VÄRMDÖ KOMMUN

Tjänsteskrivelse

2016-09-22

Handläggare
Helena Gåije
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
15KS/73

Kommunstyrelsens planutskott

Granskning, detaljplan för Strömma 1:292 m.fl., S4D

Förslag till beslut

1. Granskningshandlingarna för detaljplan Strömma 1:292 m.fl., S4D godkänns.
2. Samrådsredogörelse för detaljplan Strömma 1:292 m.fl., S4D godkänns.
3. Detaljplan för Strömma 1:292 m.fl., S4D skickas ut på granskning.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att anpassa området för permanentboende och ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling samt förse området med kommunala vatten- och spillvattenledningar. Planområdet omfattar idag 60 fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus. Målsättningen är att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra för permanentbosättning. Minsta fastighetsstorlek är föreslagen till 2500 m². En större naturfastighet kommer att ges möjlighet att bilda två stycken bostadsfastigheter. Planförslaget säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen.

Aktuellt planförslag har varit ute på samråd 2016-06-07 till 2016-07-05.

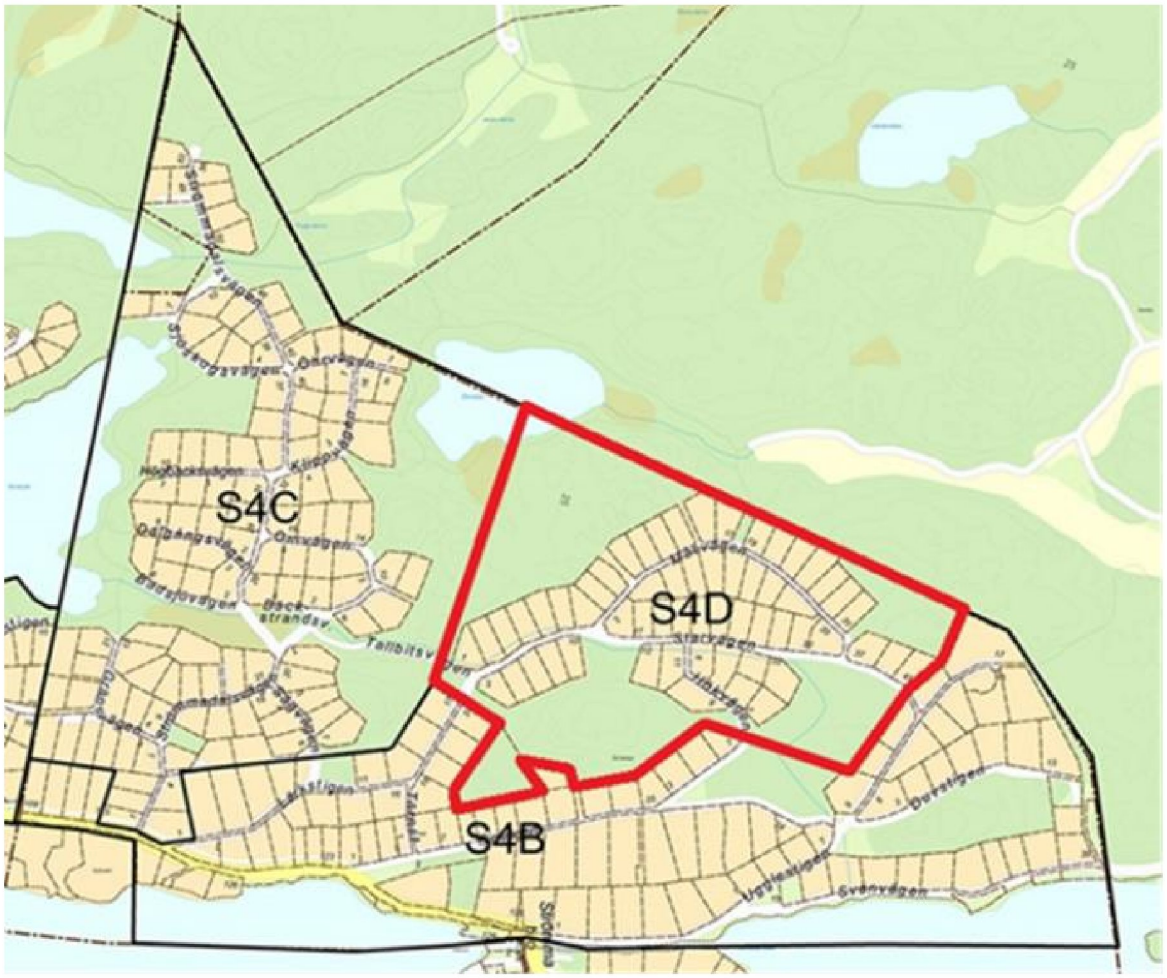
Bakgrund

Delområde Strömma S4 (bestående av Strömma S4A, S4B, S4C och S4D) består idag av ca 300 fastigheter med varierande tomtstorlekar. Inom området finns både planlagd (äldre byggnadsplaner) och icke planlagd mark. Området omfattar fastigheter norr om Stavsnäsvägen och Strömma kanal och gränsar i väster mot det redan planlagda delområdet S2. I norr och öster gränsar planområdet till naturmark.

Av dagens drygt 300 fastigheter är ca 175 är permanentbebodda. En bedömning är att fullt permanentbebyggt och bebott med bibehållen fastighetsindelning så kommer det att bo över 700 personer i området. Därtill kommer eventuella nya avstyckningar i området som ytterligare kan öka antalet boende. En ny förskola bedöms också på sikt behöva etableras i området Värmdövik-Herrviksnäs-Strömma.

Planenheten tillsammans med VA-enheten bedömde att det var lämpligt att dela in Strömma i fyra olika plan- och VA-utbyggnadsområden. Dessa fick benämningarna S4A, S4B, S4C och S4D. Detaljplan för delområde S4A och S4B är laga kraft vunna och arbetet med S4C är påbörjat.

Diarienummer
15KS/73



Strömma S4D markerat med röd linje.

Ärendebeskrivning

Området föreslås planläggas med standardförfarande. Alla fastigheter inom vägföreningen kommer att ingå i samma detaljplan vilket underlättar för framtida VA-utbyggnad och att ge liknande förutsättningar för boende i samma område. Planen avser även att medge mindre förändringar som större byggrätter och utformning av permanentboende samt breddning av vägområde. Förvaltningen bedömer att aktuellt detaljplaneförslag medför små förändringar vilket gör att områdets karaktär kan bibehållas och möjlighet att bevara omkringliggande naturområde som har höga naturvärden, detta i enlighet med översiktsplanens riktlinjer för omvandling av kommunens PFO-områden.

En förprojektering som redovisar förslag till det kommunala VA-nätets utformning och preliminära placeringar av pumpstationer kommer att tas fram parallellt med detaljplanarbetet. Ledningsnätet kommer så långt möjligt att förläggas i befintliga lokal- och uppsamlingsvägar inom området.

Detaljplanen genomförs enligt nya PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande.

Diarienummer
15KS/73

Ändringar efter samrådet

- Ny infartsväg på kvartersmark har tillskapats i anslutning till Strömma 1:297
- Prickmark på 1:296 har justerats
- Tillägg av administrativ bestämmelse (strandskydd) a_1 har gjorts på infartsväg i anslutning till de tillkommande fastigheterna på Strömma 1:104
- Infartsväg till tillkommande fastigheter på Strömma 1:104 justeras i anslutning till GATA

Bedömning

Förvaltningen bedömer att förslaget kan sändas ut på granskning.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras delvis med PFO-projektets driftbudget och med planavgifter vid ny- och tillbyggnation

Konsekvenser för miljön

Grundvatten och ytvatten förbättras när området ansluts till kommunens vatten- och spillvattensnät.

Konsekvenser för medborgarna

De boende får genom detaljplaneläggningen möjlighet att ansluta till vatten- och spillvattenledningar, bygga nya bostadshus och i ett fall kunna avstycka två nya fastigheter på sin fastighet.

Konsekvenser för barn

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms kunna erbjuda ett attraktivt boende för barnfamiljer med tillgång till bl.a. naturmark och friområden för lek och utomhusaktiviteter.
Detaljplaneförslaget ger också möjlighet att förbättra vägnätet för ökad trafiksäkerhet.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Planbeskrivning	Biläggs
2	Plankarta	Biläggs
3	Fastighetsförteckning	Biläggs ej
4	Samrådsredogörelse	Biläggs
5	Dagvattenutredning WRS	Biläggs ej
6	Dagvattenutredning Bjerking	Biläggs ej

Beslut i ärendet

KSPU 2015-08-26 § 64	Godkännande av start-PM
KSPU 2016-05-18 § 27	Godkände samrådshandlingarna och att de sänds på samråd

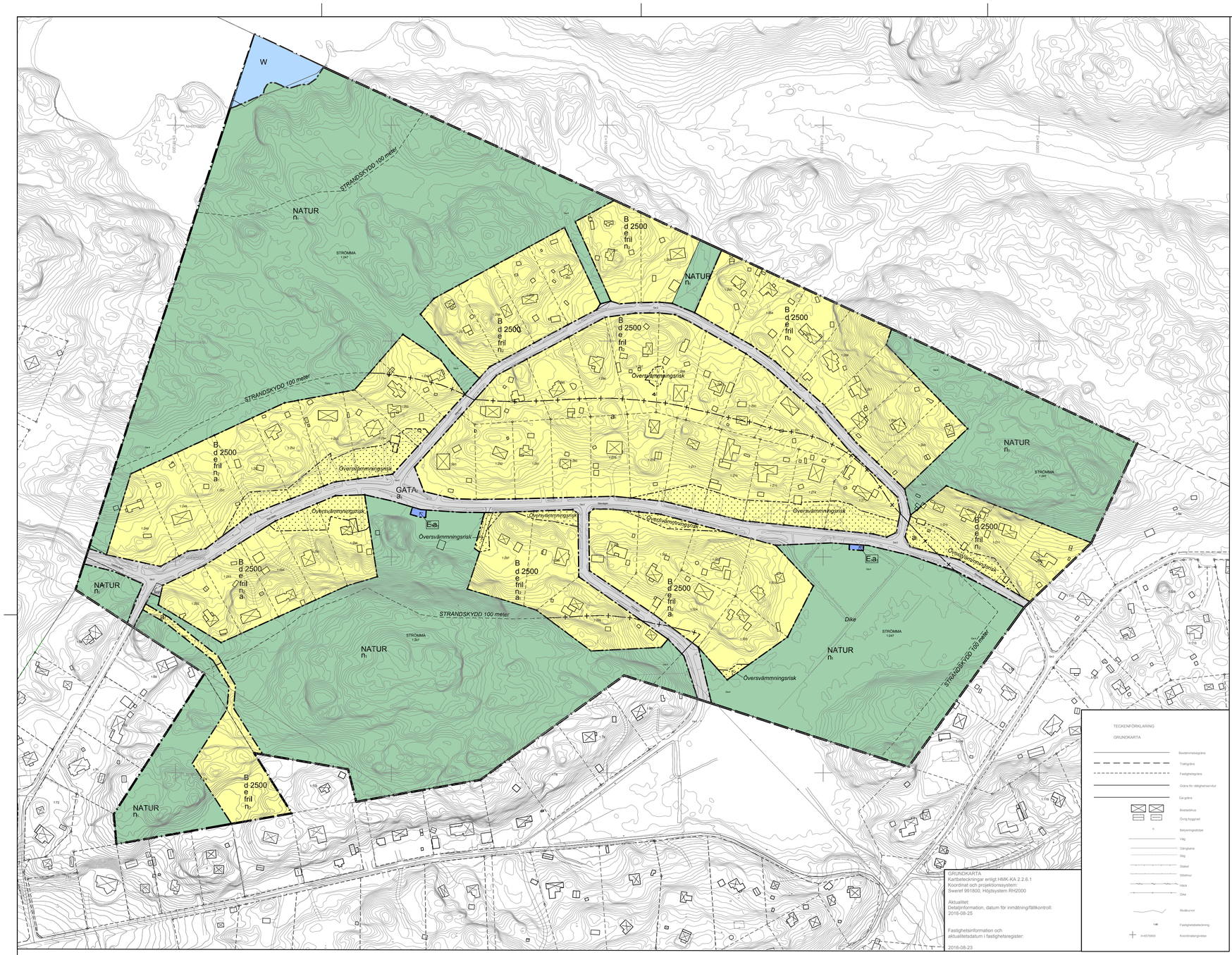
Diarienummer
15KS/73

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet. Byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna ska anses planenlig. Om sådan byggnad helt eller delvis förstörts genom våda får ny byggnad återuppföras om inte byggnadens volym eller våningsantal ökas.

Gränser

Planområdesgräns

Användningsgräns

Egenskapsgräns

Administrativ gräns

Användning av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap (PBL 4 kap 8 § punkt 2)

GATA$_1$	Lokalgata
NATUR	Natur

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

B	Bostäder
E$_1$	Transformatorstation

Användning av vattenområde (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

W	Öppet vattenområde

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap

n_1	Marklov krävs för fällning av träd med diameter om 15 cm eller större 1,3 m över mark (PBL 4 kap 8 § punkt 2)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 250 m^2. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 360 m^2. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader är 80 m^2 (ej enskild över 60 m^2). Endast en huvudbyggnad per fastighet. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
d 0000	Minsta fastighetstorlek i m^2 (PBL 4 kap 18 § första stycket)
fril	Endast friliggande enbostadshus (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
n_2	Hårdgjorda ytor per fastighet får inte överstiga 1000 m^2 (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Högsta byggnadshöjd är 6,5 meter för huvudbyggnad och 3 meter för komplementbyggnad. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet och minst 6 meter mot allmän plats om inte annat framgår i plankartan (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Byggnad får ej uppföras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser (PBL 4 kap 7 §)

Genomförandetiden för allmän plats och E-område är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden för kvartersmark är 15 år och börjar löpa 2 år från den dag planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

a_1	Strandskydd upphävs (PBL 4 kap 17 §)

ILLUSTRATION
Illustrationslinjer

	Illustrationslinje
sop	Illustrationstext

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 m

Skala: 1:2000 vid A1
Skala: 1:4000 vid A3

Till planen hör:	☒ Fastighetsförteckning	☐
☐ Planprogram	☒ Samrådsredogörelse	☐
☒ Planbeskrivning	☐ Illustrationskarta	☐
☐ Miljökonsekvensbeskrivning	☐ Granskningsutlåtande	☐

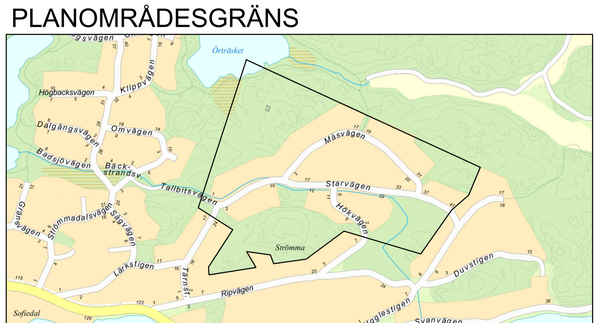
Detaljplan för Strömma 1:292 m.fl. PFO-delområde S4D Västeräng

VÄRMDÖ KOMMUN

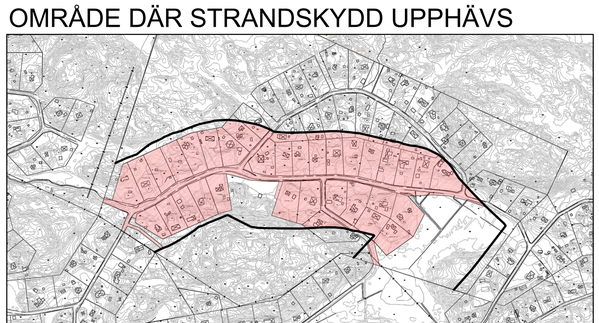
Värmdö kommun	Stockholms Län	Beslutsdatum	Instans
GRANSKNINGSHANDLING		Godkännande	
Upprättad enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015		Antagande	
Upprättad 2016-09-22	Reviderad	Laga kraft	
		15KS/73	
Henrik Lundberg Samhällsutvecklingschef	Helena Gäije Planarkitekt		

ÖVERSIKTSKARTA

PLANOMRÅDESGRÄNS



OMRÅDE DÄR STRANDSKYDD UPPHÄVS



Förslag till detaljplan för

Strömma 1:292 m.fl. PFO delområde S4D – Västeräng

PLANBESKRIVNING

Granskningshandling

Plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015

Dnr: 15KS/73

Datum: 2016-09-22

Samhällsbyggnadsavdelningen

VÄRMDÖ KOMMUN

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

BILAGOR

- Fastighetsförteckning
- Översiktlig naturbeskrivning, rev. 01, mar 2014
- Dagvattenutredning, upprättad 2010-05-17 (WRS)
- Dagvattenutredning, upprättad 2016-03-23 (Bjerking)
- Kroksjöns avvattning, upprättad 2014-02-26 (SWECO)

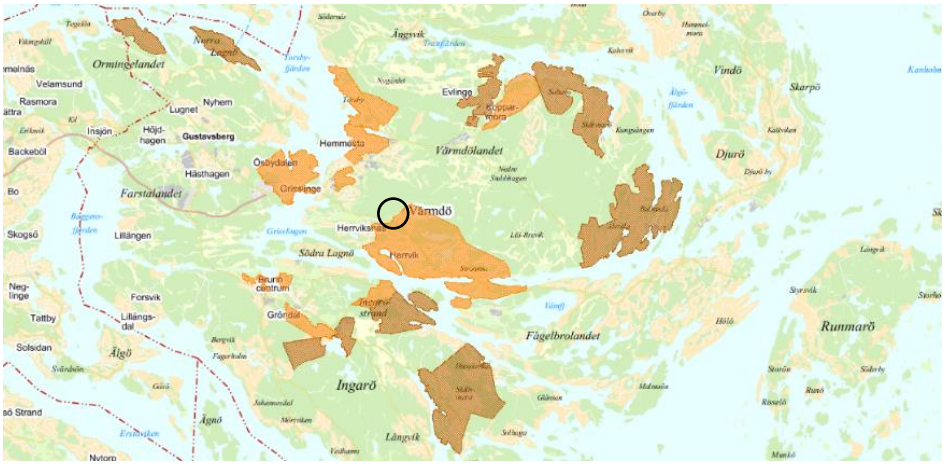
PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande. 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 med bestämmelser. Till detaljplanekartan 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 detaljplan finns såväl fastställda byggrätter som ett skydd mot oönskade förändringar. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.

Arbetet befinner sig nu i ett så kallat granskningsskede. Efter granskning ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i en granskningsutlåtande.

BAKGRUND



Kommunens PFO-områden utpekade i översiktsplanen, planområdet visas med svart ring.

Under senare år har det skett en kraftig inflyttning till Värmdö. Många fritidshusområden har successivt omvandlats till permanentbostäder och i och med det har behovet av barnomsorg, skolor och äldreomsorg ökat. 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 fler mindre delområden. Denna detaljplan är en av flera planerade detaljplaner inom Strömma och har fått namnet Strömma S4D. 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 60 fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus. Målsättningen är att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra för permanentbosättning. Minsta fastighetsstorlek är föreslagen till 2500 m², och planen medger även större byggrätter. En större naturfastighet kommer att ges möjlighet att bilda två stycken bostadsfastigheter. 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. Kapitel 5 bestämmer att regeringen får meddela föreskrifter för miljökvalitetsnormer om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt 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 kapitel 3. Planområdet ingår inte i något av de områden som nämns inom kapitel 4 och planen bedöms heller inte ge upphov 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 samt kapitel om planens genomförande för mer information om bedömningarna kring förenlighet med ovanangivna kapitel.

PLANDATA

Planområdet har fått benämningen S4D – Västeräng eftersom det är den fjärde etappen att planeras i det prioriterade förändringsområde som i planprogrammet kallas S4. En detaljplan för området väster om nu aktuellt område, kallat S4A, vann laga kraft 2011. Detaljplan för Strömma S4B – Ripvägen m.fl. vann laga kraft 2016. Arbetet med detaljplanen S4C - Strömmadal är pågående och beräknas antas 2016.

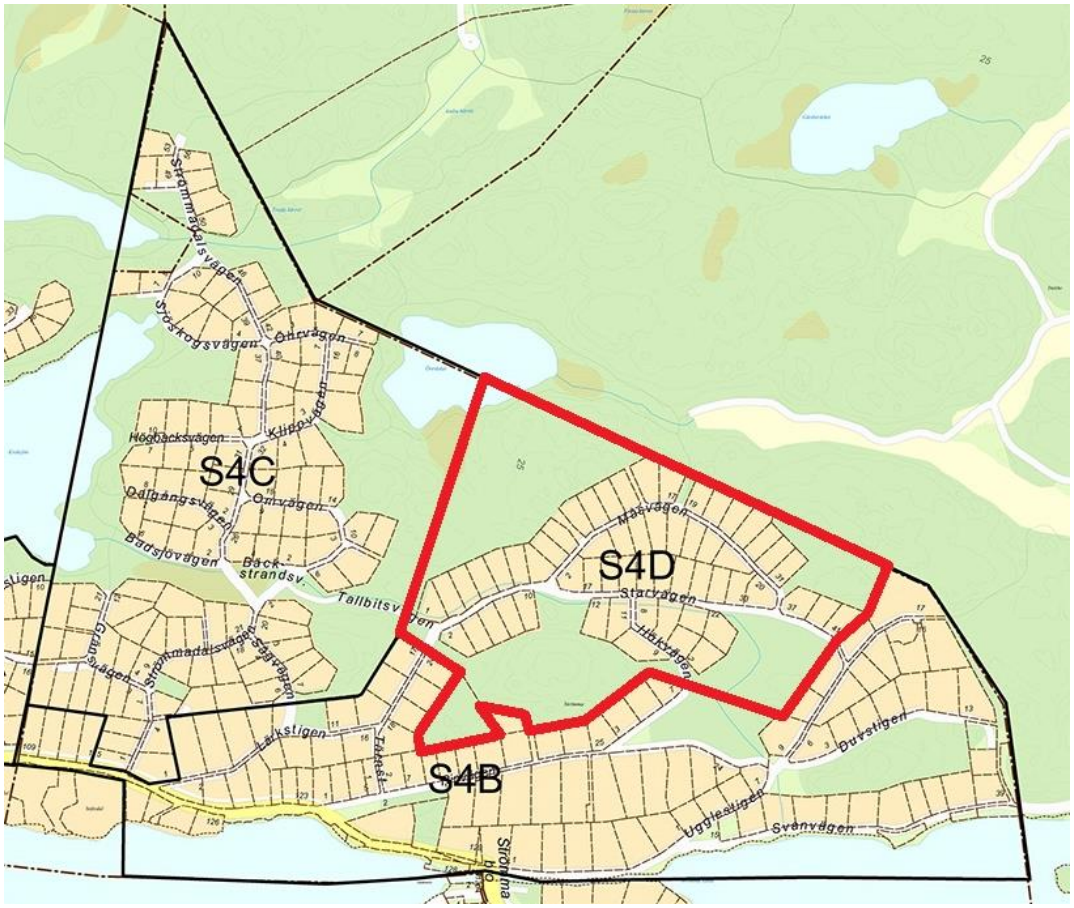
Detaljplanen för Strömma S4D – Västeräng genomförs enligt nya PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande.

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget norr om Strömma kanal på Värmdölandet, ca 10 km öster om Värmdös centralort Gustavsberg och 7 km sydost om Hemmesta. Planområdet avgränsas i väst av S4C- Strömmadal, i öster och söder till S4B - Ripvägen och norr till ett naturmarkområde kallat ”Storskogen”, som är det centrala grönområdet på Värmdölandet och det största sammanhängande skogsområdet i denna del av kommunen.

Areal

Planområdets areal är ca 42 hektar. De flesta fastigheter inom planområdet har en areal om 2500-3500 m^2 med undantag för två betydligt större fastigheter (Strömma 1:104 och Strömma 1:247).



Planområdet med röd gränsdragning.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Bostadsfastigheterna ägs av enskilda fastighetsägare. Fastigheterna i området ingår i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:2 och ga:4 som förvaltas av Västerängs samfällighetsförening. Västerängs samfällighetsförening är huvudman för vägarna i området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I kommunens översiktsplan för 2012-2030 är planområdet 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 och gående.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En behovsbedömning har utförts 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 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.

Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan, vilket motiveras av att detaljplanen inte bedöms

innebära betydande påverkan på miljöaspekterna. Detaljplanen bedöms heller inte innebära några påtagliga risker för människors hälsa och säkerhet. Vidare tillåter planen för Strömma S4D inte någon förändring av naturområden bortsett från att två nya fastigheter tillåts bildas på en större naturfastighet och planens genomförande bedöms vara förenligt med översiktsplanen. De värdefulla naturområdena kommer inte att påverkas och planens genomförande bedöms heller inte 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 börjar i intilliggande planområde Strömma S4C – Strömmadal och sträcker sig genom aktuellt planområde och vidare genom intilliggande planområde för S4B. Utbyggnad av kommunalt VA bedöms kunna bidra till att vattenkvaliteten i omgivande vattenområden förbättras. Planen möjliggör även breddning av vägar vilket kommer öka trafiksäkerheten i området, då breddning möjliggör trottoarer mm som gör att boende i området kan röra sig mer säkert. Sammanfattningsvis bedöms planens genomförande inte ge någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning,

KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG

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 de det är aspekter som den nya översiktsplanen behandlar.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

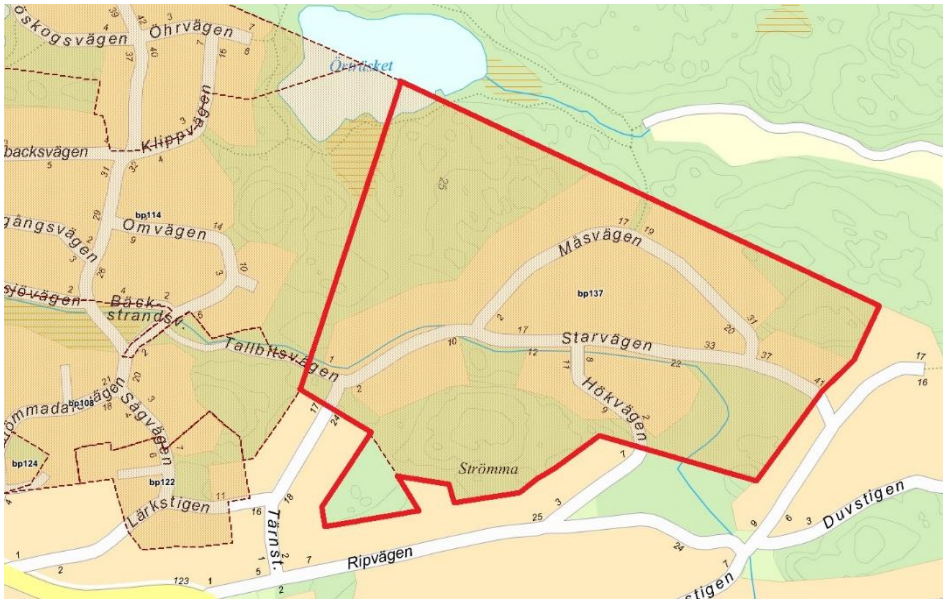
Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2015-08-26 § 64 om att godkänna start-PM för Strömma, delområde S4D vilket innebär att detaljplanearbetet för området fick påbörjas.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2016-05-18 § 27 om att uppdra åt samhällsbyggnadsavdelningen att samråda om förslag till detaljplan för prioriterade förändringsområdet Strömma S4D. Handlingarna var på samråd 2016-06-07 till 2016-07-05.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2016-10-19 § xx om att uppdra åt samhällsbyggnadsavdelningen att skicka handlingarna på granskning för prioriterade förändringsområdet Strömma S4D.

GÄLLANDE BYGGNADSPLAN

Hela planområdet förutom den sydvästra spetsen är sedan tidigare planlagd och omfattas av den gällande byggnadsplanen bp 137 som fastställdes 1958.



Karta som visar planområdesgränsen i rött med de gällande byggnadsplanerna skrafferade i bakgrunden.

Byggnadsplanen upprättades för att tillskapa tomter för fritidsboende och medger byggrätt för 150 m^2 huvudbyggnad, 40 m^2 komplementbyggnad och minsta fastighet 2500 m^2. För planområdet gäller sedan 1987 även nybyggnadsförbud som planbestämmelse enligt 5 kap 8 §, 1 Plan- och bygglagen (1987:10). Aktuellt planområde följer i huvudsak befintliga plangränsen. Se karta ovan som visar det aktuella planområdets utbredning över dagens befintliga byggnadsplan.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

I samband med fastställandet av byggnadsplanerna bp 137 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 för gemensamhetsanläggningen Strömma ga:2 och ga:4. Förordnandena har spelat ut sin roll och fyller inte längre något syfte. För att ändra markanvändningen från allmän platsmark till t.ex. kvartersmark krävs att länsstyrelsen upphäver förordnandet. Ansökan om upphävande kommer att sökas hos länsstyrelsen innan planen antas, se avsnitt *Genomförande* för vidare information.

RIKSINTRESSEN

Det finns inget riksintresse inom planområdet.

FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

STRANDSKYDD OCH VATTENVERKSAMHET

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.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Befintlig bebyggelse, närmiljö och kulturmiljö

Förutsättningar

S4D är en del av det prioriterade förändringsområdet S4 som ursprungligen utgjordes av fritidshusbebyggelse, men som med tiden blivit allt mer permanentbosatt. I närmiljön finns värdefulla natur- och rekreationsområden.

Aktuella planområdet består av en blandad och ganska gles bebyggelse ofta kombinerad med naturtomter är karaktäristisk för området. Storleken varierar till största dels mellan ca 2500 och 3200 m^2 med undantag för Strömma 1:104 och 1:247 som är mellan 13 000 och 230 000 m^2. Bebyggelsen är van-

ligen placerad relativt långt in på fastigheterna och består till stor del av bebyggelse från 50- och 60-talet. Många hus är dock om- och tillbyggda eller har ersatts med nya hus för permanentboende. Viss äldre bebyggelse förekommer men anses inte ha något kulturhistoriskt värde. I närmiljön finns även tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden som är av värde både för boende och växt och djurliv.

Förändringar

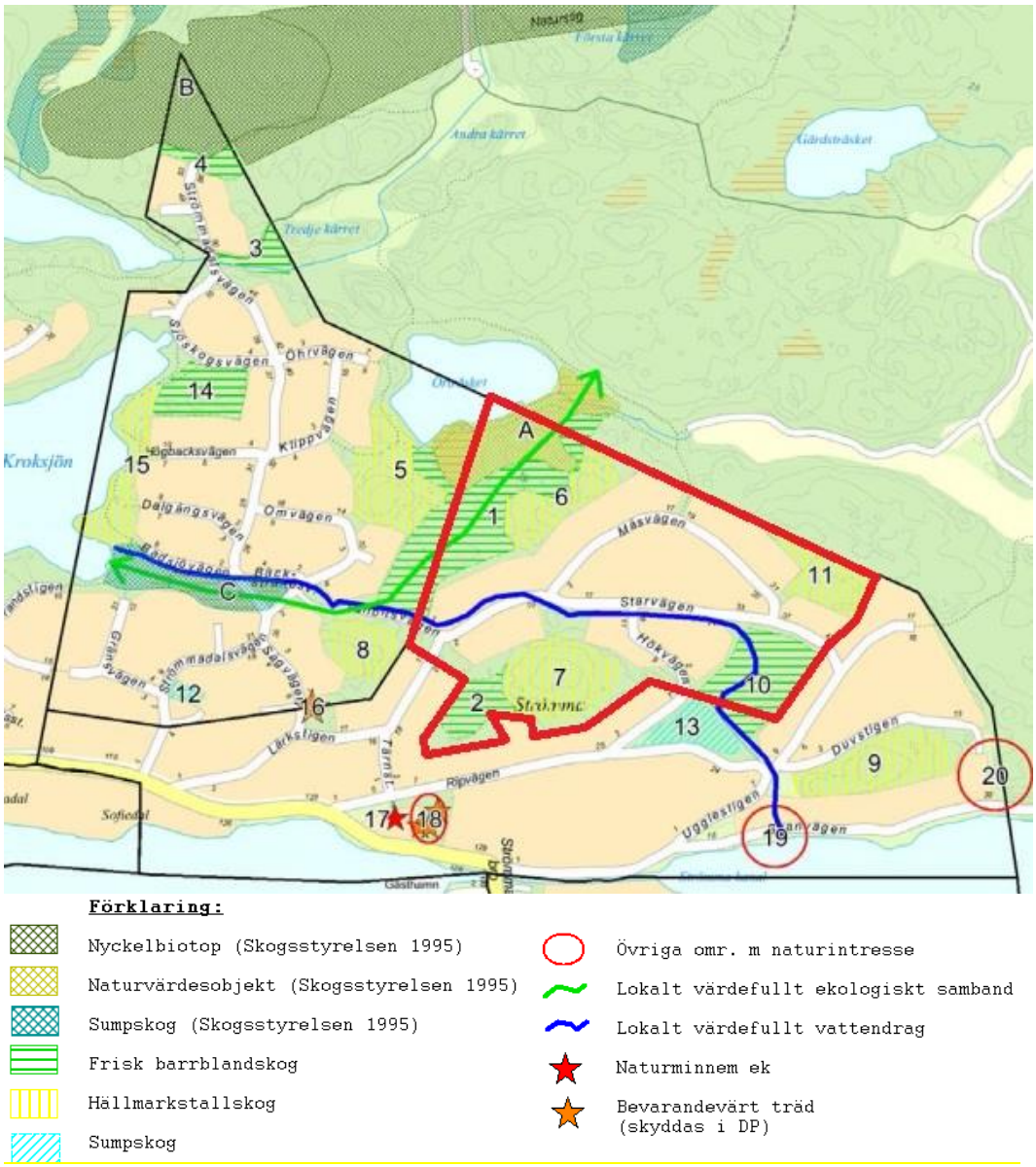
Planen bekräftar i stort sett nuvarande markanvändning, bortsett från att ny fastighetsbildning medges på en större fastighet vilket kan komma att resultera i två nya bostadsfastigheter. Vidare kommer ökad byggrätt ges till alla bostadsfastigheter då området avses anpassas till permanentboende.

Fritidshus på naturfastighet inom planområdet.

MARK OCH VEGETATION

Förutsättningar

En översiktlig naturinventering för hela S4-området utfördes under våren 2010. Naturinventeringen uppdaterades vintern 2013-2014 efter att 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 chansen att bevara ekologiska samband och biologiska funktioner. Naturinventeringen pekar vidare ut intressanta och bevarandevärda naturområden, se karta.



Den översiktliga naturbeskrivningen visar att det finns en del större grönområden inom planområdet samt mindre naturpartier mellan de bebyggda fastigheterna i det kuperade området som innehåller värdefull natur. Inom det kuperade planområdet finns större naturpartier mellan fastigheterna, vilka i de flesta fall har en naturskogsartad karaktär med stort inslag av gamla och värdefulla träd; främst granar, tallar och aspar. Hällmarkstallskog dominerar på höjderna, och i lägre liggande partier finns frisk, näringsrik blandskog och barrblandskog med inslag av fuktiga partier.

Upp mot Örträsket finns ett större parti naturskog, som närmst sjön utgörs av ett skogligt naturvärdesobjekt (Skogsstyrelsen 1995). Naturvärdena är kopplade till skogens ålder och naturskogsartade struktur, med träd i alla åldersklasser och inslag av riktigt gamla tallar och granar – uppåt 160 år. I an-

slutning till detta objekt finns det skogsmark i form av näringsrik barrblandskog och hällmarkstallskog som också bedöms vara värdefull. Skogen är olikåldrig och flerskiktad där det även finns lövträd i form av asp, björk och klibbal. Trädens glesa spridning släpper genom solljus till markfloran som innefattar flera signalarter vilka visar på höga naturvärden. Sammantaget bildar dessa skogsmiljöer ett lokalt kärnområde med särskilt värdefull natur.

I den södra delen av planområdet finns ett mindre parti med barrblandskog som sluttar mot ett område med hällmarkstallskog. Sluttningen är blockrik och har en liten våtmark i mitten. Stående och liggande död ved, inslag av gamla träd samt närhet till hällmarkerna och branterna gör områdena värdefulla. Signalarter inom området visar på en lång skoglig kontinuitet där skogliga naturvärden har haft tid att utvecklas. I sydväst finns en betad blandskog med gamla granar, aspar och tallar och dessutom flera hålträd. Norr om området finns ytterligare ett parti med hällmarkstallskog.

Planområdet ingår inte i den utpekade regionala grönstrukturen, men angränsar i norr till Nacka-Värmdökilen som kallas Storskogen-Skärmarö kilområde. 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.

Om naturmarken fragmenteras kan det påverka spridningsmöjligheterna för olika arter och ge kanteffekter för kvarvarande biotoper. Naturvärdena i området är främst känsliga för avverkning av gamla träd, borttagande av hålträd och död ved, uppstyckning av sammanhängande skogspartier, sprängning av hällmarker och schakt i blockrika branter samt förändrad hydrologi i lägre liggande fuktiga områden utmed bäcken.

För att skydda dessa värden bör särskild hänsyn tas till bevarandevärda träd, fuktigare låglänta områden samt bäcken med omkringliggande skyddszon. Även sammanhängande naturområden är viktiga att bevara. När permanentboendet ökar, kan även trycket på naturen som rekreationsområde öka. Den tillgängliga, närliggande naturmarken bör därför vara stor nog för att tillgodose de boendes behov av närrekreation.

Förändringar

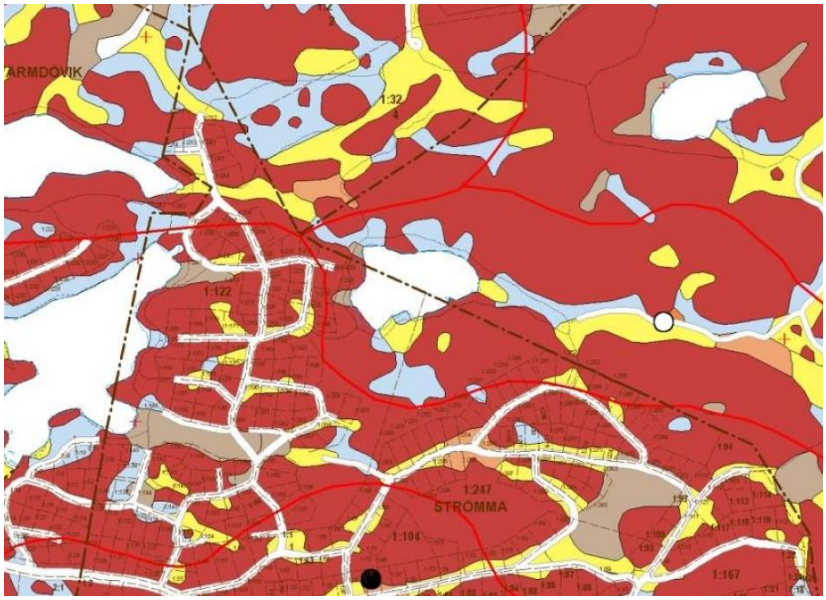
Syftet med planen är att bevara områdets karaktär i form av relativt gles bebyggelse med stora bostadsfastigheter som ansluter till naturmark. Storleken

på fastigheterna kommer vara oförändrad och sammanhängande naturområden bevaras i stort sett inom planområdet, förutom fastigheten Strömma 1:104 som delvis tillåter två nya fastigheter. Värdena inom naturområdena skyddas genom att marklov krävs för att fälla träd med en stamdiameter större än 15 cm 1,3 m ovan mark inom områden markerade n_1 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 bortsett från den fastighetsbildning som medges för Strömma 1:104 (se Översiktlig naturinventering, 2014, samt framtagna Dagvattenutredningar, WRS, 2010 och Bjerking 2016).

GEOLOGI

Förutsättningar

Planområdet är en del av ett typiskt mellansvenskt sprickdalslandskap med sedimentfyllda dalgångar omgivna av höga bergspartier. Terrängen är kuperad med en del större höjdskillnader. Markförhållandena varierar inom området. Marken består till största delen av urberg, morän och glacial lera. Ett större område består av kärrtorv, och det förekommer även områden med lera. På många bostadsfastigheter ligger berget i dagen eller nära markytan, och inom områden som till stor del består av urberg och lera har marken svårare att infiltrera dagvatten.



Karta: Jordartskarta över strömma S4. Röd färg anger berggrund eller tunt jordtäcke, blå färg morän, orange färg svallsediment, gul färg lera och grå färg torv.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

Miljökvalitetsnormer, klassificering och ekologisk status

Förutsättningar

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. i miljöbalken.

Bäcken som leder vatten 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 2027 för att uppnå god status. Den kemiska statusen är idag klassad som ”god” med undantag för kvicksilver, TBT och bromerade difenyleter som inte bör öka.

Huvudinstrumentet för att följa miljökvalitetsnormer för buller är ett åtgärdsprogram. Eftersom Värmdö kommun har färre än 100 000 invånare behöver inget åtgärdsprogram för buller tas fram i kommunen. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa från omgivningsbuller. I mindre och medelstora kommuner ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning. Se vidare under stycke om Störningar.

Miljökvalitetsnormer finns för utomhusluft vad gäller halter av kväveoxid, kvävedioxid, svaveloxid, kolmonoxid, bly, bensen och partiklar. Kväveoxid kommer oftast från biltrafikens avgaser och används vanligtvis som indikator på om även övriga miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas. Enligt data från Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund exponeras inga personer i Värmdö kommun för partikelhalter (PM10) över 35 mikrogram/m^3 och enligt luftföroreningskartorna över länet ligger området långt under riktvärdena för MKN. Gränsvärdet enligt MKN är 50 mikrogram/m^3 och detta bedöms klaras.

Förändringar

Planens genomförande bedöms inte innebära att miljökvalitetsnormer för vatten påverkas negativt. Näringsbelastningen bedöms minska vid påkoppling till det kommunala nätet för vatten och spillvatten och bedömningen i dagvattenutredningen är att tillförseln av föroreningar till Breviken inte ökar nämnvärt med den omvandling och ombyggnation som medges genom planen. Se vidare under avsnitt Vatten och spillvatten under teknisk försörjning samt Dagvattenutredning Strömma S4D (Bjerking 2016).

Miljökvalitetsnormen för buller bedöms inte överskridas eftersom förändringen av trafiksituation kommer vara likartad dagens. Trafikmängden bedöms öka en del till följd av att andelen permanentboende ökar, men hastighet och ökning av trafikmängd bedöms inte orsaka bullernivåer som medför risk för människors hälsa till följd av buller.

En viss ökning av avgaser från fordonstrafik kan uppstå i och med att andelen permanentboende ökar. Det behövs dock betydligt större mängder trafik än vad som kommer att finnas i området efter detaljplanens genomförande för att miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet ska överskridas.

Detaljplanen bedöms inte medföra att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

Förorenad mark

Det finns inga kända förorenade markområden inom det föreslagna planområdet.

Radon

Inom den största delen av planområdet är nivån för radonrisk normal enligt kommunens översiktliga radonkartering, vilket varken innebär någon risk för de boende eller krav på någon vidare undersökning. Ett grönområde som ligger i den sydöstra delen av planområdet är ej bedömd då den består av torv och gyttja och därför inte heller är lämpad för bebyggelse. Därför anses inte radonnivån inom detta område vara relevant för planen.

Risk och säkerhet: skredrisk, vattenstånd och översvämning

Skredrisk

Området omfattas inte av någon skredrisk.

Vattenstånd och översvämning

Förutsättningar

Planens södra delar ingår i Kroksjöns avrinningsområde, vilket gör att det inom planområdet finns två låglänta naturområden med översvämningsrisk. Dessutom går Starvägen genom ett låglänt område som är en kritisk sträcka i och med översvämningsrisken då detta är det största avrinningsområdet inom Strömma S4. Merparten av Strömma S4 ligger flera meter över havsytan och förutsättningarna för att avvattna området påverkas därför inte av en eventuell havsnivåhöjning. Planområdet angränsar heller inte till havet men ansluter i norr till Örträsket. I och med detta är inte länsstyrelsen rekommendationer för bebyggelse i förhållande till medelvattenståndet aktuella för just detta område.

Vattenväxter längs Kroksjönsbäcken

Förändringar

Dagvattenutredningen visar på att det åligger risk för översvämning inom vissa partier inom planområdet. En modellering av 10- och 100-årsregn har utförts och det visar på låglänta områden där risk för översvämning finns. Ingen ny bebyggelse föreslås i dessa områden. I plankartan markeras dessa områden med mark som inte får bebyggas.

En separat utredning har gjort över den avrinning från Kroksjön som anses vara riskområde (se Kroksjöns avvattning, SWECO ENVORIRMENT AB, 2013).

Grund- och ytvatten

Förutsättningar

Möjligheterna för större grundvattenuttag i jordlagren saknas i och med avsaknaden av isälvsmaterial i form av t.ex. grusåsar. Inom planområdet består marken till stor del av berg och lera. Där bedöms vatten ha svårare att infiltrera och bilda grundvatten. Grundvatten i jord finns troligen nära markytan i de låglänta områdena medan det i övriga området finns grundvatten i bergets sprickor. Fastigheterna har idag egna vatten- och avloppslösningar inom planområdet. Den grundvattenförekomst som är mest tillgänglig för enskild vattenförsörjning är grundvatten i berggrunden.

För de lerhaltiga områdena i de låglänta partierna bedöms nederbörden till stor del rinna av som ytavrinning mot recipienten Breviken. Större delen av planområdet avvattnas mot Krocksjönsbäcken och vidare mot recipienten Breviken. En mindre del av planområdet avvattnas mot Örträsket och sedan

vidare mot Breviken. Se vidare beskrivning under avsnitt Vattenområden.

Sjön Örträsket

Förändringar

En ny detaljplan för Strömmadal innebär både för- och nackdelar avseende yt- och grundvattenförhållanden. Fördelen är bl. a. att näringshalterna kommer att minska i grund- och ytvatten i samband med att kommunala VS-ledningar byggs ut. Planen anger att dagvatten ska infiltreras inom respektive fastighet genom att endast 1000 kvm hårdgjord yta tillåts per fastighet. Om denna nivå hålls är bedömningen att en stor andel av dagvattnet kan hanteras inom fastigheten. Se förslag på åtgärder inom fastighetsmark i dagvattenutredningen (Bjerking, 2016).

Planen föreslår vidare att större delen av de befintliga naturområdena behålls för en naturlig hantering av dagvatten (se avsnitt Dagvatten under Teknisk försörjning).

Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)

Förutsättningar

Planområdet bedöms inte vara påverkat av trafikbuller.

Förändringar

Trafiken kommer troligtvis öka med ökad andel permanentboende, dock förväntas varken buller eller luftföroreningar öka nämnvärt.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Förutsättningar

Planområdet S4D består av 60 unika fastigheter varav 2 stycken är obebyggda (Strömma 1:247 och Strömma 1:104). Bebyggelsen består av en blandning av fritidshusbebyggelse och permanentbostäder som uppförts under olika tidsperioder. Av dagens 58 bostadsfastigheter är 25 permanentbebodda och 33 stycken utgörs av fritidsbostäder. Husens utformning och gestaltning varierar vad avser storlek, färgsättning och byggnadsmaterial. Inom området finns varierande förutsättningar för befintliga bostadsfastigheter avseende storlek, topografi m.m.

Förändringar

Byggrätten uttrycks i byggnadsarea (BYA), vilket något förenklat är den yta som byggnaden upptar på marken, och i bruttoarea (BTA), vilket innebär summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarna utsida. Bestämmelser anges på plankartan. Enbart friliggande enbostadshus tillåts. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 250 m² och största bruttoarea är 360 m². Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6,5 m. Komplementbyggnader tillåts med en byggnadsarea om 80 m² (enskild komplementbyggnad får ej uppföras större än 60 m^2), högsta tillåtna byggnadshöjd är 3 m. Vidare skall befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna i plankartan anses vara planenliga. Om en sådan byggnad helt eller delvis förstörts genom våda får en ny byggnad återuppföras om inte byggnadens volym eller våningstal ökas.

Byggnader ska enligt förslaget placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och 6 meter från gräns mot allmän plats. Syftet är att bland annat 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, vilket inte gör det möjligt att stycka av befintliga bostadsfastigheter.

På del av Strömma 1:104 möjliggör planen att två nya fastigheter tillåts med minsta tillåten fastighetsstorlek är 2500 m^2, en infart anordnas från Starvägen på Strömma 1:247. Västra delen av fastigheten blir naturmark och blir åtkomlig genom en passage på norra delen av fastigheten.

Tillfarten till Strömma 1:297 ändras från naturmark till kvartersmark.

Arbetsplatser, verksamheter, övrig bebyggelse

Störande verksamhet

Det finns ingen störande verksamhet inom området.

Djurhållning

Det finns ingen djurhållning inom området.

Offentlig service

De närmaste skolorna är Viks skola och Hemmestaskolan som ligger ca 5,5 km respektive 7 km från planområdet. Närmaste kommunala förskolor finns i Skeppsdalsström och Hagaberg. I Gustavsberg finns bibliotek, fritidsgård, vårdcentral, folktandvård, vårdboende och servicelägenheter mm.

Kommersiell service

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

Tillgänglighet

Förutsättningar

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.

Förändringar

I planen tillåts användningen GATA fram till fastighetsgräns vilket innebär att gällande fastighetsgränser bibehålls samtidigt som möjligheten att förbättra trafiksituationen med gång- och cykelväg och breddning av gatan medges.

FRIYTOR

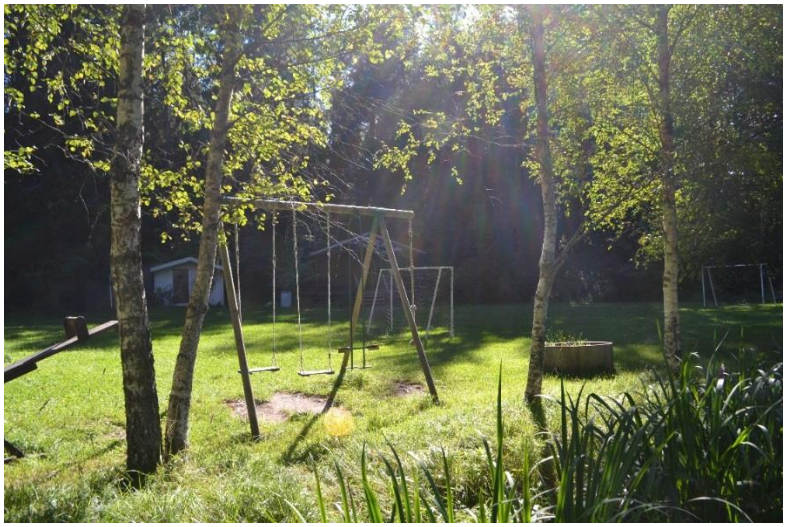
Lek och rekreation

Förutsättningar

Inom planområdet finns en iordningställd fest- och lekplats på ett mindre grönområde. Området används flitigt för rekreation. Det finns en del stigar inom naturmarken varav några leder vidare till de större regionala grönkilen i norr om planområdet. Där finns välbesökta vandringsleder för allmänheten, samt ett ridområde som även ingår i planens nordvästra del. Naturområdena inom planen är av skogskaraktär och utpekas som värdefulla för närrekreation.

Förändringar

De stora fastigheterna och områdets läge nära skog medför att behovet av friytor för lek och rekreation är tillgodosett samt att det finns 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.



Gemensam fest- och lekplats inom området

VATTENOMRÅDEN

Sjöar och vattendrag

Förutsättningar

I den nordvästra delen av PFO-området S4 ligger Kroksjön som avvattnas via Kroksjöbäcken som finns inom planområdet för S4D, och som senare mynnar ut i Brevikssundet öster om Strömma kanal. Även avrinning från bäckens omgivningar sker delvis till bäcken. 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, löper vattendraget åter med naturliga och väl skuggande stränder, för att sista biten ned mot Strömma kanal löpa genom bostadsfastigheten Strömma 1:105. Arter och värden knutna till bäcken har inte undersökts närmare, men troligtvis är vegetationen kring vattendraget med beskuggning och nedfallande förna och grenar viktig för en del vattenlevande arter. Den fisk som eventuellt går upp i bäcken under lekperioden är också beroende av att bäckmiljön inte försämras eller hinder tillkommer. Inom planområdet har vattendraget ett lokalt naturvärde.

Korksjönsbäcken som går genom trummor längs Starvägen.

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. För att avrinningen från vägar och diken ska renas i största möjliga mån bör dikena fortsatt hållas öppna. Om de kulverteras förloras reningseffekten och biologisk mångfald knuten till vattenmiljön går förlorade. 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. Utredningen beskriver också processer, initiativrätt m.m. som behövs för att kunna göra välavvägda val att hantera vattenfrågorna och säkerställa genomförbarheten av de kommande detaljplanerna. Idag finns dock inget dikesföretag eller liknande för bäcken.

Den nordvästra delen av planområdet omfattar även en del av Örträsket, som är en opåverkad och näringsfattig sjö med god vattenkvalitet. Sjön har en skogssjökaraktär men berörs inte av några särskilda föreskrifter. Däremot har sjön en liten vattenvolym och är näringsfattig, varför den bör betraktas som är särskilt skyddsvärd sjö. Tillrinningen till sjön sker främst diffust från de omgivande markerna.

Karta som visar ytvattnet inom området som utgörs av Örträsket och Kroksjöbäcken som rinner till recipienten Breviken.

Förändringar

I området har bäcken från Kroksjön ett lokalt naturvärde. Den östra delen av bäcken skyddas i planen av strandskydd. Bäcken, som omvandlas till dike, rinner på allmän platsmark och delvis på kvartersmark. En förändring av bäcken, t.ex. läge, bredd eller djup är en typ av vattenverksamhet och ska hanteras enligt 11 kapitlet i miljöbalken.

STRANDSKYDD

Förutsättningar

I dagsläget råder strandskydd vid Örträsket och delar av Kroksjöbäcken inom byggnadsplan 137. I byggnadsplan som fastställts före juni 1975 gäller strandskydd i vattenområdet intill 100 m från strandlinje och inom allmän plats (parkmark och vägar). Genom att bp 137 antogs innan strandskydds-bestämmelserna infördes är således strandskyddet upphävt på kvartersmark. Skyddet återinträder när befintlig plan upphävs i samband med att ny plan vinner laga kraft. Vid ny detaljplaneläggning behöver ställning därför tas till var strandskyddet ska gälla respektive upphävas. Om inte aktiv ställning tas till detta införs strandskyddet i hela planområdet.

Förändringar

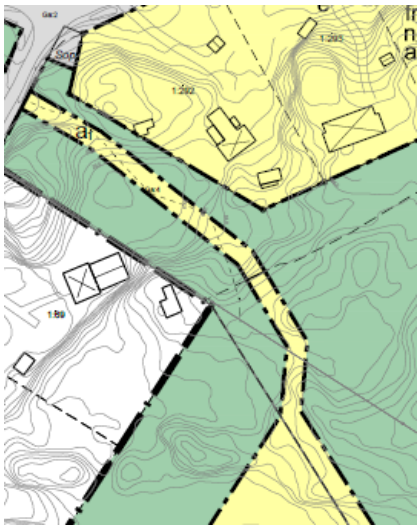
Strandskyddet avses upphävas inom all kvartersmark och på berörda delar av allmän platsmark (GATA) i plankartan markerad med planbestämmelsen a_1, i enlighet med vad som bedöms vara särskilda skäl i strandskyddslagstiftningen enligt miljöbalken 7 kap 18 c § punkt:

1. området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. området är genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen.

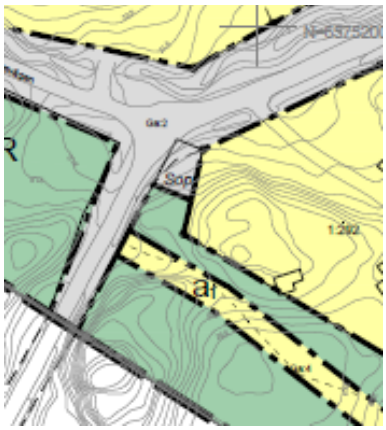
En del av befintlig bebyggelse och gatumark ligger inom det område där strandskyddet kommer att återinträda i samband med upphävande av underliggande detaljplan. Dessa områden kommer planeras som kvartersmark för bostad (B), transformatorstation (E_1) och för allmän platsmark (GATA). Strandskyddet avses upphävas enligt 7 kap 18c§ punkt 1 i miljöbalken då planen vinner laga kraft.

Strandskyddet kommer även att upphävas:

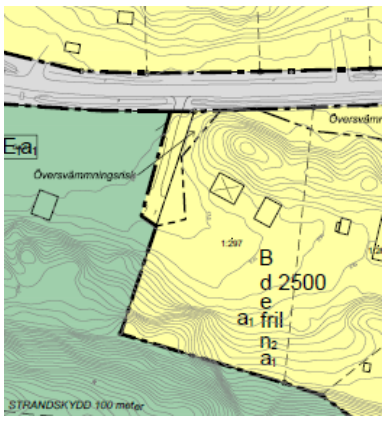
- I ett stråk på fastighet Strömma 1:247 för att möjliggöra dragning av en ny, kort infart för att skapa åtkomst till de två fastigheter som här avses avstyckas.
- På en utvidgning av Starvägen för att möjliggöra en yta för sophantering för de nya fastigheterna.
- På ett stråk vid fastigheten Strömma 1:297 som befäster befintlig infart till fastigheten.



Ett stråk på fastighet Strömma 1:247 för att möjliggöra dragning av en ny, kort infart för att skapa åtkomst till de två fastigheter som här avses avstyckas.



Utvidgning av Starvägen för att ställa ut sopor på för de nya fastigheterna.



Ett stråk vid fastigheten Strömma 1:297 som befäster befintlig infart till fastigheten.

Bäcken ligger på norra sidas av Lärkvägen och Starvägen, vilket innebär att stråket och utvidgningen ligger på motsatt sida av vägen. Detta gör att vägen tillsammans med befintliga bebyggda fastigheter avskiljer stråket och utvidgningen från bäcken. Av den anledningen bedöms området vara väl avskilt från området närmast strandlinjen enligt 7 kap 18c§ punkt 2 i miljöbalken. Strandskyddet avses här upphävas då planen vinner laga kraft.

På naturmark kommer strandskyddet ligga kvar. Dispens från strandskyddet krävs för badplats och bryggor inom vattenområdet (W). På vissa bostadsfastigheter har möjligheterna för nybyggnation även begränsats med prickmark på grund av markförhållanden och låglänta fuktiga områden.

Planläggningen förväntas inte innebära någon försämring för det rörliga friluftslivet och möjligheten till fri passage utmed vattnet är säkerställt i planområdet. Det upphävande som sker på kvartersmark, gata och det smala stråket på fastighet Strömma 1:247 bedöms inte heller försämra livsvillkoren för djur- och växtlivet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät-, gång-, cykel- och mopedtrafik

Förutsättningar

Planområdet kan nås via Starvägen, Lärkstigen och Hökvägen. Dessa lokalgator är i dagsläget smala och utgör en svårighet för möten, vilket kan behöva åtgärdas ifall en större andel fastigheter blir permanentbodda. Vägarna i aktuellt planområde består av enskilt gatunät, och förvaltas av Västerängs vägförening. Ingen gång- och cykelväg finns inom planområdet. Om vägarna breddas kan säkerheten för oskyddade trafikanter öka. Av befintligt anläggningsbeslut framgår att fastigheterna i området ingår i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:2 som förvaltas av Västerängs samfällighetsförening.

Starvägen inom planområdet

Förändringar

Planen medger ökat vägutrymme för lokalgatorna för att möjliggöra förbättrad framkomlighet och ökad trafiksäkerhet. Ingen bostadsfastighet tas i anspråk för vägbreddning, och befintligt vägnät bibehålls. Vägområdet ska förutom själva vägbanan även möjliggöra plats för diken eller andra avrinningsområden och belysning, m.m.

Kollektivtrafik

I dagsläget trafikeras området med fyra busslinjer på Stavsnäsvägen. Från hållplatserna Västerängen och Strömmadal går direktbussar till Slussen (432, 433, 434), Stavsnäs (434), Djurö (433), Malma kvarn (432) och Sollenkroka (434). Det är som

längst ca.1,5 km till närmste busshållplats för de boende inom planområdet. Bussarna går med en turtäthet om varje halvtimme på vardagar. En större infartsparkering finns vid Grisslinge.

Parkering

Parkering sker på respektive fastighet. Ingen gemensam parkering finns i området för eventuell infartsparkering eller allmän gästparkering.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Förutsättningar

För den befintliga bebyggelsen finns enbart enskilda anläggningar för vatten och avlopp. Avloppsvattenhanteringen inom området baseras på olika typer av enskilt avlopp, t.ex. stenkistor, en-, två- och trekammarbrunnar, mer moderna infiltrationsanläggningar och filterbäddar. Enligt Bygg- och miljöavdelningen bedöms mer än hälften av samtliga avloppsanläggningar vara i undermåligt skick. Skälet till detta är att flertalet anläggningar är från 1960- och 1970-talen.

Förändringar

Tekniska anläggningar, så som pumpstation, och nätstation som behövs för ledningsnätet, kommer att anläggas inom område som i plankartan markerats som E-område.

Alla fastigheter inom planområdet avses anslutas till kommunala vatten- och spillvattenledningar. Ledningsnätet är tänkt att byggas ut med LTA-system (tryckavloppssystem) med separat pump för respektive fastighet. Kommunens ledningar kommer att förläggas i huvudsak i vägområdet (allmän platsmark). Uppkopplingen till kommunala spillvattenledningar kommer att minska närsaltbelastningen av fosfor och kväve till ytvattenrecipienten i takt med att enskilda avlopps- anläggningar slutar användas, eftersom många befintliga anläggningar är undermåliga. Planen möjliggör för en ökad säkerhet i och med att vägbredden kan ökas. 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).

Dagvatten

Förutsättningar

En dagvattenutredning för hela S4-området där S4D – Strömma ingår gjordes av WRS 2010. En uppdaterad utredning utfördes av Bjerking 2016. I dagsläget avvattnas området via ett antal huvuddiken och avrinningen från området är uppdelat på ett antal utflödespunkter vilket är positivt då området på grund av detta kan betraktas som ”tåligt” eftersom flödet då fördelas och utjämnas mot flera punkter. Dock ingår ett betydande avvattningsområde inom planens gränser som genom ett dike leder vatten från Kroksjön mot Strömma kanal, vilket vid lågpunkterna för med sig en viss översvämningsrisk.

Kommunen har tagit fram en dagvattenpolicy som redovisar riktlinjer för hur dagvattenhanteringen bör ske inom kommunen samt ger fakta angående dagvatten och dagvattenhantering. Dagvattenpolicyn innebär att kommunen ska arbeta för att:

- Förorenat dagvatten inte släpps ur i miljön
- Grundvattenbalansen bibehålls
- Skador på fastigheter och andra anläggningar inte uppkommer
- Bebyggelsemiljön berikas och att vattenprocesserna synliggörs
- Bräddning i spillvattennätet på grund av dagvattenbelastning inte ska förekomma
- Inte bevilja avloppsanläggningar som kan leda till övergödning eller förorening av kommunens insjöar och vattendrag

Bilden visar naturligt instängda lågpunkter med översvämningsrisk markerad med blå färg, ju mörkare desto djupare lågpunkter

Omhändertagandet av dagvatten hanteras idag av fastighetsägarna inom kvartersmark och allmän platsmark, men 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.

Förändringar

För att säkra grundvattenbildningen och behålla grundvattennivån bör dagvattnet i så stor utsträckning som möjligt infiltrera i området. Då sker även en naturlig renande process i markens jordlager när vattnet tillåts infiltrera och risker för sättningar i mark minskar. Merparten av Strömma S4 ligger flera meter över havsytan och förutsättningarna för att avvattna området påverkas därför inte av en eventuell havsnivåhöjning. Det är dock viktigt att bibehålla utjämningskapaciteten för ytvatten och dagvatten, särskilt i det stora avrinningsområde som löper genom planområdet, för att undvika eventuella framtida översvämningsproblem.

I och med de ökade byggrätterna som planen medger kan de hårdgjorda ytorna inom planområdet komma att öka, vilket kan leda till en viss ökning av dagvattensflödena. Riktlinjerna i Värmdö kommuns dagvattenpolicy bör följas så att dagvattenpåverkan på recipienterna inte ökar i någon nämnvärd omfattning.

WRS dagvattenutredningen för S4-området pekar på vikten av att bevara utpekade våtmarksområden som utjämningsmagasin för att kunna hantera dagvatten. Dessutom är våtmarksområdena viktiga för den biologiska mångfalden och bör bibehållas så som de är idag.

Vid ny bebyggelse bör ökad hårdgöring kompenseras med åtgärder som gör att flöden kan utjämnas på fastigheten. Allt ytvatten bör även fortsättningsvis avledas i diken eller i naturliga avrinningsstråk i naturen. Målet ska dels vara att inte öka avrinningen från området och dels att inte öka tillförseln av näringsämnen och andra miljöstörande ämnen till områdets recipienter. En målsättning bör vara att den befintliga bebyggelsen bevaras med avseende på en karaktär av naturtomter samt att hårdgjorda ytor undviks så långt det är möjligt. Vid eventuella förändringar av vägarna samt vid VS-utbyggnad är det viktigt att avrinningsvägarna för dagvatten beaktas.

Inom kvartersmark föreslås att dagvattnet fortsatt infiltreras på respektive fastighet och leds vidare genom dike och bäck. Då jordlagren ofta är täta sker därför främst en fördröjning inom kvartersmark, 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 recipient. Det är viktigt att befintliga diken ses över kontinuerligt och underhålls genom att dikena rensas på växter och bråten samt flödet genom trummor hålls öppna.

Brandvatten

Förutsättningar

Idag finns inget brandvattensystem inom planområdet för Strömma S4D.

Förändringar

Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Det innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas och att brandförsvaret i första hand förväntas kunna släcka med det vatten man har med sig i tankbilen. Ett så kallat konventionellt brandvattensystem innebär kortare avstånd mellan brandposter och används framförallt i centrumområden och/eller områden med flerbostadshus. Brandposter placeras i samråd med Stockholms Brandförsvar i samband med projekteringen av vatten- och spillvattennätet.

Energi

Förutsättningar

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

Förändringar

Eventuell flytt eller förändringar av befintliga elanläggningar utförs av vattenfall men bekostas detta av den part som initierar åtgärden.

Avfall

Hämtning av hushållssopor sker normalt utefter gatan vid respektive fastighet. Två kärl behövs vid varje fastighet för insamling av matavfall och övrigt hushållsavfall. Plats för sophantering för de nya fastigheterna finns markerad på plankartan vid infarten till de två nya fastigheterna.

I Hemmesta finns miljöstation för farligt avfall, återvinningscentral och återvinningsstation.

Tele och el

Förutsättningar

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

Förändringar

Befintliga teleanläggningar behålls så långt som möjligt. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering bekostas detta av den part som initierar åtgärden.

GENOMFÖRANDE

Planbeskrivningen ska, enligt 4 kap. 33 § 1 st. 3 p. 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

Detaljplanen kommer att genomföras enligt nya plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter den 1 januari 2015 med standardförfarande.

Tidplan planprocessen

Augusti 2015	Start-PM
Juni 2016	Samråd
Oktober 2016	Granskning
Våren 2017	Antagande

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.

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

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. Huvudmannaskapet för den mark som utgör allmän plats i detaljplanen ska vara enskilt.

Strömma har idag enskilt huvudmannaskap och 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 S4D Västeräng finns särskilda skäl som motiverar att huvudmannaskapet ska vara enskilt. Dessa skäl är:

- Området är redan utbyggt och planförslaget innebär ingen mer omfattande förtätning. Områdets ursprungliga karaktär med blandad permanent- och fritidshusbebyggelse ska bibehållas.
- Västerängs samfällighetsförening ansvarar i dag för drift- och underhåll av vägar och naturmark som utgör allmän plats inom området.
- Värmdö kommun är en kommun med stora fritidshusområden och har en lång tradition av enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden.

Samtliga vägar inom planområdet ingår i en gemensamhetsanläggning, Strömma ga:2 medan naturmarken inom planområdet, förutom naturmark som finns på fastigheten Strömma 1:104, ingår i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:4. Naturmark, som idag är i privat ägo och som idag inte ingår i Strömma ga:4 tillförs gemensamhetsanläggningen efter planens antagande. Båda gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Västerängs samfällighetsförening.

ANSVARSFÖRDELNING

Allmän plats: Vägar

Västerängs samfällighetsförening ansvarar för drift och underhåll av vägarna inom detaljplanen. Det är önskvärt att vägarna i området ska ha en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snöhantering och halkbekämpning kan röra sig i området. Det är dock Västerängs samfällighetsförening som genom Strömma ga:2 ansvarar för vägarnas standard.

I området finns möjlighet till rundkörning för samtliga vägar och det finns inget behov av utbyggnad av vändplaner för dessa fordon. Uppställningsplats för sopkärl behövs vid Lärkstigen för de tillkommande byggrätterna på Strömma 1:104 och är markerade på plankartan med ”sop”. Då sopkärlsuppställningsplatsen är planlagd som ”GATA” bör en omprövning av Strömma ga:2 göras gällande omfattning av gemensamhetsanläggningen för att införliva område för ”sop” i Strömma ga:2 från Strömma ga:4.

Västerängs samfällighetsförening 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.

Allmän plats: Natur

Naturmarken inom planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:4 som förvaltas av Västerängs samfällighetsförening med undantag för de delar av Strömma 1:104 som föreslås bli naturmark. Det är Västerängs samfällighetsförening som genom Strömma ga:4 ansvarar för naturmarkens skötsel.

En omprövning av Strömma ga:4 krävs för anslutning av det naturområde på Strömma 1:104 som föreslås i detaljplanen. Det krävs även en ändring av befintligt naturområde som ingår i gemensamhetsanläggningen för nätstationer (E-områden), för utfart för nytillkommande byggrätter på Strömma 1:104 samt för reglering av tillfart till Strömma 1:297. En omprövning handläggs av Lantmäteriet.

Vatten och spillvatten

Det kommande verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten (VS) utökas så att det omfattar hela planområdet. Det innebär att kommunen blir huvudman för de allmänna vatten- och spillvattennäten. Enskilda ledningar på kvartersmark anläggs och bekostas av respektive fastighetsägare.
Utbyggnad av kommunalt VS samt drift och underhåll av detta handläggs av VA-enheten på samhällsbyggnadsavdelningen. Kommunen strävar efter att samordna ledningsarbete med andra ledningsägare parallellt med de kommunala VS-ledningarna. Enskilda ledningar på kvartersmark anläggs och bekostas av respektive fastighetsägare.

Dagvatten

Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet. Västerängs samfällighetsförening är genom Strömma ga:2 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. Se vidare i planbeskrivningen om förslag på utbyggnad och omhändertagande av dagvatten i dagvattenutredning utförda i samband med planarbetet av Bjerking AB (2016-03-17).

Elförsörjning

Vattenfall är elnätsägare inom området. Inom detaljplaneområdet finns en luftburen kraftledning som ligger på fastigheten Strömma 1:247. Luftledningen passerar över naturmarken och längs dess södra gräns. Vattenfall eldistribution har oinskrivet avtalsservitut för denna luftledning. Den kommer att markförläggas av ledningsägaren Rättigheten till anläggningen kommer att säkras med avtalsservitut.

I detaljplanen finns områden reserverade för nätstationer vilka kommer att nybyggas.

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

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. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov.

Bygglov krävs exempelvis för att uppföra en ny byggnad, uppföra tillbyggnader på befintliga byggnader samt för vissa ändringar som väsentligt påverkar byggnadens utseende. Rivningslov krävs för att riva en bygglovspliktig byggnad, eller del av en sådan byggnad, inom detaljplanelagt område. Marklov krävs för schaktning eller fyllning inom ett detaljplanelagt område som medför att höjdläget avsevärt förändras.

I detaljplanen för Strömma S4D finns bestämmelsen n_1 som innebär att marklov krävs för fällning av träd som har en diameter större som är 15 cm eller större 1,3 m över mark.

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

Markåtkomst

Ägaren till fastigheten Strömma 1:104 ansvarar för att tillförskansa sig åtkomst till erforderlig mark för tillfart till nya byggrätter inom fastigheten Strömma 1:104 enligt plankartan.

Ägaren till Strömma 1:297 ansvarar för att tillförskansa sig åtkomst till erforderlig mark för infart till fastigheten av den del som idag ligger inom Strömma 1:247.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns 58 bostadsfastigheter samt möjlighet till 2 nya fastigheter, se bilagd fastighetsförteckning. Väg- och naturmarken inom planområdet är i dagsläget belägen på fastigheten Strömma 1:247. I samband med detaljplanen läggs även del av Strömma 1:104 ut som naturmark.

Ledningsrätt

Kommunala vatten- och spillvattenledningar förläggs huvudsakligen inom allmän platsmark GATA. Rätten att bygga ut ledningsnätet 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.

Servitut

Inom planområdet finns ett antal inskrivna avtalsservitut för brunn, väg, brygga m.m. Utöver detta finns eventuellt oinskrivna servitut eller andra rättigheter som inte är utredda. För samtliga fastigheter i detaljplanen som avstyckats i samband med förrättning 1958 (akt 01-Väm-2250) finns ett oinskrivet servitut att begagna tillbehörlig mark på stamfastigheten (Strömma 1:247) som i byggnadsplan eller efterkommande planer avsatts som allmän plats, park eller väg. Detta servitut

måste upphävas i de delar som berör ny tillfartsväg till Strömma 1:104 samt infart till Strömma 1:297.

De kända servituten och rättigheterna inom planområdet som kan påverkas av den nya detaljplanen framgår även av fastighetsförteckningen. Utöver det kan det finnas servitut mellan fastigheter som i och med utbyggnaden av kommunalt vatten- och spillvatten blir onödiga.

Vattenfall eldistribution har ett oinskrivet avtalsservitut för en luftledning som kommer att markförläggas. Rättigheten till anläggningen kommer att säkras med avtalsservitut.

Gemensamhetsanläggning

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

Inom planområdet finns två gemensamhetsanläggningar som förvaltas av Västerängs samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningen Strömma ga:2 bildades med ändamål för väg. Gemensamhetsanläggningen ga:4 bildades med ändamål för grönområde. För ändring av ändamålet för gemensamhetsanläggningarna, tex för byggande av gång- och cykelväg, behöver gemensamhetsanläggningen omprövas. För ytterligare information om gemensamhetsanläggningarna, kontakta lantmäteriet.

Vid bildande av två nya fastigheter inom detaljplaneområdet bör dessa två anslutas till Strömma ga:2 och Strömma ga:4 genom omprövning av gemensamhetsanläggningen eller i samband med lantmäteriförrättning.

De båda gemensamhetsanläggningarna bör omprövas vad gäller respektive gemensamhetsanläggnings omfattning. Strömma ga:2 bör omprövas med anledning av att sopuppställningsplats regleras som gatumark i detaljplanen och därmed bör överföras till gemensamhetsanläggningen från Strömma ga:4.

Strömma ga:4 bör omprövas med anledning av förändringar av markanvändningen samt anslutande av ny naturmark. Område som i detaljplanen regleras som gatumark för sopkärlsuppställnings bör utgå ur Strömma ga:4 och överföras till Strömma ga:2. De områden där markanvändningen ändras från natur till kvartersmark bör utgå ur Strömma ga:4. Det gäller område för elnätsstationer, mark för tillfart till nya fastigheter på Strömma 1:104 samt område för infart till Strömma 1:297. Den del på Strömma 1:104 som planläggs som naturmark bör regleras in i Strömma ga:4.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

Enligt 113 § i byggnadslagen (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.

Inom detaljplaneområdet finns sedan tidigare en byggnadsplan, bp 137. I byggnadsplanen har länsstyrelsen förordnat ägaren av fastigheten Strömma 1:95 och Strömma 1:101 att utan ersättning upplåta all den inom fastigheten belägna, obebyggda mark som i byggnadsplanen är utlagd som väg eller annan allmän plats. Idag ingår den mark som omfattas av 113 § i gemensamhetsanläggningarna Strömma ga:2 och Strömma ga:4, och förvaltas av Västerängs samfällighetsförening.

Om mark som omfattas av 113 § 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 § förordnandet att tas i anspråk för annan användning än allmän plats i de området om lagts ut som E_1 områden i plankartan samt för det mindre område som läggs ut som kvartersmark för bostadsändamål och som utgör skaft till nya byggrätter för Strömma 1:104. Värmdö kommun kommer i samband med framtagande av detaljplanen skicka en hemställan till länsstyrelsen om upphävande av 113§ förordnandet.

Fastighetskonsekvenser

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

Den fastighet varpå all allmän platsmark i form av GATA och NATUR är belägen är Strömma 1:247. Detta utrymme är emellertid upplåtet till Strömma ga:2 och Strömma ga:4 och förvaltas av Västerängs samfällighetsförening. I den nya detaljplanen fastställs användningen inom ga:2 och ga:4 som allmän platsmark förutom den del som istället blir kvartersmark för bostadsändamål för tillfart till nya byggrätter från Strömma 1:104 samt tillfartsväg till Strömma 1:297.

Strömma 1:104 är sedan tidigare inte planlagd och kommer att planeras för bostadsändamål samt naturmark. Naturmarken blir allmän plats och planeras ingå i Strömma ga:4.

E-områden för Vattenfalls transformatorstationer (nätstationer) fanns inte utmärkta i de tidigare byggnadsplanerna. Detta innebär att användningen ändras

från tidigare allmän plats park till kvartersmark. Nätstationerna nyanläggs, rättigheten till marken kommer att säkras i en lantmäteriförrättning.

Tabell över fastighetskonsekvenser

Fastighet/GA	**Rättigheter och markanvändning**	**Byggrätt och minsta fastighetsstorlek**
Strömma 1:104	Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:2 som behöver omprövas. Läs mer under rubriken *Gemensamhetsanläggning*. Fastigheten är belastad med ett antal inskrivna avtalsservitut varav ett gäller brunn vilket behöver lösas i samband med avstyckning från fastigheten. Del av fastigheten planläggs som naturmark.	Fastigheten ges möjlighet till avstyckning av två nya fastigheter med en minsta fastighetsstorlek om 2 500 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 250 kvm. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 360 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (ej enskild över 60 kvm). Högsta antal våningar är två. Endast friliggande bostadshus.
Strömma 1:247	Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:2 som behöver omprövas. Läs mer under rubriken *Gemensamhetsanläggning*. Inom planområdet är fastigheten upplåten till ga:4 vilken behöver omprövas, se mer under rubriken *Gemensamhetsanläggning*. Strandskyddet upphävs på delar av fastigheten som är utlagd som väg. Fastigheten är belastad med ett oinskrivet servitut (01-Väm-225) som måste upphävas i de delar som	Ej aktuellt

	övergår till kvartersmark genom detaljplanen.	
Strömma 1:257 - 1:264	Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningarna Strömma ga:2 och Strömma ga:4 som behöver omprövas. Läs mer under rubriken *Gemensamhetsanläggning*. Mark som tidigare varit allmänt tillgänglig planläggs som kvartersmark och Länsstyrelsens förordnande enligt 113 § byggnadslagen upphävs. Läs mer om förordnandet under rubriken *Förordnande enligt § 113 byggnadslagen*.	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 250 kvm. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 360 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (ej enskild över 60 kvm). Högsta antal våningar är två. Endast friliggande bostadshus.
Strömma 1:248 – 1:249, 1:256, 1:279 - 1:286, 1:289 - 1:293, 1:299, 1:303-1:305	Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningarna Strömma ga:2 och Strömma ga:4 som behöver omprövas. Läs mer under rubriken *Gemensamhetsanläggning*. Mark som tidigare varit allmänt tillgänglig planläggs som kvartersmark och Länsstyrelsens förordnande enligt 113 § byggnadslagen upphävs. Läs mer om förordnandet under rubriken *Förordnande enligt § 113 byggnadslagen*. Strandskyddet upphävs på hela eller delar av fastigheten, ser närmare karta om upphävande av strandskydd på plankartan.	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 250 kvm. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 360 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (ej enskild över 60 kvm). Högsta antal våningar är två. Endast friliggande bostadshus.

Strömma 1:265 - 1:269, 1:271-1:272	Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningarna Strömma ga:2 och Strömma ga:4 som behöver omprövas. Läs mer under rubriken *Gemensamhetsanläggning*. Mark som tidigare varit allmänt tillgänglig planläggs som kvartersmark och Länsstyrelsens förordnande enligt 113 § byggnadslagen upphävs. Läs mer om förordnandet under rubriken *Förordnande enligt § 113 byggnadslagen*.	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 250 kvm. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 360 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (ej enskild över 60 kvm). Högsta antal våningar är två. Endast friliggande bostadshus. Bebyggelsen begränsas på delar av fastigheten genom så kallad prickmark.
Strömma 1:250 - 1:255, 1:270, 1:273 - 1:278, 1:287 - 1:288, 1:294 - 1:296, 1:298 1:300 - 1:302	Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningarna Strömma ga:2 och Strömma ga:4 som behöver omprövas. Läs mer under rubriken *Gemensamhetsanläggning*. Mark som tidigare varit allmänt tillgänglig planläggs som kvartersmark och Länsstyrelsens förordnande enligt 113 § byggnadslagen upphävs. Läs mer om förordnandet under rubriken *Förordnande enligt § 113 byggnadslagen*. Strandskyddet upphävs på hela eller delar av fastigheten, ser närmare karta om upphävande av strandskydd på plankartan.	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 250 kvm. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 360 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (ej enskild över 60 kvm). Högsta antal våningar är två. Endast friliggande bostadshus. Bebyggelsen begränsas på delar av fastigheten genom så kallad prickmark.

Strömma 1:297	Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningarna Strömma ga:2 och Strömma ga:4 som behöver omprövas. Läs mer under rubriken *Gemensamhetsanläggning*. Mark som tidigare varit allmänt tillgänglig planläggs som kvartersmark och Länsstyrelsens förordnande enligt 113 § byggnadslagen upphävs. Läs mer om förordnandet under rubriken *Förordnande enligt § 113 byggnadslagen*. Strandskyddet upphävs på hela eller delar av fastigheten, ser närmare karta om upphävande av strandskydd på plankartan. Fastigheten måste skaffa sig rättighet till den mark för infart som ändras från naturmark till kvartersmark.	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 250 kvm. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 360 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (ej enskild över 60 kvm). Högsta antal våningar är två. Endast friliggande bostadshus. Bebyggelsen begränsas på delar av fastigheten genom så kallad prickmark.
Strömma ga:2	Gemensamhetsanläggningen behöver omprövas gällande anslutning av nya fastigheter.	Ej aktuellt
Strömma ga:4	Gemensamhetsanläggningen behöver omprövad gällande anslutning av nya fastigheter samt vilket område den omfattar. Mark som tidigare varit allmänt tillgänglig planläggs som kvartersmark och Länsstyrelsens förord-	Ej aktuellt

	nande enligt 113 § byggnadslagen upphävs. Läs mer om förordnandet under rubriken *Förordnande enligt § 113 byggnadslagen*.	

EKONOMISKA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

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 bestämts i anläggningsförrättningen för respektive gemensamhetsanläggning eller vad som framkommer vid lantmäteriets handläggning av omprövning av anläggningarna.

Förrättningskostnad och ersättning

Strömma 1:104 och Strömma 1:297 står för ersättning vid förvärv av rätt till mark för väg respektive infart samt förrättningskostnad om inte annat överenskoms mellan sakägarna eller beslutas av Lantmäteriet.

Vid en omprövning av en anläggningsförrättning beslutar Lantmäteriet om fördelning av förrättningskostnaderna mellan sakägarna om inte annat överenskoms mellan sakägarna. Vid en omprövning av en anläggningsförrättning är respektive delägande fastighet i gemensamhetsanläggningen sakägare och inte samfällighetsföreningen som förvaltar gemensamhetsanläggningen. Eventuella ersättningar för förvärv av mark eller för rättigheters in- eller utträde står respektive part för.

Respektive fastighetsägare ansvarar för förrättningskostnader och eventuella ersättningar till fastighetsägare i samband med fastighetsreglering eller upplåtelse av servitut eller annan rättighet.

Nätägaren till elnätsstationerna ska tillskapa sig rätt till mark för dessa och ansvarar för ersättningar och förrättningskostnader i samband med detta.

Värmdö kommun ansvarar för att ansöka om och bekosta förrättning för ledningsrätt för kommunala vatten- och spillvattenledningar inom planområdet. För övriga ledningsrätter inom området ansvarar respektive ledningsägare.

Utbyggnad av Vatten- och spillvattenledningar

Värmdö kommun ansvarar för och bekostar utbyggnaden av kommunala vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark i området. Denna kostnad tas ut i enlighet med kommunens VA-taxa. Se ytterligare information under rubriken

”VA-anläggningsavgift”. För framdragning av servisledningar inom kvartersmark samt upprättande av förbindelsepunkt för respektive fastighet står respektive fastighetsägare kostnaden.

Dagvatten

Västerängs samfällighetsförening 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 för kostnaden.

Dike

Genom detaljplanen rinner idag ett dike. En förändring av diket, t.ex. läge, bredd eller djup är en typ av vattenverksamhet och ska hanteras enligt 11 kapitlet i miljöbalken. Det finns tre olika sätt att hantera en vattenverksamhet varav verksamhetsutövaren (samfällighetsföreningen) väljer sätt och ansvarar för att utförandet sker i enlighet med det sätt man valt att gå fram. Mer information om vattenverksamhet finns på Stockholms länsstyrelses och Värmdö kommuns hemsidor.

El, tele och bredband

Respektive fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till bredband, el- och telenät. Respektive ledningsägare bekostar eventuell förrättning för ledningsrätt. Flytt av ledningar bekostas av den som önskar flytta ledningen.

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 S4D 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-anslutningsavgift

Kostnaden för kommunalt VS tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa. Anslutningsavgift för VS för en normalvilla är ca 240 000 kr år 2015. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för vatten och spillvatten fram till förbindelsepunkt. Fastighetsägaren ansvarar själv för ledningsdragningen från kommunens förbindelsepunkt till den byggnad som ska anslutas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för miljön

Utbyggnaden av det kommunala vatten- och spillvattennätet (VS) minskar belastningen på miljön. Vattenkvaliteten i grund- och ytvatten kommer sannolikt förbättras. Risken för radon i enskilda brunnar försvinner också i och med utbyggnaden av kommunalt VS.

Ökad markanvändning i och med större byggrätter 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 mer vegetation blir mindre.

Genom ett ökat permanentboende kan det komma att bli en marginell ökning av luftföroreningar. De bedöms dock inte att bidra till 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.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras delvis med PFO-projektets driftbudget. En del av planarbetet förväntas återbetalas till kommunen genom planavgifter vid ny- och tillbyggnation kopplat till bygglovsavgifter. Planavgifterna baseras på årets taxa som beslutas varje år. Utbyggnaden av kommunala VS-ledningar kommer att finansieras via VA-taxans anslutningsavgifter. Se mer utförlig beskrivning av ekonomiska konsekvenser under underrubriken ”Ekonomiska frågor och konsekvenser”. Områdets detaljplaneläggning är budgeterad i PFO-projektets budget för 2015 och 2016.

Fastighetskonsekvenser

Bostadsfastigheterna inom planområdet erhåller större byggrätter och nya planbestämmelser införs för att reglera framtida ny-, till- och ombyggnation. För mer utförlig information om fastighetskonsekvenser se ”Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser”.

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. De boende får genom planläggningen möjlighet att ansluta till vatten- och spillvattenledningar, bygga nya bostadshus och i ett fall skapa två nya fastigheter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunala tjänstemän och konsulter som medverkat i planarbetet
Helena Gåije, projektledare och planarkitekt
Viveca Jansson, kommunekolog
Anna Török, planarkitekt
Rick Hoogduyn, planarkitekt
Ingegerd Hedmark, exploateringsingenjör Structor
Hanna Linngård, exploateringsingenjör Structor

Värmdö 2016-09-22

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Helena Gåije
Planarkitekt

VÄRMDÖ KOMMUN

Förslag till detaljplan för

Strömma 1:292 m.fl. PFO delområde S4D – Västeräng

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Granskningshandling

PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015

Dnr: 15KS/73

Datum: 2016-09-22

Samhällsbyggnadsavdelningen

VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR Strömma 1:292 m.fl. PFO område S4D - Västeräng, VÄRMDÖ KOMMUN

Detaljplan för Strömma 1:292 m.fl. PFO område S4D - Västeräng, har varit ute på samråd under tiden 2016-06-07 – 2019-07-05. Information om samråd skickades ut till fastighetsägare inom området samt till fastighetsägare vars fastigheter an-gränsande till planområdet och kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2016-06-07. Information om samrådet skickades då till fastighetsägare inom området samt till fastighetsägare vars fastigheter angränsande till planområdet. Information skickades även till länsstyrelsen, kommunen, organisationer och föreningar.

Under samrådet fanns möjlighet att lämna eventuella synpunkter skriftligen.
Vidare hölls Öppet hus i Värmdösalen i kommunhuset 2016-06-14 där representanter från kommunen närvarade för att besvara eventuella frågor. Två fastighetsägare besökte samrådet.

Totalt har 11 stycken yttranden inkommit under samrådstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Samrådsredogörelsen är uppdelad i tre delar:
Del A. Sammanfattning samt avdelningens kommentarer
Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer
Del C. Ändringar efter samråd
Del D. Följande sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter		
1	Länsstyrelsen		2016-06-28
2	Lantmäteriet		2016-06-17
3	Storstockholms brandförsvar		2016-06-13
	Företag		
4	Skanova		2016-06-20
5	Svenska kraftnät		2016-06-28
6	Vattenfall		2016-07-05
	Sakägare		
7	Fastighetsägare	Strömma 1:297	2016-07-04
8	Fastighetsägare	Strömma 1:104, Strömma 1:73	2016-06-22
9	Fastighetsägare	Strömma 1:296	2016-06-30
10	Fastighetsägare	Strömma 1:74	2016-07-05
11	Fastighetsägare	Strömma 1:274	2016-08-03

Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer

Nedan redovisas frågor som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse.

A1. Nya fastigheter på 1:104

De frågor som har yttrats gällande de två tillkommande fastigheterna på Strömma 1:104 gäller ändring av kvartersmarkens gränsdragning och en annan placering av fastigheterna på 1:104.

Kommentar:
Kommunen ser inte någon större skillnad mot det förslag till detaljplan kommunen har upprättat förutom att fastigheterna föreslås bli större än vad planförslaget ger för handen. Kommunen har bedömt att det endast är lämpligt med tillskapande av två nya tomter inom området. Med anledning av att ägaren till Strömma 1:104 även är ägare till Strömma 1:73, för vilken detaljplan anger samma begränsning i fastighetens minsta storlek, vill kommunen försäkra sig om att det inte går att göra fastighetsregleringar mellan Strömma 1:104 och Strömma 1:73 som kan leda till att en ytterligare tomt tillskapas med hjälp av den kvartersmark som lagts ut som tillfartsväg.

Kommunen vill även värna om allmänhetens tillgång till den del av Strömma 1:104 som planläggs som naturmark med ett bredare naturstråk mellan de nya tomterna och befintliga fastigheter i norr.
Kommentaren föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Kommunen har gjort bedömningen att angiven placering av nya fastigheter ger minst olägenhet för fastigheterna i den norra gränsen mot Strömma 1:104 (Strömma 1:69 och 1:71) som annars skulle få kvartersmark i direkt anslutning till sin södra gräns. Grönområdet är fortfarande tillgängligt för allmänheten genom de gröna släpp som finns från Lärkstigen. Kommentaren föranleder ingen ändring av detaljplanen.

A2. Infartsväg till Strömma 1:297

Ägare till Strömma 1:297 önskar infart på kvartersmark till egen fastighet, en infartsväg som är befintlig och som idag ligger inom användningen allmän platsmark natur.

Kommentar:
Plankartan uppdateras så att önskningen tillmötesgås.

Del B. Ändringar sedan samråd

- Ny infartsväg på kvartersmark har tillskapats i anslutning till Strömma 1:297
- Prickmark på 1:296 har justerats
- Tillägg av administrativ bestämmelse (strandskydd) a_1 har gjorts på infartsväg i anslutning till de tillkommande fastigheterna på Strömma 1:104
- Infartsväg till tillkommande fastigheter på Strömma 1:104 justeras i anslutning till GATA

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Nedan presenteras en sammanfattning i punktform av inkomna yttranden. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen.

	Yttrande	Kommentar
1. Länsstyrelsen		
	Länsstyrelsen anser att det tydligare behöver framgå att åtgärder för dagvatttenhantering *ska* följas för att miljökvalitetsnormer för vatten inte ska påverkas negativt. I nuvarande planförslag är utgångspunkten *om* dessa följs kommer det inte bli negativ påverkan.	Handlingarna kompletteras så att det tydligt framkommer att åtgärder för dagvattenhantering enligt den kommunala dagvattenpolicyn ska följas.
2. Lantmäteriet		
a)	Bestämmelsen a_1 saknas för kvartersmarksområde i planområdets västra del (infart till blivande bostadsfastighet), likaså för allmän plats gata i södra delen av planområdet.	Justeras i plankartan.
b)	Förekomsten och utbredningen av befintliga rättigheter är otydlig i grundkartan, komplettering av dessa behövs.	Kommunen bedömer att befintliga rättigheter inte behöver redovisas i plankartan.
c)	Under rubriken servitut saknas det oregistrerade officialservitutet avseende rätt till väg och park bildat i akt 01-Väm-2250. Detta finns heller inte med under rubriken Fastighetskonsekvenser. Servitutet måste upphävas för att möjliggöra överföring av del av Strömma 1:247 till ny bostadsfastighet.	Justeras i planhandlingarna.
d)	113§-förordnande: om det behöver justeras, så kan och bör ett sådant beslut meddelas innan den nya planen antas (ansökan lämnas till länsstyrelsen senast 1/1 2016). Ett alternativ till detta är att det i planbeskrivningen görs en mycket tydlig redovisning och motivering varför exploatörsbeslutet inte innebär något hinder mot antagande och genomförande av planen. Om planprocessen inletts under 2015 så gäller inte detta.	Kommunen och länsstyrelsen har gjort en annan bedömning och ansökan om upphävande av 113§-förordnande kommer att ske.
e)	Under rubrikerna markägarförhållanden och Fastighetsrättsliga konsekvenser bör det stå att även del av Strömma 1:104 planläggs som allmän platsmark natur.	Justeras i planhandlingarna.
f)	Tillkommande fastigheter till Strömma ga:2 och ga:4 kan även anslutas genom åtgärder enligt 42, 42a och 43 §§ Anläggningslagen, dvs. ej endast genom omprövning.	Justeras i planhandlingarna.

	Däremot behövs omprövning där viss mark som idag ingår i Strömma ga:4 som grönområde planläggs som gata. Omprövning av både Strömma ga:2 och Strömma ga:4 krävs för att införliva ytorna i Strömma ga:2 istället för ga:4. Vidare möjliggör planförslaget vissa utökningar av Strömma ga:4, vilket också kräver omprövning för genomförande. Omprövning krävs även för byggande av gång- och cykelväg och breddning av gatan.	
g)	De ekonomiska frågorna och konsekvenserna bör kompletteras med upplysning om de ersättningar som kan bli aktuella fastighetsägare emellan i en lantmäteriförrättning avseende t.ex. fastighetsreglering eller upplåtelse av servitut. Vidare bör komplettering ske med upplysning om ersättning som kan bli aktuell till följd av nyupplåtelse för Strömma ga:4 på Strömma 1:104, samt för minskat upplåtet område för strömma ga:4.	Justeras i planhandlingarna.
h)	Lantmäteriet önskar ett förtydligande kring ansvar för förrättningskostnaderna	Justeras i planhandlingarna.
i)	Under ekonomiska frågor anges att samfällighetsföreningen ska välja sätt att hantera vattenverksamheten och ansvarar för att utförandet sker i enlighet med det sätt man valt att gå fram. Lantmäteriet anser att det är oklart om diket kan ingå i en gemensamhetsanläggning eller om samverkan avseende diket måste regleras genom markavvattning.	Kommunen betraktar diket som en del av väganläggningen vilket även framkommer i omprövningshandlingen för Strömma ga:2 varvid Västerängs samfällighetsförening ansvarar för diket. Kommunen anser att en förändring av diket är en vatten-verksamhet och inte ett markav-vattningsföretag. Kommentaren föranleder ingen ändring i planhandlingarna.
j)	Lantmäteriet konstaterar att det oregistrerade officialservitutet avseende rätt till väg och park bildat i akt 01-Väm-2250 saknas.	Justeras i planhandlingarna.
3. Skanova		
	Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar (luftburna ledningar) i nuvarande läge. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.	Planhandlingarna kommer att kompletteras så att önskemålet uppfylls.
4. Svenska kraftnät		
	Ingen erinran.	
5. Vattenfall		
	Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av vattenfall, men bekostas av exploatören. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Markförlagda kablar får inte byggas över och anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter (2 m till lågspänningsluftsledning och 5 m till högspänningsluftsledning)	Planhandlingarna kommer att kompletteras så att önskemålet uppfylls.

6. Storstockholms brandförsvar		
	Ingen erinran.	
7. Fastighetsägare Strömma 1:297		
a)	Anser att kommunen ska vara huvudman för allmänna gator och platser enlig BPL kap. 4:7	Kommunen har inte för avsikt att överta huvudmannaskapet för allmänna gator och platser enligt kommunens praxis.
b)	Anser att utfarten från Strömma 1:297 bör regleras som rättighet i planen så den funnits där i mer än 50 år.	Justeras i plankartan och i plan-handlingarna.
8. Fastighetsägare Strömma 1:104 och 1:73		
a)	Anser att bestämmelserna bör förtydligas för 1:104; B, d 2500, e, n2, fril och n1	Justeras i plankartan.
b)	Önskar att avgränsningen mot nordväst för kvartersmarken inom Strömma 1:104 förläggs enligt bilaga 1 till yttrandet.	Kommunen ser inte någon större skillnad mot det förslag till detaljplan kommunen har upprättat förutom att fastigheterna föreslås bli större än vad planförslaget ger för handen. Kommunen har bedömt att det endast är lämpligt med tillskapande av två nya tomter inom området. Med anledning av att ägaren till Strömma 1:104 även är ägare till Strömma 1:73, för vilken detaljplan anger samma begränsning i fastighetens minsta storlek, vill kommunen försäkra sig om att det inte går att göra fastighetsregleringar mellan Strömma 1:104 och Strömma 1:73 som kan leda till att en ytterligare tomt tillskapas med hjälp av den kvartersmark som lagts ut som tillfartsväg. Kommunen vill även värna om allmänhetens tillgång till den del av Strömma 1:104 som planläggs som naturmark med ett bredare naturstråk mellan de nya tomterna och befintliga fastigheter i norr. Kommentaren föranleder ingen ändring av detaljplanen.
c)	Anser att plats för uppställning av sopkärl kan anordnas i anslutning till nya vägen istället för den plats som plankartan idag anger.	Kommunen anser att uppställnings-plats för sopkärl inte ryms inom vägområdet och att en utökning av vägområdets bredd i anslutningen till Lärkvägen skulle göra passage för allmänheten till naturområde för smalt och begränsa allmänhetens tillgång till naturområdena. Kommentaren föran-leder ingen ändring av detaljplanen.
9. Fastighetsägare Strömma 1:296		
	Önskar att förminska prickmark på egen fastighet, då användbarheten begränsas eftersom att prickmarken ligger mellan befintliga byggnader och löper i kanten av huvudbyggnaden. Önskar att prickmarken begränsas till ytan mellan huvudbyggnaden och Starvägen.	Plankartan justeras.

10. Fastighetsägare Strömma 1:74		
a)	Anser att de tillkommande fastigheterna på 1:104 kan placeras annorlunda, mellan 1:69 och 1:72, då de ”styckar upp” ett sammanhängande naturområde med en tillfartsväg emellan.	Kommunen har gjort bedömningen att angiven placering av nya fastigheter ger minst olägenhet för fastigheterna i den norra gränsen mot Strömma 1:104 (Strömma 1:69-1:71) som annars skulle få kvartersmark i direkt anslutning till sin södra gräns. Grönområdet är fortfarande tillgängligt för allmänheten genom de gröna släpp som finns från Lärkstigen. Kommentaren föranleder ingen ändring av detaljplanen.
b)	Påpekar att 1:103 har möjlighet att bygga en väg till sin fastighet enligt S4B men att 1:74 som har byggt den befintliga vägen eventuellt inte kommer kunna använda den samt att vägen behöver ha en helt annan sträckning än den befintliga.	Vägen från Lärkstigen är primärt skapad som tillfartsväg till tillkommande fastigheter på Strömma 1:104. Kommentaren föranleder ingen ändring av planhandlingarna.
11. Fastighetsägare Strömma 1:247		
a)	Fastighetsägaren önskar ytterligare fastighetsbildning på 5 utpekade ställen	Samtliga föreslagna ställen är i befintlig plan, allmän plats park, vilket innebär att det inte är lämpligt att omvandla dessa till kvartersmark och områdena är redan upplåtna för Gemensamhetsanläggningen Strömma ga:4 för naturmark. Enligt dagvattenutredningen och naturinventeringen är 2 av de 5 utpekade ställena olämpliga med hänsyn till översvämning och rödlistade arter. Enligt översiktsplan 2012-2030 ska förtätning undvikas inom prioriterade förändringsområden. Planen kommer inte att tillskapa nya fastigheter på 1:247.
b)	Fastighetsägaren önskar ekonomisk kompensation för de områden som belastar fastigheten tekniska installationer, avlopp, el mm	Nätägaren till elnätsstationerna ska tillskapa sig rätt till mark för dessa och ansvarar för ersättningar och förrättningskostnader i samband med detta. Kommunen ersätter fastighetsägaren med en mindre summa vid utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar.
c)	Fastighetsägaren önskar ekonomisk kompensation för infart till 1:297 mm	Strömma 1:104 och Strömma 1:297 står för ersättning vid förvärv av rätt till mark för väg respektive infart samt förrättningskostnad om inte annat överenskoms mellan sakägarna eller beslutas av Lantmäteriet.
d)	Fastighetsägaren har inte gett tillstånd att upplåta mark för fest- och lekplats, vilket kommunen tycks ta för givet.	Kommunen konstaterar bara att det finns en fest- och lekplats och har inte tagit ställning till om ansvarig för festplatsen har fastighetsägarens tillstånd.

Del D. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Fastighetsbeteckning/Myndighet	Ej tillgodosedda synpunkter
Fastighetsägare Strömma 1:74	Annan placering av nya fastigheter.
Fastighetsägare Strömma 1:104	Justering av fastighetsgräns för tillkommande fastigheter samt placering av sopkärl.
Fastighetsägare Strömma 1:247	Nya fastigheter

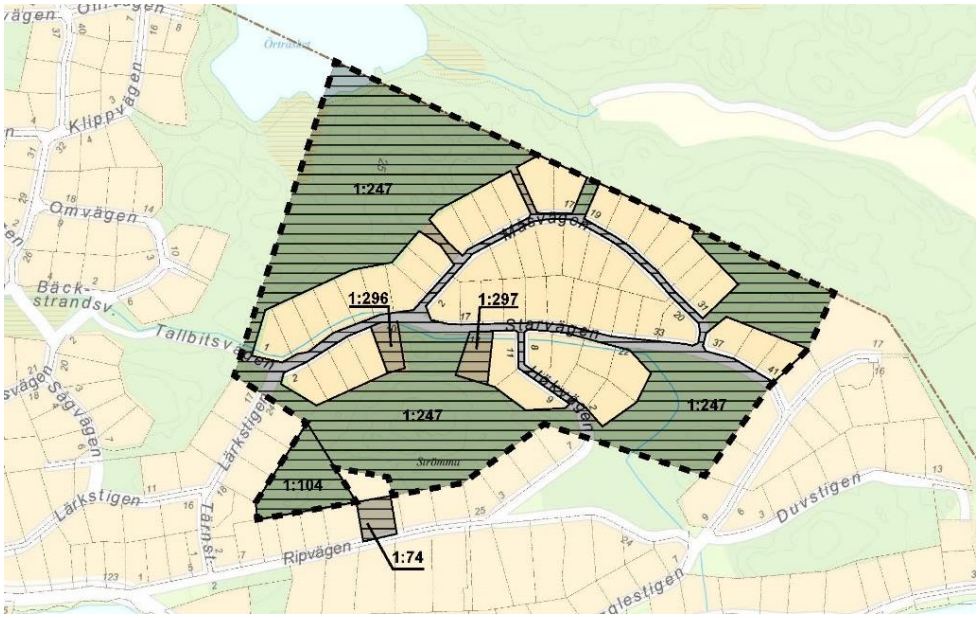
Värmdö 2016-09-22

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Helena Gåije
Planarkitekt/Projektledare

BILAGA 1. FASTIGHETER SOM INKOMMIT SOM INKOMMIT MED SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET



Figur 1. Fastigheter som inkommit med synpunkter under samrådet

VÄRMDÖ KOMMUN