



Jelinka Hall
jelinka.hall@varmdo.se
08-570 481 49
Avdelningschef

VÄRMDÖ KOMMUN

PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN, SBK
134 81 GUSTAVSBERG

Tjänsteskrivelse

HERRVIKSNÄS 1:1: Yttrande till Samhällsbyggnadsavdelningen avseende samråd för detaljplan Herrviksnäs S3

Förslag till beslut

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att

1. Anta yttrandet i sin helhet.
2. Beslutet omedelbart justeras.

Ärendet

Samhällsbyggnadsavdelningen i Värmdö kommun har utarbetat ett förslag på detaljplan Herrviksnäs, delområde S3. Skriftliga synpunkter på förslaget till detaljplan ska vara samhällsbyggnadsavdelningen tillhanda senast den 31 augusti 2017. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har begärt anstånd till 2017-09-13.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden (nämnden) är den kommunala myndighetsnämnd i Värmdö kommun som handlägger ärenden enligt bl a miljöbalken, plan- och bygglagen och livsmedelslagstiftningen.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Plan- och bygglagen

Byggnaders placering och utformning

I planförslaget anges inget om källare och vind. Om man vill att det ska vara restriktioner på detta så borde det anges i planen.

Planförslaget möjliggör lovfria åtgärder som faller under attefallsreglerna som inredande av ytterligare bostad och komplementbostadshus vilket möjliggör

upprättande av bostadsrättföreningar vilket medför flera bostäder på varje fastighet. Detta leder till ökad trafik bland annat.

Planförslaget möjliggör även att lovfria åtgärder får uppföras på de delar av kvartersmark som benämnts som prickmark. För att motverka uppförande av exempelvis friggebodar och attefallsbyggnader bör utökad lovplikt beaktas för prickmarken i kvartersmark.

Miljöbalken

Strandskydd

Fastigheterna inom det föreslagna planområdet är i många delar belägna inom strandskyddat område. Det innebär förbud mot att uppföra nya byggnader, anläggningar eller anordningar och att byggnation endast får ske om det finns särskilda skäl till undantag från bestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken. Inom strandskyddsområde får heller inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter eller byggnader ändras så att de avhåller allmänheten från att vistas i ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap. 13 § miljöbalken). Att skyddet av stränderna, tryggandet av förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevarandet av goda livsvillkor för växter och djur är en nationell angelägenhet framgår av propositionen Svenska miljömål (prop. 2001/01:130 s. 117 och prop. 2009/10 s. 155).

Dispensgivning och upphävande av strandskyddet ska vara restriktiv då strandskyddet har ett långsiktigt syfte och då områden av mindre betydelse idag kan komma att visa sig väldigt viktiga i framtiden.

Kommunen har enligt 4 kap. 17 § PBL dock rätt att i en detaljplan upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Bestämmelserna i 7 kap. 18 c-g § MB ska tillämpas på detaljplanebestämmelser om upphävande av strandskydd.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att det är positivt att strandskyddet har bevarats på stora delar av bland annat punktprick marken vid vattnet. I tidigare yttrande, daterad 2015-01-12, har nämnden efterfrågat en diskussion kring i vilken utsträckning kvartersmarken är ianspråktagen och om vilka naturvärden som finns i området. Nämnden kan inte finna att en mer utvecklad diskussion i den senaste planbeskrivningen. Inte heller förs någon diskussion kring den intresseavvägning som ska göras i dessa fall, enligt 7 kap 25 § miljöbalken. Nämnden bedömer därmed att det inte finns förutsättningar att upphäva strandskyddet på det sätt som i detta område är avsikten enligt förslaget. Vidare bedömer nämnden att första skälet enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken inte är lämpligt för upphävandet av strandskydd på delar av kvartersmark (lokalgata) samt kvartersmark (E₂). Vägar saknar egen hemfridszon, tomtplats samt är allemansrättsligt tillgängliga. E₂-området bedöms av nämnden vara helt allemansrättsligt tillgängligt samt bedöms bestå av naturmark. Nämnden bedömer

att det är lämpligare att använda femte skälet enligt 7 kap. 18c § miljöbalken, för att säkerställa det allmänna intresset av tätortsutveckling inom kommunen. Det ska även motiveras att varför åtgärderna inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område vid användandet av detta skäl. Vidare så nämns inte upphävandet av strandskyddet på E₂-område på sida 14 i planbeskrivningen.

Övrigt

I övrigt hänvisar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden till tidigare lämnat yttrande för Herrviksnäs S3, daterat 2015-01-12 och 2015-12-28.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Sändlista

Delges beslut via e-post

Värmdö kommun, varmdo.kommun @varmdo.se 15KS/0463



Ankom: 2017-07-11 Ärende: BMK 2014.4633 Handling: 1807500

Detaljplan för

Herrviksnäs, delområde S3

Värmdö kommun

Genomförandebeskrivning

Förnyad utställningshandling, ÄPBL 1987:10

2016-09-22 KSPU 2017-05-18

Dnr: 15KS/8

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

ALLMÄNT	4
PLANENS SYFTE	4
ORGANSIATORISKA FRÅGOR	4
Tidplan	4
Genomförandetid	4
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	4
Val av huvudman för allmän plats	4
Allmän plats	5
Förordnande enligt 113 §	5
Vatten och spillvatten	5
Dagvatten	5
El	5
Tele	5
Bebyggelse på kvartersmark	5
Lantmäteriförrättning	5

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

MARKÄGOFÖRHÅLLANDE	6
Vattenområden och bryggor	6
Naturområde	6
Vägar	6
FASTIGHETSBILDNING	6
Kvartersmark	6
Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening	6
Ledningsrätt	7
Fastighetskonsekvenser	7

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och spillvatten	10
Dagvatten	10
Geoteknik och radon	10
Förorenad mark	10
Renhållning	10

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmän plats - vägar och naturmark	11
Vatten och spillvatten	11
El och tele	11
Plankostnader	11
Fastighetsbildning och anläggningsförrättning	11
Ersättning, inlösen	11

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän	12
Medverkande konsulter	12

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

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, vatten- och spillvattenanläggningar (VS), vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att anpassa planområdet för permanentboende och ange riktlinjer för den fortsatta bebyggelseutvecklingen. Området är bebyggt och omfattar idag ett hundratal fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus. Planen möjliggör förtätning i området, vägförbättringsåtgärder, säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen. Kommunalt VS kommer att byggas ut.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt gamla Plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10) med normalt planförfarande enligt nedanstående tidplan.

2011 april	Start-PM tas i SPN
2014 november	Samråd
2015 november	Utställning
2017 juli-aug	Förnyad utställning
2017 kvartal 4	Antagande
2018 kvartal 1	Detaljplanen vinner laga kraft (tidigast)
2018 kvartal 2	VS-utbyggnad startar (tidigast)

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 15 år efter det detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för kvartersmark för bostäder och småbåtshamn börjar 2 år efter det detaljplanen vinner laga kraft.

Anläggande av VS-ledningar kommer att ta stora delar av befintlig väg i anspråk under byggtiden. Genomförandetiden är förskjuten så att VS-utbyggnaden ska hinna färdigställas innan nya byggnader uppförs och äldre byggnader byggs om/till enligt planens bestämmelser.

Två år efter att detaljplanen vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat gälla kan bygglov medges och kvartersmarken bebyggas enligt detaljplanen. VS-arbetena beräknas då vara avslutade och inkoppling kan ske.

Bygglov inom kvartersmark kan medges tidigare under förutsättning att förbindelsepunkt för kommunalt VS har upprättats och betalats, samt att åtgärden i övrigt överensstämmer med planbestämmelserna.

Genomförandetidens längd motiveras av att planområdet till stor del redan är bebyggt och de förändringar som förväntas med nya byggnader och tillbyggnader förmodas ske successivt under en längre tid.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Val av huvudman för allmän plats

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän platsmark. Allmän platsmark kan omfatta gator, gång- och cykelvägar, parker, naturmark och liknande. Med huvudman för allmän platsmark avses den som ansvarar för de olika anläggningarna samt bekostar anläggande, drift och underhåll. Huvudmannaskapet kan antingen vara kommunalt eller enskilt.

Huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet ska vara enskilt. Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap redovisas nedan:

- Värmdö kommun är en utpräglad landsbygdskommun med stora fritidshusområden. Kommunen har en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, till exempel centralorten Gustavsberg.

- I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden.

Planområdet för Strömma Herrviksnäs S3 ingår dessutom i ett större område med enskilt huvudmannaskap och det förekommer inte heller någon genomfartstrafik genom området.

- Strömma Herrviksnäs S3 är ett blandat område med både permanentbostäder och fritidshus. Planområdet ligger ca 10 km från Gustavsbergs tätort och området karakteriseras av fritidshus från olika tidsperioder med inslag av nyare permanentbostäder. De allmänna platserna förvaltas av Herrviksnäs samfällighetsförening. De gemensamt förvaltrade grönområdena utgör en förutsättning för områdets sociala sammanhållning med gemensamma strövområden, badplatser och festplats. För gemensamma VS-ledningar inom planområdet blir kommunen huvudman.

- Planförslaget medger en förtätning av området. Områdets karaktär med en blandad permanent- och fritidshusbebyggelse ska bibehållas.

Allmän plats

Huvudmannaskapet för allmänna platser inom området såsom vägar och naturmark är enskilt. Herrviksnäs samfällighetsförening förvaltar Herrviksnäs gård som omfattar vägar och grönområden inom området. Detaljplanen ger möjlighet till utbyggnad av vägarna vilket kräver en omprövning av gemensamhetsanläggningen. Omprövning sker efter ansökan till Lantmäteriet av berörda fastighetsägare eller samfällighetsföreningen efter stämmobeslut.

Vatten och spillvatten

Det kommunala verksamhetsområdet för VS utökas så att det omfattar hela planområdet. Kommunen ska vara huvudman för allmänna VS-ledningar. Utbyggnad av kommunala VS-ledningar samt drift och underhåll av detta handläggs av VA-enheten på samhällsbyggnadsavdelningen.

Dagvatten

Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar, t.ex. dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar. Herrviksnäs samfällighetsförening är fortsatt huvudman till vägdiken och svarar för eventuell utbyggnad, ombyggnad samt drift och underhåll av dessa. I det fall det i övrigt är aktuellt med omhändertagande av dagvatten kan detta komma att behöva prövas enligt reglerna i miljöbalken. Se vidare i planbeskrivningen om förslag på utbyggnad och omhändertagande av dagvatten samt dagvattenut-

redningar utförda i samband med planarbetet av Sweco Environment AB (Dagvattenutredning för Herrviksnäs, 2012-12-10 och Fördjupad dagvattenutredning för Herrviksnäs, 2013-06-17).

El

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare inom området. För att strömförsörja fastigheterna inom detaljplanen så kommer ytterligare en nätstation att behöva uppföras. Även markförläggning av befintliga 24 kV högspänningsluftledningar planeras. Innan markarbeten utförs bör i förekommande fall kabelutsättning beställas från Vattenfall.

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

Bebyggelse på kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och/eller upprustning samt drift och underhåll av bebyggelse och enskilda anläggningar på kvartersmark. Ansökan om bygglov, marklov samt bygganmälan görs hos kommunens bygg- och miljöavdelning. Nybyggnadskarta beställs hos kommunens Kart- och GIS enhet.

Lantmäteriförrättning

Ansökan om fastighetsbildning såsom avstyckning och omprövning av gemensamhetsanläggning genom anläggningsförrättning ställs till Lantmäteriet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Samtliga fastigheter inom planområdet är i enskild ägo. Fastigheten Herrviksnäs 1:1 ägs av Herrviksnäs samfällighetsförening.

Vattenområden och bryggor

Till flera fastigheter som ägs av enskilda hör vatten. Del av vattenområde längst in i Herrviken är outrett till vilken fastighet det hör. Fastigheten Herrviksnäs 1:1 äger vattenområden inom planområdet. Från dess stränder finns ett flertal enskilt ägda bryggor. Större delen av Herrviksnäs 1:1 är upplåten för Herrviksnäs ga:1, dock inte områden på fastigheten som före inrättandet av Herrviksnäs ga:1 var upplåtna med servitut för bryggor och båtplats. För att fortsatt möjliggöra detta upplåtelsesätt föreslås V- och WV-områden (småbåtshamn) och WB-områden (bryggor) i detaljplanen. Planläggningen skapar möjlighet att bilda gemensamhetsanläggningar för småbåtshamn och bryggor under förutsättning att detta bedöms möjligt i lantmäteriförrättning. Uppförande av ny brygga är bygglovspflichtigt och det krävs även beviljad strandskyddsdispens.

Naturområden

Befintliga grönområden föreslås i huvudsak bevaras och läggs ut som allmän plats "NATUR" i detaljplanen.

Vägar

Vägarna i planområdet förvaltas av Herrviksnäs samfällighetsförening och ingår i Herrviksnäs ga:1. Anläggningarna omfattar vägar med tillhörande diken, slänter, vändplaner m.m. (fullständig redovisning finns i anläggningsbeslutet, 0120-03/58). Kostnaderna för drift och underhåll av vägarna fördelas på deltagande fastigheter enligt de andelstal som tilldelats respektive fastighet i lantmäteriförrättningen.

Herrviksnäs samfällighetsförening (Herrviksnäs ga:1) har idag rätt att genom servitut (0120-01/57.1) köra över Värmdövik ga:3 för att komma ut till allmän väg.

Några mindre tillfartsvägar sköts av enskilda sedan lång tid och kommer bara att nyttjas av enstaka fastigheter. Dessa betecknas "tillfart" på plankartan och har en lägre standard än det övergripande vägnätet. Syftet är inte att Herrviksnäs samfällighetsförening ska ta ansvar för den framtida förvaltningen av dessa tillfarter. Tillfarterna har för låg standard för att kunna skötas effektivt av samfällighetsföreningen och det saknas

vändmöjligheter för större fordon. Därför gör kommunen bedömningen att det är de enskilda fastighetsägarna, som har nytta av tillfartsvägen, som kommer att svara för förvaltningen av dessa tillfarter. Saknas avtal för rätt att använda marken för tillfart så bör samfällighetsföreningen i egenskap av fastighetsägare ta initiativ till att teckna de avtal som krävs för att reglera ansvarsfrågorna.

Herrviksnäs 1:139 når Herrviksnäs ga:1 genom servitut i lantmäteriakt 01-VÄM-860 som ger rätt att nyttja vägområde över Värmdövik 1:751.

FASTIGHETSBILDNING

Kvartersmark

Ett område vid infarten till Herrviksnäs föreslås bli ny yta för kvartersmark för bostäder. För att möjliggöra bildandet av nya bostadsfastigheter krävs en omprövning av Herrviksnäs ga:1 vid lantmäteriförrättning.

För befintliga bostadsfastigheter ger nya bestämmelser om minsta fastighetsstorlek möjlighet att genom avstyckning i lantmäteriförrättning, i vissa fall i kombination med fastighetsreglering, tillskapa nya fastigheter. Inom kvartersmarken kan flera olika gemensamhetsanläggningar och servitut behöva tillskapas för t.ex. tillfart och ledningar. Servitut kan skapas antingen genom lantmäteriförrättning, s.k. officialservitut eller genom avtal mellan fastighetsägare, s.k. avtalsservitut. Ett avtalsservitut kan sedan lämnas till Lantmäteriet för inskrivning i fastighetsregistret. Delar av kvartersmark för bostadsändamål omfattas av strandskydd. För byggnation och anläggande inom strandskyddat område krävs det beviljad strandskyddsdispens..

Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening

I planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Herrviksnäs ga:1, inrättad för vägar och grönområden med badplats, som förvaltas av Herrviksnäs samfällighetsförening. Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet har del i gemensamhetsanläggningen. Utrymme för Herrviksnäs ga:1 är främst upplåtet på fastigheten Herrviksnäs 1:1 och utgör del av det som är föreslaget som allmän plats i detaljplanen.

Planförslaget ger möjlighet att anlägga nya vändplaner, bredda befintliga vägar samt anlägga och utöka parkeringsytor. För att genomföra planförslaget och möjliggöra den nämnda utbyggnaden krävs att anläggningsbeslutet i Herrviksnäs ga:1 omprövas i syfte att också innefatta vändplaner och parkeringsytor som inte ingår

i gemensamhetsanläggningen idag och som delvis är upplåtet för Herrviksnäs ga:1 för grönområde. Omprövning av Herrviksnäs ga:1 krävs även för att möjliggöra tillskapandet av nya bostadsfastigheter vid infarten till Herrviksnäs då detta område idag är upplåtet för gemensamhetsanläggningen för grönområde. Förslagen användning av mark och vatten V- och WV-områden (småbåtshamn) och WB-områden (bryggor) kan ge möjlighet att bilda nya gemensamhetsanläggningar för dessa ändamål inom området, möjligtvis i kombination med omprövning av Herrviksnäs ga:1. Lantmäteriet prövar i anläggningsförrättning om villkor om båtnad m.m. enligt anläggningslagen är uppfyllda, vilket är ett krav för att kunna bilda gemensamhetsanläggning.

Herrviksnäs samfällighetsförening har idag rätt att genom servitut (0120-01/57.1) köra över Värmdövik ga:3 (Fiskarvägen och vidare i Herrviksområdet) för att komma ut till allmän väg. För att lösa infartsfrågan för Herrviksnäs 1:139 behöver Värmdövik ga:1 (i Skepps-dalsströmsområdet) som förvaltas av Skepps-dalsströms samfällighetsförening omprövas, då detta område idag är upplåtet för gemensamhetsanläggningen för park.

Omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning sker genom lantmäteriförrättning och initieras av berörda fastighetsägare eller samfällighetsföreningen efter stämmobeslut. Lantmäteriet prövar i anläggningsförrättning om villkor om båtnad m.m. enligt anläggningslagen är uppfyllda, vilket är ett krav för att kunna bilda eller ombilda gemensamhetsanläggning. Huvudmannen för allmän plats ges rätt att lösa in eller skaffa sig annan rätt till utrymmet. Utförandekostnader för ny/justerad väg kan fördelas på de fastighetsägare som har nytta av anläggningen. Framtida drift- och underhållskostnader fördelas genom andelstal.

Ledningsrätt

Kommunala VS-ledningar förläggs inom allmän platsmark. Rätten att bygga ut ledningsnätet med tillhörande pumpstationer säkerställs genom ledningsrätt. Denna rättighet upplåts av Lantmäteriet efter ansökan av kommunen. Övriga ledningsägare svarar själva för att

trygga sina ledningsnät genom avtal eller ledningsrätt. Kommunen strävar efter att samordna ledningsarbeten med andra ledningsägare.

Fastighetskonsekvenser

Anpassningen från fritidshusområde till ett område för ökat antal permanentbostäder ställer krav på vägnätet. Detaljplaneförslaget skapar förutsättningar för förbättring av vägnätet i planområdet. Huvudmannen för allmän plats ges genom detaljplanen rätt att lösa in eller skaffa sig annan rätt till utrymmet. Ersättningsfrågan prövas av Lantmäteriet vid en lantmäteriförrättning. Texten i tabellen nedan hänvisar till en markintrångskarta som redovisar de konsekvenser i markanvändningen som detaljplanens genomförande kommer att innebära. Kartan redovisas efter tabellen. Plankartan med sina bestämmelser ger dessutom möjligheter att nybilda fastigheter på kvartersmark för bostäder genom avstyckning ibland kombinerat med fastighetsreglering. Exempel på hur nybildning av fastigheter skulle kunna ske åskådliggörs på illustrationsbilder över möjlig ny fastighetsindelning nedan som redogör för dels befintliga fastigheter, dels möjligheter till tillskapande av nya ytterligare fastigheter i området.

Generellt gäller för all mark där gemensamhetsanläggningen Herrviksnäs ga:1 (ga) är upplåten att ga:n behöver omprövas i en lantmäteriförrättning för att de förändringar i markanvändningen som detaljplanen tillåter ska kunna genomföras. Omprövningen behöver ske för att förändra det område där ga:n är upplåten för att kunna ianspråka marken för tillåtet ändamål, t.ex. kvartersmark för bostäder eller småbåtshamn där ga:n idag är upplåten för grönområden. För att Herrviksnäs samfällighetsförening ska kunna förvalta de eventuellt tillkommande delar av allmän plats som detaljplanen tillåter, t.ex. ny gatumark, behövs omprövning av ga:n även med avseende på detta. Fastigheten Herrviksnäs 1:1 måste inte tillföras marken där ga:n då också blir upplåten. En annan möjlig lösning är att upplåta ett utrymmesservitut till förmån för ga:n i avsikt att ge den rätt att belasta marken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighet	Cirka-areal förändrad mark- användning	Område på mark-intrångskarta	Detaljplanens konsekvenser gällande markanvändning
Herrviksnäs 1:1	Avstår: 5060 m ²	17	Mark kan föras från fastighet för att bli kvartersmark för bostäder
	40 m ²	26	
	30 m ²	24	
	160 m ²	33	
	Erhåller: 10 m ²	19	Mark kan föras till fastighet för att bli gatumark alternativt möjlighet att upplåta gemensamhetsanläggning för lokalgata på allmän plats för detta ändamål.
	70 m ²	20	
	50 m ²	21	
	< 10 m ²	22	
	40 m ²	25	
	70 m ²	30	
	100 m ²	34	
	30 m ²	35	
	30 m ²	36	
	10 m ²	37	
	20 m ²	38	
	60 m ²	39	
	140 m ²	42	
	100 m ²	44	
		1-8	Möjlighet att upplåta gemensamhetsanläggning för småbåtshamn på kvartersmark för detta ändamål.
		9-11	Möjlighet att bilda ledningsrätt på kvartersmark för tekniska anläggningar (E)
		15	
		16	
		14	Mark kan upplåtas som gemensamhetsanläggning för lokalgata på allmän plats.
		18	
		23	
		27	
		31	
		40	
		41	
		43	
		45	
		47	
		48	
		28	Mark där avtal för tillfart kan upplåtas.
		29	
		32	
		46	
			Se ytterligare information gällande Herrviksnäs ga:1 ovan.

Tabell som visar de konsekvenser i markanvändningen som detaljplanens genomförande kan komma att innebära.

Herrviksnäs 1:11	Avstår: 100 m ²	34	Mark kan föras från fastigheter för att bli gatumark (fastighet avstår mark, med areal enligt kolumn till vänster) alternativt möjlighet att upplåta gemensamhetsanläggning för lokalgata på allmän plats för detta ändamål.
Herrviksnäs 1:18	Avstår: 30 m ²	35	
Herrviksnäs 1:20	Avstår: 10 m ² 20 m ²	37 38	
Herrviksnäs 1:21	Avstår: 30 m ²	36	
Herrviksnäs 1:22	Erhåller: 160 m ²	33	
Herrviksnäs 1:23	Avstår: 60 m ²	39	
Herrviksnäs 1:38	Avstår: 140 m ²	42	
Herrviksnäs 1:43	Avstår: 100 m ²	44	
Herrviksnäs 1:79	Avstår: 40 m ² Erhåller: 40 m ²	25 26	
Herrviksnäs 1:111	Avstår: 10 m ²	19	
Herrviksnäs 1:117	Avstår: 70 m ²	20	Mark kan föras till fastigheter för att bli kvartersmark för bostäder. (fastighet erhåller mark, med areal enligt kolumn till vänster)
Herrviksnäs 1:119	Avstår: 50 m ²	21	
Herrviksnäs 1:125	Avstår: < 10 m ² Erhåller: 30 m ²	22 24	
Herrviksnäs 1:134	Avstår: 70 m ²	30	
Herrviksnäs 1:22		12	
Herrviksnäs 3:1		13	
Herrviksnäs 3:2		49	
			Se ytterligare information gällande Herrviksnäs ga:1 ovan.
			Mark med begränsad användning som kvartersmark för bostäder, pga. bestämmelse om markens anordnande, n1 dike. Se ytterligare information gällande dagvatten i planbeskrivningen.

Fortsättning på tabell som visar eventuella konsekvenser i markanvändningen.



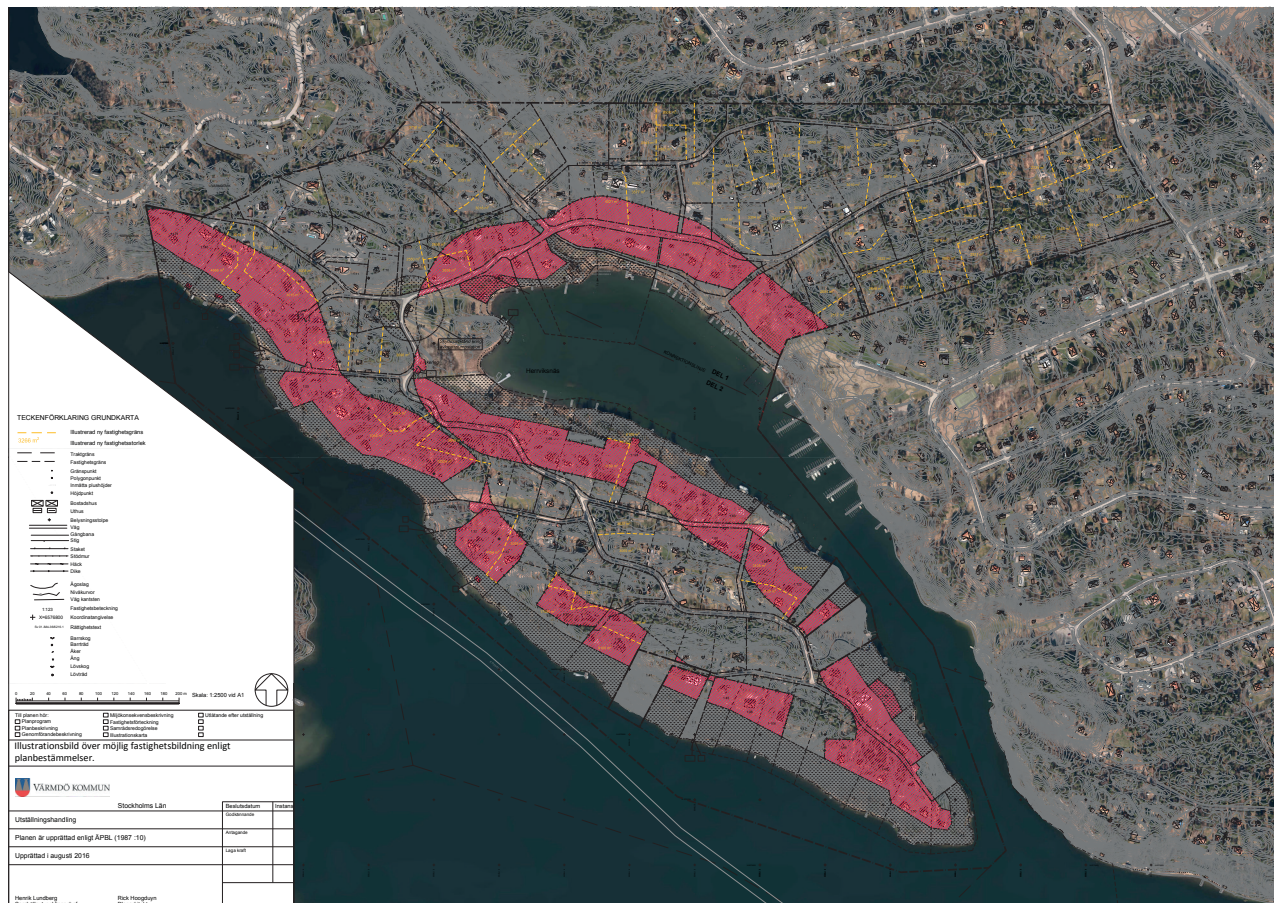
Markintrångskarta (2016). Se bilaga Markintrångskarta för större redovisning av fastigheter.

FASTIGHETSINDELNINGSILLUSTRATIONER

En illustrationsbild över möjlig ny fastighetsindelning redovisas nedan. Dels befintliga fastigheter, dels exempel på möjligheter till tillskapande av nya ytterligare fastigheter. Se bilaga Illustrationer över möjlig ny fastighetsindelning för större redovisning.

Geoteknik och radon

Marken är inte undersökt med avseende på radon.
Av Boverkets byggregler framgår att byggnader ska uppföras radonsäkert om marken inte har undersökts.
De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geoteknikundersökningar (t ex bärighet av mark) som



Möjlig ny fastighetsindelning (2016). Se bilaga Fastighetsindelning för större redovidnings av fastigheter.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och spillvatten

Utbyggnad av VS-ledningar genomförs av kommunens VA-enhet, som även projektleder utredning och förprojekttering av VS-utbyggnaden.

Dagvatten

Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet. Herrviksnäs samfällighetsförening är fortsatt huvudman för vägdiken och svarar för eventuell utbyggnad, ombyggnad samt drift och underhåll av dessa.

Dagvatten från enskilda fastigheter förutsätts omhändertas inom varje fastighet. (Se vidare i planbeskrivningen om förslag på utbyggnad och omhändertagande av dagvatten samt dagvattenutredningar utförda av Sweco Environment AB.)

Förorenad mark

Marken är inte undersökt med avseende på markföroreningar. I förekommande fall ska sanering ske så att föroreningsvärdena ligger under Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning innan bygglov kan beviljas. Vid förekomst av markföroreningar gäller miljöbalkens regler om saneringsansvar, vilket innebär att det åligger den som har orsakat föroreningen att sanera.

Renhållning

Hushållsavfall hämtas vid varje fastighet. Gatunät och vändplaner är därför dimensionerade för sopbil där så är möjligt. Några vändplaner i planområdet föreslås utvidgas på tomtmark för att medge vändning av sopbil.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmän plats – vägar och naturmark

Fastighetsägarna inom detaljplaneområdet svarar själva för samtliga kostnader för utbyggnad av gemensamma anläggningar med enskilt huvudmannaskap såsom, vägar och grönområden. Kostnadsnivån för enskilda fastigheter avgörs, utifrån andelstal, när berörda fastighetsägare beslutar genomföra de förändringar som föreslås i detaljplanen. Fastighetsägare som har tillfart som inte ingår i gemensamma vägnätet svarar själva för kostnader för anläggande och drift av sin tillfart.

Kostnaderna för utförande av de åtgärder som möjliggörs av planförslaget har inte beräknats. Vad som slutligt kommer att utföras är beroende av vad som yrkas och de beslut som fattas i en lantmäteriförrättning. Förändringar i andelstalens fördelning kan prövas inom lantmäteriförrättningen.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt VS tas ut enligt gällande VA-taxa. VA-taxan består av anläggningsavgift och brukningsavgift. Anläggningsavgiften för en enfamiljsvilla i 2016 års kostnadsläge är 246 071 kr och en fastighetsägare är skyldig att betala den när förbindelsepunkt är upprättad och fastighetsägaren har informerats om detta. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för VS fram till förbindelsepunkt. Till detta kommer kostnaden för den egna servisledningen mellan förbindelsepunkt och byggnad.

El och tele

Kostnaderna för el och tele debiteras enligt gällande taxa.

Plankostnader

Planarbetet kommer på sikt att finansieras av planavgifter som tas ut i samband med bygglovsprövning. Planavgifterna baseras på varje års taxa som beslutas i kommunstyrelsens planutskott (KSPU). Planavgiften i 2016 års nivå är 53 160 kr för ett nytt bostadshus och 11 075 kr för liten tillbyggnad och nybyggnad av mindre komplementbyggnad.

Fastighetsbildning och anläggningsförrättning

Fastighetsbildningsförrättningar som till exempel avstyckning, fastighetsreglering liksom anläggningsförrättning och ledningsrättsförrättning utförs av Lantmäteriet. Vid en anläggningsförrättning fördelas förrättningskostnaderna mellan ägarna av de fastigheter

som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. Lantmäteriet fattar bl.a. beslut om ersättning t.ex. för mark som övergår från en fastighet till en annan eller för att en fastighet blir belastad av servitut. Taxan för Lantmäteriets handläggning bestäms av regeringen.

Ersättning, inlösen

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men ändras eller upphävs planen ges inte längre ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten. Ersättningskraven ska ställas till kommunen inom två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Någon skada som berättigar till ersättning bedöms inte uppkomma genom denna detaljplan.

Ersättning ska utgå till berörd fastighetsägare för eventuellt ianspråktagande av mark när detaljplanen genomförs, för att möjliggöra utbyggnad av vägarna. Dessutom ska fastighetsägaren ersättas för anläggningar som finns på marken, t.ex. staket, häckar, träd m.m. Ersättningen betalas av den som behöver ta marken i anspråk.

MEDVERKANDE

MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän

Rick Hoogduyn

Planarkitekt

Pauline Carlborg

VA-ingenjör

Viveca Jansson

Kommunekolog

Mona Berkevall

Dagvatteningenjör

Medverkande konsulter

Ewa Brodén, Sweco AB

Lantmätare

Mats Åkerblad, Åkerblads Arkitektkontor AB

Planarkitekt

Samhällsbyggnadsavdelningen, Värmdö kommun

Henrik Lundberg

Samhällsutvecklingschef

Rick Hoogduyn

Planarkitekt



VÄRMDÖ KOMMUN



Ankom: 2017-07-11 Arende: BMK 2014.4633 Handling: 1807501

Detaljplan för

Herrviksnäs, delområde S3

Värmdö kommun

Planbeskrivning

Förnyad utställningshandling, ÄPBL 1987:10

2016-09-22 KSPU 2017-05-18

Dnr: 15KS/8

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

HANDLINGAR	4
BILAGOR	4
REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD	4
BAKGRUND	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägförhållanden	6

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden, skydd	6
Riksintressen	6
Fornlämningar	7
Strandskydd	7
Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan	7
Program för planområdet	7
Kommunala beslut i övrigt	7

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation, djurliv	8
Miljöförhållande	8
Bebyggelseområden	11
Friytor	13
Vattenområden	13
Strandskydd	13
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning	15

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser genomförandebeskrivning - sammanfattning	18
Plankostnader och bygglovsavgift	18
Administrativa frågor	18
Genomförandebeskrivning	18
Huvudmannaskap	18

MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän	20
Medverkande konsulter	20

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

HANDLINGAR

Program

Detaljplanekarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

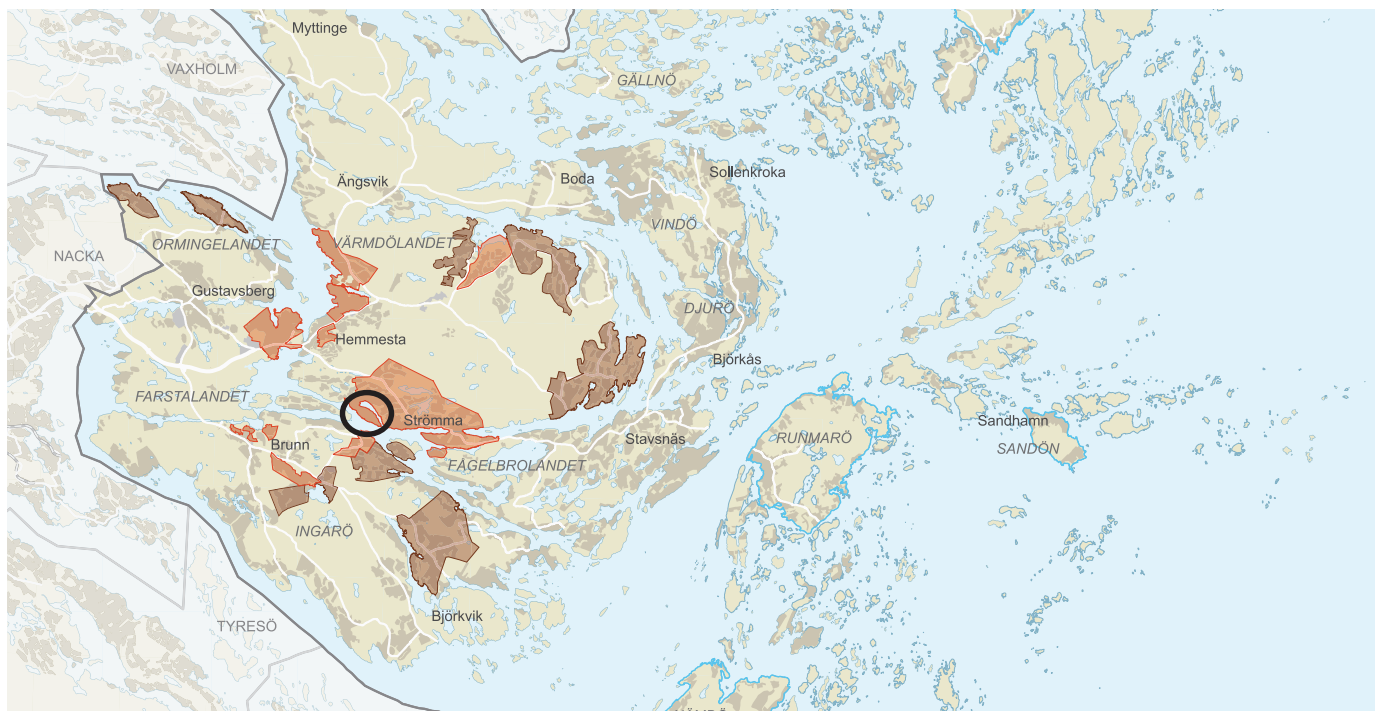
BILAGOR

1. Fastighetsförteckning (2015)
2. Markinrångskarta (juni 2015)
3. Naturbeskrivning, september 2012 (uppdaterad juni 2014)
4. Behovsbedömning och checklista, december 2012 (uppdaterad maj 2014)
5. Undervattensinventering, Svensk Ekologi-konsult AB, oktober 2013
6. Översiktlig dagvattenutredning för Herrviksnäs, Sweco Environment AB, december 2012
7. Fördjupad dagvattenutredning för Herrviksnäs, Sweco Environment AB, juni 2013
8. Karaktärsbeskrivning, februari 2013

REVIDERINGAR EFTER FÖRSTA UTSTÄLLNING

Under utställning december 2015 - januari 2016 har 25 yttranden kommit in. Efter denna utställningsperioden har Länsstyrelsen kommit in med ytterliggare synpunkter om bland annat upphävande av strandskydd i Herrviksnäs. Detta yttrandet har lett till en revidering av den första utställningen. Dessa förändringar bedöms inte vara sådana redaktionella ändringar som kan göras utan förnyad utställning. Följande förändringar jämfört med den första utställningen har genomfört:

- En ansökan om upphävande av strandskyddet kommer att insändas till Länsstyrelsen. Strandskyddet avses att upphävas i ett avgränsat område omkring huvudbyggnader på kvartersmark B (Bostäder), på berörda delar av allmän platsmark (Lokalgata) samt kvartersmark E₂ (Pumpstation/tryckstegringsstation). I övrigt ska strandskyddet gälla på kvartersmark, allmän platsmark och kvartersmark V₁ (Småbåtshamn). Området där strandskyddet avses att upphävas är skrafferat på plankartan.
- Prickmarkeringen på kvartersmark V₁ (Småbåtshamn) har tagits bort i och med att strandskyddet föreslås ligga kvar inom V₁ området.
- Föreslagen vändplan vid Emmavägen har flyttats



Översiktskarta som markerar planområdet med en svart ring. Röda ytor markerar pågående PFO-områden och de mörkbruna visar kommande PFO-områden.

västerut mot fastighetsgränsen Herrviksnäs 1:38. Detta är i enlighet med önskemål från fastighetsägaren för Herrviksnäs 1:38.

- Den föreslagna vändplanen vid Viravägen har flyttats österut inom fastigheten Herrviksnäs 1:43. Detta gör att vändplanens nya placeringen blir mer förenlig med dagens användning och markens förhållande.
- Plangränsen har ändrats vid Herrviksnäs 1:139. Ingen mark från Värmdövik 1:751 kommer att planläggas i och med att det finns ett servitut för infart för Herrviksnäs 1:139 över Värmdövik 1:751. Därmed kommer ingen ansökan om upphävande av 113§ förordnande att insändas till länsstyrelsen.
- Prickmarkering på del av Herrviksnäs 4:1, Herrviksnäs 1:99, Herrviksnäs 1:100, Herrviksnäs 1:101 och Herrviksnäs 1:136 har tagits bort. I den första utställningen var dessa områden prickmarkerad som ersättning av upphävandet av strandskyddet. I förnyad utställning avses strandskyddet inte längre att upphävas på berörda fastigheterna.
- Mellan samråd och första utställning hade en n¹ bestämmelse, som reglerar diket vid Herrviksnäs 1:22, fallit bort från plankartan. Detta är korrigerats till förnyad utställning.
- Markintrångskartan och tillhörande tabellen har justerats i genomförandebeskrivningen.
- Vid Herrviksnäs 1:76, Herrviksnäs 1:78, Herrviksnäs 1:130 och Herrviksnäs 1:9 har tillfartsvägar tillskapats. Områdena används idag som infarter till bostadsfastigheter. Genom att möjliggöra de nya tillfartsvägarna så säkerhetsställs tillgängligheten till bostadsfastigheterna.
- Lokalgatan vid Herrviksnäs 1:44 har utökats söderut mot naturmarken. Revideringar som gjorts i den förnyade utställningen möjliggör att det nu finns en direkt förbindelse mellan lokalgatan och bostadsfastigheten.
- Lokalgatan vid Herrviksnäs 1:39 har utökats söderut inom fastighet Herrviksnäs 1:39. I samrådet och första utställningen var vägområdet som ingår i gemensamhetsanläggning feltolkad.
- Herrviksnäs 1:41, Herrviksnäs 1:56 och Herrviksnäs 1:131 har tagits bort från plankartan och undantas från vidare detaljplanläggning.
- En g-bestämmelse har lagts till på plankartan för Herrviksnäs 1:115, Herrviksnäs 1:116 och Herrviksnäs 1:119. Vid eventuella framtida avstyckningar av dessa fastigheter möjliggörs infarten

till de eventuellt nytillkommande fastigheterna. Bestämmelsen säkerställer möjligheten att bilda en gemensamhetsanläggning i framtiden.

- I genomförandebeskrivningen, sidan 10, redovisas en ny illustrationskarta med möjligheterna till fastighetsbildningar enligt föreslagna planbestämmelserna.

BAKGRUND

Herrviksnäs på Värmdölandet är ett av de prioriterade förändringsområden som fanns redovisade redan i kommunens översiktsplan från 2003. I aktuell översiktsplan från 2011 är området markerat som förändringsområde som ska färdigställas inom snar framtid. Syftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är att ange riktlinjer för hur och i vilken form en fortsatt utbyggnad av områdena ska ske samtidigt som kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS) byggs ut. För området Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma har ett gemensamt planprogram upprättats 2005. Efter programarbetet har dock kommunen tagit fram en ny översiktsplan 2012-2030 med nya riktlinjer som delvis avviker från programmet. Det innebär att vissa ställningstaganden i programmet som exempelvis medger ny bebyggelse, delning av tomt, ökad byggrätt och högre standard på vägarna har omprövats i planarbetet för Herrviksnäs.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att anpassa området för permanentboende och att ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling samt att förse området med kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS). Planområdet omfattar idag ett hundratal fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus.

Målsättningen i planarbetet är att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra viss utveckling. Minsta fastighetsstorlek är i allmänhet föreslagen till 2500 m² eller 3000 m². I dagsläget finns det 125 fastigheter i området. Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter resulterar planförslaget i ca 35 nya fastigheter. Byggrätten varierar med storleken på fastigheten. Planförslaget säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen.

FÖRENKLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Tredje kapitlet i miljöbalken (MB) innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

vissa områden i landet medan femte kapitlet innehåller miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. De åtgärder planen möjliggör bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms inte heller innebära sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljö balkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Programområdet har delats upp i flera delområden. Planarbete för angränsande delområden S1 och S2 har avslutats och detaljplanerna har vunnit laga kraft och utbyggnaden av kommunalt VS är klart. I delområde S4 pågår planarbete med flera parallella detaljplaner. Aktuellt planområde för Herrviksnäs är sedan tidigare inte planlagt och planarbetet genomförs därför med normalt planförfarande enligt plan och bygglagen (1987:10), förkortat ÄPBL.

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Värmdölandet ca 10 km öster om Gustavsberg och avgränsas av intilliggande planlagda områden och omgivande vattenområden. Plangränsen angränsar i norr mot Skeppsälström, i öst mot Ryttinge samt Herrviken och i syd och väst mot Återlögfjärden.

Areal

Delområde S3 består idag av ca 125 fastigheter och är ca 113 ha stort varav ca 33 ha består av vattenområde.

Markägoförhållanden

Bostadsfastigheterna ägs i huvudsak av enskilda fastighetsägare. Herrviksnäs samfällighetsförening är huvudman för vägarna i området och äger även vägmark och grönområden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan är området utpekad som prioriterat förändringsområde. Översiktsplanen anger att dessa områden ska planläggas och att kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS) ska byggas ut.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden, skydd

Detaljplaner

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare.

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset Kustområdena och skärgården i Stockholms län vilket är klassat som riksintresse för turismen och friluftslivet samt högexploaterad kust enligt 4 kap. miljö balken. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och det lokala näringslivet. Detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig påverkan på riksintresset. I övrigt är inte området utpekad som riksintresse.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.



Illustration över område som i programmet kallas för Herrviksnäs, delområde S3.

Strandskydd

Stora delar av området omfattas av strandskydd (MB 7 kap. 13 §.) Strandskydd gäller vid hav, insjöar och vattendrag och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Skyddet omfattar ett land- och vattenområde 100 m från strandlinjen vid normalt vattenstånd ut i vattnet och upp på land.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har utförts med en tillhörande checklista för miljöfrågor. Detaljplanen bedöms inte innebära några påtagliga risker för människors hälsa. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas och planen medger heller inte någon förändring av något naturområde som har skyddsstatus. Sammanfattningsvis bedöms planens genomförande inte ge någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas. Genom utredningar av undervattensmiljön i Herrvikens områden lämpliga för placering av bryggor fastställas (åtgärden kräver dock strandskyddsdispens och bygglov). I enlighet med undervattensinventeringen (framtagen 2013 av Svensk Ekologikonsult AB)

kommer vissa restriktioner angående byggnation och minsta fastighetsstorlek att genomföras för att minimera negativ påverkan på miljön.

Program för planområdet

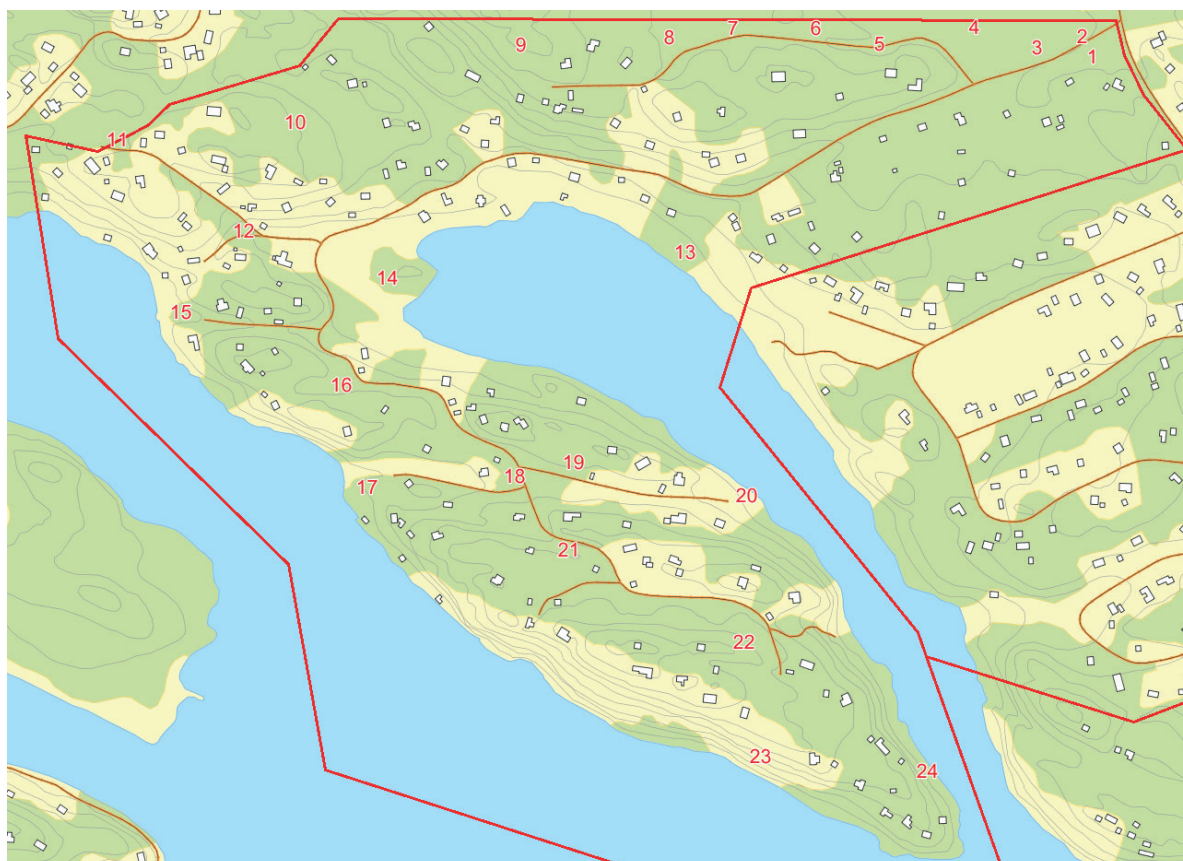
Ett gemensamt program upprättades för Värmdövik-Herrviksnäs-Strömma i november 2005 i form av en fördjupad översiktsplan. Programmet föreslår att befintliga fastigheter anpassas till bostadsområden för permanentboende. Detta sker genom att öka byggrätten inom befintliga planlagda fastigheter och genom att ange riktlinjer för byggrättens storlek för icke planlagda områden. Dock så har kommunen fått en ny översiktsplan med nya riktlinjer som delvis avviker från programmet. Detta innebär att flera ställningstagande i programmet så som ökad byggrätt, delning av fastighet m.m. har omprövats i planarbetet.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen fattade i juni 2011 beslut om att godkänna start-PM för Strömma delområde S3.

Samhällsplaneringsnämnden (SPN) fattade den 3 november 2014 beslut om att skicka ut detaljplanen för Herrviksnäs delområde S3 på samråd.

Kommunstyrelsens Planutskott (KSPU) fattade den 10



Kartan ovan visar olika naturområden i Herrviksnäs. Se bilaga Naturbeskrivning för mer information.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

oktober 2015 beslut om att skicka ut detaljplanen för Herrviksnäs delområde S3 på utställning.

I denna del beskrivs både planens förutsättningar och de förändringar som föreslås i och med detaljplaneringen. För att skilja på dessa i löptexten skrivs förutsättningarna i normal stil medan förändringarna skrivs med *kursiv stil*.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation och djurliv

En naturinventering för området utfördes under september 2012 och har sedan uppdaterats i juni 2014 efter att samhällsbyggnadskontoret önskat djupare kunskap om vegetationen i Herrviksnäs. Området består av förhållandevis kuperad terräng med barrdominerad blandskog, tallbevuxna bergsryggar och sluttningar ner mot Herrviken. Vegetationen består främst av senvuxna, gamla tallar, friskare skog med varierande barr- och lövskogar samt surdråg med sumpvegetation. Det finns en del ädellövträd, främst ek, men även ask och fågelbär, inom området. En del av ekarna är undertryckta av främst uppväxande gran och asp. Området består av en del större grönområden samt naturpartier mellan fastigheterna i det kuperade området med en, i de flesta fall naturskogsartad karaktär med inslag av gamla och värdefulla träd.

Storleken på fastigheterna är varierande och en del av dem har anlagda gräsmattor och hårdgjorda ytor medan

andra har stora partier av naturlig vegetation, vilket bidrar till det lummiga intrycket och sammanbinder naturmarkerna. De stora fastigheterna inom planområdet har omväxlande skogs- och trädgårdskaraktär.

Den smala Gamla Herrviksnäsvägen går genom området och slingrar sig ut på udden. Från den går mindre grusvägar. På några ställen mellan fastigheterna leder smala stigar ner till stranden.

De bedömningar som gjorts i dagvattenutredningen respektive naturinventeringen har resulterat i att befintliga grönområden till största del bevaras. (Se Naturinventering, 2014 samt framtagna Dagvattenutredning, Sweco, 2013, för mer information). Några mindre ytor som möjliggör en liten utökning av den befintliga infartsparkeringen och två bostadsfastigheter tillförs i detaljplanen. Naturen kommer ändå även fortsättningsvis att vara sammanhängande.

Miljöförhållande

Miljökvalitetsnormer, klassificering och ekologisk status

Enligt 2 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10), förkortad ÄPBL, ska miljökvalitetsnormer för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med miljöbalkens 5 kap. 3 §. Vad gäller vatten finns det normer för både kemisk och ekologisk status.

Dagvatten inom planområdet avvattnas till stor/största



Befintligt bryggområde i Herrviken.



Befintligt gatunät inom planområdet.

del till recipienterna Herrviken och Återlögafjärden som utgörs av vattenförekomsten Tranaröfjärden. Tranaröfjärden mynnar i sin tur ut i Östersjön. Ytvattenförekomsten för Tranaröfjärden har klassats till "måttlig ekologisk status" (enligt framtagna undervattensinventering, Svensk Ekologikonsult AB, 2013). Den ekologiska statusen bedöms i detta fall utifrån halt av växtplankton. Enligt miljö kvalitetsnormen för Tranaröfjärden bör den ekologiska statusen vara "god" senast år 2021.

Om alla möjliga och rimliga åtgärder vidtas kan god ekologisk status förväntas uppnås till år 2021. Den kemiska statusen är idag klassad som "god" och det bedöms inte föreligga någon risk för en försämring till 2015, med undantag för kvicksilverhalten.

En ökning av andelen hårdgjorda ytor behöver undvikas. Det är viktigt att dagvattnet fortsättningsvis omhändertas lokalt inom området såsom idag på växtbegrädd tomtmark och vägdike innan utlopp till recipienten Herrviken med åtanke att Herrviken betecknas som en känslig recipient. Herrviken är en mindre havsvik och planområdet ligger i direkt anslutning. Se vidare om dagvattenhanteringen under rubriken Teknisk försörjning. Den sammantagna ekologiska statusen för Herrviken klassificeras till "måttlig" enligt framtagna undervattensinventering (2013, Svensk Ekologikonsult AB). Vikens ekologiska status klassas i samma inventering som "god". Denna klassning bör användas med försiktighet då tillräckligt antal arter för klassificering endast återfanns vid en transekt i vikens yttre del vid genomförande av undervattensinventeringen (se Undervattensinventering, 2013, Svensk Ekologikonsult AB).

Planen anger att orörda strandsträckor ska undantas från exploatering genom att strandskyddet ska ligga kvar i samband med prickmarkering. Inget särskilt skäl finns för att upphäva strandskyddet på dessa områden. Prickmarkeringen säkerställer att ingen eventuellt dispens skulle ge undantag från detta. Därmed minimerar planen att det uppstår en negativ miljöpåverkan i enlighet med Undervattensinventeringen framtagna 2013.

Planen definierar även specifika områden för båtverksamhet för att det i området inte ska bli ett ökat antal båtplatser i de grundare delarna som är mer känsliga för mänsklig påverkan. Förslag till gemensam brygga ligger angränsande till småbåtshamnen i Ryttinge där viken är djupare och mindre känslig för påverkan. Detaljplanens införande av kommunala VS-ledningar samt krav på anslutning minimerar risken för att avloppsvatten mynnar ut i viken vilket tidigare var en

risk med gamla enskilda avlopp.

Detaljplanen för Herrviksnäs, delområde S3, kan bidra till miljömålen:

- Hav i balans och levande kust och skärgård
- Levande skogar
- God bebyggd miljö
- Ett rikt växt- och djurliv

Idag finns enbart enskilda avlopp i området. När enskilda avloppslösningar är föråldrade ökar näringsläckaget till omgivande vattenområden. Detta bidrar till övergödning av vattenförekomsterna. I och med detaljplanens genomförande byggs det kommunala vatten- och spillvattennätet ut och ersätter enskilda avloppsanläggningar vilket bedöms vara positivt för miljömålet "Hav i balans och levande kust och skärgård". Genom att samla alla bryggor i området förväntas påverkan på vattenmiljö inte heller att öka, utan förhoppningen är att den istället kan minska på sikt. Inga nya bryggområden tillåts heller i den nya planen. Vidare avses strandzonen att bibehållas för sin funktion för växt- och djurliv och tillgänglighet för boende och besökare genom att strandskyddet ligger kvar på allmänplatsmark vilket bidrar till all ovan angivna miljömål. Planens genomförande innebär att strandskydd upphävs inom en del av kvartersmark där det finns särskilda skäl och för att i så stor utsträckning som möjligt säkerställa och bibehålla det öppna landskapet. För att inte försämrade växt- och djurlivet regleras fastigheterna närmast vattnet med prickmarkering för att bibehålla karaktären inom den zonen. Marken där är även mycket kuperad och lämpar sig inte för byggnation, men har värden för landskapsbild och ekologi. Befintlig naturmark bibehålls genom beteckningen Natur i planen, bortsett från ett mindre område i planområdets östra del, där naturvärdena är begränsade, som planeras som kvartersmark. Naturmarken kommer därför även fortsättningsvis att vara sammanhållen och bibehållas vilket bidrar till en "God bebyggd miljö" "Levande skogar" och "Ett rikt växt och djurliv."

Förorenad mark

Det finns inga kända förorenade markområden inom det föreslagna planområdet.

Radon

Enligt kommunens översiktliga radonkartering ligger planområdet inom ett låg- till normalriskområde för radon vilket inte innebär någon risk för de boende eller innebär krav på någon vidare undersökning.

Risk och säkerhet – Skredsrik, vattenstånd och

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

översvämning

Skredrisk

Stora delar av området består av urberg där skredrisken bedöms som mycket låg. I övrigt består marken i planområdet av sandig morän och glacial lera. Det är främst i områdena med lera som det skulle kunna föreligga skredrisk och främst vid schaktning och vägdragning över dessa områden som markens stabilitet kan påverkas. Dessa områden är relativt låglänta och finns till största del inom mark planlagd som natur. Eftersom lermarken till största del även fortsatt kommer att vara grönområden och de befintliga vägar som finns på lermark inte är dragna direkt vid vattnet bedöms risken för skred som mycket låg i dagsläget. Inga nya vägar planeras att anläggas inom planområdet (se vidare om borttagen föreslagen väg mellan Fridavägen och Lisavägen under rubriken ”Revideringar efter samråd” på s. 4 och i samrådsredogörelsen under punkt A6). Inom all kvartersmark finns även en zon med prickmark där byggnader ej får uppföras. Detta innebär att nya byggnader ej kommer att placeras nära vattnet. Om en fastighetsägare på sin privata fastighet väljer att reglera den befintliga marknivån kan detta skapa sprickbildning i berg varför en geoteknisk utredning bör göras inför bygglov. Om de områden som består av lera blir mer plastiskt på grund av ökad vattenmängd i jordlagret vid en framtida höjning av medelvattenståndet kommer detta att ske inom mark som är prickmarkerad eller ”natur” i planen. Utmed den norra kuststräckan i Herrviken finns en huvudbyggnad som ligger med lägsta nivå av byggnaden på 1 meter över havet. Övrig bebyggelse ligger med god marginal över länsstyrelsens rekommenderade lägsta nivå på +2,7 meter över havet.

enligt RH2000 (höjdsystemet har uppdaterats mellan samråd och utställning och är inte längre RH00). På grund av placering av befintlig bebyggelse i förhållande till jordmån och berggrund och den låga risk som bedöms föreligga har ingen skredriskutredning gjorts i samband med planarbetet då det inte har ansetts behövas.

Vattenstånd

Planområdet ansluter på flera sidor till vatten. I den inre delen av Herrviken är marken låglänt och består av lera som anses olämplig att bebygga. Medelvattenståndet är beräknat av SMHI för Stockholm 2012 till -0,4 m i höjdsystem RH00. Inga närmare beräkningar har gjorts för just Herrviksnäs. Värmdö kommuns översiktsplan pekar ut nivån +2 meter över medelvattennivån för ny bebyggelse för att undvika översvämningar i framtiden. Länsstyrelsens rekommendationer är att bebyggelsen ska ligga på +2,7 meter i RH2000.

Detaljplanen följer Länsstyrelsens rekommendationer på +2,7 meter enligt höjdsystemet RH2000. Bebyggelsen har i plankartan på vissa platser placeras på +3 meter från medelvattennivån enligt RH2000 för att undvika eventuella översvämningsrisker m.m. Detta mått är räknat till underkant grundkonstruktion för bostadshus.

Översvämning

Dagvattenutredningen visar på brister i befintliga diken som behöver åtgärdas för att förhindra olägenheter som översvämningar. Redan vid ett statistiskt återkommande 2-års regn visar en del diken och trummor bristande avledningskapacitet.



Figur 1. Ringen markerar ett instängt område inom planområdet för Herrviksnäs.

Viktiga diken inom kvartersmark har identifierats och markerats i kartan med definitionen dike som information för boende och Herrviksnäs samfällighetsförening. Dikena regleras inte i planen mer än som informationstext då andra lagrum (Miljöbalkens 11 kap 17 §, Jordabalkens 3 kap 3 § och Anläggningslagen) reglerar frågan om hantering av dike. Det kan dock vara bra att som fastighetsägare känna till vikten av att hålla öppna avrinningsvägar och var dessa viktiga avrinningsvägar har identifierats i planen. Om åtgärder som stoppar avrinningen mot viken görs på en fastighet kan detta leda till översvämningar på uppströms liggande fastigheter.

Grund- och ytvatten

Inom planområdet består marken till stor del av berg och lera. Där bedöms vatten ha svårare att infiltrera och bilda grundvatten. Morän, vilken till skillnad från berg och lera har god infiltrationsförmåga men är känslig för föroreningar, finns i ett större sammanhängande område framför allt i nordöstra delen av planområdet. Flödet mot lägre områden sker som grundvattenströmning när nederbörd som infiltrerar jordlagret träffar på berget. För de lerhaltiga områdena i de låglänta partierna bedöms nederbörden till stor del rinna av som ytavrinning mot havet.

Grundvatten i jord finns troligen i de låglänta områdena medan det i övriga området finns grundvatten i bergets sprickor. Grundvattnets nivå i planområdet styrs sannolikt av vattennivåerna i Tranaröfjärden. Fastigheterna har idag egna vatten- och avloppslösningar inom planområdet.

En ny detaljplan för Herrviksnäs innebär både för- och nackdelar avseende yt- och grundvattenförhållanden. Fördelar är bl. a. att näringshalterna kommer att minska i grund- och ytvatten i samband med att kommunala VS-ledningar byggs ut. Nackdelen är att antalet potentiella föroreningskällor ökar både under byggskedet och som en följd av den ökade exploateringsgraden. Planen anger att dagvatten ska infiltreras inom respektive fastighet genom att tillämpa olika metoder för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Bland annat så bör hårdgjorda ytor undvikas så långt som möjligt och dagvattnet bör tas om hand så nära källan som möjligt. Planen föreslår vidare att de befintliga naturområdena behålls för en naturlig hantering av dagvatten bortsett från några mindre ytor som i planen möjliggör en liten utökning av den befintliga infartsparkeringen och två bostadsfastigheter. Naturen kommer ändå att vara fortsatt sammanhängande.

Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)

Området omfattas inte av någon bullerstörande källa. Utsläpp till luft är liten, men det kan finnas en viss påverkan på yt- och grundvatten från äldre, enskilda avloppslösningar.

Planen medger att kommunala VS-ledningar kan byggas ut, vilket förväntas ge en förbättring av vattenkvaliteten inom planområdet. Pumpstationen som behövs till VS-ledningar har fått ett skyddsavstånd om 50 meter på plankartan in enlighet med Boverkets allmänna råd 1995:5. Inom detta område ska inget huvudbyggnad uppföras. Trafiken kommer troligtvis att öka med ökad andel permanentboende. Dock förväntas varken buller eller luftföroreningar öka nämnvärt. Planen medger vidare en ökad säkerhet i och med möjlighet till ökad vägbredd samt förbättrade vändmöjligheter. Utifrån planens förutsättningar bedöms det ej finnas någon påtaglig risk för att miljö kvalitetsnormer för buller eller luftföroreningar överskrids.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse, närmiljö och kulturmiljö

Planområdet Herrviksnäs består idag av ca 125 fastigheter. Av dagens fastigheter är drygt 45 permanentbebodda och ca 80 fastighetsägare är folkbokförda i kommunen varav ca 70 av dessa inom planområdet. Dagens bebyggelse består av en blandning av fritidshusbebyggelse och permanentbostäder som uppförts under olika tidsperioder. Husens utformning och gestaltning varierar vad avser storlek, färgsättning och byggnadsmaterial.

Ett antal fastigheter inom planområdet har ingen



Bebyggelse i området

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

huvudbyggnad. En del av dessa fastigheter ligger i största sätt helt innanför strandskyddsområde. Därför bedömer samhällsbyggnadsavdelningen att det är inte lämpligt att planlägga dessa fastigheter som kvartersmark bostad, eftersom det inte finns någon förutsättning att lämna bygglov. Detta har lett till att 3 fastigheter är borttagna ur planen för vidare planläggning. De resterande obebyggda fastigheterna, som finns kvar i planområdet, ligger helt eller med en tillräckligt stort yta, utanför strandskyddet och bedöms därför lämpliga att planlägga.

En karaktärsbeskrivning har upprättats för området av kulturenheten på kommunen. Denna visade att det inte finns några högre kulturhistoriska värden inom området eftersom området har förändrats genom om- och tillbyggnader samt genom att ett antal byggnader senare har uppförts som inte har anpassats till områdets karaktär. Förändringarna av bebyggelsen i Herrviksnäs gör att det kulturhistoriska värdet har minskat. Endast ett begränsat antal utpekade kulturvärden finns i området. Detta innebär att detaljplanen för Herrviksnäs inte kommer ha några planbestämmelser som reglerar byggnationens utseende och utformning. Bestämmelserna om största tillåtna byggnadsarea varierar med storleken på fastigheten. Byggrätten uttrycks i byggnadsarea (BYA), vilket något förenklat är den yta som byggnaden upptar på marken, och i bruttoarea (BTA), vilket innebär summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarna utsida. Bestämmelser anges på plankartan.

Enbart friliggande enbostadshus tillåts. Största byggnadsarea för huvudbyggnad varierar mellan 180 m² och 250 m² och varierar i största bruttoarea mellan 240 m² och 360 m². Komplementbyggnader tillåts med en byggnadsarea mellan 50 m² och 80 m². Vidare skall befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna i plankartan anses vara planenliga. Om en sådan byggnad helt eller delvis förstörts genom våda får en ny byggnad återuppföras om inte byggnadens volym eller våningstal ökas. Byggnader ska enligt förslaget placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och 6 meter från gräns mot gata. Högsta takvinkel är 45 grader.

Minsta fastighetsstorlek är i huvudsak föreslagen till 2500 m². Till fastighetsstorlek gäller endast fastigheters areal av land, inte vatten. Inom området finns varierande förutsättningar för befintliga fastigheter avseende storlek, topografi, tillgänglighetskrav och påverkan av strandskydd som alla påverkar möjligheterna till och lämpligheten för delning av fastigheter. En del befintliga fastigheter har en stor areal och därför är

minsta fastighetsstorlek föreslagen till 3000 m². Syftet är att bland annat bevara områdets karaktär med känslan av stora och glest bebyggda naturfastigheter samt att minimera negativ miljöpåverkan på Herrviken (se Undervattensinventering, Svensk Ekologikonsult, 2013).

Under planarbetet har möjligheten att bebygga grönytor undersökts. De bedömningar som gjorts i dagvattenutredningen respektive naturinventeringen har resulterat i att befintliga grönområden till största del bevaras. Endast en mindre del i början av planområdet kommer att planläggas som kvartersmark med möjlighet till två nya fastigheter. Området är i planprogrammet utpekad som ett möjligt område för ny exploatering och planen motiverar användningen med att de inte kommer innebära någon större ökning av trafik till området, då de är placerade i utkanten av planområdet, samt att den är placerad på naturmark som inte anses vara särskilt bevarandevärd. Övriga områden bevaras bland annat för fortsatt möjlighet till dagvatteninfiltration, närhet till rekreation, bevarande av områdets karaktär eller för att marken är olämplig att bebygga (se Naturinventering, 2014 samt Dagvattenutredning, Sweco, 2013).

Arbetsplatser, verksamheter, övrig bebyggelse

Störande verksamhet

Det finns ingen störande verksamhet inom området.

Djurhållning

Det finns ingen djurhållning inom området.

Tillgänglighet

Området är mycket kuperat. Det är därför inte möjligt att uppnå en fullgod handikapptillgänglighet om den kuperade terrängen, som ger området dess karaktär, ska bevaras.

Kommersiell service

I Hemmesta centrum finns bland annat livsmedelsaffär, Post och mindre restauranger. Ett stort utbud av kommersiell service finns på Värmdö Marknad, i Gustavsberg centrum och i Mölnvik.

Ingen kommersiell verksamhet planeras inom planområdet

Offentlig service

De närmaste skolorna är Viks skola och Hemmestaskolan som ligger ca 4.3 respektive 6 km från planområdet. Närmaste kommunala förskolor finns i Skeppsålsström och Hagaberg. I Gustavsberg finns bibliotek, fritidsgård, vårdcentral, folktandvård, vårdboende och servicelägenheter mm.

Ingen offentlig serviceverksamhet planeras inom planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

De boende i planområdet har tillgång till samfälliga grönområden med stränder in mot Herrviken och två mindre områden mot Återlögafjärden. Det finns även båtplatser som förvaltas av enskilda boende inom planområdet. Inom planområdet finns en iordningställd fest- och lekplats. Området används flitigt för rekreation. Det finns en del stigar inom naturmarken och många leder vidare till större grönområden norr om planområdet. Stigar leder även ner till båtbyggor, badbyggor och stränder.

De stora fastigheterna och områdets läge nära skog medför att behovet av friytor för lek och rekreation är tillgodosett samt att det kommer att finnas flera naturområden i planen som tillgodoser en del av behovet av närrekreation. Inga förändringar planeras därför inom planområdet vad gäller ytor för lek och rekreation.

Vattenområden

Planområdet gränsar i väster mot Återlögafjärden och i öster mot Herrviken. Till Herrviksnäs 1:1, som ägs av Herrviksnäs samfällighetsförening, hör stora vattenområden till planområdet. Till flera fastigheter

med enskild ägare hör vatten utanför dess strand. Inom planområdet finns ett flertal byggor, några är placerade på mark som är upplåten för Herrviksnäs ga:1 och förvaltas gemensamt genom Herrviksnäs samfällighetsförening.

I plankartan markeras tre vattenområden. Ett öppet vattenområde där mindre byggor får anläggas (W), ett öppet vattenområde med byggor (WB₁) och ett område för småbåtshamn (WV₁). Åtgärder inom samtliga områden kräver strandskyddsdispens. Planen möjliggör gemensam byggor vid ett läge där det anses finnas en koppling till småbåtshamnområdet i Ryttinge, sydöst om planområdets gräns. För att ett område för gemensam byggor ska kunna genomföras krävs att fler privatägda byggor tas bort för att ge utrymme för en större gemensam byggor. För anläggning av privata byggor krävs strandskyddsdispens. Byggor är även en anmälnings- eller tillståndspliktig verksamhet.

Strandskydd

I Sverige råder ett generellt strandskydd. Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag (MB 7 kap. 13 §). Strandskyddet har två syften:

1. Långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden
2. Att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten



Badplats i Herrviksnäs

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Strandskyddet är generellt 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Detta gäller åt båda hållen dvs. både 100 meter inåt land och 100 meter ut i vattnet. I det aktuella området råder strandskydd längs Herrviken och fastigheterna som gränsar mot Återlögfjärden. I dagsläget finns det på vissa fastigheter mindre byggnader inom strandskyddat område. Det finns även privata bryggor på både föreningens gemensamma mark samt på privat mark som omfattas av strandskydd. Kommunen får medge dispens från strandskyddet om det finns särskilda skäl. Strandskyddet ligger kvar inom W-område utanför strandfastigheter.

Strandskyddet avses upphävas inom en del av kvartersmark, på berörda delar av allmän platsmark (LOKALGATA) i enlighet med vad som bedöms vara särskilda skäl i strandskyddslagstiftningen enligt miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1: området som upphävandet avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Därmed möjliggörs fastighetsbildning, medgivande av bygglov m.m. inom områden som annars skulle omfattas av miljöbalkens bestämmelser om strandskydd. På naturmark, vattenområden och kvartersmark småbåtshamn ska strandskyddet ligga kvar. Dispens från strandskyddet krävs för badplats och bryggor inom samtliga vattenområden. Då strandskyddet inte avses upphävas inom vattenområden innebär det att möjligheten att få anlägga eller bygga ut en brygga kommer att avgöras vid framtida dispensprövning utifrån bestämmelserna i 7 kap. 18 b-c §§ miljöbalken, även om åtgärden är planenlig. En brygga kan även vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken.

Planläggningen förväntas inte innebära någon försämring för det rörliga friluftslivet eller för växt-



Vägområde

och djurlivet. Naturmarken närmast vattnet planläggs som allmän plats. Stora delar av de fastigheter som ligger längst vattnet på framförallt udden i Herrviksnäs består av enskilda fastigheter och är sannolikt inte möjligt att lägga ut som allmän plats utan stora kostnader för huvudmannen. De kommer därför läggas ut som kvartersmark med strandskydd kvar närmast vattnet som innebär att marken inte får bebyggas utan strandskyddsdispens. Det upphävda strandskyddet är markerat med rödskrafferat område på plankartan. På vissa fastigheter har möjligheterna för nybyggnation begränsats med strandskydd i kombination med prickmark på grund av markförhållanden med mycket brant terräng och/eller låglänta fuktiga områden.

Gator och trafik

Gatunät-, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet nås via Stavnäsvägen. Stavnäsvägen är en statlig väg, där Trafikverket är väghållare, och del av väg 222 som går mellan Grisslinge och Stavnäs. Infart till området sker via Fiskarvägen i nordöst eller via Herrviksvägen till Fiskarvägen i sydöst. I områdets nordvästra hörn går en gång- och cykelväg mellan Violavägen i Herrviksnäs och Lostigen i Skeppsalsström.

Områdets huvudväg samt ett antal stickvägar är belagda med asfaltgrus med grövre ballastfraktion. Övriga stickvägar utgörs av äldre grusvägar med finkornigt slitlager. Bitvis är vägbredden för smal för möte och har dålig genomsikt vid kurvor och backar. Vissa stickvägar saknar även vändplats. Vidare är bombering undermålig på vissa vägavsnitt vilket även gäller för välvning lokalt. Delar av vägnätet har stora brister i bärighet och avvattning.

Alla lokalgator föreslås i planen få ett bredare vägområde för att möjliggöra förbättrad framkomlighet och ökad trafiksäkerhet. Av samma anledning föreslås vissa hörnavskärningar och möjlighet att anlägga nya vändplaner. De fastigheter som berörs av denna utökning av vägområdet finns markerade i den uppdaterade markintrångskartan. (Se bilaga Markintrångskarta (2016) och genomförandebeskrivningen). Vägområdet ska förutom själva vägbanan även medge plats för diken eller andra avrinningsområden, belysning, trottoar m.m. Detta för att ge möjlighet att förbättra områdets infrastruktur. Då rundkörning inte är möjligt på grund av områdets utformning, markförhållande och karaktär så har i planen skapats förutsättningar för vändplaner. Planen reserverar enbart plats för möjliga vägförbättrande åtgärder såsom

vändplaner mm. Det är sedan upp till den förvaltande gemensamhetsanläggningens samfällighetsförenings medlemmar att besluta om och när dessa åtgärder ska genomföras.

Några mindre tillfartsvägar sköts av enskilda fastighetsägare sedan lång tid och kommer bara att nyttjas av enstaka fastigheter. Dessa betecknas "tillfart" på plankartan och har en lägre standard än det övergripande vägnätet. Syftet är inte att Herrviksnäs samfällighetsförening ska ta ansvar för den framtida förvaltningen av dessa tillfarter. Tillfarterna har för låg standard för att kunna skötas effektivt av samfällighetsföreningen och det saknas värdmöjligheter för större fordon. Därför gör kommunen bedömningen att det är de enskilda fastighetsägarna, som har nytta av tillfartsvägen, som kommer att svara för förvaltningen av dessa tillfarter. Saknas avtal för rätt att använda marken för tillfart så bör samfällighetsföreningen i egenskap av fastighetsägare ta initiativ till att teckna de avtal som krävs för att reglera ansvarsfrågorna.

I samrådsskedet fanns en ny lokalgata föreslagen mellan Fridavägen och Lisavägen. Det förslaget har tagits bort efter många negativa yttrande på detta. För att säkerställa att eventuellt tillkommande fastigheter genom styckning kan skapa en infart behövs det en g-bestämmelse. Med denna bestämmelse blir det möjligt att i framtiden skapa en gemensamhetsanläggning för de som använda skiftvägar, som ledar till de eventuellt tillkommande fastigheter. Se vidare bilaga 'Illustrationsbild över möjlig fastighetsbildning enligt planbestämmelse' i genomförandebeskrivningen. Vid Herrviksnäs 1:115, Herrviksnäs 1:116 och Herrviksnäs 1:119 har en g-bestämmelse skapats på plankartan.

Kollektivtrafik

I dagsläget trafikeras området med flera busslinjer på Stavsnäsvägen. Från hållplatserna Ryttingevägen, Herrviks gård och Herrviksnäs går direktbussar till Slussen, Djurö och Stavsnäs. Avstånd till närmaste busshållplats är 1-2 km för de flesta fastigheterna inom området.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkering sker på respektive fastighet. I korsningen Gamla Herrviksnäsvägen och Fiskarvägen äger Herrviksnäs samfällighetsförening en fastighet som idag används delvis till parkering. Parkeringen har plats för ca 10 bilar. En större infartsparkering finns vid Grisslinge.

Parkeringen vid Gamla Herrviksnäsvägen/Fiskarvägen

utökas för att möjliggöra ytterligare parkering för både boende och besökare till området. Vid korsningen Gamla Herrviksnäsvägen och Toravägen finns en yta inom samfällighetsföreningen grönområde som används som parkering för boende och gäster. Denna planeras ligga kvar och möjlighet finns att utöka parkeringen för infartsparkerings- och besöksändamål. Dagvatten från hårdgjorda parkeringsytor för fler än 10 parkeringsplatser ska genomgå oljeavskiljning innan det får ledas vidare till recipient. Parkeringsytor ska bestå av genomsläppligt material som fördröjer vattnet. Genom infiltration/fördröjning i mark fångas föroreningar som till exempel oljespill upp lokalt och kan avskiljas innan vattnet når recipienten. Värmdö kommuns dagvattens policy ska följas.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

För den befintliga bebyggelsen finns enbart enskilda anläggningar för vatten och avlopp.

Alla fastigheter inom planområdet avses anslutas till kommunala VS-ledningar. Ledningsnätet är tänkt att byggas ut med konventionellt system med självfall och pumpstation där så är möjligt. I övrigt tillämpas LTA-system (tryckavloppssystem) med separat pump för respektive fastighet. Kommunens ledningar kommer att förläggas i vägområdet (allmän plats). Tekniska anläggningar, så som pumpstation tryckstegringsstation för vatten och nätstation, kommer att anläggas inom område som i plankartan markerats som E-område.

För att undvika påverkan på bostäder från eventuell lukt och buller placeras pumpstationer, om möjligt, enligt riktvärde angivet i Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete" (1995:5). För pumpstationer rekommenderas 50 m skyddsavstånd till byggnad där människor stadigvarande vistas. För att skyddsavståndet till närmaste byggrätt för bostadshus ska uppnås, begränsas vissa fastigheters byggmöjligheter med bestämmelsen korsprickad mark i betydelsen att endast komplementbyggnad tillåts. Placeringen av pumpstationerna har skett i dialog med miljöskyddshandläggare och kommunekolog.

Utformning av pumpstationen sker enligt en Värmdö kommun standard med dubbla pumpar och ett övervakningssystem. Larvet från övervakningssystemet är direkt uppkopplat till kommunens driftenhet som är bemannad dygnet runt. Möjlighet finns att koppla upp reservkraft i pumpstationen vid längre strömavbrott. I de fall när samtliga säkerhetssystem fallerar finns möj-

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

lighet för stationen att brädda avloppsvattnet.

För pumpstationen kan nödbrädd ske till naturmark. Bräddpunkten är ca 150 meter från havet och där är det på grund av avståndet osannolikt att bräddvatten når havet.

Ett avloppsvatten innehåller växtnäringssämnen såsom fosfor och kväve vilka bryts ner och omhändertas i det naturliga kretsloppet. En bräddning från en liten eller mellanstor station har relativt liten påverkan på miljön.

Brandvatten

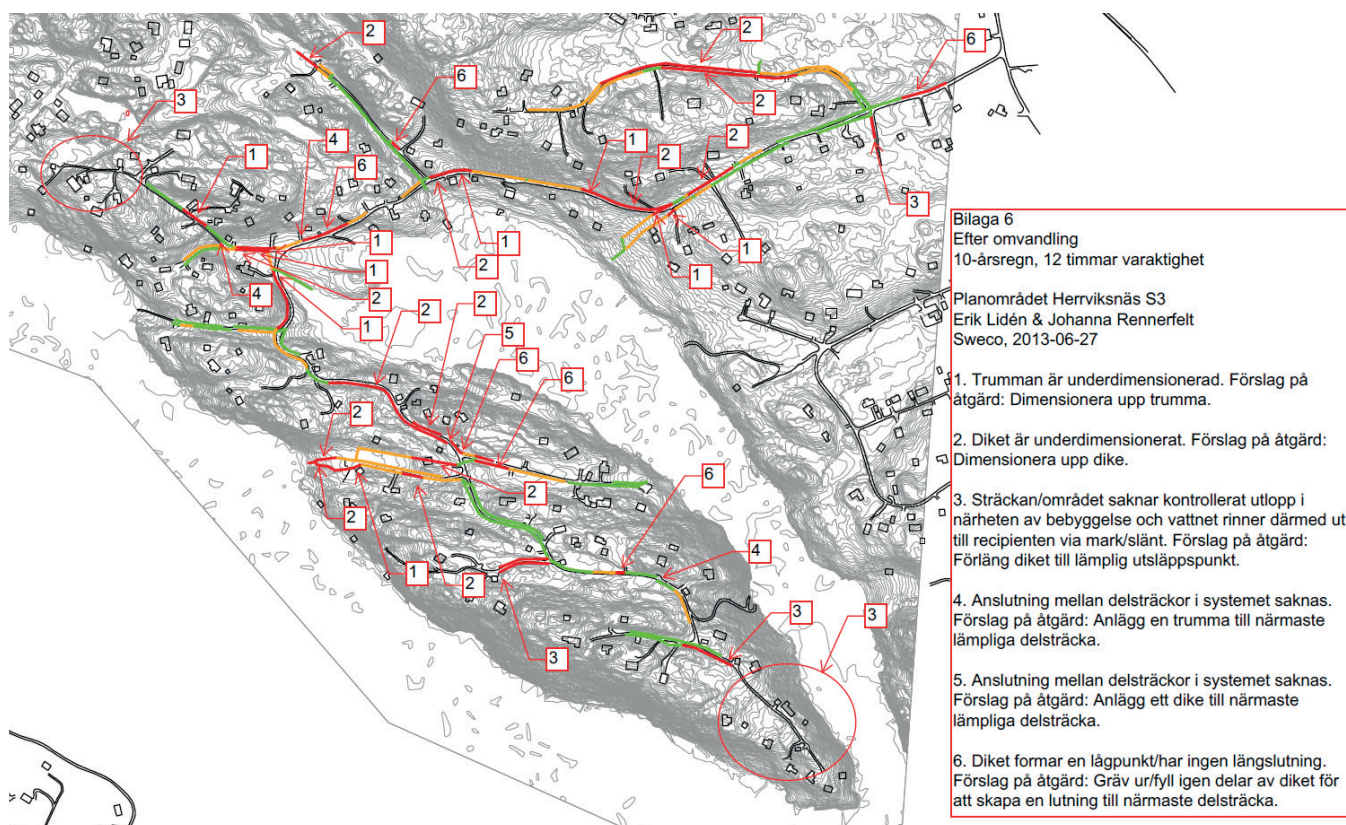
Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Det innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas och att brandförsvaret i första hand förväntas kunna släcka med det vatten man har med sig i tankbilen. Ett så kallat konventionellt brandvattensystem innebär kortare avstånd mellan brandposter och används framförallt i centrumområden och/eller områden med flerbostadshus. Kontakt har tagits med representant för Stockholms Brandförsvarsförbund i samband med VA-projekteringen för ställningstagande till placering av brandpost.

Dagvatten

Generellt för hela Herrviksnäs är byggnaderna belägna på höjdpunkter inom fastigheterna och har därigenom

bra förutsättningar för att dagvatten som uppkommer på tak och andra hårdgjorda ytor snabbt kan avrinna från byggnader och vidare ut på tomtmark. Fastigheterna är stora och endast en liten del av den totala tomtmarken utgörs av hårdgjord yta (i form av hus och asfalterade uppfarter), medan resterande del utgörs främst av gräsytor eller naturmark. Detta ger bra möjlighet till rening och infiltration samt medför att avrinningen från fastigheterna är låg. Således tas stora mängder vatten hand om inom den egna fastigheten.

Detaljplaneområdet ligger i sin helhet utanför det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. I samband med planarbetet har två dagvattenutredningar utförts av Sweco Environment AB (Dagvattenutredning för Herrviksnäs, 2012-12-10 och Fördjupad dagvattenutredning för Herrviksnäs, 2013-06-17). Syftet med dagvattenutredningarna har varit att utreda hur dagvattenhanteringen i Herrviksnäs bör utformas för att minimera risken för negativ påverkan på yt- och grundvattenrecipient samt undvika översvämning på fastigheter inom planområdet. En viktig utgångspunkt för utredningen har varit att dagvatten som uppstår inom planområdet ska infiltrera och flödesutjämnas inom planområdet innan dagvattnet når recipient. Dagvattenutredningen har ett identifierat instängt område vid korsningen Annavägen/Gamla Herrviksnäsvägen,



Figur 2. Förslag på åtgärder i dikesområdet. Se framtagna fördjupad dagvattenutredning (Sweco Environment AB, 2013) för vidare information om åtgärder.

i övrigt medger topografin goda avrinningsmöjligheter till Herrviken respektive Återlögafjärden av det dagvatten som uppkommer inom planområdet, se figur 1 under rubriken Översvämning sida 9. Dikeskapacitetsmodelleringen visar att en del diken och trummor redan i dagsläget är underdimensionerade och inte klarar av att avleda ett större regn, som 2-års eller 10-årsregn. Dikena bör uppdimensioneras för att dagvattenhanteringen i området ska kunna betraktas som hållbar och för att undvika att översvämningar uppkommer. Även brister i form av avsaknad av trummor, diken, orensade diken- och dikestrummor som upptäcktes vid platsbesök bör åtgärdas. Vidare föreslås att dagvatten från tomtmark fortsättningsvis tas omhand genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Detta kan ske t.ex. genom att ansluta stuprör till utkastare som leder vattnet vidare ut på vegetationsbeklädd yta, minska hårdgörandegraden på tomtmark för att istället använda vattengenomsläppliga beläggingsmaterial så som grus, gles stenbeläggning eller dylikt eller genom att luta utfarten mot en vegetationsyta där vattnet kan infiltrera samt anlägga stenkista för infiltration eller fördröjning (se Dagvattenutredning, Sweco Environment AB, 2013). Vid större nederbörd än vad området är dimensionerat för idag föreslås överskottsvatten ledas från fastigheten till gatans infiltrationsstråk. Väg dagvatten från lokalgata samlas upp i de dikessystem som redan finns idag. Riskområden har identifierats på kvartersmark och allmän platsmark. Förslag har tagits fram för att förebygga att ingen översvämning sker.

I Värmdö kommun är det i första hand recipientens eller den mottagande markens beskaffenhet, som avgör hur dagvattenhanteringen ska ske i nya områden eller vid förändring av befintliga områden. För kommande infartsparkering och andra parkeringsytor etc. kan andelen hårdgjorda ytor minimeras genom att använda genomsläppliga så kallade rasterbeläggningar istället för asfalt. Utförs de åtgärder som rekommenderats i dagvattenutredningen bedöms lokalt omhändertagande av dagvatten på tomtmark tillsammans med de dikessystem som idag finns i området vara ett hållbart system även vid framtida exploatering.

Förslag på åtgärder inom kvartersmark

För fastigheter som ligger lägre än nivå för väg eller omgivande mark, föreslås att ett avskärande diken anläggs tvärs med flödesriktningen. Diket föreslås anläggas antingen som öppet eller fylld med makadam. För fastigheter som saknar trummor under infart eller uppfart till fastigheten, förhindras vidare flöde i dikessystemen. Därför föreslås att trummor läggs där dessa saknas. För att inte förhindra vidare flöde ska

dess trummor samt diken även kontinuerligt rensas från gamla löv, jord, grenar och stenar m.m. På ett antal platser i området saknas dike längs med vägar. För att undvika att problem uppstår på vägar och fastigheter längs med vägen föreslås att diken anläggs där det saknas och att befintliga diken grävs fram. Se framtagna fördjupad dagvattenutredning (Sweco Environment AB, 2013) för vidare information om åtgärder inom kvartersmark.

Förslag på åtgärder inom allmän platsmark

Gamla Herrviksnäsvägen vid korsningen Märta vägen ligger i dag vid en lågpunkt. För att förhindra framtida problem med avrinning föreslås att vägen höjs. Vid anläggandet är det viktigt att beakta avrinningen från vägområdet, så att inte dagvattnet skapar problem för närliggande tomter. Dikessystemet har i dag kapacitetsproblem. Åtgärder som föreslås för att öka dikessystemets kapacitet är uppdimensionering av diken och trummor, förlängning av diken till lämplig utsläppspunkt, förbinda delsträckor som står utan förbindelse med nya trummor eller diken samt skapa lutning i diken vid lågpunkter i enlighet med dagvattenutredningens bilaga 6, se även figur 2 nedan. Om dessa åtgärder genomförs enligt förslag, bedöms dikesområden tillsammans med infiltration på kvartersmark och allmän platsmark fungera som ett hållbart system även i framtiden med förväntad ökad nederbörd och mer hårdgjorda ytor. Se framtagna fördjupad dagvattenutredning (Sweco Environment AB, 2013) för vidare information om åtgärder inom allmänplatsmark.

Energi

I dag används huvudsakligen olja eller el, ibland kombinerat med vedeldning. Vattenfalls Eldistribution AB svarar för områdets elförsörjning.

Det är önskvärt att användningen av förnyelsebara energikällor ökar inom planområdet.

Avfall

Hämtning av hushållssopor sker normalt utefter gatan vid respektive fastighet. Två kärl behövs vid varje fastighet för insamling av matavfall och övrigt hushållsavfall. Vändplatser ska ha en diameter på 18 meter för att undvika trafikfarliga backningsrörelser.

Flera gator i området har mindre eller obefintliga vändplatser. I dessa fall illustrerar planen möjlig breddning och/eller hörnavskärningar av vissa fastigheter så att en normalstor vändplats får plats. Detta för att begränsa risk för olyckor i samband ned

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

hämtning av avfall. Avfallsutrymmen och vändplatser ska placeras så att gångvägar inte behöver användas eller korsas och så att transportfordonen inte behöver backa vid hämtning av avfall. Den möjliga breddningen av vändplatser gäller även för räddningstjänstens möjlighet att komma fram till fastigheten vid olyckor eller andra tillbud.

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser genomförandebeskrivning - sammanfattning

Konsekvenser för miljön

Utbyggnaden av det kommunala vatten- och spillvattennätet minskar belastningen på miljön. Risken för radon från enskilda brunnar försvinner också i och med utbyggnaden av kommunalt vatten.

Om obebyggda fastigheter i området bebyggs och befintliga fastigheter delas kommer antalet invånare i området öka. Fler byggnader och ökad markanvändning kan minska möjligheten för markvatten att infiltreras naturligt på fastighetsmark. Förtätning av området och de mindre fastigheter som det innebär kan också komma att förändra landskapsbilden.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Genom införande av kommunalt vatten och spillvatten minskar risken för skadliga utsläpp i planområdets mark- och vattenområden.

Ingen skadlig bullerpåverkan har konstaterats i området. Avståndet till Stavsnavägen, som är en statlig väg och sekundär transportled för farligt gods, är ca 200 meter. Ett ökat antal invånare kommer att bidra till ett ökat bilandärande i området och ökad pendling till skola och arbete.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet kommer på sikt att finansieras av planavgifter kopplade till bygglovavgifter i området. Planavgifterna baseras på årets taxa som beslutas i Samhällsplaneringsnämnden varje år. Utbyggnaden av kommunala VS-ledningar kommer att finansieras via VA-taxans anläggningsavgifter. Fastighetsägarna inom områdetska, genom sitt deltagande

i Herrviksnäs ga:1, bekosta de åtgärder som berör Herrviksnäs ga:1. Gemensamhetsanläggningen kommer att behöva omprövas av Lantmäteriet för att möjliggöra vägbreddning, utbyggnad av föreslagna vändplaner, utökning och minskning av naturmarksområden med mera. När en gemensamhetsanläggning inrättas eller omprövas fördelas kostnaderna mellan de fastigheter som har nytta av anläggningen. Kostnaderna utgörs bland annat av utförandekostnader, ersättningar för ianspråktagande av mark och förrättningskostnader. Genom de andelstal som fastställs bestäms hur kostnader för utförande och drift ska fördelas.

Kostnaderna för utförande av de åtgärder som möjliggörs av planförslaget har inte beräknats, då det är osäkert vad som kommer att utföras och när det kan bli aktuellt. Fastighetsägare som har tillfart som inte ingår i gemensamma vägnätet svarar själva för kostnader för anläggande och drift av sin tillfart.

Sociala konsekvenser

Genom att byggrätten ökar ges möjlighet för flera barnfamiljer att bosätta sig i området. De stora fastigheterna, närheten till naturen och goda bussförbindelser ger goda uppväxtmöjligheter för barn och ungdomar. Planens förslag till ökad vägbredd kan möjliggöra anläggningar av mer trafiksäkra vägar och utrymme för gångbana. Tillgängligheten för funktionshindrade bedöms vid bygglovsprövning av nya byggnader.

Plankostnader och bygglovsavgift

Kostnaderna för planläggning tas ut som planavgift vid varje tillfälle enligt gällande taxa i samband med bygglovgivning.

Administrativa frågor

Planen upprättas enligt plan och bygglagen (1987:10), förkortat ÄPBL.

Genomförandebeskrivning

Övriga administrativa frågor och genomförandefrågor behandlas i separat genomförandebeskrivning.

Huvudmannaskap

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän platsmark. Allmän platsmark kan omfatta gator, gång- och cykelvägar, parker, naturmark och liknande. Med huvudman för allmän platsmark avses den som ansvarar för de olika anläggningarna samt bekostar anläggande samt drift och underhåll. Huvudmannaskapet

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

kan antingen vara kommunalt eller enskilt. Enligt ÄPBL, plan och bygglag (1987:10) kan man inte blanda kommunalt och enskilt huvudmannaskap i en detaljplan. Enligt ÄPBL ska kommunen vara huvudman inom områden med detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet föreslås vara enskilt. För redovisning av de särskilda skälen för enskilt huvudmannaskap se genomförandebeskrivningen under huvudmannaskap.

MEDVERKANDE

MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän

Rick Hoogduyn

Planarkitekt

Pauline Carlborg

VA-ingenjör

Viveca Jansson

Kommunekolog

Mona Berkevall

Dagvatteningenjör

Medverkande konsulter

Ewa Brodén, Sweco AB

Lantmätare

Mats Åkerblad, Åkerblads Arkitektkontor AB

Planarkitekt

Samhällsbyggnadsavdelningen, Värmdö kommun

Henrik Lundberg

Samhällsutvecklingschef

Rick Hoogduyn

Planarkitekt



VÄRMDÖ KOMMUN

Karin Dahlin

Från: Kajsa Bergqvist
Skickat: den 11 juli 2017 10:43
Till: Värmdö Miljö-Bbygg
Ämne: Information om förnyad utställning detaljplan Herrviksnäs, S3
Bifogade filer: Missiv (2).docx; Plankarta_Herrviksnäs_del1_20170502_A1.pdf; Plankarta_Herrviksnäs_del1_20170502_A3.pdf; Plankarta_Herrviksnäs_del2_20170502_A1.pdf; Plankarta_Herrviksnäs_del2_20170502_A3.pdf; Genomförandebeskrivning_Bilaga 1. Markintrångskarta_2016-08-15.pdf; Genomförandebeskrivning_Bilaga 2. Fastighetsindelning_2016-08-15.pdf; Genomförandebeskrivning_Herrviksnäs_S3_2017-07-03.pdf; Planbeskrivning_Herrviksnäs S3_2016-09-22.pdf

Information om förnyad utställning för detaljplan Herrviksnäs, S3, under tiden 2017-07-11 – 2017-08-31.

Med vänliga hälsningar

Kajsa Bergqvist
Informatör/Administratör
Stöd- och utvecklingsenheten
Sektorn för samhällsbyggnad och tillväxt

Värmdö kommun
Skogsbovägen 9-11
134 81 Gustavsberg
Tel direkt: 08-570 483 11
Tel kontaktcenter: 08-570 470 00
kajsa.bergqvist@varmdo.se
varmdo.se