



Handläggare  
Gustaf Bowin  
Planavdelningen

Diarienummer  
2018KS/0472

## Start-PM för Solberga 1:3

### Förslag till beslut

Start-PM för detaljplanearbete del av Solberga 1:3 godkänns.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

### Sammanfattning

Det har tidigare inkommit en ansökan om planbesked för småhusbebyggelse på Solberga 1:3, Runmarö, Värmdö kommun. Har tidigare styckats av med två enbostadshus.

Bebyggelsen i området är relativt gles med relativt små enbostadshus. I närhet av området återfinns Runmarö Båtvarv.

På en stor del av fastigheten återfinns ett område med översvänningsrisk vid skyfall. Området med översvänningsrisk ligger på jordbruksmark. Vägen i området är smal och kapacitet samt säkerhet bör ses över.

Föreslaget planområde ligger inom riksintresse för högexploaterad kust (MB 4 kap § 4), riksintresse för rörligt friluftsliv (MB 4 kap § 2) samt riksintresse för naturvård (MB 3 kap § 6) enligt Länsstyrelsens naturkatalog 1996.

Fastigheten ingår i kulturmiljöområde för Runmarö, utpekad i gällande översiktsplan

Planen handläggs med utökat förfarande då planområdet ligger inom område för flera riksintressen. I planprocessen kommer förutsättningarna utredas vidare för att titta på markens lämplighet.

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

### Bakgrund

2018-05-02 inkom en ansökan om planbesked, 2018KS/0472 för småhusbebyggelse på Solberga 1:3. Solberga 1:3 är en fastighet lokaliserad på södra Runmarö, Värmdö kommun. Planbeskedet har stöd i gällande översiktsplanen med motivering att förtätning

kan ske inom byn Solberga om bebyggelsen anpassas i läge och form.

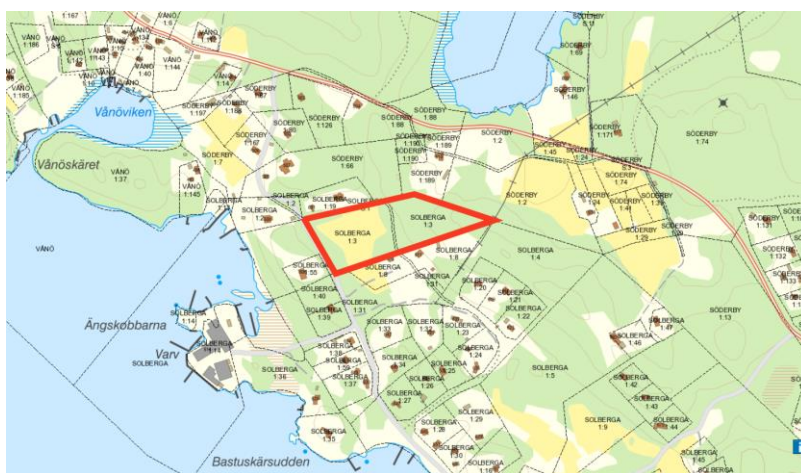
På fastigheten har det tidigare kommit in en ansökan om förhandsbesked för två byggnader med 100 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) var samt avstyckning med ett positivt beslut 2011-09-13. Diarienummer 2006.1281 i Castor.



Figur 1: Solberga 1:3 ligger cirka 2,5 km sydöst om Styrsvik.

## Ärendebeskrivning

Det föreslagna planområdet ligger drygt 2,5 kilometer från Styrsviks hamn. Bebyggelsen är relativt gles med fastigheter på cirka 2500-4000 kvadratmeter. Bostäderna är relativt små, 70-150 kvadratmeter byggnadsarea (BYA), med några undantag. Sydväst om det föreslagna planområdet ligger Runmarö Båtvarv. Byggnaderna runt omkring Solberga 1:3 är från 1850-tal till 2000-tal med majoriteten från 1960-1980-tal.



Figur 2: Planområdets ungefärliga avgränsning.

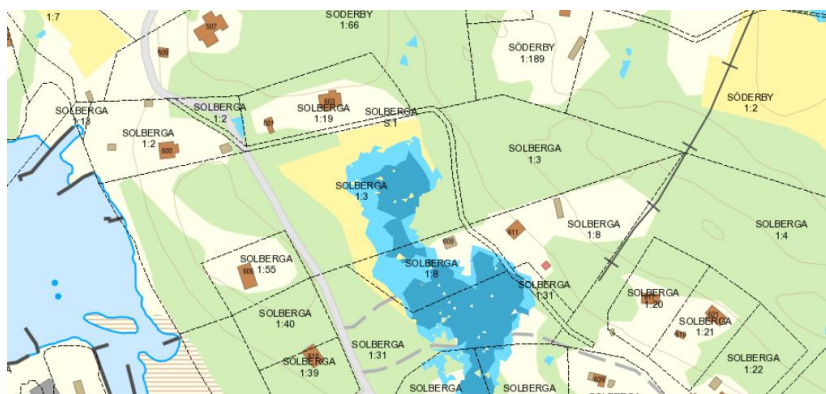
Alla fastigheter har enskilda avlopp på Runmarö.

Inom föreslaget planområde finns ingen gällande detaljplan.

Föreslaget planområde är ungefär 20,5 hektar.

Vägen i området är relativt smal, ca 4 m, och trafiksäkerhet och kapacitet bör ses över.

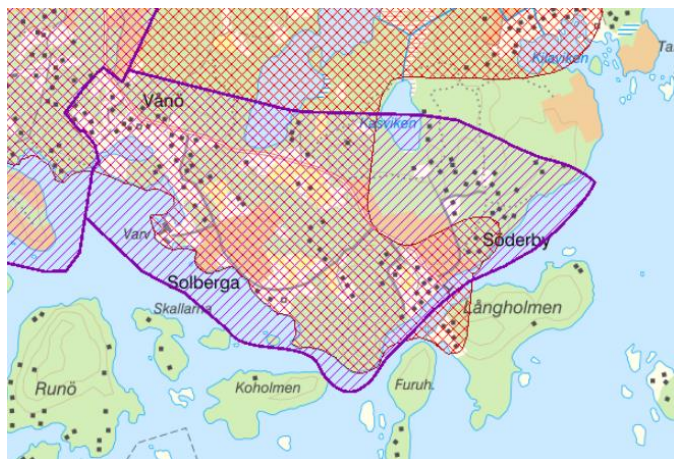
På en stor del av fastigheten återfinns ett område med översvämningsrisk vid skyfall. Området med översvämningsrisk ligger på jordbruksmark. Denna nämnda del av fastigheten ingår i ett båtnadsområde för markavvattningsföretag Solberga df 1954. Grundvattnets sårbarhet är klassat, enligt länsstyrelsen, till medel. Dagvatten avrinner till Brandfjärden med en måttlig ekologisk status (övergödning) och ej god kemisk status (kvicksilver). Kemisk status utan överallt överskridande ämnen är god.



Figur 3: Översvämningsrisk vid skyfall.

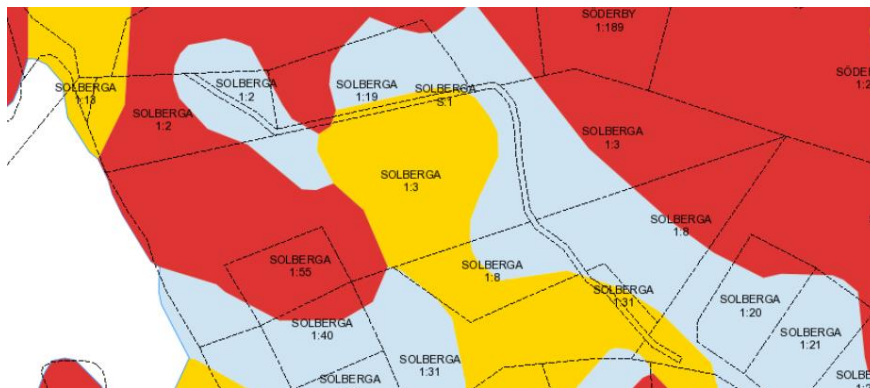
Föreslaget planområde ligger inom riksintresse för högexploaterad kust (MB 4 kap § 4), riksintresse för rörligt friluftsliv (MB 4 kap § 2) samt riksintresse för naturvård (MB 3 kap § 6) enligt Länsstyrelsens naturkatalog 1996. Naturvärdet ligger i kalkberggrund, näringsfattiga sjöar, kransalger, ädellöv, rikkärr och strandäng m.m. Det är utpekat i översiktsplanen som ett bevarandeområde med regionala naturvärden.

Fastigheten ingår i kulturmiljöområde för Runmarö, utpekat i gällande översiktsplan, och präglas av ett mångskiftande skårgårdslandskap där gårdarna och byarna ligger kvar i dess ursprungliga lägen. För området finns även en byggnadsinventering, 18KS/0310.



Figur 4: Kulturmiljöområde, 39, för Runmarö.

Markunderlaget inom det föreslagna planområdet är utav glacial lera i väst som övergår till sandig morän och urberg längst i öst. Den föreslagna plangränsen ligger inom normalriskområde för radon.



Figur 5: Redovisar jordarterna för det föreslagna planområdet.

Föreslagen planläggning kommer pröva möjligheterna att bebygga området med enbostadshus. Planarbetet ser även över naturvärden och kulturhistoriskt intresse i området, och därmed planbestämmelser kopplade till utformning av byggnader, samt vägområden m.m.

Projektet finansieras med planavtal.

Bedömd tidplan: Samråd, kvartal 2 år 2020  
Granskning, kvartal 4 år 2020  
Antagande, kvartal 2 år 2021

## Bedömning

Inom planprocessen måste flera frågor utredas. Preliminärt bedöms dagvatten, geoteknik, naturvärden och kulturmiljö utredas. På jordbruksmarken på Solberga 1:3 finns ett relativt stort område med översvänningsrisk. Föreslagna planområdet omfattas även av flera riksintressen. Exploateringen kan begränsas på grund av dessa frågor. Trafiksituationen kan begränsa områdets exploateringsgrad.

Planen handläggs med utökad förfarande då planområdet ligger inom område för flera riksintressen.

### Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanarbetet kommer att finansieras genom planavtal och bedöms inte att medföra några kommunala investeringar.

### Konsekvenser för näringslivet

Projektet bedöms ha en positiv påverkan på näringslivet då det leder till att fler

människor bosätter sig på Runmarö.

### **Konsekvenser för miljön**

Området ingår i riksintressen om kulturmiljö och naturvård. Det finns inte utbyggt kommunalt VA varför det kommer anläggas enskilda avlopp. Marken är jungfrulig varför det leder till ökad hårdgjord mark som försvårar dagvattenhanteringen och chanserna att uppnå MKN för Brandfjärden.

Det finns många äldre byggnader i området och landskapets karaktär kan påverkas av nybyggnationer.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Detaljplaneprocessen omfattar samråd, granskning och information på kommunens hemsida som ger medborgarna möjlighet till information och påverkan. Trafikflödet kan komma att öka. Planförslaget leder till ökad förtätning i Solberga. Trafikflödet kan komma att öka marginellt vilket ger ökad trafik och kan leda till svårare framkomlighet.

### **Konsekvenser för barn**

Förslag till beslut kan leda till ökad trafik i området som minskar säkerheten och tryggheten för barn. Detta måste beaktas i planarbetet.

## **Handlingar i ärendet**

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Planbesked för Solberga 1:3 – 2018-09-05, 2018KS/0472	Biläggs

## **Sändlista för beslutsexpediering**

Planavdelningen

Sökande

Fredrik Cavallin  
Planavdelningschef