



Till Kommunstyrelsens arbetsutskott

Planbesked för Bolby 3:21 och 3:48**Beslutsförslag****Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar:**

1. På ansökan om att pröva detaljplan för Bed & Breakfast inom Bolby 3:21 och 3:48 lämnas negativt planbesked, det vill säga att planförfrågan inte kommer att prövas i detaljplan.
2. Avgiften för planbesked på 13 350 kr utgår enligt plan- och bygglovstaxa beslutad av Kommunfullmäktige.

Bakgrund

Fastighetsägarna av Bolby 3:21 och 3:48 önskar driva ett Bed & Breakfast samt uppföra ett bostadshus på Ljusterö huvud, som är Ljusterös högsta punkt belägen strax söder om Laggarsvik. Området omfattar ca 7 300 kvm. Området utgörs av naturmark och två militärlämningar. Fortifikationsverket sålde Bolby 3:21 och 3:48 år 2012 till nuvarande ägare, fastigheterna är idag privatägda.


Fastigheterna omfattas av en byggnadsplan från 1974 som medger allmän plats, park eller parkering för området. Området är inte särskilt utpekat i översiktsplanen från 2006 men ingår i det kust- och skärgårdsområde som i sin helhet utgör riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden. Området har natur-, kultur- och rekreationsvärden enligt Ljusterö planprogram och grönsplanen. Strandskyddet som är upphävt inom del av området återinträder vid upprättande av ny detaljplan och kan komma att behöva upphävas på nytt.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig negativ till att pröva detaljplan för Bolby 3:21 och 3:48 då Bed & Breakfast och bostadsändamål inte bedöms vara lämpliga användningar av Ljusterö huvud som är en unik plats med höga värden. Idén med ett Bed & Breakfast är god, och turismen på Ljusterö är viktig och bör gynnas, men det bör finnas andra lägen som skulle lämpa sig bättre för ändamålet. Föreslaget projekt kräver att en ny detaljplan upprättas som medger kvartermark, bostad (B) och Kultur och fritid (R), istället för gällande användning, allmän plats. Att bostad medges innebär en risk för att området privatiseras i framtiden. Ett genomförande av projektet kan påverka riksintresset, allmänna intressena samt eventuellt närliggande bostäder negativt. Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas.

Bilagor

Bilaga 1. Ställningstagande, daterad 2013-05-14.


Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef


Charlotte Hedlund
Planarkitekt

Ställningstagande gällande planbesked för Bolby 3:21 och 3:48

Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om planläggning för Bed & Breakfast inom Bolby 3:21 och 3:48, även kallat Ljusterö huvud. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

Bakgrund och nulägesbeskrivning

Fastigheterna är belägna på Ljusterös högsta punkt, Ljusterö huvud, strax söder om Laggarsvik. Området utgörs av naturmark och två militärlämningar. Området angränsar i öster mot ett bostadsområde med enfamiljshus och i väster mot vatten, Furusundsleden. Det sluttar ner mot vattnet och avståndet mellan fastigheterna och strandlinjen är ca 70 m meter. Bolby 3:21 omfattar 6337 kvm och 3:21 omfattar 980 kvm.

Fortifikationsverket sålde Bolby 3:21 och 3:48 år 2012 till nuvarande ägare. Fastigheterna är idag privatägda. Angränsande naturmark ingår i Bolby 3:17 som ägs av kommunen. Naturmarken ingår i en gemsamhetsanläggning, ga:5, som förvaltas av Ljusteröhuvuds samfällighetsförening.

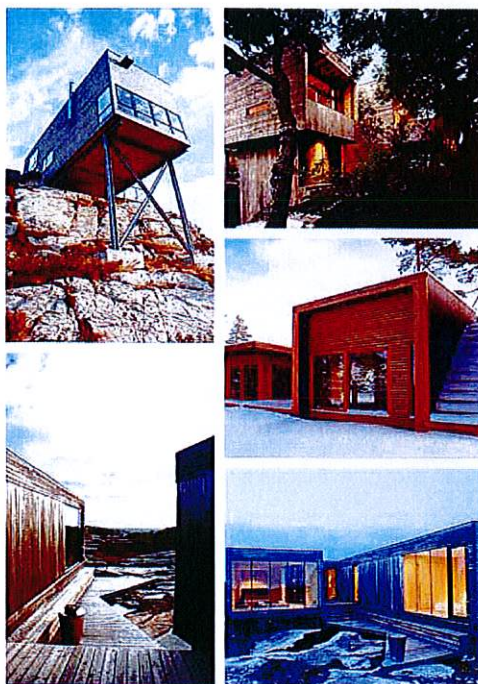


Översiktskarta över Bolby 3:21 och 3:48

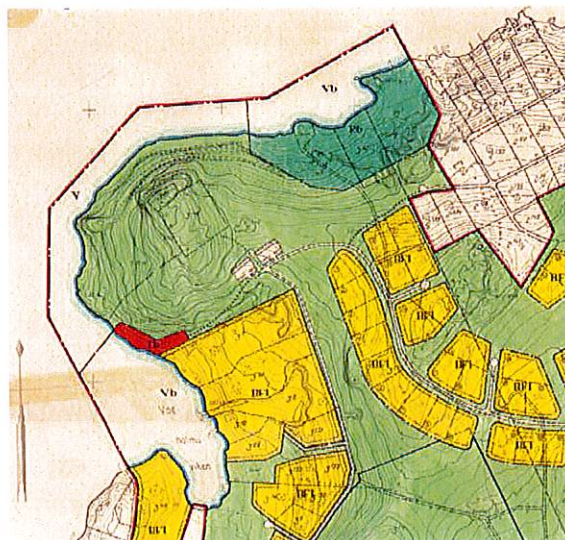
Föreslaget projekt

Fastighetsägarna önskar driva ett Bed & Breakfast på Ljusterö huvud. Endast ett mindre antal byggnader för uthyrning är planerade att uppföras samt ett bostadshus

där fastighetsägarna kan bo. Byggnaderna är tänkta att anpassas till omgivningen och i ansökan nämns TreeHotel i Boden som inspirationsexempel. Ett önskemål i ansökan från fastighetsägarna är att planen inte ska begränsa placering, omfattning eller utformning.



Bilder ur ansökan om planbesked



Utdrag ur byggnadsplan från 1974

Gällande planer

Fastigheterna omfattas av en byggnadsplan från 1974, *Del av Bolby 3:17 samt del av 18:1 m.fl.*, som medger allmän plats, park eller parkering för området. Området är inte särskilt utpekad i översiktsplanen från 2006 men ingår i det kust- och skärgårdsområde som i sin helhet utgör riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden. Enligt kommunens grönplan, underlagsrapport rekreation, har området rekreativvärden (klass 2), utgörs av *artrikedom och naturpedagogik*, samt *utblickar och öppna landskap*. Enligt Ljusterö planprogram är området ett bevarandevärd natur- och kulturlandskap och området har rekreativvärde av regionalt intresse.

Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

Närmsta busshållplatsen är belägen ca 1 km bort och från den går buss 626 mot Danderyd. Det finns ett utbud av service, kommersiell och offentlig, på Ljusterö. På södra Ljusterö finns service i Linanäs, dock främst under sommartid, i form av mack, mindre livsmedelsbutik, restauranger och vandrarhem. På norra Ljusterö finns service i Mellansjö och på Ljusterö torg, bl.a. finns bibliotek, vårdcentral och livsmedelsbutik.

Teknisk försörjning

Intilliggande bostadsområde har gemensamma privata vattenledningar. Vid planläggning av bostäder/Bed & Breakfast bör kommunalt VA förutsättas, dock finns inga allmänna VA-ledningar i området idag och en utbyggnad av ledningar är inte planerad. Närmsta VA-verksamhetsområde är vid Linanäs.

Området kan nås med bil via Tallhöjdsvägen eller Ljusterö huvuds väg. Vägarna är smala och grusade. Om fler besökare skulle lockas till området och trafikmängden längs dessa vägar öka kan åtgärder av vägarna behöva vidtas. Delar av vägområdena ligger inom Bolby 3:17 som ägs av kommunen men de ingår i en gemsamhetsanläggning som förvaltas av Ljusteröhuvuds samfällighetsförening.

Påverkan på riksintressen och allmänna intressen

Platsen rymmer två militärlämningar (bunkrar m.m.) och från platsen går det att se Gullholmen och Sandkullen som länkar ihop Lohäradsåsen, Österåkers enda rullstensås, från fastlandet över Furusundsleden till Ljusterö. Om projektet genomförs blir den högsta punkten på Ljusterö huvud i anspråktagen och det finns risk att utblicken över Furusundsleden samt utblicken över Ljusterö huvud från vattnet och fastlandet påverkas negativt. Även det historiska sammanhanget genom de militära byggnaderna (bunkrar m.m.) går förlorade. Då Ljusterö huvud är en unik och relativt orörd plats med natur-, kultur- och rekreationsvärden bedöms föreslaget projekt i form av bostadshus och Bed & Breakfast kunna påverka dessa värden negativt. Det kan även finnas en risk att befintliga närliggande bostäder påverkas negativt av förslaget.

Strandskyddet som är upphävt inom del av området återinträder vid upprättande av ny detaljplan och kan komma att behöva upphävas på nytt vilket kräver särskilda skäl. Eventuell förekomst av förorenad mark bör kontrolleras eftersom området varit militärt.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig negativ till att pröva detaljplan för Bolby 3:21 och 3:48 eftersom Bed & Breakfast samt bostad inte bedöms vara lämpliga användningar av Ljusterö huvud som utgör en unik plats med höga värden. Idén om ett Bed & Breakfast är god, och turismen på Ljusterö är viktig och bör gynnas, men det bör finnas andra lägen som kan lämpa sig bättre för ändamålet. Om bostad skulle medges innebär det en risk att området privatiseras i framtiden och det finns lämpligare platser på Ljusterö för bostadsändamål.

Föreslaget projekt kräver att en ny detaljplan upprättas som medger kvartersmark, bostad (B) och Kultur och fritid (R), istället för gällande användning, allmän plats. I samband med försäljningen av fastigheterna 2012, när intressenter kontaktade kommunen om framtida användning av området, meddelade samhällsbyggnadsförvaltningen att en planändring sannolikt inte skulle komma att bli aktuellt. Området föreslås fortsätta utgöra naturmark, allmän plats, som gällande byggnadsplan medger. Vid en eventuell framtida utveckling föreslås området fortsätta vara allmänt tillgängligt.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Charlotte Hedlund
Planarkitekt