



Handläggare
Björn Wallgren, Tele: 08-570 485 38
Niklas Wårdell, Tele: 08-570 476 73
Samhällsbyggnadskontoret/PEX

Diarienummer
12SPN/0268

START-PM

Styrsvik 1:32, 1:51 och 1:82, Runmarö hamn



Figur 1. Översikt: Röd markering visar planområdet

Bakgrund

Värmdö bostäder har 2007 utan framgång undersökt förutsättningarna för hyresbostäder på en intilliggande fastighet. Restaurangverksamheten på fastigheten Styrsvik 1:51 har upphört p.g.a. olönsamhet under lågsäsong.

Boende på Runmarö har påtalat bristen på parkeringsplatser vid Styrsvik brygga, vidare är det brist på plats för parkerande cyklar. Kommunen har 2013 anlagt en parkeringsplats på fastigheten Styrsvik 1:39.

Gourmet Food Financial AB har låtit Tengbom (2011-10-13) göra en platsanalys av Styrsvik, vilken visade på möjligheten att utveckla service, rangering för lastning och lossning, infartsparkering, cykelparkering, nybyggnad av radhus och enfamiljshus samt service och handel.

Gourmet Food Financial AB har återkommit med ett PM daterat 2014-05-21 med en något modifierad planstruktur och projektinriktning, dessutom med en något lägre exploateringsnivå.

Runmarö ingår inte i kommunens VA-verksamhetsområde.

Planeringsförutsättningar



Figur 2. Orienteringskarta: Röd markering visar planområdet med föreslagen exploatering, grön streckprickad linje markerar gräns för strandskydd, rutmarkerat område visar läge för pågående planarbete inom Styrsvik 1:39.

Syfte och mål

Gourmet Food Financial AB har inkommit med förslag (se PM daterat 2014-05-21) på upprättande av detaljplan för att möjliggöra förtätning av hamnområdet i Styrsvik med radhus och fristående enfamiljshus. En småbåtshamn samt en servicebyggnad med bl.a. restaurang föreslås. Planen syftar även till att ordna upp allmänna förhållanden i hamnområdet där kommunen har ansvar att det fungerar med renhållning och framkomlighet.

Preliminär avgränsning och områdets läge

Planområdet är beläget på västra delen av Runmarö ovan Styrsviks brygga. Berörda fastigheter inom planområdet är Styrsvik 1:32, 1:51 och 1:82. Fastigheterna inom planområdet är inte sedan tidigare planlagda. Ägare till fastigheterna är Gourmet Food Financial AB.

Inom planområdet finns det olika väghållare. Trafikverket äger väg 697 och övriga vägar är privatägda.

Förutsättningar

Området är av riksintresse enligt 4 kap. 1, 2 och 4 §§, Miljöbalken, MB. Inom Styrsvik finns kulturhistoriskt intressanta miljöer (se fig. 3). Området är inte planlagt sedan tidigare. Strandskydd om 100 meter gäller för de icke planlagda områdena.

I översiktsplanen 2012 – 2030 rekommenderas att Styrsviks brygga ska vara huvudbrygga för godstransporter.

Ny sammanhållen bebyggelse bör främst tillkomma i anslutning till Styrsvik och möjligheten att komplettera med hyresbostäder bör vidare utredas. Vidare bör besöksnäringen utvecklas betydligt.

Utifrån rekommendationerna i översiktsplanen och efter diskussioner inom samhällsbyggnadskontoret, kan vi inte se att den föreslagna exploateringen strider mot gällande översiktsplan. Tvärtom kan det vara lämpligt om Runmarö som är en kärnö kan förstärkas med service, verksamheter och visst boende vid Styrsvik.

Kommunen äger två fastigheter i närhet av planområdet, Styrsvik 1:39 och Styrsvik 1:84. Det finns i nuläget inget intresse av att dessa ska ingå i planområdet.

Miljöbedömningar inom planområdet

I samband med uppstart av planarbetet kommer det att göras en behovsbedömning. Behovsbedömningen kommer att visa på om den föreslagna detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Utifrån behovsbedömningen beslutas även om vilka utredningar som bör göras.



Figur 3. Översiktlig kulturinventering

Områdesbeskrivning

Runmarö är en av de fem kärnöarna och på ön finns ca 250 bofasta. Förskola, skola och bibliotek finns i Uppeby. På ön finns också livsmedelsbutiker, apotek och ombud för systembolaget. Alla fastigheter har enskilda vatten- och avloppsanläggningar med relativt bra tillgång på grundvatten på öns västra sida.

Västra delen av det föreslagna planområdet utgörs av Styrsviks brygga, med en strandzon som vetter ut mot Nämdöfjärden. I strandzonen söder om bryggan finns det ett vackert hållparti. Området mellan hållparti och hamnområdet består av blandskog (barr och löv).

Söder om blandskogen finns det trivial lövskog (skog som inte räknas som ädellövträd t.ex. björk, asp, sälg). Största delen av området består av anlagd gräsmark. Inslag av lövträd finns även bland bebyggelsen. Visa delar inom planområdet är inte inventerat.

Hamnområdet är till största del hårdgjort och där finns idag bl.a. en restauranglokal och ett mindre rangerområde där cyklar ofta parkerar. Då turbåtar och taxibåtar anlägger kan störningar uppstå.

Från hamnområdet leder väg 697 upp mot de centrala delarna av Styrsvik, där det bl.a. finns en lanthandel.

Bebyggelsen inom planområdet består idag av bl.a. permanentboende, fritidsboende och tidigare restaurang.

Planarbete

I planarbetet behöver göras en lämplig avvägning mellan exploaterings- och allmänna behov. Hänsyn skall visas områdets förutsättningar med hänsyn till geologiska förhållanden, natur- och kulturvärden samt landskapsbild. Hänsyn skall tas till buller- och trafikstörningar samt till riskbedömningar.

Kontoret bedömer att följande utredningar behövs för att upprätta detaljplanen.

- Vatten-, spillvatten- och dagvattenutredning
- Avfallshantering
- Övergripande geoteknisk utredning
- Kulturinventering
- Landskapsanalys
- Naturinventering

Ytterligare utredningar som ska göras inom planområdet beslutas efter färdigställd behovsbedömning.

Finansiering

Ett planavtal behöver upprättas mellan Gourmet Food Financial AB och Värmdö kommun som reglerar förutsättningar och ansvar för framtagandet av planen.

Enkel projektkalkyl:

- Upprätta detaljplan och utredningar:

Kommunens resurser, grovt uppskattade	600 000 kr
Externa tjänster, grovt uppskattade	800 000 kr

Projektorganisation

Projektet kommer att drivas med såväl egen personal som upphandlade konsulter.

Projektledare	Niklas Wårdell
Planarkitekt	Björn Wallgren
Exploateringsingenjör	Terese Jörgensen
Övriga medarbetare	Ej tillsatta

Preliminär tidplan

En preliminär tidsplan för projektet:

Planavtal	oktober 2014
Samråd	vår 2015
Granskning	höst 2016
Antagande	vår 2016