



Samrådstitid: 2019-04-29 – 2019-05-20
Granskningstid: 2019-09-09 – 2019-09-29

Standardförfarande
Handläggare: Farnaz Wigh

Godkänd av: KS 2019-11-21
Antagen av: KF 2019-12-09
LAGA KRAFT: 2020-01-03

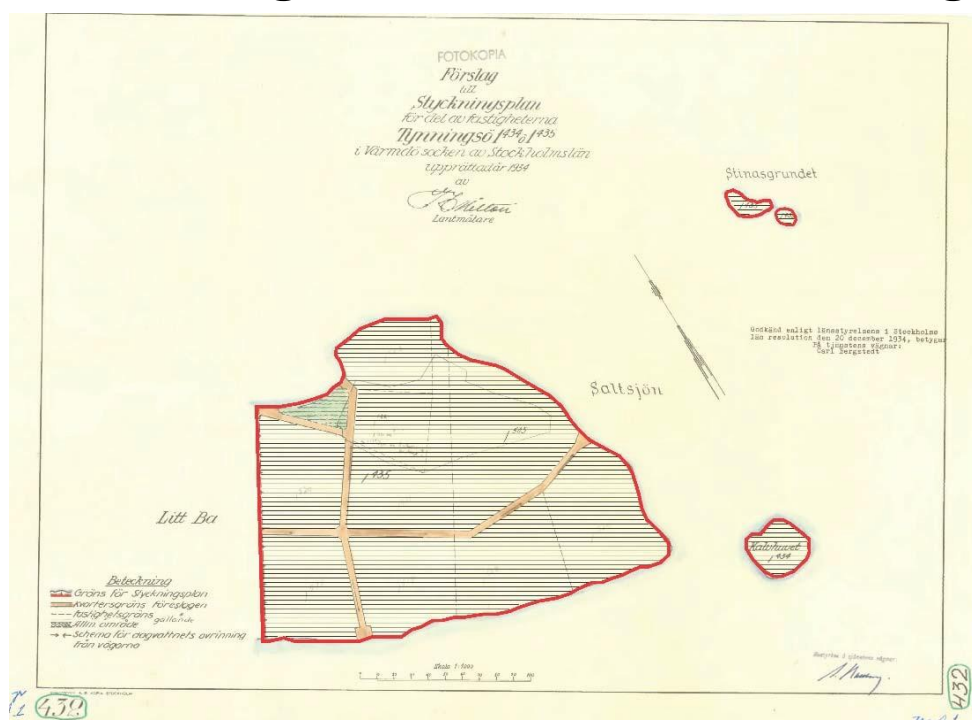
Upphävande av

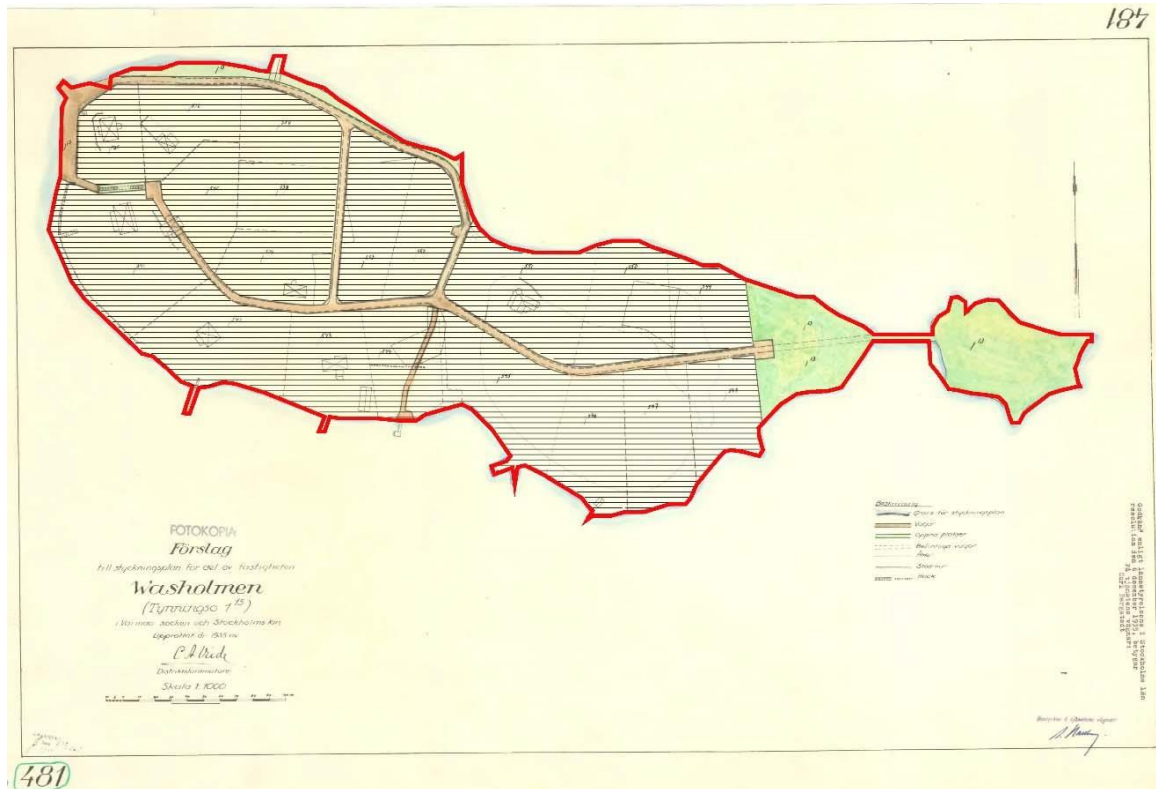
**Delar av avstyckningsplanerna "del av fastigheten Tynningö 1:13"
(Washolmen - ApA2) samt "del av fastigheterna Tynningö 1:434 och
1:435" (Kalvholmen - ApA1), Vaxholms stad, Stockholms län**

PBL 2010:900 i dess lydelse från den 2 jan 2015

Standardförfarande

Plan- och genomförandebeskrivning





Vad är ett upphävande av detaljplan?

Om en detaljplan är inaktuell eller förhindrar en önskvärd utveckling kan kommunen välja att upphäva delar av en eller en hel detaljplan. Om kommunen upphäver en detaljplan uppstår ett planlöst läge. Om någon avser att utföra en lovpliktig åtgärd på platsen behöver kommunen göra en bedömning av om åtgärden kräver en ny detaljplan eller om åtgärden kan prövas med bygglov direkt.

Planhandlingar

Till upphävandet av detaljplanerna hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Gällande Plankarta med planbestämmelser (upphävandekarta)
- Fastighetsförteckning *

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av GDPR (Dataskyddsförordningen).



Innehåll

Innehåll	3
Planens syfte och mål	4
Bakgrund	4
Plandata	5
Tidigare ställningstagande	5
Politiskt ställningstagande	5
Planer, bygglov och riktlinjer	6
Översiktsplan	6
Detaljplan.....	6
Bebyggelse	10
FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	10
Klargörande för vägar	11
PLANENS GENOMFÖRANDE	12
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	12
FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR	13
Fastighetsbildning	13
EKONOMISKA FRÅGOR.	13
Planekonomi	13
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	13
Medverkande	13
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	13



Planens syfte och mål

Syftet med upphävandet av avstyckningsplanerna inom kvartersmark är att underlätta handläggning av olika former av lov och tillstånd både för enskilda fastighetsägare och myndigheter. Områden för allmän plats (betecknas som vägar) och gröna områden avses behållas, och upphävs därför inte. En allmän väg inom fastigheten 1:544 ska dock upphävas.

Eftersom planerna är avstyckningsplaner saknar de mer detaljerade bestämmelser om hur marken får bebyggas och ger därmed inget direkt stöd vid bygglovgivning.

Bakgrund

Avstyckningsplanerna Washolmen, antagen 1935 (akt [01-APL-481](#)) och Kalvholmen, antagen 1934 (akt [01-APL-432](#)) har genom förändringar i lagstiftningen ÄPBL 1987:10 och PBL 2010:900 blivit jämställda med en detaljplan.

Avstyckningsplanerna APA1 och APA2 saknar byggnadsreglerande bestämmelser och har idag obegränsad byggrätt. Avstyckningsplanerna reglerar inte byggrätten i detalj, som tex tillåten byggnadsarea, byggnadshöjd eller utformning. Vid ansökningar om bygglov måste därför stadsbyggnadsnämnden göra en bedömning över hur väl den ansökta åtgärden anpassas till den egna fastigheten, närliggande bebyggelse och till miljön i övrigt - en så kallad lämplighetsprövning enligt främst 2, 8 och 9 kapitlet plan- och bygglagen, PBL 2010:900. Dessa inaktuella avstyckningsplaner skapar problem vid bygglovgivning och fastighetsbildning.

Upphävandet av avstyckningsplanerna handläggs med förenklat standardförfarande enligt Plan- och bygglagen, PBL 2010:900 i dess lydelse från den 2 jan 2015, kapitel 5 § 38 b samt kapitel 5 § 11. Efter samråd ändrades förfarande till standardförfarande. Förfarandet består av samråd, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande innan planen kan vinna laga kraft. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Standardförfarande



Antal fastigheter som berörs av avstyckningsplanen på Washolmen är ca 20 stycken och på Kalvholmen ca 10 stycken.

Plandata

Lägesbestämning, avgränsning

Planområdet är beläget på Washolmen och Kalvholmen, två öar söder om Tynningö.



Areal

Området består av Washolmen ca 77.980 m² och Kalvholmen ca 31.740 m².

Markägo- Förhållande

Det exploaterade området är i privat ägo. Avstyckade fastigheter är i privat ägo.

Tidigare ställningstagande

Politiskt ställningstagande

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2018-10-10 § 38 att föreslå kommunstyrelsen att ge utskottet i uppdrag att påbörja arbete med upphävande av avstyckningsplaner APA1 och APA2. Vidare beslutade kommunstyrelsen 2018-10-25 § 110 att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja arbetet med upphävande av avstyckningsplanen.

I april 2019 fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag 2019-04-24 § 16 att genomföra samråd för upphävande av avstyckningsplaner APA1 och APA2. Samrådet genomfördes under maj 2019.



Planer, bygglov och riktlinjer

Riksintresse Washolmen ingår i riksintresseområden för Kust- och skärgårdsområdena i Stockholms län (4 kap. 1,2 och 4 § MB) samt Kulturmiljövården (3 kap. 6 § MB) för Norra Boo-Vaxholm-Oxdjupet. Upphävandet bedöms inte påverka riksintressena.

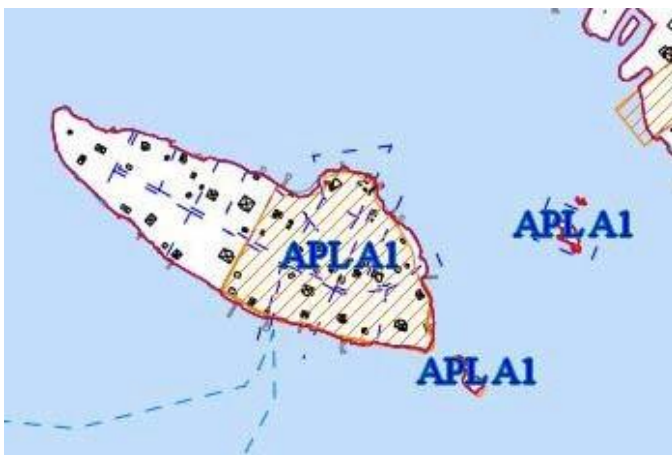
Översiktsplan I översiktsplanen (ÖP 2030) finns inga särskilda rekommendationer för Tynningö. Ett upphävande av avstyckningsplanen kan därför inte anses strida mot översiktsplanens intentioner.

Detaljplan Avstyckningsplanerna Washolmen, antagen 1935 (akt 01-APL-481), och Kalvholmen, antagen 1934 (akt 01-APL-432), gäller genom övergångsbestämmelser i plan- och bygglagen som detaljplaner med utgången genomförandetid.

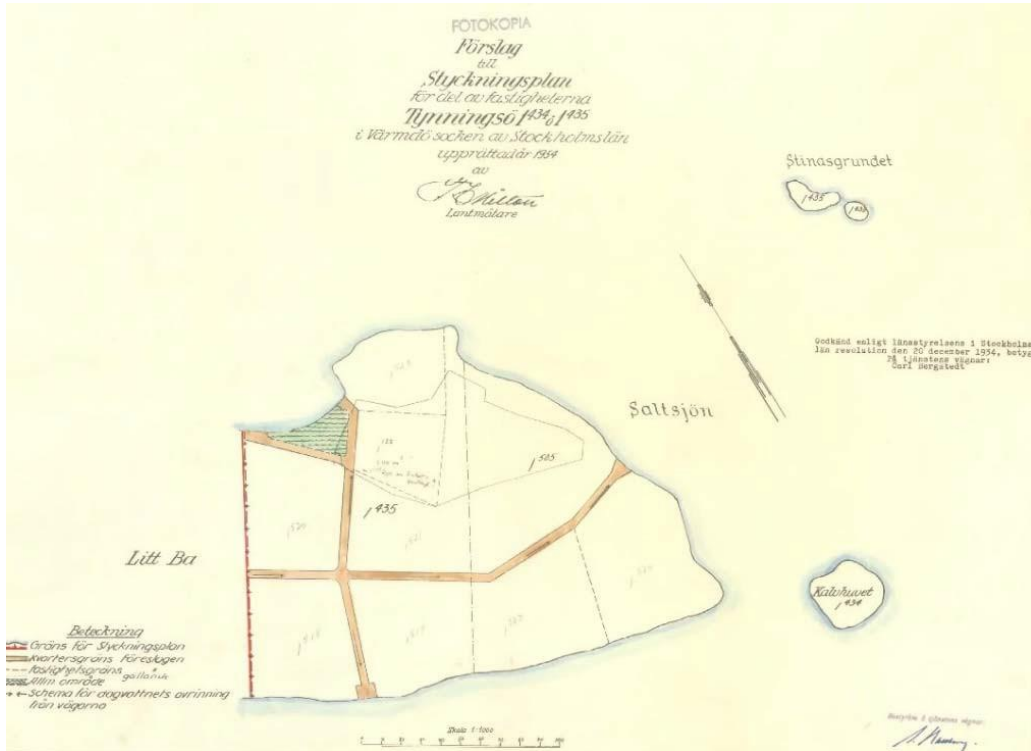
Fastigheter inom avstyckningsplaner som berörs av planerna är:

Kalvholmen (ApA1)
Tynningö 1:503, 1:504, 1:505
1:518, 1:519, 1:520, 1:521, 1:522
1:523, 1:435, 1:850

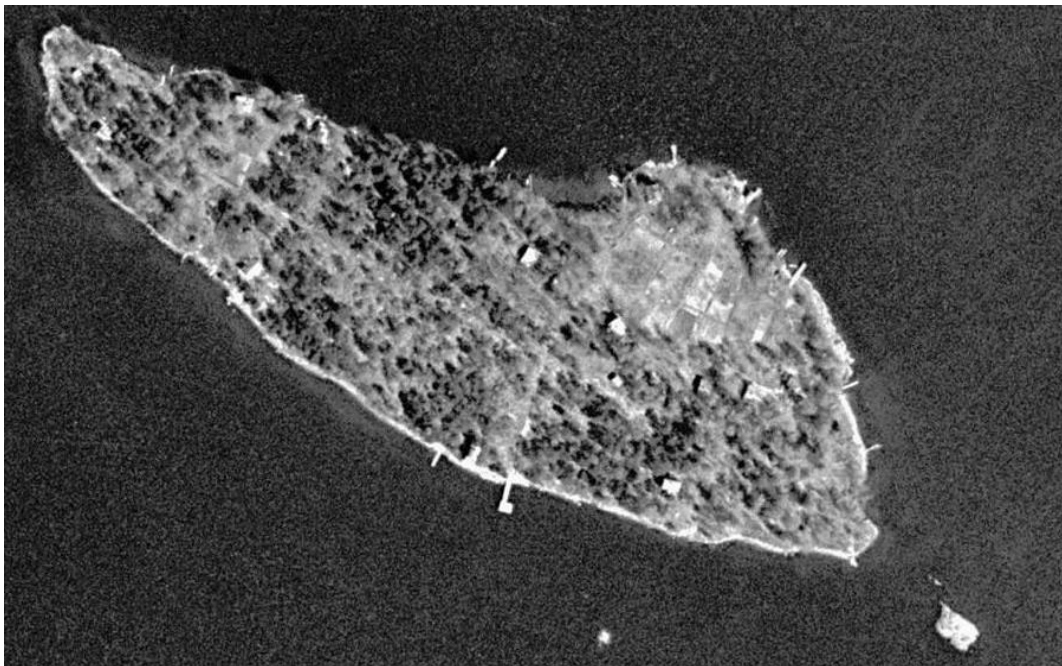
Washolmen (ApA2)
Tynningö 1:535, 1:536, 1:537, 1:538, 1:539
1:540, 1:541, 1:542, 1:543, 1:544, 1:545, 1:546
1:547, 1:548, 1:549: 1:550, 1:551, 1:552, 1:553
1:806, 1:13



Fastigheterna inom avstyckningsplan ApA1



Avstyckningsplan Ap A1 från 1934



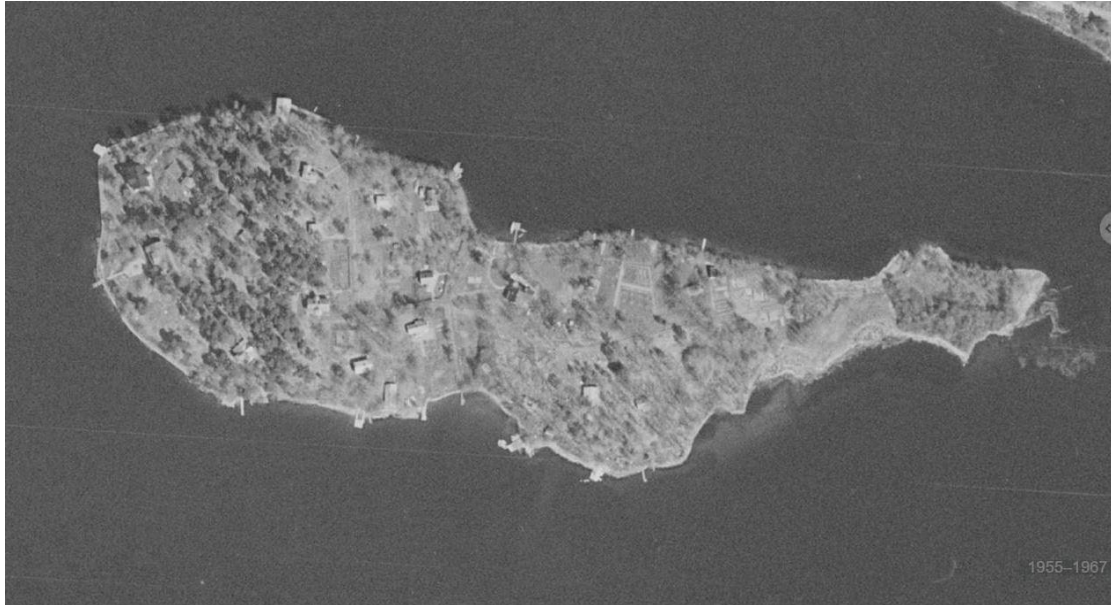
Historisk bild på Kalvholmen från 1955-1967



Fastigheterna inom avstyckningsplan ApA2



Avstyckningsplan Ap A2 från 1935



Historisk bild på Washolmen från 1955-1967

- Andra planer** Förändringen förväntas inte ge någon påverkan på andra planer och program.
- Planuppdrag** Kommunstyrelsens planeringsutskott gav 2018-10-25 § 110 Kommunstyrelsen i uppdrag att upphäva planen.
- Förenligt med 3-5 kap MB** Upphävandet bedöms vara förenlig med de hushållningsbestämmelser som finns för användning av mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken (MB). Enligt 5 kap. MB ska gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Miljökvalitetsnormer är ett bindande styrmedel som infördes med Miljöbalken 1999. Miljökvalitetsnormer kan innefatta exempelvis föroreningsnivåer och störningsnivåer som inte får understigas eller överskridas. Normerna reglerar att människor och naturen/miljön inte utsätts för påtagliga olägenheter och syftar till att uppfylla de gemensamma kraven inom EU. Upphävandet anses inte bidra till att någon miljökvalitetsnorm överskrids eller försvårar att dessa uppfylls.
- Miljöbedömning enligt 6 kap. 11§ MB** Upphävandet kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.



Tidsplanen är preliminär och kan förändras under planarbetet.

- Godkännande för samråd KS-PLU April 2019
- Samrådsredogörelse och godkännande i KS Sommar 2019
- Granskning Höst 2019
- Antagande KF Vinter 2019

Bebyggelse

Befintlig Bebyggelse Inom området för upphävande av detaljplaner finns bostäder, fritidsvillor.

Naturmiljö Inom området för upphävande av detaljplaner finns grönområden. Detaljplanerna ska fortsätta att gälla inom grönområdena.

Kulturmiljö Inom området finns kulturhistorisk värdefulla byggnader. Washolmen ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården.

Gator och trafik Båda öarna nås via Waxholms-båtar.

Gång- och cykeltrafik Längs med Washolmsvägen och Kalvholmsvägen går en gång- och cykelbana. Öarna är bilfria.

FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Sammanhållen bebyggelse Avstyckningsplanerna upphävs inom kvartersmark och befintlig bebyggelse klassificeras som sammanhållen bebyggelse. Tillkommande/ändrad bebyggelse prövas genom reglerna kring sammanhållen bebyggelse.

Skötsel av gata Vägföreningen avser fortsatt sköta vägen avseende drift och underhåll på samma sätt som tidigare.

Konsekvenser Avstyckningsplaner reglerar inte byggrätten i detalj, som tex tillåten byggnadsarea, byggnadshöjd eller utformning. Vid ansökningar om bygglov ska stadsbyggnadsnämnden, oavsett om detaljplan finns eller inte, göra en bedömning över hur väl den ansökta åtgärden anpassas till den egna fastigheten, närliggande bebyggelse och till miljön i övrigt - en så kallad lämplighetsprövning enligt främst 2, 8 och 9 kapitlet plan och bygglagen.

Lämplighetsprövningen görs oavsett om en ansökan om bygglov gäller en fastighet inom en avstyckningsplan eller inom en sammanhållen bebyggelse, men det finns skillnader för vilka åtgärder som kräver bygglov. Utom detaljplan

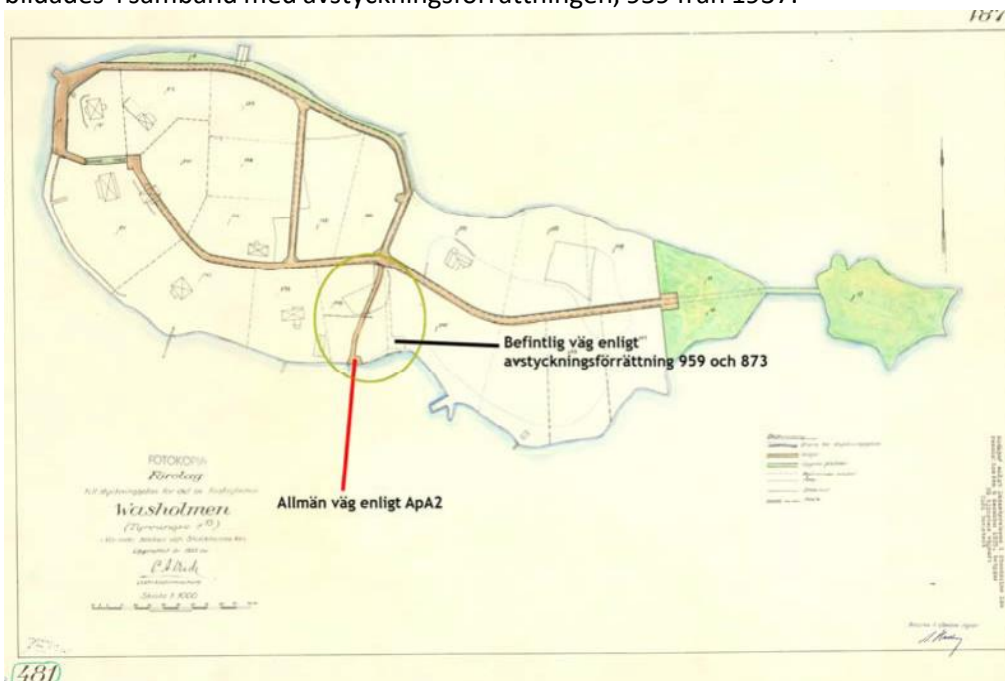


krävs inte bygglov för utvändiga ändringar exempelvis byte av färgsättning, fasad- eller takbeklädnad eller när byggnadens yttre utseende påverkas på annat sätt. Även om en åtgärd inte kräver bygglov, har en fastighetsägare alltid ett ansvar att följa reglerna i plan- och bygglagen som innebär att varsamhets- och förvanskningsskravet följs. Hänsyn ska tas till bebyggelseområdets och byggnaders karaktärsdrag och att de tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värdena ska tas tillvara. Tas inte hänsyn till dessa krav kan kulturvärden gå förlorade.

Strandskydd Strandskydd gäller 100 meter från stranden. Även för tomter som ligger inom avstyckningsplanerna gäller att ny bebyggelse ska prövas mot bestämmelserna om strandskydd. Att tomten ligger inom avstyckningsplan är inte tillräckligt skäl för att den ska anses ianspråktagen för bebyggelse. Upphävande av planerna bedöms inte påverka strandskyddet.

Klargörande för vägar

Det finns två vägar som är markerade i kartan nedan. Vägen med svart pil är en befintlig väg och används idag ner mot vatten och brygga. Den vägen ska vara kvar efter upphävandet. Vägen bildades i samband med avstyckningsförrättningen, 959 från 1937.

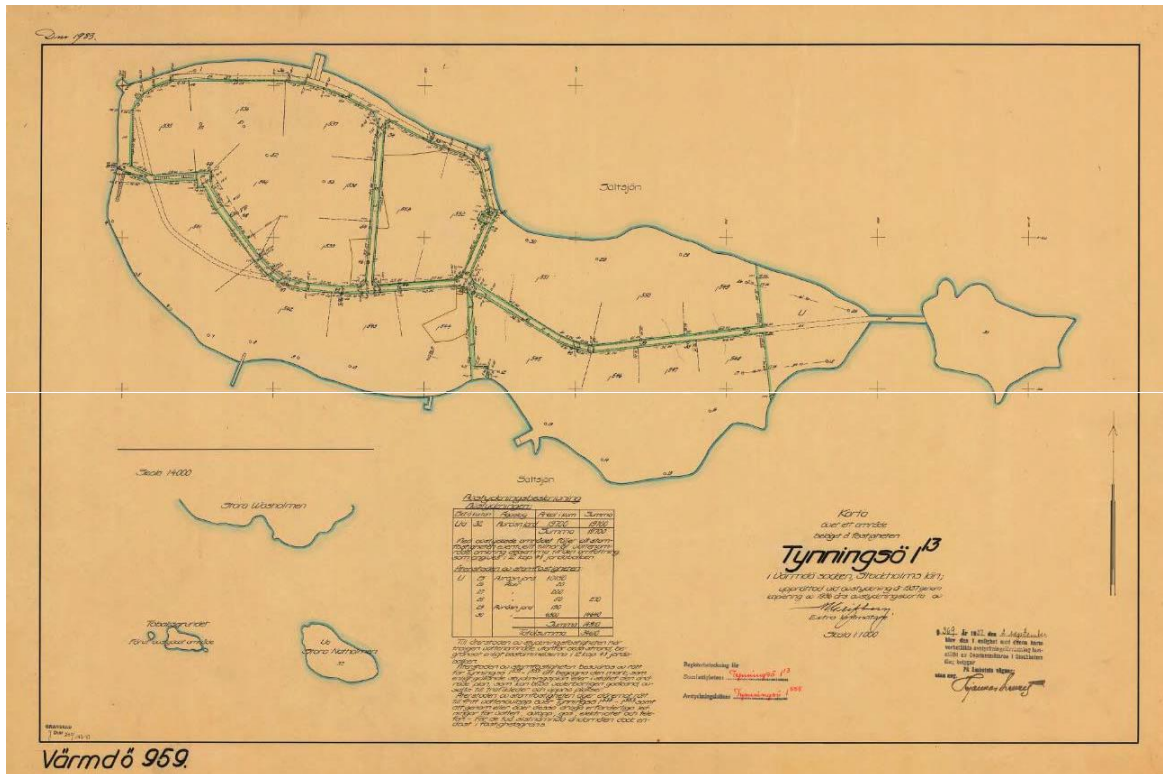


Avstyckningsplan över Washolmen (Ap A2) från 1935

Den andra vägen, markerad med röd pil på ovanstående bild, finns markerad endast i avstyckningsplanen (ApA2) från 1935. Vägen har aldrig funnits men 1935 planlades den. Det finns



inte någon allmän brygga i anslutning till vägen tvärs över fastigheten Tynningö 1:544. Mellan 1936-1937 upprättade lantmäteriet en avstyckning som inte följer planens förslag till väg, utan vars gränser följer en befintlig väg och den vägen ska upphävas.



Avstyckningsförrättning för Washolmen Från 1937-Värmdö 959

PLANENS GENOMFÖRANDE

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Upphävandet av del av gällande detaljplaner innebär, när upphävandet vunnit laga kraft, att hittillsvarande bygg rätt upphör att gälla. Upphävandet innebär vidare att pågående markanvändning kan fortsätta, och att förhållandena på platsen förblir oförändrade. Befintlig bebyggelse är inte av den omfattningen att den behöver regleras genom detaljplan.

Genomförandetid

För de aktuella detaljplanerna som ska upphävas har genomförandetiden gått ut vilket innebär att de kan upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad bygg rätt.



FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Eventuell fastighetsbildning sker på initiativ av fastighetsägare och prövas av lantmäteriet enligt Fastighetsbildningslagens bestämmelser.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaderna för framtagandet av upphävandet av detaljplanerna står Vaxholms stad för.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglövsplikt (utökad eller minskad)

Bygglövsplikten behålls på den nivå plan- och bygglagen anger för områden utan detaljplan.

Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av stadsbyggnadsförvaltningen. I arbetet har deltagit planarkitekt Farnaz Wigh.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Upphävande av gällande detaljplan innebär ingen förändring i området och bedöms därmed ej medföra negativa konsekvenser på området.

Kristina Henschen
Planchef

Farnaz Wigh
Planarkitekt