



Handläggare
Gustaf Bowin
Planavdelningen

Diarienummer
2019KS/0897

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM PFO Näsudden - Ingarö varv

Förslag till beslut

Start-PM för detaljplanearbete PFO Näsudden – Ingarö varv godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

Näsudden på Ingarö är utpekad som ett prioriterat förändringsområde (PFO). Syftet med PFO-planer är att bygga ut det kommunala vatten- och avloppsnätet för att minska kommunens antal enskilda avlopp och att uppnå miljö kvalitetsnormerna. I planarbetet utreds områdets byggrätter m.m.

Området ligger ungefär 1 km norr/nordöst från Brunn på Ingarö, Värmdö kommun. Bebyggelsen är relativt gles med blandad bebyggelse. Delar av planområdet är planlagt sedan tidigare med väldigt varierande byggrätter.

Varvsvägen som leder in till området från Brunn har dålig standard med dålig sikt på sina håll, den går även igenom golfbanan. Området omfattas av strandskydd. Marken är kuperad vilket medför utmaningar gällande dagvattenhanteringen. På vissa fastigheter återfinns fornlämningar.

Detaljplanen kommer hanteras med ett utökat förfarande. I planprocessen kommer områdets förutsättningar utredas och redovisas för att titta vidare på markens lämplighet.

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas kvartal 1 år 2021.



Planområdets ungefärliga gränsdragning.

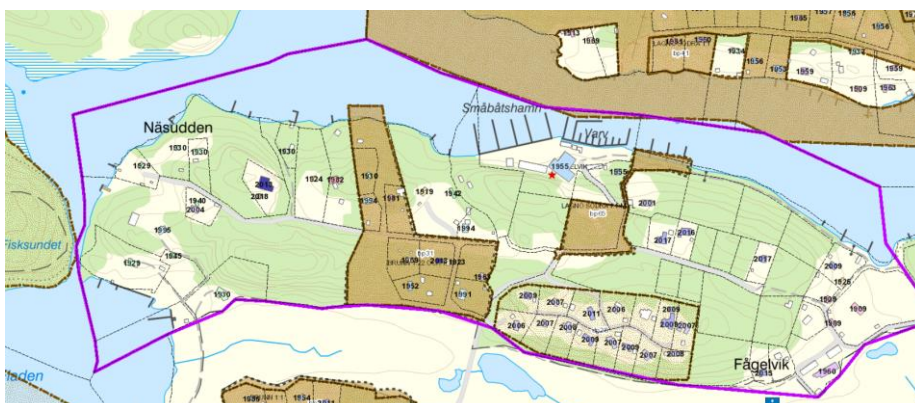
Bakgrund

Näsudden – Ingarö varv är ett prioriterat förändringsområde som inte redovisas i kommunens gällande översiktsplan. Enligt ett nytt beslut, från KSPU 2018-03-22, 2017KS/0600, med omprioritering av kommande PFO-planer ska detaljplan för Näsudden – Ingarö varv påbörjas 2019-2020.

Syftet med PFO-planer är att bygga ut det kommunala vatten- och avloppsnetet för att minska kommunens antal enskilda avlopp för att uppnå miljökvalitetsnormerna. Ett ytterligare syfte med PFO-planerna är att anpassa fritidshusbebyggelsen och möjliggöra permanent boende. I kommunens gällande översiktsplan finns riktlinjer för PFO-planer redovisade:

- Förtätning ska undvikas och områdets karaktär ska bibehållas.
- Hänsyn ska tas till strandskydd och känslig natur.
- Allmän platsmark ska skötas med enskilt huvudmannaskap (med undantag för vägar till kommunala skolor och förskolor).
- Dagvattenhanteringen ska utredas i planprocessen.
- Utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar ska vara färdigt innan byggrätter medges.

I området finns det ungefär 70 fastigheter och cirka 55 bostäder i enfamiljshusform varav 38 är permanentboende. En del fastigheter är obebyggda. Många byggnader är från 1900-1930-tal varför det finns hög sannolikhet att de är av kulturhistoriskt intresse. Ungefär hälften av byggnaderna är från 2000-talet.



Kartan visar byggnadernas byggnadsår samt gällande detaljplaner i området.

Byggnadsplan (31) för Brunn 1:22, 1:33, se figur ovan, är en s.k. 60/40-plan som medger byggrätt om 60 kvadratmeter för huvudbyggnad och 40 kvadratmeter för komplementbyggnad i en våning. Byggnaderna inom planområdet har dock varierande storlek med allt från cirka 40 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) till cirka 170 kvadratmeter BYA.

Detaljplan (28) för del av Fågelviksberget på Fågelvik 2:1, 1:46, m.fl, tillåts större bostäder i 300 kvadratmeter bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad och 50 BTA för uthus per fastighet. Suterriang får anordnas. Vidare har tre fastigheter, Fågelvik 1:667, 1:668, och 1:666, norr om nämnd detaljplan fått positivt förhandsbesked respektive godkänt bygglov. Fastigheterna i områdets nordöstra del är i sin helhet inom strandskyddat område.

Byggnadsplan (65) för del av Lagnö Södra 1:1 m.fl. reglerar parkering för fastigheten Fågelvik 1:41 och allmän plats vägmark på Fågelvik 1:31.

Byggnader utanför detaljplanelagt område är upp till ca 300 kvadratmeter BTA.

Enligt bedömningen som gjorts i planprogram Brunn är trafikkapaciteten i området relativt begränsad.

Ärendebeskrivning

Näsudden ligger drygt 1 kilometer norr/nordöst från Brunn på Ingarö i Värmdö kommun. Öster om området finns en pågående PFO-plan "Fågelvik – Nykvarn" som påbörjades år 2019. Ingarö Golfklubb angränsar i den södra delen av det föreslagna planområdet.

I planområdets norra del ligger Ingarö varv som genererar buller samt har förorenad mark som bör utredas.

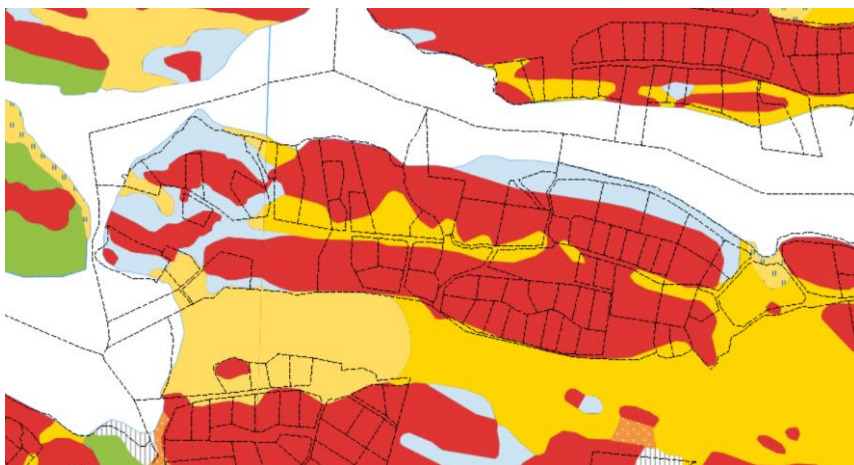
Näsuddsvägen går från Brunn mot området och övergår sedan till Varvsvägen. Vägen går genom golfbanan hela vägen ner till varvet. Varvsvägen är smal, utan trottoar eller gång- och cykelväg samt har många kurvor med dålig sikt. Detta kan påverka exploateringsmöjligheterna. Vägarna har idag enskilt huvudmannaskap. I områdets nordöstra del, längs vattnet, fortsätter Varvsvägen som en grusad väg för att angöra bryggorna, och

vidare österut mot Golfvägen. Här finns möjligheter för en strandpromenad.

Närmsta busshållplats ligger nere vid Eknäsvägen, 1 km söderut, eller vid Fågelviks gård på Fågelviksvägen, 400-500 meter öst om planområdet.

Området ligger inom strandskyddszon på 100 meter vilket begränsar möjligheterna till bostadsförtätning.

Marken består utav berg, lera och sandig morän (se bild nedan) med olika förutsättningar att hantera bebyggelse samt dagvatten. Marken är även kuperad vilket försvårar dagvattenhantering pga. snabb avrinning och dålig infiltration som begränsar ytterligare om inte åtgärder genomförs. Att området består av mycket berg innebär även mer komplicerad anläggning av vatten- och avloppsledningar.



Områdets jordarter. Rött är berg, gult är lera och ljusblått sandig morän.

Fornlämningar återfinns på vissa fastigheter, vilket kommer utredas vidare i planarbetet.



Fornlämningar återfinns inom det föreslagna planområdet.

Området omfattas inte av något riksintresse.

Bedömd tidplan: Samråd, kvartal 1 år 2020

Granskning, kvartal 3 år 2020

Antagande, kvartal 1 år 2021

Bedömning

Föreslagen planläggning kommer pröva möjligheterna för större byggrätter i form av enbostadshus och att området ska kopplas till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Planarbetet ser över kulturhistoriska intressen då det finns äldre byggnader i området, och därmed kan planbestämmelser kopplade till utformning av byggnader tillkomma. Vägområden kommer även utredas.

Inom planprocessen måste flera frågor utredas. Preliminärt bedöms buller, strandskydd, dagvatten, arkeologi och kulturmiljö utredas. Exploateringen kan begränsas på grund av dessa frågor. Trafiksituationen kan begränsa områdets exploateringsgrad. Ska det exploateras i närhet till Ingarö varv bör en miljöteknisk utredning genomföras.

Med grund i att många förutsättningar behöver utredas och att området inte är utpekad i gällande översiktsplan bör planen handläggas med ett utökat förfarande.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra några kommunala investeringar. Planarbetet finansieras via planavgift som tas ut i samband med bygglov.

Konsekvenser för näringslivet

Genom att se över möjligheten att planlägga småbåtshamnen och varvet säkerställs verksamhet i framtiden.

Konsekvenser för miljön

Det föreslagna planområdet omfattas till stor del av strandskydd som är till för att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Hänsyn måste tas i planarbetet och det måste utredas vilka platser som är ianspråkade av befintlig bebyggelse på ett sådant sätt att marken saknar betydelse för strandskyddets syften.

Området är kuperat vilket innebär utmaningar i dagvattenhanteringen, framför allt eftersom det ligger så nära Lagnöström och det skulle rinna rakt ut i recipienten. Ytterligare exploatering och mer hårdgjord mark leder till sämre infiltration.

På vissa fastigheter inom området återfinns fornlämningar och hänsyn till dessa måste tas i planarbetet.

Det finns flera äldre byggnader i området varför det kan finnas värden utifrån ett kulturhistoriskt intresse. Dessa bör säkerställas i planarbetet.

Området kopplas till det kommunala vatten- och avloppsnätet vilket minskar antalet enskilda avlopp.

Konsekvenser för medborgarna

Detaljplanprocessen omfattar samråd, granskning och information på kommunens hemsida som ger medborgarna möjlighet till information och påverkan. Trafikflödet kan komma att öka men samtidigt bör planeras för trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Området kopplas till det kommunala vatten- och avloppsnätet vilket ger en ökad boendekvalitet.

Konsekvenser för barn

Både potentiellt ökad trafik och trafiksäkerhetshöjande åtgärder måste beaktas i planarbetet.

Ärendets beredning

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Bilaggs ej
1	Prioritering av förändringsområden och s.k. 60/40-områden, 2018-03-22, 2017KS/0600	Bilaggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

Christina Leifman
Samhällsbyggnadschef

Fredrik Cavallin
Planchef