



Handläggare
Sten Hammar

Diarienummer
14SPN/0031

Datum: 2014-05-14
Handläggare: Sten Hammar
Samhällsbyggnadskontoret/Planenheten
E-post sten.hammar@varmdo.se

Ansökan om planbesked för del av Västerby 5:60 på Nämndö

Förslag till beslut

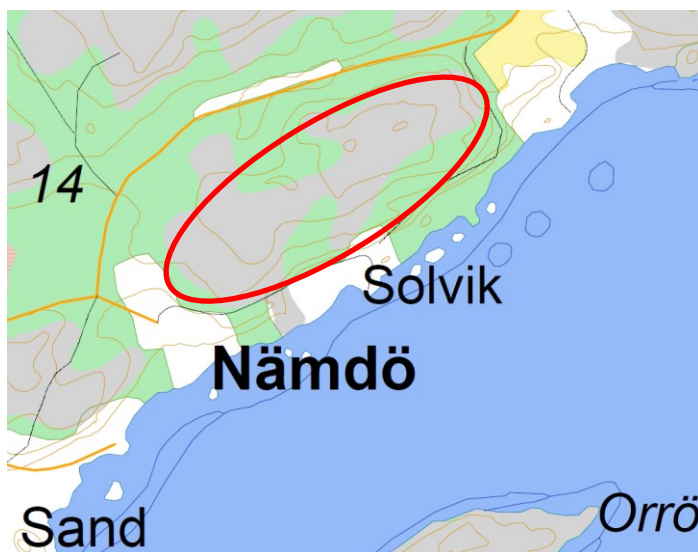
1. Ansökan om planbesked för planläggning av del av Nämndö 5:60 bifalles med förbehåll att exploateringen omfattning ska begränsas och exploateringen ska anpassas till kulturmiljö, naturvärden och strandskydd.
2. Avgiften för planbeskedet är 31 080 kr för s.k. stor åtgärd som kan innebära betydande miljöpåverkan enligt plantaxa 2014. Faktura skickas separat.

Beslutsnivå

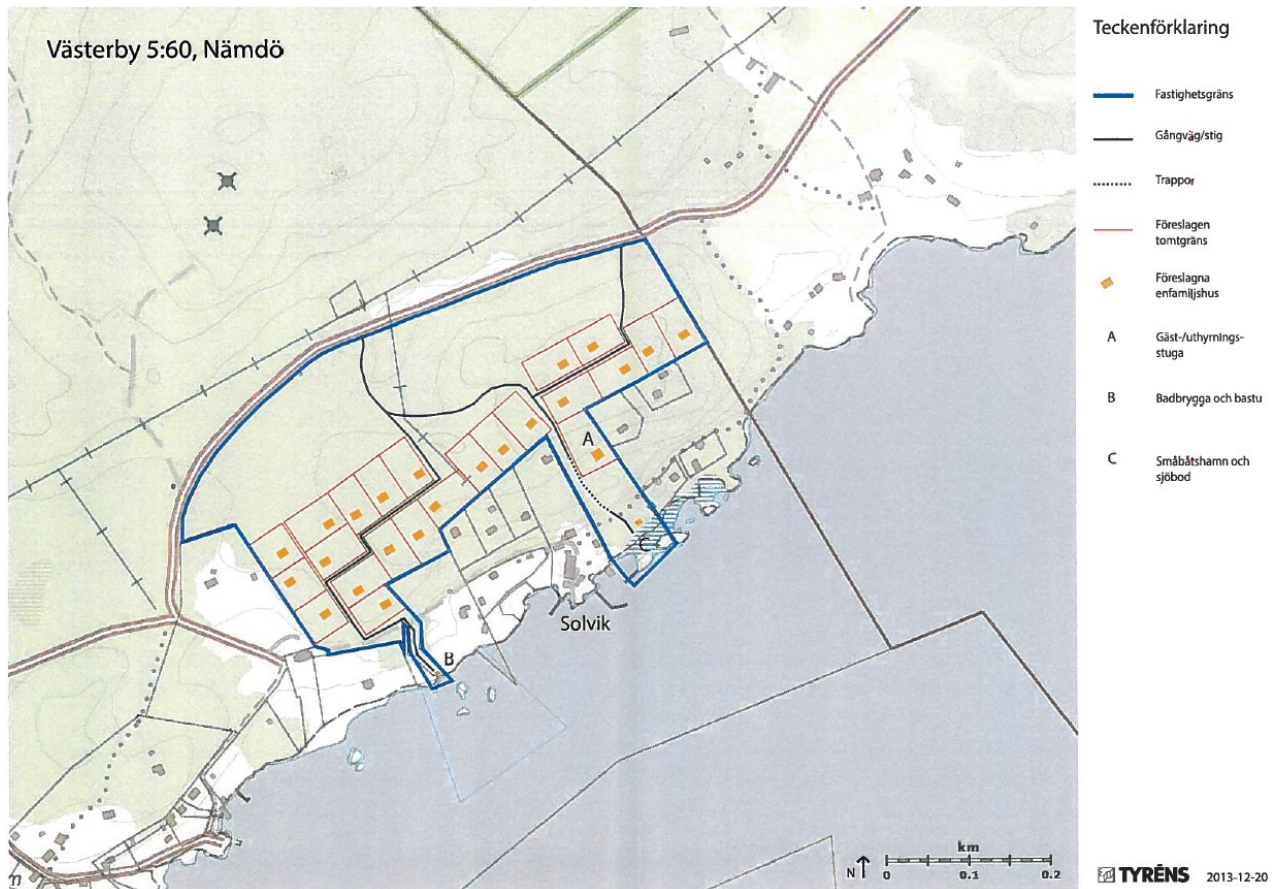
Samhällsplaneringsnämnden.

Sammanfattning

Ägarna till Nämndö 5:60 har inkommit med ansökan om en ny detaljplan för ett 20-tal tomter. Ansökan överensstämmer i huvudsak med kommunens översiktsplan men strider mot riksintresse för turism och friluftsliv. Grannar i området har lämnat synpunkter på exploateringen. Dessa synpunkter behöver hanteras i det fortsatta planarbetet. Exploateringen bedöms behöva minskas i omfattning till 5-10 byggrätter, och anpassas till kulturmiljö, naturvärden och strandskydd.



Karta 1. Översiktskarta med den föreslagna exploateringen markerat i rött.



Karta 2. Förslag till exploatering enligt ansökan.

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Ansökan om planbesked för ett 20-tal tomter för enbostadshus har lämnats in till kommunen i januari 2014.

Området ligger på Nämndös östra sida och ansluter till befintlig bebyggelse vid Solviks brygga. Naturmiljön består av hållmarker och gles skogsmark på en bergig höjd ca 100 - 300 meter från stranden. Området är inte tidigare planlagt.

Värmdöbostäder har sedan tidigare ett uppdrag från kommunfullmäktige att utveckla hyresrätter i ett område vid Sands brygga ca 1000 meter sydväst om den nu sökta exploateringen. Detta uppdrag har inte utvecklats vidare.

Ansökan

Ansökan innehåller en beskrivning av projektet och en översiktlig analys av vattenresurserna i området. Ansökan omfattar 22 nya tomter med byggrätter för enfamiljshus på ca 130 m². Ett större gästhus föreslås också ca 100 meter från stranden. Gemensamhetsanläggningar föreslås för vatten och avlopp samt för två områden för sjöviste vid stranden. Sjövistena omfattar ett område med badbrygga och bastu och ett område med småbåtshamn och sjöbod.

Synpunkter från grannar

Ett 20-tal grannar i Solviksområdet har i januari 2014 lämnat synpunkter på exploateringen i ett brev till kommunen. Grannarnas synpunkter i sammanfattning:

- Den höga exploateringsgraden skulle förändra karaktären på området.
- Avverkning och nya byggnader kommer att förändra horisontlinjen.
- Sprängningar för ledningar och ny bebyggelse riskerar att påverka brunnar i området.
- Ny bebyggelse och båtplatser vid stranden kommer att påverka grannfastigheter.
- Slitaget kommer att öka på den enskilda vägen förbi kyrkan.
- Stigen öster om affären är inte tillgänglig för allmänheten.
- Inga kontakter har tagits med fastighetsägarna i Solvik.

Allmänna intressen

Kommunens översiktsplan

Riktlinjer för ny bebyggelse i kommunens översiktsplan

Kommunens översiktsplan 2012-2030 rekommenderar att utvecklingen i skärgården koncentreras främst till de större öarna där service finns och att bebyggelse utvecklas i befintliga bybildningar.

Övriga rekommendationer i översiktsplanen som berör området:

- Förtätning av bebyggelse medges för att underlätta för permanent boende i byarna Sand och Solvik samt Bunkvik
- Strandskyddet minskas till 100 meter vid Solvik.
- Bebyggelsen anpassas till platsen, sprängning och fyllning bör undvikas.

Riksintressen

Området ingår i 4 kap 1, 2 och 4 §§ Miljöbalken med utpekade riksintressen p.g.a. sina natur- och kulturvärden samt för friluftsliv och turism. Inom detta område får privat fritidsbebyggelse endast tillkomma som kompletteringar till befintlig bebyggelse.

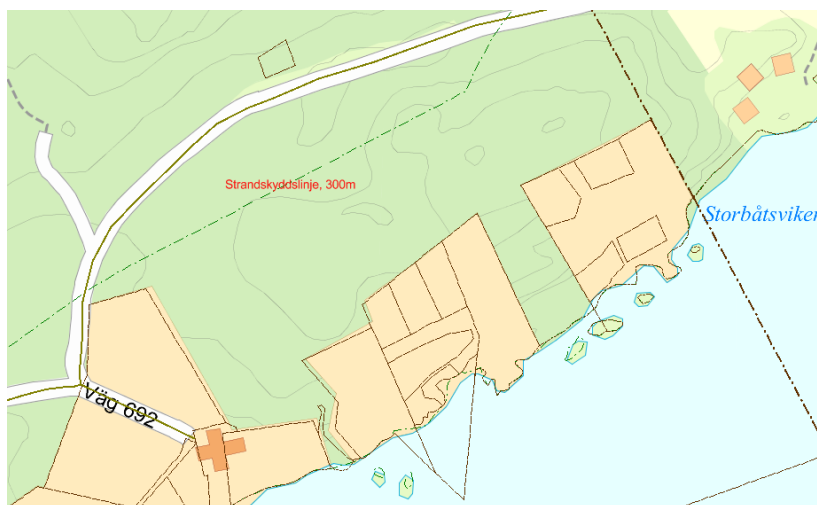


Bild 1. Strandskyddslinjen. Inom området gäller utökat strandskydd 300m.

Strandskydd

Inom området gäller idag utökat strandskydd, 300 m. En översyn av strandskyddet pågår. Detta bedöms innebära att från 2015 gäller 100 meter strandskydd i området. Enligt ansökan planeras småbåtshamn och sjöbodas vid stranden. Strandområdet är inte ianspråktaget sedan tidigare och därför måste strandskyddet prövas i planarbetet. Föreslagna sjöbodas, bryggas och muddringas kan behövas prövas i en särskild MKB. Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet behövas redovisas. Särskilda skäl behövas redovisas för avsteg från strandskyddet.

Kulturmiljö

Området ingår i ett område av kulturhistoriskt värde av lokalt intresse enligt kommunens kulturmiljöprogram. Kulturhistoriska värden på Nämndö ligger i kyrkomiljön och i det omväxlade kulturlandskapet med bebyggelse från sekelskiftet 1900 eller äldre. Kulturhistoriska värden inom det tänkta planområdet finns i första hand kring kyrkan och utefter strandremsan med befintlig bebyggelse. En äldre bruksväg som förbinder gårdarna är ett viktigt inslag i kulturmiljön liksom äldre trädgårdar som omgärdas av spjälstaket. Nuvarande kyrkan är från 1876, men en kyrka/kapell och kyrkogård har funnits här från 1600-talet. Strax nordväst om kyrkan och som en del av kyrkomiljön ligger prästgården från 1911. Området kring kyrkan kallas för paradiset.

Naturskydd

Stora delar av norra Nämndö är naturreservat och ett nytt kommunalt reservat planeras. Reservatet och reservatsförslaget ligger utanför det föreslagna planområdet. Nämndös berggrund är delvis kalkrik och här finns troligen rödlistade och/eller fridlysta arter. Inventeringar har visat att det finns fridlysta fladdermöss i området.

Natur

De inre delarna av området domineras av hållmarkstallskog med tunt jordtäckte och berg i dagen. De södra, lägre delarna av området ansluter till vägarna och den äldre bebyggelsen närmre stranden. Här växlar karaktären mellan hållmark, skogsmark och små partier av äldre betesmarker. Området domineras av tall med inslag av ek, en, oxel och andra lövträd. Floran med bl.a. gullvivor, blåsippor och vitsippor är påverkad av tidigare hävd och skogsbete. Skogens ålder varierar men många tallar är mycket gamla med grov stam och stor krona. I den östra delen finns områden med yngre skog med mer gran och lövträd. Här finns också fuktigare marker med inslag av alkärr.

Marin natur

Stranden på fastigheten består främst av klippor, med en del vasspartier, grundare bottnar och små strandpartier. Några kobbar och skär ramar in grundområdet och bidrar till lugnare vatten för vattenlevande arter. Undervattensmiljön är inte undersökt.

Landskapsbild

Längs strandremsan på Nämndös östra kust finns varierad och gles bebyggelse med äldre trädgårdar och mindre områden av tidigare odlingsmark. Här finns kyrka, butik och skärgårdsbebyggelse längs smala vägar och stigar. Innanför den äldre bebyggelsezonen längs stranden ligger en gles rad med fritidshus på höglänta, bergiga tomter. Längre in

på ön dominerar skogslandskap med mycket hållmarkstallskog och med rester av odlingsmark i lägre områden.

Rekreation

En enkel väg förbinder bebyggelsen och ångbåtsbryggorna längs stranden. Vägen övergår i den östra delen till en enkel stig som i brant terräng leder vidare mot Västanvik. Det finns också en del mindre stigar och djurstigar i de inre delarna av området. Strandzonen är till största delen bebyggd tomtmark. Inom den berörda fastigheten finns ett par släpp mellan strandtomterna med kontakt ner mot stranden.

Kollektivtrafik

Området ligger ca 200 meter från Solviks brygga som har regelbundna turer med skärgårdsbåt.

Trafik

Området kan anslutas norrut mot väg 690 inne på ön. Stigar eller vägar ner mot Solvik kan vara svåra att terränganpassa med god tillgänglighet och lutning.

Exploaterings konsekvenser

Konsekvenser för miljön

Påverkan på natur

Den sökta exploateringen ligger i ett höglänt kuperat naturområde med vackra, öppna hållmarker och en hållmarkstallskog med delvis höga naturvärden. Ny bebyggelse, vägar och ledningar skulle innebära stor påverkan på naturmiljön. För att kunna avgränsa möjliga exploateringsområden behöver områdets naturvärden inventeras och bedömas. Inventeringen bör redovisa naturtyper, naturvärden, värdefulla träd, örter och djurarter. I ett senare skede kan det behövas en inventering av fladdermöss och av vassområden och av undervattensmiljön.

Påverkan på marin natur

Föreslagna bryggor, småbåtshamn och sjöbodan inom område C innebär en stor påverkan på stranden och grundområdet. Planläggning av en småbåtshamn är en tillståndspliktig verksamhet och skall alltid behandlas i en särskild miljökonsekvensbeskrivning, MKB. I detta MKB-arbete bedöms också en alternativ placering av småbåtshamnen behöva undersökas.

Påverkan på grundvatten

Bebyggelsen på Nämndö ligger till stor del nära stranden. Här är det stor risk för vattenbrist och saltvatteninträngning. Det är därför viktigt att ny bebyggelse inte konkurrerar om samma grundvattentillgångar. Tillgång på vatten i befintliga brunnar riskerar också att påverkas av omfattande sprängningar. Innan ev. större exploatering planeras bör geologiska förhållanden utredas.

Påverkan på landskapsbild

Föreslaget exploateringsområde ligger ca 20 meter högre än bebyggelsen längs stranden. Ny bebyggelse kommer därför att påverka landskapsbilden genom trädavverkningar,

nya vägar och ledningar och en ny siluett med moderna byggnader uppe i hållmarksområdet. Erfarenheter från Orrön visar också att nya byggnader i skärgårdslandskapet kan innebära omfattande markarbeten och stora avvikelser i skala och byggnadsstil. Studier behöver därför göras av bebyggelsens påverkan på landskapsbilden vad gäller placering och utformning. Ny väg och en gemensam vatten- och avloppslösning innebär troligen ledningsdragningar med sprängning på tomter och i vägområdet. Alternativa placeringar av bebyggelsen på mark med tjockare jordtäckning kan minska denna påverkan.

Påverkan på kulturmiljö

För tillkommande byggnader närmast kyrkomiljön och befintlig bebyggelse kan det i planarbetet behöva ställas krav på anpassning till kulturmiljön samt även för eventuell utveckling vid strandlinjen. De flesta av de nya fastigheterna kommer inte att påverka kulturmiljön negativt. Höjdskillnader gör att dessa inte upplevs tillsammans med befintlig bebyggelse. Däremot är byggnadernas placering och utformning avgörande för landskapsbilden, se ovan.

Påverkan på rekreation

Tillgängligheten för allmänheten kan påverkas av nya bryggor i strandzonen och av nya byggnader i skogs- och strövområden. Tillgängligheten till strandzonen behöver säkras i planarbetet. Stråk med naturmark och plats för gångvägar bör avsättas inom planen.

Ekonomiska och tekniska konsekvenser

Vatten och avlopp

Området ligger inte inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Exploatörens analys av områdets vattenresurser visar på risk för saltvatteninträngning nära stranden men att det finns grundvatten i närområdet för huvuddelen av den nya bebyggelsen.

Konsekvenser för medborgarna

Negativa konsekvenser är att ett värdefullt naturområde och strövområde försvinner eller minskas om fastigheten bebyggs. Positiva konsekvenser är att bebyggelsen stärker underlaget för service på Nämndö.

Kontorets bedömning

En exploatering av delar av fastigheten Västerby 5:60 bedöms inte strida mot riktlinjerna i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen stöder en komplettering av bebyggelsen på kommunens större öar. Den föreslagna omfattningen av bebyggelsen strider dock mot riksintresset för turism och friluftsliv. Enligt miljöbalken 4 kap 4§ får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Detta innebär att ett planförslag med 20-tal byggrätter enligt ansökan inte kommer att kunna godtas av länsstyrelsen.

En kritisk fråga är också hur man säkerställer att tillkommande bostäder kommer att användas för permanentboende. Detta är svårt att reglera med en detaljplan. En annan kritisk fråga är ianspråktagande av mark inom strandskyddsområdet och hur tillgängligheten till stranden kan öka för allmänheten i enlighet med föreslagen ansökan.

Värdefull natur och ett värdefullt strövområde påverkas om området exploateras.

Planläggning av ett 20-tal tomter på Västerby 5:60 bör därför inte medges i sin helhet. Ett bantat planförslag med 5 -10 byggrätter bör tas fram.

Den nya bebyggelsen och planförslaget bör:

- Anpassas till strandskyddet och undvika områden som har stor betydelse för allmänheten.
- Avgränsas med ett väl tilltaget respektavstånd till kulturmiljön kring kyrkan.
- Undanta den öppna hållmarken och branta, exponerade delar av sluttningen.
- Samlas till jordtäckta stråk i terrängen där sprängningar och större utfyllnader kan begränsas.
- Anpassas till en långsammare utbyggnadstakt med en mindre utbyggnadsetapp med större utsikter till permanentboende.
- Tas fram i dialog med de boende i området.

Ärendets beredning

Ärendet hanteras som ett s.k. planbesked enligt nya plan- och bygglagen som trädde i kraft under 2011. Ärendet har utretts av planarkitekterna Nina Akhavan och Sten Hammar i samarbete med övriga tjänstemän och enheter på samhällsbyggnadskontoret.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	
1.	Ansökan om planbesked.	Biläggs
2.	Brev från grannar	Biläggs
3.	Västerby 5:60-Checklista.	Biläggs inte

Marita Claëson
T f planchef

Sten Hammar
Planarkitekt