelbana och belysning saknas mellan Munkmora och Aspvik.

På sträckan öster om Munkmora är vägen relativt smal och slingrar fram genom ett delvis kuperat kulturlandskap.

Skola finns närmast i Ösbyskolan, annan service i Mölnvik och i Gustavsberg. Till Mölnvik och Ösbyskolan är det också möjligt att gå och cykla via Betsede på vägar och stigar av varierande standard, sträckan är ca tre km.

Bedömning

Allmänt

Förvaltningen bedömer att Aspviksområdet på sikt kan utvecklas till att bli en del av tätorten Gustavsberg. Området har fortfarande stora brister i infrastruktur och vägnät som behöver åtgärdas. Förvaltningen bedömer också att planläggning behöver påbörjas för att hantera det starka bebyggelsestryck som finns i området. Därmed förbättras rättssäkerheten för fastighetsägarna när den byggbara marken får kända och förutsägbara byggrätter. En detaljplan kan också bidra till ett bevarande av kulturmiljön och naturmiljön, förbättring av trafiksäkerheten och till en fortsatt VA-utbyggnad.

Det värdefulla kulturlandskapet med ekar och hagar behöver sparas som naturmark och undantas från bebyggelse liksom större delen av hållmarkstallskogen uppe på Näset. Värdefulla naturmiljöer och skyddsvärda träd bör kartläggas och skyddas under planarbetet.



Karta. Området är här indelat i två föreslagna detaljplaneområden. PFO-området Aspvik är markerat med blå ram. Exploateringsområdet Aspvik 1:18 är markerat med röd ram.

Planläggningen av den befintliga bebyggelsen i Aspvik bör ske genom att området planläggs som ett PFO-område. Den västra, obebyggda delen av Aspviksområdet som kan exploateras bör planläggas som en exploateringsplan. Förvaltningen bedömer att delar av den mark som ägs av JM vid Sjötorpsvägen kan bebyggas med ett 50-tal nya bostäder. Det gäller särskilt område A kring de norra delarna av Sjötorpsvägen. Område B vid Aspviks gård ingår i en värdefull kulturmiljö och bör inte bebyggas. Område C vid Näset är ett brant och höglänt hållmarksområde med höga naturvärden och rekreativa värden som inte heller bör bebyggas. Med ett sådant begränsat tillskott av bebyggelse bedöms karaktären i området kunna bevaras samtidigt som underlaget för kollektivtrafik och viktiga infrastruktursatsningar ökar.

Planläggning av kulturmiljöområdet Aspvik och område B

Den södra delen av JM:s fastighet Aspvik 1:18 ingår i ett kommunalt kulturmiljöområde. Detta öppna kulturlandskap med ekar och hagmarker bör bevaras och undantas från bebyggelse. Planarbetet bör också bedrivas med inriktningen att den ridanläggning som finns inom fastigheten ska kunna ligga kvar och att tillräckliga skyddsavstånd ska kunna upprätthållas mellan ridanläggning och bostäder.

Planläggning av PFO-området Aspvik och område C

Området omfattar ett 100-tal bebyggda bostadsfastigheter med både äldre och nyare bebyggelse. I området finns ett nytt VA-nät som sköts som en gemensamhetsanläggning. Områdets planläggning styrs av riktlinjerna i kommunens översiktsplan:

- Områdets karaktär ska bibehållas genom att förtätning undviks.
- Planeringen ska ta hänsyn till strandskydd och känslig natur.
- Dagvattenutredningar ska utföras.
- Busshållplatser, cykelvägar och infartsparkering ska utvecklas.
- Enskilt huvudmannaskap tillämpas för mindre vägar och grönytor.

Varvsområdet längst ut på Västra Räknäsvägen bedöms kunna planläggas för ett 10-tal bostäder. För att bevara områdets karaktär med mindre vägar och grönområden bör förtätningen inom hela PFO-området vara begränsad.

Obebyggda fastigheter inom den östra plandelen, PFO-området, bör i de flesta fall inte bebyggas. Det gäller särskilt område C uppe på hållmarken på Näset. JM:s obebyggda fastigheter här har en storlek och en ålder som innebär att de inte utan planprovning kan betraktas som färdigplanerade och byggbara bostadsfastigheter. Eventuell ny bebyggelse på dessa fastigheter behöver nog vägas mot strandskydd, naturvärden och rekreationsvärden. De skisser som JM redovisat i en tidigare planansökan visar en mycket brant tillfartsväg, delvis inom strandskyddsområdet. Denna väg kan inte få rimlig lutning och tillgänglighet utan stora ingrepp med bergskärningar och utfyllnader i hållmarksområdet. Nya bostäder på hållmarken uppe på Näset skulle också innebära att stora delar av hållmarkstallskogen med höga naturvärden och höga rekreationsvärden tas bort.

De sydöstra, lägre delar av Näset som möjligen skulle kunna bebyggas ligger längs Aspviks Alléväg i den östligaste delen och utanför strandskyddat område. Detaljplanen för PFO-området kommer att finansieras med planavgifter som tas ut i samband med bygglov.

Planläggning av exploateringsområdet Aspvik 1:18 m.fl.

JM har tidigare ansökt om planbesked för att bygga bostäder längs Sjötorpsvägen. Se område A i kartan ovan. Område A bedöms kunna rymma upp till 50 nya bostäder i småhus.

JM har i tidigare planansökningar föreslagit en relativt tät villabebyggelse på små tomter. Planarbetet bör inriktas på att förtäta bebyggelsen kring JM:s befintliga, obebyggda fastigheter i den norra delen av fastigheten Aspvik 1:18. Sjötorpsvägen kommer troligen att bli uppsamlingsgata för den tillkommande bebyggelsen inom exploateringsområdet. Här blir det särskilt viktigt att skapa en säker trafikmiljö för gående och cyklister. De nya bostäderna kan behöva samlas kring korta lokalgator för att Sjötorpsvägen ska kunna hållas fri från utfarter.

Detaljplanen kommer att finansieras med plankostnadsavtal.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet kan medföra kommunala investeringar i Aspviksvägen och i GCM-vägar som behöver anläggas till Ösby grind och till Mölnvik/Ösbyskolan. Delar av dessa kostnader bedöms kunna täckas genom exploateringsavtal med berörda fastighetsägare.

Detaljplanarbetet för exploateringsområdet kommer finansieras med plankostnadsavtal och för PFO-området med planavgifter i samband med bygglov.

Konsekvenser för näringslivet

Beslutet innebär nya exploateringsmöjligheter för fastighetsägare i området. Berörda fastighetsägare behöver bidra till kostnader för infrastruktur i området.

Konsekvenser för miljön

Bostadsnära rekreationsområden och livsmiljöer för växter och djur kan påverkas negativt om bebyggelse tillkommer som tar grönområden i anspråk. Dagvatten ska tas omhand så att recipienten Torsbyfjärden inte påverkas negativt. Kulturmiljön kan få ett bättre skydd om värdefulla byggnader kan planläggas med skyddsbestämmelser.

Konsekvenser för medborgarna

Detaljplanprocessen omfattar samråd, granskning och information på kommunens hemsida som ger medborgarna möjlighet till information och påverkan. Underlaget för kollektivtrafik och GCM-vägar förbättras när området kan bebyggas med fler bostäder.

Konsekvenser för barn

GCM-vägar och säkra skolvägar kan byggas ut. Trafiksäkerheten kan förbättras om kommunen blir huvudman för Aspviksvägen. Planläggning av ridanläggningen kan bidra till att stärka ridsport för barn och ungdomar i området.

Sändlista för beslutsexpediering

JM AB

JM Bostad

Vägföreningen och VA-förening i Aspvik,

c/o Johan Neuman östra Räknäsvägen 12, 134 38 Gustavsberg

Diarienummer
2019KS/0891

Christina Leifman
Samhällsbyggnadschef

Fredrik Cavallin
Planchef