



Tillägg till detaljplan för
del av fastigheterna Ängsvik 1:1
och Prästgården 1:1 i
Värmdö kommun, Stockholms län

Tillägg till

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

- tillägg till planbeskrivning
- tillägg till genomförandebeskrivning
- tillägg till planbestämmelser

Tilläggen ska läsas ihop med gällande detaljplan för del av Ängsvik 1:1 och Prästgården 1:1, fastställd 1957-05-13. Planbestämmelserna för hela planområdet ändrades 1988-06-02 så att byggrätten för huvudbyggnad begränsades till 60 m² och för komplementbyggnad 40 m².

Planens syfte och huvuddrag

Tillägget syftar enbart till att ändra planbestämmelserna för samtliga fastigheter inom planområdet beträffande högsta tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnader. Övriga planbestämmelser föreslås vara oförändrade.

Planändringen motiveras av att kommunen har byggt ut kommunalt avlopp till det aktuella området, som gränsar till verksamhetsområdet för va inom Ängsvik. Vattenförsörjning från kommunens nät är förberett och anslutning sker så snart kapacitet finns.

Plandata

Den aktuella planändringen omfattar endast 31 fastigheter, i den södra delen av Ängsvik som exploaterades för fritidsboende i slutet av 50-talet. Det gällande planområdet omfattar ca 25 ha och samtliga ingående fastigheter är belägna kring norra delen av den så kallade Oxön.

Tidigare ställningstaganden

Planändringen är av begränsad betydelse, strider ej mot kommunens översiktsplan och berör ej allmänna intressen. Fastighetsägarna har inkommit med en skrivelse med begäran att fastigheterna i områdets norra del, som ingår i gällande detaljplan förses med kommunalt vatten och avlopp. Kommunstyrelsens tekniska utskott beslöt i mars 2005 att uppdra till planavdelningen att med enkelt planförfarande ändra planbestämmelserna för den aktuella delen av Oxön.

Miljöförvaltningen har inventerat befintliga anläggningar för enskilda avlopp och konstaterat stora brister. Tekniska förvaltningen har konstaterat att det är möjligt att ansluta fastigheterna inom gällande detaljplan till det kommunala va-nätet i Ängsvik. För den södra delen av Oxön saknas detaljplan och flera fastigheter ligger inom strandskydd. Här krävs en mer omfattande planutredning och att ny detaljplan upprättas om även detta område ska anslutas till kommunalt va.

Den ursprungliga byggnadsplanen från 1957 angav en byggrätt på totalt 150 m² byggnadsarea för huvudbyggnad och 40 m² för komplementbyggnader. 1988 ändrades planbestämmelserna till 60 m² byggnadsarea för huvudbyggnad och 40 för komplementbyggnader. Byggnader får uppföras i en våning, källare får ej anordnas och vind får ej inredas. Övergångsbestämmelserna medgav en byggrätt på 150 m² för de fåtal fastighetsägare som var permanentboende 1987.

Ändringarna av planbestämmelserna 1988 innebar inga ändringar av plankartan, syftet med planändringen var att bevara karaktären av fritidshusområde och motverka en utveckling mot permanentbebyggelse.

Planförslag

Alla fastigheter är i enskild ägo och den gemensamma marken sköts av en tomtägareförening som också sköter vägarna. Allmän platsmarken ägs av Stockholms stift och denna förslås ej ingå den nu aktuella planändringen.

Föreningen svarar även för gemensamt sommarvatten. De permanentboende har som regel idag egna borrhälsbrunnar och WC-avlopp till slutna tankar.

Genom att kommunen beslutat att bygga ut kommunalt va kan byggrätten ändras till att möjliggöra permanentbebyggelse. Befintliga fastigheter är bebyggda med fritidshus av varierande storlek och standard. Avsikten med planändringen är endast att nuvarande fastigheter ska kunna bebyggas med normala permanentbostäder. Ingen ändring av antal tomter eller någon form av annan förtätning av bebyggelsen ska ske.

Med hänvisning till ovanstående föreslås att byggrätten, byggnadsarean för huvudbyggnad på dessa fastigheter ska kunna ändras till 200 m². För komplementbyggnader föreslås en högsta byggnadsarea om 60 m². Planbestämmelserna från 1988 föreslås ändras även vad avser våningsantal så att huvudbyggnad får uppföras i en våning och inredd vind. Övriga planbestämmelser fortsätter gälla. Enligt gällande bestämmelser får tomt ej ges mindre areal än 2.500 m² och i varje huvudbyggnad får enbart en bostadslägenhet inrymmas.

De aktuella fastigheterna kommer således att ingå i kommunens verksamhetsområde för va när området ansluts.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid föreslås till femton år och genomförandetiden ska börja gälla när planändringen vunnit laga kraft.

Planändringen upprättas av planenheten Värmdö kommun.

Planändringen strider ej mot några riksintressen och någon särskild miljöbedömning utöver kraven på kommunal va-anslutning krävs ej.

Värmdö i mars 2008

Lena Hall
planchef



Tillägg till detaljplan för
del av fastigheterna Ängsvik 1:1
och Prästgården 1:1 i
Värmdö kommun, Stockholms län

Tillägg till

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Kommunledningskontorets planenhet har fått ett uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av planbestämmelserna för gällande detaljplan för del av Ängsvik 1:1 och Prästgården 1:1, fastställd 1957-05-13. Planbestämmelserna för hela planområdet ändrades 1988-06-02 så att byggrätten för huvudbyggnad begränsades till 60 m² och för komplementbyggnad 40 m².

Ett förslag till planändring kan skickas ut för samråd under sommaren 2007. Berörda sakägare, tomtägarförening och myndigheter ska kunna lämna synpunkter innan förslaget antas. Planändringen genomförs enligt reglerna för enkelt planförfarande. Efter samrådet kan förslaget till planändring tas upp till antagande i kommunstyrelsen.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är femton år. Genomförandetiden börjar gälla först när planändringen vunnit laga kraft. Planändringen förutsätter att de gemensamma avloppsanläggningarna vid denna tidpunkt är godkända och färdigställda.

Huvudmannaskap

Kommunen är ej huvudman för vägar och allmän plats inom planområdet. Tomtägarföreningen ansvarar för såväl vägar, allmän plats som gemensamma grönområden. Stamfastigheten Prästgården 1:1 ägs dock av Prästlönetillgångar i Stockholms stift. Allmän platsmarken föreslås ej ingå i denna planändring utan kan ingå i en kommande detaljplan för resterande delar av Oxön.

Utbyggnaden av nya ledningar för kommunalt vatten och avlopp förutsätter att va-nätet har kommunalt huvudmannaskap med ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheterna är redan bildade och den föreslagna planändringen har ingen direkt påverkan på fastighetsbildning eller andra fastighetsrättsliga åtgärder.

Ekonomiska frågor

Anläggningsavgift enligt gällande taxa, för vatten och avlopps-anläggningarna ska erläggas till kommunen av fastighetsägarna, när anslutning sker.

Värmdö kommun bekostar planarbetet och planavgift kommer att debiteras i samband med kommande bygglovprövning.

Värmdö i mars 2008

Lena Hall
planchef



Tillägg till detaljplan för
del av fastigheterna Ängsvik 1:1
och Prästgården 1:1 i
Värmdö kommun, Stockholms län

Tillägg till

PLANBESTÄMMELSER

Ändrad paragraf, tidigare lydelse utgår:

1§ INLEDANDE BESTÄMMELSE

Utgår

5§ VÅNINGSANTAL

På med Iv betecknat område får byggnad uppföras med en våning och inredd vind, komplementbyggnad får ej uppföras med inredd vind.

6§ BYGGNADS HÖJD

2 mom Utgår

8§ EXPLOATERING AV TOMT

På tomt som omfattar med B betecknat område får huvudbyggnad ej uppta större byggnadsarea än 200 m². Härutöver får högst två komplementbyggnader uppföras, med en sammanlagd byggnadsarea om högst 60 m².

9§ TAKLUTNING

Utgår

10§ ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

Utgår

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är femton år. Genomförandetiden börjar gälla när planändringen vunnit laga kraft.

Förslaget till planändring genom tillägg ska läsas tillsammans med gällande detaljplan för del av Ängsvik 1:1 och Prästgården 1:1.

Värmdö i mars 2008

Lena Hall
planchef