

Handläggare
Rick Hoogduyn
Plan- och exploateringsenhetenDiarienummer
15KS/167

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM, ändring av detaljplan för Siggesta 1:6

Förslag till beslut

Start-PM för ändring av detaljplan 203 omfattande del av Siggesta 1:6 godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

I gällande detaljplan för Siggesta 1:6 finns bl.a. byggrätter för fyra byggnader med en tillåten byggnadsarea (BYA) om 150 kvadratmeter (kvm) vardera. Sökande önskar utökning av tre dessa byggrätter med 30 kvm till 180 kvm, en byggrätt med utökning 100 kvm till 250 kvm och högre byggnadshöjd med 0,7-1 m för de aktuella byggrätterna. Detaljplanändringarna omfattar även en ändrad användning för aktuella byggnader, från bostadsändamål till hotellverksamhet.

Förvaltningen bedömer att det inkomna förslaget med detaljplanändringar är i överensstämmelse med den gällande detaljplanens syfte, samt uppfyller kraven i plan- och bygglagen.



Planområdesgräns - heldragen röd linje. Streckad linje redovisar området som ändringarna avser.

Diarienummer
15KS/167

Bakgrund

Siggesta gård ligger i ett kulturlandskap vars struktur till stora delar varit oförändrad sedan början av 1900-talet. Området kring gården har utvecklats från en renodlad jordbruksfastighet till en verksamhet med tyngdpunkt på besöksnäring.

Ett planprogram med syftet att möjliggöra etablering av ett nytt hotell med konferenslokaler i anslutning till herrgården färdigställdes under våren 2007.

Nu gällande detaljplan, Dp 203, vann laga kraft 27 september 2013. Gällande detaljplan för området medger också byggrätt för en ny hotellanläggning med ca 150 hotellrum samtidigt som befintliga kulturmiljöer ska skyddas. Syftet med gällande detaljplan är vidare bl.a. att skapa en hållbar utveckling kring Siggesta Gård, stärka skyddet för bebyggelse inom kulturmiljön, bevara höga naturvärden och förbättra tillgängligheten för allmänheten. Sökanden har angivit i ansökan om planändring att anläggande av hotell enligt nu gällande detaljplan inte längre är aktuellt.

Ägaren till fastigheten Siggesta 1:6, AB Kornetten, inkom den 29 januari 2015 med en ansökan om ändring av den gällande detaljplanen (Dp 203).

Ärendebeskrivning

Syftet

Syftet med planändringen är att möjliggöra en utökning av hotellverksamheten på andra platser än den plats som medges i nu gällande detaljplan men att befintlig hotelllokalisering också ska kvarstå enligt gällande detaljplan. I gällande detaljplan finns byggrätter för fyra byggnader med en tillåten byggnadsarea (BTA) på 150 kvm vardera. Detaljplanändringen avser en utökning av tre byggrätter med 30 kvm till 150 kvm, utökning av en byggrätt med 100 kvm till 250 kvm och högre tillåten byggnadshöjd för de fyra byggrätterna med 0,7-1 m. Planansökan omfattar även ändrad användning för dessa fyra byggrätterna, från bostadsändamål till hotellverksamhet. Idag är dessa fyra byggrätter utpekade i gällande detaljplan som bostäder som ska anpassas till bebyggelsens kulturvärden.

Planområdet

Gällande detaljplan, Dp 203, avgränsas i nord-sydlig riktning av väg 274. På den östra sidan av vägen ligger Siggesta gård. Här finns matservering, butiker och en konsertlokal. Bredvid gården finns ett café, ett ridhus och ett stall med ridskoleverksamhet. Här finns även friluftaktiviteter som bangolf, fotbollsgolf och naturstigar. I skogsbrynet mot norr ligger arbetarbostäder av varierad ålder längs en liten bygata. En mindre herrgårdsbyggnad med två flyglar, belägna på en höjd väster om vägen har byggts om för konferens- och kontorsverksamhet. Nordväst om herrgården ligger den östra av de två sjöar som utgör Siggesta träsk omgiven av våtmarksområden och sumpskogar. Detaljplanändringarna som ska prövas i kommande planarbete begränsar sig till det området vid skogsbrynet där arbetsbostäderna längs bygatan finns.

Ingen mark i anslutning till gällande detaljplan är i dag detaljplanelagd. Hur stor del av Siggesta 1:6 som ska ingå i planändringen måste studeras vidare.

Diarienummer
15KS/167

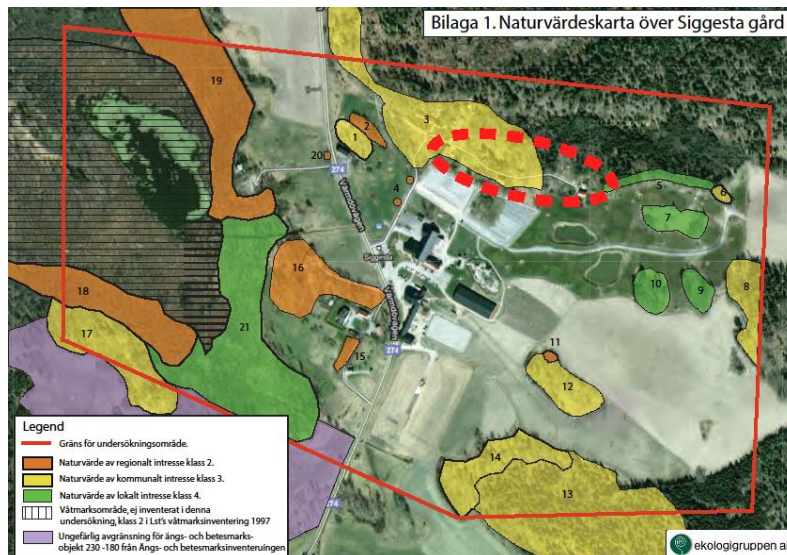


Översiktskarta över Siggesta gård. Streckad linje redovisar området som ändringarna avser.

Översiktliga planer

Siggesta gård är ett utpekat arbetsplatsområde i kommunens gällande översiktsplan med anläggningar för turism, friluftsliv, kultur med planer på konferenshotell. För detta område anger översiktsplanen att utvecklingen av kultur, utbildning och eventanläggningen ska främjas. I kommunens översiktsplan är Siggesta också utpekat som en kulturmiljö av riksintresse, som ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada riksintresset. Varje förändring inom riksintresset ska prövas med hänsyn till kulturmiljövärdena.

Natur



Naturvärdeskarta över Siggesta gård. Streckad linje redovisar området som ändringarna avser. (Naturvärden vid Siggesta gård, Värmdö kommun, Ekologigruppen 2011)

Planområdet som berörs av detaljplanändringar omfattas delvis av det gula området enligt karta ovan. Det aktuella området utgörs av ekmiljöer med inslag av gammal ask. I den västra delen står ekarna förhållandevis tätt och bildar en sammanhängande miljö. I den centrala och östra delen av området står ekarna mera spritt, här finns även inslag av äldre askar.

Diarienummer
15KS/167

Överlag har ekarna god vitalitet och är mer eller mindre vidkroniga. Även grov gammal tall förekommer i området. Den centrala och östra delen utgörs av tomtmark och annan trivial mark.

Området bedöms vara av kommunalt intresse, vilket motiveras av förekomsten av äldre ek och ask.

Strandskydd

I gällande detaljplan, Dp 203, har det utökade strandskyddet (300 m) på land upphävts inom hela planområdet. Eftersom planarbetet avser detaljplanändringar återinträder strandskyddet inte.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att det finns förutsättningarna för hotellverksamhet på de föreslagna platserna. I arbetet med gällande detaljplan, Dp 203, har placeringen för fler byggnader, i anslutning med befintliga bebyggelse, prövats. Kommande detaljplanarbete är begränsat till att pröva en utökning av fyra befintliga byggrätter i gällande detaljplan, samt att pröva ändrad användning från bostadsändamål till hotellverksamhet för dessa fyra byggrätter. Redan idag används omkringliggande område för hotellverksamhet och det erbjuds olika typer av service för hotellgästerna. Det finns parkeringsplatser i närheten som kan användas för hotellgäster. En utökning av hotellverksamhet genom detaljplanändring bedöms inte kräva en utökning av antal befintliga parkeringsplatser, men kommer också att provas i detaljplanarbetet. Förvaltningen anser att föreslagna detaljplanändringar är i enlighet med Värmdö kommuns översiktsplan, bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten, eller kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vidare bedöms planändringarna vara i enlighet med den gällande detaljplanens syfte. Med hänvisning till detta föreslår förvaltningen att planarbetet kan påbörjas med ett begränsat förfarande. För aktuellt planarbete gäller plan- och bygglagen 2010:900 i dess lydelse den 2 januari 2015.

Detaljplanen bedöms vid begränsat förfarande kunna antas tredje kvartalet 2017.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras med plankostandsavtal.

Konsekvenser för miljön

Idag är området utmärkt som ett område av riksintresse för värdefull kulturmiljö. Det krävs enligt kommunens översiktsplan därför att varje förändring inom riksintresset ska prövas med hänsyn till kulturmiljövärdena. En behovsbedömning, en miljökonsekvensbeskrivning och en naturvärdesinventering har utförts i planarbetet för Dp 203. Behov av fördjupade utredningar bedöms därför inte behövas.

En ändring av nuvarande markanvändning från bostäder till hotell och utökning av de fyra aktuella byggrätterna bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för naturmiljön då den aktuella marken redan har byggrätter enligt gällande detaljplan.

Diarienummer
15KS/167

Förvaltningen anser inte heller att föreslagna detaljändringar kommer att skada befintlig kulturmiljö med hänvisning till att de fyra byggrätter, enligt gällande detaljplan, inte omfattas av skyddsbestämmelser om varsamhet eller rivningsförbud.

Konsekvenser för medborgarna

Föreslagna detaljplaneändringar möjliggöra för ökad turism, ökat friluftsliv och kan leda till fler arbetstillfällen.

Konsekvenser för barn

Genomförandet av planen kan ge möjlighet för fler barnfamiljer att vistas i området där möjligheter till friluftaktiviteter, evenemang och ridskoleverksamheter finns.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av samhällsbyggnadsavdelningen.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Plankarta tillhörig gällande detaljplan	Biläggs

Beslut i ärendet

KSPU 2015-05-13, § 51

Beslut om planbesked

Sändlista för beslutsexpediering

AB Kornetten, Norrnäsvägen 3, 139 50 Värmdö

Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och exploateringsenheten

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef