



DETALJPLAN FÖR FASTIGHET VÄSTERBY 5:101 VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Antagandehandling

PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015

Dnr: 15KS/118

Datum: 2017-02-13

Ansvarig handläggare: Rick Hoogduyn

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR FASTIGHET VÄSTERBY 5:101, VÄRMDÖ KOMMUN

Granskning av detaljplan för fastighet Västerby 5:101 har skett från 2016-11-11 till 2016-12-16. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista. Planarbetet genomförs med ett standard planförfarande varför ingen kungörelse behövs i granskningskedet enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015. Under granskningen 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 5 yttranden inkommit under granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Detta utlåtande är uppdelat i fyra delar:

Del A. Ändringar mellan granskning och antagande

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

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

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter		
33	Länsstyrelsen		2016-12-02
28	Lantmäteriet		2016-11-18
29	Trafikförvaltningen		2016-11-21
35	Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden		2016-12-14
	Företag		
31	Svenska kraftnät		2016-11-29
	Föreningar		
	-		
	Sakägare		
	-		

Del A. Ändringar mellan granskning och antagande

Plankartan och planbeskrivning har justerats:

- Strandskyddet i enlighet med länsstyrelsens tolkning av hemfridszonen.
- Tydligare bestämmelser om fastighetsstorlek och byggnadsrättens storlek.
- Minsta fastighetstorlek har ändrats från 9000 m² till 8000 m².
- Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader inom planområdet har ändrats från 180 m² till 190 m².

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.

	Yttrande	Kommentar
1. Länsstyrelsen		
a)	<p>Strandskydd. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning gällande hemfridszonens utbredning runt gästhuset. Gästhusets storlek och utformning innebär att det har en begränsad avhållande effekt.</p> <p>Länsstyrelsen bedömer att grusvägen och staketet intill fastigheten inte markerar en hävdad hemfridszon.</p> <p>Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv samt rörligt friluftsliv och kust och skärgård. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär påtaglig skada på riksintressena men utgångspunkten är att mycket stor restriktivitet bör råda vid prövningen enligt 3-4 kap. miljöbalken. Ett nytt bostadshus kommer att försämra förutsättningarna att vistas i området. Länsstyrelsens bedömning är att ett upphävande av strandskyddet, väster om gästhuset, inte bedöms vara förenligt med strandskyddsbestämmelserna.</p>	<p>Gästhuset som länsstyrelsen refererar till är ett fritidshus enligt kommunens primärkarta. Planbeskrivningen och plankartan kommer att anpassa i enlighet med länsstyrelsens synpunkter. Strandskyddet kommer därmed att ligga kvar på det området som länsstyrelsens har redovisat i sitt yttrande.</p>
2. Lantmäteriet		
a)	<p>Strandskydd. Stora delar av fastigheten Västerby 5:101 omfattas av strandskydd. Lantmäteriet vill framföra att det troligen inte är möjligt att avstycka eller klyva fastigheten, då sådan fastighetsbildning troligen skulle bedömas motverka syftet med strandskyddsbestämmelserna och därmed strida mot 3 kap 2 § fastighetsbildningslagen.</p> <p>Lantmäteriet anser att strandskyddet måste upphävas inom kvartersmarken för att planen ska vara genomförbar. En alternativ ändring kan vara att ändra den minsta fastighetsstorleken, så att det</p>	<p>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna och bedömer att fastigheten ändå blir delbar genom planen. Att planlägga strandskyddat område med en annan planbestämmelse än kvartersmark bostad bedömer Samhällsbyggnadsavdelningen inte vara någon lämplig lösning. Planbestämmelserna NATUR och PARK skulle omöjliggöra avstyckning när en av dessa planbestämmelser skulle gälla inom</p>

	<p>blir möjligt att bilda en ny fastighet som enbart omfattar kvartersmark bostad utan strandskyddsbestämmelser. Lantmäteriet anser att strandskyddet måste upphävas inom kvartersmarken för att planen ska vara genomförbar. En alternativ ändring kan vara att ändra den minsta fastighetsstorleken, så att det blir möjligt att bilda en ny fastighet som enbart omfattar kvartersmark bostad utan strandskyddsbestämmelser.</p> <p>Ett annat alternativ är att planlägga strandskyddat område med planbestämmelserna som är förenliga med strandskyddet, till exempel NATUR eller PARK.</p>	<p>samma område. Föranleder ingen ändring av planförslaget.</p>
b)	<p>Planbestämmelsen ”d” bör anges så att den gäller för hela kvartersmarken, om inte avsikten är att kravet på minsta storlek ska gälla endast inom det område som begränsas av administrativ- och egenskapsgränsen. Denna synpunkt kvarstår från samrådsskedet.</p>	<p>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna men anser att beskrivningen av planbestämmelse ”d” är tillräckligt tydligt på plankartan. Det framgår att planbestämmelsen ”d” gäller hela fastigheten.</p>
c)	<p>I planbeskrivningen anges att minsta fastighetsstorlek är 12 000 m². Detta överensstämmer inte med bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek.</p>	<p>Samhällsbyggnadsavdelningen justerar planbeskrivningen och plankartan till en minsta fastighetsstorlek om 8000 m².</p>
d)	<p>Rätt till väg till förmån för Västerby 5:101 finns inte inskrivet som officialservitut. Vill vidare framföra att ett 113§-förordnande i sig inte skapar ett servitut eller gemensamhetsanläggning. Det krävs en lantmäteriförrättning för att bilda ett officialservitut eller en gemensamhetsanläggning.</p>	<p>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna. Föranleder ingen ändring av planförslaget.</p>
e)	<p>Lantmäteriet har inte tagit ställning till fastighetsförteckningen men noterar att fastighetsförteckningen är ett halvår gammal och borde uppdateras.</p>	<p>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna. Föranleder ingen ändring av planförslaget.</p>
<p>3. Trafikförvaltningen</p>		
a)	<p>Trafikförvaltningen bedriver genom Waxholmsbolaget båttrafik till Orrön. Planförslaget har ingen påverkan på förutsättningarna för denna trafik. Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planen annat än att det yttrande som gavs i samrådet inte finns noterat i samrådsredogörelsen.</p>	<p>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna och beklagar att yttrandet av misstag inte har bemötts. Synpunkterna från samråd och granskning föranleder ingen ändring av planförslaget.</p>
<p>4. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden</p>		
a)	<p>Byggrätten behöver förtydligas. Det är i dagsläget oklart vad som menas i planförslaget. Det står att största byggnadsarea för bostadshus är 150 m² och att högst två huvudbyggnader/bostadshus får uppföras inom planområdet. Menas då att varje bostadshus får vara 150 m² eller att de två bostadshusen totalt får vara på 150 m²?</p>	<p>Planbestämmelser kring största byggnadsarea för bostadshus har ändrats till bestämmelsen ”största byggnadsarea för varje bostadshus är 150 m²”.</p>

b)	Det står att största byggnadsarea för komplementbyggnader per fastighet är 180 m ² . För tydlighetens skull är det bättre att ange en byggnadsarea per komplementbyggnad och inte en total byggnadsarea på komplementbyggnader.	Det finns flera mindre komplementbyggnader inom fastigheten. En komplementbyggnad/verkstad är större än 100 m ² . Det bedöms inte lämpligt att alla komplementbyggnader inom planen blir så stora. Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att ingen ändring av planbestämmelsen är nödvändig.
c)	Den nuvarande totala arean på fastigheten är 33 567 m ² varav landarealen är 19 417 m ² vilket möjliggör styckning som innebär att byggrätten kan fördubblas.	Planbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek avser bara landareal. Den nuvarande landarealen omfattas av cirka 20 500 m ² . För att möjliggöra en styckning i två fastigheter har planförslaget ändrat planbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek till 8000 m ² .
d)	Planförslaget möjliggör att lovfria åtgärder får uppföras på de delar av kvartersmark som benämnts som prickmark.	Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna och anser att lämpligheten att uppföra lovfria åtgärder ska bedömas när fastighetsägaren kommer in med en ansökan om strandskyddsdispens. Plan- och bygglagen erbjuder ingen verktyg som samhällsbyggnadsavdelningen kan tillämpa för att förhindra dessa lovfria åtgärder, annat än att planlägga marken som allmän plats. Att planlägga berörda områden som allmän plats anser samhällsbyggnadsavdelningen inte som ett bra alternativ. Synpunkten från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden föranleder därför ingen ändring av planförslaget.
e)	Fastigheten beviljades tillstånd för enskilt avlopp 2014-12-02.	Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna. Föranleder ingen ändring av planförslaget.
f)	<p>I dagsläget utreder bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden huruvida olägenhet för människors hälsa föreligger. Bedömning sker utifrån gällande lagstiftning, bland annat 9 kap. 3 § miljöbalken och Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus, samt (om en olägenhet som inte är ringa eller tillfällig skulle konstateras) det finns möjlighet att kräva ekonomiskt rimliga skyddsåtgärder.</p> <p>I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om vilka riktvärden för buller som ska tillämpas vid bostadsbyggnader i samband med planläggning och i ärenden om bygglov samt förhandsbesked. Om den ekvivalenta ljudnivån utanför bostadens fasad är högre än 55 dBA ska minst hälften av</p>	Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna. Föranleder ingen ändring av planförslaget.

	bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid om högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Som bostadsrum räknas rum för daglig samvaro, t.ex. vardagsrum, (utom kök) och rum för sömn.	
g)	I startskedet bör markundersökningar med jordprover tas för att fastställa om där finns misstanke om förorening. Om tidigare undersökningar kan presenteras bör dessa rapporteras till nämnden innan byggnation och markarbeten påbörjas. Eftersom området ska användas som bostadsmark med parkmiljöer kommer åtgärdsåtgärder för känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets rapport 5976 att krävas innan området får användas för bostäder.	Det finns ingen misstanke om föroreningar på fastigheten. Fastigheten har nyttjats för fritidsboende under lång tid. Tidigare markanvändning jordbruk och fiske bedöms ha skett med lokala resurser och utan negativ miljöpåverkan. Förleder ingen ändring av planförslaget.
5. Svenska kraftnät		
a)	Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.	Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna. Förleder ingen ändring av planförslaget.

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

Granskning

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Lantmäteriet	Lantmäteriet vill framföra att det troligen inte är möjligt att avstycka eller klyva fastigheten, på grund av strandskyddet.
Lantmäteriet	Planbestämmelsen ”d” bör anges så att den gäller för hela kvartersmarken.

Samråd

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
-	-

Värmdö 2017-02-13

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Rick Hoogduyn
Planarkitekt/Projektledare

