



VÄRMDÖ KOMMUN

Stockholms län



Antagandehandling

Förslag till detaljplan för
Brunn 1:334

Samhällsbyggnadskontoret

augusti 2010

Förslag till detaljplan för

Brunn 1:334

Värmdö kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- ☐ Planbeskrivning
- ☐ Genomförandebeskrivning
- ☐ Detaljplanekarta med planbestämmelser

Bilagor:

- ☐ Fastighetsägareförteckning

1. INLEDNING

1.1 Bakgrund

Ägarna av Brunn 1:334 önskar dela fastigheten i två delar. En delning av fastigheten strider emellertid mot arealbestämmelsen i gällande detaljplan, varför fastighetsägarna har ansökt om planändring avseende minsta tomtstorlek för att möjliggöra den önskade avstyckningen.

1.2 Planens syfte och huvuddrag

Avsikten med detaljplanen är, att klarlägga förutsättningarna för en ändring av gällande detaljplan, främst beträffande bestämmelsen om minsta tomtstorlek. Övriga planbestämmelser, såsom bestämmelser rörande byggrätt mm, avses i huvudsak vara oförändrade i förhållande till gällande plan.

2. PLANDATA

2.1 Planområdets läge och avgränsning

Planområdet omfattar fastigheten Brunn 1:334, som är belägen vid korsningen Ringvägen – Mörtviksvägen. Fastigheten ligger cirka 300 meter söder om Brunn centrum.

Planområdets areal är 3 670 m².

2.2 Markägoförhållanden

Fastigheten är i privat ägo.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1 Översiktliga planer

Området är inte särskilt utpekad i gällande översiktsplan från 2003.

3.2 Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Värmdös kust- och skärgårdsområde är av riksintresse för sina samlade natur- och kulturvärden. Genomförandet av planen bedöms dock inte medföra att dessa värden riskerar att påverkas. Vidare är marken inom planområdet redan ianspråktagen och några miljökvalitetsnormer eller riktvärden bedöms inte överskridas vid genomförandet av planen. Sammanfattningsvis anses därmed planförslaget vara förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

3.3 Miljöbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning av miljöbedömning. Genomförandet av planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte. Ny bebyggelse och andra åtgärder skall dock utformas med hänsyn till Ingarö vattentäkt och vägtrafikbuller.

3.4 Detaljplaner

För området gäller byggnadsplan för Brunn 1:90 och 1:93 samt del av Brunn 1:11, fastställd 1946-06-11. Enligt denna detaljplan får inte tomt bildas med mindre areal än 3500 m² och högst 250 m² av tomtytan får bebyggas. Av byggarean får högst 40 m² utgöra uthus.

För angränsande fastigheter norr om planområdet gäller detaljplan för Brunn 1:333, antagen 1999-03-31.

Flertalet fastigheter kring Ringvägen har tidigare fått möjlighet att, genom så kallade frimärksplaner, ändra gällande plans bestämmelser. Ändringarna har i huvudsak avsett minsta tomtstorlek i syfte att stycka de enskilda fastigheterna.

Andra fastighetsägare har fått möjlighet att stycka sina fastigheter genom beslut om att medge mindre avvikelse från byggnadsplanen. Planändringarna och avstyckningarna gjordes innan arbetet med revideringen av skyddszonen för Ingarö grundvattentäkt påbörjades.

I dag kvarstår fem fastigheter, vilka fortfarande överensstämmer med och omfattas av byggnadsplanen. Brunn 1:334 är en av dessa fastigheter.

3.5 Program för detaljplanen

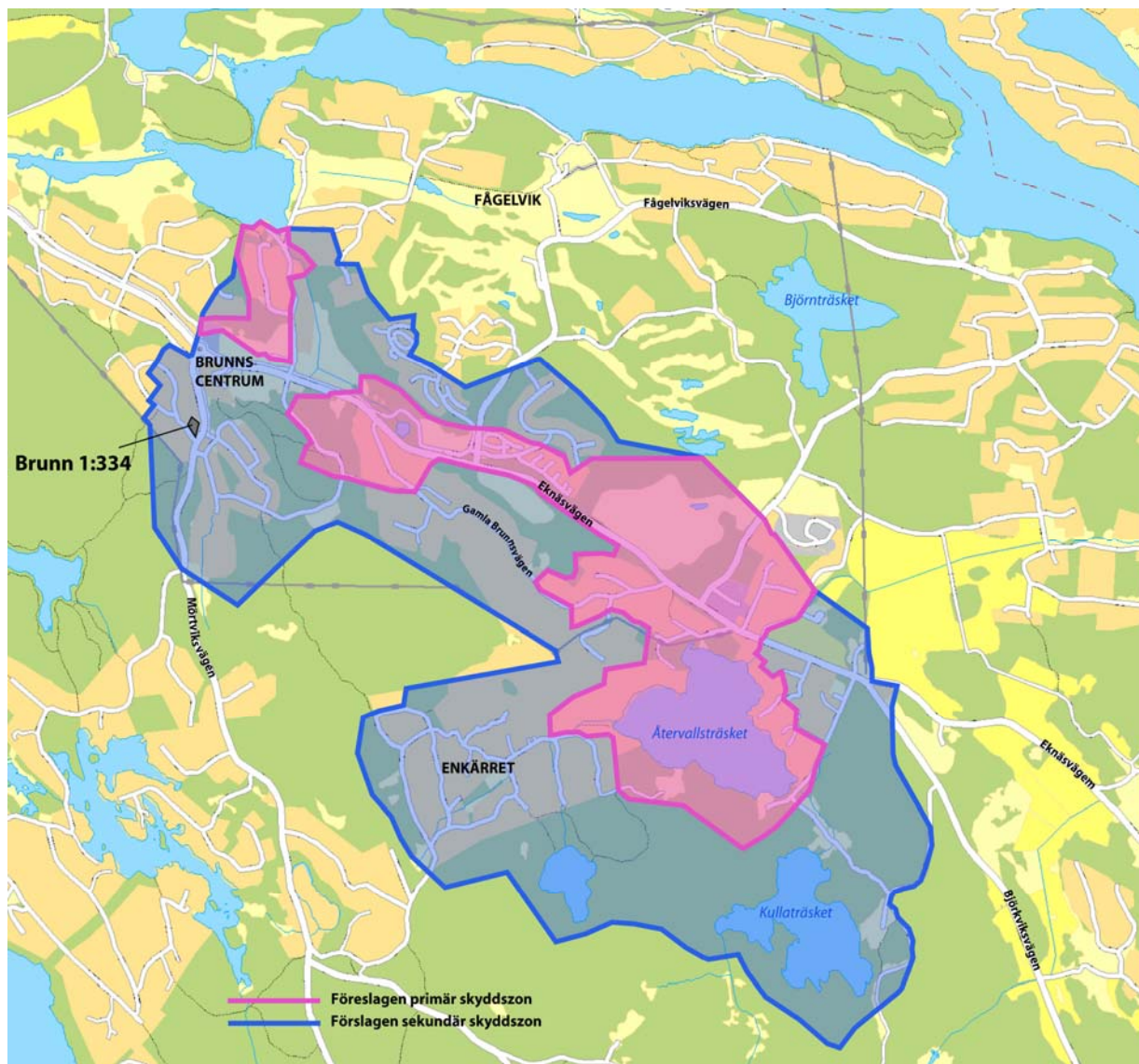
Planprogram har upprättats och programsamråd genomfördes under vintern 2010.

Under programsamrådet framfördes vissa synpunkter på förslaget, särskilt med anledning av planområdets läge inom skyddsområde för Ingarö vattentäkt. Synpunkterna har beaktats vid utformningen av detaljplanen.

De framförda synpunkterna redovisas i en särskild samrådsredogörelse.

3.6 Kommunal beslut i övrigt

Kommunen har ansökt hos länsstyrelsen om revidering av vattenskyddsområde med skydds-föreskrifter för kommunens grundvattentäkt på Ingarö. Fastigheten Brunn 1:334 ligger inom föreslaget skyddsområde.



Föreslaget skyddsområde för Ingarö vattentäkt.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 Landskapsbild och naturmiljö

Mark och vegetation

Fastigheten är plan och ligger inom ett område med svallsediment (sand). Det finns viss vegetation i form av löv- och barrträd.

Radon

Fastigheten Brunn 1:334 är del av och angränsar till ett område klassat som "Eventuellt hög-aktivt område". Markradonundersökning krävs därför före nybyggnation, alternativt att byggnad utförs radonsäkert.

4.2 Kulturmiljö

Området berörs inte av några utpekade kulturvärden. Det finns heller inga kända fornlämningar eller värdefull bebyggelse i området.

4.3 Befintlig bebyggelse och närmiljö

Brunn 1:334 är bebyggd med ett enbostadshus, uppfört år 2006 och ingår i ett område med tätare villabebyggelse.

4.4 Gator och trafik

Planområdet är beläget i korsningen mellan Mörtviksvägen och Ringvägen. Trafikverket är väghållare för Mörtviksvägen, som belastas av genomfartstrafik. Tillfart till planområdet sker från Ringvägen.

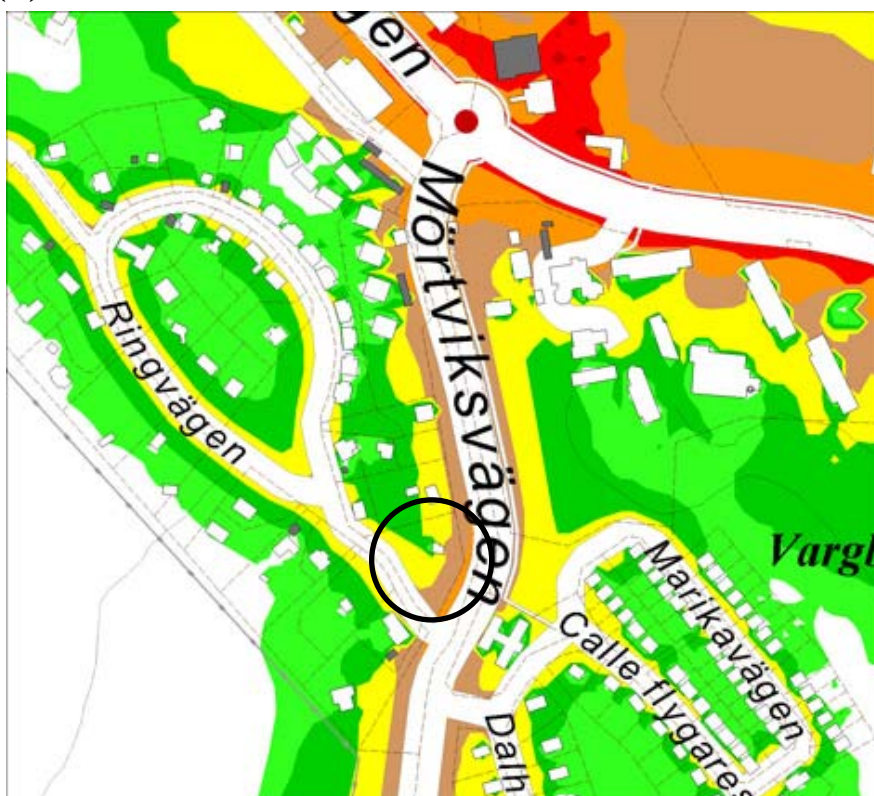
4.5 Teknisk försörjning

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp är utbyggt i området.

Fjärrvärme saknas och byggnader i området har individuell uppvärmning.

4.6 Störningar

Enligt en genomförd bullerutredning uppgår den ekvivalenta bullernivån från biltrafiken på Mörtviksvägen till 45-50 dB(A) (gult område på kartan), vilket understiger gällande riktvärde om 55 dB(A).



5. PLANFÖRSLAGET

5.1 Tillkommande bebyggelse

Syftet med detaljplanen är, att göra det möjligt att dela den befintliga fastigheten. Detta innebär att ytterligare ett enbostadshus med komplementbyggnader kan uppföras inom planområdet.

5.2 Gator och trafik

Angöring sker från Ringvägen och parkering sker på tomtmark.

5.3 Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. Dagvatten omhändertas lokalt genom infiltration.

Byggnader uppvärms individuellt med el.

5.4 Hälsa och säkerhet

Enligt en genomförd bullerutredning underskrids gällande riktvärde avseende den ekvivalenta bullernivån från biltrafiken på Mörtviksvägen (sid 6).

Så länge gällande riktvärden inte överskrids, kan krav på bullerdämpande åtgärder inte riktas mot väghållaren. Om fastighetsägaren så önskar, kan dock skyddsplank uppföras inom tomtmark. För att underlätta detta, medger därför planbestämmelserna att skyddsplank får uppföras på prickad mark

6. PLANENS KONSEKVENSER

Planområdet är beläget inom föreslaget skyddsområde för Ingarö vattentäkt. Täckten utgör en viktig reservvattentäkt för Värmdö och Stockholmsregionen i händelse av bortfall av Mälarevatten. Vattentäckten har mycket högt skyddsvärde och den tillhör en av länets högst prioriterade vattentäckter.

Ökad exploatering inom vattenskyddsområde kan medföra oönskad påverkan på grundvattnet genom ökad andel hårdgjorda ytor, ökade utsläpp mm.

Planförslaget innebär, att ytterligare ett enbostadshus kan uppföras på befintlig tomtmark inom sekundär skyddszon, vilket innebär en begränsad påverkan på grundvattnet.

För att minimera risken att skadliga ämnen lakas ur och når grundvattnet via dagvattnet, innehåller detaljplanen en bestämmelse som innebär att koppar och zink inte får användas som utvändigt byggnadsmaterial

Vid plangenomförandet skall särskild hänsyn tas till vattentäckten.

7. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid är femton år.

9. MEDVERKANDE

9.1 Medverkande tjänstemän

Mats Hellberg	samhällsbyggnadskontoret
Anders Lalin	samhällsbyggnadskontoret
Hamid Roshangar	samhällsbyggnadskontoret
Annelie Norlin	samhällsbyggnadskontoret

9.2 Medverkande konsulter

Detaljplanen har upprättats av arkitekt MSA Kent Edström, Arkitektfirma Kent Edström, i samarbete med samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun.

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Mats Hellberg
Planchef

Hamid Roshangar
Planarkitekt