



Handläggare
Sten Hammar och Nina Akhavan

Diarienummer
13SPN/0303

Datum: 2014-10-07
Samhällsbyggnadskontoret/Planenheten
E-post nina.akhavan@varmdo.se, sten.hammar@varmdo.se

Ansökan om planbesked för ändring av gällande detaljplan för fastigheten Västerby 5:101 på Orrön utanför Nämdö

Förslag till beslut

1. Ansökan om planbesked för planläggning av Västerby 5:101 tillstyrks avseende ändring genom tillägg till gällande byggnadsplan.
2. Ansökan om planbesked för planläggning av Västerby 5:101 avstyrks avseende upprättande av ny detaljplan.
3. Kommunen avser att påbörja tillägg till gällande byggnadsplan under 2014 med planerat antagande under 2015.
4. Avgiften för planbeskedet är 8 900 kr enligt plantaxa 2013 och är betalad.

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden.

Sammanfattning och förklaring

Ägaren till Västerby 5:101, Kenneth Olsson, har 2013-04-16 inkommit med ansökan om planbesked för ändring av gällande detaljplan/byggnadsplan. Ansökan avser ändring av detaljplanen så att nya bostäder och verkstadsbyggnad kan medges.

Det föreslagna beslutet innebär att

- Gällande byggnadsplan kan ändras genom tillägg till Bp 195. Denna ändring bedöms kunna vara genomförd under det andra halvåret 2015.

Tillägg till detaljplan är ett förfarande som i detta fall behöver genomföras med plankarta, grundkarta, fastighetsförteckning, samrådsredogörelse och granskningsutlåtande.



Karta över Orrön och fastigheten Västerby

5:101

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Fastigheten ligger vid vattnet och har en areal av ca 33 000 m². Den är bebyggd med två enkla fritidshus, en mindre gäststuga, bastu och några mindre uthus. För fastigheten gäller byggnadsplan fastställd den 30 september 1946. Fastigheten är planlagd som L, jordbruk och fiske. De nuvarande planbestämmelserna kan tolkas som att de inte medger ny tillkommande fritidsbebyggelse.

Ansökan

Ägaren till Västerby 5:101, Kenneth Olsson, har inkommit med ansökan om planbesked för ändring av gällande detaljplan/byggnadsplan.

Sökanden föreslår att en ny detaljplan upprättas som medger att:

- Ändamålet L för jordbruk och fiske ändras till B, bostadsändamål.
- Två nya bostadshus ersätter två mindre fritidshus.
- Maximal byggnadsyta för bostadshus får vara 150 m².
- Två mindre uthus ersätts av en större verkstads- och förrådsbyggnad på ca 100 m².

Tidigare beslut

Samhällsplaneringsnämnden har 2014-12-09 beslutat att detaljplanen inom det berörda området ska upphävas.

Vid kontakter med länsstyrelsens planenhet och med kommunens bygg- och miljökontor har det framkommit att det kan vara olämpligt att upphäva detaljplanen. Ett upphävande innebär att det saknas planstöd när bygglov ska prövas. Det kan också vara svårt att lämna dispens från strandskyddet om planen upphävs.

Utredningens innehåll och resultat

Kommunens översiktsplan

Kommunens översiktsplan 2012-2030 beskriver fem större ö-områden varav skärgården

runt Nämndö är ett. Fastigheten med ansökan ligger på Orrön söder om Nämndö. Några av målen i översiktsplanen:

- Planering och utveckling av näringsverksamhet och boende ska förenas med mål om bevarande av öarnas riksintressen (ÖP sid 151).
- Vid planering prioriteras de fastboendes möjligheter samt turism.
- Förtätning av bebyggelse medges på de öar som är fast bebodda för att underlätta fortsatt permanentboende.
- Utveckling i skärgården koncentreras främst till de fem större öarna där service finns. Bebyggelseutvecklingen bör ske i befintliga bybildningar.
- Planering och utveckling av näringsverksamhet och boende ska förenas med mål om bevarande av öarnas riksintressen.

Den föreslagna bebyggelsen på fastigheten bedöms i huvudsak överensstämma med intentionerna i översiktsplanen.

Ekonomiska konsekvenser

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte få ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Konsekvenser för miljön

Vatten och avlopp: Borrade brunnar och mulltoa finns på fastigheten idag. För att anlägga eller ändra ett enskilt avlopp krävs tillstånd från Bygg- och miljökontoret.

Nya större byggnader och ökad vattenförbrukning kan innebära ökad risk för saltvatteninträngning i grundvattnet.

Kulturmiljö. Inga kända kulturmiljövärden finns i området.

Värdefull natur. Fastigheten är större än 30 000 m². Det innebär att bara delar av fastigheten kan bedömas vara tomtplats. Övriga delar kan betraktas som strandområde och naturområde där allemansrätten gäller.

Kollektivtrafik. Orrön har brygga som trafikeras av Waxholmsbolagets båtar.

Konsekvenser för medborgarna

Ansökan innebär att befintlig bebyggelse ersätts med nya, större byggnader. Om de nya byggnaderna uppförs inom befintlig tomtplats kommer inga nya områden som kan vara värdefulla för allmänheten att tas i anspråk.

Konsekvenser för barn

Det finns en skola i Sand på Nämndö. Fastigheten Västerby 5:101 ligger på Orrön sydost om Nämndö och avståndet till Nämndö skolan är 1 km eller ca fem minuters båtresa.

Bedömning och nytt förslag

Detaljplanen från 1946 får anses vara föråldrad inom den del som omfattar Västerby 5:101. Ett positivt planbesked som innebär att gällande detaljplan ändras genom tillägg till Bp 195 inom fastigheten kan därför tillstyrkas. Efter tillägg till gällande detaljplan kan den föreslagna bebyggelsen prövas som bygglovsärende och strandskyddsärende med ett nytt planstöd. Platsen är redan idag bebyggd.

Frågor som behöver bedömas i planarbetet:

- Storlek på tillåten byggrätt för bostadshus och verkstad
- Avgränsning av en lämplig byggnadsplats

Ärendets beredning

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

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Ansökan om planbesked	Bilaggs
2	Västerby 5:101 – Checklista	Bilaggs ej

Henrik Lundberg

Lars Öberg

Samhällsutvecklingschef

Samhällsbyggnadschef

Kopia till: Sökanden och till Bygg och miljökontoret