

Ställningstagande för planbesked gällande Mellansjö I:20

Bilaga I
Datum 2023-11-20
Diarienummer 2023/0175

Innehållsförteckning

1. Bakgrund	3
1.1. Översiktskarta över Mellansjö 1:20.....	3
1.2. Nulägesbeskrivning	4
2. Föreslaget projekt	4
3. Förutsättningar	5
3.1 Översiktsplanen 2040.....	5
3.2 Gällande planer	6
3.3 Kommunikationer, offentlig och kommersiell service.....	6
3.4 Riksintressen, allmänna intressen och miljö kvalitetsnormer.....	7
3.5 Natur- och kulturmiljö.....	7
3.6 Utemiljö	8
3.7 Teknisk försörjning	8
3.8 Hälsa och säkerhet.....	9
3.9 Konsekvenser.....	9
4. Förvaltningens slutsatser.....	10

I. Bakgrund

Följande förslag till ställningstagande gäller ansökan om planläggning av fastigheten Mellansjö 1:20, vilken bland annat omfattar Ljusterö torg. Ansökan avser planläggning för att möjliggöra verksamheter, ytterligare handel, ytor för idrott och en förskola inom fastigheten. Sökande och fastighetsägare är Förvaltnings AB Ljusterö Torg. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

I.1. Översiktskarta över Mellansjö 1:20



Figur 1. Lokaliseringskarta. Det aktuella området inom den vita linjen.



Figur 2. Den aktuella fastigheten inom vit linje.

1.2. Nulägesbeskrivning

Den aktuella fastigheten är belägen i Mellansjö på ön Ljusterö utanför norra fastlandets kust. Bebyggelsen på ön består främst av en blandning mellan fritids- och permanentboende. Fastigheten ligger cirka 2 km söder om Ljusterö färjeläge och omfattar en area om totalt cirka 25 000 m². Idag finns det bland annat en matbutik, viss service och verksamheter på platsen. Marken är till stor del hårdgjord med stora ytor avsedda för parkering och leveranser. Den omgivande marken utgörs bland annat av bostäder och skog.

2. Föreslaget projekt

Ansökan om planbesked avser planläggning av fastigheten Mellansjö 1:20 för att möjliggöra nya, kompletterande funktioner i form av gym, träningsanläggning, förskola, övernattningsmöjligheter, handel, verksamhetslokaler och snabbbladdare för el. I bilaga till ansökan finns även en ny utfart mot Ljusterövägen, i den sydvästra delen av fastigheten.

3. Förutsättningar

3.1 Översiktsplanen 2040

Den aktuella fastigheten är utpekad i översiktsplanen som lokal knutpunkt. Enligt översiktsplanen är en lokal knutpunkt belägen i ett bra kollektivtrafikläge och har förutsättningar för ett serviceutbud. Tätheten av bebyggelse är högre jämfört med omkringliggande områden och knutpunkten utgör en mötesplats.

I översiktsplanen är området inom bebyggelsekategorin mindre tät bebyggelse. Detta innebär främst småhus, men intill knutpunkter mer yteffektiv bebyggelse som till exempel lägre flerbostadshus eller stadsradhus. Inom området för mindre tät bebyggelse ska enligt översiktsplanen stor hänsyn tas till den befintliga bebyggelsemiljön och områdets karaktär.

Enligt översiktsplanen ska utvecklingen på Ljusterö torg ske i enlighet med planprogrammen för Ljusterö och Mellansjö.

Tematiskt tillägg till översiktsplanen 2040: Kust och skärgård

Det tematiska tillägget antogs i Kommunfullmäktige i juni 2022 och är därmed det senaste antagna styrdokumentet som berör fastigheten. Enligt det tematiska tillägget till översiktsplanen föreslås Ljusterö torg och Mellansjö utvecklas som en attraktiv bytespunkt för den landbaserade kollektivtrafiken, och förutsättningarna för ett centrum för resande bör utredas i området.

Utveckling av näringslivet samt utbudet av service och omsorg på Ljusterö med omland ska enligt det tematiska tillägget lokaliseras till Mellansjö och Linanäs, för att stödja deras funktion som lokala knutpunkter. Vid Ljusterö torg i Mellansjö ska enligt det tematiska tillägget särskilda ytor för näringsliv och service beaktas vid planläggning. Vidare ska, enligt det tematiska tillägget, stor hänsyn tas till omkringliggande landskap och bebyggelse vid utvecklingen av lokala knutpunkter. Kultur- och fritidsutbudet ska ges förutsättningar att stärkas, särskilt i bland annat Mellansjö.

3.2 Gällande planer

Detaljplaner

Området berörs av två gällande detaljplaner, plan nummer 397 och 402. Detaljplan nummer 402 är ett tillägg till 397. Detaljplanen möjliggör för centrumverksamhet om 3500 BTA, inklusive ett vandrarhem, och tillhörande parkeringsyta inom den västra delen av fastigheten, samt tekniska anläggningar och ej byggbar prickmark inom den mittersta och östra delen av fastigheten. Den befintliga centrumbebyggelsen är uppförd i en våning och två våningar inklusive suterrängvåning. Enligt detaljplanen ska tillhörande gestaltningprogram följas. Enligt gestaltningsprogrammet ska den befintliga bebyggelsens skärgårdskaraktär bibehållas vid den fortsatta utbyggnaden. Ingen av planerna har en pågående genomförandetid.

Planprogram

Området berörs av planprogrammet för Ljusterö och planprogrammet för Mellansjö. Dessa godkändes i Kommunfullmäktige 2010. Enligt planprogrammen bör etablering av ytterligare handel eller lättare publika verksamheter på norra Ljusterö placeras vid eller precis öster om Ljusterö torg. En av målsättningarna i planprogrammet för Mellansjö att stärka det visuella och funktionella sambandet mellan Ljusterö torg och kyrkbyn österut. För den aktuella fastigheten bedöms planprogrammen ligga i linje med översiktsplanen och det tematiska tillägget kust och skärgård

3.3 Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

Den aktuella fastigheten är viktig för den lokala kollektivtrafiken. Det går en direktbuss från Ljusterö torg till Åkersberga och vidare till Danderyd. Platsen har stor betydelse för en fungerande kollektivtrafik på hela Ljusterö, och potential att fortsätta utvecklas som bytespunkt. En åtgärdsvalsstudie pågår för Ljusterö, där bland annat vändmöjligheterna för kollektivtrafiken omnämns.

På Ljusterö torg finns det i dagsläget bland annat en matbutik, en pizzeria och en frisör. Intill fastigheten går Ljusterövägen och Mellansjövägen. Ljusterövägen

går från färjeläget till södra Ljusterö via området för ansökan och Mellansjövägen kopplar samman Ljusterövägen och området för ansökan med de norra och nordöstra delarna av Ljusterö. Därmed passeras den berörda fastigheten av de flesta trafikanter som kommer med färjan till Ljusterö.

Det finns en GC-väg längs fastighetens norra gräns som löper österut mot Ljusterö kyrka och skola. Söderut och norrut, längs Ljusterövägen, saknas idag GC-vägar.

3.4 Riksintressen, allmänna intressen och miljökvalitetsnormer

Den aktuella fastigheten berörs av riksintresset kust och skärgård. Vid bebyggelseutveckling inom riksintresset för kust och skärgård ska det ske med hänsyn till riksintresset.

Delavrinningsområdet, som området för ansökan ligger inom, rinner till recipienten Skattfjärden. Nuvarande skologisk status är måttlig och kemisk status är ej god.

Planförslaget bedöms i dagsläget inte innebära betydande miljöpåverkan. En komplett undersökning behöver göras i samband med detaljplanarbetet.

3.5 Natur- och kulturmiljö

Området för fastigheten ingår inte i några kända naturvärdesinventeringar. Rödlisade spillkråkan noterades 2020 i närheten av platsen.

Enligt kulturmiljöprogrammet från 1998 ingår fastigheten i kulturmiljöområde. Området är enligt kulturmiljöprogrammet del av ett sammanhängande kulturlandskap med äldre bebyggelse och vägar i ursprungliga vägar. Det är viktigt att siktlinjer och kulturvärden undersöks och att eventuell ny bebyggelse gestaltas med varsamhet mot befintlig bebyggelse. Det finns inga kända fornlämningar på platsen.

3.6 Utemiljö

Den västra delen av fastigheten utgörs främst av hårdgjorda parkerings- och angöringsytor. Den östra delen av fastigheten består främst av grönska. En befintlig lekplats som används aktivt finns inom området.

Det finns en skogsdunge på platsen som tidigare utgjorde en åkerholme, vilken kan komma att påverkas av eventuell exploatering på platsen.

Eftersom en stor andel av fastigheten är ianspråktagen eller föreslås ianspråkta enligt bifogade skisser bedöms Boverkets allmänna råd om friyta för lek och utevistelse vid förskolor svåra att uppnå vid eventuell utveckling av en förskola på platsen. Boverkets allmänna råd anger att det bör finnas 40 kvadratmeter friyta för utevistelse per barn och minst 3000 kvadratmeter friyta för utevistelse.

3.7 Teknisk försörjning

Området för ansökan ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för VA och dagvatten. Området är prioriterat för VA-utredning.

Ljusterö torg är idag anslutet till allmänt VA. Det finns VA-kapacitet för viss exploatering inom fastigheten, beroende på typ och grad av exploatering samt prioriteringar mellan olika områden. På längre sikt finns det kapacitet att bygga ut reningsverket, vilket ytterligare ökar kapaciteten i området. Kapaciteten och förutsättningarna för VA måste säkerställas tidigt i eventuellt kommande detaljplanearbete. Det finns pumpstation för spillvatten inom fastigheten, säkerhetsavståndet för denna bör beaktas vid planläggning. En eventuell flytt av pumpstationen bekostas av den part som initierar flytten.

Det finns god tillgänglighet för anslutning till tele- och datakommunikation och el för fastigheten. Det finns ingen fjärrvärme i området.

3.8 Hälsa och säkerhet

Eftersom stor del av område utgörs av gyttjelerä finns risk för bland annat sättningar, problem med dränering och låg stabilitet. Detta bör beaktas i tidigt skede vid en eventuell planläggning. Då delar av området är låglänt finns risk för översvämning vid skyfall.

Det finns inga kända förekomster av markföroreningar eller utpekade EBH-tytor i området.

Vid eventuell planläggning behöver, beroende på framtida markanvändning, trafikbullret undersökas, samt vilket buller eventuella planerade verksamheter kan ge upphov till.

3.9 Konsekvenser

En eventuell planläggning skulle innebära en fortsatt utveckling av Ljusterö torg som lokal knutpunkt. Utveckling av Ljusterö torg bedöms ligga i linje med översiktsplanen och det tematiska tillägget samt planprogrammen för Mellansjö och Ljusterö.

Ny bebyggelse kan beroende på typ och gestaltning stärka Ljusterö torg som lokal knutpunkt och mötesplats. Utformningen av ny bebyggelse är viktig på platsen. Ny bebyggelsen bör ta hänsyn till den befintliga karaktären i Mellansjö och Ljusterö torg. Detta bland annat för att stärka det visuella sambandet mellan kyrkbyn och torget, i enlighet med rekommendationerna i planprogrammet för Mellansjö. Siktlinjer och kulturvärlden bör undersökas i ett eventuellt planarbete.

Fortsatt utveckling av ianspråktagen mark är lämpligt ur ett ekologiskt perspektiv då splittrande av sammanhängande grönområden då undviks. Platsen är utpekad som lokal knutpunkt och tål tätare exploatering samt en fortsatt utveckling med en blandning av verksamheter och service. För att ytterligare stärka fördelarna med exploatering på platsen och därmed stärka möjligheten för hållbar stadsutveckling bör effektiv och funktionsblandad markanvändning

eftersträvas. Detta kan till exempel betyda att markparkering får ge plats åt annan typ av bebyggelse, en högre exploateringsgrad, att upplåta plats till kollektivtrafik och att skapa plats för grönska på Ljusterö torg.

En del av fastigheten består idag av ej ianspråktagen mark, främst grönska. Vid exploatering av denna del av fastigheten är det viktigt att beakta de gröna värdena och de ekosystemtjänster som finns eller kan utvecklas på platsen.

Ljusterö torg har en stor betydelse för kollektivtrafik för hela Ljusterö. Genom att stärka platsen som knutpunkt och i det eventuella framtida planarbetet ta hänsyn till kollektivtrafikens behov kan förutsättningarna för ett hållbart resande på Ljusterö förbättras.

4. Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att genom detaljplaneläggning pröva lämplig markanvändning för fortsatt utveckling av centrumverksamheter i form av handel, icke-störande verksamheter, service samt övernattningsmöjligheter och träningsanläggning som ryms inom ändamålet centrum inom Mellansjö 1:20. Föreslagen utveckling av torget till en lokal knutpunkt med centrumverksamheter går i linje med översiktsplanen, det tematiska tillägget till översiktsplanen och planprogrammen för det aktuella området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig negativ till att pröva lämpligheten för förskola inom Mellansjö 1:20. Med hänsyn till brist på friyta, platsens centrumkaraktär och konkurrens om utrymme med annan markanvändning inom fastigheten är förvaltningen tveksam till lämpligheten för förskola. Eftersom ett föreskolebehov finns i området undersöks i dagsläget om andra närliggande platser kan inhysa en förskola. Detta är ännu ej undersökt. Beroende på resultatet av denna undersökning kan eventuellt förskola prövas inom

Mellansjö 1:20, under förutsättning att bland annat tillgång till friyta säkerställs och att förskolans placering är lämplig utifrån ett trygghets-, säkerhets- och gestaltungs-perspektiv.

I ett eventuellt kommande planarbete är det viktigt att ta hänsyn till den befintliga karaktären i området, vilken i den befintliga detaljplanen beskrivs som klassisk ”skärgårdsarkitektur” med rödfärgade träfasader under sadeltak med tegelröda betongtakpannor. Utgångspunkt i gestaltningen bör vara det visuella och funktionella sambandet mellan Ljusterö torg och kyrkbyn i Mellansjö. I och med platsens läge som lokal knutpunkt bör effektiv och funktionsblandad markanvändning eftersträvas i den skala som i enlighet med översiktsplanen bedöms lämplig i eventuellt kommande planarbete. Kollektivtrafikens förutsättningar bör beaktas, till exempel bör det utredas om det finns yta för en eventuell vändplats för bussar i området och utvecklingen av busshållplatserna kan med fördel inkluderas i eventuellt kommande planarbete. Med hänvisning till trafiksäkerhet bedöms det i nuläget utmanande att anlägga en ny utfart från fastigheten till Ljusterövägen. Vid eventuell planläggning bör en platsanalys göras för att utreda hur människor tar sig till, samt rör sig på platsen för att säkerställa att platsen utvecklas till att bli så tillgänglig som möjligt för alla. Förutsättningarna för och behovet av den befintliga vattentäkten och pumpstationen för spillvatten behöver beaktas i kommande planarbete. Graden av exploatering är avhängigt VA-kapacitet och dialog rörande detta behöver föras under detaljplanarbetet.

Enligt nuvarande bedömning kan planarbete tidigast påbörjas under 2024 och planen kan tidigast antas 2027. Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas. Bebyggelsens omfattning, skala, placering och utformning är inte något som tas ställning till i planbeskedet utan studeras i ett eventuellt kommande planarbete. När det blir aktuellt att påbörja planarbetet behövs beslut om planuppdrag från Kommunstyrelsen för att arbetet ska kunna påbörjas.

Maria Bengs
Planchef

Per Leijonhielm
Planarkitekt