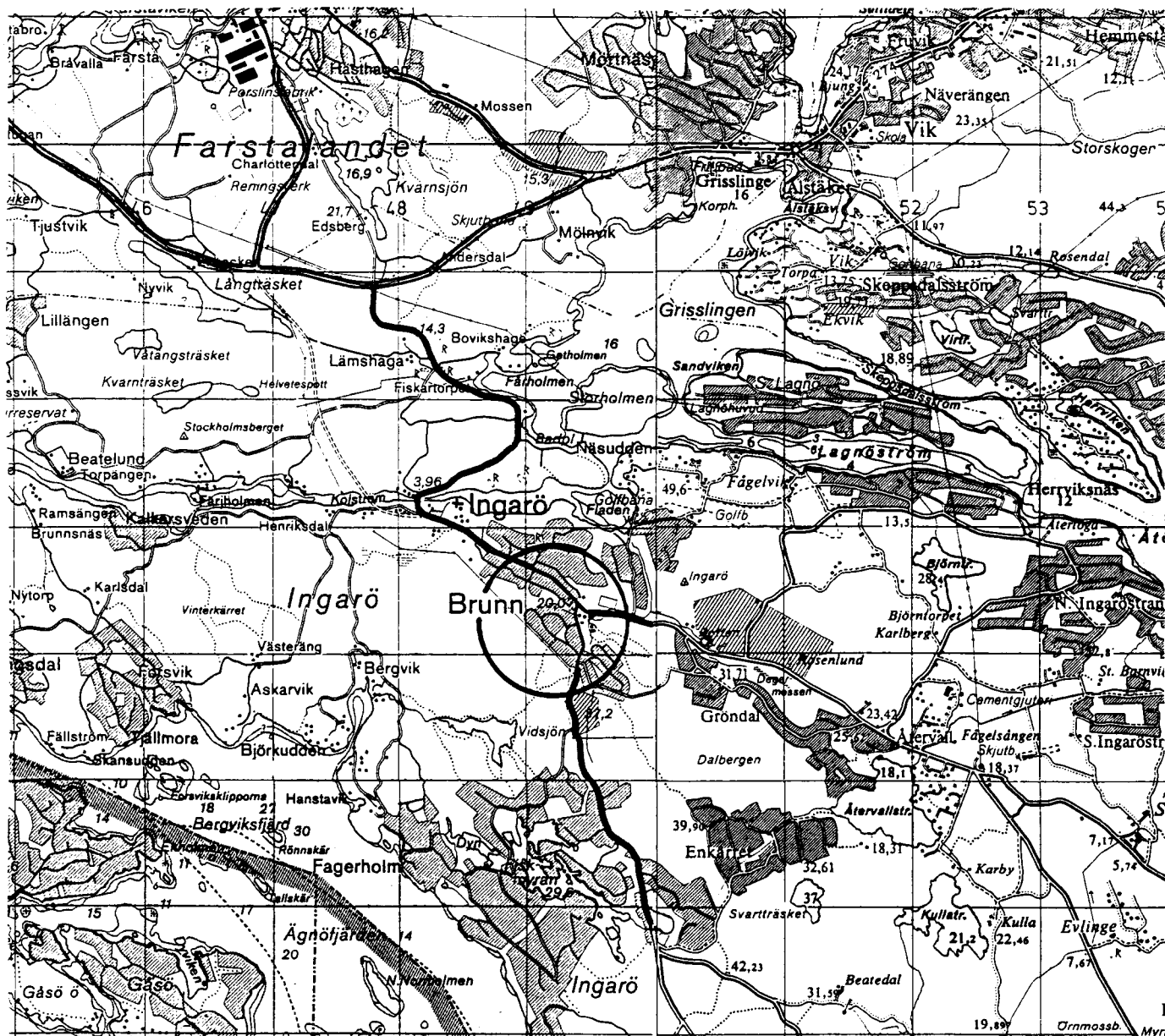




VÄRMDÖ KOMMUN

STOCKHOLMS LÄN

D70



Detaljplan för **BRUNN 1:333**

Värmdö kommun.

Upprättad 1998-12-21.

Antagen i kommunfullmäktige 1999-03-31

Laga kraft 1999-05-20

Genomförandetid 1999-05-20--2014-05-20

BYGGLOVSERVICE
BENGT SVENSSON

Arnövägen 20, 132 34 Saltsjö-Boo
Telefon/Fax 08-715 98 08

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar:

Till planen hör förutom denna planbeskrivning:

- genomförandebeskrivning
- planbestämmelser med plankarta
- gällande detaljplan med beskrivning, bestämmelser och karta
- miljökonsekvensbeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse med bilagor

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Inom aktuellt planområde finns fastigheten BRUNN 1:333 och fastighetsägaren till denna har målsättningen att genom en ändring av gällande planbestämmelser möjliggöra en delning av fastigheten och avstycka en tomt för bostadsändamål, i övrigt huvudsakligen i enlighet med bestämmelserna i gällande plan.

Genom att kommunen fattat beslut om att medge att en sådan planändring kan upprättas så är inriktningen att det upprättade planförslaget kan antagas av kommunfullmäktige och vinna laga kraft under första kvartalet 1999.

PLANDATA

L ä g e

Planområdet (fastigheten Brunn 1:333) är beläget i närheten av Brunnns centrum på Ingarö. Planområdet utgörs av en tomt i ett kvarter som ingår i ett större detaljplanlagt område (detaljplan nr 11). Planområdet (fastigheten) gränsar i norr, väster och söder till i detaljplan nr 11 redovisade ytor för kvartersmark för bostadsbebyggelse/tomter. I öster gränsar planområdet till i sagda plan redovisade allmänplats-parkmarksytor.

Området i sin helhet ingår i ett sammanhängande bebyggelseområde vid Ringvägen i Brunn.

A r e a l

Planområdets totala areal är ca. 0,4 ha.

Markägo förhållanden

Inom planområdet finns en fastighet/tomt med byggrätt avstyckad och detta innebär att den tomt som gällande planbestämmelser medger är bildad. Inom planområdet redovisas ej vägar eller allmän plats mark. Beträffande till planområdet angränsande områden och fastigheter hänvisas till dels den gällande planen (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 arbetsutskott har 1998-08-17, beslutat medge att planen ändras så att fastigheten kan delas och en tomt för bostadsbebyggelse kan avstyckas. Förutsättning är också att samtliga av planändringen föranledda kostnader bestrids 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 fastställts 1987-06-30.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Terrängförhållanden, vegetation mm

Planområdet (fastigheten Brunn 1:333) utgörs av en redan avstyckad och bebyggd tomt, som ovan nämnts, och i övrigt av ett karakteristiskt skärgårdslandskap med småskaliga bergsformationer. Den största delen av planområdet är skogsmark med en blandskog där tall är förhärskande.

Tillfartsväg, trafik

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

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

Trafikrörelser längs den enskilda vägen har låg frekvens och nyttjas ej heller för t.ex. skoltransporter med buss.

Busshållplatser finns vid Mörtviksvägen och vid Brunns centrum och avståndet till dessa är endast ca 300 m.

Bebyggelse

Planområdets fastighet är bebyggd med ett bostadshus som mestadels har använts för fritidsboende.

Den byggnadstekniska standarden för befintlig huvudbyggnad idag bedömes som god.



Befintlig huvudbyggnad på fastigheten BRUNN 1:333

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

Inom det gamla planområdet längs Ringvägen är nästan alla fastigheter idag permanentbebodda. Ringvägen berörs för övrigt också av två nyare detaljplaneområden (Brunn 1:338 och 1:742 samt Brunn 1:316) för ny bostadsbebyggelse. Dessa två planområden är sedan ett antal år helt genomförda. För till nu aktuellt planområde (Brunn 1:333) angränsande fastigheten Brunn 1:332 har kommunen före PBL:s ikraftträdande beslutat medge dispens för avstyckning av denna fastighet i fyra bostadstomter (numera Brunn 1:732-735).

Vatten och avlopp

Planområdet (fastigheten Brunn 1:333) ingår ej i det av kommunfullmäktige senast 1997-01-29, § 10, beslutade VA-verksamhetsområdet för allmänna vatten- och spillvattenanläggningar.

Fastighetsägaren har 1998-11-30 tillskrivit gatu- och räddningsnämnden en framställan om att fastigheten i sin helhet skall inordnas i kommunens VA-verksamhetsområde.

Gatu- och räddningsnämndens och kommunfullmäktiges beslut om att utvidga kommunens VA-verksamhetsområde med att även inkludera fastigheten

Brunn 1:333, innebär att gällande planbestämmelse enligt PBL 5:8 blir onödig i detta sammanhang.

Till planområdet angränsande fastigheter ingår redan idag i kommunens VA-verksamhetsområde.

Omhändertagandet av dagvatten sker genom naturlig infiltration på fastigheten, genom att nästan inga hårdgjorda ytor förekommer. Ringvägen avvattnas med traditionella vägdiken.

El - försörjning

Eldistributionen i området ombesörjs av Ingarö Elverk.

Riksintressen, strandskydd mm

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

Aktuellt planområde berörs ej av naturvårdslagens stranskyddsbestämmelser.

Geoteknik

Planområdet utgörs mestadels av bergig mark och några svårigheter ur grundläggningssynpunkt föreligger ej.

PLANFÖRSLAG

Användning av mark och vatten

Det nya planförslaget innebär inga fysiska förändringar vad avser nyttjandet av mark eller vatten jämfört med nu gällande plan frånsett en delning av fastigheten i två delar, upphävande av planbestämmelse enligt PBL 5:8, upphävande av förbud mot att bygga på s.k. prickmark och bestämmelse om taklutning..

Allmänt

Bostadshusen avses få en gestaltning och utformning enligt gällande planbestämmelser och i övrigt huvudsakligen överensstämmande med de som redan finns i området, både i nu aktuellt planområde men även inom i angränsande områden och som utnyttjas för permanentboende. Vid underhandssamråd med MBP-kontorets bygglovavdelning har dock

bedömts lämpligt att gällande planbestämmelser ändras så att, förutom upphävandet av planbestämmelse enligt PBL 5:8, även förbudet mot bygga på s.k. prickad mark utgår liksom bestämmelse om taklutning. Detta innebär en bättre harmonisering med en del av de i området (se ovan) redan befintliga permanentbebodda husens användning och utseende samt även avseende fastigheternas/tomternas markdisponering (t.ex. fastigheterna Brunn 1:732-735 m.fl. angränsande till planområdet).

PLANBESTÄMMELSER

Områdets användning och tomts storlek

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Planområdet (fastigheten Brunn 1:333) får uppdelas i högst två fastigheter/tomter. Med prickar betecknad del får bebyggas. Tomt får ej ges mindre storlek än 1000 kvm.

Bestämmelse enligt PBL 5:8

Planbestämmelse enligt PBL 5:8 upphäves.

Byggnadernas läge

Huvudbyggnad får ej förläggas närmare gräns mot granntomt än 4, 5 meter. Detta gäller även uthus.

Bebyggelsens utformning

Bestämmelse om taklutning upphävs.

TEKNISK FÖRSÖRJNING MM

Vatten och avlopp

Fastigheten samt den nytilkommande avstyckningslotten skall anslutas till kommunens allmänna VA-ledningsnät. Detta är en förutsättning för bygglov och avstyckning av ny tomt.

Geoteknik

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

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

R a d o n

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

E n e r g i f ö r s ö r j n i n g , s o p o r m m

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.

Bostäderna kan uppvärms med enskild anläggning, med allt från direkt-verkande el, olja, fasta bränslen till en kombination av dessa. Planförslaget påverkar ej befintliga eller tillkommande lösningar.

O f f e n t l i g s e r v i c e m m

Grundskola finns vid Brunns centrum. Här finns även förskola, fritidsgård, bollplan mm.

Övrig samhällsservice finns närmast i kommunens centralort Gustavsberg, ca. 8 km från planområdet.

K o m m e r s i e l l s e r v i c e

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

K o l l e k t i v t r a f i k

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

G E N O M F Ö R A N D E T I D

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

VÄGAR, TRAFIK

Planförslaget innebär ej heller någon större förändring jämfört med dagens trafiksituation i området. Några nya vägar är ej heller aktuella.

STRAND/VATTEN

Några utsläpp från planområdet till angränsande vattenområden sker ej. Dagvatten infiltreras i området lokalt på varje tomt och inom naturmark.

RADON

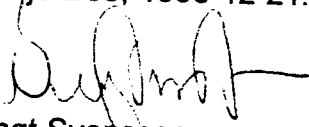
Någon kartläggning av radon har ej gjorts i området men inför varje ny bebyggelse-etablering skall en sedvanlig radonundersökning upprättas. Området ingår dock ej i något tidigare känt stråk med höga radonhalter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har genomförts under ledning av kommunens planeringschef Peter Wester i Värmdö kommun.

För upprättandet av planförslaget har anlitats Bygglovservice Bengt Svensson AB, genom Bengt Svensson.

Saltsjö-Boo, 1998-12-21.



Bengt Svensson.

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 §.

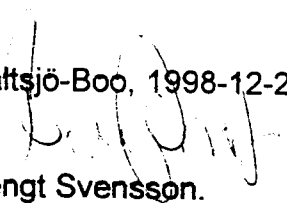
Samrådsförfarandet, planförslagets godkännande mm framgår ur samrådsredogörelsen. Hänvisning till samrådsredogörelsen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har genomförts under ledning av kommunens planeringschef Peter Wester i Värmdö kommun.

För upprättandet av planförslaget har anlitats Bygglovservice Bengt Svensson AB, genom Bengt Svensson.

Saltsjö-Boo, 1998-12-21.



Bengt Svensson.