



Detaljplan för del av fastigheten

Västerby 5:302

Värmdö kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

Antagandehandling enligt Plan- och bygglagen (2010:900)

2014-06-10

Dnr: 06KS/0171

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planprocessen.....	1
Handlingar.....	1
Detaljplanens syfte och huvuddrag.....	1
Behovsbedömning.....	1
Plandata.....	1
Planeringsbakgrund och tidigare ställningstaganden.....	2
Planförutsättningar och förändringar.....	4
Genomförande.....	5
Organisatoriska frågor.....	5
Tekniska och ekonomiska frågor.....	5
Fastighetsrättsliga frågor.....	5
Medverkande tjänsteman.....	6
Bilagor.....	6

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planprocessen

En detaljplan anger användningen av mark- och vattenområden. När planen vunnit laga kraft blir den juridiskt bindande.



Detta ärende handläggs med så kallat enkelt planförfarande, enligt nyare plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 28 §. Enkelt planförfarande får tillämpas om den föreslagna åtgärden är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Arbetet befinner sig nu i ett så kallat antagandeskede. Efter samrådet fattar samhällsbyggnadsnämnden beslut om antagande.

Handlingar

I planförslaget ingår följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Förslaget syftar till att planlägga befintligt bryggområde. Efter samrådet har planförslaget ritats om och redovisats på en ny grundkarta.

Behovsbedömning

En behovsbedömning av detaljplanen har gjorts enligt Miljöbalken 6 kap 11 §. Det nya planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Planen medger inte någon större ändring av pågående vattenanvändning. Då anläggningens påverkan på strandskyddet tidigare har prövats av Länsstyrelsen i samband med tillfälligt bygglov görs bedömningen att bryggan även kan godtas som en permanent anläggning.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Nämdös nordvästra del mot Nämdöfjärden. Planområdets areal är ca 2500 kvadratmeter.

Mark- och vattenägförhållanden

Området för detaljplaneändringen berör del av fastigheten Västerby 5:302. Lagfaren ägare av planområdet är Västerby (Tjusviks) Samfällighetsförening. Förslaget till ändring av detaljplanen omfattar en befintlig småbåtsbrygga för bostadsfastigheter i området samt ett vattenområde runt denna. I gällande byggnadsplan anges användningen som vattenområde. Området har under en längre tid varit ianspråktaget som bryggområde.



Planområdet,
Västerby 5:302

Planeringsbakgrund och tidigare ställningstaganden

Översiktplan 2012-2030

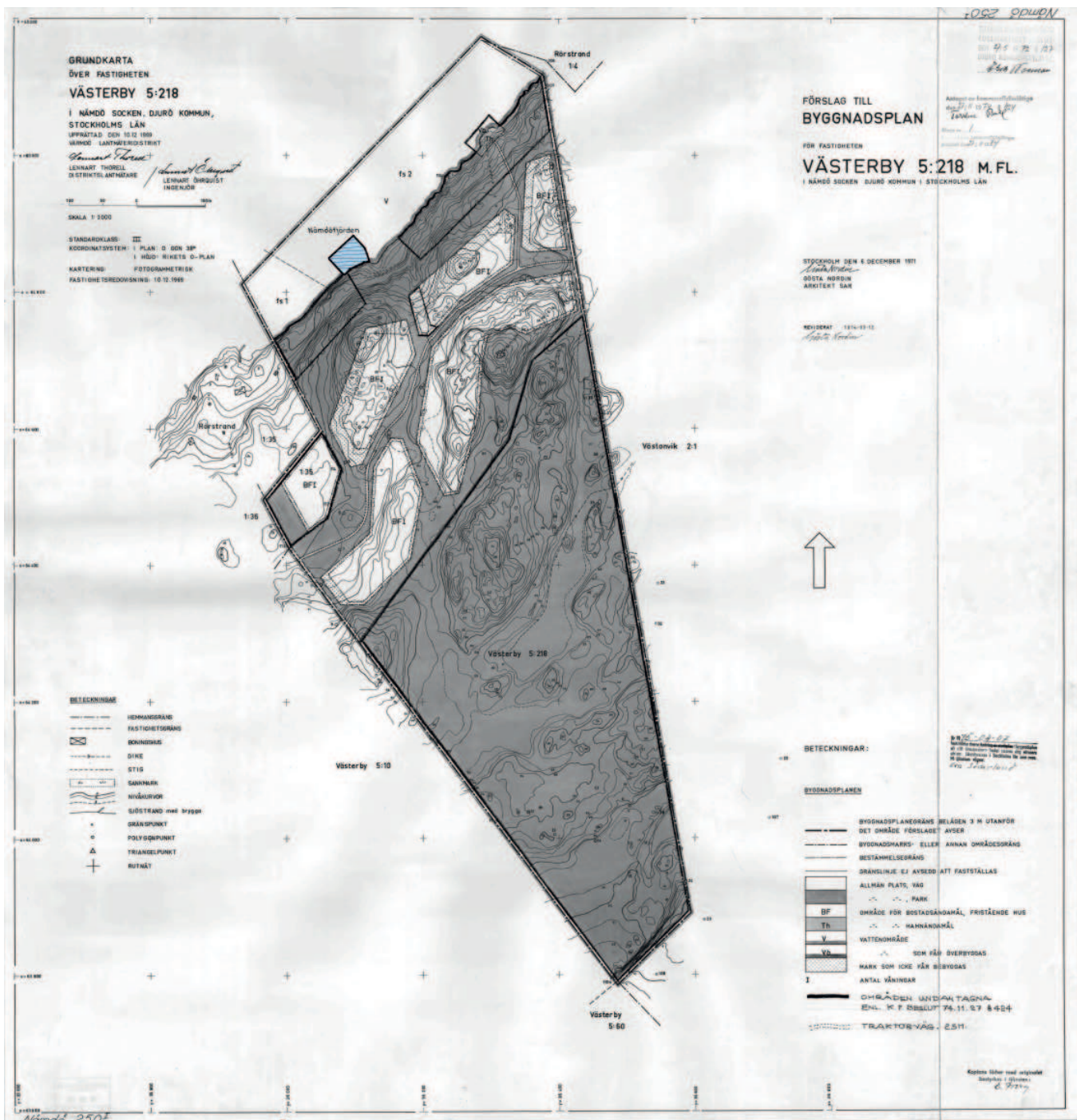
Nämndö omnämns i Värmdö kommuns översiktplan som "kärnö". Det fem största öarna i Värmdö skärgård har benämningen kärnö. Översiktplanen anger att utveckling i skärgården främst ska koncentreras till kärnöarna samt att ny bebyggelse bör uppföras inom redan bebyggda områden. Översiktplanen bedöms stödja detaljplanen då Nämndö är en kärnö dit utvecklingen i skärgården ska koncentreras. Vidare är bryggan befintlig och ligger i ett ianspråktaget bebyggelseområde.

Detaljplan

Gällande detaljplan för området, Byggnadsplan 302, från 1975 anger beteckningen V, Vattenområde, för det aktuella planområdet.

Bakgrund och tidigare beslut

Byggnadsnämnden lämnade 1976 bygglov för landfasta bryggor samt en slip på fastigheten Västerby 5:302. Dispens lämnades från strandskyddsbestämmelserna. 1981 medgav Länsstyrelsen dispens från strandskyddsbestämmelserna för en betongbrygga förankrad i botten med hänvisning till att området redan är ianspråktaget. Tillfälligt bygglov för denna brygga lämnades av Värmdö kommuns byggnadsnämnd t o m 2007. Ett nytt tillfälligt bygglov för bryggan lämnades 2009 som sträckte sig till 2012-03-01. 2011 ansökte Västerby (Tjusviks) samfällighetsförening om planbesked för att kunna få permanent bygglov för betongbryggan. Samhällsplaneringsnämnden beslutade 2011-12-13 att planarbete kan påbörjas för att ändra byggnadsplan 302 avseende den idag befintliga betongbryggan på fastigheten Västerby 5:302.



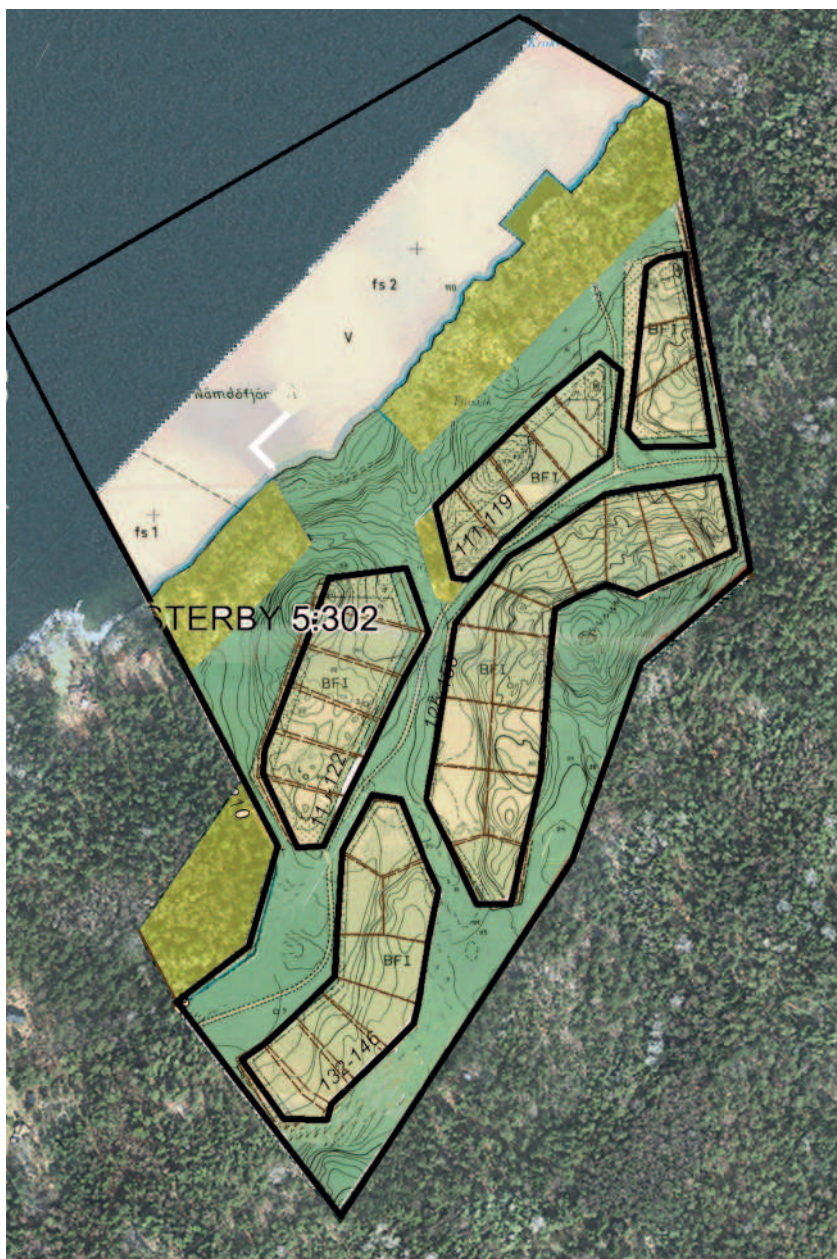
Byggnadsplan 302 där området för den nya planen är markerad med ljusblå skrafferad yta.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse med höga natur- och kulturvärden enligt Miljöbalken 4 kap 1,2 och 4 §§. Den befintliga bryggan bedöms inte strida mot riksintresset.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.



Byggnadsplan 302. Ytor som tonats i gult visar ytor som undantogs från fastställelse 1975. Befintlig brygga är markerad med vit färg.

Planförutsättningar och förändringar

Markanvändning och bebyggelse

Planförslaget omfattar en befintlig småbåtsbrygga samt ett område runt denna. I gällande byggnadsplan anges markanvändningen som vattenområde. Området har under en längre tid varit ianspråktaget som bryggområde. Som ny planbestämmelse föreslås att området betecknas som WV₁, Småbåtshamn.

Mark, topografi och landskapsmässiga förutsättningar

Bryggan ligger vid en relativt brant kust och botten är i huvudsak klippbotten. Bryggans inre del är inom sjökortets 3-meterskurva och den yttre delen är inom sjökortets 6-meterskurva. Sjökortet anger inga grund, grynnor eller undervattenstenar i området. Området ligger mot norr.

Trafik och kommunikationer

Bryggan används av Västerby (Tjusviks) Samfällighetsförenings medlemmar och trafikeras i huvudsak av fritidsbåtar. Vid bryggan kan även taxibåtar lägga till. Övriga kommunikationer till Nämdö sker med Waxholmsbolagets båtar till bryggor på Nämdös östra sida.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Mars 2014 Samråd

Juni 2014 Antagande i samhällsplaneringsnämnden

Juli 2014 Detaljplan kan tidigast vinna laga kraft

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år räknat från det datum beslutet att anta planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

Strandskydd

Under planprocessen har strandskyddsfrågan utretts. Särskilt skäl till dispens från strandskyddet är att anläggningen för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området (MB 7 kap 18c § 3 punkt). Bedömningen är att bryggan inte hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, eller väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. Strandskyddet bedöms återinträda inom den nya detaljplanen. Permanent strandskyddsdispens och permanent bygglov kan sökas när detaljplanen vunnit laga kraft.

Tekniska och ekonomiska frågor

Utbyggnad

Tidsbegränsat bygglov har beviljats till och med 2012-03-01 för tre betongbryggor i vinkel med en längd om 20 meter vardera och belägna inom det aktuella planområdet. Det tidsbegränsade bygglovet beviljades i avvaktan på det förslag till gällande detaljplan som nu tagits fram och vars syfte är att reglera pågående vattenanvändning.

Planekonomi

Västerby samfällighetsförening bidrar till denna planläggning i enlighet med upprättat plankostnadsavtal. Anläggningen är befintlig och redan utbyggd.

Lantmäteriförrättning

Västerby Samfällighetsförening ansöker och bekostar lantmäteriförrättning avseende omprövning av gemensamhetsanläggningarna för befintlig brygganläggning.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastighetsägare mm

Det aktuella planområdet omfattar endast vattenområde. Vattenområdet ingår i fastigheten Västerby 5:302. Lagfaren ägare är Västerby (Tjusviks) samfällighetsförening. Fisket ingår inte i äganderätten. Fisket i området är delat genom laga skifte 1964. Deltagande fastigheter i Rörstrand fs:2 är Rörstrand 1:4, 1:5, 1:29-1:34 och 1:112.

Gemensamhetsanläggningar

Anläggningsförrättning avseende angöringsbrygga, småbåtsbryggor, badbryggor med läns och uppdragningsramp med vinschanordning genomfördes 1982. Två gemensamhetsanläggningar inrättades, Västerby ga:3 och Västerby ga:4. Västerby ga:3 avsåg de då befintliga anläggningarna medan Västerby ga:4 avsåg den utbyggnad av småbåtsbryggorna om cirka 15 meter vid den södra och norra bryggan som då planerades. Delägarna i fiskelotten erhöll ersättning för marknadsvärdesminskningen för fiskelotten. I samband med lantmäteriförrättningen beslutades att Västerby Samfällighetsförening skulle svara för förvaltningen av anläggningarna.

Konsekvenser för fastighetsägare

Västerby Samfällighetsförening bör ansöka om omprövning av anläggningsbeslutet avseende Västerby ga:3 och Västerby ga:4. Den nu befintliga brygganläggningen kan i sin helhet utgöra en gemensamhetsanläggning. Genom det anläggningsbeslut som Lantmäteriet fattar blir det bestämt vilka fastigheter som ska äga andel i anläggningen. Det regleras också hur kostnaderna för anläggningens utförande och drift ska fördelas.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av planarkitekterna Nina Akhavan och Sten Hammar vid plan- och exploateringsenheten i Värmdö kommun. Genomförandefrågorna har Gunilla Stålfelt belyst, på uppdrag av plan- och exploateringsenheten i Värmdö kommun.

Marita Claëson
Tf planchef

Nina Akhavan
Planarkitekt

BILAGOR (Skickas inte ut)

- Sändlista bilaga 1
- Fastighetsförteckning bilaga 2

