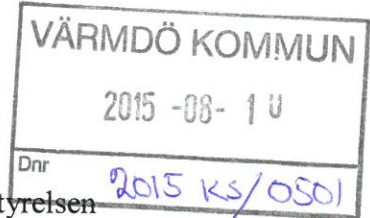


BEGÄRAN OM PLANBESKED

Sollentuna den 25 juli 2015



Kommunstyrelsen
Värmdö kommun

134 81 Gustavsberg

Begäran om planbesked - Planläggning av område, Östra Sandfältet, Sandhamn, Värmdö kommun - förfrågan om planbesked.

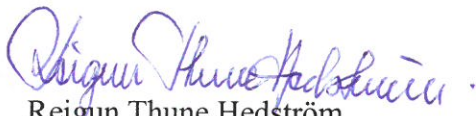
Jag har nu överlämnat en formell ansökan – blankett + beskrivning och 3 bilagor.

Fullmakt från fastighetsägarna inkommer inom kort.

En enkel VA- beskrivning finns i underlaget för begäran om planbesked – projektbeskrivning. Ytterligare underlag utarbetas och bifogas under planarbetet.

Jag är bortrest t.o.m. den 28 augusti och kan därefter nås på min Epost reigun@tele2.se som vanligt.

Med vänlig hälsning


Reigun Thune Hedström
Arkitekt SAR/MSA



Fastighetsbeteckning

2015 KS/0501

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)
Eknö 1:293, 1:305, 1:465, 1:55, 1:680, 1:721, 1:826 samt 1:852.
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)
Peter Christensson, Torsten Resare m. fl.
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/referens
Diarienummer: 11SPN/0288-30 Samhällsplaneringsnämnden 2013-02-11

Den sökande

Företag	Personnr/Organisationsnr
Reigun Konsult	4105125001
Namn	Adress
Reigun Thune Hedström	Malvatigen 28
Postadress	E-post
192 54 SOLLENTUNA	reigun@tele2.se
Telefon, dagtid:	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid
0735-151818	
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)	

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PuL).

Ansökan avser

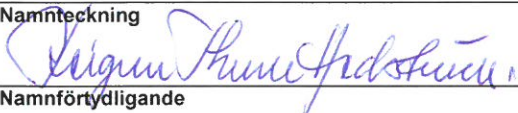
Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan
Planläggning för enbostadshus såväl permanent som fritidshus
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning)
Områdets ska anpassas till befintlig småhuskaraktär enligt intilliggande områdesbest. Se bif. illustration
Övriga upplysningar
Områdets färskvattenbehov tillgodoses med avsaltningsanläggning. Avlopp ansluts till kommunalt nät.
Bifogas
☒ Karta * ☒ Projektbeskrivning ☐ Illustrationer ☐ Naturinventering ☐ Kulturhistorisk utredning
☒ Fullmakt från fastighetsägare ☒ VA-utredning ☐ Geoteknisk utredning ☐ Markmiljöutredning
☐ Annat.....

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Underskrift av medsökande/ fastighetsägare

Planavgiften betalas av sökande

Datum	Datum
2015-07-25	
Namnteckning	Namnteckning
	
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Reigun Thune Hedström	

Avgift för planbeskedet (Plan- och bygglagen 12 kap 8 §) kommer att tas ut enligt gällande taxa. Faktura sänds separat. Aktuell taxa och information om planprocessen finns på kommunens webbplats, varmdo.se. Frågor besvaras även via telefon och e-post. För kontaktuppgifter se nedan.

Blanketten skickas till:

Värmdö kommun, Samhällsbyggnadsavdelningen, 134 81 Gustavsberg

BEGÄRAN OM PLANBESKED

Sollentuna den 25 juli 2015

Kommunstyrelsen
Värmdö kommun

134 81 Gustavsberg

Begäran om planbesked - Planläggning av område, Östra Sandfältet, Sandhamn, Värmdö kommun - förfrågan om planbesked. De 7 fastigheter som berörs är Eknö 1:155, 1:293, 1:305, 1:680, 1:721, 1:826 samt 1:852.

Planläggning av delar av Östra Sandfältet

Vi är några fastighetsägare på Östra Sandfältet, som vill upprätta detaljplan för våra fastigheter. Syftet är att kunna dela våra fastigheter, bebygga dessa med bostadshus och komplementbyggnader samt anlägga en avsaltningssystem för att producera färskvatten till våra fastigheter och ansluta avloppssystemet till kommunens nyligen utbyggda VA-system. Processvattnet återförs till sjön.

Områdets omfattning och innehåll.

Efter tidigare diskussion med planchefen Mats Hellström har vi funnit att det kan finnas förutsättningar för ett fortsatt planarbete.

Området som vi vill planlägga redovisas på bilaga 1.

Ärendet

Företrädare för fastighetsägarna på Östra Sandfältet har återupptagit sitt samtal med företrädare för stadsbyggnadskontoret och miljökontoret diskuterat hur man kan skapa förutsättningar för en kommande planläggning av området.

Av detta skäl har arbetsgruppen tagit del av de olika planeringsdokument som är för närvarande aktuella för bl.a. Sandhamn.

En av de stora frågorna har varit hur man ska lösa färskvattenfrågan för den tillkommande bebyggelsen utan att göra några ytterligare grundvattenintrång i området.

Med utgångspunkt i kommunens översiktsplan för öarna där bl.a. Sandhamn redovisas vill vi lägga fram följande förslag:

Området ligger i direkt anslutning till det nyligen utbyggda kommunala VA-nätet, varför det enligt vår uppfattning inte behöver vålla några problem att ansluta ny bebyggelse till detta. Då tillgången till färskvatten är begränsad har vi utrett möjligheten för att anlägga en egen avsaltningssystem och konstaterar att det är fullt genomförbart.

Vi är därför införstådda med att anläggningen ska utgöra en gemensamhetsanläggning som anläggs, sköts och underhålls av en gemensamhetsförening.

Kommunens översiktsplan 2010 – 2030 anger bl.a. följande mål

Mål

- Värmdö ska ha en levande kust och skärgård med plats för människor, växter och djur
- Skärgården ska vara en attraktiv plats att bo och verka på för alla.
- Natur- och kulturvärdena på land och i vattnet ska bevaras och utvecklas.
- Skärgårdens behov av replipunkter på Värmdös fastland ska utvecklas.
- Skärgårdstrafik ska finnas i nord-sydlig riktning
- Förtätning av bebyggelse medges på de öar som är fast bebodda för att underlätta fortsatt permanentboende.
- Utveckling i skärgården koncentreras främst till de fem större öarna där service finns. Bebyggelseutvecklingen bör ske i befintliga bybildningar och utmed vägstråken mellan byarna.
- Lägen för permanent boende i hyresbostäder bör planeras på Svartsö, Möja, **Sandön**, Runmarö och Nändö.
- Ny bebyggelse bör främst tillkomma inom redan bebyggda områden.

Vidare:

- Planering och utveckling av näringsverksamhet och boende ska förenas med mål om bevarande av öarnas riksintressen.
- Unik kultur- och naturmiljö skyddas vid behov med områdesbestämmelser.

Utgångspunkter

Skärgården ska utvecklas och bevaras för kommande generationer. De ska möta en skärgård med friskt vatten och goda livsbetingelser för växter, djur och människor. En livskraftig skärgård där människor kan bo och arbeta året runt, men också en skärgård som är öppen för friluftsliv, turism och fritidsbebyggelse.

Från översiktsplanen har vi noterat följande riktlinjer:

generellt

- Vid förtätning provas i första hand gemensamma lösningar för vatten och avlopp samt bryggor.
- Ny bebyggelse undviks på odlingsbar öppen mark och på betesmark.
- Nya former för samverkan provas för att finna nya lösningar på service till fastboende.
- Ny bebyggelse av mindre omfattning kan provas mot översiktsplanen

och

Sandhamn

Sandhamn skiljer sig också från övriga skärgårdssamhällen. Samhället har byggts upp för att lots och tull etablerades här på 1800-talet. Bebyggelsen är mera sammanhållen och en mix av röda småstugor där tullare och lotsar bodde och ljusa sommarvillor uppförda av rika Stockholmare. Sandhamn-Grönskär är av riksintresse för kulturmiljön.

Sandön-Lökholmen-Korsö är utpekade som värdefulla kulturmiljöer av lokalt intresse. Kulturmiljön i Sandhamn representeras av länets bäst bevarade större skärgårdssamhälle med tät bebyggelse från 1800-talet och tidigt 1900-tal. Det finns även ett sportstugeområde i Trouville från 1940-talet och villabebyggelse från 1940- och 50-talen. I vattnen kring Sandön finns flera registrerade marina lämningar, vilket är ett tecken på öns betydelse för sjöfarten sedan en lång tid tillbaka. Från 1800-talets cirka 300 fasta öbor har befolkningen minskat till ett hundratal. Till detta kommer ett stort antal deltidsboende under sommarhalvåret.

Sandhamn är skärgårdens seglarmetropol och en mycket populär badö. Under en högsommardag besöks ön av cirka 3 000 dagturister. Näringslivet är inriktat på besöksnäring och entreprenad verksamhet.

Rekommendationer för Sandhamn

Vid planering prioriteras fastboendes möjligheter.

- Sandhamn utvecklas för åretrunt boende med bland annat hyresbostäder, service och hamnverksamhet.
- Ny sammanhållen bebyggelse planeras i anslutning till Sandhamns by.
- Sandhamnsområdet utvecklas som centrum för båtlivet. Anläggningar för båtliv utvecklas i Sandhamn samt på Telegrafholmen och Lökholmen.
- Turismen kanaliseras för att minska slitaget på känslig vegetation.
- Möjligheterna att promenera utmed Sandöns stränder värnas med stöd av strandskydd.
- Skogs- och strandbiotoper bevaras som exempel på sandavlagringarna på Sandön.
- Stränder och utsiktspunkter hålls tillgängliga för allmänheten.

Värmdö kommun har utarbetat Strategier för vattenförsörjning och grundvattenskydd. För att nå en hållbar vattenförsörjning krävs ett flertal åtgärder i kommunen. Åtgärderna måste ske på både kort och lång sikt med tanke på kommunens snabba utvecklingstakt.

Ur materialet hämtas

Strategier för enskild vattenförsörjning

Öka medborgarnas insikt och förståelse för vattenproblematiken genom information om grundvattensituationen i olika delar av kommunen. Information och fakta som belyser övergripande aspekter ska publiceras regelbundet och behovsanpassas.

Möjliggöra utveckling av alternativ vattenförsörjning inom områden med grundvattenproblem till exempel genom lösningar med avsaltat havsvatten, intag av sjövatten kombinerat med begränsat grundvattenuttag

Våra slutsatser

Vid de diskussioner som vi fastighetsägare nu fört har vi funnit att det bör finnas goda möjligheter att tillgodose flera av de mål som kommunen lagt fast för Sandhamn.

Motivet för oss att vilja planlägga området är att det ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och att det blir en naturlig anslutning till bebyggelsestrukturen. Det finns goda möjligheter att använda befintlig infrastruktur, inte bara det nyligen utbyggda VA-nätet, utan bebyggelsen blir ett bra stöd för den kommersiella service som redan finns.

Vi vill att vårt område ska kunna

- skapa förutsättningar för permanentboende såväl som för fritidsboende med möjlighet att tillåta arbetsplatser i eller i anslutning till bostaden
- använda sig av en struktur, som stämmer överens med den byggnadstradition som är utmärkande för Sandhamn och med de områdesbestämmelser som finns för delar av Sandhamn
- utarbeta en manual för hur den nya bebyggelsen och trädgårdar/tomter ska utformas för att fånga den bebyggelsestruktur som är "Sandhamnsk"
- bevara och samtidigt skapa goda möjligheter för tydlig grönstruktur i anslutning till befintligt vägnät
- säkerställa allmänhetens möjlighet att ta sig igenom byggnadskvarter
- säkerställa att stränderna hålls tillgängliga för allmänheten genom att strandskyddet behålls längs vattnet.
- anlägga badbrygga som en gemensam anläggning för hela området
- anlägga en avsaltningsanläggning för att tillgodose områdets tillgång till färskvatten
- ansluta områdets fastigheters avlopp till det kommunala VA- nätet

Kommunen har i sin översiktplan ÖP 2011- 2030 fastlagt strategier för enskild vattenförsörjning:

"Möjliggöra utveckling av alternativ vattenförsörjning inom områden med grundvattenproblem t.ex. genom lösningar med avsaltning av havsvatten, intag av sjö- vatten kombinerat med begränsat grundvattenuttag".

Vårt förslag till hantering av VA- frågan

Inför kommande detaljplanering har vi undersökt förutsättningar för att anlägga en avsaltningsanläggning för våra fastigheter. Intentionen är då att följa den lagstiftning som gäller och vi har då klarlagt följande:

Vattenuttag räknas som vattenverksamhet. Utgångspunkten är att vattenuttag kräver tillstånd, men är det små mängder vatten så kan det räcka med en anmälan till Länsstyrelsen. Är det riktigt små mängder behövs varken anmälan göras eller tillstånd sökas.

Länsstyrelsen utsåg 2013 Värmdö kommun som tillsynsmyndighet över vattenfrågor.

En avsaltningsanläggning för enskilt bruk som har en kapacitet på 100-200 l/timme (4,8 kubik/dygn) behöver inte anmälas till Länsstyrelsen då det rörs sig om så små mängder vatten att det är försumbart. Börjar man röra sig uppåt 10-15 kubik/timme (360 kubik/dygn) bör man överväga att göra en anmälan till Länsstyrelsen. Kommer uttaget överstiga 1000 kubik/dygn krävs tillstånd.

Livsmedelsverkets regler säger om vattentillverkning att det krävs 2 barriärer mot bakterier för allmänt vatten, där det finns minst två metoder för att klara detta. RO är en godkänd metod, och UV efter är en annan godkänd metod..

Livsmedelsverkets föreskrifter (SLVFS 2001:30)

2 § 2 stycke. Små vattenverk omfattas inte av föreskrifterna

Enligt andra stycket i paragrafen omfattas inte sådana små vattenverk som *antingen*

Org. nr 410512-5001 **Bankgiro** 742-8220 **Epost** reigun@tele2.se

tillhandahåller mindre än 10 m³ dricksvatten per dygn, *eller* som försörjer färre än 50 personer av föreskrifterna (storleksgränsen 50/10).

Enskilda hushåll med egen vattentäkt

Enskilda hushåll med egen vattentäkt som ligger under storleksgränsen omfattas inte av föreskrifterna.

Regler om vatten i bostäder, inklusive enskilt hushåll, finns i 33 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Operativ tillsyn över förordningen utövas av den kommunala nämnden, och Socialstyrelsen svarar för tillsynsvägledning. Socialstyrelsen har utfärdat allmänna råd som riktar sig till enskilda hushåll med egen vattentäkt.

Hur avgör man om ett vattenverk är så stort att det omfattas av föreskrifterna?

När man avgör det kan man använda *antingen* volym tillhandahållet dricksvatten *eller* antalet försörjda personer som beräkningsgrund. Föreskrifterna sätter ingen beräkningsgrund före den andra. Verksamhetsutövaren bör ta fram de uppgifter som behövs för att göra beräkningarna. För vattenverk som huvudsakligen försörjer bostäder kan det vara lämpligt att i första hand använda antalet försörjda personer som beräkningsgrund för att få en tydlig relation till hälsomässiga konsekvenser vid eventuella problem.

Sammanfattning

Med dessa anslag för en kommande planläggning av området öster om Seglarbyn anser vi i arbetsgruppen att det bör finnas goda möjligheter att utveckla Sandhamn i översiktsplanens anda. Dessutom kan planläggningen tillgodose våra önskemål och ge förutsättning för ny bebyggelse på och i kring våra fastigheter.

Vi är beredda att tillsammans med kommunens stadsbyggnadskontor utarbeta en detaljplan som stödjer ovan redovisade idéer. Hur samarbetet ska genomföras får vi anledning att återkomma till när vi gemensamt klarlagt förutsättningarna för det kommande arbetet.

Enligt uppdrag


Reigun Thune Hedström
Arkitekt SAR/MSA

Bilagor:

- Bilaga 1. Förslag till översiktlig avgränsning av planområdet
- Bilaga 2. Medverkande fastighetsägare
- Bilaga 3. Berörda fastigheter



Primärkarteutdrag

övers
del av Sandhamn

Dnr.

Skala 1:2000 A3

Planer

Fastighetens areal:

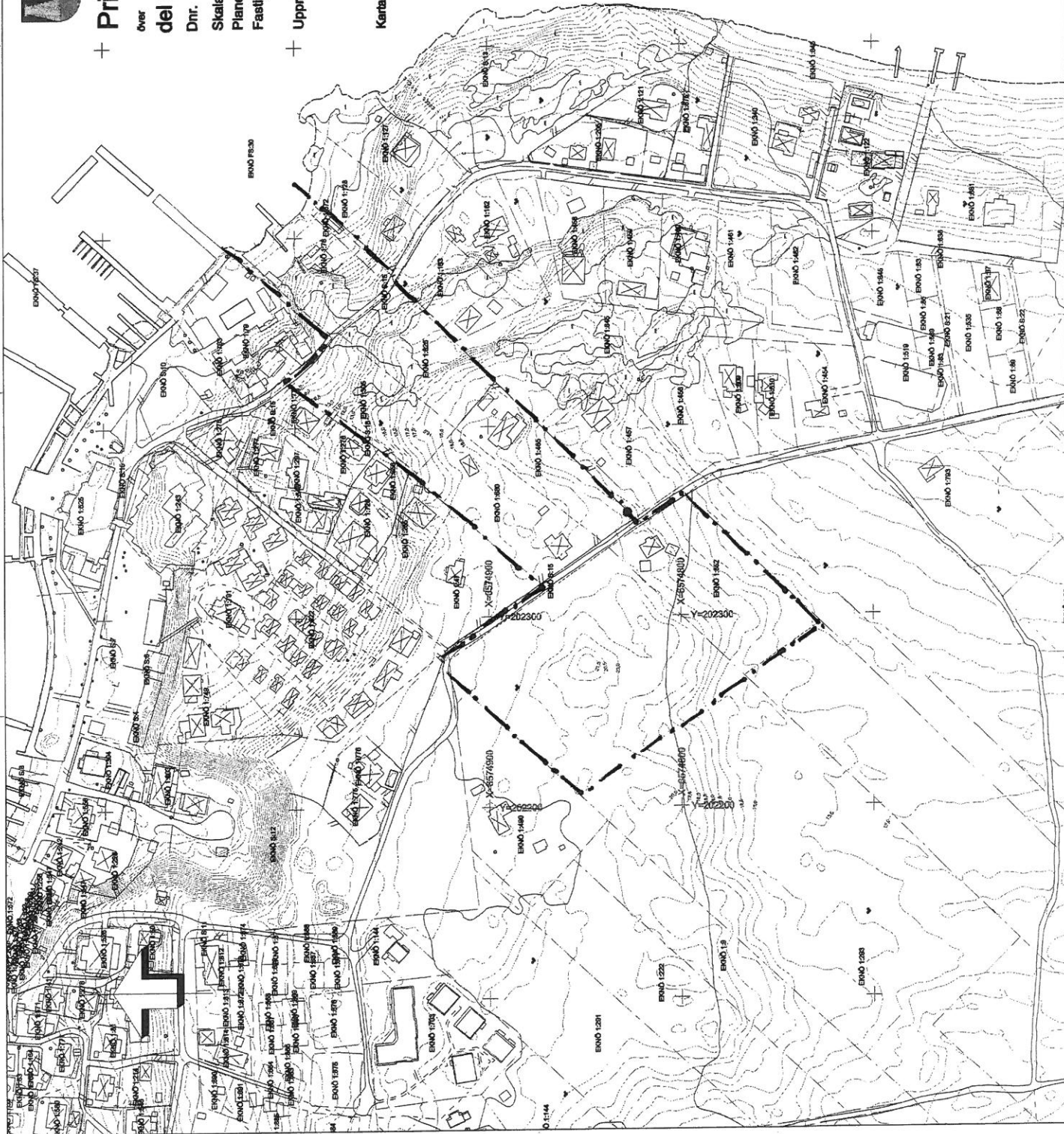
Upprättad

Koordinatsystem

Plan: Sweref 98 18 00

Höjd: RH2000

Kartan är inte granskad med hänsyn till på kartdetaljer och gränser



Fastighetsägare som medverkar i planarbetet.

Eknö 1:155	Stefan Winberg m.fl.
Eknö 1:293	Peter Christensson Anders Christensson
Eknö 1:305	Gustaf Johnson m.fl.
Eknö 1:465	Peter Christensson
Eknö 1:680	Anne Johansson Lasse Hult Olle Hult
Eknö 1:721	Olle Palmén Torsten Resar Per Olof Winberg
Eknö 1:826	Peter Christensson Anders Christensson
Eknö 1:852	Anne Sjöblom – Cederhage Ove Cederhage



VÄRMDÖ KOMMUN

Primärkartedrag

Övst
del av Sandhamn

Dnr.

Staka 1:2000 A3

Planar

Fastighetens areal:

Koordinatsystem

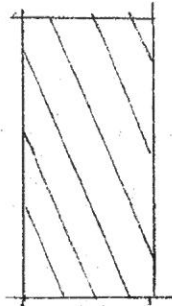
Plan: Sweref 99 18 00

Höjd: RH2000

Upprättad

Kartan är inte granskad med hänsyn till på kartdetaljer och gränser

ENR 13,37



BERÖRDA FASTIGHETER

ENR 15,23

2015-06-06

RITHUNE HEDSTED



