



Tjänsteskrivelse

Diarienummer: 11SPN/0288-30

Samhällsplaneringsnämnden

Datum: 2013-02-11

Handläggare: Emilie Hellström

Kontor/Enhet: SBK/Planenheten

E-post: emilie.hellstrom@varmdo.se

Planbesked Eknö 1:47 m.fl, Sandhamn

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadskontoret föreslår samhällsplaneringsnämnden besluta att:

1. Avslå ansökan om planbesked,
2. Avgiften för planbeskedet är 12 840 kr enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

Sammanfattning

Samhällsbyggnadskontoret anser att begäran om planbesked bör avslås med motivering att en exploatering och detaljplaneläggning av fastigheterna Eknö m.fl., Sandhamn berör riksintresse för totalförsvaret, kulturmiljövården, naturvård och friluftsliv enligt MB 3 kap 6 § (redovisade i LST:s Naturkatalog 1996).

Området är vidare beläget inom föreslagen primär- och sekundär zon för kommunens dricksvatten och vattentillgången från de befintliga 9 dricksvattenbrunnarna på Sandön är begränsad. Uttaget av grundvatten är redan idag i närheten av de mängder som maximalt är tillåtna på Sandön och vid ett överutnyttjande av grundvattentäkten så riskeras saltvatteninträngning som kan göra dricksvattenbrunnarna obrukbara. Om grundvattentäkten slås ut och dricksvatten måste levereras till ön kan det med stor sannolikhet räkna med stora ekonomiska konsekvenser då det inte är lämplig hållbart att transportera vatten från fastlandet.

Kontoret bedömer vidare att merparten av den föreslagna exploateringen utgör en utvidgning av en bebyggelseinfluerad zon och ansökan har inte påvisat att bebyggelsen kommer att användas för permanent bosättning som kommunen prioriterar vid planering av ny bebyggelse. Vidare antog Samhällstekniska nämnden 2009-01-20 § åtta kriterier för prioritering av planärenden/planuppdrag. Den föreslagna planändringen utgör inte ett planuppdrag som faller in ramen för dessa kriterier.



(Figur 1. Orienteringskarta: Röda markeringen visar planområdet.)

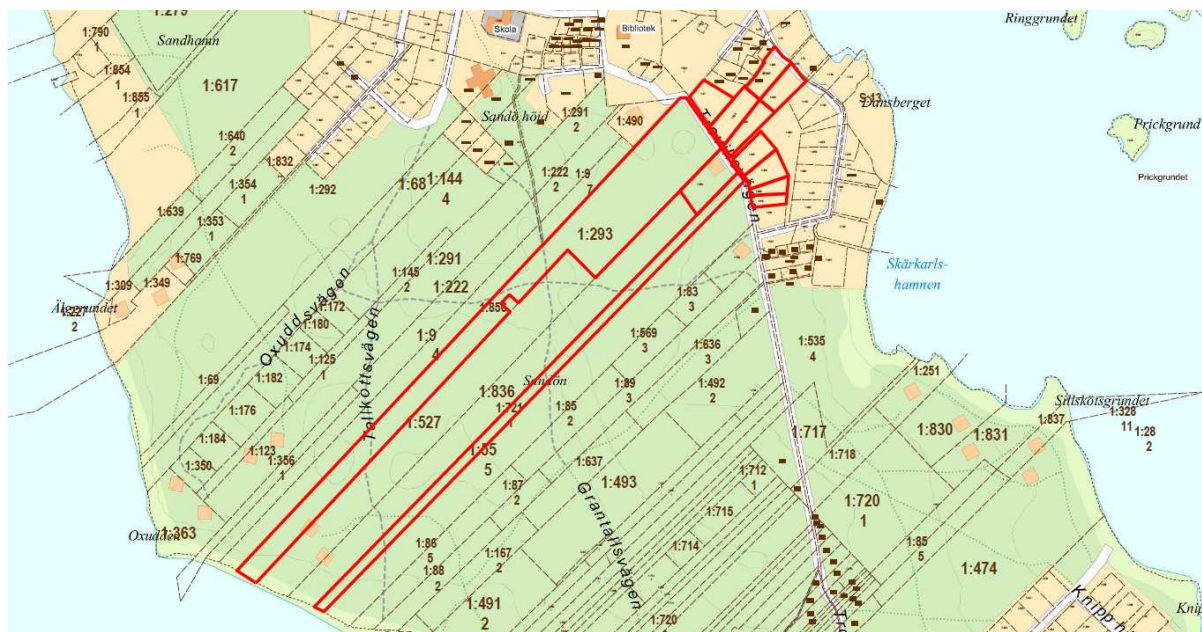
Ärendebeskrivning

Bakgrund

Reigun Konsult AB har 2011-09-12 genom fullmakt ansökt om planbesked för planläggning av aktuellt område på Sandön med syftet att stycka nya fastigheter, bygga bostadshus och kompletteringsbyggnader, samt ansluta fastigheterna till kommunalt VA. Det föreslagna planområdet har en yta på ca 9,31 ha (15,47 ha om fastigheterna 1:293 och 1:721 fulla storlek inkluderas, se figur 2, 3 och 4) och ligger i anslutning till byn Sandhamn på ön Sandön som är beläget i det yttre kustbandet i Stockholms skärgård. Området innefattar ca 31 fastigheter varav 11 ägs av fastighetsägare som står med i ansökan om planbesked. Totalt inkluderas fastigheterna Eknö S:13, 1:47, 1:76, 1:121, 1:122, 1:127, 1:128, 1:162, 1:163, 1:205, 1:293, 1:305, 1:340, 1:454, 1:456, 1:457, 1:458, 1:459, 1:460, 1:461, 1:462, 1:465, 1:675, 1:680, 1:721, 1:809, 1:810, 1:826, 1:845 >1, 1845 > 2, 1:852 och del av samfälligheten S:15 > 6.



Tjänsteskrivelse

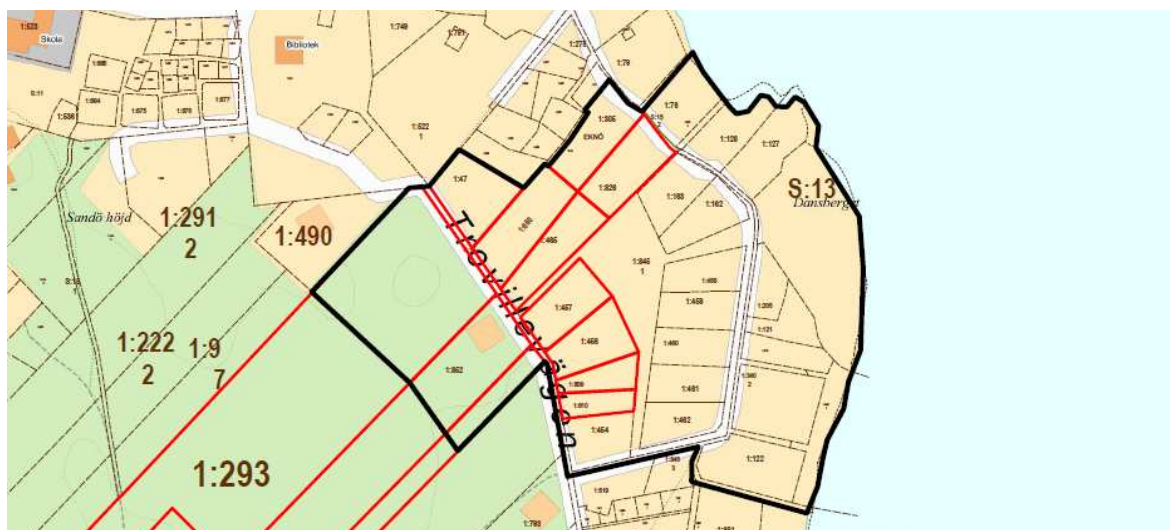


(Figur 2: Den röda markeringen visar de fastigheter som står med i ansökan av upprättandet av ny detaljplan.)

Ansökan

I och med ansökan vill fastighetsägarna genom Reigun Konsult AB upprätta ny detaljplan för västra delen av aktuellt område samt ändra gällande byggnadsplan för den östra delen (se ansökan). Ansökan avser en komplettering av bebyggelsen genom en förtätning i ett delvis befintligt bebyggelseområde. Det aktuella området utgör ett skärgårdscentrum i kommunens översiktsplan och de sökande anser att möjligheterna till det finns goda möjligheter att skapa förutsättningar för permanentboende, arbetsplatser, boende för äldre samt uthyrningsstugor för turister samt möjligheter för allmänheten att vandra genom område med mera i och med upprättande av detaljplan enligt förslag i planansökan.

I ansökan redovisar Reigun Konsult AB ett förslag till plangräs och diskuterar kommunens uppsatta rekommendationer/mål för Sandön (framförallt Sandhamn) som står i den antagna översiktsplanen från 2011.



(Figur 4. Bilden visar en sammanslagning av ansökande fastigheter samt tolkad plangräs).



Nuvarande förutsättningar

Översiktsplan

Sandhamn är en av kommunens viktigaste kulturmiljöer och trycket för exploatering av området för fritidsboende är stort. Enligt kommunens nya översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige 2011-12-14 så rekommenderas det att vid planering så ska de åretruntboendes möjligheter på Sandön prioriteras och Sandhamn ska utvecklas med bland annat hyresbostäder, service och hamnverksamhet. Enligt översiktsplanen medges förtätning på de öar som är fast bebodda för att underlätta fortsatt permanentboende. Sandön är en av dessa öar och översiktsplanen rekommenderar att ny sammanhållen bebyggelse planeras vid Sandhamns by. I kommunens kustplan som ställdes ut för samråd 2006 så beskrevs Sandön som en viktig seglarmetropol i skärgården och förtätning medgavs delvis inom det föreslagna planområdet.

Vidare uttrycker kommunens översiktsplan att stora delar av de grönområden som är belägna på Sandön ska bibehållas för att öka natur- och reaktionsvärden. Översiktsplanens rekommenderar att större sammanhängande grönområden och gröna kilar inte bör exploateras. Fastigheterna 1:293, 1:721 och 1:852 ligger inom ett område som är utpekade i kommunens ÖP som ekologiskt särskilt känsligt område ESKO. Enligt miljöbalkens 3 kap 3 § skall mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Ett område med ekologiska värden kan vara känsligt för till exempel föroreningar, hydrologiska förändringar eller fysisk påverkan. Området är utpekade som ESKO för att naturmiljön är känslig för fysisk påverkan. Översiktsplanens rekommendationer är att åtgärder som påverkar ekologiskt särskilt känsliga områdens värden negativt, undviks.

Vidare har kommunen i sin översiktsplan uppmärksammat olika nationella strategier och mål och har pekade ut värdefulla naturtyper och arter för att få en långsiktig hållbar utveckling. Översiktsplanen anger att särskild hänsyn krävs för bland annat skärgårdsnaturskogar, sandbarrskogar och strandskogar. Ett av översiktsplanens mål är att *Samhällsbyggnadet ska ta hänsyn till områden med känsliga och värdefulla naturtyper* och omfattar sandbarrskogen på Sandön.

Detaljplan

En del inom det föreslagna planområdet i sydost är sedan tidigare detaljplanlagt och omfattas av byggnadsplan 193 från 1945 som medger en byggrätt motsvarande 10 % av tomtens storlek som inte får underskrida 1700, resp. 2000 kvm. Fastigheterna inom planerat område omfattas av enskilt VA-system som vars status är okänd för kommunen då de inte än är utredda. Fastigheterna utanför detaljplanerat område är ungefär likstora som de inom byggnadsplanen och inrymmer enligt kommunens informations program liknande storlekar på byggrätter samt kommunalt VA.

Områdesbestämmelser

Det föreslagna området ligger vidare i anslutning till ett område där samråd om områdesbestämmelser har pågått under sommaren 2012. Områdesbestämmelserna har upprättats utefter kommunfullmäktiges beslut om att skydda kärnområden av särskilt värdefulla kultur- och miljöer i Värmdö Kommun. Syftet med områdesbestämmelserna är att säkerställa att samhällsutvecklingen i utpekade områden som finns i form av äldre bebyggelse m.m. En fastighet i den påtänkta detaljplanen ingår även i områdesbestämmelserna och kommer att behöva utgå ur områdesbestämmelserna om detaljplan för området ska uppföras.



Tjänsteskrivelse

Natur & miljö

Området består till största delen av hållmarkstallskog med lavar, ljung och blåbärsris samt sandiga jordar med inslag av morän samt urberg. Det föreslagna planområdet ligger delvis i samt i anslutning till sammanhängande naturmark i söder och hela området omfattas av riksintresse för totalförsvaret, kulturmiljövården, naturvård samt friluftsliv enligt MB 3 kap 6 § och höga naturvärden enligt MB 3 kap 6 § som finns redovisade i LST: s Naturkatalog från 1996.

Enligt Skogsstyrelsens och Länsstyrelsens Strategi för formellt skydd av skog i Stockholms län (rapport 2007:26) har Sverige ett nationellt ansvar att bevara vissa skogstyper bland annat skärgårdsnaturskogar invid kust eller omkringliggande vatten. Strategin pekar även ut sandbarrskogar på sand eller grusmark att vara generellt underrepresenterade i formellt skyddade områden och sandbarrskogar utanför naturreservat och biotopskyddade områden är därför extra skyddsvärda. SBK ledningsgrupp har uppdragit kommunens ekologer att se till möjligheten att bilda naturreservat på Sandön. I utredningen ingår all obebyggd mark på ön. Tjänsteskrivelse ska upp till nämnden i april 2013 och där finns Sandbarrskogen och dess värden översiktligt beskrivna.

Planområdet är vidare beläget inom ett vattenskyddsområde vars syfte är att skydda grundvattentillgångar på Sandön som används i den kommunala försörjningen. Området ligger inom föreslagen primär- och sekundär zon för kommunens dricksvatten och vattentillgången från de befintliga 9 dricksvattenbrunnarna på Sandön är begränsad. Sandöns möjliga grundvattenuttag har utretts av SGU (Sveriges geologiska undersökning) som fastställde dessa i en vattendom som medger ett uttag av maximalt 500 kubikmeter per dygn vilket nästan uppnåts av tre senaste somrarna. Enligt miljöbalkens 30 kap är det ett brott att uttaga grundvatten över vattendomens gräns och kan åläggas med miljöstraffavgift.

Ekonomiska konsekvenser och förutsättningar

Planen tas fram med planavtal där exploatören bekostar framtagande av detaljplan. Under förutsättning att de sökande bekostar utredningsarbetet och framtagande av detaljplan så belastas kommunens ekonomi enbart med kostnader relaterat till nämndarbete.

Om att fler permanentboende flyttar till Sandön så som ansökan möjliggör så kan planförslaget tillföra fler skatteintäkter till kommunen samt hjälpa till att utveckla Sandöns och skärgårdens näringsliv.

Om grundvattentäkten slås ut och dricksvatten måste levereras till ön kan det med stor sannolikhet räkna med stora ekonomiska konsekvenser då det inte är lämplig hållbart att transportera vatten från fastlandet.

Konsekvenser och förutsättningar för miljön

Styckningar av fastigheter inom ansökande område kommer att påverka de riksintressen som omfattar Sandön i form av en utvidgning av en bebyggelseinfluerad zon som minskar de boendes möjligheter till närrekreation och friluftsliv. En förtätning av område bidrar även till att Sandöns höga naturvärden som är skyddsvärda, enligt miljöbalkens 3 kap 3 § och 6 §, blir påverkade.

Området omfattas inte av strandskydd men kommer i och med föreslagen ansökan till detaljplan att återfå ett strandskyddsområde på 100 m.



Tjänsteskrivelse

Uttaget av grundvatten kommer, periodvis, upp i närheten av de mängder som maximalt är tillåtna enligt vattendomen. Största risken med att överutnyttja grundvattentäkten är saltvatteninträning, vilket skulle göra brunnarna obrukbara och ge obalans i grundvattentillgången. Kontoret anser att det inte som något hållbart alternativ att försörja Eknö med dricksvatten från fastlandet.

Konsekvenser och förutsättningar för medborgarna

Tillgången av grundvatten tillåter inte fler anslutningar till det kommunala VA-nätet då uttagen är nära det maximalt tillåtna i vattendomen. Att inte tillåta fler påkopplingar betyder en större säkerhet för en framtida god vattenförsörjning för redan anslutna och besökande. Vid ett överuttag av grundvatten riskeras i första hand saltvatteninträning till grundvattenmagasinet.

Vid vidare exploatering så som ansökan föreslår kommer skogsmark/grönområde som används som närrekreationsområde att försvinna/bli ianspråktaget. Närrekreationsområdet kan även utsättas för försämring vilket kan leda till att friluftslivet minskar och därmed också besöksnäringen som Sandön är beroende av.

De fastighetsägare som idag har strandskyddsdispens kommer att i och med upprättade av detaljplan få ett återinträtt strandskydd på 100 meter.

Kontorets synpunkter

Inom det föreslagna planområde finns starka restriktioner som bedöms utgöra flertal svårigheter för uppförande av ny bebyggelse. Bl.a. finns inom det föreslagna bebyggelseområdet en inre och yttre skyddszon för en befintlig vattentäkt med strikta regler för tillkomsten av ny bebyggelse med hänsyn till vattenskyddsintresset. Vidare finns strandskyddsbestämmelser som framträder vid ändring av en äldre gällande byggnadsplan inom området. I området pågår vidare samråd med att skydda kulturvärden av riksintresse på Sandhamn genom ett pågående arbete med områdesbestämmelser som måste beaktas vid lokalisering och utformning av ny bebyggelse. En stor del av Sandhamn utgörs också av obebyggd mark med mycket höga naturvärden vilket berör planområdet. Vidare anser kontoret att tillgången till grundvatten är begränsad vilket försvårar möjligheten att fastigheter inom det föreslagna området att ansluta sig till det kommunala VA-systemet. Fler anslutningar kan bidra till att det sker ett uttag av grundvatten som överstiger vattendomen och att någon av de befintliga dricksvattenbrunnarna på Sandön blir saltvatteninträngd. Merparten av den föreslagna exploateringen utgör en utvidgning av en bebyggelseinfluerad zon och ansökan har inte påvisat att bebyggelsen kommer att användas för permanentboende som kommunen rekommenderar i översiktsplanen vid planering av ny bebyggelse.

Kontoret anser att förslag till planansökan avslås med ovanstående motivering samt att förslaget inte omfattas av någon av de åtta kriterier för prioriterade planärenden/planuppdrag som Samhällstekniska nämnden tog 2009.

Ärendets beredning

Ärendet bereds enligt nya plan- och bygglagen (SFS 2010:900) som trädde i kraft 2011-05-02.

Ärendet har beretts av Emilie Hellström i samråd med tjänstemän på samhällsbyggnadskontoret.



Tjänsteskrivelse

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilägges/bilägges ej
1.	Denna tjänsteskrivelse	Ja
2.	Ansökan	Ja
3.	Kompletterande ansökan	Ja
4.	Checklista	Ja

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg
samhällsbyggnadschef

Mats Hellberg
planchef