



Handläggare
Paula Rönnbäck
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
2015KS/0435

Kommunstyrelsens planutskott

Planbesked för Eknö 1:293 m.fl., bostadsbebyggelse i Sandhamn

Förslag till beslut

1. Negativt planbesked för detaljplaneläggning av Eknö 1:293 m.fl. lämnas med stöd av 5 kap. 2 § plan- och bygglagen. Ansökan om planbesked avslås.
2. Avgiften för planbesked är 31 150 kr enligt plantaxa för 2015. Faktura på avgiften skickas separat.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

Ansökan avser planbesked för att detaljplanelägga 9 fastigheter på Sandön. Syftet med planläggningen är att kunna avstycka fastigheter, bebygga dessa med bostadshus och komplementbyggnader, anlägga en avsaltninganläggning för att producera färskvatten samt ansluta området till kommunens nyligen utbyggda VA-system.

Ansökan bedöms strida mot riksintressen för natur- och friluftsliv och för kulturmiljövård i 3 kap 3 och 6 §§ miljöbalken samt riksintresse för kust och skärgård i 4 kap miljöbalken. Vidare innebär ansökan avsteg från översiktsplanens riktlinjer, särskilt i fråga om föreslagen exploatering av sand- och skogsbiotop. Delar av området för ansökan är ekologiskt särskilt känsligt område som ska skyddas. Naturinventeringar visar att området hyser skyddsvärda arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen.

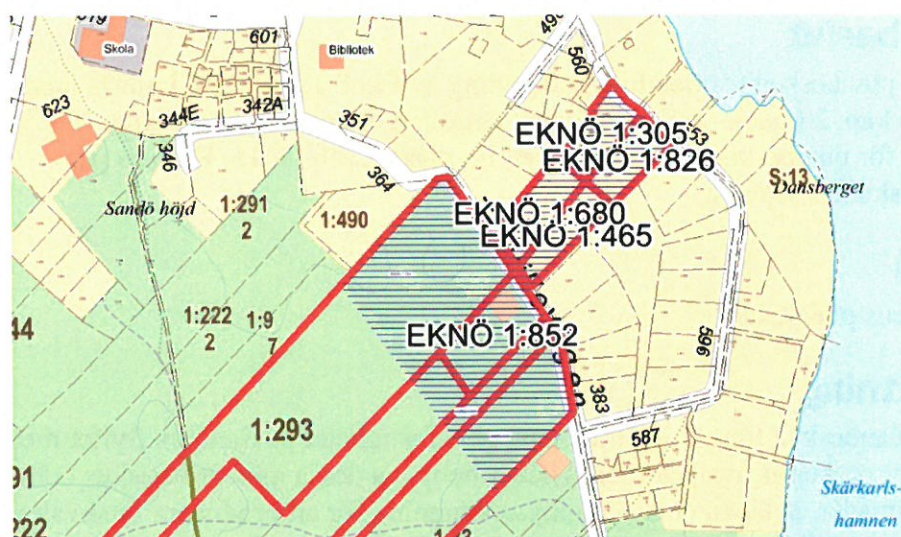
Mindre del av ansökt område ligger inom strandskyddat område som får bebyggas endast om särskilda skäl föreligger. Några skäl för upphävande av strandskydd bedöms inte finnas.

Området ingår i primärt och sekundärt skyddsområde för grundvatten varför anläggande av brunnar för uttag av grundvatten är förbjudet inom primärt skyddszon. I ansökan redogörs idéer om avsaltning av havsvatten, vilket bedöms inte vara en långsiktigt hållbar lösning.

Vid avvägning mellan de allmänna och enskilda intressena bedömer förvaltningen att de allmänna intressena väger tyngre och därmed kan ett positivt planbesked inte lämnas.



Platsen för ansökan markerat i rött på Sandön.



Fastigheter som ingår i ansökan illustreras med röd linje och området för ansökan med blå skaffering.



Området för planbesked illustreras med röd avgränsning.



Bakgrund

Avslag på liknande ansökan har beslutats av Samhällsplaneringsnämnden (SPN 2013-03-05). Motiven för avslaget var riksintressen för totalförsvaret, kulturmiljövården samt naturvård och friluftsliv, bristen på grundvatten och utvidgning av bebyggelseinfluerad zon. Ansökan hade inte heller påvisat att bebyggelsen skulle komma att användas för permanent bosättning, vilket kommunen prioriterar vid planering av ny bebyggelse. Ytterligare skäl för avslag var att ansökan inte uppfyllde Samhällstekniska nämndens kriterier för prioritering av planärenden (STN 2009-01-20).

Aktuell ansökan skiljer sig från tidigare ansökan avseende idéer om avsättning av havsvatten samt deltagande fastigheter.

Ärendebeskrivning

Ägare till fastigheterna Eknö 1:293, 1:305, 1:465, 1:55, 1:680, 1:721, 1:826 och 1:852 samt s:15 har genom Reigun Konsult AB inkommit med en gemensam ansökan om planbesked för att detaljplanelägga området. Syftet med planläggningen är att kunna avstycka fastigheter, bebygga dessa med bostadshus och komplementbyggnader, anlägga en avsättningsanläggning för att producera färskvatten samt ansluta området till kommunens nyligen utbyggda VA-system.

Bedömning

RUFS

Sandhamn hör till kärnöar som fungerar som bytespunkter för kringliggande öar i Regional utvecklingsplan (RUFS 2010). Kärnöarna har bedömts kunna erbjuda samhällsservice och infrastruktur. Bastrafiken mellan replipunkt och kärnö ska möjliggöra dagliga arbets- och skolresor samt resor över dagen till och från kommuncentrum året runt under vardagarna. Området för planbesked ligger i närheten av i RUFS påpekade terminaler och anläggningar. Ansökan ligger i linje med RUFS rekommendationer.

Riksintressen

Området för planbesked ligger inom riksintresse för natur- och friluftsliv i MB 3 kap 6 § och riksintresse för kulturmiljövård. Områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada värdena. Ansökan bedöms strida mot dessa riksintressen.

Området belastas även av riksintresse för totalförsvarets Korsö skjutfält, avseende både omgivningspåverkan och särskilt behov av hinderfrihet. Alla planärenden inom riksintresset ska samrådas med försvaret.

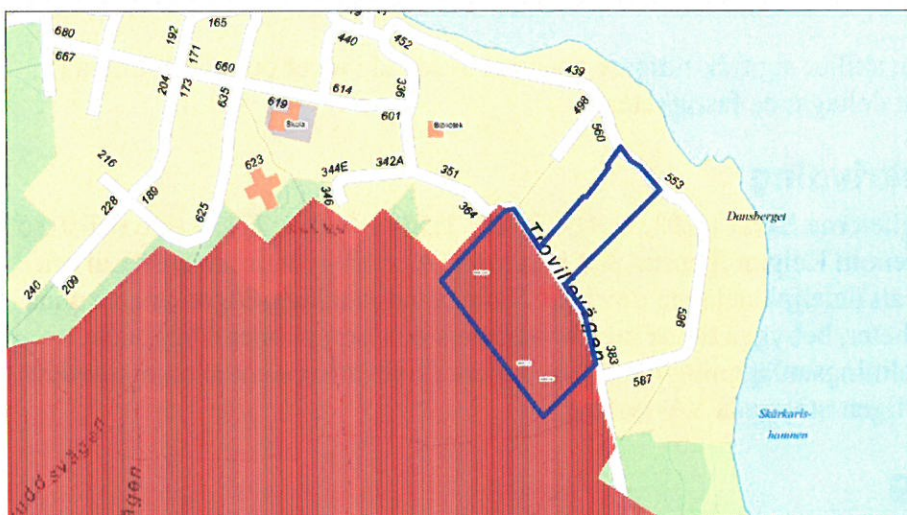
Översiktsplan 2012-2030

I översiktsplanen (ÖP) ges följande rekommendationer för Sandhamns utveckling: vid planering prioriteras fastboendes möjligheter, Sandhamn utvecklas för åretrunt boende med bland annat med hyresbostäder, service och hamnverksamhet. Enligt ÖP ska ny sammanhängande bebyggelse planeras i anslutning till Sandhamns by så att sand- och skogsbiotoper bevaras. Vidare anges det att större sammanhängande grönområden och grönkilar inte bör exploateras.

Ansökan om planbesked innebär avsteg från översiktsplanens riktlinjer, särskilt i fråga om föreslagen exploatering av sand- och skogsbiotop.

Natur

Fastigheterna Eknö 1:293, 1:721, 1:852 och 1:55 ligger inom ett Ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO). Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön enligt 3 kap 3 § miljöbalken.



ESKO i rött och området för planbesked med blå avgränsning.

Ekologigruppen genomförde en inventering av skogen 2014 på uppdrag av Värmdö kommun (Sandon_rapport20140124). Resultatet visade att skogen har mycket höga värden och har regionalt och nationellt bevarandevärde. Tallskogen är över 200 år gammal och hyser ett stort antal rödlistade och skyddsvärda arter som olika fåglar, insekter, marksvampar, tickor och orkideer. Ett exempel är Sandrottryffel ("nära hotande", enligt rödlistan) som här har sin enda kända växtplats i länet. Samtliga naturtyper i området utgörs av naturtyper som är så ovanliga och har så hög grad av naturlighet, att de uppfyller de kriterier som finns uppställda för naturtyper som är särskilt skyddsvärda enligt det EU:s Art- och Habitatdirektiv, bilaga 1. Enligt Värmdö kommuns naturreservatsplan, som godkändes i samhällsplaneringsnämnden 2013, har det planerade naturreservatet på Sandön högsta prioritet.

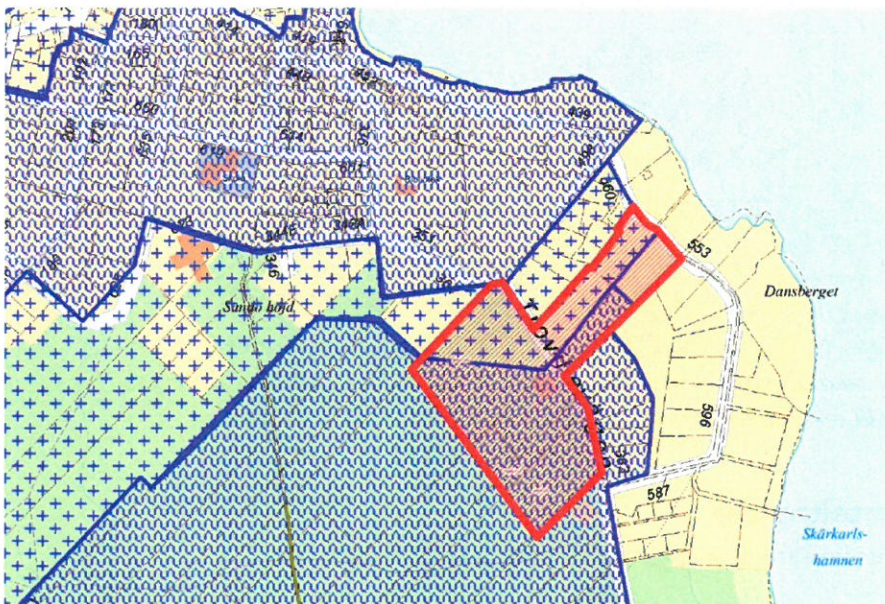
Grundvatten och avsaltning av havsvatten

Grundvattenmagasinen på Sandön har nått sina kapacitetstak och kan inte försörja flera fastigheter med dricksvatten. Ytterligare fastigheter kan inte anslutas till det kommunala vattennätet.

Att basera hela vattenförsörjningen för bostäder enbart på avsaltat havsvatten bedöms inte vara en långsiktigt hållbar lösning med anledning av anläggningarnas bristande kapacitet att rena havsvatten från algtoxiner, salter mm. Även bristen på mineraler i avsaltat havsvatten kan innebära risker på människornas hälsa. (Dricksvattenprojekt, bygg- och miljökontoret 2012).

Grundvattenskydd

Hela området för planbesked, förutom Eknö 1:826, ligger inom grundvattenskydd. Fastigheterna Eknö 1:293, 1:465, 1:852, 1:721 och 1:55 samt s:15 ligger helt eller delvis inom primärt grundvattenskyddsområde. Fastigheterna Eknö 1:305, 1:293, 1:465 och 1:680 samt s:15 ligger helt eller delvis inom sekundärt grundvattenskyddsområde. Utsläpp av avloppsvatten på eller i marken är förbjudet inom hela skyddsområdet. Anläggande av brunn för uttag av grundvatten, permanenta upplag samt anläggning för lagring och/eller utvinning och uttag av värmeenergi ur berg, mark och vatten är förbjudet inom primär skyddszon och kräver tillstånd från bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden (BMHN) inom sekundär skyddszon. Tillstånd krävs även för uppförande av ny byggnad, schaktning, sprängning, borrhning, pålning, utfyllnad och muddring.



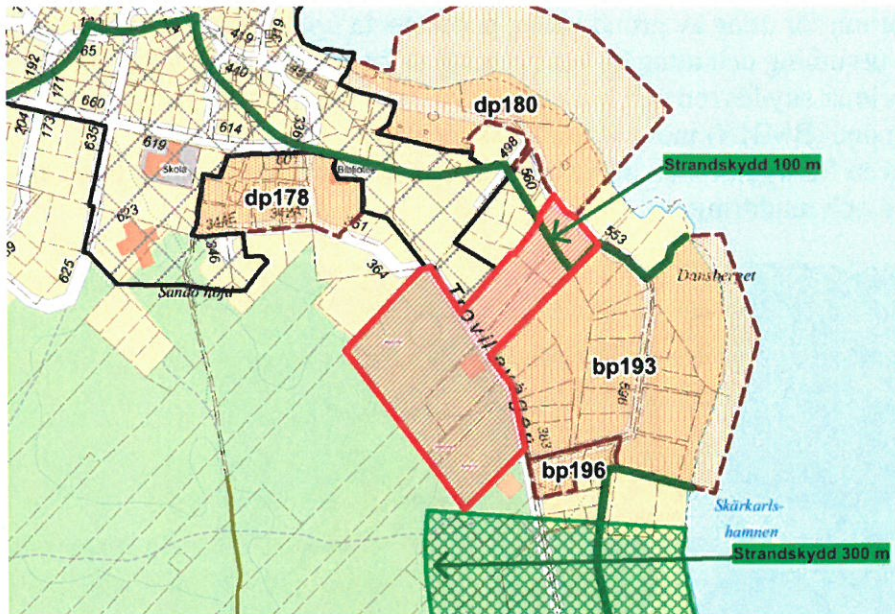
Området för planbesked illustreras med röd avgränsning, primär grundvattenskydd skrafferat med blått vågmönster och sekundär grundvattenskydd med blåa kryss.

Kulturmiljö

Sandhamn ingår i kommunens kulturmiljöområde för Sandön-Lökholmen-Korsö och är även del av nationellt riksintresse för kulturmiljövården med tema Kommunikationsmiljö och sommarnöjesmiljö. Området för planansökan är i anslutning till riksintressets kärnområde som utgör Sandhamns by med dess karaktäristiska sammanbyggda och ore-gelbundna bebyggelse. Närmast intill ligger KSSS seglarby med dess enhetliga små stu-gor från 1930-talet. Sandhamns koncentrerade bebyggelse till öns nordliga hörn speglar både byns tidiga funktion som lotsplats och öns naturgeografi med den obrukbara sandjorden. Sandhamns specifika bebyggelsestruktur och naturgeografi är unik bland skärgårdsöar.

Strandskydd

Delar av fastigheterna Eknö 1:305 och 1:826 är belägna inom område där 100 meter strandskydd råder. Att upphäva strandskyddet i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 4 kap 17 § plan- och bygglagen och 7 kap 18 c-d §§ miljöbalken. Några skäl för upphävande bedöms inte finnas.



Området för planbesked illustreras med röd avgränsning, strandskydd om 100 meter med grön linje och strandskydd om 300 meter med grönt rutnät.

Ekonomiska konsekvenser

Ett negativt planbesked medför inga ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för miljön

Ett negativt planbesked medför inga konsekvenser för miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Negativt planbesked innebär ingen ökad risk för förorening av grundvatten och att områden som inte är exploaterade idag kommer att kvarstå som naturmark.

Konsekvenser för barn

Bibehållet naturområde och långsiktigt skydd för grundvatten är en positiv konsekvens för barn.

**Handlingar i ärendet**

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Ansökan om planbesked	Biläggs
2	Beslut av samhällsplaneringsnämnden, dnr	Biläggs
3	11SPN/0288	
4	Naturreservatsplan	Biläggs ej
5	Dricksvattenprojekt, bygg- och miljökontoret 2012	Biläggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

Sökanden

Stellan Folkesson
KommundirektörHenrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

