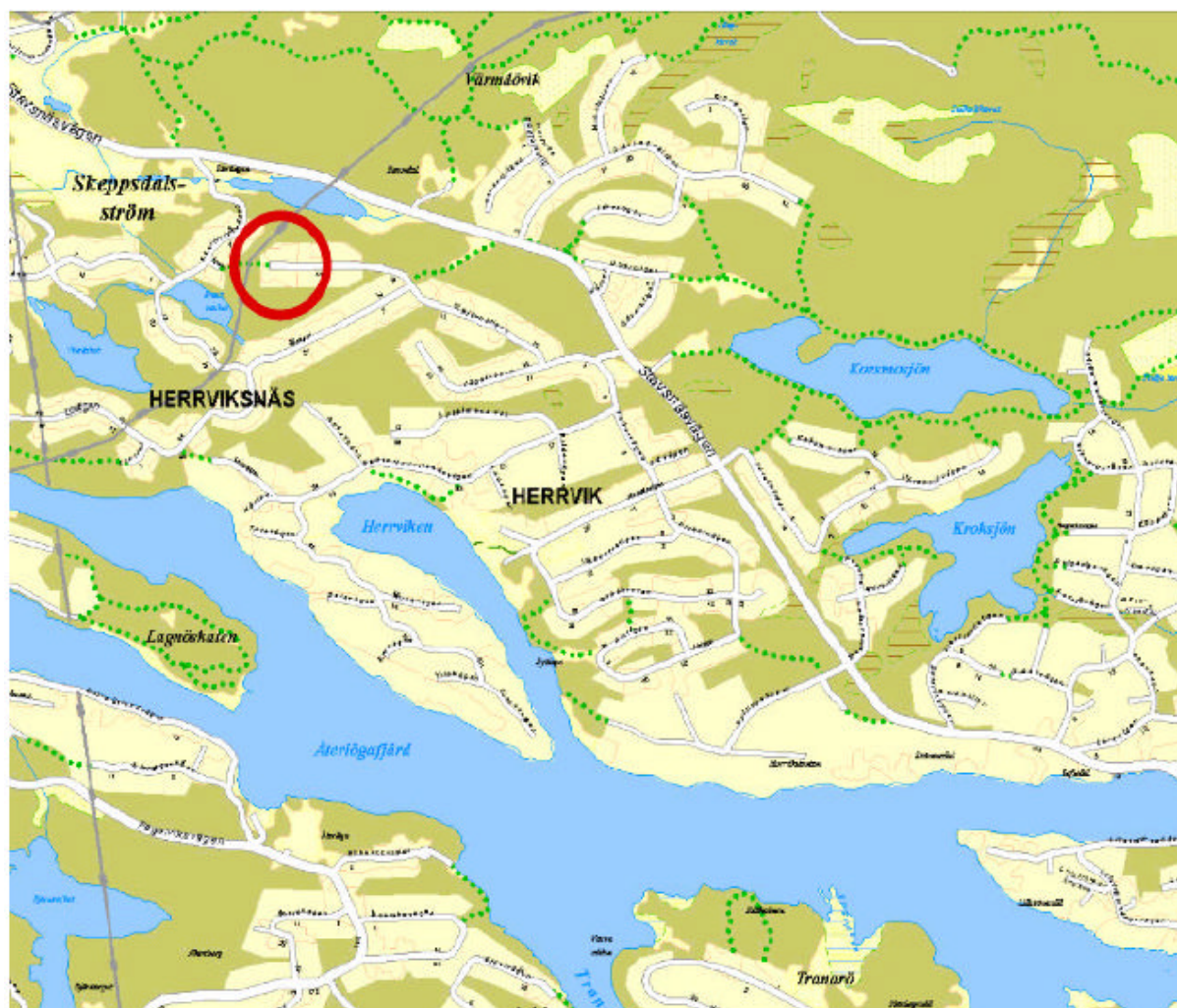




Tillägg till detaljplan avseende

Byggnadsplan för del av Värmdövik 1:1 mfl

Skeppsälvsströmsområdet (Bpl 169)

S1B

Samhällsbyggnadskontoret

Laga kraft 2008-10-31

Tillägg till detaljplan avseende

Byggnadsplan för del av Värmdövik 1:1

Skeppsvalsströmsområdet (Bpl 169)

S1B

Värmdö kommun, Stockholms län

P L A N B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

- ? Planbeskrivning
- ? Genomförandebeskrivning
- ? Tillägg till plankarta
- ? Utdrag ur gällande plankarta

Bilagor:

- ? Fastighetsägarförteckning
- ? VA-bilaga

Bakgrund

Värmdö är Sveriges snabbast växande kommun. Många bosätter sig permanent i tidigare fritidshusområden som saknar utbyggd infrastruktur i form av social service, vägar och vatten och avlopp (VA). Dessa förändringsområden har uppmärksammats i kommunens översiktsplan- liksom behovet av åtgärder för att anpassa områdena för permanentboende.

PLANENS/TILLÄGGETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med tillägget till gällande plan är att, samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut, ge möjlighet till byggrätter som motsvarar dagens krav för en permanentbostad. Minsta tomtstorlek bibehålls. Byggrätten utökas och medger byggande i två plan.

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Ärendet handläggs med så kallat **enkelt planförfarande**, enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 28 §. Ändringen genomförs som ett tillägg till gällande plan. Tillägget redovisar vilka

bestämmelser som utgår och vilka som ersätter dessa. Den ursprungliga planen gäller i övriga delar och ska läsas tillsammans med tillägget.
Tillägget bedöms vara förenligt med kap 3, 4 och 5 Miljöbalken.

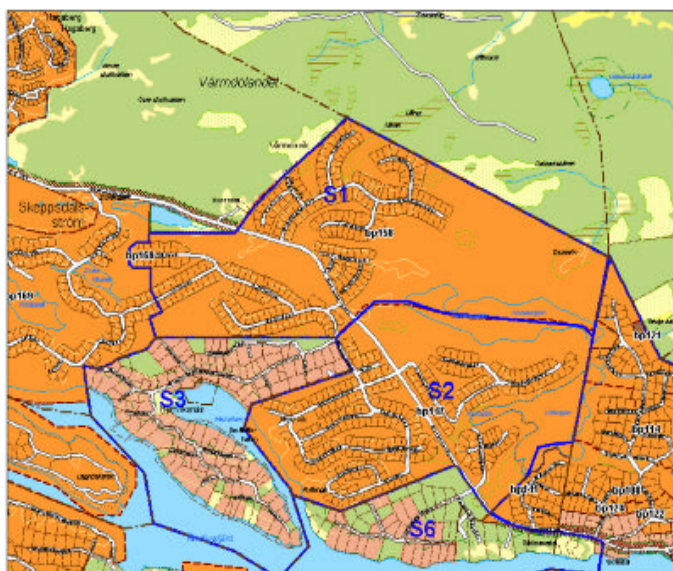
PLANDATA

Lägesbestämning

Fastigheterna som berörs av tillägget är belägna i Värmdövik på Värmdö, söder om Stavsnäsvägen. Planen avgränsas mot öster av byggnadsplan 158 (Byggnadsplan för del av Värmdövik 1:1). Planen avgränsas mot söder, väster och norr av detaljplanen för Värmdövik 1:751 mfl, Skeppsödsström.

Areal

Planområdets areal är ca 1,6 hektar.



Markägförhållanden

Kvartersmarken är i privat ägo. Värmdöviks vägförening äger vägar och grönområden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Värmdövik är utpekad som ett prioriterat förändringsområde i översiktsplanen (2003). På sikt behöver alla dessa områden planläggas och befintliga planer revideras, samtidigt som frågor om infrastruktur, service och VA ses över.
Området berörs inte av några riksintressen.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Detaljplaner

Fastigheterna som berörs av tillägget är belägna inom kommunens byggnadsplan 169 (Byggnadsplan för del av Värmdövik 1:1, Skeppsdalsströmsområdet) fastställd 1965-11 10 på Värmdö. Planen anger i denna del av planområdet bostadsändamål (fritidshus) med friliggande hus i en våning med vind. Genomförandetiden har gått ut.

Program för detaljplanen

För området Värmdövik-Herrviksnäs-Strömma har ett gemensamt planprogram upprättats 2005 (*Program för Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma, Fördjupning av översiktsplanen*). Programmet med beaktande av inkomna samrådssynpunkter ligger till grund för det fortsatta detaljplanearbetet.

Kommunstyrelsen fattade 2007-10-10 beslut om att planläggning fick påbörjas för fastigheterna i Värmdövik, delområde S1.

Planen begränsas till ändring av nuvarande planbestämmelser för att medge ökad byggrätt för permanentboende i samband med införande av kommunalt vatten och avlopp. Därför föreslås att ändringen görs som ett tillägg till befintlig plan med enkelt planförfarande.

Behovsbedömning

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva upprättas.

Bedömningen grundas på följande:

Tillägget medger endast viss utökad byggrätt inom kvartersmark i idag ianspråktaget område för fritidsbebyggelse som redan utnyttjas som permanentbostad.

Vägnätet är befintligt.

Tillägget innebär att vatten och avloppsförsörjningen förbättras genom anslutning till allmänt vatten- och avlopp.

Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa och miljö kvalitetsnormerna kommer inte att överskridas.

Tillägget påverkar inte heller något område eller natur som har erkänt nationell eller internationell skyddsstatus.

Någon miljöbedömning enligt PBL 5 kap 18 § eller MKB-förordningen bilaga 4 behövs därför inte.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Naturmiljö

Landskapet är den inre skärgårdens med tallklädda bergsryggar, insprängda mindre dalsänkor samt sjöar kantade av branta stränder eller låglänta vasstränder.

Bergryggarna har på sina ställen branta sidor som bildar markerade väggar i en dalgång.

Bebyggelsen har ofta placerats vid dessa branter eller uppe på ryggen vilket ytterligare förstärker landskapsbilden.

Natur

Planområdet omfattar kvartersmark för bostadsändamål, vägområde samt ett mindre stycke grönmark i slutet av vägområdet.

Befintlig bebyggelse, kultur- och närmiljö

Bebyggelsen är av blandad karaktär och utgörs av fritidshus från 1960-talet som idag är om- och tillbyggda eller ersatta med nya hus för permanentboende. Ingen fastighet är utpekad som fastighet av särskilt kulturintresse.

Några kända fornlämningar finns inte i området.

Idag är de sex fastigheterna permanentbebodda.

Området ligger i direkt kontakt med stora skogsområden och har nära till bad och båtliv.

Närmaste kommersiella service finns i Mölnvik respektive Hemmesta ca 10 km därifrån.

Värmdövik hör till Viks skolas upptagningsområde. Årskurs 6-9 går i Hemmestaskolan hög.

Närmaste kommunala förskolor finns i Skeppsalsström och Hagaberg.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken består av busslinjer som trafikerar väg 222 till Slussen. Det finns busshållplats i anslutning till infarten i området.

Större infartsparkering finns vid Grisslinge.

Biltrafik

Vägområdena inom planområdet varierar mellan i huvudsak 10-20 meter. Vägbanans bredd varierar huvudsakligen mellan 4-4,5 meter.

Vägen är belagd med asfalt.

Generellt råder 30 km/t inom området.

Behov finns av standardförbättringar avseende vändplanen.

Gång- och cykeltrafik

Inom området finns inga gångbanor.

Gångstig finns i området som leder ut i naturen.

Teknisk försörjning

För den befintliga bebyggelsen i Värmdövik finns enbart enskilda anläggningar för vatten och avlopp. Dagvatten infiltreras på tomtmark.

Uppvärmning sker med olja eller el ofta i kombination med vedeldning.

Elförsörjning finns i området.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns vid Strömma och Skeppsalsström. Närmaste miljöstation för farligt avfall finns på återvinningscentralen vid Hemmesta vägskäl. Hushållsavfallet transporteras bort enligt konventionell sophämningsmodell.

PLANFÖRSLAGET

Tillkommande bebyggelse

Syftet med tillägget till gällande plan är att, samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut, ge möjlighet till bygggrätter som motsvarar dagens krav för en permanentbostad.

Minsta tomtstorlek som idag är 2000m² bibehålls. Bestämmelsen med byggnadsförbud inom med punktprickning markerad mark slopas och ersätts med generella regler för avstånd till

tomtgräns för huvudbyggnad respektive komplementbyggnader. Bestämmelserna för bebyggelsens utformning ändras. Utökad byggrätt för envåningshus medges med en byggnadsarea på 200m² samt möjlighet att bygga i två våningar med en byggnadsarea på 150m².

Mark, vegetation och friytor

De boende inom planområdet har tillgång till stora allmänna grönområden och skogsområden samt nära till bad och båtplatser.

Gator och trafik

Alla fastigheter är anslutna till befintligt vägnät i Värmdöviks vägförening.

Vägbanorna ska ha en bredd av minst 4 meter eller om de är smalare förses med mötesplatser med fri sikt emellan. Vändplan ska medge vändning av servicefordon. Detta bedöms rymmas inom befintligt vägområde.

Parkering av fordon sker på egen tomt.

Avstånd till busshållplats vid Stavsnäsvägen är ca 800 m.

En framtida utbyggnad av gång- och cykelvägar som förbinder bostadsområdena så att man kan undvika att ta sig ut på väg 222 är önskvärd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga enskilda anläggningar ersätts med allmänna vatten- och spillvattenledningar. Alla fastigheter inom planområdet ansluts till det allmänna nätet.

Ledningsnätet är tänkt att byggas ut med konventionellt system med självfall där så är möjligt. För övriga fastigheter får LTA- system tillämpas med separat pump för respektive fastighet, se vidare VA-bilaga.

Villkoren för anslutning till det allmänna nätet beskrivs närmare i genomförandebeskrivningen.

Dagvatten

Dagvatten infiltreras på tomtmark som tidigare enligt LOD.

Vatten från vägområdet omhändertas med diken som även kan behöva ta hand om vattnet från tomter i vissa fall.

Värme, el och avfall

Varje fastighet ordnar sin egen försörjning.

Vattenfall Sveanät svarar för områdets elförsörjning och Telia Sonera är huvudman för telenätet. El- och teleledningar inom området är i de flesta fall byggda som luftledningar med samband mellan el och tele. I samband med att ledningsnätet för vatten och avlopp byggs ut kan det också vara lämpligt att markförlägga el- och teleledningar. Datakommunikation byggs ut av berörd operatör. Elförsörjning i området kan behöva förstärkas för bebyggelsen. Ny transformatorstation kan komma att behövas i anslutning till vägområdet.

Hämtning av hushållssopor sker vid respektive fastighet.

Hälsa och säkerhet

Buller och luftföroreningar

Värmdövik är glest exploaterat varför inga gränsvärden för buller eller luftföroreningar överskrids inom området.

PLANENS KONSEKVENSER

Konsekvenser för miljön

Planområdet är i dag ianspråktaget som bostadsområde med stora tomter. Antalet tomter förblir oförändrat och kvartersgränser bibehålls.

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på naturområden eller landskapsbild.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Genom införande av kommunalt vatten och avlopp minskar risken för skadliga utsläpp i planområdets markområden.

Inga riktvärden för partiklar överskrids.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskapet för vägnätet skall vara enskilt.

Kommunen skall vara huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Allmän plats

Genomförandetiden för *allmän plats* är fem år och löper från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Kvartersmark

Genomförandetiden för *kvartersmark* är också fem år. För kvartersmark börjar genomförandetiden dock löpa två år efter det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Bygglov inom kvartersmark kan medges tidigare under förutsättning att förbindelsepunkt för kommunalt vatten och avlopp har upprättats, samt att åtgärden i övrigt överensstämmer med planbestämmelserna.

Planen handläggs enligt PBL 5 kap 28 § enkelt planförfarande.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Ewa Andrén Holst

Anna Lewén

Robert Söderberg

Planarkitekt

Exploateringsingenjör

VA-ingenjör

Medverkande konsulter

Mats Åkerblad, Åkerblads Arkitektkontor AB

Planarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lena Hall
Planchef
Plan och genomförande

Mats Åkerblad
Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för planprocessen

2007 juli	Beslut i kommunstyrelsens tekniska utskott (KSTU) om att påbörja detaljplaneläggning för del av Värmdövik 1:1, S1.
2008 mars	Beslut i STN om att skicka ut detaljplaneförslaget på samråd.
2008 april/maj	Samråd
2008 augusti	Godkännande av samrådsredogörelsen. Beslut om antagande.
2008 september	Antagande i kommunstyrelsen.
2008 oktober	Detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetid

Allmän plats

Genomförandetiden för *allmän plats* är fem år och löper från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Kvartersmark

Genomförandetiden för *kvartersmark* är också fem år. För kvartersmark börjar genomförandetiden dock löpa två år efter det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Bygglov inom kvartersmark kan medges tidigare under förutsättning att förbindelsepunkt för kommunalt vatten och avlopp har upprättats, samt att åtgärden i övrigt överensstämmer med planbestämmelserna.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Huvudman för allmän plats

Allmän plats omfattar anläggningar som gator, gång- och cykelvägar och naturmark.

Med *huvudman* för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av de olika anläggningarna. Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Alternativet till kommunalt huvudmannaskap är enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap innebär vanligen att gator och andra allmänna platser ingår i en gemensamhetsanläggning som en samfällighetsförening, ofta en vägförening, svarar för.

Allmän plats i Värmdö kommun omfattar framförallt gator. Historiskt har huvudmannaskapet för gator och andra allmänna platser i Värmdö kommun varit enskilt. Stora delar av Värmdö kommun har gradvis bebyggts med framförallt fritidshus som numera ofta omvandlas till permanentboende. Områdena ligger isolerade från varandra. Enskilda vägföreningar har bildats för vägarnas anläggande och drift i de olika områdena. Kommunen är enbart huvudman för ett fåtal huvudvägar och parker, främst i Gustavsbergs centrum. Vägverket är huvudman för de statliga vägarna.

Det finns en tradition i Värmdö kommun med enskild väghållning och att enskilt huvudmannaskap föreslås när nya planer arbetas fram och gamla detaljplaner ändras. Enskilt huvudmannaskap fördelar väghållningsansvaret mellan de fastigheter som har nytta av gatorna, samtidigt som fastighetsägarna ges större frihet att själva råda över de allmänna platser som finns inom deras respektive områden.

För närvarande är en policy för huvudmannaskapet för allmänna platser inom kommunen under framtagande. Inriktningen för arbetet med denna policy är att huvudmannaskapet inom de olika bostadsområdena även fortsättningsvis skall vara enskilt.

Värmdöviks vägförening är idag huvudman för vägnätet som berör planområdet.

Enskilt huvudmannaskap föreslås för vägarna och naturmarken. Värmdöviks vägförening föreslås vara huvudman för allmän plats.

Vatten och spillvatten

Fastigheterna inom planområdet har enskilt vatten och spillvatten.

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utökas så att det omfattar hela planområdet. Detta innebär att kommunen blir huvudman för de allmänna vatten- och spillvattenledningarna.

Utbyggnad av VA-nätet kan ske efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Enskilda ledningar på kvartersmark anläggs och bekostas av respektive fastighetsägare.

Ansvar för dag- och dräneringsvatten

Dagvatten från enskilda tomter ska infiltreras inom fastigheten. Vissa fastigheter kan också anlägga mindre dräneringsstråk parallellt med vägdiken för att fördröja delar av flödet vid kraftiga dagvattenflöden.

Dagvatten från vägarna i området avleds i diken, alternativt dräneringsledningar, inom vägområdet som Värmdöviks vägförening ansvarar för. Även den diffusa vattentillrinningen från omgivande mark och överskottsvatten ska kunna avledas genom vägens diken.

El

Vattenfall Eldistribution är elnätsägaren inom området. Nätbolaget äger stolpar, kraftledningar och annan teknisk utrustning som behövs för att elleveranserna skall fungera. Nätbolaget ansvarar för investeringar i nätet, utbyggnad och underhåll.

Tele

Telia Sonera AB ansvarar för telenätet i området.

Bebyggelse på kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande eller upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar (som inte är allmänna) och bebyggelse på kvartersmark.

Organisation

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs på Samhällsbyggnadskontoret.

Elnätet handläggs av Vattenfall Eldistribution AB och telenätet av Telia Sonera AB.

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar med mera ställs till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

Nybyggnadskarta beställs hos Samhällsbyggnadskontoret.

Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos Bygg- och miljökontoret.

Eventuellt tillstånd enligt miljöbalken söks av fastighetsägaren hos länsstyrelsen i Stockholms län.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs av enskilda.

Värmdöviks vägförening är huvudman för vägar och grönområden.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Plankartans bestämmelser redovisar minsta tillåtna tomtstorlek. Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar eventuell fastighetsbildning.

I detaljplanen omfattar allmän plats de vägar och naturområden som plankartan redovisar.

De områden som betecknas allmän plats ingår i befintlig gemensamhetsanläggning som Värmdöviks vägförening förvaltar. Då enskilt huvudmannaskap gäller för planen kommer ansvaret för dessa att även fortsättningsvis åligga vägföreningen.

Eventuell anläggningsförrättning kan ansökas av enskild fastighetsägare som deltar i gemensamhetsanläggningen eller av kommunen.

Ledningsrätt

De tillkommande vatten- och avloppsledningarna kommer att ligga inom allmän platsmark, huvudsakligen i gatumark och i vissa fall i naturmark. I planen har införts en bestämmelse som reglerar att all allmän mark ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, samt för uppförande av pumpstation och transformatorstation.

El- och teleledningar säkras med ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Nedan redovisas de kostnadsposter som kommer att belasta fastighetsägarna. Det är inte möjligt att bedöma kostnaderna per fastighet då fördelningen beror på utfallet av eventuell anläggningsförrättning.

Det är huvudmannens ansvar att i detalj studera behovet av åtgärder enligt detaljplanens föreskrifter. Dagens standard på befintliga vägar inom området anses tillräcklig. Utlagt vägområde möjliggör dock en utbyggnad och eventuella förbättringsåtgärder.

Kostnadsfördelning för gemensamma anläggningar

Kostnaderna för gemensamma anläggningar som naturmark och vägar fördelas på fastighetsägarna efter andelstal som fastställs vid lantmäteriförrättning. Andelstal tilldelas varje fastighet för såväl utförande som för drift och underhåll av en gemensamhetsanläggning. Alla deläggande fastighetsägare är sakägare i förrättningen och får vara med och påverka andelstalens fördelning. Kostnaden per fastighet är därför omöjlig att bedöma innan en förrättning har genomförts.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa. VA-taxan för en enfamiljsvilla i 2008 års kostnadsläge är 196 520 kr. Debitering sker när förbindelsepunkt finns och ledningarna kan användas. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för vatten och spillvatten fram till förbindelsepunkt. Till detta kommer kostnaden för den egna servisledningen mellan förbindelsepunkt och byggnad.

El och tele

Kostnader för el och tele debiteras enligt gällande taxa.

Bygglovtaxa och planavgift

Kostnaderna för planläggning tas ut som planavgift enligt gällande taxa i samband med bygglovgivning. För ett normalstort enbostadshus är planavgiften och bygglovavgift tillsammans cirka 40 000 kr.

Förrättningskostnader

Förrättningar som till exempel fastighetsreglering, fastighetsbestämning, anläggningsförrättning och ledningsrätt utförs av Lantmäterimyndigheten.

Anläggningsförrättning: Förrättningskostnaderna fördelas enligt de andelstal som fastigheterna får och tas i regel ut då förrättningen vunnit laga kraft.

Övriga enskilda förrättningar: Förrättningskostnaderna fördelas mellan de berörda fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Priset för en förrättning följer de taxepprinciper som regeringen fastställt. Kostnaden tas ut när förrättningen vunnit laga kraft.

Inlösen, ersättning

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men ändras eller upphävs planen ges inte längre ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten. Ersättningskraven ska ställas till kommunen inom två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Någon ersättningsberättigande skada bedöms inte uppkomma genom denna detaljplan.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Vatten och avlopp

Utredning och projektering av VA-utbyggnaden genomförs av kommunens VA-enhet i samarbete med Tyréns AB.

Geoteknik och radon

Marken är inte undersökt med avseende på radon. Av Boverkets byggregler framgår att byggnader skall uppföras radonsäkert om marken inte har undersökts. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geoteknikundersökningar som behövs i samband med byggnation.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Ewa Andrén Holst	Planarkitekt
Anna Lewén	Exploateringsingenjör
Robert Söderberg	VA-ingenjör

Medverkande konsulter

Mats Åkerblad, Åkerblads Arkitektkontor AB	Planarkitekt
--	--------------

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lena Hall
Planchef
Plan och genomförande

Mats Åkerblad
Planarkitekt