



Handläggare
Paula Rönnbäck
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/351

Kommunstyrelsens planutskott

Planbesked för Eknö 1:535, bostadsbebyggelse i Sandhamn

Förslag till beslut

1. Negativt planbesked för detaljplaneläggning av Eknö 1:535 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 del av fastighet Eknö 1:535 med 25–30 friliggande villor och en avsaltningsanläggning som ska försörja bostäderna med vatten. Att basera hela vattenförsörjningen på avsaltat havsvatten bedöms inte vara en långsiktigt hållbar lösning.

Hela det ansökta område ligger inom strandskyddat område som får bebyggas endast om särskilda skäl föreligger. Några skäl för upphävande av strandskydd bedöms inte finnas.

Ansökan bedöms strida mot riksintressen i 3 kap 3 och 6 §§ miljöbalken för natur- och friluftsliv och för kulturmiljövård 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. Naturinventeringar visar att området hyser skyddsvärda arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen.

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



Aktuell plats på Sandön markerat med rött.

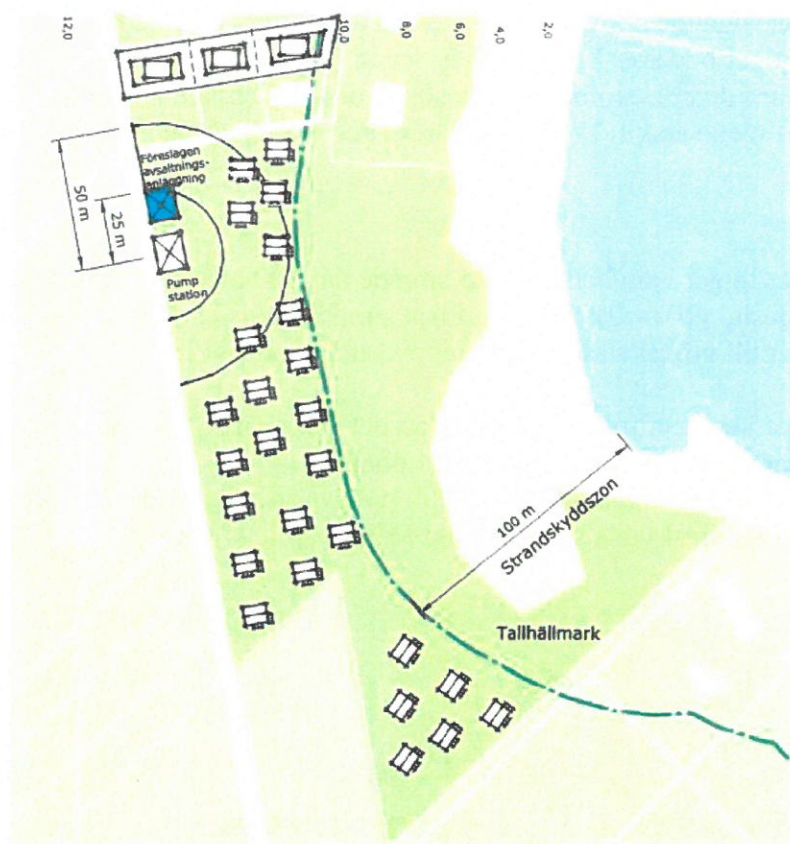


Området för planbesked med röd avgränsning.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser planbesked för att detaljplanelägga del av fastighet Eknö 1:535, den aktuella delen av fastigheten är belägen söder om Sandhamns by. Exploateringsförslaget innebär 25 – 30 friliggande villor och en avsaltningsanläggning som ska försörja bostäderna med vatten. Byggnaderna placeras utanför en radie på 100 meter från stranden. Husen planeras att byggas med traditionella material och placeras omsorgsfullt i den glesa hållmarksskogen så att merparten av de stora tallarna kan bevaras.

I ansökan anges att en trädinventering har gjorts på en provarea som visar att det finns 15-20 stora tallar per 1000 kvm. Det anges att endast 1-2 stora tallar behöver tas bort för varje hus och över 95 % av de stora tallarna bevaras.



Skiss tillhörande ansökan om planbesked.

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 söder om 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 riksintressena.

Området belastas även av riksintresse för totalförsvarets Korsö skjutfält, avseende både omgivningspåverkan och särskilt behov av hinderfrihet.

Översiktsplan 2012-2030

I översiktsplanen (ÖP) ges följande rekommendationer för Sandhamn utveckling: vid planering prioriteras fastboendes möjligheter, Sandhamn utvecklas för åretrunt boende med bland annat med hyresbostäder, service och hamnverksamhet.

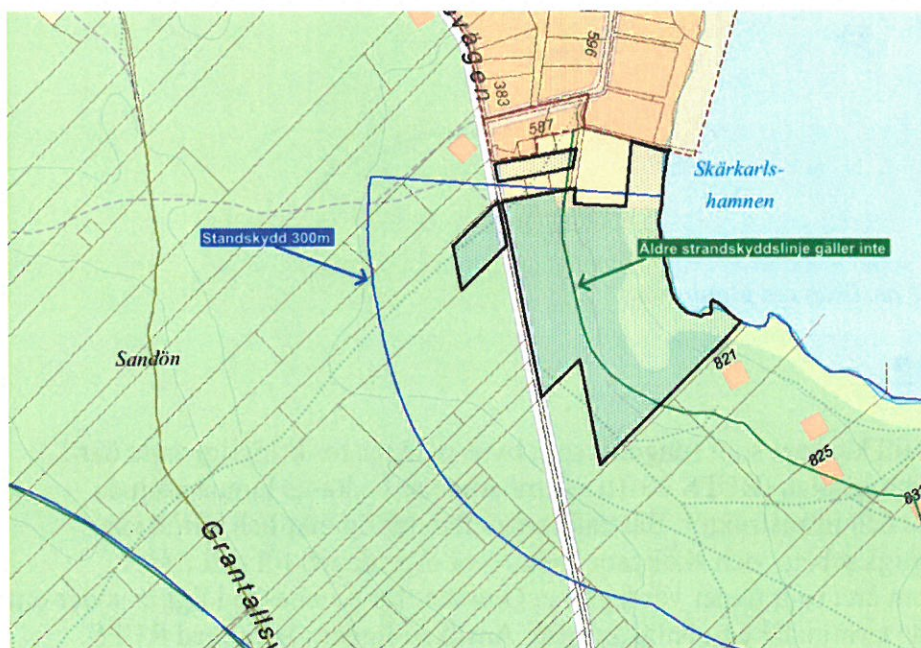
Enligt ÖP ska ny sammanhängande bebyggelse planeras i anslutning till Sandhamns by så att sand- och skogsbiotoper bevaras. Vidare anges det att större sammanhängande grönområden och grönkilar inte bör exploateras. Ansökan om planbesked innebär avsteg från översiktsplanens riktlinjer, särskilt i fråga om föreslagen exploatering av sand- och skogsbiotop.

Strandskydd

Platsen som ansökan avser ligger i sin helhet inom område där 300 meter strandskydd råder enligt Länsstyrelsebeslut (2014-01-21) om utökat strandskydd. I kommunens översiktsplan har förslaget till utökat strandskydd redovisats sedan 2012.

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.

Bedömningen är att det finns inget särskilt skäl till att upphäva strandskyddet och att föreslagen plan motverkar strandskyddets syfte enligt MB 7 kap 13-18 §§.



Gällande strandskydd om 300 meter illustreras med blå linje, den gamla strandskyddslinjen om 100 meter illustreras med grön linje.

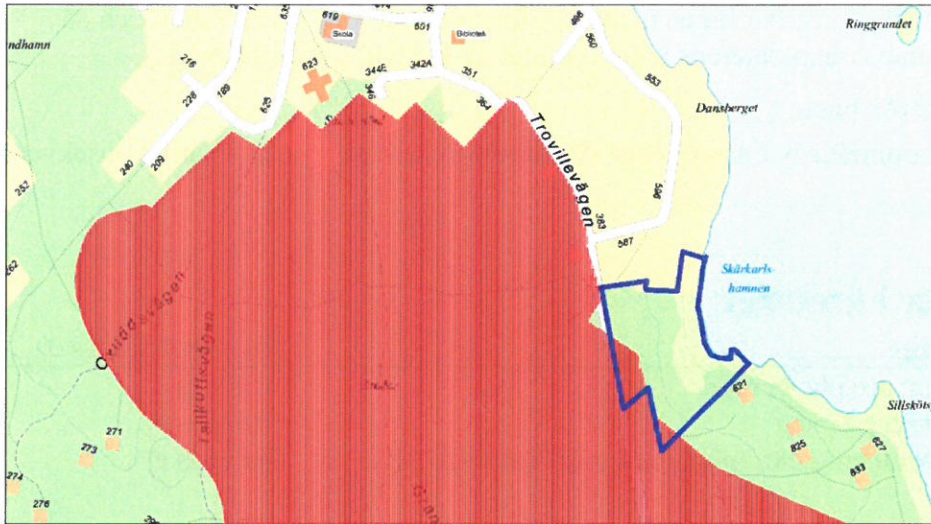
Grundvatten och avsättning av havsvatten

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 människors hälsa. (Dricksvattenprojekt, bygg- och miljökontoret 2012).

Natur

Mindre delar av området för planbeskedet 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 arter av 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.

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 stugor 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.

**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	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Ansökan om planbesked	Bilaggs
2	Naturreservatsplan	Bilaggs ej
3	Dricksvattenprojekt, bygg- och miljökontoret 2012	Bilaggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

Sökande

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef