

Samråd om detaljplan för prioriterade förändringsområdet Brunn 1:217 m.fl, Enkärret I6, Värmdö kommun

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsavdelningen får i uppdrag att samråda om förslag till detaljplan för prioriterade förändringsområdet Brunn 1:217 m.fl, Enkärret I6.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Syftet med planen är att anpassa gällande planer så att permanentboende underlättas. Området förses med kommunala vatten- och spillvattenledningar. Planen medger ökad byggrätt för de befintliga 107 bostadsfastigheterna. Inga nya bostadsfastigheter tillåts avstyckas och byggrätten regleras så att påverkan på vattenskyddsområdet begränsas. Områden för tekniska anläggningar har införts. Planområdets gränser följer i huvudsak befintliga planers gränser.

Bakgrund

Värmdö kommun har haft en stor inflyttning. Inflyttningen har till stor del skett genom att fritidshus bebos under större del av året. I Värmdö kommuns översiktsplan kallas dessa områden för prioriterade förändringsområden (PFO) och det aktuella planområdet är ett av dessa. Förändringsområden definieras som ett fritidshusområde där allt fler människor väljer att bosätta sig permanent. 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 få kommunala vatten- och spillvattenledningar, ges ökad byggrätt och anpassas till permanentboende. Områdena ska behålla sin prägel och förtätning genom att nya avstyckningar ska undvikas.

Ärendebeskrivning

Planprocessen

Samhällsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för Brunn 1:217 m.fl Enkärret I6.

Detaljplanprocessen föreslås ske med normalt förfarande.

Planprocessen påbörjades efter ikraftträdandet av den nya plan- och bygglagen 2010:900

En behovsbedömning har genomförts och detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Beskrivning av planområdet

Planområdet ligger ca två kilometer sydost om Brunn centrum på Ingarö, väster om Återvallsträsket. Området följer i huvudsak befintliga planers gränser.

Planförslaget

Den glesa bebyggelsekaraktären ska bevaras genom att bostadsfastigheterna inte får styckas. Planen innebär att någon bebyggelse på naturmark, annat än för teknisk försörjning, inte kommer att tillkomma. Den grova ek som står längs med Enkärrsvägen har i planförslaget skyddats och får inte fällas genom bestämmelsen n1.

Endast friliggande enbostadshus är tillåtna i planförslaget i enlighet med det aktuella bostadsbeståndet. Huvudbyggnader får uppföras i en våning med högsta byggnadsarea 200 kvm och högsta byggnadshöjd 5,0 meter. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnad med högsta tillåtna byggnadsarea 60 kvm och högsta tillåtna byggnadshöjd 3,5 meter. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot annan fastighet och minst 6 meter från fastighetsgräns mot lokalgata.

Undantag gäller för fastighet Enkärret 1:187 som bedöms kunna påverkas av översvämningsrisk, vilket leder till begränsningar av markens byggande. För denna fastighet gäller tillåten byggnadsarea 150 kvm och högsta byggnadshöjd 5,0 meter. Komplementbyggnad får uppföras med 40 kvm och högsta tillåtna byggandshöjd 3,5 meter.

De stora tomterna bidrar till att bevara karaktären i området. Inga nya fastigheter för bostäder tillåts. Fastighetsindelningen regleras med föreslagna bestämmelser om minsta tomtstorlek. Vissa delar av planområdet har undantagits från ny bebyggelse med prickmark. Det avser bland annat förgårdsmark mot gata och området närmast stranden på Återvallsträsket, för att förebygga översvämningsrisk.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att förslaget till detaljplan för Brunn 1:217 m.fl, Enkärret I6 kan skickas ut för samråd.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet kommer på sikt att finansieras av planavgifter kopplade till bygglovavgifter i området. Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten kommer att finansieras via VA-taxans anläggningsavgifter.

Konsekvenser för miljön

De åtgärder planen möjliggör bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms inte heller innebära sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

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, och diket som leder till Återvallträsket i öst västlig riktning med dess dike mot söder, omfattas av strandskyddet med 100 m från strandlinjen vid normalt vattenstånd. Strandskyddet återinträder, enligt strandskyddslagstiftningen från 2009, i och med att tidigare planer ersätts av nya.

Strandskyddet kommer att upphävas på kvartersmark för bostadsbebyggelse och för berörd gatumark.

Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan då den medför ingen eller en något positiv påverkan på miljön.

Införandet av kommunala vatten- och spillvattenledningar minskar risken för skadliga utsläpp i planområdets mark- och vattenområden.

Konsekvenser för medborgarna

Ekonomiska konsekvenser för de boende omfattar bl. a. VS-anslutning, VS-ledningar på egen fastighet, planavgift vid bygglov samt kostnader för upprustning av vägar och tillhörande dagvattenanläggningar.

Konsekvenser för barn

De stora fastigheterna och områdets läge nära skog medför att behovet av friytor för lek och rekreation är tillgodosett samt att det kommer att finnas flera naturområden i planen som tillgodoser en del av behovet av närrekreation.

Ärendets beredning

Samrådsförslaget har utarbetats av: Helena Gåije, projektledare och planarkitekt
Karl von Schmalensee, planarkitekt, Viveca Jansson, kommunekolog, Mona Berkevall,
dagvatteningenjör, Jan Wennberg, VA-ingenjör

Konsulter

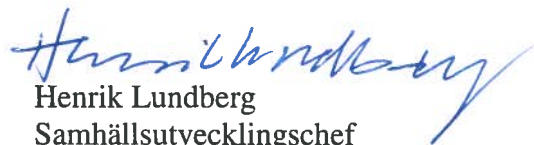
Kristina Gewers, exploateringsingenjör (Structor)
Anders Olsson, exploateringsingenjör (Structor)

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Plankarta	Bilägges
2	Planbeskrivning	Bilägges
3	Dagvattenutredning	Bilägges ej
4	Risikanalys	Bilaggs ej
5	Fastighetsförteckning	Bilägges ej



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef