

KALLELSE/UNDERRÄTTELSE

Samhällsbyggnadsutskottet

Plats och tid KS-salen Utö 0c24
tisdag den 22 augusti 2023 kl 13:00

Justeringens plats och tid Kommunstyrelseförvaltningen, 2023-08-24

Linus Björkman
Ordförande

Malin Westman
Sekreterare



Föredragningslista

Ärende	Sida
45 Val av justerare	3
46 Godkännande av dagordning	4
47 Planbesked för Ludvigsberg 5:2 på Muskö	5
48 Information från förvaltningsorganisationen	7
49 Delegationsbeslut 2023	8
50 Meddelanden	9



Dnr

45 Val av justerare

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar

1. _____ väljs till justerare.



Dnr

46 Godkännande av dagordning

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar

1. Dagordningen godkänns.



Dnr KS-2023-00426

47 Planbesked för Ludvigsberg 5:2 på Muskö

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar

1. Sökanden ges i besked att kommunen inte kommer att inleda ett detaljplanearbete för det ändamål som ansökan avser.

Kommunalledningsberedningens yttrande

Kommunledningen är positiva till bostadsutveckling på landsbygden och i skärgården men är samtidigt medvetna om de utmaningar som finns i form av motstående intressen eller begränsningar i teknisk försörjning, som måste beaktas i ett detaljplanearbete.

Kommunledningen avser att i arbetet med framtagande av en ny översiktsplan ta ett helhetsgrepp kring de många knäckfrågor som finns för att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i skärgården. Det gäller inte minst frågor så som vattenförsörjning och möjligheten till avloppsutbyggnad vilket är komplexa och långsiktiga frågor. Vi ser därför att föreslagen utveckling som inte är möjlig i dag skulle kunna vara möjlig på sikt efter att alla strategiska frågor hanterats i översiktsplanen och i den kommunala VA-planen.

Sammanfattning

Ansökan om planbesked avser upprättande av en ny detaljplan för del av fastigheten Ludvigsberg 5:2 på Muskö. Syftet med ansökan är att möjliggöra för tillkommande bostäder.

Kommunens översiktsplan pekar ut området kring Ludvigsberg som övrig grönstruktur men det står även att området kan vara lämpligt för enstaka förtätning under förutsättningar att kommunalt vatten och avlopp går att ordna. Kommunens VA-avdelning bedömer dock att det i dagsläget inte finns kapacitet att ansluta fler fastigheter till befintligt system och att utbyggnadsplanen för kommunala vattentjänster inkluderar endast befintlig bebyggelse. Planavdelningen gör därför den sammantagna bedömningen att exploateringen som ansökan avser inte är lämplig avseende möjligheten att ordna vatten och avlopp på platsen. Bedömningen grundar sig vidare i att exploateringen föreslås inom område som innehåller åker- och jordbruksmark.



Med anledning av ovanstående bedömning blir rekommendationen att inte inleda ett planarbete för det ändamål som ansökan avser.



Dnr KS-2023-00099

48 Information från förvaltningsorganisationen

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar

1. Informationen noteras till protokollet.

Sammanfattning

Information delges om följande punkter:

- Information inför samråd för Arbottna 1:28



Dnr KS-2023-00025

49 Delegationsbeslut 2023

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar

1. Informationen noteras till protokollet.

Sammanfattning

Inga delegationsbeslut har anmälts till sammanträdet.



Dnr KS-2023-00027

50 Meddelanden

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar

1. Informationen noteras till protokollet.

Sammanfattning

Ingen skrivelse har inkommit.

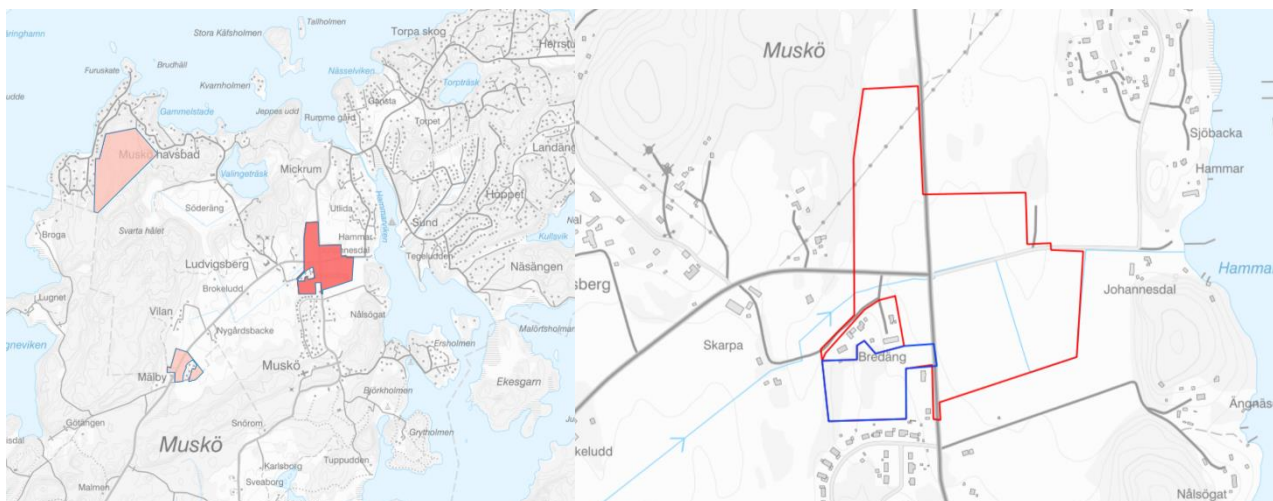
Handläggare: Sofie Nilsson

Muskö

PLANBESKED FÖR LUDVIGSBERG 5:2

Sammanfattning

- Syftet med ansökan om planbesked för Ludvigsberg 5:2 är att möjliggöra för tillkommande bostäder.
- Det föreslagna planområdet regleras inte av någon av gällande detaljplan. Ansökan om planbesked avser därför upprättande av ny detaljplan.
- Ett planarbete föreslås inte inledas för det ändamål som ansökan avser då förutsättningar för att ordna kommunal vatten- och avloppsförsörjning saknas.



Bilden till vänster visar aktuell fastighet samt den del av fastigheten som ansökan avser. Bilden till höger visar föreslaget planområde med blå linje.

Bakgrund

Den 26 april 2023 inkom en ansökan om planbesked för fastigheten Ludvigsberg 5:2 från fastighetsägaren genom en privat aktör. Syftet med förfrågan var att pröva förutsättningarna för att förtäta en del av fastigheten med bostäder i form av 18 friliggande villor. Föreslaget planområde omfattar cirka 2,5 hektar. Det föreslagna planområdet regleras inte av någon av gällande detaljplan.

Fastigheten Ludvigsberg 5:2 är lokaliserad på Muskö och består av tre olika delar. Den del av fastigheten som ansökan avser har så kallat områdesnummer 1 och är lokaliserad vid Bredäng, strax öster om Ludvigsberg.

Tidigare planbesked för Ludvigsberg 5:2 inkom den 20 januari 2017 (PLAN 2017.4) till planavdelningen med avsikten att uppföra 40–50 permanentbostäder vid Ludvigsberg/Bredäng inom ett område på ca 40 hektar. Kommunen gjorde då bedömningen att förslagen exploatering inte var lämplig med avseende på befintliga natur- och kul-

Handläggare: Sofie Nilsson

turvärden samt att kapaciteten för kommunalt vatten och avlopp och bebyggelseutveckling behövde utredas mer strategiskt. Ett planbesked för fastigheten inkom även den 15 december 2017 (PLAN 2016.39) med syftet att uppföra 30–40 permanentbostäder på den del av fastigheten som ligger i anslutning till Muskö havsbad. Inte heller denna exploatering bedömdes som lämplig utifrån platsens lokalisering i förhållande till service och kollektivtrafik samt terrängförhållanden och möjlig utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Den sammanvägda bedömningen påverkades även av att exploateringen föreslogs i orörd skogsmark.

Planförutsättningar

Fastigheten Ludvigsberg 5:2 är lokaliserad på den centrala delen av Muskö. Fastigheten är uppdelad i tre delar och det område som ansökan avser ligger i Bredäng, strax öster om Ludvigsberg. Förfrågningsområdet ligger cirka 800 meter från Muskö kyrka och cirka 1 km från Muskö skola. Fastigheten har en totalarea om 51 hektar och förfrågningsområdet omfattar cirka 2,5 hektar.

Muskö nås med vägtunnel via Ösmo i Nynäshamn och förfrågningsområdet trafikeras av buss med anslutning till pendeltåget i Ösmo. Förfrågningsområdet nås via Muskövägen och Algatan. Muskövägen är sekundär väg för farligt gods. Precis intill förfrågningsområdet finns en busshållplats. Separata stråk för gång och cykel saknas utmed Algatan.

I söder angränsar Skarpavägen som är ett område med småhusbebyggelse och precis norr om förfrågningsområdet finns en mindre bebyggelsegrupp.



Snedbild från sydväst över det område som ansökan avser.

Förfrågningsområdet omfattas inte av någon detaljplan, men för småhusområdet precis söder om området gäller byggnadsplanerna B-104, B-144 och B-218 där marken är planlagd för bostäder i en till två våningar samt park.

Handläggare: Sofie Nilsson

Området kring förfrågningsområdet består till största delen av ett öppet kulturlandskap i form av brukad odlingsmark samt bebyggelse och tomtmark. Inom förfrågningsområdet finns främst betesmarker med inslag av åkerholmar.

Delar av förfrågningsområdet ingår i ett större område som Länsstyrelsen pekat ut som brukningsvärd åkermark och Jordbruksverket såsom jordbruksblock. Genom området finns en spridningslänk för ädellövträdsnätverk med fokusarten vedlevande skalbaggar.

Det nordvästra hörnet av förfrågningsområdet är identifierat som buffertzonen till en värdefull trädmiljö med ekar med naturvärdesklassning 4, visst naturvärde (Ekodatabasen).

Förfrågningsområdet är kuperat och mäter som mest en höjdskillnad om cirka 10 meter mellan anslutande väg och den högsta punkten som ligger 15 meter över angivet nollplan.

Förfrågningsområdet innehåller inga direkta lågpunkter och avrinning sker mot en större ansamlingspunkt drygt 200 meter i nordöst. Dagvattenrecipient är (enligt VISS) är vattendraget Mysingen som har kvalitetskrav att uppnå god ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus, med mindre stränga krav för bromerad difenyleter och kvicksilver, samt tidsfrist till 2027 för antracen, flouranten och tributyltennföreningar. Den senaste statusklassningen för Mysingen visar på måttlig ekologisk status och ej uppnådd god kemisk ytvattenstatus.

Kommunala styrdokument

Enligt kommunens översiktsplan är den framtida markanvändningen för hela Muskö utpekad som "övrig grönstruktur", vilket beskrivs som naturområden som inte är inanspråkade för annat än enstaka hus och anläggningar. Dessa områden är generellt sett att betrakta som områden som bör bevaras oexploaterade.

Översiktsplanen förtydligar dock att kommunen är positiv till viss utbyggnad på Muskö för de delar av Ludvigsberg som kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Översiktsplanen påpekar att ny exploatering på landsbygden förutsätter hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden, och att värdefulla jordbruks- och skogsmarker ska sparas så långt det är möjligt. Ny bebyggelse ska i huvudsak tillkomma i anslutning till befintlig bebyggelse med förutsättning för kollektivtrafikförsörjning. Bebyggelse för det lokala småskaliga näringslivets behov ses som positivt.

Förfrågningsområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, men ligger i direkt anslutning till ett område som är anslutet. Verksamhetsområdet får dricksvatten från två brunnar i jord vid Vilan.

Förfrågningsområdet är lokaliserat nära ett område som är utpekad i kommunens VA-utbyggnadsplan som ett typområde med medelstora behov av en samlad VA-lösning och vissa möjligheter till kommunal VA-anslutning. Anslutning planeras ske som tidigast åren 2032–2040. Utbyggnadsplanen för VA-försörjning utanför nuvarande verksamhetsområde innehåller planering av befintliga områden med behov av vatten- och



Handläggare: Sofie Nilsson

avloppstjänster, och tar därmed inte hänsyn till föreslagen bebyggelse. Utbyggnadsplanen ses regelbundet över och det pågår just nu ett arbete inom kommunen med att ta fram en ny Vattentjänstplan.

Förfrågningsområdet är beläget inom en större utpekad kulturhistoriskt värdefull miljö "Centralområdet: Ludvigsberg, Skarpa, Mickrum, Mälby och Valinge" i *Kulturmiljöinventering Muskö socken (2015)*. "Centralområdet" utgör det största sammanhängande området av kulturlandskap på Muskö. Cirka 380 hektar omfattas och utgörs till största delen av ett öppet kulturlandskap i form av brukad odlingsmark, men också bebyggelse och tomtmark. Området omfattar viktiga delar av Muskös historia och kulturlandskapet är väl bevarat. Även inom småhusbebyggelsen i nordost är det äldre kulturlandskapet fortfarande väl synligt. Kulturmiljöinventeringens bedömning är att "Centralområdet" bör ses som en helhet som speglar viktiga delar av Muskös historia. Rekommendationen är att ny bebyggelse i första hand bör uppföras i anslutning till impediment eller som förtätning av befintliga småhusområden.

Förfrågningsområdet ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet (Miljöbalken 4 kap 2 §) samt inom riksintresse för högexploaterad kust (Miljöbalken 4 kap 4 §).

Förvaltningens bedömning

Kommunens översiktsplan pekar ut området kring Ludvigsberg som övrig grönstruktur men det står även att området kan vara lämpligt för enstaka förtätning under förutsättningar att kommunalt VA går att ordna. Kommunens VA-avdelning bedömer dock att det i dagsläget inte finns kapacitet att ansluta fler fastigheter till befintligt system och utbyggnadsplanen för kommunala vattentjänster här inte inkluderar planerad eller föreslagen bebyggelse. Planavdelningen gör därför den sammantagna bedömningen att exploateringen som ansökan avser är olämplig. Bedömningen grundar sig vidare i att exploateringen föreslås inom område som innehåller brukningsvärd åkermark då tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden.

Förfrågningsområdet är beläget inom ett område som sannolikt inte kan prioriteras inom den närmaste tiden och med anledning av ovanstående bedömning ställer sig planavdelningen därför negativ till att inleda ett planarbete för det ändamål som ansökan avser.

Underlag för beslut

Översiktsplan 2030, antagen 2016-11-07

VA-plan 2020, antagen 2020-09-14

Kulturmiljöinventering Muskö socken, Stiftelsen kulturmiljövård, 2017

Förvaltningens förslag till beslut

Sökande ges i besked att kommunen inte avser att inleda något planarbete för det ändamål som ansökan avser.



Handläggare: Sofie Nilsson

Anna Härlin, planchef

Sofie Nilsson, planarkitekt

Planbesked för Ludvigsberg 5:2, Muskö

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar

1. Sökanden ges i besked att kommunen inte kommer att inleda ett detaljplanearbete för det ändamål som ansökan avser.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan om planbesked avser upprättande av en ny detaljplan för del av fastigheten Ludvigsberg 5:2 på Muskö. Syftet med ansökan är att möjliggöra för tillkommande bostäder.

Kommunens översiktsplan pekar ut området kring Ludvigsberg som *övrig grönsstruktur* men det står även att området kan vara lämpligt för enstaka förtätning under förutsättningar att kommunalt vatten och avlopp går att ordna. Kommunens VA-avdelning bedömer dock att det i dagsläget inte finns kapacitet att ansluta fler fastigheter till befintligt system och att utbyggnadsplanen för kommunala vattentjänster inkluderar endast befintlig bebyggelse. Planavdelningen gör därför den sammantagna bedömningen att exploateringen som ansökan avser inte är lämplig avseende möjligheten att ordna vatten och avlopp på platsen. Bedömningen grundar sig vidare i att exploateringen föreslås inom område som innehåller åker- och jordbruksmark.

Med anledning av ovanstående bedömning blir rekommendationen att inte inleda ett planarbete för det ändamål som ansökan avser.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut om planbesked medför i sig inga ekonomiska konsekvenser.

Underlag för beslut

- Ärendets tjänsteskrivelse daterad 2023-07-03
- Utlåtande med underlag för bedömning daterad 2023-07-03

Beslutet skickas till:

Planavdelningen



Förvaltning
Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning/Enhet
Planavdelningen

Handläggare
Sofie Nilsson

Dokumenttyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2023-07-03

Diarienummer
KS-2023-00426
PLAN.2023.3

Sida
2 (2)

Magnus Gyllestad
Kommundirektör

Heléne Hill
Tf förvaltningsdirektör