



Detaljplan för  
**Herrviksnäs (S3)**  
Värmdö kommun

Planbeskrivning  
Samrådshandling, ÄPBL 1987:10  
2014-10-23 SPN 2014-11-11  
Dnr: 11SPN/0100  
Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## PLANBESKRIVNING

### **INLEDNING**

HANDLINGAR	4
BILAGOR	4
BAKGRUND	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB	5
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Areal	5
Markägoförhållanden	5

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

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

### **PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

Mark, vegetation, djurliv	7
Miljöförhållande	7
Bebyggelseområden	10
Friytor	11
Vattenområden	12
Strandskydd	12
Gator och trafik	13
Teknisk försörjning	14

### **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

Konsekvenser genomförandebeskrivning - sammanfattning	16
Plankostnader och bygglovsavgift	16
Administrativa frågor	16
Genomförandebeskrivning	16
Huvudmannaskap	16

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Kommunala tjänstemän	17
Medverkande konsulter	17

---

# PLANBESKRIVNING

## INLEDNING

### HANDLINGAR

Program

Detaljplanekarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

### BILAGOR

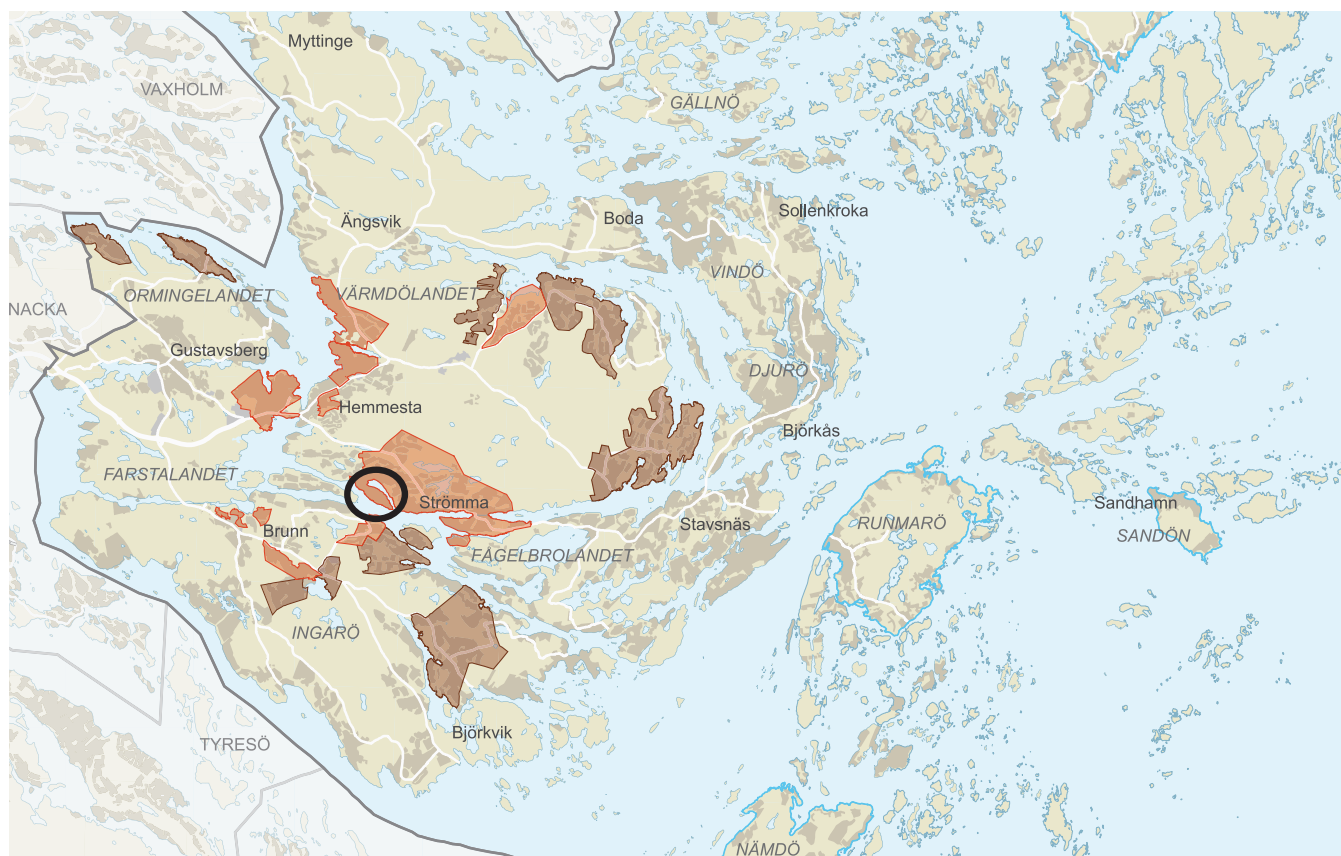
1. Fastighetsförteckning (2014)
2. Markintrångskarta (oktober 2014)
3. Naturbeskrivning, september 2012 (uppdaterad juni 2014)
4. Behovsbedömning och checklista, december 2012 (uppdaterad maj 2014)
5. Undervattensinventering, Svensk Ekologikonstult AB, oktober 2013
6. Översiktlig dagvattenutredning för Herrviksnäs, Sweco Environment AB, december 2012

7. Fördjupad dagvattenutredning för Herrviksnäs, Sweco Environment AB, juni 2013

8. Karaktärsbeskrivning, februari 2013

### 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 medger ny bebyggelse, delning av tomt, ökad byggrätt och högre standard på vägarna kommer att ses över eller omprövas i planarbetet för Herrviksnäs.



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

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att anpassa området för permanentboende och till att ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling samt till 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 m<sup>2</sup> eller 3000 m<sup>2</sup>. I dagsläget finns det 125 fastigheter i området. Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter resulterar förslaget i ca 60 nya fastigheter. Byggrätten varierar med storleken på fastigheten. Planförslaget säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen.

## FÖRENLIGHET 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 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 miljöbalkens 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 Skeppsdalström, 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 var av 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.



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

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

#### **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 i områdena.

#### **Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden, skydd**

##### Detaljplaner

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare.

##### Förordnande enligt 113 § byggnadslagen (BL)

Planområdet i stort omfattas inte av något förordnande enligt 113 § i BL. Endast en mindre del av fastigheten Värmdövik 1:751, som behöver tas i anspråk för att i iordningställa infart till Herrviksnäs 1:139, omfattas av förordnande enligt 113 § BL. För denna del måste förordnandet upphävas för att lämplig infart till befintlig fastighet skall kunna ordnas inom den aktuella planen. En ansökan om upphävande av 113 § BL för detta område kommer att insändas till Länsstyrelsen under planarbetet.

#### **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. miljöbalken. 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.

#### **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 miljö kvalitetsnormer 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 Herrviken kan 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. I programmet redovisas även förslag på placering av en ny förskola. 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 medger ny bebyggelse, delning av tomt, ökad byggrätt och högre standard på vägarna kommer att ses över eller omprövas i planarbetet för Herrviksnäs.

#### **Kommunala beslut i övrigt**

Samhällsplaneringsnämnden fattade i april 2011 beslut om att godkänna ett start-PM för Strömma, delområde S3 och att detaljplanearbetet för området fick påbörjas.

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

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

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*.

### **Mark, vegetation och djurliv**

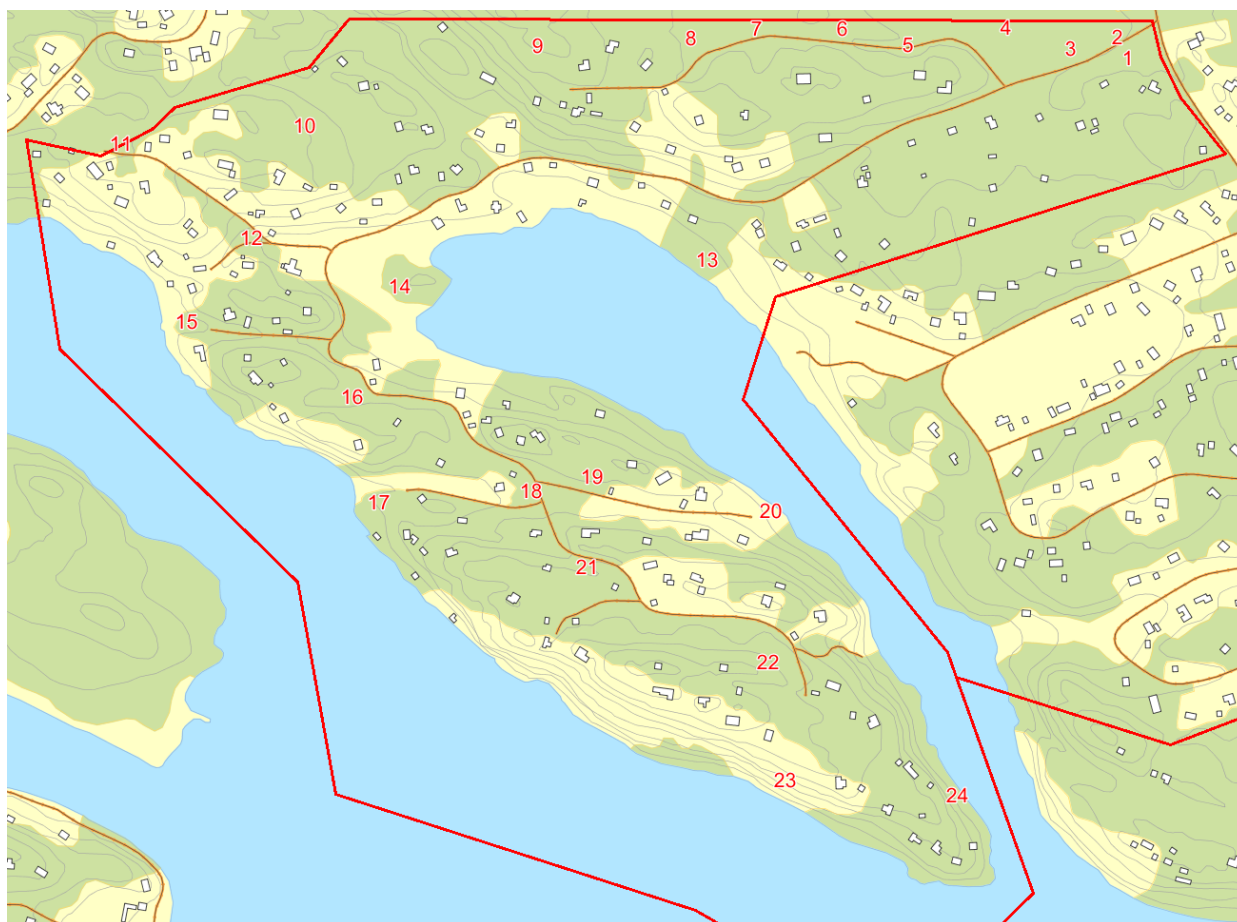
En naturinventering för området utfördes under september 2012 och har sedan uppdaterats i juni 2014 efter att samhällsbyggnadskontoret önskat djupare kunskap om vegetationen i Herrviksnäs. Området består av förhållandevis kuperad terräng med barrdominerad blandskog, tallbevuxna bergsryggar och sluttningar 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 framtagen 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.*



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

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## 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 del till recipienterna Herrviken och Återlögfjärden som utgörs av vattenförekomsten Tranaröfjärden. Tranaröfjärden mynnar i sin tur ut i Östersjön. Ytvattenförekomsten för Tranaröfjärden har klassats till ”måttlig ekologisk status” (enligt framtagen undervattensinventering, Svensk Ekologikonsult AB, 2013). Den ekologiska statusen bedöms i detta fall utifrån halt av växtplankton. Enligt miljökvalitetsnormen 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.

Det är viktigt att dagvattnet omhändertas lokalt inom området där det finns möjlighet att behandla dagvatt-

net innan det når recipienten med åtanke att Herrviken betecknas som en känslig recipient. Herrviken är en mindre havsvik och planområdet ligger i direkt anslutning till recipienten Herrviken. Se vidare om dagvattenhanteringen under rubriken Teknisk försörjning. Den sammantagna ekologiska statusen för Herrviken klassificeras till ”måttlig” enligt framtagen 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 prickmarkering för att minimera negativ miljöpåverkan i enlighet med Undervattensinventeringen framtagen 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. I och med detaljplanens införande av kommunala VS-ledningar samt krav på anslutning så minimeras risken för avloppsvatten att mynna ut i viken vilket tidigare var en risk med gamla enskilda avlopp.*



Befintligt bryggområde i Herrviken.



Befintligt gatunät inom planområdet.



# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## 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 – Skredrisk, vattenstånd och översvämning

### Skredrisk

Området omfattas inte av någon skredrisk.

### Vattenstånd

Planområdet ansluter på flera sidor till vatten. I den inre delen av Herrvikens 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 nivå +2 meter över medelvattennivån för ny bebyggelse för att undvika översvämningar i framtiden. Länsstyrelsens rekommendationer är att bebyggelsen ska ligga på +2,45 meter enligt höjdsystemet RH00 eller + 2,95 - 3,00 meter i RH2000.

*Detaljplanen följer Länsstyrelsens rekommendationer på + 2,45 meter enligt höjdsystemet RH00. Bebyggel-*

*sen har i plankartan på vissa platser placeras på +2,5 meter från medelvattennivån enligt RH00 för att undvika eventuella översvänningsrisker 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.

*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 informations-text 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 görs på en fastighet som stoppar avrinningen mot viken 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



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

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

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 av tilluft är liten, men det kan finnas en viss påverkan på yt- och grundvatten från föråldrande, enskilda avloppslösningar.

*Planen medger att kommunala VS-ledningar kan byggas ut, vilket förväntas ge en förbättring av vattenkvaliteten inom planområdet. 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.*



Bebyggelse i området

### **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.

*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 det i 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 vånings-*

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

plans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarna utsida. Bestämmelser anges på plankartan.

Enbart friliggande enbostadshus tillåts. Största byggnadsarea för huvudbyggnad varierar mellan 180 m<sup>2</sup> och 250 m<sup>2</sup> och varierar i största bruttoarea mellan 240 m<sup>2</sup> och 360 m<sup>2</sup>. Komplementbyggnader tillåts med en byggnadsarea mellan 50m<sup>2</sup> och 80 m<sup>2</sup>. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad inom kvartersmark för småbåtshamn är 50 m<sup>2</sup>. 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.

Minsta fastighetsstorlek är i huvudsak föreslagen till 2500 m<sup>2</sup>. 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. För en del befintliga fastigheter har en stor areal och därmed är minsta fastighetsstorlek är föreslagen till 3000 m<sup>2</sup>. 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, 2013, Sweco Environment AB).

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 sedan planprogrammet utpekat 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 och därför inte innebär förlust av värdefull natur. 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 framtagna Dagvattenutredning, Sweco, 2013, för mer information).

### 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.

#### *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 Skeppsalsström och Hagaberg. I Gustavsberg finns bibliotek, fritidsgård, vårdcentral, folktandvård, vårdboende och servicelägenheter mm.

Ingen offentlig serviceverksamhet planeras inom planområdet.

#### *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.

### **Friytor**

#### Lek och rekreation

De boende i planområdet har tillgång till samfälliga grönområden med stränder in mot Herrviken och två mindre områden mot Återlögfjärden. 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 de större grönområdena norr om planområdet. Stigar leder även ner till båtbygggor, badbygggor 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.

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## Vattenområden

Planområdet gränsar i väst mot Återlögafjärden och Herrviken i öst. Till Herrviksnäs 1:1, som ägs av Herrviksnäs samfällighetsförening, hör stora delar av vattenområden inom planområdet. Flera fastigheter med enskild ägare hör vatten utanför dess strand. Inom planområdet finns ett flertal bryggor, en del 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 brygga får anläggas (W), ett öppet vattenområde med brygga (WB<sub>1</sub>) och ett område för småbåtshamn (WV<sub>1</sub>). Åtgärder inom samtliga områden kräver strandskyddsdispens. Planen möjliggör gemensam brygga vid ett läge där det anses finnas en koppling till småbåtshamnområdet i Ryttinge, sydöst om planområdets gräns. För att ett område för gemensam brygga ska kunna genomföras krävs att fler privatägda bryggor tas bort för att ge utrymme för en större gemensam brygga. För anläggning av privata bryggor krävs förutom strandskyddsdispens bygglov från Bygg- och miljökontoret.*

## 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

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. 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 Återlögafjärden. 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 kvartermark, på berörda delar av allmän platsmark (LOKALGATA) och i anslutning till utpekade vattenområden för brygga och småbåtshamn i enlighet med vad som bedöms vara särskilda skäl i strandskyddslagstiftningen enligt miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1: området som upphävandet*



Badplats i Herrviksnäs

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 skyddsbestämmelser om strandskydd. På naturmark ska strandskyddet ligga kvar. Dispens från strandskyddet krävs för badplats och bryggor inom samtliga vattenområden.

Planläggningen förväntas inte innebära någon försämring för det rörliga friluftslivet eller för växt- 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 prickmarkering närmast vattnet som innebär att marken inte får bebyggas. På vissa fastigheter har möjligheterna för nybyggnation begränsats 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 Stavsnäsvägen. Stavsnäsvägen är en statlig väg, där Trafikverket är väghållare, och del av väg 222 som går mellan Grisslinge och Stavsnäs. 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 består av 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 vägnitt vilket även gäller för välvning lokalt. Det innebär att vid ogynnsamma förhållanden är inte avvattningen tillräcklig med skador på vägen som följd. Vägkanterna är för höga och hindrar vattenavrinning. Vägkroppen har lokalt tryckts sönder, spårbildning som resultat av våt vägnitt under snösmältningsperioden och förmodligen vid kraftig nederbörd.

Alla lokalgator föreslås i planen få ökat vägutrymme 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 vägbanan finns markerade i den uppdaterade markintrångskartan. (Se bilaga Markintrångskarta (2014) och genomförandebeskrivningen). Vägområdet ska förutom själva vägbanan även medge plats för diken eller andra avrinningsområden, belysning, trottoar m.m.

### 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 strax under 400 meter räknat från korsningen Gamla Herrviksnäsvägen/Fiskarvägen.

### 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 på samfällighetsföreningens grönområde som används som parkering för boende och gäster. Denna planeras ligga kvar.



Vägområde

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## 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.*

### Brandvatten

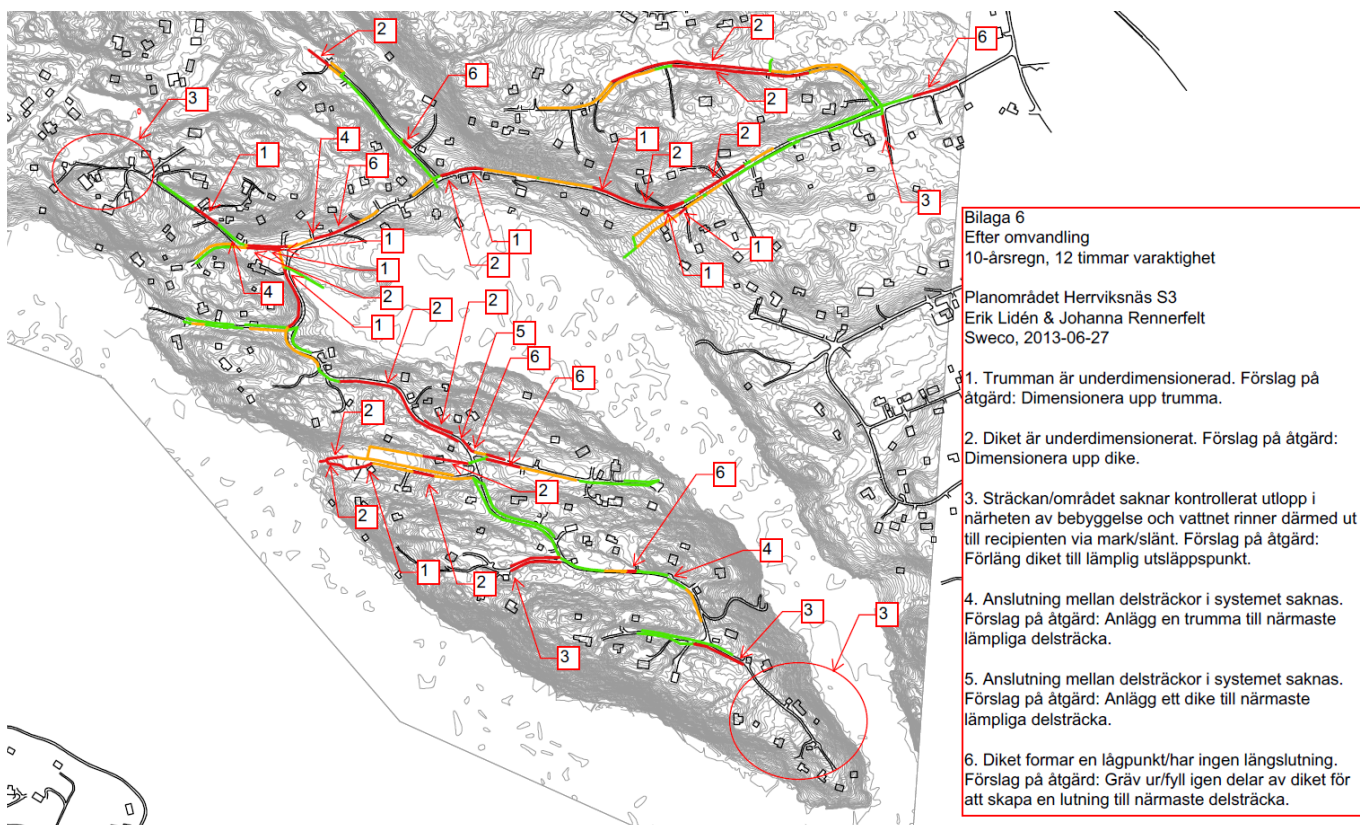
*Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Det innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas och att brandförsvaret i första hand förväntas kunna släcka med det vatten man har med sig i tankbilen. Ett så kallat konventionellt brandvattensystem innebär kortare avstånd mellan brandposter och används framförallt i centrum områden och/eller områden med flerbostadshus. Kontakt har tagits med representant för Stockholms Brand-*

*försvarsförbund 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 till utgör främst av gräsytor eller naturmark. Detta ger bra möjlighet till infiltration och 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



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

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, i övrigt medger topografin goda avrinningsmöjligheter till Herrviken respektive Återlögfjärden av det dagvatten som uppkommer inom planområdet, se figur 1 under rubriken Översvämning. 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 dikesystemen. Därför föreslås att trummor läggs där dessa saknas. För att inte förhindra vidare flöde ska dessa 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 på sida 14. 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

Varje fastighet ordnar sin egen energiförsörjning. 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.*

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### 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.*

### 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 i 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 eventuellt påverka 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 Stavsnäsvägen, som är en statlig väg och sekundär transportled för farligt gods, är ca 200 meter. Dock så kan så kommer ett ökat antal invånare att bidra till ett ökat bilandvändande i området i och med fler antal pendlare till både skola och arbete.

#### Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet kommer på sikt att finansieras av planavgifter kopplade till bygglovavgifter i området. Planavgif-

terna baseras på årets taxa som beslutas i Samhällsplaneringsnämnden varje år. Utbyggnaden av kommunala VS-ledningar kommer att finansieras via VA-taxans anläggningsavgifter.

### 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 bygglovavgift**

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 genomförande frågor behandlas i separat genomförandebeskrivning.

### **Huvudmannaskap**

Inom en detaljplan skiljer man på kvartermark 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 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 skäl för enskilt huvudmannaskap se genomförandebeskrivningen under huvudmannaskap.



## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

### Kommunala tjänstemän

Emilie Hellström	Planeringsarkitekt
Pauline Carlborg	VA-ingenjör
Viveca Jansson	Kommunekolog
Mona Berkevall	Dagvatteningenjör

### Medverkande konsulter

Ewa Brodén, Grontmij AB	Lantmätare
Mats Åkerblad, Åkerblads Arkitektkontor AB	Planarkitekt

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Henrik Lundberg	Emilie Hellström
Samhällsutvecklings chef	Planarkitekt



VÄRMDÖ KOMMUN