

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Till Kommunstyrelsen

Amanda Docherty

Datum 2015-05-19

Dnr 2015/0206-218

Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av Mellansjö

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planeringsarbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av Mellansjö

Bakgrund

Mellansjö, huvudort på Ljusterö, är beläget ca 3 kilometer från färjeläget där bilfärjorna ansluter till fastlandet samt ca 1 kilometer från Ljusterö Torg med bl.a. dagligvaruhandel. I Mellansjö ligger skola, gruppboende, vårdcentral samt trygghetsboendet Görjansgården med 21 lägenheter. I dagsläget finns inget särskilt boende på Ljusterö.

Behovet av särskilt boende i området har uppskattats till ca 10 platser och efter en förstudie gjord av Vård- och omsorgsnämnden ("Ljusterö särskilt boende" daterad 2014-10-15, diarienummer 2014/0310) fick Armada Fastighets AB av kommunfullmäktige i uppdrag att gemensamt med Vård- och omsorgsnämnden projektera för ett särskilt boende för äldre med möjlighet till parboende 2015-02-09 (KF § 1:20) i anslutning till Görjansgården.

Förvaltningens slutsatser

Syftet med planuppdraget är att upprätta en detaljplan som möjliggöra ca 10 nya platser på särskilt boende i anslutning till det befintliga trygghetsboendet på Görjansgården i Mellansjö, Ljusterö.

Ett planprogram för Mellansjö har tagits fram daterat 2010-04-12. Där utpekas orten som utvecklingsområde med goda förutsättningar för ökad bebyggelse och förtätning. Detta stämmer även väl överens med översiktsplanens intentioner.

En förstudie har tagits fram för planuppdraget (Bilaga 1). Planprocessen föreslås ske med standardförfarande i enlighet med de ändringar i plan- och bygglagen som trädde i kraft 1 januari 2015 (SFS 2014:900). En behovsbedömning ska tas fram i det inledande skedet av planarbetet för att avgöra om det föreslagna projektet kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

Bilagor

1. Förstudie för del av Mellansjö, 2015-05-11



Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef



Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Förstudierapport för del av Mellansjö

Projektbeställare	Viveka Larsson
Projektledare	Amanda Docherty
Datum	2015-05-12
Version	I
Projekt-, ärendenr.	2015/0206-218

Innehållsförteckning

1. Bakgrund	3
1.1 Tidigare ställningstaganden	3
2. Föreslaget projekt	5
3. Förutsättningar	6
3.1 Nuvarande markanvändning.....	6
3.2 Nationella och regionala intressen	7
3.3. Planer och program.....	7
3.4 Natur- och kulturmiljö.....	7
3.5 Kommunikationer	7
3.6 Service	7
3.7 Teknisk försörjning	7
4. Projektets syfte och mål	8
5. Preliminär tidplan och kostnader.....	8
6. Risker	8
7. Förvaltningens slutsatser.....	8

I. Bakgrund

Denna förstudie utgör en bilaga till tjänsteutlåtande för uppdrag att upprätta förslag till en detaljplan för Mellansjö 3:1, 3:2 m.fl. diarienummer 2015/0206-218.

Efter en förstudie gjord av vård- och omsorgsnämnden om behovet av särskilt boende på Ljusterö på uppdrag av kommunfullmäktige konstaterades att behovet motsvarar ca tio platser. Deras förstudie resulterade i att vård- och omsorgsnämnden gavs i uppdrag att tillsammans med Armada fastighets AB projektera för en utbyggnad av Görjansgården med 10 platser i ett särskilt boende med möjlighet till parboende. Görjansgården är beläget i Mellansjö på Ljusterö, ca 3 kilometer från färjeläget där bilfärjorna ansluter till fastlandet.

Förstudien syftar till att beskriva planprojektets förutsättningar, utredningsbehov, genomförandefrågor m.m. Det finns idag en gällande detaljplan för Mellansjö 3:1, 3:2 m.fl. (plannummer 332). För att medge ny bebyggelse krävs en ny detaljplan.

I.1 Tidigare ställningstaganden

I budget 2013 gav kommunfullmäktige vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att göra en förstudie för särskilt boende på Ljusterö. Kommunfullmäktige beslutade den 9 februari 2015 att godkänna förstudien samt att ge Armada fastighets AB i uppdrag att gemensamt med vård- och omsorgsnämnden projektera för ca 10 platser på ett särskilt boende för äldre (KF § 1:20).

Kommunfullmäktige har tidigare godkänt ett planprogram för Mellansjö 2010-04-12 (KF § 55).



Orienteringskarta över Mellansjö på Ljusterön.



Ortofoto över området. Ungefärlig utsträckning av berörda områden i den gällande planen.

2. Föreslaget projekt

Den föreslagna planen syftar till att utveckla den del av Mellansjö där all social service är samlad idag. Behov finns av ca tio platser på ett särskilt boende för äldre i anslutning till 21 lägenheter i ett trygghetsboende som redan finns på Görjansgården.

Mellansjö, inklusive Ljusterö torg, är i översiktsplanen från 2006 och Mellansjös planprogram från 2010 utpekat som utvecklingsområde i kraft av sin roll som huvudort på Ljusterö. Här finns kommersiell och social service med bl.a. dagligvarubutik, systembolagsutlämning, postservice, restaurang m.m. på Ljusterö torg.

Utmed Mellansjövägen, ca en kilometer från Ljusterö torg, ligger kyrka, skola, distriktsköterskemottagning, ett gruppboende inom LSS-verksamheten och trygghetsboendet i Görjansgården.

Området omfattas av en gällande detaljplan: Mellansjö 3:1, 3:2 m.fl. (plannummer 332) och angränsar till Kyrksjön och skog i norr, utspridd mindre småhusbebyggelse i öst och väst, samt ängsmark och skog i söder. Marken och befintlig bebyggelse i den berörda delen av detaljplanområdet ägs idag av Armada kommunfastigheter AB och Österåkers exploateringsfastigheter AB.

Planområdets fastigheter norr om Mellansjövägen ägs av Ljusterö-Kulla församling. Kyrkan äger även marken strax söder om planområdet utom fastigheten 3:7 där det befintliga reningsverket står. Den ägs av Österåkers vatten AB.

I planprogrammet för Mellansjö står:

"I samband med tillkommande bostadsbyggelse bör behovet tillgodoses avseende trygghetsboenden och andra former för boenden för de äldre åldersgrupperna samt för personer med olika funktionshinder."

En utbyggnad av den befintliga sociala servicen stämmer väl överens med både översiktsplanen och planprogrammet för Mellansjö. Eftersom det saknas särskilt boende som kan tillgodose det uppskattade behovet för detta på Ljusterö, bedöms det som lämpligt att en ny detaljplan upprättas.



Bilden visar plangränser och fastighetsbeteckningar för gällande detaljplan Mellansjö 3:1, 3:2 m.fl.

3. Förutsättningar

3.1 Nuvarande markanvändning

Förutom ovannämnda funktioner finns det inom planen en obebyggd kulle, fastighet 3:4, som i gällande plan betecknats som samlingslokal (C), och som till största delen består av mark som inte får bebyggas. Här stod en församlingslokal fram till nyligen. Nu är den riven och marken används till lek av barnen i skolan alldeles intill. Kullen har ett stort bestånd av tallar och berg i dagen, som utgör ett vackert inslag i bygden.

Strax söder om skolans idrottsplats, finns en plan gräsyta på fastigheten 3:6 som kan komma att bebyggas och som i gällande plan betecknas som idrottsområde (Ri) och mellan Görjansgården och distriktsköterskemottagningen ligger ett område inom fastigheten 3:2 som även den är obebyggd. Den får i dagsläget inte bebyggas och har märkts ut som skyddsområde (pl) samt ledningsområde (u).

Idag finns tre förslag till placering av ny bebyggelse. De härstammar från vård- och omsorgsnämndens förstudie och ska utredas ytterligare under planarbetet.

I den södra delen av planområdet ligger ett reningsverk, utbyggt år 2009. Behovet av eventuell ytterligare kapacitetshöjning kommer att utredas i takt med framtida bostadsbebyggelse i omkringliggande områden.

3.2 Nationella och regionala intressen

Området är redan bebyggt och väntas inte påverka riksintressen eller allmänna intressen.

3.3. Planer och program

Området omfattas idag av detaljplanen Mellansjö 3:1, 3:2 m.fl.(plannummer 332), fastställd 1988. Den medger, för de berörda fastigheterna söder om Mellansjövägen förskola, skola, vårdcentral, serviceboende, bostäder, samlingslokal samt idrottsområde.

I planprogrammet för Mellansjö, daterat 12 april 2010 utpekas orten som ett utvecklingsområde som lämpar sig väl för fortsatt bebyggelse.

3.4 Natur- och kulturmiljö

I planprogrammet för Mellansjö bedöms den befintliga kyrkan samt prästgården norr om Mellansjövägen ha högt kulturvärde och naturen som angränsar detaljplanen ha rekreationsvärden. Därför bör utformning och placering av ny bebyggelse beaktas under planarbetet.

3.5 Kommunikationer

Idag ligger busshållplatser i direkt anslutning till skolan och ca 250 meter från Görjansgården. Busslinjen trafikerar sträckan mellan Åkersberga och Mellansjö. En ökad bostadsbebyggelse vid bl.a. Ljusterö torg – inom detaljplan för Västansjö antagen 2014-06-16, KF § 5:8, (plannummer 473) - ger på sikt möjlighet till utökad turtäthet. Från planområdet går en gång- och cykelväg fram till Ljusterö torg med samlad kommersiell service. I övrigt är biltrafiken dominerande.

3.6 Service

Inom den gällande detaljplanen finns, utöver Görjansgårdens verksamheter, kyrka, skola, idrottsplats och vårdcentral.

Ca en kilometer väster om området ligger Ljusterö torg med dagligvaruhandel, restaurang, systemutlämning, postservice, frisör, kontor och butiker.

3.7 Teknisk försörjning

Idag finns ett reningsverk inom planområdet vars kapacitet motsvarar 800 personekvivalenter varav ca hälften utnyttjas idag. Det föreslagna planprojektet anses

inte leda till någon större påverkan och VA- och övrig teknisk försörjning bedöms generellt vara god.

4. Projektets syfte och mål

Den föreslagna planen syftar till att utveckla och bredda tillgången till boende för äldre och personer med olika funktionshindrade på Ljusterö eftersom den gällande detaljplanen för Mellansjö 3:1, 3:2 m.fl. kraftigt begränsar möjligheterna till detta.

Målet med projektet är att planlägga för ca tio platser på ett särskilt. Genom att upprätta en ny detaljplan möjliggörs genomförandet av vård- och omsorgsnämndens samt Armada fastighets AB uppdrag att projektera för särskilt boende.

5. Preliminär tidplan och kostnader

Planarbetet föreslås påbörjas under hösten 2015.

- Samråd och granskning under vintern och våren 2016.
- Antagande under hösten 2016.
- Exploatören förväntas stå för samtliga kostnader under upprättandet och genomförandet av den föreslagna detaljplanen. Planavgiften ska regleras vid tecknandet av planavtal.
- All ny bebyggelse väntas ske inom kvartersmark och huvudmannskapet förbli enskilt.

6. Risker

Inga kända risker föreligger i dag.

7. Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på den föreslagna detaljplanen, som ska medverka till att Ljusterös sociala serviceutbud utökas till att innefatta ett särskilt boende med ca 10 platser för att tillgodose behovet av detta i enlighet med vård- och omsorgsnämndens förstudie.

Detaljplanen för Västansjö, (plannummer 473) antagen 2014-06-16, KF § 5:8, medger ca 70 nya bostäder i anslutning Ljusterö torg en kilometer från Görjansgården och i takt med ortens och befolkningens utveckling väntas förutsättningarna för service, kommunikationer och teknisk försörjning förbättras.

Ljusterö kyrka, som ligger inom gällande detaljplan, norr om Mellansjövägen samt den gamla bykärnan med bl.a. gårdsbildningar från 1800-talet, gör landskapet som omger Görjansgården till en rik kulturmiljö. Det är därför av stor vikt att ny bebyggelse anpassas till landskapsbilden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen rekommenderar att ett gestaltungsprogram tas fram och kopplas till detaljplanen via exploateringsavtal. I planprogrammet för Mellansjö (april 2010) står:

”Gestaltungsprogrammet syftar till att säkerställa kvaliteten på den nya bebyggelsen arkitektur [...] Gestaltungsprogrammet bör ha en tydlig koppling till platsens identitet, kärnvärden och lokal byggnadstradition.”

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan kommer att göras i samband med planarbetet. Detta för att avgöra om en miljökonsekvensbeskrivning kommer att behövas. Dock tyder ingenting i dagsläget på att en sådan kommer att behövas. Andra utredningar kan tillkomma under det fortsatta arbetet.

Planprocessen föreslås ske med standardförfarande i enlighet med de ändringar i plan- och bygglagen som trädde i kraft 1 januari 2015 (SFS 2014:900).