



VÄRMDÖ KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret

Förslag till detaljplan för
Ingaröstrand 7:1 m.fl.
Ingarö, Värmdö kommun

PLANBESKRIVNING

Lagakraftshandling

2012-07-03

(Maj 2009)

PLANBESKRIVNING	4
1 Förteckning över planhandlingar	4
2 Planens syfte	4
3 Bakgrund och sammanfattning	4
4 Plandata	6
4.1 Lägesbestämning	6
4.2 Areal	6
4.3 Markägförhållanden, samfällighet	7
4.4 upphävande av förordnande enl 113 § Byggnadslagen (6:19 § Plan- och bygglagen) för del av Ingaröstrand 7:1	7
4.5 Gällande planhandlingar	8
5 Tidigare ställningstaganden, utgångspunkter	9
5.1 Kommunens intentioner, översiktsplan	9
5.2 Befolkningsprognoser och kommunens bostadsförsörjningsprogram	9
5.3 Miljöhänsyn	10
6 Befintliga förhållanden, förväntade förändringar, skyddsåtgärder	10
6.1 Topografi och vegetation, geologi, markradon, saltvatten- inträngning	10
Topografi och vegetation	10
Geologi	11
Markradon	12
Saltvatteninträngning	12
6.2 Pågående markanvändning; bostäder, arbetsplatser, samhällsservice, detaljhandel	12
6.3 Natur- och kulturmiljö, allmänna intressen, strandskydd	13
6.4 Trafik, gatunät, gång- och cykelvägar	15
6.5 Infrastruktur, vatten och avlopp, avfallshantering	16
Energiförsörjning	16
Telekommunikation	16
Vatten och avlopp	16
Avfallshantering	17
6.6 Förväntade förändringar, skyddsåtgärder	17
7 Förfarande	18
8 Planens bestämmelser	18
9 Behov av miljöbedömning	19
9.1 Plan- och bygglagens definitioner och krav på miljöbedömning av kommunala planer	19
9.2 Områdets miljöegenskaper	19
9.3 Planerade verksamheter och markanvändning	19
9.4 Planens förväntade miljöpåverkan, behovsbedömning	19

10	Samråd	20
11	Fastighetsägare, servitut och gemensamhetsanläggningar inom planområdet, berörda sakägare utanför planområdet	20
12	Medverkande	21

Förslag till detaljplan för
Ingaröstrand 7:1 m.fl.
Värmdö kommun

PLANBESKRIVNING

1 Förteckning över planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser (*separat bilaga*)
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

2 Planens syfte

Planförslagets huvudsyfte är att möjliggöra åretruntboende med större byggrätt. En förutsättning för planens genomförande är kommunal vatten- och avloppsförsörjning. Området planeras anslutas till det kommunala VA-nätet under 2008 under förutsättning av planen vinner laga kraft. En annan förutsättning för planens genomförande är utbyggnaden av en förskola inom området.

3 Bakgrund och sammanfattning

Ingaröstrands villaområde är bland de 25 planområden på Ingarö vars byggrätter begränsades 1987-06-17 till 60 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnad. Byggnadsplan nr 40 för Ingaröstrands villaområde var 1974 belagd med byggnadsförbud enligt §109

byggnadslagen (dvs byggnadsförbud i avvaktan på ny plan). Syftet med detta förbud var ”att bevara områdets karaktär och hindra en oönskad permanentning”.

16 fastigheter var vid tiden för planändringen permanentbebodda. (”Förslag till ändring av planbestämmelser för 30 byggnadsplaner på Ingarö; Beslutsunderlag”, Gunilla Wästlund, Paula Sund, Värmdö kommun, 1987-06-04). Av områdets 102 fastigheter undantogs dessa 16 fastigheter från den införda begränsningen.

Efter planändringen har flera avvikelser medgivits av byggnadsnämnden och bygglov till större byggrätter har lämnats i strid mot gällande plan. Denna tydliga trend mot permanentboende förstärks genom den ökande befolkningen i kommunen. Totalt är i dag ca 60 % av fastigheterna permanentbebodda vilket motsvarar ca 60 % av området.

Ingaröstrands samfällighetsförening har 1997-02-26 ansökt om ändring av detaljplanen för Ingaröstrands villaområde. I ansökan anhåller samfällighetsföreningen om bl.a ändring av byggrätten för huvudbyggnad från 60 kvm till 150 kvm byggnadsarea. Ett planförslag antogs av kommunfullmäktige 1999-04-28 men upphävdes av länsstyrelsen med stöd av 13 kap. 8 § PBL.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslutade 2000-02-28 om nytt förslag till planändring.

Mot denna bakgrund syftar planförslaget till att anpassa planbilden till den pågående markanvändningen inom området genom ändringar i bl.a gällande utnyttjandebestämmelser. Alla fastigheter inom planområdet ansluts till kommunal VA och får större byggrätter för permanentboende. För att området ska fungera för permanentboende krävs service i form av att en förskola anläggs.

Samfällighetsföreningen ansvarar för områdets vägar och allmänna platser. Kommunen är huvudman för VA-anläggningen.

4 Plandata

4.1 Lägesbestämning

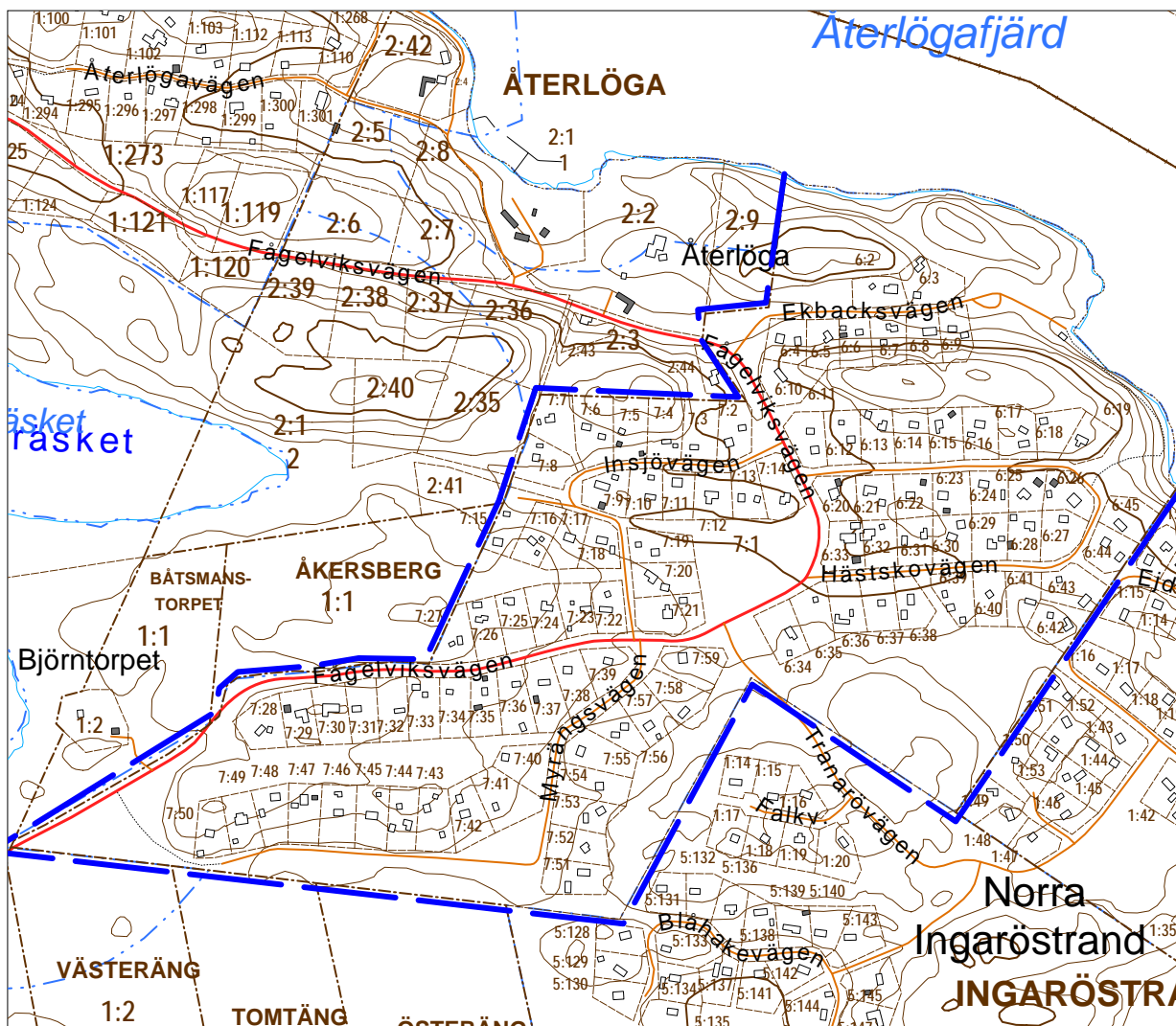
Ingaröstrand ligger i Stockholms innerskärgård vid Återlögafjärden ca 4 kilometer öster om Brunn centrum.



4.2 Areal

Planområdet omfattar en areal av ca 65 hektar varav ca 60.5 hektar landområde och ca 4.5 hektar vattenområde (med servitut på vattenområdet Återlögafjärden).

Landområdet består av ca 30.5 hektar tomtmark + ca 30 hektar allmän mark (fastighet Ingaröstrand 7:1).



4.3 Markägoförhållanden, samfällighet

De 103 fastigheterna inom planområdet är i privat ägo förutom Ingaröstrand 7:1 som ägs av Ingaröstrands Samfällighetsförening. Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen Ingaröstrand ga:8 som omfattar bryggor, vägar, grönområde, fotbollsplan m.m.inom fastigheten Ingaröstrand 7:1 och del av Barnviksnäs 1:1 (badbrygga).

4.4 upphävande av förordnande enl 113 § Byggnadslagen (6:19 § Plan- och bygglagen) för del av Ingaröstrand 7:1

I samband med förnyad utställning av planförslag för Ingaröstrand 7:1 avser Samhällsbyggnadskontoret, Värmdö kommun, att hos Länsstyrelsen i Stockholm ansöka om att upphäva rubricerat förordnande. Syftet med upphävandet är att möjliggöra den förslagna markanvändningen för del av Ingaröstrand 7:1 (betecknad med S1 på bifogat planförslag). Anhållan kommer att skickas till Länsstyrelsen efter samråd med och underrättelse av berörda sakägare samt beslut i samhällstekniska nämnden.

Ett planförslag för rubricerat område har tidigare varit utställt för allmän granskning under sommaren 2006. Planförslaget antogs av kommunfullmäktige 2006-12-14. Regeringen beslutade dock den 18 juni 2008 att upphäva kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen. Upphävandet gjordes av formella skäl eftersom det i genomförandebeskrivningen saknades upplysningar om att planområdets allmäning (Ingaröstrand 7:1) omfattades av ett förordnande enligt Byggnadslagen 113 § (nuvarande Plan- och bygglagen 6:19 §). En beskrivning saknades av konsekvenserna av att en del av den aktuella marken omvandlas från allmän platsmark till kvartersmark för förskoleändamål.

För att åtgärda de av regeringen återopade skälen till upphävandet har revidering av planhandlingarna genomförts och planförslaget ställts ut igen.

Syftet med upphävandet av förordnandet är redan uppfyllt, eftersom tomtmarken redan har överförs till huvudmannen (samfälligheten). Sålunda har upphävandet av förordnandet i sig inga konsekvenser för rättighetsägarna. I stället är det konsekvenserna av föreliggande planförslag; att del av den mark (Ingaröstrand 7:1) som berörs av förordnandet föreslås ändras från allmän platsmark till kvartersmark endast för förskoleändamål. Detaljplanförslaget tillåter inte någon annan markanvändning på tomten. Samfällighetsföreningen kommer även fortsättningsvis att äga marken efter att planen vunnit laga kraft och upphävandet av det aktuella förordnandet. Föreningen bestämmer om och när en förskola ska byggas på den avsedda marken (S1 på plankartan). Den förslagna verksamheten kan då bedrivas av samfällighetsföreningen, kommunen, en föräldrakooperativ eller annan operatör genom upplåtelse eller överlåtelse av marken.

Det är samfällighetsföreningen som, (när den anser att behov föreligger för en förskola för det antal barn i förskoleåldern som förväntas bo inom området), äger rätten att upplåta (överföra, hyra ut, arrendera ...) marken till kommunen, eller annan operatör, för att uppföra och bedriva förskolan. Hur stor del av den avsedda marken som då behövs för ändamålet beräknas i samråd med operatören och beslutas av föreningen. Kostnads- och ansvarsfördelningen för uppförandet och drift av förskolan regleras också i avtal som föreningen måste godkännas av föreningen.

4.5 Gällande planhandlingar

För det aktuella planområdet gäller byggnadsplan fastställd den 18 juli 1953 (kommunens planarkiv nr 40) samt nya bestämmelser fastställda av länsstyrelsen den 15/6 1988 om ändrad byggrätt.

Områdets allmänna platser, park, allmänna vägar, samt gemensamma anläggningar består av fasigheten Ingaröstrand 7:1. För fastigheten Ingaröstrand 7:14 med beteckning HB gäller handels- och bostadsändamål. För alla andra fastigheter gäller bostadsändamål. Byggrätten för de sistnämnda fastigheterna är för närvarande begränsad till högst 60 kvm för huvudbyggnad och högst 40 kvm för komplementbyggnad.

5 Tidigare ställningstaganden, utgångspunkter

5.1 Kommunens intentioner, översiktsplan

I översiktsplan för Värmdö kommunen betecknas området som inventerat förändringsområde för åretruntboende. Detta betyder att kommunen på sikt planerar att försörja området med kommunalt VA.

5.2 Befolkningsprognoser och kommunens bostadsförsörjningsprogram

”Befolkning

Värmdö kommun har haft landets snabbaste befolkningsökning, under 1990- talet, procentuellt sett. 1991 bodde det 21 000 personer i kommunen, 2002 hade siffran stigit till 32 500, en ökning med 55%. Ökningen beror till största delen på inflyttning men till viss del också på högt födelsetal. Kommunen är nu en av landets barn tätaste, då en fjärdedel av befolkningen är under 15 år. En stor del av de nyinflyttade är unga familjer som bosätter sig permanent i befintliga fritidshus. Det är glädjande att så många väljer att bo i kommunen, men det ställer också kommunen inför stora utmaningar. Inflyttningen till kommunen bör dämpas, så att den från år 2005 inte överstiger 2% per år. Det kan ske genom att hålla en låg utbyggnadstakt av nya exploateringsområden. Ålderskategorin 20 – 30-åringar är förhållandevis liten i kommunen. Det behövs ett tillskott av små hyreslägenheter så att ungdomar har en chans att hitta bostäder i kommunen.

Befolkningsökningen i Stockholmsregionen

Stockholms län svarade för 93 procent av Sveriges befolkningsökning under år 2000. Beräkningar som gjorts av Regionplane- och Trafikkontoret år 2000 visar att länets folkmängd kommer att öka med mellan 400 000 och 600 000 personer fram till år 2030. Värmdö kommun kommer att medverka till att dessa nya storstockholmare finner goda bostadsmöjligheter.

Befolkningsstrukturen i Värmdö

Vid årsskiftet 2002-2003 var kommunens folkmängd 32 664 personer. Av dessa var 16141 kvinnor och 16523 män. Könsfördelningen är alltså relativt jämn. Medelåldern för kvinnor var 36,6 år och för män 36,4 år. Medelåldern är högst i skärgården, där den är 45,2 år. Lägst är medelåldern på Ingarö, där den är 34,6 år. Sedan 1990 har en markant förändring skett i åldersstrukturen. Från att ha haft en relativt jämn åldersfördelning har två markanta toppar bildats. Det är åldersgrupperna 7-15 år och 30-45 år med en svacka i åldersgruppen runt 25 år. Det beror troligtvis på att 30-45 åringar flyttar till kommunen för att bilda familj och att 20-25 åringar flyttar från kommunen för att till exempel studera.. Enligt befolkningsprognosen kommer dessa pucklar att förstärkas och förflyttas framöver, vilket innebär att medelåldern kommer att stiga något.

Befolkningsutveckling i Värmdö

Under den senaste 10-års perioden har Värmdös folkmängd ökat med cirka 1 000 personer per år vilket är en relativ befolkningsökning på ungefär 3,5 procent. Den största ökningen skedde under 1992 då den översteg 1 300 personer. Ökningen har till 70% berott på en stor inflyttning och till

resterande del på ett högt födelsetal. Under 2002 var dock födelsetalet högre än antalet inflyttade. Befolkningen beräknas stiga till 41 500 personer år 2010. Den största kningen kommer att ske på Värmdölandet, men även de andra prognosområdena beräknas öka. I kommunens bostadsförsörjningsprogram för 2003 och 2004 anges att cirka 350 bostäder beräknas tillkomma i nyexploateringar per år. 100 bostäder beräknas tillkomma genom nya styckebyggda småhus och ungefär 70 bostäder tillkommer som permanentning av fritidshus varje år. Det kan sammanlagt ge en inflyttning av ungefär 1000 personer per år till kommunen. Födelseöverskottet hos den befintliga befolkningen beräknas till cirka 300 personer per år. Befolkningstätheten är cirka 2,7 personer/bostad för hela kommunen, vilket kan jämföras med Nacka som har 2,4 och Stockholm som har 2,1. Detta kan förklaras genom den relativt stora andelen boende i småhus i kommunen. Ungefär 55 procent av befolkningen bor i småhus, 20 procent i fritidshus och 25 procent i flerbostadshus. Flerbostadshusen finns främst i centrala delarna i Gustavsberg. Här är befolkningskoncentrationen som högst. I kommunen finns cirka 15 000 fritidshus varav cirka 2 400 är åretruntbebodda. Resten används troligen endast under sommarmånaderna, vilket medför en kraftig befolkningsökning i kommunen under den tiden. Till detta bör man även räkna den stora mängd dag- och båtuturister som besöker kommunens skärgård.” (Översiktsplan, Värmdö kommun, 2003)

5.3 Miljöhänsyn

Planförslaget innebär att ca 40 % av fastigheterna kommer att bebyggas med större byggnader för permanentboende med viss ökning av vattenförbrukningen, spillvatten och trafik som konsekvens. Naturmiljön skyddas dock genom att samtliga fastigheter ansluts till det kommunala VA-nätet. Kommunen bedömer inte att planen behöver miljöbedömas. (Se avsnitt Behov av miljöbedömning).

Trafikfrågan föreslås åtgärdas genom ny gång- och cykelväg inom området samt breddning av vägområdet vid korsningen Fågelviksvägen-Tranarövägen. Enligt bifogad trafikutredning (antagandehandling) innebär permanentning av området inte behov av vägutbyggnader i området.

6 Befintliga förhållanden, förväntade förändringar, skyddsåtgärder

6.1 Topografi och vegetation, geologi, markradon, saltvatteninträngning

Topografi och vegetation

Stora delar av Värmdös skogs- och strandområden ägs av samfälligheter. Det är därför av vikt att samfälligheterna ser sina områden som en del av Värmdös samlade naturvärde och innehar kunskap och intresse av att bevara och sköta områden så att både biologiska och rekreativa värden främjas för en ur miljö- och socialsynpunkt hållbar utveckling i jämvikt mellan allmänna och enskilda intressen.

Planområdet är starkt kuperat (havsytan till ca 50 meter) med 10 större höjddpartier. I flera fastigheter kan det vara lämpligt med källare eller suterrängvåning. Ansökningar om bygg- eller marklov där sådana lösningar är lämpliga bör därför medges.

Växtligheten består huvudsakligen av barrskog med inslag av lövträd, främst björk. I dalgången mot sjön (Ekbacksvägen) finns ett större bestånd av ek vars ålder har genom omkretsmätning uppskattas till mellan 240-490 år. Det är lämpligt att genom bestämmelser om markens anordnande försöka bevara dess ekologiska och landskapsmässiga värden. Även ängmark förekommer i dalgångarna mellan bergen.

Planområdet består till nästan hälften av samfälld mark varav det mesta kan anses ingå i sammanhängande grönområden. Skogsområdena ligger bostadsnära och består till större delen av hållmarker.

Skogsområdena kan ej anses ha någon nämnvärd ekonomiskt betydelse för samfälligheten varför rekreativa och biologiska värden skall prioriteras i hela området. Inom detaljplanen gäller att växtlighetens karaktär inte får förändras. Inga avverkningar kommer att utföras med undantag för mindre skötselåtgärder enligt skötselplan nedan. Befintliga öppna marker skall även fortsättningsvis vara öppen mark. Följande riktlinjer har tagits fram av kommunens miljöförvaltning:

- Större delen av marken är tallhällmark som borde lämnas åt fri utveckling.
- Ekbacken längsmed Ekvägen skall inte avverkas med undantag av att små granar med fördel kan plockas bort. Vid tät slybildning ska en friställning av ekarna utföras. Vid sådana åtgärder ska en varierat träslagssammansättning eftersträvas i buskskiktet.
- ”Ängsmarken” framför ekbacken skall hållas öppen.
- Stränderna är till större delen branta hållmarker med svåra återväxtförutsättningar där ingen avverkning borde utföras.
- Gransumpskogen söder om Myrängsvägen lämnas åt fri utveckling.
- I övrigt får lindrig skogsskötsel utföras för att gynna rekreation och biologiskt mångfald.

Geologi

Områdets geologi består av morän och berg som är mestadels täckt med ett lager av humus. I dalgångarna finns även lager av jord på gammal sjöbotten av sand och lera. I områdets södra del finns kärrmark som sträcker sig i sydlig riktning. Hela kärrmarken på ca 2 hektar avvattnas genom ett öppet dike som rinner ut i Återlögafjärden genom planområdet.

Markradon

Enligt en stickprovsundersökning förekommer högaktivt markradon söder om planområdet. Inom planområdet finns det dock inte några uppgifter om förekomsten av markradon.

Saltvatteninträngning

Enligt kommunens miljöförvaltning föreligger inte någon större risk för saltvatteninträngning i det aktuella området (Delutredning, Miljökontoret, Värmdö kommun, 1988).

6.2 Pågående markanvändning; bostäder, arbetsplatser, samhällsservice, detaljhandel

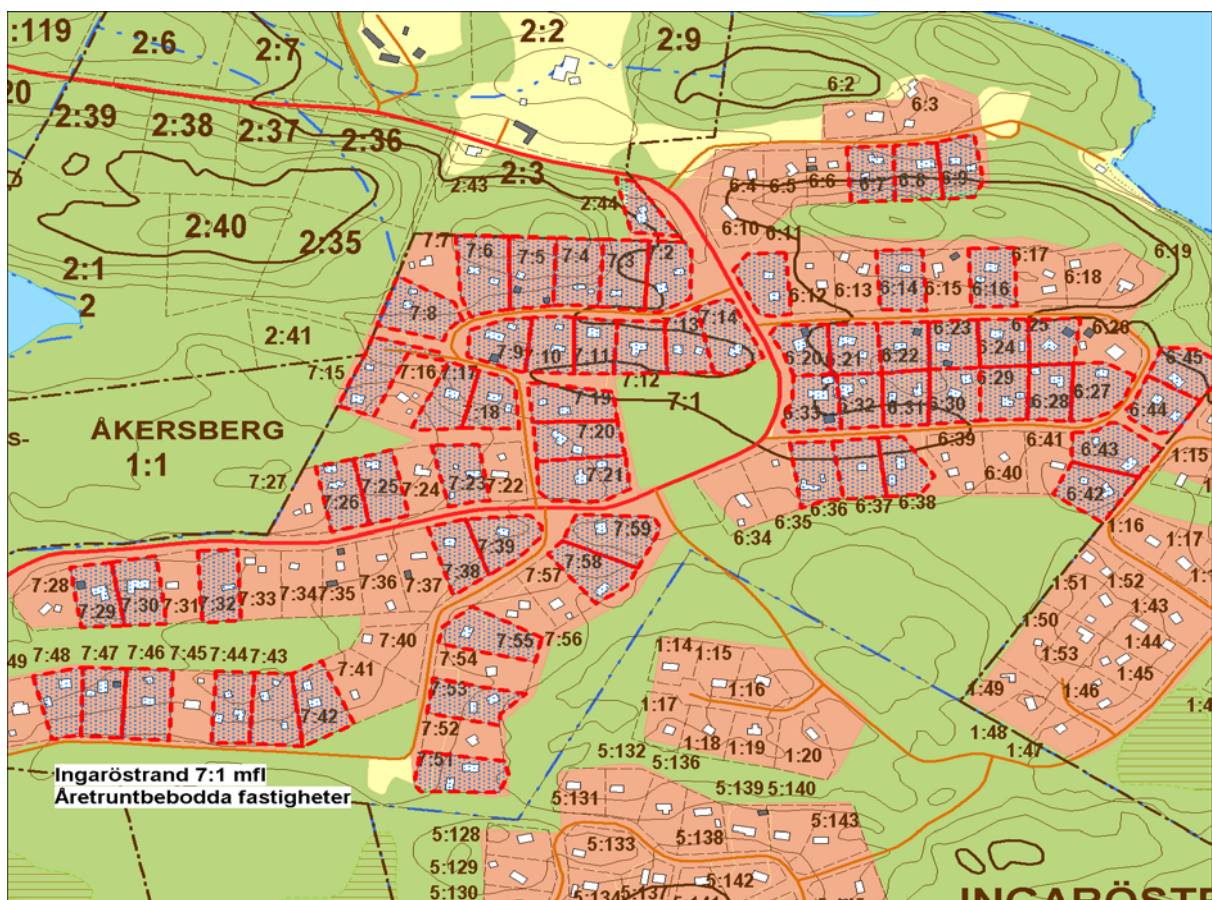
Den gällande planen medger följande markanvändning:

1. Allmänna platser bestående av allmäningen Ingaröstrand 7:1 används som park och ägs och av samfällighetsföreningen Ingaröstrands villaområde.

2. Allmänna platser bestående av allmäningen Ingaröstrand 7:1 används som allmänna vägar och ägs och av samfällighetsföreningen Ingaröstrands villaområde.

3. Kvartersmark bestående av 101 bostadsfastigheter används för bostadsändamål (fritidsboende samt permanentboende). Ca 60 % av fastigheterna används för permanentboende. Samtliga är i privatägo.

Enligt planförslaget skall delar av Ingaröstrand 7:1 planläggas som kvartersmark för skoländamål, småbåtshamn, samt tekniskanläggning (enligt plankartan). Syftet med dessa åtgärder är att anpassa och bygga ut infrastrukturen för åretruntboende. Del av Ingaröstrand 7:1 längs Fågelviksvägen planläggs som gång- och cykelväg för säkrare trafik till och från den planerade förskolan.



4. Kvartersmark bestående av fastighet Ingaröstrand 7:14 med beteckning HB används för bostadsändamål. Fastigheten är i privat ägo.

5. Öppet vattenområde bestående av servitut på del av vattenområdet Återlögfjärden används för bryggor, fiske, friluftsliv genom nyttjanderättighet för samfällighetsföreningen Ingaröstrands villaområde.

6.3 Natur- och kulturmiljö, allmänna intressen, strandskydd

Områdets naturmiljö präglas av följande särdrag:

- stora friitor,
- medelstora bostadsfastigheter, (ca 3000 kvm)
- orörda skogspartier, främst barrskog, mindre ängsmark. Dessa partier (främst på de norra och sydöstra höjdpartierna) är delar av områdets stora allmänning Ingaröstrand 7:1).
- kuperat landskap,
- sammanhängande och obebyggd strandlinje (ca 780 m, ej strandskyddad)
- närhet till skyddade stränder (Björnträskets strandskyddsområde delvis upphävd inom planområdet)

– närhet till ekologiskt känslig miljö (Björnträsket, Björmtorpet)

Inom området förekommer både mindre och större vilt som besöker säsongvis området. Ett fåtal boende är jägare och bedriver vilt och faunavård, där eftersök av skadat och sjukt vilt är en viktig del, liksom omhändertagande av trafikskadat vilt. Även ett fåtal biodlare finns bosatta inom området och håller mellan ett och fyra samhällen av birasen krainer som anses vara snälla bin. Biodlingen har bidragit till att fruktskörden i områdets trädgårdar har ökat.

Områdets obebyggda delar är tillgängliga genom en sammanhängande allmänning (stamfastigheten Ingaröstrand 7:1, allmän väg 652, samt det lokala enskilda vägnätet som delar området i tre delar). Höjddpartierna erbjuder utsikt över Återlögafjärden och det närliggande öppna landskapet.

Byggnadskulturen inom området kan närmast beskrivas som en blandning av mindre sportstugor, fritidsbostäder med begränsade bostadsstandard och permanentbostäder med ca 150 kvm byggnadsarea. Samtliga byggnader är byggda av trä. På områdets norra sida förekommer mindre strandanläggningar (badplatser, båtbyggor, bodar, VA-anläggning, mm).

Området är inte utpekad som kulturhistoriskt värdefullt, varken på riksnivå eller lokal nivå. Inom området ligger inte något enskilt registrerat objekt av kulturhistoriskt värde.

Ett par lek- och bollplaner har anordnats inom de delar av markområdet som föreslås användas som ”naturområde”. Dessa ytor brukar i princip ingå i ”parkområden”. Med hänsyn till de enkla ingrepp som gjorts i naturen bedöms den nuvarande användningen av dessa ytor ej strida mot den föreslagna markanvändningen.



Återlögafjärden skyddas generellt av strandskydd (100 meter). Inom planområdet är strandskyddet upphävt på kvartersmark, men gäller inom 100 m från stranden på områdets parkmark. Två fastigheter inom kvartersmark ligger delvis närmare än 100 meter från Återlögafjärden. För Björnträsket utanför planområdet gäller skyddsområde på 300 meter. Sex fastigheter inom kvartersmark ligger delvis inom detta avstånd.

6.4 Trafik, gatunät, gång- och cykelvägar

Områdets vägnät består av ca 2500 m enskild väg och ca 1400 m allmän väg på fastigheten Ingaröstrand 7:1. Ingaröstrands Samfällighetsförening är väghållare för de enskilda vägarna inom området förutom del av Tranarövägen som sköts av Barnviksnäs-Tranarö samfällighetsförening. Vägverket är väghållare för väg 652 (Fågelviksvägen). Tranarövägen har tillkommit på allmän plats för park i strid mot gällande plan. I föreliggande förslag justeras detta genom ändring av markanvändningen till allmän plats, lokalgata. Fågelviksvägen är asfalterad och trafikeras

regelbundet av SL's stornät med tre hållplatser vid Björnsjön, Tranarövägen samt Återlöga med högst ca 700 m gångavstånd för de boende. Under rusningstiden är restiden via motorvägen till Slussen ca 29 minuter. Övriga tider sker trafiken till Slussen via Gustavsberg och restiden är ca 34 minuter. Dessutom kan bussbyte ske i Gustavsberg till SL's lokaltrafik genom Orminge, Ektorp och Nacka med en restid av 55 minuter.

Fågelviksvägen har låg bärighet (klass 2) och ca 470 ÅDT varav 30 lastbilar (*Vägverket, "SA30B 00:1135, remissvar Förslag till detaljplan för Fågelvik 1:304 m.fl., Program", 2000-04-17*). De enskilda vägarna har under senare tid belagts med hårdgjord permanentbeläggning med tanke på det ökade slitaget de senare åren. Oljegrus har senast 1999 utlagts på samtliga enskilda vägar. Vägarna tål belastning från slam och sopbilar som nyttjas med upp till ca 25 tons totalvikt.

Del av Ingaröstrand 7:1 längs Fågelviksvägen planläggs som gång- och cykelväg för säkrare trafik till och från den planerade förskolan (enligt plankartan). Omfattande upprustning av vägnätet bedöms därför inte behövas med anledning av den nya planen.

Närmaste pendelparkering för ca 100 personbilar finns i Brunns centrum.

6.5 Infrastruktur, vatten och avlopp, avfallshantering

Energiförsörjning

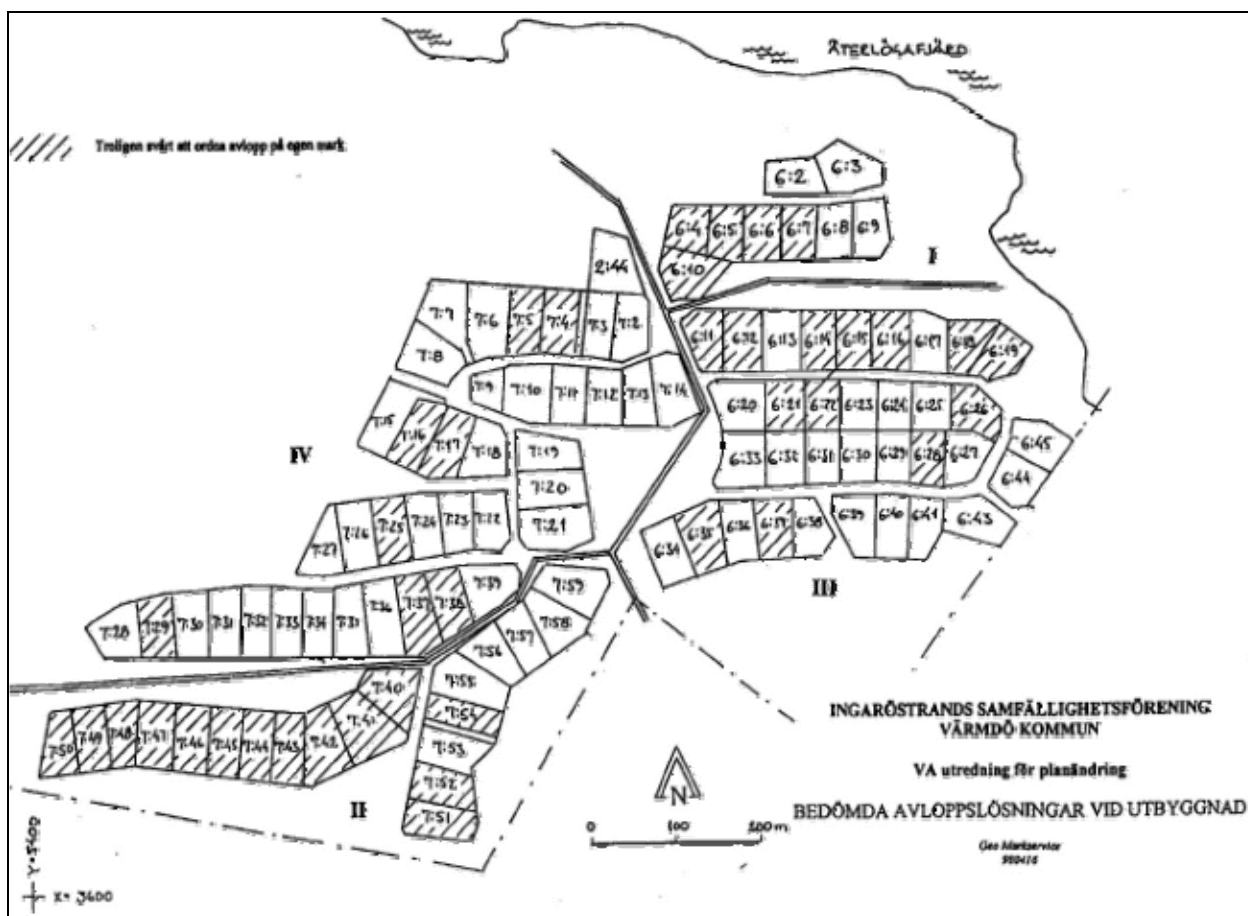
Elförsörjningen ombesörjas av Vattenfall Eldistribution. 230/400 volt elkraft distribueras till fastigheterna från transformatorstation genom isolerad hängkabel. Nya transformatorstationer ska placeras på mark för teknisk anläggning (E) enligt plankartan.

Telekommunikation

Telias fasta kabelnät med AXE-baserade tjänster samt flera GSM/3G-operatörer täcker området för telekommunikation.

Vatten och avlopp

Vattenförsörjningen inom planområdet sker i dag från enskilda brunnar. Inga fastigheter är i dag anslutna till det kommunala avloppsreningsverket. Enligt en inventering har flera fastigheter ingen möjlighet att klara av VA-försörjningen genom egna anläggningar (markerade på kartan nedan). Samtliga fastigheter planeras därför att anslutas till kommunalt VA.



Utbyggnaden kommer att påbörjas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft och beräknas ta cirka två år att bygga. Detta innebär att genomförandetiden senareläggs. Se genomförandebeskrivningen.

Avfallshantering

Områdets avfallshantering sker genom veckovis hämtning av källsorterade hushållsavfall vid fastighetsgräns av kommunens entreprenör, återvinning av sorterat avfall (papper, glas, plast, miljöfarligt avfall) i Brunns centrum, samt återvinningsstation för i Kovik och Hemmesta.

6.6 Förväntade förändringar, skyddsåtgärder

Planförslagets genomförande innebär tillfälliga förändringar (under genomförandetiden) samt permanenta förändringar efter genomförandet. Under genomförandetiden kommer husbyggnadsarbetena att öka jämfört med dagens. Även byggnadsarbeten i samband med gemensamhetsanläggningar kommer att pågå under en period. Dessa genomförandearbeten bedöms inte påverka naturmiljön avsevärt.

De permanenta effekterna på naturmiljön börjar först efter genomförandet av planförslaget.

Förslagets önskade verkningar på naturmiljön och människors hälsa regleras genom åtgärder som kommunalt vatten- och avloppsförsörjning, bestämmelser om utformning av nya byggnader och tillbyggnader, begränsning av trafikmängd och fordons hastighet, lokal dagvattenhantering, mm.

Strandskydd föreslås upphävas endast på de fastigheter som berörs.

7 Förfarande

Föreliggande planförslag med kommunalt VA förväntas inte ha betydande påverkan på miljön i och utanför området. Länsstyrelsen har tidigare rekommenderat normal förfarande för planarbetet. Planförslaget upprättas med normalt förfarande. Förberedande samråd hålls med fastighetsägarföreningen, VA-konsulter, länsstyrelsen, samt kommunens förvaltningar och intresseorganisationer, varefter planen ställs ut på för allmän granskning.

8 Planens bestämmelser

Områdets framtida utbyggnad regleras genom bestämmelser om markanvändning (utnyttjandegrad), markens anordnande, utformning av byggnader, samt administrativa bestämmelser om genomförande och villkor för bygglov.

Planområdets allmäning bör betraktas som naturområde snarare än anlagd park. Förutom allmänna vägar föreslås områdets allmänna platser användas främst som naturområde. De befintliga parkanläggningar (lektytor och bollplaner mm) på naturmark får bibehållas, skötas, och användas som sådan utan att det motverkar planens syfte.

Planområdet karaktäriseras av en starkt kuperad topografi. För att förhindra permanentboende har källarförbud införts 1988. I syfte att främja anpassning av huvudbyggnaderna för permanentboende till områdets topografi, tillåts anordnandet av källare och inredning av vind.

Områdets vattenområde föreslås användas delvis som öppet vattenområde, delvis som vattenområde för bryggor mm enligt plankartan.

Vägområdet delas regleras som huvudgata, lokalgata, gårdsgata, samt gång- och cykelväg. Hastigheten på vägarna kan regleras av kommunens trafiknämnd i syfte att säkerställa säkerhet och godtagbar ljudmiljön.

För del av Ingaröstrand 7:1 föreslås förskoleändamål som markanvändning. Detta efter önskemål från kommunens barn- och ungdomsförvaltningen som gör bedömningen att en permanentning av området motiverar byggandet av en förskola för det antal barn i förskoleåldern som förväntas bo inom området.

9 Behov av miljöbedömning

9.1 Plan- och bygglagens definitioner och krav på miljöbedömning av kommunala planer

Plan- och bygglagen (PBL) ställer krav på miljöhänsyn i planering av mark och vatten genom hänvisning till Miljöbalken. Lagen ställer även krav på proceduren kring miljöbedömning och innehållet i miljökonsekvensbeskrivning (MKB) av planförslag som kan medföra betydande påverkan på miljön eller risk för människors hälsa och säkerhet.

Arbetet med miljökonsekvensbeskrivningen börjar med behovsbedömning av planförslaget. Lagen ställer krav på behovsbedömning för att avgöra om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om kommunen bedömer att planen medför betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning av planen genomföras.

Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekterna i program eller planer så att en hållbar utveckling främjas. Miljöbedömningen är en process. Den anpassas till och genomförs parallellt med planarbetet med syfte att upprätta miljökonsekvensbeskrivning (MKB) av planen. Innehållet i en miljökonsekvensbeskrivning är reglerat i MB 6 kap 12 §. Inom ramen för miljöbedömningen görs en första avgränsning av viktigaste miljöaspekterna som ska behandlas vidare i miljökonsekvensbeskrivningen och det fortsatta planarbetet.

Frågan om behov av miljöbedömning samt avgränsning av miljöbedömningen diskuteras och avgörs efter samråd med länsstyrelsen.

9.2 Områdets miljöegenskaper

Området består mestadels av 2000-3000 kvm delvis kuperade bostadsfastigheter och stamfastigheten Ingaröstrand 7:1. Områdets naturmark gränsar till Återlögafjärden.

9.3 Planerade verksamheter och markanvändning

Planen syftar till att möjliggöra åretruntboende med större byggrätter. Alla fastigheter är bebyggda. I dag är ca 60 % av fastigheterna permanentbebodda. Planförslaget innebär i princip att planbilden anpassas till den pågående permanentning av området utan nya avstyckningar eller förtätning av området. Förutom den förslagna förskolean skall befintlig naturmark eller annan allmän plats inte tas i anspråk för bebyggelse.

9.4 Planens förväntade miljöpåverkan, behovsbedömning

Alla fastigheter kommer att anslutas till kommunalt VA-nät. Dagvatten skall enligt planförslaget omhändertas lokalt (LOD). Några arbetsplatser, förutom en förskola, kommer inte att tillåtas.

Vägnätet inom området kommer inte att byggas ut. Fågelviksvägen som går genom området i form av en slinga trafikeras av SL stommät med två hållplatser inom promenadavstånd till

bostäderna och den förslagna förskolan. Tillsammans med en ny gång- och cykelväg innebär den förslagna förskolan kortare och säkrare gång- eller bilväg.

Inom området kommer biltrafiken att öka marginellt utan betydande ökning av luftföroreningar.

Eventuell förekomst av markradon undersöks i samband med bygglovsansökan. Planen ställer krav på undersökning av markradon innan mark tas i anspråk för byggnation.

Fastigheterna i området har i dag egna avloppsanläggningar med rapporterade sanitära olägenheter. Det finns även rapporter om dåligt dricksvatten i enskilda brunnar. I dag rinner dagvatten, och framför allt trafikdagvatten ut i Återlögafjärden. Återlögafjärden skyddas mot avlopp från området genom lokalt omhändertagande av dagvatten samt genom kommunal VA-försörjning. VA-utbyggnaden kommer även att väsentligt förbättra dagvatten-, avlopps- och dricksvattensituationen.

Strandskyddet är upphävt på kvartersmark inom planområdet. Planförslaget förutsätter att strandskyddet upphävs även på det förslagna V-området för småbåtshamn, samt på Wb-området för bryggor. De aktuella V- och Wb-områdena är redan bebyggda i samma omfattning enligt plankartan. Ansökan om upphävande av strandskydd lämnas till länsstyrelsen när planförslaget ställs ut.

Planen bedöms därmed ej innebära betydande påverkan på naturmiljön. Någon miljöbedömning behöver ej genomföras.

10 Samråd

Under planarbetet med Ingaröstrand har flera samrådsmöten hållits med berörda myndigheter och sakägare. Ett förnyat samråd om hölls under mars 2006. En ny utställning efter regeringens upphävandebeslut planeras under december 2008-januari 2009.

11 Fastighetsägare, servitut och gemensamhetsanläggningar inom planområdet, berörda sakägare utanför planområdet

Totalt 132 fastigheter inom och utanför området berörs av planförslaget. Förteckningen över de berörda fastighetsägare och rättighetshavare inom och utanför planområdet har upprättats av Lantmäteriet i Stockholms län.

12 Medverkande tjänstemän

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Hamid Roshangar, planenheten, Värmdö kommun i samarbete med tjänstemän inom Samhällsbyggnadskontoret.

Värmdö kommun
Samhällsbyggnadskontoret, planenheten

Mats Hellberg
planchef

Hamid Roshangar
planarkitekt (planförfattare)