



DETALJPLAN FÖR
SUND 1:15 mfl. Stora Räfseviken
VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Samrådshandling

Dnr: 15KS/6

Datum: 2016-02-10

KSPU 2016-03-22

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

Samrådshandling
Planbeskrivning
Dnr: 15KS/6
Sida 2 (33)

INNEHÅLL

INLEDNING	1
BAKGRUND	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN	2
PLANDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTLIGA PLANER	5
DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER ETC	7
BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING.....	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10
NATUR	10
MILJÖFÖRHÅLLANDEN	12
RISK OCH SÄKERHET	13
BEBBYGGELSEOMRÅDEN	14
VATTENOMRÅDEN.....	15
STRANDSKYDD	17
GATOR OCH TRAFIK.....	20
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	21
SOCIALA FRÅGOR	23
GENOMFÖRANDE	24
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	24
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	27
EKONOMISKA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	28
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	30
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	33

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning 2016-02-23, Svensk Ekologikonsult AB
- Undervattensinventering 2014-11-14– Svenska ekologigruppen AB

PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (2010:900 i dess lydelse 2011-08-01). En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med bestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken (MB) och prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. I och med att ett område har en detaljplan finns såväl fastställda byggrätter som ett skydd mot oönskade förändringar. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.



Arbetet befinner sig nu i ett så kallat samrådsskede. Efter samrådet ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Därefter ska planförslaget kungöras och granskas.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen i en detaljplan, ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Planläggningen ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

I en detaljplan ska det framgå om ett visst område utgör:

- Allmän plats, som är disponibel för allmänheten, t.ex. gator, torg och parker.

- Kvarterersmark, dvs. områden för enskilt bebyggande och för allmänt ändamål.
- Vattenområde, t.ex. hamnar och badplatser.

BAKGRUND

Värmdö kommuns stora antal öar och långa kustlinje gör att efterfrågan är stor på båtplatser och befintliga båthamnar ser goda möjligheter till utveckling. Platser för passbåtar mellan fastlandet och öar med fritidsbebyggelse är eftersökta likväl som parkeringsplatser vid båthamnar. Nya krav på omhändertagande av avfall och toalettavfall från fritidsbåtar samt ökade kunskaper om miljöfarliga båtbottnfärger är några exempel på åtgärder som kan samordnas gemensamt på en småbåtshamn.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2011-10-18 att bifalla ansökan om planbesked för ändring av byggnadsplan 179. Det beslutades att planuppdraget påbörjas med normalt planförförande och att planavtal ska upprättas med sökanden. Det beslutades också att möjligheten för bostäder och maskinhall inom planområdet ska prövas i detaljplanen. Start-PM godkändes 2012-04-24.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra bl.a. utveckling och utökning av befintlig småbåtshamn med parkeringsplatser med möjlighet till uppställning och vinterförvaring av båtar samt utökning av bryggplatser. Planförslaget innehåller byggrätter för verkstadsbyggnad med maskinhall, en miljöstation, hamnkontor/vaktstuga samt möjlighet att uppföra en båtbottentvätt. Utöver verksamhets specifika byggrätter möjliggör planen också byggrätter för två bostadshus om fastighetsbildningsåtgärder vidtas så att bostadsområdet utgörs av två stycken bostadsfastigheter.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Kapitel 3 i miljöbalken (MB) innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden och kapitel 4 i MB innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. I Kapitel 5 samma lag anges att regeringen får meddela föreskrifter för miljökvalitetsnormer om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt och att kommuner ska ansvara för att de följs.

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms heller inte medge sådan användning att miljökvalitetsnormer överskrids. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger ca 10 km från Hemmesta centrum och ca 22 km från Gustavsbergs centrum till anslutning från Kalviksvägen.

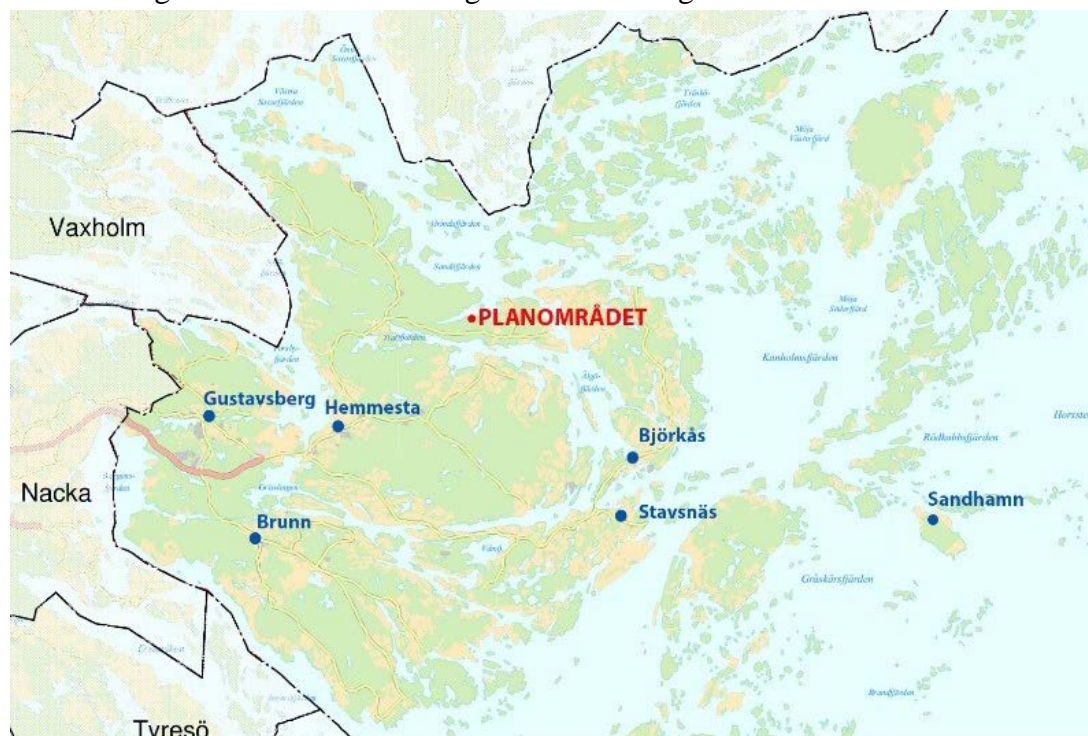


Fig 1. Planområdet är markerad med röd cirkel.

Planen syftar till att utöka befintlig småbåtshamnsverksamhet som regleras i byggnadsplan 179. Hamnen ligger i en vik omgärdad av skog. Alsumpskog finns i innersta delen av viken, hållmarkstallskog i väster och lövblandskog i öster. Verksamheten i vattenområdet består av två långa flytbryggor och en mindre brygga med totalt 169 båtplatser. Mellan bryggorna finns en ramp för sjösättning av båtar och en äldre lastkaj. Vikens inre del är grund och vassbevuxen.

Fastigheten är obebyggd förutom en vaktstuga som finns intill bryggorna. Område för parkering för ca 150 bilar finns söder om alsumpskogen. Parkeringen består av grus och gräs. Söder om parkering finns en slybevuxen jordvall som skärmar verksamheten från åkermark. Vägen till småbåtshamnen slingrar mellan skogsområdet till öster och jordbruksmark till väster.



Fig 2. Verksamheten avgränsas idag av byggnadsplan 179.

Markareal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Sund 1:15 samt del av fastigheten Sund 1:16 och Sund 1:1. Planområdet har en total areal på ca 7,8 hektar varav ca 2,8 hektar utgörs av vattenområde och ca 5 hektar utgörs av landområde.

Ägare till fastigheten Sund 1:15 och Sund 1:16 är Jan Eric Nathanson. Sund 1:1 ägs av Robert Nathanson. Två gåvobrev finns upprättade för överlåtelse av delar av fastigheten Sund 1:1 för att sammanläggas med fastigheten Sund 1:15.

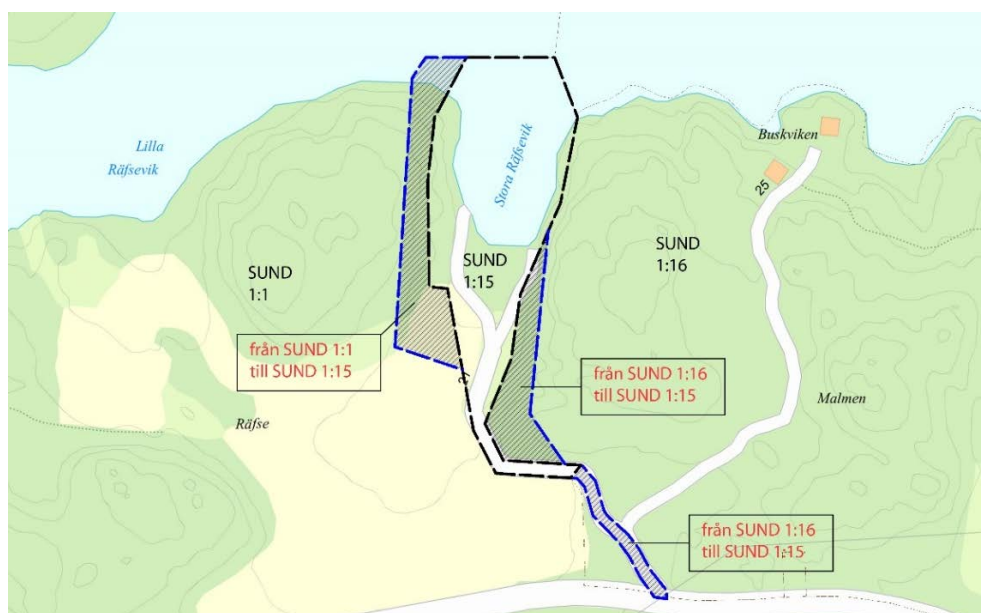


Fig 3. Tre fastigheter berörs av detaljplanen: Sund 1:1, Sund 1:15 och Sund 1:16.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB. Det innebär att ”Turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen ska särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.” Detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig påverkan på riksintresset.

Översiktsplan 2012-2030

I Värmdös översiktsplan 2012-2030 anges att möjligheterna till båtliv i Värmdö skärgård ska förbättras genom utveckling av hamnar och replipunkter. Som utgångspunkt ska utveckling av befintliga anläggningar prioriteras genom att minska belastningen på känsligare områden i yttre skärgården och genom att service och tillgänglighet riktas mot mer tåliga områden. Förbättring av befintliga hamnar kan bland annat innebära inrättande av avfalls- och toalettömning och båtbottentvätt. Vattenomsättningen måste dock vara god för detta ändamål samt att miljöskadligt avfall skall kunna tas omhand lokalt. Planområdet är inte utpekade som en tänkbar plats för en båtbottentvätt, men följer de utgångspunkter vad gäller att verka för ett hållbart båtliv genom att fritidsbåtars negativa miljöpåverkan ska kunna reduceras.

I översiktplanen och i dess bilaga ”Båtliv i Värmdö” påtalas att alla utredningar av lokalisering och utformning av småbåtshamnar ska ta hänsyn till uppsatta bedömningsgrunder. Följande bedömningsgrunder anges för varv, gästhamnar och småbåtshamnar:

- Plats som innebär att befintlig hamn kan utökas i första hand.
- Inte påverka trafiksäkerheten i området.
- Geografisk spridning.
- Platser där omfattande muddringar inte krävs.
- Skapa skyddande förhållanden med hjälp av pirar, snarare än att utnyttja opåverkade grundområden.
- Möjlighet till båtbottentvätt eller spolplatta.
- Plats för omhändertagande av miljöfarligt avfall.

Följande bedömningsgrunder anges för båtuppläggningsplatser:

- I första hand se till att befintliga uppställningsplatser som kan utökas.
- Bra vägförbindelser bör finnas då anläggningen placeras på fastlandsöar.
- Nya vinteruppställningsplatser bör helst inte placeras inom strandskyddat område.
- Möjlighet till spolplatta som uppfyller miljökraven bör tillgodoses.
- Lämplig markbädd ska finnas med rening av ytvatten innan det når grundvatten, vattendrag och sjöar.
- Plats för omhändertagande av miljöfarligt avfall ska finnas.

Enligt översiktsplanen ingår det aktuella planområdet i kulturmiljö av lokalt intresse för herrgårdsområde Siggesta-Sund. Ett av översiktsplanens mål, med utgångspunkt i miljöbalken (1998:808), är att markområden med kulturvärde så långt som möjligt ska skyddas.

Kulturhistorisk miljö

Planförslaget ingår i ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Området omfattar stora delar av Värmdölandet och är det område som innehåller flest fornlämningar i kommunen. Utöver fornlämningarna består kulturmiljön av Värmdö kyrka samt byar med rötter i förhistorien, som Väsby, Norrnäs, Siggesta och Sund. I och i anslutning till planområdet finns dock ingen kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Utifrån en byråmässig bedömning har området kring Stora Råfseviken varit obebyggt fram till åtminstone 1950-talet.



Fig 4. 1950-talets ekonomiska karta visar att området ännu var obebyggt på 1950-talet. Det nordvästra gårdet har delvis kvar de flikiga åkrar som ingår i röjningsröseområdet som är upptaget i RAÄ:s fornlämningsregister.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Ca 200 meter väster om planområdet finns tre kulturhistoriska lämningar, ett område med röjningsrösen, en latringrav och en kvarn (uppgift om). Ingen av dessa bedöms omfattas av det allmänna skyddet av fornlämningar, dvs. det är lämningar som kan antas ha tillkommit år 1850 eller senare. Kulturmiljölag (1988:950)

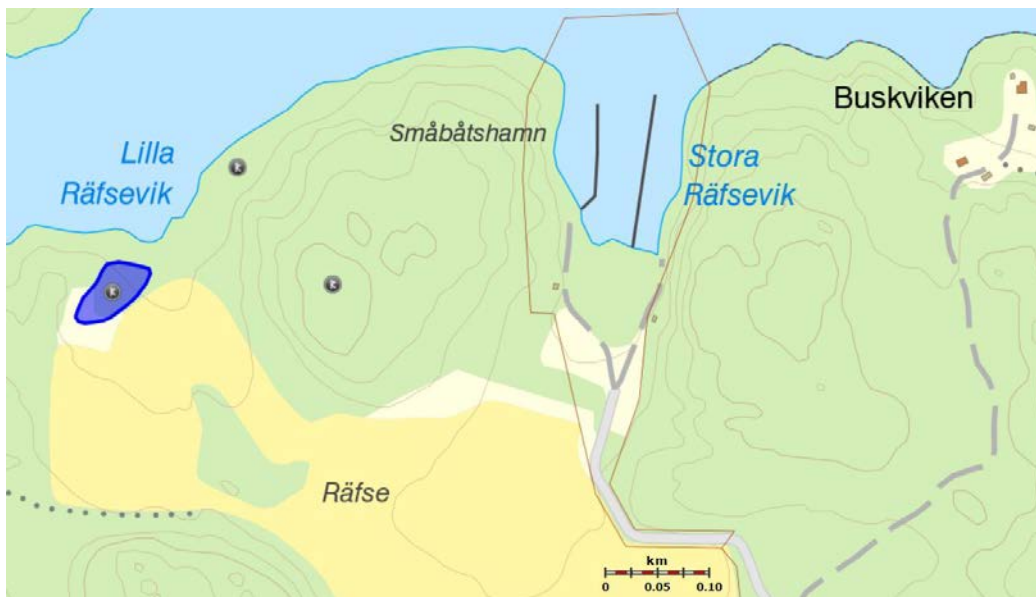


Fig 5. Kända fornlämningar utanför planområdet.

DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER ETC

Fastigheterna Sund 1:1 och 1:16 ligger utanför planlagt område.

Fastigheten Sund 1:15 omfattas i sin helhet av gällande byggnadsplan 179, fastställd 1968 (Byggnadsplan för småbåtshamn i Stora Räfsevik belägen på dåvarande fastigheten Sund 1:1). I byggnadsplanen är det gråmarkerade landområdet närmast vattenområdet planlagt som kvartersmark för hamnändamål där strandskyddet är upphävt. Sydväst om hamnområdet finns område som får bebyggas med bostadshus med en huvudbyggnad och komplementbyggnad om totalt 120 m². Söder om hamnområdet finns allmän platsmark för parkeringsplatser, väg samt park. Vattenområdet i planen regleras i sin helhet som vattenområde som får överbyggas med bryggor för småbåtshamn.

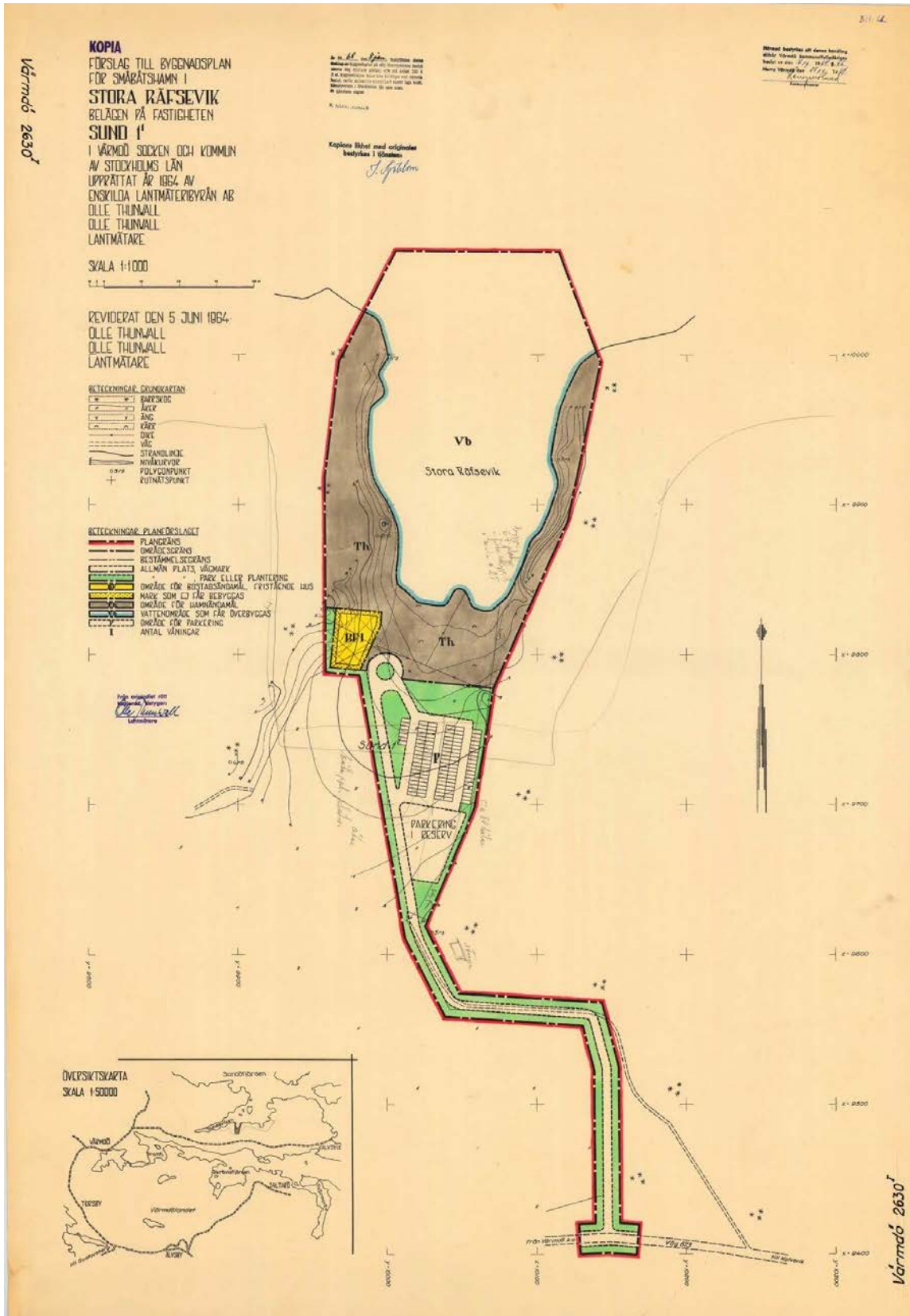


Fig 6. Byggnadsplan 179, fastställd 1968.

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. Strandskyddet återinträder i och med att tidigare planer upphävs för att ersättas av nya, enligt lag (1998:811) om införande av miljöbalken. I byggnadsplaner gäller strandskydd i vatten och inom allmän plats.

Eftersom fastigheten Sund 1:15 omfattas av byggnadsplan är strandskyddet upphävt inom kvartersmark på land men inte i vatten. Inom planområdet gäller strandskydd i vatten med 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd. I samband med den nya planens antagande återgår strandskyddet om 100 meter att gälla inom hela planområdet. För de delar som ligger utanför befintlig byggnadsplan på land gäller utökat strandskydd om 300 meter från strandlinje.

För fastigheterna Sund 1:1 och Sund 1:16 råder strandskydd om 300 meter från strandlinjen.

BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att planen kommer att medföra betydande miljöpåverkan på grund av de sammanvägda miljöaspekterna. Ingen enskild parameter anses betydande, men tillsammans bidrar de till den samlade bedömningen att en MKB krävs för att utreda de konsekvenser som kan uppkomma i samband med upprättande av ny detaljplan.

En sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen finns under rubriken Planens konsekvenser.

Nationella miljö kvalitetsmål som berörs av detaljplanen.

Riksdagen har fattat beslut kring 16 nationella miljö kvalitetsmål. Fyra av dessa är relevanta och berörs av detaljplanen: giftfri miljö, hav i balans samt levande kust och skärgård, god bebyggd miljö samt ett rikt växt- och djurliv.

Giftfri miljö

Då planerade verksamheter innefattar förtöjning, service och uppläggning av småbåtar förekommer risk för läckage av naturfrämmande ämnen. Då många båtottenfärger fortfarande innehåller miljögifter bedöms dessa utgöra den mest troliga föroreningskällan. Förutsatt att verksamheten strävar efter minskad användning av giftiga båtottenfärger och spill av petroleumprodukter bedöms verksamheten kunna bedrivas i enlighet med syftena för detta miljömål.

Hav i balans samt levande kust och skärgård

Då den föreslagna detaljplanen tar sjönära mark och vattenområde i anspråk bidrar den till exploatering av kustzonen. Denna exploatering sker dock i ett område där verksamhet redan bedrivs, vilket gör att jungfrulig mark/vatten inte tas i anspråk.

Planområdet berör inte heller några särskilt värdefulla områden. Däremot bidrar verksamheten till ökad båttrafik i området. Detta innebär en ökad belastning men även att fler människor får tillgänglighet till den del av skärgården som de passbåtar som nyttjar marinan kommer att trafikera.

God bebyggd miljö

Planförslaget anknyter till detta miljömål genom att det medför utökning av en marina för passbåtar och genom att två bostäder planeras uppföras intill den. Utökning av antalet båtplatser medför förbättrad tillgänglighet för fler fastighetsägare på utanförliggande öar, genom att de kan få en båtplats närmare sin fastighet. Tillkommande bostadshus och verkstadsbyggnad ska anpassas till terrängen och till lokal byggnadstration. Planen medför dock att grundvattenuttaget kommer att öka och enskilda avloppsanläggningar kommer uppföras. Planförslaget bedöms vara förenligt med miljömålet så länge avloppsanläggningarna utformas och underhålls korrekt, grundvatten används på ett ansvarsfullt sätt och gällande bullerriktvärden efterlevs.

Ett rikt växt- och djurliv

Då planerade verksamheter inte kommer att ta några större ytor orörd natur i anspråk medför den begränsade negativa effekter på växt och djurliv. Dessutom innebär etablering av en skyddande trädriddå mot vattnet och omgivande mark att strandnära skog skyddas, då dess bevarande blir en förutsättning för verksamheten. Detta inkluderar även den skyddsvärda alsumpskog som ligger invid viken. Förutsatt att erforderliga åtgärder vidtas för att minimera negativa effekter bedöms planen ligga i linje med detta miljömål.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Förutsättningar

Naturen inom planområdet är av skiftande karaktär. Marinan ligger i en vik med intilliggande alsumpskog. Den typ av alsumpskog som finns på fastigheten är av stor betydelse för den biologiska mångfalden. Denna naturtyp fyller även en viktig ekologisk funktion genom att den tar upp närsalter och därmed motverkar övergödningen av havsmiljön.



Fig 7. Alsumpskogen sett från vattenområdet.

I väster inom planområdet finns hållmarkstallskog med berg i dagen samt barrblandskog med moss- och risrik vegetation. Öster om marinan är terrängen brantare. Här finns lövblandskog med arter som ek, alm, ask och asp. Söder om alsumpskogen finns grusad mark samt maskinklippt gräsmark. Denna mark används idag som parkering. Söder om parkeringen finns ett yngre bestånd av björk och al. Bakom det finns en jordvall som avgränsar området från en bakomliggande åkermark. Väster om grusplanen finns ett ungtallsbestånd.

Förändringar

Föreslagen detaljplan medför ett skydd för naturmiljön inom området. Dels då marken längs viken föreslås göras om till allmänplats NATUR från tidigare kvartersmark HAMN. Närmaste vattenområdet har NATUR krav på marklov för fällning av träd som har en diameter av minst 20 cm 1,3 meter ovan mark. Förslaget innebär att alsumpskogen kan bibehållas vilket bidrar till att dagvatten från parkeringsytorna även fortsättningsvis renas här. Strandskydd kommer att gälla på all naturmark i området vilket även det bidrar till dess funktion för rening och biologisk mångfald. De områden som idag är natur och tas i anspråk i samband med det nya planförslaget är inte utpekade som skyddsvärd natur.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Förutsättningar

Geologi

Området består till största del av glacial lera. Längs med vikens stränder består marken av urberg och morän.

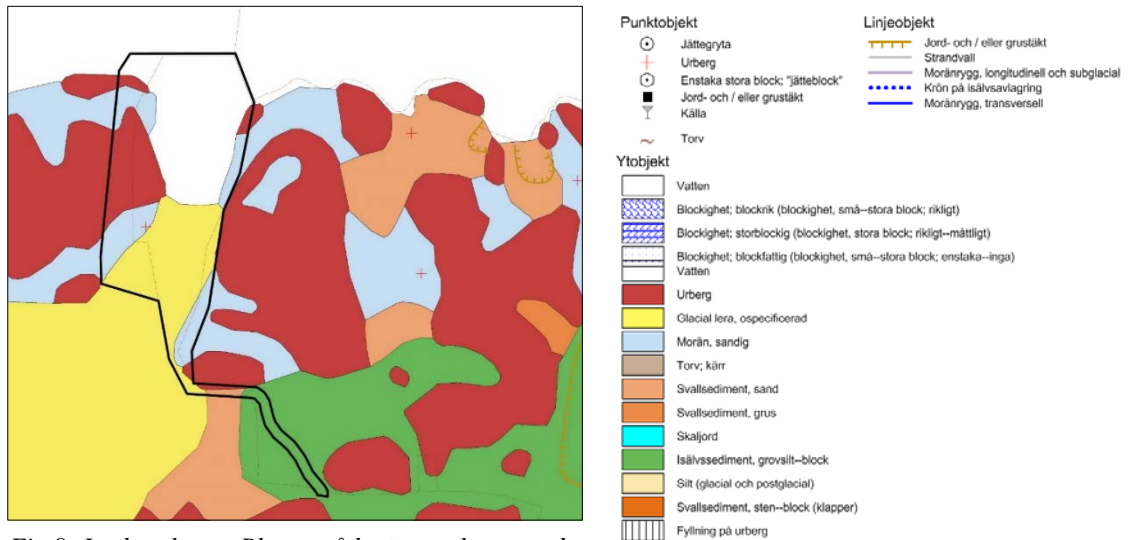


Fig 8. Jordartskarta. Planområdet är markerat med sva

Radon

Planområdet ligger till stora delar inom lågsriskområde och normalriskområde för radon. Vägen i södra delen av planområdet som ansluter till Kalviksvägen har pekats ut som eventuellt högriskområde.

Buller

Området är idag inte bullerstört av trafik då hamnen ligger skyddat från anslutande väg. Däremot uppkommer buller från den befintliga båtrafiken.

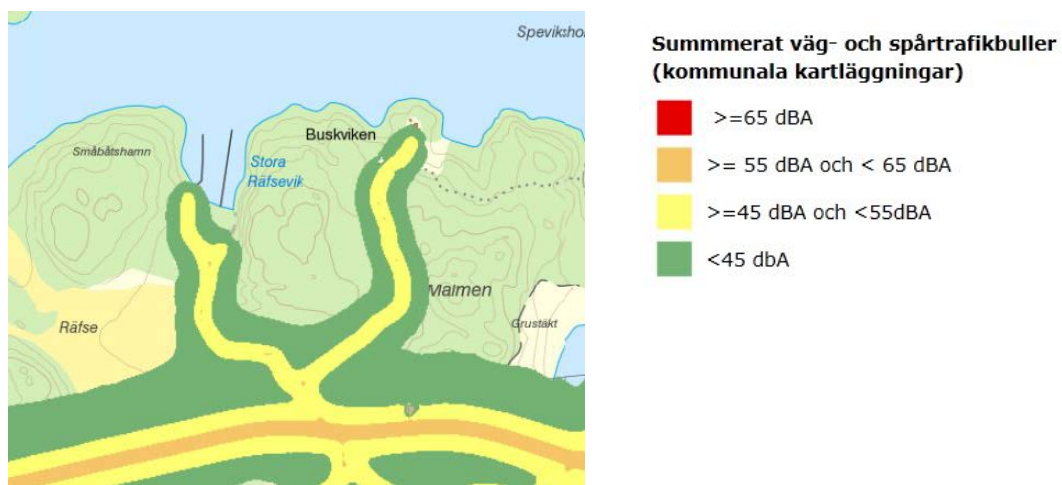


Fig 9. Beräknade nivåer från trafikbuller omkring hamnen och från Kalviksvägen (2004).

Förändringar

En förändring av marinan kan förväntas öka bullernivåerna då det tillkommer fler båtar i marinan och fler parkeringsplatser. Dessutom tillkommer nya verksamheter såsom verkstad, spolplatta och vinterförvaring av båtar. Skogen runt marina förslås bevaras då det dämpar ljudet från vägen och mot bostadsfastigheter öster om planområdet. Bullrande moment skall i så stor uträkning som möjligt utföras i verkstaden och för de verksamheter som utförs utomhus skall dessa utföras under dagtid. Om bullernivåerna för miljökalitetsnormerna gällande bostäderna överskrids måste åtgärder vidtas exempelvis genom att anpassa arbetstider för bullrande moment. Se vidare i MKB:n för ytterligare åtgärder.

RISK OCH SÄKERHET

Förutsättningar

Översvämningsrisk

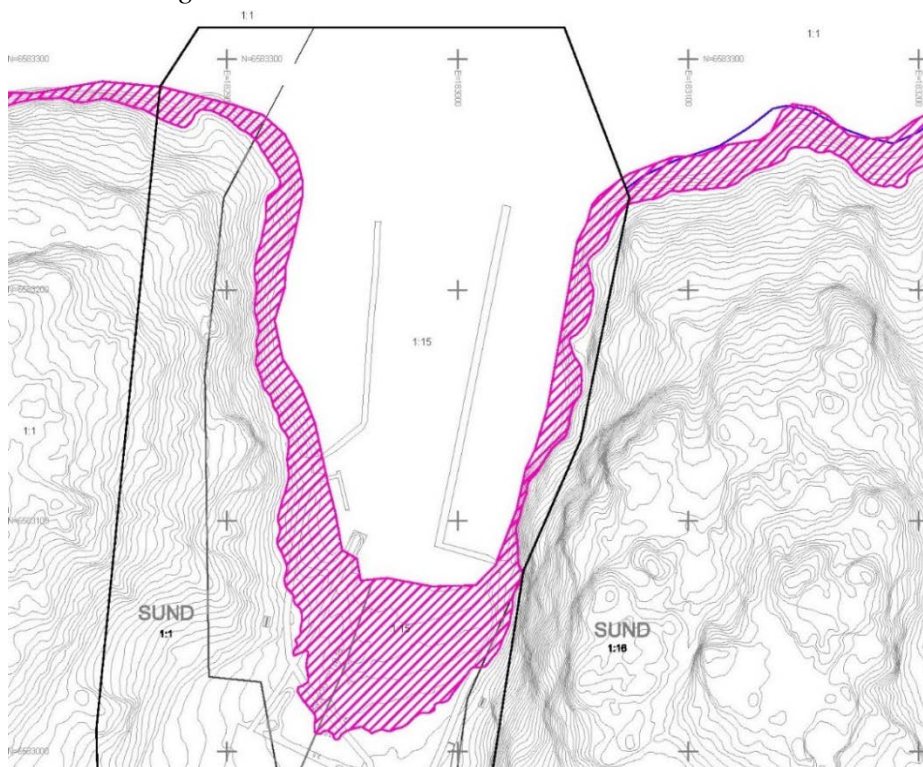


Fig 10. Skrafferat område visar områden som kan komma att påverkas av framtida havsnivåhöjningar om 2,7 meter. Planområdet är markerat med svart linje.

Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat till risken för översvämning (2 kap 5 § PBL). Inom Stockholmsläns Östersjökust gäller att ny bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt behöver placeras ovanför nivån 2,70 meter, räknat i höjdsystem RH2000. Illustrationen ovan beskriver hur en framtida översvämning kan komma att påverka planområdet.

Förändringar

Samtlig bebyggelse har planlagts över 3 meter (RH2000). Det gäller för bostäderna, verkstaden, hamnkontoret/vaktstugan och miljöstation. De gångstigar som ansluter till vattenområdet ligger dock under denna gräns. Bryggorna bör anpassas så att de klarar av en stigande vattenivå.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Förutsättningar

Marken är idag inte bebbyggd förutom en mindre stuga som används som vaktstuga för båtklubbens båtar samt ett mindre skjul. Vattenområdet är bebbyggd med två bryggor, se vidare under rubriken vattenområden.



Fig

11. Vaktstuga för båtklubbens medlemmar

Förändringar

Den sammanlagda utökningen av områdets bebyggelse syftar till att förbättra hamnverksamheten, öka tryggheten i marinan samt skapa möjligheten att bosätta sig inom området.

Bostäder

Planen medger byggrätt för två nya friliggande bostadshus med en total byggnadsarea om 150 m² för respektive huvudbyggnad och högst 50 m² för tillhörande komplementbyggnader. Bostäderna kan byggas i två våningar om högsta byggnadshöjd om 6,5 meter. Minsta fastighetstorlek är 2200 m², vilket möjliggör styckning av två bostadsfastigheter.

Bostädernas placering bedöms lämplig dels med möjlighet att anpassa byggnaderna i terrängen som sluttar från bakomliggande skogsområde ner mot befintlig grusväg och ger möjlighet till öppna siktlinjer mot intilliggande åker. Avstånd på 100 meter från området för bostäder till maskinhallen och 170 till vattenområdet möjliggör god bostadsmiljö. Förutom att bostäderna skapar möjligheter för människor att bosätta sig inom området, bedöms närvaron av boende öka trygghetskänslan och minska risken för skadegörelse inom området. Dessutom skapas nya förutsättningar att skapa en mer levande marina med blandande funktioner.

Verkstad

Möjligheten att uppföra en verkstad med tillhörande maskinhall har införts med en total byggandsarea om 350 m² och med en högsta byggnadshöjd om 7 meter. Byggnaden ska kunna klara av ta in maskiner samt båtar med en längd på ca 10 meter. Byggnaden ska även kunna fungera för besöksservice för marinans gäster.

Hamnkontor

Planen medger byggrätt för en byggnad som ska kunna användas som hamnkontor/vaktstuga som placerats där den nuvarande vaktstugan står med en total byggnadsarea om 50 m och en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter.

VATTENOMRÅDEN

Förutsättningar

Stränderna inom vattenområdet består av sten och grusbotten med låg grad av vegetation förutom vikens innersta del som är vassbevuxen. Kring bryggorna består botten av finare material. Viken är idag påverkad av båtverksamheten i hamnen, men uppnår trots detta god ekologisk status. I dagsläget rymmer hamnen 169 båtplatser fördelat på två bryggor.

Vattenverksamhet

Idag saknas tillstånd för vattenverksamhet enligt miljöbalken för bryggorna inom vattenområdet för Sund 1:15. I samband med planläggning av området ska en ansökan om tillstånd för vattenverksamhet ske enligt 11 kap MB hos mark- och miljödomstolen.

Se vidare i miljö kvalitetsbeskrivningen, *kap 6 Egenkontroll*, för riktlinjer och förslag till kontrollprogram för vattenverksamheten inom planområdet.



Fig 12. Befintliga bryggor inom hamnen.

Förändringar

En fortsatt exploatering av hamnen bedöms lämplig då det inte medför en påtaglig påverkan på vattenområdets ekologiska status. Inga känsliga miljöer eller arter förkommer i området. Planförslaget innebär en utökning med ca 100 båtplatser till ca 266 platser. För att minimera verksamhetens miljöpåverkan föreslås följande åtgärder: bevara strandremsan med skog, uppföra en båtbottentvätt och planera för en miljöstation, se nedan.

Bevara strandremsan

Planförslaget innebär att så långt som möjligt spara de ej ianspråktagna strandremsorna genom att planlägga vattnet närmast stranden som W (öppet vattenområde får ej överbyggas). Vikens stränder bedöms ha höga naturvärden och därmed viktiga att hålla dess ekologiska funktioner intakta i så stor utsträckning som möjligt, då en exploatering kan innebära negativ påverkan på djur- och växtlivet. En del av strandremsan i vikens östra del kommer dock tas i anspråk för utökning av nya båtplatser.

Båtbottentvätt

En båtbottentvätt har planerats in i anslutning till verkstadshallen i syfte att vattenkvaliteten inom viken ska kunna förbättras. Området har planlagts inom kvartersmark V₁ (Hamnverksamhet).

Rekommenderad storlek för en framtida båttvätt bör vara högst om 300 m². Tvätten bör vara utrustad med sluten tank alternativt slamavskiljare som kan rena vattenet i flera steg. Utformning av spolplattan ska redovisas genom en anmälan enligt miljöbalken till kommunen.

Miljöstation

Inom planområdet ska det vara möjligt att planera en miljöstation om totalt 25 m² med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter för insamling av farligt avfall.

STRANDSKYDD

Förutsättningar

För gällande detaljplan som omfattar fastigheten Sund 1:15, råder inte strandskydd på de delar som är planerade som kvartersmark. I samband med att den befintliga planen upphävs återinträder strandskydd om 100 meter från strandlinjen. I vattenområdet i viken råder strandskydd. För fastigheterna Sund 1:1 och Sund 1:16 gäller utökad strandskydd om 300 meter från strandlinjen.

Förändringar

Upphävandet av strandskydd i detaljplan regleras i PBL och i 7 kap MB. För att det ska vara möjligt att upphäva strandskyddet måste ianspråktagandet väga tyngre än strandskyddintresset och dess syfte enligt 4 kap 17 § PBL och 7 kap 18 § 2 st MB. Även särskilda skäl för att upphäva strandskyddet måste föreligga enligt 7 kap 18c § MB. Vid prövning av frågan om upphävande av strandskydd för att visst område får man som särskilda skäl bara beakta om det område som upphävande avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Strandskyddet upphävs inom WV området

Särskilda skäl för upphävandet enligt miljöbalken:

- Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgning kan inte genomföras utanför planområdet.

- Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.
- Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Strandskydd upphävs inom kvartsmark för delar av V, V1 och V2 områden.

Särskilda skäl för upphävandet enligt miljöbalken:

- Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgning kan inte genomföras utanför planområdet.
- Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

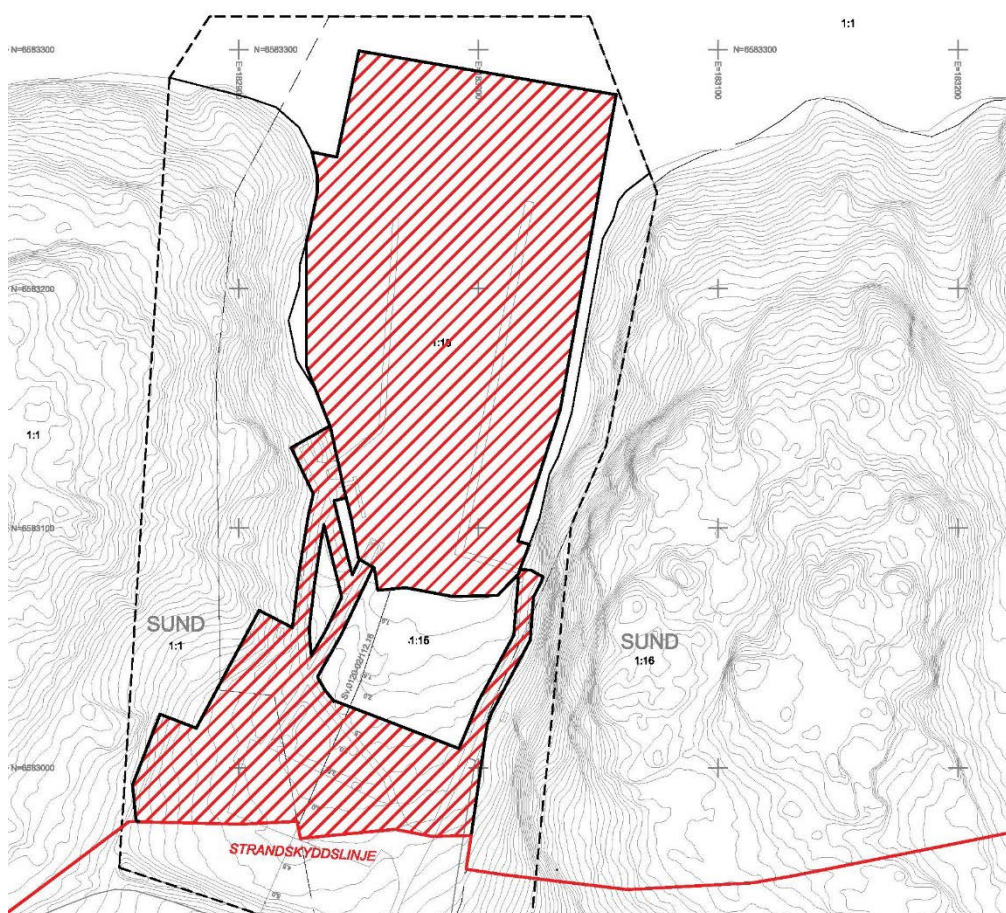


Fig 13. Område med röd skraffering avser det område där strandsyddet upphävs. Strandskyddslinjen markes med röd linje. Planområdesgräns markeras med streckad linje.

Hänsyn till strandskyddets syften i planen

Vid planens genomförande kommer grönstrukturen utmed strandlinjen kring hamnområdet att bevaras. Norr om hamnen kommer tillgängligheten till stranden att öka genom att stora skogsområden bevaras och genom att skogen planläggs som NATUR istället för som i gällande byggnadsplan HAMN.

Planens konsekvenser för djur- och växtliv

Mindre delar av naturmarken kommer att tas i anspråk för att utöka hamnområdet. För att kompensera för detta och även långsiktigt bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet på land inom planen kommer stora delar av planområdet att planläggas som allmän plats NATUR. Strandnära NATUR har kompletterats med administrativ bestämmelse a₁, vilket innebär krav på marklov för fällning av träd som har en diameter av minst 20 cm 1,3 meter ovan mark.

För att säkerställa vikens ekologiska funktioner, undvika skuggning av strandnära vattenområde och ge fortsatt möjlighet för fisk att leka planläggs en stor del av strandremsan som öppet vattenområde W som inte får överbyggas.

Planens konsekvenser för allemansrättslig tillgång och fri passage

Passagen utmed stranden kommer att förbättras vid planens genomförande genom att områden som i gällande byggnadsplan är kvartersmark blir allmänt tillgängliga genom att de planläggs som NATUR och kommer fortsättningsvis att vara öppna för människor och djur.

Upphävande av strandskyddet väger tyngre än strandskyddintresset och dess syfte inom aktuellt planområde.

Sammanfattande motivering till strandskyddets upphävande

Efterfrågan på båtplatser är generellt stor i Stockholmregionen och Värmdö kommuns stora antal öar och långa kustlinje gör kommunen extra intressant för båtägare. Dessutom kräver många fastigheter på öar tillgång på bryggplatser på fastlandssidan för transporter till och från dessa fastigheter. Då det finns ett stort behov av båtplatser för de passbåtar som trafikerar öarna norr om Värmdölandet skulle en utebliven utökning av marinan innebära att dessa båtar måste läggas på annan plats. Antingen genom att andra befintliga marinor i närområdet utökas eller genom att nya båtplatser etableras på en tidigare oexploaterad plats. Då det finns ont om andra marinor i området är det troligt att många av de båtar som skulle legat vid marinan istället kommer få en längre resväg. Nyttan av planförslaget bedöms därmed vara större än de negativa konsekvenser det kan tänkas medföra.

Planläggningen förväntas inte innebära någon försämring för det rörliga friluftslivet och den allemansrättsliga tillgängligheten kommer inte att begränsas. Planen hindrar inte heller bevarande av goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

GATOR OCH TRAFIK

Förutsättningar

Infarten till området nås via befintlig grusväg från Kalviksvägen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är i dagsläget Buskviken och trafikeras av buss 438. Busshållplatsen ligger ca 400 meter från nuvarande hamn.

Parkering

Parkeringen är i dagsläget inte hårdgjord utan består av grus eller gräs. Enligt gällande byggnadsplan finns plats för ca 150 parkeringsplatser.



Fig 14. Befintlig parkering inom planområdet.

Förändringar

Planförslaget innebär inga förändringar kring infarten till området utan gällande lösning föreslås bevaras. Planen bekräftar infartsvägens nuvarande läge.

Parkering

Planförslaget reglerar inte antal parkeringsplatser utan bara inom vilket område parkeringsplatser får anläggas. Bedömningen är dock att ca 295 parkeringsplatser ryms inom planområdet. Marken ska fortsättningsvis bestå av genomsläppligt material, exempelvis grus och får inte hårdgöras.



Fig 15. Parkeringsstudie och förslag till utformning av parkeringsplatser inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Förutsättningar

Vatten och avlopp

Området saknar idag anslutning till enskilt avlopp. Kommunen har inga VA-ledningar i området varför enskilda lösningar krävs för vatten och avlopp.

El

Vattenfall Eldistribution AB svarar för områdets ledningsnät för el.

Avfall

Verksamhetsutövaren har själv ansvar för borttransport av verksamhetsavfallet, alltså det avfall som uppkommer som direkt följd av den specifika verksamheten. Detta gäller även farligt avfall.

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

Förändringar

Vatten och avlopp

Den beräknade teoretiska grundvattentillgången inom planområdet är mycket god, även om inga provborrningar gjorts. Enligt den utvärdering av teoretisk grundvattentillgång för olika delar i Värmdö kommun som genomfördes 2015 (Svensk Ekologikonsult 2015) har det aktuella avrinningsområdet, där planområdet ingår, ett hållbart uttag på nästan 10 000 liter per dygn för bergborrade brunnar. Detta värde är så pass högt att grundvattnet bedöms räcka till ett flertal dricksvattentäkter utan särskilda begränsningar.

Inom planområdet planeras ett enskilt avlopp för hamnverksamheten i anslutning till verkstad och hamnkontor. Därutöver planeras 2 bostäder inom området, vilka båda kommer behöva enskilda avlopp. Totalt behövs 3 enskilda avloppsanläggningar som kan ta emot både WC- och BDT-vatten (bad, disk och tvätt). Då det kommer att finnas en tömningsstation för båttoaletter inom området kommer denna behöva tömmas med slambil, varför det kan vara logistiskt fördelaktigt med septiktankar även för de enskilda avloppen. Därför föreslås lösningen WC till slutentank och BDT-vatten till infiltrationsbädd för de tre avloppensanläggningarna.

För bostadshusen rekommenderas septiktankens storlek vara mellan 3 och 6 m³, beroende på förväntad användning. BDT-vatten skall ledas till en slamavskiljare (2-kammarbrunn) med efterföljande infiltrationsbädd om 20 m². Dimensioneringen av avloppet inom verksamheten bör anpassas efter den förväntade användningen. Vid användning som motsvarar en fastboende familj bör anläggningen kunna ta hand om avloppsvatten från 5 personekvivalenter, vilket motsvarar de dimensioner som beskrivs för bostadshusen ovan.

Det är generellt önskvärt att samtliga toaletter som kopplas till slutentank har en liten spolvolym, då detta bidrar till färre tömningar och en minskad borttransport av vatten.

Kommunen administrerar tömning av slamavskiljare och slutna tankar.

Avfall

Kommunen ansvarar för hämtning av hushållssopor och matavfall från privatpersoner. Farligt avfall lämnas till en miljöstation eller till en återvinningscentral. Den närmaste återvinningscentralen finns i Hemmesta.

Detaljplanen möjliggör uppförande av en miljöstation i anslutning till verkstadslokalen. Värmdö kommuns återvinningscentraler är avsedda endast för privatpersoner som betalar renhållningsavgift i Värmdö. Företag hänvisas att istället använda sig av speciella avfallsanläggningar avsedda för företag och verksamheter, till exempel Kovik. Företag kan själv transportera mindre mängd farligt avfall till valfri behandlingsanläggning. För större mängd farligt avfall måste särskild transportör av farligt avfall anlitas.

SOCIALA FRÅGOR

Förutsättningar

För att invånarna ska trivas och må bra i en växande kommun som Värmdö är det viktigt att det finns möjligheter till upplevelser och gemenskap med andra människor samt en god miljö att leva i. Friluftsliv, rekreation och ett brett kulturellt utbud bidrar till en ökad livskvalité för många. Värmdö har en ung och aktiv befolkning med stort intresse för friluftsliv och andra aktiviteter. Kommunen, föreningslivet och privata intressenter samverkar för att skapa ett rikt utbud av dessa. (Översiktsplanen, Värmdö kommun, 2012-2030).

Det finns ett stort behov av båtplatser för de passbåtar som trafikerar öarna norr om Värmdölandet. Dagens befintliga hamn i Sund, Stora Räfseviken bidrar till att transporter till och från fastigheter på öar fungerar samt skapar möjligheter för kommunens invånare till ett aktivt båtliv och möjligheterna att besöka Stockholms skärgård.

Förändringar

En utökning av hamnens parkering-och båtplatser och ytterligare funktioner i form av en verkstadshall innebär det nya möjligheter för fler människor att ta del av friluftslivet och rekreation i skärgården. Dessutom kan en förbättring av hamnen innebära att etablera en starkare mötesplats för båtklubbens medlemmar.

GENOMFÖRANDE

Planbeskrivningen ska, enligt 4 kap 33 § 1 st. 3 p. i PBL, innehålla en redovisning av hur planen är avsedd att genomföras. Av redovisningen ska framgå de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarandet

Planprocessen genomförs med så kallat normalt planförfarande enligt PBL (2010:900 i dess lydelse 2011-08-01) där både samråd och granskning ingår.

Tidplan

Samråd 2:a kvartalet 2016

Granskning: 3:e kvartalet 2016

Antagande: 4:e kvartalet 2016

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs.

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap för allmän plats

Huvudmannaskapet för den mark som utgör allmän plats i detaljplanen ska vara enskilt. Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats omfattar exempelvis vägar och naturområden som enligt detaljplanen är avsett för ett gemensamt behov. Huvudmannen för allmän plats i en detaljplan är den som ansvarar för anläggande, drift och underhåll av den allmänna platsmarken.

Huvudregeln, enligt PBL, är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats men om det finns särskilda skäl för det får kommunen besluta om att huvudmannaskapet för allmänna platser ska vara enskilt.

För planområdet för *Detaljplan för Sund 1:15 m.fl.* finns särskilda skäl som motiverar att huvudmannaskapet ska vara enskilt:

- I nu gällande byggnadsplan, med kommunens arkivnummer 179 (akt 01-VÄM-2630), är huvudmannaskapet enskilt.
- Avståndet från planområdet till närmaste tätort, Hemmesta, är ca 10 km.
- Detaljplanen medger endast begränsad utbyggnad och syftar till att bibehålla områdets karaktär och bevara naturområden.
- Inga kommunala anläggningar finns inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Allmän plats vägar och natur

Huvudmannaskapet för allmän plats ska vara enskilt, vilket innebär att det är fastighetsägaren/fastighetsägarna inom planområdet som ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats.

Vatten- och avloppsvatten

Fastighetsägarna inom planområdet ansvarar för områdets vatten och avloppslösningar då huvudmannaskapet är enskilt och området ligger utanför det kommunala VA-verksamhetsområdet.

Dagvatten

Området ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Inom planområdet hanteras dagvatten lämpligen genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) då stora delar av planområdet består av naturmark och även planläggs som detta. LOD innebär att fastighetsägare inom planområdet ansvarar för anläggande, drift och underhåll av eventuella anläggningar för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten, t.ex. dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

Inom planområdet finns ett dike som sträcker sig över naturmark samt område för småbåtshamn (V). Detta dike är ett officialservitut till förmån för Sund 1:1 som belastar Sund 1:15. Därmed är det ägaren till Sund 1:1 som ansvarar för underhållet av diket men ägaren till fastigheten Sund 1:15 får inte fylla igen diket eller förstöra dess funktion på något sätt. Läs vidare under rubriken *Servitut, sidan 27*.

Det i planen bevarade naturområdet mellan parkeringen och vikens innersta del består av en alsumpskog, som enligt MKB:n kan fungera som ett filter och ett extra reningssteg både för det vatten som rinner från åkerområdet genom det under parkeringsområdet kulverterade servitutsdiket och för det ytvatten som rinner av från parkeringsområdet.

El- och tele

Vattenfall är elnätsägare inom området och har mark- och luftförlagda ledningar samt nätstationer inom detaljplaneområdet. Inga ledningar finns inom mark planlagd som kvartersmark utan samtliga ledningar löper i- eller över allmänplatsmark. Eventuell flytt eller förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören, dvs. den som initierar åtgärden som föranleder flytten eller ändringen.

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt möjligt bibehålla befintliga ledningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Bebyggelse på kvartersmark

Bostäder

I detaljplanen får det område betecknat med B användningsbestämmelsen kvartersmark för bostäder. En tillåten minsta fastighetsstorlek om 2200 kvm ger möjlighet att genom fastighetsbildning tillskapa högst två stycken bostadsfastigheter.

Hamnverksamhet

Inom detaljplanen medges även byggrätt inom området med bestämmelsen V₁: Hamnverksamhet. Här medges en byggrätt om högst 350 kvm byggnadsarea för verkstad med högsta byggnadshöjd på 7 m samt 50 kvm för hamnkontor/vaktstuga med högsta höjd på 3,5 m.

Ansvar och lovplikt

För bebyggelse på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare och för de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att uppmärksamma på att flera åtgärder kräver bygglov, rivningslov eller marklov, enligt 9 kap PBL. Nedan redovisas några exempel på när olika typer av lov kan krävas. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov.

Bygglov krävs exempelvis för att uppföra en ny byggnad, uppföra tillbyggnader på befintliga byggnader samt för vissa ändringar som väsentligt påverkar byggnadens utseende samt för att uppföra bullerskärm.

Rivningslov krävs för att riva en bygglovspliktig byggnad, eller del av en sådan byggnad, inom detaljplanelagt område.

Marklov krävs för schaktning eller fyllning inom ett detaljplanelagt område som medför att höjdläget avsevärt förändras.

Miljökonsekvensbeskrivning

Berörda tillsynsmyndigheter är ansvariga för att enligt miljöbalken följa upp den betydande miljöpåverkan som beskrivits i miljökonsekvensbeskrivningen för planområdet. Ett uppföljningsdokument för övervakning, utvärdering, beslut och kommunikation kommer tas fram och ansvarig tjänsteman utses. Uppföljningen börjar efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft och utbyggnad av byggnader, anläggningar och dylikt är klart.

Avtal

Plankostandsavtal

Ett plankostandsavtal har tecknats 2012-02-12 mellan Värmdö kommun och ägaren till Sund 1:15 och Sund 1:16 för att reglera kostnadsansvaret för upprättandet av detaljplanen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs till största delen av fastigheten Sund 1:15. Inom planområdet finns även del av fastigheterna Sund 1:1 och Sund 1:16. Fastigheterna Sund 1:15 och Sund 1:16 ägs av samma privatperson, och den del av Sund 1:1 som ligger inom planområdet har genom två gåvobrev givits till denna ägare av Sund 1:15 och 1:16.

Fastighetsbildning

En lantmäteriförrättning pågår för att, i enlighet med ovan nämnda gåvobreven, överföra de aktuella delar av Sund 1:1 till Sund 1:15. Lantmäteriförrättningen inväntar dock laga kraftvunnen detaljplan.

I detaljplanen har del av Sund 1:16 planlagts som natur (NATUR) och bostäder (B). Ett genomförande av B-området förutsätter fastighetsreglering berörande Sund 1:15 och 1:16. Ansvaret för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättningen ligger hos ägare av fastigheterna (vid tidpunkten för detaljplanens upprättande ägs Sund 1:15 och 1:16 av en och samma person).

Servitut

Officialservitut för dike, 0120-02/112.16

Officialservitutet för dike löper över V-området för småbåtshamn och över naturmark fram till vattenområdet. Rättighetens sträckning framgår av plankartan. Servitutet är till förmån för Sund 1:1, som har rätt att behålla och underhålla diket i den aktuella sträckningen, och belastar Strömma 1:15. Enligt förrättningsbeslutet får diket rörläggas.

Officialservitut för väg, 0120-02/112.8 och 0120-02/112.9

Servituten är belägna på befintlig infartsväg till området och deras läge framgår av plankartan. Servituten är till förmån för Sund 1:15 och belastar Sund 1:16. Servitutet påverkades senast vid en fastighetsreglering 2011, se akt 0120-10/21 aktbilaga BE s. 2.

Avtalsservitut

Inom planområdet finns inga inskrivna avtalsservitut.

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns ingen gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns inga ledningsrätter.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

I gällande byggnadsplan för planområdet, bpl 179 (akt 01-VÅM-2630), finns inget förordnande enligt 113 § byggnadslagen.

Fastighetskonsekvenser

Inom gränsen för denna plan finns en gällande byggnadsplan *byggnadsplan 179 (Byggnadsplan för småbåtshamn i Stora Räfseviken belägen på dåvarande fastigheten Sund 1:1) fastställd 1968*. Sammanfattning av konsekvenserna för samtliga ingående fastigheter finns redovisade i tabell, sidan 31

EKONOMISKA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Värdeökning till följd av planen

Möjligheten till utbyggnad av småbåtshamnen samt utökad byggrätt förväntas medföra en värdeökning av fastigheterna inom planområdet.

Planekonomi

Kostnaderna för upprättandet av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan Värmdö kommun och ägaren till Sund 1:15 och Sund 1:16.

Allmän plats och anläggningar inom allmän plats

Utbyggnad, samt drift och underhåll, av allmän plats lokalgata och natur inom planområdet bekostas av fastighetsägaren/ägarna inom området. Även erforderliga anläggningar inom allmän platsmark bekostas av fastighetsägaren/ägarna.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader för de fastighetsrättsliga åtgärder, exempelvis fastighetsbildningsåtgärder, som detaljplanen medger fördelas enligt bestämmelser i fastighetsbildningslagen (FBL). Lantmäteriet beslutar om förrättningskostandernas nivå och fördelning. Möjlighet för sakägarna att träffa överenskommelse om fördelningen av förrättningskostanderna ges i 2 kap 6 § FBL.

Ersättningar i lantmåteriförrättningar

Eventuella ersättningar mellan sakägare, i de förrättningar som krävs för planens genomförande, hanteras i Lantmäteriets respektive beslut.

Vatten och spillvatten

Eftersom huvudmannskapet inom planen är enskilt ligger kostnadsansvaret för anläggande av enskilda vatten och/eller avloppsanläggningar inom kvartersmark eller allmän platsmark hos respektive fastighetsägare.

Dagvatten

Fastighetsägarna inom planområdet ansvarar för och bekostar de åtgärder som krävs för att omhänderta dagvattnet inom allmän platsmark. För omhändertagande av dagvatten inom bostadsfastigheter och övrig kvartersmark står varje enskild fastighetsägare för kostnaden.

El, tele och bredband

Respektive fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till bredband, el- och telenät.

Avgifter och taxor

Planavgift

Ingen planavgift tas ut av fastighetsägarna inom planområdet.

Bygglovsavgift

Bygglovsavgiften betalas av respektive fastighetsägare då de ansöker om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov m.m. enligt 12 kap 8 § plan- och bygglagen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Taxan som revideras årligen finns tillgänglig på kommunens hemsida www.varmdo.se. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då bygglovsansökan inkommer till kommunen.

Avgifter för tillstånd och tillsyn enligt miljöbalken

Avgifter för erforderliga tillstånd enligt miljöbalken, till exempel för enskilda avlopp, betalas av respektive fastighetsägare. Bygg-, hälso- och miljönämnden får ta ut avgifter för anmälan, tillstånd och tillsyn för miljöfarlig verksamhet. Taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalkens samt strålskyddslagens område finns tillgänglig på kommunens hemsida www.varmdo.se.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för miljön

Svensk Ekologikonsult AB har tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen. Nedan görs en sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen för den föreslagna exploateringen av hamnen med tillhörande verksamheter.

Samlad bedömning

Sammantaget bedöms den föreslagna detaljplanen kunna genomföras utan oacceptabla negativa konsekvenser, förutsatt att åtgärder vidtas för att minimera miljöpåverkan. Störst miljöpåverkan kan förväntas till följd av utökning av antalet båtplatser, vilket kräver utbyggnad av bryggorna. Då det rör sig om utbyggnad av en befintlig marina blir konsekvenserna dock mindre då viken där utökningen ska ske redan är exploaterad.

Eftersom det finns en stor efterfråga av fler båtplatser för de passbåtar som trafikerar de utanförliggande öarna finns det ett tydligt behov av verksamheten. Om den planerade utökningen inte skulle genomföras skulle dessa båtplatser istället behöva etableras på annan plats, vilket troligtvis skulle innebära längre resor och påverkan på andra områden. Nyttan av planförslaget bedöms därmed vara större än de negativa konsekvenser det kan tänkas medföra.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Föreslagen detaljplan har ingen betydande inverkan på hälsa och säkerhet. Områdets lilla bostadskvarter för högst två friliggande villor har placerats på tillräckligt avstånd ifrån eventuella bulleralstrande verksamhet i hamnen och i betryggande höjdläge med tanke på översvänningsrisk. Genom att ha bostadsbebyggelse i anslutning till hamnen och båtupplagsplatsen kan man skapa en viss passiv övervakningsfunktion för området som säkerhet mot inbrotts- och annan otillbörlig verksamhet.

Ekonomiska konsekvenser

Föreslagen detaljplan innebär inte några kostnader för kommunen, utan genomförande och drift finansieras av markägarna. Se mer utförlig beskrivning av ekonomiska konsekvenser under rubriken *Ekonomiska frågor och konsekvenser, sidan 28*.

Konsekvenser för fastigheterna

Fastighet, ga, marksamfällighet	Nuvarande markanvändning, byggrätt	Ny markanvändning, fastighetsstorlek, byggrätt	Fastighetskonsekvenser av planens genomförande
Sund 1:1	Jord- och skogsbruksmark intill planområdet, ej tidigare detaljplanerat.	Naturområde med restriktioner för trädfällning, öppet vattenområde utan möjlighet till bryggor, del av område för småbåtshamn och del av område för hamnverksamhet med andel av 350 kvm byggrätt. Den nuvarande gränsen till jordbruksmark bibehålls.	Lagfaren ägare till grannfastigheten Sund 1:15, som erhållit den del som ingår i detaljplan genom gåvobrev, ansöker och bekostar lantmäteriförrättningen, en fastighetsreglering för överförande av det ca 15,9 ha stora gåvoområdet till sin fastighet.
Sund 1:15	Detaljplanerat område för hamnändamål, byggrätt för en bostad (nu vaktstuga) samt allmän platsmark för park, parkering och tillfartsväg.	Hamnområde anges endast för parkering, båtservice (byggrätt 350 kvm), upptagning av båtar och tillfartsvägar till bryggorna; resten av tidigare hamnområde blir nu naturområde med restriktioner för trädfällning. Dessutom säkras den centralt belägna sumpskogens funktion som fördröjningsområde för avrinningen från åkermarken. Vaktstugans plats anges som byggrätt på 50 kvm inom del av hamnområdet. För befintligt servitut för dike (kulverterat under parkeringen) har reserverats ett skyddsområde, där byggnader eller anläggningar inte får placeras. Tillfartsvägen till hamnen längs befintlig väg; tidigare plans förslag till ny vägdragning lämnas utanför detaljplanen och den gamla planen kan till denna del upphävas.	Lagfaren ägare av fastigheten Sund 1:16, dit huvuddelen av planens bostadskvarter hör, ansöker och bekostar lantmäteriförrättning för fastighetsreglering ihop med fastigheten Sund 1:16 och avstyckning av det så bildade området till två bostadsfastigheter med areal minst 2200 kvm vardera. Markägaren ansöker och bekostar också fastighetsbildning av hamnområdet genom reglering av område från Sund 1:16, samt erforderlig fastighetsbildning av själva hamnområdet.
Sund 1:16	Jord- och skogsbruksmark. Tangerar tidigare detaljplanerat område (bp 179), men är inte tidigare detaljplanerat.	Förutom område, som ger möjlighet till utvidgning av hamnytan, ges fastigheten planbestämmelse delvis som naturområde med begränsningar för trädfällning och delvis som kvartersmark för bostäder tillsammans med ett mindre område som kan fastighetsregleras från Sund 1:15. Här kan då avstyckas tomter på minst 2200 kvm för friliggande villor med huvudbyggnad på högst 150 kvm BTA samt komplementbyggnad om högst 50 kvm BTA för varje tomt.	Lagfaren ägare av denna fastighet, dit huvuddelen av planens bostadskvarter hör, ansöker och bekostar lantmäteriförrättning, en fastighetsreglering av den del av kvarteret som hör till fastigheten Sund 1:15 till denna fastighet och en avstyckning av det så bildade området till två bostadsfastigheter med areal minst 2200 kvm vardera. Området för hamnverksamhet överförs med fastighetsreglering till Sund 1:15, vars lagfarna ägare svarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättningen.

Färgerna i höger marginal hänvisar till kartbilaga nedan.

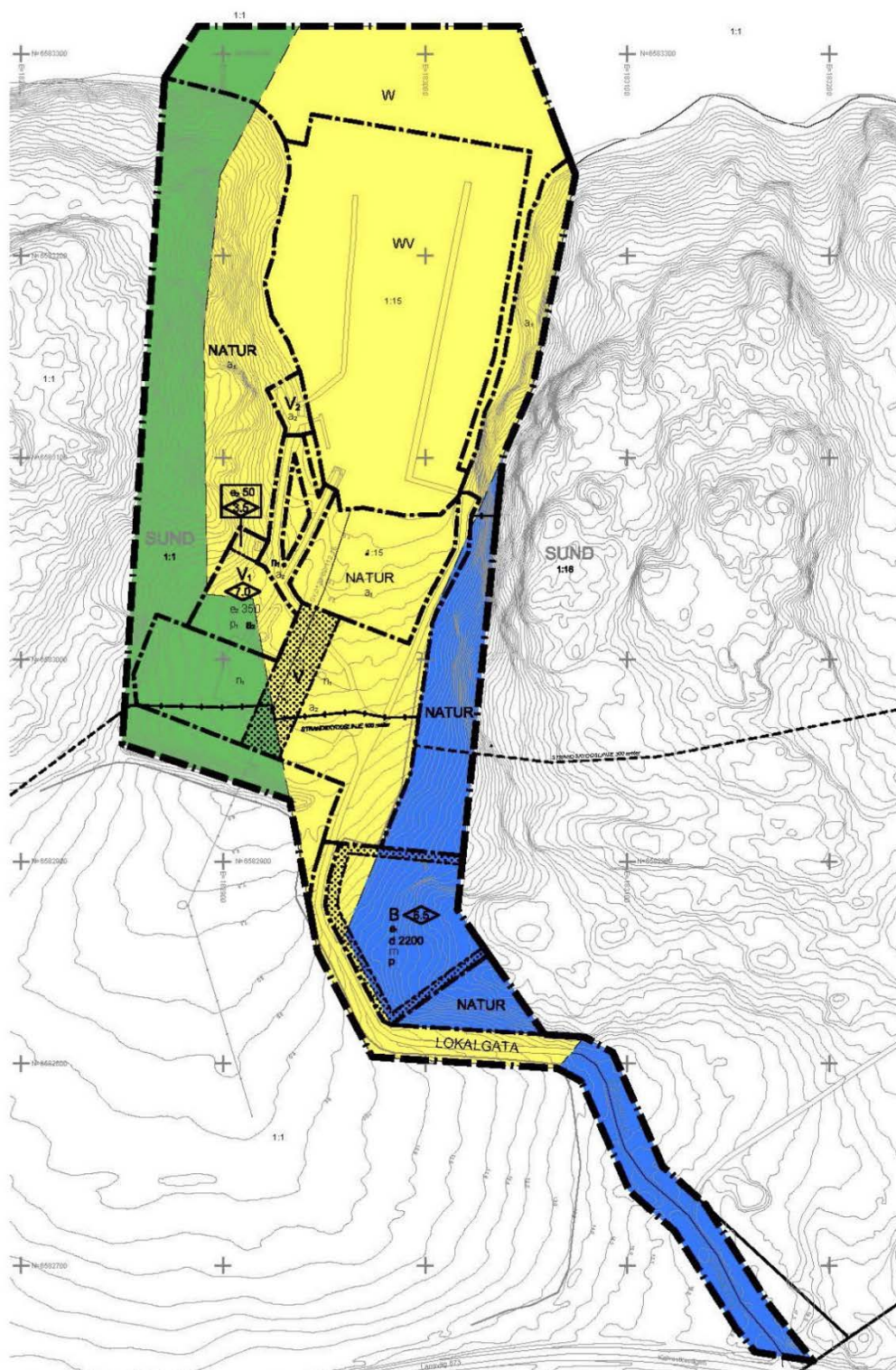
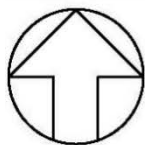


Fig 16. Illustration av fastighetskonsekvenserna. Sund 1:1 illustreras i grönt, Sund 1:15 i gult och Sund 1:16 i blått.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Paula Rönnbäck, projektledare, plan- och exploateringsenheten
Karl von Schmalensee, planarkitekt, plan- och exploateringsenheten
Viveca Jansson, kommunekolog, plan- och exploateringsenheten
Ann Hagström, kommunekolog, plan- och exploateringsenheten
Anna Sterud, exploateringsingenjör, plan- och exploateringsenheten
Clas-Göran Herrgård, exploateringsingenjör, plan- och exploateringsenheten
Mona Berkevall, dagvatten, VA-enheten
Ewa Juneborg, kommunantikvarie, kultur- och fritidsenheten

Konsulter

Gustaf Lilliesköld Sjöo och Erik Mörk, Svensk Ekologikonsult AB författare av
Miljökonsekvensbeskrivning samt Undervattensinventering Sundsviken.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Karl von Schmalensee
Planarkitekt MSA