

Handläggare
Rick Hoogduyn
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
15KS/118

Kommunstyrelsens planutskott

Antagande, detaljplan för Västerby 5:101

Förslag till beslut

1. Granskningsutlåtande godkänns.
2. Antagandehandlingarna godkänns.
3. Detaljplan för Västerby 5:101 antas.
4. Strandskyddet upphävs enligt plankartans illustration och planbestämmelse.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige.

Sammanfattning

För den aktuella fastigheten finns en gällande detaljplan som är ålderdomlig. Syftet med nu föreslagen detaljplan är att tillskapa byggrätt för två nya enbostadshus. Granskning av aktuellt detaljplaneförslag för Västerby 5:101 har genomförts under perioden 2016-11-11 till 2016-12-16.



Fig. 1 Översiktskarta. Planområdet markerat i rött. Orrön ligger öster om Nämndö.

Bakgrund

Gällande detaljplan anger att fastigheten får användas för jordbruk och fiske vilket inte längre är aktuellt. Aktuell fastighet nyttjas idag för fritidsboende, en komplementbyggnad med verkstad har uppförts under 2014-2015. Start-PM för detaljplanläggning av aktuell fastigheten har beslutats av kommunstyrelsens planutskott (KSPU) 2016-02-17 § 2. Samråd för detaljplaneförslaget genomfördes under juli-augusti 2016 och granskning genomfördes november-december 2016.

Ärendet har tidigare behandlats i samhällsplaneringsnämnden under 2013 och 2014.

Förvaltningen föreslog 2013 att detaljplanen skulle upphävas för att bygglov skulle kunna prövas utan planstöd. Länsstyrelsen och kommunens bygglovsenhet motsatte sig dock detta. Under 2014 föreslog förvaltningen i stället att detaljplanen skulle ändras genom ett enkelt tillägg. Detta visade sig senare vara olämpligt eftersom området omfattades av flera olika, överlappande, detaljplaner.

Ärendebeskrivning

Aktuellt detaljplaneområdet ligger på nordöstra sidan av Orrön i Nämdö skärgård. Detaljplaneprocessen har genomförts med normalt förfarande med både samråd och granskning enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015. Syftet med detaljplanen är att skapa byggrätt för två nya enbostadshus och för befintliga komplementbyggnader. Idag är fastigheten bebyggd med verkstad, gäststuga, bastu, två fritidshus och några mindre uthusbyggnader. Detaljplaneförslaget medger möjlighet att ersätta två fritidshus med två nya enbostadshus. Fastigheten Västerby 5:101 har en areal om ca 33 000 kvm, varav ca 14 000 kvm är vattenområde. Fastigheten planläggs som kvartersmark bostäder och som vattenområde. Planförslaget medger att fastigheten kan delas i två fastigheter.



Fig 2. Kartan visar planområdet med den berörda fastigheten Västerby 5:101 på Orrön.

Diarienummer
15KS/118

Ändringar av detaljplaneförslaget efter granskning

Under granskningstiden inkom 5 yttranden. Följande synpunkter efter granskning har föranlett revideringar och kompletteringar av detaljplaneförslaget:

- Strandskyddet i enlighet med länsstyrelsens tolkning av hemfridszon.
- Tydligare bestämmelser om fastighetsstorlek och byggnadsrättens storlek.
- Minsta fastighetstorlek har ändrats från 9000 kvm till 8000 kvm.
- Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader inom planområdet har ändrats från 180 kvm till 190 kvm.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att förslag till detaljplan har stöd i kommunens översiktsplan (ÖP). Efter revideringar av detaljplanehandlingarna med hänsyn till inkomna synpunkter anser förvaltningen att aktuellt detaljplaneförslag för Västerby 5:101 kan antas och att strandskyddet, enligt detaljplanekartans illustration och planbestämmelse, kan upphävas.

Ekonomiska konsekvenser

Framtagandet av aktuellt detaljplaneförslag finansieras med plankostnadsavtal.

Konsekvenser för miljön

Detaljplanen bedöms inte få några betydande konsekvenser för friluftsliv eller naturmiljö.

Konsekvenser för medborgarna

Detaljplanen bedöms inte få några konsekvenser för grannar eller besökare på Orrön.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen bedöms inte få några konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Plankarta	Biläggs
2	Planbeskrivning	Biläggs
3	Samrådsredogörelse	Biläggs ej
4	Granskningsutlåtande	Biläggs
5	Fastighetsförteckning	Biläggs ej

Beslut i ärendet

KSPU 2016-02-17 § 2

beslut om start-PM

KSPU 2016-06-15 § 35

beslut om samråd

KSPU 2016-10-19 § 53

beslut om granskning

Diarienummer
15KS/118

Sändlista för beslutsexpediering

Fastighetsägaren till Västerby 5:101
Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och exploateringsenheten
Länsstyrelsen i Stockholms län
Lantmäterimyndigheten
Kommunfullmäktige
Kommunstyrelsen
Trafikverket Region Stockholm
AB Storstockholms Lokaltrafik
Stockholms läns landsting
Storstockholms Brandförsvär
Vattenfall Eldistribution AB
TeliaSonera Skanova Access AB
Bygg- och miljöavdelningen

Camilla Broo
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef



DETALJPLAN FÖR **Västerby 5:101, fritidshus på Orrön** VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015

Dnr: 15KS/118

Datum: 2017-02-13

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING	1
PLANHANDLINGAR.....	1
PLANPROCESSEN.....	1
BAKGRUND	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN.....	2
PLANDATA.....	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
ÖVERSIKTLIGA PLANER.....	3
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	3
KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG	4
GÄLLANDE BYGGNADSPLAN	4
RIKSINTRESSEN.....	4
STRANDSKYDD	4
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR.....	5
NATUR, VEGETATION OCH DJURLIV	5
GEOLOGI	5
MILJÖKVALITETSNORMER, MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR	5
RISK OCH SÄKERHET	6
BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	6
BYGGNADSKULTUR.....	6
VATTENOMRÅDEN	6
FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN	6
VÄGAR OCH TRAFIK	6
TEKNISK FÖRSÖRJNING	6
GENOMFÖRANDE	7
ORGANISATORISKA FRÅGOR	7
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	8
EKONOMISKA FRÅGOR	9
AVGIFTER.....	9
TEKNISKA FRÅGOR	9
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	9
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	10

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser. Grundkartan är en för-
enkla grundkarta som är sammanställd av kommunens fastighets-
karta och information från aktuella flygbilder.
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015 med standardförfarande. En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med bestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken och prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. I och med att ett område har detaljplan finns såväl fastställda byggrätter som ett skydd mot oönskade förändringar. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.



Var i processen arbetet befinner sig illustreras ovan. Detaljplanen kommer nu att antas, vilket illustreras med blå ring.

BAKGRUND

Gällande detaljplan anger att fastigheten ska användas för jordbruk och fiske. Fastigheten nyttjas idag för fritidsboende med små och enkla fritidshus. En komplementbyggnad med verkstad har uppförts under 2014-2015. Gällande detaljplan är inte längre aktuell och försvårar bygglovs- och strandskyddsprövning på fastigheten.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En ny detaljplan behöver tas fram för att skapa byggrätter för nya bostads-
hus/fritidshus och som överensstämmer med övrig bebyggelse på Orrön
med större fritidshus och komplementbyggnader.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Tredje kapitlet i miljöbalken (MB) innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet medan femte kapitlet innehåller miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning.

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Vad gäller de särskilda bestämmelserna enligt 4 kap. MB bedöms planen vara i linje med riksintresset genom att den endast ger viss möjlighet till ytterligare bebyggelse i anknytning till befintlig bebyggelse. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Planområdet ligger på nordöstra sidan av Orrön i Nämdö skärgård.
Planområdets areal är ca 33 500 m² varav ca 13 000 m² är vattenområde.
Planområdet planläggs som kvartersmark bostäder och som vattenområde.



Översigtskarta. Planområdet ligger på nordöstra sidan av Orrön.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Kommunens översiktsplan 2012-2030 anger att viss förtätning av bebyggelsen på Orrön medges för att underlätta permanent boende.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Behovsbedömningen är integrerad i planhandlingarna i denna detaljplan eftersom s.k. standardförfarande tillämpas för planprocessen.

Detaljplanens egenskaper

Syftet med planen är att kunna medge en mindre förtätning av bebyggelsen på fastigheten. Planen medför ingen ökning av trafik eller annan påverkan på omgivningen. Planen förväntas inte orsaka eller öka några miljöproblem.

Detaljplanens miljöpåverkan

Påverkan från vatten- och avloppsanläggningar minskas. En ny enskild VA-anläggning med ett aktuellt miljötillstånd kommer att anläggas.

Påverkan i vatten från enskilda bryggor är begränsat. Bryggorna är redan anlagda.

Påverkan på strandskyddet är begränsat. Fastigheten är bebyggd och strandskyddet upphävs för byggrätter inom redan ianspråktagen tomtmark. Planförslaget bedöms inte strida mot syftet i strandskyddet. Se vidare under stycke om Strandskydd nedan.

Detaljplanens påverkade områden och påverkan på angränsande områden

Planen medför ingen påverkan utanför planområdet.

Bedömning

Den nya detaljplanen behövs för att bygglov ska kunna medges för nya bostadshus på fastigheten eftersom befintlig detaljplan anger användning jordbruk och fiske. Kommunens bygglovenhet bedömer att den nuvarande detaljplanen inte kan ligga till grund för bygglovsbeslut om nya bostadshus.

Detaljplanen kan upprättas med standardförfarande eftersom planförslaget är förenligt med översiktsplanen och inte är av betydande intresse för allmänheten. Planändringen bedöms påverka de befintliga riksintressena i området (Riksintresse för Naturvård och Friluftsliv samt Riksintresse enligt 4

kap MB) i mycket begränsad omfattning och inte orsaka någon större påverkan på de riksintressen som gäller i området. Sammantaget bedöms planens genomförande inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Ingen miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därför upprättas.

KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG

GÄLLANDE BYGGNADSPLAN

Gällande detaljplan nr 195 är en byggnadsplan antagen 1946. Det nu aktuella området är planlagt som L-område, område för jordbruk och fiske.

RIKSINTRESSEN

Området omfattas av 3 kap 6 § MB och 4 kap 1, 2 och 4 §§ MB och är av riksintresse för natur- och kulturmiljövården, för friluftsliv och turism samt är av riksintresse för naturvård (Nämdö skärgård). Inom detta område får ny fritidsbebyggelse endast tillkomma som kompletteringar till befintlig bebyggelse.

STRANDSKYDD

När den befintliga planen upphävs återinträder strandskyddet inom 100 meter på land och i vatten.

Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom den del av planområdet som får bygg rätt för huvudbyggnad och komplementbyggnad är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18c§ Skäl 1 MB). Denna bedömning baseras på att hela fastigheten (delen på land) är en etablerad tomtplats och ingår i en hemfridszon kring de befintliga bostadshusen på fastigheten.

Värderna för djur och växter är begränsade inom planområdet och området är inte tillgängligt för allmänheten. Påverkan på tillgängligheten för allmänhet och livsvillkoren för djur- och växtlivet bedöms därför inte påverkas i någon större omfattning när strandskyddet upphävs i de utpekade delarna av fastigheten.

Strandskyddet kvarstår i de delar av planområdet som omfattar punktprickad kvartersmark och vattenområden. Inom W₁-område för bryggor krävs därför strandskyddsdispens för att uppföra eller ändra en brygga.

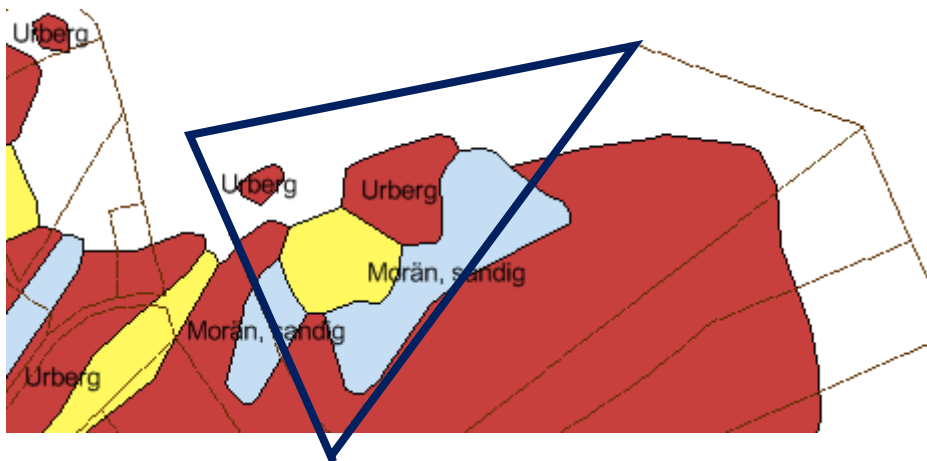
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

NATUR, VEGETATION OCH DJURLIV

Fastigheten är till stor del en hävdad tomtplats med klippta gräsytor eller kala berghällar. Längst i väster på fastigheten växer skog som ingår i ett sammanhängande skogsparti på den centrala delen av ön. Planen innebär att redan ianspråktaga områden på fastigheten blir möjliga att bebygga med bostadshus som ersätter mindre, äldre fritidshus.

GEOLOGI

SGUs jordartskarta visar att fastighetens norra delar består av urberg med berg i dagen (rött i kartan nedan). Den centrala delen består av glaciallera (gult). Fastighetens bebyggda del består i huvudsak av sandig morän. Detaljplanens bebyggda del och området med ny byggrätt ligger till större delen i det sandiga och väl-dränerade moränområdet i söder och öster.



Jordartskarta. Planområdet består av berg, morän och lera.

MILJÖKVALITETSNORMER, MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

Brandfjärdens gällande ekologisk status är måttlig och kemisk status är god. Även omgivande fjärder har samma kemiska och ekologiska status. Bullernivåerna är låga och luftkvaliteten god. Inga miljö kvalitetsnormer för buller, luftkvaliteten eller vattenkvaliteten bedöms komma att påverkas eller överskridas inom eller intill planområdet eftersom planen endast medger små förändringar i bebyggelsen. Därför bedöms till exempel förorenat dagvatten eller andra föroreningar inte tillföras fjärden, ingen bullrande verksamhet eller nämnvärda trafikflöden eller luftföroreningar tillkomma i sådan omfattning att MKN överskrids.

RISK OCH SÄKERHET

Fastigheten påverkas av kommande klimatförändringar och av havsnivåhöjningar. Detaljplanen anger därför att lägsta grundläggningsnivå för bostäder ska ligga 2,7 meter över medelvattennivån enligt länsstyrelsens rekommendationer (se illustration i plankartan). Detta innebär att nya byggnader kan behöva grundläggas på mark som fylls upp. Delar av planområdet ligger lågt och har till stora delar punktprickats i plankartan.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Området är bebyggt med verkstad, gäststuga, bastu, två fritidshus och några mindre uthusbyggnader. Fastigheten och boplatsen är väl avgränsad mot allmänning och grannar på alla sidor. Planförslaget gör det möjligt att ersätta två fritidshus med nya bostadshus.

Det finns ett kommunalt intresse för mer permanent bosättning i skärgården och planens genomförande innebär att enklare fritidshus ersätts med modernare och tekniskt bättre hus som får permanentstandard.

BYGGNADSKULTUR

Inga äldre byggnader eller anläggningar av kulturhistoriskt värde bedöms finnas inom planområdet.

VATTENOMRÅDEN

På fastigheten finns en brygga för småbåtar. Bryggområdet planläggs som vattenområde som får överbyggas med bryggor.

FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN

Planområdet planläggs som kvartersmark bostäder. Området gränsar i väster till allmän platsmark. Större grönområden finns centralt på Orrön.

VÄGAR OCH TRAFIK

Planområdet gränsar till ett vägnät på Orrön som förbinder öns bostadsfastigheter med grönytor, ångbåtsbrygga mm.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Orrön är anslutet till elnätet.

GENOMFÖRANDE

Planbeskrivningen ska, enligt 4 kap 33 § 1 st. 3 p. i PBL, innehålla en redovisning av hur planen är avsedd att genomföras. Av redovisningen ska framgå de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen bedöms kunna hanteras med s.k. standardförfarande enligt PBL (2010:900 i dess lydelse den 2 januari 2015). Detaljplanen bedöms kunna vinna laga kraft kvartal 1 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs.

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen innehåller inte någon allmän plats.

Vattenområden

Ansvar för anläggande och underhåll av bryggor inom det vattenområde som anvisats för sådant ändamål (W_1) ligger hos fastighetens ägare.

Vatten och spillvatten.

Fastighetsägarna inom planområdet ansvarar för områdets vatten och avloppslösningar då huvudmannaskapet är enskilt och området ligger utanför det kommunala VA-verksamhetsområdet.

Dagvatten

Det byggande som detaljplanen möjliggör föranleder ingen ökning av dagvattenavrinning som behöver omhändertas.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Fastigheten är ansluten till elnät.

Kvartersmark

I detaljplanen får det område betecknat med B användningsbestämmelsen kvartersmark för bostäder. Inom planområdet får uppföras två huvudbyggnader/bostadshus

i en våning och med byggnadsarea max 150 kvm per bostadshus. Komplementbyggnader får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om högst 190 kvm inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

En tillåten minsta fastighetsstorlek om 8000 kvm ger möjlighet att genom fastighetsbildning tillskapa högst två bostadsfastigheter.

Servitut m.m.

Fastighetens rättigheter:

Enligt avstyckningen registrerad 31 juli 1947, där denna fastighet har bildats, följer med det avstyckade området rätt att fritt använda i byggnadsplanen upptagna vägar inom stamfastigheten. Denna rättighet finns dock inte inskriven som officialservitut.

Efter en ändring av en del av detaljplaneområdet fastställd 30 oktober 1965 finns denna rättighet för all allmän plats inom ändringsområdet genom länsstyrelsens förordnande med stöd av byggnadslagens § 113. Denna rättighet berör del av vägen från fastigheten till ångbåtsbryggan.

Fastighetens belastningar:

Den fastigheten som planläggs belastas inte av någon rättighet för annan fastighet.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns ingen gemensamhetsanläggning, ej heller har fastigheten någon del i gemensamhetsanläggning på annan fastighet.

Fastighetskonsekvenser

Sammanfattning av detaljplaneändringens konsekvenser:

Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning, fastighetsstorlek, byggrätt	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder
Detaljplan från 1947: område för jordbruk och fiske, byggrättens storlek inte definierad, men på tomt större än 1 ha får ytterligare en andra huvudbyggnad uppföras. Ingen avstyckning möjlig.	Användningsändamål Bostad, max två bostadshus inom planområdet. Area för bostadshus max 150 kvm per bostadshus. Minsta fastighetsstorlek 8000 kvm. Area för komplementbyggnader max 190 kvm inom planområdet.	Fastigheten kan genom avstyckning delas i två delar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Värdeökning till följd av planen

Möjligheten till avstyckning av fastigheten till två separata fastigheter samt utökad bygg rätt per fastighet förväntas medföra en värdeökning av fastigheterna inom planområdet.

Planekonomi

Planarbetet finansieras med plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Förrättningskostnader

Fastighetsägaren bekostar eventuell avstyckning.

AVGIFTER

Bygglovavgift

Avgift för bygglov tas ut enligt gällande taxa.

Planavgift

Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Området omfattas inte av kommunalt vatten och avlopp.

Vatten och avlopp kommer att ordnas med enskilda lösningar.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Planen innebär inga betydande konsekvenser för miljön.

Sociala konsekvenser

Planen gör det möjligt att skapa två nya bostadshus för fritids- eller åretruntboende på Orrön.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheten är möjlig att genom avstyckning dela till två fastigheter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet:

Rick Hoogduyn	projektledare och planarkitekt
Sten Hammar	planarkitekt
Clas-Göran Herrgård	exploateringsingenjör
Viveca Jansson	ekolog

Värmdö 2017-02-13

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Rick Hoogduyn
Planarkitekt



DETALJPLAN FÖR **FASTIGHET VÄSTERBY 5:101** VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Antagandehandling

PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015

Dnr: 15KS/118

Datum: 2017-02-13

Ansvarig handläggare: Rick Hoogduyn

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR FASTIGHET VÄSTERBY 5:101, VÄRMDÖ KOMMUN

Granskning av detaljplan för fastighet Västerby 5:101 har skett från 2016-11-11 till 2016-12-16. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista. Planarbetet genomförs med ett standard planförfarande varför ingen kungörelse behövs i granskningsskedet enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015. Under granskningen fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 5 yttranden inkommit under granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Detta utlåtande är uppdelat i fyra delar:

Del A. Ändringar mellan granskning och antagande

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Del C. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter		
33	Länsstyrelsen		2016-12-02
28	Lantmäteriet		2016-11-18
29	Trafikförvaltningen		2016-11-21
35	Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		2016-12-14
	Företag		
31	Svenska kraftnät		2016-11-29
	Föreningar		
	-		
	Sakägare		
	-		

Del A. Ändringar mellan granskning och antagande

Plankartan och planbeskrivning har justerats:

- Strandskyddet i enlighet med länsstyrelsens tolkning av hemfridszonen.
- Tydligare bestämmelser om fastighetsstorlek och byggnadsrättens storlek.
- Minsta fastighetstorlek har ändrats från 9000 m² till 8000 m².
- Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader inom planområdet har ändrats från 180 m² till 190 m².

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Nedan presenteras en sammanfattning i punktform av inkomna yttranden. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen.

	Yttrande	Kommentar
1. Länsstyrelsen		
a)	Strandskydd. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning gällande hemfridszonens utbredning runt gästhuset. Gästhusets storlek och utformning innebär att det har en begränsad avhållande effekt. Länsstyrelsen bedömer att grusvägen och staketet intill fastigheten inte markerar en hävdad hemfridszon. Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv samt rörligt friluftsliv och kust och skärgård. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär påtaglig skada på riksintressena men utgångspunkten är att mycket stor restriktivitet bör råda vid prövningen enligt 3-4 kap. miljöbalken. Ett nytt bostadshus kommer att försämra förutsättningarna att vistas i området. Länsstyrelsens bedömning är att ett upphävande av strandskyddet, väster om gästhuset, inte bedöms vara förenligt med strandskyddsbestämmelserna.	Gästhuset som länsstyrelsen refererar till är ett fritidshus enligt kommunens primärkarta. Planbeskrivningen och plankartan kommer att anpassa i enlighet med länsstyrelsens synpunkter. Strandskyddet kommer därmed att ligga kvar på det område som länsstyrelsens har redovisat i sitt yttrande.
2. Lantmäteriet		
a)	Strandskydd. Stora delar av fastigheten Västerby 5:101 omfattas av strandskydd. Lantmäteriet vill framföra att det troligen inte är möjligt att avstycka eller klyva fastigheten, då sådan fastighetsbildning troligen skulle bedömas motverka syftet med strandskyddsbestämmelserna och därmed strida mot 3 kap 2 § fastighetsbildningslagen. Lantmäteriet anser att strandskyddet måste upphävas inom kvartersmarken för att planen ska vara genomförbar. En alternativ ändring kan vara att ändra den minsta fastighetsstorleken, så att det	Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna och bedömer att fastigheten ändå blir delbar genom planen. Att planlägga strandskyddat område med en annan planbestämmelse än kvartersmark bostad bedömer Samhällsbyggnadsavdelningen inte vara någon lämplig lösning. Planbestämmelserna NATUR och PARK skulle omöjliggöra avstyckning när en av dessa planbestämmelser skulle gälla inom

	blir möjligt att bilda en ny fastighet som enbart omfattar kvartersmark bostad utan strandskyddsbestämmelser. Lantmäteriet anser att strandskyddet måste upphävas inom kvartersmarken för att planen ska vara genomförbar. En alternativ ändring kan vara att ändra den minsta fastighetsstorleken, så att det blir möjligt att bilda en ny fastighet som enbart omfattar kvartersmark bostad utan strandskyddsbestämmelser. Ett annat alternativ är att planlägga strandskyddat område med planbestämmelserna som är förenliga med strandskyddet, till exempel NATUR eller PARK.	samma område. Föranleder ingen ändring av planförslaget.
b)	Planbestämmelsen ”d” bör anges så att den gäller för hela kvartersmarken, om inte avsikten är att kravet på minsta storlek ska gälla endast inom det område som begränsas av administrativ- och egenskapsgränsen. Denna synpunkt kvarstår från samrådsskedet.	Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna men anser att beskrivningen av planbestämmelse ”d” är tillräckligt tydligt på plankartan. Det framgår att planbestämmelsen ”d” gäller hela fastigheten.
c)	I planbeskrivningen anges att minsta fastighetsstorlek är 12 000 m². Detta överensstämmer inte med bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek.	Samhällsbyggnadsavdelningen justerar planbeskrivningen och plankartan till en minsta fastighetsstorlek om 8000 m ² .
d)	Rätt till väg till förmån för Västerby 5:101 finns inte inskrivet som officialservitut. Vill vidare framföra att ett 113§-förordnande i sig inte skapar ett servitut eller gemensamhetsanläggning. Det krävs en lantmäteriförrättning för att bilda ett officialservitut eller en gemensamhetsanläggning.	Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna. Föranleder ingen ändring av planförslaget.
e)	Lantmäteriet har inte tagit ställning till fastighetsförteckningen men noterar att fastighetsförteckningen är ett halvår gammal och borde uppdateras.	Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna. Föranleder ingen ändring av planförslaget.
3. Trafikförvaltningen		
a)	Trafikförvaltningen bedriver genom Waxholmsbolaget båttrafik till Orrön. Planförslaget har ingen påverkan på förutsättningarna för denna trafik. Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planen annat än att det yttrande som gavs i samrådet inte finns noterat i samrådsredogörelsen.	Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna och beklagar att yttrandet av misstag inte har bemötts. Synpunkterna från samråd och granskning föranleder ingen ändring av planförslaget.
4. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		
a)	Byggrätten behöver förtydligas. Det är i dagsläget oklart vad som menas i planförslaget. Det står att största byggnadsarea för bostadshus är 150 m² och att högst två huvudbyggnader/bostadshus får uppföras inom planområdet. Menas då att varje bostadshus får vara 150 m² eller att de två bostadshusen totalt får vara på 150 m²?	Planbestämmelser kring största byggnadsarea för bostadshus har ändrats till bestämmelsen ”största byggnadsarea för varje bostadshus är 150 m ² ”.

b)	Det står att största byggnadsarea för komplementbyggnader per fastighet är 180 m ² . För tydlighetens skull är det bättre att ange en byggnadsarea per komplementbyggnad och inte en total byggnadsarea på komplementbyggnader.	Det finns flera mindre komplementbyggnader inom fastigheten. En komplementbyggnad/verkstad är större än 100 m ² . Det bedöms inte lämpligt att alla komplementbyggnader inom planen blir så stora. Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att ingen ändring av planbestämmelsen är nödvändig.
c)	Den nuvarande totala arean på fastigheten är 33 567 m ² varav landarealen är 19 417 m ² vilket möjliggör styckning som innebär att byggrätten kan fördubblas.	Planbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek avser bara landareal. Den nuvarande landarealen omfattas av cirka 20 500 m ² . För att möjliggöra en styckning i två fastigheter har planförslaget ändrat planbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek till 8000 m ² .
d)	Planförslaget möjliggör att lovfria åtgärder får uppföras på de delar av kvartersmark som benämnts som prickmark.	Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna och anser att lämpligheten att uppföra lovfria åtgärder ska bedömas när fastighetsägaren kommer in med en ansökan om strandskyddsdispens. Plan- och bygglagen erbjuder ingen verktyg som samhällsbyggnadsavdelningen kan tillämpa för att förhindra dessa lovfria åtgärder, annat än att planlägga marken som allmän plats. Att planlägga berörda områden som allmän plats anser samhällsbyggnadsavdelningen inte som ett bra alternativ. Synpunkten från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden föranleder därför ingen ändring av planförslaget.
e)	Fastigheten beviljades tillstånd för enskilt avlopp 2014-12-02.	Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna. Föranleder ingen ändring av planförslaget.
f)	I dagsläget utreder bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden huruvida olägenhet för människors hälsa föreligger. Bedömning sker utifrån gällande lagstiftning, bland annat 9 kap. 3 § miljöbalken och Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus, samt (om en olägenhet som inte är ringa eller tillfällig skulle konstateras) det finns möjlighet att kräva ekonomiskt rimliga skyddsåtgärder. I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om vilka riktvärden för buller som ska tillämpas vid bostadsbyggnader i samband med planläggning och i ärenden om bygglov samt förhandsbesked. Om den ekvivalenta ljudnivån utanför bostadens fasad är högre än 55 dBA ska minst hälften av	Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna. Föranleder ingen ändring av planförslaget.

	bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid om högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Som bostadsrum räknas rum för daglig samvaro, t.ex. vardagsrum, (utom kök) och rum för sömn.	
g)	I startskedet bör markundersökningar med jordprover tas för att fastställa om där finns misstanke om förorening. Om tidigare undersökningar kan presenteras bör dessa rapporteras till nämnden innan byggnation och markarbeten påbörjas. Eftersom området ska användas som bostadsmark med parkmiljöer kommer åtgärdsåtgärder för känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets rapport 5976 att krävas innan området får användas för bostäder.	Det finns ingen misstanke om föroreningar på fastigheten. Fastigheten har nyttjats för fritidsboende under lång tid. Tidigare markanvändning jordbruk och fiske bedöms ha skett med lokala resurser och utan negativ miljöpåverkan. Föranleder ingen ändring av planförslaget.
5. Svenska kraftnät		
a)	Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.	Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna. Föranleder ingen ändring av planförslaget.

Del C. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Granskning

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Lantmäteriet	Lantmäteriet vill framföra att det troligen inte är möjligt att avstycka eller klyva fastigheten, på grund av strandskyddet.
Lantmäteriet	Planbestämmelsen ”d” bör anges så att den gäller för hela kvartersmarken.

Samråd

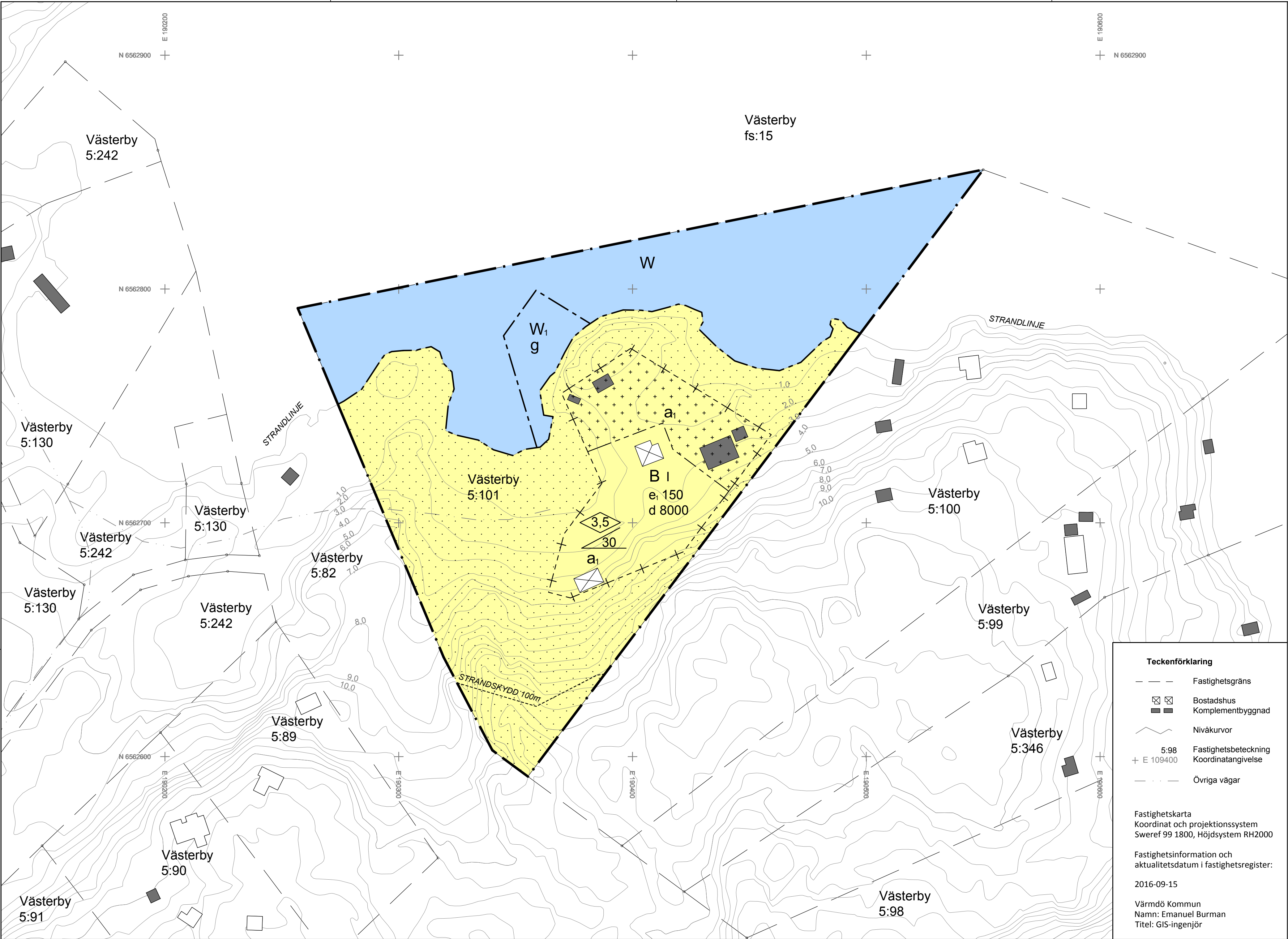
Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
-	-

Värmdö 2017-02-13

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Rick Hoogduyn
Planarkitekt/Projektledare



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ- och eigenskapsgräns

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

	B	Bostäder
--	---	----------

Användning av vattenområde (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

	W	Öppen vattenområde som inte får överbyggas
	W ₁	Vattenområde och mindre bryggor för fastigheten inom planområdet

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

	Byggnad får inte uppföras. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
	På marken får endast komplementbyggnad placeras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
I	Högsta antal våningar (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
	Högsta byggnadshöjd för bostadshus är 3,5 meter. För komplementbyggnader gäller 3 meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
	Största takvinkel är 30 grader. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
d 8000	Minsta fastighetsstorlek är 8000 m ² . (PBL 4 kap 18 § första stycket)
e, 150	Största byggnadsarea för varje bostadshus är 150 m ² . (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
	Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader inom planområdet är 190 m ² . (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
	Byggnader ska uppföras fristående och placeras minst 4,5 meter från fasthetsgräns. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
	Högst två huvudbyggnader/bostadshus får uppföras inom planområdet. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
	Bostäder ska grundläggas med underkant av grundkonstruktion ovanför nivån 2,7 meter i höjdsystemet RH2000 (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Planens genomförandetid är 15 år efter den dag planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

a ₁	Strandskydd upphävs (PBL 4 kap 17 §)
g	Gemensamhetsanläggningar - Område ska vara tillgänglig för bryggor för fastigheter inom planområdet (PBL 4 kap 18 § första stycket)

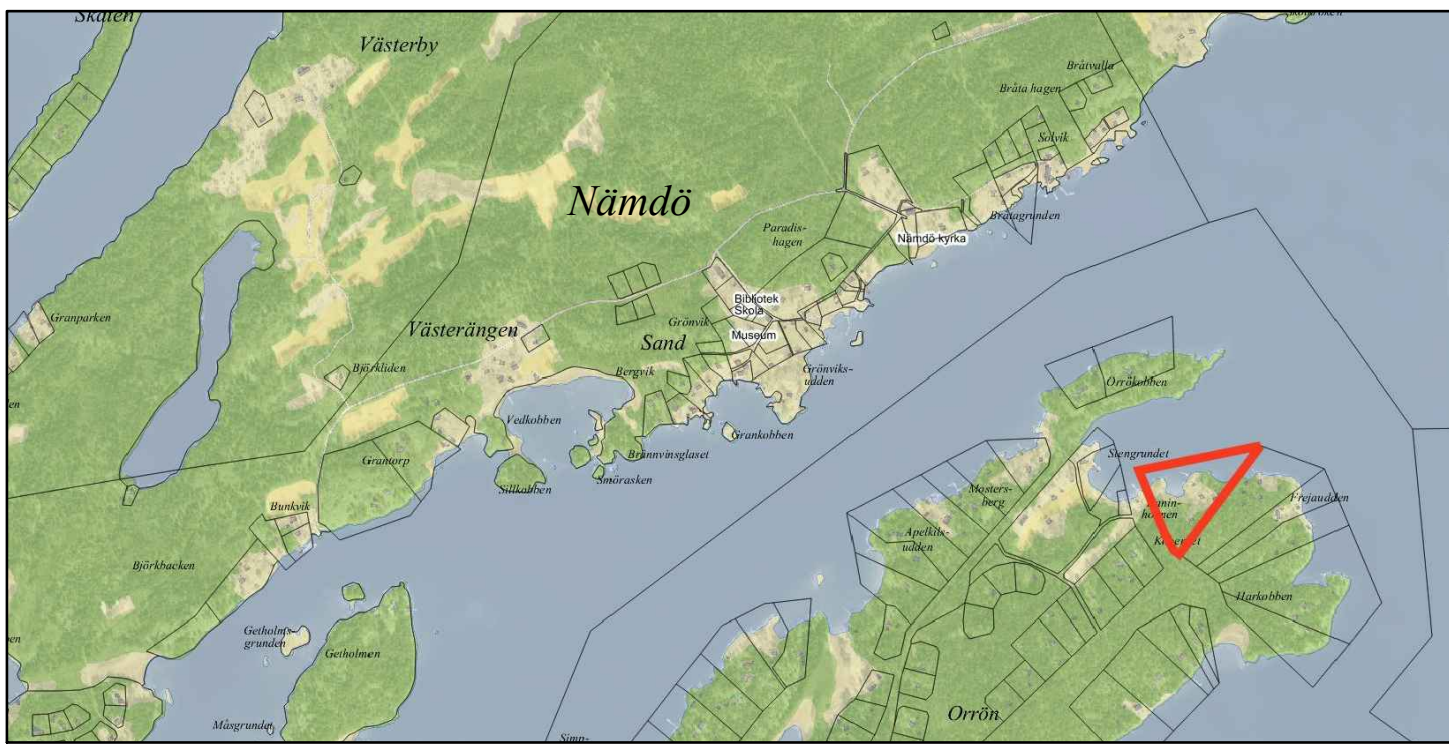
Illustrationslinjer

TEXT	Illustrationstext
	Illustrationslinje

Upplysning:

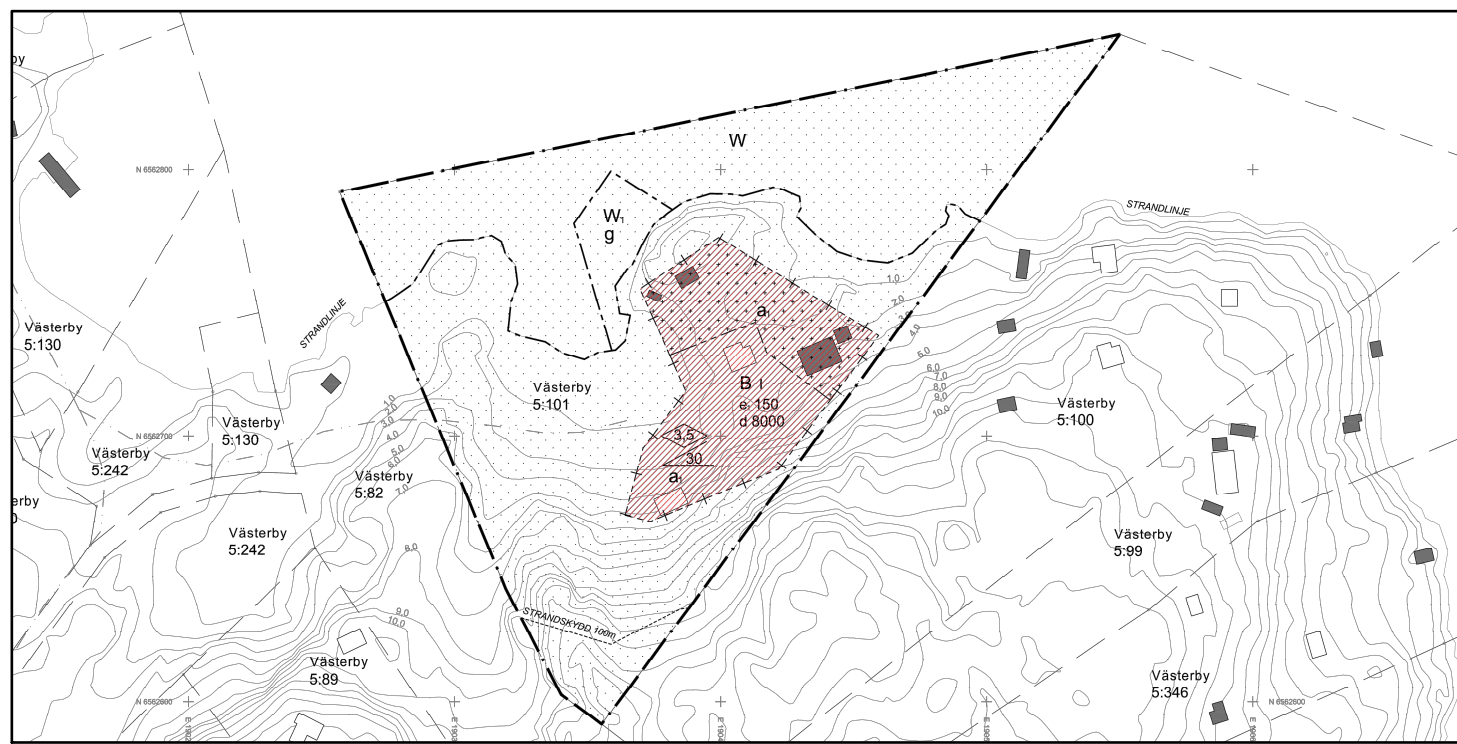
Strandskyddet är inte upphävt inom prickad del av kvartersmark B samt inom W och W₁ område.
Brygga är anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet.
Åtgärder i vattenområdet kräver strandskyddsdispens.

ÖVERSIKTSKARTA



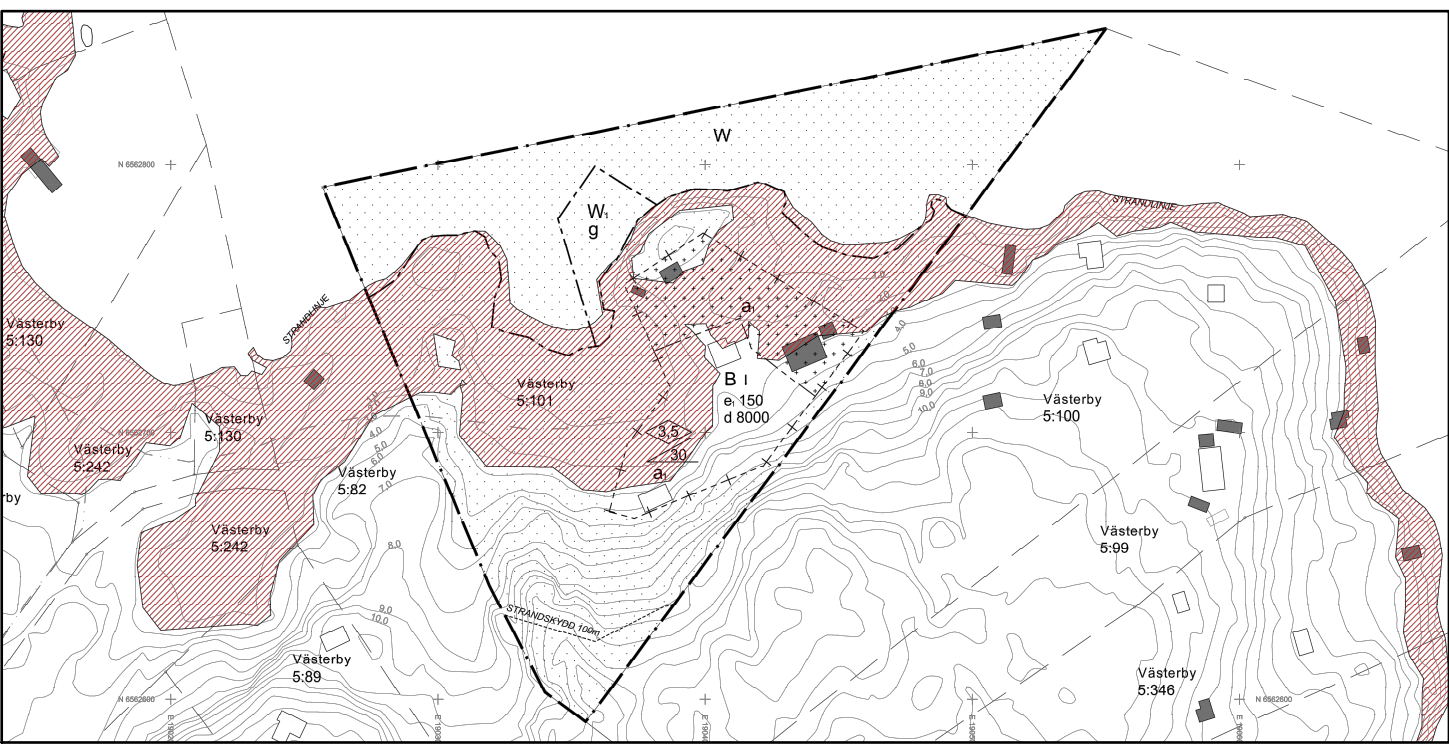
STRANDSKYDD

Inom röd skraffering avses strandskyddet upphävas

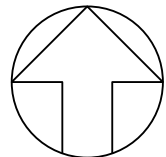


ÖVERSVÄMMNINGSRISK

Länsstyrelsens översiktliga redovisning av risk för framtida översvämning 2,7m (röd skraffering)



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m
Skala: 1:1000 vid A1
Skala: 1:2000 vid A3



Till planen hör:	☒ Fastighetsförteckning	☐
☐ Planprogram	☒ Samrådsredogörelse	☐
☒ Planbeskrivning	☐ Illustrationskarta	☐
☐ Miljökonsekvensbeskrivning	☒ Granskningsutlåtande	☐

Detaljplan för Västerby 5:101



VÄRMDÖ KOMMUN

Värmdö kommun	Stockholms Län	Beslutsdatum	Instans
ANTAGANDEHANDLING		Godkännande	
Upprättad enligt PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015		Antagande	
Upprättad 2017-02-13		Laga kraft	
		Dnr. 15KS/118	
Henrik Lundberg Samhällsutvecklingschef	Rick Hoogduyn Planarkitekt		