



VÄRMDÖ KOMMUN
Planenheten

Förslag till detaljplan för
Fågelvik 1:624 m.fl.
Värmdö kommun

**PLANKARTA
PLANBESKRIVNING
PLANBESTÄMMELSER
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**
(bilagor)

Antagandehandling

Upprättad	2003-09-11
Reviderad	2003-11-28
Antagen	2003-12-17
Laga Kraft	2004-02-04
Genomförandetid	2004-02-04 – 2009-02-04

Arb. Nr:

Dp Fågelvik 1:624 mfl

Dnr:

00KS/0767-301

Kommunens arkivnr:

Dp



D123

Innehållsförteckning:

PLANBESKRIVNING

1. Förteckning över planhandlingar
2. Bakgrund
3. Syfte och sammandrag
4. Bakgrund, förutsättningar, utgångspunkter
 - 4.1 Lägesbestämning, areal, markägförhållanden
 - 4.2 Topografi, växtlighet
 - 4.3 Geologi, markradon, saltvatteninträngning
 - 4.4 Tidigare ställningstagande, gällande detaljplan
5. Befintliga förhållanden, förväntade förändringar, skyddsåtgärder
 - 5.1 Pågående markanvändning
 - 5.2 Vatten och avlopp
 - 5.3 Trafik & transporter
 - 5.5 Förväntade förändringar, skyddsåtgärder

PLANBESTÄMMELSER

1. Användning av mark
2. Utnyttjandegrad
3. Begränsning av markens bebyggande
4. Markens anordnande
5. Byggnaders utformning och utförande
6. Skyddsbestämmelser
7. Administrativa bestämmelser
8. Upplysningar

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. Organisatoriska frågor
2. Fastighetsrättsliga frågor
3. Revideringar
4. Medverkande

BILAGOR



Förslag till detaljplan för
Fågelvik 1:624 m.fl.
Värmdö kommun

PLANBESKRIVNING

1. Förteckning över planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Planbestämmelser
- Genomförandebeskrivning
- Bilagor

2. Bakgrund

Kommunstyrelsens planutskott har 2002-03-11 beslutat följande

”att uppdra till kommunledningskontoret att ändra del av detaljplan 27 avseende Fågelvik 1:624 och 1:625 från ändamålet småindustri, kontor och handel till ändamålet förskola, skola, idrottsändamål och viss handel (kiosk)”.

För området gäller detaljplan fastställd 1990-12-13. Planen medger industri-, kontors, och handelsändamål inom de aktuella fastigheterna. Genomförandetiden för den gällande planen för området har gått ut 2000-12-13.

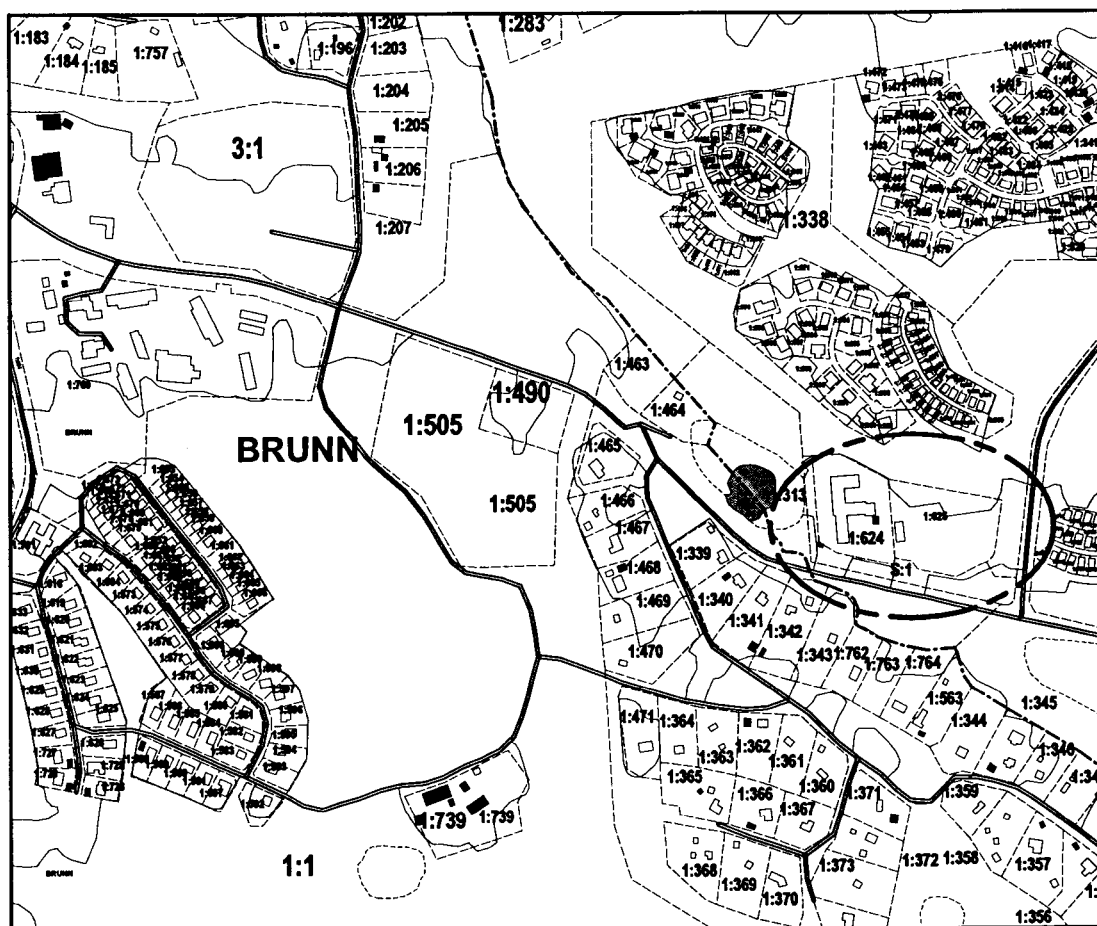
Detta innebär bla att planen kan upphävas eller ändras utan skyldighet från kommunens sida att ersätta fastighetsägaren för den outnyttjade byggrätten för industri-, kontors, och handelsändamål.

3. Syfte och sammandrag

Syftet med det aktuella planförslaget är att uppdatera planbilden enligt den pågående samt den planerade markanvändningen inom de aktuella fastigheterna (förskola) samt planerad utbyggnad för skola och förskola. Föreliggande förslag upphäver den underliggande detaljplanen för de aktuella fastigheterna

Fågelvik 1:264, 1:265 samt S:1. Nya bestämmelser reglerar markanvändning för skol- samt idrottsändamål med särskild hänsyn till skydd av den underliggande vattentäkten i Brunn. Ett skyddsområde är också föreslaget för skydd mot allmän väg 646 (Eknäsvägen). Lekområdet är avsedd att användas av skolan samt för infiltration av grundvattenbildande nederbörd.

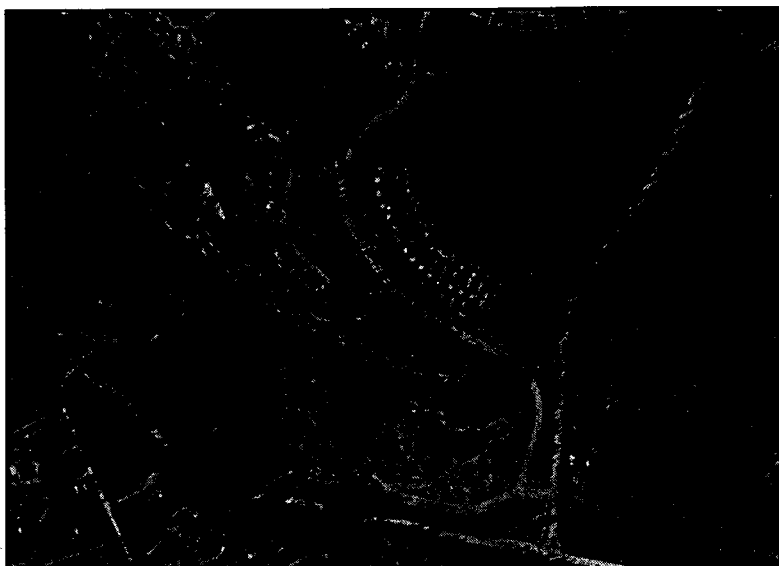
4. Bakgrund, förutsättningar, utgångspunkter



4.1 Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden

Fastigheterna är belägna ca 1 km öster om Brunnns centrum. Fastigheterna består av 10,905 och 12,883 kvm mark. Mellan dessa fastigheter och Eknäsvägen (allmän väg 646) ligger fastigheten Fågelvik S:1 på 8,888 kvm. Denna fastighet ägs av Fågelvikshöjdens samfällighetsförening. Förutsatt att denna fastighet ingår planområdet utgörs områdets totala areal av 32,676 kvm markområde.

Samtliga fastigheter är i privat ägo.



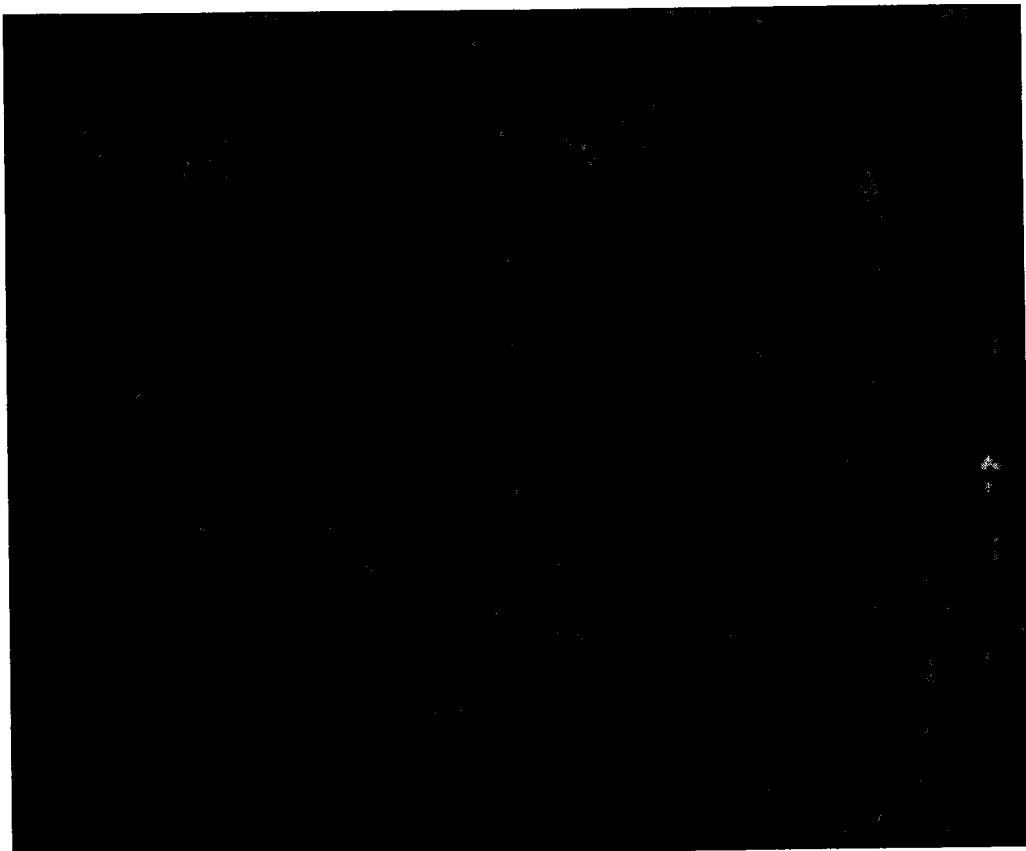
4.2 Topografi, växtlighet

planområdet består huvudsakligen av en sammanhängande plan tomt på delvis återställd grustag. Allmänningen på södra och västra sidan är bevuxen med barrträd. Det nedsänkta grustaget lutar svagt mot ost och omgärdas av höjdparter på de andra tre sidorna.

4.3 Geologi, markradon, saltvatteninträngning

Markens ytskikt består huvudsakligen av grus, sand, annat åsmaterial och lämningar efter tidigare täktarbete i mitten av området, samt berg i dagen på norra sidan. Den byggbara marken består av sand och grus. och utgör en av de viktigaste grundvattenbildande delarna av Brunns vattentäktområde och ligger därför inom ett skyddsområde för vattentäkt. Särskilda föreskrifter för skydd av grundvatten gäller.

Flygbild över planområdet, maj 1998



Enligt en stickprovsundersökning förekommer högaktivt markradon inom området. Detta bör beaktas vid projektering och uppförandet av nya byggnader samt till- och ombyggnad av befintliga byggnader. Extra byggnadstekniska åtgärder (t.ex. radonsäkert utförande av bottenplattor och genomföringar) bör tas för att försäkra människors hälsa och säkerhet.

Enligt miljö- och hälsoskyddskontorets undersökningar bedöms risken för saltvatteninträngning inom området vara liten.

4.4 Tidigare ställningstagande, gällande detaljplan

Byggnadsnämnden har enl. protokoll 99-02-02, nr 15, beviljat bygglov för tillbyggnad av förskola med 575 kvm i strid mot gällande planbestämmelser för området. Byggnadsnämnden har även 02-02-12 beviljat tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av en barrack innehållande Fågelviks bygg-entreprenör Myresjöhus ABs platskontor.

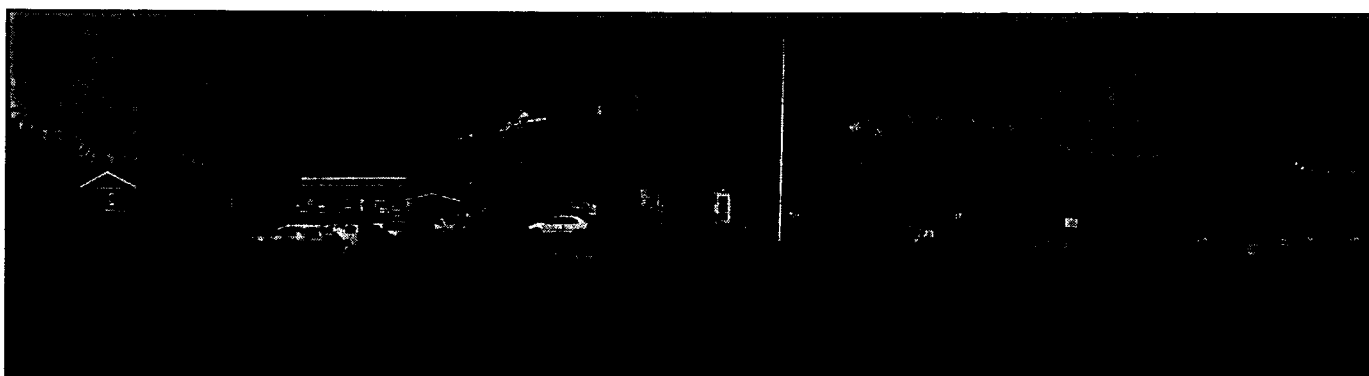
Byggnadsnämnden har hos planutskottet ansökt om medgivande till planändring enligt pågående markanvändning. Planutskottet har 2002-03-11 medgivit att "planen ändras till ändamålet förskola, skola, idrott, samt viss handel (kiosk)" med hänvisning till "Ingarös behov av flera skoltomter".

I översiktsplanen för Värmdö kommun utpekas de aktuella fastigheterna som kulturmiljöer av lokalt intresse, samt som "tänkbar lokalisering för ny skola/förskola".

För det aktuella planområdet gäller detaljplan för Fågelvik 1:1 mfl. (kommunens planarkiv nr D27, fastställd 2000-12-13). Enligt denna plan är de aktuella fastigheterna avsedda för småindustri, kontor och hantverk.

Fastigheterna är belägna inom yttre skyddsområde för vattentäkt. Särskilda föreskrifter för skydd av vattentäkt gäller.

5. Befintliga förhållanden



5.1 Pågående markanvändning

Planområdet består av två fastigheter varav Fågelvik 1:624 används för förskoleändamål och Fågelvik 1:625 för arbetsplatser i en tillfällig barack, samt Fågelvik S:1.

5.2 Vatten och avlopp

Fastigheterna är anslutna till det kommunala VA-nätet genom regionalanslutning.

5.3 Trafik och transporter

Trafiken till och från området består huvudsakligen av personbilstrafik. Kollektivtrafiken med två busshållplatser inom gångavstånd ombesörjas av SL.

5.5 Förväntade förändringar, skyddsåtgärder

Det aktuella områdets läge inom skyddsområde för kommunens huvudvattentäkt samt dess hydrogeotekniska egenskaper gör att den planerade utbyggnaden kan innebära följande miljörisker:

- 1- Förminskning av grundvattenbildning (pga minskad infiltrationsyta)
- 2- Förorening av grundvatten (pga byggnadsarbeten under genomförandetiden samt infiltration av förorenat dag- och spillvatten från öppna ytor (parkeringar, tak, mm) och verksamhetslokaler (avfall, avlopp, mm).

I syfte att förebygga oönskad miljöpåverkan och förorening av grundvatten har utformning, utförande, och skyddsbestämmelser införts i planförslaget i enlighet med bifogade undersökningar och konsultationer med utomstående experter. Byggrätten (4000 kvm) har angetts i form av bruttoarea (BTA) i två våningar för att möjliggöra att så lite som möjligt av kvartersmarken tas i anspråk. Parkeringsytor föreslås utföras som carport med lämpligt takmaterial för att kunna infiltrera nederbörden innan den förorenas på biluppställningsplatsernas hårdgjorda körbanor.