

D 111



VÄRMDÖ KOMMUN
Planenheten

Förslag till
ändring genom tillägg av detaljplan för
Ingarö-Långvik 1:74 m.fl.
Ingarö, Värmdö Kommun

Tillägg till
**PLANBESKRIVNING
PLANBESTÄMMELSER
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**
(bilagor)

Upprättad : 1999-09-02
Reviderad : 2003-01-29
Antagen : 2003-03-26
Laga Kraft : 2003-05-03
Genomförandetid: 2003-05-03 - 2008-05-03

Enkelt planförfarande enligt 5 kap. 28§ plan- och bygglagen har tillämpats vid upprättandet av detta planförslag.

Arb. Nr:

Ädp 87-1999

Dnr:

99KS/0229-301

Kommunens arkivnr:

Ädp 111

Innehållsförteckning

Tillägg till planbeskrivning

- 1 Förteckning över planhandlingar
- 2 Sammanfattning
- 3 Syfte
- 4 Planändringens miljöaspekter
 - 4.1 Planförslaget och Miljöbalkens bestämmelser
 - 4.2 Planförslagets miljöeffekter och krav på miljö konsekvensbeskrivning
- 5 Plandata
 - 5.1 Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden, samfällighet
 - 5.2 Tidigare ställningstagande
 - 5.3 Gällande planhandlingar
- 6 Planområdets Förutsättningar, förväntade förändringar och konsekvenser
 - 6.1 Befolknings- och bebyggelseutveckling
 - 6.2 Vatten- och avloppsförsörjning
 - 6.3 Saltvatteninträngning
 - 6.4 Trafik
 - 6.5 Markradon
 - 6.6 Strandskydd, kulturminne, riksintressen
- 7 Förfarande
- 8 Ändringar, Tillägg
- 9 Samrådsredogörelse
- 10 Fastighetsägare, servitut, gemensamhetsanläggningar inom planområdet, berörda sakägare utanför planområdet

Tillägg till planbestämmelser

- 1 Användning av mark och vatten
 - 1.1 Allmänna platser
- 2 Utnyttjandegrad
 - 2.1 Största Byggnadsarea
- 3 PLACERING, UTFÖRANDE UTFORMNING
 - 3.1 Värdefulla byggnader och miljöer
- 4 Administrativa bestämmelser
 - 4.1 Genomförandetid
 - 4.2 Villkor för bygglov
 - 4.3 Lovplikt, särskilt tillstånd mm.
- 5 Upphävda eller ändrade bestämmelser och beteckningar

Tillägg till genomförandebeskrivning

- 1 Genomförandetid
- 2 Huvudmannaskap
- 3 Teknisk försörjning
- 4 Fastighetsrättsliga frågor
- 5 Organisatoriska frågor och ansvarsfördelning
- 6 Planprocessen
- 7 Revideringar
- 8 Medverkande tjänstemän

Bilagor

- Bilaga 1 "Förslag till ändring av byggnadsplan för fastigheten Långvik 1:74 m.fl.", utdrag och förminskad plankarta (ej till skala)
- Bilaga 2 Utlåtande över inkomna yttranden

- Separat bilaga 1 VA-utredning (samrådshandling)
- Separat bilaga 2 Förteckning över fastighetsägare, servitut, gemensamhetsanläggningar inom planområdet, samt berörda sakägare utanför planområdet (samrådshandling)



Förslag till ändring genom tillägg av detaljplan för **Ingarö-Långvik 1:74 m.fl.** Ingarö, Värmdö Kommun

Tillägg till **PLANBESKRIVNING**

1. FÖRTECKNING ÖVER PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

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

2. SAMMANFATTNING

Ingarö-Långvik ligger mellan Björnöfjärden och Långviksträsket på Ingarö. Planområdet omfattar ca 169 hektar markområde samt ca 17 hektar vattenområde. Inom planområdet finns 169 fastigheter för fritidsboende, en för skoländamål samt en för park- och naturändamål. Byggrätten är begränsad till 60 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnad. Ca tre fjärdedelar av fastigheterna används för permanentboende. Flera fastigheter har fått bygglov för större byggnader genom avvikelse från gällande byggrätt. VA-försörjningen är löst genom gemensamhetsanläggningar. Kommunen har efter noga undersökningar funnit det möjligt att anpassa planbilden till den pågående markanvändningen samt befolknings- och bebyggelseutvecklingen genom att ändra byggrätten till den ursprungliga 150+40 kvm. Efter genomförandet av detta ändringsförslag kommer området således att omvandlas till ett permanentbebott villaområde med samfällad VA-försörjning.

3. SYFTE

Planförslagets huvudsyfte är att möjliggöra permanentning av området genom att anpassa planbilden till den pågående markanvändningen enligt översiktsplanens intentioner, befolknings- och bebyggelseutvecklingen inom planområdet, samt att uppdatera beteckningen på det nybildade våtmarksområdet vid Sjöstugan som tidigare betecknats som vattenområde.

4.1 Planförslaget och Miljöbalkens bestämmelser

Miljöbalkens 3, 4, och 5 kap. handlar om hushållning med mark- och vattenområden, särskilda bestämmelser för områden i blå skärgården i Värmdö, samt kommunens ansvar att iaktta miljökonsekvensnormer vid planering. Enligt undersökningar som redovisas i förslag till ny översiktsplan för Värmdö kommun bedöms endast området runt Sjöstugan inklusive våtmarken vid båthamnen vara av högt naturvärde. En del av detta område ingår i dag i planområdets allmänna plats (grönområde). Våtmarksområdet kommer genom föreliggande förslag att betecknas som våtmark (naturområde). Därmed kan planförslaget anses vara förenligt med ovannämnda bestämmelser i miljöbalken.

4.2 planförslagets miljöeffekter och krav på miljökonsekvensbeskrivning

Enligt Plan- och Bygglagen 5 kap.18§ skall en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om förslaget medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, människors hälsa eller hushållningen med naturresurser.

Krav på MKB ställs då användning av mark eller vatten ändras så att betydande påverkan på miljön kan befaras eller då planändringen inte har stöd i kommunens aktuella översiktsplan.

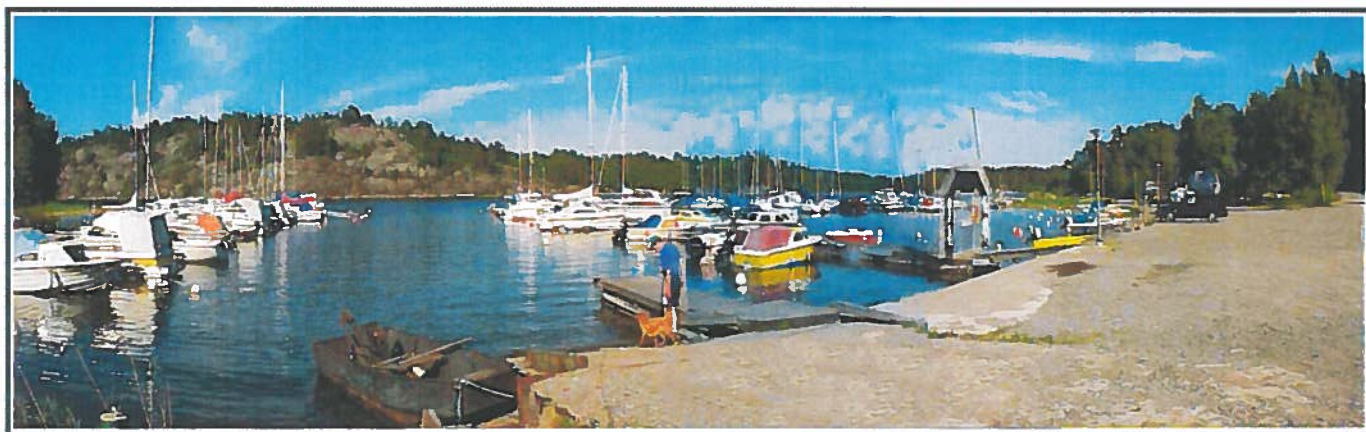
I det aktuella ärendet förväntas eventuella påverkan på naturmiljön orsakas huvudsakligen av en 100% permanentning av området och dess konsekvenser i form av ökad belastning på VA-systemet och grundvattn. Ca 75 % av fastigheterna är i dag permanentbebodda och alla fastigheter är anslutna till av miljöförvaltningen godkänd VA-anläggning. Anläggningen har enligt kommunens miljö- och hälsoskyddsförvaltning kapacitet för 100 % permanentning. Det kan följaktligen antas att naturmiljön och människors hälsa ej påverkas märkbart.

Det aktuella området är utpekad som förändringsområde för permanentboende. Planförslaget är därmed förenligt med kommunens aktuella översiktsplan samt det framlagda förslaget till ny översiktsplan. Miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför ej vara nödvändig.

5. PLANDATA

5.1 Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden, samfällighet

Ingarö-Långvik ligger mellan Björnöfjärden och Långviksträsket på Ingarö. Planområdet omfattar ca 169 hektar markområde varav 70 hektar för småhusenheter, inklusive allmänning innehållande 76 hektar land och 17 hektar öppet vattenområde.



*Panorama över Snösundet från Sjöstugan
(Foto, Roshangar, 1999)*

I dag är ca 4 hektar av vattenområdet att betraktas som våtmark. I övrigt är planområdet starkt kuperat med skogsbevuxna höjdparter och mindre ängsområden på båda sidor om Björkviksvägen (riksväg 653).

Fastigheterna inom området är bildade ur stamfastigheten Ingarö-Långvik 1:74 på vilken kvarstår planens allmänna platser (inklusive parkområden, vägar och merparten av vattenområdet). Ingarö-Långviks samfällighetsförening bestående av fastighetsägarna inom området ansvarar för väghållning av



*Ingarö-Långvik, flygfoto, 16 maj 1998
(Fotooriginal: Metria, godkänd för spridning 1999-02-23)*

lokalgator, belysning, vattenförsörjning, avloppsfrågor (genom Björnö-Långviks Avloppsaktiebolag), och friluftsbadet. Från fastighetsbildningssynpunkt är samtliga fastigheter som illustrerats på planförslaget bildade.

Samtliga fastigheter inom planområdet är i privat ägo.

Följande fastigheter, rättigheter och berörda fastigheter utanför området finns registrerade:

- 271 fastigheter inom planområdet, inklusive en skoltomt och stamfastigheten Ingarö-Långvik 1:74 (parkmark),
- 3 gemensamhetsanläggningar för väghållning, vattenförsörjning, och båthamnar,
- 19 servituträttigheter för vägar, ledningar, brunn, mm.
- 10 andra berörda fastigheter utanför planområdet

5.2 Tidigare ställningstagande

Området är redovisat som fritidsbebyggelse i kommunens generalplan av 1963. Fram till 1970 var området till stora delar obebyggt. 1979 fanns det bara 45 obebyggda fastigheter, 2 permanenthus och 211 fritidshus (Stadsarkitektkontoret, Värmdö, Linderot J, 1979).

Genom paragraf 8.3 i exploateringsavtalet med Stockholm-Saltsjön AB hade kommunen redan 1991-11-07 medgivit "att ändra gällande detaljplanen för Långvik 1:74 m.fl. så att byggrätten blir 150 m² för huvudbyggnad.." (Värmdö kommun, Exploateringsavtal 1991-11-07).

1992-04-29 antog kommunfullmäktige en översiktsplan för Värmdö kommun. I planen beskrivs Ingarö-Långvik som "förtättnings- och omvandlingsområde för permanentbostäder". Detta beslut grundas på ett tidigare beslut (1991-04-24) om bebyggelseutveckling i en del av kommunens förtättnings- och omvandlingsområden. Beslutet är ett förtydligande av tidigare utredningar, bl.a. VA-översikten (Översiktsplan, Värmdö kommun, 92-04-29). Kommunens frågeställningar angående detta område återges i förslag till ny översiktsplan för värmdö kommun.

1987 bestämde en majoritet av medlemmarna i Ingarö-Långviks Samfällighetsförening om att hos kommunen ansöka om en planändring från 60 kvm till 150 kvm för huvudbyggnad. Tidigare hade föreningen gått ut med enkät om val mellan två ändringsalternativ; 150 kvm respektive 180 kvm. Kommunen avslog ansökan med motiveringen att vattenförsörjningsfrågan inte var löst.

Sedan 1987 har kommunen dock medgivit flera bygglov för byggnationer större än 60 kvm (se under Bebyggelseutvecklingen). 1998 Upphävde Länsstyrelsen ett beslut om bygglov. Detta medförde att kommunen har slutat med att medge dispens för större byggrätt än som tilläts i den gällande planen.

Den 16 mars 1999 beslöt Ingarö-Långviks Samfällighetsförening på nytt att ansöka om ökning av byggrätten för huvudbyggnad från 60 kvm till 150 kvm. Ansökan behandlades av kommunstyrelsens arbetsutskott den 26 april 1999 (§168) som beslutade att medge att planen får ändras.

5.3 Gällande planhandlingar

För det aktuella planområdet Ingarö-Långviks 1:74 m fl. fastigheter i dåvarande Gustavsbergs, numera Värmdö kommun gäller byggnadsplan fastställd den 5 november 1970 (kommunens planarkiv Nr 87). *(Se bilaga 1: "Förslag till ändring av byggnadsplan för fastigheten Långvik 1:74 m. fl", Gustavsbergs kommun, Stockholms län, Upprättat i februari 1969 av Bengt Linnman)*. Denna plan ersätter den ursprungliga planen upprättad av arkitekt Kurt Hollstrand och fastställd den 12 december 1951 (kommunens planarkiv Nr 35). En komplettering av tidigare plan med ett område för småbåtshamn har dessutom gjorts och som beräknas hysa en båtplats per tomt.

Byggrätten är begränsad till högst 60 kvm för huvudbyggnad och högst 40 kvm för komplementbyggnad. Minsta tillåtna tomtstorlek inom planområdet är fastställd till 2000 kvm.

Planen medger endast bostadsändamål, rekreationsändamål, småbåtshamn, och parkområden. Huvudbyggnader får enligt planen inte uppföras högre än 3.5 m. Taklutningen är inte reglerad i planen. Planen medger dock att vind får inredas efter prövning av byggnadsnämnd.

6 PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRVÄNTADE FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

6.1 Befolknings- och bebyggelseutveckling

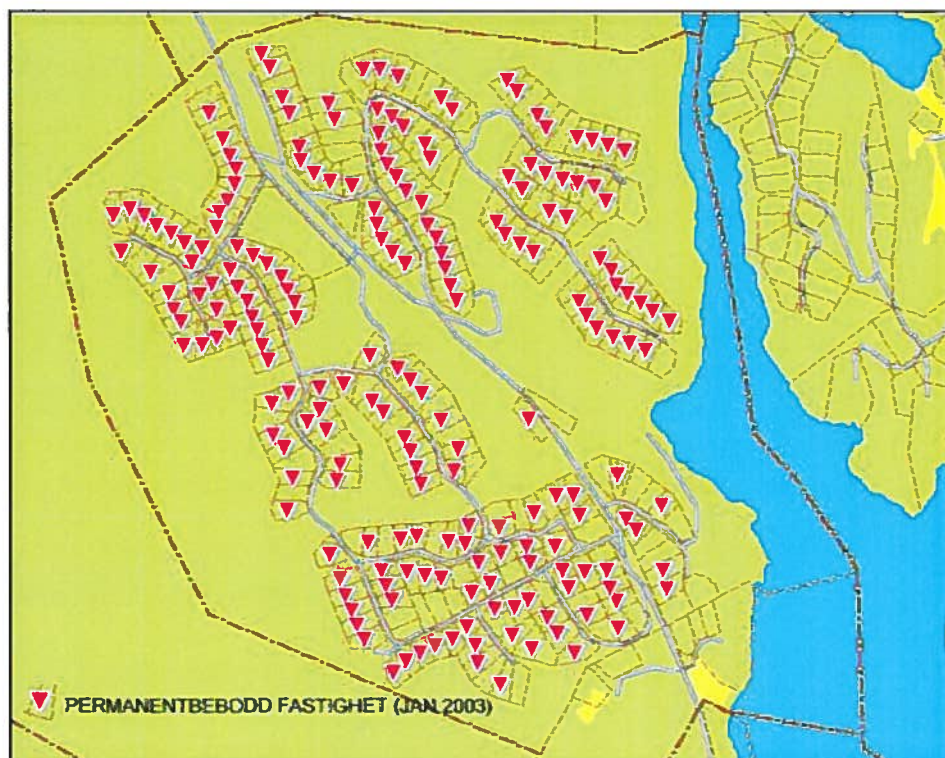
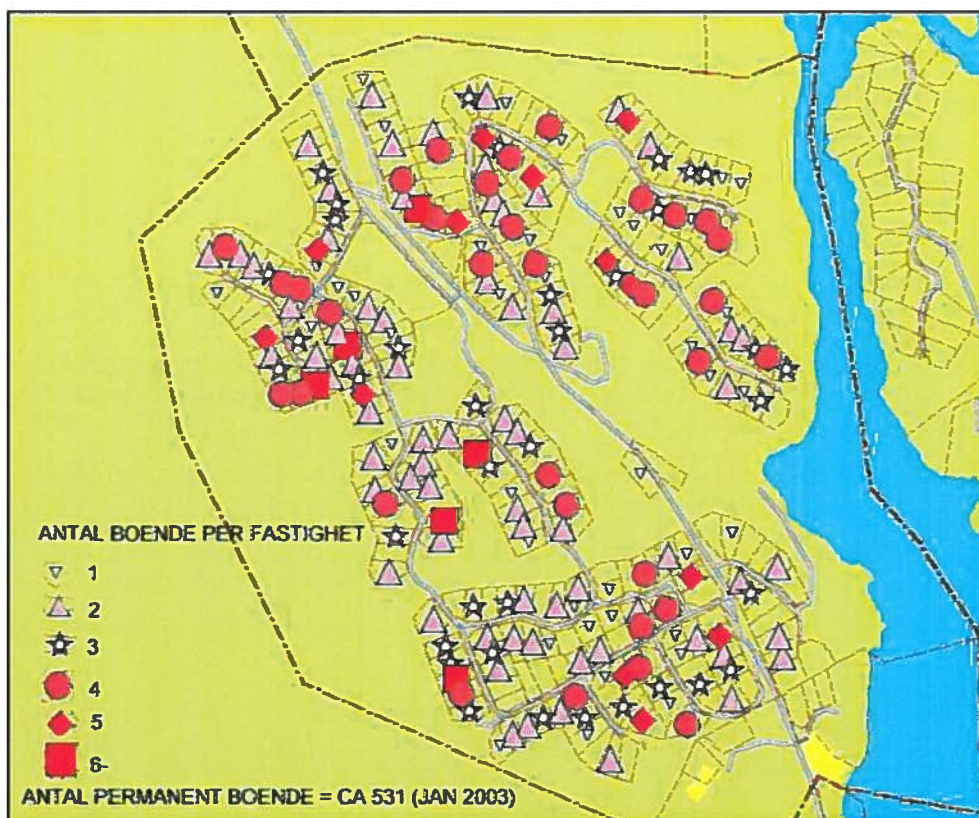
Idag är planområdet Ingarö-Långvik utbyggt till ca 98 % och många av fastigheterna har fått bygglov medgivande avvikelse från de gällande byggrättsbestämmelserna. Ett antal huvudbyggnader är hop-

byggda med komplementbyggnader.

En inventering av bygglovärenden inom området (Byggnadsnämnden 98-11-26) visar att det har sedan 1987 medgivits avvikelse från gällande byggrätt (60+40) i 118 ärenden motsvarande 44% av bygg-
rätterna. I genomsnitt har BN beviljat 60 kvm avvikelse (100 %) i varje bygglovärende. Totalt 7133
kvm.

Befolkningsutvecklingen inom planområdet visar en tydlig permanentningstendens. Enligt den senaste
undersökningen är ca 75 % av bostadsfastigheterna inom planområdet permanentbebodda.

Tabell 1:
Permanentbebodda
fastigheter inom
planområdet
(källa: Värmdö kom-
mun, GIS, 2002)



Tabell 2:
Befolkningsstatistik
(källa: Värmdö
kommun, GIS, 2002)

Planändringen avser bl.a. en ökning av byggrätten för huvudbyggnad från 60 kvm till 150 kvm. Därmed ökar byggrätten med hela 150 % . Den verkliga ökningen av den totala byggnadsarean inom området blir avsevärt mindre pga flera faktorer:

- 1- Nästan alla småhusfastigheter är bebyggda.
- 2- Sedan 1987 års ändring av planen har 118 fastigheter, dvs. 44 % av fastigheterna fått bygglov för att bygga 120 kvm i genomsnitt (*Byggnadsnämnden 98-11-26*).
- 3- Det kan antas att de resterande fastigheterna (totalt ca 150 st) kommer att byggas ut till samma nivå som inventeringen ovan har visat, dvs. 120 kvm byggarea i genomsnitt.

Tabellen visar att bebyggelseutvecklingen under den närmaste tiden påverkas endast marginellt av en tillsynes stor ökning av byggrätten.

6.2 Vatten- och avloppsförsörjning

Kommunens miljö- och hälsoskyddsförvaltning har efter genomgång av tre VA-undersökningar meddelat att områdets samfälliga VA-system har kapacitet att klara av en 100-procentlig permanentning av området. Se vidare bifogat VA-rapport från Geo-Markservice AB.

6.3 Saltvatteninträngning

Enligt miljöavdelningens delutredning från 1988 bedöms risken för saltvatteninträngning i detta område som viss/stor. Hittills har dock inte några gränsöverskridande fall av saltvatteninträngning inom området rapporterats till kommunens miljö- och hälsoskyddskontor. De ovannämnda vattenutredningar har också visat att vattenkvaliteten ej försämrats pga saltvatteninträngning efter provpumpningar av områdets brunnar. Borrning av egna brunnar inom området kommer dock att vara lovpfiktiga för att garantera en kontrollerad tillökning av nya vattentäkter och förebygga saltvatteninträngning i de allmänna brunnarna.

6.4 Trafik

Trafiken till och från och inom området består huvudsakligen av kollektivtrafik (SL:s stamnät längst väg 653) samt personbilstrafik.

Under den begränsade tiden då byggandet påverkas som en direkt följd av byggrättens ökning kommer yrkestrafiken i samband med byggnadsarbeten ej att påverkas anmärkningsvärt. Området har ständigt byggts ut i nästan samma utsträckning som ändringen förväntas alstra. Huvudsakligen kommer personbilstrafiken att påverkas. Persontrafiken till och från området ökar under vardagar i förhållande till ökningen av antalet sysselsatta permanentboende och bilåkande skolelever . Å andra sidan kommer personbilstrafiken att minska under helgerna i förhållande till minskning av de ca 130 fritidsregistrerade hushållen inom området. Detta förväntas ha en utjämnande effekt på den alltmer ökande helgtrafiken på Björkviksvägen (väg 653) under sommarmånaderna.

6.5 Markradon

Höga halter av radon inom planområdet orsakas av att pegmatit och granit av yngre art förekommer på

Ingarö. Inom planområdet är främst markområdet väster om Björkviksvägen som bedöms kunna vara högaktivt.

Här krävs att undersökning görs före nybyggnation. Eventuellt kan radonsäkert utförande av byggnader krävas enligt 2 kap. 3 § lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk (BVL) samt 5 § förordningen om tekniska egenskapskrav. Detta kan medföra krav på utförande av bl.a. bottenplattor med särskilt armering, täta ledningsgenomföringar.

Enligt beräkningar har ca 20 % av brunnarna på Ingarö radonhalter som är högre än 500 Bq/liter som betyder att vattnet ej för drickas av småbarn. Cirka 5 % har radonhalter högre än 1000 Bq/

liter som gör vattnet otjänligt. Riskerna med radonhalter är undersökta av miljöavdelningen och bör kontrolleras vid nybyggnation inom området. Enligt Miljöbalken erfordras särskilt tillstånd av miljö- och hälsoskyddsmyndigheten för nya vattentäkt. Detta gäller dock inte för borring av egna brunnar på en- eller tvåhusfastigheter. För att undvika vattentäkt till hushåll från egna brunnar förslås att borring av egna brunnar blir föremål för provning inom planområdet.

Eftersom planförslaget innebär att framtida egna brunnar blir lovpliktiga kommer miljö- och hälsoskyddskontoret eller motsvarande myndighet att vara den myndighet som bevakar en riskfri utveckling av vattenförsörjningen i detta avseende.

6.6 Strandskydd, kulturminne, riksintressen

För planområdet gäller 100 meter strandskydd. Samtliga fastigheter förutom stamfastighet 1:74 (på plankartan betecknad som "allmän plats, park") ligger dock utanför strandskyddsområdet.

Inom planområdet finns enligt Stockholms Stadsmuseum endast en känd fast fornlämning, en så kallad Jättegräva (20 x 25 centimeter), inom naturparkområdet cirka 200 meter norr om Långviks gård. Detta område berörs ej av planändringen.

Enligt kulturkontoret i Värmdö finns det vid Långviks gård (Ingarö-Långvik 1:249) byggnader och miljöer från 1700-talet som bör bevaras. Dessa består av Nedergården, Oppstugan, och Långviks gård

För att bevara dessa miljöer tilläggas sk q-bestämmelser planbestämmelserna.

*Långviks gård
(foto:Roshangar1999)*



7. FÖRFARANDE

Med hänsyn till ovan beskrivna omständigheter har enkelt förfarande utan utställning tillämpats vid planarbetet. De berörda sakägarna har biträts av Ingarö-Långviks Samfällighetsförening med fullmakt att ansöka om planändring samt samråda med planförfattaren. Efter förberedande samråd bereds be-

rörda sakägare och myndigheter möjlighet att inom två veckor inkomma med yttranden /erinran .

Samtliga berörda sakägare underrättas skriftligen om förslagets innehåll genom utskick av utställningshandlingar med mottagningsbevis. Förslaget beräknas kunna överlämnas till byggnadsnämnden alternativt kommunstyrelsen för ställningstagande. Överklagandetiden efter antagandet av förslaget är tre veckor från datumet för antagandet.

8. ÄNDRINGAR, TILLÄGG

Förslaget avser följande ändringar:

1- Markanvändning, utnyttjandegrad:

Byggrätten för huvudbyggnad ändras från 60 kvm till 150 kvm för fastigheter med typkod 220 och 221 (småhusenheter).

2- Användning av mark och vatten, allmänna platser:

Förklaringen till beteckning för våtmarken vid Sjöstugan ändras från "V" (vattenområde) till "NATUR" (naturområde).

Våtmarker och myrar har en filtrerande effekt på det minerala innehållet i vattendrag. Även om detta

*Våtmarken vid Sjöstugan (Foto:
Metria, 99-05-16, godkänd för
spridning 99-02-23)*



område har tidvis varit översvämmat är det viktigt att genom beteckningsändringen bevara och skydda området mot olovlig muddring eller annat ingrepp.



3- Bevarande av kulturminne

För bevarande av Långviksgård och byggnadsmiljöer införs bevarandebestämmelserna q1, q2.

*Långviks gård
(foto:Roshangar1999)*

I övrigt föreslås planbestämmelserna av nu gällande plan att gälla i oförändrat skick.

Förslaget avser även följande administrativa tillägg:

- 1- genomförandetiden för de nya bestämmelserna i förslaget är 5 år från det datum planförslaget vunnit laga kraft. Genomförandetiden för de övriga bestämmelserna i nu gällande plan påverkas ej av förslaget.
- 2- Uppförandet av enskilda brunnar på en- eller tvåhusfastigheter blir föremål för prövning för att garantera en reglerad utveckling av vattenförsörjning inom planområdet.
- 3- Bygglov får ej lämnas till åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning innan brandvattenförsörjningen inom området är anordnat.

I övrigt väcker detta förslag inga andra administrativa frågor.

9. SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd i ärendet har ägt rum enligt följande:

- | | |
|------------|---|
| 1998 | (Ingarö-Långviks Samfällighetsförening samråder om planändring) |
| 1999 | (Ingarö-Långviks Samfällighetsförening samråder inför ansökan om planändring) |
| 1999-05-15 | Lantmäterimyndigheten i Stockholms län, avgränsning av berörda fastigheter mm |
| 1999-05-18 | Stig Moström, Ingarö-Långviks Samfällighetsförening, Vattentäkt, Vatten magasinens kapacitet, mm. |

- 1999-05-19 Kerstin Lönnberg, Ingarö-Långviks Samfällighetsförening, vattenförbrukningsstatistik inom området.
- 1999-05-26 Miljö- och Hälsoskyddskontoret i Värmdö kommun (Ingegerd Örnstedt, Sten Stensson) om beteckning av våtmarksområdet vid Sjöstugan.
- 1999-05-26 Ingarö-Långviks Samfällighetsförening om styrelsens fullmakt.
- 1999-05-27 Bengt Thorburn styrelseordförande Ingarö-Långviks Samfällighetsförening om fullmakt i planärendet . Bengt Thorburn meddelar att en sådan fullmakt inte finns lämnad i årsmötesprotokollet och att det inte finns möjlighet att få en sådan fullmakt från majoriteten av kända sakägare.
- 1999-05-31 Lantmäterimyndigheten i Stockholms län, samråd om begränsning av fastighetsantalet pga förslagets innebörd, samråd om typkod till fastighet 1:74 som är betecknad som "industrienhet"(typkod 499) i LM:s register.
- 1999-06-10 Miljö- och Hälsoskyddskontoret, Värmdö kommun, Åsa Engman, Ingegerd Örnstedt, samråd om radon, saltvatteninträngning.
- 1999-06-11 Miljö- och hälsoskyddskontoret, Värmdö kommun, Lennart Toresjö, Planeringavdelningen, Peter Wester Bygglovavdelningen, Hans Hedberg, Thorbjörn Eriksson, samråd om införandet av bestämmelser mm.
- 1999-06-14 Planeringavdelningen, Värmdö kommun, Peter Wester, planeringssamråd
- 1999-06-15 Bygglovavdelningen, Värmdö Kommun, Thorbjörn Eriksson, samråd om införandet av bestämmelser mm.
- 1999-06-23 Planeringavdelningen, Värmdö kommun, Peter Wester, inbjudan till samråd och utskick av planförslag
- 1999-07-12 Björnö-Långviks Avloppsaktiebolag, för yttrande om anläggningens framtida kapacitet
- 1999-08-13 Jan Blom, Gustavsbergs Offset AB, layout, tryck, offert
- 1999-08-19 Ingegerd Örnstedt, Miljökontoret, särskild lovplikt mm
(Tidigare hade ett utkast till samrådshandling inlämnats med begäran om ett förhandsbesked om VA-frågor.)
- 1999-08-23 Gert Sundquist, Björnö-Långviks Avloppsaktiebolag, anläggningens kapacitet, utbyggnadsplaner
- 1999-08-24 Markägarmöte, Brunns skola (se "13.1 Markägarmöte ...")
- 1999-08-31 Peter Wester, kommunstyrelsen, planeringsenheten
- 1999-09-24 Kjell Tusvik, Länsstyrelsen i Stockholms län
- 1999-11-24 Kjell Tusvik, Länsstyrelsen i Stockholms län, plantekniska frågor
- 2002-09-19 Miljö- och Hälsoskyddskontoret, Värmdö kommun, VA-samråd maa ny VA-rapport från Geo-Markservice AB
- 2002-12-05 Förnyat markägarsamråd

10 FASTIGHETSÄGARE, SERVITUT, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR INOM PLANOMRÅDET, BERÖRDA SAKÄGARE UTANFÖR PLANOMRÅDET

271 fastigheter (inklusive en skolfastighet, stamfastigheten Ingarö-Långvik 1:74), 19 servitutsrättigheter, och tre gemensamhetsanläggningar inom planområdet finns registrerade hos Lantmäterimyndigheten i Stockholms Län. Dessutom bedöms tio andra fastighetsägare utanför planområdet vara berörda av planförslaget. Se bifogad fastighetsförteckning.



Förslag till
ändring genom tillägg av detaljplan för
Ingarö-Långvik 1:74 m.fl.
Ingarö, Värmdö Kommun

Tillägg till
PLANBESTÄMMELSER

Följande tilläggsbestämmelser upphäver och ersätter respektive planbestämmelse inom hela planområdet. Andra bestämmelser av den underliggande detaljplanen ("Byggnadsplan för del av fastigheten Långvik 1:74 m.fl., Gustavsbergs kommun" fastställd 1970 (kommunens planarkiv Nr 87) gäller jämsides.

1 ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

1.1 Allmänna platser

Vattenområdet vid Sjöstugan betecknas som våtmark (se 8. Ändringar och tillägg).

"Beteckningar, Byggnadsplanekartan"

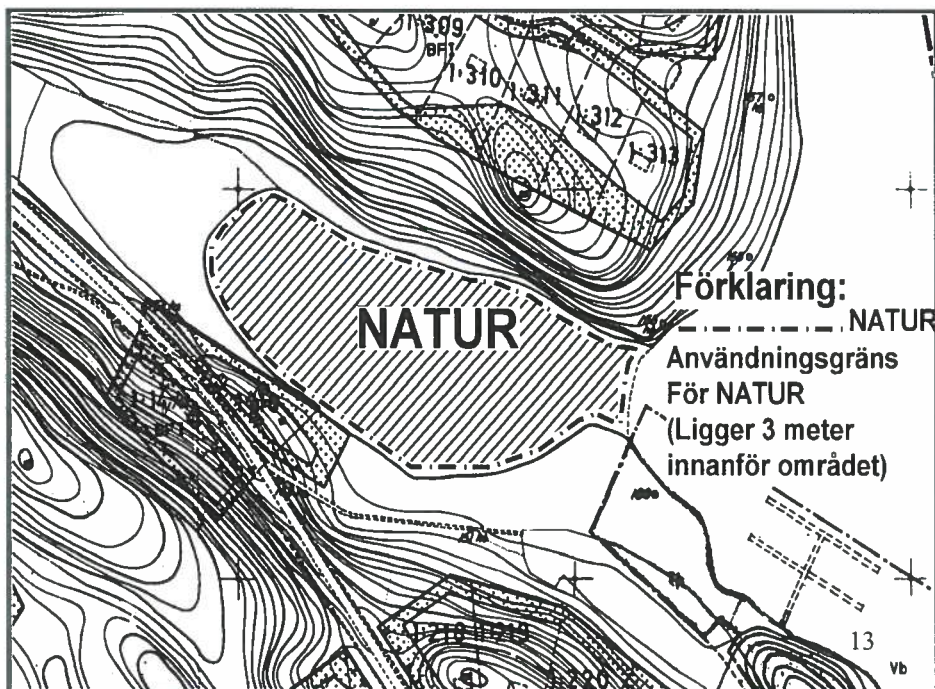
Tillägg:

NATUR vattenområde :

Den nybildade våtmarken vid Sjöstugan som tidigare betecknats som vattenområde (V) och som på plankartan avskiljes från Snösundets vattenområde med en icke fastställd gränslinje likställs och förklaras härmed som NATUR. Detta område har illustrerats nedan.

Förklaring av beteckning, våtmarken vid Sjöstugan
(Obs! Ej till skala. För rätt skala se plankartan!)

Denna bestämmelse kompletterar förklaring av "Beteckningar" avseende beteckningen V på "Byggnadsplan för del av fastigheten Långvik 1:74 m.fl., Gustavsbergs kommun" fastställd 1970 (kommunens planarkiv Nr 87).



2. UTNYTTJANDEGRAD

2.1 Största Byggnadsarea

Bestämmelser, §7 Mom 2: "Antal byggnader och byggnadsyta å tomtplats"

Tillägg:

Inom med BF betecknat område för bostadsändamål får huvudbyggnad uppta högst 150 kvm byggnadsarea.

Denna bestämmelse upphäver och ersätter bestämmelse § 7, mom 2 av "Byggnadsplan för del av fastigheten Långvik 1:74 m fl. , Gustavsbergs kommun" fastställd 1970 (kommunens planarkiv Nr 87). Gällande bestämmelser om största byggnadsarea för komplementbyggnader fortsätter att gälla i oförändrat skick.

3 PLACERING, UTFÖRANDE UTFORMNING

3.1 Värdefulla byggnader och miljöer

Tillägg:

q1: (Gäller för befintliga byggnader och byggnadsmiljöer inom fastighet Ingarö-Långvik 1:249)

Byggnaders och byggnadsmiljöers karaktär skall bevaras. Underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och metoder.

q2: (Gäller för befintliga byggnader och byggnadsmiljöer inom fastighet Ingarö-Långvik 1:249)

Befintlig byggnad får ej rivas.

4 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

4.1 Genomförandetid

Tillägg:

Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen är 5 år från det datum beslutet att anta förslaget har vunnit laga kraft.

4.2 Villkor för bygglov

Tillägg:

Bygglov får ej lämnas till åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning innan brandvattenförsörjningen inom planområdet är anordnad.

4.3 Lovplikt, särskilt tillstånd mm.

Tillägg:

Lov krävs för muddring, överbyggnad och dylikt ingrepp inom våtmarkområden i hela planområdet inklusive med **NATUR betecknat område(se föregående sid).**

Tillägg:

Lov krävs för att uppföra enskild brunn/vattentäkt på en- eller tvåhusfastighet inom hela planområdet.

5. UPPHÄVDA ELLER ÄNDRADE BESTÄMMELSER OCH BETECKNINGAR

Genom tillägg till planbestämmelser upphävs respektive ändras följande bestämmelser och beteckningar:

Ändrad bestämmelse:

§ 7, mom 2 på "Byggnadsplan för del av fastigheten Långvik 1:74 m fl. , Gustavsbergs kommun" fastställd 1970 (kommunens planarkiv Nr 87).



Förslag till
ändring genom tillägg av detaljplan för
Ingarö-Långvik 1:74 m.fl.
Ingarö, Värmdö Kommun

Tillägg till
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1 Genomförandetid

Genomförandetiden för underliggande plan har gått ut. De förslagna ändringarna påverkar plan-genomförandet främst i avseende ökad byggrätt. Några infrastrukturella eller större byggnadsprojekt förutom enskilda småhusbyggande i egen regi är inte planerade.

Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen är därför 5 år från det datum beslutet att anta förslaget har vunnit laga kraft. Genom ändringen tillkommer samtliga berörda fastigheter nya rättigheter.

2 Huvudmannaskap

Enligt gällande plan för området är de berörda sakägarnas samfällighetsförening (Ingarö-Långviks Samfällighetsförening) huvudman för allmänna platser inom planområdet förutom vägområde innehållande riksväg 635 för vilket Vägverket är huvudman.

Huvudmannaskapet för den nybildade naturmarken som tidigare ingick fastighet 1:74 som vattenområde påverkas ej genom att området betecknas som NATUR. Således väcks inga frågor avseende huvudmannaskap för allmänna platser av detta förslag.

3 Teknisk försörjning

Vattenförsörjningen förblir fastighetsägarnas ansvar genom samfällighetsföreningen. Ny(a) brunn(ar) borras i enlighet med den bifogade vattenundersökningen från Geo Markservice AB i syfte att tillgodose

områdets vattenbehov i samband med permanentning.

Avlopps nätet förblir fastighetsägarnas ansvar genom samfällighetsföreningen. Nätet renoveras i samarbete med Björnö-Långviks Avlopps AB för att tillgodose områdets behov i samband med permanentning.

4 Fastighetsrättsliga frågor

Några fastighetsrättsliga frågor väcks inte av detta planförslag.

5 Organisatoriska frågor och ansvarsfördelning

Ingarö-Långviks Samfällighetsförening biträder fastighetsägarna vid ansökan och samråd om planändring. Detaljplaneringsavdelningen vid stadsarkitektkontoret i Värmdö kommun upprättar planförslaget enligt plandirektiv från kommunstyrelsen. Byggnadsnämnden beslutar att framlägga ärendet inför kommunfullmäktige för antagande.

Ingarö-Långviks Samfällighetsförening bestrider plankostnaderna upp till en engångssumma på 134.500 SEK.

6 PLANPROCESSEN

Denna plan har upprättats enligt enkelt planförfarande med stöd av 5 kap. 28 § Plan- och Bygglagen. Planprocessen består av följande huvudskeden:

SKEDE	INSTANS	Prel. TIDPUNKT
Ansökan	Ingarö-Långviks Samfällighetsförening	mars 1999
Initiativ	Byggnadsnämnden	mars 1999
Direktiv/medgivande	Kommunstyrelsen (AU)	april 1999
Förslag	Stadsarkitektkontoret/Dp avd.	april-juni 1999
Samråd	Stadsarkitektkontoret/Dp avd.	juli-augusti 1999
samrådsredogörelse	Planenheten	2002-12
Antagande	Kommunfullmäktige	2003-03-26
Prövning	LS/regering/	-
Laga kraft	Kommunfullmäktige (kungörelse)	2003-05-03

7 REVIDERINGAR

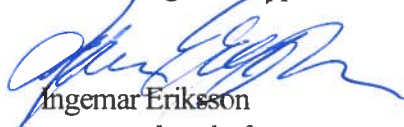
Tillägg till plankartan har ersatts med en revidering av bestämmelsetillägg avseende markanvändning.

Under samrådsredogörelse har samråd med kommunens miljö- och hälsoskyddsförvaltning avseende VA-frågor förtydligats. En kompletterande VA-undersökning har bilagts planbeskrivningen (se separat VA-utredning).

Yttranden och synpunkter från de berörda som inkommit under den förlängda samrådstiden har redovisats under avsnitt 13, Planbeskrivning (Frågor, svar, och påpekanden vid markägarmöte/utlåtande över inkomna yttranden...).

8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Hamid Roshangar.



Ingemar Eriksson
planchef

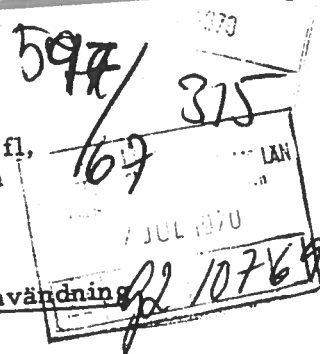
/Hamid Roshangar
planarkitekt

Gustavsberg, 2003-06-24
Värmdö kommun
planenheten



Antaget av kommunalfullmäktige
den 26/8 1970 g 136
Wahlström
Bilagor nr. 1
Görantagets i kommunalfullmäktige
protokoll den 26/8 1970 s 136
Wahlström

BESTÄMMELSER tillhörande
förslag till ändring av byggnadsplan
för del av fastigheten LÅNGVIK 174 m fl.
Gustavsbergs kommun, Stockholms län



§ 1 Byggnadsplaneområdets användning

BYGGNADSKVARTER

- Mom 1 a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

SPECIALOMRÅDEN

- Mom 2 a) Med Th betecknat område får användas endast för småbåtshamn och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Rb betecknat område får användas endast för rekreationsändamål och därmed samhörigt ändamål.
- c) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som ej utfylles eller överbygges.

§ 2 Mark som icke får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3 Särskilda föreskrifter angående områden för ledning

A med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4 Byggnadssätt

Med F betecknat område får bebyggas endast med fristående hus.

§ 5 Tomtplats storlek

Tomtplats får ej givas mindre areal än 2 000 m².

§ 6 Byggnads läge

- a) A med F betecknat område får huvudbyggnad ej uppföras närmare gräns mot granntomtplats än 6,0 m.
- b) A med F betecknat område får uthus ej uppföras närmare gräns mot granntomtplats än 4,5 m.

Mom 1

§ 7

Antal byggnader och byggnadsyta å tomtplats

Å tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad innehållande bostadsutrymmen och en uthusbyggnad uppföras.

Mom 2

Å tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad ej upptaga större areal än 60 m².

Mom 3

Å tomtplats som omfattar med F betecknat område får uthusbyggnad ej upptaga större areal än 40 m².

§ 8

Våningsantal

a)

Å med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.

b)

Å med I betecknat område får vind ej inredas om ej byggnadsnämnden så prövar skäligt.

§ 9

Byggnads höjd

a)

Å med I betecknat område må huvudbyggnad ej uppföras till större höjd än 3,50 m.

b)

Å med I betecknat område må uthusbyggnad ej uppföras till större höjd än 3,0 m.

§ 10

Byggnadsnämnden äger meddela särskilda föreskrifter avseende taks lutning och form.

§ 11

Förbud mot utfart

I gräns som betecknas med streckad linje med tvärstreck får ej utfart anordnas till angränsande väg.

Stockholm i april 1969

Bengt Linnman
arkitekt SAR

Reviderad den 31 mars 1970

Byggnadsplan - 87, bestämmelser (forts.)

1 Yttrande från myndigheter, organisationer mm

Remissvar, protokollutdrag, respektive yttrande har inkommit från Vägverket, socialnämnden, kulturkontoret i Värmdö kommun, Ingarö-Långviks Samfällighetsförening, Friluftsförbundet, Vattenfall Sveanät AB, Björnö-Långviks Avlopps AB samt kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndighet.

Enligt Vägverket är det "svårt att se effekter som ett fritidsområde får på vägnätet". Vägverket har tidigare yttrat sig om Program för Värmdö kommuns nya översiktsplan och efterfrågat en "samlad beskrivning av vilka konsekvenserna blir om alla fritidsområdena permanentas". Vägverket menar att "det totala trafikkarbetet torde bli större än om ingen permanenting sker vilket skulle kunna belägas".

Socialnämndens arbetsutskott har 1999-11-01 beslutat att lämna förslaget utan åtgärd.

Kulturkontoret i Värmdö anser att mangårdsbyggnaden vid Långviksgård, två sammanbyggda byggnader från 1700-talet är av betydande historiskt värde.

För att bevara dessa miljöer föreslås att miljöer skyddas genom q-märkning. Huvudbyggnadens byggnadsarea är ca 100 kvm. Detta betyder att införandet av skyddsbestämmelser som innebär förbud mot ändring av byggnaden genom tillbyggnad eller undantagandet av fastigheten från planändringen skulle avsevärt försvåra pågående markanvändningen för fastighetsägaren. Enligt PBL (4 kap. 8§) innebär detta ersättningsskyldighet från kommunens sida. Tillbyggnad bör därför tillåtas.

Räddningstjänsten i Värmdö har den 25 februari 2000 efterlyst en redovisning av brandvattenförsörjning och vägars framkomlighet. Planområdet har av räddningsskåren klassats som grupp 2-bebyggelse vilket innebär att räddningsskåren kan påbörja en insats inom 20 minuter efter larm.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har 1999-11-16 yttrat sig i ärendet. Miljö- och hälsoskyddsnämnden konstaterar att "en permanenting av hela området innebär givetvis en ökning av vattenuttaget och en ökad belastning på reningsverket." Därmed anser nämnden att "en kompletterande va-utredning är nödvändig för att kunna göra en riktig bedömning." Efter samråd med planenheten kontaktades konsultföretaget VBB-VIAK angående en fördjupad VA-utredning. VBB-VIAK har tidigare utfört utredningar och periodiska besiktningar inom området samt Björnö reningsverket. Konsulten fick i uppdrag att tillsammans med kommunens miljö- och hälsoskyddsförvaltning fastställa denna förvaltnings syn på utredningens resultat. Därefter (26/1/2000) fastställdes riktlinjerna i ett gemensamt möte med representanter för stadsarkitektkontoret, planenheten, samt miljöförvaltningen. Under mötet framförde miljökontoret sina förväntningar och önskemål om den kommande utredningens omfattning och innehåll. VBB-VIAK's rapport är därmed ett beslutsunderlag som ska kunna möjliggöra miljöförvaltningens slutgiltiga yttrande om VA-frågor. VBB-VIAKs VA-undersökning har kompletterats av ytterligare två undersökningar (*Geo-Markservice AB, separat bilaga 1*). Kommunens miljöförvaltningen har i sitt yttrande 2002-09-19 fastslagit att områdets befintliga VA-system klarar av ett 100-procentligt permanenting.

2 Yttrande från fastighetsägare

Markägarsamråd nr 1

Ett markägarsamråd ägde rum den 24 augusti 1999 i Brunns skola på Ingarö. I mötet deltog 35 markägare/ombud med bl.a ordföranden i samfällighetsföreningen Ingarö-Långvik samt styrelse-

ordföranden i Björnö-Långviks Avlopps AB. Under mötet framfördes främst frågor om samfällighetsföreningens planer för nya vattentäkt och möjligheterna till en utbyggnad av avloppsreningsverket. Här bekräftade föreningens ordförande samt representant för Björnö-Långviks Avlopps AB planbeskrivningens innehåll i detta sammanhang. Det framkom att föreningen planerar för att om nödvändigt köpa vatten från annat håll och att flera borrhåll är planerade. Även frågor om ansvarsfördelning mellan föreningen och vägverket gällande skötsel av vägområdet och dess belysning väcktes. Det förklarades att planförslaget inte berör frågan om huvudmannaskap för allmänna platser och att dessa är redan reglerade genom avtal. Man hänvisades till att följa upp dessa avtal.

En del närvarande markägare undrade om möjligheterna av en ändring av bestämmelser om fastighetsstorlek, våningsantal och byggnadshöjd.

Planförslaget sändes ut till samtliga berörda parter med begäran om mottagningsbevis. 355 ägare eller delägare till de berörda fastigheterna har mottagit planförslaget. Endast 24 fastighetsägare hade okänd adress, ej kvitterade ut planförslaget, eller av andra skäl ej nåddes av försändelsen under samrådstiden.

Under samrådstiden har ägare eller samtliga delägare till 172 fastigheter skriftligen godkänt planförslaget vilket utgör ca 62 % av småhusfastigheterna inom planområdet. Ägare till 4 fastigheter har förkastat planförslaget och ägare till 73 fastigheter har valt att inte yttra sig. För 6 fastigheter har bara en av flera delägare kommit in med godkännande. Slutligen har ägare till 3 fastigheter har godkänt förslaget med viss reservation om VA- och trafikfrågor. VA-relaterade yttranden och erinran från fastighetsägare har sammanställts och behandlats tillsammans med yttrande om VA-frågor från kommunens miljö- och hälsoskyddskontor och respektive nämnd.

Nedan följer en sammanställning av och yttrande över de inkomna synpunkter och svar.

1. Godkännande utan erinran :	172 ägare/delägare	62 % fastigh.
2. Erinran	4 ägare/delägare	
3. Inget svar	73 ägare/delägare	27 % fastigh.
4. VA-relaterade reservationer	3 ägare/delägare	

Markägarsamråd nr 2

De inkomna yttranden har tillsammans med Miljö-och hälsoskyddsnämndens yttrande föranlett en fördjupad VA-utredning inom området (bil. 3). Av utredningen och miljökontorets granskning av det samma framgår att områdets VA-system har tillräckligt med kapacitet att bemöta den kommande belastningen då områdets permanentboende ökar från den nuvarande 70% till 100%. bedömts nödvändig.

Förslaget har sedan det kompletterats med fördjupade VA-undersökningar presenterats för de berörda under ett förnyat samrådsmöte den 5 dec 2002. Under mötet framfördes inga synpunkter mot förslaget med undantag från en fastighetsägare som framförde önskemål om större byggrätt alternativ byggrätt i form av procent av fastighetens areal. Planenheten anser att kommunstyrelsens förslag om 150 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnad samt möjlighet till källare, vindinredning, och souterräng uppfyller enfamiljshushållens behov av bostadsarea.



VÄRMDÖ KOMMUN
Planenheten

(Skogsbovägen 9)
134 81 Gustavsberg
Telefon: 08-570 38 100
Telefax: 08-570 134 95
E-mail: planenheten@varmdo.se
www.varmdo.se