



Handläggare
Sten Hammar och Nina Akhavan

Diarienummer
13SPN/0303

Datum: 2013-10-24
Samhällsbyggnadskontoret/Planenheten
E-post nina.akhavan@varmdo.se, sten.hammar@varmdo.se

Ansökan om planbesked för ändring av gällande detaljplan för fastigheten Västerby 5:101 på Orrön utanför Nämndö

Förslag till beslut

1. Ansökan om planbesked för planläggning av Västerby 5:101 tillstyrks avseende upphävande av gällande detaljplan.
2. Ansökan om planbesked för planläggning av Västerby 5:101 avstyrks avseende upprättande av ny detaljplan.
3. Kommunen avser att påbörja upphävandet av gällande detaljplan under 2013.
4. Avgiften för planbeskedet är 8 900 kr enligt plantaxa 2013. Faktura på avgiften skickas separat.

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden.

Sammanfattning och förklaring

Ägaren till Västerby 5:101, Kenneth Olsson, har 2013-04-16 inkommit med ansökan om planbesked för ändring av gällande detaljplan/byggnadsplan. Ansökan avser ändring av detaljplanen så att nya bostäder kan medges.

Det föreslagna beslutet innebär att

1. Gällande detaljplan kan upphävas. Detta upphävande bedöms kunna vara genomfört under det första halvåret 2014.
2. Ny detaljplan behöver inte upprättas. Sökandens bygglovsansökan får efter upphävandet i stället provas utan stöd av detaljplan.

Upphävande av detaljplan är ett förfarande som behöver genomföras med plankarta, grundkarta, fastighetsförteckning, samrådsredogörelse och granskningsutlåtande.



Karta över Orrön och fastigheten Västerby

5:101

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Fastigheten ligger vid vattnet och har en areal av ca 33 000 m². Den är bebyggd med två enkla fritidshus, en mindre gäststuga, bastu och ett antal mindre uthus. För fastigheten gäller byggnadsplan fastställd den 30 september 1946. Fastigheten är planlagd som L, jordbruk och fiske. De nuvarande planbestämmelserna kan tolkas som att de inte medger ny tillkommande fritidsbebyggelse.

Ansökan

Ägaren till Västerby 5:101, Kenneth Olsson, har inkommit med ansökan om planbesked för ändring av gällande detaljplan/byggnadsplan.

Sökanden föreslår att en ny detaljplan upprättas som medger att:

- Ändamålet L för jordbruk och fiske ändras till B, bostadsändamål.
- Två nya huvudbyggnader ersätter två mindre fritidshus.
- Maximal byggnadsyta för huvudbyggnad får vara 150 m².
- Två mindre uthus ersätts av en större verkstads- och förrådsbyggnad på ca 100 m².

Utredningens innehåll och resultat

Kommunens översiktsplan

Kommunens översiktsplan 2012-2030 beskriver fem större ö-områden varav skärgården runt Nämdö är ett. Fastigheten med ansökan ligger på Orrön söder om Nämdö.

Några av målen i översiktsplanen:

- Planering och utveckling av näringsverksamhet och boende ska förenas med mål om bevarande av öarnas riksintressen (ÖP sid 151).
- Vid planering prioriteras de fastboendes möjligheter samt turism.
- Förtätning av bebyggelse medges på de öar som är fast bebodda för att underlätta fortsatt permanentboende.

- Utveckling i skärgården koncentreras främst till de fem större öarna där service finns. Bebyggelseutvecklingen bör ske i befintliga bybildningar.
- Planering och utveckling av näringsverksamhet och boende ska förenas med mål om bevarande av öarnas riksintressen.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms i huvudsak överensstämma med intentionerna i översiktsplanen.

Ekonomiska konsekvenser

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte få ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Konsekvenser för miljön

Vatten och avlopp: Borrade brunnar och mulltoa finns på fastigheten idag. För att anlägga eller ändra ett enskilt avlopp krävs tillstånd från Bygg- och miljökontoret. Nya större byggnader och ökad vattenförbrukning kan innebära ökad risk för saltvatteninträngning i grundvattnet.

Kulturmiljö. Inga kända kulturmiljövärden finns i området.

Värdefull natur. Fastigheten är större än 30.000 m². Det innebär att bara delar av fastigheten kan bedömas vara tomtplats. Övriga delar kan betraktas som strandområde och naturområde där allemansrätten gäller.

Kollektivtrafik. Orrön har brygga som trafikeras av Waxholmsbolagets båtar.

Konsekvenser för medborgarna

Ansökan innebär att befintlig bebyggelse ersätts med nya, större byggnader. Om de nya byggnaderna uppförs inom befintlig tomtplats kommer inga nya områden som kan vara värdefulla för allmänheten att tas i anspråk.

Konsekvenser för den sökande

Sökanden har informerats om att ett upphävande av gällande detaljplan kan hanteras på kortare tid än att upprätta en ny detaljplan. Ett upphävande är också mindre arbetskrävande än att upprätta en ny detaljplan. Sökanden har accepterat denna handlägningsordning och önskar en snabb hantering för att kunna påbörja byggnadsprojektet under sommaren 2014.

Bedömning

Detaljplanen från 1946 får anses vara föråldrad inom den del som omfattar Västerby 5:101. Ett positivt planbesked som innebär att gällande detaljplan upphävs inom fastigheten kan därför tillstyrkas. Efter upphävandet av gällande detaljplan kan den föreslagna bebyggelsen prövas som bygglovsärende och strandskyddsärende utan planstöd. Platsen är redan idag bebyggd. Frågor som bör bedömas i samband med kommande prövning av bygglov och strandskydd:

- Avgränsning av en lämplig byggnadsplats. Ett av de föreslagna bostadshusen föreslås av sökanden placeras närmre stranden än befintliga byggnader. Om denna placering är lämplig eller inte behöver bedömas med en tomtplatsavgränsning och en strandskyddsprövning.
- Tillgång på dricksvatten för den tillkommande bebyggelsen.

- Behov av ny avloppsanläggning.

Ärendets beredning

Ärendet hanteras som ett s.k. planbesked enligt nya plan- och bygglagen som trädde i kraft under 2011. Ärendet har utretts av Sten Hammar och Nina Akhavan i samarbete med övriga tjänstemän och enheter på samhällsbyggnadskontoret. Samråd har skett med sökanden.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Ansökan om planbesked	Bilaggs
2	Västerby 5:101 – Checklista	Bilaggs ej

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef och Planchef

Kopia till: Bygg och miljökontoret