

Brunn, Lövhamra, Näsudden**Översiktsplan för Värmdö kommun 1992:**

Brunn-Lövhamra-Näsudden utpekad som prioriterat förtätnings- och omvandlingsområde.

Antal beviljade bygglov 1996-01-01 till 1999-11-30: 24 st.

Avstånd

Till Brunn cirka 1 km, till Gustavsberg cirka 8 km.

Vatten och avlopp

Enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Inom delar av området föreligger risk för saltvatteninträngning. Näsuddsvägen och Vattmossvägen ligger inom skyddsområdet för den kommunala vattentäkten.

Området ligger i anslutning till kommunalt va-verksamhetsområde. För Näsuddsvägen finns beslut om anslutning till kommunalt va. Det kommer troligen att genomföras under år 2000. Interesse för anslutning finns bland fastighetsägarna även på resten av området. Enligt kommunens miljökontor bör området anslutas till kommunalt va.

Avfallsfrågor

Närmaste återvinningsstation, återvinningscentral och miljöstation finns i Brunnens centrum.

Miljö- och riskfaktorer

De delar av bebyggelsen som ligger nära väg 646 utsätts för bullernivåer på mellan 40 och 55 dB, allra närmast vägen något högre. (Vid nybyggnad gäller att bullernivån utomhus vid fasad inte får överstiga 55 dB.)

Höga halter av markradon finns i områdets södra delar. I delar av området bedöms risken för saltvatteninträngning vara viss/stor.

Kommersiell service

Området ligger strax norr om Ingarös kommersiella centrum i Brunn. Här finns bland annat dagligvaruhandel med integrerat postkontor, bensinstation, byggvaruhandel och ett gatukök.

Offentlig service

Närmaste kommunala förskolor finns i Brunn. Brunn, Lövhamra och Näsudden hör till Brunnens skolas upptagningsområde. Brunnens skola är en F-9 skola med integrerat filialbibliotek. I Brunn ligger också en kommunal fritidsgård.

På Ingarö finns inget kommunalt äldreboende. Närmaste vårdboende och servicelägenheter finns i Gustavsberg eller Hemmestahöjden.

Kollektivtrafik

Brunns centrum trafikeras av fyra olika busslinjer till Slussen med sammanlagt ungefär 20 turer vardagar. I Brunn finns en infartsparkering.



Ur rapport "Förändringsområden Värmdö Kommun 1999"

Tillägg till Byggnadsplan

för del av fastigheten Brunn 1:1
Ingarö Socken – Stockholms Län
upprättad i nov 1945 , fastställd 1946-06-11

avseende **Brunn 1:321**

Antagen 2002 - 04 - 25
Laga kraft 2002 - 06 - 08

KJELL JONSON
ARKITEKTKONTOR

JOHAN SKYTTE VÄG 200 125 34 ÄLVSJÖ
TEL: 08-99 98 00 FAX: 08-647 31 22

Tillägg till DETALJPLAN FÖR BRUNN 1:321

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Till planen hör förutom denna planbeskrivning

- planbestämmelser med plankarta
- gällande detaljplan med länsstyrelsens fastställelsebeslut, planbeskrivning planbestämmelser och plankarta (kommunens arkivakt nr 11)
- genomförandebeskrivning
- miljökonsekvensbeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse med bilagor (godkännanden och yttranden, utlåtande mm)

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Inom aktuellt planområde finns fastigheten BRUNN 1:321. Fastighetsägaren till denna fastighet har som målsättning att genom ett tillägg till och ändring av gällande planbestämmelser möjliggöra dels

- en delning av fastigheten och avstycka en tomt för bostadsändamål
- ett bättre och tidsenligare markutnyttjande av ett för kommunen centralt läge erhålls genom att medge möjlighet att inreda två bostadslägenheter per fastighet
 - t.ex. som generationsboende eller uthyrningsdel - men i övrigt huvudsakligen i enlighet med nu gällande planbestämmelser.

Om kommunens planutskott fattar beslut under år 2001 om att medge en sådan planändring, så är inriktningen att det upprättade detaljplansförslaget kan vinna laga kraft under 2002.

PLANDATA

Läge

Planområdet (fastigheten BRUNN 1:321) är beläget omedelbart söder om Brunns centrum på Ingarö. Planområdet utgörs av en (1) tomt inom bostadskvarter som ingår i ett större detaljplanelagt område (detaljplan nr 11). Området i sin helhet ingår i ett sammanhängande bebyggelseområde vid Ringvägen i Brunn.

Areal

Planområdets totala areal är ca 3800kvm.

Markägförhållanden

Inom planområdet finns en (1) fastighet/tomt med byggrätt avstyckad och detta innebär att den tomt som gällande planbestämmelser medger är bildad.

Beträffande till planområdet angränsande områden och fastigheter hänvisas till dels den gällande detaljplanen (plan nr 11) samt dels till fastighetsförteckningen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala ställningstaganden

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1992-04-29, har planområdet prioriterats för omvandling och förtätning för ny permanent bostadsbebyggelse.

Kommunstyrelsens planutskott har i beslut 010924 § 34 beslutat medge att planen ändras så att fastigheterna kan delas och en (1) tomt för bostadsbebyggelse kan avstyckas. Förutsättning är att samtliga av planarbetet och planändringen föranledda kostnader betalas av berörd fastighetsägare.

Gällande detaljplan, fastställd 1946-06-11, anger att "tomt må icke bildas med mindre areal än 3500 kvadratmeter". För detaljplanen har även planbestämmelse enligt 5 kap. 8 §, Plan- och Bygglagen av Länsstyrelsen fastställts 1987-06-30.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Terrängförhållanden, vegetation

Planområdet utgörs som nämnts av en avstyckad och bebyggd tomt, med i huvudsak karaktär av kultiverad naturmark med gräsytor och blandskog. I övrigt består omgivningen av dels ett glest bebyggt karaktäristisk skärgårdslandskap med småskaliga bergsformationer och blandskog, dels miljö karaktäristisk för den på 80-talet tillkomna tätare radhus- och villabebyggelsen. Området är typiskt för den omvandling som ägt rum i Stor-Stockholmsområdet från ett ursprungligen perifert beläget fritids- och permanentområde till ett numera relativt centralt sådant med betydligt högre exploaterings- och permanentningsgrad. Denna utveckling har framför allt präglat perioden från 1985 och fram till idag.

Tillfartsväg, trafik

Tillfarten till planområdet sker från allmän väg, Mörtviksvägen (landsväg 651), strax söder om Brunns centrum, in på Ringvägen och vidare fram till planområdet.

Huvudman för den enskilda vägen (Ringvägen) är Brunns vägförening.

Trafikrörelse längs den enskilda vägen har låg frekvens och nyttjas inte heller för t.ex. skoltransporter med buss. Busshållplats finns vid Mörtviksvägen och vid Brunns centrum och avståndet till dessa är ca 300 m.

Direktbuss till Stockholm avgår med täta intervall dagtid från Brunns centrum.

Motorväg och anslutande allmän väg med god kapacitet finns till Brunn.

Bebyggelse

Planområdets fastighet är bebyggd med ett hus som använts för fritidsändamål, men sedan 1999-09-01 nyttjas för permanentboende.

Utöver huvudbyggnad på fastigheten så finns även uthus- och komplementbyggnader.

Inom det gamla planområdet längs Ringvägen är nästan alla fastigheter idag permanentbebodda.

Ringvägen berörs även av fem (5) nyare detaljplaneområden för bostadsbebyggelse som tillkommit i stort sett under det senaste decenniet.

Området är av kommunen utsett som ett prioriterat förtättnings- och omvandlingsområde.

Vatten och avlopp

Planområdets fastighet är ansluten till ,och ingår f.o.m. hösten 1999 i kommunens verksamhetsområde för, vatten och avlopp vilket innebär att gällande planbestämmelser enligt PBL 5:8 inte är tillämpliga i detta sammanhang. Flera av till planområdet angränsande fastigheter ingår redan idag i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Omhändertagandet av dagvatten sker genom naturlig infiltration på berörda fastigheter, genom att nästan inga hårdgjorda ytor förekommer.

Ringvägen avvattnas med traditionella vägdiken.

Inom planområdet finns en grävd brunn med god tillgång på drickbart vatten.

El – försörjning

Elförsörjning i området ombesörjs av Vattenfall Sveanät AB.

Riksintressen, strandskydd

Planområdet berörs ej av något riksintresse och utgör ej heller för övrigt något område utpekad som värdefullt ur natur- och/eller kulturmiljösynpunkter eller känsligt med tanke på turism eller rörligt friluftsliv.

Aktuellt planområde berörs ej av miljöbalkens strandskyddsbestämmelser.

Geoteknik

Planområdet uppvisar små nivåskillnader och utgörs mestadels av moränmark med inslag av låga bergryggar. Några svårigheter ur grundläggningssynpunkt eller att inplacera bebyggelse föreligger ej.

PLANFÖRSLAG

Användning av mark och vatten

Det nya planförslaget innebär inga nya fysiska förändringar vad avser nyttjandet av mark och vatten jämfört med nu gällande detaljplan, fränsett en delning av de berörda fastigheterna i två delar, upphävande av planbestämmelse enligt PBL 5:8 , ändringar av bestämmelser om byggnaders utformning och placering, taklutning och byggande på prickmark så att ett bättre nyttjande av marken erhålls.

Allmänt

Bostadshuset avses få en gestaltning och utformning enligt gällande planbestämmelser och i övrigt huvudsakligen överensstämmande med den bebyggelsekaraktär som redan kännetecknar angränsande område/fastigheter samt i tidigare omnämnda nyare detaljplaneområden för bostadsbebyggelse.

Därför föreslås att gällande planbestämmelser ändras så att bestämmelser om byggnaders utformning och taklutning, antal kök, byggande på prickmark samt avstånd mellan byggnader och till tomtgräns ändras. Enligt tidigare omnämnda beslut beträffande utvidgningen av kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp så kan även planbestämmelse enligt PBL 5:8 upphävas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten inom planområdet är, som tidigare sagts, ansluten till kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Den nytillkommande avstyckningslotten skall inkluderas i detta i enlighet med gatu- och räddningsnämndens beslut 2000-06-20, §§167 och 172.

En anslutning till kommunens VA-ledningsnät är en förutsättning för avstyckning för bygglov.

Geoteknik

För planområdet gäller att traditionell grundläggning och konstruktion av byggnader kan utföras. Detta innebär att t.ex. platta på mark eller grundläggning med s.k. torpargrund kan tillämpas.

En mer detaljerad utredning om grundläggning mm skall upprättas i samband med projektering för bygglov.

Radon

Före bygglov och vid uppförande av ny permanentbostad skall prov tagas för klarläggande av risken för radonavgång.

Energiförsörjning, sopor

Beträffande sopor, avfall mm så gäller kommunens renhållningsstadga.

Områdets elförsörjning i stort påverkas ej av planförslaget. Kapacitet i ledningsnätet föreligger för den utökning som planförslaget innebär.

Ur räddningstjänstens synpunkt innebär planförslaget endast ett marginellt tillskott i ett redan etablerat område.

Bostäder kan uppvärmas med enskild anläggning, med allt från direktverkande el, olja, fasta bränslen, värmepump till en kombination av dessa.

Planförslaget påverkar ej befintliga eller tillkommande lösningar.

Offentlig service mm

Grundskola finns i Brunn . Här finns även förskolor, fritidsgård, bollplan mm. Övrig samhällsservice finns närmast i kommunens centralort Gustavsberg, ca 8 km från planområdet.

Kommersiell service

Dagligvarubutik med postombud, bensinstation ,byggvaruhus mm finns närmast vid Brunns centrum. T.ex. banker, vårdcentral, systembolag, och annan kommersiell service finns i Gustavsberg.

Kollektivtrafik

Från Brunns centrum finns goda bussförbindelser till Gustavsberg. Direktlinjer till Slussen går både från Brunns centrum och Gustavsberg.

GENOMFÖRANDETID

Som en administrativ planbestämmelse gäller att genomförandetiden för detaljplanen är 15 år från den dag beslutet att anta planförslaget vunnit laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen skall inte vara huvudman för några områden inom planen.
I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

HANDLÄGGNING

Planförslaget handlägges enligt "Enkelt planförfarande" jämlikt bestämmelserna i Plan- och Bygglagen 5 kap. 28 §.

Samrådsförfarandet, planförslagets godkännande mm framgår av samrådsredogörelsen. Hänvisning till samrådsredogörelsen.