DETALJPLAN FÖR

Strömma S4C - Strömmadal

VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling
PBL (2010:900)
Dnr: 15KS/89
Datum: 2016-01-21
KF: 2016-03-23
Samhällsbyggnadsavdelningen

VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

..... 1

INNEHÅLLSFÖRTECKNING 3

INLEDNING 5

PLANHANDLINGAR 5

BILAGOR 6

BAKGRUND 6

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG 6

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN 6

PLANDATA 6

Lägesbestämning 6

Areal 7

Markägoförhållanden 7

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 7

Översiktliga planer 7

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden, skydd 7

Detaljplaner 7

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen 8

Riksintressen 9

Fornlämningar 9

Strandskydd 9

Program för planområdet 9

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan 9

Kommunala beslut i övrigt 10

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR 10

Natur 10

Mark, vegetation och djurliv 10

Grönstruktur 12

Geotekniska förhållanden 12

Miljöförhållanden 12

Miljökvalitetsnormer, klassificering och ekologisk status 12

Förorenad mark 13

Radon 13

Risk och säkerhet: farligt gods-väg, skredrisk, vattenstånd och översvämning 13

Farligt gods-väg 13

Skredrisk 14

Vattenstånd och översvämning 14

Grund- och ytvatten 15

Störningar (buller, lukt, luftföroreningar) 15

Bebyggelseområden 16

Befintlig bebyggelse, närmiljö och kulturmiljö 16

Arbetsplatser, verksamheter, övrig bebyggelse 17

Störande verksamhet 17

Djurhållning 17

Tillgänglighet 17

Offentlig service 17

Kommersiell service 17

Friytor 17

Lek och rekreation 17

Vattenområden 17

Strandskydd 18

Gator och trafik 20

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik 20

Väg 222 - Stavsnäsvägen 21

Kollektivtrafik 21

Parkering, varumottag och utfarter 21

Utryckningsfordon 21

Teknisk försörjning 21

Vatten och spillvatten 21

Dagvatten 22

Brandvatten 22

Energi 23

Avfall 23

Tele och el 23

GENOMFÖRANDE 23

Organisatoriska frågor 23

Planförfarandet 23

Tidplan 23

Genomförandetid 23

Huvudmannaskap för allmän plats 23

Ansvarsfördelning 24

Allmän plats: Vägar och natur 24

Vatten och spillvatten 24

Dagvatten 24

El- och tele 24

Bebyggelse på kvartersmark 25

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser 25

Markägoförhållanden 25

Ledningsrätt 25

Servitut 25

Gemensamhetsanläggning 26

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen 26

Fastighetskonsekvenser 26

Tabell över fastighetskonsekvenser 28

Förändrad markanvändning 33

Ekonomiska frågor och konsekvenser *34*
Värdeökning till följd av planen 34
Vägar och övriga gemensamma anläggningar 34
Förrättningskostnader 34
Ersättningar i lantmäteriförrättningar 34
Vatten och spillvatten..... 34
Dagvatten..... 34
Störningsskydd 34
El, tele och bredband 34
Avgifter och taxor 34
Bygglovavgift *34*
Planavgift *34*
VA-anläggningsavgift.....*34*

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE..... 35

Konsekvenser för miljön *35*

Konsekvenser för hälsa och säkerhet *35*

Ekonomiska konsekvenser..... *35*

Fastighetskonsekvenser..... *35*

Sociala konsekvenser *36*

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN 36

Kommunala tjänstemän..... *36*

INLEDNING

En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta, s.k. plankarta, med bestämmelser. Till plankartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken och prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. I och med att ett område har en detaljplan finns såväl fastställda byggrätter som skydd av olika slag. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.

Planen befinner sig i antagandeskedet. Kommunfullmäktige antar detaljplaner och uppdrar åt planenheten att informera sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samråd eller granskning. Ifall planen inte överklagas vinner beslutet laga kraft tre veckor efter antagande.

Detaljplanen för Strömma S4C – Strömmadal genomförs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

PLANHANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande
- Markintrångskarta

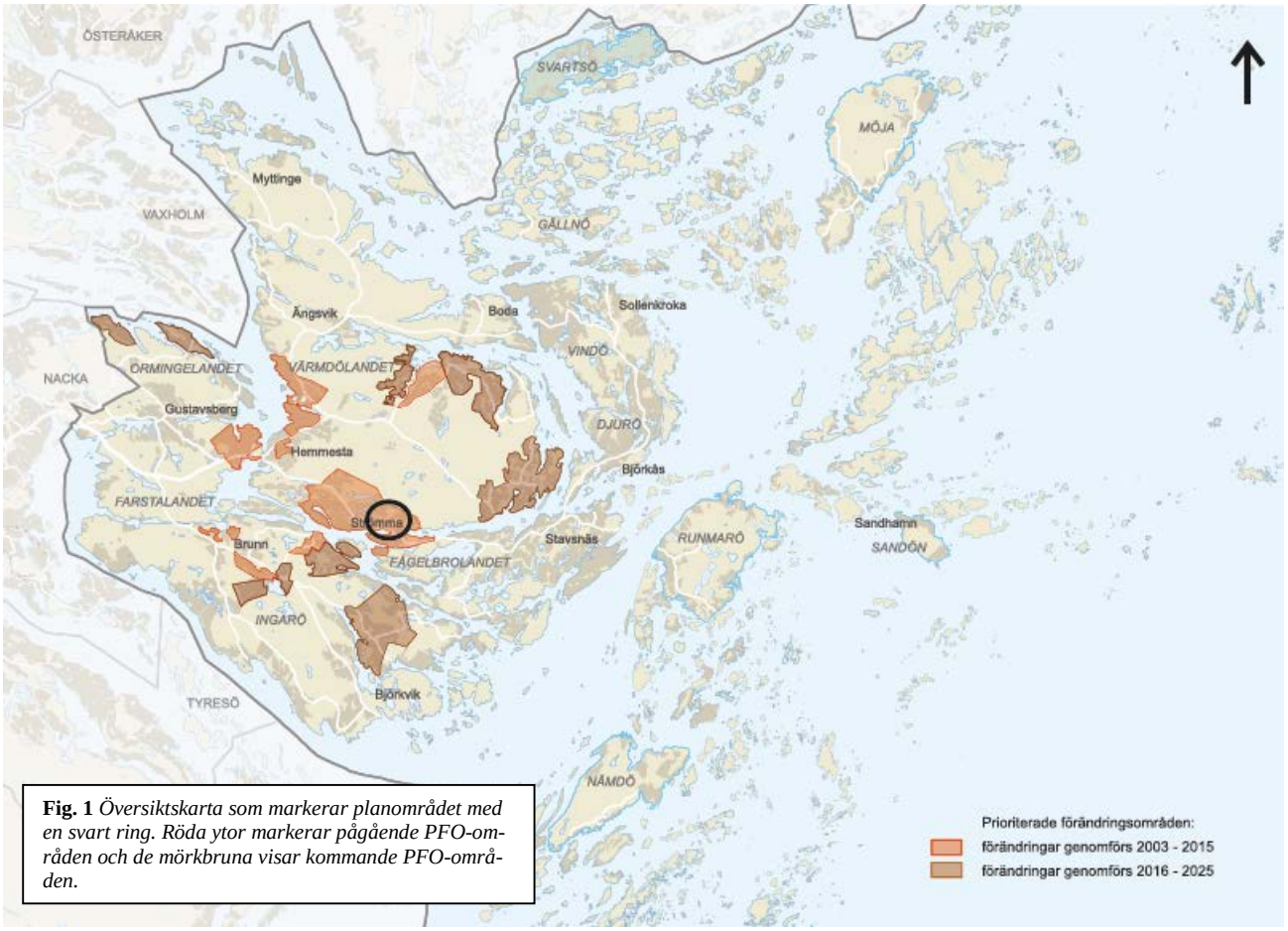

Fig. 1 *Översiktskarta som markerar planområdet med en svart ring. Röda ytor markerar pågående PFO-områden och de mörkbruna visar kommande PFO-områden.*

BILAGOR

- Fastighetsförteckning, rev. 7 jan 2016
- Behovsbedömning och checklista, jan 2015
- Dagvattenutredning, WRS, maj 2010
- Översiktlig naturbeskrivning, rev. 01, mar 2014
- Kroksjöns avvattning, SWECO ENVIRONRMENT AB, feb 2014
- Bullerutredning, rev. 01, Tyréns, feb 2013

BAKGRUND

Under senare år har det skett en kraftig inflyttning till Värmdö. Många fritidshusområden har successivt omvandlats till permanentbostäder och i och med det ökar behovet av barnomsorg, skolor och äldreomsorg.

Permanentbosättningen innebär också att vattenuttaget och belastningen på enskilda avloppsanläggningar och recipienter ökar liksom trafiken på vägar till och inom områdena.

Strömma är i Värmdö kommuns tidigare översiktsplan, från 2003, tillsammans med Värmdövik och Herrviksnäs, utpekat som ett så kallat prioriterat förändringsområde som ska detaljplaneläggas och där anläggningar för kommunalt vatten- och spillvatten ska byggas ut. Ett program upprättades för områdena Strömma, Värmdövik och Herrviksnäs 2005. Totalt berör programmet ca 1100 fastigheter. Efter programsamrådet har programområdet delats upp i flera mindre delområden. Denna detaljplan är en av flera planerade detaljplaner inom Strömma och har fått namnet S4C – Strömmadal. I den av fullmäktige 14 dec 2011 antagna och nu gällande översiktsplanen pekas området även här ut som ett prioriterat förändringsområde. Planen stämmer överens med översiktsplanens intentioner.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att anpassa området för permanentboende och ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling samt förse området med kommunalt vatten och spillvatten. Planområdet omfattar idag 117 fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus. Målsättningen är att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra för permanentboende. Minsta fastighetsstorlek är i huvudsak föreslagen till 2500 m². Vid fullt utnyttjande av styckningsmöjligheter resulterar förslaget i ca tio nya fastigheter. Planförslaget säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Miljöbalkens (MB) kapitel 3 och 4 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden för särskilda områden i landet. I kapitel 5 anges att regeringen får meddela föreskrifter för miljökvalitetsnormer om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljöförhållanden och att kommuner ska ansvara för att de följs.

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt miljöbalkens 3 kap. Planområdet ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 och planen bedöms inte heller bidra till att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5. Sammanfattningsvis anses därmed planförslaget vara förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken. Se även avsnitt om Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan på sida 9 för mer information om bedömningen.

PLANDATA

Planområdet har fått benämningen Strömma S4C – Strömmadal eftersom det är den tredje etappen att planeras i det område som i planprogrammet kallas S4. En detaljplan för området strax väster om nu aktuellt område, kallat S4A, vann laga kraft 2011. Detaljplan för Strömma S4B – Ripvägen m.fl. antogs av kommunfullmäktige i april 2015. Väster om S4C- Strömmadal planeras område S4D – Västeräng, som är den sista etappen inom område S4.

Lägesbestämning

Området är beläget norr om Strömma kanal på Värmdölandet, ca 10 km öster om Gustavsberg. Planområdet avgränsas i väst av intilliggande byggnadsplaner, i öst av kommande detaljplan för Strömma S4D – Västeräng och i söder av Stavsnäsvägen (väg 222). Stavsnäsvägen gränsar till

Fig. 2 *Illustration över planområde för detaljplan S4C med planområdesgräns i rött.*

planområdet men vägområdet ingår inte i detaljplanen.

Areal

Planområdets areal är ca 72 hektar, varav ca 4,8 ha är vattenområde (sjöar).

Markägoförhållanden

Bostadsfastigheterna ägs av enskilda fastighetsägare. Strömmadals samfällighetsförening är huvudman för vägarna i området. Se vidare angående markägarförhållanden under Genomförande.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan för 2012-2030 är området utpekat som ett så kallat prioriterat förändringsområde (PFO-område). Översiktsplanen anger att dessa områden ska planläggas och att kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS) ska byggas ut i områdena.

Några av översiktsplanens allmänna rekommendationer för PFO-områden:

- Förtätning genom avstyckning ska undvikas och karaktären i området ska bibehållas.
- Hänsyn ska tas till strandskydd och känslig natur.
- Vägar och naturområden ska förvaltas med enskilt huvudmannaskap.
- Dagvatten ska utredas.
- Utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar ska vara genomförda innan utökade byggrätter medges.

Översiktsplanens allmänna rekommendationer för vägar och trafik i PFO-områden:

- Det lokala vägnätet ska utvecklas i takt med att trafiken ökar.
- Kollektivt resande ska underlättas genom hållplatser, infartsparkeringar och cykeluppställning samt utbyggnad av gång- och cykelvägar.
- Uppsamlingsvägar kan behövas som medger möte för två bilar + gående.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden, skydd

Detaljplaner

Största delen av området är sedan tidigare planlagt och omfattas av byggnadsplanerna 108, 114, 121, 122 och 124, som är tillkomna under åren 1949-1954, med undantag för ett område som Länssty-

relsen undantog från fastställelsen av byggnadsplan 121. Detta område är markerat med blå linje i byggnadsplanekartan i fig. 3. Ett område i södra delen av S4C innefattar fem fastigheter och är inte planlagt sedan tidigare.

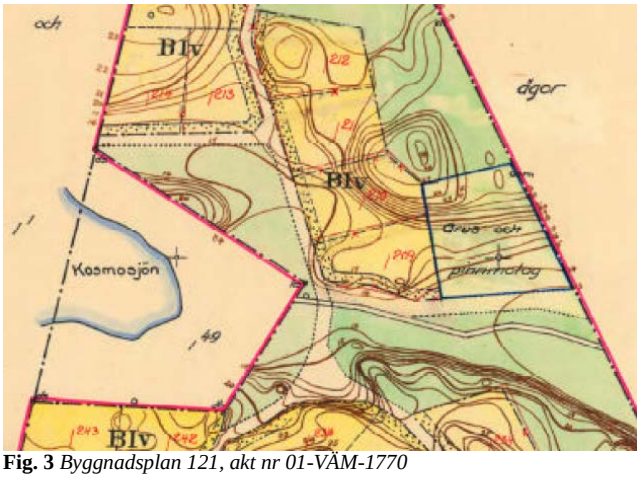

Fig. 3 *Byggnadsplan 121, akt nr 01-VÄM-1770*

Byggnadsplanerna upprättades för att tillskapa tomter för fritidsboende. De gällande planerna medger byggrätt om 75 m^2 för huvudbyggnad, 40 m^2 för komplementbyggnad och minsta tillåtna fastighetsstorlek 2500 m^2. För planområdena gäller sedan 1987 även nybyggnadsförbud, som planbestämmelse, enligt 5 kap 8 §, 1 Plan- och bygglagen (1987:10). Bp 124 är en ändring av bp 108. Syftet med planändringen var att möjliggöra för handelsverksamhet då det efterfrågades en affär i området. Bp 124 tillåter Handel eller Bostad i en våning och minsta fastighetsstorlek 2500 m^2. I samband med planändringen gavs del av fastighet Strömma 1:122, nuvarande lucktomt norr om Strömma 1:153, användningen Park istället för Bostad.

Aktuellt planområde följer i huvudsak befintliga plangränser. Se fig. 4 som visar det aktuella planområdets utbredning över dagens befintliga planer.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

I samband med fastställandet av byggnadsplanerna bp 108, 114 och 121 beslutade länsstyrelsen om förordnanden enligt § 113 byggnadslagen (BL). De områden som dessa förordnanden omfattar överensstämmer med det område som nu är föremål för planläggning.

Förordnandena har sitt ursprung i att mark i anslutning till fritidshustomter i byggnadsplanen lades ut som allmän platsmark (vägar, parkmark och liknande) för att säkerställa att de boende i området ges tillgång till marken. De markområden som omfattas av § 113 BL-förordnanden är upplåtna till gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 som belastar Strömma 1:122 och Strömma 1:1. Ersättningsfrågan är reglerad i samband med lantmäteriförrättningen då Strömma ga:1 inrättades. Förordnandena har i och med inrättandet av Strömma ga:1 spelat ut sin roll och fyller inte längre något syfte. Trots att förutsättningar förändrats sen förordnandena skapades och marken nu ingår i gemensamhetsanläggningar gäller förordnandena. För att ändra markanvändningen från allmän platsmark till t.ex. kvartersmark krävs att länsstyrelsen upphäver förordnandet. Värmdö kommun ansökte om upphävande av del av 113 § BL-förordnande till länsstyrelsen och mottog ett beviljande 2015-10-28.

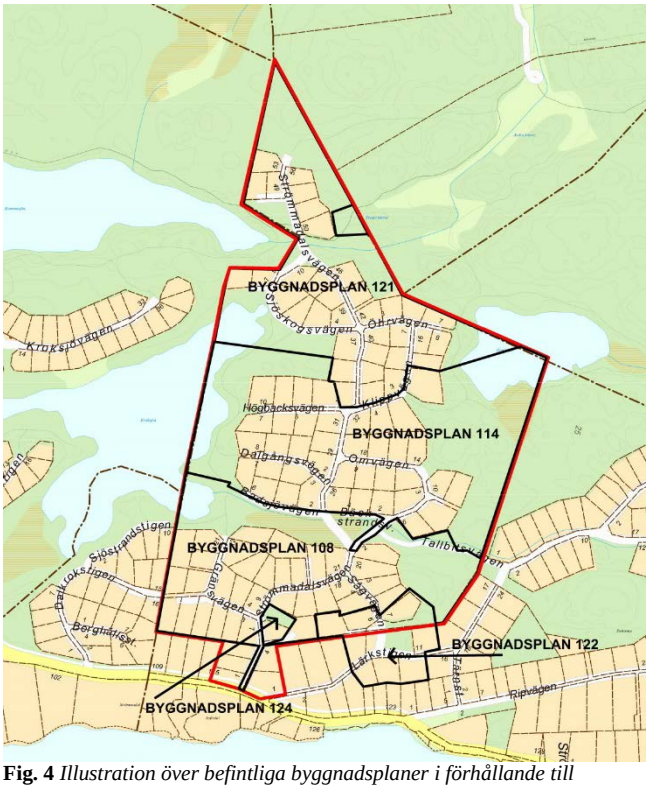

Fig. 4 *Illustration över befintliga byggnadsplaner i förhållande till aktuell plangräns.*

I den nya planen för S4C kommer vissa mindre områden av allmän platsmark planläggs som kvartersmark. De områden där 113 § BL-förordnandet avses upphävas är för befintliga och tillkommande tekniska anläggningar (blivande E-områden) och för ett par mindre områden som tas i anspråk för befintliga utfarter, samt ett något större område som i dag utgör en ”lucktomt”. Dessa områden, intill bostadsfastigheterna 1:204, 1:190, 1:157, 1:143 och 1:172 samt ”lucktomtsområdet” på fastigheten Strömma 1:122 norr om Strömma 1:153, framgår av markintrångskartan samt tabellen *Förändrad*

markanvändning. Att de befintliga infarterna nu planläggs som kvartersmark gör att de blir planenliga och innebär även en möjlighet till fastighetsreglering, se vidare under avsnittet Genomförande.

Därutöver bekräftar planen i huvudsak nuvarande markanvändning.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Strandskydd

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. Kring Kroksjön och Kroksjöbäcken, Örträsket och Korsmosjön, som alla delvis ligger i eller gränsar till planområdet, gäller strandskydd med 100 m från strandlinjen vid normalt vattenstånd. Strandskyddet återinträder i och med att tidigare planer upphävs för att ersättas av nya, enligt lag (1998:811) om införande av miljöbalken 10 a §. (Se sida 18 för mer information om strandskydd.)

Fig. 5 *Kroksjöbäcken löper genom planområdet i öst-västlig riktning.*

Program för planområdet

Ett gemensamt program upprättades för Värmdövik-Herrviksnäs-Strömma i november 2005 i form av en fördjupad översiktsplan. Programmet, som upprättades efter kommunens översiktsplan från 2003, kommer inte att ligga till grund för det fortsatta detaljplanearbetet inom området eftersom kommunen fått en ny översiktsplan med nya intentioner som programmet inte följer till fullo. Vissa riktlinjer ur programmet så som ökad byggrätt och högre standard på vägarna kommer dock att ses över i planarbetet då dessa aspekter behandlas även i den nya/nu gällande översiktsplanen.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har upprättats med en tillhörande checklista för miljöfrågor för aktuellt planområde. Behovsbedömning upprättas för att avgöra om planen kan leda till betydande miljöpåverkan eller inte. Alla berörda miljö- och kulturaspekter i och runt planområdet ska bedömas. Bedömningen av miljöaspekterna ska leda till ett motiverat ställningstagande angående om planen förväntas medföra betydande miljöpåverkan eller inte och om en miljöbedömning inklusive Miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. Om planen bedöms kunna medföra betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken göras.

Fig. 6 *Befintlig infart till Strömma 1:204*

Värmdö kommuns samhällsbyggnadsavdelning bedömer att planen ej kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Detta motiveras av att detaljplanen

ej bedöms innebära betydande påverkan på miljöaspekterna listade i checklistan. Detaljplanen bedöms inte innebära några påtagliga risker för människors hälsa. Planen medger inte någon förändring av naturområden bortsett från de områden som behöver tas i anspråk för tekniska anläggningar, fem mindre områden som övergår till kvartersmark för infartändamål – bostad, samt ett område som i dag utgör en ”lucktomt” på del av fastigheten Strömma 1:122 norr om Strömma 1:153, se tabellen *Förändrad markanvändning* samt markintrångskartan. Samtliga infarter är befintliga och att planlägga dessa områden som kvartersmark bedöms ur ett miljömässigt perspektiv skäligare än att fastighetsägarna anlägger nya infarter inom de egna fastigheterna (detta är inte heller möjligt för de fastigheter som inte direkt angränsar mot lokalgatan) då detta troligtvis skulle innebära ett stort ingrepp i naturen.

Vidare bedöms planens genomförande vara förenligt med Värmdö kommuns översiktsplan. Natur som har skyddsstatus kommer inte att påverkas och genomförandet bedöms ej bidra till att miljökvalitetsnormer överskrids. Inga förutsättningar anges för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt bilaga 1 i förordningen om miljöfarlig verksamhet (MB) eller i MKB-förordningens bilaga 3. Detaljplanen bedöms inte vara av stor betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan, men Kroksjöns avrinningsområde sträcker sig vidare genom intilliggande planområde för S4D och S4B. Utbyggnad av kommunalt vatten- och spillvatten bedöms kunna bidra till att vattenkvalitén i omgivande vattenområden förbättras. Planen kommer också möjliggöra breddning av vägar vilket kommer öka trafiksäkerheten i området. Sammanfattningsvis bedöms planens genomförande inte ge någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken har därför inte upprättas. (Se *Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan* samt *checklista*.)

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsplaneringsnämnden fattade i juni 2013 beslut om att godkänna ett start-PM för Strömma, delområde Strömma S4C – Strömmadal och att detaljplanearbetet för området fick påbörjas.

Kommunstyrelsen fattade beslut om att godkänna start-PM för Strömma S4C - Strömmadal den 4 februari 2015.

Kommunstyrelsens planutskott fattade beslut om att dels samråd om planförslaget den 18 februari. Efter samrådstiden och justerades planförslaget och planutskottet fattade sedan den 17 september 2015 beslut om att låta granska planen.

FÖRUTSÄTTNINGAR 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.*

Natur

Mark, vegetation och djurliv

En särskild översiktlig naturinventering för hela S4-området utfördes under våren 2010. Naturinventeringen uppdaterades vintern 2013-2014 efter att samhällsbyggnadskontoret (numera samhällsbyggnadsavdelningen) önskat djupare kunskap om vissa områden (se *Översiktlig naturinventering, rev 01*, 2014). Den uppdaterade inventeringen pekar bland annat ut värdefulla naturområden, identifierar biologiska strukturer och redovisar områden där extra hänsyn behöver tas för att öka möjligheten att bevara ekologiska samband och biologiska funktioner. Naturinventeringen pekar vidare ut intressanta naturområden inom området, se karta, fig. 7. (Se karta i större format på sid. 12 i *Översiktlig naturinventering, rev 01*, 2014).

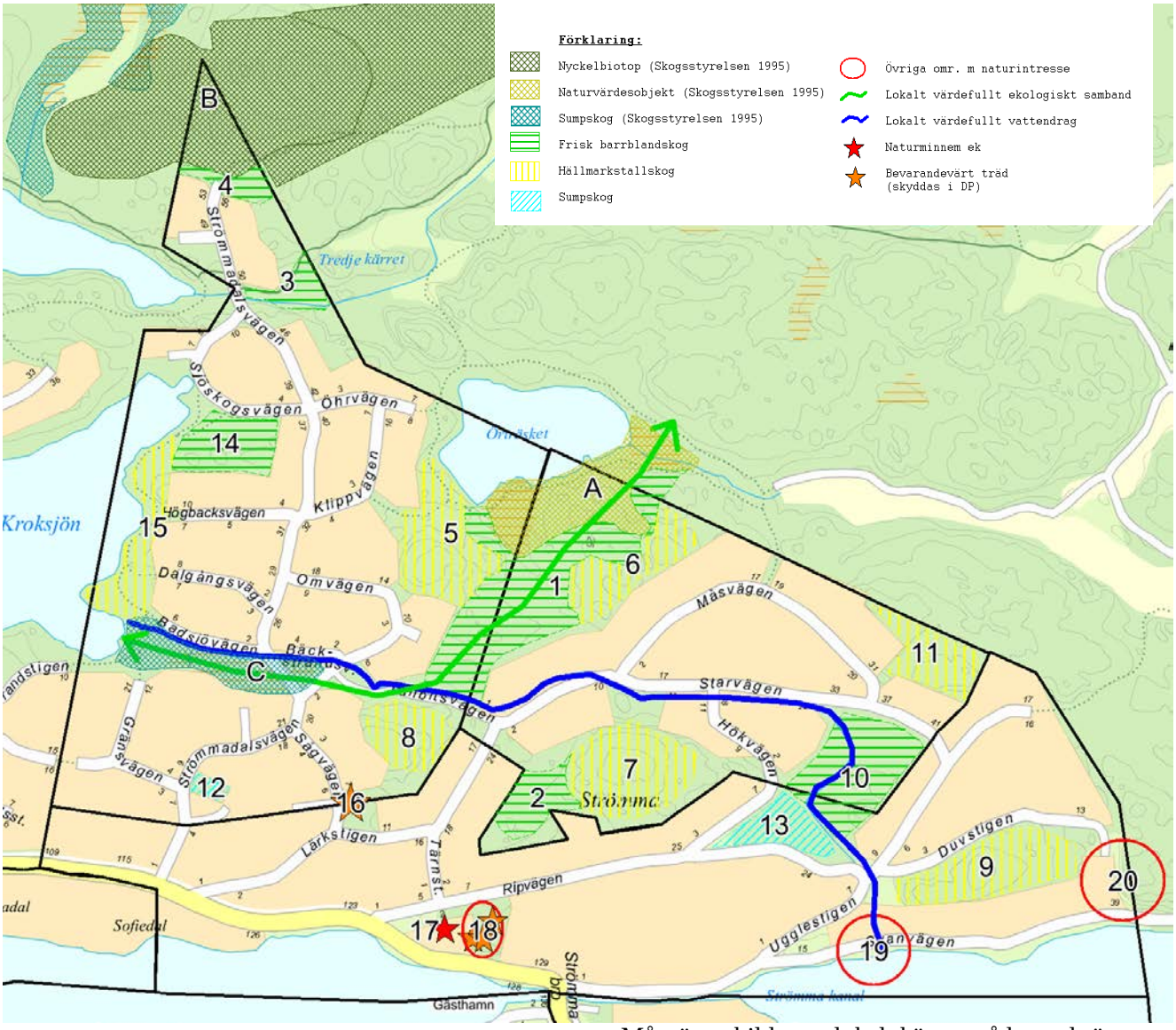

Fig. 7 *Kartan visar värdefull naturmark inom S4 planområde med sjön Örträsket i mitten och Kroksjön till vänster. Siffrorna och bokstäverna hänvisar till beskrivningen i bilagan Översiktlig naturinventering rev. 01.*

I norra delen av planområdet, i slutet av Strömmadalsvägen, finns en skoglig nyckelbiotop med höga naturvärden (se objekt B i fig. 7), i form av en blandskog med stort inslag av gamla träd och värdefull död ved. Huvuddelen av nyckelbiotopen ligger utanför planområdet, men södra delen når in mot Strömmadalsvägen. Även utanför nyckelbiotopens avgränsning finns motsvarande värdefull natur av liknande karaktär.

Mellan det aktuella planområde och kommande planområde för S4D – Västeräng finns ett större parti naturskog upp mot Örträsket som utgörs av ett skogligt naturvärdesobjekt. Detta område tillsammans med angränsade skogsmarkområde som ligger i anslutning till Starvägen, Tallbitsvägen och Måsvägen bildar ett lokalt kärnområde med särskilt värdefull natur.

Den översiktliga naturbeskrivningen visar att det finns en del större grönområden inom planområdet samt mindre naturpartier mellan de bebyggda fastigheterna i det kuperade området. Naturpartierna mellan fastigheterna har i de flesta fall en naturskogsartad karaktär med inslag av gamla och värdefulla träd. De större grönområdena inom planområdet har olika karaktär. Storleken på bostadsfastigheterna varierar mellan ca 2200 m^2 och 5300 m^2 och en del av dem har stora partier av naturlig vegetation, medan andra har anlagda gräsmattor och hårdgjorda ytor. Träden utgörs främst av tallar, granar och aspar. Hällmarkstallskog dominerar på höjderna, och i lägre liggande partier finns frisk, näringsrik blandskog, med inslag av fuktiga partier. Den framtagna dagvattenutredningen för S4-området pekar på vikten av att be-

vara utpekade våtmarksområden som utjämningsmagasin för att kunna hantera dagvatten (se vidare om dagvatten på s. 22 under rubriken Teknisk försörjning samt *Dagvattenutredning*, WRS, 2010). Våtmarksområdena är också viktiga för den biologiska mångfalden och bör bibehållas så som de är idag (se *Dagvattenutredning*, WRS, 2010).

Syftet med planen är att bevara områdets karaktär i form av relativt gles bebyggelse med stora bostadsfastigheter. Sammanhängande naturområden bevaras i planen och marklov krävs för att fälla träd med en diameter större än 15 cm, mätt 1,3 m ovan mark inom områden markerade n_2 i plankartan. Under planarbetet har möjligheten att bebygga naturområden undersökts. De bedömningar som gjorts i dagvattenutredningen respektive naturinventeringen har resulterat i att befintliga grönområden bevaras. (Se Översiktlig naturinventering, 2014, samt framtagen Dagvattenutredning, WRS, 2010, för mer information).

Inom planen kommer sammanlagt elva områden av allmänplats natur eller park få ändrad användning till kvartersmark. Fem områden för befintliga och tillkommande tekniska anläggningar som i planen markeras som E-områden (E_1 – pumpstation, E_2 - nätstation) och sex områden för kvartersmark bostad, betecknat B i planen. Detta dels för att göra befintliga infarter, som i dag ligger på angränsande naturområde, planenliga samt för att ändra "lucktomten" på del av fastigheten Strömma 1:122 norr om Strömma 1:153, till en bostadsfastighet och möjliggöra eventuella fastighetsbildningsåtgärder, se vidare tabellen Förändrad markanvändning, under rubriken Genomförande samt Markintrångskartan.

Grönstruktur

Planområdet ingår inte i den utpekade regionala grönstrukturen, men angränsar till Nacka-Värmdökilen, Storskogen-Skärmarö kilområde, i norr. Rent fysiskt, ur ekologisk och rekreationsmässig synvinkel, hänger området ihop med den regionala grönstrukturen. Spår av älg, rådjur, räv och hare, samt förekomst av skogsfåglarna spillkråka, svartmes och tofsmes visar att skogarna har värden för skogslevande arter, samt har starka ekologiska samband med skogsområdena i norr.

Till viss del finns även skogliga samband åt söder mot Fågelbrolandet, främst för fåglar och andra arter som kan sprida sig genom luften.

Geotekniska förhållanden

Markförhållandena varierar inom området. Terrängen är kuperad med en del större höjdskillnader. Marken består till största delen av urberg, morän och glacial lera. Fyra områden inom planområdet består av torv. Samtliga ligger till största del inom naturområden.

På många bostadsfastigheter ligger berget i dagen eller nära markytan. Inom områden som till stor del består av urberg och lera har marken svårare att infiltrera dagvatten och geoteknisk undersökning kan komma att behövas vid grundläggning.

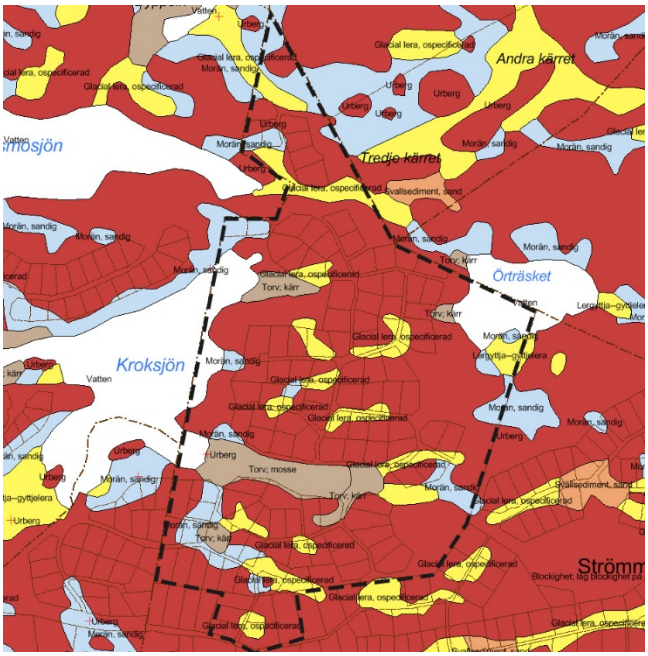

Fig. 8 *Jordartskarta som visar markförhållandena i planområdet. Rött - urberg, blå - morän, gul - lera, brun - torv. Källa: SGU, Sveriges geologiska undersökning*

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer, klassificering och ekologisk status

Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljökvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap MB. Planen kommer ej innebära att MKN för luft och vatten påverkas negativt. Bäcken som leder genom området från Kroksjön mynnar ut i recipienten Breviken bredvid Strömma kanal. Enligt miljökvalitetsnormen för Breviken, Torsbyfjärden och Tranaröfjärden, som är mottagare av ytvatten från planområdet, är den ekologiska statusen klassad som "måttlig" med tidsfrist fram till 2021, då ekologisk status ska vara uppnådd. Den kemiska statusen är idag klassad som "god" med undantag för

kvicksilverhalten som inte bör öka till den 22 december 2015. Se vidare om buller under rubriken Störningar (buller, lukt, luftföroreningar).

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. Ett grönområde längs Badsjövägen är inte bedömt då området består av torv och gyttja. Dock anses inte detta innebära någon risk och ingen bebyggelse är planerad i området.

Risk och säkerhet: farligt gods-väg, skredrisk, vattenstånd och översvämning

Enligt 2 kap. 5 § 5 p. plan- och bygglagen så ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. Under nedanstående rubriker utvärderas risksituationen för planen.

Farligt gods-väg

Under samrådet yttrade sig Länsstyrelsen kring att planförslaget bör innehålla en riskbedömning för närhet till farligt-gods väg. Myndigheten ansåg att planenheten på Värmdö kommun borde upprätta en enklare riskbedömning internt. Följande resonemang och tabell på sidan 14 utgör riskbedömningen som tagits fram av samhällsbyggnadsenheten. Planområdet ansluter i söder till väg 222, Stavsnäsvägen, som är rekommenderad sekundär väg för transport av farligt gods. Vägen används bland annat för transporter till tre drivmedelsstationer i Värmdö kommun, bland andra hamnen i Stavsnäs. Transporterna utgörs till största delen av bensin/diesel men även gasoltuber. Den största risken i området är transporter och hantering av brandfarlig vätska (ADR-klass 3). Transport och hantering av ADR-klass 2 utgör till viss del också en risk även om dessa ämnen inte hanteras i lika stor omfattning. Väg 222 kan även komma att fungera som omledningsväg ifall E4/E20 stängs av. Riskerna som kan hota närliggande bebyggelse, närboende och människor som rör sig i området är förknippade med olyckor som involverar transporter av nämnt farligt gods.

Det som kan ske vid en trafikolycka är bl.a. att vätskor breder ut sig på marken och bildar pölar. Antänds vätskan bildas en pölbrand. Strålningen från branden kan skada människor i omgivningen, som i värsta fall även kan omkomma. Byggnader i närheten av en brand kan även antända. Vanliga konsekvensavstånd för en olycka som pölbrand kan få påverkan inom 25-30 meter från vägkant, men så långa avstånd som upp till 50 meter är möjligt om pölen kan rinna i riktning bort från vägen (Länsstyrelsen i Skåne, 2007). Övriga risker som kan inträffa vid en trafikolycka är en gasläcka och en explosion. Ifall en gasläcka uppstår rinner gasen utmed marken och samlas i lågt belägna punkter. Ifall gasen antänds skapas en mycket kraftig jetbrand. En explosion är det värsta tänkbara scenariot vid en trafikolycka i nära anslutning till planområdet. Influensområdet för en sådan är svårt att uppskatta men följderna är sannolikt mycket allvarliga.

Tabellen på nästa sida beskriver risker utifrån sannolikheten att en olycka inträffar och konsekvensen beskriver olyckans tänkbara följd.

I riskbedömningen används skala 1-5 där konsekvenser graderas som: 1. Försumbar, 2. Lindrig, 3. Kännbar, 4. Allvarlig och 5. Mycket allvarlig. Sedan bedöms med samma skala 1-5 hur stor sannolikheten är att risken inträffar där: 1. Osannolikt, 2. Mindre sannolikt, 3. Möjlig, 4. Trolig och 5. Mycket sannolik.

För de två bostadsfastigheter, inom aktuellt planområde för Strömma S4C - Strömmadal, som är belägna i direkt anslutning till väg 222 införs en 25 m bred zon, räknad från befintlig körbanekant, där bostadsbebyggelse inte får uppföras. Området markeras i plankartan med prickmark och planbestämmelse som föreskriver att komplementbyggnad för bostadsändamål inte får uppföras på prickmark inom en skyddszon av 25 meter från vägbanekant till väg 222. Utmed väg 222 får bullerreducerade åtgärder vidtas på prickmark i och med att områden i plankartan utformas med planbestämmelsen m_1. Väg 222 är en statlig väg och ingår inte i planområdet. Därför är kommunens utrymme att begränsa risker genom utformning av vägen begränsat.

Nr	Risk	K	S	Risk-värde =K*S	Åtgärdsplan
1	Pölbrand Vanliga konsekvensavstånd för pölbrand är 25-30 meter. En sådan brand kan få påverkan inom 25-30 meter från vägkant men så långa avstånd som 50 meter är möjligt om pölen kan rinna i riktning bort från vägen.	4	1	4	Skyddsavstånd Bebyggelsefritt avstånd från befintlig körbanekant planeras till 25 meter. Området beläggs med prickamark i plankartan vilket betyder att byggnad inte får uppföras. Planbestämmelsen p^2 hindrar att komplementbyggnad för stadigvarande vistelse uppförs inom skyddszonen. Bestämmelsen skrivs i plankartan: *Komplementbyggnad för bostadsändamål får inte uppföras på prickmark inom skyddszon av 25 meter från vägbanekant till väg 222.* Tekniska åtgärder Bullerskydd utförs bullerdämpande och i brandhindrande material. Kantsten får uppföras för att hindra att pölbränder sprider sig från vägbanan. Vägens utformning är en fråga för Trafikverket.
2	Gasläcka Gasen rinner vid en läcka utmed marken och samlas i lågt belägna punkter. Gasläckan kan antändas varav en mycket kraftig ”jetbrand” skapas.	3	2	6	Tekniska åtgärder Bullerplank beräknas hålla kvar gasen och motverka att den sprids mot bebyggelsen. Närliggande bebyggelse är ca 2 m över körbanan vilket bör försvåra för gas att transportera sig mot bostadshus.
3	Explosion En krock kan i värsta fall innebära direkt antändning av exempelvis bensin vilket kan resultera i en brandexplosion.	4	1	4	Skyddsavstånd Bebyggelsefritt avstånd från befintlig körbanekant planeras till 25 meter. Se Pölbrand, Nr 1 i tabellen för ytterligare beskrivning av sådan skyddsbestämmelse.

Tabell 1 *Riskbedömning och åtgärdsplan*

Skredrisk
Området omfattas inte av någon skredrisk.

Vattenstånd och översvämning
Planområdet ansluter på flera sidor till olika sjöar. I den västra delen, i anslutning till Kroksjön, finns ett avrinningsområde som sträcker sig i väst-östlig riktning genom hela planområdet. Området markeras i dagvattenutredningen som låglänt och består av torv som anses olämplig att bebygga.

Fig. 9 *Badplats vid Kroksjön där strandskydd återinträder.*

Medelvattenståndet för Stockholm är beräknat av SMHI 2014 till ca + 0.11 meter över havet enligt höjdsystemet RH2000. Inga närmare beräkningar har gjorts för just Strömmadal. 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 +2,45 meter enligt höjdsystemet RH00 eller + 2,70 meter i RH2000. Gällande höjdsystem i planen är RH2000.

Planområdet angränsar inte till havet men ansluter till sjöarna Korsmosjön, Kroksjön och Örträsket. Då planområdet är beläget ca 20 meter över havsnivån är Länsstyrelsens rekommendation om bebyggelsens placering tillgodosedda. Ett tänkbart scenario är dock att ett 10-års regn kan svämma över delar av området. Genom att uppskatta nivåer till närliggande sjöar, regleras planens bebyggelse istället utifrån höjdnivån för Kroksjön, Kroksjön ligger på en nivå + 20,8 meter över havet. För att undvika bebyggelse på områden som riskerar att översvämmas anger planen att ingen bebyggelse ska förekomma i låglänta områden, inom + 3 meter över Kroksjöns medelvattennivå. I planförslaget har de fastigheter som ligger under + 23,8 m över havsnivån identifierats och där dagvattenutredningen angett att det föreligger översvämningsrisk så har delar av fastigheterna belagts med prickmark för att minimera risken för översvämning (se Kroksjöns avvattning, SWECO

ENVORIRMENT AB, 2014). Då Kroksjön inte stiger utan istället avvattnas bedöms inte en höjd av 3 meter vara nödvändig att förhålla sig till lika strikt som vid havsnära planering. Detta mått är räknat till underkant grundkonstruktion för bostadshus.

Grund- och ytvatten

Inom planområdet består marken till stor del av berg och lera. Där bedöms vatten ha svårare att infiltrera och bilda grundvatten. Något större uttag av grundvatten i jordlagren i området är inte möjligt eftersom här saknas isälvsmaterial. Morän, vilken till skillnad från berg och lera, har god infiltrationsförmåga, men är känslig för föroreningar, finns i ett större sammanhängande område i västra 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 Kroksjön och Kroksjöbäcken (som är avrinningsdiket från Kroksjön) och Örträsket. Planområdets avrinning är uppdelad mellan Breviken, Torsbyfjärden och Tranaröfjärden som mottagaren av ytvatten där samtliga vikar är klassificerade som ytvattenförekomst. En del av planområdets södra del avvattnas via ett dike som sträcker sig från Kroksjön ner mot den slutliga recipienten Breviken vid Strömma kanal.

Grundvatten i jord finns troligen nära markytan i de låglänta områdena medan det i övriga området finns grundvatten i bergets sprickor. Fastigheterna har i dag enskilda vatten- och avloppslösningar inom planområdet.

Fig. 10 *Fördämning vid Kroksjön.*

En ny detaljplan för Strömmadal 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 placeringar för pumpstation och nätstationer.

Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)

Sydligaste delen av planområdet gränsar mot Stavsnäsvägen som är en statlig väg som trafikeras med farligt gods. En bullerrapport framtagen februari 2013 (*Bullerutredning, rev 01*,Tyréns, 2013) visar att vissa bostadsfastigheter, eller delar av bostadsfastigheter, längs Stavsnäsvägen påverkas av trafikbuller. Utifrån bullerrapportens beskrivning av dagens situation bör bullerdämpande åtgärder, till exempel i form av bullerplank, möjliggöras inom vissa områden.

De bostadsfastigheter och/eller delar av bostadsfastigheter, som utifrån rapporten anses mindre lämpliga att bebygga på grund av buller kommer få restriktioner över vad som får byggas så att exempelvis rekommenderade bullernivåer inte överskrids. Genom att i plankartan införa möjligheten till uppförande av bullerreducerandeåtgärder i form av plank/vall (m_1) så uppnås miljökvalitetsnormerna, vilket innebär att bullernivåerna som medför skadliga effekter på människors hälsa undviks. Trafiken kommer troligtvis att öka med större 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 miljökvalitetsnormer för luftföroreningar överskrids.(Se vidare om Stavsnäsvägen under Gator och trafik.)

Planen medger att kommunala vatten– och spillvattenledningar (VS) kan byggas ut, vilket förväntas ge en förbättring av vattenkvaliteten inom

planområdet. Se vidare om utbyggnad av kommunalt VS under Teknisk försörjning.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse, närmiljö och kulturmiljö

Planområdet S4C består utav 115 bostadsfastigheter varav 1 är obebyggd (Strömma 1:153). Av dagens 115 bostadsfastigheter är drygt 60 permanentbebodda och ca 65 personer är folkbokförda i området. 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. Inom området finns varierande förutsättningar för befintliga bostadsfastigheter avseende storlek, topografi m.m.

Fig. 11 *Bebyggelse i området*

Byggrätten uttrycks i byggnadsarea (BYA), vilket något förenklat är den yta som byggnaden upptar på marken, och i bruttoarea (BTA) vilket, också något förenklat, innebär summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarna utsida. Bestämmelser anges på plankartan.

Enbart friliggande enbostadshus tillåts. För huvudbyggnad är största tillåtna byggnadsarea (BYA) 250 m^2 och största tillåtna bruttoarea (BTA) 360 m^2. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7 m. Komplementbyggnader tillåts med en sammanlagd byggnadsarea om högst 80 m² (enskild komplementbyggnad får inte uppföras större än 60 m^2) exklusive Attefallsbyggnader. Största tillåtna takvinkel för huvudbyggnad är 45 grader. Takvinkel för komplementbyggnad får vara högst 38 grader. 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 planförslaget placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och 6 meter från gräns mot allmän plats.

Fig. 12 *Bebyggelse i området.*

Syftet med planen är bland annat att bevara områdets karaktär med känslan av stora och glest bebyggda naturfastigheter samt att minimera negativ miljöpåverkan på omkringliggande sjöar och vattendrag. Minsta fastighetsstorlek är därför föreslagen till 2500 m² med undantag för två fastigheter som i dagsläget är mindre än 2500 m^2. De två mindre fastigheterna har fått en föreslagen fastighetsstorlek på 2000 m^2. Planförslaget syftar inte till att nybilda fastigheter inom området. En ny bostadsfastighet möjliggörs dock på del av Strömma 1:122 norr om Strömma 1:153. Området planlades ursprungligen, i byggnadsplan 108, som mark för bostadsändamål men fick i gällande byggnadsplan 124 ändrad användning till Park. Den aktuella delen av Strömma 1:122 utgör i dag en så kallad lucktomt som kommunen bedömer vara lämplig för bostadsändamål, särskilt med hänsyn till att den ursprungligen planlades för just detta. Kommunen avser därför att upphäva 113 § BL-förordnandet för det aktuella området och planlägga det som kvartersmark för bostadsändamål i detaljplanen för S4C.

Även om syftet med planen inte är att skapa nya bostadsfastigheter så skulle sammanläggning följt av avstyckning kunna leda till att ca 10 nya fastigheter tillkommer.

Bygglov krävs för komplementbostadshus inom de områden som i plankartan markerats med översvämningsrisk (dessa områden är även prickade) samt inom prickmarkerat område längs Stavsnäsvägen, väg 222, till följd av närhet till väg med farligt gods.

Arbetsplatser, verksamheter, övrig bebyggelse

Störande verksamhet

Det finns ingen störande verksamhet inom området.

Ingen störande verksamhet planeras inom området.

Djurhållning

Det finns ingen djurhållning inom området.

Ingen djurhållning planeras inom planområdet.

Tillgänglighet

Vägarnas bredd och utformning gör att tillgängligheten är begränsad. Separata gång- och cykelvägar saknas vilket gör att framkomligheten för oskyddade trafikanter, speciellt för barn och för personer med nedsatt rörelseförmåga, är bristfällig.

Många bostadsfastigheter är mycket kuperade. Tillgängligheten för dessa kommer att bedömas vid en eventuell bygglovsprövning. I planen tillåts LOKALGATA på ca 9-10 meter vilket ger möjlighet att förbättra trafiksituationen med gång- och cykelväg och mötesfickor.

Offentlig service

De närmaste skolorna är Viks skola och Hemmestaskolan (som ligger ca 5,5 respektive 7 km från planområdet). Närmaste kommunala förskolor finns i Skeppsdalsström 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 gemensamma grönområden med stränder in mot Kroksjön. Inom planområdet finns en iordningställd fest- och lekplats vid Kroksjöns strand. Området används flitigt för rekreation. Det finns en del stigar inom naturmarken och många leder vidare till de större grönområdena norr och öst om planområdet. Stigar leder även ner till badbryggor och stränder. Genom områdets norra del löper en vandringsled i västöstlig riktning.

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.

En eventuell ökning av permanentboende beräknas inte få negativ påverkan på naturområden utanför området då behovet av rekreation mer än väl tillfredsställs inom planområdet.

Vattenområden

Sjöarna Örträsket och Kroksjön är opåverkade näringsfattiga skogssjöar med god vattenkvalitet. Som sådana är de värdefulla och bör uppmärksammas och skyddas. Kroksjön beskrivs förr ha utgjort en del av en stor kvarndamm för Strömma Kvarn, vars huvudbyggnader fortfarande står nere vid Strömma kanals östra mynning (http://www.strommadal.se/historia.htm).

Hela S4-området avvattnas via ett antal diken. Kroksjön som delvis ligger i aktuellt planområde har sitt utflöde via en bäck som rinner genom området och mynnar i Brevikssundet öster om Strömma kanal. Vattendraget är mycket smalt, och varierar mellan ca 0,5 och ca 1,5 meter. I sin övre del har vattendraget en bäckliknande och naturlig karaktär, med korta partier med strömmande vatten. Närmst Kroksjön omges bäcken av en sumpskog. Längre nedströms är vattendraget delvis uträtat och löper genom tomtmark. Lokalgatorna korsar vattendraget på flera platser, och vattendraget går där genom trummor under vägen. I det lågt liggande partiet med beteshagar, mellan Starvägen och Ripvägen i intilliggande planområden, löper vattendraget åter med naturliga och väl skuggande

stränder, för att sista biten ned mot Strömma kanal åter löpa genom bostadsfastigheten Strömma 1:105. Arter och värden knutna till bäcken har inte undersökts närmare, men troligtvis är vegetationen kring bäcken i form av beskuggning och nedfallande förna och grenar viktig för en del vattenlevande arter.

Eftersom bäcken rinner genom eller i direkt anslutning till fastigheter inom planområdena i S4 så finns det en risk att fastighetsägare kan, utan rättslig reglering, utföra åtgärder som påverkar vattenförhållandena och därmed eventuellt orsaka skador som t.ex. översvämningar eller sättningar. Det ligger i kommunens intresse att förebygga denna risk och kommunen uppmanar berörda att beakta dagvattenutredningens aspekter och kommunens dagvattenpolicy liksom vikten av att inte förändra eller påverka förutsättningarna för avrinningen. En miljöjuridisk utredning har upprättas kring just Kroksjön (se *Kroksjöns avvattning*, Sweco Environment, 2014) för att visa olika möjligheter som finns kring rättslig reglering samt tydliggöra begränsningar som huvudmannen ska förhålla sig till. Idag finns inget dikesföretag eller liknande för bäcken. Utredningen beskriver också processer, initiativrätt m.m. som behövs för att kunna göra väl avvägda val för att hantera vattenfrågorna och säkerställa genomförbarheten av de kommande detaljplanerna.

För att avrinningsvatten från vägar och diken ska renas på sin väg från Korsmosjön och vidare ut i havet bör dikena fortsatt hållas öppna. Om de kulverteras förloras reningseffekten och biologisk mångfald knuten till dikes- och bäckmiljöer går förlorad. I området har vattendraget från Kroksjön ett lokalt naturvärde och skyddas i planen genom strandskydd.

I plankartan markeras två typer av vattenområden. Öppet vattenområde som ska vara fritt från bryggor (W-område) och vattenområde där mindre bryggor tillåts (WB-område). För de befintliga bryggplatser som markerats med bestämmelsen WB krävs strandskyddsdispens. Övriga åtgärder kräver strandskyddsdispens. Inga nya bryggor tillåts inom planområdet.

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

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. För sjöar och vattendrag inom planområdet råder strandskydd med 100 meter. En del av befintlig bebyggelse och gatumark ligger inom det område där strandskyddet kommer att återinträda i samband med upphävande av underliggande detaljplan.

Alla bostadsfastigheter inom strandskyddat område är i dagsläget ianspråktagna med permanent- eller fritidshus. Till dessa hör Strömma 1:138 – 1:142, 1:148, 1:150 – 1:151, 1:161 - 163, 1:168, 1:172, 1:180 – 186, 1:196 – 206, 1:213 - 214 och 1:238 - 245.

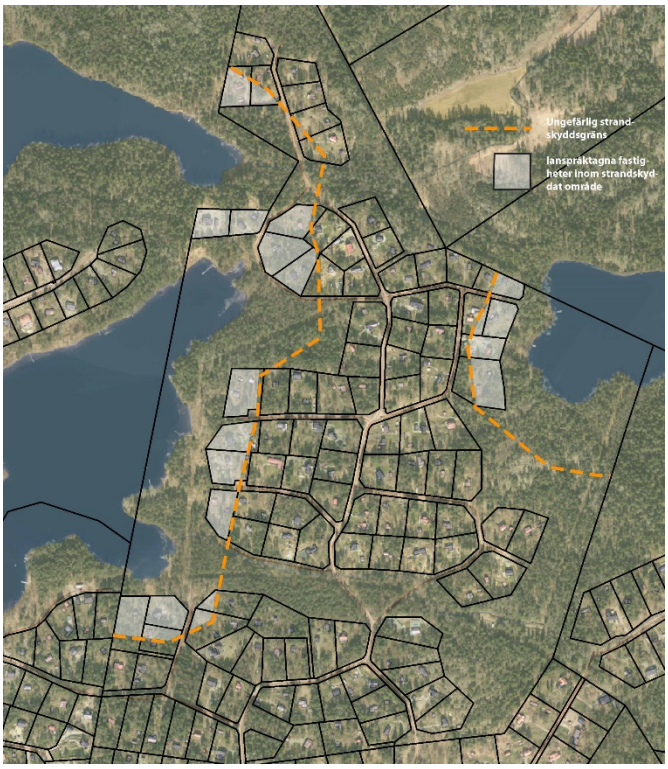

Fig. 13 *Illustrationskartan visar de fastigheter som inom strandskyddat område, längs områdets sjöar, redan är ianspråktagna som bostadsfastigheter.*

Strandskyddet avses upphävas inom all kvartersmark och på berörda delar av allmän platsmark (LOKALGATA), i plankartan markerad med planbestämmelsen a_1, i enlighet med vad som bedöms vara särskilda skäl i strandskyddslagstiftningen enligt miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1 och 5.

Strandskyddet på kvartersmark (B - bostad) och allmän platsmark (LOKALGATA) avses upphävas i och med att områden som upphävandet avser har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften. Därmed möjliggörs fastighetsbildning, medgivande av bygglov m.m. inom områden som annars skulle omfattas av miljöbalkens skyddsbestämmelser om strandskydd. Det ges därmed möjlighet att uppföra huvudbyggnader inom område där strandskydd avses upphävas. Dock är de flesta av dessa fastigheter redan bebyggda med permanentbostäder, vilket tyder på att nybyggen inte kommer att ske i någon större utsträckning. Merparten av de fastigheter som berörs av strandskydd används idag som permanentbostäder.

Fig. 14 *Fastighet med befintligt bostadshus i närheten av Kroksjön.*

Fig. 15 *Fastighet med befintligt bostadshus i närheten av Kroksjön.*

För kvartersmark som omfattar två tillkommande E-områden (teknisk anläggning) belägna på naturmark avses strandskyddet upphävas i och med att det behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Området uppfattas som ett angeläget intresse då lokaliseringen av E-områdena bland annat styrs av topografi och befintliga förutsättningar. På naturmark ska strandskyddet ligga kvar. Dispens från strandskyddet krävs för badplats och bryggor inom samtliga vattenområden.

Fig. 16 *Fastighet med befintligt bostadshus i närheten av Kroksjön.*

Att strandskyddet upphävs förväntas inte innebära någon försämring för det rörliga friluftslivet eller för växt- och djurlivet. Naturmarken närmast vattnet planläggs som allmän plats. Inga bostadsfastigheter angränsar direkt till vattnet vilket gör att tillgängligheten till vattnet blir fortsatt god. De delar av bostadsfastigheterna som ligger inom strandskyddszonen är sannolikt inte möjliga att lägga ut som allmän plats utan stora kostnader för huvudmannen. På vissa bostadsfastigheter har möjligheterna för nybyggnation även begränsats med prickmark på grund av markförhållanden och låglänta fuktiga områden.

Fig. 17 *Fastighet med befintligt bostadshus i närheten av Kroksjön.*

Fig. 18 *Fastighet med befintligt bostadshus i närheten av Kroksjön.*

Fig. 19 *Fastighet med befintligt bostadshus i närheten av Örträsket.*

Fig. 20 *Fastighet med befintligt bostadshus i närheten av Örträsket.*

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet gränsar till Stavsnäsvägen (väg 222). Stavsnäsvägen är en statlig väg som går mellan Stockholm och Stavsnäs. Infart till planområdet sker via Strömmadalsvägen men området kan även nås genom angränsande planområde S4B i sydost via Lärkstigen eller genom planområde S4A i väst via Dalkrokstigen. I dag blockeras dock Dalkrokstigen av stenblock vilket gör framkomlighet med större fordon omöjlig. Vägarna i planområdet består av ett sammanhängande gatunät. Strömmadalsvägen är huvudväg och fördelar trafik till flera stickvägar. Av befintligt anläggningsbeslut (akt 0120-00/42) framgår att fastigheterna i området ingår i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 som förvaltas av Strömmadals samfällighetsförening.

Fig. 21 *Dagens vägstruktur.*

Alla lokalgator föreslås i planen få ökat vägutrymme för att möjliggöra förbättrad framkomlighet och ökad trafiksäkerhet. De flesta vändplaner som finns idag är tillräckligt stora. Endast vid några enstaka platser behöver naturmark tas i anspråk för utökad vändplan. Utmed Strömmadalsvägen tas åtta mindre områden av kvartersmark i anspråk för allmän plats lokalgata. De berörda bostadsfastigheterna Strömma 1:152, 1:149, 1:150, 1:177, 1:216, 1:219, 1:220 och 1:235 föreslås avsäga sig mellan 5 – 48 kvadratmeter till följd av vägförbättrande åtgärder. Åtgärderna består av sländtning, mötesfickor och justering av användningsområdet LOKALGATA för att bättre överensstämma med befintlig vägbana. På vissa platser har vägområdet utökats för att ge möjlighet till uppsamlingsplats för sopkärl istället för vändplan. I plankartan illustreras dessa områden med

illustrationstexten SOP. Vägområdet inrymmer körbana och utrymme för diken, släntning och belysning, m.m. Befintligt vägnät och väganslutningar till Stavsnäsvägen bibehålls. Strömmadalsvägen föreslås på vissa platser få utökat vägområde genom att planen möjliggöra för mötesfickor. (Se vidare under Genomförande om Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser).

Väg 222 - Stavsnäsvägen

Trafikverket är väghållare för väg 222, Stavsnäsvägen, som gränsar till planområdet. Trafikverket har studerat möjligheterna att skapa tre sammanhängande cykelstråk genom Nacka och Värmdö. Sträckan mellan Dalkrokstigen och Strömma kanal ingår i en av dessa sträckor. Den föreslagna sträckan längs väg 222 gör att fler kommer få möjlighet att cykla trafiksäkert mellan hem, skola, arbete och kollektivtrafik. Trafikverket tog fram en arbetsplan över området Dalkrokstigen till Strömma som vann laga kraft våren 2014 (se Trafikverkets hemsida för mer information). Utbyggnad av väg 222 med gång- och cykelväg samordnas med Värmdö kommuns utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar (VS) på sträckan mellan Dalkrokstigen och Ripvägen.

Planområdet ansluter i söder till väg 222, Stavsnäsvägen, som är rekommenderad sekundär väg för transport av farligt gods.

Plangränsen har förlagts så att detaljplanen inte ska komma i konflikt med Trafikverkets planerade åtgärder utmed Stavsnäsvägen. Det innebär bland annat att hänsyn tagits till utrymmesbehov för en gång- och cykelväg norr om vägen. Utfartsförbud införs på väg 222, Stavsnäsvägen, i enlighet med Trafikverkets arbetsplan för samtliga bostadsfastigheter längs den planerade sträckan (se Trafikverkets hemsida för mer information).

För två bostadsfastigheter som är belägna i direkt anslutning till väg 222, Stavsnäsvägen, införs en 25 m bred zon där bostadsbyggnader inte får uppföras. Området markeras i plankartan med prickmark och bestämmelse p_2. Bestämmelsen avser både huvud- och komplementbyggnader för stadigvarande vistelse. För området utmed Stavsnäsvägen får bullerreducerade åtgärder vidtas på prickmark i och med att områden i plankartan utformas med planbestämmelsen m_1. Den bullerreducerade åtgärden ska utföras i bullerdämpande och brandreducerande material som minimerar bullerregn. I planbestämmelserna anges också att bostäder skall utformas så att ekvivalenta ljudnivåer från trafikbuller, vid fasad, inte överstiger 55 dBA. Vid uteplats i anslutning till bostaden gäller att ekvivalenta ljudnivåer inte får överskrida 55 dBA och maxnivån inte får överskrida 70 dBA.

Kollektivtrafik

I dagsläget trafikeras området med flera busslinjer på Stavsnäsvägen. Från hållplatserna Västerängen och Strömmadal går direktbussar till Slussen, Stavsnäs, Djurö och Sollenkroka. Till busshållplats Strömmadal är gångavståndet ca 1500 meter från norra delen av planområdet. Från korsningen Högbacksvägen/Strömmadalsvägen är avståndet ca 1000 meter till busshållplats Strömmadal. Från korsningen Bäckstrandsvägen/Strömmadalsvägen är avståndet ca 700 meter till samma hållplats. En större infartsparkering finns vid Grisslinge.

Parkering, varumottag och utfarter

Parkering sker inom respektive fastighet. Ingen gemensam parkering finns i området.

Utryckningsfordon

Om byggnader placeras längre från vägområdet än 50 meter har räddningstjänst generellt svårt att ta sig fram till byggnaden. Det är den enskilde fastighetsägarens ansvar att anlägga väg fram till bostadshuset om det är placerat långt från vägområdet.

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 vatten- och spillvattenledningar. 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 i huvudsak att förläggas i vägområdet (allmän plats) (Se illustration i fig. 22). Tekniska anläggningar, så som pumpstation och nätstation som behövs för ledningsnätet, kommer att anläggas inom område som i plankartan markerats som E-område. För att undvika bräddning från pumpstation ut i dike i samband med strömbortfall kommer en mindre bräddbrunn på inloppssidan anslutas. Brunnen och även pumpstationen utformas för att klara flö-

det under den tid som behövs för att få en slamsugbil på plats. Den totala bräddvolymen blir ca 9 m^3, vilket är tillräckligt för minst två timmars strömavbrott vid pumpstationen under högbelastning. Vid lågbelastning under dag- eller nattetid räcker volymen avsevärt längre.

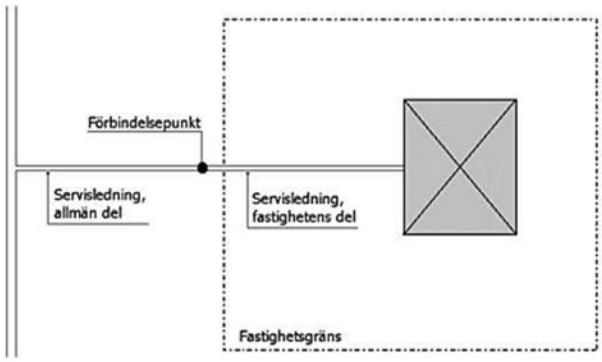

Fig. 22 *Illustration över förbindelsepunkt.*

En ny pumpstation anläggs i planområdet på Strömma 1:122 i korsningen Strömmadalsvägen/Omvägen. Eventuella luktproblem från pumpstationen bedöms inte påverka närliggande bostäder då avståndet till dessa är mer än 50 meter. Avståndet bedöms av VA-avdelningen på Värmdö kommun vara tillräckligt för att undvika luktproblem från pumpstationer.

Dagvatten

Omhändertagandet av dagvatten hanteras idag av fastighetsägarna inom kvartersmark och allmän platsmark. Dagvatten infiltreras lokalt så långt som möjligt. Stora delar av området består av berg, lera och morän vilket försvårar fastighetsägarens möjlighet att helt ta hand om sitt dagvatten inom fastigheten. Vid stora dagvattenmängder finns risk för att låglänta delar översvämmas. Se kartbilaga till Dagvattenutredningen, WRS 2010, som markerar låglänt område med översvämningsrisk.

För att säkra grundvattenbildningen och behålla grundvattennivån behöver dagvattnet i så stor utsträckning som möjligt infiltreras inom området. En naturlig renande process sker i markens jordlager när vattnet tillåts infiltrera och risker för sättningar i mark minskar. Andra viktiga åtgärder är höjdsättning av bebyggelse mot låglänta områden för att undvika fuktinträngningar och översvämning vid större regnmängder.
Inom kvartersmark föreslås ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Då jordlagren ofta är täta sker främst en fördröjning inom kvartersmark, genom exempelvis fördröjning på tak med sedumväxter eller grusmagasin, genom att leda ut takvatten från stuprör till genomsläppliga ytor som rabatter, gräsytor, grus, rasterytor och infiltrationsstråk eller till perkolationsmagasin, innan slutlig avledning i befintliga diken till havet. I och med att jordlagren i området är täta så införs planbestämmelsen att högst 30 % av bostadsfastighets yta, inklusive byggrätt, får hårdgöras. Detta för att säkerställa en långsam avrinning av dagvatten. Genom att minimera andelen hårdgjorda ytor undviks en alltför snabb dagvattenavrinning. Genomsläppliga material bör väljas istället för hårdgjorda. Detta kan till exempel vara grus istället för asfalt på en infart. Det finns också flera olika typer av marksten med hål där vatten kan infiltrera (Värmdö kommuns dagvattenpolicy, 2012). På allmän platsmark föreslås att dagvatten från parkeringar, uppställningsytor samt gator avleds i befintliga diken. Öppna diken ger viss rening av föroreningar i dagvattnet. I dagvattenutredningen föreslås att dagvatten som inte kan infiltreras nära källan ska avledas med s.k. öppen avledning. I dessa öppna avledningsstråk utjämnas det avrinnande flödet under vattnets transport, samtidigt som en viss avskiljning av föroreningar sker.

Brandvatten

Idag finns inget så kallat brandvattensystem inom planområdet.

Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas i 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 högre kapacitet i ledningsnätet, kortare avstånd mellan brandposter och används framförallt i centrumområden och/eller områden med flerbostadshus. Längs Strömmadalsvägen projekteras för en brandpost i korsningen Strömmadalsvägen/Klippvägen/Högbacksvägen och ytterligare en 500 meter söderut.

Avstånd till brandposter utformas enligt dokument VL2014-12 Brandvattenförsörjning "Vägledning vid utformning av brandvattenförsörjning från brandposter, alternativsystem med tankbil och branddammar" samt enligt Svenskt vatten- och avloppsverksföreningens publikation VAV P83 "Allmänna vattenledningsnät Anvisningar för utformning, förnyelse och beräkning" används vid projekteringen. Kontakt har tagits med Storstockholms Brandförsvar i samband med projekteringen

av vatten- och spillvattennätet för ställningstagande till placering av brandpost.

Energi

Uppvärmning sker med olja eller el ofta i kombination med vedeldning. Vattenfall Eldistribution AB svarar för områdets elförsörjning.

Inom sammanhållen bebyggelse är endast eldning i trivselsyfte tillåten enligt de lokala föreskrifterna för att skydda människors hälsa och miljön. Detta meddelades av kommunfullmäktige 2014-02-14, § 24. Regeln gäller inte ifall eldning sker med teknik anpassad för uppvärmning.

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.

Några få gator i området har mindre eller obefintliga vändplatser. I dessa fall möjliggör planen breddning så att en normalstor vändplats får plats eller möjliggör för sopuppställningsplats för flera kärl i anslutning till gata. Områdena för sopkärl markeras i plankartan med illustrationstexten SOP. Se vidare under rubrik Gator och trafik.

Tele och el

Vattenfall är elnätsägare inom området. TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

En av vattenfalls ledningar löper i kvartersmark över Strömma 1:140. Denna ledning är i plankartan skyddad med u-bestämmelse och prickmark som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

GENOMFÖRANDE

Planbeskrivningen ska, enligt 4 kap. 33 § 1 st. 3 p. i plan- och bygglagen, innehålla en redovisning av hur planen är avsedd att genomföras. Av redovisningen ska framgå de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Organisatoriska frågor

Planförfarandet

Planprocessen genomförs med så kallat normalt planförfarande enligt plan- och bygglag (2010:900) där både samråd och granskning ingår.

Tidplan

Samråd mars 2015
Granskning september-oktober 2015
Antagande mars 2016
Utbyggnad av vatten- och spillvatten 2016-2018
Genomförande av E-områden 2016-2018

Genomförandetid

Genomförandetiden för allmänna platser och E-områden är 15 år och löper från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden för övriga områden är 15 år och börjar 2 år efter det datum detaljplanen vinner laga kraft. Detta kallas för förskjuten genomförandetid.

Genomförandetiden är den tid inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs.

En anledning till att en förskjuten genomförandetid om två år tillämpas på kvartersmark för bostadsändamål är att undvika uppförande av nya bostäder, i enlighet med utökad byggrätt i detaljplanen, innan vatten och spillvattennätet har byggts ut då detta kan leda till störande byggtrafik samtidigt som kommunen bygger ut vatten- och spillvattennätet.

Bygglov inom kvartersmark kan emellertid medges innan genomförandetiden för kvartersmark börjat löpa under förutsättning att utbyggnad av vatten och spillvattennätet har hunnit bli färdigställt och åtgärden i övrigt stämmer överens med detaljplanen.

Huvudmannaskap för allmän plats

Huvudmannaskapet för den mark som utgör allmän plats i detaljplanen ska vara enskilt. Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats omfattar exempelvis vägar och naturområden som enligt detaljplanen är avsett för ett gemensamt behov. Huvudmannen för allmän plats i en detaljplan är den som ansvarar för anläggande, drift och underhåll av den allmänna platsmarken.

Merparten av vägarna samt naturmarken inom planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 och förvaltas av Strömmadals vägförening. Huvudregeln, enligt plan- och bygglagen, är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats men om det finns särskilda skäl för det får kommunen besluta om att huvudmannaskapet för allmänna platser ska vara enskilt.

För planområdet S4C-Strömmadal finns särskilda skäl som motiverar att huvudmannaskapet ska vara enskilt. Dessa skäl är:

• Området är redan utbyggt och planförslaget innebär ingen omfattande förtätning. Områdets ursprungliga karaktär med blandad permanent- och fritidshusbebyggelse ska bibehållas.

• Strömmadals vägförening ansvarar i dag för drift- och underhåll av vägar och naturmark som utgör allmän plats inom området.

• Kommunen anlägger kommunalt vatten- och spillvatten inom området.

• Värmdö kommun är en kommun med stora fritidshusområden och har en lång tradition av enskilt huvudmannaskap inom dessa planlagda områden.

Ansvarsfördelning

Allmän plats: Vägar och natur

Huvudmannaskapet för allmän platsmark, såsom vägar och naturområde, inom planområdet ska vara enskilt. Den allmänna platsen inom planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 och förvaltas av Strömmadals vägförening. Gemensamhetsanläggningen har inrättats genom en anläggningsförrättning av Lantmäteriet och omprövades senast 2000-05-18, se akt. 0120-00/42.

Det är önskvärt att vägarna i området ska ha en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snöhantering och halkbekämpning kan framföras i området. Det är dock Strömmadals vägförening som genom Strömma ga:1 ansvarar för vägarnas standard. På vissa vägar finns ingen möjlighet att komplettera vägnätet med vändplaner som uppfyller de krav som ställs, för att sopbilarna ska kunna vända. Istället har möjliga platser för uppställning av sopkärl illustrerats i plankartan (med texten SOP).

Strömmadals vägförening ansvarar för att vägnätet som ingår i gemensamhetsanläggningen utvecklas i takt med de behov som uppstår och att möjlighet finns till uppställning av avfallskärl där detta blir nödvändigt. För att vägarna ska kunna ändras till att ha den utformning som detaljplanen anger krävs en omprövning av Strömma ga:1 som utförs av Lantmäteriet.

Vatten och spillvatten

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten (VS) utökas, så att det omfattar hela planområdet. Kommunen bygger ut de vatten- och spillvattenledningar, pumpstationer med mera som behövs inom verksamhetsområdet fram till varje förbindelsepunkt. Förbindelsepunkten läggs som regel 0,5 m utanför fastighetsgräns till bostadsfastigheterna. För utbyggnad, drift och underhåll av kommunala vatten- och spillvattenledningar samt pumpstationer ansvarar driftenheten på samhällsbyggnadsavdelningen.

Fastigheten Strömma 1:55 som angränsar till Stavsnäsvägen kommer att få sin förbindelsepunkt upprättad i Trafikverkets entreprenad med gång- och cykelvägen längs väg 222, vilket kommer att bli tidigare än övriga fastigheter. Dock kommer inte anslutning ske förrän hela området är utbyggt med vatten- och spillvatten samt att pumpstationen vid Ripvägen är klar.

Fastigheter som är anslutna till självfallssystem men där bostadshuset ligger lägre än förbindelsepunkten behöver utrustas med en pumpanläggning för spillvattnet. Denna pump anläggs och bekostas av fastighetsägaren.

Dagvatten

Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet. Strömmadals vägförening är ansvarig för att erforderlig dagvattenavrinning kan ske från gemensamma vägar och naturområden. Inom den egna fastigheten är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, t.ex. dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

El- och tele

Vattenfall är elnätsägare inom området och har mark- och luftförlagda ledningar samt nätstationer inom detaljplaneområdet. Endast en ledning finns inom mark planlagd som kvartersmark på

Strömma 1:140 och övriga ledningar löper i- eller över allmänplatsmark. Eventuell flytt eller förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören, dvs. den som initierar åtgärden som föranleder flytten eller ändringen.

Skanova har markförlagda teleanläggningar samt luftledningar på stolplinje inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt möjligt bibehålla befintliga ledningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Bebyggelse på kvartersmark
För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver bygglov, rivningslov eller marklov, enligt 9 kap. plan- och bygglagen. Nedan redovisas några exempel på när olika typer av lov kan krävas. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov.

Bygglov
Bygglov krävs exempelvis för att uppföra en ny byggnad, uppföra tillbyggnader på befintliga byggnader samt för vissa ändringar som väsentligt påverkar byggnadens utseende.

Anmälan
Vissa förändringar kräver inte bygglov men måste anmälas till kommunen, av säkerhetsskäl eller miljöskäl. Åtgärder rörande planen kan vara byggande av Attefallshus eller bullerplank. Bullerreducerande skydd får uppföras på fastigheter nära Stavsnäsvägen som riskerar att bullerstöras.

Rivningslov
Rivningslov krävs för att riva en bygglovspliktig byggnad, eller del av en sådan byggnad, inom detaljplanelagt område.

Marklov
Marklov krävs för schaktning eller fyllning inom ett detaljplanelagt område som medför att höjdläget avsevärt förändras. För de områden inom planområdet där ett visst höjdläge är bestämt i detaljplanen krävs dock inte marklov för den schaktning och/eller fyllning som behövs för att uppnå den i plankartan angivna höjden. De områden i planen där det finns föreskrivna höjdlägen är den västra delen av Badsjövägen samt e_1-området för pumpstation.

I detaljplanen för Strömma S4C finns bestämmelsen n_2 som innebär att marklov krävs för fällning av träd som har en diameter som är större än 15 cm, mätt 1,3 m över marken.

Ansökan om bygglov, rivningslov och marklov görs till Värmdö kommuns bygg- och miljöavdelning. För ytterligare information samt åtkomst till blanketter för ansökan om bygglov m.m. se kommunens hemsida www.varmdo.se eller kontakta bygg- och miljöavdelningen på 08-570 470 00.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Markägoförhållanden
Inom planområdet finns 117 fastigheter, se bilaga fastighetsförteckning. Väg- och naturmarken inom planområdet är till största delen belägen på fastigheten Strömma 1:122. Utrymme för gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 har upplåtits på del av Strömma 1:122 och Strömma 1:1.

Ledningsrätt
Kommunala vatten- och spillvattenledningar förläggs huvudsakligen inom allmän platsmark LOKALGATA. Endast en kort sträcka av en ledning kommer läggas i naturmark precis nordväst om E_1-området, innan den når ut till vägen. Rätten att bygga ut ledningsnätet med tillhörande pumpstationer säkerställs genom ledningsrätt. Denna rättighet prövas av Lantmäteriet efter ansökan av kommunen. Övriga ledningshavare svarar själva för att trygga sina ledningsnät genom avtal eller ledningsrätt. Kommunen strävar efter att samordna ledningsarbeten med andra ledningsägare.

Vattenfall Eldistribution AB har ledningsrätt för starkströmsledning som belastar Strömma 1:122. Ledningsrätten är utmärkt med Lr 0120-02/175 i plankartan (Lantmäteriets aktbeteckning på ledningsrätten är 0120-02/175). I ledningsrätten ingår även de anläggningar som hör till starkströmsledningen, såsom transformatorstationer. Utrymme för transformatorstationer har utmärkts på plankartan som E_2-område.

Servitut
Inom planområdet finns ett antal inskrivna avtalsservitut för vattenledningar, brunn m.m. Utöver

detta finns eventuellt oinskrivna servitut eller andra rättigheter som inte är utredda. De kända servituten och rättigheterna inom planområdet framgår av fastighetsförteckningen.

Inom området finns även ett antal officialservitut som inte är inskrivna i fastighetsregistret på grund av att de upprättades före 1972 och fastighetsregistret är ofullständigt vad gäller officialservitut som tillskapats före 1972. Dessa servitut redovisas dock i fastighetsförteckningen och avser rätt till utfartsvägar, vägar m.m.

I de fall mark som är belastad av något av dessa servitut berörs av någon form av fastighetsbildningsåtgärd så måste servituten hanteras inom ramen för lantmäteriförrättningen. Detta kan exempelvis bli fallet vid överföring (genom fastighetsreglering) av mark med befintlig utfartsväg, som i gällande plan utgör allmän plats på Strömma 1:122, till en bostadsfastighet.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter. Lantmäteriet bildar gemensamhetsanläggningar med stöd av anläggningslagen. Lantmäteriet använder ga som en förkortning av gemensamhetsanläggning.

Inom planområdet finns gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 som förvaltas av Strömmadals vägförening. Strömma ga:1 är upplåten på Strömma 1:122 och Strömma 1:1 och i gemensamhetsanläggningen ingår vägar, grönområden, stig, förrådshus m.m. Strömma ga:1 omprövades år 2000, se akt. 0120-00/42.

Strömma ga:1 behöver omprövas i samband med att den nya detaljplanen tas fram då gemensamhetsanläggningens omfattning behöver ändras vad avser exempelvis vägar och naturområden. Samfällighetsföreningen som förvaltar Strömma ga:1; Strömmadals vägförening, ansvarar för att ansöka om och bekosta omprövningen av gemensamhetsanläggningen.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

Enligt 113 § i byggnadslagen, BL, (1947:385) kunde en ägare till mark som skulle ingå i en byggnadsplan förordnas att, utan ersättning, upplåta obebyggd mark som skulle vara väg eller annan allmän plats i byggnadsplanen.

I byggnadsplanerna bp 108 (akt.01-VÄM-1547), bp 114 (akt 01-VÄM-1602) och bp 121 (akt.01-VÄM-1770) har länsstyrelsen förordnat att ägaren till fastigheten Strömma 1:122 utan ersättning ska upplåta all den inom fastigheten belägna, obebyggda mark som i byggnadsplanen är utlagd som väg eller annan allmän plats. De fastigheter som berörs av detta förordnande, det vill säga den fastighet som belastas (Strömma 1:122) samt de fastigheter som enligt byggnadsplanerna gavs rätt att nyttja den allmänna platsmarken, redovisas i fastighetsförteckningen på sidan 31.
Marken som enligt de ovan nämna byggnadsplanerna omfattas av 113 § BL- förordnandet ingår i dag i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 och förvaltas av Strömmadals vägförening.

Om mark som omfattas av 113 § BL- förordnandet planläggs som något annat än allmän platsmark i en ny detaljplan måste beslut fattas om upphävande av förordnandet för det område som avses tas i anspråk. Länsstyrelsen är den myndighet som kan upphäva hela eller delar av förordnandet efter att kommunen skickat in en hemställan om detta. I hemställan till länsstyrelsen ska motiv för upphävandet av förordnandet framgå samt de konsekvenser som ett upphävande av förordnandet medför för rättighetshavarna (alla nuvarande fastighetsägare inom den fastställda byggnadsplan där förordnandet meddelades).

I detaljplanen kommer mark som omfattas av 113 § BL-förordnandet att tas i anspråk för annan användning än allmän plats i de områden som lagts ut som E-områden i plankartan. Detsamma gäller för de områden invid fastigheterna Strömma 1:204, 1:190, 1:157, 1:143 och 1:172 som planläggs som kvartersmark för att bättre överensstämma med befintliga utfarter. Dessutom planläggs del av Strömma 1:122, norr om Strömma 1:153, som kvartersmark för bostadsändamål. Värmdö kommun har skickat in en hemställan till Länsstyrelsen om upphävande av 113§ BL-förordnandet. Ansökan godkändes 28 oktober 2015 och gäller endast ifall detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetskonsekvenser

Bostadsfastigheterna inom planområdet erhåller större byggrätter och nya planbestämmelser införs för att reglera framtida ny-, till- och ombyggnader.

Den fastighet varpå i stort sett all allmän platsmark i form av LOKAGATA och NATUR är belägen är

Strömma 1:122 (en liten bit längst ned på Strömmadalsvägen hör till fastigheten Strömma 1:1, se plankartan). Detta utrymme är emellertid upplåtet till Strömma ga:1 och förvaltas av Strömmadals vägförening. I planen kommer del av naturmarken få ändrad användning till allmän plats LOKALGATA, genom att planen möjliggör breddning av vägen samt vändplaner och sopuppställningsplatser. På vissa ställen kommer det omvända ske då mark som i tidigare byggnadsplaner varit utlagd som väg blir allmän plats NATUR i detaljplanen för Strömma S4C. Del av Strömma 1:122 är ej tidigare planlagd, denna del planläggs nu som NATUR.

I den nya detaljplanen får några områden ändrad användning från kvartersmark, B, till LOKALGATA. Det rör sig om totalt 8 mindre områden utmed vägen som har markerats med röd skraffering i markintrångskartan. De fastigheter som berörs är Strömma 1:149, 1:150, 1:152 1:177, 1:216, 1:219, 1:220, 1:235, detta framgår även av markintrångskartan och tabellen *Förändrad markanvändning*. Planläggningen av dessa områden som LOKALGATA gör det möjligt att vid omprövningen av Strömma ga:1 upplåta aktuella markområden till ga:n, vilket bedöms önskvärt då den befintliga vägbanan på vissa ställen ligger inom bostadsfastigheterna.

Områden som markerats med ljusblå skraffering i markintrångskartan får ändrad användning från allmän plats (natur/park eller väg i tidigare byggnadsplaner) till kvartersmark för bostäder, B. Totalt rör det sig om sex stycken områden. Fem av dessa har planlagts som kvartersmark för att göra befintliga infarter till bostadsfastigheterna (Strömma 1:143, 1:157, 1:172, 1:190 och 1:204) planenliga och även möjliggöra fastighetsreglering. Det sjätte området utgörs av en del av fastigheten Strömma 1:122 som ligger norr om Strömma 1:153 och i dag utgör en ”lucktomt”. Även detta område får ändrad användning från allmän plats (park) till kvartersmark för bostad, B. Alla sex områden hör i dag till fastigheten Strömma 1:122 och fastighetsägare till de bostadsfastigheter som önskar fastighetsreglera marken i enlighet med planen kan ansöka om förrättning hos Lantmäteriet. Då Strömma ga:1 är upplåten på de aktuella markområdena och de i flera fall även berörs av servitut är det nödvändigt med en omprövning av Strömma ga:1 samt att servituten hanteras innan marköverföring kan ske. Ersättningsfrågan hanteras i lantmäteriförrättningen.

E_1-området, för pumpstation, var utlagt som park i tidigare byggnadsplan men blir i den nya planen kvartersmark. E_1-området ligger inom fastigheten Strömma 1:122 och upplåts i dag till Strömma ga:1 som naturmark. Värmdö kommun avser att söka ledningsrätt för de kommunala vatten- och spillvattenledningar som ska byggas ut i området samt för pumpstationen. E_1 området kan då upplåtas med ledningsrätt till Värmdö kommun.

E_2-områden för Vattenfalls transformatorstationer (nätstationer) fanns inte utmärkta i de tidigare byggnadsplanerna så detta innebär att användningen ändras från tidigare allmän plats väg eller park till kvartersmark: E_2-område för nätstation. Nätstationer kommer anläggas i anslutning till befintliga nätstationer med undantag för den utmed Strömmadalsvägen, öster om Badsjövägen, som kommer att nyanläggas.

Även för E-områdenas genomförande (då allmän platsmark får ändrad användning till kvartersmark) krävs omprövning av Strömma ga:1 samt hantering av servitut 01-VÄM-1644. Detta görs av Lantmäteriet i den aktuella lantmäteriförrättningen.

Tabell över fastighetskonsekvenser

Fastighet/ga	Rättigheter och markanvändning	Byggrätt och minsta fastighetsstorlek
Strömma 1:1	Fastigheten upplåter utrymme till gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 som behöver omprövas, läs mer om detta under rubriken *Gemensamhetsanläggning.*	Ej aktuellt.
Strömma 1:55	Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 som behöver omprövas, läs mer om detta under rubriken *Gemensamhetsanläggning.* I detaljplanen införs utfartsförbud mot väg 222 (Stavsnäsvägen). Detta innebär att inga nya utfarter får anläggas och att befintliga utfarter kan komma att behöva stängas om fastighetsägaren får ett föreläggande om ändrad utfart. Buller- och brandreducerande åtgärd i form av plank/vall får uppföras utmed fastighetsgräns mot väg 222 till en maximal höjd av 2,5 över medelmarknivån för väg 222. Åtgärden är bygglovsbefriad och uppförandet bekostas av fastighetsägaren. Förordnande enligt 113 § byggnadslagen upphävs inom E-områden samt de områden som får ändrad användning från allmän plats till kvartersmark för bostäder, B, se markintrångskarta samt tabell över förändrad markanvändning. Läs mer om 113 § BL-förordnandet under rubriken *Förordnande enligt 113 § byggnadslagen.*	Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 250 m2. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 360 m2. Största tillåtna totala byggnadsarea för komplementbyggnad(er) är 80 m2. En enskild komplementbyggnad får ej ha en större byggnadsarea än 60 m2. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 2500 m2.

Strömma 1:122	Del av Strömma 1:122 är i dag ej planlagd men planläggs nu som naturområde. Delar av fastigheten kommer få annan tillåten markanvändning i detaljplanen än i tidigare gällande byggnadsplaner, se tabellen *Förändrad markanvändning* samt markintrångskartan. Fastigheten upplåter utrymme till Strömma ga:1 som behöver omprövas, läs mer om detta under rubriken *Gemensamhetsanläggning.* Förordnande enligt 113 § byggnadslagen upphävs inom E-områden samt de områden som får ändrad användning från allmän plats till kvartersmark för bostäder, B, (se markintrångskarta samt tabell över förändrad markanvändning). Läs mer om 113 § BL-förordnandet under rubriken Förordnande enligt 113 § byggnadslagen. För att möjliggöra fastighetsreglering avseende de områden som får ändrad användning från allmän platsmark till kvartersmark för bostäder måste ga:1 upphävas inom det aktuella området och i de fall området är belastat av avtalsservitut för utfartsväg eller dylikt måste dessa servitut hanteras i samband med lantmäteriförrättning. Ersättningsfrågan, för marköverlåtelse eller markupplåtelse samt förrättningskostnader, hanteras i lantmäteriförrättning.	Del av Strömma 1:122, en s.k. lucktomt norr om Strömma 1:153 planläggs som kvartersmark för bostad, B (den var tidigare allmän plats park). För detta område av Strömma 1:122 gäller att: Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 250 m2. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 360 m2. Största tillåtna totala byggnadsarea för komplementbyggnad(er) är 80 m2. En enskild komplementbyggnad får ej ha en större byggnadsarea än 60 m2. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 2500 m2.
Strömma 1:129	Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 som behöver omprövas, läs mer om detta under rubriken *Gemensamhetsanläggning*. I detaljplanen införs utfartsförbud mot väg 222 (Stavsnäsvägen). Detta innebär att inga nya utfarter får anläggas och att befintliga utfarter kan komma att behöva stängas om fastighetsägaren får ett föreläggande om ändrad utfart. Buller- och brandreducerande åtgärd i form av plank/vall får uppföras utmed fastighetsgräns mot väg 222 till en maximal höjd av 2,5 över medelmarknivån för väg 222. Åtgärden är bygglovsbefriad och uppförandet bekostas av fastighetsägaren. Förordnande enligt 113 § byggnadslagen upphävs inom E-områden samt de områden som får ändrad användning från allmän plats till kvartersmark för bostäder, B, (se markintrångskarta samt tabell över förändrad markanvändning). Läs mer om 113 § BL-förordnandet under rubriken *Förordnande enligt 113 § byggnadslagen.*	Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 250 m2. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 360 m2. Största tillåtna totala byggnadsarea för komplementbyggnad(er) är 80 m2. En enskild komplementbyggnad får ej ha en större byggnadsarea än 60 m2. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 2500 m2.

Strömma 1:143, 1:157, 1:172, 1:190, 1:204	Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 som behöver omprövas, läs mer om detta under rubriken *Gemensamhetsanläggning*. Förordnande enligt 113 § byggnadslagen upphävs inom E-områden samt de områden som får ändrad användning från allmän plats till kvartersmark för bostäder, B, (se markintrångskarta samt tabell över förändrad markanvändning). Läs mer om 113 § BL-förordnandet under rubriken Förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Del av fastigheten Strömma 1:122 som ligger intill fastigheten (Strömma 1:143, 1:157, 1:172, 1:190, 1:204) har lagts ut som kvartersmark för bostäder, B, i detaljplanen. Detta för att göra befintliga utfarter planenliga samt möjliggöra för ägarna till bostadsfastigheterna att ansöka om fastighetsreglering hos Lantmäteriet för att överföra marken från Strömma 1:122 till den egna fastigheten. Innan en överföring av markområden kan ske måste upplåtelsen av Strömma ga:1 tas bort från det aktuella området (sker genom omprövning av Strömma ga:1) och eventuella servitut för exempelvis utfartsväg måste hanteras. De aktuella områdena framgår av markintrångskarta (ljusblå skraffering) och beskrivs även i tabellen *Förändrad markanvändning*, nedan. Ersättningsfrågan hanteras i lantmäteriförrättningen.	Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 250 m2. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 360 m2. Största tillåtna totala byggnadsarea för komplementbyggnad(er) är 80 m2. En enskild komplementbyggnad får ej ha en större byggnadsarea än 60 m2. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 2500 m2.

Strömma 1:149, 1:150, 1:152, 1:177, 1:216, 1:219, 1:220, 1:235	Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 som behöver omprövas, läs mer om detta under rubriken *Gemensamhetsanläggning.* Förordnande enligt 113 § byggnadslagen upphävs inom E-områden samt de områden som får ändrad användning från allmän plats till kvartersmark för bostäder, B (se markintrångskarta samt tabell över förändrad markanvändning). Läs mer om 113 § BL-förordnandet under rubriken *Förordnande enligt 113 § byggnadslagen.* I detaljplanen har del av fastigheten blivit planlagd som LOKALGATA. Detta för att göra den del av befintlig vägbana, som enligt gällande byggnadsplaner ligger inom kvartersmark, planenlig. De aktuella områdena framgår av markintrångskartan, röd skraffering. Se även tabellen *Förändrad markanvändning* nedan. Eftersom dessa områden är planlagda som allmän plats LOKALGATA kan de upplåtas till (eller lösas in av) Strömma ga:1. Detta sker genom lantmäteriförrättning (omprövningen av Strömma ga:1 som nämns ovan). Eventuella ersättningsfrågor till följd av markupplåtelsen hanteras också i lantmäteriförrättningen.	Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 250 m2. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 360 m2. Största tillåtna totala byggnadsarea för komplementbyggnad(er) är 80 m2. En enskild komplementbyggnad får ej ha en större byggnadsarea än 60 m2. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 2500 m2.
Strömma 1:54, 1:127-1:128, 1:130-1:142, 1:144-1:148, 1:151, 1:154-1:156, 1:158-1:165, 1:168-1:171, 1:173-1:176, 1:178-1:189, 1:191-1:193, 1:196-1:203, 1:205-1:207, 1:212-1:215, 1:217-1:218, 1:221-1:234, 1:236-1:241, 1:243-1:246, 1:312	Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 som behöver omprövas, läs mer om detta under rubriken *Gemensamhetsanläggning.* Förordnande enligt 113 § byggnadslagen upphävs inom E-områden samt de områden som får ändrad användning från allmän plats till kvartersmark för bostäder, B, (se markintrångskarta samt tabell över förändrad markanvändning). Läs mer om 113 § BL-förordnandet under rubriken *Förordnande enligt 113 § byggnadslagen.*	Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 250 m2. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 360 m2. Största tillåtna totala byggnadsarea för komplementbyggnad(er) är 80 m2. En enskild komplementbyggnad får ej ha en större byggnadsarea än 60 m2. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 2500 m2.
Strömma 1:153, 1:242	Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 som behöver omprövas, läs mer om detta under rubriken *Gemensamhetsanläggning.* Förordnande enligt 113 § byggnadslagen upphävs inom E-områden samt de områden som får ändrad användning från allmän plats till kvartersmark för bostäder, B, (se markintrångskarta samt tabell över förändrad markanvändning). Läs mer om 113 § BL-förordnandet under rubriken *Förordnande enligt 113 § byggnadslagen.*	Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 250 m2. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 360 m2. Största tillåtna totala byggnadsarea för komplementbyggnad(er) är 80 m2. En enskild komplementbyggnad får ej ha en större byggnadsarea än 60 m2. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 2000 m2.

Strömma ga:1	Strömma ga:1 behöver omprövas till följd av att mark som tidigare varit allmän plats upplåten till ga:n i vissa delar nu planläggs som kvartersmark (E-områden samt B-områden). En annan anledning till att Strömma ga:1 behöver omprövas är att användningen LOKALGATA på vissa ställen går innanför gränsen till bostadsfastigheter. Dessa områden får alltså ändrad användning från kvartersmark till allmän plats LOKALGATA, och för att Strömma ga:1 ska kunna upplåtas på vägmarken i enlighet med planen krävs en omprövningsförrättning.	Ej aktuellt.

Tabell 2 *Fastighetsvis redovisning av konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet*

Förändrad markanvändning

Berörd fastighet (del av)	Tidigare markanvändning enligt byggnadsplan	Ny markanvändning i detaljplanen	Beskrivning och hänvisning till markintrångskarta	Färg i markintrångskarta
Strömma 1:122	Allmän plats park och/eller väg	Kvartersmark för bostäder, B	Ljusblå skraffering på markintrångskarta. Del av mark som är utlagd som allmän plats i tidigare byggnadsplaner får ändrad användning till kvartersmark för bostäder, B.	
Strömma 1:122	Allmän plats park	Kvartersmark: E1-område för pumpstation eller E2-område för nätstation.	Mörkblå skraffering på markintrångskartan. Del av mark som är utlagd som allmän plats park i tidigare byggnadsplaner får ändrad användning till kvartersmark: E1-område för pumpstation eller E2-område för nätstation.	
Strömma 1:122	Allmän plats park	Allmän plats för lokaltrafik, LOKALGATA	Del av mark som är utlagd som park i tidigare byggnadsplaner får ändrad användning till allmän plats för lokaltrafik, LOKALGATA. Eftersom användningen både i tidigare byggnadsplaner och i den nya detaljplanen är allmän plats så markeras inte dessa områden i markintrångskartan.	Ej markerad
Strömma 1:122	Allmän plats väg	Allmän plats för naturområde, NATUR	Del av mark som är utlagd som allmän plats väg i tidigare byggnadsplaner får ändrad användning till allmän plats för naturområde, NATUR. Eftersom användningen både i tidigare byggnadsplaner och i den nya detaljplanen är allmän plats så markeras inte dessa områden ut i markintrångskartan.	Ej markerad
Strömma 1:149, 1:150, 1:152, 1:177, 1:216, 1:219, 1:220, 1:235	Kvartersmark för bostadsändamål	Allmän plats för lokaltrafik, LOKALGATA	Röd skraffering i markintrångskarta. Del av mark som i tidigare byggnadsplaner är utlagd som kvartersmark för bostadsändamål får ändrad användning till allmän plats för lokaltrafik, LOKALGATA.	

Tabell 3 *Redovisning av förändrad markanvändning*

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Värdeökning till följd av planen

Utökad byggrätt samt anslutning till det kommunala vatten- och spillvattennätet förväntas medföra en värdeökning för bostadsfastigheterna inom planområdet.

Vägar och övriga gemensamma anläggningar

Fastighetsägarna inom detaljplaneområdet bekostar utbyggnad av allmän plats samt erforderliga gemensamma anläggningar såsom, vägar och dagvattensystem. Kostnadsnivån för enskilda fastigheter, samt vilka fastigheter som berörs, avgörs utifrån de andelstal som bestäms i anläggningsförrättning/omprövning av gemensamhetsanläggning av Lantmäteriet.

Förrättningskostnader

Strömmadals vägförening ansvarar för att ansöka om och bekosta, genom andelstal som beslutas av Lantmäteriet, förrättningen för omprövning av gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1.

Värmdö kommun ansvarar för att ansöka om och bekosta förrättning för ledningsrätt för kommunala vatten- och spillvattenledningar, pumpstation m.m. inom planområdet.

Ledningshavaren till elnätet inom planområdet ansvarar för att ansöka om och bekosta ledningsrättsförrättning för genomförande av E-områdena.

Respektive fastighetsägare ansvarar för förrättningskostnader i samband med fastighetsreglering av de områden som i planen fått ändrad användning från allmän platsmark till kvartersmark för bostäder.

Ersättningar i lantmäteriförrättningar

Ersättning för upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1, upplåtelse av mark till ledningsrätt, samt överföring av mark för infarter tillbostadsfastigheter, hanteras i Lantmäteriets respektive beslut.

Vatten och spillvatten

Värmdö kommun ansvarar för och bekostar utbyggnaden av kommunala vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark (lokalgata + natur) i området. För framdragning av servisledningar inom kvartersmark samt upprättande av förbindelsepunkt för respektive fastighet står respektive fastighetsägare för kostnaden. Denna kostnad tas ut i enlighet med kommunens VA-taxa. Se ytterligare information under rubriken ”VA-anläggningsavgift” nedan.

Dagvatten

Strömmadals vägförening ansvarar för och bekostar de åtgärder som krävs för att omhänderta dagvattnet inom allmän platsmark. För omhändertagande av dagvatten inom respektive bostadsfastighet står varje enskild fastighetsägare kostnaden.

Störningsskydd

Berörd fastighetsägare betalar för det buller- och brandskydd som tillåts längs väg 222.

El, tele och bredband

Respektive fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till bredband, el- och telenät.

Avgifter och taxor

Bygglovavgift

Bygglovsavgiften betalas av respektive fastighetsägare då de ansöker om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov m.m. enligt 12 kap. 8 § plan- och bygglagen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den taxa som gäller varje år finns tillgänglig på kommunens hemsida www.varmdo.se. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

Planavgift

Kommunen får, enligt 12 kap. 9 § plan- och bygglagen, ta ut planavgifter för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser. Planavgiften för upprättandet av detaljplanen för Strömma S4C tas ut av fastighetsägare inom planområdet efter att de beviljats bygglov. Grunderna för hur planavgiften ska beräknas och i vilka fall planavgift ska tas ut anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den gällande plantaxan finns tillgänglig på kommunens hemsida, www.varmdo.se.

VA-anläggningsavgift

Anläggningsavgift tas ut av respektive fastighetsägare för framdragning av servisledningar samt upprättande av förbindelsepunkt enligt VA-taxan

för Värmdö kommuns allmänna vatten och- avloppsanläggning. Avgifter enligt denna taxa tas ut för att täcka de nödvändiga kostnaderna för Värmdö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. Avgifter enligt denna taxa ska betalas av ägare till fastigheter inom anläggningens verksamhetsområde.

Avgiftsskyldigheten inträder när kommunen har upprättat förbindelsepunkter och informerat fastighetsägaren av denna. Den vid varje tillfälle gällande taxan finns tillgänglig på Värmdö kommuns hemsida www.varmdo.se.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för miljön

Utbyggnaden av det kommunala vatten- och spillvattennätet minskar belastningen på miljön och minskar tillförseln av näringsämnen till vattenförekomster. Det kan även bidra till att miljökvalitetsnormer för ytvatten inte påverkas i negativ riktning. Bedömningen är att det på lång sikt istället kommer innebära en förbättring av vattenkvalitén. Risken för radonpåverkan från enskilda brunnar minskar i och med utbyggnaden av kommunalt vatten.

Fler byggnader och ökad markanvändning kan eventuellt påverka möjligheten för markvatten att infiltreras naturligt på fastighetsmark. Eventuell förtätning av området kan också komma att förändra landskapsbilden bland annat i och med att stora fastigheter med naturtomtskaraktär ersätts med anlagda trädgårdar vilket kan minska vegetationen något.

Genom ett ökat permanentboende kan det komma att bli en marginell ökning av utsläpp från biltrafik. De bedöms dock inte orsaka att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

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

En bullerutredning har utförts för område S4B längs med Stavsnäsvägen, väg 222 (se *Bullerutredning, rev. 01*, Tyréns, 2013). Utredningen har utgått från dagens trafikflöde och där hastigheten är satt till 50 km/h och mätt aktuella ljudnivåer för området. Framtagen rapport visar att två fastigheter längs Stavsnäsvägen utsätts för buller. Planen medger att bullerreducerade åtgärder utmed Stavsnäsvägen får vidtas att bostäder ska utformas så att de klarar av ekvivalenta ljudnivåer från trafikbuller på prickmark i och med att områden i plankartan utformas med planbestämmelsen m_1. Vidare införs en 25 meter bred zon längs Stavsnäsvägen där huvudbyggnad inte får uppföras på grund av att Stavsnäsvägen trafikeras med farligt gods. Området markeras i plankartan med prickmark och bestämmelsen p_2. Två fastigheter inom planområdet angränsar till Stavsnäsvägen och har markerats i plankartan med prickmark vilket medför att marken inte får bebyggas.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet kommer på sikt att finansieras av planavgifter kopplade till bygglovavgifter i området. Planavgifterna baseras på plan-taxa som beslutas årligen. Utbyggnaden av kommunala VS-ledningar kommer att finansieras via VA-taxans anläggningsavgifter.

Se mer utförlig beskrivning av ekonomiska konsekvenser under rubriken ”Ekonomiska frågor och konsekvenser” på sida 34, ovan.

Fastighetskonsekvenser

Bostadsfastigheterna inom planområdet erhåller större byggrätter och nya planbestämmelser införs för att reglera framtida ny-, till- och ombyggnader.

I den nya detaljplanen kommer del av naturmarken få ändrad användning till allmän plats LOKALGATA, genom att planen möjliggör breddning av vägen samt vändplaner och sopuppställningsplatser. På vissa ställen kommer det omvända ske då mark som i tidigare byggnadsplaner varit utlagd som väg blir allmän plats natur i den nya detaljplanen.

E_1-området, för pumpstation, var utlagt som park i tidigare byggnadsplan men blir i den nya planen kvartersmark. E_2-områden för Vattenfalls transformatorstationer (nätstationer) fanns inte utmärkta i de tidigare byggnadsplanerna så detta innebär att användningen ändras från tidigare allmän plats väg

eller park till kvartersmark: E_2-område för nätstation. De flesta nätstationer är befintliga och endast en ny nätstation kommer anläggas.

I den nya detaljplanen får några områden ändrad användning från kvartersmark, B, till LOKALGATA. Det rör sig om totalt 8 mindre områden utmed vägen som har markerats med röd skraffering i markintrångskartan. De fastigheter som berörs är Strömma 1:149, 1:150, 1:152 1:177, 1:216, 1:219, 1:220, 1:235.

Totalt sex områden får ändrad användning från allmän plats (natur/park eller väg i tidigare byggnadsplaner) till kvartersmark för bostäder. Fem av dessa har planlagts som kvartersmark för att göra befintliga infarter till bostadsfastigheterna (Strömma 1:143, 1:157, 1:172, 1:190 och 1:204) planenliga och även möjliggöra fastighetsreglering. Det sjätte området utgörs av en del av fastigheten Strömma 1:122 som ligger norr om Strömma 1:153 och i dag utgör en ”lucktomt”. Alla sex områden hör i dag till fastigheten Strömma 1:122 och fastighetsägare till de bostadsfastigheter som önskar fastighetsreglera marken i enlighet med planen kan ansöka om förrättning hos Lantmäteriet.

För mer utförlig information om fastighetskonsekvenser se ”Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser” på sida 25.

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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunala tjänstemän

Erik Melin – Projektledare & Planarkitekt, Värmdö kommun
Anna Sterud - Exploateringsingenjör, Värmdö kommun
Emilie Hellström - Planarkitekt, Värmdö kommun
Pauline Carlborg - VA-ingenjör, Värmdö kommun
Mona Berkevall - Dagvatteningenjör, Värmdö kommun
Viveca Jansson - Kommunekolog, Värmdö kommun

Värmdö 2016-01-21
SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Erik Melin
Planarkitekt

VÄRMDÖ KOMMUN