



Förslag till detaljplan för

Brunn 2:1 m.fl: Gamla Brunnsvägen (I4)

Värmdö kommun

Antagandehandling 2014-08-06

Dnr: 13SPN/0221

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDNING	4
Handlingar	4
Planunderlag	4
Bakgrund	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Förenligt med 3, 4 och 5 kapitel Miljöbalken	5
Plandata	5
Lägebestämning	5
Areal	6
Markägförhållanden	6
2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	7
Paragraf 113 förordnande	8
Ingarö vattentäkt – vattenskyddsområde	8
Riksintressen	9
Fornlämningar	9
Strandskydd	11
Kommunala program och planeringsunderlag	11
Inriktningsbeslut	11
Kommunala beslut i övrigt	11
Angränsande planarbete	11
Program för planområdet	11
Plansamråd	11
Behovsbedömning	11
3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	12
Natur	12
Mark, vegetation och djurliv	12
Landskap	12
Geologi	12
Miljöförhållanden	13
Miljökvalitetsnormer	13
Grundvatten	13
Förorenad mark	13
Radon	13
Risk och säkerhet	13
Hydrologi och dagvatten	13
Störningar - Buller	13
Elektromagnetisk strålning	15
Bebyggelseområden	15

Bostäder.....	15
Befintliga fastigheter för bostadsändamål.....	16
Friluftsområde	16
Offentlig service.....	17
Kommersiell service.....	17
Tillgänglighet	17
Friytor.....	17
Vattenområden	18
Strandskydd.....	18
Upphävande.....	18
Särskilda skäl för upphävande.....	18
Gator och trafik	18
Gatunät-, gång-, cykel- och mopedtrafik	18
Kollektivtrafik	19
Parkering	19
Teknisk försörjning	20
Vatten och spillvatten.....	20
Dagvatten	20
Värme	20
El	20
Avfall.....	20
Tele.....	21
Sociala frågor	21
Administrativa frågor och genomförande	21
Huvudmannaskap	21
Genomförandebeskrivning	21
4. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	22
5. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	22

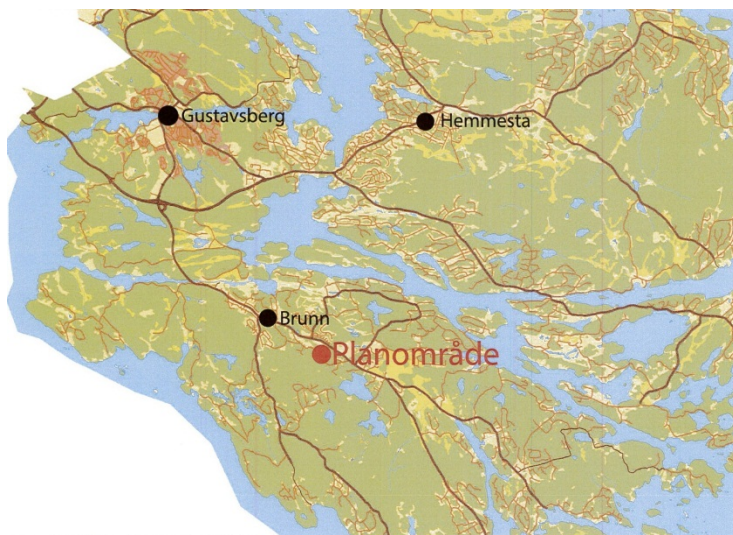
1. INLEDNING

Handlingar

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta

Planunderlag

- Dagvattenutredning, WRS 2010-07-09, rev 2013-10-31
- Trafikutredning Ingarövägen-Eknäsvägen-Björkviksvägen, WSP 2010-07-02
- Bullerutredning, Trivector 2013:24 version 1.4, juli 2013
- Riskanalys, Geosigma 2013-04-25, rev 2013-06-18
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande



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

Bakgrund

Värmdö kommun har haft en stor inflyttning. Inflyttningen har till stor del skett genom att fritidshus bebos permanent under större del av året. I Värmdö kommuns översiktsplan kallas dessa områden för prioriterade förändringsområden (PFO) och det aktuella planområdet är ett av dessa. Boendeutvecklingen i dessa områden kan få stora konsekvenser i och med ökat vattenuttag, ökad belastning på avloppsanläggningar och ökad trafik. Översiktsplanen anger att de prioriterade förändringsområdena ska förses med kommunalt vatten och avlopp, ges ökad byggrätt och anpassas till permanentboende. Områdena ska behålla sin prägel och förtätning genom avstyckning ska undvikas.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att medge större bygggrätter på befintliga bostadsfastigheter än vad nuvarande planer medger. Inga nya bostadsfastigheter ska tillkomma. Planen omfattar också ett område för friluftsändamål som inte är planlagt tidigare. Detta område ska bestå. I friluftsområdet ingår också en fastighet vars ändamål ändras från bostadsändamål till friluftsändamål. Möjlighet ges till kompletterande servicebyggnad. Smärre områden övergår från allmän plats i gällande planer till kvartersmark. Detta för att bekräfta pågående markanvändningar, möjliggöra angoring till en bostadsfastighet samt byggande av tryckstegringsstation.

Kommunalt vatten- och spillvattennät ska byggas ut i området. Det är av stor vikt att ansluta planområdet till det kommunala VA-nätet då det är beläget inom primär och sekundär skyddszon för Ingarö vattentäkt.

Planen handläggs enligt den äldre Plan- och bygglagen.

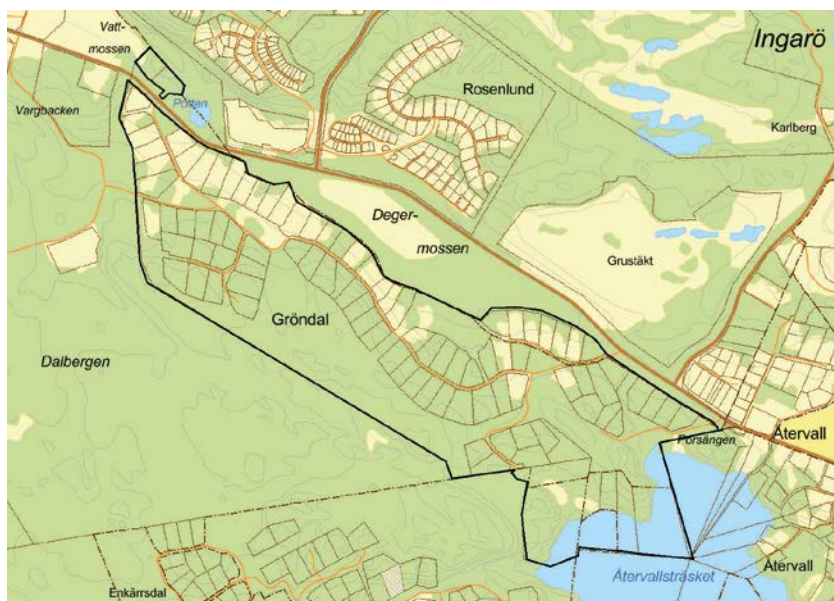
Förenligt med 3, 4 och 5 kapitel Miljöbalken

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planens bedöms heller ej medge sådan användning att miljökvalitetsnormer överstigs. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel (3 kap. MB innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden. 4 kap. MB innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. 5 kap. MB innehåller miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning).

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet Gamla Brunnsvägen ligger en dryg kilometer sydost om Brunn centrum på Ingarö. Området följer i huvudsak befintliga planers gränser, fastighetsgränser och Eknäsvägen.



Planområdets avgränsning redovisas med tjock svart linje

Areal

Planen omfattar 82,4 ha, varav 4,9 ha är vattenområde.

Markägoförhållanden

Bostadsfastigheterna inom planområdet ägs av enskilda. Brunns fastighetsägarförening äger Brunn 2:1 som omfattar vägar och flera stora grönområden i planområdet. Brunns vägförening är huvudman för vägarna. Svenska friluftsföreningen (SFF) äger några fastigheter vid Återvallsträsket (de med N-bestämmelse). Friluftsområdet utvidgas att omfatta ett område som utgör dess befintliga tillfart och parkering. Det ligger på Enkärret S:1.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

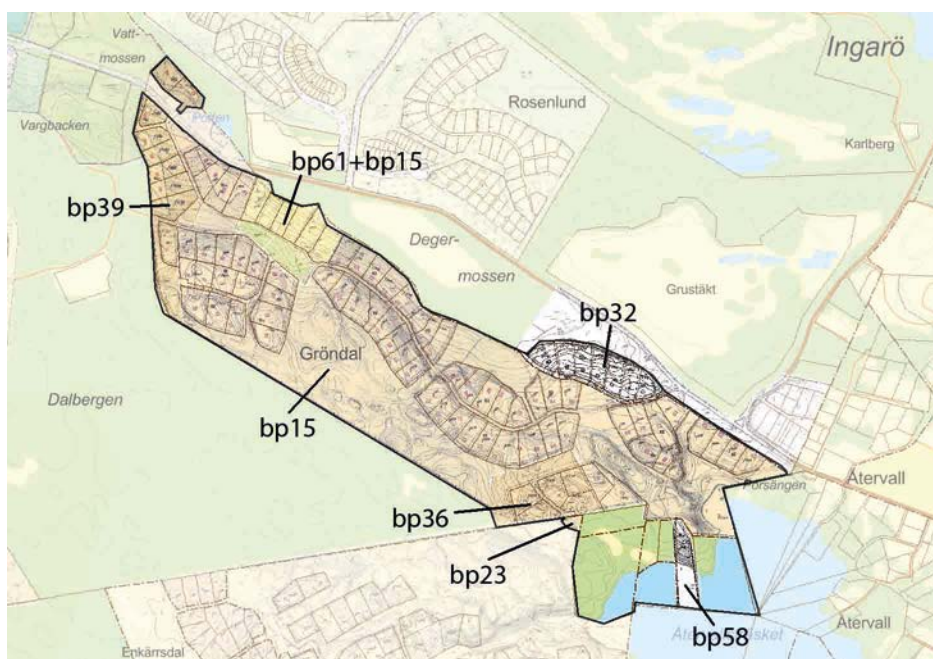
Översiktliga planer

I Värmdö kommuns tidigare översiktsplan, från 2003, är det aktuella planområdet utpekad som ett av kommunens förändringsområden. Översiktsplanen anger att alla kommunens förändringsområden på sikt behöver planläggas. I den av fullmäktige 14 dec 2011 antagna och nu gällande översiktsplanen pekas förutom det aktuella området också de angränsande områdena Enkärrret och Återvall ut som prioriterade förändringsområden fram till 2030. Planen stämmer med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Förutom några fastigheter kring Återvallsträsket och Degermossen så är större delen av planområdet tidigare planlagt. Totalt finns sju gällande detaljplaner inom området. Fyra av dessa har ändrade planbestämmelser från år 1988. Då ändrades byggrätten för huvudbyggnad från

150 kvm till 60 kvm. Byggrätten för komplementbyggnad ändrades inte och är fortfarande 40 kvm. Ett antal fastigheter som vid tidpunkten för planändringen var permanentbebodda undantogs och har därför kvar den större byggrätten. Planbestämmelsen avseende minsta tomtstorlek är 3500 kvm i alla sex planerna som omfattar kvartersmark för bostäder. Högsta antal våningar varierar i de olika planerna. Den sjunde planen som berörs omfattar i denna del endast naturmark.



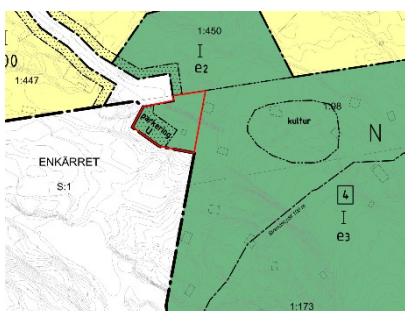
Gällande detaljplaner

Bp	Max BYA	Min tomt	Bp	Max BYA	Min tomt
15	60+40=100	3500	39	150+40=190	3500
32	60+40=100	3500	58	150+40=190	3500
36	60+40=100	3500	61	60+40=100	3500
23	0	0			

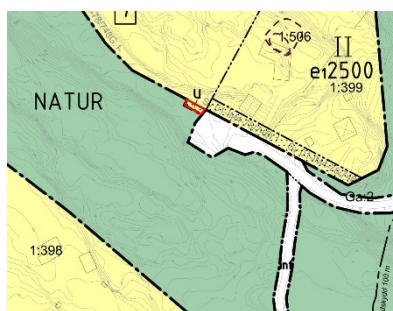
Paragraf 113 förordnande

Samtliga underliggande planer omfattas av förordnande enligt § 113 i byggnadslagen. Förordnandet har sitt ursprung i att mark i anslutning till fritidshustomter i byggnadsplanen lades ut som allmän platsmark (vägar, parkmark och liknande) för att säkerställa de boendes i området tillgång till marken. Markrättigheter uppläts utan ersättning från markägaren som hade kvar äganderätten för marken. Trots att förutsättningar förändrats sedan förordnandet skapades och marken i vissa fall nu förvaltas av en gemensamhetsanläggning är förordnandet juridiskt starkt. För att ändra markanvändningen från allmän platsmark till t.ex. kvartersmark krävs att länsstyrelsen upphäver förordnandet. Länsstyrelsen har fattat sådant beslut 2014-05-26.

Planen innebär att vissa mindre områden av allmän platsmark tas i anspråk som kvartersmark. De områden där förordnandet har upphävts är dels för befintliga och tillkommande tekniska anläggningar (blivande E-områden), och dels för angöring och parkering i följande områden:



Befintlig angöring och parkering till fastigheterna Säby 1:98 med flera (blivande N-område),



Angöring av fastigheten Brunn 1:400 (blivande B-område)



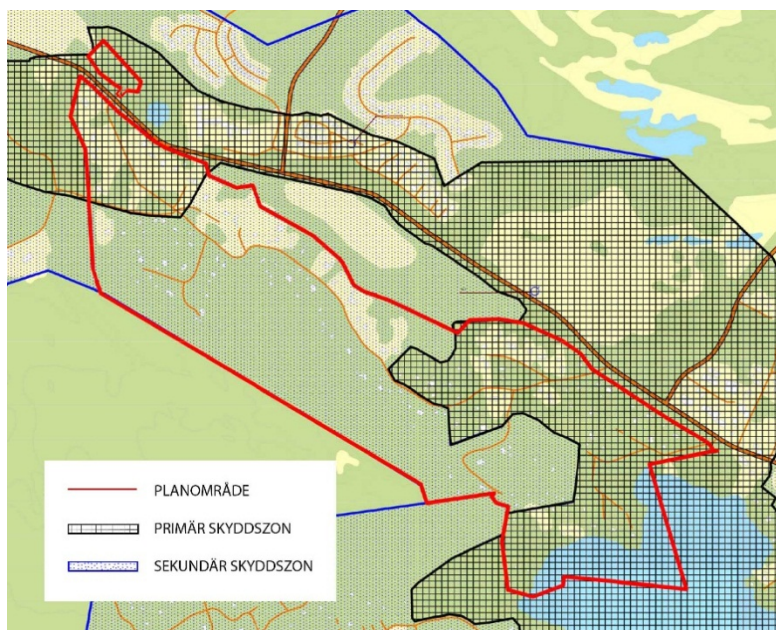
Befintlig väg till Säby 1:91 (blivande B-område)

Därutöver bekräftar planen i huvudsak nuvarande markanvändning. Se vidare genomförandebeskrivningen.

Ingarö vattentäkt – vattenskyddsområde



Norr om planområdet finns en grundvattentäkt som bl.a. förser områdena kring Brunn och Fågelvik med dricksvatten. Täkten är även regionalt viktig eftersom den är reservvattentäkt för Stockholmsregionen. Vattenskyddsföreskrifterna skiljer på primär och sekundär zon, indelningen kommer av hur lång tid det tar för vattnet att infiltreras till vattentäkten. Föreskrifterna för Ingarö grundvattentäkt fastställdes 31 maj 2012 och finns på kommunens hemsida.



Ingarö vattenskyddsområde.

Information om att skyddsföreskrifter införs på plankartan. Bestämmelse om lovplikt för förändring av marknivå, till exempel schaktning, sprängning, pålning liksom åter-/utfyllnad samt för trädfällning införs. För förändring av marknivå måste också separat tillstånd sökas.

För vattenskyddsområdet gäller ”Bestämmelser för entreprenadarbeten inom skyddsområde för grundvattentäkt” antagna av Samhällsplaneringsnämnden 2013-03-05.

Tillstånd till planen, med avseende på grundvattenskyddet, har givits av Värmdö kommuns Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnd 2013-09-04 (Dnr MIL.2013.82).

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset ”Kustområdena och skärgårdarna i Södermanland och Uppland” vilket är klassat som riksintresse för turismen och friluftslivet samt högexploaterad kust enligt 4 kap. miljöbalken. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och det lokala näringslivet. Detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig påverkan på riksintresset.

Fornlämningar

Ingen känd fast fornlämning finns inom området. I Riksantikvarieämbetets förteckning ”Fornsök” finns två så kallade ”övriga kulturhistoriska lämningar”: RAÄ Ingarö 33:1 på fastighet Brunn 1:447 samt RAÄ Ingarö 32:1 på fastighet Brunn 1:98.

Inom fastighet Brunn 1:447 finns uppgift om en stensättning enligt inventering 1965. Enligt inventering 1978 har stensättningen inte återfunnits. I registret lämnas kommentaren ”Troligen naturbildning. Orimligt läge för grav”.



Övriga kulturhistoriska lämningar på Brunn 1:447 (liten stjärna) och 1:98 (brun oval) samt gravfält norr om Eknäsvägen (brunt).

Enligt Riksantikvarieämbetets inventering 1978-07-24 består området på Brunn 1:98 av en naturbildning med ca 50 meters diameter. Inom området finns flera mindre naturbildningar som 1965 rapporterats som fem högar. I södra delen av planområdet intill tidigare odlad mark finns en otydlig husgrund ca 10 x 5 m.

Vid syn på platsen 2012-10-16 har naturbildningar inte kunnat dokumenteras, dock finns en indikation på torp eller annan sentida bebyggelse i anslutning till den öppna före detta odlade marken i form av fruktträd och en otydlig husgrund. I kanten på det markerade området, i norra och östra delen, finns två uthyringsstugor.



Vy mot naturbildningen på Brunn 1:98 med gräsplaner i förgrunden.

Vid byggande gäller alltid Kulturminneslagen SFS 1988:950: 2 kap 6 §: "Det är förbjudet att utan tillstånd enligt detta kapitel rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning".

2 kap 10 § "Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen."

Information om Kulturminneslagen införs på plankartan.

Strandskydd

Strandskydd gäller vid hav, insjöar och vattendrag och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Kring Återvallsträsket omfattar strandskyddet ett land- och vattenområde 100 m från strandlinjen vid normalt vattenstånd. Strandskyddet återinträder, enligt strandskyddslagstiftningen från 2009, i och med att tidigare planer ersätts av nya.

Strandskyddet har upphävts på kvartersmark för bostadsbebyggelse och för berörd gatumark. Se kap 3, sid 18.

Kommunala program och planeringsunderlag

Inriktningsbeslut

Samhällsplaneringsnämnden fattade i oktober 2011 beslut om att minsta tomtstorlek i området Gamla Brunnsvägen ska vara 3500 m². Syftet var att skydda grundvattentäkten genom att inga ytterligare bostadsfastigheter skulle bildas.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunens beslut om Energi- och klimatpolicy, Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov, Policy för personer med funktionsnedsättning, Dagvattenpolicy och Värmdö kommuns tekniska handbok ska i tillämpliga delar följas.

Angränsande planarbete

Parallellt med Gamla Brunnsvägen pågår planering av ett eventuellt seniorboende i Vargbacken samt intilliggande verksamhet på Brunn 1:739 väster om planområdet. Planer finns också på ny bebyggelse i Brunn centrum. I Kulla Karby, öster om planområdet finns planer på nybyggnation av bostäder och en detaljplan för infartsparkering öster om Näsuddsvägen.

Program för planområdet

Kommunstyrelsen fattade i januari 2010 beslut om att godkänna ett start-PM för I4, Gamla Brunnsvägen, samt att ett förslag till program skulle upprättas. Den 1 januari 2011 beslutade samhällsplaneringsnämnden (SPN) att godkänna programmet med tillhörande samrådsredogörelse och att samrådshandlingar och förslag till detaljplan skulle tas fram.

Plansamråd

Planförslag för Gamla Brunnsvägen har varit ute på samråd under tiden 2012-06-07 till 2012-06-29. Samhällsplaneringsnämnden godkände samrådsredogörelsen 2013-08-20 § 68.

Behovsbedömning

I planprogrammet gjordes en behovsbedömning som kom fram till att programförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. För denna detaljplan har ytterligare en behovsbedömning gjorts 2010-05-19. I denna betonas främst vikten av att hänsyn tas till bl.a. Ingarö vattentäkt, trafiksäkerhet och buller samt områdets värden för biologisk mångfald och för rekreation. Sammantaget bedöms inte detaljplanens genomförande medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva upprättas.

3.PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

I denna del beskrivs både planens förutsättningar och de förändringar som föreslås i och med detaljplaneringen. För att skilja på dessa i löptexten skrivs förutsättningarna i normal stil medan *förändringarna skrivs med kursiv stil.*

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Naturmiljön varierar men domineras av bebyggda områden med blandskog av björk, gran och tall som huvudsakliga trädslag. Vissa fastigheter har stora partier av naturlig vegetation, medan andra har anlagda gräsmattor och hårdgjorda ytor. Eftersom bebyggelsen är gles finns det mellanliggande vegetation som gör att växter och djur kan sprida sig genom området.



Naturtomt inom området

Den glesa bebyggelsekaraktären bevaras genom att de stora villatomterna inte får styckas. Planen innebär inte någon tillkommande bebyggelse på naturmark. Krav på marklov för trädfällning införs inom natur- och friluftsområde för att undvika avverkning av större träd. Träden har betydelse, förutom för den biologiska mångfalden, även för dagvattenavrinningen och för landskapsbilden. Tanken är att lov ska kunna ges områdesvis grundat på skogsvårds- eller avverkningsplan som uppfyller syftet med att lovplikten införs.

Landskap

Stora delar av området ligger i en sänka i landskapet. Söder om Gamla Brunnsvägen blir terrängen mer kuperad. Planområdet har till viss del tidigare brukats som jordbruksmark men är sedan många år bebyggt med villor/fritidshus på stora naturtomter.

Geologi

Markförhållandena varierar inom området. De lägre partierna norr om Gamla Brunnsvägen karaktäriseras av sandiga isälvsmaterial med inslag av lera. Ovanpå denna lera finns mossmark som utgörs av torv med en hög mullhalt. I de högre partierna utgörs berggrunden av urberg, ofta med ett tunnare lager morän.

Tidigare gjorda och kompletterande undersökningar av de hydrogeologiska förhållandena redovisas i Geosigmas riskanalys. I övrigt har marken inte undersökts.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Beträffande buller se störningar nedan. Inga miljö kvalitetsnormer överskrids i övrigt.

Grundvatten

Beträffande grundvatten konstateras i Geosigmas riskanalys att vattentäktens sårbarhet generellt sett är liten om föreskrifterna för vattenskyddsområdet och entreprenadskedet följs, vilket är ett krav.

Förorenad mark

Det finns ingen känd förekomst av föroreningar i marken.

Radon

Planområdet ligger delvis inom område med förhöjd radonrisk 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 marken inte har undersökts.

Risk och säkerhet

Blandad trafik behålls i lokalvägnätet.

Planen medger en vändplan vid Gröndalsvägens anslutning till Eknäsvägen så att utfarten kan stängas och trafiken läggas om vilket skulle öka trafiksäkerheten genom att trafiken då leds till trafiksäkrare korsning med Eknäsvägen.

Hydrologi och dagvatten

Dagvattenutredningen från 2010 anger att området bör bibehålla sin naturkaraktär för att möjliggöra god dagvattenhantering. Inom planområdet finns ett naturligt inbyggt renings- och utjämningsystem som ur ett dagvattenperspektiv är positivt.

I Värmdö kommuns dagvattenpolicy står bland annat att dagvattenavrinningen ska minimeras genom att andelen hårdgjorda ytor begränsas samt att dagvatten från hårdgjorda ytor bör tas om hand så nära källan som möjligt. Detta sker företrädesvis genom att tillämpa olika metoder för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

En ny detaljplan för Gamla Brunnsvägen innebär både för- och nackdelar avseende yt- och grundvattenförhållanden. Fördelar är bl. a. att näringshalterna kommer att minska i samband med att kommunalt VA byggs ut. Nackdelen är att antalet potentiella föroreningskällor ökar både under byggskedet och som en följd av den ökade exploateringsgraden.

Planen anger att dagvatten ska infiltreras på respektive fastighet. Så långt som möjligt bör hårdgjorda ytor undvikas. Naturområdena i gällande planer behålls.

Störningar - Buller

Trafiken på Eknäsvägen uppgår i planens västra del till ca 7700/9200 fordon per årsmedeldygn/somarmedeldygn (mätt 2009) och antas öka till ca 17900/19800 år 2030. I östra delen är trafiken något mindre. En bullerutredning har gjorts av Trivector i juli 2013.

Den grundas på årsmedeldygnstrafiken i västra delen för 2009 och 2030. Utredningen visar att ekvivalentvärdena är dimensionerande. Maximivärdena är förhållandevis låga. Utredningen visar också att inga byggnader får ekvivalentvärden över 65 dBA. Med nuvarande praxis kommer Trafikverket inte att bygga bullerskydd.

Väster om planområdet finns ett verksamhetsområde med bland annat sortering av massor (Vargbacken). Industribuller från denna verksamhet har mätts och beräknats av Norconsult 2010-01-20. Under vissa betingelser kan de allra västligaste delarna av planområdet komma att få högre buller än det av Naturvårdsverket rekommenderade värdet, 50 dBA dagtid, vardagar. Utredning om hur industribuller ska hanteras pågår för närvarande på riksnivå.

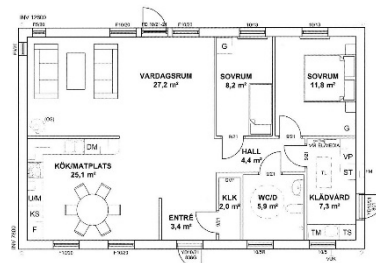
Planen förutsätter att ny bebyggelse och nya uteplatser skyddas mot buller orsakat av 2030 års trafikmängder. Beräknade gränsvärden för buller från denna trafik anges på plankartan och tydligare på en illustrationskarta. Detaljplanen innehåller bestämmelser som innebär att de sakliga motiven för riktlinjerna för trafikbuller tillgodoses för nya boningsrum och tillåter bullerplank för att skydda främst uteplatser. Då bebyggelsen är gles och behovet varierar har bestämmelserna utformats så att skyddsåtgärder, t ex bullerplank eller planlösning, kan ordnas för varje fastighet för sig. Bestämmelserna utgör inget hinder för att bullerskydd anordnas gemensamt för flera fastigheter. Nya bostadsbyggnader söder om och nära Eknäsvägen måste i många fall utformas med bullerokänslig norrfasad och med åtminstone delvis skärmade sidofasader för att uppfylla bestämmelsernas krav.

Bullerutredningen har särskilt studerat de bullerutsatta fastigheterna Brunn 1:463 och 1:464. Härvid har förutsatts planlösningar som har en tyst sida och att uteplatsen kan skyddas med plank. Sådana planlösningar finns också bland standardutbudet av småhus.



Smålandsvillan

Exempel på typhus som kan uppfylla bestämmelsens krav om ett fönster med högst 55dBA i boningsrum



Ekeforshus

Undersökningen visar att tomterna kan bebyggas utan att de bryter mot de föreslagna bestämmelserna om planlösningarna anpassas till det bullerutsatta läget och om uteplatserna skyddas med bullerplank. Med tanke på läget uppförs lämpligen "planken" åtminstone delvis i genomsiktligt material. Liksom för fastigheten Brunn 1:465 på andra sidan vägen kan plankhöjden begränsas till högst 2,5 m. Om planken kan göras lägre får det beräknas när det blir aktuellt med bygglov.

Utredning om hur industribuller ska behandlas pågår när planen upprättats. Den beräknade gränsen för nu rekommenderat gränsvärde, 50 dBA, 5 meter över mark har lagts in som information på plankartan.

Vid bedömning av bygglovsansökningar inom berörda fastigheter får hänsyn tas till vilka riktlinjer som då gäller för industribullret.

Elektromagnetisk strålning

En starkströmsledning har tidigare funnits söder om bebyggelsen. Denna har till största delen ersatts av en kabel i Gamla Brunnsvägen och i naturområdet norr om Brunn 1:397 – 1:446. Magnetfältet omkring kabeln är försumbar på grund av att dess ledningar ligger samlade och tar ut varandras magnetfält.

Enligt Vattenfall är strålningen invid transformatorstationerna (nätstationerna) vid normal belastning högst 0,2 mikrotlesla 2,5 meter från nätstationen. Kvarvarande luftledning finns väster om Brunn 1:446. Strålningen från denna anges vara som högst 0,4 mikrotlesla ca 3 meter ifrån ledningen och 0,2 ca 5 meter ifrån ledningen. All strålning ligger därmed inom tillåtna gränsvärden.

Bebyggelseområden

Bostäder

Dagens bebyggelse består av en blandning av fritidshusbebyggelse och åretruntbostäder som uppförts under olika tidsperioder. Husens utformning och gestaltning varierar vad avser storlek, färgsättning och byggnadsmaterial. Av de drygt 90 bebyggda fastigheterna är cirka 90 % permanentbebodda.



Några byggnader i området



Endast friliggande enbostadshus är tillåtna i planförslaget i enlighet med det aktuella bostadsbeståndet. Byggrätterna är uttryckta dels som största tillåtna byggnadsarea och dels som största tillåtna bruttoarea. Huvudbyggnader får uppföras i två våningar. Bestämmelserna ger möjlighet till 200 kvm byggnadsyta om bruttoarean begränsas till 320 kvm.

Komplementbyggnader får vara sammanlagt högst 60 kvm. Med komplementbyggnader avses uthus, garage och andra mindre byggnaden exempelvis förråd, trädgårdsväxthus, gäststuga, bastu och båthus. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 m. Byggnader ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns mot annan fastighet och minst 6 m från gräns mot gata. Källare får inte utföras.

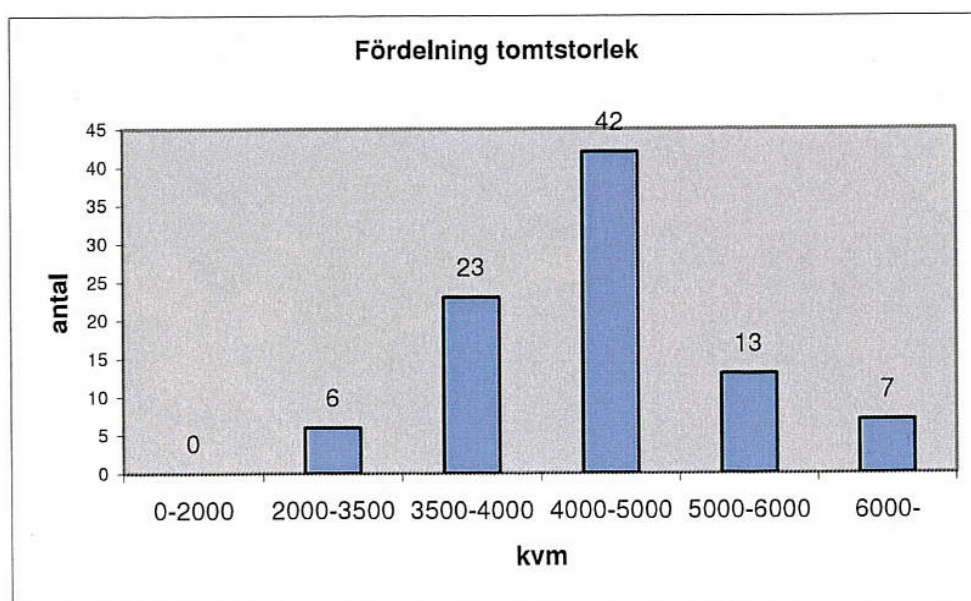
Delar av många fastigheter är svåra att bebygga på grund av starka lutningar och i några fall att de är vattensjuka. Planen undantar inte dessa områden från bebyggelse utan lämplig placering får bedömas vid projektering och bygglovsprövning.

Planen anger inte högsta byggnadshöjd på grund av områdets kuperade terräng, planens intention med detta är att byggnaden ska kunna placeras med hänsyn till den kuperade terrängen. Byggnadshöjden ska dock anpassas så att byggnaden ej skymmer grannfastighetens utsikt. På fastigheterna Säby 1:135, Säby 1:149 och Säby 1:91 ska byggnadshöjder över 7 meter undvikas för att utsikten från Återvallsträsket inte ska påverkas negativt.

Det utsatta läget på vattentäkten ställer också krav på bebyggelsen i området. Omålad koppar och zink tillåts inte utvändigt på nya byggnader. Hårdgjorda ytor bör begränsas eller förses med oljeavskiljning.

Befintliga fastigheter för bostadsändamål

Fastigheterna är stora, i huvudsak mellan 3500 och 5000 kvm. Sex fastigheter är mindre än 3500 kvm. Många av befintliga huvudbyggnader är placerade på fastigheternas inre delar.



De stora tomterna utgör ett naturligt utjämnningssystem för dagvatten och bidrar till att bevara karaktären i området. Inga nya fastigheter för bostäder tillåts.

Vissa delar av planområdet har undantagits från ny bebyggelse. Det avser förgårdsmark mot gata och området närmast stranden på Återvallsträsket. Begränsande bestämmelser för boningsrum gäller också med hänsyn till buller.

Friluftsområde

I planområdet finns ett friluftsområde (N-område) med uthyrningsstugor och serviceanläggningar som nu drivs av Svenska Friluftsföreningen. Föreningen äger också Brunn 1:450 som i gällande plan är avsedd för bostäder. Föreningen har en skötselplan för området där viss trädfällning ingår.



Övernattningsstuga

I planen införlivas Brunn 1:450 i N-området. Föreningen avser att där uppföra ny servicebyggnad(er) som har anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Inom område betecknat med e₃ får endast övernattningsstugor om högst 20 kvm med tillhörande veranda om högst 10 kvm byggas. Det totala antalet stugor på området får inte överstiga 35, vilket är vad som finns vid planens upprättande. Byggrätt motsvarande befintliga komplementbyggnader ges också i planen. Strandskyddet avses bibehållas inom berörd del av området. Planen ger inte rätt till ny bebyggelse, men tillåter att byggnader byts ut.

Offentlig service

De närmste skolorna är Brunns skola (F-9) och Fågelviks skola (F-5). I närheten av området finns också flera förskolor. I Gustavsberg finns bibliotek, fritidsgård, vårdcentral, folktandvård, vårdboende och servicelägenheter mm.

Kommersiell service

I Brunn centrum finns livsmedelsaffär, bensinstation och ett mindre matställe. Ett rikt utbud av kommersiell service finns på Värmdö Marknad och i Gustavsberg centrum.

Tillgänglighet

Vägarnas bredd och utformning gör att tillgängligheten är begränsad. Separata gång- och cykelvägar saknas vilket gör att framkomligheten för oskyddade trafikanter, speciellt för barn och för personer med nedsatt rörelseförmåga, är bristfällig.

Många bostadsfastigheter är mycket kuperade. Tillgängligheten för dessa bedöms vid bygglövsprövningen.

Planen bekräftar gällande fastighetsgränser omkring Gamla Brunnsvägen vilket innebär att gatumarken är 9 á 11 meter. Bredden medger anläggande av gångväg intill körbanan.

Friytor

De stora fastigheterna och områdets läge nära skog medför att behovet av friytor för lek och rekreation är tillgodosett.

Vattenområdet

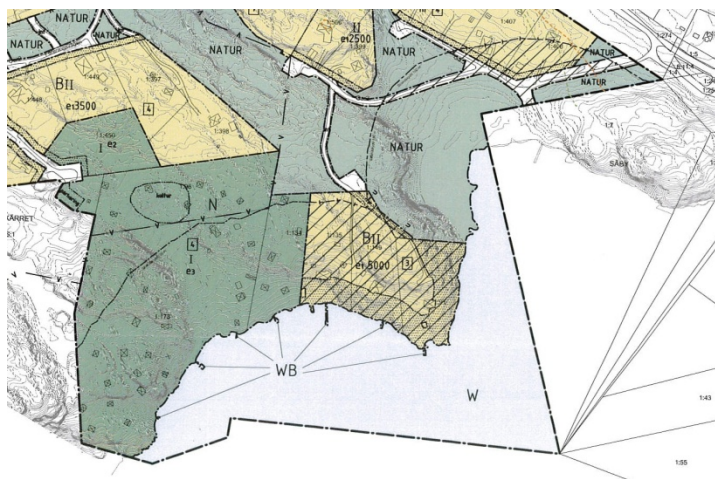
Båtar och fordon med förbränningsmotorer får, enligt vattenskyddsbestämmelserna, inte förekomma i Återvallsträsk.

Vattenområdet får inte bebyggas. Befintliga bryggor bekräftas och får underhållas. Inga nya får byggas.

Strandskydd

Upphävande

Strandskyddet har i beslut av länsstyrelsen 2014-05-26 upphävts på kvartersmark för bostadsändamål och för berörd gatumark. För friluftsområdet och vattenområdet [skall](#) strandskyddet ligga kvar. Dispens kan ges för ev. utbyte av byggnader inom N-området och för underhåll av befintliga bryggor enligt bestämmelserna för vattenskyddsområdet.



Gällande strandskydd på land 100 m. Strandskyddet har upphävts inom skräfferad kvarters- och gatumark.

Värdefull vegetation och topografi finns både inom naturmarken och inom det södra bostadskvarteret. Dessa avses skyddas genom att utökad lovplikt för markarbeten införs.

Särskilda skäl för upphävande

Områdena har redan tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Gator och trafik

Gatunät-, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet nås via och gränsar till Eknäsvägen (väg 646). Eknäsvägen är en statlig väg som går mellan Brunn centrum och Eknäs. Infart till området sker via Porsängsvägen, Gamla Brunnsvägen och Gröndalsvägen. Gröndalsvägen och Gamla Brunnsvägen fungerar som uppsamlingsvägar. De har ett körfält och med mötesplatser som ligger tätt. Farthinder i form av gupp finns där det behövs för att hålla ner hastigheten.

Vintertid plogas körfält och mötesplatser. Gångtrafikanter är hänvisade till den plogade ytan.



Gamla Brunnsvägen



Gamla Brunnsvägen vintertid

Planförslaget behåller alla vägar som finns idag och ger möjlighet till vissa förbättringsåtgärder i form av vägbreddning och vändplaner.

Korsningen Gröndalsvägen - Eknäsvägen har idag dålig sikt och behöver åtgärdas för att bli trafiksäker. Möjlighet ges i planen att förbättra utfarten genom att bredda på den mark som tillhör Brunns fastighetsägarförening. Planen medger också att en vändplan kan anläggas om utfarten stängs.

Skyddsbestämmelserna för vattentäkten innehåller bestämmelser för gatuunderhållet.

I huvudsak utanför planområdet finns separat GC-väg norr om Eknäsvägen från Brunn till Fågelviksvägens västra anslutning. Fortsatt utbyggnad till Återvall planeras. På sikt avses gång- och cykelväg byggas ut ända fram till Björkvik.

Kollektivtrafik

Eknäsvägen trafikeras av bussar som har hög turtäthet. Med buss nås Gustavsbergs centrum på ca 10 minuter och Slussen på drygt 30 min. Tre busshållplatser finns intill planområdet utefter Eknäsvägen. Östra delen av planområdet nås bäst från Återvalls hållplats öster om planområdet. Bostadsfastigheterna har som längst ca 700 meter till busshållplats.

Turtätheten på busstrafiken på Eknäsvägen förväntas öka då ökad permanentning av sommarstugor sker utefter vägarna mot Eknäs och Björkvik.

Parkering

Inom planområdet sker parkering på respektive fastighet. Utanför planområdet finns infartsparkering i Brunns centrum.

Friluftsområdets nuvarande parkering inom Enkärret s:1 bekräftas i planen.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Inom området finns idag enbart enskilda brunnar och avlopp.

Samtliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Ledningsnätet är tänkt att byggas ut med konventionellt system med självfall. I vissa fall måste LTA (tryckavloppssystem) med separat pump för respektive fastighet byggas ut. Kommunens ledningar kommer i huvudsak att förläggas i vägområdet och i ett område markerat med "u" i detaljplanen. Plats anvisas i planen för en tryckstegringsstation för dricksvatten för att i framtiden kunna garantera vattentryck även till högt belägna fastigheter. Omedelbart utanför planområdets norra gräns i dess östra del planeras ytterligare en tryckstegringsstation som ska betjäna planområdet.

Dagvatten

Anvisningarna i dagvattenutredningen, WRS 2010-07-09, rev 2013-10-31, ska så långt rimligt följas. Se även Hydrologi och Vatten och spillvatten ovan.

Bestämmelse om LOD införs. Dessutom utökas marklovplikten bl a i syfte att främja en god dagvattenhantering. Ett riktmärke är att inte mer än 10 %, högst 15 % av tomtytan är hårdgjord.

Värme

Varje fastighet ordnar sin egen värmeförsörjning. I dag används huvudsakligen olja eller el, ibland kombinerat med vedeldning.

Det är önskvärt att användningen av förnyelsebara energikällor ökar inom planområdet. Borrning för utvinning av bergvärme kräver dispens från föreskrifterna för vattenskyddsområdet.

El

Vattenfall Eldistribution svarar för områdets ledningsnät för el. En starkströmskabel finns i Gamla Brunnsvägen.

Befintliga nätstationer och liknade bekräftas med E-område i planen. Två u-områden införs för befintliga kablar på kvartersmark.

Avfall

Hämtning av hushållssopor sker normalt utefter gatan vid respektive fastighet. Två kärl behövs vid varje fastighet för insamling av matavfall och annat hushållsavfall. Vändplatser ska ha en diameter på 18 meter för att undvika trafikfarliga backningsrörelser.

Två små säckgator har mindre vändplatser. I dessa fall illustrerar planen möjliga platser för uppsamlingskärl på gatumark vid närmaste större gata.

Närmaste återvinningscentral finns i Brunn centrum, cirka 1,2 km från planområdet. Denna kommer dock att avvecklas och flyttas till Ekobacken vid Värmdö marknad i samband med utveckling av Brunn centrum.

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

Sociala frågor

Genom att byggrätten ökar ges möjlighet för flera barnfamiljer att bosätta sig i området. De stora tomterna, närheten till naturen och goda bussförbindelser ger goda uppväxtmöjligheter för barn och ungdomar. Tillgängligheten för funktionshindrade bedöms vid bygglovsprövning av nya byggnader.

Administrativa frågor och genomförande

Planen upprättas enligt ÄPBL (1987:10).

Huvudmannaskap

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats kan omfatta gator, gång- och cykelvägar, parker, naturmark och liknande. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för de olika anläggningarna samt bekostar anläggande samt drift och underhåll av allmän platsmark. Huvudmannaskapet kan antingen vara kommunalt eller enskilt. Man kan inte enligt äldre plan- och bygglag, ÄPBL, blanda kommunalt och enskilt huvudmannaskap i en detaljplan. Enligt ÄPBL ska kommunen vara huvudman inom områden med detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat.

Brunns fastighetsägareförening äger och förvaltar naturområdena, NATUR i detaljplanen.

Huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet ska vara enskilt. Det enskilda huvudmannaskapet i denna plan innebär att vägnätet ingår i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av Brunns vägförening.

De särskilda skäl som finns för att föreslå enskilt huvudmannaskap för planområdet är att Värmdö kommun, med sin bakgrund som tidigare huvudsakligen landsbygd och bebyggelse med fritidshus, har en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder mycket konsekvent i hela kommunen förutom ett fåtal områden, till exempel centralorten Gustavsberg.

För närvarande är en policy för huvudmannaskapet för allmän plats inom kommunen under framtagande. Inriktningen för arbetet med denna policy är att huvudmannaskapet inom de olika bostadsområdena även fortsättningsvis ska vara enskilt. I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden. Planområdet för Gamla Brunnsvägen m fl ingår dessutom i ett större område med enskilt huvudmannaskap och det förekommer inte heller någon genomfartstrafik genom området.

För vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark blir kommunen huvudman.

Genomförandebeskrivning

Övriga administrativa frågor och genomförandefrågor behandlas i separat genomförandebeskrivning.

3. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Förändringarna kommer inte att innebära buller för ny bebyggelse eller utsläppsvärden över gällande riktlinjer.

Den ökade byggrätten innebär något bättre hushållning med mark. Möjlig förtätning begränsas dock av hänsyn till vattentäkten. Effekten på sociala frågor som de om barn och jämställdhet är svår att förutsäga. Närheten till andra människor, till natur och kollektivförbindelser borde vara positiva.

Planen inför bullerbestämmelser, vilket på sikt bör medföra åtgärder så att färre blir störda av buller trots att trafiken på Eknäsvägen väntas öka.

Planen ger möjlighet till ökad trafiksäkerhet genom att en utfart mot Eknäsvägen kan stängas. Planen bibehåller samma vägområde på Gamla Brunnsvägen och Gröndalsvägen som i gällande planer vilket medger möjlighet till att anlägga separat gångväg.

Planområdet kommer att förses med kommunal vatten- och avloppsförsörjning. Trots att planen medger ökad byggrätt kommer genomförandet av planen att innebära en minskning av riskerna för att grundvattentäkten förorenas.

Bibehållande av de stora bostadsfastigheterna och lovplikt för trädfällning bör innebära att områdets karaktär och landskapsbild påverkas i begränsad utsträckning.

4. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samrådsförslaget har utarbetats av samhällsplanerare Anine Alexandersson och exploateringsingenjör Sara Bolander.

Utställningsförslaget har utarbetas under ledning av planarkitekt Helena Gåije, med biträde av planarkitekt Linn Grönlund, i samarbete med arkitekt SAR/MSA Claës Breitholtz för plankarta och beskrivning och med lantmätare Åsa Vikdahl (Structor FM Projektutveckling AB) för genomförandebeskrivningen. Dessa har biträttats av Johanna Danielsson (VA-frågor) och Lars Kustus (trafikfrågor).

Värmdö 2014-08-06

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Helena Gåije
Planarkitekt