

Handläggare
Jenny Beijar / Henrik Lundberg
Planenheten

Gustavsberg 1:433 m.fl., Ekobacken planprogram, Start-PM

Förslag till beslut

1. Start-PM för planprogram Ekobacken, godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning av ärendet

Planprogramsarbetet har initierats av Värmdö kommun. Kommunen åtar sig att upprätta planprogram för att utreda och föreslå förändringar, med tillhörande handlingar, markstrategier och infrastrukturanalyser i det aktuella planprogramsområdet. Planprogrammet ska ligga till grund för kommande detaljplanearbete. En viktig del av programarbetet är att hålla ett programsamråd med intressenter, boende och allmänheten som kan lämna synpunkter på programförslaget. Programsamrådet planeras att hållas under hösten 2018. Planprogrammet förväntas godkännas under andra kvartalet 2019.

Syftet med planprogrammet är att ta fram ett förslag för markanvändning och samråda med intressenter och parter för området. Inriktning för arbetet är att sammanföra strategiska värden för att uppnå en långsiktigt hållbar utveckling. En preliminär avgränsning av planprogramsområdet tas fram, men kommer att preciseras vidare under planprogramsarbetet.

Bakgrund

Programarbetet utgår från kommunens utökade behov av översyn av området samt att lokalisera vart idrottshallar inom Gustavsberg skulle kunna flytta. Den

översiktliga planeringen inom Gustavsberg avser att flytta idrottsområdet från centrum, och Ekobacken har pekats ut som möjlig plats. Bakgrund till uppstart av planprogrammet är också två planansökningar för fastighet Gustavsberg 1:7, dels från JM AB för nya bostäder och JM entreprenad för en utökning av småindustri och kontorsverksamhet. Dessa ansökningar ska samordnas med de övergripande behov som finns inom kommunen och förslag på utveckling och förbättringar inom programområdet Ekobacken.

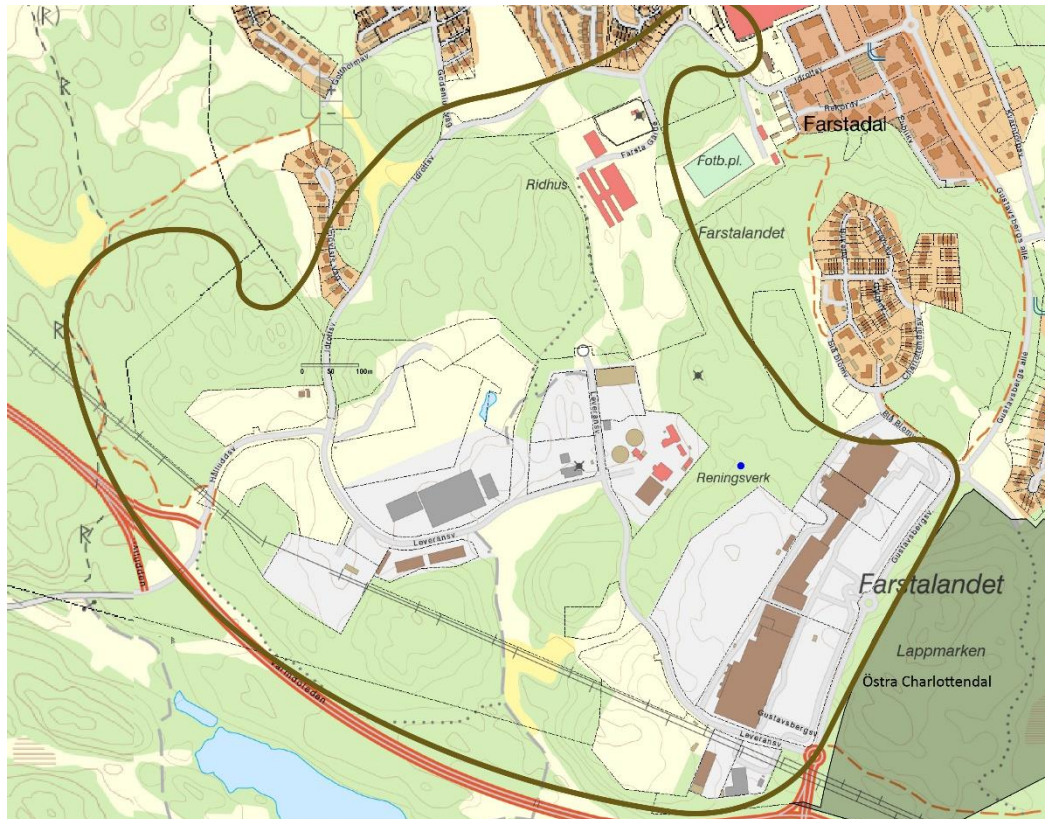
Ärendebeskrivning

Trots det centrala läget i kommunen har Ekobacken delvis mycket svårtillgängliga miljöer, dels beroende på storskalig bebyggelse med extern handel, bussdepå och industritomter med bristande koppling till sin omgivning, dels på grund av höga utfyllnader och bergsskärningar, slänter och stängsel längs gator som skapat ett otillgängligt och svåravläst landskap. I programområdets nordöstra del är dalgången ett öppet landskap med hag- och betesmarker för en större ridverksamhet. Ridstigar har anlagts i skogsbrynen av natur, väg och hagmarksområdet i norr, och angränsar Slottshagens hagmarker, och har i dessa delar höga natur-, kultur- och upplevelsevärden. Den befintliga ridverksamheten och värden för rekreation samt naturvärden ska utredas inom programarbetet.

Ekbackstippen var Porslinsfabrikens deponi sedan 1940-talet och i anslutning låg kommunens reningsverk under lång tid. Idag fungerar den som mellancentral för slamtömning för kommunen samt tätorters kopplade ledningar till Käppala reningsverk. Den större detaljplanen för området antogs i november 2008 vilket inledde anläggning av en storskalig sanitetsporslinsfabrik på delar av den gamla deponin, Vattenfalls kraftverk är centralt i området, med ställverk i sydvästra programområdet och en längsgående luftburen kraftledning följer väg 222. På varsin ytterkant av området finns tre fastigheter med planlagt småindustriändamål som ännu inte byggts ut, de har haft fördel av områdets läge invid väg 222 för att nyttjas som stenkross och transportera ut massor. Dessa planlagda fastigheter avses inom snar framtid att byggas ut, därmed kan programarbetet inte föreslå omfattande förändringar i stora delar av det centrala programområdet. Det har under flertalet år pågått plansprängningar och stenkrossning i detta område, vilket har medfört stor påverkan på miljö och landskapsbild. Konsekvenserna av vad denna omfattande påverkan har medfört avses summeras och förbättringar arbetas in i programförslaget.

Syftet med programarbetet är att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede ska breddas med erfarenheter och synpunkter från myndigheter, fastighetsägare, boende och andra berörda inför fortsatt detaljplanering. Synpunkterna sammanfattas och bemöts i en samrådsredogörelse. Programområdet omfattar mark från Gustavsbergsvägen, via Leveransvägen och innefattar Idrottsvägens

södra sträckning. Planprogrammet kommer att ligga till grund för flera detaljplaner som enskilt och tillsammans kan innebära betydande miljöpåverkan. En till programområdet hörande strategisk miljöbedömning ska genomföras. Den övergripande inriktningen för programarbetet är att skapa plats och förbättrade sammanhang för tätorten Gustavsbergs växande behov. Stadsutvecklingen ska bedrivas med utgångspunkt från ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.



Markering med preliminär, geografisk avgränsning av programområdet Ekobacken

Preliminär tidplan för detaljplanearbetet:	
2:a kvartalet 2018	Start-PM godkänns
4:e kvartalet 2018	Samråd
2:a kvartalet 2019	Antagande

Bedömning

I delar som inte avses förändras kommer programarbetet inriktas på att anslutande områden och att sammanhanget med tätorten Gustavsberg utvecklas. Analyser och utredningar kommer att gälla de områden med en mer omfattande

potential för förbättringar, bevarande av värdefulla områden och utveckling av aktiviteter, bostäder, infrastruktur och näringsliv inom programområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Programarbetet finansieras dels med externa programavtal med parter, och en del av kommunen.

Konsekvenser för miljön

Programarbetet ska utreda förutsättningar och tidigt ange risker och konsekvenser med strategier för utveckling. Programmet ger ingen juridiskt bindande markanvändning. En strukturplan och gestaltungsriktning av gaturum och bebyggelse bör prioritera en sammanhängande landskapsbild där det är möjligt. Parallellt med planeringsprocessen föreslås en kontinuerlig, strategisk miljöutredning för att följa upp tidigare planläggning och belysa problematik som finns idag. Programmet kan också förslå att natur bibehålls där höga naturvärden, nyckelbiotoper och ekologiskt känsliga områden finns. Översiktliga frågor om miljö och dagvatten kommer att utredas under programprocessen, konsekvensbeskrivning tas fram vid senare detaljplaneskede.

Konsekvenser för medborgarna

Samråd om programområdet kommer att genomföras under 2018. Programmet ska utreda allmänna intressen såsom utökad tillgång till idrottsområde med förbättrade gångstråk och god tillgänglighet för att överbrygga barriärer.

Konsekvenser för barn

Planprogrammet ska föreslå utökad möjlighet för idrott i området vilket är positivt för barn. Utredning av trafiksäkerhet, säkra skolvägar och barnperspektiv ingår i planeringsprocessen. De ska följas upp under respektive skede i program- och detaljplanearbetet. Barn i området kommer att gynnas av en större tillgång och frihet att röra sig i programområdet. Barn rör sig ofta till fots, som gående och kollektivtrafikresande, mellan olika aktiviteter, skola och hemmet. Programarbetet utgår från att barn ska kunna röra sig säkert i stadsmiljö och i det allmänna gaturummet. Det ger större möjlighet att skapa grund för en hållbar, social utveckling i samhället att ha med barnperspektivet i samhällsplaneringen.

Ärendets beredning

Plan- och exploateringsavdelningen har berett ärendet.

Handlingar i ärendet

Bilaga:

Preliminär avgränsning av programområde

Sändlista för beslutsexpediering

Plan- och exploateringsavdelningen

Camilla Broo
Kommundirektör

Fredrik Cavallin
Planchef