



Handläggare
Helena Gåije
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/106

Kommunstyrelsens planutskott

Granskning av detaljplan för, Enkärret I6, Enkärret 1:217 m.fl

Förslag till beslut

1. Godkänna granskningshandlingar för detaljplan för PFO-område Enkärret I6.
2. Godkänna samrådsredogörelsen.
3. Uppdra till förvaltningen att ställa ut planförslaget.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Syftet med planen är att anpassa gällande planer för att medge permanentboende. Området förses med kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS). Planen medger ökad bygg rätt för de befintliga 107 bostadsfastigheterna. Inga nya bostadsfastigheter tillåts avstyckas och bygg rätten 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 bygg rätt och anpassas för permanentboende. Områdena ska behålla sin prägel och förtätning genom nya avstyckningar ska undvikas. Områdets dagvatten och eventuellt nödbreddningsvattnet från pumpstationerna måste renas innan det kan rinna ut i vattenskyddsområdet, av den anledningen kommer kommunen att bygga ut och finansiera två dagvattendammar och reningsdike.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 18 februari § 12 att skicka ut Enkärret 1:217 m.fl. på samråd, handlingarna var på samråd 11 mars 2015 till 1 april 2015.

Ärendebeskrivning

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

Detaljplanprocessen genomförs med normalt förfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900

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

Det aktuellt planförslagets syfte är att bebyggelsekaraktären ska bevaras genom att bostadsfastigheterna inte medges 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.

Endast friliggande enbostadshus är tillåtna i planförslaget i enlighet med det aktuella bostadsbeståndet. Huvudbyggnader får uppföras i en våning med tillåten byggnadsarea 200 kvm och högsta byggnadshöjd 5,0 meter. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnad uppföras med en högsta tillåten 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 Enkärrret 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 byggnadshöjd medges till 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 mark som inte får bebyggas (prickmark). Det avser bland annat förgårdsmark mot gata och området närmast stranden på Återvallsträsket.

Planen beräknas bli antagen i augusti 2016.

Bedömning

Kommunstyrelsens planutskott föreslår godkänna samrådsredogörelsen, granskningshandlingar och uppdra åt förvaltningen att låta granska Enkärrret I6, Enkärrret 1:217 m.fl.

Ekonomiska konsekvenser

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

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

Förvaltningen bedömer att aktuellt förslag till detaljplan inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan.

Införandet av kommunala vatten- och spillvattenledningar och dagvattenanläggningar 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.

Konsekvenser för barn

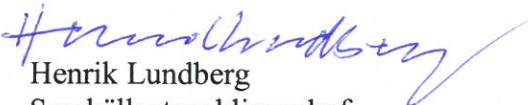
De stora fastigheterna och området läge nära skog medför att behovet av friytor för lek och rekreation är tillgodosett samt att det kommer att finnas flera naturområden i planen som tillgodoser behovet av närrekreation.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Bilaggs ej
1	Plankarta	Bilaggs
2	Planbeskrivning	Bilaggs
3	Samrådsredogörelse	Bilaggs
4	Dagvattenutredning	Bilaggs ej
5	Risakanalys	Bilaggs ej
6	Fastighetsförteckning	Bilaggs ej



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

