



Detaljplan för

Eknö 1:501, fritidshus på Trovill, Sandön

Värmdö kommun

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

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

Dnr: 15KS/92

Datum: 2017-04-12

Ansvarig handläggare: Sten Hammar

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING	1
PLANHANDLINGAR.....	1
BAKGRUND.....	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITEL MILJÖBALKEN	2
PLANDATA.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
ÖVERSIKTLIGA PLANER	3
DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER, SKYDD MM	4
KOMMUNALA BESLUT OCH PLANERINGSUNDERLAG	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	5
BEBYGGELSEOMRÅDEN	5
MARK OCH VEGETATION	6
HYDROLOGI, DAGVATTEN OCH GRUNDVATTEN	7
VÄGAR OCH TRAFIK.....	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING	8
FÖRÄNDRINGAR	9
BEBYGGELSEOMRÅDEN	9
NATUR.....	9
MILJÖFÖRHÅLLANDEN.....	9
RISK OCH SÄKERHET.....	10
GENOMFÖRANDE	10
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	10
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	11
EKONOMISKA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	11
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	12

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 granskningsskede 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.

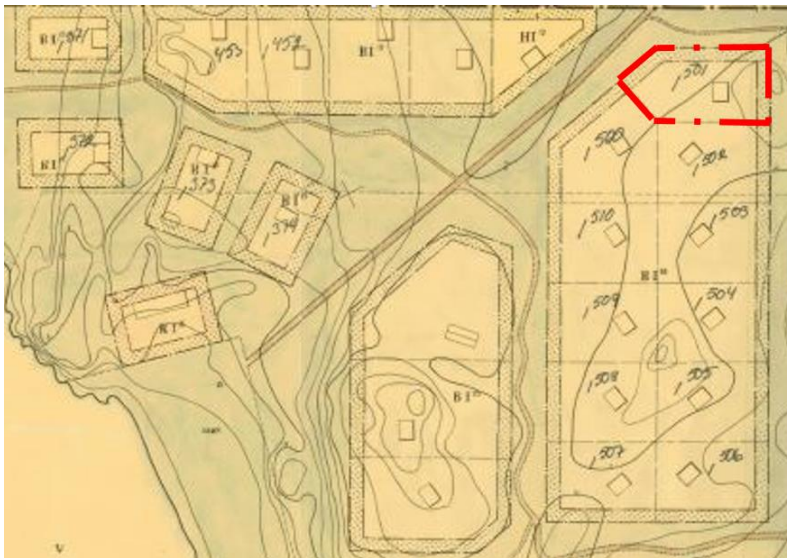


Fig. 3 Utdrag ur byggnadsplan 194.

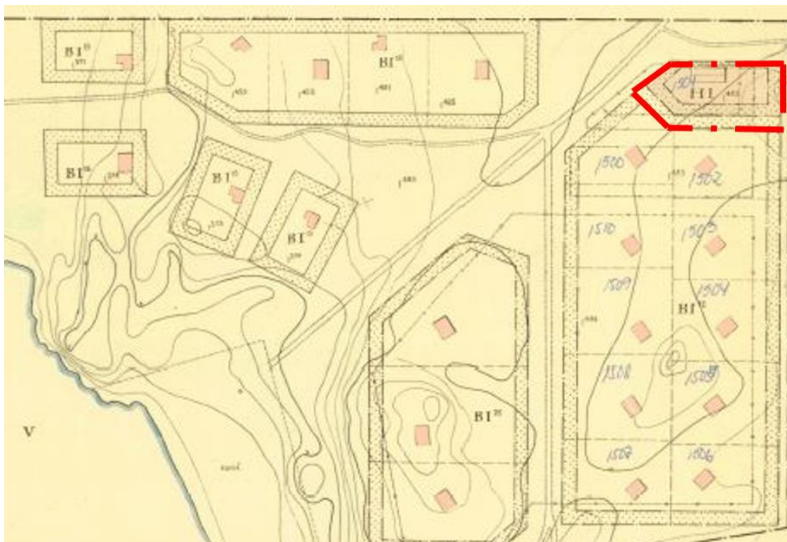


Fig. 4 Utdrag ur byggnadsplan 213.

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 Försvarmakten riksintresse med omgivningspåverkan och influensområde utanför ordinarie riksintresse enligt 3 kap 9 § MB. Försvaret har under samråd och granskning 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. Länsstyrelsen stöder denna bedömning i sitt granskningsyttrande. 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 inredas till bostad. Största sammanlagda byggnadsarea är 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, vårdshus, 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.

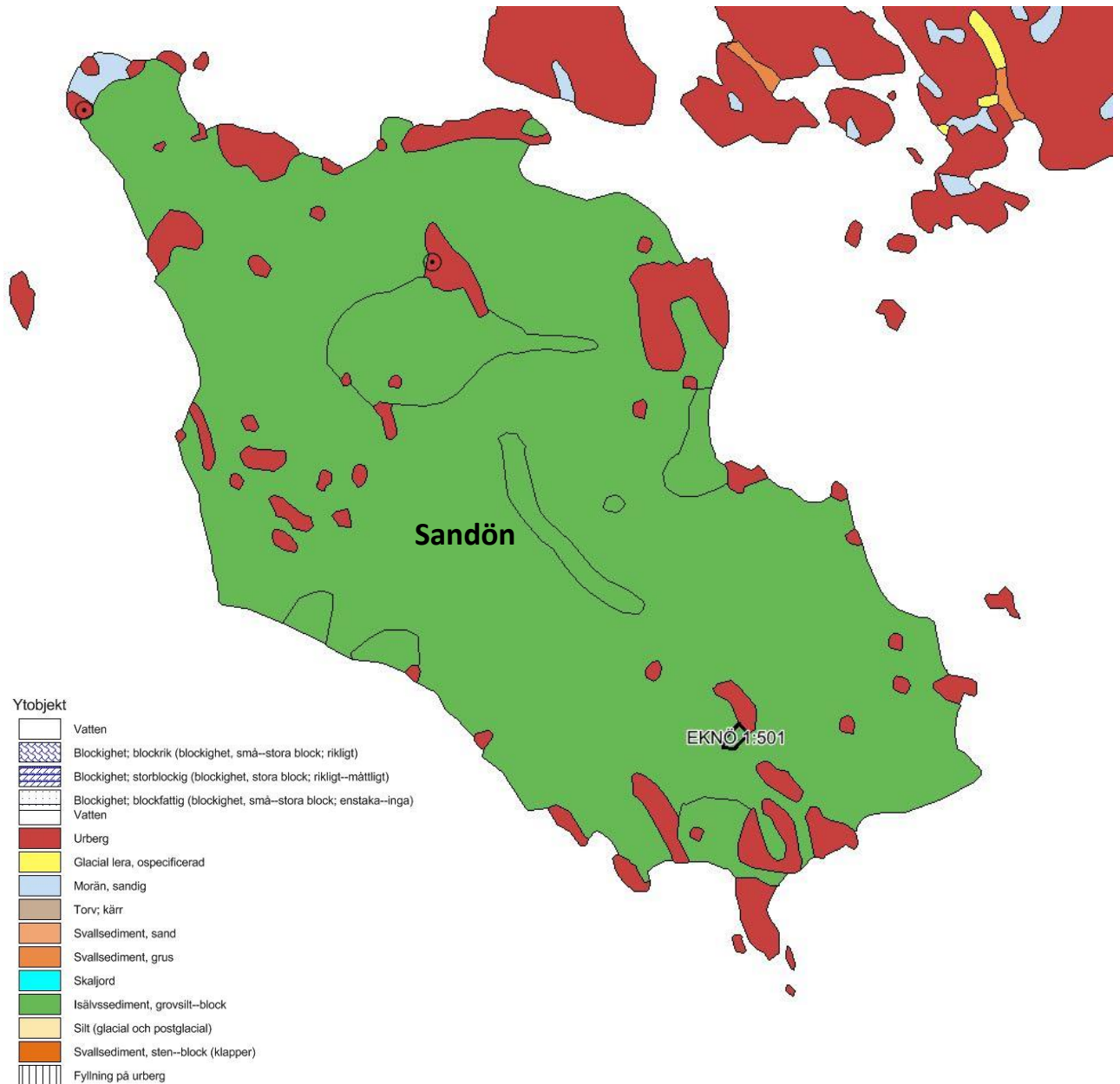


Fig. 7. Geologisk karta över Sandön.

Enligt VISS¹ finns det grundvattenförekomst i området². År 2009 har den kemiska statusen av grundvatten klassificerats som god kemisk status. Miljö kvalitetsnormen "god status" innebär

¹ VatteninformationsSystem Sverige, viss.lanstyrelsen.se

² EU_CD: SE657758-167721

att ny bebyggelse på Sandön inte får bidra till en försämring av kemisk status eller grundvattenförhållande i området.

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. Högst en bostad får uppföras. 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 som inte får inredas till bostad tillåts med en sammanlagd byggnadsarea av 30 m² och de ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Markbeläggning ska utföras i genomsläppligt material. Attefallsåtgärder är bygglovspliktiga.

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

Miljö kvalitetsnormer

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 provat bullret i hela Trovill-området. Fastigheten har nyttjats för fritidsboende i 40 år. Ny bostad ska uppföras med bullerskyddande konstruktion, se planbestämmelserna.

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 lantmåteriförrättning 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 m². Största tillåtna, sammanlagda, byggnadsarea för uthus/komplementbyggnad är både i byggnadsplanen och den nya detaljplanen 30 m². 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 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.

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