



Handläggare  
Helena Gåije  
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer  
15KS/106

Kommunfullmäktige

## Antagande av detaljplan för PFO - Enkärret 1:217 m.fl, Enkärret I6

### Förslag till beslut

1. Detaljplan för PFO-område Enkärret I6 antas.
2. Granskningsutlåtande godkänns efter granskning
3. Strandskyddet upphävs, enligt plankartans illustration.

### Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

### Sammanfattning

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

### Bakgrund

Värmdö kommun har haft en stor inflyttning. Inflyttningen har till stor del skett genom att fritidshus bebos under större del av året. I Värmdö kommuns översiktsplan kallas dessa områden för prioriterade förändringsområden (PFO) och det aktuella detaljplanområdet är ett av dessa. Det ökade permanentboendet 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 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.

## Ärendebeskrivning

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

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

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

Det aktuellt planförslags syfte är att bebyggelsekaraktären ska bevaras genom att befintliga bostadsfastigheterna inte medges styckas. Planen innebär att någon bebyggelse på naturmark, annat än för teknisk försörjning, inte kommer att tillkomma.

Endast friliggande enbostadshus är tillåtna i planförslaget i enlighet med det aktuella bostadsbeståndet. Huvudbyggnader får uppföras i en våning med tillåten byggnadsarea om 200 kvm och högsta byggnadshöjd 5,0 meter. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnad uppföras med en största 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 Enkärret 1:187 som bedöms kunna påverkas av översvämningensrisk, 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.

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 omfattar bland annat förgårdsmark mot gata och området närmast stranden på Återvallsträsket.

## Ändringar i handlingarna efter granskning

- Planbeskrivningen justeras så att formuleringen god kollektivtrafik ändras.
- Texten i genomförandebeskrivningen uppdateras. Förrättningskostnaderna för omprövning av Enkärret ga:2 respektive ga:9 fördelas mellan ägarna av de fastigheter som deltar i respektive gemensamhetsanläggning.
- Fastighetsgränserna ändras med samma linjetyp i hela grundkartan.

## Bedömning

Förvaltningen bedömer att förslag till detaljplan för Enkärret I6, Enkärret 1:217 m.fl, kan antas och att strandskyddet, enligt plankartans illustration, kan upphävas

## Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanarbetet finansieras med planavgifter. 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 100 meter. Strandskyddet kommer att upphävas på kvartermark 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

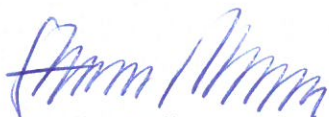
Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Plankarta	Bilägges
2	Planbeskrivning	Bilägges
3	Samrådsredogörelse	Bilägges ej
4	Granskningsutlåtande	Bilägges
5	Dagvattenutredning	Bilägges ej
6	Risakanalys	Bilägges ej
7	Fastighetsförteckning	Bilägges ej

## Beslut i ärendet

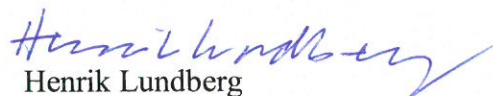
SPN 2014-01-24 § 6	godkände start-PM den.
KSPU 2015-02-18 § 12	beslut om samråd.
KSPU 2016-02-17 § 3	beslut om granskning.

## Sändlista för beslutsexpediering

Kommunfullmäktige  
Kommunstyrelsens planutskott  
Länsstyrelsen i Stockholms län  
Lantmäteriet  
Trafikverket Region Stockholm  
AB Storstockholms Lokaltrafik  
Stockholms läns landsting  
Storstockholms Brandförsvär  
Vattenfall Eldistribution AB  
TeliaSonera Skanova Access AB  
Bygg- och miljöavdelningen  
De fastighetsägare som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda



Stellan Folkesson  
Kommundirektör



Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef