

SPN 2013-03-05

## GRANSKNINGSREDOGÖRELSE

### Värmdö kommun

Områdesbestämmelser för Barnvik har varit ute på granskning från 2013-01-03 – 2013-01-24. Förslaget har kungjorts och information om granskningen skickades ut till dem som berörs av planförslaget och att handlingarna fanns att ta del av på Kommuntorget och på kommunens hemsida.

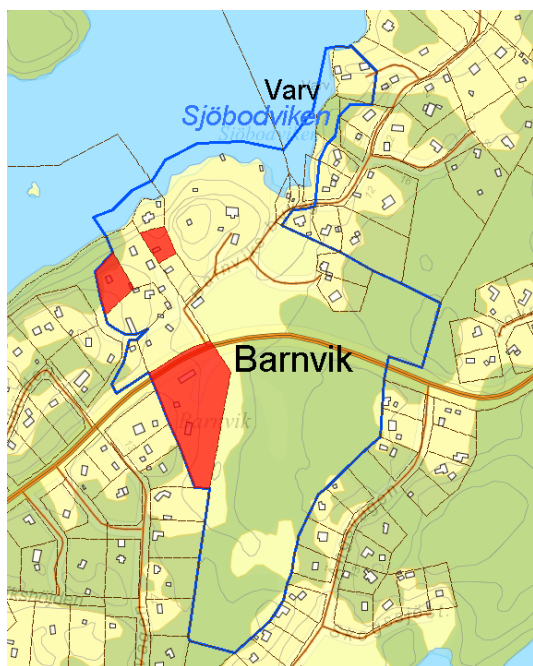
Totalt har 7 yttranden inkommit under samrådstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare. Totalt har 78 sakägare berörts, varav 12 är direkt berörda av bestämmelsen.

Del A redovisar myndigheters yttranden i del B redovisas samtliga sakägares yttranden i sin helhet eller sammanfattade beroende på omfattning.

Bilaga 1 är en karta som redovisar de fastigheter som inkommit med synpunkter.

### Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighets-beteckning	Datum
a.	Länsstyrelsen		2013-02-08
b.	Lantmäteriet		2013-02-xx
c.	Trafikverket		2013-02-xx
d.	SL		2013-02-xx
e.	Charlotte och Kerstin Arnör	Barnvik 1:102	
f.	Anders och Lillemor Gullander	Barnvik 1:47	2013-02-xx
g.	Björn och Lars Lindstaf	Barnvik 1:66	2012-02-xx



*Fastigheter vars fastighetsägare som lämnat synpunkter har markerats med rött.*

SPN 2013-03-05

## **A. Samlad beskrivning av frågor inkomna från myndigheter.**

### **A 1 länsstyrelsen**

Ett förslag till områdesbestämmelser, upprättat i oktober 2012, har varit föremål för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Områdesbestämmelserna syftar huvudsakligen till att säkerställa att samhällsutvecklingen i utpekade områden sker med beaktande av de kulturvärden som finns i form av äldre bebyggelse och bebyggelsemiljöer.

Länsstyrelsen har i tidigare yttrande, daterat den 30 juli 2012, framfört synpunkter angående bl.a. att vissa bestämmelser behöver preciseras, att hänsyn behöver tas till naturvärden och vissa synpunkter av formell karaktär.

Länsstyrelsen anser att de tidigare framförda synpunkterna i allt väsentligt har tillgodosetts på ett bra sätt.

I detta sammanhang önskar Länsstyrelsen uppmärksamma att det i andra ärenden har diskuterats i vilken mån det är möjligt att utöka lovplikten för skogsplantering med områdesbestämmelser. Enligt Länsstyrelsens uppfattning kan det ifrågasättas om PBL ger stöd för införandet av marklovplikt genom områdesbestämmelser i den omfattning som kommunen nu föreslår.

Av 9 kap. 13 § PBL framgår att möjligheten att införa marklovplikt begränsas till sådana områden som är avsedda för bebyggelse eller utgör skyddszon kring särskilda anläggningar som kräver ett skydds- eller säkerhetsområde, som anläggningar för försvaret och t.ex. kärnkraftverk. Hur begreppet bebyggelse ska förstås framgår av 1 kap. 4 § PBL. Mot denna bakgrund anser Länsstyrelsen att bestämmelsen om utökad lovplikt för skogsplantering i princip bör begränsas inom det område som idag utgör bebyggelse, dvs. i huvudsak till det område som på kartan har betecknats med gles röd skraffering.

#### ***Kommentar***

*Kontoret tackar för länsstyrelsens synpunkter. Angående marklov för skogsplantering avser kontoret att ta bort den lovplikten.*

### **A 2 Lantmäteriet**

Lantmäteriet har tagit del av områdesbestämmelsernas granskningshandlingar och har inget att erinra.

Lantmäteriet vill dock framföra att man inte har fått del av någon fastighetsförteckning.

Muntliga diskussioner angående områdesbestämmelsernas eventuella konsekvenser för fastighetsbildning har förts med handläggare på samhällsbyggnadskontoret.

#### ***Kommentar:***

*Kontoret har noterat lantmäteriets synpunkter. Fastighetsförteckning bifogas antagandehandlingarna.*

SPN 2013-03-05

### **A 3 Trafikverket**

I yttrandet i samrådsskedet ansåg Trafikverket att väg 222 bör undantas det utpekade området. Det är mycket positivt att kommunen har hörsammat synpunkten och att vägområdet undantagits från områdesbestämmelserna. I bestämmelserna finns dock angivet att framtida utbyggnad av anläggningar såsom väg- och cykelbana, bullerplank etc. ska utformas på ett sätt som är anpassat till miljön och landskapsbilden. Trafikverket har inget att erinra mot en sådan skrivning.

#### ***Kommentar:***

*Kontoret tackar för trafikverkets synpunkt.*

### **A 4 SL**

Trafikförvaltningen har inga synpunkter utöver de som framförde under samrådet.

#### ***Kommentar:***

*Kontoret har noterat trafikförvaltningens synpunkter.*

## **B. Samtliga sakägare yttranden i sin helhet eller sammanfattade.**

### **B1 Barnvik 1:102**

Hej,

Refererande till samtal med Susanna Eschricht onsdag 16 januari.

Som vi påtalade per telefon så är vi mycket glada över förslaget till områdesbestämmelser. Vi har dock två synpunkter att framföra:

1. På kartan över byggnader så har vår komplementbyggnad lillstuga klassats som k 1 trots att den är uppförd så sent som 1982 vilket framgår av bygglovhandlingarna. Huset är en timrad byggsats vilken vi senare satt upp stående panel på. Se bifogat foto. Jämfört med andra komplementbyggnader på fastigheterna 1:101 och 1:103 vilka också är av moderna datum så är dessa klassade k 2 eller inte klassade alls. Vi yrkar på att klassningen på vår lillstuga ändras.

2. På samma karta saknas däremot vår bod vilken sannolikt är uppförd runt sekelskiftet. Denna ligger på 1:3 mark, på östra sidan av tillfartsvägen, som vi arrenderar. Denna byggnad tycker vi bör klassas och föras in på kartan, då den i högre grad än lillstugan tillhör den kulturhistoriska miljön i byn. Se bifogat foto.

#### ***Kommentar:***

*Kontoret tackar för synpunkter och har i samråd med fastighetsägarna justerat handlingarna.*

### **B2 Barnvik 1:47**

Förutom tidigare framförda synpunkter (2012-07-14) som vi hänvisar till så har vi ytterligare synpunkter. Den inre delen av fastigheten Barnvik 1:47 bör undantas från området som benämns "Jordbruksmark/före detta jordbruksmark. Ny bebyggelse är olämplig med hänsyn till allmänna intressen". Däremot kan det fortfarande ligga kvar inom området som skall anpassas till områdets kulturhistoriska värden. Bakgrunden är att för den delen av fastigheten har förhandsbesked lämnats för uppförande av enbostadshus, Dnr 2010.824. Den största delen av det området ligger dessutom avskilt från den öppna ängsmarken och avgränsat med en bergsklack och dunge. Det vore därför lämpligt att denna del tomten tydliggörs genom att skalfreningen tas bort men att den fortfarande finns kvar inom områdesbestämmelser i övrigt. Det skulle se märkligt ut om kommunen genom områdesbestämmelser säger en sak och sedan beviljar bygglov för samma del av fastigheten. Dessutom så finns det redan två mindre hus på denna del som också bör ritas in på kartan.

SPN 2013-03-05

**Kommentar:**

*Kontoret har noterat synpunkterna. Gränsen för jordbruksmark, före detta jordbruksmark har ändrats i antagandehandlingarna. Förhandsbeskedet var okänt av handläggare. Kontoret vill dock informera om att tiden för förhandsbeskedet löper ut 2013-06-21 Den nya byggnaden ska placeras och utformas enligt hänsynsbestämmelsen. Områdets karaktärsdrag ska vara vägledande. Bygglovs handläggning ska göras i samråd med kommunantikvarie.*

**B3 Barnvik 1:66**

Fastighetsägaren yrkar på att en befintlig byggnad på fastigheten ska undantas från områdesbestämmelserna och att även huvudbyggnadens varsamhetskrav ska tas bort. Fastighetsägaren menar att byggnaden saknar kulturhistoriskt värde och på flera sätt skiljer sig från övrig äldre bebyggelse i Barnviks by.

**Kommentar:**

*Kontoret har noterat synpunkterna. Inom bestämmelseområdet ingår flera byggander som inte har ett utpekat kulturhistoriskt värde. Huvudbyggnaden på fastighet 1:66 har bedömts i den kulturhistoriska inventeringen ha ett visst kulturhistoriskt värde genom att den representerar 50-talets fritidshusbebyggelse och utgör en årsring inom området precis som sammarvillorna från förra sekelskiftet. En kulturhistorisk bebyggelseinventering kan endast utgå från befintlig miljö och bebyggelse. Att byggnaden har ett visst kulturhistoriskt värde innebär inte att dess exteriör är skyddad, ej heller fastställer bestämmelsen rivningsförbud. Eventuellt rivningslov ska dock prövas. För att tillmötesgå fastighetsägaren och att på så vis tydliggöra för denna, tas varsamhetsbestämmelsen bort på huvudbyggnaden. Dock är det särskilt viktigt att eventuell ny byggnad anpassas till områdets karaktär, då fastigheten ligger i direkt anslutning till den ursprungliga bykärnan. En sådan s.k. hänsynsbestämmelse gäller generellt, även utanför planlagt område, men blir genom områdesbestämmelsen tydligare formulerad. Placering och utformning av ny bebyggelse återfinns i 2 kap. 6 §. PBL. Vid eventuell framtida bygglovprövning ska områdets karaktärsdrag vara vägledande. Samråd ska ske med kommunantikvariern. Vid bygglovprövningen prövas även andra frågor såsom anslutning till vatten- och avlopp, vägnät och bebyggelsens lämplighet i förhållande till trafikbuller. Strandskyddet ligger kvar i området och påverkas inte av områdesbestämmelserna.*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET, VÄRMDÖ KOMMUN

Mats Hellberg  
Planchef

Susanna Eschricht  
Planhandläggare