



Detaljplan för
Eknö 1:501
Värmdö kommun

Planbeskrivning
Samrådshandling, PBL (2010:900)
Dnr: 15KS/92
KSPU 2015-08-26
Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING	1
PLANHANDLINGAR	1
BAKGRUND	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITEL MILJÖBALKEN	2
PLANDATA	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
ÖVERSIKTLIGA PLANER	3
DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER, SKYDD MM	3
KOMMUNALA BESLUT OCH PLANERINGSUNDERLAG	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	5
BEBYGGELSEOMRÅDEN	5
MARK OCH VEGETATION	6
HYDROLOGI, DAGVATTEN OCH GRUNDVATTEN	6
GATOR OCH TRAFIK	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING	8
FÖRÄNDRINGAR	9
BEBYGGELSEOMRÅDEN	9
NATUR	9
MILJÖFÖRHÅLLANDEN	9
RISK OCH SÄKERHET	9
GENOMFÖRANDE	10
ORGANISATORISKA FRÅGOR	10
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	10
EKONOMISKA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	11
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	11

INLEDNING

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett mark- eller vattenområde. Detaljplanen styr hur marken får användas. En detaljplan gäller till dess att den upphävs eller ersätts av en ny. En detaljplan består av en detaljplankarta och en planbeskrivning. Plankartan och planbestämmelser är juridiskt bindande.



Detta ärende handläggs med så kallat standardförfarande, enligt plan- och bygglagen (2010:900) från 1 januari 2015. Standardförfarande får tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om förutsättningarna för standardförfarandet är uppfyllda och planförslaget godkänns av samrådsgruppen ska begränsat förfarande vara ett alternativ.

Planarbetet befinner sig nu i ett så kallat samrådsskede och under samrådet skickas information ut till berörda parter såsom länsstyrelsen, andra förvaltningar, organisationer och föreningar samt till fastighetsägare och berörda sakägare inom området för att få in synpunkter på förslaget. Om alla berörda godkänner förslaget och inga synpunkter kommer in under samrådstiden ska förslaget med uppgift om godkännande överlämnas till kommunstyrelsens planutskott för antagande.

PLANHANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning

BILAGOR

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning, 2015-06-22

BAKGRUND

Kommunstyrelsens planutskott har den 18 februari 2015 § 9 efter ansökan från ägaren till Eknö 1:501 beslutat att påbörja planarbete för ändring av gällande byggnadsplan (Bpl).

Planområdets läge i kommunen framgår av fig. 1 nedan.



Fig. 1 Översiktskarta som visar planområdets läge i kommunen. Planområdet är markerat med röd prick.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ändra tillåten användning från handel till bostadsändamål. Detaljplanen bedöms inte vara av stor vikt eller ha principiell betydelse. Planen har begränsat intresse för allmänheten och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen kan därför hanteras med ett standardförfarande.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITEL MILJÖBALKEN

Kapitel 3 i miljöbalken innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden och kapitel 4 i miljöbalken innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. I kapitel 5 i samma lag anges att regeringen får meddela föreskrifter för miljö kvalitetsnormer om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt och att kommunen ska ansvara för att de följs.

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms heller inte medge sådan användning att miljö kvalitetsnormer överskrids. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger på södra delen av Sandön och är beläget på ca 1,2 km avstånd från Sandhamn. Planområdet gränsar i norr mot körbara vägar och i söder mot bebyggelsen i Trovill, se fig. 2.



Fig. 2 Planområdets avgränsning redovisas med röd linje och skrafferad yta.

Areal

Planområdet areal är ca 1900 kvadratmeter.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Eknö 1:501 som ägs av Staffan Dufva och Elizabeth Dufva.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I den av fullmäktige den 14 december 2011 antagna och nu gällande översiktsplanen anges att utveckling i skärgården koncentreras främst till de fem större öarna där service finns. Ny bebyggelse bör främst tillkomma inom redan bebyggda områden varav Sandön är en av de fem stora öarna. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER, SKYDD MM

Detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare detaljplanlagt och omfattas av byggnadsplan 194 från 1945 som medger en byggrätt motsvarande 10 % av fastigheten storlek för bostadsändamål, se fig. 3. Den del av byggnadsplanen som omfattas av ansökan ändrades år 1951 med Bpl 213 till handelsändamål med syfte att bedriva någon form av handel, se fig. 4. Bpl 213 avser ingen ändring av byggnadsplansbestämmelser av Bpl 194. Någon handel har dock aldrig bedrivits. Den befintliga

The map shows a hillside with several buildings and elevation contours. A red dashed line highlights a specific area in the upper right corner of the map. The buildings are labeled with various codes and numbers, including HT 321, HT 322, HT 323, HT 324, HT 325, HT 326, HT 327, HT 328, HT 329, HT 330, HT 331, HT 332, HT 333, HT 334, HT 335, HT 336, HT 337, HT 338, HT 339, HT 340, HT 341, HT 342, HT 343, HT 344, HT 345, HT 346, HT 347, HT 348, HT 349, HT 350, HT 351, HT 352, HT 353, HT 354, HT 355, HT 356, HT 357, HT 358, HT 359, HT 360, HT 361, HT 362, HT 363, HT 364, HT 365, HT 366, HT 367, HT 368, HT 369, HT 370, HT 371, HT 372, HT 373, HT 374, HT 375, HT 376, HT 377, HT 378, HT 379, HT 380, HT 381, HT 382, HT 383, HT 384, HT 385, HT 386, HT 387, HT 388, HT 389, HT 390, HT 391, HT 392, HT 393, HT 394, HT 395, HT 396, HT 397, HT 398, HT 399, HT 400, HT 401, HT 402, HT 403, HT 404, HT 405, HT 406, HT 407, HT 408, HT 409, HT 410, HT 411, HT 412, HT 413, HT 414, HT 415, HT 416, HT 417, HT 418, HT 419, HT 420, HT 421, HT 422, HT 423, HT 424, HT 425, HT 426, HT 427, HT 428, HT 429, HT 430, HT 431, HT 432, HT 433, HT 434, HT 435, HT 436, HT 437, HT 438, HT 439, HT 440, HT 441, HT 442, HT 443, HT 444, HT 445, HT 446, HT 447, HT 448, HT 449, HT 450, HT 451, HT 452, HT 453, HT 454, HT 455, HT 456, HT 457, HT 458, HT 459, HT 460, HT 461, HT 462, HT 463, HT 464, HT 465, HT 466, HT 467, HT 468, HT 469, HT 470, HT 471, HT 472, HT 473, HT 474, HT 475, HT 476, HT 477, HT 478, HT 479, HT 480, HT 481, HT 482, HT 483, HT 484, HT 485, HT 486, HT 487, HT 488, HT 489, HT 490, HT 491, HT 492, HT 493, HT 494, HT 495, HT 496, HT 497, HT 498, HT 499, HT 500, HT 501, HT 502, HT 503, HT 504, HT 505, HT 506, HT 507, HT 508, HT 509, HT 510, HT 511, HT 512, HT 513, HT 514, HT 515, HT 516, HT 517, HT 518, HT 519, HT 520, HT 521, HT 522, HT 523, HT 524, HT 525, HT 526, HT 527, HT 528, HT 529, HT 530, HT 531, HT 532, HT 533, HT 534, HT 535, HT 536, HT 537, HT 538, HT 539, HT 540, HT 541, HT 542, HT 543, HT 544, HT 545, HT 546, HT 547, HT 548, HT 549, HT 550, HT 551, HT 552, HT 553, HT 554, HT 555, HT 556, HT 557, HT 558, HT 559, HT 560, HT 561, HT 562, HT 563, HT 564, HT 565, HT 566, HT 567, HT 568, HT 569, HT 570, HT 571, HT 572, HT 573, HT 574, HT 575, HT 576, HT 577, HT 578, HT 579, HT 580, HT 581, HT 582, HT 583, HT 584, HT 585, HT 586, HT 587, HT 588, HT 589, HT 590, HT 591, HT 592, HT 593, HT 594, HT 595, HT 596, HT 597, HT 598, HT 599, HT 600, HT 601, HT 602, HT 603, HT 604, HT 605, HT 606, HT 607, HT 608, HT 609, HT 610, HT 611, HT 612, HT 613, HT 614, HT 615, HT 616, HT 617, HT 618, HT 619, HT 620, HT 621, HT 622, HT 623, HT 624, HT 625, HT 626, HT 627, HT 628, HT 629, HT 630, HT 631, HT 632, HT 633, HT 634, HT 635, HT 636, HT 637, HT 638, HT 639, HT 640, HT 641, HT 642, HT 643, HT 644, HT 645, HT 646, HT 647, HT 648, HT 649, HT 650, HT 651, HT 652, HT 653, HT 654, HT 655, HT 656, HT 657, HT 658, HT 659, HT 660, HT 661, HT 662, HT 663, HT 664, HT 665, HT 666, HT 667, HT 668, HT 669, HT 670, HT 671, HT 672, HT 673, HT 674, HT 675, HT 676, HT 677, HT 678, HT 679, HT 680, HT 681, HT 682, HT 683, HT 684, HT 685, HT 686, HT 687, HT 688, HT 689, HT 690, HT 691, HT 692, HT 693, HT 694, HT 695, HT 696, HT 697, HT 698, HT 699, HT 700, HT 701, HT 702, HT 703, HT 704, HT 705, HT 706, HT 707, HT 708, HT 709, HT 710, HT 711, HT 712, HT 713, HT 714, HT 715, HT 716, HT 717, HT 718, HT 719, HT 720, HT 721, HT 722, HT 723, HT 724, HT 725, HT 726, HT 727, HT 728, HT 729, HT 730, HT 731, HT 732, HT 733, HT 734, HT 735, HT 736, HT 737, HT 738, HT 739, HT 740, HT 741, HT 742, HT 743, HT 744, HT 745, HT 746, HT 747, HT 748, HT 749, HT 750, HT 751, HT 752, HT 753, HT 754, HT 755, HT 756, HT 757, HT 758, HT 759, HT 760, HT 761, HT 762, HT 763, HT 764, HT 765, HT 766, HT 767, HT 768, HT 769, HT 770, HT 771, HT 772, HT 773, HT 774, HT 775, HT 776, HT 777, HT 778, HT 779, HT 780, HT 781, HT 782, HT 783, HT 784, HT 785, HT 786, HT 787, HT 788, HT 789, HT 790, HT 791, HT 792, HT 793, HT 794, HT 795, HT 796, HT 797, HT 798, HT 799, HT 800, HT 801, HT 802, HT 803, HT 804, HT 805, HT 806, HT 807, HT 808, HT 809, HT 810, HT 811, HT 812, HT 813, HT 814, HT 815, HT 816, HT 817, HT 818, HT 819, HT 820, HT 821, HT 822, HT 823, HT 824, HT 825, HT 826, HT 827, HT 828, HT 829, HT 830, HT 831, HT 832, HT 833, HT 834, HT 835, HT 836, HT 837, HT 838, HT 839, HT 840, HT 841, HT 842, HT 843, HT 844, HT 845, HT 846, HT 847, HT 848, HT 849, HT 850, HT 851, HT 852, HT 853, HT 854, HT 855, HT 856, HT 857, HT 858, HT 859, HT 860, HT 861, HT 862, HT 863, HT 864, HT 865, HT 866, HT 867, HT 868, HT 869, HT 870, HT 871, HT 872, HT 873, HT 874, HT 875, HT 876, HT 877, HT 878, HT 879, HT 880, HT 881, HT 882, HT 883, HT 884, HT 885, HT 886, HT 887, HT 888, HT 889, HT 890, HT 891, HT 892, HT 893, HT 894, HT 895, HT 896, HT 897, HT 898, HT 899, HT 900, HT 901, HT 902, HT 903, HT 904, HT 905, HT 906, HT 907, HT 908, HT 909, HT 910, HT 911, HT 912, HT 913, HT 914, HT 915, HT 916, HT 917, HT 918, HT 919, HT 920, HT 921, HT 922, HT 923, HT 924, HT 925, HT 926, HT 927, HT 928, HT 929, HT 930, HT 931, HT 932, HT 933, HT 934, HT 935, HT 936, HT 937, HT 938, HT 939, HT 940, HT 941, HT 942, HT 943, HT 944, HT 945, HT 946, HT 947, HT 948, HT 949, HT 950, HT 951, HT 952, HT 953, HT 954, HT 955, HT 956, HT 957, HT 958, HT 959, HT 960, HT 961, HT 962, HT 963, HT 964, HT 965, HT 966, HT 967, HT 968, HT 969, HT 970, HT 971, HT 972, HT 973, HT 974, HT 975, HT 976, HT 977, HT 978, HT 979, HT 980, HT 981, HT 982, HT 983, HT 984, HT 985, HT 986, HT 987, HT 988, HT 989, HT 9

4

Riksintressen

Planområdet ingår i ett område som enligt 4 kap miljöbalken (MB) är av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden samt friluftsliv som finns i området. Att området är av riksintresse utgör dock enligt 4 kap. MB inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och det lokala näringslivet. Planområdet omfattas av Försvarmakten riksintresse med omgivningspåverkan och influensområde utanför ordinarie riksintresse enligt 3 kap 9 § MB. Detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig påverkan på riksintresset, influensområdet och inte heller på turism och friluftsliv då planområdet är litet och omfattar befintlig bebyggelse.

Fornlämningar

Inga kända fasta fornlämningar finns inom planområdet.

KOMMUNALA BESLUT OCH PLANERINGSUNDERLAG

Behovsbedömning

En behovsbedömning har upprättats och färdigställt 2015-06-22. Behovsbedömningen upprättas för att avgöra om planens genomförande kan leda till betydande miljöpåverkan. Om bedömningen är att genomförandet kan leda till betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning göras. I behovsbedömningen har berörda miljö- och kulturaspekter inom och runt om planområdet bedömts.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Planen medger inte någon större ändring av pågående markanvändning. Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att planens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Markanvändning och bebyggelse

I gällande byggnadsplan, Bpl 213, anges markanvändningen som handelsändamål som medger endast fristående byggnad för någon typ av handel. Fastigheten har under en längre tid varit ianspråktagen för fritidsbebyggelse.

Fastighetsstorlek och byggrätt i den gällande byggnadsplanen är följande:

- Minsta fastighetsstorlek är 1800 kvm.
- En huvudbyggnad och ett uthus får uppföras per fastighet.
- Byggnaders totala area får inte uppta mer än 1/ 15 av fastighetens yta, dock får byggnadsinspektören medgiva att byggnaders areal uppgår till högst 10 % av fastighetens yta.
- Uthus får inte uppta större sammanlagd byggnadsarea än 30 kvm.
- Byggnad får uppföras med högst en våning. Huvudbyggnaden får inte uppföras till större höjd än 4,0 meter och uthus får inte uppföras till större höjd än 3,5 meter.

Inom fastigheten finns en huvudbyggnad och två uthus, se fig. 5 och 6. Byggnaderna är uppförda i en våning.



Fig. 5 Fram och baksidan av befintlig huvudbyggnad inom Eknö 1:501.



Fig. 6 Befintliga uthus inom Eknö 1:501.

Offentlig service

Den närmaste kommunala förskolan och skolan finns i Sandhamn. Dessutom finns i Sandhamn ett bibliotek.

Kommersiell service

I Sandhamn finns affärer, bageri, kiosker, hotell, serveringar, värdshus, tennisbanor m m.

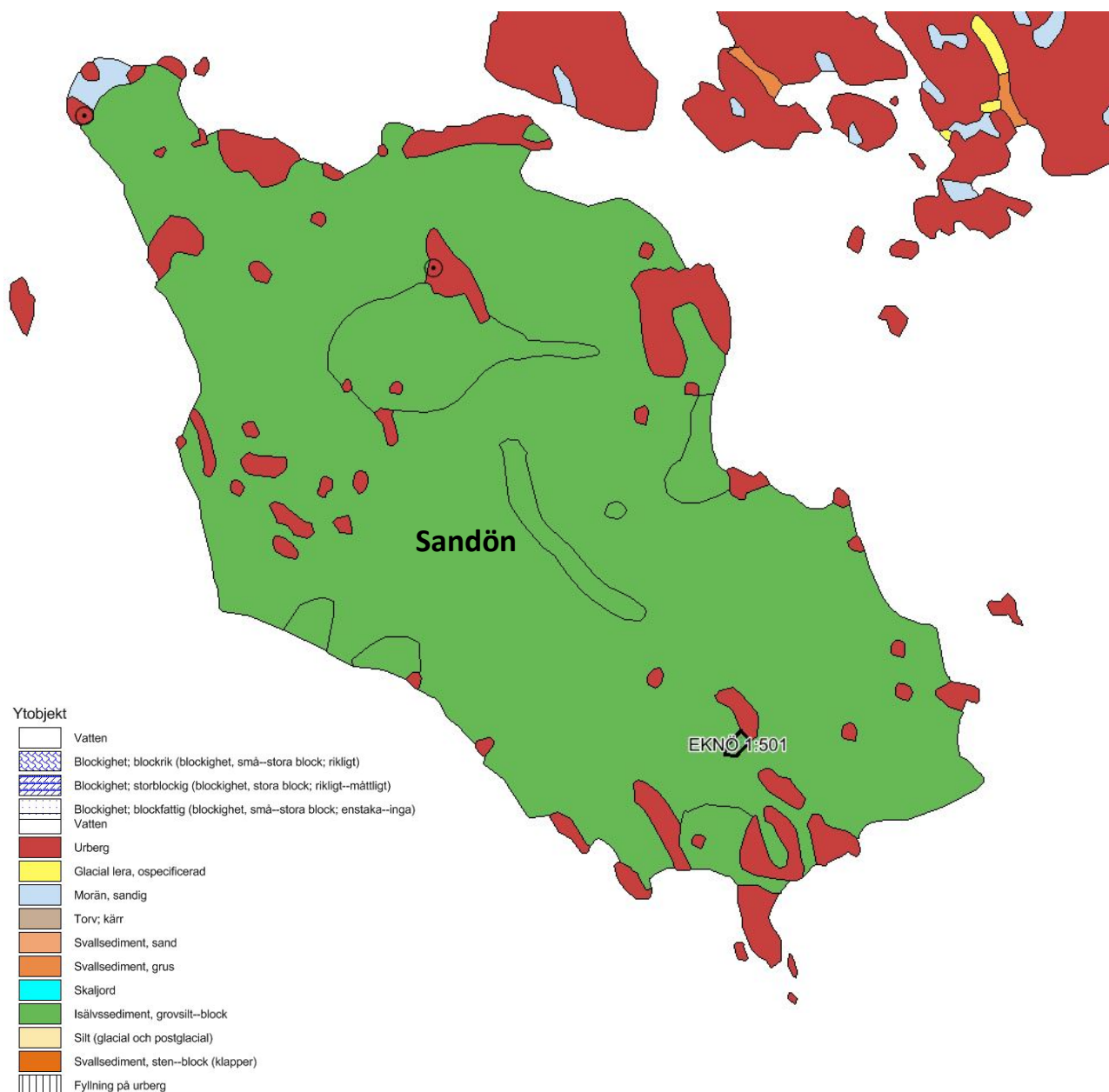
MARK OCH VEGETATION

Sandön är uppbyggd av isälvsediment, och domineras av sand och grus. Naturtypen på Sandön är trädbevuxna och kustnära dyner. På mindre områden förekommer även hållmarker och steniga partier. Några hållpartier finns längs stränderna. Vegetationen är präglad av det sandiga underlaget, vilket gör att en lågvuxen tallhed med kråkris är helt dominerande. Bebyggelsen är främst koncentrerad till Sandhamn i nordost och Trovill i sydost. Fastigheten Eknö 1:501 angränsar till en sandbarrskog med höga naturvärden norr om planområdet.

HYDROLOGI, DAGVATTEN OCH GRUNDVATTEN

Jordarten inom fastigheten Eknö 1:501 utgörs av isälvsmaterial och är därmed av värde för grundvattenbildningen. Det finns flera grundvattenmagasin på Sandön. Inom området Trovill finns inga brunnar, som används för den kommunala vattenförsörjningen för ön. Fastigheten

ligger utanför vattenskyddsområde.



Enligt VISS¹ finns det grundvattenförekomst i området². År 2009 har den kemiska statusen av grundvatten klassificerats som god kemisk status.

Miljö kvalitetsnormen "god status" innebär att ny bebyggelse i Sandön inte får bidra till en försämring av befintlig status avseende kemisk status eller grundvattenförhållande i området.

Radon

Planområdet ligger inom område med eventuellt högrisk enligt en översiktlig bedömning. Marken är inte undersökt i detalj. Extra byggnadstekniska åtgärder (särskilt radonsäkert utförande av bottenplattor och genomföringar) krävs vid uppförande av nya byggnader om

¹ VatteninformationsSystem Sverige, viss.lanstyrelsen.se

² EU_CD: SE657758-167721

marken inte har undersökts.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Fastigheten Eknö 1:501 nås via befintliga körbara grusvägar på Sandön och angränsar mot Fyrbacksvägen, Båkvägen och Trovillevägen. Det finns ingen separata gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Det är 1500 meter till närmsta kollektivtrafikförbindelse vilken är färjetrafiken i Sandhamn som trafikeras av Waxholmsbolagets båtar. Från Sandhamn går även taxibåtar till Stavsås.

Parkering

Parkering sker på fastigheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Fastigheten ligger inom Värmdö kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten och har en förbindelsepunkt till det kommunala vatten- och spillvattennätet.

Dagvatten

Området saknar idag dagvattenledningar i och med att dessa inte varit nödvändiga på grund av områdets topografi. Jordarterna i området är mycket genomsläppliga, vilket ger god möjlighet till infiltration, samtidigt som eventuella föroreningar snabbt skulle kunna nå grundvattnet. För fastigheten föreslås att dagvattnet tas omhand på tomtmark genom LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten).

Energi

Vattenfall Eldistribution AB svarar för områdets ledningsnät för elförsörjning.

Avfall

Hämtning av hushållssopor sker utefter befintlig lokalgata. Närmaste uppsamlingsplats finns vid Trovillevägen, se fig. 7.



Fig. 7 Uppsamlingsplats

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

FÖRÄNDRINGAR

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planförslaget omfattar fastigheten Eknö 1:501. Som ny användning av kvartersmark föreslås att fastigheten betecknas som B, Bostäder, friliggande enbostadshus. Planen medger ingen ökad byggrätt för fastigheten. För att så långt möjligt undvika ändring av områdets karaktär ska nya byggnader anpassas till omgivande bebyggelse i skala och formspråk. Takvinkel 27 grader motiveras av att bevara landskapsbilden i området. Huvudbyggnaden ska placeras minst 6 meter från gator och 4,5 meter från fastighetsgräns. Nya byggnader ska anpassas till befintlig terräng och sprängning bör undvikas. Källare får inte uppföras av samma skäl. Komplementbyggnader tillåts med en sammanlagd byggnadsarea av 30 m² och de ska placeras 2 meter från fastighetsgräns. Minst 50 % av den byggnadsfria ytan ska vara planterad. Parkeringsytor ska omges av grönska och markbeläggningen ska utföras i genomsläppligt material.

NATUR

Mark och vegetation

Områdets karaktär kan till största del bevaras.

Landskap

Norr om planområdet ligger stora och värdefulla naturområden. Landskapsbilden bedöms inte påverkas av detaljplanen.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer

Planen bedöms inte påverka grundvattnets kvalitet eller kvantitet. Dagvattnet infiltreras inom fastigheten. De åtgärder som utförs inom planområdet får inte leda till att grundvattnets status försämras.

Grundvatten

Grundvattenavrinningen från planområdet är liten. Ingen påverkan på grundvattnet förväntas.

Radon

Extra byggnadstekniska åtgärder (särskilt radonsäkert utförande av bottenplattor och genomföringar) krävs vid uppförande av nya byggnader om marken inte har undersökts.

Störningar

Planområdet är inte bullerstört.

RISK OCH SÄKERHET

Vägarna i området har blandad trafik, vilket inte bedöms medföra någon trafikfara då få hus betjänas.

Offentlig och kommersiell service

Planens genomförande kommer inte påverka befintligt utbud av offentlig och kommersiell service.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för planarbetet

Samråd	september 2015
Granskning	november 2015
Antagande i kommunstyrelsen planutskott	våren 2016

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år och börjar löpa den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

I den gällande detaljplanen, Byggnadsplan 213, är huvudmannaskapet enskilt. Vägarna som angränsar till Eknö 1:501 ingår i Eknö ga:3 som förvaltas av Sandhamns Samfällighetsförening. Eftersom planområdet endast omfattar fastigheten Eknö 1:501 finns det ingen allmän plats inom planområdet, med andra ord utgörs planområdet i sin helhet av kvartersmark. Därmed är det fastighetsägaren till Eknö 1:501 som ansvarar för planens genomförande.

Bebyggelse på kvartersmark

För bebyggelse på kvartersmark kräver flera åtgärder lov enligt 9 kap. plan- och bygglagen, exempelvis bygglov, rivningslov eller marklov. Det åligger fastighetsägaren att ansöka om erforderliga lov

Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan Värmdö kommun och ägaren till Eknö 1:501 för att reglera kostnaderna för upprättandet av detaljplanen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Eknö 1:501, som vid upprättandet av denna detaljplan ägs av privatpersoner.

Fastighetsbildning (nybildning/ombildning)

Detaljplanen medför ingen ändring i möjligheten att vidta fastighetsbildningsåtgärder inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning

Eknö 1:501 har del i Eknö ga:3 som förvaltas av Sandhamns Samfällighetsförening. I gemensamhetsanläggningen ingår vägar, vägområden samt belysningsanläggning. Den senaste anläggningsåtgärden berörande Eknö ga:3 skrevs in i fastighetsregistret 2014-03-20 och har aktbeteckningen 0120-13/105. Vid tidpunkten för upprättandet av den här detaljplanen, juni 2015, pågår en lantmäteriförrättning berörande Eknö ga:3, med ärendenummer AB13858.

Servitut och övriga markanknutna rättigheter

Eknö 1:501 belastas, som framgår av fastighetsförteckningen, av tre inskrivna avtalsservitut. Eventuella oinskrivna servitut eller andra rättigheter inom planområdet är inte utredda.

Ledningsrätt

Inom planområdet, dvs. inom fastigheten Eknö 1:501, är ingen ledningsrätt upplåten.

Fastighetskonsekvenser

Inom planområdet finns endast fastigheten Eknö 1:501 och den viktigaste konsekvensen av detaljplanen blir att tillåten användning av fastigheten ändras från handel till bostad. Även byggrätten ändras då den tillåtna byggrätten, enligt gällande byggnadsplan, är att byggnaders areal får uppta högst 10 % av tomtens (dvs. fastighetens) yta. I den nya detaljplanen blir största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad 160 m². Störst tillåtna, sammanlagda, byggnadsarea för uthus/komplementbyggnad är både i byggnadsplanen och den nya detaljplanen 30 m². I den nya detaljplanen tillkommer även en bestämmelse som reglerar andelen av fastighetens yta som får hårdgöras.

EKONOMISKA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Som nämnts ovan finansieras planarbetet av fastighetsägarna, ägarna till Eknö 1:501, genom ett plankostnadsavtal. Utöver detta bedöms detaljplanen inte medföra några större ekonomiska åtaganden för fastighetsägarna. Eventuell nybyggnad eller tillbyggnad av bostadshus eller komplementbyggnad innebär dock en skyldighet att söka och betala för erforderliga lov enligt gällande taxa i Värmdö kommun. Se vidare nedan.

Avgifter och taxor

Observera att kommunens avgifter och taxor, som exempelvis bygglovavgift, gäller inom hela kommunen. För vissa åtgärder krävs även rivningslov eller marklov. Läs mer om de olika lovtyperna och taxorna på kommunens hemsida www.varmdo.se eller kontakta bygg- och miljöavdelningen på 08-570 460 00.

Bygglovavgift

Bygglovavgiften betalas av fastighetsägaren då denna ansöker om bygglov, i enlighet med den byggrätt som medges i gällande detaljplan. Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov m.m. enligt 12 kap. 8 § plan- och bygglagen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den taxa som gäller varje år finns tillgänglig på kommunens hemsida www.varmdo.se. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggningen av bygglovsärendet påbörjades.

Planavgift

Ingen planavgift tas ut av fastighetsägare inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Nina Akhavan

Projektledare, planarkitekt

Anna Sterud

Exploateringsingenjör

Viveca Jansson

Kommunekolog

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg

Samhällsutvecklingschef

Nina Akhavan

Planarkitekt