

D 121



VÄRMDÖ KOMMUN
Planenheten

Förslag till ändring genom tillägg av detaljplaner för
Värmdövik 1:751 m.fl.
Värmdö kommun

Tillägg till:
**PLANBESKRIVNING
PLANBESTÄMMELSER
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**
(bilagor)

ANTAGANDEHANDLING

LAGAKRAFTBEVIS	Datum	2003-12-17
	Detta beslut har vunnit laga kraft den 22 november 2003	
		
VÄRMDÖ KOMMUN Kommunledningskontoret Planenheten <i>Katarina Ohlman</i>		

Upprättad	2003-05-22
Reviderad	2003-09-09
Antagen i Kommunstyrelsen	2003-10-22
Laga kraft	2003-11-22
Genomförandetid	2008-11-22

Arb. Nr:

ÄDp Värmdövik 1:1 del av mfl

Dnr:

02KS/0426-301

Kommunens arkivnr:

Ädp.....

1:478 -
1.639



Förslag till ändring genom tillägg av detaljplan för
Värmdövik 1:751 m.fl.
Värmdö kommun

**Tillägg till:
PLANBESKRIVNING**

1 Förteckning över planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

Tillägg till plankarta med bestämmelser

Tillägg till lanbeskrivning

Tillägg till planbestämmelser

Tillägg till genomförandebeskrivning

Bilagor

Samrådsredogörelse (*separat bilaga*)

2 Bakgrund och sammanfattning

Enligt byggnadsnämnden "förekommer stora avvikelser från gällande detaljplanebestämmelser vad avser byggrätten i rubr detaljplan." Byggrätten för fritidshusbyggande i det område som omfattas av bl.a. plan 169 är begränsad till högst 150 kvm totalt med uthus. Inom tomter med areal överstigande 3000 kvm får i dag större byggnader tillåtas. Byggnadsnämnden har under flera år lämnat dispens i bygglov-ärenden och medgivit större byggrätter än det som medges i gällande plan. Samtidigt har det kommunala VA-nätet utvecklats inom området och försörjer de flesta fastigheter med vatten och avloppshantering med permanentboendestandard.

Byggnadsnämnden har därför begärt att "en översyn och inventering påbörjas inom detaljplan 169 som eventuellt kan leda till planändring vad avser byggrätten."

Genom föreliggande planförslag möjliggörs åretruntboende genom ändring av bestämmelsen om

bygggrätt. Inga avstyckningar medges av de befintliga bostadsfastigheterna.

3 Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är reglera områdets utveckling genom att förnya planbilden och anpassa de till de nya förhållandena:

1- Områdets utveckling sedan området planlades i början av 60-talet från ett fritidshusområde till permanentboende (området runt Vitträsket; blandat permanent och fritidshus (B, Grisslingekusten), och fritids- och golfbanekomplexet (inkl Wiks gård)

2- Det befintliga och det planerade VA-nätet för kommunalt vatten och avlopp (med permanentboendestandard)

3- Byggnadsnämndens många dispenser till större byggnader (för permanentboende)

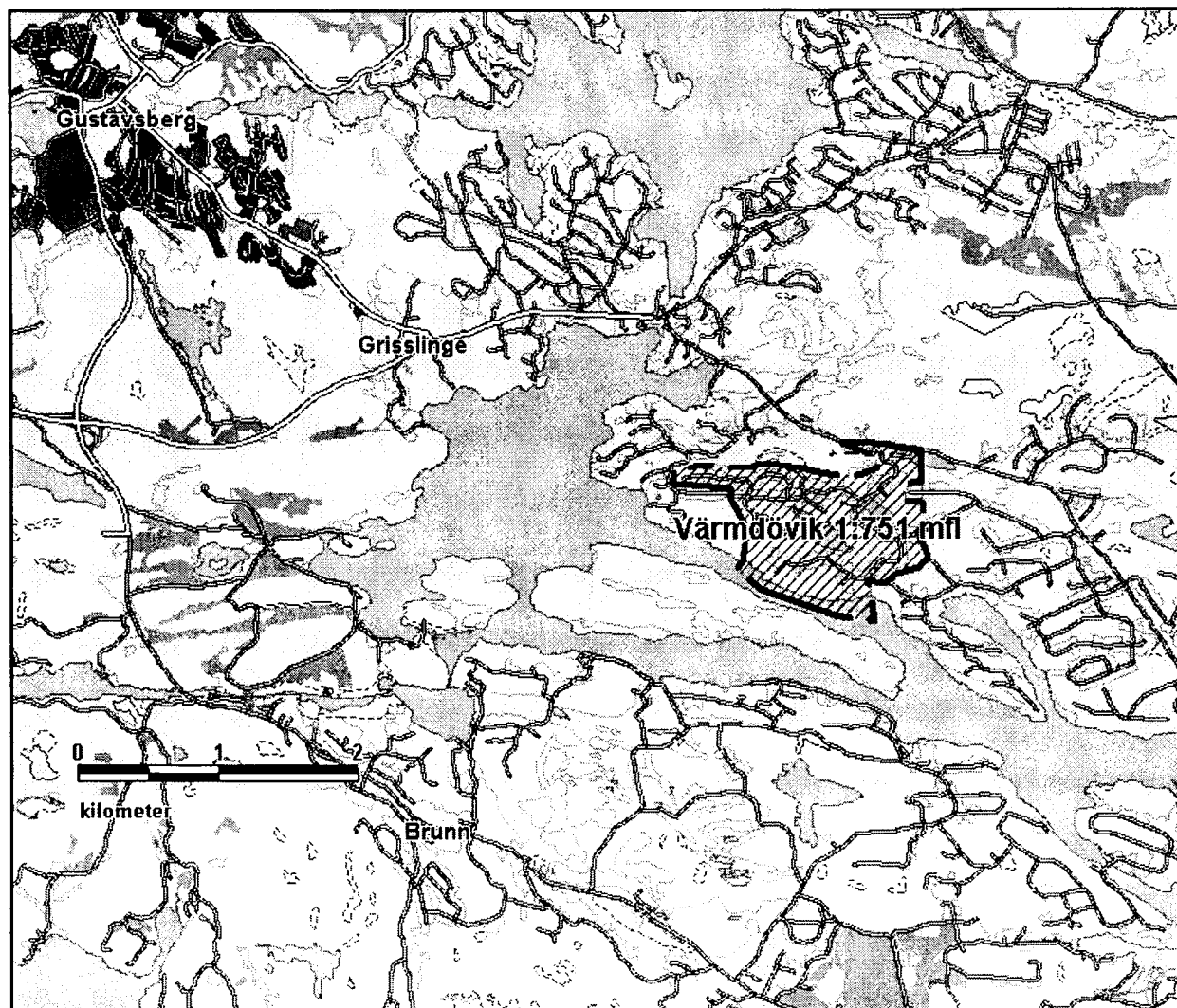
4- Den framtida befolknings- och bebyggelseutvecklingen som i dag präglas av ökad permanentning och krav på större bostadsarea

Detta ska ske genom ändring av bestämmelsen om högsta byggnadsarea eller bruttoarea (BYA/BTA).

4 Plandata

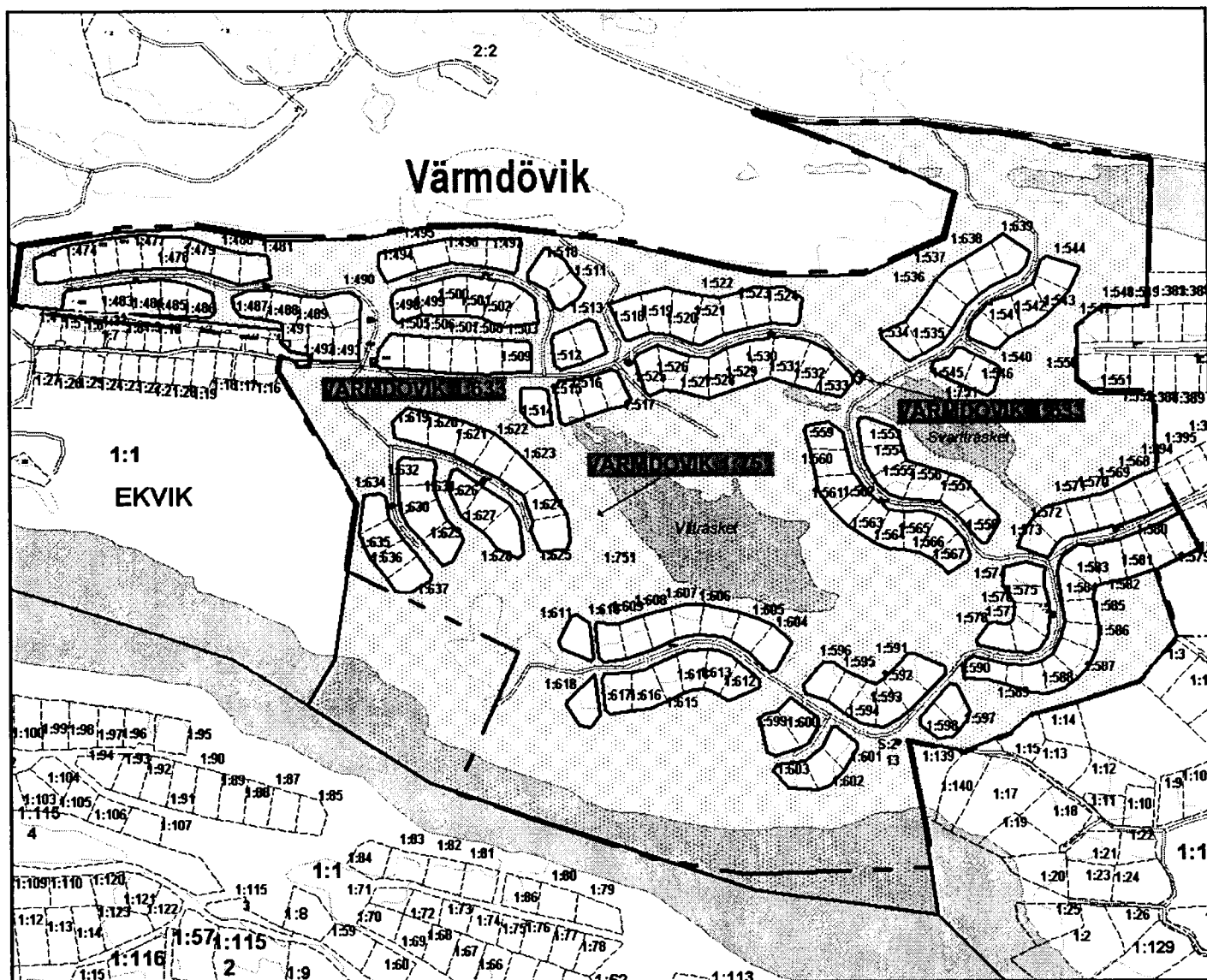
4.1 Lägesbestämning

Området är beläget ca 5 km öster om Gustavsbergs centrum, mellan Stavsnäsvägen och Skeppdalsström.



4.2 Areal

Området som berörs av denna ändring består av ca 118,8 hektar varav ca 4,8 hektar vattenområde. Allmäningen Värmdövik 1:751 utgör 87,7 hektar eller ca 73% av planområdet.



4.3 Markägoförhållanden, samfällighet

Samtliga fastigheter inom pmrådet är i privat ägo. fastigheten Värmdövik 1:751 ägs av samfällighetsföreningen.

4.4 Gällande planhandlingar

För det aktuella planområdet gäller byggnadsplaner fastställda 1965-11-10 samt 1967-01-05 (kommunens planarkiv nr 169, 174). Områdets allmänna platser, park, allmänna vägar, samt gemensamma anläggningar består av fastigheten Värmdövik 1:751. För samtliga andra fastigheter gäller bostadsändamål. Byggrätten för de sistnämnda fastigheter är för närvarande begränsad till totalt 150 kvm för huvudbyggnad varav högst 30 kvm för komplementbyggnad.

5 Tidigare ställningstaganden, utgångspunkter

5.1 Kommunens intentioner, översiktsplan

Området prioriteras som "förändringsområde för permanentboende" i det utställda förslag till översiktsplan för Värmdö. Däremot har samtliga fastigheter anslutits till det kommunala VA-nätet och flera är

bebyggda med större byggnader för åren runtboende.

5.2 Befolkningsprognoser och kommunens bostadsförsörjningsprogram

"Värmdö kommun har haft landets snabbaste befolkningsökning, under 1990- talet, procentuellt sett. 91 bodde det 21 000 personer i kommunen, 2002 hade siffran stigit till 32 500, en ökning med 55%. Ökningen beror till största delen på inflyttning men till viss del också på högt födelse-tal. Kommunen är nu en av landets barntätaste, då en fjärdedel av befolkningen är under 15 år. En stor del av de nyinflyttade är unga familjer som bosätter sig permanent i befintliga fritidshus. Det är glädjande att så många väljer att bo i kommunen, men det ställer också kommunen inför stora utmaningar. Inflyttningen till kommunen bör dämpas, så att den från år 2005 inte överstiger 2% per år. Det kan ske Befolkningsstrukturen i Värmdö Vid halvårsskiftet 2002 var kommunens folkmängd 32 422 personer. Av dessa var 15991 kvinnor och 16431 män. Könsfördelningen är alltså relativt jämn. Medelåldern för kvinnor var 36,6 år och för män 36,4 år. Medelåldern är högst i skärgården, där den är 45,2 år. Lägst är medelåldern på Ingarö, där den är 34,6 år. Sedan 1990 har en markant förändring skett i åldersstrukturen. Från att ha haft en relativt jämn åldersfördelning har två markanta toppar bildats. Det är åldersgrupperna 7-15 år och 30-45 år med en svacka i åldersgruppen runt 25 år. Det beror troligtvis på att barnfamiljer flyttar till kommunen och att 20-25 åringar flyttar från kommunen. Enligt befolkningsprognosen Befolkningsutveckling i Värmdö. Under den senaste 10-års perioden har Värmdös folkmängd ökat med cirka 1 000 personer per år vilket är en relativ befolkningsökning på ungefär 3,5 procent. Den största ökningen skedde under 1992 då den översteg 1 300 personer. Ökningen beror till 70% på en stor inflyttning och till resterande del på ett högt födelse-tal. Befolkningen beräknas stiga till 43 277 personer år 2010. Den största ökningen kommer att ske i Gustavsberg, då de största bostadsprojekten planeras här. Även kommundelarna Värmdö och Ingarö beräknas få en kraftig befolkningsökning. Procentuellt förväntas Ingarö att öka mest med hela 54%."

"Bebyggelseutvecklingen bör vara 300 bostäder per år i nyexploatering. Dessutom kan 200 nya bostäder per år tillkomma i prioriterade förändringsområden efter detaljplanerevidering genom styckning." (Förslag till översiktsplan för Värmdö, 2003).

Ett antal förändringsområden har prioriterats för omvandling av fritidshus till permanentus. Ingarö-strands villaområde ingår ej i denna grupp men enligt beslut i kommunstyrelsens planutskott får området anslutas till det kommunala Fågelbroledningen för framtida anslutning till det kommunala VA-nätet.

6 Befintliga förhållanden, förväntade förändringar, skyddsåtgärder

6.1 Topografi och vegetation, geologi, markradon, saltvatten-inträngning

Planområdet består av olika delar med varierande topografi och växtlighet. Stora delar av området består av starkt kuperad terräng med barr- och blandskog. Norr om Ekvik sträcker sig en avlång och sammanhängande ängs- och åkermark (numera golfbanan). Kustlinjen består mestadels av relativt branta stränder (på södra sidan) samt lågpartier med båt- och badplatser.

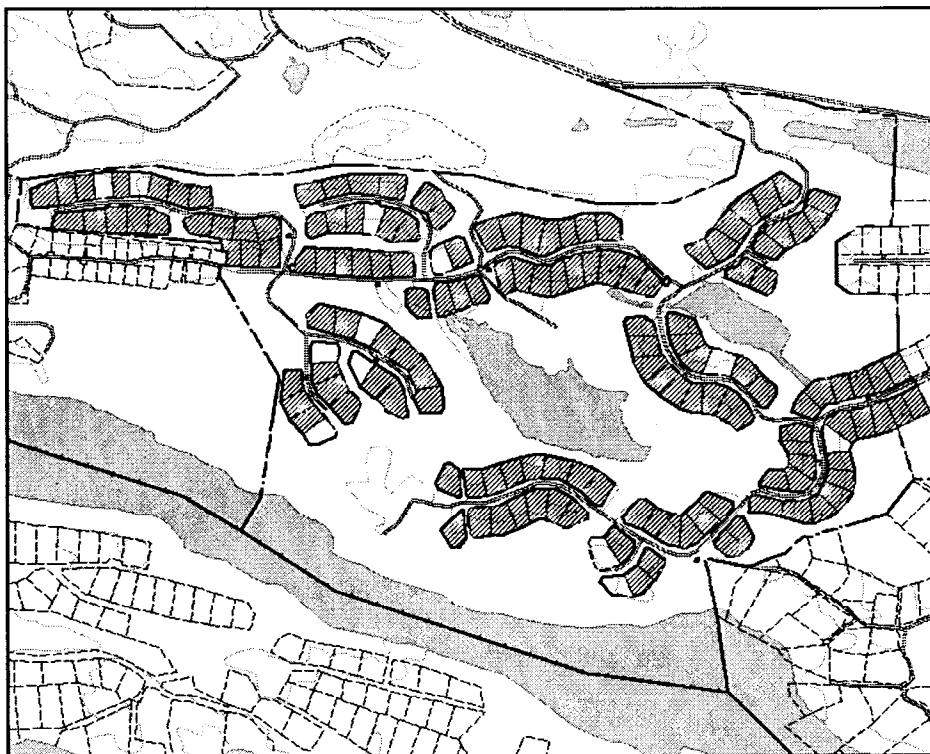
Markens ytskikt består av berg i dagen med begränsade partier med tunt jordlager (golfbanan).

Markradon förekommer enligt en stickprovsundersökning utanför (norr om) området. Inom området saknas uppgifter om förekomsten av radon.

Enligt miljö- och hälsoskyddskontorets undersökningar varierar risken för saltvatteninträngning mellan olika delar av området, varför bestämmelser som reglerar bormning av egna brunnar bör införas planen.

6.2 Pågående markanvändning, åretruntboende

Områdets samtliga fastigheter används för bostadsändamål varav de flesta (ca 84 %) som åretruntbostad. Dessa fastigheter är redovisade med skarffering på kartan nedan. Områdets stamfastighets



Värmdövik 1:751 används som allmän plats (grönområde och vägar).

6.3 Natur- och kulturmiljö, riksintressen, strandskydd

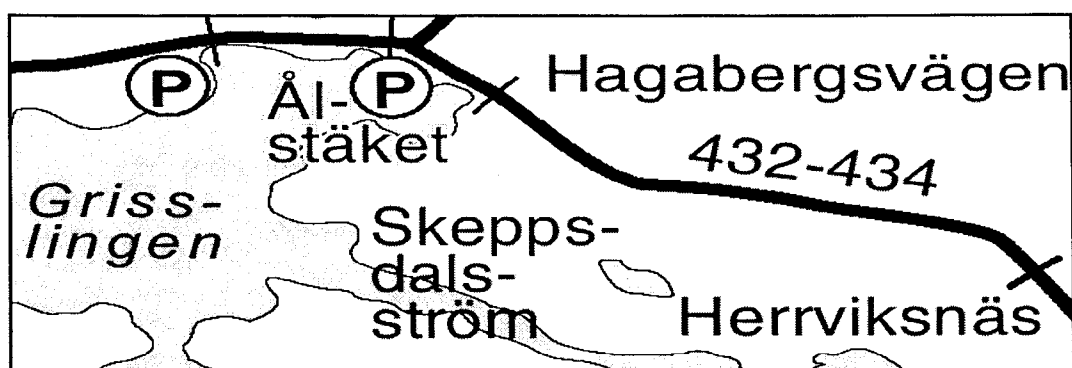
Området berörs ej av riksintresse avseende natur- eller kulturintmiljöer. Strandskyddet gäller inom planområdet enligt länsstyrelsen som meddelar att byggnadsåtgärder (i samband med parkanläggningar sjöbod mm) bör prövas genom ansökan om strandskyddsdispens.

6.4 Infrastruktur, vatten och avlopp, avfallshantering

Vatten och avlopp Samtliga fastigheter är anslutna till det kommunal VA-nät.

Trafik och transporter Vagnätet inom området är fullt utbyggt med asfalterade lokalgator. Wb-området vid Skeppdalsström bör förses med körbar väg och tillhörande parkering (uppslagsyta för bilar) genom förslagsvis vägservitut. Enligt PM från inventering gjord av kommunekologen och kommunens gatu- och parkansvarig kan detta genomföras utan betydande ingrepp i naturen.

Trafiken till och från området består huvudsakligen av personbilstrafik. Kollektivtrafiken består av SL's reguljära stommät (linjerna 432-434) med hållplatserna Hagabergsvägen och Herrviksnäs. Infartsparkering (P) finns vid Ålstäket samt Grisslinge.



Stavsnäsvägen (allmän väg 222) är klassad som sekundär transportled för farligt gods.

Samhällsservice, skolor mm Närmaste skolorna ligger i Vik, Grantomta, och Hemmesta. En ny skola planeras öster om Hagaberg, norr om golfbanan vid korsningen Stavsnäsvägen/Svarträsksvägen. Skolan kommer då att ligga inom gångavstånd från området.

Energiförsörjning Luftledningar för hög och lågspänningsström (70 resp. 20 kv) täcker hela området och försörjer samtliga fastigheter. Mark/rättighet (E-område, L-område, u-område) bör reserveras för befintliga och framtida el-anläggningar, luftledningar och underjordiska ledningar. Enligt företrädaren till el-anläggningen, Vattenfall Sveanät AB, måste ledningar av B klass inom området byggas om till klass A ledningar. Avtal som reglerar finansiering av dessa ombyggnader skall finnas i samband med antagandet av planen.

Brandvattenförsörjning Områdets brandvattenförsörjning är anordnad genom det kommunala vattenförsörjningsnätet.

6.5 Förväntade förändringar, skyddsåtgärder

Planändringens konsekvenser antas vara av begränsad omfattning då de flesta fastigheterna är i dag bebyggda och ianspråktaga för åretruntboende med kommunalt VA-nät som täcker hela området. Några nya avstyckningar/förtäckning medges ej. De förbättringar i gång- och cykelvägar som vägverket har yrkat på skall genomföras med samfällighetsföreningen som huvudman för allmänna platser.

7 Samrådsredogörelse

(Separat bilaga)

8 Sändlista inkl. fastighetsägare, servitut och gemensamhetsanläggningar

(Separat bilaga)