



DETALJPLAN FÖR **Västerby 5:101, fritidshus på Orrön** VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015

Dnr: 15KS/118

Antagande KF: 2017-04-26

Laga kraft: 2017-06-14

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING	1
PLANHANDLINGAR.....	1
PLANPROCESSEN.....	1
BAKGRUND	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN.....	2
PLANDATA.....	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
ÖVERSIKTLIGA PLANER.....	3
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	3
KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG	4
GÄLLANDE BYGGNADSPLAN	4
RIKSINTRESSEN.....	4
STRANDSKYDD	4
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR.....	5
NATUR, VEGETATION OCH DJURLIV	5
GEOLOGI	5
MILJÖKVALITETSNORMER, MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR	5
RISK OCH SÄKERHET	6
BEBYGGELSEOMRÅDEN	6
BYGGNADSKULTUR.....	6
VATTENOMRÅDEN	6
FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN	6
VÄGAR OCH TRAFIK	6
TEKNISK FÖRSÖRJNING	6
GENOMFÖRANDE	7
ORGANISATORISKA FRÅGOR	7
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	8
EKONOMISKA FRÅGOR	9
AVGIFTER.....	9
TEKNISKA FRÅGOR	9
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	9
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	10

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser. Grundkartan är en för-
enklad grundkarta som är sammanställd av kommunens fastighets-
karta och information från aktuella flygbilder.
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015 med standardförfarande. En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med bestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken och prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. I och med att ett område har detaljplan finns såväl fastställda byggrätter som ett skydd mot oönskade förändringar. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.



Var i processen arbetet befinner sig illustreras ovan. Detaljplanen kommer nu att antas, vilket illustreras med blå ring.

BAKGRUND

Gällande detaljplan anger att fastigheten ska användas för jordbruk och fiske. Fastigheten nyttjas idag för fritidsboende med små och enkla fritidshus. En komplementbyggnad med verkstad har uppförts under 2014-2015. Gällande detaljplan är inte längre aktuell och försvårar bygglovs- och strandskyddsprövning på fastigheten.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En ny detaljplan behöver tas fram för att skapa byggrätter för nya bostadshus/fritidshus och som överensstämmer med övrig bebyggelse på Orrön med större fritidshus och komplementbyggnader.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Tredje kapitlet i miljöbalken (MB) innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet medan femte kapitlet innehåller miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning.

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Vad gäller de särskilda bestämmelserna enligt 4 kap. MB bedöms planen vara i linje med riksintresset genom att den endast ger viss möjlighet till ytterligare bebyggelse i anknytning till befintlig bebyggelse. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Planområdet ligger på nordöstra sidan av Orrön i Nämdö skärgård. Planområdets areal är ca 33 500 m² varav ca 13 000 m² är vattenområde. Planområdet planläggs som kvartersmark bostäder och som vattenområde.



Översiktskarta. Planområdet ligger på nordöstra sidan av Orrön.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Kommunens översiktsplan 2012-2030 anger att viss förtätning av bebyggelsen på Orrön medges för att underlätta permanent boende.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Behovsbedömningen är integrerad i planhandlingarna i denna detaljplan eftersom s.k. standardförfarande tillämpas för planprocessen.

Detaljplanens egenskaper

Syftet med planen är att kunna medge en mindre förtätning av bebyggelsen på fastigheten. Planen medför ingen ökning av trafik eller annan påverkan på omgivningen. Planen förväntas inte orsaka eller öka några miljöproblem.

Detaljplanens miljöpåverkan

Påverkan från vatten- och avloppsanläggningar minskas. En ny enskild VA-anläggning med ett aktuellt miljötillstånd kommer att anläggas.

Påverkan i vatten från enskilda bryggor är begränsat. Bryggorna är redan anlagda.

Påverkan på strandskyddet är begränsat. Fastigheten är bebyggd och strandskyddet upphävs för byggrätter inom redan ianspråktagen tomtmark. Planförslaget bedöms inte strida mot syftet i strandskyddet. Se vidare under stycke om Strandskydd nedan.

Detaljplanens påverkade områden och påverkan på angränsande områden

Planen medför ingen påverkan utanför planområdet.

Bedömning

Den nya detaljplanen behövs för att bygglov ska kunna medges för nya bostadshus på fastigheten eftersom befintlig detaljplan anger användning jordbruk och fiske. Kommunens bygglovenhet bedömer att den nuvarande detaljplanen inte kan ligga till grund för bygglovsbeslut om nya bostadshus.

Detaljplanen kan upprättas med standardförfarande eftersom planförslaget är förenligt med översiktsplanen och inte är av betydande intresse för allmänheten. Planändringen bedöms påverka de befintliga riksintressena i området (Riksintresse för Naturvård och Friluftsliv samt Riksintresse enligt 4

kap MB) i mycket begränsad omfattning och inte orsaka någon större påverkan på de riksintressen som gäller i området. Sammantaget bedöms planens genomförande inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Ingen miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därför upprättas.

KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG

GÄLLANDE BYGGNADSPLAN

Gällande detaljplan nr 195 är en byggnadsplan antagen 1946. Det nu aktuella området är planlagt som L-område, område för jordbruk och fiske.

RIKSINTRESSEN

Området omfattas av 3 kap 6 § MB och 4 kap 1, 2 och 4 §§ MB och är av riksintresse för natur- och kulturmiljövården, för friluftsliv och turism samt är av riksintresse för naturvård (Nämdö skärgård). Inom detta område får ny fritidsbebyggelse endast tillkomma som kompletteringar till befintlig bebyggelse.

STRANDSKYDD

När den befintliga planen upphävs återinträder strandskyddet inom 100 meter på land och i vatten.

Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom den del av planområdet som får byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnad är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18c§ Skäl 1 MB). Denna bedömning baseras på att hela fastigheten (delen på land) är en etablerad tomtplats och ingår i en hemfridszon kring de befintliga bostadshusen på fastigheten.

Värderna för djur och växter är begränsade inom planområdet och området är inte tillgängligt för allmänheten. Påverkan på tillgängligheten för allmänhet och livsvillkoren för djur- och växtlivet bedöms därför inte påverkas i någon större omfattning när strandskyddet upphävs i de utpekade delarna av fastigheten.

Strandskyddet kvarstår i de delar av planområdet som omfattar punktprickad kvartersmark och vattenområden. Inom W₁-område för bryggor krävs därför strandskyddsdispens för att uppföra eller ändra en brygga.

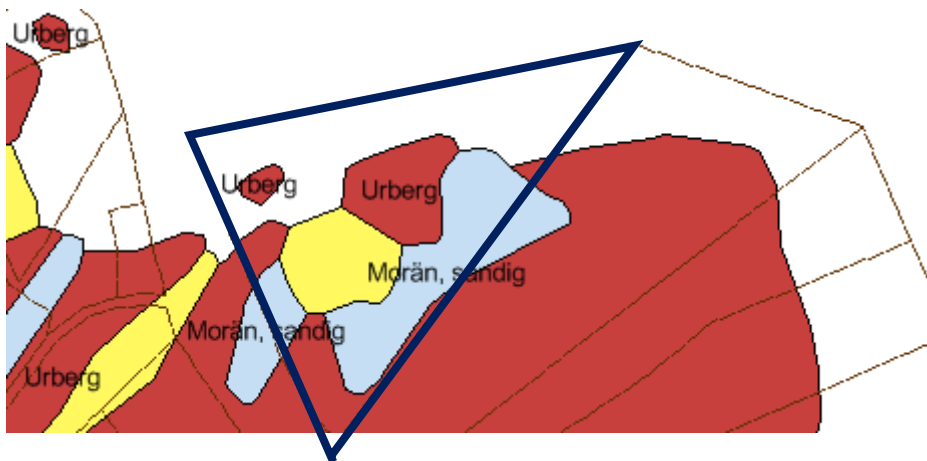
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

NATUR, VEGETATION OCH DJURLIV

Fastigheten är till stor del en hävdad tomtplats med klippta gräsytor eller kala berghällar. Längst i väster på fastigheten växer skog som ingår i ett sammanhängande skogsparti på den centrala delen av ön. Planen innebär att redan ianspråktaga områden på fastigheten blir möjliga att bebygga med bostadshus som ersätter mindre, äldre fritidshus.

GEOLOGI

SGUs jordartskarta visar att fastighetens norra delar består av urberg med berg i dagen (rött i kartan nedan). Den centrala delen består av glaciallera (gult). Fastighetens bebyggda del består i huvudsak av sandig morän. Detaljplanens bebyggda del och området med ny byggrätt ligger till större delen i det sandiga och väl-dränerade moränområdet i söder och öster.



Jordartskarta. Planområdet består av berg, morän och lera.

MILJÖKVALITETSNORMER, MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

Brandfjärdens gällande ekologisk status är måttlig och kemisk status är god. Även omgivande fjärdar har samma kemiska och ekologiska status. Bullernivåerna är låga och luftkvaliteten god. Inga miljö kvalitetsnormer för buller, luftkvaliteten eller vattenkvaliteten bedöms komma att påverkas eller överskridas inom eller intill planområdet eftersom planen endast medger små förändringar i bebyggelsen. Därför bedöms till exempel förorenat dagvatten eller andra föroreningar inte tillföras fjärden, ingen bullrande verksamhet eller nämnvärda trafikflöden eller luftföroreningar tillkomma i sådan omfattning att MKN överskrids.

RISK OCH SÄKERHET

Fastigheten påverkas av kommande klimatförändringar och av havsnivåhöjningar. Detaljplanen anger därför att lägsta grundläggningsnivå för bostäder ska ligga 2,7 meter över medelvattennivån enligt länsstyrelsens rekommendationer (se illustration i plankartan). Detta innebär att nya byggnader kan behöva grundläggas på mark som fylls upp. Delar av planområdet ligger lågt och har till stora delar punktprickats i plankartan.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Området är bebyggt med verkstad, gäststuga, bastu, två fritidshus och några mindre uthusbyggnader. Fastigheten och boplatsen är väl avgränsad mot allmänning och grannar på alla sidor. Planförslaget gör det möjligt att ersätta två fritidshus med nya bostadshus.

Det finns ett kommunalt intresse för mer permanent bosättning i skärgården och planens genomförande innebär att enklare fritidshus ersätts med modernare och tekniskt bättre hus som får permanentstandard.

BYGGNADSKULTUR

Inga äldre byggnader eller anläggningar av kulturhistoriskt värde bedöms finnas inom planområdet.

VATTENOMRÅDEN

På fastigheten finns en brygga för småbåtar. Bryggområdet planläggs som vattenområde som får överbyggas med bryggor.

FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN

Planområdet planläggs som kvartersmark bostäder. Området gränsar i väster till allmän platsmark. Större grönområden finns centralt på Orrön.

VÄGAR OCH TRAFIK

Planområdet gränsar till ett vägnät på Orrön som förbinder öns bostadsfastigheter med grönytor, ångbåtsbrygga mm.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Orrön är anslutet till elnätet.

GENOMFÖRANDE

Planbeskrivningen ska, enligt 4 kap 33 § 1 st. 3 p. i PBL, innehålla en redovisning av hur planen är avsedd att genomföras. Av redovisningen ska framgå de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen bedöms kunna hanteras med s.k. standardförfarande enligt PBL (2010:900 i dess lydelse den 2 januari 2015). Detaljplanen bedöms kunna vinna laga kraft kvartal 1 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs.

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen innehåller inte någon allmän plats.

Vattenområden

Ansvar för anläggande och underhåll av bryggor inom det vattenområde som anvisats för sådant ändamål (W_1) ligger hos fastighetens ägare.

Vatten och spillvatten.

Fastighetsägarna inom planområdet ansvarar för områdets vatten och avloppslösningar då huvudmannaskapet är enskilt och området ligger utanför det kommunala VA-verksamhetsområdet.

Dagvatten

Det byggande som detaljplanen möjliggör föranleder ingen ökning av dagvattenavrinning som behöver omhändertas.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Fastigheten är ansluten till elnät.

Kvartersmark

I detaljplanen får det område betecknat med B användningsbestämmelsen kvartersmark för bostäder. Inom planområdet får uppföras två huvudbyggnader/bostadshus

i en våning och med byggnadsarea max 150 kvm per bostadshus. Komplementbyggnader får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om högst 190 kvm inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

En tillåten minsta fastighetsstorlek om 8000 kvm ger möjlighet att genom fastighetsbildning tillskapa högst två bostadsfastigheter.

Servitut m.m.

Fastighetens rättigheter:

Enligt avstyckningen registrerad 31 juli 1947, där denna fastighet har bildats, följer med det avstyckade området rätt att fritt använda i byggnadsplanen upptagna vägar inom stamfastigheten. Denna rättighet finns dock inte inskriven som officialservitut.

Efter en ändring av en del av detaljplaneområdet fastställd 30 oktober 1965 finns denna rättighet för all allmän plats inom ändringsområdet genom länsstyrelsens förordnande med stöd av byggnadslagens § 113. Denna rättighet berör del av vägen från fastigheten till ångbåtsbryggan.

Fastighetens belastningar:

Den fastigheten som planläggs belastas inte av någon rättighet för annan fastighet.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns ingen gemensamhetsanläggning, ej heller har fastigheten någon del i gemensamhetsanläggning på annan fastighet.

Fastighetskonsekvenser

Sammanfattning av detaljplaneändringens konsekvenser:

Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning, fastighetsstorlek, byggrätt	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder
Detaljplan från 1947: område för jordbruk och fiske, byggrättens storlek inte definierad, men på tomt större än 1 ha får ytterligare en andra huvudbyggnad uppföras. Ingen avstyckning möjlig.	Användningsändamål Bostad, max två bostadshus inom planområdet. Area för bostadshus max 150 kvm per bostadshus. Minsta fastighetsstorlek 8000 kvm. Area för komplementbyggnader max 190 kvm inom planområdet.	Fastigheten kan genom avstyckning delas i två delar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Värdeökning till följd av planen

Möjligheten till avstyckning av fastigheten till två separata fastigheter samt utökad bygg rätt per fastighet förväntas medföra en värdeökning av fastigheterna inom planområdet.

Planekonomi

Planarbetet finansieras med plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Förrättningskostnader

Fastighetsägaren bekostar eventuell avstyckning.

AVGIFTER

Bygglovavgift

Avgift för bygglov tas ut enligt gällande taxa.

Planavgift

Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Området omfattas inte av kommunalt vatten och avlopp.

Vatten och avlopp kommer att ordnas med enskilda lösningar.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Planen innebär inga betydande konsekvenser för miljön.

Sociala konsekvenser

Planen gör det möjligt att skapa två nya bostadshus för fritids- eller åretruntboende på Orrön.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheten är möjlig att genom avstyckning dela till två fastigheter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet:

Rick Hoogduyn	projektledare och planarkitekt
Sten Hammar	planarkitekt
Clas-Göran Herrgård	exploateringsingenjör
Viveca Jansson	ekolog

Värmdö 2017-02-13

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Rick Hoogduyn
Planarkitekt

