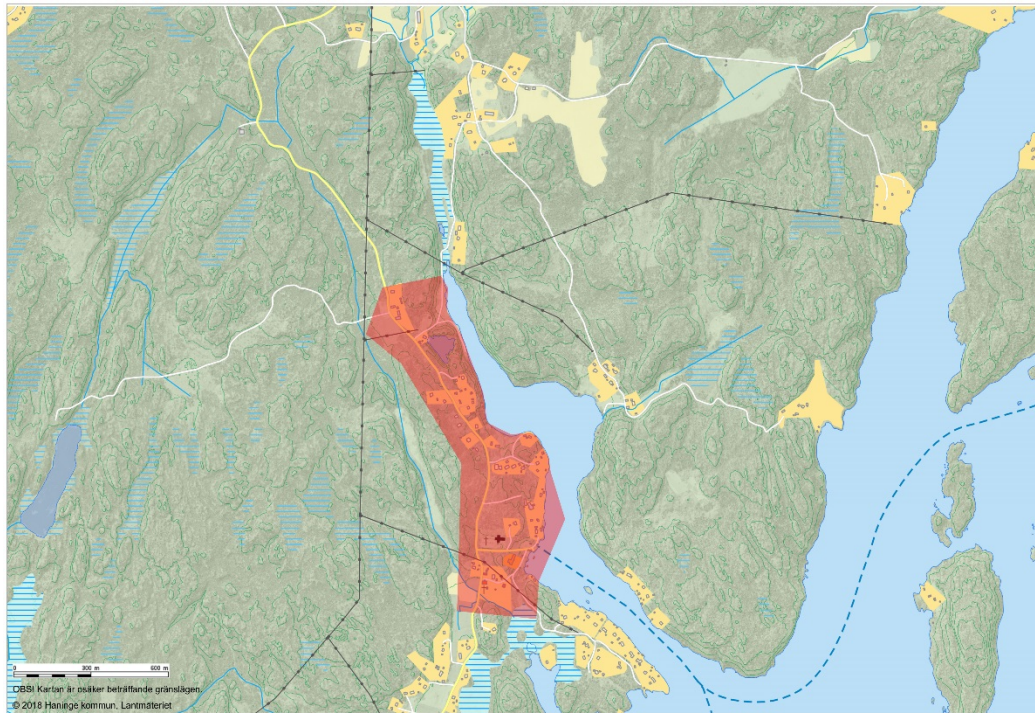




Handläggare
Hajir Latifi

Planbesked för del av fastigheterna Sundby 7:1, Lervassa 1:2 och Västanvik 1:3



Sammanfattning

Ansökan avser planläggning av delar av fastigheterna Sundby 7:1, Lervassa 1:2 och Västanvik 1:3 som är lokaliserade vid Kyrkviken centralt på ön. Området är i dagsläget bebyggt med gles bebyggelse av huvudsakligen fritidshuskaraktär. Inom området finns även kyrka, skola, bibliotek, restaurang samt annan bebyggelse för mindre verksamheter. Delar av det berörda området omfattas av strandskydd. Planavdelningen ställer sig positiv till ansökan men bedömer att detaljplanering bör föregås av att vissa frågor utreds på en mer övergripande nivå.

Bakgrund

Sökanden har den 9 oktober 2019 skickat in en ansökan om planbesked för fastigheterna Sundby 7:1, Lervassa 1:2 och Västanvik 1:3. Planansökan har som mål att upprätta en ny detaljplan som möjliggör ny bebyggelse i form av flerbostadshus, enbostadshus, äldreboende samt expansion av pågående verksamheter likväl som start av nya mindre verksamheter inom området. Planansökan omfattar även möjlighet för utförande en promenadväg som leder från innersta delen av Kyrkviken till hamnen och skolan.

Förutsättningar

Enligt underlag från Länsstyrelsen samt SMOHF finns det en måttlig risk för förekomst av förorening i marken runt Långviksgruvan. Kyrkviken är en del av vattenförekomsten Hanstensfjärden. Detta kustvatten har problem med övergödning och omfattas av en miljökvalitetsnorm.

Enligt Länsstyrelsen EBH-databas (MIFO-id F0136-0001) har det funnits en miljöfarlig verksamhet inom norra delen av fastigheten Sundby 7:1 inom planområdet. Riskklassen sätts



Handläggare
Hajir Latifi

till 3 i denna fas. I samma område, Västanvik 1:3 och Sundby 7:1, pågår småbåtsverksamhet i form av bryggor och vinteruppställning.

Enligt ekodatabasen anses delar av det berörda området ha "påtagligt naturvärde" med naturvärdesklass 3 och området runt kyrkan av "visst naturvärde" med naturvärdesklass 4. Området kring kyrkogården och intill skolan innehåller skyddsvärda träd som exempelvis tall, lind, hästkastanj, klibbal och ask, vilka faller inom ramen för åtgärdsprogrammen för hotade arter enligt Länsstyrelsen.

Inom delar av planområdet bedöms risken för översvämning till följd av stigande havsnivå vara hög. Största delen av ytan som berörs av förslaget i ansökan ligger inom 100 meter strandskyddat område.

I dagsläget har fastigheterna enskilda VA-anläggningar. Det finns plan för att anlägga ett gemensamt enskilt system. Området ingår i den kommunala VA-utbyggnadsplanen och klassas som ett kategori 4-område vilket innebär medelbehov och små möjligheter för kommunalt VA.

Trafikenheten ställer sig särskilt positiv till planerna på nya gång- och cykelvägar på Ornö, framförallt de som planeras ansluta mot Ornö skola. Enheten vill dock upplysa om att det är viktigt att beakta att trafikmiljön runt skolan inte försämras med många fler barn som blir skjutsade till skolan till följd av ökad exploatering på Ornö. Trafikverket är vägghållare för väg 685, i övrigt förvaltas vägarna av enskilda vägföreningar.

Planförutsättningar

Gällande översiktsplan anger att utveckling ska ske för att underlätta för helårsboende och fler fastboende på ön. Detta eftersom det anses att Ornö har goda förutsättningar för detta och ett ökat antal fastboende ger ett bredare och stabilare underlag för att utveckla handeln och servicen på ön. Ny bebyggelse bör i första hand lokaliseras till områden med befintlig bebyggelse och infrastruktur som till exempel runt kyrkan. Ny bebyggelse ska utformas så att de kan användas som helårsbostäder. Ytterligare fritidshusbebyggelse kan också tillkomma.

Riksintressen och kulturmiljö

Delar av ytan berörs av riksintressen för yrkesfiske och ska skyddas mot verksamheter kommer ha påtaglig påverkan mot verksamheten.

Berörda ytan är även utsedd som ett riksintresseområde för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust. Delar av det tilltänkta förslaget ligger i anslutning till gruvan och sockencentrum, som särskilt värdefulla bebyggelseområden i kommunens kulturmiljöprogram.

Området har stora natur- och kulturvärden vilket gör att det i sin helhet, enligt Länsstyrelsen anses vara av riksintresse. Inom dessa områden ska turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid av exploatering eller andra ingrepp i miljön. Natur- och kulturvärden, inom dessa områden får inte skadas påtagligt.

Planavdelningens bedömning

Utifrån gällande översiktsplan ställer sig planavdelning positiv till framtagande av en ny detaljplan i området. Planavdelningen bedömer att detaljplanering bör föregås av att vissa övergripande frågor utreds i ett större sammanhang. Bland annat bedömer planavdelningen att frågor rörande områdets struktur såväl som hur det kopplas till resten av Ornö bör hanteras övergripande.



Handläggare
Hajir Latifi

Även strandskyddsfrågorna bör utredas med ett helhetsperspektiv för att det ska vara möjligt att göra avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen och att pröva alternativa lokaliseringar av föreslagna verksamheter. Vid dialog med Länsstyrelsen har formerna för ett sådant utredningsarbete diskuterats, och framtagande av en fördjupad översiktsplan eller ett tematiskt tillägg till översiktsplanen har bedömts vara de mest lämpliga sätten att hantera frågan.

Möjligheterna till exploatering hänger ihop med att VA-frågan går att lösa. En gemensam enskild lösning i Kyrkviken har utretts under flera års tid och planering bör ske med hänsyn till denna. Möjligheterna till kommunal VA-försörjning bedöms vara begränsade.

Inom området finns kulturvärden som behöver beaktas vid eventuell exploatering. Vid planläggning av området rekommenderas att man tar hänsyn till områdets kulturmiljö och att kommunens Kulturmiljögrupp kopplas in. Den rådande måttliga ekologiska statusen i vattenförekomsten Hanstensfjärden får inte försämrats genom exempelvis ökad tillförsel av näringsämnen genom dagvatten. Hänsyn skall även tas till de skyddsvärda träden i berört område.

Miljöfarlig verksamhet har pågått inom föreslaget planområde. Därmed är det av vikt att ett utförligare undersökning utförs, där fler parametrar mäts än vid standardmätningar för vattnet ur fältspatsbrottet som används för konsumtion. Förorenings- och spridningssituationen i mark, vatten/grundvatten och sediment måste utredas mera noggrann i samband med planläggningen.

En miljöteknisk undersökning bör utföras där verksamhet med båtuppläggning har bedrivits om markanvändningen för verksamhetsytan förändras, så att det är säkerställt att marken är lämplig. Undersökning bör utföras för att utreda eventuella föroreningar minst av tungmetaller som bly, kadmium, koppar, kvicksilver och zink, organiska tennföreningar som TeBT, TBT, DBT och MBT och polyklorerade bifenylter (PCB).

SMOHF skall få ta del av provtagningsplaner inför kommande undersökningar för att få möjlighet att lämna synpunkter.

Planavdelningen bedömer att en detaljplan kan antas tidigast år 2027 baserat på nuvarande prioritering och under förutsättning att arbete med det övergripande utredningsarbete som nämns ovan inleds under 2020.

Underlag för beslut

- Mottagna yttranden från SMOHF, kultur- och fritidsförvaltningen samt trafikenheten.
- Översiktsplan 2030, antagen 2016-11-07.

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag

Sökande ges i besked att kommunen ser positivt på i en planprocess pröva förutsättningarna för att bygga bostäder och mindre verksamheter inom delar av fastigheterna Sundby 7:1, Lervassa 1:2 och Västanvik 1:3.

.....
Planchef

.....
Handläggare



Haninge
kommun

2019-12-04

Dnr: PLAN.2019.38

Handläggare
Hajir Latifi