

Handläggare  
Sten Hammar  
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer  
15KS/92

Kommunstyrelsens planutskott

## Granskning, detaljplan för fastigheten Eknö 1:501, Sandön

### Förslag till beslut

1. Samrådsredogörelsen för Eknö 1:501 godkänns.
2. Detaljplanen för Eknö 1:501 skickas ut på granskning.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

### Sammanfattning

Aktuellt detaljplaneförslag syftar till ändring av ändamålet handel till bostadsändamål på fastigheten Eknö 1:501. Fastigheten är redan bebyggd med ett fritidshus. Planen innebär ingen ökad bygg rätt för fastigheten. Detaljplanen har varit utsänd på samråd under nov-dec 2015. Försvaret och länsstyrelsen har under samrådet påpekat att planen påverkar riksintresset för totalförsvaret kring Korsö. Lantmäteriet och bygg-, miljö-, hälsoskyddsnämnden har lämnat förslag om att komplettera plankarta och planbestämmelser. Planhandlingarna har nu kompletterats och förtydligats. Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan skickas ut på granskning.



Fig. 1 Översiktskarta som visar planområdets läge i skärgården.

### Bakgrund

Kommunstyrelsens planutskott har den 18 februari 2015, § 9, beslutat att påbörja planarbete på fastigheten Eknö 1:501 inom Trovill-området på Sandön. Fastigheten omfattas av byggnadsplaner från 1945 och 1951.

Diarienummer  
15KS/92

Den äldre planen angav bostäder på fastigheten, den nyare anger handel. Ingen handel har dock etablerats på fastigheten. Den befintliga byggnaden på Eknö 1:501 har tidigare använts för övernattnig, ett slags vandrarhemsboende. Sedan 40 år tillbaka används byggnaden som fritidsbostad.



Fig 2 – Karta Trovill. Den nya planen är markerad med röd linje och skrafferad yta.

## Ärendebeskrivning

Planområdet omfattar en fastighet om ca 1900 kvm och ligger i Trovill på södra delen av Sandön. Den föreslagna detaljplanen följer översiktsplanen. Bebyggelseutvecklingen i skärgården ska enligt översiktsplanen koncentreras till Sandön och fyra andra större öar där det finns service.

Fastigheten Eknö 1:501 ingår i ett område som enligt 4 kap. miljöbalken är av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden samt friluftsliv som finns i området. Inom detta område ska turismens, friluftslivets och influensområdets intressen särskilt beaktas. Området ligger inom försvarets riksintresse vid Korsö. Riksintresset består av ett influensområde kring Korsö skjutfält där omgivningen påverkas av buller från skjutning med finkalibrig och grovkalibrig ammunition.

Försvaret och länsstyrelsen har under samrådet påpekat att etablering av bostad inom området bedöms medföra risk för påtaglig skada på riksintresset för totalförsvaret.

## Bedömning

Förvaltningen instämmer inte i försvarets och länsstyrelsens bedömning. Fastigheten är redan bebyggd med ett fritidshus. Ingen ytterligare byggrätt tillkommer.

Diarienummer  
15KS/92

Planhandlingarna har nu förtydligats inför granskningen efter synpunkter från bl.a. länsstyrelsen och försvarsmakten. Det framgår tydligt av planhandlingarna att ingen skada uppstår på riksintresset. Detaljplanen bedöms nu kunna skickas ut för granskning.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet finansieras med planavtal mellan sökanden och Värmdö kommun.

### **Konsekvenser för miljön**

Detaljplanen kommer inte att påverka grundvatten eller naturvärden på Sandön. Fastigheten ligger innanför kommunens verksamhetsområde för VA och har en förbindelsepunkt till kommunens VA-nät.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Den nya detaljplanen innebär fortsatt användning av fastigheten som bostad. Den nuvarande detaljplanens inriktning att medge kiosk/handel på platsen, kommer inte att genomföras. Avståndet från Trovill till samhällsservice i Sandhamn är ca 1,5 km via Trovillevägen.

### **Konsekvenser för barn**

I Sandhamn finns service för barn i form av förskola, simskola, bibliotek m.m. I Trovill finns goda möjligheter till bad och båtliv. Detta skapar sammantaget goda möjligheter för barns utveckling i området.

## **Handlingar i ärendet**

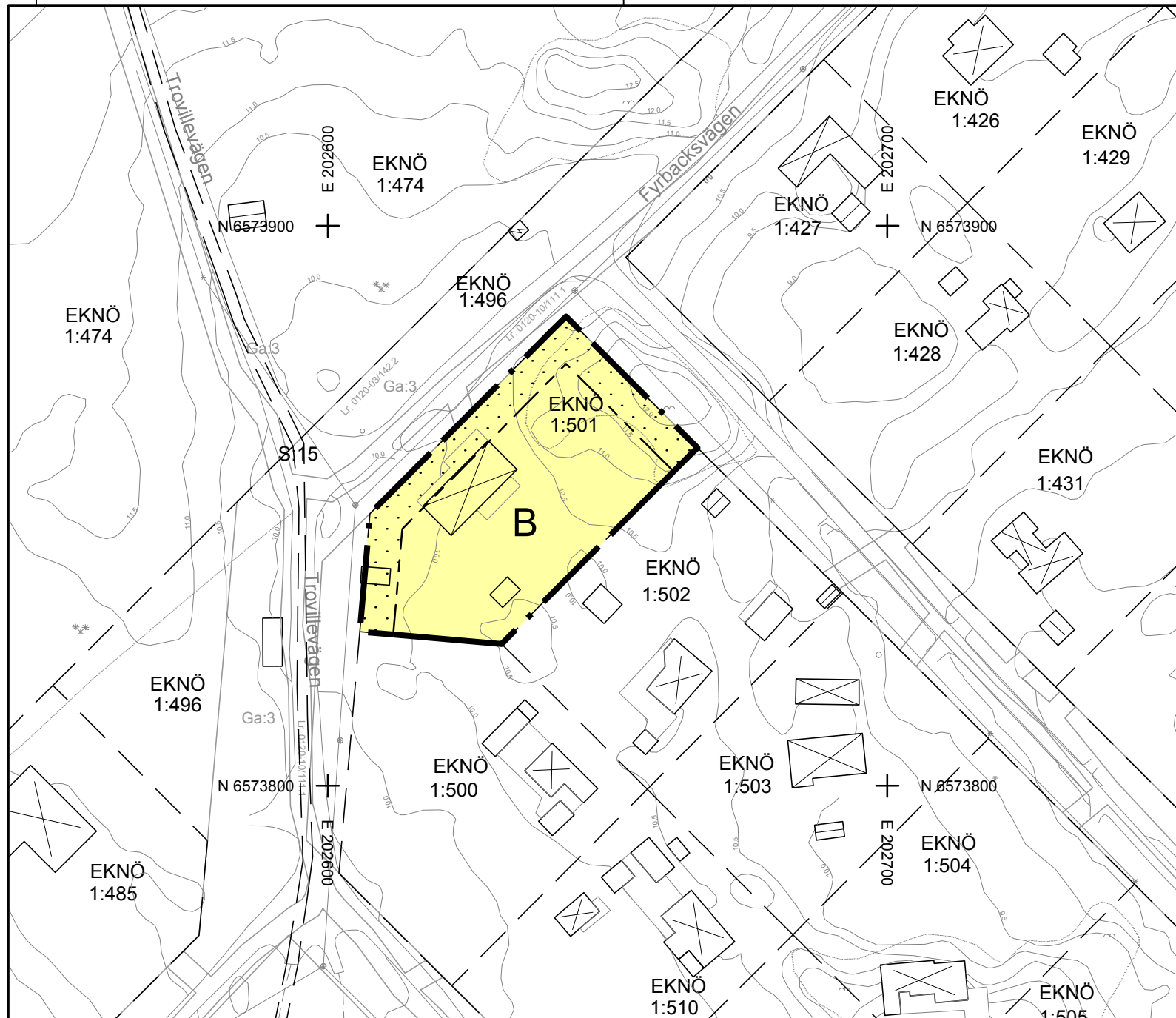
Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs inte
1	Plankarta	Bilaggs
2	Planbeskrivning	Bilaggs
3	Samrådsredogörelse	Bilaggs

## **Sändlista för beslutsexpediering**

Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och exploateringsenheten

Stellan Folkesson  
Kommundirektör

Lars Öberg  
Sektorchef



- TECKENFÖRKLARING  
GRUNDKARTA**
- Fastighetsgräns
  - - - Rättighetsgräns
  - ☒ Bostadshus
  - ☐ Övrig byggnad
  - Belysningsstolpe
  - Väg
  - Gångbana
  - - - Stig
  - Ägoslag
  - Nivåkurvor
  - 1:45 Fastighetsbeteckning
  - + X=6576800 Koordinatangivelse
  - Lr 0120-00/02.1 Rättighetstext
  - ~ Berg i dagen
  - Barrskog
  - Barrträd
  - 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:  
 2015-10-29  
 Fastighetsinformation och  
 aktualitetsdatum i fastighetsregister:  
 2015-11-06  
 Grundkartan senast reviderad:  
 2015-11-10  
 Grundkartan upprättad av  
 firma: Metria AB  
 namn: Jan Nilsson  
 titel: Lantmätningenjör

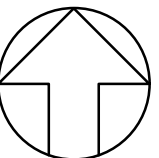
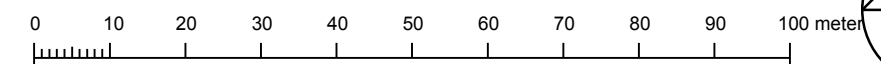


ÖVERSIKTSKARTA



PLANOMRÅDESGRÄNS

Skala: 1:1000 vid A3  
 Skala: 1:500 vid A1



**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

**GRÄNSER**

- Plan- och användningsgräns
- - - Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK (PBL 4 kap 5 § punkt 3)**

- B Bostäder

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Byggnad får inte uppföras. (PBL 3 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

**UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**

Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 160 m<sup>2</sup>. Utöver huvudbyggnad får maximalt två komplementbyggnader med en sammanlagd maximal byggnadsarea av 30m<sup>2</sup> uppföras. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)  
 Minsta fastighetsstorlek är 1800 m<sup>2</sup>. (PBL 4 kap 18 § första stycket)

**MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)**

**Mark och vegetation**

Minst 50% av fastigheten ska utgöras av grönska. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)  
 Markbeläggning ska utföras i genomsläppligt material. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)  
 Ny bebyggelse ska anpassas till terrängen. Markens höjd får inte ändras mer än 1,0 meter. Ändring större än 0,5 meter ska prövas med marklov. (PBL 4 kap 14 §)

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

**Placering**

Huvudbyggnad ska utföras fristående och placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)  
 Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

**Utformning**

Högst en våning. Högsta byggnadshöjd är 4,0 meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)  
 Komplementbyggnader får uppföras i en våning med en högsta byggnadshöjd av 3,0 meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)  
 Endast frilligande enbostadshus. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)  
 Största taklutning är 27 grader. (PBL 4 kap 14 §)

**Byggnadsteknik**

Källare får inte utföras. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

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 type="checkbox"/> Granskningsutlåtande	<input type="checkbox"/>

**Detaljplan för fastigheten Eknö 1:501, Sandön**



Värmdö kommun	Stockholms Län	Beslutsdatum	Instans
Granskningshandling		Godkännande	
2016-12-14		Antagande	
Upprättad enligt PBL (2010:900)		Laga kraft	
		Darienummer	
		15KS/92	
Henrik Lundberg Samhällsutvecklingschef	Sten Hammar Planarkitekt		



Detaljplan för

## Eknö 1:501, fritidshus på Trovill, Sandön

Värmdö kommun

### **PLANBESKRIVNING**

Granskningshandling

PBL (2010:900) i dess lydelse från 2 jan 2015

Dnr: 15KS/92

Datum: 2016-12-14

Ansvarig handläggare: Sten Hammar

Samhällsbyggnadsavdelningen



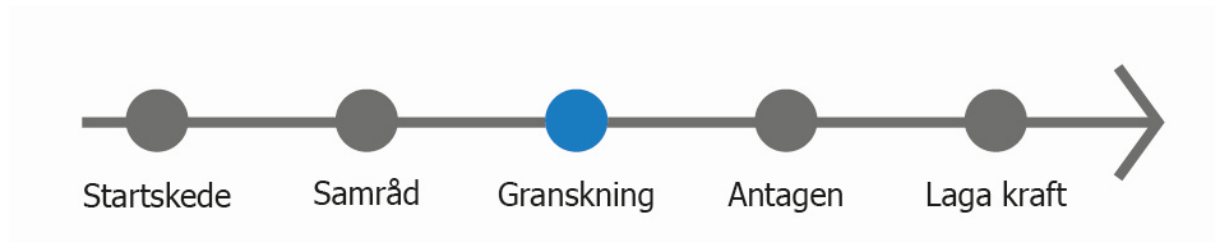
VÄRMDÖ KOMMUN

# INNEHÅLL

<b>INLEDNING</b> .....	<b>1</b>
PLANHANDLINGAR.....	1
BAKGRUND.....	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	2
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITEL MILJÖBALKEN .....	2
PLANDATA.....	3
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>3</b>
ÖVERSIKTLIGA PLANER .....	3
DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER, SKYDD MM .....	4
KOMMUNALA BESLUT OCH PLANERINGSUNDERLAG .....	5
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>5</b>
BEBYGGELSEOMRÅDEN .....	5
MARK OCH VEGETATION .....	6
HYDROLOGI, DAGVATTEN OCH GRUNDVATTEN .....	6
VÄGAR OCH TRAFIK.....	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	8
<b>FÖRÄNDRINGAR</b> .....	<b>9</b>
BEBYGGELSEOMRÅDEN .....	9
NATUR.....	9
MILJÖFÖRHÅLLANDEN .....	9
RISK OCH SÄKERHET.....	10
<b>GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>10</b>
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	10
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	11
EKONOMISKA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER .....	11
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b> .....	<b>12</b>

# INLEDNING

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett mark- eller vattenområde. Detaljplanen styr hur marken får användas. En detaljplan gäller till dess att den upphävs eller ersätts av en ny. En detaljplan består av en detaljplankarta och en planbeskrivning. Plankarta och planbestämmelser är juridiskt bindande.



Detta ärende handläggs efter samrådet med så kallat utökat planförfarande, enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse från 1 januari 2015. Utökat förfarande har valts för att ge länsstyrelsen och försvaret en möjlighet att granska planförslaget efter samrådet.

Planarbetet befinner sig nu i ett så kallat granskningskede och under granskningen skickas information ut till berörda parter såsom länsstyrelsen, andra förvaltningar, organisationer och föreningar samt till fastighetsägare och berörda sakägare inom området för att få in synpunkter på förslaget.

## PLANHANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

## BILAGOR

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning, 2015-06-22

## BAKGRUND

Kommunstyrelsens planutskott har den 18 februari 2015 § 9 efter ansökan från ägaren till Eknö 1:501 beslutat att påbörja planarbete för fastigheten.



Fig. 1 Översiktskarta som visar planområdets läge i kommunen. Planområdet är markerat med röd prick.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ändra tillåten användning från handel till bostadsändamål. En bostad är redan etablerad på fastigheten sedan 40 år. Fastighetsägaren har nu begärt en planändring för att kunna bebygga fastigheten med ett nytt fritidshus enligt den ursprungliga byggrätten i detaljplanen från 1945. Detta motsvarar ca 10 % av tomtens storlek för bostadsändamål.

## FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITEL MILJÖBALKEN

Kapitel 3 i miljöbalken innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden och kapitel 4 i miljöbalken innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. I kapitel 5 i samma lag anges att regeringen får meddela föreskrifter för miljö kvalitetsnormer om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt och att kommunen 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 miljö kvalitetsnormer överskrids. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.



## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger på södra delen av Sandön och är beläget ca 1,2 km från Sandhamns by. Planområdet gränsar i norr mot körbara vägar och i söder mot bebyggelsen i Trovill, se fig. 2.



Fig. 2 Planområdets avgränsning redovisas med röd linje och skrafferad yta.

### Areal

Planområdet areal är ca 1900 kvadratmeter.

### Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Eknö 1:501.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTLIGA PLANER

I den av fullmäktige den 14 december 2011 antagna och nu gällande översiktsplanen anges att utveckling i skärgården koncentreras främst till de fem större öarna där service finns. Ny bebyggelse bör främst tillkomma inom redan bebyggda områden varav Sandön är en av de fem stora öarna. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

## DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER, SKYDD MM

### Detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt och omfattas av byggnadsplan 194 från 1945 som medger en bygggrätt motsvarande 10 % av fastigheten storlek för bostadsändamål, se fig. 3. Den del av byggnadsplanen som nu omfattas av planansökan ändrades år 1951 med Bpl 213 till handelsändamål med syfte att bedriva någon form av handel, se fig. 4. Någon handel har dock aldrig bedrivits.

Bpl 213 avser ingen ändring av övriga delar av planbestämmelserna, där gäller fortfarande byggnadsplansbestämmelser av Bpl 194. Den befintliga byggnaden har använts för övernattnig, ett slags vandrarhemsboende. Enligt nuvarande fastighetsägare har byggnaden sedan 40 år tillbaka använts som fritidsbostad.

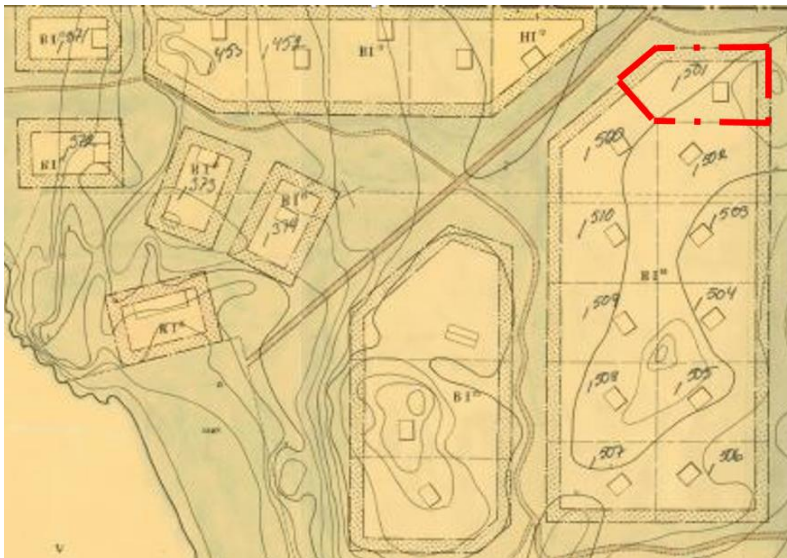


Fig. 3 Utdrag ur byggnadsplan 194.

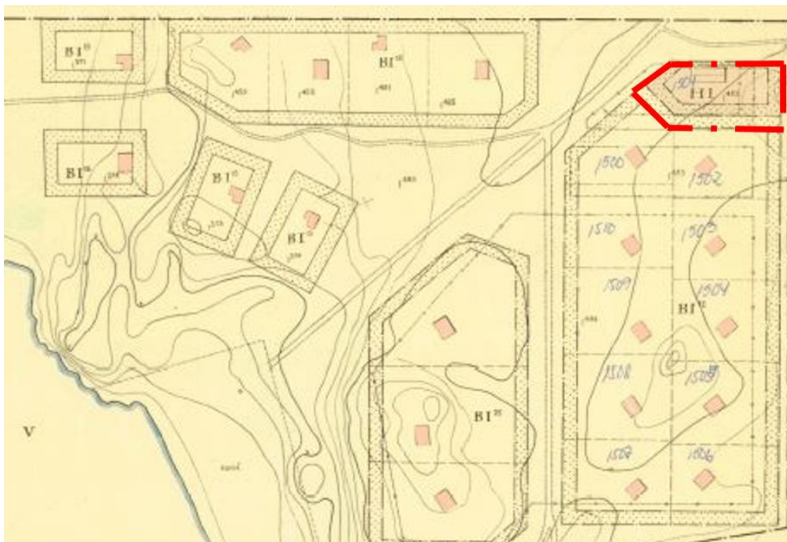


Fig. 4 Utdrag ur byggnadsplan 213.

## **Riksintressen**

Planområdet ingår i ett område som enligt 4 kap miljöbalken (MB) är av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden samt friluftsliv som finns i området. Att området är av riksintresse utgör dock enligt 4 kap. MB inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och det lokala näringslivet. Detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig påverkan på riksintresset och inte heller på turism och friluftsliv då planområdet är litet och omfattar befintlig bebyggelse.

Planområdet omfattas också av Försvarsmakten riksintresse med omgivningspåverkan och influensområde utanför ordinarie riksintresse enligt 3 kap 9 § MB. Försvaret har under samrådet bedömt att etablering av bostad inom området medför risk för skada på riksintresset för totalförsvarets militära del.

Kommunen instämmer inte i försvarets bedömning att riksintresset påverkas. Detaljplanen bekräftar bara den faktiska pågående markanvändningen. Ändringen av detaljplanen medger nu ett nytt bostadshus som ersätter ett äldre bostadshus som har funnits på fastigheten sedan 40 år. Planen innebär ingen ny etablering av bostäder i området.

## **Fornlämningar**

Inga kända fasta fornlämningar finns inom planområdet.

## **KOMMUNALA BESLUT OCH PLANERINGSUNDERLAG**

### **Behovsbedömning**

En behovsbedömning har upprättats och färdigställdes 2015-06-22. Behovsbedömningen upprättas för att avgöra om planens genomförande kan leda till betydande miljöpåverkan. Om bedömningen är att genomförandet kan leda till betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning göras. I behovsbedömningen har berörda miljö- och kulturaspekter inom och runt om planområdet bedömts.

Kommunen bedömer att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Planen medger inte någon större ändring av pågående markanvändning. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

# **FÖRUTSÄTTNINGAR**

## **BEBYGGELSEOMRÅDEN**

### **Markanvändning och bebyggelse**

Bebyggelsen är främst koncentrerad till Sandhamns by i norr och till Trovill i sydost. I gällande byggnadsplan, Bpl 213, anges markanvändningen inom fastigheten Eknö 1:501 som handelsändamål som medger fristående byggnad för någon typ av handel. Fastigheten har under en längre tid varit ianspråktagen för fritidsbebyggelse.

Fastighetsstorlek och byggrätt i den gällande byggnadsplanen är följande:

- Minsta fastighetsstorlek är 1800 kvm.
- En huvudbyggnad och ett uthus får uppföras per fastighet.
- Byggnaders totala area får inte uppta mer än 1/ 15 av fastighetens yta, byggnadsinspektör får medge att byggnaders areal uppgår till högst 10 % av fastighetens yta.
- Uthus får inte uppta större sammanlagd byggnadsarea än 30 kvm.
- Byggnad får uppföras med högst en våning. Huvudbyggnaden får inte uppföras till större

höjd än 4,0 meter och uthus får inte uppföras till större höjd än 3,5 meter.

Inom fastigheten finns en huvudbyggnad och två uthus, se fig. 5 och 6. Byggnaderna är uppförda i en våning.



Fig. 5 Fram och baksidan av befintlig huvudbyggnad inom Eknö 1:501.



Fig. 6 Befintliga uthus inom Eknö 1:501.

### **Offentlig service**

Den närmaste kommunala förskolan och skolan finns i Sandhamn. Där finns också ett bibliotek.

### **Kommersiell service**

I Sandhamn finns matbutik, bageri, kiosk, hotell, serveringar, värdshus, tennisbanor m.m.

### **MARK OCH VEGETATION**

Sandön är uppbyggd av isälvsediment, och domineras av sand och grus. Den vanligaste naturtypen är trädbevuxna och kustnära åsar, sandfält och dyner. På mindre områden förekommer även hållmarker och steniga partier. Några hållpartier finns också längs stränderna. Vegetationen är präglad av det sandiga och torra underlaget och domineras av en lågvuxen tallskog med ljung, lingon och andra rissorter. Fastigheten Eknö 1:501 angränsar till en sandbarrskog med höga naturvärden norr om planområdet i Trovill.

### **HYDROLOGI, DAGVATTEN OCH GRUNDVATTEN**

Jordarten inom fastigheten Eknö 1:501 domineras av isälvsmaterial. Hela ön utgör ett stort

grundvattenmagasin och är därför av stort värde för grundvattenbildningen. Centralt på Sandön finns ett vattenskyddsområde med uttagsbrunnar som används för den kommunala vattenförsörjningen för ön. Trovill och Eknö 1:501 ligger utanför öns vattenskyddsområde.

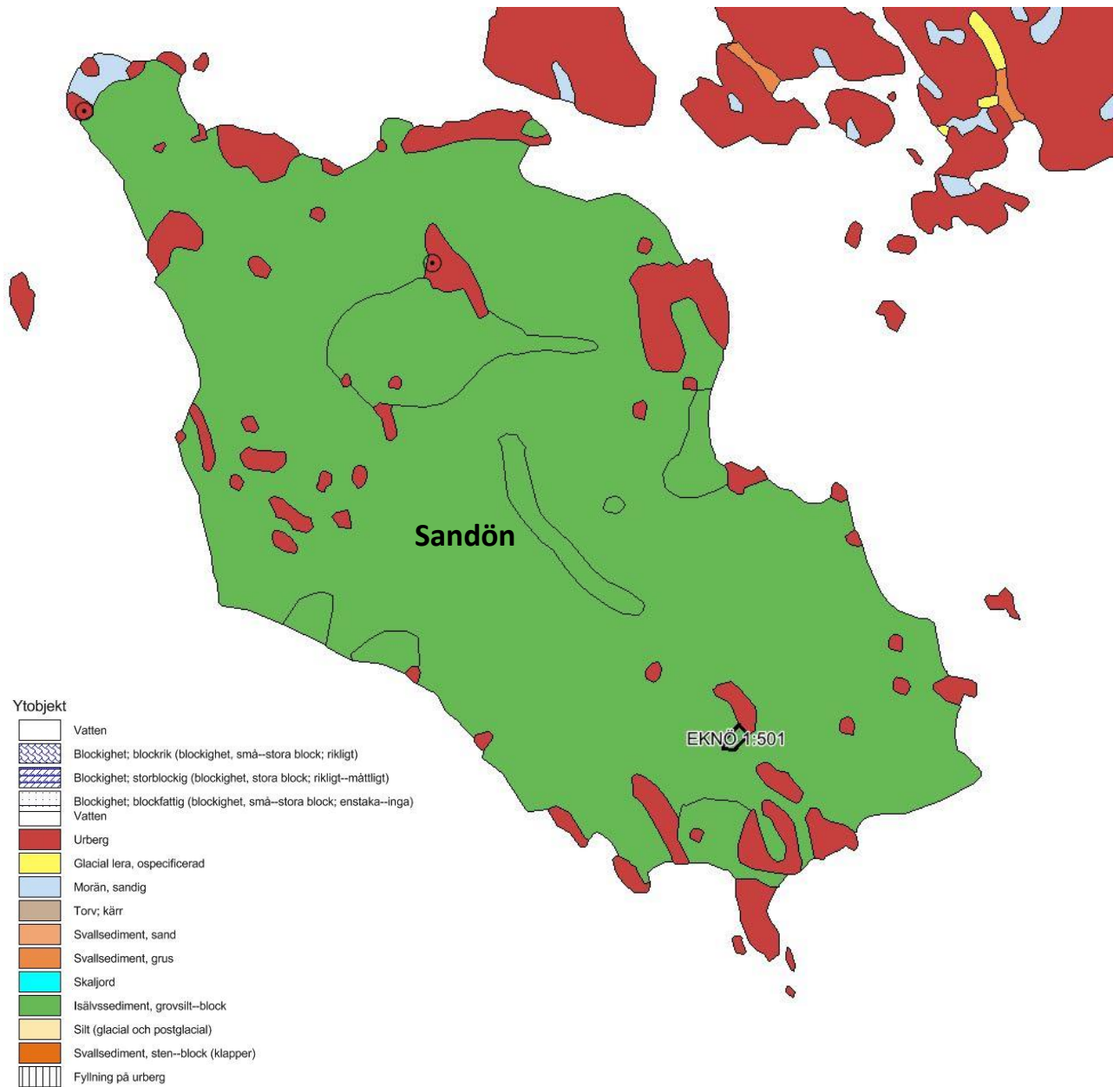


Fig. 7. Geologisk karta över Sandön.

Enligt VISS<sup>1</sup> finns det grundvattenförekomst i området<sup>2</sup>. År 2009 har den kemiska statusen av grundvatten klassificerats som god kemisk status. Miljökvalitetsnormen "god status" innebär att ny bebyggelse på Sandön inte får bidra till en försämring av kemisk status eller grundvattenförhållande i området.

<sup>1</sup> VatteninformationsSystem Sverige, viss.lanstyrelsen.se

<sup>2</sup> EU\_CD: SE657758-167721

## **Radon**

Planområdet ligger inom område med eventuellt hög risk för radon enligt en översiktlig bedömning. Marken är inte undersökt i detalj. Extra byggnadstekniska åtgärder (särskilt radonsäkert utförande av bottenplattor och genomföringar) krävs vid uppförande av nya byggnader om marken inte har undersökts.

## **VÄGAR OCH TRAFIK**

### **Vägnät**

Fastigheten Eknö 1:501 nås via befintliga körbara grusvägar på Sandön och angränsar mot Fyrbacksvägen, Båkvägen och Trovillevägen. Många går och cyklar i området. Fordonstrafiken är begränsad.

### **Kollektivtrafik**

Det är 1500 meter till närmsta kollektivtrafikförbindelse, ångbåtsbryggan i Sandhamn som trafikeras av Waxholmsbolagets båtar och andra skärgårdsbåtar.

### **Parkering**

Eventuell parkering för fastighetens behov bedöms kunna ske inom tomten.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och spillvatten**

Fastigheten har en förbindelsepunkt till det kommunala vatten- och spillvattennätet och ligger inom Värmdö kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Hela Trovill-området har under senare år anslutits till kommunalt vatten och avlopp. Bebyggelsen i området genomgår nu en modernisering där många fritidshus rustas upp och byggs ut till den byggrätt som detaljplanen medger. Planändringen för Eknö 5:101 har påbörjats i syfte att medge denna förnyelse av bebyggelsen även inom Eknö 1:501.

### **Dagvatten**

Området saknar dagvattenledningar eftersom det inte har varit nödvändigt på grund av områdets topografi och genomsläppliga jordarter. Jordarterna i området ger god möjlighet till infiltration, samtidigt som det finns risker med att eventuella föroreningar snabbt skulle kunna nå grundvattnet. För fastigheten föreslås att dagvattnet tas omhand på tomtmark genom LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten).

### **Energi**

Vattenfall Eldistribution AB svarar för områdets ledningsnät för elförsörjning.

### **Avfall**

Hämtning av hushållssopor sker gemensamt i området. Närmaste uppsamlingsplats finns vid Trovillevägen, se fig. 7.



Fig. 8 Uppsamlingsplats för hushållsavfall

## Tele

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

# FÖRÄNDRINGAR

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planförslaget omfattar fastigheten Eknö 1:501. Som ny användning av kvartersmark föreslås att fastigheten betecknas som B, Bostäder, friliggande enbostadshus. Planen medger ingen ökad byggrätt för fastigheten. För att så långt möjligt undvika ändring av områdets karaktär ska nya byggnader anpassas till omgivande bebyggelse i skala och formspråk. Takvinkel 27 grader motiveras av att bevara landskapsbilden i området. Huvudbyggnaden ska placeras minst 6 meter från gator och 4,5 meter från fastighetsgräns. Nya byggnader ska anpassas till befintlig terräng och sprängning bör undvikas. Källare får inte uppföras av samma skäl. Två komplementbyggnader tillåts med en sammanlagd byggnadsarea av 30 m<sup>2</sup> och de ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Minst 50 % av den byggnadsfria ytan ska vara planterad. Parkeringsytor ska omges av grönska och markbeläggning ska utföras i genomsläppligt material.

## NATUR

### Mark och vegetation

Områdets karaktär kan till största delen bevaras.

### Landskap

Norr om planområdet ligger stora och värdefulla naturområden med tallskog på sandhedmark. Naturvärden och landskapsbild bedöms inte påverkas av detaljplanen.

## MILJÖFÖRHÅLLANDEN

### Miljökvalitetsnormer

Planen bedöms inte påverka grundvattnets kvalitet eller kvantitet. Dagvattnet infiltreras inom fastigheten. De åtgärder som utförs inom planområdet får inte leda till att grundvattnets status försämras.

## **Grundvatten**

Grundvattenavrinningen från planområdet är liten. Ingen påverkan på grundvattnet förväntas.

## **Radon**

Extra byggnadstekniska åtgärder (särskilt radonsäkert utförande av bottenplattor och genomföringar) krävs vid uppförande av nya byggnader om marken inte har undersökts.

## **Störningar**

Planområdet är påverkat av försvarets skjutövningar vid Korsö. Bullerfrågorna regleras av försvarets miljötillstånd för skjutfältet. Kommunen bedömer att tillsynsmyndigheten redan har prövat bullret i hela Trovill-området. Fastigheten har nyttjats för fritidsboende i 40 år.

## **RISK OCH SÄKERHET**

Vägarna i området har blandad trafik, mest gång och cykel. Andelen motorfordon är liten.

## **Offentlig och kommersiell service**

Planens genomförande kommer inte påverka underlaget för offentlig och kommersiell service.

# **GENOMFÖRANDE**

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Tidplan för planarbetet**

Samråd	fjärde kvartalet 2015
Granskning	första kvartalet 2017
Antagande i kommunfullmäktige	andra kvartalet 2017

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år och börjar löpa den dag detaljplanen vinner laga kraft.

### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

I den gällande detaljplanen, Byggnadsplan 213, är huvudmannaskapet enskilt. Vägarna som angränsar till Eknö 1:501 ingår i Eknö ga:3 som förvaltas av Sandhamns Samfällighetsförening. Eftersom planområdet endast omfattar fastigheten Eknö 1:501 finns det ingen allmän plats inom planområdet, hela planområdet är kvartersmark. Därmed är det fastighetsägaren till Eknö 1:501 som ansvarar för planens genomförande.

### *Bebyggelse på kvartersmark*

För bebyggelse på kvartersmark kräver flera åtgärder lov enligt 9 kapitlet i plan- och bygglagen, exempelvis bygglov, rivningslov eller marklov. Det åligger fastighetsägaren att ansöka om erforderliga lov.

### **Avtal**

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan Värmdö kommun och ägaren till Eknö 1:501 för att reglera kostnaderna för upprättandet av detaljplanen.



## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER**

### **Markägoförhållanden**

Planområdet utgörs av fastigheten Eknö 1:501, som vid upprättandet av denna detaljplan ägs av privatpersoner.

### **Fastighetsbildning (nybildning/ombildning)**

Detaljplanen medför ingen ändring i möjligheten att vidta fastighetsbildningsåtgärder inom planområdet.

### **Gemensamhetsanläggning och marksamfällighet**

Eknö 1:501 gränsar till Eknö ga:3 som förvaltas av Sandhamns Samfällighetsförening. I gemensamhetsanläggningen ingår vägar, vägområden samt belysningsanläggning. Den senaste anläggningsåtgärden berörande Eknö ga:3 skrevs in i fastighetsregistret 2014-03-20 och har aktbeteckningen 0120-13/105. Vid tidpunkten för upprättandet av denna detaljplan, juni 2015, pågår en lantmäteriförrättning berörande Eknö ga:3, med ärendenummer AB13858.

Eknö 1:501 gränsar till marksamfälligheten Eknö S:15 som förvaltas av Eknö hemman Samfällighetsförening. I marksamfälligheten ingår vägar från centrala Sandhamn ut till Trovillområdet.

Detaljplanen medför inga konsekvenser för ovan nämnda.

### **Servitut och övriga markanknutna rättigheter**

Eknö 1:501 belastas, som framgår av fastighetsförteckningen, av tre inskrivna avtalsservitut. Eventuella oinskrivna servitut eller andra rättigheter inom planområdet är inte utredda.

### **Ledningsrätt**

Inom planområdet, dvs. inom fastigheten Eknö 1:501, är ingen ledningsrätt upplåten.

### **Fastighetskonsekvenser**

Inom planområdet finns endast fastigheten Eknö 1:501 och den viktigaste konsekvensen av detaljplanen blir att tillåten användning av fastigheten ändras från handel till bostad. Även byggrätten ändras då den tillåtna byggrätten, enligt gällande byggnadsplan, är att byggnaders areal får uppta högst 10 % av tomtens (dvs. fastighetens) yta. I den nya detaljplanen blir största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad 160 m<sup>2</sup>. Största tillåtna, sammanlagda, byggnadsarea för uthus/komplementbyggnad är både i byggnadsplanen och den nya detaljplanen 30 m<sup>2</sup>. I den nya detaljplanen tillkommer även en bestämmelse som reglerar andelen av fastighetens yta som får hårdgöras. Detaljplanen bekräftar den faktiska pågående markanvändningen. Ändringen av detaljplanen medger ett nytt bostadshus som ersätter ett äldre bostadshus som är etablerat på fastigheten sedan 40 år. Planen innebär ingen ny etablering av bostäder.

## **EKONOMISKA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER**

Som nämnts ovan finansieras planarbetet av fastighetsägarna, ägarna till Eknö 1:501, genom ett plankostnadsavtal. Utöver detta bedöms detaljplanen inte medföra några större ekonomiska åtaganden för fastighetsägarna.

## **Avgifter och taxor**

Observera att kommunens avgifter och taxor, som exempelvis bygglovavgift, gäller inom hela kommunen. För vissa åtgärder krävs även rivningslov eller marklov. Läs mer om de olika lovtyperna och taxorna på kommunens hemsida [www.varmdo.se](http://www.varmdo.se) eller kontakta bygg- och miljöavdelningen på 08-570 460 00.

### *Bygglovavgift*

Bygglovavgiften betalas av fastighetsägaren då denna ansöker om bygglov, i enlighet med den bygg rätt som medges i gällande detaljplan. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov m.m. enligt 12 kap. 8 § plan- och bygglagen. Den taxa som gäller varje år finns tillgänglig på kommunens hemsida [www.varmdo.se](http://www.varmdo.se).

### *Planavgift*

Ingen planavgift tas ut av fastighetsägare inom detta planområde.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Nina Akhavan	Projektledare, planarkitekt
Sten Hammar	Planarkitekt
Anna Sterud	Exploateringsingenjör
Clas-Göran Herrgård	Exploateringsingenjör
Viveca Jansson	Kommunekolog

## **SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN**

Henrik Lundberg	Sten Hammar
Samhällsutvecklingschef	Planarkitekt



DETALJPLAN FÖR

**Eknö 1:501, fritidshus på Trovill, Sandön**

VÄRMDÖ KOMMUN

### **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Granskningshandling

PBL (2010:900) i dess lydelse från 2 jan 2015

Dnr: 15KS/92

Datum: 2016-12-14

Ansvarig handläggare: Sten Hammar

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### DETALJPLAN FÖR Eknö 1:501, VÄRMDÖ KOMMUN

Detaljplan för Eknö 1:501, Värmdö kommun har varit ute på samråd under tiden 23 november till 14 december 2015. Information om samrådet skickades ut till de som är berörda av planförslaget enligt sändlista. Under samrådet fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida.

Totalt har nio 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 fyra delar:*

Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer

Del B. Ändringar mellan samråd och granskning

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Del D. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	<b>Myndigheter och organisationer</b>		
1	Länsstyrelsen		2016-01-11
2	Försvarmakten		2015-12-03
3	Lantmäteriet		2015-12-14
4	Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting		2015-11-30
5	Storstockholms brandförsvaret		2015-12-08
6	Bygg-, miljö-, och hälsoskyddsnämnden		2015-12-22
7	Vattenfall		2015-12-08
8	Skanova		2015-12-16
	<b>Sakägare</b>		
9	Fastighetsägare	Eknö 1:428	2015-11-30

## **Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer**

Nedan redovisas frågor som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse.

### **A1. Påverkan på riksintresset Korsö skjutfält**

#### **Synpunkter:**

Rubricerad fastighet är lokaliserad inom influensområdet för riksintresset Korsö skjutfält. Korsö skjutfält är ett område av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap 9 § andra stycket miljöbalken.

#### **Kommentar:**

Kommunen bedömer och prövar all tillkommande bebyggelse inom riksintresseområdet på Sandön och tar hänsyn till riksintresset. Riksintresset finns redovisat i kommunens översiktsplan och i de underlagskartor som används inom kommunen vid prövning av bygglov och planer.

### **A2. Ljudutbredning från skjutverksamheten**

#### **Synpunkter:**

Fastigheten utsätts för en ljudutbredning som överskrider gällande riktvärde för nyetablering av bostäder (60 dBAI från finkalibrig ammunition samt 90 dbCLx för grovkalibrig ammunition).

#### **Kommentar:**

Kommunen bedömer att tillsynsmyndigheten prövning av försvarets miljötillstånd sedan tidigare omfattar alla de 90 fritidshusen i Trovill-området inklusive Eknö 1:501. Det innebär att det befintliga fritidshuset på Eknö 1:501 redan är inräknat och bedömt mot de bullerstörningar som uppstår vid försvarets skjutövningar. Fastigheten har nyttjats för fritidsboende sedan ca 40 år tillbaka. Kommunen bedömer, efter kontakt med berörda tillsynsmyndigheter, att det finns en hög acceptans för försvarets skjutövningar och att klagomål från de boende på buller inte är omfattande i området.

### **A3. Nya bostäder**

#### **Synpunkter:**

Föreslagen ändring av detaljplan medför möjlighet till nyetablering av bostäder. Etablering av bostad inom området bedöms medföra risk för påtaglig skada på riksintresset för totalförsvarets militära del.

#### **Kommentar:**

Detaljplanen bekräftar bara den faktiska pågående markanvändningen. Ändringen av detaljplanen innebär ingen ny etablering av bostäder.

Planområdet omfattas av Bpl (byggnadsplan) 194 från 1945 och Bpl 213 från 1951.

Bpl 213 reglerar markanvändningen Handel för den berörda fastigheten.

Bpl 194 reglerar övriga planbestämmelser som minsta fastighetsareal, storlek på byggrätt, uthus mm.

Båda detaljplanerna gäller inom planområdet. Fastigheten Eknö 1:501 som nu omfattas av planansökan ändrades år 1951 med Bpl 213 till handelsändamål med syfte att bedriva någon form av handel. Denna ändring genomfördes aldrig. Den befintliga byggnaden på fastigheten har tidigare använts för övernattnig, ett slags vandrarhemsboende. Sedan 40 år tillbaka används byggnaden som fritidshus.

Trovill-området på Sandön är bebyggt med ca 90 fritidshus sedan mitten av 1900-talet. Fritidsbebyggelsens påverkan på riksintresset ändras därför inte av planändringen. Eknö 5:101 ingår som en del av denna tidigt etablerade fritidsbebyggelse.

Detta innebär att en bostad redan är etablerad på tomten sedan 40 år. Fastighetsägaren har nu begärt en planändring för att kunna bebygga fastigheten med ett nytt fritidshus enligt den ursprungliga byggrätten i detaljplanen från 1945. Detta motsvarar ca 10 % av tomtens storlek för bostadsändamål.

Kommunen vidhåller nu, även inför granskningen, att Eknö 5:101 planläggs för B, bostäder. Denna markanvändning har stöd i den detaljplan som gällde för fastigheten 1945-1951 och i nu pågående markanvändning.

Hela Trovill-området har under senare år anslutits till kommunalt vatten och avlopp och genomgår nu en modernisering där många fritidshus rustas upp och byggs ut till den byggrätt som detaljplanen medger sedan tidigare. Planändringen för Eknö 5:101 har påbörjats i syfte att medge denna förnyelse av bebyggelsen även inom Eknö 1:501.

#### A4. Prejudicerande verkan

##### **Synpunkter:**

En laga kraftvunnen detaljplan på aktuell fastighet bedöms även få prejudicerande verkan och medför påtaglig risk för tillkomst av ytterligare störningskänslig bebyggelse, främst bostäder, inom bullerstört område. Ökad tillkomst av sådan bebyggelse kan både direkt och genom prejudicerande verkan på sikt medföra inskränkningar av verksamheten och därigenom medföra risk för påtaglig skada på riksintresset för totalförsvarets militära del.

##### **Kommentar:**

Kommunen instämmer inte i försvarets bedömning om prejudicerande verkan. Varje ny byggnad på Sandön prövas noga mot riktlinjerna i kommunens översiktsplan och mot de riksintressen som gäller i området. Hela Trovill-området är redan planlagt och kommunen bedömer därför att ingen ytterligare ny bebyggelse kan tillkomma inom Trovill och på den östra delen av Sandön.

Kommunen remitterar numera alla bygglovsärenden inom riksintresset till försvaret. Kommunen planerar ingen planläggning för ytterligare bostadsbebyggelse inom Trovill-området eller den östra delen av Sandön.

## Del B. Ändringar sedan samrådet

Här listas de ändringar av planhandlingarna som föreslås efter samrådet i form av planbestämmelser, ändringar av gränser mm.

- Planhandlingen förtydligas med en redogörelse för tidigare planläggning, hur bebyggelsen används idag och hur bebyggelsen kan utvecklas i framtiden.
- Ny bestämmelse om maximalt två komplementbyggnader per fastighet.
- Text och linjetyper i kartan förtydligas.
- Ny bestämmelse om minsta fastighetsstorlek.
- Ny bestämmelse om maximalt två komplementbyggnader per fastighet.

## Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

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

	Yttrande	Kommentar
<b>1. Länsstyrelsen</b>		
a)	<i>Sammanfattning</i> Länsstyrelsen befarar att detaljplanen kan innebära påtaglig skada på riksintresseanspråket för totalförsvarets militära del. Länsstyrelsen kan komma ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.	Kommunen prövar all tillkommande bebyggelse med hänsyn till Försvarets riksintresse.
b)	En ändrad planläggning kan innebära att Försvarets befintliga miljötillstånd behöver omprövas.	Kommunen bedömer att planläggningen inte påverkar Försvarets miljötillstånd. Planhandlingarna förtydligas för att detta ska framgå.
c)	Det behöver tydligare framgå av planhandlingarna att riksintresseanspråket inte påverkas negativt och vilket underlag som legat till grund för kommunens bedömning.	Planhandlingen kompletteras med en redogörelse för hur området tidigare har varit planlagt, hur bebyggelsen inom området används idag och hur bebyggelsen kan utvecklas i framtiden.
<b>2. Försvaretsmakten</b>		
a)	<i>Riksintresse</i> Rubricerad fastighet är lokaliserad inom influensområdet för riksintresset Korsö skjutfält. Korsö skjutfält är ett område av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap 9 § andra stycket miljöbalken.	Kommunen bedömer all tillkommande bebyggelse på Sandön med hänsyn till riksintresset.
b)	<i>Ljudutbredning</i> Fastigheten utsätts för en ljudutbredning som överskrider gällande riktvärde för nyetablering av bostäder (60 dBAI från finkalibrig ammunition samt 90 dbCLx för grovkalibrig ammunition).	Kommunen bedömer att tillsynsmyndigheten redan har prövat bullret i hela Trovill-området. Fastigheten har nyttjats för fritidsboende i 40 år.

	Yttrande	Kommentar
<b>2. Försvarsmakten</b>		
c)	<p><i>Nya bostäder</i></p> <p>Föreslagen ändring av detaljplan medför möjlighet till nyetablering av bostäder. Etablering av bostad inom området bedöms medföra risk för påtaglig skada på riksintresset för totalförsvarets militära del.</p>	<p>Detaljplanen bekräftar bara den faktiska pågående markanvändningen. Ändringen av detaljplanen medger ett nytt bostadshus som ersätter ett äldre som är etablerat på fastigheten sedan 40 år. Planen innebär ingen ny etablering av bostäder.</p> <p>Planansökan gäller att kunna bebygga fastigheten med bostad enligt den ursprungliga bygggrätten från 1945, ca 10 % av tomtens storlek.</p>
<b>2. Försvarsmakten</b>		
d)	<p><i>Prejudicerande verkan</i></p> <p>En laga kraft vunnit detaljplan på aktuell fastighet bedöms även få prejudicerande verkan och medför påtaglig risk för tillkomst av ytterligare störningskänslig bebyggelse, främst bostäder, inom bullerstört område. Ökad tillkomst av sådan bebyggelse kan både direkt och genom prejudicerande verkan på sikt medföra inskränkningar av verksamheten och därigenom medföra risk för påtaglig skada på riksintresset för totalförsvarets militära del.</p>	<p>Kommunen instämmer inte i försvarets bedömning om prejudicerande verkan. All ny bebyggelse på Sandön prövas noga mot riktlinjerna i kommunens översiktsplan och mot de riksintressen som gäller i området. De flesta av de fritidshus som tillkommit på Sandön under senare år har byggts inom nya och aktuella detaljplaner.</p> <p>Kommunen planerar ingen ytterligare planläggning för bostäder inom Trovillområdet på Sandön.</p>
<b>3. Lantmäteriet</b>		
a)	<p><i>Grundkarta</i></p> <p>Grundkartan redovisar beteckningar för ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar men inte utbredningen.</p>	<p>Grundkartan kompletteras med en tydligare avgränsning och utbredning av ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar.</p>
b)	<p>Eknö ga:3 anges enligt planbeskrivningen vara inom planområdet. Fastigheten Eknö 1:501 är enligt fastighetsregistret inte belastad av Eknö ga:3.</p>	<p>Planbeskrivningen justeras. Eknö ga:3 gränsar mot planområdet.</p>
c)	<p>Befintliga ledningsrätter är inte medtagna i fastighetsförteckningen men redovisas med beteckning i grundkartan.</p>	<p>Fastighetsförteckningen uppdateras med ledningsrätter.</p>
d)	<p><i>Planbeskrivning</i></p> <p>På sida 10 i planbeskrivningen anges det att fastigheten Eknö 1:501 har del i marksamfälligheten Eknö s:15. Lantmäteriet noterar att Eknö 1:501 enligt fastighetsregistret inte har del i Eknö s:15.</p>	<p>Planbeskrivningen ändras.</p>



<b>3. Lantmäteriet forts.</b>		
e)	<i>Grundkarta</i> Texten i teckenförklaringen till grundkartan är delvis svag och linjetyperna är svåra att urskilja från varandra. Ovanstående bör förbättras.	Plankartan ändras: Text och linjetyper i grundkartan förtydligas.
f)	<i>Plankarta med bestämmelser</i> I planbeskrivningen på sida 10 anges det att detaljplanen inte medför någon ändring i möjligheten att vidta fastighetsbildningsåtgärder inom planområdet. Lantmäteriet noterar i detta sammanhang att det inte finns några bestämmelser angående fastighetsbildning, som exempelvis minsta fastighetsstorlek.	Plankartan ändras: Plankartan kompletteras med bestämmelse om minsta fastighetsstorlek.
<b>4. Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting</b>		
	Inga synpunkter på samrådsförslaget.	Ingen kommentar.
<b>5. Storstockholms brandförsvaret</b>		
	Inget att yttra i ärendet.	Ingen kommentar.
<b>6. Bygg-, miljö-, och hälsoskyddsnämnden</b>		
a)	Antalet komplementbyggnader borde begränsas till maximalt en alternativt två. Planområdet bredvid medger maximalt ett uthus per fastighet.	Plankartan ändras: Bestämmelserna kompletteras med en bestämmelse om maximalt två komplementbyggnader per fastighet. (Därutöver kan komplementbyggnader uppföras enligt gällande regler för friggebodar och attefallshus).
b)	Boendet i komplementbyggnader skulle kunna begränsas med tanke på att vattenuttaget (på Sandön) ligger på maximum.	Bestämmelserna inom planområdet har anpassats så långt möjligt till bestämmelserna i gällande detaljplan 194. Plan- och bygglagen gör det möjligt att inreda tre bostäder per fastighet. Ingen reglering av antalet lägenheter utöver detta bedöms behövas. Ingen ändring av planhandlingarna.
<b>7. Vattenfall</b>		
	Vattenfall har inga elnätanläggningar som påverkas av detaljplanen, inget att erinra mot planerad åtgärd.	Ingen kommentar.
<b>8. Skanova</b>		
	Skanovas teleanläggningar påverkas inte av planförslaget. Inget att erinra.	Ingen kommentar.
<b>9. Fastighetsägare till Eknö 1:428</b>		
	Vi ställer oss positiva till att ändra användningen för tomt Eknö 1:501 från handel till bostadsändamål.	Ingen kommentar.

## Del D. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Fastighetsbeteckning/Myndighet	Synpunkter som inte är tillgodosedda
Försvarsmakten	Etablering av bostad inom området bedöms medföra risk för påtaglig skada på riksintresset för totalförsvarets militära del.
Länsstyrelsen	Länsstyrelsen befarar att detaljplanen kan innebära påtaglig skada på riksintresse-anspråket för totalförsvarets militära del. Länsstyrelsen kan komma ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Värmdö 2016-12-14

### **SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN**

Henrik Lundberg  
*Samhällsutvecklingschef*

Sten Hammar  
*Planarkitekt*