



Handläggare  
Soroor Notash  
Samhällsbyggnadskontoret

Diarienummer  
13SPN/0507

## Ansökan om planbesked för fastigheten Mörtnäs 1:162

### Förslag till beslut

1. Ansökan om ändring av detaljplan för fastigheten Mörtnäs 1:162 avslås.
2. Avgiften för planbeskedet är 8900 kr enligt gällande taxa för 2013. Faktura på avgiften skickas separat.

### Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

### Sammanfattning

Fastighetsägarna till Mörtnäs 1:162 har inkommit med ansökan för ändring av detaljplanen för Mörtnäs 1:581 m.fl. (M1). Detaljplanen vann laga kraft 2005-10-13 och medger en byggrätt på 103 kvm BYA för en huvudbyggnad och 42 kvm BYA för högst två komplementbyggnader. Sökanden önskar höja byggrätten till 180 kvm för huvudbyggnaden i enlighet med förhandsbeskedet för fastigheten, beslutat 2002-04-16. Kontoret anser att ändringen inte kan ske då detaljplanens genomförandetid löper fram till 2020-10-13.

### Bakgrund

Fastighetsägarna till Mörtnäs 1:162 inkom med en ansökan för planbesked till Värmdö kommun den 15 juli 2013. Ansökan avser ändring av gällande detaljplan med syfte att utöka byggnadsarean för huvudbyggnaden. Ärendet har behandlats enligt samhällsbyggnadskontorets rutiner för planbesked.

### Ärendebeskrivning

Fastigheten innefattar Engbergsö på Mörtnäs i Värmdö kommun. Området ingår i prioriterade förändringsområden för Mörtnäs. Detaljplanen vann lagakraft 2005-10-13.



Figur1. Orienteringskarta.

### ***Planarbetet***

Detaljplanarbetet för området pågick under 2001-2005. Fastighetsägarna har tagit del av planhandlingar under samrådet 2002 och utställningen 2004 men har inte lämnat synpunkter.

### ***Planföresättningar***

Enligt gällande plan får fastigheten bebyggas endast för bostadsändamål. Högsta byggnadsareas (BYA) är 103 m<sup>2</sup> för huvudbyggnaden och 42 m<sup>2</sup> för högst två komplementbyggnader. Byggnadshöjd från markens medelnivå invid byggnaden, får inte överstiga 3,9 meter för huvudbyggnad och inte 3 meter för komplementbyggnad. Högsta taklutning mot horisontplanet får inte överstiga 38 grader och vind får inte inredas. Fastigheten har en gånganslutning till gatunätet som får vara högst 2,5 meter som inte medför betydande påverkan på naturmiljön. Strandskyddet är delvis upphävt på fastigheten. området mellan strandlinjen och punkterna st1 och st2 omfattas dock fortfarande av strandskydd enligt Miljöbalken.



Figur 2. Detaljplanaebestämmelser för fastigheten.

### ***Mark- och exploateringsförutsättningar***

Fastigheten ägs idag av Fäldt och Billås. Ägaren planerar sälja hela fastigheten. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Mörnäs ga:2.

### ***Tekniska förutsättningar***

Fastigheten är idag ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet genom en egen ledning som går österut. Anslutningspunkt finns vid stranden på andra sidan sundet öster om fastigheten.

### ***Naturförutsättningar***

De omgivande vassområdena, söder och väster om fastigheten, är viktiga för den biologiska mångfalden. I ett landskapsekologiskt perspektiv där det finns mycket klippstränder är vassbälten ovanliga och pga mänsklig påverkan i form av bryggor och vattenaktiviteter där vassen klipps är vassbälten relativt ovanliga. Bottnarna utanför udden är dels hård botten, dels gyttjebotten/mjukbottnar. Dessa kan hysa naturvärden så om någon åtgärd ska göras i vattnet behöver undervattensmiljön undersökas. Det finns ett grönområde söder om fastigheten som ägs av kommunen, men som kommer att bli GA enligt plan. Grönområdet används ev. för rekreation.



Figur 3. Ortofot

### ***Landskapsbild och byggnadens placering.***

Udden ligger ganska lågt i skärgården och syns väl från Älgbacken. Byggnaden har dämpade färger och är välplacerad på fastigheten. Träden och bergknallar skymmer byggnaderna väl.



Figur 4. Engbergaö och skärgården syn från Älgbacken.



Figur 5. Byggnaden skymms delvis av bergknallen på östra sidan av udden.

### **Ekonomiska konsekvenser**

En detaljplan reglerar rättigheter och skyldigheter mellan kommunen och invånarna under en bestämd genomförandetid. Ändring av detaljplanen medan genomförandetiden fortfarande löper skulle belasta kommunens resurser trots att kostnaderna skulle täckas av ett plankostnadsavtal.

Att ändra nyantagna detaljplaner under genomförandetid kan betyda ekonomiska konsekvenser för andra intresseshavare som i sin tur kan medföra behov av kompensation från kommunen. Det är därför viktigt ur bl.a. ekonomiska aspekt att inte ändra detaljplaner under genomförandetiden.

Eftersom fastighetsägaren planerar sälja fastigheten, kommer planbeskedet eventuellt att påverka fastighetens värde.

### **Konsekvenser för miljön**

Bibehålla gällande detaljplanen, bedöms inte ha några konsekvenser på miljön.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Att byggnaden inte blir större på ön kan vara positivt för övriga medborgare som kan påverkas av en större byggnad.

## Bedömning

Kontoret bedömer att detaljplanen inte ska ändras under genomförandetiden.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Soroor Notash planarkitekt i samarbete med tjänstemän på Samhällsbyggnadskontoret.

## Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Ansökan om planbesked	Biläggs
2	Checklistan för projektstart	Biläggs

Lars Öberg  
Samhällsbyggnadschef