



LAGAKRAFTBEVIS
Datum <u>2014-08-12</u>
Detta beslut har vunnit laga kraft
Den <u>2014-07-16</u>
 VÄRMDÖ KOMMUN Samhällsbyggnadskontoret Planenheten
<i>Olle Lövenheim</i>

Detaljplan för fastigheten Gustavsberg 1:462, Ekobacken 1, Värmdö kommun

Antagandehandling 2014-06-18
PBL (2010:900)

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- Planbeskrivning

Övrigt planeringsunderlag:

- Detaljplan (Dp 174) från 2008
- Miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan daterad 2007-03-13 /SWECO VIAK

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att ändra ändamål för ett delområde av kvartersmarken i den gällande detaljplanen (Dp 174) till industri och hantverk som inte är störande.

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt nya Plan- och bygglagen (2010:900).

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Genomförandet av detaljplanen bedöms vara förenligt med en ur allmän synvinkel lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Tidigare ställningstaganden

Förslaget överensstämmer med intentionerna i Värmdö kommuns översiktsplan ÖP 2012-2030. ÖP anger en övergripande inriktning att erbjuda planlagd mark för



företagsetableringar. Området berörs inte av riksintresse. Det finns inte fornlämningar inom området. Strandskydd gäller inte för området.

Värmdö kommun tog fram en detaljplan (Dp 174) som vann laga kraft den 27 december 2008. Dp 174 har en genomförandetid på 10 år. Enligt denna är kvarteretsmarkens ändamål kommunalteknisk anläggning och lager.

Underrättelse

Granskningskedet vid det normala planförfarandet ersätts i det enkla planförfarandet med underrättelse direkt till samrådskretsen. De synpunkter som inkommit redovisas och behandlas i ett särskilt utlåtande, vilket bifogas planhandlingarna.

Miljöpåverkan

Konsekvenserna av en detaljplan ska beskrivas när de kan leda till betydande påverkan på miljön (4 kap 34§ Plan- och bygglagen). Med stöd av pågående markanvändning görs bedömningen att föreslagen detaljplan inte kommer att medföra så betydande miljöpåverkan att det kräver upprättande av en särskild miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning.

Plandata och areal

Planområdet ligger norr om väg 222 (Värmdöleden). Det utgörs av fastigheten Gustavsberg 1:462 som ägs av Värmdö kommun och omfattar ca 6.500 kvm.

Området är starkt kuperat varför terrängen bildar en naturlig bullerbarriär mellan bostadsområdena på Farstalandet och landsväg 222 samt Gustavsbergsvägen. Tjustviks reningsverk ligger i närheten. Kommersiell service finns vid Värmdö Marknad öster om planområdet. Samhällsservice finns i Gustavsbergs centrum.

Organisatoriska frågor

Antagande 2:a kvartalet 2014

Genomförande 2014-2021

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är sju år från den dag planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).



Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller inte någon allmän platsmark. Inom den angränsade planen för Ekobacken 1 (Dp 174) gäller kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser.

GENOMFÖRANDE

Ansvarsfördelning

Fastighetsbildning

Lantmäteriet ansvarar för ev. fastighetsbildning efter ansökan från sakägare.

Utbyggnad och förvaltning

Kommunen kommer att upplåta kvartersmark inom området med tomträtt.

Tomträtthavaren blir ansvarig för all utbyggnad inom kvartersmark samt den framtida förvaltningen av densamma.

Fastighetskonsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Kvartersmark kommer efter avstyckning eller fastighetsreglering att upplåtas till blivande tomträtthavare.

Servitut inom planområdet har upprättas i samband med fastighetsbildningen.

Tillstånd enligt miljöbalken (MB)

Vid ev. sanering av förorenad mark krävs tillstånd hos Länsstyrelsen.

Verksamhetsutövaren (tomträtthavaren) ansvarar för att göra anmälan eller söka tillstånd samt ta fram det underlag som krävs.

Ekonomiska frågor

Värmdö kommun har tagit fram underlag till detaljplanen och svarat för kostnaderna för dessa. Planavgift debiteras byggherren vid beslut om bygglov.

Anslutningsavgifter mm

Fastighetsägare betalar anslutningsavgifter för vatten, spillvatten och dagvatten, el och fjärrvärme enligt då gällande taxa eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägarna.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Vid uppförande av ny bebyggelse kan en geoteknisk undersökning behövas inom fastigheten. Denna ligger sedan till grund för kommande bygglovsprövning.

Fastighetsägaren bekostar nödvändiga geotekniska undersökningar,

radonundersökningar och andra undersökningar som kan bli aktuella på tomtmark.

Energiförsörjning

Fjärrvärmenät finns i anslutning till planområdet.

Vatten och avlopp

Den tillkommande bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät vid tomtgräns. Ledningssystem inom tomtgräns blir enskilda, dvs ligger utanför VA-huvudmannens ansvarområde. Dagvatten ska hanteras i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.

Avfallshantering

Områdets avfallshantering ska utformas i samråd med kommunen och fastighetsägaren.

Medverkande tjänstemän

Gregor Wierusz, arkitekt, Ahlqvist & Almqvist Arkitekter AB

Olle Lövenheim, Värmdö kommun

Moa Öhman, Värmdö kommun

Samhällsbyggnadskontoret
Värmdö kommun



Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef