

Ställningstagande gällande planbesked för Nolvik 3:2

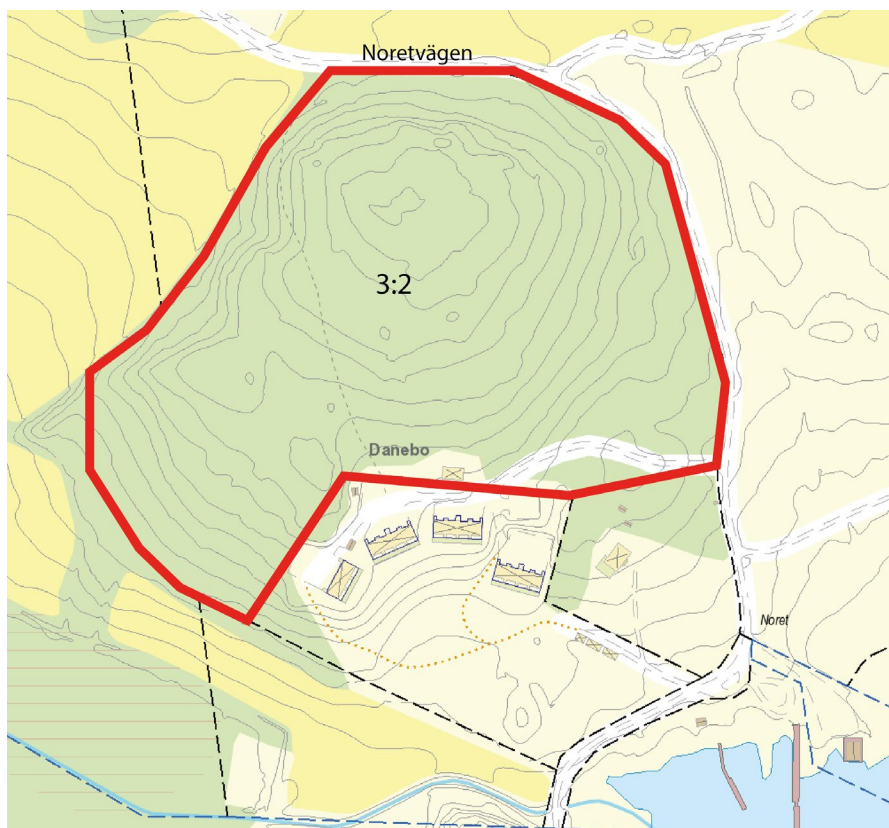
Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om planläggning av fastigheten Nolvik 3:2. Ansökan gäller planläggning för bostadsändamål. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

Bakgrund och nulägesbeskrivning



Översiktskarta som visar fastighetens läge i förhållande till Ljusterö centrum.

Fastigheten Nolvik 3:2 är belägen på Ljusterö, cirka 2 km sydväst om Ljusterö centrum. Fastigheten är drygt 8,3 hektar stor och utgörs till största delen av skog men hyser även en mindre byggnad som tillhörde den gamla barnkolonin Danebo. Fastigheten är i privat ägo.



Karta över aktuell fastighet Noret 3:2 som visar höjdkurvor över fastigheten.

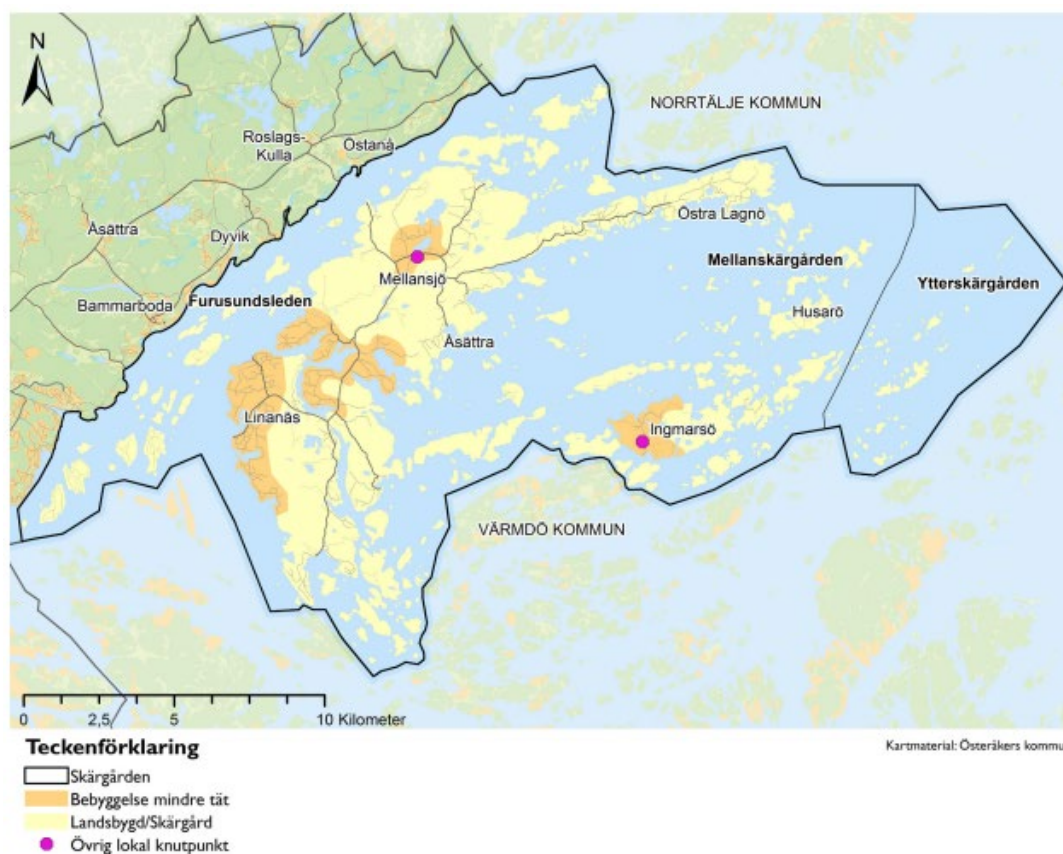


Flygfoto som visar att platsen utgörs till största delen av skog men byer även en mindre byggnad.

Sökandes önskemål

Ansökan avser önskemål om planläggning av Nolvik 3:2 för bostäder i form av småhusbebyggelse. Förslaget är att skapa 30-60 tomter för enbostadshus.

Gällande planer



Kartan visar den föreslagna bebyggelseutvecklingen i skärgården enligt gällande översiktsplan.

Översiktsplan:

Översiktsplanen som antogs 2018 pekar inte ut aktuellt område som ett utvecklingsområde som ska detaljplaneläggas.

Aktuellt området är utpekad som "landsbygd och skärgård" i gällande översiktsplan, vilket medger verksamhet- och bostadsutveckling generellt med hänsyn till olika värden och riksintressen.

Översiktsplanen redogör för olika förhållningssätt till nybyggnation bland annat i skärgården. Bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse och landskapsmiljö och bör inordnas i den struktur som finns i området.

Vidare beskriver översiktsplanen att nya bostadshus och grupper av bostadshus inte bör godtas inom obebyggda områden eller i anslutning till en enstaka byggnad.

Föreslagen utveckling ligger inte nära något av de föreslagna utvecklingsområdena på Ljusterö, eller vid någon av de lokala knutpunkter som båda pekas ut i översiktsplanen som utvecklingsområden enligt kartbild ovan.

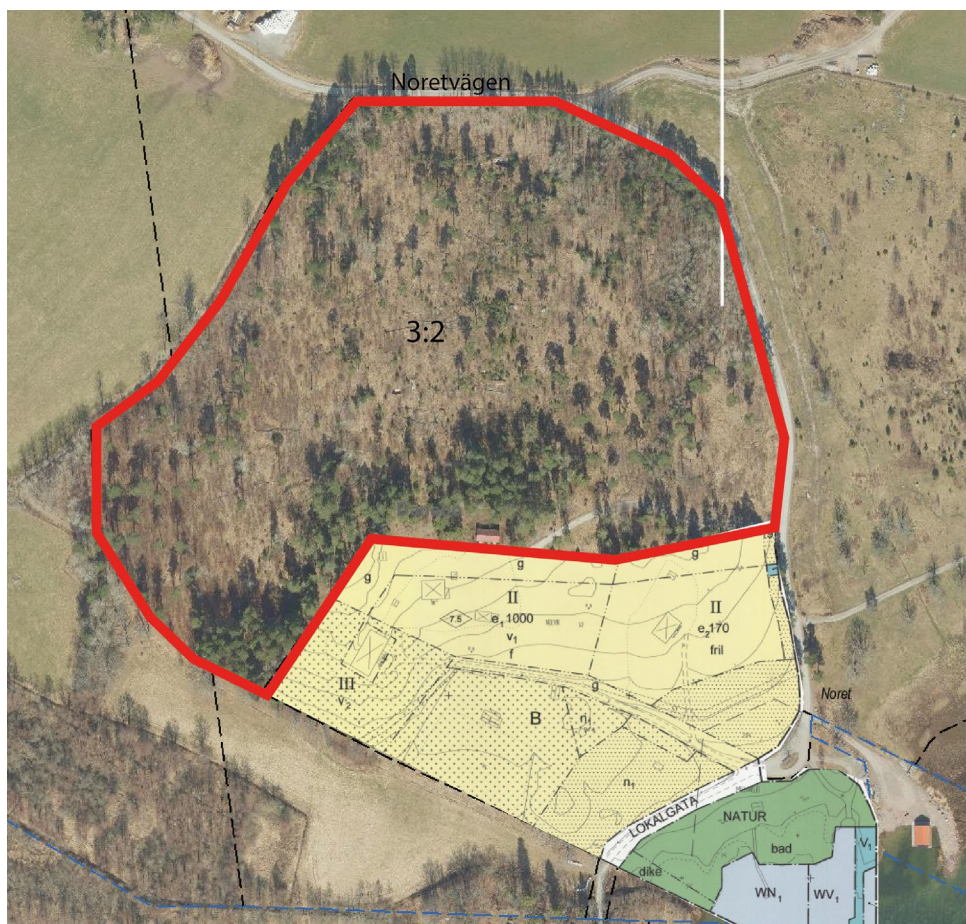
Planprogram:

Enligt gällande planprogrammet för Ljusterö, från 2010, ingår aktuell fastighet i de delar av Ljusterös natur- och kulturlandskap som bedöms ha ett bevarandevärde i sig. Ny bebyggelse i större omfattning bör generellt undvikas här enligt planprogrammet. Enstaka kompletteringar kan dock prövas med hänsyn och anpassning till rekreations-, naturvårds-, landskaps- och kulturmiljövård.

Detaljplan:

Fastigheten omfattas inte av detaljplan.

Närmaste gällande detaljplan nr 436 för Nolvik 3:2 m.fl. Danebo som fastställdes 2010 är belägen söder om området i direkt anslutning till aktuell fastighet. Den del av planen som är belägen närmast fastigheten är planlagd som kvartersmark för bostadsändamål i två våningar. Detaljplanen har genomförandetid kvar till och med 2025-07-24. Detaljplanen är genomförd.



Kartan visar närmaste gällande detaljplan nr 436 för Nolvik 3:2 m.fl. Danebo.

Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

Fastigheten är belägen cirka 700 meter från kollektivtrafik (busshållplats Nolvik) med 5-8 bussförbindelser per dag till Åkersberga station. Promenad i blandtrafik (70 km/h) på gata utan belysning krävs dock för att till fots till busshållplatsen. Busshållplats (Norets vägskäl) finns på närmare avstånd men den erbjuder mycket begränsad trafik, 1-2 turer/dag. Infartsparkering finns vid Ljusterö skola cirka 2 km bort.

Statlig väg finns fram till fastigheten. Lagnövägen och Noretvägen håller dock rätt låg standard och är smala. Ingen separat GC-väg finns.

Närmaste förskola är Ljusterö förskola och närmaste skola är Ljusterö skola, båda belägna cirka 2 km från fastigheten. Då gång- och cykelväg saknas till dessa vilket riskerar att göra området beroende av skolskjuts.

Fastigheten är belägen ca 2,8 km från närmaste lokalbutik som är lokaliserad på Ljusterö torg, där även ett mindre utbud av kommersiell och offentlig service finns.

Riksintressen, allmänna intressen och miljökvalitetsnormer

Riksintressen:

Området vilket fastigheten i fråga ligger inom är utpekad som del av ett större friluftslivsområde (område av riksintresse för friluftslivet). Platsen ligger också inom område för riksintresse för både naturvård och kust och skärgård och hänsyn behöver tas till dessa intressen.

Naturvärden:

Platsen ligger inom ESKO-område, ett ekologiskt särskilt känsligt område. I ESKO rapporten nämns att gamla solitära tallar och ädellövträd samt gamla tallskogar på magra marker är funktioner som betraktas som känsliga och som är viktiga för områdets naturvärden.

Bilden från 2020 nedan visar området och det bedöms vara av sådan karaktär som beskrivs ovan och är därmed att betrakta som en miljö värd att bevara för områdets kumulativa naturvärden.



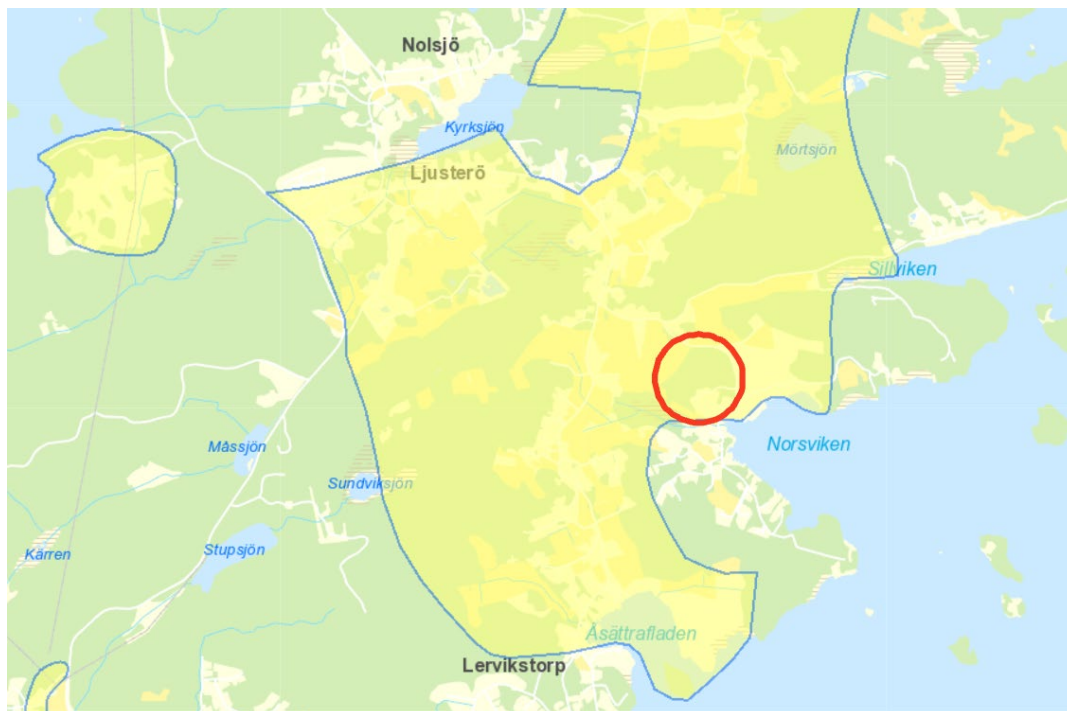
Flygfoto som visar att platsen utgörs till största delen av skog som bör bevara förs områdets kumulativa värde.

Jordbruksmark:

Området omges av jordbruksmark. Även om inte det aktuella området är jordbruksmark innehåller det miljöer i form av bryn som är viktiga för den biologiska mångfald som kopplar till jordbruksmarker. Ianspråktagande av den aktuella ytan bedöms påverka förekomsten av de djurarter som lever i brynmiljön, och som är viktiga för exempelvis pollinering.

Kulturvärden:

Platsen ligger inom ett definierat kulturhistoriskt område som visas på bilden nedan. Kulturmiljön beskrivs översiktligt som ett sammanhängande kulturlandskap med äldre bebyggelse, vägar i ursprungliga lägen och äldre odlingslandskap. Utveckling med så stor mängd bostäder som i förslaget bedöms kunna påverka kulturmiljön på ett oönskat sätt.



Karta som visar fastighetens läge i förhållande till det kulturhistoriska området som beskrivs ovan.

Vattenområden

Aktuellt område omfattas inte av strandskydd.

Havsviken direkt utanför Nolvik 3:2 är av nationell betydelse för marint liv och har fått högsta naturvärdesklass och exploatering har vid inventeringen bedömts vara något som bör få restriktioner för att bevara platsens värde.

Efterfrågan på båt/bryggplatser kan förväntas öka med föreslagen bostadsbebyggelse. Då viken hyser höga naturvärden gör kommunen bedömningen att det inte är lämpligt att utvidga båthamnen.

Teknisk försörjning

Fastigheten är belägen utanför kommunens VA-verksamhetsområde. Området ingår inte i nuvarande VA-utbyggnadsplan. Området ligger utanför de områden som i kommunens VA-plan och Översiktsplan ska utredas för eventuell utbyggnad av allmänt VA. Det finns idag alltså inga planer på att bygga ut allmänt VA hit.

Gemensam VA-anläggning finns för de befintliga bostäderna på Nolvik 3:4.

En utbyggnad enligt förslaget bedöms behöva kommunal vatten- och avloppsförsörjning för att bli hållbar, med hög grad av rening och sakkunnig drift, samt även p.g.a. att MKN för recipienten inte får påverkas med ökade utsläpp.

Förvaltningens slutsatser

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap. 5 § ska det i planbeskedet framgå om kommunen avser inleda en planläggning. Om kommunen inte tänker inleda en planläggning så ska skälen till detta anges.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig negativ till att pröva detaljplan för Nolvik 3:2. Anledningen till detta är följande:

Översiktsplanen pekar inte ut detta område på Ljusterö för utveckling. Enligt översiktsplanen bör utveckling ske i mer centrala och kollektivtrafiknära lägen där det finns goda förutsättningar för anslutning till befintliga VA-system och infrastruktur och service.

Föreslagen utveckling stärker inte något av de föreslagna utvecklingsområdena på Ljusterö och ligger inte heller eller vid någon av de lokala knutpunkter som pekas ut i översiktsplanen som utvecklingsområden.

Vägnätet/trafiksäkerheten behöver förstärkas med gång- och cykelväg här om det ska planeras för bostäder i större omfattning.

Området ingår inte i tänkt utveckling av VA varken enligt VA-utbyggnadsplanen eller enligt översiktsplanen.

Det framgår också av översiktsplanen att stor hänsyn ska tas till kultur- och naturvärden i skärgården och att utvecklingen ska ske varsamt. Fastigheten ligger i ett känsligt öppet kulturlandskap och innehåller miljöer som är viktiga för den biologiska mångfald som kopplar till jordbruksmarkerna som omger området. Kommunens sammanvägda bedömning är att det aktuella området därav anses för känsligt för exploatering både gällande natur- och kulturvärden.

Då denna utveckling inte bedöms vara i linje med vare sig ÖP, Ljusterö planprogram eller VA-planen samt berör känsliga natur- och kulturvärden är den sammanvägda bedömningen att det inte är lämpligt att inleda planläggning för bostadsändamål på Nolvik 3:2.

Maria Bengs
Planchef

Sara Hägg
Planarkitekt