

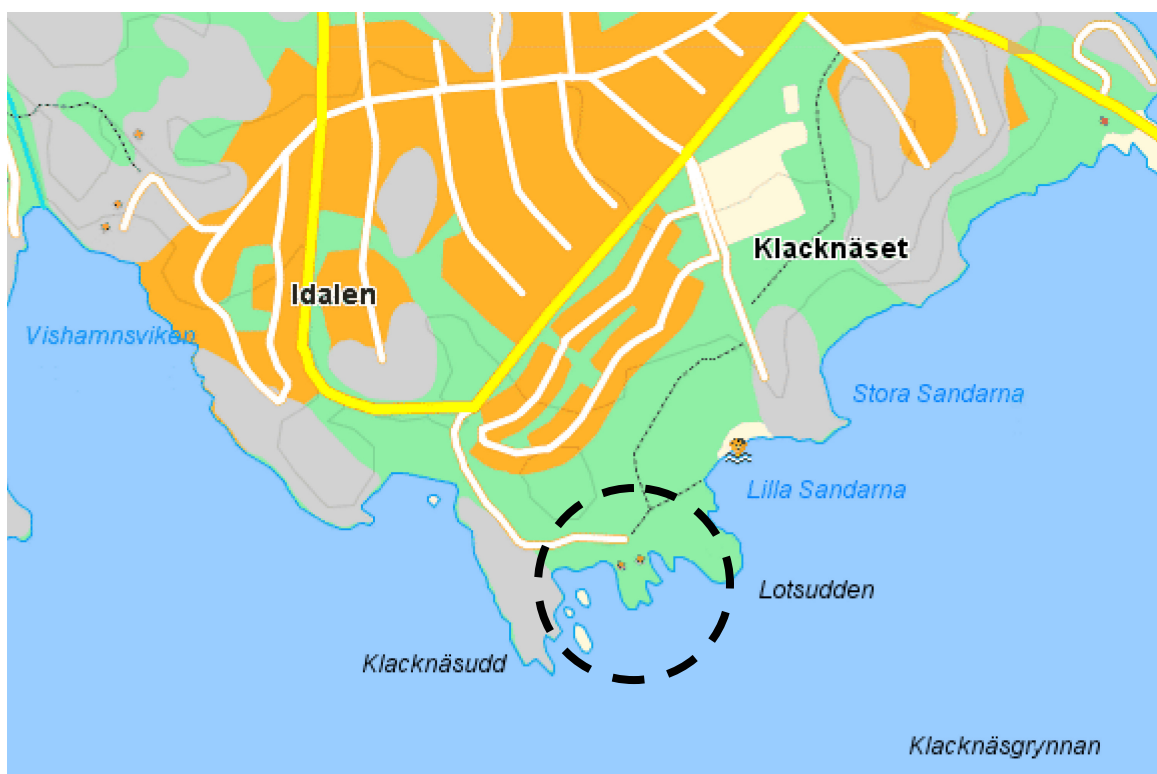


VÄRMDÖ KOMMUN

Stockholms län

Tillägg till Detaljplan Björnö 1:4, 1:5

fastigheten Björnö 1:511



PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

- ☐ Planbeskrivning
- ☐ Genomförandebeskrivning
- ☐ Detaljplanekarta med planbestämmelser

Bilagor:

- ☐ Fastighetsägarförteckning

TILLÄGGETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

För fastigheten gäller detaljplan 66, Björnö 1:4, 1:5 fastställd 1960, där det aktuella området är markerat med beteckningen Rb, *område som får användas endast för friluftsbad och därmed samhörigt ändamål*.

Den nuvarande fastigheten bildades genom lantmäteriförrättning 1981.

Fastigheten i sin helhet omfattas av strandskyddet och ingår i riksintresset för natur- och kulturvård enligt miljöbalken, Kap 4 § 1.

Fastigheten bebyggdes första gången redan på 1920-talet och är idag bebyggd med huvudbyggnad, komplementbyggnader och mindre brygga.

I samband med planläggning av området togs ingen hänsyn till de befintliga byggnaderna på fastigheten vilket i princip innebär att fastigheten inte har någon byggrätt definierad.

Syfte och huvuddrag

Syftet med tillägget till detaljplanen är att för fastigheten upprätta planbestämmelser som fastställer byggrätten för fastigheten där befintlig bebyggelse och brygga ska ingå. Vidare ska det inom det redan ianspråktaga området ges möjligheten att uppföra byggnad för bostadsändamål samt skapa ett område för brygga för eget bruk på fastighetens södra del.

Förenlighet med Kap 3, 4, 5 Miljöbalken samt Miljöbedömning

Fastigheten är idag bebyggd med huvudbyggnad, komplementbyggnader samt brygga och är delvis ianspråktagen. Nuvarande tomtplats i anslutning till huvudbyggnaden avses inte att utökas i samband med tillägget till detaljplanen, varför det inte bedöms motverka syftet med strandskyddsbestämmelserna.

Området reserverat för brygga för eget bruk bedöms inte motverka syftet med strandskyddsbestämmelserna.

Fastigheten är ansluten till allmän väg genom officialservitut på fastigheten Björnö 1:4.

Fastigheten är ansluten till det lokala avloppsverket, Björnö-Långviks Avlopps AB.

För fastigheten finns officialservitut för vattentäkt på fastigheten Björnö 1:4.

Sammantaget bedöms tillägget till detaljplanen inte förändra nuvarande förutsättningar vad avser miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser och därmed vara förenligt med Kap. 3, 4 och 5 Miljöbalken.

Tillägget till detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt bilaga 4 till Förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

PLANDATA

Lägesbestämning

Fastigheten Björnö 1:511 är belägen på Ingarös södra del, ca 400 meter söder om Klacknäsvägen (Länsväg 655) i området Idalen. Fastigheten har egen strand mot Nämndöfjärden.

Areal

Planområdets areal omfattar fastigheten Björnö 1:511, ca 1,5 ha varav ca 1 ha landareal.

Markägförhållanden

Fastigheten i sin helhet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enlig kommunens översiktsplan ingår området Björnö-Klacknäset som ett av de inventerade förändringsområdena (1999) men ingår inte i de prioriterade områdena.

Gällande plan

För fastigheten gäller detaljplan 66, Björnö 1:4, 1:5 antagen 1960. Fastigheten ingår i detaljplanens område markerat Rb vilket innebär att *området endast får användas för friluftsbad och därmed samhörigt ändamål.*



Utdrag ur befintlig detaljplan, Björnö 1:511 inringad.

Strandskydd

Planområdet omfattas av gällande strandskyddsbestämmelser.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Naturmiljö

Fastigheten ingår i ett område inventerat av kommunekologen som beskriver hela den sammanhängande kustremsan på södra Ingarö som en värdekärna i den regionala grönstrukturen. Området ingår även i det av länsstyrelsen och Värmdö kommun utpekade området med skyddsvärd natur enligt 3 Kap 6 § Miljöbalken.

Fastigheten är lätt kuperad med en höjdrygg ner mot Nämndöfjärden på den västra och södra delen. Norra delen av fastigheten är mindre kuperad och med ett glest trädbestånd.

Kulturmiljö

Befintliga byggnader på fastigheten är inte utpekade som byggnader med särskilt kulturvärde.

Befintlig bebyggelse och närmiljö

Närområdet kring fastigheten ingår i det Rb-markerade området i detaljplanen, antagen 1960. I direkt anslutning till fastigheten finns ingen annan bebyggelse.

Teknisk försörjning

För fastigheten finns officialservitut för rätt till vattentäkt samt avtalsservitut för anslutning av avlopp till avloppsanläggningen Björnö-Långviks Avlopps AB.

Elleverantör för fastigheten är Vattenfall Eldistribution AB.

Teleleverantör för fastigheten är Telia Sonera AB.

Fastigheten är ansluten för sophämtning vid Björkviks badplats

PLANFÖRSLAGET

Tillkommande byggrätt och vattenområdets användning

Tillägget till detaljplanen medger en sammanlagd byggrätt på 270 m² byggnadsarea i en våning på fastigheten fördelat på 250 m² för den norra delen av fastigheten samt 20 m² för den södra delen omfattande den befintliga sjöstugan.

Tillägget medger endast ett bostadshus på fastigheten som ska placeras i anslutning till befintliga byggnaders placering på norra delen av fastigheten.

Fastigheten får ej delas.

På fastighetens södra del reserveras område markerat WB, vattenområde som får överbyggas med brygga.

Övrigt vattenområde markeras W, öppet vattenområde.

Övrigt område på fastigheten markeras med prickmark vilket innebär att det området inte får bebyggas.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ska anslutas till nuvarande teknisk försörjning.

För säkerställande av av teknisk försörjning ska förrättning avseende ledningsrätt vara utfört av lantmäterimyndigheten innan bygglov beviljas (El, Tele, Vattenledning, Avlopp).

Fastigheten ska vara ansluten till avloppsanläggningen Björnö-Långviks Avlopps AB.

Anslutning till det allmänna vägnätet

För fastigheten finns ett officialservitut avseende anslutning till det allmänna vägnätet. Innan bygglov kan beviljas för bostadshus ska vägens standard och ansvar för underhåll av denna vara utrett med lantmäteriförrättning för att säkerställa tillfart under byggnation samt uppfylla kraven för tillfart av t.ex. räddningstjänst.

PLANENS KONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER

Tillägget till detaljplanen vad avser byggrätten bedöms inte ändra förutsättningarna för miljön, hälsa eller hushållning med mark och vatten.

Kommunen anser att strandskyddet bör ligga kvar inom planområdet.

Nytt bostadshus kommer att anslutas till den befintliga avloppsanläggningen och därmed påverkas inte naturmiljön, säkerheten och närliggande recipienter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fastighetsägaren är huvudman för anläggningar inom planområdet och exploateringen.

Genomförandetiden är 15 år från det datum tillägget till detaljplanen vinner laga kraft.

Planen upprättas enligt enkelt planförfarande med stöd av Kap 5 § 28

Tillägget till planen antas av kommunstyrelsen i Värmdö kommun.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Lars Fladvad, samhällsbyggnadschef och Lena Hall, planchef

Medverkande konsulter

Bengt Svensson, Bengt Svensson Bygglovservice AB och Ingemar Eriksson WSP, plankonsulter.

Värmdö i juli 2008

Lena Hall
Planchef

Tillägg till Detaljplan för Björnö 1:4, 1:5
Värmdö kommun, Stockholms län

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.

DETALJPLANEN

Planområdet omfattar fastigheten Björnö 1:511. Fastigheten är belägen ca 400 meter söder Klacknäsvägen (Länsväg 655) i området Idalen på södra Ingarö. Fastigheten gränsar mot Nämndöfjärden.

För fastigheten gäller detaljplan 66, Björnö 1:4, 1:5 där området i sin helhet är markerat med beteckningen Rb, *område som får användas endast för friluftsbad och därmed samhörigt ändamål*. Planområdet omfattas därutöver av gällande strandskyddsbestämmelser men kring befintliga byggnader finns en sedan tidigare ianspråktagen tomtplats.

Fastigheten är bebyggd sedan 1920-talet med huvudbyggnad, komplementbyggnader och brygga. Nuvarande fastighet bildades genom lantmäteriförrättning 1981.

Syftet med tillägget till detaljplanen är att för fastigheten upprätta planbestämmelser som fastställer byggrätten för befintlig samt ny bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse och fastställa vattenområde för brygga för eget bruk. Fastigheten avses användas för bostadsändamål.

Tillägget till detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och upprättas som enkelt planförfarande enligt PBL Kap 5 § 28.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan för planprocessen

2007 maj	Beslut i samhällstekniska nämnden (STN) att påbörja ändring av detaljplanen för fastigheten Björnö 1:511
2007 sep	Beslut i STN om att skicka ut detaljplaneförslaget på samråd.
2007 okt	Samråd
2008 aug	Antagande i kommunstyrelsen.
2008 sep	Detaljplanen vinner laga kraft

Handlingar

Tillägget till detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till förslaget hör planbeskrivning samt denna genomförandebeskrivning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum tillägget till detaljplanen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs tillägget under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad bygg rätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetiden fortsätter tillägget till detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Huvudmannaskap

Hela fastigheten utgör enskild tomtmark.

För fastigheten finns servitut för vattentäkt samt tillfartsväg till allmän väg på fastigheten Björnö 1:4.

Huvudman för telenätet är Telia Sonera AB, för elnätet Vattenfall Eldistribution AB.

För fastigheten finns avtalsservitut för anslutning till den lokala avloppsanläggningen (Björnö-Långviks Avlopps AB).

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten är i sin helhet i privat ägo. Inga fastighetsrättsliga åtgärder föreligger.

EKONOMISKA FRÅGOR

Tillägget till detaljplanen upprättas av Värmdö kommun med hjälp av plankonsult. Fastighetsägaren bekostar allt arbete avseende tillägget till detaljplanen.

Planläggningsavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren.

Bygglovavgift utgår enligt kommunens gällande taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Lokalgata

Fastigheten är genom servitut på fastigheten Björnö 1:4 ansluten till Länsväg 655, Klacknäsvägen. Ingen ytterligare anslutning krävs.

Ledningar

Teknisk försörjning såsom El, vatten- och avlopp och teleledningar finns utbyggt till fastigheten.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Lars Fladvad, samhällsbyggnadschef och Lena hall, planchef

Medverkande konsulter

Bengt Svensson, Bengt Svensson Bygglovservice AB och Ingemar Eriksson WSP,
plankonsulter.

Värmdö i juli 2008

Lena Hall
Planchef