



Handläggare
Annica Lempke
Kansli- och utvecklingsavdelningen

Diarienummer
13SPN/0221

Kommunstyrelsen

Antagande av detaljplan för Gamla Brunnsvägen (I 4)

Förslag till beslut

Detaljplan för Gamla Brunnsvägen (I 4) antas.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Bakgrund

Samhällsplaneringsnämnden beslutade, vid sitt sammanträde i augusti 2014, att föreslå kommunstyrelsen och kommunfullmäktige att anta detaljplan för Gamla Brunnsvägen (I 4).

Ärendebeskrivning

Detaljplaneområdet Gamla Brunnsvägen (I 4) är ett så kallat prioriterat förändringsområden, vilket innebär att detta ska förses med kommunalt vatten och avlopp, ges ökad byggrätt och anpassas till permanentboende. De prioriterade förändringsområdena ska dock behålla sin prägel och förtätning genom avstyckning ska undvikas.

Planens syfte är att medge större byggrätter på befintliga bostadsfastigheter än vad nuvarande planer ger. Inga nya bostadsfastigheter ska tillkomma. Planen omfattar även ett område för friluftssändamål som inte är planlagt sedan tidigare. Detta område ska bestå.

Bedömning

Detaljplan för Gamla Brunnsvägen (I 4) föreslås antas.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras med planavgift.

Konsekvenser för miljön

Planen bedöms ha positiva konsekvenser för miljön då den bland annat medför att kommunalt vatten och avlopp byggs ut i området. Det bedöms vara av stor vikt att ansluta planområdet till det kommunala VA-nätet då det är beläget inom primär och sekundär skyddszon för Ingarö vattentäkt.

Konsekvenser för medborgarna

Föreslagen plan bedöms ha positiva konsekvenser för medborgarna då det ger ökade möjligheter till permanentboende i det aktuella området samt ger tillgång till rent vatten och god rening av spillvatten.

Konsekvenser för barn

Ärendet bedöms inte medföra några särskilda konsekvenser för barn.

Ärendets beredning

Beslut i ärendet har fattats av samhällsplaneringsnämndens sammanträde i augusti 2014. Nämnden har föreslagit kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadskontoret	Biläggs
2	Utställningsutlåtande	Biläggs
3	Plankarta del 1	Biläggs
4	Plankarta del 2	Biläggs
5	Planbeskrivning	Biläggs
6	Genomförandebeskrivning	Biläggs
7	Illustrationskarta	Biläggs
8	Beslut upphävande av strandskydd	Biläggs
9	Beslut upphävande av förordnande	Biläggs
10	Protokollsutdrag samhällsplaneringsnämnden 2014-08-26 § 70	Biläggs



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Maria Larsson Ajne
Kanslichef



Handläggare
Helena Gåije
Samhällsbyggnadskontoret

Diarenummer
13SPN/0221

Kommunfullmäktige

Antagande av detaljplan för Gamla Brunnsvägen (I4), Värmdö kommun

Förslag till beslut

1. Detaljplan för Gamla Brunnsvägen (I4) Värmdö kommun antas.
2. Utställningsutlåtande godkänns.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Huvudsyftet med planen är att anpassa området för permanentboende. Detaljplanen anger riktlinjer för bebyggelseutvecklingen samt underlättar utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten. Planen säkrar även mark för vägområden och naturområden. Planområdet omfattar ca 90 fastigheter, de flesta är bebyggda med enbostadshus. Ingen förtätning möjliggörs genom avstyckning, pga att området är inom Ingarö vattenskyddsområde. Byggrätter, uttryckta som största tillåtna byggnadsarea är för huvudbyggnad 200 kvm och 320 kvm bruttoarea samt 60 kvm för komplementbyggnad. Inom friluftsområdet tillåts 35 hus á 30 kvm, en storstuga med tillåten byggnadsarea 110 kvm, ett uthus om 25 kvm och 3 uthus om 5 kvm, alla byggnader är befintliga

Bakgrund

- Kommunstyrelsen beslutar att påbörja planarbetet i januari 2010
- SPN beslutar att godkänna programhandlingar och samrådsredogörelsen samt att detaljplan ska tas fram i januari 2011
- SPN att minsta tomtstorlek ska vara 3500 kvm i oktober 2011
- SPN godkände samrådsredogörelse augusti 2013

Ärendebeskrivning

Detaljplaneområdet (I4) är ett av kommunens förändringsområden. Ett program upprättades i augusti 2010. Under maj 2012 ägde samråd rum och samrådsredogörelse togs fram. Under februari 2014 ställdes planen ut och utlåtande efter utställning togs fram.

Länsstyrelsen har upphävt strandskyddet för fastigheterna Säby 1:91, 1:135, 1:149 och Brunn 1:407 och 1:408 samt lokalgata, där VA-ledningar kommer att förläggas. Länsstyrelsen har upphävt §113 förordnandet Byggnadslagen. Förordnandet gäller i allmän plats i nu gällande byggnadsplaner och avses upphöra i de delar som ska övergå till kvartersmark. I övrigt ska förordnandet fortsätta gälla på allmän platsmark (vägar och natur).

Aktuell mark där förordnandet föreslås upphöra är för områden med transformator och tryckstegringsstation för vatten (blivande E-områden), befintlig parkering med markområde vid naturistföreningens område (blivande N-område) samt för en befintlig och nödvändig enskild tillfart (blivande B-områden).

Åtgärder efter utställning

Plankartan

Bestämmelsen om ”kultur” utgår och ersätts av information enligt länsstyrelsens förslag. Bestämmelsen om högsta antal tomter förtydligas med pilar till användningsgräns. Alla infarter redovisas som allmän platsmark – lokalgata. Gatunamn och typsnitt justeras.

Beskrivningen

Komplettering med motivering för upphävande av strandskyddet och förtydligande av var förordnandet enligt 113 § byggnadslagen samt redogörelse för syftet med lovplikten för trädfällning.

Genomförandebeskrivningen

Redaktionella justeringar avseende kommunens verksamhetsområde för VA, gatunamn och fastighetsbenämning. Samhällsbyggnadskontoret anser härmed att man på ett rimligt sätt har tillmötesgått inkomna synpunkter.



Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret anser att föreslaget till detaljplan för Gamla Brunnsvägen (I4) kan antas med de förslagna revideringarna efter utställning.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras med planavgift som debiteras i samband med att bygglovsavgiften debiteras.

Konsekvenser för miljön

VA-utbyggnaden innebär positiva effekter på miljön när fastigheter med undermåliga enskilda avloppsanläggningar kan anslutas till kommunalt VA.

Konsekvenser för medborgarna

Tillgång till rent vatten och god rening av spillvatten. Ökar möjligheten för permanentboende.

Konsekvenser för barn

Minskad risk för användande av otjänligt enskilt vatten.

Ärendets beredning

För ärendets beredning svarar projektledare Helena Gåije, konsult planarkitekt Claes Breitholtz AB och genomförandekonsult Åsa Vikdahl från Structor AB.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Planbeskrivning	X
2	Genomförandebeskrivning	X
3	Plankarta i 2 delar	X
4	Illustrationskarta	X
5	Utlåtande efter utställning	X
6	Länsstyrelsens yttrande	X
7	Upphävande av strandskyddet	X
8	Upphävande av § 113	X
9	Bullerutredning	X
10	Dagvattenutredning	X

Sändlista för beslutsexpediering

Kommunfullmäktige
Samhällsplaneringsnämnden
Länsstyrelsen i Stockholms län
Lantmäteriet
Trafikverket Region Stockholm
AB Storstockholms Lokaltrafik
Stockholms läns landsting
Storstockholms Brandförsvär
Vattenfall Eldistribution AB
TeliaSonera Skanova Access AB
Bygg och miljökontoret

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Helena Gåije
Planarkitekt



UTSTÄLLNINGSLÅTÅNDE

Detaljplan för del av Brunn 2:1 m fl – Gamla Brunnsvägen (I4), Värmdö kommun

Utställning av detaljplan för del av Brunn 2:1 m.fl. – Gamla Brunnsvägen (I4) har skett från 2014-01-28 till 2014-02-17. Information om utställningen skickades ut enligt sändlista och utställningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2014-01-28. Planförslaget och -handlingarna fanns att ta del av på Kommuntorget, på Ingarö bibliotek och på kommunens hemsida.

Totalt har 9 yttranden inkommit under utställningstiden. Jan A Källgren och Länsstyrelsen har inkommit därefter. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

Del A redovisar frågor som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse. I del B finns yttrandena inkopierade eller sammanfattade och kontorets kommentarer. Del C redovisar förslag till justeringar och del D redogör för vilka intressenter som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

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

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighets-beteckning	Datum
1.	Länsstyrelsen		14-04-25
2.	Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning		14-02-04
3.	Trafikverket		14-04-24
4.	Stockholms läns landsting, trafikförvaltningen		14-02-17
5.	Storstockholms brandförsvår		14-02-14
6.	Värmdö kommun, Bygg- och miljökontoret, miljöenheten		14-02-17
7.	Claes-Göran Kaselli, Carla Teleki-Andrae, Claes Håkan Arbenius	Brunn 1:384, 1:353, 1:401	17-02-17
8.	Svenska Friluftsföreningen	Brunn 1:450	14-02-17
9.	Tom Rasa	Brunn 1:463	14-02-16
10.	Liselott och Mats Lindstedt	Brunn 1:467	14-02-17
11.	Jan A Källgren	Fågelvik 1:292	14-02-28
12.	Bengt och Birgitta Ågeland	Såby 1:135	14-01-29



A. Samlad beskrivning av frågor av allmänintresse samt kontorets kommentarer

Nedan redovisas frågor som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse.

A1 Tomtstorlekar och byggrätt

Flera fastighetsägare har påpekat att minsta tomtstorlek är för stor, några vill ha ökad byggrätt.

Kommentar:

Syftet med planen är att ge viss ökad byggrätt inom befintliga bostadsfastigheter. Av hänsyn till vattentäkten, som är en av de viktigare i regionen, ges denna i förhållande till tomtstorleken måttlig omfattning. Det aktuella förslaget innebär en avvägning mellan det attraktiva läget i regionen och nödvändigheten av att skydda vattentäkten.

Av hänsyn till vattentäkten får inga nya fastigheter för bostäder tillkomma. Detta i enlighet med Samhällsplaneringsnämndens beslut 2011-10-18 § 165 om att minsta tomtstorlek skall vara 3500 m² i primär och sekundär skyddszon för vattentäkt. Fastigheter som nu är mindre än 3500 m² accepteras dock i planen.

B. Synpunkter samt kontorets kommentarer

Nedan presenteras de inkomna yttrandena. Inom parentes efter varje avsändare framgår om yttrandet är inkopierat i sin helhet (med undantag för eventuella ingresser), sammanfattat eller sammanfattat och uppdelat i punkter (för att vara lättare att bemöta). Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

1. Länsstyrelsen (yttrandet citeras i sin helhet)

”Rubricerat förslag till detaljplan har översänts till Länsstyrelsen i samband med utställning enligt 5 kap. 23 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

Syftet med det utställda planförslaget är att anpassa gällande planer så att permanentboende underlättas. Området förses med kommunalt vatten och avlopp.

Planen medger ökad byggrätt på befintliga bostadsfastigheter. Inga nya bostadsfastigheter tillåts och byggrätten regleras så att påverkan på vattenskyddsområdet begränsas. I samband med planläggningen ansöker kommunen för vissa delar av planområdet om upphävande av strandskydd och för vissa delar om upphävande av förordnandeområde enligt 113 § byggnadslagen.

Länsstyrelsen har, i samrådsyttrande 2012-09-14, haft synpunkter angående buller och magnetfält vilka i nuvarande förslag har omhändertagits på ett bra sätt.

Länsstyrelsens synpunkter

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap. 3 § ÄPBL. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter strandskydds-upphävande och upphävande av förordnandeområde enligt 113 § byggnadslagen. Synpunkterna nedan angående dessa frågor är därför viktiga att beakta.

Strandskydd

I samband med utställningen av detaljplanen har kommunen ansökt om upphävande av strandskyddet för ett antal av fastigheterna inom planområdet. Även i planbeskrivningen behöver en motivering framgå till varför ett strandskyddsupphävande avses göras. De särskilda skäl som krävs för att strandskyddet ska kunna upphävas behöver också framgå. Planbeskrivningen behöver kompletteras i dessa delar. Länsstyrelsen bedömer att det är möjligt att upphäva strandskyddet i motsvarande omfattning som kommunen har begärt.

Förordnandeområde enligt 113 § byggnadslagen

För ett antal områden som ingår i detaljplaneförslaget har kommunen ansökt hos länsstyrelsen att förordnanden enligt 113 § byggnadslagen ska upphävas. Länsstyrelsen gör bedömningen att förordnandet kan upphävas i motsvarande omfattning som kommunen har begärt.

Planbeskrivningens text angående förordnandeområdena bör tydliggöra inom vilka delar av den föreslagna planen som förordnandet avses upphävas respektive kommer att fortsätta att gälla. Om möjligt bör detta även framgå av karta i planbeskrivningen. I genomförandebeskrivningen anges fastigheten Brunn 1:98 som Säby 1:98 vilket behöver justeras.

Kulturmiljö

På plankartan har RAÄ Ingarö 32:1 (övrig kulturhistorisk lämning) avgränsats med en egenskapsgräns och betecknats "kultur". Lämningen bör istället markeras på plankartan med for-R och en illustrationslinje. Tillhörande text "Kultur - Övrig kulturhistorisk lämning av osäker status (markarbeten får ej utföras utan tillstånd av länsstyrelsen)", bör istället redovisas som information på plankartan.

Övrigt

Trädfällningsförbud

Marklov har införts för fällning av träd av viss storlek. Regleringen behöver kompletteras med en planbestämmelse, t.ex. ni, träd får inte fällas, om syftet är att träden ska bevaras.

Illustrationer och information

Länsstyrelsen rekommenderar att kursiverad text med små bokstäver används för illustrationer och information på plankartan för att särskilja från bestämmelserna. ”

Kommentar:

Planförslaget justeras så att motivering för upphävande av strandskyddet och förtydligande av var förordnandet enligt 113 § byggnadslagen skall upphävas resp gälla förs in i planbeskrivningen. Plankartan justeras vad avser redovisning av kulturhistorisk lämning och teckensnitt. Beskrivningen kompletteras med redogörelse för syftet med lovplikten för trädfällning.

- 2. Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning (yttrandet citeras i sin helhet)**
”Vid genomgång av planens utställningshandlingar (daterade 2103-11-25) har följande noterats:

Delar av planen som måste förbättras**1. Grundkartan**

Befintliga rättigheter saknas fortfarande i grundkartan.

Linjetypen för fastighetsgränser i grundkartan stämmer inte överens med linjetypen i teckenförklaringen.

2. Planbestämmelser

Egenskapsbestämmelsen högsta antal fastigheter begränsas av egenskapsgräns. I planbestämmelserna anges att den aktuella egenskapsbestämmelsen ska omfatta hela användningsområden. Detta medför en stor risk för tolkningsfel och Lantmäteriet rekommenderar att plankartan förtydligas så att det även i kartan blir tydligt var bestämmelsen faktiskt gäller.

I området finns flera infarter till enskilda fastigheter. Lantmäteriet har under en tid tillsammans med samhällsbyggnadskontoret diskuterat olika sätt att planlägga dessa. Lantmäteriet förordar fortfarande en annan lösning än att planlägga infarter till enskilda fastigheter som allmän plats natur. Se separat PM som upprättats hos SBK. För infart som planläggs som allmän plats natur saknas möjlighet att genom lantmäteriförrättning säkra infarten. Lantmäteriet ställer sig frågande till att vissa infarter lagts ut som allmän plats natur och andra som allmän plats väg. För infarten till Brunn 1:375 och 1:401 föreslår Lantmäteriet att marken läggs ut som kvartermark istället för allmän plats natur.

Delar av planen som bör förbättras**1. Planbestämmelser**

Genomförandetiden för N- och B-områden börjar 2 år från den dag planen vinner laga kraft. Det kan vara lämpligt att förtydliga att genomförandetiden för övriga områden är 15 år från det att planen vinner laga kraft.

Det bör förtydligas hur infartsväg till Brunn 1:463 ska anordnas över Brunn 1:464, t ex vad som är ett lämpligt läge för ny infartsväg. Vidare är det osäkert om det går att upplåta ett officialservitut för väg över Brunn 1:464 tvångsvis för Brunn 1:463. Marken mellan Brunn 1:463/ 1:464 och allmänna vägen är planlagd som allmän plats park och allmän plats väg i byggnadsplan 39. Enligt byggnadsplan 39 ska en gemensam infart ordnas fram till den punkt där gränsen mellan Brunn 1:463 och 1:464 går. Efter planändringen kommer det att finnas två planlagda infarter till de aktuella fastigheterna; en i byggnadsplan 39 och en i den nya detaljplanen. Troligen finns även befintliga officialservitut för Brunn 1:463 och 1:464 att ta väg över Brunn 2:1 fram till allmänna vägen. För att tydliggöra hur infart ska ske till Brunn 1:463 och 1:464 föreslår Lantmäteriet att byggnadsplanen upphävs mellan bostadsfastigheterna och vägen, så att enbart en planlagd infart kvarstår.

2. Genomförandebeskrivningen

I genomförandebeskrivningen anges att det enskilda huvudmannskapet i planen innebär att vägnätet ingår i en gemensamhetsanläggning. Lantmäteriet vill framföra att det enskilda huvudmannskapet också innebär att en gemensamhetsanläggning kan bildas för naturmarken.

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten ska utökas så att det omfattar kvartermarken betecknad B. Det är oklart om även kvartermarken N ska ingå i verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Detta bör förtydligas.

Lantmäteriet föreslår återigen att ordet tomtstorlek ersätts med fastighetsstorlek.

Av genomförandebeskrivningen framgår att planen möjliggör att en gemensamhetsanläggning bildas för grönområdena (natur). Det bör förtydligas att upplåtelsen då troligen kommer att ske utan ersättning till följd av 113§-förordnandet.

3. Planområdet

Delar av de byggnadsplaner som berörs av planförslaget ligger utanför planförslaget område. Detta medför en otydlighet för delar av den mark som är planlagd som allmän plats i byggnadsplanerna. Allmän plats inom det nya planområdet avses att förvaltas av befintlig eller ny samfällighetsförening. För allmän platsmark som ligger utanför det nya planområdet är avsikten oklar.

Övrigt

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen men ställer sig frågande till fastighetsförteckningens aktualitet, då denna inte uppdaterats sedan 2013-10-30. Vidare noterar Lantmäteriet att del av Enkärret s:1 och Enkärret ga:9 är belägna inom planområdet, men i fastighetsförteckningen har Enkärret s:1 angetts vara belägen utanför planområdet. Enkärret ga:9 saknas i fastighetsförteckningen, likaså att 113 §-förordnande gäller för Enkärret s:1. Lantmäteriet undrar också om alla oregistrerade officialservitut inom planområdet finns med i fastighetsförteckningen. ”

Kommentar:

Grundkarta

Kontoret har valt att inte redovisa rättighetsskiktet i den utställda kartan. Kommunen tar med sig frågan om linjetyper.

Planbestämmelser

Plankartan kompletteras med pilar avseende förtydligande av egenskapsbestämmelsens utbredning.

Plankartan justeras avseende infartsvägarna så att användningen överensstämmer med befintliga förhållanden och därmed upprättat PM. Berörda infarter som nu föreslås planlagda som allmän plats-natur ändras till allmän plats-lokalgata.

Genomförandetiden är 15 år om inte annat anges (ÅPBL 5:5, PBL 4:21 och 4:23) varför kontoret väljer att inte föra in detta på plankartan.

Brunn 1:463-464

Se kommentar till fastighetsägarens yttrande nedan.

Genomförandebeskrivningen

Kontoret avser förtydliga kring utbredning av det kommunala verksamhetsområdet då fastigheten Brunn 1:450 med användningen "N" ska ingå i verksamhetsområdet. I övrigt medför Lantmäteriets synpunkter inga åtgärder.

Planområdet

Kontoret har valt avgränsningen av planområdet så att delar av gällande byggnadsplaner inte ingår i planområdet dels för att marken inte behövs som naturmark eller annat för att tillgodose förslaget planområde och dels för att inte onödigtvis försvåra eventuella framtida åtgärder längs Eknäsvägen.

Övrigt

Metria har haft i uppdrag att ta fram fastighetsförteckning till planen. Kontoret delar lantmäteriets uppfattning att brister finns och arbetar kontinuerligt med att förbättra kvaliteten. Någon fullständig servitutsutredning har inte utförts i denna plan dvs oregistrerade servitut är inte angivna.

3. Trafikverket

Trafikverket anser att samtliga beslutade riktvärden för buller skall gälla och meddelar att verket kommer att överväga att ställa skadeanspråk på kommunen om det drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning. Verket anser vidare att kommunen ska fortsätta arbetet med att stänga Gröndalsvägens in/utfart från Eknäsvägen och att korsningen mellan Entreprenadvägen och väg 646 byggs om. Verket saknar i dagsläget medel för detta.

Kommentar:

Planens bullerbestämmelser uppfyller syftet med riktvärdena för buller för nya bostadsrum. Planen medger att Gröndalsvägens in/utfart från Eknäsvägen kan stängas.

4. Stockholms läns landsting, trafikförvaltningen

Landstinget har inga synpunkter utöver vad som framförts vid samrådet.

Kommentar:

Yttrandet innehåller inga förslag till justeringar av planförslaget.

5. Storstockholms brandförsvaret

Brandförsvaret har inte identifierat några riskobjekt som bedömts vara i behov av ytterligare utredning och rekommenderar 150 m mellan brandposterna.

Kommentar:

Yttrandet innehåller inga förslag till justeringar av planförslaget.

5. Värmdö kommun, Bygg- och miljökontoret, miljöenheten (yttrandet citeras i sin helhet)

”En ansökan gällande tillstånd för utökad byggrätt av en- och tvåbostadshus inom primär skyddszon samt tillhörande schaktning och sprängning samt åter-/utfyllnad inom primär och sekundär skyddszon för Ingarö vattenskyddsområde har inkommit till bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden. Beslut om tillstånd fattades den 4 september 2013.

Med anledning av det ser bygg- och miljökontoret att kontorets främsta synpunkt är behandlad.

I övrigt har bygg- och miljökontoret inga synpunkter utan hänvisar till yttrandet i samrådsskedet daterad 27/6 2012.”

Kommentar:

Yttrandet innehåller inga förslag till justeringar av planförslaget. Miljöenhetens yttrande under plansamrådet avsåg också att Degermossen borde ingått i planområdet. Kontorets bedömning är att mossen inte behövs som grönområde för bebyggelsen i planen. Se också kommentar till Lantmäteriets yttrande ovan.

- 6 Claes-Göran Kaselli, Carla Teleki-Andrae och Claes Håkan Arbenius, ägare till fastigheterna Brunn 1:384, 1:353 resp 1:401** (yttrandet citeras i sin helhet) ”Undertecknade fastighetsägare vid Gamla Brunnsvägen får härmed framföra, dels önskemål om förändring av förslaget, dels påpeka vissa sakfel.

1. Av plankartan del 2 framgår att marklov för trädfällning enbart avser natur- och friluftsområde. Detta framgår INTE på de tre ställen detta krav nämns i huvuddokumentet. Därför anser vi att det behöver förtydligas.

2. Vi anser att utbyggnad till maximalt tillåten byggnadsstorlek bör tillåtas också i form av komplementbyggnad. Detta därför att en komplementbyggnad är ett bättre sätt att tillhandhålla t.ex. generationsboende, övernattningsstuga eller det som är en stor bristvara i Stockholmsregionen - studentbostäder. Större miljöpåverkan än vid utbyggnad av befintligt hus kan förhindras genom lämpliga bygglovsregler i själv verket kan man uppnå lägre miljöpåverkan.

3. Vi anser att minsta tomtstorlek bör sättas till 2000 m². Den föreslagna storleken är orättvis jämfört med andra delar av Ingarö där betydligt mindre tomter fått styckas inom vattenskyddsområde. Även här kan miljöpåverkan minskas genom lämpliga bygglovsregler. Att inte möjliggöra styckning leder till att förbättring av vägnätet inte kan finansieras, och på sikt troligen till förslumning, något som under rådande byggförbud redan kan observeras på flera fastigheter inom området.

Sakfel i genomförandebeskrivningen:
Lillkroksvägen kallas Föreningvägen.
Dalbergsvägen kallas Dahlbergsvägen.”

Kommentar:

1. Beskrivningen motiverar varför planen inför krav på marklov för trädfällning. Kontoret anser inte att den behöver kompletteras med uppgifter om bestämmelse som inte införts.

2. Det fastighetsägarna i praktiken vill är att få bygga komplementbyggnader på 80 m² om huvudbyggnaden är 180 m² BYA i 2 vån, d.v.s. öka byggrätten till 460 m² BTA, utan att maximalt tillåten byggnadsyta ändras. Kontoret anser inte att byggrätten skall ökas. Generationsboende och liknande ryms i planens bestämmelser. Se vidare kommentar till A1.

3. Angående tomtstorlek, se kommentar till A. Angående finansiering av vägnätet ingår detta i Brunn ga:2 och förvaltas av Brunns vägförening. Finansiering av vägar sker genom att delägarna betalar årsavgift, att fondering kan ske samt att samfällighetsförening har möjlighet att ta lån. Kontorets bedömning är att fortsatt gott vägunderhåll, förbättringar och eventuella utbyggnader är möjligt mot bakgrund av antalet delägare som berörs av vägar i planområdet och finansieringsmöjligheterna.



Föreningsvägen byts ut mot Lillkroksvägen. Dahlbergsvägen får stå kvar med angiven stavning eftersom den angivits med denna stavning både på grundkartan och på lantmäteriets kartor.

7. Svenska Friluftsföreningen, ägare till Brunn 1:450 m fl

Föreningen påpekar att Brunn 1:450 skall förses med kommunalt vatten- och avlopp och är tveksam till införandet av trädfällningsförbud. Föreningen pekar på att en fastighet benämnts fel i genomförandebeskrivningen.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen justeras vad avser VA till Brunn 1:450 och fastighetsbenämning.

Lovplikten för trädfällning motiveras i beskrivningen med att träden har betydelse för den biologiska mångfalden, för dagvattenavrinningen och för landskapsbilden. Med stöd av den skötselplan som föreningen upprättat torde erforderliga markklov enkelt kunna ges.

8. Tom Rasa, ägare till Brunn 1: 463 och 1:464 (yttrandet citeras i sin helhet)

”Beträffande fastigheten Brunn 1:463 anser kommunen att nuvarande infartsväg ska tas bort och att den ska dras över grannfastigheten Brunn 1:464. eftersom den idag även används som gång och cykelväg. En lösning som jag inte tycker är okej.

Fastigheten har enligt gravationsbevis avtals servitut för väg under rättigheter och den del kommunen vill ta bort har varit infartsväg till fastigheterna i över 60 år. Det finns enligt min mening plats utanför fastigheterna, mellan Eknäsvägen och tomtgränserna för att finna en tillfredsställande lösning för både ny infartsväg till Brunn 1:463 och gång-cykelväg.”

Kommentar:

Fastigheterna är idag i samme ägares hand. Befintlig infart är i planförslaget planlagd som infart. Infarten korsar kommunens primära gång- och cykelväg längs Eknäsvägen. Fastighetsägaren önskar infart till Brunn 1:463 utanför befintligt staket d.v.s. en väg utanför fastighetsgränsen, mellan gång- och cykelvägen och staketet.

Kontoret menar att det inte finns skäl att planlägga så att en infartsväg placeras utanför fastighetsgränsen och nära och parallellt med det primära gång- och cykelstråket. En sådan väg skulle vara olämplig av trafiksäkerhetsskäl.

Kontoret har varit på platsen vid flera tillfällen och kan konstatera att infartsväg för Brunn 1:463 mer än väl ryms inom fastigheten Brunn 1:464 utan att påverka framtida lämplig placering av bostadsbyggnader och komplement. Kontoret anser inte att det finns skäl att precisera läget för väg inom befintliga fastigheter. Fastighetsägaren är informerad om kontorets ståndpunkt.

Eventuella äldre servitut kan finnas men det är tveksamt om dessa kan utnyttjas för ny anslutning mot Trafikverkets väg, Eknäsvägen. Vid en eventuell försäljning av Brunn 1:463 bör fastighetsägaren tillse att lämplig infart finns för fastigheten. Därvid kan konstateras att lantmäteriet inte kan tillskapa nya servitut utanför fastigheterna Brunn 1:463 och 1:464.

Sammanfattningsvis avser kontoret inte justera planen vad gäller infart till Brunn 1:463 och 1:464.

9. Liselott och Mats Lindstedt, ägare till Brunn 1:467

Fastighetsägarna anser sig ha fullgott enskilt VA-system och anser sig inte ha råd att ansluta sig till det kommunala systemet om de inte får stycka sin tomt. De anser att en fastighetsstorlek på 2 000 m² är tillräcklig, inte skulle förstöra den natursköna karaktären, skulle kunna skötas bättre och ge möjlighet till bättre parkeringsplatser och infarter. De anför vidare att andra nya områden i planområdets närhet planeras för mindre tomter.

Kommentar:

Se kommentar till A1.

10. Jan A Källgren, ägare till Fågelvik 1:192

Fastighetsägaren vill ha en byggrätt på minst 150 m² för huvudbyggnad och minst 40 m² för komplementbyggnad.

Kommentar:

Detaljplanen ger en byggrätt på minst 180 m² för huvudbyggnad och 60 m² för komplementbyggnader.

11. Bengt och Birgitta Ågeland, ägare till Säby 1:135

Fastighetsägarna påpekar fel namn på fastigheter i genomförandebeskrivningen.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen justeras.

C. Förslag till justeringar av planförslaget

Plankartan

Bestämmelsen om ”kultur” utgår och ersätts av information enligt länsstyrelsens förslag

Bestämmelsen om högsta antal tomter förtydligas med pilar till användningsgräns.

Alla infarter redovisas som allmän platsmark – lokalgata.

Gatunamn och typsnitt justeras.

Beskrivningen

Komplettering med motivering för upphävande av strandskyddet och förtydligande av förordnandet enligt 113 § byggnadslagen samt redogörelse för syftet med lovplikten för trädfällning.

Genomförandebeskrivningen

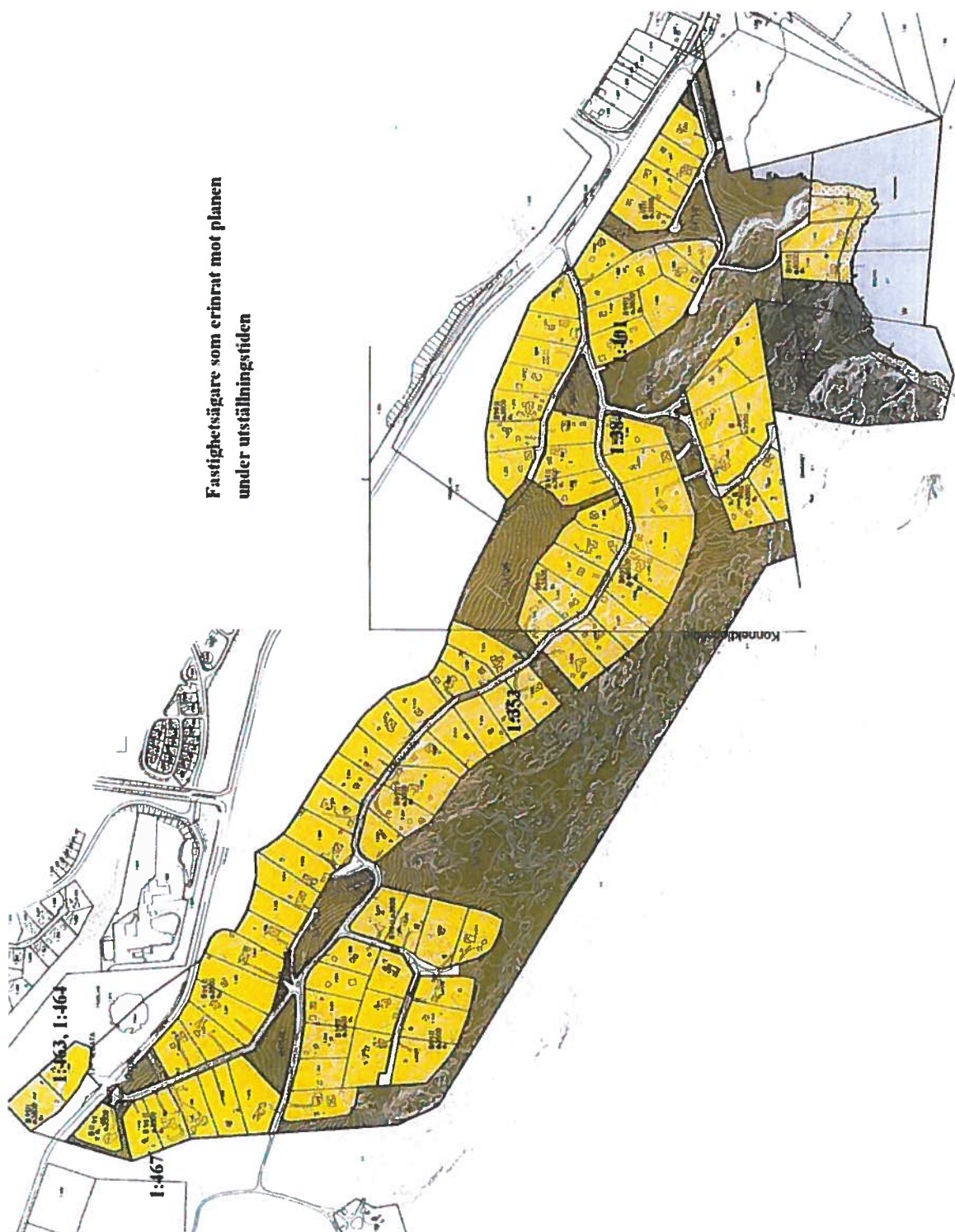
Redaktionella justeringar avseende kommunens verksamhetsområde för VA, gatunamn och fastighetsbenämning.

**D. Sakägare som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda**

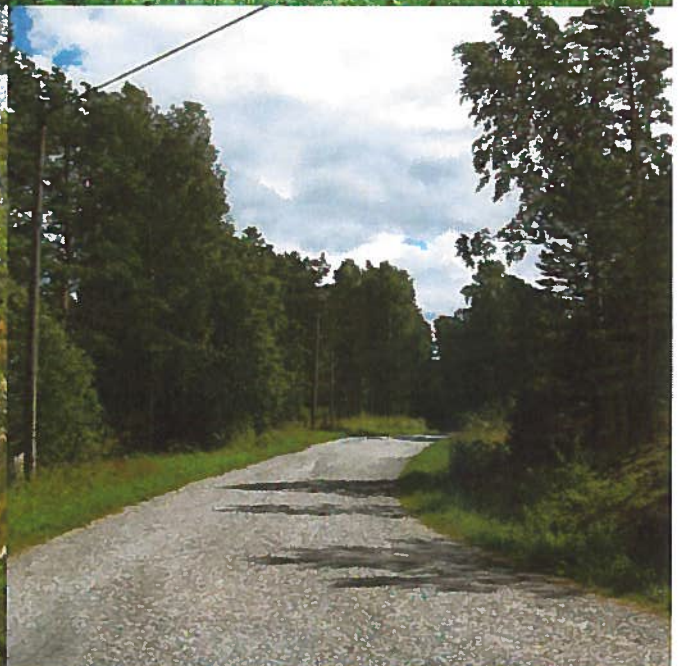
Namn	Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter
Under utställningstiden		
Carla Teleki-Andrae	Brunn 1:353	Minsta tomtstorlek, större byggrätt
Claes-Göran Kaselli	Brunn 1:384	Minsta tomtstorlek, större byggrätt
Claes Håkan Arbenius	Brunn 1:401	Minsta tomtstorlek, större byggrätt
Tom Rasa	Brunn 1:463 och 1:464	Infart
Liselott och Mats Lindstedt,	Brunn 1:467	Minsta tomtstorlek
Under plansamrådet, dessutom		
Bengt Cronås	Brunn 1:344	Minsta tomtstorlek
Kaj o Eva Christensen	Brunn 1:345	Minsta tomtstorlek
Raoul Lindberg	Brunn 1:444	Minsta tomtstorlek
Krister Möller	Brunn 1:563	Minsta tomtstorlek
Agneta Hallbeck	Brunn 1:362	Minsta tomtstorlek
Mats Jakobsson o Susanne Lindfors	Brunn 1:468, 1:469	Större byggrätt
Under programsamrådet har skrivelser inkommit från ägarna till följande fastigheter: Brunn 1:98, 1:134, 1:184, 1:339, 1:339, 1:341, 1:343, 1:344, 1:347, 1:353, 1:354, 1:361, 1:362, 1:368, 1:370, 1:371, 1:371, 1:374, 1:383, 1:384, 1:384, 1:390, 1:392, 1:401, 1:403, 1:446, 1:450, 1:463, 1:464, 1:465, 1:467, 1:467, 1:468, 1:470, 1:471, 1:563, 1:563, 1:764, 1:98, 2:1 samt Enkärret 1:173 och Fågelvik 1:292. Erinringar från dessa avser främst tomtstorlek och byggrätt. Erinringar har också avsett genomförandetid, trafik och trafiksäkerhet och anslutning till kommunalt VA. Dessa har kommenterats i programsamrådsbeskrivningen.		

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET, VÄRMDÖ KOMMUN

Lars Öberg
SamhällsbyggnadschefHelena Gåije
Planarkitekt



Plankarta visande de fastigheter vars ägare under utställningstiden avgivit yttranden.



Förslag till detaljplan för

Brunn 2:1 m.fl: Gamla Brunnsvägen (I4)

Värmdö kommun

Antagandehandling 2014-08-06

Dnr: 13SPN/0221

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDNING	4
Handlingar.....	4
Planunderlag.....	4
Bakgrund.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Förenligt med 3, 4 och 5 kapitel Miljöbalken.....	5
Plandata.....	5
Lägebestämning.....	5
Areal.....	6
Markägoförhållanden.....	6
2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktliga planer.....	7
Detaljplaner.....	7
Paragraf 113 förordnande.....	8
Ingarö vattentäkt – vattenskyddsområde.....	8
Riksintressen.....	9
Fornlämningar.....	9
Strandskydd.....	11
Kommunala program och planeringsunderlag.....	11
Inriktningsbeslut.....	11
Kommunala beslut i övrigt.....	11
Angränsande planarbete.....	11
Program för planområdet.....	11
Plansamråd.....	11
Behovsbedömning.....	11
3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	12
Natur.....	12
Mark, vegetation och djurliv.....	12
Landskap.....	12
Geologi.....	12
Miljöförhållanden.....	13
Miljökvalitetsnormer.....	13
Grundvatten.....	13
Förorenad mark.....	13
Radon.....	13
Risk och säkerhet.....	13
Hydrologi och dagvatten.....	13
Störningar - Buller.....	13
Elektromagnetisk strålning.....	15
Bebyggelseområden.....	15

Bostäder.....	15
Befintliga fastigheter för bostadsändamål.....	16
Friluftsområde	16
Offentlig service.....	17
Kommersiell service.....	17
Tillgänglighet	17
Friytor.....	17
Vattenområden	18
Strandskydd	18
Upphävande.....	18
Särskilda skäl för upphävande.....	18
Gator och trafik	18
Gatunät-, gång-, cykel- och mopedtrafik	18
Kollektivtrafik	19
Parkering	19
Teknisk försörjning	20
Vatten och spillvatten.....	20
Dagvatten	20
Värme	20
El	20
Avfall.....	20
Tele.....	21
Sociala frågor	21
Administrativa frågor och genomförande	21
Huvudmannaskap.....	21
Genomförandebeskrivning.....	21
4. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	22
5. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	22

1. INLEDNING

Handlingar

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta

Planunderlag

- Dagvattenutredning, WRS 2010-07-09, rev 2013-10-31
- Trafikutredning Ingarövägen-Eknäsvägen-Björkviksvägen, WSP 2010-07-02
- Bullerutredning, Trivector 2013:24 version 1.4, juli 2013
- Riskanalys, Geosigma 2013-04-25, rev 2013-06-18
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande



Översiktskarta som visar planområdets läge i kommunen.
Planområdet är markerat med röd prick.

Bakgrund

Värmdö kommun har haft en stor inflyttning. Inflyttningen har till stor del skett genom att fritidshus bebos permanent under större del av året. I Värmdö kommuns översiktsplan kallas dessa områden för prioriterade förändringsområden (PFO) och det aktuella planområdet är ett av dessa. Boendeutvecklingen i dessa områden kan få stora konsekvenser i och med ökat vattenuttag, ökad belastning på avloppsanläggningar och ökad trafik. Översiktsplanen anger att de prioriterade förändringsområdena ska förses med kommunalt vatten och avlopp, ges ökad byggrätt och anpassas till permanentboende. Områdena ska behålla sin prägel och förtätning genom avstyckning ska undvikas.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att medge större byggrätter på befintliga bostadsfastigheter än vad nuvarande planer medger. Inga nya bostadsfastigheter ska tillkomma. Planen omfattar också ett område för friluftsjändamål som inte är planlagt tidigare. Detta område ska bestå. I friluftsområdet ingår också en fastighet vars ändamål ändras från bostadsändamål till friluftsjändamål. Möjlighet ges till kompletterande servicebyggnad. Smärre områden övergår från allmän plats i gällande planer till kvartersmark. Detta för att bekräfta pågående markanvändningar, möjliggöra angring till en bostadsfastighet samt byggande av tryckstegringsstation.

Kommunalt vatten- och spillvattennät ska byggas ut i området. Det är av stor vikt att ansluta planområdet till det kommunala VA-nätet då det är beläget inom primär och sekundär skyddszon för Ingarö vattentäkt.

Planen handläggs enligt den äldre Plan- och bygglagen.

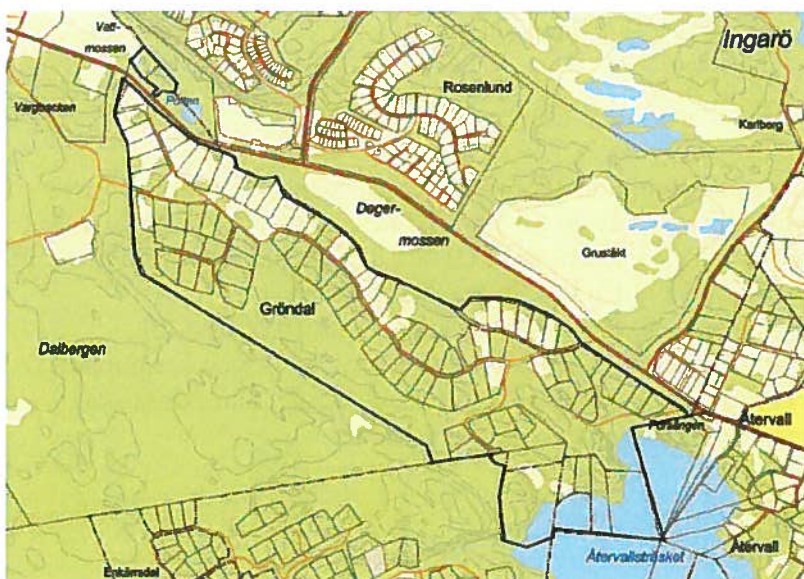
Förenligt med 3, 4 och 5 kapitel Miljöbalken

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planens bedöms heller ej medge sådan användning att miljö kvalitetsnormer överstigs. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel (3 kap. MB innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden. 4 kap. MB innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. 5 kap. MB innehåller miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning).

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet Gamla Brunnsvägen ligger en dryg kilometer sydost om Brunn centrum på Ingarö. Området följer i huvudsak befintliga planers gränser, fastighetsgränser och Eknäsvägen.



Planområdets avgränsning redovisas med tjock svart linje

Areal

Planen omfattar 82,4 ha, varav 4,9 ha är vattenområde.

Markägförhållanden

Bostadsfastigheterna inom planområdet ägs av enskilda. Brunns fastighetsägarförening äger Brunn 2:1 som omfattar vägar och flera stora grönområden i planområdet. Brunns vägförening är huvudman för vägarna. Svenska friluftsföreningen (SFF) äger några fastigheter vid Återvallsträsket (de med N-bestämmelse). Friluftsområdet utvidgas att omfatta ett område som utgör dess befintliga tillfart och parkering. Det ligger på Enkärret S:1.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

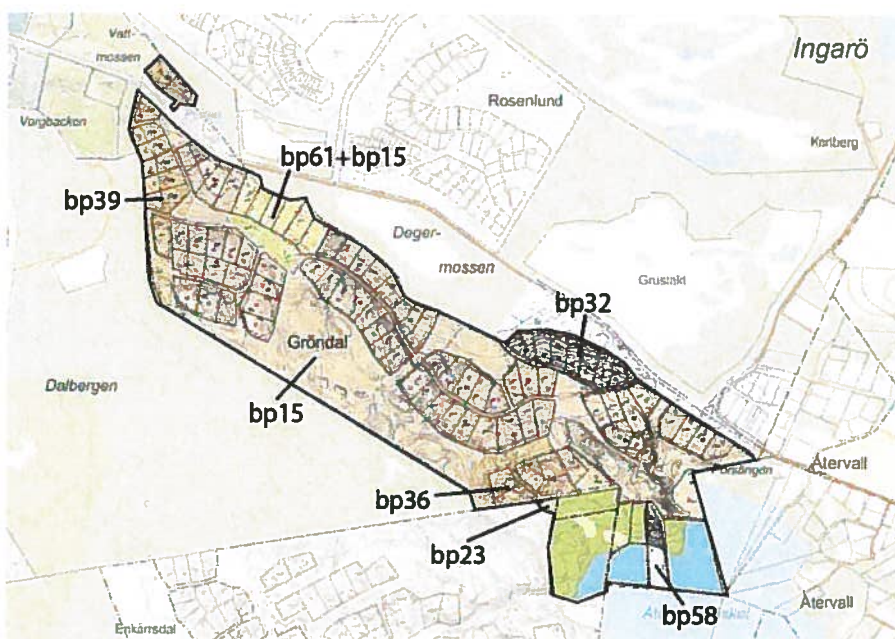
Översiktliga planer

I Värmdö kommuns tidigare översiktsplan, från 2003, är det aktuella planområdet utpekad som ett av kommunens förändringsområden. Översiktsplanen anger att alla kommunens förändringsområden på sikt behöver planläggas. I den av fullmäktige 14 dec 2011 antagna och nu gällande översiktsplanen pekas förutom det aktuella området också de angränsande områdena Enkärret och Återvall ut som prioriterade förändringsområden fram till 2030. Planen stämmer med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Förutom några fastigheter kring Återvallsträsket och Degermossen så är större delen av planområdet tidigare planlagt. Totalt finns sju gällande detaljplaner inom området. Fyra av dessa har ändrade planbestämmelser från år 1988. Då ändrades byggrätten för huvudbyggnad från

150 kvm till 60 kvm. Byggrätten för komplementbyggnad ändrades inte och är fortfarande 40 kvm. Ett antal fastigheter som vid tidpunkten för planändringen var permanentbebodda undantogs och har därför kvar den större byggrätten. Planbestämmelsen avseende minsta tomtstorlek är 3500 kvm i alla sex planerna som omfattar kvartersmark för bostäder. Högsta antal våningar varierar i de olika planerna. Den sjunde planen som berörs omfattar i denna del endast naturmark.



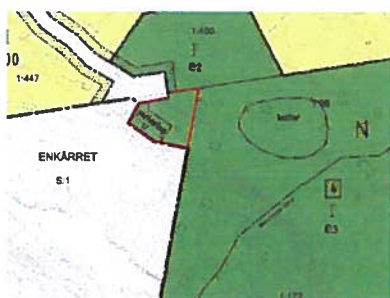
Gällande detaljplaner

Bp	Max BYA	Min tomt	Bp	Max BYA	Min tomt
15	60+40=100	3500	39	150+40=190	3500
32	60+40=100	3500	58	150+40=190	3500
36	60+40=100	3500	61	60+40=100	3500
23	0	0			

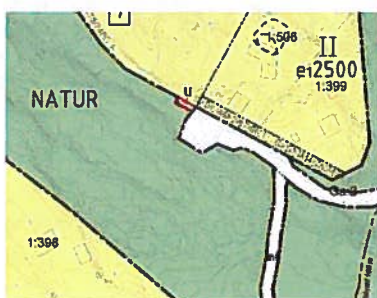
Paragraf 113 förordnande

Samtliga underliggande planer omfattas av förordnande enligt § 113 i byggnadslagen. Förordnandet har sitt ursprung i att mark i anslutning till fritidshustomter i byggnadsplanen lades ut som allmän platsmark (vägar, parkmark och liknande) för att säkerställa de boendes i området tillgång till marken. Markrättigheter uppläts utan ersättning från markägaren som hade kvar äganderätten för marken. Trots att förutsättningar förändrats sedan förordnandet skapades och marken i vissa fall nu förvaltas av en gemensamhetsanläggning är förordnandet juridiskt starkt. För att ändra markanvändningen från allmän platsmark till t.ex kvartersmark krävs att länsstyrelsen upphäver förordnandet. Länsstyrelsen har fattat sådant beslut 2014-05-26.

Planen innebär att vissa mindre områden av allmän platsmark tas i anspråk som kvartersmark. De områden där förordnandet har upphävts är dels för befintliga och tillkommande tekniska anläggningar (blivande E-områden), och dels för angöring och parkering i följande områden:



Befintlig angöring och parkering till fastigheterna Säby 1:98 med flera (blivande N-område),



Angöring av fastigheten Brunn 1:400 (blivande B-område)



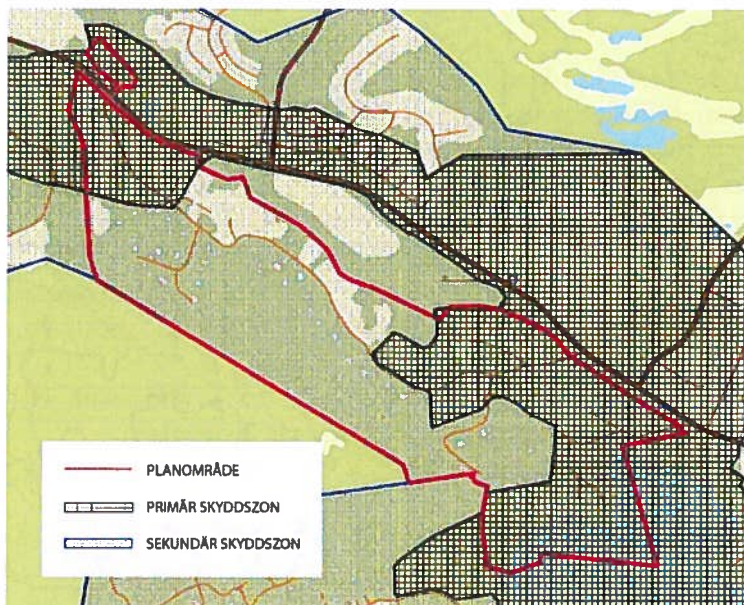
Befintlig väg till Säby 1:91 (blivande B-område)

Därutöver bekräftar planen i huvudsak nuvarande markanvändning. Se vidare genomförandebeskrivningen.

Ingarö vattentäkt – vattenskyddsområde



Norr om planområdet finns en grundvattentäkt som bl.a. förser områdena kring Brunn och Fågelvik med dricksvatten. Täckten är även regionalt viktig eftersom den är reservvattentäkt för Stockholmsregionen. Vattenskyddsföreskrifterna skiljer på primär och sekundär zon, indelningen kommer av hur lång tid det tar för vattnet att infiltreras till vattentäckten. Föreskrifterna för Ingarö grundvattentäkt fastställdes 31 maj 2012 och finns på kommunens hemsida.



Ingarö vattenskyddsområde.

Information om att skyddsföreskrifter införs på plankartan. Bestämmelse om lovplikt för förändring av marknivån, till exempel schaktning, sprängning, pålning liksom åter-/utfyllnad samt för trädfällning införs. För förändring av marknivån måste också separat tillstånd sökas.

För vattenskyddsområdet gäller ”Bestämmelser för entreprenadarbeten inom skyddsområde för grundvattentäkt” antagna av Samhällsplaneringsnämnden 2013-03-05.

Tillstånd till planen, med avseende på grundvattenskyddet, har givits av Värmdö kommuns Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnd 2013-09-04 (Dnr MIL.2013.82).

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset ”Kustområdena och skärgårdarna i Södermanland och Uppland” vilket är klassat som riksintresse för turismen och friluftslivet samt högexploaterad kust enligt 4 kap. miljöbalken. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och det lokala näringslivet. Detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig påverkan på riksintresset.

Fornlämningar

Ingen känd fast fornlämning finns inom området. I Riksantikvarieämbetets förteckning ”Fornsök” finns två så kallade ”övriga kulturhistoriska lämningar”: RAÄ Ingarö 33:1 på fastighet Brunn 1:447 samt RAÄ Ingarö 32:1 på fastighet Brunn 1:98.

Inom fastighet Brunn 1:447 finns uppgift om en stensättning enligt inventering 1965. Enligt inventering 1978 har stensättningen inte återfunnits. I registret lämnas kommentaren ”Troligen naturbildning. Orimligt läge för grav”.



Övriga kulturhistoriska lämningar på Brunn 1:447 (liten stjärna) och 1:98 (brun oval) samt gravfält norr om Eknäsvägen (brunt).

Enligt Riksantikvarieämbetets inventering 1978-07-24 består området på Brunn 1:98 av en naturbildning med ca 50 meters diameter. Inom området finns flera mindre naturbildningar som 1965 rapporterats som fem högar. I södra delen av planområdet intill tidigare odlad mark finns en otydlig husgrund ca 10 x 5 m.

Vid syn på platsen 2012-10-16 har naturbildningar inte kunnat dokumenteras, dock finns en indikation på torp eller annan sentida bebyggelse i anslutning till den öppna före detta odlade marken i form av fruktträd och en otydlig husgrund. I kanten på det markerade området, i norra och östra delen, finns två uthyrningsstugor.



Vy mot naturbildningen på Brunn 1:98 med gräsplaner i förgrunden.

Vid byggande gäller alltid Kulturminneslagen SFS 1988:950: 2 kap 6 §: ”Det är förbjudet att utan tillstånd enligt detta kapitel rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning”.

2 kap 10 § ”Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.”

Information om Kulturminneslagen införs på plankartan.

Strandskydd

Strandskydd gäller vid hav, insjöar och vattendrag och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Kring Återvallsträsket omfattar strandskyddet ett land- och vattenområde 100 m från strandlinjen vid normalt vattenstånd. Strandskyddet återinträder, enligt strandskyddslagstiftningen från 2009, i och med att tidigare planer ersätts av nya.

Strandskyddet har upphävts på kvartersmark för bostadsbebyggelse och för berörd gatumark. Se kap 3, sid 18.

Kommunala program och planeringsunderlag

Inriktningsbeslut

Samhällsplaneringsnämnden fattade i oktober 2011 beslut om att minsta tomtstorlek i området Gamla Brunnsvägen ska vara 3500 m². Syftet var att skydda grundvattentäkten genom att inga ytterligare bostadsfastigheter skulle bildas.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunens beslut om Energi- och klimatpolicy, Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov, Policy för personer med funktionsnedsättning, Dagvattenpolicy och Värmdö kommuns tekniska handbok ska i tillämpliga delar följas.

Angränsande planarbete

Parallellt med Gamla Brunnsvägen pågår planering av ett eventuellt seniorboende i Vargbacken samt intilliggande verksamhet på Brunn 1:739 väster om planområdet. Planer finns också på ny bebyggelse i Brunn centrum. I Kulla Karby, öster om planområdet finns planer på nybyggnation av bostäder och en detaljplan för infartsparkering öster om Näsuddsvägen.

Program för planområdet

Kommunstyrelsen fattade i januari 2010 beslut om att godkänna ett start-PM för I4, Gamla Brunnsvägen, samt att ett förslag till program skulle upprättas. Den 1 januari 2011 beslutade samhällsplaneringsnämnden (SPN) att godkänna programmet med tillhörande samrådsredogörelse och att samrådshandlingar och förslag till detaljplan skulle tas fram.

Plansamråd

Planförslag för Gamla Brunnsvägen har varit ute på samråd under tiden 2012-06-07 till 2012-06-29. Samhällsplaneringsnämnden godkände samrådsredogörelsen 2013-08-20 § 68.

Behovsbedömning

I planprogrammet gjordes en behovsbedömning som kom fram till att programförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. För denna detaljplan har ytterligare en behovsbedömning gjorts 2010-05-19. I denna betonas främst vikten av att hänsyn tas till bl.a. Ingarö vattentäkt, trafiksäkerhet och buller samt området värden för biologisk mångfald och för rekreation. Sammantaget bedöms inte detaljplanens genomförande medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva upprättas.

3.PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

I denna del beskrivs både planens förutsättningar och de förändringar som föreslås i och med detaljplaneringen. För att skilja på dessa i löptexten skrivs förutsättningarna i normal stil medan *förändringarna skrivs med kursiv stil.*

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Naturmiljön varierar men domineras av bebyggda områden med blandskog av björk, gran och tall som huvudsakliga trädslag. Vissa fastigheter har stora partier av naturlig vegetation, medan andra har anlagda gräsmattor och hårdgjorda ytor. Eftersom bebyggelsen är gles finns det mellanliggande vegetation som gör att växter och djur kan sprida sig genom området.



Naturtomt inom området

Den glesa bebyggelsekaraktären bevaras genom att de stora villatomterna inte får styckas. Planen innebär inte någon tillkommande bebyggelse på naturmark. Krav på marklov för trädfällning införs inom natur- och friluftsområde för att undvika avverkning av större träd. Träden har betydelse, förutom för den biologiska mångfalden, även för dagvattenavrinningen och för landskapsbilden. Tanken är att lov ska kunna ges områdesvis grundat på skogsvårds- eller avverkningsplan som uppfyller syftet med att lovplikten införs.

Landskap

Stora delar av området ligger i en sänka i landskapet. Söder om Gamla Brunnsvägen blir terrängen mer kuperad. Planområdet har till viss del tidigare brukats som jordbruksmark men är sedan många år bebyggt med villor/fritidshus på stora naturtomter.

Geologi

Markförhållandena varierar inom området. De lägre partierna norr om Gamla Brunnsvägen karaktäriseras av sandiga isälvsmaterial med inslag av lera. Ovanpå denna lera finns mossmark som utgörs av torv med en hög mullhalt. I de högre partierna utgörs berggrunden av urberg, ofta med ett tunnare lager morän.

Tidigare gjorda och kompletterande undersökningar av de hydrogeologiska förhållandena redovisas i Geosigmas riskanalys. I övrigt har marken inte undersökts.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Beträffande buller se störningar nedan. Inga miljö kvalitetsnormer överskrids i övrigt.

Grundvatten

Beträffande grundvatten konstateras i Geosigmas riskanalys att vattentäktens sårbarhet generellt sett är liten om föreskrifterna för vattenskyddsområdet och entreprenadskedet följs, vilket är ett krav.

Förorenad mark

Det finns ingen känd förekomst av föroreningar i marken.

Radon

Planområdet ligger delvis inom område med förhöjd radonrisk enligt en översiktlig bedömning. Marken är inte undersökt i detalj.

Extra byggnadstekniska åtgärder (särskilt radonsäkert utförande av bottenplattor och genomföringar) krävs vid uppförande av nya byggnader om marken inte har undersökts.

Risk och säkerhet

Blandad trafik behålls i lokalvägnätet.

Planen medger en vändplan vid Gröndalsvägens anslutning till Eknäsvägen så att utfarten kan stängas och trafiken läggas om vilket skulle öka trafiksäkerheten genom att trafiken då leds till trafiksäkrare korsning med Eknäsvägen.

Hydrologi och dagvatten

Dagvattenutredningen från 2010 anger att området bör bibehålla sin naturkaraktär för att möjliggöra god dagvattenhantering. Inom planområdet finns ett naturligt inbyggt renings- och utjämningsystem som ur ett dagvattenperspektiv är positivt.

I Värmdö kommuns dagvattenpolicy står bland annat att dagvattenavrinningen ska minimeras genom att andelen hårdgjorda ytor begränsas samt att dagvatten från hårdgjorda ytor bör tas om hand så nära källan som möjligt. Detta sker företrädesvis genom att tillämpa olika metoder för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

En ny detaljplan för Gamla Brunnsvägen innebär både för- och nackdelar avseende yt- och grundvattenförhållanden. Fördelar är bl. a. att näringshalterna kommer att minska i samband med att kommunalt VA byggs ut. Nackdelen är att antalet potentiella föroreningskällor ökar både under byggskedet och som en följd av den ökade exploateringsgraden.

Planen anger att dagvatten ska infiltreras på respektive fastighet. Så långt som möjligt bör hårdgjorda ytor undvikas. Naturområdena i gällande planer behålls.

Störningar - Buller

Trafiken på Eknäsvägen uppgår i planens västra del till ca 7700/9200 fordon per årsmedeldygn/somarmedeldygn (mätt 2009) och antas öka till ca 17900/19800 år 2030. I östra delen är trafiken något mindre. En bullerutredning har gjorts av Trivector i juli 2013.

Den grundas på årsmedeldygnstrafiken i västra delen för 2009 och 2030. Utredningen visar att ekvivalentvärdena är dimensionerande. Maximivärdena är förhållandevis låga. Utredningen visar också att inga byggnader får ekvivalentvärden över 65 dBA. Med nuvarande praxis kommer Trafikverket inte att bygga bullerskydd.

Väster om planområdet finns ett verksamhetsområde med bland annat sortering av massor (Vargbacken). Industribuller från denna verksamhet har mätts och beräknats av Norconsult 2010-01-20. Under vissa betingelser kan de allra västligaste delarna av planområdet komma att få högre buller än det av Naturvårdsverket rekommenderade värdet, 50 dBA dagtid, vardagar. Utredning om hur industribuller ska hanteras pågår för närvarande på riksnivå.

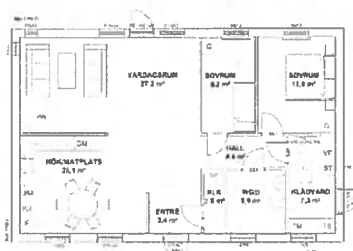
Planen förutsätter att ny bebyggelse och nya uteplatser skyddas mot buller orsakat av 2030 års trafikmängder. Beräknade gränsvärden för buller från denna trafik anges på plankartan och tydligare på en illustrationskarta. Detaljplanen innehåller bestämmelser som innebär att de sakliga motiven för riktlinjerna för trafikbuller tillgodoses för nya boningsrum och tillåter bullerplank för att skydda främst uteplatser. Då bebyggelsen är gles och behovet varierar har bestämmelserna utformats så att skyddsåtgärder, t ex bullerplank eller planlösning, kan ordnas för varje fastighet för sig. Bestämmelserna utgör inget hinder för att bullerskydd anordnas gemensamt för flera fastigheter. Nya bostadsbyggnader söder om och nära Eknäsvägen måste i många fall utformas med bullerokänslig norrfasad och med åtminstone delvis skärmade sidofasader för att uppfylla bestämmelsernas krav.

Bullerutredningen har särskilt studerat de bullerutsatta fastigheterna Brunn 1:463 och 1:464. Härvid har förutsatts planlösningar som har en tyst sida och att uteplatsen kan skyddas med plank. Sådana planlösningar finns också bland standardutbudet av småhus.



Smålandsvillan

Exempel på typhus som kan uppfylla bestämmelsens krav om ett fönster med högst 55dBA i boningsrum



Ekeforshus

Undersökningen visar att tomterna kan bebyggas utan att de bryter mot de föreslagna bestämmelserna om planlösningarna anpassas till det bullerutsatta läget och om uteplatserna skyddas med bullerplank. Med tanke på läget uppförs lämpligen "planken" åtminstone delvis i genomskiktligt material. Liksom för fastigheten Brunn 1:465 på andra sidan vägen kan plankhöjden begränsas till högst 2,5 m. Om planken kan göras lägre får det beräknas när det blir aktuellt med bygglov.

Utredning om hur industribuller ska behandlas pågår när planen upprättats. Den beräknade gränsen för nu rekommenderat gränsvärde, 50 dBA, 5 meter över mark har lagts in som information på plankartan.

Vid bedömning av bygglovsansökningar inom berörda fastigheter får hänsyn tas till vilka riktlinjer som då gäller för industribullret.

Elektromagnetisk strålning

En starkströmsledning har tidigare funnits söder om bebyggelsen. Denna har till största delen ersatts av en kabel i Gamla Brunnsvägen och i naturområdet norr om Brunn 1:397 – 1:446. Magnetfältet omkring kabeln är försumbar på grund av att dess ledningar ligger samlade och tar ut varandras magnetfält.

Enligt Vattenfall är strålningen invid transformatorstationerna (nätstationerna) vid normal belastning högst 0,2 mikrotesla 2,5 meter från nätstationen. Kvarvarande luftledning finns väster om Brunn 1:446. Strålningen från denna anges vara som högst 0,4 mikrotesla ca 3 meter ifrån ledningen och 0,2 ca 5 meter ifrån ledningen. All strålning ligger därmed inom tillåtna gränsvärden.

Bebyggelseområden

Bostäder

Dagens bebyggelse består av en blandning av fritidshusbebyggelse och åretruntbostäder som uppförts under olika tidsperioder. Husens utformning och gestaltning varierar vad avser storlek, färgsättning och byggnadsmaterial. Av de drygt 90 bebyggda fastigheterna är cirka 90 % permanentbebodda.



Några byggnader i området

Endast friliggande enbostadshus är tillåtna i planförslaget i enlighet med det aktuella bostadsbeståndet. Byggrätterna är uttryckta dels som största tillåtna byggnadsarea och dels som största tillåtna bruttoarea. Huvudbyggnader får uppföras i två våningar. Bestämmelserna ger möjlighet till 200 kvm byggnadsyta om bruttoarean begränsas till 320 kvm.

Komplementbyggnader får vara sammanlagt högst 60 kvm. Med komplementbyggnader avses uthus, garage och andra mindre byggnaden exempelvis förråd, trädgårdsväxthus, gäststuga, bastu och båthus. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 m. Byggnader ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns mot annan fastighet och minst 6 m från gräns mot gata. Källare får inte utföras.

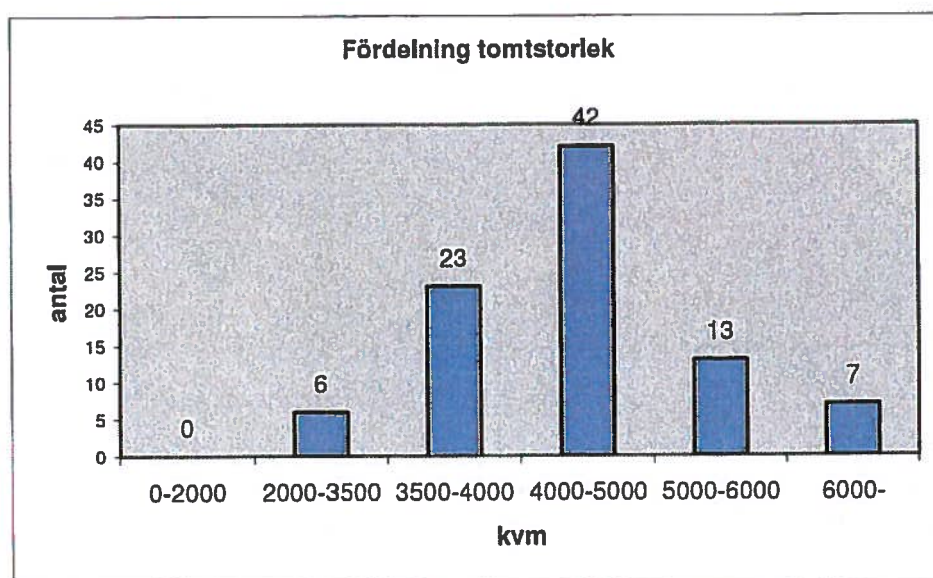
Delar av många fastigheter är svåra att bebygga på grund av starka lutningar och i några fall att de är vattensjuka. Planen undantar inte dessa områden från bebyggelse utan lämplig placering får bedömas vid projektering och bygglovsprövning.

Planen anger inte högsta byggnadshöjd på grund av områdets kuperade terräng, planens intention med detta är att byggnaden ska kunna placeras med hänsyn till den kuperade terrängen. Byggnadshöjden ska dock anpassas så att byggnaden ej skymmer grannfastighetens utsikt. På fastigheterna Säby 1:135, Säby 1:149 och Säby 1:91 ska byggnadshöjder över 7 meter undvikas för att utsikten från Återvallsträsket inte ska påverkas negativt.

Det utsatta läget på vattentäkten ställer också krav på bebyggelsen i området. Omålad koppar och zink tillåts inte utvändigt på nya byggnader. Hårdgjorda ytor bör begränsas eller förses med oljeavskiljning.

Befintliga fastigheter för bostadsändamål

Fastigheterna är stora, i huvudsak mellan 3500 och 5000 kvm. Sex fastigheter är mindre än 3500 kvm. Många av befintliga huvudbyggnader är placerade på fastigheternas inre delar.



De stora tomterna utgör ett naturligt utjämningsystem för dagvatten och bidrar till att bevara karaktären i området. Inga nya fastigheter för bostäder tillåts.

Vissa delar av planområdet har undantagits från ny bebyggelse. Det avser förgårdsmark mot gata och området närmast stranden på Återvallsträsket. Begränsande bestämmelser för boningsrum gäller också med hänsyn till buller.

Friluftsområde

I planområdet finns ett friluftsområde (N-område) med uthyrningsstugor och serviceanläggningar som nu drivs av Svenska Friluftsföreningen. Föreningen äger också Brunn 1:450 som i gällande plan är avsedd för bostäder. Föreningen har en skötselplan för området där viss trädfällning ingår.



Övernattningsstuga

I planen införlivas Brunn 1:450 i N-området. Föreningen avser att där uppföra ny servicebyggnad(er) som har anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Inom område betecknat med e₃ får endast övernattningsstugor om högst 20 kvm med tillhörande veranda om högst 10 kvm byggas. Det totala antalet stugor på området får inte överstiga 35, vilket är vad som finns vid planens upprättande. Byggrätt motsvarande befintliga komplementbyggnader ges också i planen. Strandskyddet avses bibehållas inom berörd del av området. Planen ger inte rätt till ny bebyggelse, men tillåter att byggnader byts ut.

Offentlig service

De närmste skolorna är Brunns skola (F-9) och Fågelviks skola (F-5). I närheten av området finns också flera förskolor. I Gustavsberg finns bibliotek, fritidsgård, vårdcentral, folktandvård, vårdboende och servicelägenheter mm.

Kommersiell service

I Brunn centrum finns livsmedelsaffär, bensinstation och ett mindre matställe. Ett rikt utbud av kommersiell service finns på Värmdö Marknad och i Gustavsberg centrum.

Tillgänglighet

Vägarnas bredd och utformning gör att tillgängligheten är begränsad. Separata gång- och cykelvägar saknas vilket gör att framkomligheten för oskyddade trafikanter, speciellt för barn och för personer med nedsatt rörelseförmåga, är bristfällig.

Många bostadsfastigheter är mycket kuperade. Tillgängligheten för dessa bedöms vid bygglovsprövningen.

Planen bekräftar gällande fastighetsgränser omkring Gamla Brunnsvägen vilket innebär att gatumarken är 9 á 11 meter. Bredden medger anläggande av gångväg intill körbanan.

Friytor

De stora fastigheterna och områdets läge nära skog medför att behovet av friytor för lek och rekreation är tillgodosett.

Vattenområden

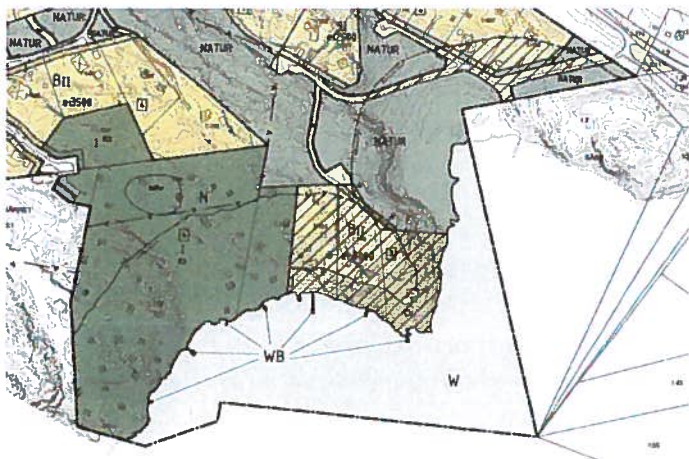
Båtar och fordon med förbränningsmotorer får, enligt vattenskyddsbestämmelserna, inte förekomma i Återvallsträsk.

Vattenområdet får inte bebyggas. Befintliga bryggor bekräftas och får underhållas. Inga nya får byggas.

Strandskydd

Upphävande

Strandskyddet har i beslut av länsstyrelsen 2014-05-26 upphävts på kvartersmark för bostadsändamål och för berörd gatumark. För friluftsområdet och vattenområdet skall strandskyddet ligga kvar. Dispens kan ges för ev. utbyte av byggnader inom N-området och för underhåll av befintliga bryggor enligt bestämmelserna för vattenskyddsområdet.



Gällande strandskydd på land 100 m. Strandskyddet har upphävts inom skafferad kvarters- och gatumark.

Värdefull vegetation och topografi finns både inom naturmarken och inom det södra bostadskvarteret. Dessa avses skyddas genom att utökad lovplikt för markarbeten införs.

Särskilda skäl för upphävande

Områdena har redan tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Gator och trafik

Gatunät-, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet nås via och gränsar till Eknäsvägen (väg 646). Eknäsvägen är en statlig väg som går mellan Brunn centrum och Eknäs. Infart till området sker via Porsängsvägen, Gamla Brunnsvägen och Gröndalsvägen. Gröndalsvägen och Gamla Brunnsvägen fungerar som uppsamlingsvägar. De har ett körfält och med mötesplatser som ligger tätt. Farthinder i form av gupp finns där det behövs för att hålla ner hastigheten.

Vintertid plogas körfält och mötesplatser. Gångtrafikanter är hänvisade till den plogade ytan.



Gamla Brunnsvägen



Gamla Brunnsvägen vintertid

Planförslaget behåller alla vägar som finns idag och ger möjlighet till vissa förbättringsåtgärder i form av vägbreddning och vändplaner.

Korsningen Gröndalsvägen - Eknäsvägen har idag dålig sikt och behöver åtgärdas för att bli trafiksäker. Möjlighet ges i planen att förbättra utfarten genom att bredda på den mark som tillhör Brunns fastighetsägarförening. Planen medger också att en vändplan kan anläggas om utfarten stängs.

Skyddsbestämmelserna för vattentäkten innehåller bestämmelser för gatuunderhållet.

I huvudsak utanför planområdet finns separat GC-väg norr om Eknäsvägen från Brunn till Fågelviksvägens västra anslutning. Fortsatt utbyggnad till Återvall planeras. På sikt avses gång- och cykelväg byggas ut ända fram till Björkvik.

Kollektivtrafik

Eknäsvägen trafikeras av bussar som har hög turtäthet. Med buss nås Gustavsbergs centrum på ca 10 minuter och Slussen på drygt 30 min. Tre busshållplatser finns intill planområdet utefter Eknäsvägen. Östra delen av planområdet nås bäst från Återvalls hållplats öster om planområdet. Bostadsfastigheterna har som längst ca 700 meter till busshållplats.

Turtätheten på busstrafiken på Eknäsvägen förväntas öka då ökad permanentning av sommarstugor sker utefter vägarna mot Eknäs och Björkvik.

Parkering

Inom planområdet sker parkering på respektive fastighet. Utanför planområdet finns infartsparkering i Brunns centrum.

Friluftsområdets nuvarande parkering inom Enkärret s:1 bekräftas i planen.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Inom området finns idag enbart enskilda brunnar och avlopp.

Samtliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Ledningsnätet är tänkt att byggas ut med konventionellt system med självfall. I vissa fall måste LTA (tryckavloppssystem) med separat pump för respektive fastighet byggas ut. Kommunens ledningar kommer i huvudsak att förläggas i vägområdet och i ett område markerat med "u" i detaljplanen. Plats anvisas i planen för en tryckstegringsstation för dricksvatten för att i framtiden kunna garantera vattentryck även till högt belägna fastigheter. Omedelbart utanför planområdets norra gräns i dess östra del planeras ytterligare en tryckstegringsstation som ska betjäna planområdet.

Dagvatten

Anvisningarna i dagvattenutredningen, WRS 2010-07-09, rev 2013-10-31, ska så långt rimligt följas. Se även Hydrologi och Vatten och spillvatten ovan.

Bestämmelse om LOD införs. Dessutom utökas marklovplikten bl a i syfte att främja en god dagvattenhantering. Ett riktmärke är att inte mer än 10 %, högst 15 % av tomtytan är hårdgjord.

Värme

Varje fastighet ordnar sin egen värmeförsörjning. I dag används huvudsakligen olja eller el, ibland kombinerat med vedeldning.

Det är önskvärt att användningen av förnyelsebara energikällor ökar inom planområdet. Borrning för utvinning av bergvärme kräver dispens från föreskrifterna för vattenskyddsområdet.

El

Vattenfall Eldistribution svarar för områdets ledningsnät för el. En starkströmskabel finns i Gamla Brunnsvägen.

Befintliga nätstationer och liknade bekräftas med E-område i planen. Två u-områden införs för befintliga kablar på kvartersmark.

Avfall

Hämtning av hushållssopor sker normalt utefter gatan vid respektive fastighet. Två kärl behövs vid varje fastighet för insamling av matavfall och annat hushållsavfall. Vändplatser ska ha en diameter på 18 meter för att undvika trafikfarliga backningsrörelser.

Två små säckgator har mindre vändplatser. I dessa fall illustrerar planen möjliga platser för uppsamlingskärl på gatumark vid närmaste större gata.

Närmaste återvinningscentral finns i Brunn centrum, cirka 1,2 km från planområdet. Denna kommer dock att avvecklas och flyttas till Ekobacken vid Värmdö marknad i samband med utveckling av Brunn centrum.

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

Sociala frågor

Genom att byggrätten ökar ges möjlighet för flera barnfamiljer att bosätta sig i området. De stora tomterna, närheten till naturen och goda bussförbindelser ger goda uppväxtnöjligheter för barn och ungdomar. Tillgängligheten för funktionshindrade bedöms vid bygglovsprövning av nya byggnader.

Administrativa frågor och genomförande

Planen upprättas enligt ÄPBL (1987:10).

Huvudmannaskap

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats kan omfatta gator, gång- och cykelvägar, parker, naturmark och liknande. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för de olika anläggningarna samt bekostar anläggande samt drift och underhåll av allmän platsmark. Huvudmannaskapet kan antingen vara kommunalt eller enskilt. Man kan inte enligt äldre plan- och bygglag, ÄPBL, blanda kommunalt och enskilt huvudmannaskap i en detaljplan. Enligt ÄPBL ska kommunen vara huvudman inom områden med detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat.

Brunns fastighetsägareförening äger och förvaltar naturområdena, NATUR i detaljplanen.

Huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet ska vara enskilt. Det enskilda huvudmannaskapet i denna plan innebär att vägnätet ingår i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av Brunns vägförening.

De särskilda skäl som finns för att föreslå enskilt huvudmannaskap för planområdet är att Värmdö kommun, med sin bakgrund som tidigare huvudsakligen landsbygd och bebyggelse med fritidshus, har en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder mycket konsekvent i hela kommunen förutom ett fåtal områden, till exempel centralorten Gustavsberg.

För närvarande är en policy för huvudmannaskapet för allmän plats inom kommunen under framtagande. Inriktningen för arbetet med denna policy är att huvudmannaskapet inom de olika bostadsområdena även fortsättningsvis ska vara enskilt. I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden. Planområdet för Gamla Brunnsvägen m fl ingår dessutom i ett större område med enskilt huvudmannaskap och det förekommer inte heller någon genomfartstrafik genom området.

För vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark blir kommunen huvudman.

Genomförandebeskrivning

Övriga administrativa frågor och genomförandefrågor behandlas i separat genomförandebeskrivning.

3. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Förändringarna kommer inte att innebära buller för ny bebyggelse eller utsläppsvärden över gällande riktlinjer.

Den ökade byggrätten innebär något bättre hushållning med mark. Möjlig förtätning begränsas dock av hänsyn till vattentäkten. Effekten på sociala frågor som de om barn och jämställdhet är svår att förutsäga. Närheten till andra människor, till natur och kollektivförbindelser borde vara positiva.

Planen inför bullerbestämmelser, vilket på sikt bör medföra åtgärder så att färre blir störda av buller trots att trafiken på Eknäsvägen väntas öka.

Planen ger möjlighet till ökad trafiksäkerhet genom att en utfart mot Eknäsvägen kan stängas. Planen bibehåller samma vägområde på Gamla Brunnsvägen och Gröndalsvägen som i gällande planer vilket medger möjlighet till att anlägga separat gångväg.

Planområdet kommer att förses med kommunal vatten- och avloppsförsörjning. Trots att planen medger ökad byggrätt kommer genomförandet av planen att innebära en minskning av riskerna för att grundvattentäkten förorenas.

Bibehållande av de stora bostadsfastigheterna och lovplikt för trädfällning bör innebära att områdets karaktär och landskapsbild påverkas i begränsad utsträckning.

4. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samrådsförslaget har utarbetats av samhällsplanerare Anine Alexandersson och exploateringsingenjör Sara Bolander.

Utställningsförslaget har utarbetats under ledning av planarkitekt Helena Gåije, med biträde av planarkitekt Linn Grönlund, i samarbete med arkitekt SAR/MSA Claës Breitholtz för plankarta och beskrivning och med lantmätare Åsa Vikdahl (Structor FM Projektutveckling AB) för genomförandebeskrivningen. Dessa har biträttats av Johanna Danielsson (VA-frågor) och Lars Kustus (trafikfrågor).

Värmdö 2014-08-06

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Helena Gåije
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**Detaljplan för Brunn 2:1 m.fl:
Gamla Brunnsvägen I4, Värmdö kommun**

Planen är upprättad enligt ÄPBL (1987:10)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att medge större byggrätter på befintliga bostadsfastigheter än vad nuvarande planer medger. Inga nya bostadsfastigheter ska tillkomma. Planen omfattar också ett område för friluftssändamål som inte är planlagt tidigare. Detta område ska bestå. I friluftsområdet ingår också en fastighet vars ändamål ändras från bostadsändamål till friluftssändamål. Möjlighet ges till kompletterande servicebyggnad. Smärre områden övergår från allmän plats i gällande planer till kvartersmark. Detta för att bekräfta pågående markanvändningar, möjliggöra anslutning till en bostadsfastighet samt byggande av tryckstegringsstation.

Kommunalt vatten- och spillvattennät ska byggas ut i området. Det är av stor vikt att ansluta planområdet till det kommunala VA-nätet då det är beläget inom primär och sekundär skyddszon för Ingarö vattentäkt.

Planen handläggs enligt den äldre Plan- och bygglagen (1987:10).

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Tidsplan för planprocessen**

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt nedanstående tidplan.

2012-06-07--06-29	Samråd
2014 jan-feb	Utställning
2014 oktober	Antagande i kommunfullmäktige
2014 november	Tidigaste datum för laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden för kvartersmark för bostads- och friluftssändamål börjar två år efter det planen vinner laga kraft. Genomförandetiden slutar 15 år efter planen vinner laga kraft.

VA- utbyggnaden kommer att ta stora delar av befintlig väg i anspråk under byggtiden. Genomförandetiden är förskjuten så att VA- utbyggnaden ska hinna färdigställas innan nya byggnader uppförs och äldre byggnader byggs om/till enligt planens bestämmelser.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Huvudman för allmän plats – lokalgata och natur

Planområdet är ett äldre bebyggelseområde med övervägande permanent bosättning. Stora tomter behålls och inga nya fastigheter tillkommer. Tillåten byggnadsarean ökas på befintliga fastigheter. Största delen av vägnätet i planområdet ingår i Brunn ga:2. Brunn ga:2 omfattar också flera vägnät utanför planområdet och betjänar både fritidsbebyggelse och permanentbebyggelse i Brunn. Brunn ga:2 förvaltas av Brunns vägförening och förvaltningen förslås bestå.

Brunns fastighetsägareförening äger och förvaltar större delen av naturområdena, NATUR i detaljplanen.

Huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet ska vara enskilt. Det enskilda huvudmannaskapet i denna plan innebär att vägnätet ingår i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av Brunns vägförening.

De särskilda skäl som finns för att föreslå enskilt huvudmannaskap för planområdet är att Värmdö kommun, med sin bakgrund som tidigare huvudsakligen landsbygd och bebyggelse med fritidshus, har en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder mycket konsekvent i hela kommunen förutom ett fåtal områden, till exempel centralorten Gustavsberg. Planområdet är ett fritidsområde som omvandlas till permanentboende.

För närvarande är en policy för huvudmannaskapet för allmän plats inom kommunen under framtagande. Inriktningen för arbetet med denna policy är att huvudmannaskapet inom de olika bostadsområdena även fortsättningsvis ska vara enskilt. I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden. Planområdet för Gamla Brunnsvägen m.fl ingår dessutom i ett större område med enskilt huvudmannaskap och det förekommer inte heller någon genomfartstrafik genom området.

För vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark blir kommunen huvudman.

Vatten och spillvatten

Kommunala ledningar

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utökas så att det omfattar kvartersmarken betecknad B på plankartan samt Brunn 1:450 med beteckning N. Detta innebär att kommunen blir huvudman för de allmänna vatten- och spillvattenledningarna.

Utbyggnaden av VA-nätet avses vara färdigställd två år efter att planen vunnit laga kraft. VA-utbyggnaden handläggs av VA-enheten på Samhällsbyggnadskontoret

Enskilda ledningar

Från kommunal förbindelsepunkt i allmän platsmark bekostar och anlägger respektive fastighetsägare enskilda ledningar och anordningar för fastighetens försörjning.

Dag- och dräneringsvatten

Dagvattenledningar ingår inte i det kommunala ledningsnätet. Brunns vägförening är ansvarig för vägdiken, trummor mm längs lokalatorna.

El

Vattenfall Eldistribution är elnätsägaren inom området. Nätbolaget äger stolpar, ledningar och annan teknisk utrustning som behövs för att el-leveranserna skall fungera. Nätbolaget ansvarar för investeringar i nätet, utbyggnad av erforderliga nätstationer och underhåll. Innan markarbeten utförs bör i förekommande fall kabelutsättning beställas från Vattenfall.

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

Tillstånd och bebyggande mm

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och/eller upprustning samt drift och underhåll för enskilda anläggningar och bebyggelse på kvartersmark.

Hela området ligger inom skyddsområde för Ingarö vattentäkt varför tillstånd erfordras för markarbeten och byggande.

Ansökan om bygglov, marklov, tillstånd enligt skyddsföreskrifter för Ingarö vattentäkt mm samt bygganmälan görs hos Bygg- och miljökontoret.

Nybyggnadskarta beställs hos Samhällsbyggnadskontoret, Kart- och GIS-gruppen.

113 § Byggnadslagen

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen har upphävts av länsstyrelsen 2014-05-26, för områden som övergår från allmän plats i gällande planer till kvartersmark i denna detaljplan. Upphävande behövs för befintliga och tillkommande tekniska anläggningar (blivande E-områden), befintlig angöring och parkering till fastigheterna Säby 1:98 med flera (blivande N-område), angöring av fastigheten Brunn 1:400 och befintlig väg till Säby 1:91 (blivande B-områden). Kommunen har underrättat samtliga berörda sakägare samt ansöker därefter hos länsstyrelsen om ändring av förordnandet.

Lantmäteriförrättning

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar med mera ställs till Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs av enskilda fastighetsägare.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Planen syftar till att ange riktlinjer för den fortsatta bebyggelseutvecklingen på befintliga bostadsfastigheter. Inga nya fastigheter för bostadsändamål tillkommer. Kommunala vatten och spillvattenledningar byggs ut.

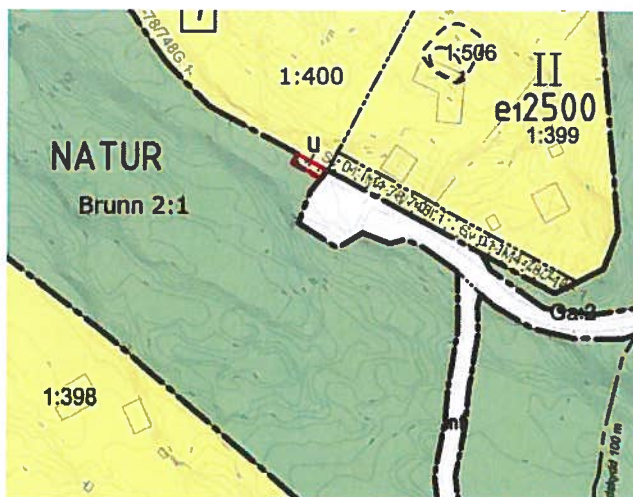
Befintligt vägnät behålls (L-GATA på plankartan). Eventuell breddning av vägar inryms i lokalgata. För att möta det framtida behovet med eventuell stängning av Gröndalvägens in/utfart från Eknäsvägen möjliggör detaljplanen anläggande av vändplan vid in/utfarten. Vid en eventuell stängning kan trafiken ledas ut på Entreprenadvägen och vidare till korsningen med Eknäsvägen. Sikten är betydligt bättre i denna korsning. Utökad vändplan möjliggörs också vid Porsängsvägens slut i höjd med fastigheten Brunn 1:506 och vid Säby 1:149.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske då detaljplanen vunnit laga kraft. I planen finns bestämmelser om minsta tomtstorlek och bestämmelse om största antal fastigheter.

Fastighetsägare kan överenskomma om fastighetsreglering (överförande av mark) till exempel för att anpassa fastighetsgränser bättre. Planens bestämmelser om minsta tomtstorlek måste dock beaktas.

Utöver detta möjliggörs följande fastighetsregleringar mm enligt planen:



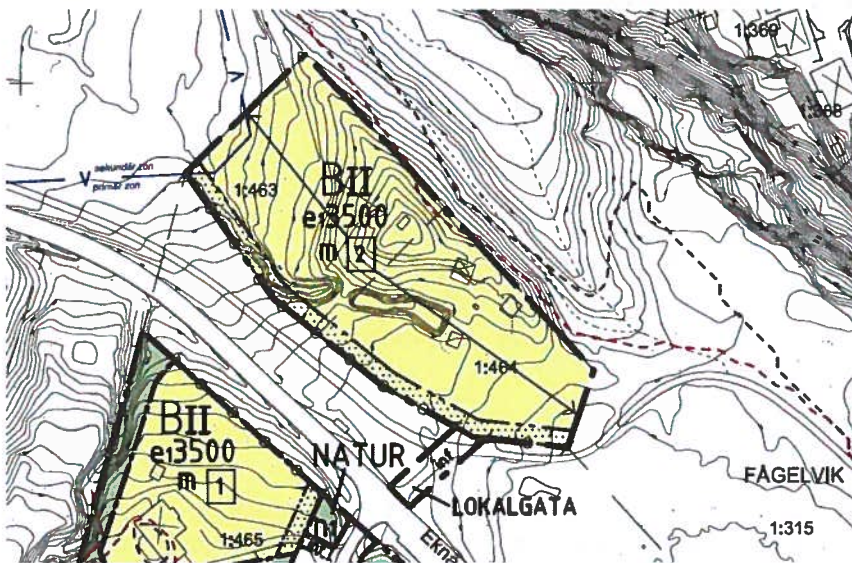
Möjlig utökning av vändplan samt bostadsändamål för att angöra Brunn 1:400, utsnitt ur plankarta.

Vändplan och angöring av Brunn 1:400

Gällande plan medger inte utbyggnad av väg till Brunn 1:400. Väg och mindre vändplan finns dock utbyggd fram till Brunn 1:506. Väg och vändplan ingår i Brunn ga:2.

Planen möjliggör utökning av vändplanen så att kraven för vändning med sopbil kan uppfyllas. Från vändplanen föreslås bostadsmarken utökas så att Brunn 1:400 kan angöras. Vändplanen och angöringen på bostadsmark har anpassats så att befintligt kärr i vändplanens förlängning inte berörs.

Kvartersmarkens utökning möjliggör för fastighetsägaren att lösa sin tillfart genom överföring av bostadsmark eller att servitut bildas. Avtal tecknas med Brunns fastighetsägareförening för marköverföring/upplåtelse av B-området samt för sträckan mellan befintlig vändplan och "B"-området. Ca 30 kvm av tidigare allmän plats (park) inom Brunn 2:1 planläggs som kvartersmark för bostadsändamål.



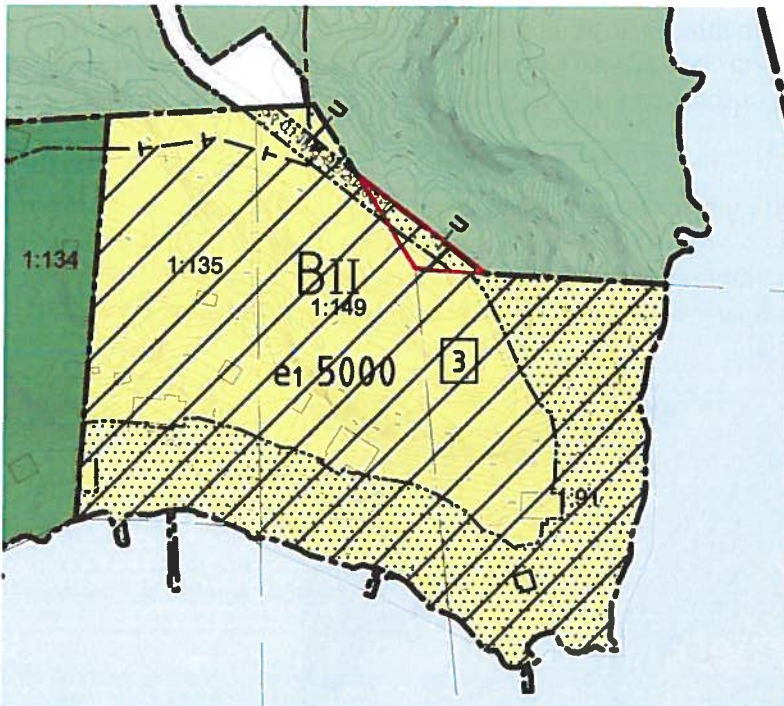
Utsnitt ur plankartan

Väg till Brunn 1:463-464

Befintlig tillfart till fastigheten Brunn 1:464 korsar primär gång-och cykelväg (gc-väg) längs Eknäsvägen. Servitut för gc-väg finns till förmån för kommunens fastighet.

I gällande plan från 1949 anvisas ett område för gata nordväst om den nu befintliga tillfarten. Planläggning sker nu för den befintliga tillfarten i dess utbyggda läge. Brunns vägförening har drift och underhåll för infarten fram till kommunens gång- och cykelväg. Kommunen ansvarar för drift och underhåll för gc-vägen samt svarar för cykelfällor mm. Noteras att det i lantmäteriförrättning för Brunn ga:2, akt 0120-0176, anges 1949 års tänkta läge för vägen i kartbilagan medan det av beskrivningen framgår att vägar är utbyggda.

Väg till intilliggande Brunn 1:463 får anordnas i lämpligt läge över Brunn 1:464. Sådan väg bör tryggas genom servitut. Ska väg över Brunn 1:464 nyttjas av båda fastigheterna är det möjligt för fastighetsägarna att ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggning. Fler korsningar med gång- och cykelvägen och/eller biltrafik på fler sträckor på gc-vägen är inte lämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

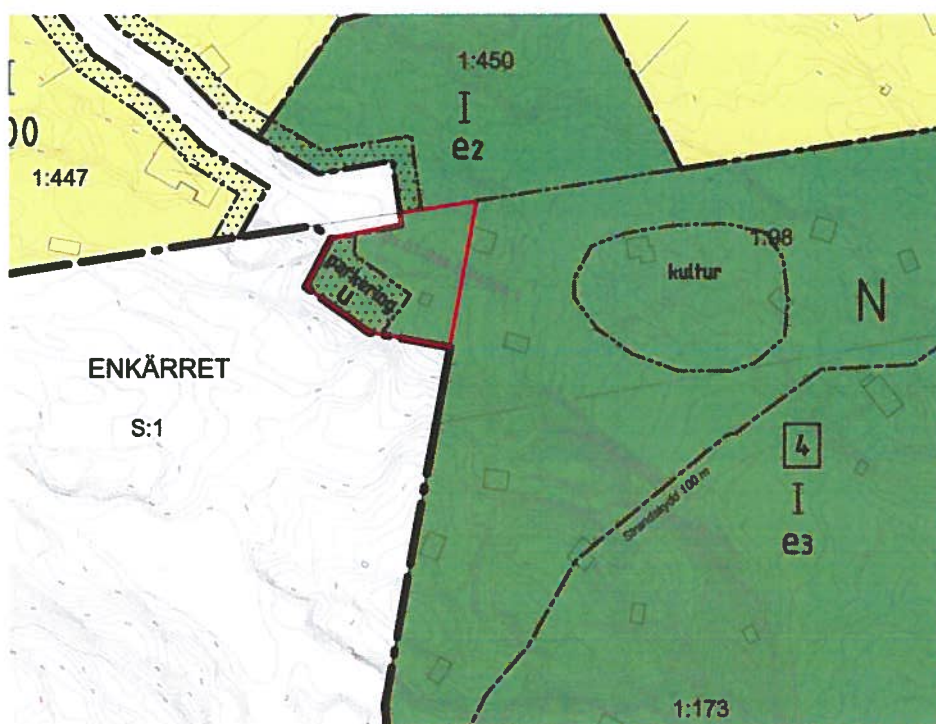


Befintlig väg till Säby 1:91. Mark med beteckningen "B" föreslås mellan Säby 1:149 och 1:91. Utsnitt ur plankarta

Vändplan och väg till Säby 1:91

Befintlig tillfart till Säby 1:91, 1:135 och 1:149 löper över mark som i gällande byggnadsplan utgör parkmark (bpl 01-ing-482). Vägen bekräftas och planen möjliggör utökning av befintlig vändplan norr om Säby 1:135 och 1:149 för att inrymma vändning av sopbil. Drift och underhåll sköts av fastighetsägarna. Vägen ansluter till Brunn ga:2.

Tillfart till Säby 1:91 är delvis tryggad med servitut i samband med avstyckning i lantmäteriförrättning 1938 (01-Ing-305) samt att avtalsservitut finns över Säby 1:149. Del av befintlig väg mellan Säby 1:149 och Säby 1:91s gränser ligger i mark som i gällande plan utgör allmän plats (park). Denna del omfattar ca 240 kvm och planläggs nu som kvartersmark för bostadsändamål för att anpassa planen till befintliga förhållanden och rättigheter. Planen innebär att marken kan överföras till bostadsfastighet.



Användning för friluftsområde, "N", utökas och berör Enkärret s:1
Utsnitt ur plankarta

Angöring, parkering mm inom Enkärret s:1 till Brunn 1:98 m fl

I planområdets sydöstra del finns sedan länge ett friluftsområde med uthyrningsstugor och serviceanläggningar (naturistföreningens område). Området omfattas av Brunn 1:98, Enkärret 1:173 och Säby 1:134 och ägs och drivs av Svenska Friluftsföreningen. För att nå fastigheterna Brunn 1:98 och Enkärret 1:173 tecknades 1952 servitutsavtal för tillfartsväg. Vidare finns avtal från 1955 som medger parkering. Befintlig tillfart och parkering ligger inom Enkärret s:1.

Enkärret s:1 är sedan 2002 upplåten för Enkärret ga:9. Aktuell mark är idag planlagd som allmän plats (park) och planläggs nu som kvartersmark (N-område). Planläggningen innebär en anpassning till befintliga förhållanden på marken och de tidigare upplåtna rättigheterna. Planen innebär att marken, efter avtal mellan parterna och omprövning av Enkärret ga:9, kan överföras till någon av fastigheterna inom N-området. Ca 1200 kvm planläggs som kvartersmark för friluftsändamål.

Vid eventuell försäljning av någon av fastigheterna Brunn 1:98, Enkärret 1:173 och Säby 1:135 behöver rätt att ta väg med mera regleras så att alla fastigheter kan nå Föreningsvägen som ingår i Brunn ga:2.

Gemensamhetsanläggningar

Allmän platsmark – lokalgata – Brunn ga:2

Huvudsakliga vägnätet, lokalgata på plankartan, ingår i Brunn ga:2 och förvaltas av Brunns vägförening. Vägnätet är sedan länge utbyggt. Flera infarter finns direkt från lokalgatan. Område för lokalgata behålls i huvudsak från gällande plan. Porsängsvägen som ingår i Brunn ga:2 och är utbyggd ligger i gällande plan som parkmark och planläggs nu som lokalgata. Möjlighet till förlängning av väg och utbyggnad av större vändplan vid Dahlbergsvägens slut ligger kvar från gällande plan. Området för lokalgata utökas med möjlighet att utföra vändplan om in/utfarten mellan Gröndalsvägen och Eknäsvägen behöver stängas av trafiksäkerhetsskäl. Planen ger möjlighet att utöka vändplanen vid Porsängsvägen om det i framtiden behövs till exempel för sophämtningen. Området för lokalgata längs med vägar som förvaltas av Brunns vägförening inrymmer möjlighet till breddning av befintlig väg och eventuell utökning med gångmöjlighet med flera standardhöjningar.

Allmän plats – lokalgata betecknad "inf" på plankartan

Lokalgata markerade "inf" på plankartan ingår inte i Brunn ga:2. De utgör tillfarter som betjänar enstaka och mindre grupper av fastigheter och har något lägre standard än övergripande vägnätet som förvaltas av Brunns vägförening. I gällande plan ligger dessa tillfarter inom allmän plats, både park och gata. De planläggs även fortsatt inom allmän plats och som lokalgata med utformningen "inf" för att markera avvikande standard. Tillfarterna betecknade "inf" väntas bestå och de är redan i huvudsak rättsligt tryggade med servitut och avtal.

Planläggningen innebär att fastighetsägare kan yrka på omprövning för att även dessa tillfartsvägar ska omfattas av gemensamhetsanläggningen. Ett annat alternativ är att en eller flera gemensamhetsanläggningar inrättas omfattande dessa tillfartsvägar. Efter kontakt med Brunns vägförening bedöms i dagsläget inte troligt att Brunns vägförening önskar ta ansvar för framtida förvaltningen då tillfarternas standard inte uppfyller föreningens krav, saknar vändmöjligheter samt medför ökade kostnader vid rationell förvaltning. Därför bedöms att förvaltningen av tillfarter fortsatt ligger kvar på enskilda fastighetsägare med stöd av gällande servitut och avtal.

Omprövning av Brunn ga:2

Standardhöjning på befintliga vägar i Brunn ga:2, till exempel genom breddning av vägbanan, anläggande av gångbana, byggande av nya vägsträckor och vändplaner samt införlivande av naturmark och tillfartsvägar och så vidare medför att befintliga gemensamhetsanläggningen Brunn ga:2 behöver omprövas enligt anläggningslagen.

Omprövning är en lantmäteriförrättning som behövs innan åtgärderna får utföras. I förrättningen preciseras vilka åtgärder som ska utföras, vilka som har nytta av åtgärden och ska betala och hur kostnaderna för utförande, drift och underhåll ska fördelas. Vidare om ersättning till fastighetsägare som upplåter mark ska betalas samt hur fördelning av förrättningskostnader ska ske.

Allmän plats - naturområden

Naturområdena ägs och förvaltas sedan länge av Brunns Fastighetsägareförening. Förvaltningen väntas bestå. Vid en förändring kan naturområdena tas in i Brunn ga:2 eller så kan en separat gemensamhetsanläggning inrättas.

Övriga gemensamhetsanläggningar

Planen anger inga områden som ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning. I det fall fastighetsägare behöver samverka kring en nytthet, till exempel en ledning eller en väg kan fastighetsägarna ansöka hos lantmäteriet om inrättande av gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätt och förbindelsepunkter

Kommunala VA-ledningar och övriga allmänna ledningar

Kommunala VA-ledningarna förläggs inom allmän platsmark. Ledningar förläggs också inom u-område till fastigheterna Säby 1:91, 1:149, Brunn 1:400 samt över Enkärret s:1.

En tryckstegringsstation för vatten ska utföras i planområdet. Denna anläggs inom område betecknat E2 på plankartan. Utanför planområdet ska ytterligare en tryckstegringsstation utföras. Kommunen avser att ansöka om ledningsrätt för sitt VA-nät.

Övriga ledningshavare svarar själva för att trygga sina ledningsnät genom avtal eller ledningsrätt. Några fastighetsägare kommer att lägga ledningar i egna tillfartsvägar över allmän platsmark. Befintliga transformatorstationer är betecknade E1 på plankartan. Nätägaren har inte aktualiserat att fler stationer behövs. Befintliga el-ledningar finns över fastigheterna Fågelvik 1:290 och Brunn 1:764 och planläggs som u-områden.

Erforderliga transformatorstationer och tryckstegringsstationer inom E1- och E2-områden kan upplåtas med ledningsrätt eller avstyckas.

Fastighetsplan

Planen handläggs enligt reglerna i äldre plan- och bygglagen. Kommunens bedömning är att fastighetsplan inte behöver upprättas i samband med detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmän plats – vägar och naturmark

Då gemensamhetsanläggning inrättas eller omprövas fördelas kostnader mellan de fastigheter som har nytta av anläggningen. Kostnaderna utgörs bland annat av utförandekostnader, ersättningar för eventuellt ianspråktagande av mark och anläggningar som finns på marken och förrätningskostnader.

Kostnaderna för utförande av de åtgärder som möjliggörs av planförslaget har inte beräknats då det är mycket osäkert om, när, av vem och vad som kommer att utföras.

Ersättning för mark, servitut mm

Ersättning för mark ska bestämmas vid lantmäteriförrättning när mark överförs till annan fastighet och när mark upplåts för till exempel ledningar, väg eller annan nytthet.

Ersättningens storlek bestäms genom överenskommelse mellan parterna. Vid viss typ av förrättning, t.ex. för ledning eller väg, kan ersättningen bestämmas av lantmätaren i lantmäteriförrättningen om parterna inte kan komma överens.

Överföring av mark och bildande av rättigheter är möjligt efter överenskommelse. Där planen har anpassats efter befintliga rättigheter bedöms markkostnaden som låg eller ingen då ersättningsfrågan är löst då rättigheten upplåts.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt VA tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa. Debitering sker när förbindelsepunkt finns och ledningarna kan användas. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för vatten och spillvatten fram till förbindelsepunkt. Fastighetsägaren svarar själv för ledningsdragningen från kommunens förbindelsepunkt till den byggnad som ska anslutas.

Ändring av förordnande enligt 113 § byggnadslagen

Upphävandet avser dels mark som redan är ianspråktagen med servitut eller annan rätt dels upphävande för att anlägga och behålla nödvändiga anläggningar för planområdets vatten, spillvatten och elförsörjning. Vidare avser upphävandet en liten del mark för att möjliggöra angöring av Brunn 1:400, se ovan under fastighetsbildning. Aktuell mark för tekniska anläggningar ligger i direkt anslutning till väg. I samband med upplåtelse/överföring av marken träffar parterna också överenskommelse om ersättning för upplåten/överförd mark. Förordnandet fortsätter att gälla i övrigt allmän platsmark.

El och tele

Kostnaden för el- och tele debiteras enligt gällande taxa. Flytt av ledningar bekostas av den som önskar flytta ledningen.

Plankostnader

Kostnaderna för planläggning tas ut som planavgift i samband med bygglov enligt gällande plantaxa.

Förrättningskostnader

Lantmäterimyndigheten fattar alltid beslut om förrättningskostnaderna. Kostnaderna betalas enligt de bestämmelser som gäller för den åtgärd om vilken det är fråga. Vid anläggningsförrättning, t ex då en ny anläggning inrättas eller befintlig anläggning omprövas, fördelas kostnaden mellan sakägarna efter "vad som är skäligt".

Inlösen och ersättning enligt plan- och bygglagen

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men ändras eller upphävs planen ges inte längre ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten. Ersättningskraven ska ställas till kommunen inom två mån från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad av VA

Kommunens utbyggnad av vatten och spillvattenledningar beräknas ta cirka två år. Utbyggnaden är beroende av att huvudledningen längs Eknäsvägen utanför planområdet byggs ut. Ledningarna förläggs huvudsakligen i befintlig väg. Spillvattenledningar ska utföras svetsade i enlighet med de krav som finns i skyddsföreskrifterna för Ingarö vattentäkt.

Med anledning av vattenskyddsområdet ska även enskilda spillvattenledningar på bostadsfastigheter utföras svetsade.

Dag- och dräneringsvatten

Planområdets avrinning delas idag upp i ett stort antal avrinningsvägar. Naturmarken i området bidrar till flödesutjämning och att vattnet kan infiltrera. Dagvattnet från vägarna i området avleds huvudsakligen i diken. Dagvattenutredningen (WRS 2010-07-09) påpekar vikten av att behålla och iståndsätta befintliga genomföringar i lokalgator. Detta för att området också fortsättningsvis ska kunna avvattnas i ett stort antal stråk innebärande en godtagbar rening av dagvattnet.

Dagvatten från enskilda fastigheter ska huvudsakligen infiltreras inom varje fastighet. Behållande av naturområden även inom tomtmark är positivt ur dagvattensynpunkt. Vissa fastigheter kan behöva anlägga dräneringsstråk för att undvika att vatten från fastigheten rinner ut på vägen eller över annan fastighet.

Geoteknik och radon

Delar av området bedöms ligga inom ett område med ökad risk för radon. Marken är dock inte undersökt med avseende på radon. Byggnader skall uppföras radonsäkert om marken inte har undersökts. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geoteknikundersökningar som behövs i samband med byggnation.

Tillstånd för byggande och markarbeten

Planområdet ligger inom sekundär och till delar inom primär skyddszon för Ingarö vattentäkt. Tillstånd krävs för vissa byggnadsåtgärder och markarbeten inom vattenskyddsområdet.

Buller – åtgärder vid byggande av bostäder

Delar av planområdet längs Eknäsvägen är stört av trafikbuller som överskrider gällande riktvärden. Vid byggande (om/till/nybyggnad) av bostad ställer planen därför krav på byggnaden för att i möjligaste mån hantera buller. Byggnaden bör disponeras och orienteras så att så god miljö som möjligt både inom- och utomhus kan uppnås. Planen medger att bullerskärm får uppföras för att ytterligare möjliggöra avskärmning mot buller. Det ankommer på den som bygger att utföra åtgärderna så att riktvärden för trafikbuller kan innehållas.

MEDVERKANDE

Samrådsförslaget har utarbetats av samhällsplanerare Anine Alexandersson, exploateringsingenjör Sara Bolander.

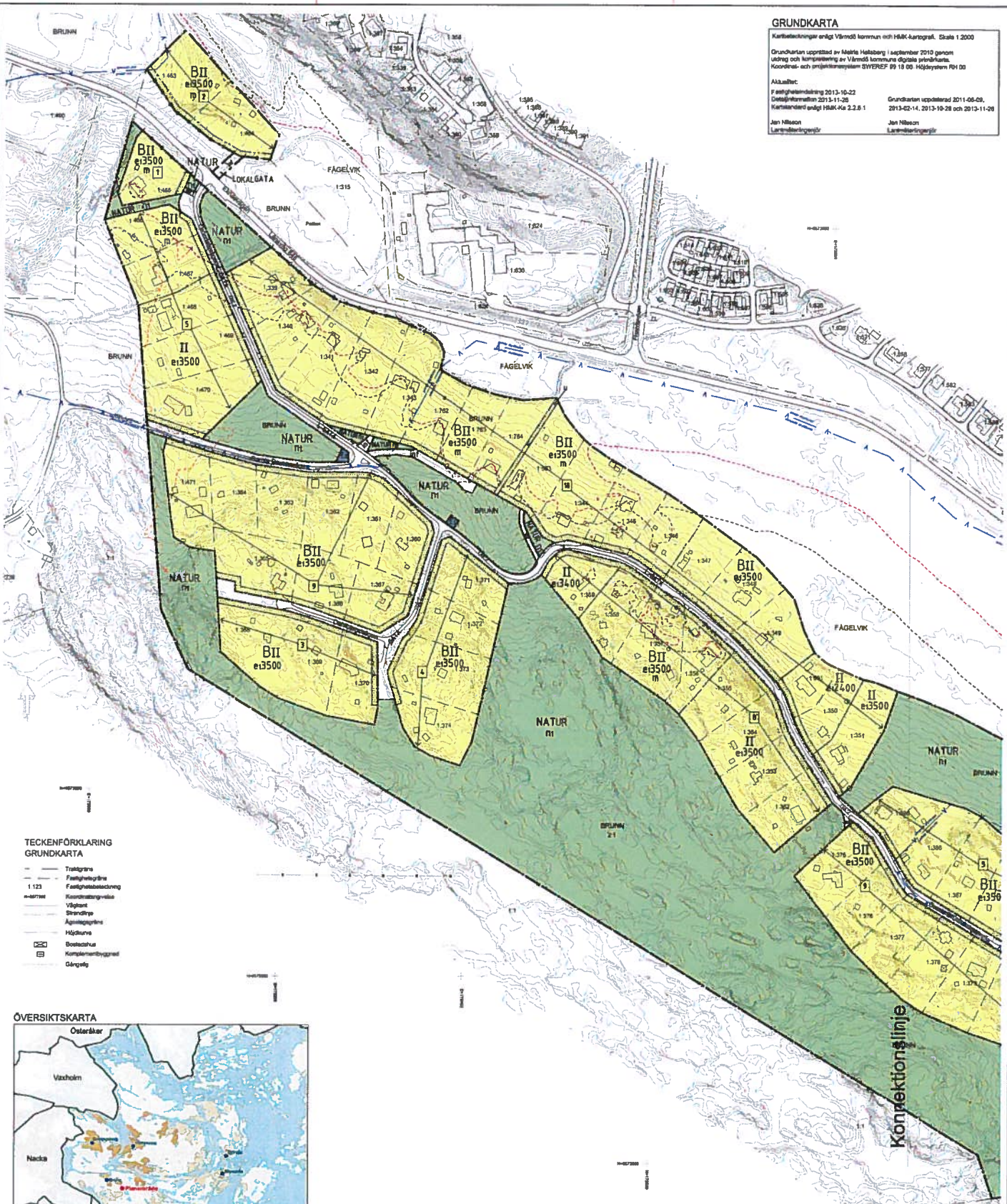
Utställningsförslaget har utarbetas under ledning av planarkitekt Helena Gåije med biträde av planarkitekt Linn Grönlund, i samarbete med arkitekt SAR/MSA Claës Breitholtz för plankarta och beskrivning och med lantmätare Åsa Vikdahl (Structor FM Projektutveckling AB) för genomförandebeskrivningen. Dessa har biträtts av Johanna Danielsson (VA-frågor) och Lars Kustus (trafikfrågor).

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Helena Gåije
Planarkitekt

GRUNDKARTA
 Kartbeteckningar enligt Värmdö kommun och HMK-kartografi. Skala 1:2000
 Grundkartan upprättad av Marie Hellsberg i september 2010 genom utdrag och komplettering av Värmdö kommuna digitala planarkarta. Koordinat- och projiceringssystem: SWEREF 99 13 00 Höjdsystem: RH 00
 Aktuellhet:
 Föreläggande 2013-10-22
 Detaljplaner 2013-11-28
 Kartändring enligt Trafik-Ka 2.2.8.1
 2013-02-14, 2013-10-28 och 2013-11-08
 Jan Nilsson
 Lars-Anders Östergård
 Grundkartan uppdaterad 2011-06-09,
 2013-02-14, 2013-10-28 och 2013-11-08
 Jan Nilsson
 Lars-Anders Östergård

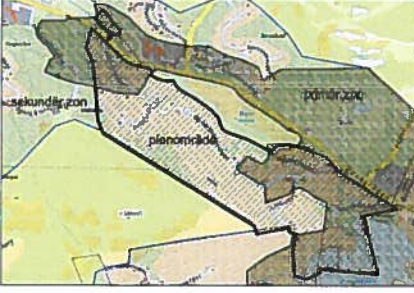


- TECKENFÖRKLARING
 GRUNDKARTA**
- Trallgräns
 - Fastighetsgräns
 - 1:123 Fastighetsbeskrivning
 - e-areal
 - Vägkant
 - Strandlinje
 - Ägaregränslinje
 - Höjdsurva
 - Bostadshus
 - Komplexerbyggnad
 - Gångsteg

ÖVERSIKTSKARTA



INGARÖ VATTENSKYDDSSOMRÅDE



KARTUPPLYSNING



Skala 1:4000 vid A3
 Skala 1:2000 vid A1
 0 20 40 60 80 100 200 m

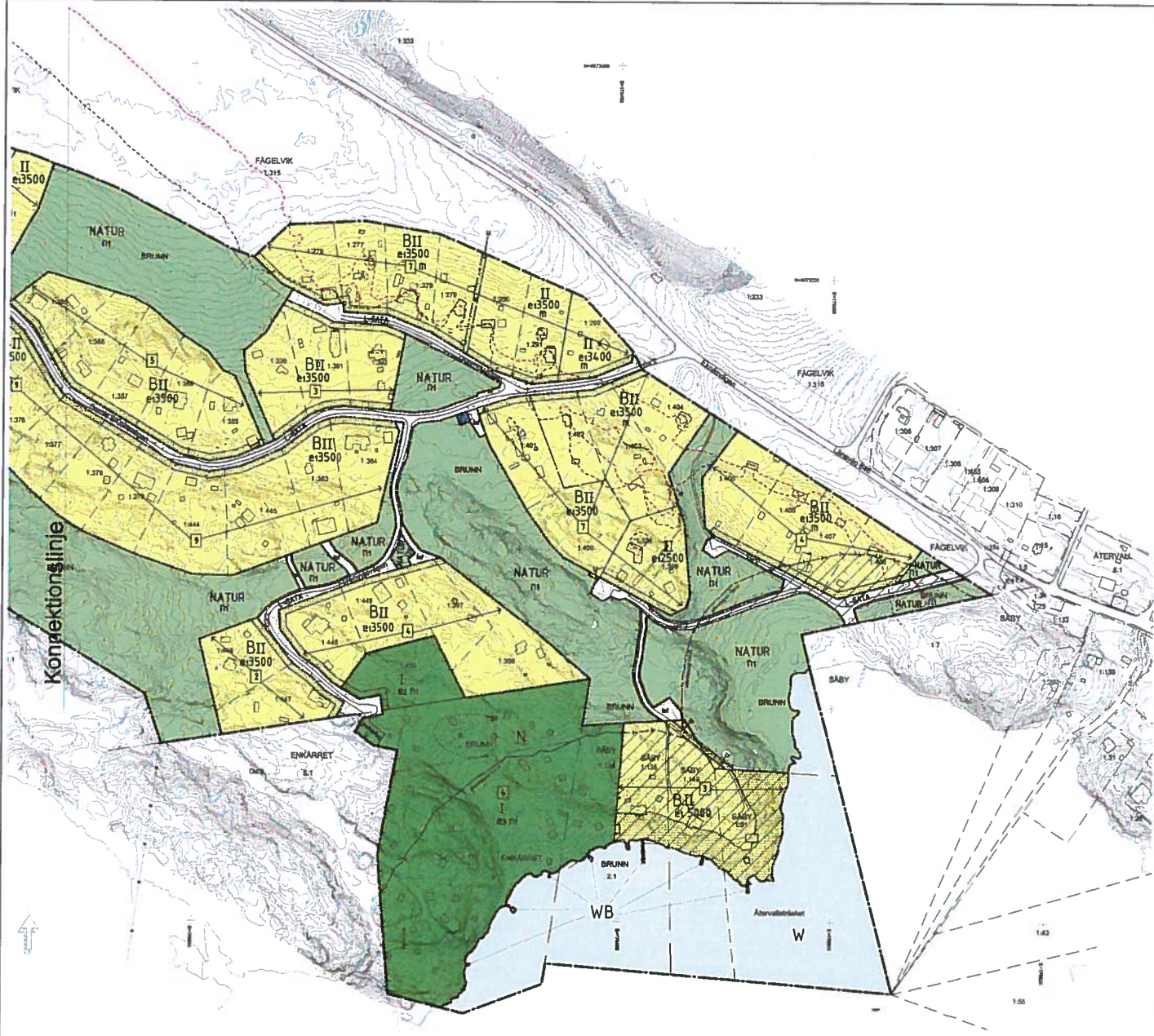
DEL 1

ANTAGANDEHANDLING
 Delplan för
Brunn 2:1 m.fl Gamla Brunnsvägen
 Upprättad enl Äpbl (1987:10)
 VÄRMDÖ KOMMUN
 Upprättad 2014-08-06

STOCKHOLMS LÄN
 PLANHANDLINGAR
 Planarkarta i två delar
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning
 Illustrationskarta

Lars Öberg
 Samhällsbyggnadschef
 Helena Gåge
 Planarkitekt

ANTAGANDE	LAGA KRAFT	DNR
		13SPN/0221 DP



Skala 1:4000 vid A3.
Skala 1:2000 vid A1.
0 20 40 60 80 100 200 m

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med naturvårdsområde beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåtna. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.
Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna redan ska anses planens.

GRÄNSER

- Planområdesgränser
- Användningsgränser
- Egensapsgränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- L-GATA Lokalgata
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B Bästämrad Enkelt en huvudbyggnad per fastighet. Bästämrad byggnadsyta för huvudbyggnad är 200 m² och för tillbehör byggnader sammanlagt 60 m². Bästämrad bestämning för huvudbyggnad är 320 m². Kompletteringsbyggnader får uppföras i en våning med en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter. Bästämrad bestämning för huvudbyggnad i två våningar samt för kompletteringsbyggnad är 200 m². Bästämrad bestämning för huvudbyggnad i en våning är 350 m². Källare får inte utföras.
- E1 Teknisk anläggning (teknikrum). Högsta byggnadshöjd är 3,0 meter.
- E2 Teknisk anläggning (hydraulstationer för dricksvatten). Högsta byggnadshöjd är 3,0 meter.
- N Frihushägnad för enkelt bostadsområde. Bästämrad bestämning är 300 m². Källare får inte utföras.

Vattenområden

- W Öppet vattenområde, får ej överbyggs
- WB Byggs

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

inf Utrymme för in- och utfart till fastighet

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e1 Högsta byggnadsytan, i m²
- e2 Största byggnadsyta för 40 m²
- e3 Största areal överstyckningslagor är 25 cm vändas högst 30 m². Byggnadsytan (BYA) varar toppen ska vara högst 10 m². Största tillåtna areal för byggnad, inkl. terrasser och brygga, är sammanlagt högst 110 m² BYA samt en utnyttjad yta om 25 m² BYA och 3 utnyttjade ytor om vardera högst 5 m² BYA (varje betäckning).
- i Högsta antal belysningsarmar inom anordningsområdet

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- U Byggnad får inte uppföras
- Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar
- Körban utfart får inte anordnas

MARKENS ANORDNANDE

parkering Parkeringsplats för anordnas.
f1 Hinder krävs för fällning av träd som har en diameter av minst 40 cm 1,3 m ovan mark.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering
Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fasthetsgränser.

Utformning

- i, ii Högsta antal våningar.
- m Bostadsgrupp får inredas endast om det utformas så att bostäder utgör minst 60 procent av bostäder utgör högst 50 till och högst 70 till. Längden i korridor för ej överstiga 30 m. Bostadsytan i korridorerna är högst 2,5 meter högt för uppföras.

Utförande

Drivvägen ska, så långt möjligt, anordnas till höger om fastigheten.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
Genomförandetiden för N- och B-områden börjar 2 år från den dag planen varit laga kraft. Genomförandetiden slutar 15 år efter den dag planen varit laga kraft.

Ändrad löptid

Härigen häns tas till förändring av markhåll, till exempel utskjutning, sprängning, pålägg och sprängning i mark och jordväg.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för staden plats.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationsarter
- Gränser för naturvårdsområde, område som (se planbestämmelser) och illustrationer
- Gränser för skansställen
- Körban- och gångmark eller skansställen har uppföras.
- Gränser för område med fasthetsgränser eller fasthetsgränser (se planbestämmelser och illustrationer)
- Gränser för område där fasthetsgränser kan ställas in (markarbeten för ej utföras utan tillstånd av fasthetsgränser)
- Källare, bygg källare för fasthetsgränser av stadsplan
- Plats för asfalt

Information
Planområdet ingår i skyddsområde för inget vattenrätt. För detta gäller skyddsbestämmelser, till exempel bestämmelser för skivning av sten.
Om området kan innehålla föroreningar måste den som utför arbeta i området vara särskilt uppmärksam på eventuella föroreningar i mark och grund. Se vidare anordningsplanering enligt kommunens planeringsbestämmelser.
Om det uppstår eller ska för ej skivning av sten.

KARTUPPLYSNING



DEL 2

ANTAGANDEHANDLING
Detaljplan för
Brunn 2:1 m.fl Gamla Brunnsvägen
Upprättad enl Äppl (1987:10)
VÄRMDO KOMMUN
Upprättad 2014-08-06

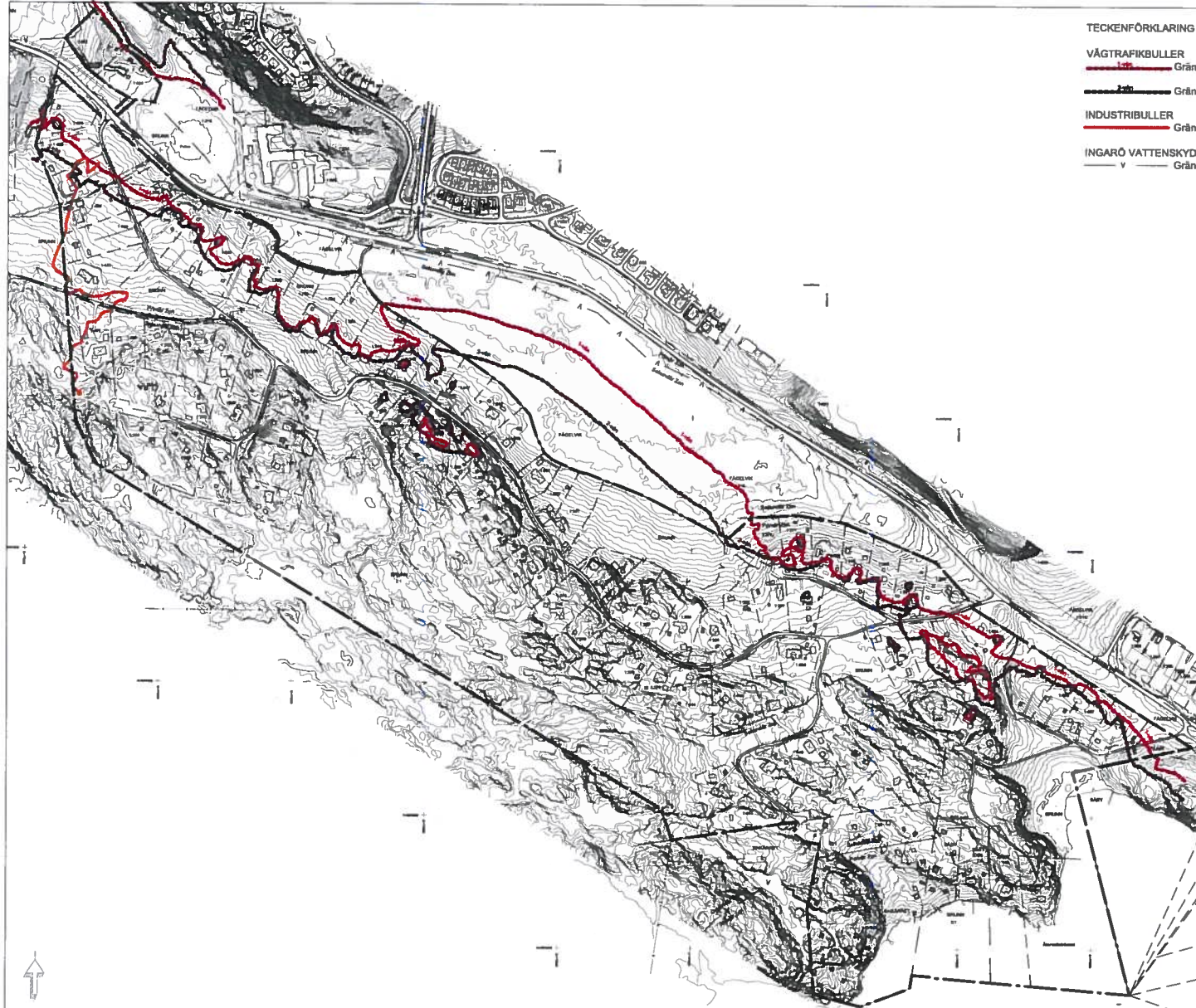
STOCKHOLMS LÄN
PLANHANDLINGAR:
Planfakta i två delar
Planbestämmelser
Genomförandebeskrivning
Illustrationskarta

Lars Öberg
Sambandsbyggnadschef

Helena Gälpe
Planarkitekt

ANTAGANDE LAGA KRAFT DNR
13SPN/0221 DP

ILLUSTRATIONSKARTA



TECKENFÖRKLARING

VÄGTRAFIKBULLER

1,25 Gräns för område invid Eknäsvägen där bullerdämpande åtgärder behövs för envåningshus och uteplats.

2,00 Gräns för område invid Eknäsvägen där bullerdämpande åtgärder behövs för tvåvåningshus och uteplats.

INDUSTRIBULLER

Gräns för område där tvåvåningshus kan störas av industribuller.

INGARÖ VATTENSKYDDSOMRÅDE

v Gräns mellan primär och sekundär skyddszon för Ingarö vattenskyddsområde

Skala 1:4000 i A1 format
Skala 1:8000 i A3 format

ILLUSTRATIONSKARTA

ANTAGANDEHANDLING

Förslag till detaljplan för

Brunn 2:1 m.fl Gamla Brunnsvägen

VÄRMÖ KOMMUN STOCKHOLM

Upprättad 2014-08-06

PLANHANDLINGAR:

Plan-karta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Illustrationskarta

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Helena Gälje
Planarkitekt

ANTAGANDE

LAGA KRAFT

DNR

13SPN/0221



Enheten för planfrågor
Charlotta Sundelin

Samhällsbyggnadskontoret
Värmdö kommun
134 81 Gustavsberg

Upphävande av strandskydd inom detaljplan för Brunn 2:1 m. fl. gamla Brunnsvägen, Värmdö kommun

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att upphäva strandskyddet inom de delar, som avses ingå i detaljplan för Brunn 2:1 m.fl. Gamla Brunnsvägen, och som utgör kvarterersmark för bostäder betecknad B, samt allmän platsmark för lokalgata betecknad L-GATA. Omfattning framgår av markering på bifogad karta, bilaga 1.

Beslutet om upphävande har fattats med stöd av 7 kap. 18 § första stycket p. 2 miljöbalken i dess äldre lydelse till följd av p. 2 övergångsbestämmelserna till lagen (2011:393) om ändring i lagen (2010:902) om ändring i miljöbalken.

Detta beslut gäller först när kommunens beslut att anta planförslaget har vunnit laga kraft. Den antagna detaljplanen måste i allt väsentligt ha samma syfte och omfattning som redovisas i utställningshandlingen upprättad den 25 november 2013.

Upplysningar

Detta beslut kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, miljödepartementet enligt bilaga 2.

Bakgrund

Planområdet ligger drygt en kilometer sydost om Brunn centrum på Ingarö. Syftet med planen är att bygga ut allmänt VA-system och att öka byggrätten så att permanentboende underlättas.

En mindre del av planområdet ligger inom strandområdet för sjön Återvallsträsket. Strandskyddet avses att upphävas för vägar där VA-ledningar ska anläggas samt inom mark för fem fastigheter vid sjön.

Inom fastigheterna Brunn 1:407 och Brunn 1:408 gäller byggnadsplan som fastställdes år 1948. När en gällande byggnadsplan ersätts med en ny detaljplan inträder strandskyddet per automatik i enlighet med 10 a § andra meningen lagen (1998:811) om införande av miljöbalken. Fastigheten Säby 1:149 omfattades först av byggnadsplanen från 1948 och därefter av detaljplan som fastställdes år 1998. Även i detta fall inträder strandskydd per automatik då detaljplanen ersätts med en ny detaljplan. Fastigheterna Säby 1:135 och Säby 1:91 är inte tidigare planlagda och mark och vatten omfattas av strandskydd inom 100 meter från stranden.

Datum
2014-05-26

Beteckning
5116-3151-2014

Kommunen har lämnat in begäran om upphävande av strandskydd, daterad den 20 januari 2014. Som särskilt skäl för upphävande anför kommunen att områdena redan tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften. Vidare anför kommunen att friluftslivet inte kommer att påverkas då områdena som upphävs inte hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.

Enligt kommunen domineras fastigheterna Brunn 1:407 och Brunn 1:408 av anlagd gräsmark med enstaka träd. Kommunen gör översiktligt bedömningen att området har inga eller endast visst naturvärde. Om fastigheterna Säby 1:135, Säby 1:149 och Säby 1:91 uppger kommunen att det är anlagd gräsmark kring huvudbyggnaderna och i övrigt består marken av hållmark med enstaka tallar eller tätare barrskog. Kommunen gör en översiktlig bedömning att området till stor del har inga eller endast visst naturvärde. Omfattande naturvärden finns i enstaka grova tallar och hållmarker.

Detaljplanen var på samråd under tiden 7-29 juni 2012 och ställdes ut under tiden 28 januari – 17 februari 2014. Avsikten att upphäva strandskyddet har framgått av planhandlingarna. Ingen erinran rörande strandskyddet inkom till kommunen i samband med samråd eller utställning av planen.

Planärendet inleddes i januari 2010 vilket medför att den nya strandskyddslagstiftningen i enlighet med lagen (2009:532) om ändring i miljöbalken ska tillämpas. I detta fall är det dock Länsstyrelsen som fattar beslut om ett upphävande av strandskyddet enligt 7 kap. 18 § första stycket p 2 b miljöbalken i dess äldre lydelse eftersom planärendet har påbörjats innan lagändringen den 2 maj 2011 angående beslutanderätten inom vattenskyddsområden (se övergångsbestämmelserna p 2 till SFS 2011:393).

Länsstyrelsens bedömning

Syftet med strandskyddet är att i ett långsiktigt perspektiv trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. För att upphäva strandskydd inom område som avses ingå i detaljplan krävs enligt 7 kap. 18 § andra stycket miljöbalken bl.a. att särskilda skäl föreligger vilka anges i 7 kap 18 c § miljöbalken. Att ett område tagits i anspråk för bebyggelse på ett sådant sätt att det har förlorat sitt värde för strandskyddets syften kan vara ett sådant skäl.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det finns särskilda skäl för ett upphävande av strandskyddet i föreslagen omfattning i enlighet med 7 kap. 18 c § p. 1 och p. 5 miljöbalken. Länsstyrelsen bedömer att den kvartersmark som är placerad inom strandskyddat område i huvudsak redan är i anspråktagen som tomtmark på grund av befintlig bebyggelse. Den mark som planläggs som lokalgata kommer fortsatt att vara allemansrättsligt tillgänglig.

Detaljplanen medför byggförbud i ett område närmast stranden för kvartersmark med beteckning B. Detaljplanen innebär också att marklov krävs för förändring av marknivå. Strandskydd kommer att gälla inom detaljplanens vattenområde.

Datum
2014-05-26

Beteckning
5116-3151-2014


Länsstyrelsen gör bedömningen att ett upphävande inte väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- och växtliv.

Länsstyrelsen finner sammantaget att särskilda skäl föreligger för ett upphävande i den omfattning som kommunen begärt och som framgår av bifogad karta, bilaga 1. Åtgärden är förenlig med kommunens översiktsplan samt med bestämmelserna i 3 kap. miljöbalken.

I detta beslut har deltagit planhandläggare Ewa Andrén Holst, beslutande, och planhandläggare Charlotta Sundelin, föredragande.



Ewa Andrén Holst



Charlotta Sundelin

Bilagor tillhörande beslutet

Bilaga 1 Karta över område där strandskyddet upphävs

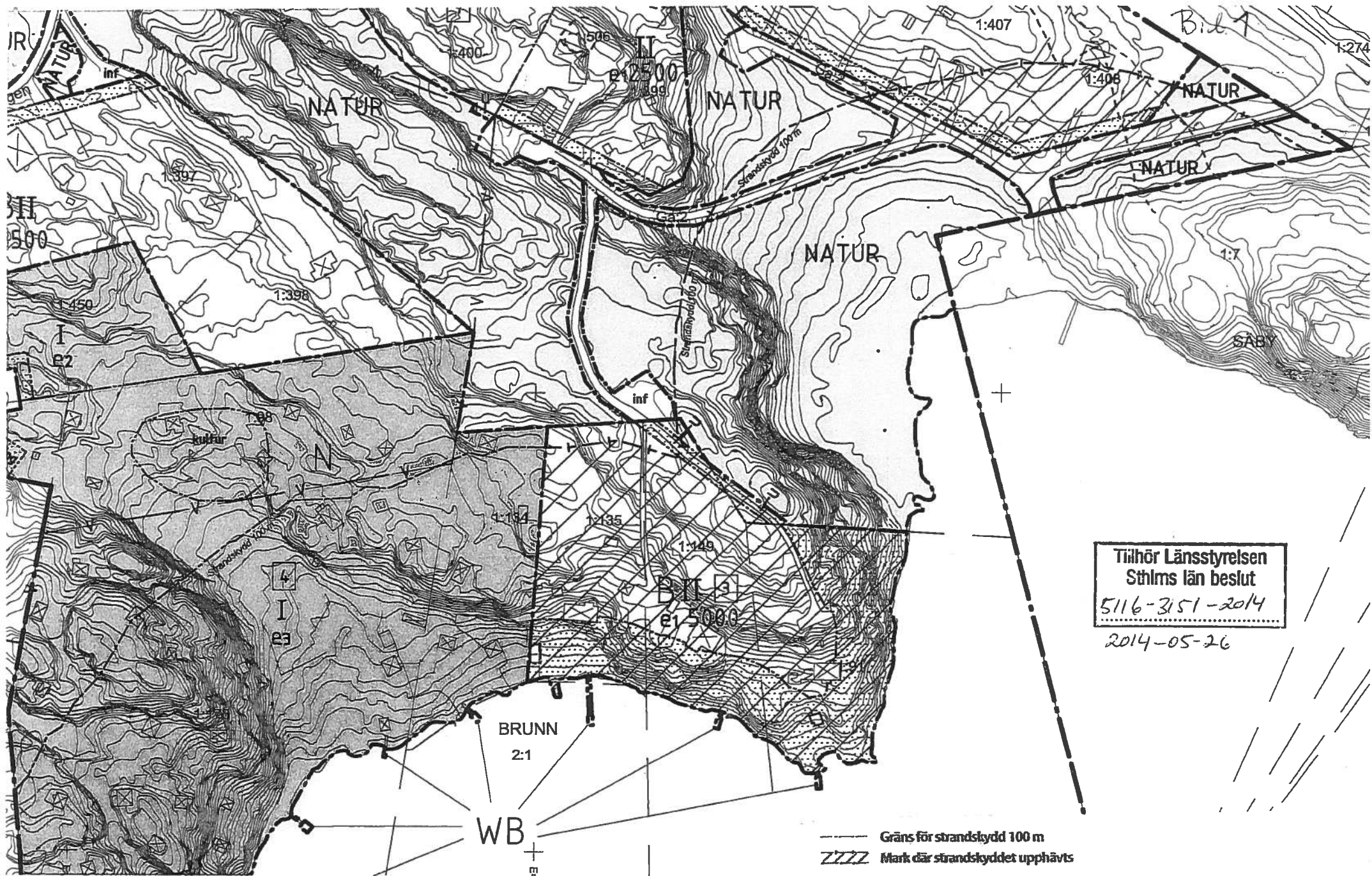
Bilaga 2 Besvärshänvisning (regeringen, miljödepartementet)

Kopia av beslutet + kartor skickas till:

Naturvårdsverket, 106 48 STOCKHOLM + besvärshänvisning + delgivningskvitto

Lantmäterimyndigheten (efter laga kraft)

SBp (planarkivets dp (efter laga kraft), akt, pärm, CSu, EAH)



Inom skrafferat område avses strandskyddet upphävas. På övrig mark avses strandskyddet ligga kvar.



Hur man överklagar hos regeringen, Miljödepartementet

Var ska beslutet överklagas

Länsstyrelsens beslut kan skriftligen överklagas till **regeringen, Miljödepartementet**.

Hur man utformar sitt överklagande m.m.

I skrivelsen ska du

- tala om vilket beslut du överklagar, t.ex. genom att ange ärendets nummer (diarienumret)
- redogöra för hur du anser att beslutet ska ändras.

Du bör också redogöra för varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Du kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt dig.

Behöver du veta mer om hur du ska gå till väga, så ring eller skriv till Länsstyrelsen.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt, så bör du skicka med det.

Var inlämnas överklagandet

Din skrivelse ska inlämnas/skickas till **Länsstyrelsen** och inte till regeringen, Miljödepartementet.

Tid för överklagande

Länsstyrelsen måste ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp.

För ideella organisationer, som har rätt att klaga enligt 16 kap. 13 § miljöbalken, gäller istället att Länsstyrelsen måste ha fått skrivelsen innan tiden för överklagande har gått ut för parterna och sakägarna, annars kan överklagandet inte tas upp.

Underteckna överklagandet

Din skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer.



Enheten för planfrågor
Charlotta Sundelin

Värmdö kommun
Samhällsbyggnadskontoret
134 81 Gustavsberg

Övriga enligt sändlista

Förordnande, utlagt enligt 113 § byggnadslagen, upphävs i delar av byggnadsplan inom fastigheten Brunn 2:1 och i del av byggnadsplan inom Enkärret s:1, Värmdö kommun

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att bevilja Värmdö kommuns begäran om upphävande av delar av nu gällande förordnandeområde enligt 113 § byggnadslagen (BL), beslutat av Länsstyrelsen i anslutning till fastställelse den 8 mars 1948 av byggnadsplanen för Brunn 1:1 och Säby 1:8, (kn bet. nr 15). Upphävandet av förordnandet gäller fem områden inom byggnadsplanen där allmän plats/park övergår till kvartersmark i samband med att en ny detaljplan ersätter byggnadsplanen. Tre av områdena kommer att användas för teknisk anläggning, ett område för angöring av fastigheten Brunn 1:400 samt ett område för tillfart till fastigheten Säby 1:91.

Länsstyrelsen beslutar också att bevilja Värmdö kommuns begäran om upphävande av del av nu gällande förordnandeområde enligt 113 § (BL), beslutat av Länsstyrelsen i anslutning till fastställelse den 23 februari 1950 av byggnadsplan för Enkärret 1:4, 1:143 och Brunn 1:26 (kn. bet. nr 23). Upphävandet av förordnandet gäller för ett område där allmän plats/park övergår till kvartersmark i samband med att detaljplan ersätter byggnadsplanen. Området används som tillfart och parkeringsplats för Svenska Friluftsföreningens uthyrningsstugor.

De aktuella områdena finns markerade på karta, se bilaga 1. Upphävandet beslutas enligt 6 kap 19 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

För att detta beslut ska bli giltigt måste förslaget till ny detaljplan antas och vinna laga kraft.

Beslut om kungörelsedelgivning

Länsstyrelsen beslutar samtidigt, med stöd av 47 § och 49 § punkten 3 i delgivningslagen (2010:1932), att kungörelsedelgivning ska ske av detta beslut. Kungörelse om beslutet införs inom 10 dagar från datum för beslutet i Post- och Inrikes Tidningar samt i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet. Handlingarna finns tillgängliga i kundtjänst hos Länsstyrelsen, Hantverkargatan 29 i Stockholm till och med den 2 juli 2014.

Datum
2014-05-26

Beteckning
4024-13540-2014

Upplysning

Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen, Nacka Tingsrätt, bilaga 2. Överklagande måste ha kommit in till Länsstyrelsen i Stockholm senast den 2 juli 2014.

Länsstyrelsen påminner om bestämmelserna i 6 kap 20 § ÄPBL, om att kommunen genast, när en fråga har väckts om tillämpning av 6 kap 19 § ÄPBL, ska vidta de åtgärder som behövs för att en anteckning om detta ska införas i fastighetsregistrets allmänna del.

Bakgrund

Inom Värmdö kommun pågår arbete att ta fram ett förslag till ny detaljplan för Brunn 2:1 m.fl, Gamla Brunnsvägen. Planärendet handläggs/upprättas enligt plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Syftet med planen är att bygga ut allmänt VA-system och att öka byggrätten så att permanentboende underlättas. Planområdet ligger drygt en kilometer sydost om Brunn centrum på Ingarö.

Det nya detaljplaneförslaget berörs av flera äldre byggnadsplaner. Bland annat av byggnadsplan för del av Brunn 1:1 och Säby 1:8 i Ingarö socken, som fastställdes av Länsstyrelsen den 8 mars 1948 samt byggnadsplan för fastigheterna Enkärret 1:4, 1:143 och Brunn 1:26 i Ingarö socken, som fastställdes den 23 februari 1950.

Byggnadsplanerna är upprättade enligt byggnadslagen (1947:385), BL. I samband med fastställandet av planen 1948, förordnades ägaren till fastigheten Brunn 1:1 att med stöd av 113 § BL, att utan ersättning upplåta all obebyggd mark som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats. Likaledes i samband med fastställandet av den andra byggnadsplanen 1950, förordnades fastighetsägarna inom denna plan att utan ersättning upplåta all obebyggd mark som i planen upptagits som väg eller annan allmän plats.

Gällande lagstiftning

Byggnadslagen ersattes 1 juli 1987 av plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Den 2 maj 2011 ersattes ÄPBL av ny plan- och bygglag (2010:900), PBL. Av övergångsbestämmelserna framgår att ärenden som påbörjats enligt den äldre PBL-lagstiftningen (ÄPBL) även ska avslutas enligt äldre lagstiftning. Enligt bestämmelserna i 17 kap 19 § ÄPBL gäller ett förordnande enligt 113 § BL som ett förordnande enligt 6 kap 19 § ÄPBL. Det innebär att 6 kap 19 § ÄPBL ska tillämpas i samband med förändring av förordnande enligt 113 § BL.

Av ovanstående följer att det utlagda förordnandet i de två byggnadsplanerna fortfarande gäller och fortsätter att göra det tills det ändras eller upphävs av Länsstyrelsen – även om en ny detaljplan tas fram som ersätter de båda byggnadsplanerna. Kommunen kan dock begära att ett förordnande, eller delar av detta, ska upphävas av Länsstyrelsen.

Värmdö kommun har, 2014-04-11, inkommit med begäran till Länsstyrelsen om att delar av 113 § förordnandet för byggnadsplan 15, Gamla Brunnsvägen (LM

Datum
2014-05-26

Beteckning
4024-13540-2014

bet. 01-ING-482) ska upphävas och med en likalydande begäran för del av byggnadsplanen 23, Enkärret (LM bet. 01-ING-520).

Samråd

Kommunen har i utställningshandlingarna för den nya detaljplanen för Brunn 2:1 m.fl. Gamla Brunnsvägen redovisat att delar av förordnandena avses upphävas och motiven för detta. Kommunen har sänt ut en särskild underrättelse (2014-01-28 respektive 2014-03-12) om avsikten att upphäva förordnandena på vissa platser till berörda fastighetsägare. Några synpunkter med anledning av detta har inte inkommit till kommunen.

Länsstyrelsens motiv för upphävande

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att delar av förordnandet enligt 113 § BL, i byggnadsplan 15, Gamla Brunnsvägen, kan upphävas för den mark som i den nya planen lagts ut som kvartersmark för de tre tekniska anläggningarna (ca 100 kvm vardera). Likaledes bedöms förordnandet kunna upphävas för området för angöring av Brunn 1:400 (ca 30 kvm) samt för området som utgör tillfart till Säby 1:91 (ca 240 kvm). De olika områdena utgör relativt små ytor av den allmänna platsmarken. Områdena kommer istället att utgöra kvartersmark och bedöms vara nödvändiga för en rationell användning av fastigheterna.

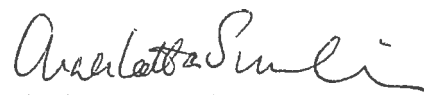
För att nå fastigheterna Brunn 1:98 och Enkärret 1:173 som ägs av Svenska Friluftsföreningen tecknades 1952 servitutsavtal för tillfartsväg. Ett avtal från 1955 finns som medger parkering. Området med den befintliga tillfarten och parkeringen är ca 1 200 kvm stort och ligger inom Enkärret s:1 och byggnadsplan 23, Enkärret. Även här delar Länsstyrelsen kommunens uppfattning att del av förordnandet enligt 113 § kan upphävas i byggnadsplanen för att möjliggöra angöring och parkeringsplats. Förändringen från allmän platsmark/park till kvartersmark innebär en anpassning till befintlig markanvändning och får anses som rimligt för ett ändamålsenligt nyttjande av marken. Parkeringsplatsen är till för användare av Svenska Friluftsföreningens uthyrningsstugor.

Länsstyrelsen anser mot bakgrund av detta att förordnandet enligt § 113 BL kan upphävas i föreslagen omfattning.

I beredningen av detta beslut har deltagit planhandläggare Ewa Andrén Holst, beslutande, och planhandläggare Charlotta Sundelin, föredragande.



Ewa Andrén Holst



Charlotta Sundelin

Datum
2014-05-26

Beteckning
4024-13540-2014

Kungörelsedelgivning:

Kungörelse införs i Post- och Inrikes Tidningar, Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet.

Bilagor:

1. Utsnitt ur förslag till detaljplan för del av Brunn 2:1 m.fl. Gamla Brunnsvägen med områden där förordnandet enligt 113 § BL upphävs är markerade.
2. Hur man överklagar
3. Sändlista över fastighetshavare (rättighetshavare), (biläggs till kommunen samt koncept i akten)

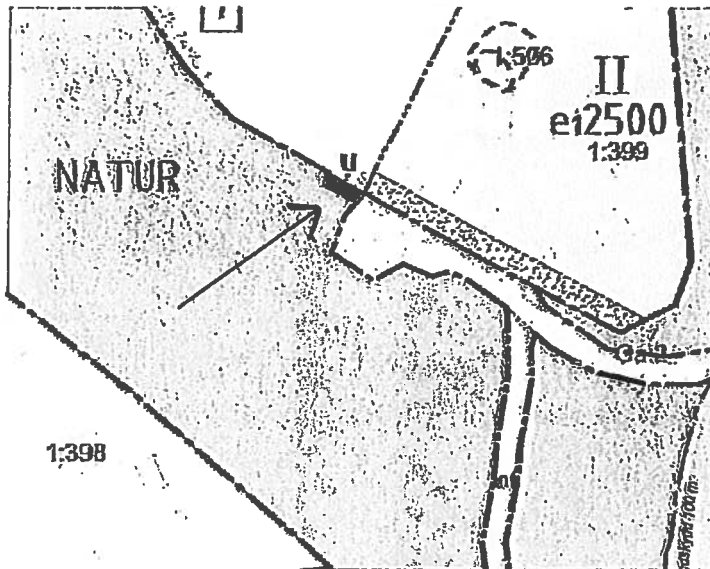
Kopia:

Sändlista

Fastighetsägare inom Byggnadsplan för Brunn 1:1 och Säby 1:8.

Fastighetsägare inom Byggnadsplan för Enkärret 1:4, 1:143 och Brunn 1:26.

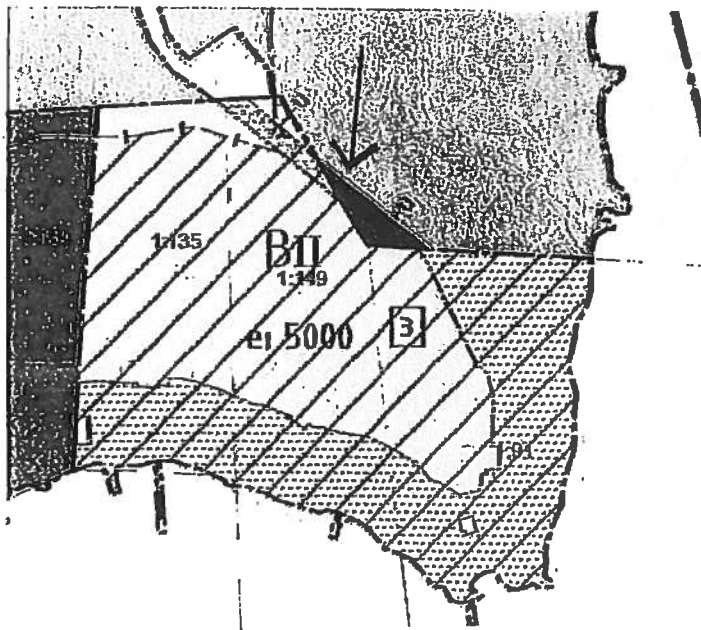
akt, pärm, SBp (EAH, CSu), kundtjänst (*digitalt*)



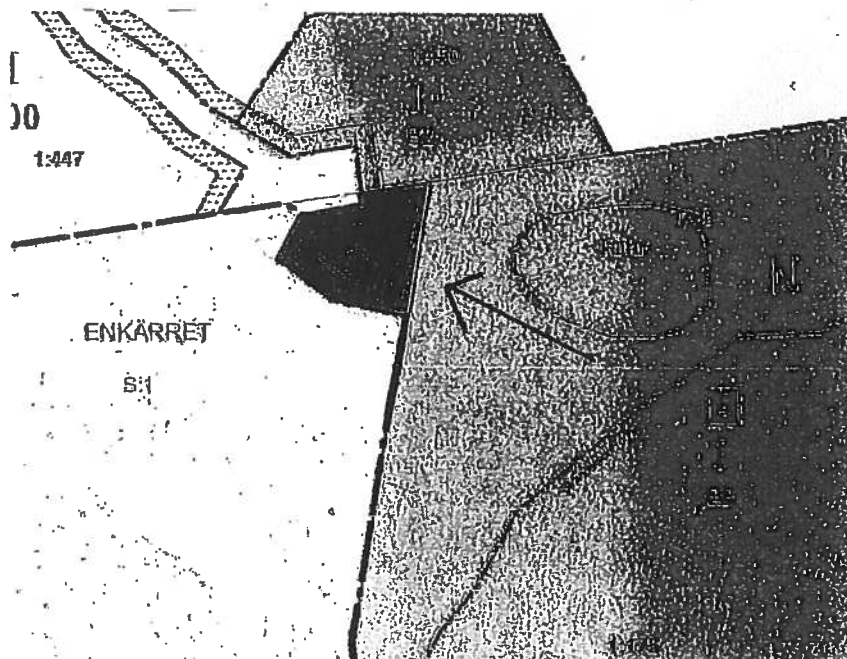
Tillhör Länsstyrelsen
Sthlms län beslut
4024-13540-2d4

2014-05-26

30 kvm planläggs som bostadsmark i anslutning till Brunn 1:400 sydöstra gräns



Mark mellan Säby 1:91 och 1:149 planläggs för bostadsändamål

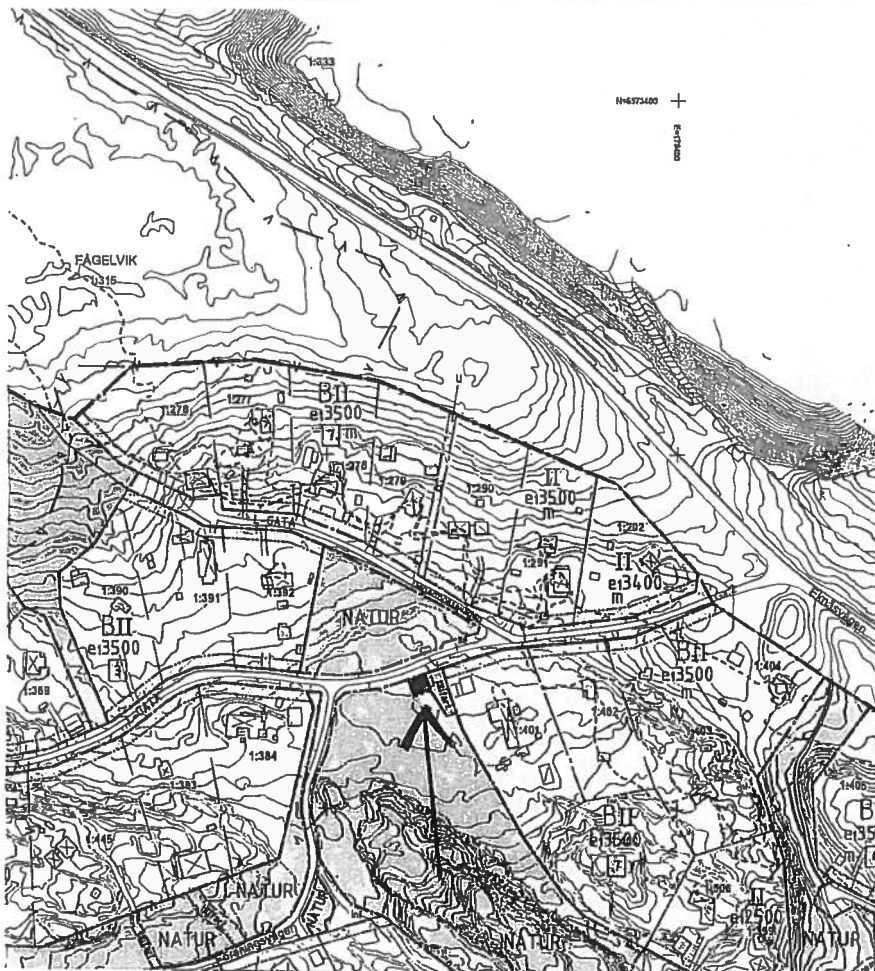


Mark med befintlig parkering och mark i anslutning till denna planläggs som friluftsområde

Bil. 1



Tiilhör Länsstyrelsen
Sthlms län beslut
4024-13540-2014
2014-05-26





Hur man överklagar hos Mark- och miljödomstolen

Var ska beslutet överklagas

Länsstyrelsens beslut kan skriftligen överklagas till **Mark- och miljödomstolen**.

Hur man utformar sitt överklagande m.m.

I skrivelsen ska du

- tala om vilket beslut du överklagar, t.ex. genom att ange ärendets nummer (diarienumret)
- redogöra för hur du anser att beslutet ska ändras.

Du bör också redogöra för varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Du kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt dig.

Behöver du veta mer om hur du ska gå till väga, så ring eller skriv till Länsstyrelsen.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt, så bör du skicka med det.

Var inlämnas överklagandet

Din skrivelse ska inlämnas/skickas **till Länsstyrelsen** och inte till Mark- och miljödomstolen.

Tid för överklagande

Länsstyrelsen måste ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag **du fick del av beslutet**, annars kan ditt överklagande inte tas upp.

Underteckna överklagandet

Din skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer.

Dnr 13SPN/0221

Samhällsplaneringsnämnden 2014-08-26 § 70

Antagande av detaljplan för Gamla Brunnsvägen (I4), Värmdö kommun

Samhällsplaneringsnämndens förslag

1. Detaljplan för Gamla Brunnsvägen (I4) Värmdö kommun antas.
2. Utställningsutlåtande godkänns.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Ärendebeskrivning

Huvudsyftet med planen är att anpassa området för permanentboende. Detaljplanen anger riktlinjer för bebyggelseutvecklingen samt underlättar utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten. Planen säkrar även mark för vägområden och naturområden.

Planområdet omfattar ca 90 fastigheter, de flesta är bebyggda med enbostadshus. Ingen förtätning möjliggörs genom avstyckning, pga att området är inom Ingarö vattenskyddsområde. Byggrätter, uttryckta som största tillåtna byggnadsarea är för huvudbyggnad 200 kvm och 320 kvm bruttoarea samt 60 kvm för komplementbyggnad. Inom friluftsområdet tillåts 35 hus á 30 kvm, en storstuga med tillåten byggnadsarea 110 kvm, ett uthus om 25 kvm och 3 uthus om 5 kvm, alla byggnader är befintliga.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse, Antagande av detaljplan för Gamla Brunnsvägen (I4), Värmdö kommun, 2014-07-25.

Reservationer och protokollsanteckningar

Per-Olof Fransson (KD) lämnar följande reservation:

”Reservation mot beslutet att minsta tomtstorlek skall vara 3500m².

Man vill alltså att fler fastigheter inte skall kunna bildas, och ytterligare bostäder byggas.

Som skäl anger förvaltningen och nämndens ordförande att fastigheterna befinner sig i primär och sekundär zon för grundvattentäktssområde och att man då inte kan kräva försiktighetsåtgärder vid byggande, av den enskilde fastighetsägaren. Detta påstående talar emot sig självt, då det tillåts att på varje befintlig fastighet kan nya byggnader grundläggas och uppföras. För området gäller av Länsstyrelsen beslutade försiktighetsbestämmelser. Alla måste givetvis följa Länsstyrelsens bestämmelser, vare sig man är exploatör eller enskild byggare.

Likabehandling av kommunens medborgare:

I samma område fastställs annan detaljplan som med ger uppförande av 130 nya bostäder. I samma område planeras uppförande av 80 hyresbostäder

I samma område och dess närhet har relativt nyligen uppförts flera hundra bostäder. Dessa byggnationer har inte haft någon påverkan på grundvattentäkten. Senaste detaljplanen i Brunn har 1800m² som minsta tomtstorlek och där finns fastigheter som ligger inom grundvattentäktsområdet, men dessa har inte bedömts förorena grundvattnet. Det är absurt och diskriminerande, att samhällsplaneringsnämnden bedömer att just de som kan tänkas bebo Gamla Brunnsvägen, skulle förorena grundvattentäkten när ingen annan bedömts göra det.”

Sändlista

SPN
KS
KF
