

Detaljplan för
Brunn 1:217 m.fl, Enkärret I6
Värmdö kommun

Planbeskrivning, 2015
Samrådshandling, PBL (2010:900)

Dnr: 13SPN/0850
KSPU 2015-01-26

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING	3
PLANHANDLINGAR	3
BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN	3
PLANDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTLIGA PLANER.....	5
DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER, SKYDD MM	5
KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG	8
FÖRUTSÄTTNINGAR	10
NATUR	10
MILJÖFÖRHÅLLANDEN	11
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN	11
BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	12
FRIYTOR	13
VATTENOMRÅDEN	13
GATOR OCH TRAFIK.....	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
PLANFÖRSLAGET	15
NATUR	15
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN	15
RISK OCH SÄKERHET	15
BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	15
VATTENOMRÅDEN	16
STRANDSKYDD.....	16
GATOR OCH TRAFIK.....	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
SOCIALA FRÅGOR	18
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	18
GENOMFÖRANDE	20
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	20
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	21
EKONOMISKA FRÅGOR.....	24
TEKNISKA FRÅGOR.....	24
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	25
MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN	26

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Dagvattenutredning, 2014-12-16 Atkins
- Riskanalys, 2014-12-15 GeoSigma
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Under senare år har det skett en kraftig inflyttning till Värmdö och många fritidshusområden har succesivt omvandlats till permanentbostäder. 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 utifrån att förtätning och nya avstyckningar ska undvikas.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN

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. De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms heller ej medge sådan användning att miljö kvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljö balkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Lägesbestämning

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

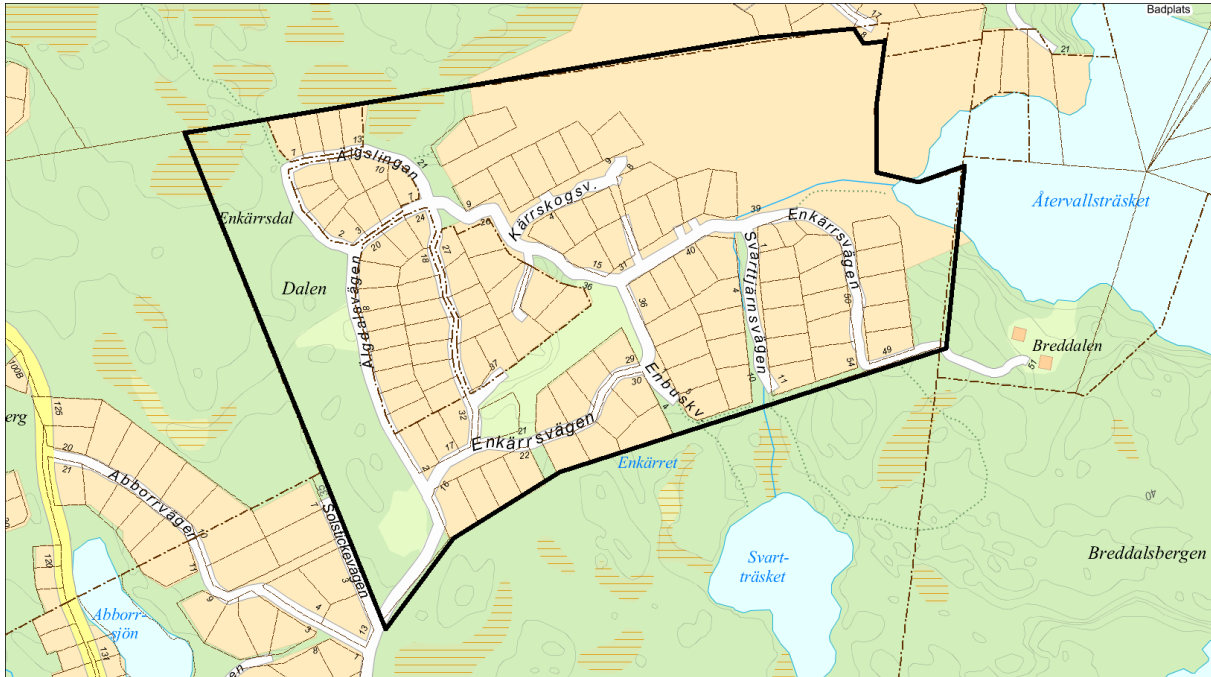


Fig. 1 Planområdets avgränsning redovisas med svart linje

Areal

Området omfattar 107 fastigheter på sammanlagt 84 ha, varav ca 0,8 ha är vattenområde.

Markägoförhållanden

Bostadsfastigheterna är i privat ägo. Den mark som i gällande planer är avsatt som allmän platsmark (vägar och parkmark) ingår i marksamfälligheten Enkärrret s:1. Alla bostadsfastigheter har del i marksamfälligheten. Enkärrret s:1 är upplåten för gemensamhetsanläggningarna Enkärrret ga:2 och ga:9. Enkärrrets samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningarna.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I Värmdös översiktsplan 2012-2030 är det aktuella planområdet utpekade som ett av kommunens förändringsområden. Översiktsplanen anger att alla kommunens förändringsområden på sikt behöver planläggas. Förutom det aktuella området är de angränsande områdena Gamla Brunnsvägen och Återvall utpekade som prioriterade förändringsområden fram till 2030. Detaljplanen för Gamla Brunnsvägen har blivit antagen under 2014 medan arbetet med en ny detaljplan för Återvall ännu inte är påbörjat. Planen följer översiktsplanen.

DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER, SKYDD MM

Detaljplaner

Hela planområdet är detaljplanelagt sedan tidigare. Totalt finns sex planer inom det aktuella planområdet, tre av dessa har ändrade planbestämmelser från år 1987. I dessa tre detaljplaner 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 varierar mellan 1600 kvm och 3500 kvm i alla sex planerna. Tillåten våningshöjd är 1 våning.

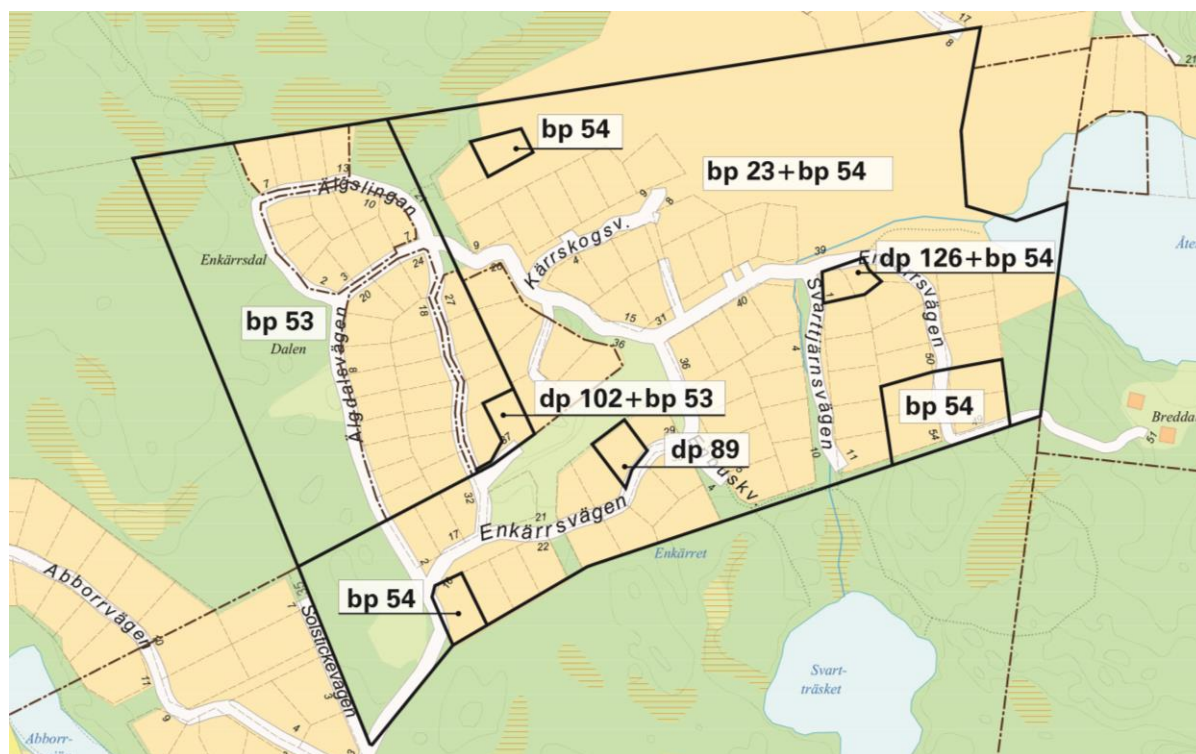


Fig. 2 Gällande detaljplaner/byggnadsplaner. Detaljplan betecknas Dp och byggnadsplan betecknas Bp.

Bp	Laga kraft	Max BYA	Max tomt	Dp	Laga kraft	Max BYA	Max tomt
23+54	1950+1987	60+40=100	3500	89	2000	150+60=210	3000
53	1955+1987	60+40=100	3500	102+53	2001	150+60=100	3000
54	1957+1987	60+40=100	2500	126+54	2003	60+40=100	1600

Paragraf 113 BL förordnande

I samband med fastställandet av byggnadsplanerna Bp 23, 53 och 54 beslutade länsstyrelsen om förordnanden enligt § 113 byggnadslagen (BL). De områden som dessa förordnanden omfattar överensstämmer med det område som nu är föremål för planläggning.

Förordnandena 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 tillgång till marken inom planområdet. De markområden som omfattas av § 113 BL förordnanden är upplåtna för gemensamhetsanläggningarna ga:2 och ga:9. Ersättningsfrågan är reglerad i samband med lantmäteriförrättningen. Förordnandena har spelat ut sin roll och fyller inte längre något syfte. Trots att förutsättningar förändrats sen förordnandena skapades och marken nu ingår i gemensamhetsanläggningar gäller förordnandena.

Ingarö vattentäkt – vattenskyddsområde

Norr om planområdet finns en grundvattentäkt som bl.a. förser områdena kring Brunn och Fågelvik med dricksvatten. Täkten berör större delen av planområdet och Återvallsträsket. Täkten 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 vattentäkten. Föreskrifterna fastställdes 31 maj 2012.

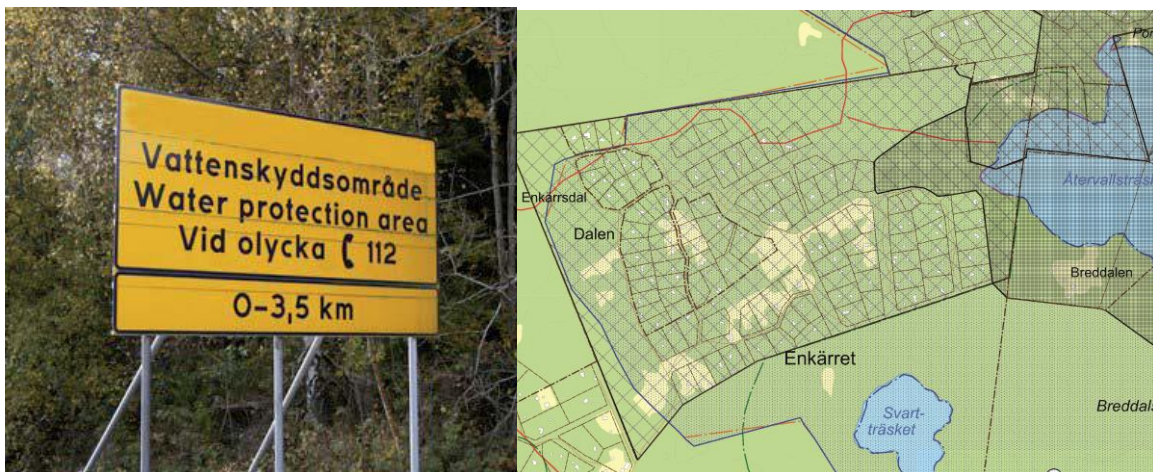


Fig. 3 Vattenskyddsområde. Svart linje anger planområdet, prickad mark markerar primärt vattenskyddsområde och skrafferat område markerar ut sekundärt vattenskyddsområde.

Markavvattningsföretag

Planområdet berörs av ett markavvattningsföretag från 1924. Företaget är en samfällighet som bildats för att genom dikning förbättra markavvattningen och vattenavledningen i syfte att förbättra odlingsmarken. I beslutet (*Betänkande till utdikning av mark tillhörande Enkärret 1:4 i Ingarö socken och Stockholms län, 1924*) är angivet ett dikesdjup och bredd som ska hållas för att avvattningen ska fungera. Dikningen utfördes inom den numera avregistrerade fastigheten Enkärret 1:4. Berört område omfattar ca 15 fastigheter. Området inpassat i nuvarande bebyggelse redovisas i figur 4, där dikat område markerats med blå färg.

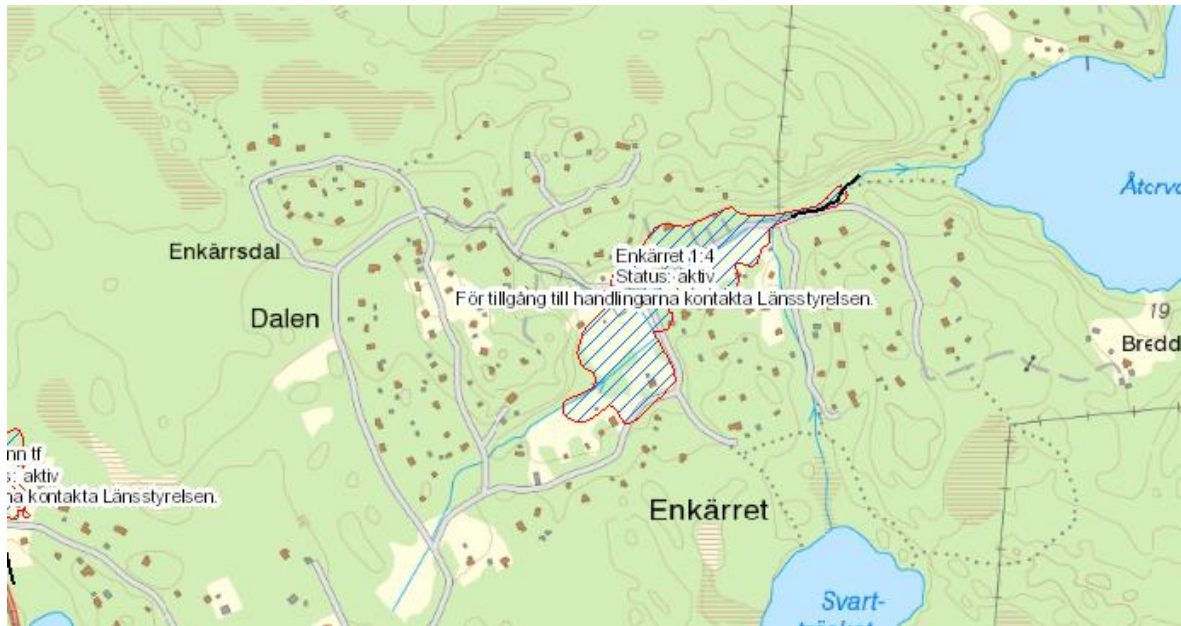


Fig. 4 Markavvattningsföretaget inplacerat i befintlig bebyggelse

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset Kustområdena och skärgården i Stockholms län vilket är klassat som riksintresse för turism och friluftsliv 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

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området.

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. Återvallsträsket och diket som leder till Återvallsträsket 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.

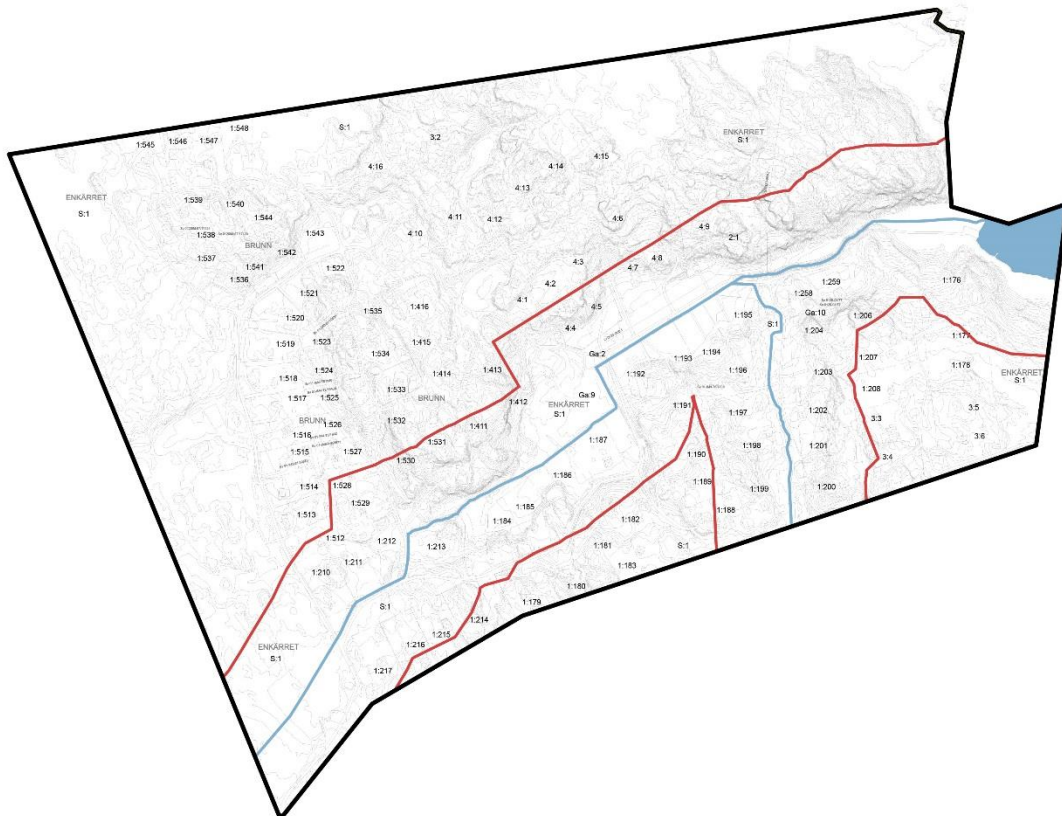


Fig. 5 Planområdet är markerat med svart linje. Röd linje markerar strandskydd 100 meter från Återvallsträsket och dike.

KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2014-03-10 § 32 att detaljplan för området Enkärrret ska upprättas.

Program för planområdet

Programhandlingar har inte upprättats.

Behovsbedömning

En behovsbedömning har genomförts och samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte innebär några påtagliga risker för människors hälsa. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas och planen medger heller inte någon förändring av naturområde med skyddsstatus. En fortsatt utbyggnad/exploatering måste dock ske med hänsyn till att vissa kriterier, t ex buller, hanteras tillfredsställande i planarbetet. Sammantaget bedöms inte detaljplanens genomförande kunna orsaka någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva upprättas.

Angränsande planarbete

Parallellt med planarbete för Enkärret pågår planering av ett eventuellt gruppboende i Vargbacken, väster om planområdet. Planer finns också på ny bebyggelse i Brunn centrum och i Kulla Karby. Norr om området har under 2014 antagits en detaljplan för Gamla Brunnsvägen.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunens policy, 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 gälla.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR

Mark, vegetation och djurliv

Naturmiljön varierar men domineras av områden med blandskog av björk, gran och tall som huvudsakliga trädslag. I vissa delar finns det mycket lövträd, både trivallöv som björk och al, men också en del ek. Lövvegetationen är koncentrerad till de låglänta partierna, strandzonen och bebyggelsen. Hällmarkstallskogen är gammal vilket talar för att det finns höga naturvärden knutna dit. Bland annat finns en grov ek som står längsmed Enkärrsvägen och som är särskilt viktig att bevara. I öster finns en utpekad nyckelbiotop och även sumpskogarna kan hysa höga naturvärden. De gamla träden som finns insprängda i och mellan bebyggelsen är viktiga för bland annat insekter, fåglar och fladdermöss. Återvallsträsket, som till en mindre del är beläget i den östra delen av planområdet, är identifierad som en fladdermuslokal av lokalt värde. 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 inom och genom området, tack vare denna struktur.



Fig. 6 Naturtomt inom planområdet

Landskap

Området består av relativt kuperad terräng. Stora delar av området ligger i en sänka i landskapet. Planområdet har till viss del tidigare brukats som jordbruksmark men är sedan många år bebyggt med villor/fritidshus på stora naturtomter.

Geologi

Jordarterna består av främst urberg och glacial lera, men även en del sandiga svallsediment, isälvsediment och morän förekommer. På höjdpartierna, som främst består av urberg, är jordtäckte tunt och hällmarkstallskog och ris- och lavvegetation dominerar. I de lägre delarna med glacial lera och sandig morän är det bördigare och mer varierad vegetation. Markförhållandena består till största delen av urberg och utefter ån består marken av morän, med låg blockighet, lergyttja och svallsediment av sand.

Geotekniska förhållanden

Marken har inte undersökts.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljö kvalitetsnormer

På grund av den begränsade trafiken inom området och då ingen ny bebyggelse tillkommer genom avstyckningar bedöms inte bullret öka nämnvärt i och med genomförande av planen. Det förekommer inget överskridande av varken buller- eller utsläppsnivån till luft inom området. Anläggande av kommunalt vatten- och spillvattennät bedöms medföra att utsläpp av näringsämnen till grund- och ytvatten minskar och att miljö kvalitetsnormer för vatten ej kommer att överskridas.

Grundvatten

Området ligger i sin helhet på skyddsområde för Ingarö vattentäkt. Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten innebär en minskad belastning på naturen och vattentäkten.

Förorenad mark

Det finns ingen känd förekomst av föroreningar i marken.

Radon

Planområdet ligger inom normal och låg radonrisk enligt en översiktlig bedömning.

Störningar

Inom området bedöms inte tillåtna bullernivåer överskridas.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

I Värmdö kommun är det i första hand recipientens eller den mottagande markens beskaffenhet, som ska avgöra hur dagvattenhanteringen ska ske i nya områden eller vid förändring av befintliga områden.

De stora tomterna i planområdet utgör ett naturligt utjämningsystem för dagvatten. Enkärret är ett kuperat område med varierande topografi där de centrala delarna utgörs av låglänta partier. I dagsläget sker avrinning främst genom att dagvatten samlas i mitten av området för att sedan avrinna österut mot Återvallsträsket som är aktuell recipient. Rådande förhållanden beskrivs närmare i dagvattenutredningen för Enkärret (bilaga Dagvattenutredning Atkins 2014-12-04).

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 107 bebyggda fastigheterna är cirka 71 permanentbebodda.



Fig. 7 Två hus på Enkärrsvägen

Befintliga fastigheter för bostadsändamål

Fastigheterna är stora, i huvudsak mellan 2500 och 5000 kvm, och många huvudbyggnader är placerade på fastigheternas inre delar med trädgård mot gata.

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 Brunns centrum finns livsmedelsaffär, bensinstation och ett mindre matställe. Ett rikt utbud av kommersiell service finns vid Värmdö marknad i Gustavsberg.

Tillgänglighet

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

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

FRIYTOR

De stora bostadsfastigheterna och området läge medför att behovet av friytor för lek och rekreation är väl tillgodosett. Genom att bevara de stora fastigheterna undviks negativa konsekvenser på de intilliggande grönområdena.

VATTENOMRÅDEN

Vattenområdet får inte bebyggas. Båtar och fordon med förbränningsmotorer får, enligt vattenskyddsbestämmelserna, inte förekomma på Återvallsträsk.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät-, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet nås från Mörtviksvägen via Enkärrsvägen. Vägarna inom planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen Enkärrret ga:2 som förvaltas av Enkärrrets samfällighetsförening. Vagnätet inom planområdet är av varierande kvalitet och utförande. Det finns inga separerade gång- eller cykelbanor. Under hösten 2014 har vagnätet rustats av samfällighetsföreningen.

Skyddsbestämmelserna för vattentäkten innehåller bestämmelser för gatuunderhållet.

Kollektivtrafik

Mörtviksvägen trafikeras av flera busslinjer som har hög turtäthet. Med buss nås Gustavsberg på ca 20 minuter och Slussen på ca 30 min.

Parkering

Inom planområdet sker parkering på respektive bostadsfastighet.



Fig. 8 Enkärrsvägen

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Inom planområdet finns idag enskilda brunnar och avloppsanläggningar.

Dagvatten

Dagvattenhaneringen hanteras idag av fastighetsägarna inom kvartersmark och allmän platsmark.

Värme

Varje fastighet ordnar sin egen värmeförsörjning. Idag används huvudsakligen olja eller el, ibland kombinerat med vedeldning. Det är önskvärt att användningen av förnyelsebara energikällor ökar inom planområdet. Enligt Värmdös gällande översiktsplan 2012-2030 skall frågan kring alternativa värmekällor i enskilda hus prövas i samband med bygglovsprövning.

El

Vattenfall Eldistribution svarar för områdets elförsörjning.

Avfall

Hämtning av hushållssopor sker utefter gatan vid respektive fastighet. Två kärl behövs vid varje fastighet för insamling av matavfall och annat hushållsavfall. Närmaste återvinningsstation finns i Brunns centrum.

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

PLANFÖRSLAGET

NATUR

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

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Inga avstyckningar kommer att tillåtas varför området kommer att behålla sin naturkaraktär. Detta möjliggör en god dagvattenhantering då det inom planområdet finns ett naturligt inbyggt renings- och utjämningsystem, vilket ur ett dagvattenperspektiv är mycket positivt.

Planen hanterar med utgångspunkt från dagvattenutredningen en viss översvämningsrisk som kan uppstå inom planområdet vid större regn. I samband med att vissa områden är utpekade som låglänta partier undantas dessa för framtida bebyggelse genom prickmark då de inte anses lämpliga för placering av bebyggelse. Dessa områden överensstämmer till stor del även med markavttningsföretaget. Vidare föreslås genom dagvattenutredningen vissa principiösa lösningar som bör tas i beaktande vid nytillkommen bebyggelse. Inom kvartersmark skall olika metoder för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ske och att hårdgörandegraden för bostadsfastigheter begränsas till 30 %. Inom allmän platsmark bör hantering av dagvatten ske främst genom öppna diken vilket bland annat bidrar till rening av föroreningar av dagvatten som rinner mot Återvallsträsket vilket är klassificerad som primär vattenförekomst.

RISK OCH SÄKERHET

Då många idag redan bor permanent inom området och att enskilda avlopp ersätts med kommunalt VA reduceras belastningen på grund- och ytvatten, vilket även bidrar till att minimera risk för utsläpp och läckage. Om de forskrifter som finns angående Ingarö vattenskyddsområde följs kan riskerna med planen anses måttliga till acceptabla. För ytterligare riskreducerande åtgärder inom området beskrivs vidare i Riskanalysen (bilaga Riskanalys avseende detaljplan för Enkärr 16, GeoSigma, 2014-12-15).

Trafik

Blandad trafik behålls i lokalvägnätet.

Brandvatten

Inom planområdet kommer ett brandvattensystem att tillkomma. Relativt få brandposter kommer att anläggas. Kontakt ska tas med Stockholms Brandförsvarsförbund i samband med den fortsatta VA-projekteringen och ta ställning till placering av brandposter.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

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 på grund av lägsta punkt och för att förebygga översvämningsrisk.

VATTENOMRÅDEN

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

STRANDSKYDD

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet på berörd kvarters- och gatumark av den orsaken att områdena redan tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att de saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets syfte. För vattenområdet och på naturområden avses strandskyddet ligga kvar.



Fig 9. Planområdet är markerat med svart linje. Röd linje markerar strandskydd 100 meter från Återvallsträsket och dike. Grå områden omfattar kvartersmark och gatumark där strandskyddet avses upphävas.

GATOR OCH TRAFIK

Planförslaget behåller alla vägar som finns idag och ger möjlighet till vissa förbättringsåtgärder i form av breddning av väg samt vändplaner för räddningsfordon och renhållning.

Inom planområdet ska parkering fortsättningsvis ske på respektive fastighet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Via en vattenledning och en spillvattenledning norrifrån (genom detaljplaneområdet Gamla Brunnsvägen) kommer området att anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Vatten- och spillvattenledningar kommer att förläggas inom planens vägområden och inom naturmark. Samtliga bostadsfastigheter kommer att anslutas.

Ledningsnätet för spillvatten är tänkt att byggas ut med konventionellt system med självfall och pumpstationer där så är möjligt. Plats är anvisad i planen för fyra pumpstationer (områdena är markerade med E). I övrigt tillämpas LTA-system (lättryckavloppssystem) med separat pump för respektive fastighet.

Dagvatten

Atkins har genomfört en dagvattenutredning för planområdet. Inom vattenskyddsområdet är det extra viktigt att dagvattnets hantering följer fastställda föreskrifter för Ingarö vattenskyddsområde. För säkra grundvattenbildningen och behålla grundvattennivån behöver dagvattnet i så stor utsträckning som möjligt infiltrera i området. Samtidigt sker naturlig renande process i markens jordlager när vattnet tillåts infiltrera och risker för sättningar i mark minskar. Andra viktiga åtgärder är höjdsättning av bebyggelse mot yttlig avrinning på mark för att undvika fuktinträngningar och översvämning vid större regnmängder.

För privat mark föreslås att dagvattnet tas om hand på tomtmark genom LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Då jordlagren ofta är täta sker därför främst en fördröjning inom tomten, genom exempelvis fördröjning på tak med sedumväxter eller grusmagasin, genom att leda ut takvatten från stuprör till genomsläppliga ytor som rabatter, gräsytor, grus, rasterytor och infiltrationsstråk eller till perkolationsmagasin, innan slutlig avledning i befintliga diken till Återvallsträsket.

På allmän platsmark föreslås i utredningen att dagvatten från parkeringar, uppställningsytor samt lokalgator avleds i befintliga diken. Öppna diken ger viss rening av föroreningar i dagvattnet. I bilden nedan visar viktiga avrinningsstråk samt föreslagen plats för reningsåtgärder i befintligt dike innan dagvattnet rinner ut i Återvallsträsk. Breddning av diket med flackare släntlutning, anläggning av makadamvallar för ökad sedimentering och omformning av en del av diket till ett infiltrationsdike, är förslag som dagvattenutredningen ger.

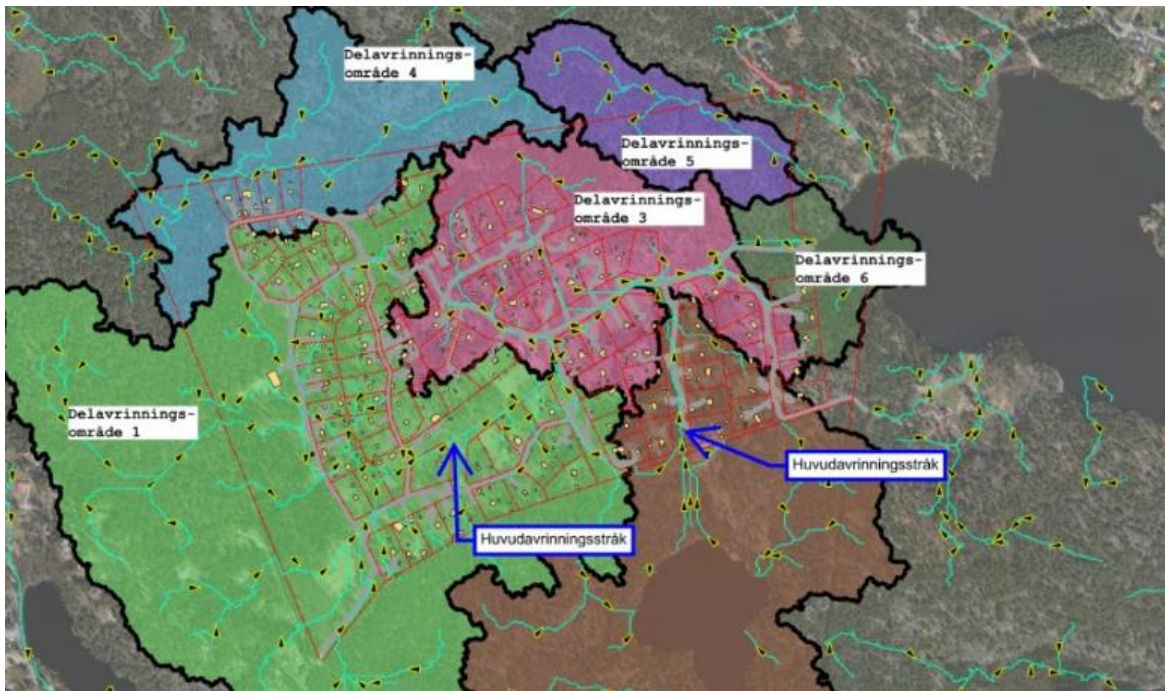


Fig. 10 Viktiga avrinningsstråk. Se vidare dagvattenutredningen 2014-12-16

EI

Befintliga nätverksstationer och liknade bekräftas med E-område i planen. Kommunen kommer att erbjuda ledningsägare möjlighet till samförläggning i mark i samband med utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar.

SOCIALA FRÅGOR

Genom att byggrätten ökar ges möjlighet till en bredare befolkningsammansättning och flera barnfamiljer. De stora tomterna, närheten till naturen och goda bussförbindelser ger goda uppväxtmöjligheter för barn och ungdomar. Tillgängligheten för funktionshindrade bedöms vid bygglovsprövning av nya byggnader.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planen upprättas enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

För att ändra markanvändningen från allmän platsmark till kvartersmark krävs att länsstyrelsen upphäver förordnandena. I denna detaljplan är fyra områden för tekniska anläggningar (transformatorstation och pumpstationer för avlopp- och spillvatten) samt ett område för samlingslokal föreslagna att planläggas som kvartersmark på mark som omfattas av § 113 BL förordnande.

Kommunen kommer inför samrådet ansöka till länsstyrelsen om upphävande av det Förordnande enligt 113 § byggnadslagen som gäller för planområdet.

Ingarö vattentäkt - vattenskyddsområde

Tillstånd att genomföra planen, med avseende på grundvattenskyddet, kommer att sökas av Samhällsbyggnadsavdelningen hos Värmdö kommuns Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnd innan planen antas.

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.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

- | | |
|----------------------------------|--------------------|
| • Samråd | februari-mars 2015 |
| • Granskning | juli-augusti 2015 |
| • Antagande i kommunfullmäktige | december 2015 |
| • Tidigaste datum för laga kraft | januari 2016 |

Genomförandetid

En ny detaljplan innebär en garanti för berörd fastighetsägare att bygga enligt planen, byggrätt. Byggrätten är dock bara garanterad under viss tid, genomförandetiden. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla men kommunen kan ändra eller upphäva detaljplanen utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Genomförandetiden för kvartersmark för bostadsändamål (B) och naturmark (NATUR) börjar 2 år från den dag då detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden slutar 15 år efter den dagen då detaljplanen vunnit 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.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av vatten- och spillvattensystem med ledningar och pumpstationer fram till förbindelsepunkt vid bostadsfastighet.

De befintliga gemensamhetsanläggningarna Enkärret ga:2 respektive ga:9 ansvarar, via Enkärrets samfällighetsförening för skötsel av vägar och naturmark. Ansvaret omfattar även hantering av dagvatten inom gemensamhetsanläggningarna. Ansvarsfördelningen ska bestå.

För befintliga och tillkommande infarter till bostadstomterna ansvarar de enskilda fastighetsägarna.

Inom kvartersmark ansvarar berörda fastighetsägare för anläggning av servisledningar för vatten- och spillvatten, samt hantering av dagvatten.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet ska vara enskilt. Det enskilda huvudmannaskapet i denna plan innebär att vägnätet respektive naturmarken ingår i två gemensamhetsanläggningar, ga:2 och ga:9 som förvaltas av Enkärrets samfällighetsförening.

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.

I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden. Planområdet för Enkärret ingår i ett större område med enskilt huvudmannaskap och det förekommer inte heller någon genomfartstrafik genom området.

För gemensamma vatten- och avloppsledningar inom allmän platsmark blir kommunen huvudman.

Avtal

Värmdö kommun avser att teckna avtal med Enkärrets samfällighetsförening om anläggande av pumpstationer samt vatten- och spillvattenledningar. Avtalet kommer sedan att ligga till grund för bildande av ledningsrätt vid lantmäteriförrättning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Stora bostadsfastigheter behålls och inga nya fastigheter tillkommer. Tillåten byggnadsarea ökas på befintliga bostadsfastigheter. I planen finns bestämmelser om minsta fastighetsstorlek, vilket innebär att ett tjugotal fastigheter får ändrade förhållanden i detta avseende jämfört med tidigare planbestämmelser.

Fastighetsägare kan överenskomma om fastighetsreglering (överförande av mark) mellan varandra till exempel för att anpassa fastighetsgränser bättre. Planens bestämmelser om minsta fastighetsstorlek måste dock beaktas. Ansökan om fastighetsreglering skickas till Lantmäteriet, som prövar frågan i en förrättning.

Gemensamhetsanläggningar

Vägar

Hela vägnätet i planområdet är beläget på Enkärret s:1 och ingår i en gemensamhetsanläggning, Enkärret ga:2. Enkärret ga:2 omfattar också ett vägnät väster om planområdet (18 fastigheter) och betjänar både fritidsbebyggelse och permanentbebyggelse i området. Ytterligare en fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen (Säby 1:90) belägen direkt öster om planområdet. Enkärret ga:2 förvaltas av Enkärrets samfällighetsförening och förvaltningen skall bestå.

För att underlätta för avfallshämtning och andra större transporter ska nya vändplaner anläggas på några platser. Gemensamhetsanläggningen Enkärret ga:2 ska ändras vid en lantmäteriförrättning så att tillkommande vändplaner ingår i anläggningen.

Natur

All naturmark är belägen på Enkärret s:1 och ingår i en gemensamhetsanläggning, Enkärret ga:9, som förvaltas av Enkärrets samfällighetsförening. Förutom grönområden så ingår även badplats, brygga med båtplatser, samlingslokal, mm. Förvaltningen skall bestå.

Gemensamhetsanläggningen ska ändras så att tidigare naturmark som ska anläggas för vändplaner avgår till ga:2. Utrymmen för kommunens pumpstationer samt infarter till enskilda fastigheter ska inte ingå i ga:9, naturmark.

Övrig gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finn ytterligare en gemensamhetsanläggning, ga:10, inrättad. Anläggningen omfattar brunn och pumphus med tillhörande anordningar. Deltagande fastigheter är Enkärret 1:258 och 1:259. Anläggningen ska upplösas genom lantmäteriförrättning.

Ledningsrätter

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten (VS) utökas, så att det omfattar hela planområdet. Kommunen bygger ut de vatten- och spillvattenledningar, pumpstationer med mera som behövs inom verksamhetsområdet fram till varje förbindelsepunkt. Förbindelsepunkten läggs som regel ca 0,5 meter utanför fastighetsgräns till bostadsfastigheterna. För utbyggnad, drift och underhåll av kommunala vatten- och spillvattenledningar samt pumpstationer ansvarar Tekniska driftavdelningen på Värmdö kommun.

Anläggningen ska omfatta huvudledningar, fyra pumpstationer och distributionsledningar. Pumpstationer anläggs inom områden betecknade E på plankarta. Huvudledningar och distributionsledningar anläggs inom allmän platsmark, Enkärret s:1, och ett mindre u-område på kvartersmark, inom Enkärret 4:13.

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

Möjlighet kan ges för samfällighetsföreningen att ansluta befintlig samlingslokal (angiven C₁ på plankarta) efter tecknande av separat avtal.

Bildande av ledningsrätt inom detaljplanen prövas vid lantmäteriförrättning efter ansökan av Värmdö kommun.

Befintligt u-område inom sydvästra delen av planområdet skall bestå.

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inga fastighetsindelningsbestämmelser är föreslagna.

Fastighetskonsekvenser

Enligt PBL ska konsekvenserna för fastighetsägarna och andra berörda redovisas i planbeskrivningen. Konsekvenserna beskrivs i texten nedan.

Ändring från allmän platsmark till kvartersmark

I detaljplanen ändras befintlig samlingslokal med intilliggande mark från allmän platsmark till kvartersmark och benämns som C₁. Därigenom underlättas möjligheten att underhålla byggnaden genom att bygglov kan fås för bygglovspliktiga åtgärder.

Enkärret 3:2

Fastigheten Enkärret 3:2 saknar utfart till det gemensamma vägnätet. Befintlig utfart sker över fastigheten Enkärret 4:16 som är obebyggd. Utfartens sträckning kan ändras för att anpassa till eventuell kommande byggnation inom 4:16. Rättigheten till utfart föreslås säkerställas genom ett servitut till förmån för Enkärret 3:2 som belastar Enkärret 4:16. Ett avtalsservitut mellan två fastighetsägare kan skrivas in i fastighetsregistret (för att säkerställa att det fortsätter gälla om till exempel någon av fastigheterna byter ägare). Ansökan om detta görs skriftligen till Fastighetsinskrivningen på Lantmäteriet. Anläggandet av utfarten bekostas av ägaren till Enkärret 3:2.

Ändring från kvartersmark till allmän plats

Ingen kvartersmark, t ex privat ägda bostadsfastigheter, är föreslagen att övergå till ägare av allmän platsmark.

Samfälligheter, servitut och gemensamhetsanläggningar

Samfälligheten s:1 kan bestå oförändrad.

Ga:2 utökas med vändplaner genom omprövning av Enkärret ga:2 som utförs av Lantmäteriet efter ansökan av samfällighetsföreningen.

Ga:9 minskas till förmån för vändplaner, pumpstationer och infarter genom omprövning av Enkärret ga:9 som utförs av Lantmäteriet efter ansökan av samfällighetsföreningen.

Infarter till bostadsfastigheter, belägna på naturmark (ga:9), ingår inte i gemensam väg (ga:2), utan skall även fortsättningsvis förvaltas av de enskilda fastighetsägarna.

Områden för allmänna ledningar

Vattenfall Eldistribution äger områdets ledningsnät.

TeliaSonera Access AB är huvudman för telenätet.

Värmdö kommun är huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar.

Nya planbestämmelser

Följande fastigheter påverkas av planbestämmelser som anger minsta tomtstorlek.

Minsta tomtstorlek

Fastighet	Areal (m²)	Nuvarande plan	Ny detaljplan
Brunn 1:411	5 361	2 500	3 700
Brunn 1:412	4 539	2 500	3 700
Brunn 1:413	4 090	2 500	3 700
Brunn 1:414	3 718	2 500	3 700
Brunn 1:415	4 042	2 500	3 700
Brunn 1:416	3 451	2 500	3 000
Brunn 1:522	2 450	2 500	2 400
Brunn 1:530	3 759	2 500	3 700

Brunn 1:531	4 318	3 000	3 700
Brunn 1:535	2 460	2 500	2 400
Enkärret 1:184	3 297	3 500	3 000
Enkärret 1:186	3 992	3 000	3 500
Enkärret 1:210	3 598	3 500	3 000
Enkärret 1:211	3 440	3 500	3 000
Enkärret 1:212	3 645	3 500	3 000
Enkärret 1:258	1 830	1 600	1 800
Enkärret 1:259	1 927	1 600	1 800
Enkärret 4:1	3 440	3 500	3 000
Enkärret 4:2	3 447	3 500	3 000
Enkärret 4:3	3 000	3 500	3 000

Fastigheter utanför planområdet som påverkas

Fastigheter utanför planområdet som har del i ga:2 (Enkärret 1:122-123, 127-134, 136-140, 209 samt Säby 1:90) påverkas av mindre förändringar av Enkärret ga:2.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen svarar för kostnaden av ändring av detaljplanen. Delar av kostnaderna för planläggningen tas ut som planavgift i samband med bygglov enligt gällande plantaxa.

Ägarna av bostadsfastigheterna förväntas få en värdeökning till följd av utbyggnad av kommunalt vatten- och spillvattensystem samt i vissa fall ökade byggrätter.

Anläggningsavgiften för anslutning till kommunalt vatten- och spillvattennät uppgår i 2015 års VA-taxa till ca 246 000 SEK inklusive moms. Anslutningspunkt ligger i gräns till respektive fastighet.

Förrättningskostnader för inrättande av ledningsrätt ska betalas av Värmdö kommun.

Förrättningskostnader för omprövning av Enkärret ga:2 respektive ga:9 betalas av Enkärret samfällighetsförening.

Inlösen, ersättning

Ingen inlösen av kvartersmark ska ske. Lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning vid anläggnings- respektive ledningsrättsförrättning.

TEKNISKA FRÅGOR

För att underlätta trafikföringen inom planområdet skall vändplaner anordnas vid södra änden av Enkärrsvägen, Svarttjärnsvägen respektive Enbuskvägen samt vid östra änden av Kärrskogsvägen. Vändplanerna ska ingå i ga:2 och endast ianspråkta tidigare naturmark som ingått i Enkärret (ga:9).

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen följer översiktsplanen.

Planen medger viss förtätning av bebyggelsen, vilket skapar möjligheter för fler att bosätta sig permanent inom området. Att fler bor i området kommer sannolikt att innebära en viss ökning av trafiken inom området. Ökningen kommer att innebära en motsvarande måttlig ökning av trafiksäkerhetsriskerna. Förändringarna kommer inte innebära att buller för ny bebyggelse eller utsläppsvärden enligt gällande riktlinjer överskrids.

Den ökade byggrätten innebär bättre hushållning med mark (som dock begränsas av hänsyn till vattentäkten) eftersom marken idag redan är ianspråktagen.

Det är svårt att avgöra om planen påverkar vart personer väljer att bosätta sig. Därmed är det svårt att bedöma vilka planens egentliga effekter blir, i förhållande till ett nollalternativ, angående sociala frågor som exempelvis om barn och jämställdhet. Men genom att byggrätten ökar ges möjlighet för fler barnfamiljer att bosätta sig inom området. De stora fastigheterna och närheten till naturen och kollektivförbindelse bör ge goda uppväxtmöjligheter för barn och ungdomar.

Området ligger i sin helhet inom skyddsområdet för Ingarö vattentäkt. Genom införande av kommunalt vatten och spillvatten minskar risken för skadliga utsläpp inom vattentäkten. Dessutom, genom utbyggnaden av det kommunala vatten- och spillvattennätet minskar belastningen på miljön.

Genom att avstyckning inte tillåts bevaras de idag stora fastigheterna och därmed undviks negativa konsekvenser på intilliggande grönområden eftersom ny exploatering begränsas.

För ekonomiska- och fastighetsrättsliga konsekvenser av planen se kapitel ovan om planekonomi och fastighetsrättsliga frågor.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

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)

Värmdö 2015-01-26

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg

Samhällsutvecklingschef

Helena Gåije

Planarkitekt