

Handläggare  
Helena Gåije  
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer  
15KS/162

Kommunfullmäktige

## Antagande, detaljplan för Brunn 1:330 m.fl.

### Förslag till beslut

1. Antagandehandlingarna för detaljplan, Brunn 1:330 m.fl. antas.
2. Granskningsutlåtandet godkänns.

### Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

### Sammanfattning

Föreslaget detaljplaneförslag innebär en ändring av minsta fastighetsstorlek för att ge möjlighet till avstyckning av aktuella fastigheterna. Liknande detaljplaneändringar har genomförts för de flesta fastigheter utom för de nu aktuella fastigheterna inom byggnadsplanens område.

### Bakgrund

Ägarna till Brunn 1:330 har (2014-09-09) inkommit med ansökan om en planändring för att avstycka befintlig fastighet i två fastigheter. Detaljplanområdet är sedan tidigare detaljplanelagt och omfattas av byggnadsplan 11 från 1946 och som anger en tomtstorlek om minst 3500 kvm. Ett flertal fastigheter inom gällande byggnadsplan har tidigare givits möjlighet till avstyckningar med detaljplanändringar genom s.k. frimärksplaner. Inom byggnadsplanens område finns ytterligare tre bostadsfastigheter som inte har möjlighet till avstyckning enligt den nu gällande byggnadsplanen. Förvaltningen föreslår därför att aktuell detaljplanändring även ska omfatta dessa fastigheter som inte har givits möjlighet till avstyckning och att förskolan legaliseras i planen.

Kommunstyrelsens planutskott godkände den 2015-03-25, § 32, planbesked för planläggning av Brunn 1:330 m.fl.

Kommunstyrelsens planutskott godkände 2015-10-28, § 87, Start-PM för ändring av byggnadsplan 11 omfattande Brunn 1:330.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2016-04-20, § 19, att samrådshandlingarna godkänns och att handlingarna skickas ut på samråd. Handlingarna har varit på samråd 2016-05-03 till 2016-05-30.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2016-09-07, § 42, att granskningshandlingarna godkänns och att handlingarna skickas ut på samråd. Handlingarna har varit på granskning 2016-09-27 till 2016-10-17.

Diarienummer  
15KS/162

## Ärendebeskrivning

### Läge och planeringsförutsättningar

De berörda fastigheterna är belägna sydväst om Brunns centrum. Tre av fastigheterna ägs av enskilda fastighetsägare och är bostadsfastigheter, detaljplaneförslaget föreslås möjliggöra avstyckning av dessa fastigheter. Den fjärde som rymmer en förskola ägs av Värmdö kommun. I gällande byggnadsplan är minsta fastighetsstorlek reglerad till 3500 kvm.

Fastigheterna ligger inom kommunens VA-område och är alla anslutna till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Detaljplanens delområden angränsar till en större naturfastighet som är en del av en regional grönkil och värdekärna med höga värden för naturupplevelser enligt översiktsplanen.

### Förenlighet med gällande översiktsplan

Översiktsplanen 2012-2030 (ÖP) anger riktlinjer om förtätning i kommunens centrumområden Gustavsberg, Hemmesta och Brunn. Förvaltningen bedömer att aktuellt detaljplaneförslag är i enlighet med riktlinjerna i ÖP om förtätning av Brunn.

### Planens genomförande

Aktuellt detaljplaneförslag genomförs enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015, med standardförfarande. För att standardförfarande ska kunna användas måste planen vara förenlig med gällande översiktsplan och inte heller vara av betydande intresse för allmänheten. Standardförfarande omfattar planskedena samråd, granskning och antagande.

### Nybyggnadsförbud

För det aktuella detaljplanområdet gäller sedan 1987 nybyggnadsförbud, som en planbestämmelse i befintlig byggnadsplan enligt 5 kap. 8 § p 1 plan- och bygglagen (1987:10). Detta för att vatten- och spillvattenledningar inte fanns att tillgå.

Nybyggnadsförbud, har upphävts av kommunen på grund av att tillgång till kommunala vatten- och spillvattenledningar nu finns inom området.

## Bedömning

Förvaltningen bedömer nu att aktuellt detaljplaneförslag kan antas.

### Ekonomiska konsekvenser

Planen finansieras med planavgift som tas ut i samband med bygglov.

### Konsekvenser för miljön

Föreslagen detaljplan berör endast ianspråktagen mark. Förvaltningen bedömer att bebyggelsens genomförande inte kommer att påverka naturvärdena. Aktuella fastigheter ligger innanför kommunens verksamhetsområde för vatten- och spillvattenledningar och förbindelsepunkt finns. Föreslagen detaljplan bedöms inte påverka landskapsbilden.

### Konsekvenser för medborgarna

Föreslagen detaljplan innebär fortsatt användning av fastigheterna som bostad.

Diarienummer  
15KS/162

### **Konsekvenser för barn**

Förskolan legaliseras vilket säkrar pågående markanvändning och verksamhet.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av samhällsbyggnadsavdelningen.

### **Handlingar i ärendet**

Nr	Handling	Biläggs/Bilaggs ej
1	Planbeskrivning	Bilägges
2	Plankarta	Bilägges
3	Samrådsredogörelse	Biläggs ej
4	Granskningsutlåtande	Bilägges
5	Fastighetsförteckning	Biläggs ej

### **Beslut i ärendet**

KSPU 2015-03-25 § 32	Positivt planbesked.
KSPU 2015-10-28 § 87	Godkännande av start-PM.
KSPU 2016-04-20 § 19	Beslut att sända ut handlingarna på samråd.
KSPU 2016-09-07 § 42	Beslut att sända ut handlingarna på granskning.

### **Sändlista för beslutsexpediering**

Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och exploateringsenheten  
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

Stellan Folkesson  
Kommundirektör

Lars Öberg  
Sektorchef



Detaljplan för  
**Brunn 1:330 m.fl.**  
Värmdö kommun

## PLANBESKRIVNING

Antagandehandling  
Dnr: 15KS/162

2016-10-20

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter  
1 januari 2015

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN



## INLEDNING

### HANDLINGAR

#### Planhandlingar

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

#### Bilagor

- Fastighetsförteckning

### 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 från 1 januari 2015 med utökat förfarande.

### 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. Miljöbalken. 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 ovan angivna kapitel.

## **PLANDATA**

### **Lägesbestämning**

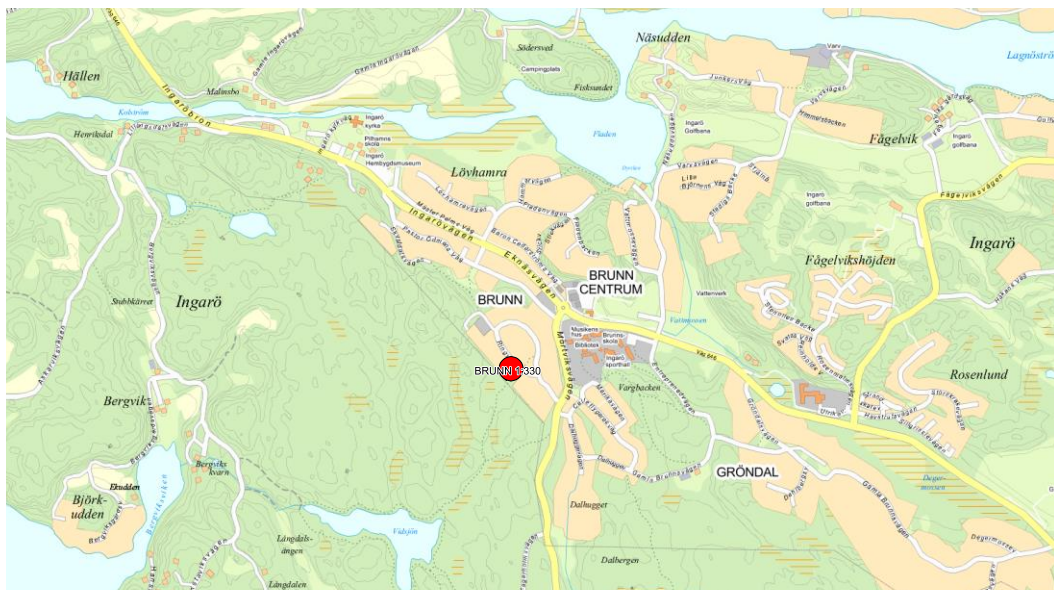
Planområdet är beläget ca 300 meter söder om Brunns centrum på Ingarö. Planområdet utgörs av fyra fastigheter inom bostadskvarter som ingår i ett större detaljplanelagt område (Byggnadsplan 11). Området i sin helhet ingår i ett sammanhängande bebyggelseområde vid Ringvägen i Brunn.

### **Areal**

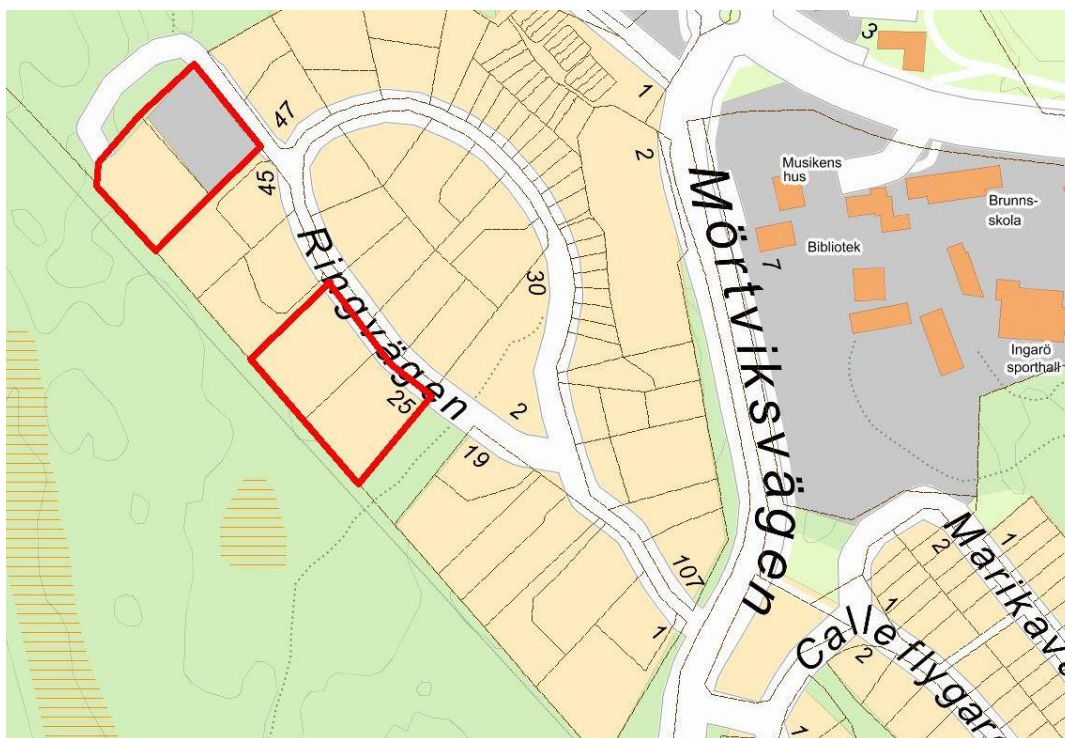
Planområdets totala areal är ca 1,5 hektar.

### **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 m<sup>2</sup>, 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.

För planområdena gäller sedan 1987 nybyggnadsförbud, som planbestämmelse, enligt 5 kap 8 §, 1 Plan- och bygglagen (1987:10). Detta för att vatten- och spillvattenledningar inte fanns att tillgå.

Nybyggnadsförbud, har att upphävts av kommunen pga. att tillgång till kommunala vatten- och spillvattenledningar finns inom området.

## 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, markföroreningar 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 § 19 om att uppdra åt samhällsbyggnadsavdelningen att samråda om förslag till detaljplan för Brunn 1:330 m.fl. planen har varit på samråd 2016-.05-03 till 2016-05-30.

Kommunstyrelsens planutskott fattade beslutade 2016-09-07 § 42 om att uppdra åt samhällsbyggnadsavdelningen att sända ut om förslag till detaljplan för granskning 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 del av 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/m<sup>3</sup> och enligt luftföroreningskartorna över länet ligger området långt under riktvärdena för MKN. Gränsvärdet enligt MKN är 50 mikrogram/m<sup>3</sup> och detta bedöms klaras i området.



## VÄRMDÖ KOMMUN

### **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 miljöstörande 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 en del av vatten från Brunn 1:286 genom två av planområdets fastigheter (Brunn 1:330 och Brunn 1:329) via ett öppet dike.

### **Grund- och ytvatten**

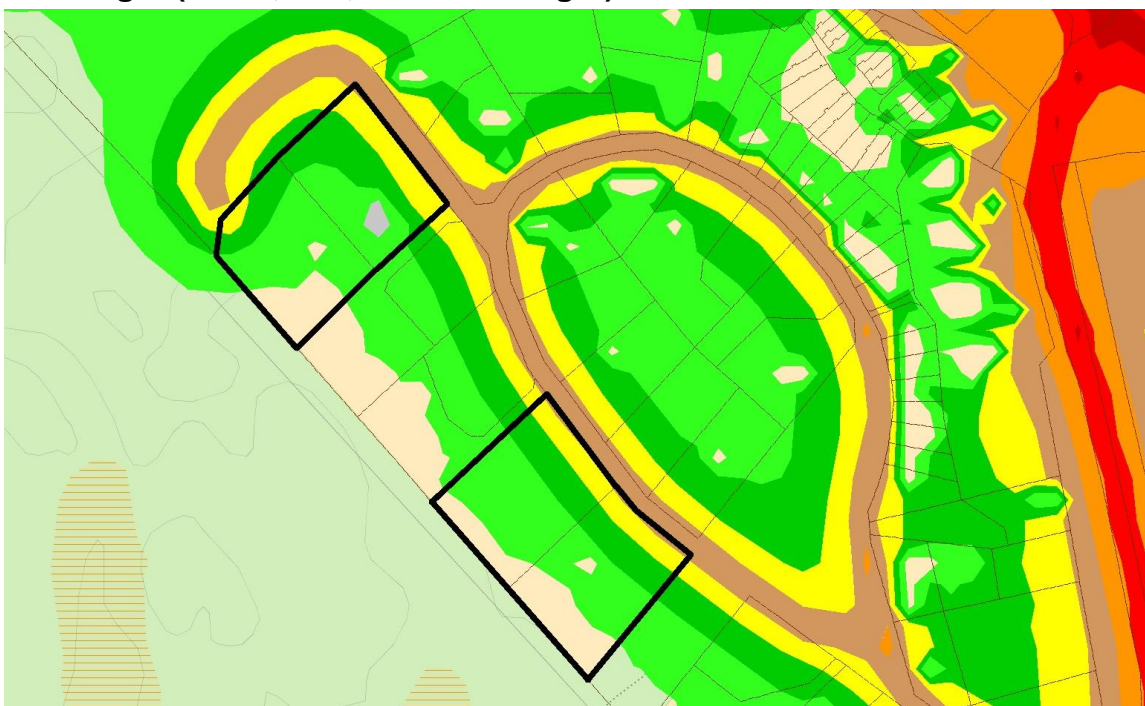
#### *Förutsättningar*

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



## VÄRMDÖ KOMMUN

### 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 överskrider bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider 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. Fastighetsstorlekarna varierar inom ett spann mellan 3500 m<sup>2</sup> och 3980 m<sup>2</sup>.

##### Förändringar

Planen frångår inte från byggnadsplanens bestämmelser fränsett att den medger styckning av fastigheterna, minsta fastighetsstorlek är 1500 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> och en byggnadshöjd på 4,5 meter, största tillåtna byggnadsarea för komplementhus är 40 m<sup>2</sup> och med en byggnadshöjd på 2,5 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.

## **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 kulverterat.

## **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.

Det går att ta sig till och från kollektivtrafikhöga lägen i Brunns centrum med ett avstånd på ca 400 meter. Det sker delvis på gångbanor och delvis i blandtrafik inom villabebyggelse med låga trafikflöden.

### **Parkering**

Parkering sker på respektive fastighet. Infartsparkering finns på Näsuddsvägen nordöst om området. Parkeringsfrågan går att lösa inom fastigheten.

Förskolans lastning och lossning är placerat på östra delen av fastigheten.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och spillvatten**

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



## VÄRMDÖ KOMMUN

### **Dagvatten**

Omhändertagandet av dagvatten sker genom naturlig infiltration på berörda fastigheter genom att nästan inga hårdgjorda ytor förekommer. Ringvägen avvattnas med traditionella vägdiken. Del av skogsfastigheten söder om planområdet avvattnas via ett dike över planområdets fastigheter, där även en del av vägens avvattning rinner.

### **Brandvatten**

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

### **Energi**

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

### **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. Befintliga teleanläggningar i nuvarande läge ska behållas för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Den part som initierar undanflyttningsåtgärder eller tvingar Skanova vidta eller skydda telekablar ska även bekosta den åtgärden.



## 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 efter 1 januari 2015 där både samråd och granskning ingår.

### Tidplan

Samråd	maj 2016
Granskning	september 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.



## VÄRMDÖ KOMMUN

### *Dagvatten*

Respektive fastighetsägare ansvarar för infiltration inom den egna fastigheten. För vägvattning ansvarar Brunns 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.



### Markägoförhållanden

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

### Fastighetskonsekvenser

För fastigheterna finns gamla villaservitut som kan behöva upphävas i samband med avstyckning. Detta kan ske i samband med lantmäteriförrättning för avstyckning.

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.

## EKONOMISKA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

### 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.





## VÄRMDÖ KOMMUN

### **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](http://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](http://www.varmdo.se).

#### *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 246 000 kr år 2016. 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 2016-10-20

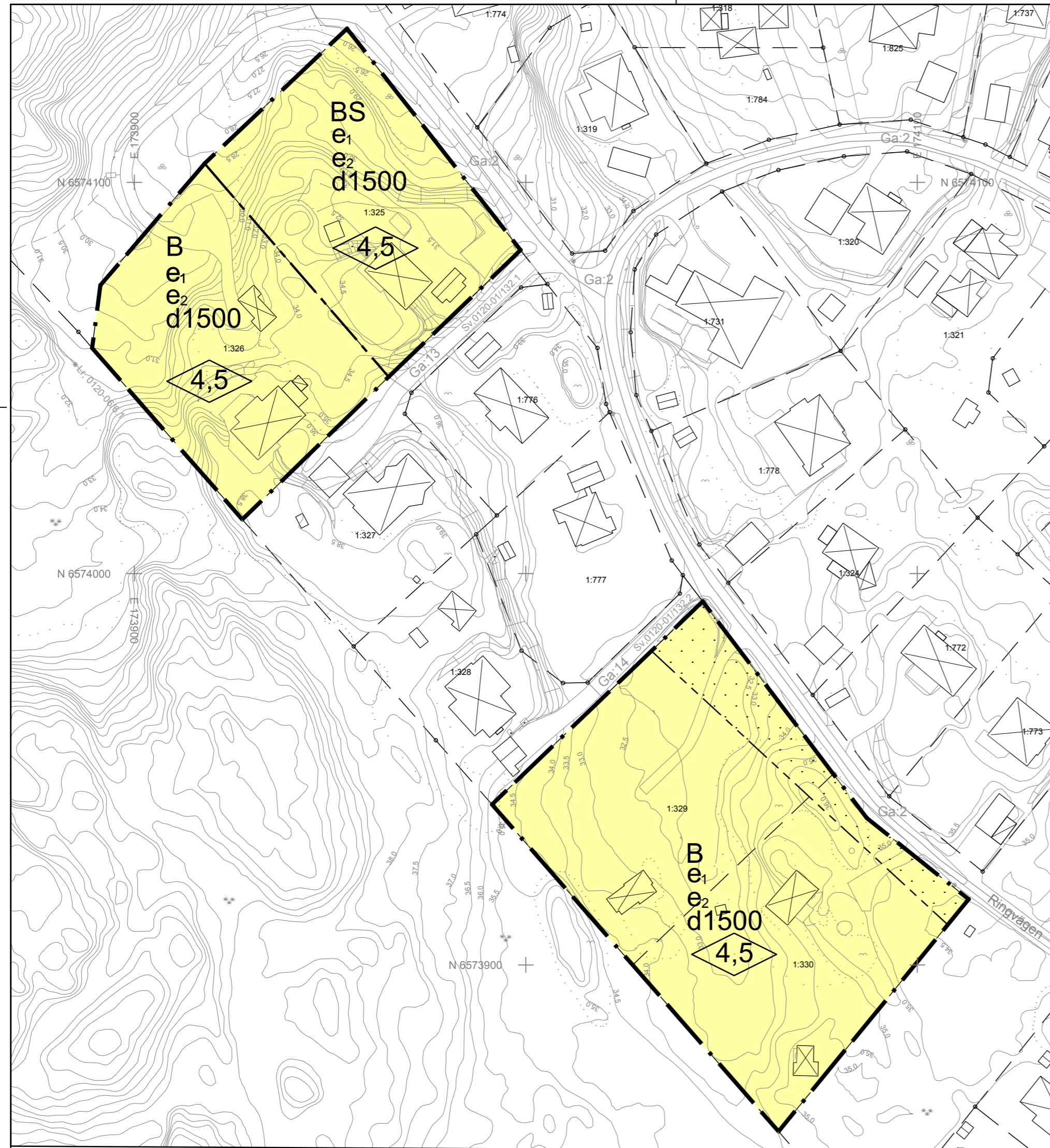
## **SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN**

Henrik Lundberg  
*Samhällsutvecklingschef*

Helena Gåije  
*Planarkitekt*



VÄRMDÖ KOMMUN



### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Gräns för rättighet/servitut
- Ga-gräns
- Ledningsrättsgräns
- Bostadshus
- Övrig byggnad
- Belysningsstolpe
- Väg
- Gångbana
- Stig
- Staket
- Stödmur
- Häck
- Dike
- Ägslag
- Nivåkurvor
- 1:45 Fastighetsbeteckning
- X=6576800 Koordinatangivelse
- Lr 0120-00/92.1 Rättighetstext
- Berg i dagen
- Barrskog
- Barträd
- Åker
- Äng
- Lövskog
- Lövträd
- Brunn

GRUNDKARTA  
Kartbeteckningar enligt HMK-KA 2.2.6.1

Koordinat och projektionssystem: Sweref 991800, Höjdsystem RH2000

Aktualitet:  
 Detaljinformation, datum för  
 inmätning/fältkontroll: 2016-03-02  
 Fastighetsinformation och  
 aktualitetsdatum i fastighetsregister: 2016-03-04  
 Grundkartan senast reviderad: 2016-03-04

Grundkartan upprättad av  
 firma: Metria AB  
 namn: Jan Nilsson  
 titel: Lantmätarenjör

### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet. Byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna ska anses planenliga. Om sådan byggnad helt eller delvis förstörts genom våda får ny byggnad återuppföras om inte byggnadens volym eller våningsantal ökas.

#### Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

#### Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- B Bostäder
- BS Bostäder, Förskola

#### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

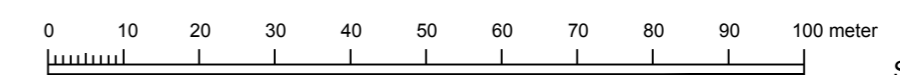
- e<sub>1</sub> Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 250 m<sup>2</sup> (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e<sub>2</sub> Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 40 m<sup>2</sup> (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad är 4,5 meter. För komplementbyggnader gäller 2,5 meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- d1500 Minsta fastighetsstorlek i m<sup>2</sup> (PBL 4 kap 18 § första stycket)
- Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Byggnad får ej uppföras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

#### Administrativa bestämmelser

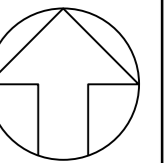
Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

#### INFORMATION

Förändring av diket på fastighet 1:329 och 1:330 är vattenverksamhet och ska behandlas enligt reglerna i II kap Miljöbalken.



Skala: 1:1000 vid A2



### ÖVERSIKTSKARTA



### PLANOMRÅDESGRÄNS



Till planen hör:	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Planprogram	<input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input type="checkbox"/> Illustrationskarta	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Granskningsutlåtande	<input type="checkbox"/>

### Detaljplan för Brunn 1:330 m.fl.



Värmdö kommun      Stockholms Län

#### ANTAGANDEHANDLING

Upprättad enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 jan 2015

Upprättad 2016-10-20

Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef

Helena Gäije  
Planarkitekt

Beslutsdatum	Instans
Godkännande	
Antagande	
Laga kraft	
15KS/162	

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR  
**FASTIGHETEN BRUNN 1:330 m.fl.**  
VÄRMDÖ KOMMUN

**GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

Granskningshandling

Dnr: 15KS/162

Datum: 2016-10-20

PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 jan 2015

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### DETALJPLAN FÖR BRUNN 1:330 m.fl., VÄRMDÖ KOMMUN

Detaljplan för Brunn 1:330 m.fl. har varit ute på granskning under tiden 2016-09-27 till 2016-10-17. Information om granskning skickades då till fastighetsägare inom området samt till fastighetsägare vars fastigheter angränsande till planområdet. Information skickades även till länsstyrelsen, kommunen, organisationer och föreningar.

Totalt har 8 yttranden inkommit under samrådet. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

*Samrådsredogörelsen är uppdelad i tre delar:*

Del A. Ändringar sedan samråd

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Del C. Alla sakägare och myndigheter har fått sina synpunkter tillgodosedda

Yttranden har lämnats av

	Namn		Datum
1	Länsstyrelsen		2016-09-27
2	Lantmäteriet		2016-09-30
3	Svenska kraftnät		2016-10-17
4	Trafikförvaltningen		2016-10-17
5	Delägare Brunn 1:329		2016-10-17
6	Delägare Brunn 1:329		2016-10-17
7	Delägare Brunn 1:329		2016-10-17
8	Fastighetsägare Brunn 1:776		2016-09-28

### Del A. Ändringar efter granskning

#### Plankartan kompletterad med:

Plankartan justeras så att planområdesgränsen stämmer överens med det planområde som angetts i plankartan.

Planbestämmelsen ändras till ”Huvudbyggnaden ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns”.

**Planbeskrivningen justeras:** Parkering måste ske inom fastigheten.

## **Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer**

Nedan presenteras en sammanfattning i punktform av inkomna yttranden. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen.

### **1. Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget.

### **2. Lantmäteriet**

- Lantmäteriet anser att det är oklart hur utfartsfrågan för Brunn 1:326 är avsedd att lösas. Befintlig utfartsväg från fastigheten är belägen på mark som är utlagd som allmän plats park i gällande byggnadsplan.
- På samma handling som plankartan finns en karta som visar planområdesgränsen. Det däri angivna planområdet stämmer inte överens med det planområde som angetts i plankartan.
- I planförslaget anges att parkeringsfrågan går att lösa bl a ”inom anläggningsförrättningen för ga:2”. Det är oklart vad som avses med detta. I gällande anläggningsbeslut för Brunn ga:2 ingår inte parkering. Om parkering ska ingå i Brunn ga:2 krävs en omprövning av Brunn ga:2.
- Planbestämmelsen ”Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns om inte annat framgår av plankartan” är otydlig. Det är oklart vilka byggnader som får placeras närmare gräns än 4,5 meter.
- Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen. Fastighetsförteckningens aktualitet kan dock ifrågasättas, då den är över 6 månader gammal.

### **Kommentar:**

- Kommunen bedömer att befintligt servitut för väg som bildats då fastigheten avstyckades 1945 även omfattar befintlig väg enligt nuvarande sträckning. Om det finns behov av att komplettera befintligt servitut kan parterna upprätta erforderliga avtal
- Plankartan justeras så att planområdesgränsen stämmer överens med det planområde som angetts i plankartan.
- Planbeskrivningen justeras: Parkeringsfrågan går att lösa inom fastigheten. Och ”inom anläggningsförrättningen för ga:2” tas bort.
- Planbestämmelsen ändras till ”Huvudbyggnaden ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns”.
- Kommunen har sänt ut handlingarna till en ny fastighetsägare som hade förvärvat fastigheten efter fastighetsförteckningen.

### **3. Svenska kraftnät**

Svenska kraftnät har ingen erinran.

#### **4. Trafikförvaltningen SLL**

Trafikförvaltningen SLL har ingen erinran.

#### **5. Delägare Brunn 1:329**

Delägare Brunn 1:329 delar ej kommunens uppfattning i allt som handlar om vattenverksamhet och vatten på Brunn 1:329.

**Kommentar:** Kommunens beskrivning av vattenverksamhet och fastighetsägarens ansvar om diket ändras tex läge, bredd eller djup är en typ av vattenverksamhet och ska hanteras enligt 11 kapitlet i miljöbalken är endast information och kan inte ses som kommunens uppfattning.

#### **6. Delägare Brunn 1:329**

Delägare Brunn 1:329 delar inte Värmdö kommuns syn på i stort sett allt i Granskningshandlingen för planbeskrivning (Dnr.15KS/162), som handlar om vatten och berör Brunn 1:329. Dylikt återfinns i dokumentet under bla rubrikerna:

- Natur, vegetation o djurliv; Förutsättningar.
- Miljöförhållanden; Miljökvalitetsnormer.
- Risk och säkerhet...;; Vattenstånd och översvämning.
- Strandskydd; Förutsättningar. (luddigt och hotfullt)
- Teknisk försörjning; Dagvatten.
- Ansvarsfördelning; Dike.

Härutöver finns ett antal regler och uppbindningsformuleringar typ moment 22.

Kommunens i ca 10 år enorma (stundtals ensidiga) intresse för avvattning av ett skogsområde är märkligt. Att kommunicera har dessutom undvikits. Fokus borde istället vara på vattenproblem, som beror på Ringvägen; Genom åtskilliga årtionden orsakat och fortfarande orsakar. Dessa insågs tidigt och därför tillkom ett avvattningsdike, som inte ligger på Brunn 1:329.

#### **Kommentar:**

Under ”Natur, vegetation o djurliv; Förutsättningar, Miljöförhållanden; Miljökvalitetsnormer, Risk och säkerhet...;; Vattenstånd och översvämning, Strandskydd; Förutsättningar, Teknisk försörjning och Dagvatten.” Är det beskrivningar av befintliga förhållanden.

Under ”Ansvarsfördelning; Dike”. Beskriver kommunen:

- vattenverksamhet och fastighetsägarens ansvar om diket ändras t.ex. läge, bredd eller djup är en typ av vattenverksamhet och ska hanteras enligt 11 kapitlet i miljöbalken. Detta är endast information och kan inte ses som

kommunens syn på nämnda vattenverksamhet.

Kommunen har konsulterat svensk Ekologikonsult AB för att utreda var vattnet i diken över Brunn 1:330 och 1:329 kommer ifrån och de skriver att den lilla våtmarken i sydväst kommer att rinna av mot Brunn 1:330 och 1:329. Däremot är det inte sagt att allt vatten som rinner från det området kommer hamna i vattendraget som finns på Brunn 1:330 och 1:329 eftersom det delvis skulle kunna rinna längre åt väster och hamna i vattendraget senare. Det kan även tillkomma vatten från andra håll, såsom t.ex. avrunnet från vägen. Hur stor del av just det vattnet från våtmarken som hamnar inom Brunn 1:330 och 1:329 eller om vattnet även kommer från annat håll är dock mindre viktigt än det faktum att vatten rinner till tomterna. Att vatten rinner till tomterna är tydligt i och med att marken tidigare varit sank, och om vattnet inte leds bort via vattendraget så kommer tomterna åter bli sank. Detta innebär att kommunen har en annan åsikt än att vattenproblemet endast beror på Ringvägen.

#### **7. Delägare Brunn 1:329**

Delägare Brunn 1:329 delar inte Värmdö kommuns uppfattning och syn på allt i Granskningshandl.för planbeskrivning (Dnr.KS/162) som handlar om vatten i kombination med dike, avledning, strandskydd, avvattning etc.o detta berör Brunn 1:329.

**Kommentar:** Kommunens beskrivning av vattenverksamhet och fastighetsägarens ansvar om diket ändras t.ex. läge, bredd eller djup är en typ av vattenverksamhet och ska hanteras enligt 11 kapitlet i miljöbalken är endast information och kan inte ses som kommunens uppfattning.

#### **8. Fastighetsägare Brunn 1:776**

Det är i högsta grad angeläget att det anordnas en väl dimensionerad parkeringsplats i anslutning till förskolan så att förskolans personal och besökande föräldrar kan parkera sina bilar på ett trafiksäkert sätt.

**Kommentar:** Parkering anordnas inom fastigheten.



**Del C. Alla sakägare och myndigheter har fått sina synpunkter tillgodosedda**

Värmdö 2016-10-20

**SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN**

Henrik Lundberg  
*Samhällsutvecklingschef*

Helena Gåije  
*Planarkitekt*

