



Förslag till detaljplan för
Brunn 1:330 m.fl.
Värmdö kommun

PLANBESKRIVNING

Samrådshandling
Dnr: 15KS/162

2016-03-22

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse från
2 januari 2015

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN



INLEDNING

HANDLINGAR

Planhandlingar

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning

Bilagor

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

BAKGRUND

Brunn är en av de tätorter som kommunen enligt översiktsplanen för 2012-2030 avser att förtäta. Ett flertal fastigheter inom gällande detaljplan, byggnadsplan Brunn 11 antagen 1946, har tidigare givits möjlighet till avstyckningar med planändring, s.k. frimärksplaner. Inom området finns fyra fastigheter kvar som inte har möjlighet till avstyckning enligt den nu gällande byggnadsplanen.

Samhällsbyggnadsavdelningen föreslår därför att aktuell planändring ska tillåta styckning för fastigheterna som inte har möjlighet till avstyckning och att legalisera fastigheten som idag inhyser en planstridig förskola. Översiktsplanen 2012-2030 anger riktlinjer om förtätning i kommunens centrum Gustavsberg, Hemmesta och Brunn.

Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att detaljplanen är i enlighet med riktlinjerna i översiktsplanen om förtätning av Brunn Centrum. Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015 med standardförfarande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att anpassa planområdet för permanentboende i likhet med tidigare tillägg för andra fastigheter inom gällande byggnadsplan. Detta genom att medge mindre fastighetsstorlekar och justerade bestämmelser för bebyggelsens utformning. Inom aktuellt planområde finns fastigheterna Brunn 1:330, 1:329, 1:325 och 1:326. Planens syfte är att genom en ändring av gällande planbestämmelser möjliggöra en delning av fastigheterna och avstycka en tomt per fastigheter för bostadsändamål genom att ändra minsta tillåtna fastighetsstorlek. Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter resulterar förslaget i fyra nya fastigheter. En av bostadsfastigheterna används idag som förskola, och syftet är att också ge planstöd för befintlig förskoleverksamhet.



VÄRMDÖ KOMMUN

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Miljöbalkens (MB) kapitel 3 och 4 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden för särskilda områden i landet. Kapitel 5 bestämmer att regeringen får meddela föreskrifter för miljö kvalitetsnormer om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och att kommuner ska ansvara för att de följs.

Efter behovsbedömning bedöms tillägget inte kan medföra någon betydande miljöpåverkan och bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. Miljöparken. De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt kapitel 3. Planområdet ingår inte i något av de områden som nämns inom kapitel 4 och planen bedöms heller inte medge till att några miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5. Sammanfattningsvis anses därmed planförslaget vara förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken. Se även avsnitt om Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan samt kapitel om planens genomförande för mer information om bedömningarna kring förenlighet med ovanangivna kapitel.

PLANDATA

Lägesbestämning

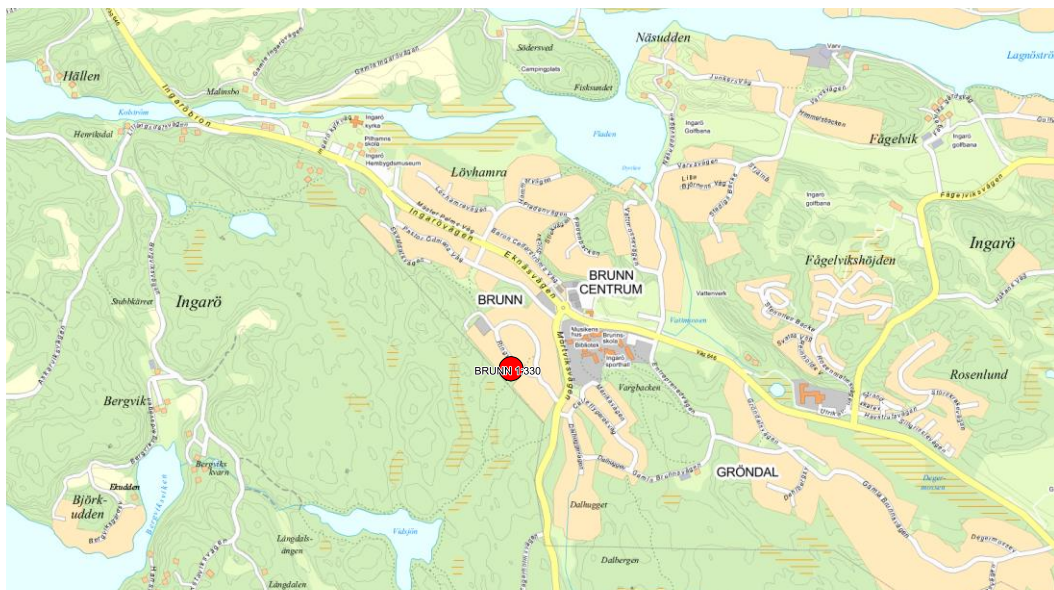
Planområdet är beläget ca 300 meter söder om Brunns centrum på Ingarö. Planområdet utgörs av fyra fastigheter inom bostadskvarter som ingår i ett större detaljplanelagt område (Byggnadsplan 11). Området i sin helhet ingår i ett sammanhängande bebyggelseområde vid Ringvägen i Brunn.

Areal

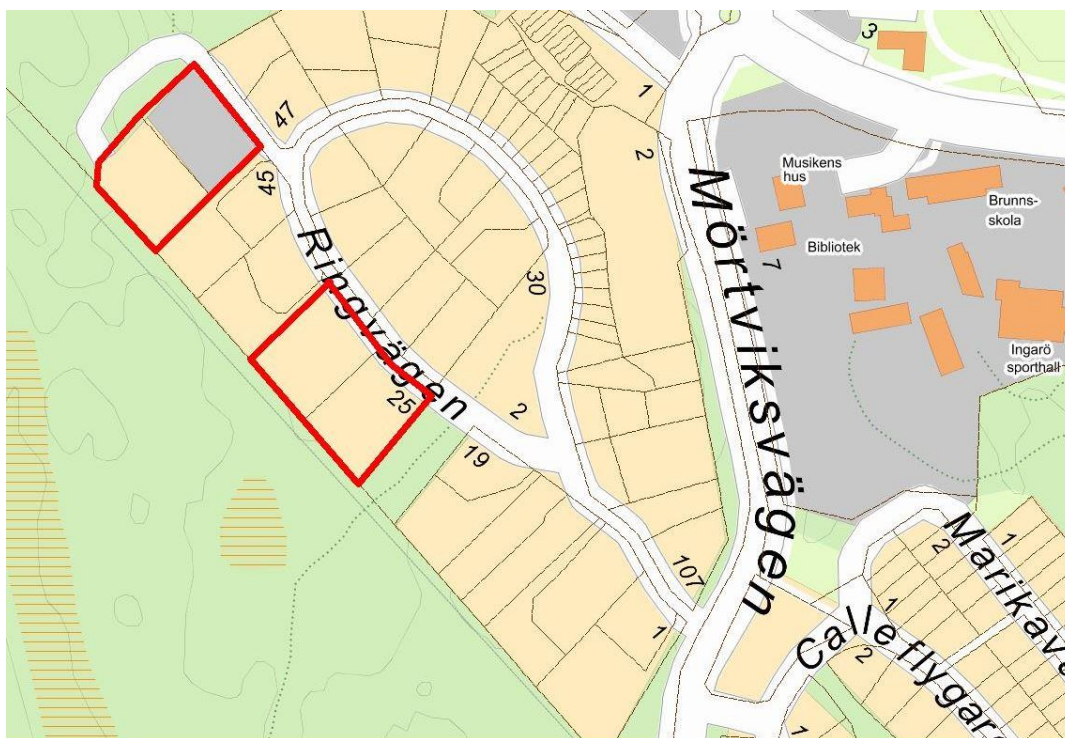
Planområdets totala areal är ca 1,5 hektar.

Markägoförhållanden

Tre av de fyra bostadsfastigheterna ägs av enskilda fastighetsägare, den fjärde av Värmdö kommun fastigheter AB. Inom planområdet redovisas ej vägar eller allmän platsmark.



Karta 1. Översigtskarta som visar planområdets lokalisering



Karta 2. Översigtskarta med planområdet markerat med rött

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan för 2012-2030 anger att lokaliseringen av ny bebyggelse ska styras mot centrala lägen med hänsyn till mjuk och hård infrastruktur samt energi- och klimataspekter. Bebyggelse i Värmdö ska i första hand ske i fem centrumområden i kommunen, varav Brunn är ett. Brunn är ett kommundelscentrum med dagligvaruhandel och viss annan service.



Detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare planlagt med byggnadsplan 11 fastställd 1946, som anger att tomt om mindre än 3500 kvadratmeter inte får bildas. Byggnadsarean regleras till 250 m², och huvudbyggnad får endas uppföras i en våning med vind, uthus tillåtna byggnadsarea är 40 kvm. Taklutningen regleras till höst 30 grader.

Kommunen har tidigare antagit flera mindre planändringar i närområdet genom att göra s.k. ”frimärksplaner”, med motsvarande planmässiga förutsättningar som nu är aktuella. Fastigheterna som ingår i denna plan är de enda fastigheterna vid Ringvägen som fortfarande omfattas av byggnadsplanens ursprungliga bestämmelser.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Strandskydd

Aktuellt planområde berörs inte av miljöbalkens strandskyddsbestämmelser.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas eller ändras om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är underlag till bedömningen om detaljplanens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas (4 kap. 43 § PBL). Betydande miljöpåverkan innebär att väsentlig påverkan sker på ett eller flera miljövärden.

En behovsbedömning har gjorts efter kommunens checklista. Detaljplanen antas inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Detta motiveras av att området redan är ianspråktaget och en exploatering med bebyggelse av bostäder inte bedöms innebära en förändring som kan leda till betydande miljöpåverkan på omgivning eller plats. Buller, markföreoreningar och dagvatten har bedömts kräva vidare utredning under planarbetet, men effekterna och påverkan av dessa frågor har i behovsbedömningen inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen planutskott beslutade 2015-10-28 § 87 att godkänna StartPM för ändring av byggnadsplan 11 omfattande Brunn 1:330 m.fl.

Kommunstyrelsens planutskott fattade beslutade 2016-04-20 om att uppdra åt samhällsbyggnadsavdelningen att samråda om förslag till detaljplan för Brunn 1:330 m.fl.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR, VEGETATION OCH DJURLIV

Förutsättningar

Planområdet består av fyra bebyggda fastigheter inom ett karaktäristiskt skärgårdslandskap med småskaliga bergsformationer. Den största delen av naturen inom området består av skogsmark med blandbarrskog. Tomterna har ännu ett inslag av naturmark med fullvuxna träd, och de angränsar i söder mot skogsmark. Via två av fastigheterna avvattnas intilliggande skogsmark i ett öppet dike till intilliggande fastighet.

Geotekniska förhållanden

Markgrunden utgörs av berg och moränlager.

MILJÖFÖRHÅLLANDE

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. i miljöbalken. Buller, luftkvalité och vattenkvalité behandlas under styckena Utomhusluft, Buller, Grundvatten och Ytvatten nedan.

Aktuellt detaljplaneområde avvattnas idag via ett dike i öst-västligt läge till recipienten Kolström norr om planområdet. Ytvatten i Kolström har otillfredsställande ekologisk status och god kemisk status.

Utomhusluft

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft vad gäller halter av kväveoxid, kvävedioxid, svaveloxid, kolmonoxid, bly, bensen och partiklar. Kväveoxid kommer oftast från biltrafikens avgaser och används vanligtvis som indikator på om även övriga miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas. Enligt data från Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund exponeras inga personer i Värmdö kommun för partikelhalter (PM10) över 35 mikro-gram/m³ och enligt luftföroreningskartorna över länet ligger området långt under riktvärdena för MKN. Gränsvärdet enligt MKN är 50 mikrogram/m³ och detta bedöms klaras i området.

Förorenad mark

Det finns ingen känd förekomst av föroreningar i marken. Det finns inte heller anledning att tro att det finns föroreningar på grund av att det inte förekommit någon känd miljö störande verksamhet i området.

Radon

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



Risk och säkerhet: skredrisk, vattenstånd och översvämning

Skredrisk

Området omfattas inte av någon skredrisk.

Vattenstånd och översvämning

Planområdet påverkas inte av eventuell vattenståndshöjning, men däremot avleds vatten från Brunn 1:286 genom två av planområdets fastigheter (Brunn 1:330 och Brunn 1:329) via ett öppet dike.

Grund- och ytvatten

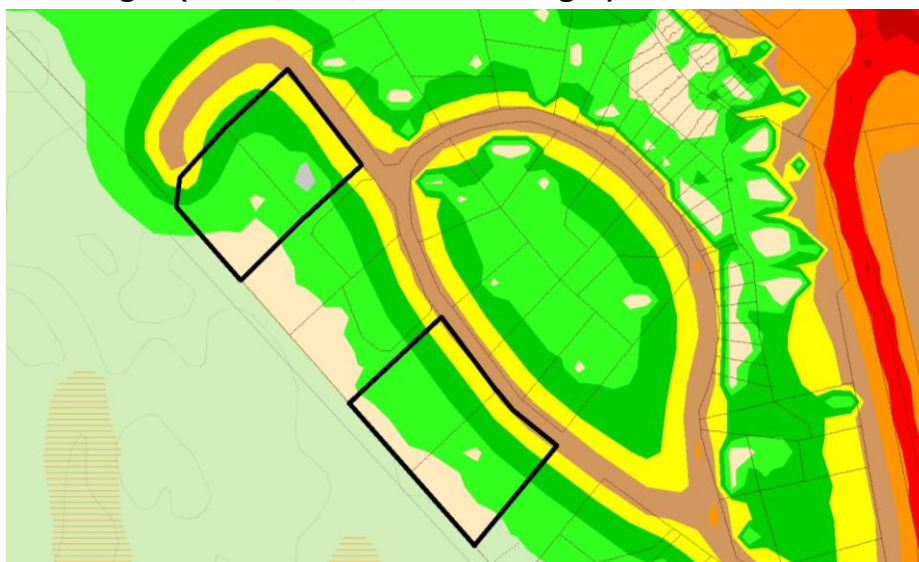
Förutsättningar

Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) finns det inga grundvattentäcker inom det aktuella detaljplaneområdet.

Förändringar

För att minimera påverkan på områdets yt- och grundvatten ska dagvattenhanteringen utformas i planområdet på sådant vis att vattenkvaliteten kan behållas eller förbättras.

Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)



Karta 3. Bullerkarta med avgränsat planområde. Gul färg innebär 45 > 50 dBA, mörkgrön 40 > 45 dBA och ljusgrön 35 > 40 dBA

Förutsättningar

Ringvägen är en mindre lokalgata som inte ger upphov till störningar i form av trafikbuller för de boende.

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om ekvivalenta ljudnivån överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid. Översiktlig bullerkarta visar att fastigheterna inte överstiger tillåtna bullervärden, enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.



Bebyggelseområden

Bostäder

Förutsättningar

På fastigheten Brunn 1:325 finns en förskola. Permanent bygglov finns för verksamheten. Brunn 1:330 och 1:326 är åretruntbostäder och 1:329 är ett fritidshus. Fastighets- storlekarna varierar inom ett spann mellan 3500 m² och 3980 m².

Förändringar

Planen frångår inte från byggnadsplanens bestämmelser frånsatt att den medger styckning av fastigheterna, minsta fastighetsstorlek är 1500 m². Bestämmelse om byggnadsarea, våningsantal och begränsning av markens bebyggande kvarstår, medan bestämmelsen om taklutning utgår. Planförslaget innebär att ytterligare fyra fastigheter kan tillkomma. Tillkommande bebyggelse ges planbestämmelser lika dem på angränsande planer vilket innebär enplanshus med rätt till vindsinredning. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 250 m² och en byggnadshöjd på 4,5 meter, största tillåtna byggnadsarea för komplementhus är 40 m² och med en nockhöjd på 3 meter. Befintlig förskoleverksamhet får planstöd.

Arbetsplatser, verksamheter, övrig bebyggelse

Störande verksamhet

Det finns ingen störande verksamhet inom området.

Djurhållning

Det finns ingen djurhållning inom området.

Offentlig service

Inom planområdet är den ena fastigheten bebyggd med en förskola. Grundskola finns vid Brunns centrum. Här finns även förskola, fritidsgård, bollplan mm. Övrig samhälls-service finns närmast i kommunens centralort Gustavsberg ca 8 km från planområdet.

Kommersiell service

Dagligvarubutik, bensinstation mm finns närmast vid Brunns centrum. Bank, systembolag och annan kommersiell service finns i Gustavsberg.

Tillgänglighet

Tillfarten till planområdet sker från Mörtviksvägen (länsväg 651) som är en allmän väg strax söder om Brunns centrum, varifrån det går att svänga in direkt på Ringvägen.

Friytor

Lek och rekreation

Inga ytor för lek och rekreation finns inom planområdet, men det gränsar däremot mot det stora naturområde som översiktsplanen pekar ut som regional grönkil och värdekärna med höga värden för naturupplevelser. Kommunen har planer på naturreservatsbildning inom detta naturområde.



VÄRMDÖ KOMMUN

Strandskydd

Förutsättningar

I dagsläget råder inte strandskydd för det öppna dike som rinner från Brunn 1:330 genom Brunn 1:329 och vidare till fastigheterna Brunn 1:177 och 1:176 där diket är kuverterat.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät-, gång-, cykel- och mopedtrafik

Tillfarten till planområdet sker från Mörtviksvägen (länsväg 651) som är en allmän väg strax söder om Brunns centrum, varifrån det går att svänga in direkt på Ringvägen.

Huvudman för Ringvägen som är en enskild väg är Brunns vägförening. Trafiken längs den enskilda vägen har låg frekvens, se vidare under avsnitt *Störningar*.

Kollektivtrafik

Det är som längst ca 1 km till närmaste busshållplats för de boende inom planområdet. Från Brunns centrum finns goda bussförbindelser till Gustavsberg. Direktlinjer till Slussen går från både från Brunns centrum och Gustavsberg.

Parkering

Parkering sker på respektive fastighet. Infartsparkering finns på Näsuddsvägen nordöst om området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Samtliga fastigheter inom planområdet är anslutna till det kommunala vatten- och spillvattennätet.

Dagvatten

Omhändertagandet av dagvatten sker genom naturlig infiltration på berörda fastigheter genom att nästan inga hårdgjorda ytor förekommer. Ringvägen avvattas med traditionella vägdiken. Skogsfastigheten norr om planområdet avvattas via ett dike över planområdets fastigheter.

Brandvatten

Brandpost finns utmed Ringvägen, vilket innebär att behovet av brandvatten är tillfredställande.

Energi

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Avfall

Hushållsavfall hämtas vid fastighetsgräns. Närmaste återvinningsstation, återvinningscentral och miljöstation finns vid Brunns centrum.



Tele och el

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

GENOMFÖRANDE

Planbeskrivningen ska, enligt 4 kap. 33 § 1 st. 3 p. i plan- och bygglagen, 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 standard planförfarande enligt plan- och bygglag (2010:900) i dess lydelse från 2 januari 2015 där både samråd och granskning ingår.

Tidplan

Samråd	maj 2016
Granskning	augusti 2016
Antagande	januari 2017
Tidigaste datum för laga kraft	februari 2017

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.

Genomförandetid för detaljplanen är 15 år och löper från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap för allmän plats

I detaljplanen ingår endast kvartersmark varför huvudmannaskap för allmän plats inte är aktuellt.

ANSVARSFÖRDELNING

Gator och vägar

Fastigheterna i detaljplanen ansluter till Ringvägen för vilket huvudmannaskapet är enskilt. Vägen ingår i Brunn GA:2 vilken förvaltas av Brunns vägförening. Fastighetsägare ansvarar för att nya fastigheter ansluts till gemensamhetsanläggningen.

Vatten och spillvatten

I området finns kommunalt vatten- och spillvatten utbyggt. Respektive fastighetsägare ansvarar för att nya fastigheter ansluts till det kommunala vatten- och spillvattenätet.



Dagvatten

Respektive fastighetsägare ansvarar för infiltration inom den egna fastigheten. För väggavvattning ansvarar Brunnns vägförening som förvaltar vägen och tillhörande anläggningar.

Dike

Genom två av fastigheterna inom detaljplanen rinner idag ett dike. En förändring av diket, tex läge, bredd eller djup är en typ av vattenverksamhet och ska hanteras enligt 11 kapitlet i miljöbalken. Det finns tre olika sätt att hantera en vattenverksamhet varav verksamhetsutövaren (fastighetsägaren) väljer sätt och ansvarar för att utförandet sker i enlighet med det sätt man valt att gå fram. Mer information om vattenverksamhet finns på Stockholms länsstyrelses och Värmdö kommuns hemsidor.

El, tele och bredband

Detaljplanen medför ingen ändring av el och telenätet. Respektive ledningshavare ansvarar för eventuell ut- och nybyggnad av ledningsnätet. Fastighetsägare ansvarar för att nya fastigheter ansluts till el-, tele- och bredbandsnätet.

Bebyggelse på kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för bebyggelse inom den egna fastigheten samt att söka erforderliga lov.

Bygglov, rivningslov, marklov

Bygglov krävs exempelvis för att uppföra en ny byggnad, uppföra tillbyggnader på befintliga byggnader samt för vissa ändringar som väsentligt påverkar byggnadens utseende. 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. Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansöka om erforderliga lov innan arbete utförs.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Tre av de fyra fastigheterna ägs av enskilda fastighetsägare, den fjärde fastigheten ägs av Värmdö kommun fastigheter AB.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheterna ges möjlighet till avstyckning, i övrigt är byggrätten och planbestämmelserna desamma som i tidigare byggnadsplan.

För Brunn 1:325, som idag planstridigt används till skoländamål, fastställs markanvändningen i den nya detaljplanen. Byggrätten är densamma som i tidigare byggnadsplan.



Vägar och övriga gemensamma anläggningar

Vägarna i anslutning till detaljplanen ingår i gemensamhetsanläggningen Brunn GA:2 vilken förvaltas av Brunns vägförening. Nya fastigheter i detaljplanen måste anslutas till gemensamhetsanläggningen och kostnader för drift och skötsel avgörs utifrån de andelstal som bestäms i förrättningen eller vad som bestäms av lantmäteriet vid omprövning av anläggningarna. Det kan även förekomma anslutningsavgifter för anslutning till vägföreningen.

Förrättningskostnader

Respektive fastighetsägare ansvarar själv för de förrättningskostnader som uppkommer i samband med avstyckning av fastigheten samt inträde i gemensamhetsanläggningen.

Anmälan om vattenverksamhet

Respektive fastighetsägare ansvarar för kostnader som uppkommer i samband med anmälan om vattenverksamhet.

El, tele och bredband

Respektive fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till el- och telenät.

Avgifter och taxor

Bygglovavgift

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. Den taxa som gäller varje år finns tillgänglig på kommunens hemsida www.varmdo.se. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

Planavgift

Kommunen får, enligt 12 kap. 9 § plan- och bygglagen, ta ut planavgifter för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser. Planavgiften för upprättandet av detaljplanen för Brunn 1:330 m.fl. tas ut av fastighetsägare inom planområdet efter att de beviljats bygglov. Grunderna för hur planavgiften ska beräknas och i vilka fall planavgift ska tas ut anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den gällande plantaxan finns tillgänglig på kommunens hemsida, www.varmdo.se.



VÄRMDÖ KOMMUN

VA-anslutningsavgift

Kostnaden för kommunalt VA tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa. Anslutningsavgift för VS exkl. dagvatten för en normalvilla är ca 240 000 kr år 2015. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för vatten och spillvatten fram till förbindelsepunkt. Fastighetsägaren svarar själv för ledningsdragningen från kommunens förbindelsepunkt till den byggnad som ska anslutas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunala tjänstemän och konsulter som medverkat i planarbetet

Helena Gåije, projektledare och planarkitekt

Viveca Jansson, kommunekolog

Anna Török, planarkitekt

Ingegerd Hedmark, exploateringsingenjör Structor

Hanna Linngård, exploateringsingenjör Structor

Värmdö 2016-03-22

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Helena Gåije
Planarkitekt