



Fredrik Sundberg

Planbesked för Vendelsö 3:670



Vendelsö 3:670 markerad med röd linje.

Sammanfattning

Den sökande har ansökt om planbesked för att möjliggöra exploatering med 150-200 villor inom Vendelsö 3:670. Exploatering med en likartad omfattning har tidigare prövats i ett planprogram som antogs 2013. Under arbetet med planprogrammet framkom bland annat att förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning av området var dåliga och att kostnaderna för nödvändig infrastruktur skulle bli mycket höga och planarbetet avbröts. Planavdelningen bedömer att förutsättningarna för exploatering inom fastigheten inte har ändrats i någon större utsträckning och föreslår negativt planbesked.

Bakgrund

2008 inkom fastighetsägaren till Vendelsö 3:670 med en ansökan om planbesked för fastigheten. Ungefär samtidigt ansökte även fastighetsägaren till den angränsande fastigheten Forsen 1:6 om planbesked. Båda planbeskeden avslogs med hänvisning till att marken i fråga är planlagd som tätortsnära grönområde i Översiktsplanen från 2004, samt det vid tiden pågående arbetet med ett utvecklingsprogram för Vendelsö.

Utvecklingsprogrammet för Vendelsö antogs 2010, och i detta pekades marken inom Vendelsö 3:670 och Forsen 1:6 ut som utredningsområde för



Fredrik Sundberg

bostäder. På grund av detta ansökte planavdelningen under 2011 om, och fick, planuppdrag för att ta fram ett planprogram och en detaljplan för området.

Planprogrammet antogs under 2013. Under arbete med planprogrammet framkom att den föreslagna exploateringen skulle ge en betydande miljöpåverkan, att kostnaderna för att anlägga nödvändig infrastruktur skulle bli mycket höga och att förutsättningarna för kollektivt resande var dåliga. På grund av detta förordade planavdelningen att planarbetet skulle pausas, vilket Stadsbyggnadsnämnden beslutade om den 22 maj 2013.

Kommunstyrelseförvaltningen delade denna uppfattning, men menade att förutsättningarna skulle kunna komma att ändras när markområden närmare Gudöbroleden blivit exploaterade, men förordade ändå att planuppdraget skulle återtas. Kommunfullmäktige beslutade senare samma år att anta detaljplaneprogrammet, och Kommunstyrelsen beslutade att detaljplaneuppdraget skulle återtas.

Under 2014 uppger den sökande att en ny ansökan om planbesked lämnades in, som dock inte verkar ha diarieförts eller besvarats.

I april 2016 inkom en ny ansökan om planbesked från fastighetsägaren till Vendelsö 3:670. I juli inkom en komplettering av ansökan med tydligare underlagsmaterial och skisser, men utan förändringar i sak. I ansökan anges att Forsen 1:6 har bytt ägare sedan planprogrammet togs fram. Den nya ägaren uppges vara ointresserad av exploatering på sin fastighet, varför ansökan den här gången enbart gäller Vendelsö 3:670. Planförfrågan gäller lokalisering av 150-200 villor inom fastigheten, vilket den sökande menar skulle innebära att minst hälften av marken inom fastigheten kan lämnas orörd. Bebyggelsen föreslås placeras längs med Bondvägen och med instick västerut in i naturområdet. Grönkorridorer föreslås bevaras väster om bebyggelsen ner mot Tyresta och i öst-västlig riktning genom bebyggelsen.

Förutsättningar

I översiktsplanen från 2004 är markanvändningen för Vendelsö 3:670 tätortsnära grönområde, och planen anger att marken öster om Bondvägen ska bevaras som grönområde.

Utvecklingsprogram för Vendelsö föreslår till skillnad från gällande och ny översiktsplan att en exploatering av bostäder sker väster om Bondvägen. Förutsättningar för exploatering är att stor hänsyn tas till behovet av grönstråk, att området ansluts till kommunalt vatten och avlopp samt att Bondvägen förbättras och kompletteras med gång- och cykelbana. Hänsyn ska tas till de naturvärden och fornlämningar som finns inom fastigheten.

Granskningsversionen av Översiktsplan 2030 anger markanvändningen till tätortsnära grönområde, och går därmed mot utvecklingsprogrammet för



Fredrik Sundberg

Vendelsö. Översiktsplanen poängterar att på marken mellan Högdalen och Lyckebyn får ingen ny bebyggelse tillkomma som minskar möjligheterna att ta sig ut i naturen och Tyresta nationalpark.

Ett planprogram har tagits fram för Vendelsö 3:670 och Forsen 1:6, där förutsättningarna för att exploatera delar av Vendelsö 3:670 är utredda.

Under arbetet med planprogrammet konstaterades att utbyggnaden av vatten och avlopp i området innebär mycket stora kostnader för VA-kollektivet, och att den föreslagna exploateringen inte bedömdes ge ett tillräckligt underlag för att en ny busslinje skulle kunna dras via Lillängsvägen, vilket innebär att förutsättningarna för kollektivtrafikförsörjning var dåliga. Dessutom bedömdes exploateringen ge betydande miljöpåverkan i ett område som i översiktsplanen var utpekad som tätortsnära grönområde.

Stadsbyggnadsförvaltningen gjorde baserat på förutsättningarna som framkommit under programarbetet den sammanvägda bedömningen att exploateringen var olämplig och att planarbetet skulle avbrytas. Sedan detta beslut togs har förutsättningarna inte ändrats i någon större omfattning.

Ett planprogram har tagits fram för Lillängsvägen, precis norr om Vendelsö 3:670. Planprogrammet föreslår ett grönstråk över Vendelsö 3:670 och vidare in i Tyresta Nationalpark. Inom ett sådant grönstråk får endast ett fåtal bostadshus placeras. Planprogrammet föreslår också att Lillängsvägen ska uppgraderas till bussgata och att en busslinje ska dras via Lillängsvägen och sedan vidare norrut via Bondvägen. Trots detta blir det som minst strax under en kilometer från den föreslagna exploateringen till närmaste kollektivtrafikstråk.

Ungefär halva Vendelsö 3:670 avrinner via programområdet för Lillängsvägen. Marken kring Lillängsvägen utgör en sänka, och riskerar att översvämmas vid höga vattenflöden. Hela Vendelsö 3:670 tillhör Drevvikens avrinningsområde. Sjön är ekologiskt känslig och har en miljö kvalitetsnorm.

VA-planen anger att kommunalt VA ska byggas ut till Högdalen, som ligger sydväst om Vendelsö 3:670. Utbyggnaden planeras vara färdig 2027, och eventuell planläggning påbörjas 2022.

Planavdelningens bedömning

Förutsättningarna för att genomföra en exploatering inom Vendelsö 3:670 i enlighet med ansökan är utredda i planprogrammet som antogs 2013. Huvuddelen av kommunens strategiska dokument anger att fastigheten ska vara tätortsnära grönområde och en så omfattande exploatering som föreslås är svårligen förenlig med det.



Fredrik Sundberg

Planläggning av Högdalen/Österäng planeras i samband med att VA byggs ut. Planläggningen ska enligt dagens prioritering i VA-planen eventuellt påbörjas 2022 och VA ska vara färdigutbyggt 2027. Den sökande för som argument för en exploatering inom Vendelsö 3:670 fram att den skulle innebära fler kostnadsbärare för den kommunala infrastruktur som behövs till Högdalen/Österäng. Detta är riktigt, men huvudsyftet med en sådan kompletterande bebyggelse bör vara att få en större spridning av kostnaderna för nödvändig infrastruktur, och prövningen bör därför göras i samband med planering för utbyggnad av kommunalt VA och vägar till Högdalen/Österäng, och inte i en separat planprocess många år innan. Med dagens prioritering bedöms Bondvägen (område B och C enligt Vendelsö utvecklingsprogram) utredas för planläggning år 2020.

Den bebyggelse som föreslås i ansökan utgör inte ett komplement till befintlig bebyggelse utan en ny självständig exploatering. Sammantaget bedöms inte förutsättningarna för en sådan exploatering inom fastigheten ha ändrats i någon större utsträckning sedan planprogrammet antogs och planarbetet avbröts. Planavdelningen bedömer därför inte att det finns skäl att återuppta planarbetet tidigare och därför bör negativt planbesked meddelas.

Underlag för beslut

Översiktsplanen från 2004
Granskningsversionen av Översiktsplan 2030
Utvecklingsprogram för Vendelsö
Planprogram för Vendelsö 3:670 och Forsen 1:6
VA-plan från 2015

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag

Kommunen kommer inte att arbeta fram ett förslag till detaljplan för det ändamål ansökan avser.

.....
Planchef
Eva Darolf Linnros

.....
Handläggare/tjänsteman
Fredrik Sundberg