



Detaljplan för  
**Del av Värmdövik 2:1**  
Värmdö kommun

Planbeskrivning  
Laga kraft 2012-06-27  
Dnr: 09STN/0138  
Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN



# PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

- ☐ Planbeskrivning
- ☐ Genomförandebeskrivning
- ☐ Detaljplanekarta med planbestämmelser

## Bilagor:

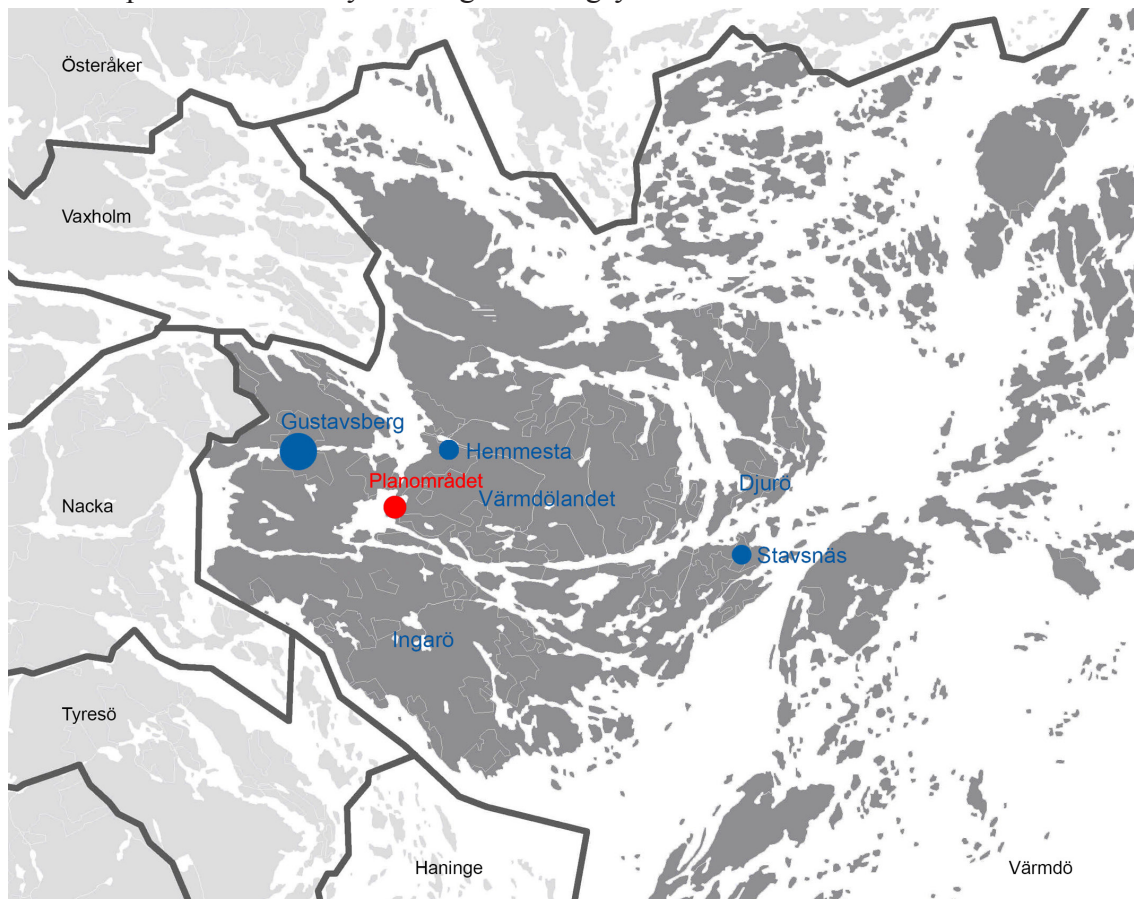
- ☐ Fastighetsägarförteckning

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändring är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom planområdet. Bostadsbebyggelse strider emellertid mot markens användning i gällande detaljplan, varför fastighetsägaren har ansökt om planändring för att möjliggöra två friliggande enbostadshus i anslutning till befintlig bebyggelse i Löjvik och Torpa.

## ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Ärendet handläggs med så kallat enkelt planförfarande, enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 28 §. Enkelt planförfarande kan tillämpas om den föreslagna åtgärden är av begränsat betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.



Rödmarkering visar planområdet

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Torpa på Värmdölandet ca 7 km från Gustavsbergs Centrum. Området avgränsas i norr och öster av Lilltorpavägen, i söder av parkeringsplats tillhörande Wermdö Golf och i väster av mindre skogsområde samt bostadsområde.

#### Areal

Planområdets areal är 5 050 kvm.

#### Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Wermdö Golf AB.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Området är inte särskilt utpekad i gällande översiktsplan från 2003. Översyn av översiktsplanen pågår och är på samrådsskede. Området berörs inte av några riksintressen.

### Strandskydd

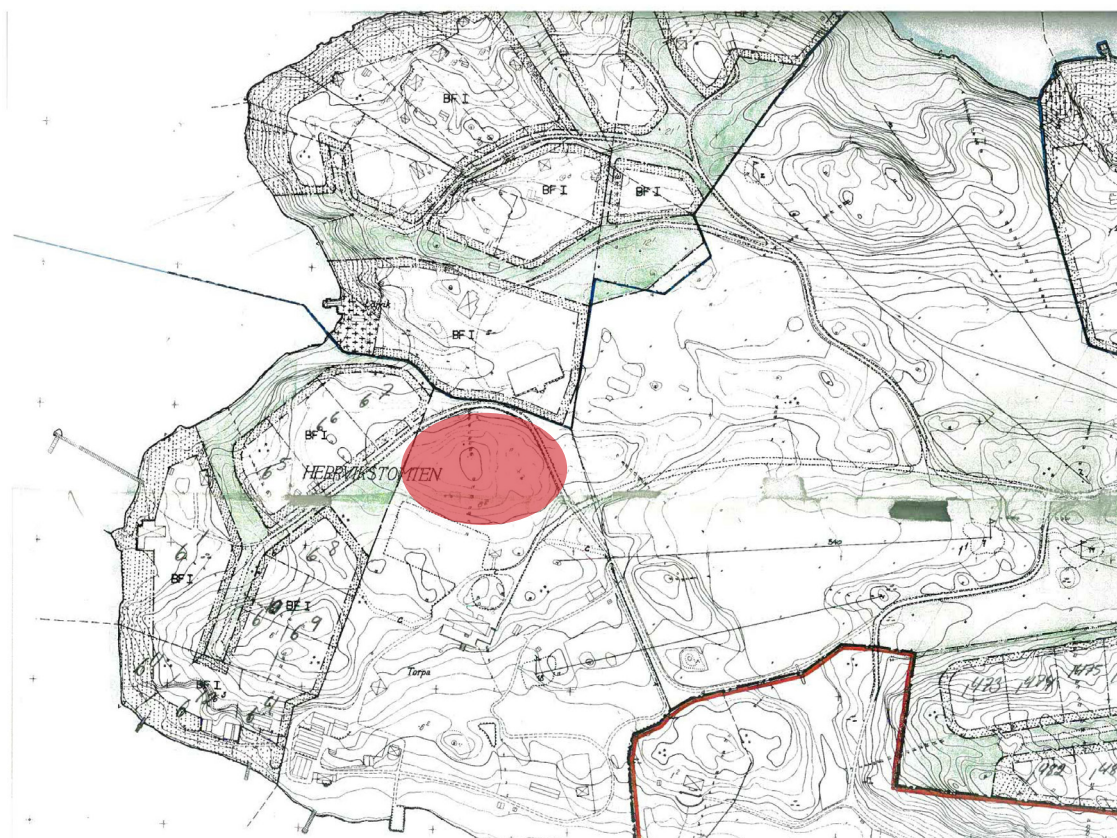
För kvartersmark inom byggnadsplan Bpl 169 har strandskydd varit upphävt. Enligt strandskyddslagen, som trädde i kraft i juli 2009, återinträder strandskyddet när detaljplanen ersätts med en ny detaljplan. Planområdet har justerats efter samråd och omfattas inte av strandskyddet.

### Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan, byggnadsplan för Värmdövik 1:1 m.fl. (Bpl 169) som fastställdes av Länsstyrelsen den 10 november 1965. Detaljplanen upprättades för att möjliggöra fritidsbebyggelse och golfverksamhet. Platsen som berörs av planändringen betecknas som område för idrottsändamål/golfbana i gällande detaljplan.

För angränsande bostadsfastigheter inom området redovisar detaljplan minsta tomtstorlek på 2 000 kvm och byggnaders sammanlagda area begränsas till högst 150 kvm. Dock får större byggnader inom tomter med areal överstigande 3 000 kvm tillåtas av byggnadsnämnden. Under 1980- och 1990-talet har enstaka bygglov beviljats för huvudbyggnader upp till 200 – 350 kvm byggnadsarea.





Del av plankarta byggnadsplan 169, rödmarkering visar planområdet.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Behovsbedömning

Värmdös kust- och skärgårdsområde är av riksintresse för sina samlade natur- och kulturvärden enligt 4 kap 1, 2 och 4 §§ miljöbalken. Planförslaget bedöms dock inte medföra att dessa värden riskerar att påverkas.

Planen förväntas inte medföra risk för människors hälsa eller påverka miljön med utsläpp till luft, mark eller vatten på så sätt att en betydande miljöpåverkan kan antas uppkomma. Några miljökvalitetsnormer eller riktvärden bedöms inte överskridas vid genomförandet av planen. Någon miljöbedömning enligt plan- och bygglagens (PBL) 5 kap 18 § eller MKB-förordningen behövs därför inte.

### Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden (SPN) beslutade 2011-01-18 att arbetet med ändring av detaljplan för del av Värmdövik 2:1 ska påbörjas genom enkelt planförfarande. Samråd om förslag till detaljplan genomfördes under tiden 2011-08-05 - 2011-08-26. Synpunkterna med kommentarer är redovisade i upprättad och av SPN 2011-10-18 godkända samrådsredogörelse. Konsekvenserna av planen bedöms vara av begränsad betydelse och sakna intresse för allmänheten. Länsstyrelsen har ingen erinran mot föreslagen detaljplan.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Naturmiljö, topografi och geologi

Naturen består av glesst bevuxen barrträdsdominerad blandskog och gräsmattor där man i dag spelar golf. I västra delen finns ett skogsparti på en kulle med inslag av storblockterräng. Här växer till största delen gran, tall samt björk och en av olika åldrar. I fältskiktet finns bla blåbär och gräs.



Torpavägen och golfbana.

Den aktuella platsen för planerad nybyggnation ligger i område som är bebyggt av villor och klubbhus för golf. I direkt närhet till platsen finns skogsmiljöer av liknande karaktär. Därför bedöms föreslagen förändring av planen vara möjlig utan att detta medför en väsentlig påverkan på naturrekreation eller för växt- och djurlivet.



Entré till klubbhuset och planområdet.

Detaljplaneområdet är kuperat med högsta höjd på + 20 meter över medelvattenståndet. Enligt jordartskartan utgör områdets geologi av uppstickande urberg och sandig morän. Halva planområdet består av uppbyggd övningsgreen.



Planområdet

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Kulturmiljö, befintlig bebyggelse och närmiljö

Området ligger på och i direkt anslutning till gammal odlingsmark som tillhörde Viks gård. Idag är planområdet golfbana, vilket gör att inga direkta kulturvärden kan konstateras på platsen. Golfbanans huvudbyggnad har däremot kulturhistoriskt värde och tillkommande bebyggelse som uppförs i dess närhet bör få en anpassning och en karaktär som inte konkurrerar med huvudbyggnaden.

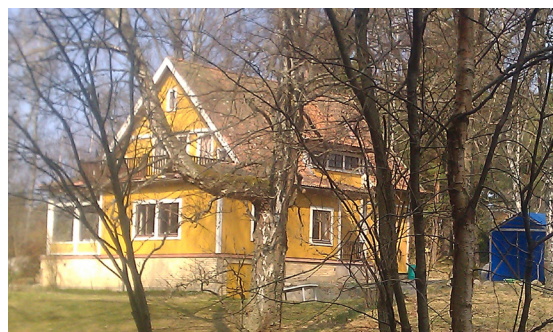
Inga fornlämningar finns inom det aktuella området.



Klubbhuset

De boende inom planområdet har tillgång till landskap med kulturhistoriska värden och skogsområden samt nära till bad och båtplatser.

Angränsande bostadsbebyggelse är av blandad karaktär, till stor del uppförda under 90-talet och används huvudsakligen för fritidsboende.



Angränsande bebyggelse

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Närmaste kommersiella service finns i Mölnvik och Hemmesta med avstånd om ca 5 km. Värmdövik hör till Viks skolas upptagningsområde, närmaste förskola finns i Hagaberg.

### Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken består av busslinjer som trafikerar Stavsnäsvägen till Slussen. Busshållplatser finns i Stavsnäsvägen i anslutning till Torpavägen och Ålstäket. Avstånd till närmaste busshållplats är ca 1,5 km. Större infartsparkering finns i Ålstäket och i Grisslinge.

### Gator och trafik

Inom planområdet finns inga vägar.

### Gång- och cykeltrafik

Inom området finns inga gång- och cykelvägar.

### Teknisk försörjning

Fastigheten Värmdövik 2:1 är regionalt anslutet till kommunalt vatten- och avlopp.

Elförsörjning finns i området.

Fjärrvärme saknas.

Närmaste återvinningsstation finns vid Grisslinge. Närmaste miljöstation för farligt avfall finns på återvinningscentralen vid Hemmesta. Hushållsavfallet transporteras bort med sopbilar.

### Störningar

#### **Buller och luftföroreningar**

Risk för bullerstörning för boende i de planerade bostadshusen kan finnas från verksamheten på golfklubben. Golfklubben har i dagsläget enligt uppgift under sommarhalvåret öppet till kl. tre på morgonen alla onsdagar. Klubben ligger placerad på klubbhusets södra sida, mot Skeppsvalsström, vilket minskar risken för störning. Dock är entrén och in- och utfart placerat mellan 50 och 100 meter från området där bostadshus planeras.

Verksamheten är pga. antal tillfällen och placering begränsad med avseende på bullerstörningar, men kan ändå upplevas som störande. Enligt miljöbalken är det verksamheten där eventuella störningar kan uppkomma som är skyldig att vidta åtgärder om störningar för människors hälsa konstateras.

Inga gränsvärden för luftföroreningar bedöms kunna överskridas inom området.

#### **Förorenad mark**

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

# FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

## Säkerhetsavstånd till golfbanan

Planområdet är beläget i närhet av golfbana, vilket kräver att bebyggelse placeras med en skyddszon från utslagsplatsen i slaglinjens riktning.



## PLANFÖRSLAGET

### Tillkommande bebyggelse

Syftet med planändring är att möjliggöra bostadsbebyggelse för permanentboende inom planområdet. Minsta tomtstorlek föreslås till 2 500 kvm.

Planområdet kan bebyggas med friliggande enbostadshus. Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad per fastighet är tillåtet. Huvudbyggnader kan uppföras i en våning eller i en våning med suterrängvåning. Källare får inte anordnas och tvåvåningsbyggnader får inte inredas med vind. Huvudbyggnadens högsta nockhöjd begränsas till + 22.00 m.

Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea per fastighet regleras till 250 kvm för envåningsbyggnad och 200 kvm för tvåvåningsbyggnad, varav komplementbyggnadens byggnadsarea kan utgöra högst 50 kvm. Komplementbyggnadens byggnadshöjd regleras till högst 3,0 m och taklutning till högst 23 grader.

Området är kuperat och fullgod handikapptillgänglighet till byggnader kan vara svårt att uppnå.

Inga kända uppgifter om risk för radon finns. En markradonundersökning som en del av byggprojektering rekommenderas.

### Mark, vegetation och friyor

Området närmast klubbhuset, högsta punkterna med berg i dagen och mest kuperade terräng har belagts med prickmark. En träddridå ska finnas inom området närmaste klubbhuset. Befintliga träd sparas och lågväxande träd, tex lind och lönn ska planteras för att uppnå en avskärmning mellan klubbhuset och tillkommande bebyggelse.

Byggnaderna ska anpassas till befintlig terräng och sprängning av berg undviks till största möjliga mån.

### **GATOR, TRAFIK OCH PARKERING**

Inom planområdet finns inte några vägar. Angöring till fastigheterna ska ske via befintlig infartsväg från Lilltorpavägen eller från golfklubbens parkeringsplats. Nya körbara utfarter får inte anordnas till Lilltorpavägen. Parkering ska ske inom respektive fastighet.

### **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

Planområdet ska anslutas till kommunalt vatten via regional anslutning.

Dagvatten infiltreras på tomtmark.

Uppvärmning sker med egna anläggningar.

Närmaste återvinningsstation finns vid Grissninge. Närmaste miljöstation för farligt avfall finns på återvinningscentralen vid Hemmesta. Hushållsavfallet transporteras bort med sopbilar.

### **HÄLSA OCH SÄKERHET**

Risk för enstaka bullerströrning för boende i de planerade bostadshusen kan finnas från verksamheten på golfklubben. Genom att placera byggnaderna i områdets norra del och skapa en skyddande trädridå mot golfklubben och parkeringsplatsen kan störningar minskas.

Säkerhetsavstånd till golfbollar bedöms uppfyllas med god marginal. Öst om planområdet finns driving range, där golfare tränar sin sving. Spelriktningen från driving range är bortom planområdet. Vid behov kan skyddsnät installeras invid driving range mot planområdet.

Närmaste utslagsplats är belägen ca 50 meter öst om om planområdet med slagriktning österut, från planområdet. Närmaste utslagsplats mot planområdet ligger ca 360 meter öster om planområdet och slagriktning är 30 graders vinkel från planområdet.

Planområdet består dels av skog och dels av övningsgreen där inga bekämpningsmedel men gödsel använts. Användning av bekämpningsmedel på klubbens övriga banor har anmälts till kommunens bygg- och miljökontor. En markundersökning rekommenderas innan byggnation påbörjas på den delen av planområdet som består av övningsgreen.



Planområdet till vänster, klubbhuset till höger.

## PLANENS KONSEKVENSER

### Konsekvenser för natur- och kulturmiljön

Planområdet består idag av skog och övningsgreen för golf. Platsen är belägen i område som är bebyggt av villor och klubbhus för golf. I direkt närhet till platsen finns skogsmiljöer av liknande karaktär. Planförslaget bedöms inte medföra väsentlig påverkan på naturrekreation, för växt- och djurlivet eller landskapsbilden.

### Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Planen förväntas inte medföra risk för människors hälsa eller påverka miljön med utsläpp till luft, mark eller vatten på så sätt att en betydande miljöpåverkan kan antas.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planområdet innehåller inte allmän platsmark varför planen har enskild huvudman.

Genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

## MEDVERKANDE

### Medverkande tjänstemän

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Paula Rönnbäck          | samhällsplanerare  |
| Sooror Kaleibari-Notash | planeringsingenjör |
| Sebastian Bolander      | ekolog             |
| Linnea Skoog            | kommunantikvarie   |
| Marie Sundbom           | miljöinspektör     |

## SAMHÄLLSYGGNADSKONTORET

Mats Hellberg  
Planchef

Paula Rönnbäck  
Samhällsplanerare



VÄRMDÖ KOMMUN