



Detaljplan för

Ripvägen m fl, Strömma delområde S4B

Värmdö kommun

Planbeskrivning

Utställningshandling, ÄPBL 1987:10

2014-04-14 SPN 2014-04-29

Dnr: 13SPN/0172

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING

<u>INLEDNING</u>	4	VATTENOMRÅDEN	12
HANDLINGAR	4	Kroksjön	12
BILAGOR	4	Vattenverksamhet	12
BAKGRUND	4	Vattenstånd	13
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5	GATOR OCH TRAFIK	13
FÖRENLIGT MED 3,4 & 5 KAP MILJÖBALKEN	5	TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
<u>PLANDATA</u>	5	PLANENS KONSEKVENSER	14
LÄGESBESTÄMNING	5	KONSEKVENSER FÖR MILJÖN	14
AREAL	5	KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET	14
MARKÄGARFÖRHÅLLANDE	5		
<u>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE</u>	6	<u>ADMINISTRATIVA FRÅGOR</u>	14
ÖVERSIKTLIGA PLANER	6	HUVUDMANNASKAP	14
PROGRAM	6	GENOMFÖRANDETID	14
DETALJPLANER	6		
RIKSINTRESSEN	7	<u>MEDVERKANDE</u>	15
FORNLÄMNINGAR	7	Medverkande tjänstemän	15
STRANDSKYDD	7	Medverkande konsulter	15
BEHOVSBEDÖMNING	7		
KOMMUNALA BESLUT	7		
FÖRORDNANDE ENLIGT § 113	7		
<u>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</u>	8		
BEFINTLIG BEBYGGELSE	8		
NATUR	8		
Kroksjön	9		
GEOLOGI	9		
GATOR OCH TRAFIK	9		
Gatunät och trafik	9		
Tillgänglighet	9		
Kollektivtrafik	9		
PARKERING	10		
GÅNG- OCH CYKELVÄGAR	10		
TEKNISK FÖRSÖRJNING	10		
Dagvatten	10		
Vatten och avlopp	10		
Värme och el	10		
STÖRNING	10		
<u>PLANFÖRSLAGET</u>	11		
PLANFÖRSLAGET	11		
TILLKOMMANDE BEBYGGELSE	11		
MARK. VEGETATION OCH FRIYTOR	12		

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanekarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

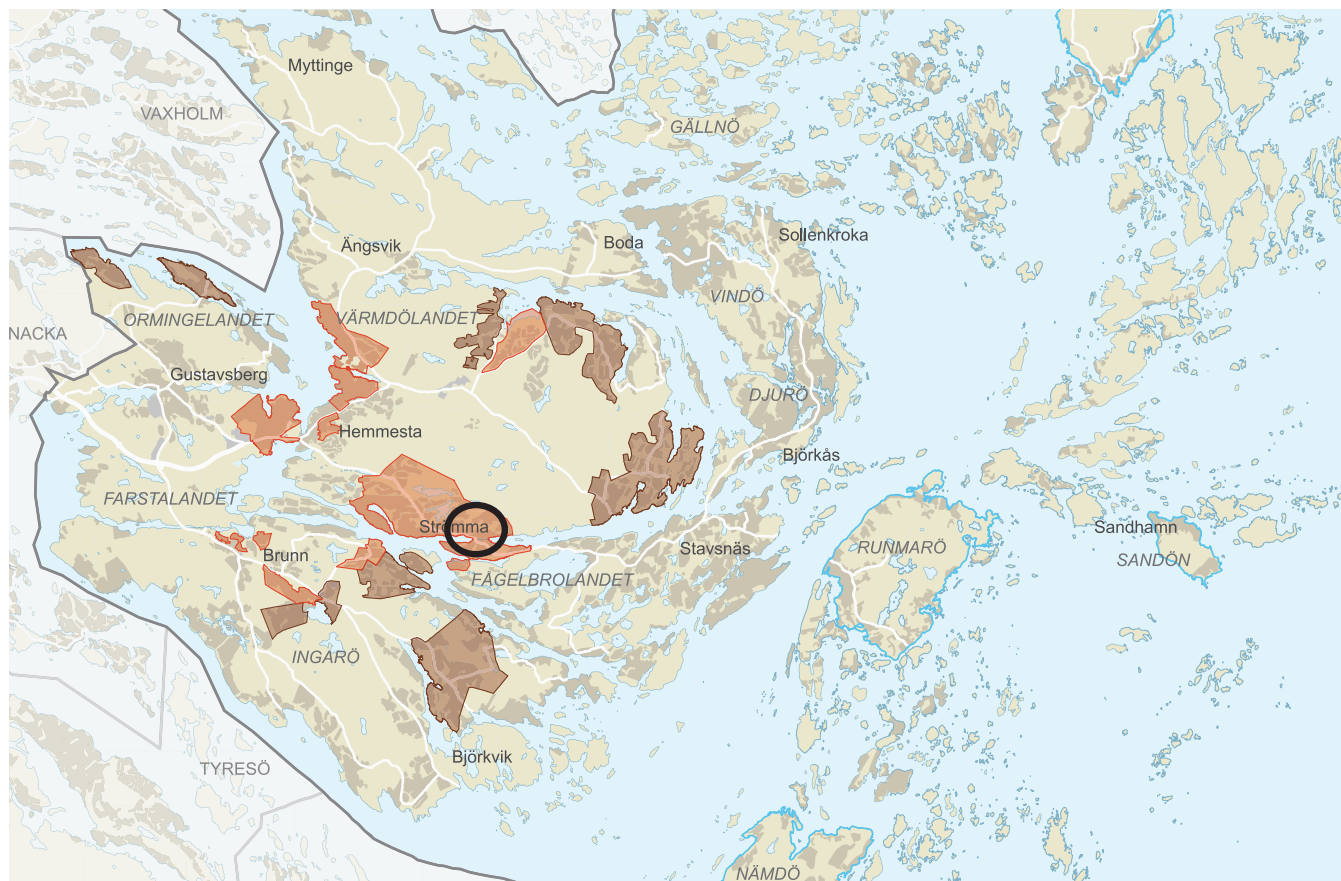
BILAGOR

1. Fastighetsförteckning
2. Samrådsredogörelse
3. Behovsbedömning och checklista
4. Markintrångskarta
5. Dagvattenutredning, WRS, maj 2010
6. Översiktlig naturbeskrivning, rev. 01 mars 2014
7. Kroksjöns avvattnings, SWECO ENVIRONMENT feb 2104
8. Bullerutredning, rev. 01, Tyréns, feb 2013

BAKGRUND

Under senare år har det skett en kraftig inflyttning till Värmdö. Många fritidshusområden har successivt omvandlats till permanent bostäder och i och med det ökar behovet av barnomsorg, skolor och äldreomsorg. Permanentbosättningen innebär också att vattenuttaget och belastningen på enskilda avloppsanläggningar och recipienter ökar liksom trafiken på vägar till och inom områdena.

Strömma är i Värmdö kommuns tidigare översiktsplan, från 2003, tillsammans med Värmdövik och Herrviksnäs, utpekade som ett prioriterat förändringsområde som ska detaljplanläggas och där kommunalt vatten och spillvatten ska byggas ut. Ett program upprättades för området 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 S4B – Ripvägen m.fl. I den av



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

fullmäktige 14 dec 2011 antagna och nu gällande översiktsplanen pekats området även här ut som ett prioriterat förändringsområde. Planen stämmer överens med översiktsplanens intentioner.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

SDetaljplanen syftar till att anpassa området för permanentboende och ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling samt förse området med kommunalt vatten och spillvatten. Planområdet omfattar idag ett hundratal fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus.

Målsättning är att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra viss utveckling. Minsta fastighetsstorlek är i allmänhet föreslagen till 2500 m². Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter resulterar förslaget i ca 60 nya fastigheter. Byggrätten varierar med storleken på fastigheten. Planförslaget säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen.

FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Tredje kapitlet i MB innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet medan femte kapitlet innehåller miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning.

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljökvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

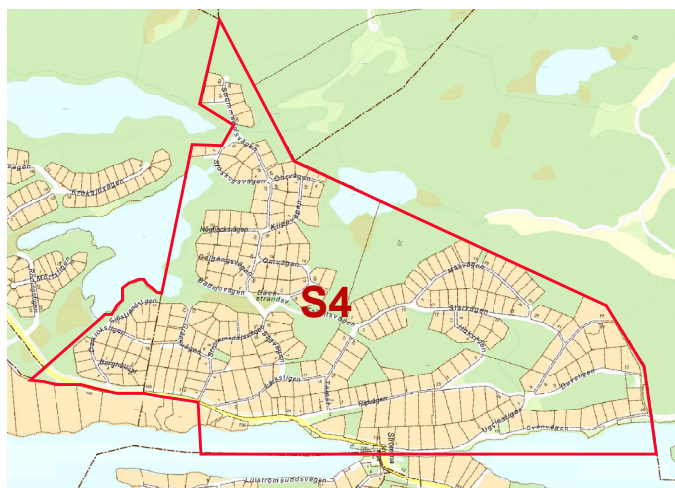


Illustration över område som i programmet kallas för S4.

PLANDATA

Planområdet har fått benämningen S4B eftersom det är den andra etappen att planeras i det område som i planprogrammet kallas S4. En detaljplan för området strax väster om nu aktuellt område, kallat S4A, vann laga kraft 2011. Norr om S4B planeras två områden, S4C- Strömmadal och S4D- Västeräng. Arbetet för S4C startades upp sommaren 2013 och S4D är planerat att starta under våren 2014.

LÄGESBESTÄMNING

Området är beläget norr om Strömma kanal på Värmdölandet, ca 10 km öster om Gustavsberg. Planområdet avgränsas i norr av intilliggande byggnadsplaner och i söder av Strömma kanal. Stavsnäsvägen (väg 222) går genom området men vägområdet ingår inte i detaljplanen.

AREAL

Planområdet omfattar ca 105 bostadsfastigheter och är ca 70 hektar stort.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bostadsfastigheterna ägs i huvudsak av enskilda fastighetsägare. Västerängs samfällighetsförening är huvudman för vägarna i området och äger även vägmark och vissa grönområden (Strömma 1:1). Se vidare angående markägarförhållanden i genomförandebeskrivningen.

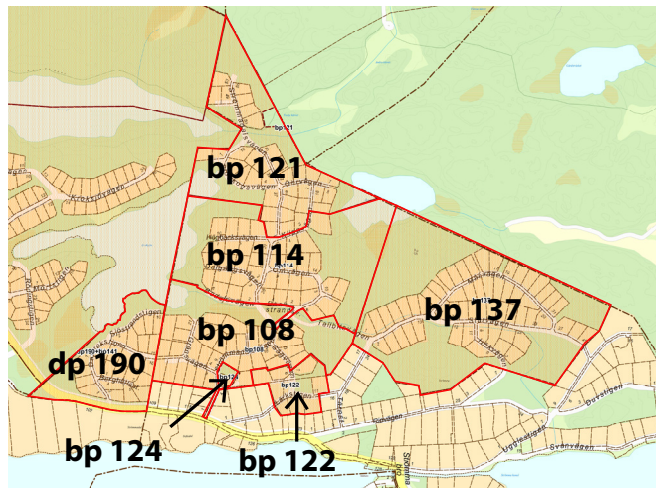


Illustration över befintliga detaljplaner inom område S4

RIKSINTRESSEN

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

FORNLÄMNINGAR

Ingen känd fast fornlämning finns inom det föreslagna planområdet.

STRANDSKYDD

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

- 1. långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden*
- 2. att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (MB 7 kap 13 §)*

Strandskydd gäller vid hav, insjöar och vattendrag och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet är generellt 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Detta gäller åt båda hållen dvs. både 100 meter på land och 100 meter i vattnet. I det aktuella området råder strandskydd längs Strömman kanal, vid Kroksjön samt vid Kroksjöbäcken som sträcker sig från Kroksjön i nord väst om planområdet ner till Brevikssundet öster om Strömman kanal. Kommunen får medge dispens från strandskyddet om det finns särskilda skäl. Strandskyddet ligger kvar inom W-område utanför strandfastigheter.

Strandskyddet avses upphävas inom kvartersmark och i anslutning till utpekade vattenområden för brygga och småbåtshamn i enlighet med vad som bedöms vara särskilda skäl i strandskyddslagstiftningen enligt Miljöbalken 7 kap 18 c § punkt: området som upphävandet avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Därmed möjliggörs fastighetsbildning, medgivande av bygglov m.m. inom områden som annars skulle omfattas av Miljöbalkens skyddsregler om strandskydd.

Planläggningen förväntas inte innebära någon försämring för det rörliga friluftslivet eller växt- och djurlivet. Naturmarken närmast vattnet planläggs som allmän plats. Delar av strandremsan i framförallt den östra delen består av enskilda fastigheter och är sannolikt inte möjligt att lägga ut som allmän plats utan stora kostnader för huvudmannen och kommer därför läggas ut som kvartersmark med prickmarkering som reglerar att marken inte får bebyggas.

BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖBEDÖMNING

En behovsbedömning har utförts med en tillhörande checklista för miljöfrågor. Detaljplanen bedöms inte innebära några påtagliga risker för människors hälsa. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas och planen medger heller inte någon förändring av något naturområde som har skyddsstatus. Sammanfattningsvis bedöms planens genomförande inte ge någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen fattade i december 2009 beslut om att godkänna ett start-PM för Strömman S4 och att detaljplanearbete för området fick påbörjas.

Samhällstekniska nämnden beslutade den 14 december 2010 om ett inriktningsbeslut för aktuellt planområde. Inriktningsbeslutet föreslår en minsta fastighetsstorlek på 2500 m² som riktlinje för planens utformning.

Samhällsplaneringsnämnden beslutade i mars 2011 att detaljplanen fick skickas ut på samråd.

Samhällsplaneringsnämnden beslutade i augusti 2011 att godkänna samrådsredogörelsen för Strömman S4B – Ripvägen m.fl.

Samhällsplaneringsnämnden fattade den 1 oktober 2013 beslut om att godkänna ett inriktningsbeslut för aktuellt planområde. Inriktningsbeslutet föreslår förändrad utformning av detaljplanens gränsdragning.

FÖRORDNANDE ENLIGT § 113

Planområdet omfattas inte av något förordnade enligt § 113 i byggnadslagen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

BEFINTLIG BEBYGGELSE, NÄRMILJÖ OCH KULTURMILJÖ

Den genomsnittliga fastighetsstorleken i området är ca 4000 m² men fastighetsstorlekarna varierar från 1600 m² till knappt 12000 m². En blandad och ganska gles bebyggelse ofta kombinerad med trädgårdsmark är karaktäristiskt för området. Bebyggelsen är vanligen 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.

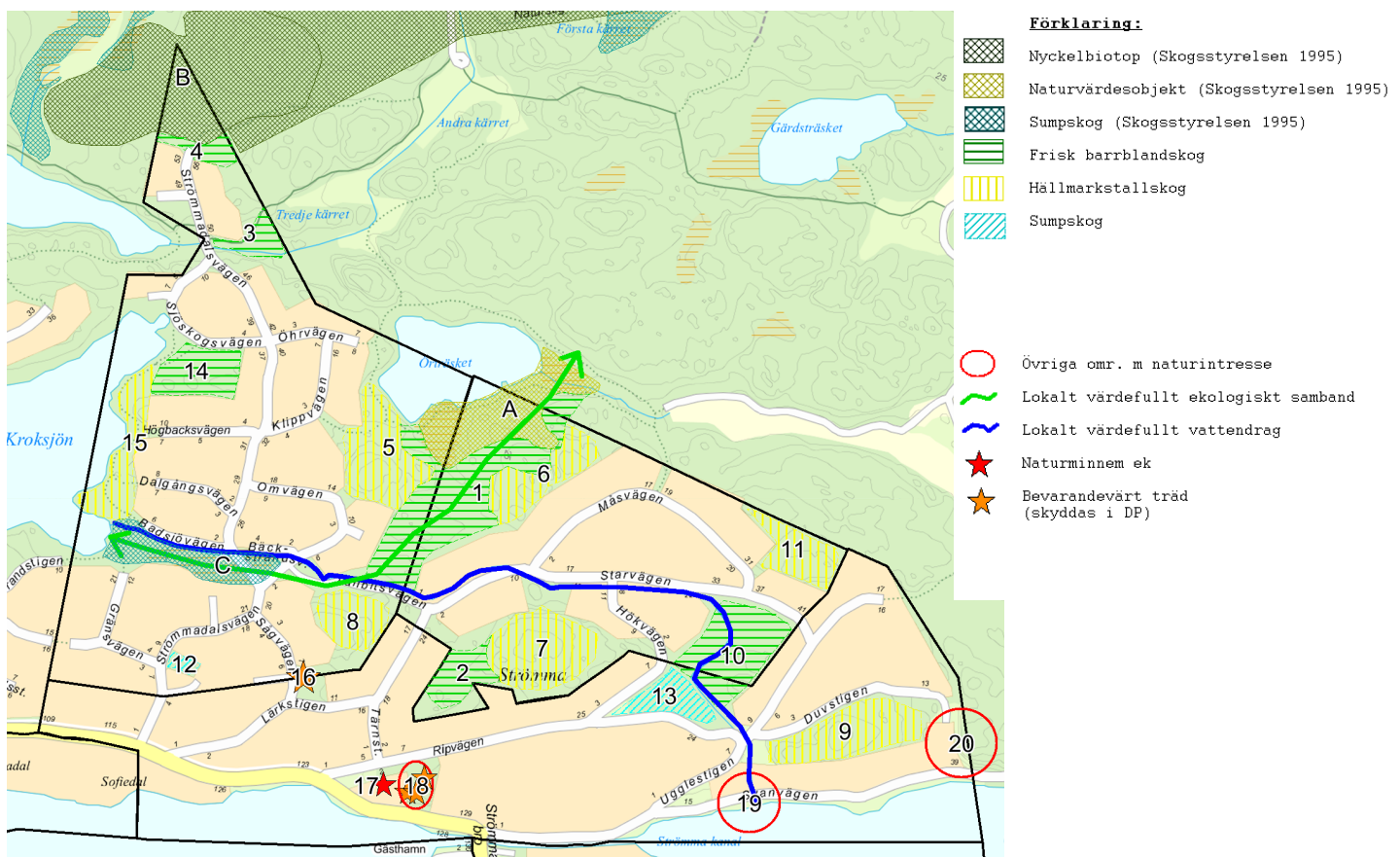
NATUR

En särskild översiktlig naturinventering för hela S4-området utfördes under våren 2010. Naturinventeringen uppdaterades vintern 2013-2014 efter att samhällsbyggnadskontoret 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 ut intressant naturområden för området, se karta nedan.

Naturinventeringen visar att det området består av en del större grönområden samt naturpartier mellan fastigheterna i det kuperade området. Naturpartierna mellan fastigheterna har i de flesta fall en naturskogsartad karaktär med inslag av gamla och värdefulla träd. De större grönområdena inom planområdet har olika karaktär. Det ena består av sumpskog och det andra av hållmarkstallskog, båda av lokalt naturvärde.

Storleken på fastigheterna är varierande och en del av dem har stora partier av naturlig vegetation, medan andra har anlagda gräsmattor och hårdgjorda ytor. Träden utgörs främst av tallar, granar och aspar. Hållmarkstallskog dominerar på höjderna, och i lägre liggande partier finns frisk, näringsrik blandskog, med inslag av fuktiga partier. Den framtagna dagvattenutredningen för S4-området pekar på vikten av att bevara utpekade våtmarksområden som utjämningsmagasin för att kunna hantera dagvatten. Våtmarksområdena är också viktiga för den biologiska mångfalden och bör bibehållas så som de är idag (se bilaga: *Dagvattenutredning, WRS, 2010*).



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

Kroksjön

Hela S4-området avvattnas via ett antal diken. Nordväst om planområde S4C – Strömmadal ligger Kroksjön. Sjön har sitt utflöde via en bäck som rinner genom området och mynnar i Brevikssundet öster om Strömma kanal. Bäckens gång i huvudsak över allmänplats men strax innan utflödet går den över fastigheten Strömma 1: 105. På vissa platser där bäcken rinner är avståndet till fastigheterna ringa och en del fastigheter längs med Starvägen, i kommande planområde Strömma S4D-Västeräng, berörs också perifert av bäcken i dess lopp parallellt med vägen. 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.

Vägar att förebygga denna risk ligger därför i kommunens intresse och uppmanar berörda att beakta dagvattenutredningens aspekter och kommunens dagvattenpolicy liksom vikten av att man inte förändrar eller påverkar förutsättningarna för avrinningen. Vidare har en miljöjuridisk utredning upprättats (se bilaga: *Kroksjöns avvattnings*, Sweco Environment, 2014) för att visa olika möjligheter och begränsningar liksom beskriva processer, initiativrätt m.m. som behövs för att kunna göra välavvägda val av vägar för att hantera vattenfrågorna och säkerställa genomförbarheten av de kommande detaljplanerna.

GEOLOGI

Marken består av urberg, morän och glacial lera. Norr om kanalen finns områden med glacial lera som bedöms olämpliga för bebyggelse. Inom områden som till

stor del består av urberg eller lera finns ofta svårigheter att hantera dagvatten.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Planområdet nås via och gränsar till Stavsnäsvägen (väg 222). Stavsnäsvägen är en statlig väg som går mellan Stockholm och Stavsnäs och är sekundär transportled för farligt gods. Från planområdet finns flera väganslutningar och direktutfarter från enskilda fastigheter till väg 222. Några av dessa har skydd sikt.

Vägarna i området består av ett enskilt gatunät. Av befintligt anläggningsbeslut framgår att fastigheterna i området ingår i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:2 som förvaltas av Västerängs samfällighetsförening. Enligt anläggningsbeslutet ska det, i gemensamhetsanläggningen ingående vägarna, underhållas på ett sådant sätt att erforderliga transporter kan ske rationellt och att trafiksäkerheten inte äventyras. Idag saknas separata gång- och cykelvägar i området.

Tillgänglighet

I och med att området är mycket kuperat är det inte möjligt att uppnå en fullgod handikapptillgänglighet om den kuperade terrängen, som ger området dess karaktär, ska bevaras.

Kollektivtrafik

I dagsläget trafikeras området med flera busslinjer på Stavsnäsvägen. Från hållplatserna Strömma, Västeräng och Strömmadal går direktbussar till Slussen, Djurö och Sollenkroka. En större infartsparkering finns vid Grisslinge.



Befintlig brygga söder om Stavsnäsvägen



Befintligt gatunät inom S4B

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

PARKERING

Parkering sker på respektive fastighet. I korsningen Ripvägen/Stavsnäsvägen äger Västerängs samfällighetsförening en fastighet som idag används till parkering. Parkeringen har plats för ca 19 bilar.

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Trafikverket planerar att bygga en gång och cykelväg längs väg 222 – Stavsnäsvägen från Dalkroksstigen i väst till Strömma kanal i öst. Gång- och cykelvägen är planerad att kopplas ihop med den redan befintliga gång- och cykelvägen som sträcker sig från Dalkroksstigen och vidare in mot Gustavsberg. Trafikverkets arbetsplan för gång- och cykelvägen fastställdes i december 2013. I januari 2014 meddelade Trafikverket att planen blivit överklagad till Regeringen och det blir därmed oklart när arbetsplanen kan vinna laga kraft (se Trafikverkets hemsida för mer information). Kommunen kommer att anlägga VS-ledningar längs Stavsnäsvägen i och med Trafikverkets utbyggnad av gång och cykelväg längs Stavsnäsvägen ner till Ripvägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

Dagvatten infiltreras lokalt, lokalt ledningssystem saknas. Stora delar av området består av berg och moränområden och det är bitvis problematiskt att, i enlighet med kommunens dagvattenpolicy, hantera dagvatten lokalt. Vid stora dagvattenmängder översvämmas delar

av området (se gulmarkerade områden i kartbilagan till Dagvattenutredningen).

Vatten och avlopp

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

Värme och el

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

STÖRNING

Delar av planområdet gränsar mot Stavsnäsvägen. En bullerrapport framtagen februari 2013 (*Bullerutredning, rev 01, Tyréns, 2013*) visar att vissa fastigheter, eller delar av fastigheter, påverkas av trafikbuller. Utifrån bullerrapportens beskrivning över dagens situation bör bullerdämpande åtgärder, till exempel i form av bullerplank, få anordnas inom vissa områden. De fastigheter, delar av fastigheter, som utifrån rapporten anses mindre lämpliga att bebygga på grund av buller kommer få restriktioner över vad som får byggas/inte byggas. Restriktionerna i plankartan grundar sig även på rekommenderat avstånd till väg som trafikeras av farligt gods.

De östra delarna av området ligger också inom riskområde för markradon. Där kan komma att krävas en undersökning före nybyggnad.



Befintlig bebyggelse mot väg 222, Stavsnäsvägen



Dagvatten inom området

PLANFÖRSLAGET

PLANOMRÅDET

Sedan samrådet har 5 fastigheter lyfts ur detaljplanen för Ripvägen m fl. Strömma S4B till detaljplan Strömma S4C – Strömmadal respektive Strömma S4D – Västeräng. Plangränsen för delområde S4B har därmed förändrats. Förändringen av plangränsen grundar sig i att dessa fastigheter bedöms lämpa sig bättre i detaljplanen för Strömma S4C - Strömmadal respektive S4D - Västeräng än i S4B. Anledningen till att de låg med i detaljplanen för Ripvägen m.fl, Strömma S4B var att dessa fastigheter sedan tidigare inte var planlagda, så som resten av området för S4B. Beslutet att lyfta ur dessa fastigheter grundar sig i att kommande detaljplaner för Strömma S4C – Strömmadal och Strömma S4D – Västeräng har beslutats att utföras med normalt planförfarande istället för enkelt. Gränserna för de olika delområdena sattes utefter befintliga byggnadsplaner med syftet att möjliggöra enkelt planförfarande i de områden som omfattas av tidigare byggnadsplaner för att möjliggöra en snabbare process. Inriktningsbeslut för förändring av plangränsen togs i Samhällsplaneringsnämnden den 1 oktober 2013. (Se vidare i *Inriktningsbeslut för detaljplan för Ripvägen m.fl, Strömma S4B*)

TILLKOMMANDE BEBYGGELSE

Största tillåtna byggnadsarea och bestämmelser varierar med storleken på fastigheten. Byggrätten uttrycks i byggnadsarea (BYA), vilket något förenklat är den yta som byggnaden upptar på marken. Bestämmelser anges på plankartan.

Enbart friliggande enbostadshus tillåts. Byggnadsarea för huvudbyggnad varierar mellan 180 m² och 250 m² i ett plan och mellan 120 m² och 180 m² i två plan. Komplementbyggnader tillåts med en byggnadsarea mellan 50m² och 80 m². Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad inom kvartersmark för småbåtshamn är 50 m². Vidare skall befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna i plankartan anses vara planenliga. Om en sådan byggnad helt eller delvis förstörts genom våda får en ny byggnad återuppföras om inte byggnadens volym eller våningstal ökas.

Byggnader ska enligt förslaget placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och 6 meter från gata. I bullerutsatta delar får bullerdämpande åtgärder utföras. I området



Bebyggelse i området

föreslås i huvudsak bostäder men två områden är i utställningshandlingarna utmarkerat med B₁ som medger att verksamheter som inte medför störningar för omgivande bostäder får finnas. Detta för att verksamheten som finns där idag ska kunna fortsätta sin verksamhet.

Regeringen har föreslagit en ny proposition som innebär att flera förändringar införs i plan-och bygglagen från och med den 2 juli 2014. Förslagen innebär bland annat att en fastighetsägare, utan bygglov, ska kunna bygga ett mindre bostadshus på 25 kvm, utföra en mindre tillbyggnad på 15 kvm, förse en befintlig byggnad med två takkupor samt att inreda ytterligare en bostad i ett befintligt enbostadshus. För att ta höjd för denna förändring har det i planen tillförts en bestämmelse som reglerar att komplementbostadshus kräver bygglov.

Bestämmelsen om högst antal tillåtna fastigheter inom varje kvarter har tagits bort. Istället blir bestämmelsen för minsta fastighetsstorlek styrande vid fastighetsbildningen. Minsta fastighetsstorlek är i huvudsak föreslagen till 2500 m². Inom området finns varierande förutsättningar för befintliga fastigheter avseende storlek, topografi, tillgänglighetskrav och påverkan av strandskydd som alla påverkar möjligheterna till och lämpligheten för delning av fastigheter. Efter att vissa fastigheter fått en minsta fastighetsstorlek på 2500m², som i samrådet hade minsta fastighetstorlek 3000 m², så har

PLANFÖRSLAGET

områdets förutsättningar setts över inför utställningen och på vissa platser har det i utställningshandlingarna tillkommit ytor som begränsar markens bebyggande

MARK, VEGETATION OCH FRIYTOR

Syftet med planen är att bevara områdets karaktär i form av relativt gles bebyggelse med stora fastighetstyor. Sammanhängande grönområden bevaras och viktiga naturområden säkerställs i planen (se bilaga: *Översiktlig naturinventering, rev.01, 2014*). Marklov krävs för att fälla träd med en stamdiameter större än 15 cm 1.3 m ovan mark inom markerade områden. Ett antal värdefulla träd har mätts in och skyddas med planbestämmelsen n_2 i plankartan. Bestämmelsen n_3 reglerar att träden inte får fällas i annat fall än när det utgör fara eller är sjuk. Inom området finns vidare en ek som är skyddad som naturminne och markers i plankartan med bestämmelsen n_4 och får ej fällas. Dispens m.m. för naturminnet söks hos Länsstyrelsen.

Under planarbetet har möjligheten att bebygga grönytor undersökts. De bedömningar som gjorts i dagvattenutredningen respektive naturinventeringen har resulterat i att befintliga grönområden bevaras. (Se *Översiktlig naturinventering rev. 01, 2014* samt framtagna *Dagvattenutredning, WRS, 2010*, för mer information).

VATTENOMRÅDEN

I plankartan markeras fyra vattenområden. Båtklubbens befintliga småbåtshamn (WV₁-område), ett område där teknisk anläggning får anläggas (WE-område), vattenområde där gemensam brygga får anläggas för intilliggande fastigheters behov (WB-område) och öppet vattenområde där mindre brygga får anläggas (W-område). Åtgärden för de två sistnämnda kräver strandskyddsdispens. Se vidare angående WE-området i genomförandebeskrivningen.

Kroksjön

Miljöjuridiska utredningen för Kroksjön förklarar olika typer av regleringar av avrinningsområdet och vad olika begrepp så som vattenverksamhet (se stycket nedan) m.m. innebär och var tillstånd skall sökas för att reglera Kroksjöns och diketets nivåer etc. Vidare ger den rekommendationer avseende aktuell situation för detaljplanarbetet och till framtida huvudman av allmänna platser. Inom planområdet för Strömma S4B – Ripvägen kommer bäcken att markeras som dike inom kvartersmark och prickmarkeras för att säkra att den inte överbyggs. Inom allmän platsmark kommer det att markeras som dike för att i framtiden lättare kunna

regleras. Där bäcken rinner över naturmark behövs ingen ytterligare bestämmelse då bestämmelsen natur i sig ger en skyddande effekt samt att diket omfattas av strandskydd som också är en form av skydd.

Vattenverksamhet

Vad som menas med vattenverksamhet definieras i miljöbalkens (MB) 11e kapitel.

1. *uppförande, ändring, lagning och utrivning av dammar eller andra anläggningar i vattenområden, fyllning och pålning i vattenområden, bortledning av vatten från eller grävning, sprängning och rensning i vattenområden samt andra åtgärder i vattenområden om åtgärden syftar till att förändra vattnets djup eller läge*

4. *åtgärder som utförs för att avvattna mark, när det inte är frågan om avledning av avloppsvatten, eller som utförs för att sänka eller tappa ur ett vattenområde eller för att skydda mot vatten, när syftet med åtgärden är att varaktigt öka en fastighets lämplighet för ett visst ändamål (markavvattning)*

För att få utöva en vattenverksamhet krävs som huvudregel tillstånd (11 kap. 9 § MB). Prövningen görs av miljödomstol men för vissa mindre vattenverksamheter krävs endast att de anmäls till tillsynsmyndigheten, vanligen länsstyrelsen men i Värmdö görs anmälan till Värmdö kommun, bygg- och miljökontoret. Om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas krävs varken tillstånd eller anmälan (11 kap. 11-12 §§ MB).



Kroksjön

För att få utöva en vattenverksamhet krävs att man måste ha rådighet över vattnet. Bestämmelser om rådighet till vatten finns i lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet. Grundregeln är att var och en råder över det vatten som finns inom hans fastighet. Specialregler kan medge rådighet i andra situationer

Vattenstånd

Planområdet påverkas av olika vattenområden, Krok-sjön med dess avrinning genom Strömmadal och Västeräng samt av Strömma kanal i söder. Medelvattenståndet är beräknat av SMHI för Stockholm 2012 till -0,4 m i höjdsystem RH00. Inga närmare beräkningar har gjorts för just Strömma. Värmdö kommuns översiktsplan pekar ut nivån +2 meter över medelvattennivån för ny bebyggelse för att undvika översvämningar i framtiden. Länsstyrelsen rekommendationer för bebyggelsen ska ligga på +2,45 meter enligt höjdsystemet RH00 eller + 2,95 - 3,00 meter i RH2000. För ny bebyggelse inom detaljplanen krävs en plushöjd om minst +2,45 meter från medelvattennivån enligt höjdsystemet RH00. Detta mått är räknat till underkant av grundkonstruktion.

GATOR OCH TRAFIK

Vägområdet ska förutom själva vägbanan även medge plats för diken eller andra avrinningsområden, belysning, m.m. Befintligt vägnät och väganslutningar till Stavsnäsvägen bibehålls. Vissa lokalgator föreslås få ökat vägutrymme för att möjliggöra ökad trafiksäkerhet. Av samma anledning föreslås vissa hörnavskärningar och möjlighet att anlägga nya vändplaner. De fastigheter som berörs av denna utökning av vägbanan finns markerade i den uppdaterade markintrångskartan. (Se vidare i genomförandebeskrivningen).

I östra delen av planområdet har det tillkommit ett mindre område med allmän platsmark i form av vägområde. Den föreslagna vägen går mellan fastigheterna Strömma 1:22, 1:24, 1:18 i väst och Strömma 1:24 i öst. Fastigheten Strömma 1:25 var i samrådshandlingarna utlagd som allmän plats, natur, och behövde därmed inte någon angöring i form av väg redovisad till sig i plankartan. I utställningshandlingen har dock detta förändrats. Fastigheten har fått bestämmelsen kvartersmark och utställningshandlingarna måste därmed redovisa möjlig väg att ta sig till fastigheten. Den föreslagna vägen har tillkommit i enighet med förslag till styckningsplan över ett område beläget inom fastig-

heten Strömma 1:1 från 1931.

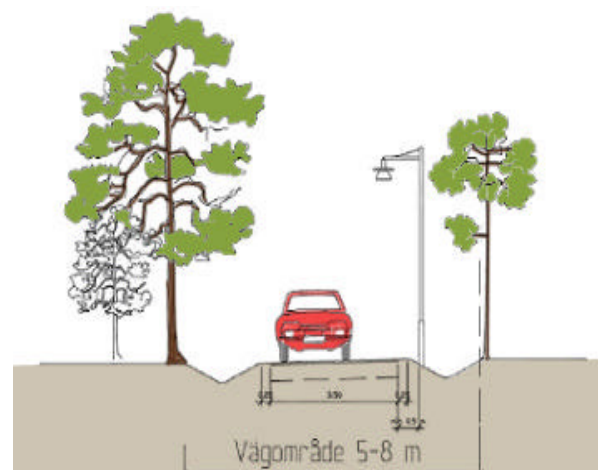
Trafikverket är väghållare för väg 222, Stavsnäsvägen, som gränsar till planområdet. Plangränsen har förlagts så att detaljplanen inte ska komma i konflikt med trafikverkets framtida åtgärder utmed Stavsnäsvägen. Det innebär bland annat att hänsyn tagits till utrymmebehov för en eventuell gång- och cykelväg norr om vägen. Utfartsförbud införs på väg 222, Stavsnäsvägen, i enlighet med Trafikverkets arbetsplan för de fastigheter som har möjlighet till annan angöring norrifrån (se Trafikverkets hemsida för mer information). Väg 222, Stavsnäsvägen, är en sekundär transportled för farligt gods. Vid de fastigheter som är belägna i direkt anslutning till väg 222, Stavsnäsvägen, införs en ca 25 m bred zon där bostadsbebyggelse inte får uppföras

Parkeringen vid Stavsnäsvägen/Ripvägen utökas för att möjliggöra ytterligare parkering i området och för båthamnens besökare.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

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

Pumpstationens placering är styrd av områdets topografi och vart det är tekniskt möjligt att lägga ledningar. En nödräddningsledning kommer att borrar 150 meter ut i viken. En bottenscanning av viken har gjorts som



Vägområde

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

påvisar att denna lösning är fullt möjlig. Över några fastigheter behöver kommunen dra kommunala ledningar. Området är i detaljplanen markerat med bestämmelsen u – underjordiska ledningar, som innebär att marken reserverats för att ge utrymme för ett visst allmänt ändamål. Några extra nätstationer har lagts till i plankartan inför utställning som inte fanns med i samrådet. Nätstationerna är markerade med bestämmelsen E₁.

Gällande avrinning från Kroksjöns så är det av yttersta vikt att bäcken/diket bevaras. För att ändra vattnets väg krävs en vattendom. Där bäcken går in på fastighetmark är den markerad med n1 och prickmark vilket innebär att marken inte får överbyggas och skall fortsätta att möjliggöra avrinning av dagvatten. (Se bilaga: *Kroksjöns avvattning*, Sweco Environment, 2014).

PLANENS KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

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

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

KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET

En bullerutredning har utförts för område S4B längs med Stavnäsvägen, väg 222 (se bilaga: *Bullerutredning*, Tyréns, 2013). Utredningen har utgått från dagens läge där hastigheten är satt till 50 km/h och mätt aktuella ljudnivåer för området. Framtagen rapport visar att några fastigheter längs Stavnäsvägen utsätts för buller. Delar av de bullerutsatta fastigheterna markeras i plankartan med prickmark vilket medför att marken inte får bebyggas. Utmed Stavnäsvägen får bullerdämpande åtgärder anordnas så som bullerplank i och med att områden i plankartan utformas med bestämmelsen m1 som medger att plank får uppföras. Planken utförs enhetligt för hela sträckan. Vidare kommer det vid de fastigheter som är belägna i direkt anslutning till väg 222, införs en ca 25 m bred zon där bostadsbebyggelse inte får uppföras.

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

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planarbetet kommer på sikt att finansieras av planavgifter kopplade till bygglovavgifter i området. Planavgifterna baseras på årets taxa som beslutas i Samhällsplaneringsnämnden varje år. Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten kommer att finansieras via VA-taxans anläggningsavgifter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

HUVUDMANNASKAP

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats omfattar t ex gator, gång- och cykelvägar, parker, naturmark och liknande. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av de olika anläggningarna.

Enligt äldre PBL kan huvudmannaskapet vara antingen kommunalt eller enskilt. Huvudmannaskapet för allmän plats inom detta planområde förslås vara enskilt.

Inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Huvudmannaskapet föreslås fortsätta vara enskilt. Kommunen kommer att vara huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar. Se vidare om val av huvudmannaskap under genomförandebeskrivningen.

GENOMFÖRANDETID

Under en detaljplans genomförandetid har fastighetsägare en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Om detaljplanen inte ändras, ersätts eller upphävs efter det att genomförandetiden löpt ut fortsätter planen att gälla. Genomförandetiden föreslås vara 15 år. För allmänna platser börjar genomförandetiden när planen vinner laga kraft. I övriga områden förskjuts genomförandetiden och börjar 1,5 år efter att planen vinner laga kraft. Se genomförandebeskrivningen för vidare information om genomförandetid.

MEDVERKANDE

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Emilie Hellström

Planarkitekt

Pauline Carlborg

VA-ingenjör

Viveca Jansson

Kommunekolog

MEDVERKANDE KONSULTER

Elin Raask, Grontmij AB

Lantmätare

Mats Åkerblad, Åkerblads Arkitektkontor AB

Planarkitekt

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Marita Claëson

Emilie Hellström

TF Planchef

Planarkitekt



VÄRMDÖ KOMMUN