



Detaljplan för

Koviksudde, Stora Kovik 1:2 m fl

Värmdö kommun

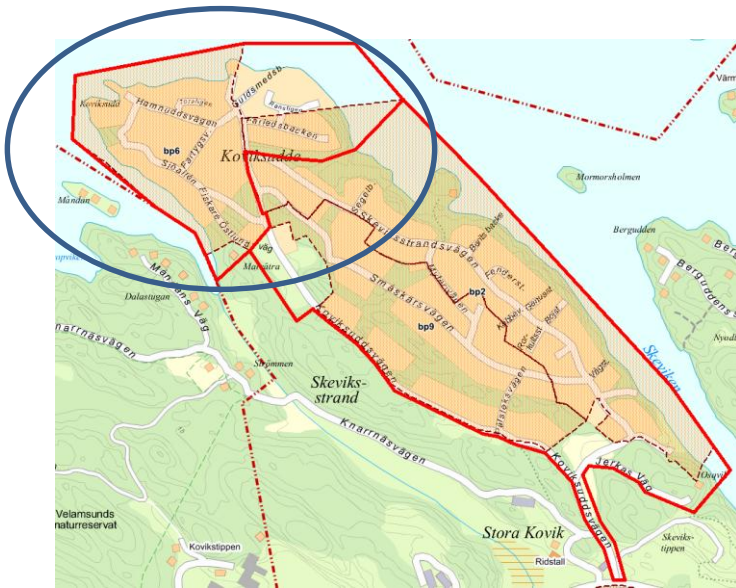
Plan- och genomförandebeskrivning
Samrådshandling enligt PBL (2010:900)
Upprättad 2014-09-18
Dnr: 13SPN/0073
Samhällsbyggnadskontoret



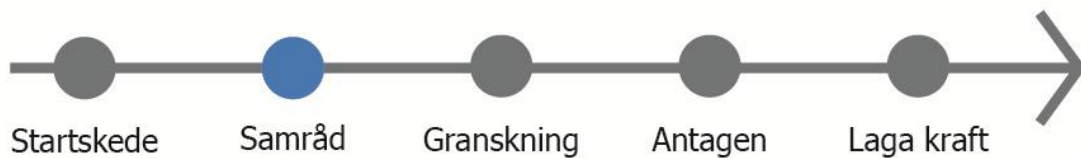
VÄRMDÖ KOMMUN

Innehåll

PLANHANDLINGAR	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	2
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	3
PLANDATA	3
Lägesbestämning mm	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	3
Översiktsplan	3
Detaljplaner	4
Riksintressen	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
Natur och mark.....	4
Landskapsbild	6
Bebyggelse.....	6
Hamnar och vattenområden	9
Gator och trafik	9
Teknisk försörjning	10
SOCIALA FRÅGOR.....	12
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	12
Planförfarande och tidplan	12
Genomförandetid	13
Huvudmannaskap för allmän plats.....	13
Upphävande av strandskydd	13
Ansvarsfördelning.....	14
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	15
Markägoförhållanden	15
Ledningsrätt	15
Gemensamhetsanläggning	16
Vägar och grönområden.....	16
Tillfarter	17
Bryggor och småbåtshamnar.....	17
Elförsörjning	18
Konsekvenser för privata fastighetsägare och för Stora Koviks vägförening.....	18
EKONOMISKA KONSEKVENSER.....	19
Ekonomiska konsekvenser för privata fastighetsägare och vägförening	19
KONSEKVENSER FÖR MILJÖN.....	20
KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET	20
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	21



Orienteringskarta Koviksudde och Skeviksstrand. Planområdet Koviksudde markerat med blå ring



Översiktlig tidplan. Pågående samråd markerat i blått.

PLANHANDLINGAR

I planförslaget ingår:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning

Dessutom finns som bilagor till planen:

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Dagvattenutredning
- Utredning om naturvärden

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Under senare år har det skett en kraftig inflyttning till Värmdö kommun. Många fritidshusområden förändras successivt till villaområden med permanentbostäder. Detta leder till ökade krav på större byggrätter, bra dricksvatten och bättre rening av spillvatten.

Koviksudde och Skeviksstrand är ett fritidshusområde under omvandling med totalt ca 300 fastigheter. Området är i kommunens översiktsplan för 2012-2030 utpekade som ett prioriterat förändringsområde som ska planläggas med större byggrätter och förses med kommunala vatten- och spillvattenledningar. Planarbetet har delats in i två detaljplaner: Koviksudde i norr med ett 80-tal fastigheter och Skeviksstrand i söder med ca 200 fastigheter. Detta planförslag gäller Koviksudde.

Planförslaget innehåller bestämmelser om större byggrätter. Det blir också möjligt att bygga ut ett allmänt kommunalt vatten- och spillvattennät med ledningar och pumpstationer och att bredda delar av vägnätet. Syftet är att bibehålla områdets karaktär med en blandad permanent- och fritidshusbebyggelse. Den nuvarande fastighetsstrukturen och vägnätet har fått styra den nya planens utformning. Områdets karaktär med smala vägar, stora tomter och gemensamma grönytor med utblickar kan då till stor del bevaras. Ambitionen är också att nytillkommande byggnader ska placeras med hänsyn till topografi och grönska och att endast enstaka ytterligare bostadsfastigheter ska tillkomma.

Eftersom planarbetet har påbörjats under 2014 har den nya plan- och bygglagen (2010:900 PBL) tillämpats vid framtagande av detaljplanen.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Tredje kapitlet i miljöbalken 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. SH

PLANDATA

Lägesbestämning mm

Området ligger på Ormingelandet i västra delen av Värmdö kommun, ca fem km norr om Gustavsberg. Planområdet gränsar i väster mot Velamsundsområdet i Nacka kommun, i norr och öster mot Höggarnsfjärden och i söder mot bebyggelsen i Skeviksstrand. Planområdet har fått sin benämning efter ångbåtsbryggan och det geografiska namnet på området Koviksudde. Planområdets gränser följer i huvudsak en äldre, gällande detaljplan. Under 2014 pågår samtidigt planarbete för det intilliggande området Skeviksstrand.

Areal

Planområdets areal är ca 34,6 hektar, varav ca 12,2 ha är vattenområde.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Koviksudde är i kommunens översiktsplan för 2012-2030 utpekad som ett prioriterat förändringsområde (PFO-område) som ska planläggas med vatten och spillvatten och med större byggrätter.

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 vatten och spillvatten ska vara genomförd innan utökade byggrätter medges

Översiktsplanens rekommendationer för vägar och trafik i PFO-områden

- Det lokala vägnätet ska utvecklas i takt med att trafiken ökar
- Kollektivt resande ska underlättas genom hållplatser, infartsparkeringar och cykeluppställning samt utbyggnad av gång- och cykelvägar

- Uppsamlingsvägar kan behövas som medger möte för två bilar + gående

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

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

Program, Start-PM

Något planprogram har inte upprättats för området. Istället ska översiktsplanens mål och rekommendationer styra planarbetet. Dessa mål och rekommendationer finns också samlade i ett s.k. start-PM som har antagits av kommunstyrelsen i maj 2014.

Detaljplaner

För större delen av planområdet gäller detaljplan *Byggnadsplan för Koviksudds Villaområde* fastställd 3 december 1943. Byggnadsplanen medgav bebyggelse i ett plan jämte vind. Byggnadsarea för huvudbyggnad fick vara högst 120 m² och för uthus högst 30 m². Minsta tomtstorlek var 1800 m². Planbestämmelserna ändrades under 1987 för att motverka permanentbosättning. Huvudbyggnad fick då inte vara större än 45 m² och uthus högst 20 m². När den nya detaljplanen vinner laga kraft upphör den gamla planen att gälla.

Innan byggnadsplanen fastställdes fanns en styckningsplan för Koviksudds Villaområde från 1934 som omfattade större delen av föreslaget planområde.

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.

Planområdet gränsar i norra delen till riksintresse för kulturmiljö (sommarvillor längs Nackas norra kust). I övrigt påverkas inga riksintressen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och mark

Berggrunden i Koviksudde består till stor del av urberg med gnejs och granit. Glacial lera och sandig morän fyller upp sluttningar och dalgångar mellan bergsryggarna. Här finns också svallsediment av olika kornstorlek samt torv. Under vattnet finns en blandning av hårda bottnar med kristallin berggrund och mjukbotten med postglacial och glacial lera. Dessa skiftningar i topografi och jordmån skapar förutsättningar för en varierande natur både ovan och under vattnet.

En översiktlig naturinventering för området Koviksudde-Skeviksstrand genomfördes under våren 2014. 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 visar att området består av en del större grönområden samt naturpartier mellan bostadskvarteren. Storleken på bostadsfastigheterna varierar och på många av dessa finns stora partier av naturlig vegetation, medan andra består mest av anlagda gräsmattor och hårdgjorda körytor.

Trädsiktet utgörs främst av tall, gran och björk. Hållmarkstallskog dominerar på höjderna. I lägre liggande partier finns frisk, näringsrik blandskog med inslag av fuktiga partier och öppen mark som

främst används till bete. Utöver detta finns en del fuktlövskog, ädellövinslag, lite lövskog och en del hållmark och klippor mot havet.

Områdesindelningen i naturinventeringen bygger till stor del på Stora Koviks vägförenings skogsbruksplan för området. Enligt denna är skogen mycket viktig ur rekreationssynpunkt och avverkningsplaner ska anpassas och utföras enligt skogsbruksplanen. Kalavverkningsplaner ska inte förekomma.



Karta över naturtyper i naturområden i Skeviksstrand och Koviksudde. Naturtyper inom bostadskvarter är inte inventerade.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består till största delen av berg, morän och lera. Terrängen är kuperad med stora höjdskillnader och branta sluttningar mot dalgångar och omgivande fjärdar. På många tomter ligger berget i dagen eller nära markytan. Detta kan innebära svåra utmaningar för grundläggning och ledningsdragningar.

Lera på tomtmark kan innebära att det behövs geoteknisk utredning vid grundläggning. Det kan också vara svårt att infiltrera regnvatten i täta jordlager.

Risk för höga vattenstånd

Planområdet ligger vid Östersjön. Värmdö kommuns översiktsplan pekar ut nivån +2 meter över medelvattennivån för ny bebyggelse för att undvika översvämningar i framtiden. Länsstyrelsen rekommenderar att bebyggelse ska ligga på + 2,95 - 3,00 meter enligt höjdsystemet RH2000. I denna detaljplan anges därför att för ny bebyggelse inom detaljplanen krävs en plushöjd om minst +2,95 meter från medelvattennivån enligt RH2000. Detta mått ska räknas till underkant av byggnadens grundkonstruktion.

Förorenad mark

Inom detaljplaneområdet finns inga kända markföroreningar.

Radon

Risk för markradon har inte utretts i planarbetet. En risk för markradon finns alltid vilket innebär att radongas kan påverka inomhusluften i byggnader. Grundkonstruktioner ska därför utföras radonskyddande. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

Fornlämningar

Inga kända fasta fornlämningar finns inom planområdet.

Landskapsbild

Bebyggelsen i Koviksudde ligger högt med utsikt över omgivande fjärdar. Vackra utblickar över havet är viktiga att bevara, både från NATUR-marken och tomtmark. Påverkan på landskapsbilden kan begränsas om strandzonen skyddas från allt för omfattande bebyggelse. Många huvudbyggnader ligger indragna på tomten med skyddande växtlighet. Detta karaktärsdrag är värt att bevara.

Bebyggelse

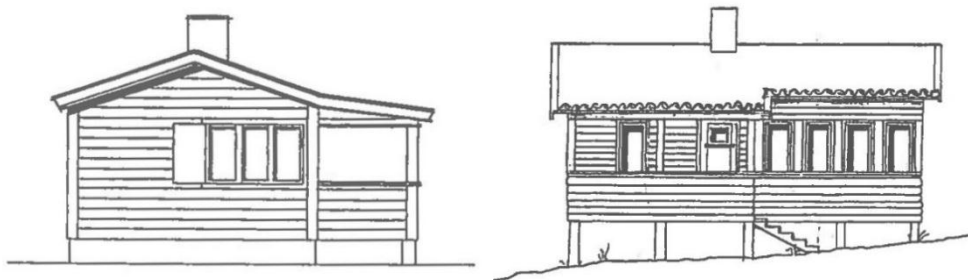
Områdets historia och bebyggelseutveckling

Gården Stora Kovik har troligen anor från yngre järnålder, vilket ett mindre gravfält, ca 200 meter öster om gården talar för. Gården hade även ett strategiskt läge invid en skyddad vik, men som numera är uppgrundad och används till betesmark. Gården omnämns i skriftliga källor första gången 1535. Det gör även granngården Lilla Kovik. Vid 1700-talets mitt anlades ett krutbruk vid Stora Kovik. Bruket utnyttjade vattenkraften från det forna vattendraget som gick från det högre belägna Koviksträsk och mynnade ut i viken vid platsen som heter just Strömmen. Krutbruket var en ganska stor anläggning med salpeterverk och krutkvarnar. Synliga lämningar från den vattenkraftbaserade industrin finns ännu kvar nära träsket. Under Stora Kovik låg flera torp, Kofoten, Koviksudd och Marsätra. De ursprungliga torpen är borta men på platsen för Marsätra uppfördes ett nytt torp 1901, vars huvudbyggnad ännu finns kvar.

Förutom torpet Marsätra präglas det område som omfattas av planläggningen av 1930-talets sportstugerörelse. På 1930-talet styckades den första marken av från Stora Koviks ägor. Det var järnvägsbolaget Stockholm – Saltsjön som hade förvärvat markerna i syfte att skapa ett fritidshusområde. Karaktäristiskt för sportstugeområdena är de stora fastigheterna och att stor hänsyn togs till natur och topografi, vilket även reglerades med de byggnadsplanerna som gjordes över området på 1940-talet.

De stugor som uppfördes under 1940- och 50-talen influerades till viss del av funktionalismens formspråk med mer enkla raka linjer, flackare sadeltak, två- eller enluftsfnster utan spröjs med smäckra bågar. Husen har träfasad oftast med liggande panel, ursprungligen målade i brunt eller mörkt rött.

Järnvägsbolaget Stockholm Saltsjön förvärvade mark från Stora Koviks ägor och som sedan fick ge namn åt ett nybildat bolag för exploatering av sommarstugedomter vid Stora Kovik.



Exempel på typen av Sportstugor som är vanliga i området.

Flera ursprungliga stugor har succesivt byggts om och byggts till. Även nya hus har tillkommit. Trots detta har området ännu en karaktär av ett fritidshusområde från 1940- och 50-talen.

Befintlig bebyggelse

I området finns en blandad och ganska gles bebyggelse som består av äldre fritidshus från 1940- och 50-talet och mer moderna villor från 1980-talet och framåt. Många äldre hus är om- och tillbyggda och anpassade till permanentboende. Några av fastigheterna i området är mellan 3000 och 4000 m². De flesta är dock mellan 1500 och 2500 m². På många av tomterna finns både äldre trädgårdar och partier av skogsmark. Husen är ofta placerade en bit in på fastigheterna och här finns vanligen huvudbyggnad, garage och andra uthus. Många tomter är kuperade med branta infarter. En del byggnader har höga grundkonstruktioner eller slutningsvåningar. Viss äldre bebyggelse förekommer men kan inte anses ha så höga kulturhistoriska värden att det motiverar att man behöver förhindra ombyggnader eller rivning.

Tillkommande bebyggelse

Syftet med planen är att så långt möjligt bevara områdets karaktär i form av relativt småskalig bebyggelse på stora fastigheter. Sammanhängande grönområden bevaras och viktiga naturområden säkerställs i planen.

En ökning av byggrätten görs i det nya planförslaget för att möjliggöra året runt-boende. Största tillåtna byggnadsarea och övriga byggnadsbestämmelser föreslås vara samma på alla fastigheter. Byggrätten uttrycks i byggnadsarea (BYA), och bruttoarea (BTA). BYA är, något förenklat, den yta som byggnaden upptar på marken och BTA är den invändiga boendeytan. Bestämmelserna finns på plankartan.

Den nya tillåtna byggnadsarean motiveras av att större delen av bebyggelsen ursprungligen har tillkommit som enkla, enhetliga sommarstugor i ett sammanhang under 1940- och 50-talen. Bostäderna får innehålla mindre icke störande verksamheter som t.ex. frisör och hemmakontor.

Bestämmelser i gällande detaljplan

För större delen av planområdet gäller detaljplan *Byggnadsplan för Koviksudds Villaområde* fastställd 3 december 1943. Byggnadsplanen medgav bebyggelse i ett plan jämte vind med maximal takvinkel 40 grader. Byggnadsarea för huvudbyggnad fick vara högst 120 m² och för uthus högst 30 m². Minsta tomtstorlek 1800 m².

Bestämmelserna ändrades under 1987 för att motverka den permanentbosättning som pågick. Huvudbyggnad fick då inte vara större än 45 m² och uthus högst 20 m². Högsta taklutning 27 grader. Vind och källare var inte tillåtna. Som en övergångsbestämmelse fick de som var permanentbosatta enligt 1987 års mantalslängd en tillbyggnadsrätt upp till 150 kvm på huvudbyggnaden. Denna ändring fastställdes av regeringen 1990.

Riktlinjer och planbestämmelser i det nya planförslaget

I det nya planförslaget har planbestämmelserna utformats för att medge nya bostadshus eller tillbyggnad av befintliga och så långt möjligt bevara områdets karaktär och fastighetsstruktur.

- Enbart friliggande enbostadshus tillåts.
- Tillåten byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 150 m² i ett plan. Tvåplansbyggnad kan byggas i 200 m² dvs. 100 m² (BTA) i varje våningsplan.
- Största taklutning 27 grader. Vind får inredas där så är möjligt och räknas då som ett våningsplan. Takvinkel 27 grader motiveras av att våningstalet har ökat till två våningar. En flack takvinkel kan underlätta utsikt och bevara landskapsbilden i området.
- Sluttningsvåning/suterrängvåning får anläggas och räknas då som ett våningsplan.
- Källare får inte anläggas. Detta motiveras av att källare orsakar stor påverkan på terräng och landskap och kan vara svåra att skydda mot översvämning av dagvatten och spillvatten.
- Komplementbyggnader tillåts med en sammanlagd byggnadsarea av 40 m².
- Huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns om inte plankartan anger ett annat avstånd.
- Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek har införts för att bevara områdets fastighetsstruktur och undvika avstyckningar.
- Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna i plankartan ska anses vara planenliga. Denna bestämmelse har tillkommit för att även byggnader som har tillkommit i strid med gällande detaljplan ska kunna byggas till eller ersättas. Det gäller t.ex. byggnader på mark som inte får bebyggas (prickmark). Byggnader som utgör en fara för sikt och trafiksäkerhet ska dock återuppföras på lämpligare plats. Om en sådan byggnad helt eller delvis förstörts genom våda får en ny byggnad återuppföras om inte byggnadens volym eller våningstal ökas.

Byggnader som får uppföras utan bygglovsprövning

Förändringar har införts i plan- och bygglagen från och med den 2 juli 2014. Lagändringarna innebär bland annat att en fastighetsägare, utan bygglov men med byggnämnan, 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. Detta innebär att det i den nya detaljplanen är möjligt att, utöver planens bestämmelser om utnyttjandegrad, bygga uthus och

tillbyggnader som medges av de s.k. ”Friggebod-regler” eller ”Attefalls-regler” som kan gälla vid det tillfälle i framtiden när en ny byggnad ska uppföras eller byggas till. En administrativ bestämmelse a₁ har införts på plankartan. Bestämmelsen reglerar bygglovsplikt även på delar av den s.k. prickade marken. Det innebär att även ”Friggebodar” och ”Attefallshus” är bygglovspliktiga på prickad mark längs vattnet. Bestämmelsen motiveras av närheten till riksintresset för kulturmiljö i området intill (i Nacka kommun) samt att ny bebyggelse på tidigare prickad mark kan få stor påverkan på landskapsbilden längs den exponerade kuststräckan.

Byggnadskultur och gestaltungsprinciper

Den tidiga bebyggelsen i området har ett enkelt formspråk med enkla träfasader, flacka sadeltak, fönster utan spröjs och traditionella färger eller slamfärger, ofta i brunt eller mörkt rött.

För att den nya bebyggelsen ska bidra positivt till bebyggelsemiljön är det viktigt att:

- Värna om områdets kuperade topografi och äldre markplanering. Det är viktigt att anpassa husets placering till topografi och landskap.
- Värna om karaktären med byggnader som ligger inbäddade i grönska. Förgårdsmarken (prickmarken mot gatan) bör ha en växtlighet som bidrar till att skapa gröna rum på tomten och ett grönt vägrum längs gatan.
- Ny bebyggelse anpassas till befintlig terräng med ett minimum av sprängning, markarbeten och utfyllnader. Värdefulla naturpartier på tomten bör bibehållas. Förändringar från ursprunglig marknivå bör inte göras mer än 0,5-1 meter. Schaktningar och uppfyllnader kräver marklov.
- Nya byggnader ska anpassas till omgivande bebyggelse i skala och formspråk.
- Byggnadstyp bör väljas efter bostadsfastighetens terrängförhållanden. Kuperade tomter kan behöva bebyggas med suterränghus eller med uppdelning av byggnaden i flera nivåer. Byggnaden ska ansluta till marken på ett naturligt sätt.

Hamnar och vattenområden

I plankartan föreslås flera typer av vattenområden:

- Öppet vattenområde, w, får inte överbyggas.
- WB₁ omfattar i huvudsak vattenområden inom bostadsfastighet (strandtomter). Här får mindre bryggor anläggas enligt bestämmelse i plankartan.
- WB₂ omfattar vattenområde för mindre badbrygga.
- wv, småbåtshamn, är befintliga områden med gemensamma bryggor. Här får gemensamma bryggor och flytbryggor anläggas. Åtgärden kräver bygglov och strandskyddsdispens.
- v betecknar hamnområde på land.

Gator och trafik

Gatunät/vägnät

I området finns ett småskaligt asfalterat vägnät med smala vägar som är kompletterade med mötesplatser. Bredden på körbanan varierar men är vanligen ca 3,5 meter. Några av vägarna är mycket branta och smala. I kommunens översiktsplan uttalas att:

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

Vägnätet i området är dimensionerat för dagens och gårdagens trafiksituation. Under den närmaste 10-20 åren kommer många yngre familjer med barn att flytta in i området och trafiken kan öka till mer än det dubbla.

För att förbättra trafiksäkerhet och framkomlighet bedöms därför att stora delar av vägnätet på sikt behöver breddas. Detta underlättar säkra möten mellan personbil, stora fordon, gående och cyklister. Dessa vägbreddningar bedöms i de flesta fall rymmas inom befintligt vägområde. Koviksuddsvägen behöver dock på sikt breddas mer och byggas ut med gångbana eller cykelbana och vägområdet är därför breddat i plankartan med markintrång på en bostadsfastighet vid väganslutningen till Sjöstigen.

För att skapa utrymme för snöröjning och för vändande sopbil möjliggörs för nya eller utökade vändplaner vid Sjöallén, Fiskare Östlunds väg, Ranstigen och Hamnuddsvägen. Detta innebär markintrång på några fastigheter. Under avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor, Konsekvenser för privata fastighetsägare* redovisas vilka fastigheter som blir berörda av dessa markintrång.

Gång- och cykeltrafik

Det saknas separata gång- och cykelvägar både till området och inom området. Kommunen har under senare år successivt byggt cykelväg från Gustavsberg till Lagnövägen (pågår under 2014). I planarbetet för Skeviksstrand planeras också för en sammanhängande cykelförbindelse in till Gustavsberg via Dianavägen.

I kommunens cykelplan planeras på sikt för cykelväg även längs Trafikverket väg Lagnövägen mellan Lagnö och Insjön. En sådan gång- och cykelväg kan förbättra möjligheterna att cykla till busshållplats vid Insjön.

Kollektivtrafik

I dagsläget finns ingen kollektivtrafik till planområdet. Dock trafikeras intilliggande Skeviks-området med buss till Insjön och till Gustavsberg. Avståndet från de flesta fastigheterna i planområdet Koviksudde till busshållplats vid Lagnövägen är ca 2 km. När antalet boende i området ökar blir det angeläget att erbjuda tätare turer med kollektivtrafik längs Lagnövägen. Kommunen strävar efter att utveckla befintliga busshållplatser och skapa en säker passage över Lagnövägen i samarbete med Trafikverket och Storstockholms Lokaltrafik (SL). Från Koviksudde ångbåtsbrygga finns regelbundna båtförbindelser mot Stockholm och Vaxholm under den isfria delen av året.

Parkering

Parkering sker idag på respektive fastighet och på mindre gemensamma parkeringar i området. I korsningen Koviksuddsvägen/Lagnövägen planerar kommunen för en infartsparkering med ca 20 platser.

Teknisk försörjning

Tekniska utredningar

Förstudie för utbyggnaden av vatten och spillvatten (VA) har tagits fram under 2014. Förstudien visar att vatten och spillvatten kan byggas ut med ett kombinerat system med självfall och LTA-enheter (LTA = lätttryckavlopp). En mer detaljerad utredning av vatten och spillvatten kommer att tas fram under 2014-2015. Dagvattenfrågorna i området har utretts under 2014.

Vatten och spillvatten

I den befintliga bebyggelsen finns idag bara enskilda anläggningar för vatten och spillvatten på den egna fastigheten. De enskilda anläggningarna innefattar t.ex. infiltrationsanläggningar, slutna tankar, stenkistor eller i vissa fall spillvattenledningar rakt ut på marken. Infiltration i området är försvårad i de delar som utgörs av leror. För vattenförsörjning finns borrhälsbrunnar, ofta med risk för saltvatteninträngning och otillräcklig kapacitet.

Kommunen kommer att bygga ut ett kommunalt vatten- och spillvattennät. Avsikten är att samtliga fastigheter inom planområdet ska kunna anslutas. Ledningsnätet kommer att byggas ut med konventionellt spillvatten med självfall och pumpstationer där så är möjligt. I de mer kuperade delarna av området tillämpas LTA-system med separat pump för respektive fastighet. De kommunala ledningarna kommer att förläggas i vägområden och grönområden (i plankartan angivet som

LOKALGATA OCH NATUR). Inom planområdet Koviksudde finns ingen pumpstation föreslagen. Närmaste pumpstation föreslås placeras inom detaljplaneetapp Skeviksstrand.

Dagvatten

Dagvatten är vatten från regn och snösmältning som rinner av tillfälligt på mark, grönytor och tak. Dagvattenhanteringen i området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Stora Koviks vägförening ansvarar för dagvattenavrinning på vägar och från gemensam naturmark. Inom den egna fastigheten är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. Det mesta dagvattnet rinner idag i öppna diken längs områdets vägar och delvis i diken över naturmark. Vid snösmältning och regn leds stora dagvattenmängder vidare ut till recipienten Östersjön.

Kommunens dagvattenpolicy säger att dagvatten ska hanteras lokalt inom den egna bostadsfastigheten. Eftersom stora delar av planområdet består av berg och täta jordlager är det inom vissa bostadsfastigheter svårt att infiltrera dagvatten lokalt.

En dagvattenutredning har upprättats av Atkins Sverige AB under sommaren 2014. Utredningen visar avrinningsområden och avrinningsstråk för både 10-årsregn och 100-årsregn. Utredningen visar också kritiska områden för översvämning och avrinning i området samt förslag på åtgärder för att hantera dagvattenflöden.

De viktigaste dagvattenåtgärderna i Koviksudde-området är att:

- Bygga ut kommunalt vatten och spillvatten för att därigenom minska påverkan på omgivande havsfjärdar från enskilda avlopp (kommunens ansvar)
- Förbättra diken och vägtrummor i området Fartygsvägen-Hamnuddsvägen och vid Hamnuddsvägen-Koviksuddsvägen (vägföreningens ansvar).
- Lokalt omhändertagande av dagvatten på egen tomt (respektive fastighetsägares ansvar).
- Undvika att bygga på översvämmade områden (markeras som prickad mark i plankartan).

Brandvattenförsörjning

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 högre kapacitet i ledningsnätet, kortare avstånd mellan brandposter och används framförallt i centrum områden och/eller områden med flerbostadshus. Kontakt med representant för Stockholms Brandförsvarsförbund ska tas i samband med den fortsatta VA-projekteringen för bestämmande om placeringar av brandposter.

Värme

Uppvärmning av bostäder i området sker vanligen med el i kombination med bergvärme eller luftvärmepump. Inga gemensamma uppvärmningssystem föreslås inom planområdet.

El

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning. Befintliga transformatorer/nätstationer för el finns i två markerade E₁-områden i plankartan.

Bredband

Utbyggnad av bredband pågår i området under 2014. Distributören har valt att hänga huvuddelen av ledningarna som luftledning i befintliga stolpar i området.

Avfall

Hushållsavfall hämtas i huvudsak vid varje bostadsfastighet. Gatunät och vändplaner är därför dimensionerade för sopbil där så är möjligt. Några vändplaner i planområdet föreslås utvidgas på tomtmark för att medge vändning med sopbil. Där sopbilen inte kan nå varje fastighet anordnas särskilda uppställningsplatser för sopkärl (illustreras i plankartan).

Allmänt

Kommunen strävar efter att all utbyggnad av tekniska försörjningssystem ska ske samordnat. Ledningsägare i områdets vägnät erbjuds därför att samför lägga sina ledningar med kommunens vatten- och spillvattenledningar när dessa byggs ut.

SOCIALA FRÅGOR**Tillgänglighet**

Alla bostadsfastigheter ligger vid ett småskaligt vägnät som trafikeras av gående, cyklister och bilar i blandtrafik. Delar av området är kuperat. På flera bostadsfastigheter och i delar av vägnätet kan det vara svårt att uppnå god tillgänglighet för personer som har nedsatt rörlighet. Hela planområdet saknar gångbanor idag men planförslaget medger att delar av vägnätet kan breddas med gångbanor och/eller cykelbanor i framtiden. Låga hastigheter bidrar till hög trafiksäkerhet. Smala vägar bidrar till lägre trafiksäkerhet för cyklister och gående.

Offentlig och kommersiell service

Skola, förskola och annan service finns i Gustavsberg. Långa avstånd till kollektivtrafik och service innebär att tillgängligheten är låg för de som färdas med buss eller cykel.

Belysning, trygghet, mm

I samband med anläggning av vatten- och spillvattennätet planerar vägföreningen att lägga ner tomrör som en förberedelse för en möjlig, framtida vägbelysning i området.

Tryggheten i området får bedömas som god med låga hastigheter i trafiken, sammanhängande bebyggelse längs vägarna och en väl utvecklad social gemenskap bland de boende.

Närhet till service och kollektivtrafik

Avstånd från de flesta bostadsfastigheterna i planområdet Koviksudde till busshållplats vid Lagnövägen är ca 2 km. Det bedöms inte finnas underlag för kollektivtrafik på lokalvägarna inom planområdena Koviksudde-Skeviksstrand. Sammantaget får tillgängligheten till kollektivtrafik bedömas som låg i området både idag och i framtiden.

Barnperspektiv

Stora ytor i planen reserveras för naturområden (NATUR i plankartan). Här finns plats för lek, motion och utevistelse. Lekytor för barn finns i första hand på den egna tomten. Inga bollplaner eller lekplatser finns inom området idag. Ett enkelt bad finns vid Sjöstigen.

Hushållssammansättning

Bebyggelsekaraktären med friliggande villor innebär att området troligen kommer att domineras av familjer med barn. Den nya lagstiftningen med "Attefallshus" kan innebära vissa möjligheter för mindre hushåll att bosätta sig i området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Planförfarande och tidplan**

Planläggningen kommer sannolikt att genomföras med så kallat normalt planförfarande, där både samråd och granskning ingår. Detaljplanen för Koviksudde är förenlig med översiktsplanen, den berör ett begränsat område och den bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Under planarbetets gång kommer det avgöras om planläggningen istället bör ske med enkelt planförfarande. Vid enkelt planförfarande kan handläggningstiden förkortas, eftersom planen då kan antas direkt efter samrådet.

Detaljplanen förväntas bli antagen under 2015. Utbyggnaden av vatten- och spillvattennätet bedöms kunna påbörjas under 2015 med målsättningen att kunna slutföras under 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägars vilja under denna tid. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla till den ersätts, upphävs eller ändras.

Genomförandetiden för denna detaljplan är 15 år. För allmän platsmark och kvartersmark för tekniska anläggningar börjar genomförandetiden att gälla när planen vunnit laga kraft. För övrig kvartersmark samt vattenområden börjar genomförandetiden två år senare. Detta kallas förskjuten genomförandetid. Motiven för detta är att undvika att nya bostäder byggs utan ordnat vatten och spillvatten och att undvika störande byggtrafik under den tid då vatten- och spillvattenledningar byggs ut.

Bygglov inom kvartersmark kan dock, efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft, medges tidigare under förutsättning att utbyggnaden av vatten och spillvatten har hunnit bli färdigställd samt att åtgärden i övrigt överensstämmer med planbestämmelserna.

Huvudmannaskap för allmän plats

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats omfattar t ex vägar och naturområden som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av den allmänna platsen. Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser men om det finns särskilda skäl för det får kommunen i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för de allmänna platserna.

Merparten av vägarna och naturmarken i Koviksudde ingår redan i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av Stora Koviks vägförening. Huvudmannaskapet för den mark som utgör allmän plats i planen ska vara enskilt.

För planområdet Koviksudde finns särskilda skäl som motiverar ett fortsatt enskilt huvudmannaskap. De särskilda skäl som finns för detta är:

- Värmdö kommun är en utpräglad landsbygdskommun med stora fritidshusområden. Kommunen har en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, till exempel i delar av centralorten Gustavsberg.
- I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden. Planområdet ingår i ett större område med enskilt huvudmannaskap och det förekommer inte någon genomfartstrafik genom området.
- Planområdet är ett äldre bebyggelseområde med både permanentboende och fritidsboende. Stora Koviks vägförening svarar för drift och underhåll av vägar och naturmark. De gemensamt förvaltade grönområdena utgör en förutsättning för områdets sociala sammanhållning med gemensamma strövområden, badplatser, festplats mm. För gemensamma vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark blir kommunen huvudman.
- Området är redan utbyggt och planförslaget innebär ingen mer omfattande förtätning. Områdets karaktär med en blandad permanent- och fritidshusbebyggelse ska bibehållas.

Upphävande av strandskydd

Strandskydd gäller vid hav, insjöar och vattendrag och syftar till att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. I större delen av kommunen gäller generellt strandskydd 100 meter upp på land och

ut i vatten. Inom ett mindre område i södra delen av planområdet gäller utökat strandskydd 300 meter.

I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt inom kvartersmarken. Inom allmän platsmark och vattenområde bedöms att strandskyddet gäller.

Upprättandet av en ny plan innebär att strandskyddet automatiskt återinträder. Strandskyddet föreslås i planförslaget upphävas inom kvartersmark för bostäder, tekniska anläggningar samt för områdets vägar (i plankartan angivet som B, E och LOKALGATA). De särskilda skäl som finns för att upphäva strandskyddet är:

1. LOKALGATA kommer under genomförandet att förses med vatten- och spillvattenledningar och delvis kunna breddas. Detta är ett angeläget allmänt intresse inom området.
2. Bostadskvarteren, B, är redan ianspråktaga och bebyggda, alla bostadsfastigheter får också anses omfattas av den s.k. hemfridszonen.
3. Teknisk anläggning, E (transformator), måste genom sin funktion i vissa fall ligga närmare stranden än 100 meter.

Strandskyddet föreslås vara kvar för hamn- och vattenområden (V, W, WB och WV i plankartan) och inom naturmarksområden (NATUR i plankartan). Detta innebär att bryggor och andra anläggningar inom dessa områden måste prövas med strandskyddsdispens.

Den nya planen bedöms inte innebära någon nämnvärd förändring för det rörliga friluftslivet eller växt- och djurlivet jämfört med tidigare planer.

Ansvarsfördelning

Vägar och natur

Huvudmannaskapet för allmän platsmark inom området, såsom vägar och naturområde, är enskilt. Inom området förvaltar Stora Koviks vägförening de vägar och naturmark som ingår i den gemensamhetsanläggning, Stora Kovik ga:1, som inrättats av Lantmäteriet.

På sikt kommer fler och fler att bosätta sig permanent i området. Detaljplanen ger då möjlighet till en del kompletteringar av vägnätet genom fler vändplaner, breddning av vissa vägsträckor, fler mötesplatser med mera. Planläggningen innebär att de delar av Ranstigen, som tidigare inte ingått i befintlig gemensamhetsanläggning genom omprövning av anläggningsbeslutet kan komma att ingå i denna.

Vägarna i området ska ha en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snö- och halkbekämpning kan röra sig i området. På vissa vägar finns ingen möjlighet att komplettera vägnätet med vändplaner som uppfyller de krav som ställs, för att sopbilarna ska kunna vända. Istället har möjliga platser för uppställning av sopkärl illustrerats på plankartan. Stora Koviks vägförening ansvarar för att vägnätet som ingår i gemensamhetsanläggningen utvecklas i takt med de behov som uppstår och att möjlighet finns till uppställning av avfallskärl där detta blir nödvändigt.

Några mindre tillfartsvägar kommer bara att nyttjas av enstaka fastigheter. Dessa betecknas ”tillfart” på plankartan och har en lägre standard än det övergripande vägnätet. Efter kontakt med Stora Koviks vägförening har det blivit klarlagt att föreningen inte kommer att ta ansvar för den framtida förvaltningen av dessa tillfarter. Tillfarterna har för låg standard och det saknas vändmöjligheter. Därför görs bedömningen att det är de enskilda fastighetsägarna, som har nytta av tillfartsvägen, som kommer att svara för förvaltningen av dessa tillfarter, med stöd av gällande servitut och avtal.

Naturområdet kring vändplanen vid Fiskare Östlunds väg föreslås utvidgas söderut och beröra mark som tillhör Stora Kovik 1:62. Planläggningen innebär att denna mark genom omprövning av anläggningsbeslutet kan komma att ingå i Stora Kovik ga:1.

Försäljning av mark

Planläggningen innebär att fastigheten Stora Kovik 1:54 samt att ytterligare ett markområde i anslutning till Sjöallén kan användas för bostadsändamål. Detta förutsätter dock att gällande anläggningsbeslut för Stora Kovik ga:1 först har omprövats. Stora Koviks vägförening är ägare till dessa markområden och ansvarar för eventuell försäljning. För en försäljning krävs två tredjedelars majoritet, om inte annat framgår av föreningens stadgar.

Bryggor och småbåtshamnar

Detta planförslag innebär att befintliga och delvis utökade hamnområden föreslås på mark som tillhör Stora Kovik ga:1 och utgör allmän platsmark i de äldre planerna. För att dessa hamnområden ska komma till stånd krävs en omprövning av nu gällande anläggningsbeslut hos Lantmäteriet. Det är bl. a. Stora Koviks Vägförening som kan initiera denna omprövning.

Vatten och spillvatten

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utökas, så att det omfattar hela planområdet. Kommunen bygger ut de vatten- och spillvattenledningar, pumpstationer med mera som behövs inom verksamhetsområdet fram till varje förbindelsepunkt. För utbyggnad, drift och underhåll av kommunala vatten- och spillvattenledningar samt pumpstationer ansvarar driftenheten på samhällsbyggnadskontoret.

Fastigheter som är anslutna till självfallsledning (men inte till LTA-ledning), kan i vissa fall, om bostadshuset ligger lägre än anslutningspunkten, behöva utrustas med en avloppspump. Denna pump anläggs och bekostas av fastighetsägaren.

Dagvatten

Dagvatten är vatten från regn och snösmältning som rinner av tillfälligt på mark, grönytor och tak. Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet. Stora Koviks vägförening är ansvarig för att erforderlig dagvattenavrinning kan ske från gemensamma vägar och naturområden.

Inom den egna fastigheten är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, t.ex. dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

Elförsörjning

Boo Energi är elnätsägare inom området.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns 85 fastigheter som i huvudsak ägs av enskilda fastighetsägare. Stora Koviks vägförening äger huvuddelen av vägmarken och områdets naturområden (Stora Kovik 1:1 och 1:2). Stora Kovik 1:62 har upplåtit mark till gemensamhetsanläggningen Stora Kovik ga:1, se nedan. Inom området finns flera strandfastigheter med enskilt vatten.

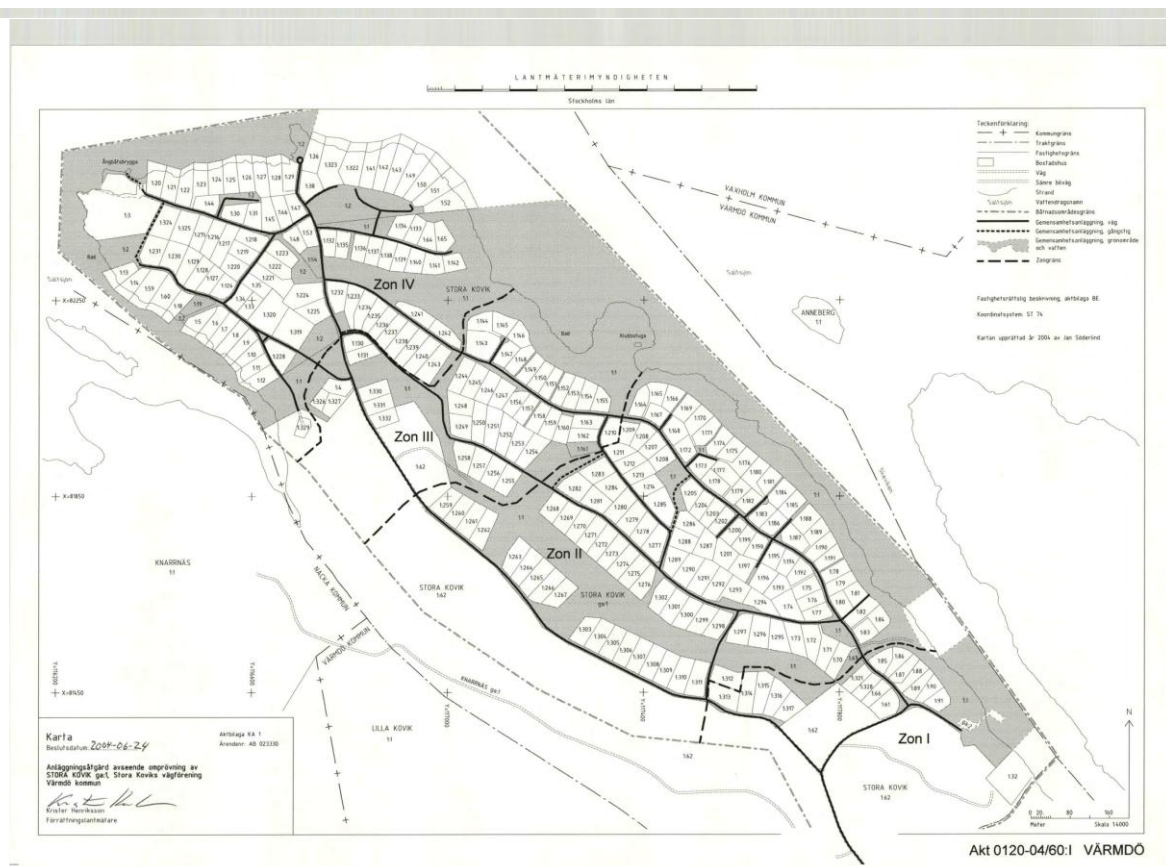
Ledningsrätt

Kommunala vatten- och spillvattenledningar förläggs inom allmän platsmark. På plankartan illustreras de delar av ledningsnätet som bedöms komma att passera över naturmark. Rätten att bygga ut ledningsnätet med tillhörande pumpstationer säkerställs genom ledningsrätt. Denna rättighet prövas av Lantmäteriet efter ansökan av kommunen. Övriga ledningshavare svarar själva för att trygga sina ledningsnät genom avtal eller ledningsrätt. Kommunen strävar efter att samordna ledningsarbeten med andra ledningsägare.

Gemensamhetsanläggning

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

I planområdet finns Stora Kovik ga:1, som förvaltas av Stora Koviks vägförening. I gemensamhetsanläggningen ingår de befintliga vägarna inom Koviksudde och Skeviksstrand med tillhörande vändplaner, slänter, diken, trummor, vägmärken och parkeringsplatser. Även grönområden och vattenområden, gångstigar, brevlådeställ samt bryggan vid Koviksudd ingår, med undantag för de parkeringsplatser som finns där.



Kartan visar Stora Kovik ga:1.

Vägar och grönområden

Planförslaget innebär att ytterligare mark tillhörande Stora Kovik 1:62 föreslås upplåtas till Stora Kovik ga:1 för att möjliggöra breddning av Koviksuddsvägen, utbyggnad av gång- och cykelväg utmed del av Koviksuddsvägen, samt för utvidgning av naturområdet i anslutning till Fiskare Östlunds väg. Naturområdet har höga naturvärden och bedöms vara av väsentlig betydelse för fastigheterna inom området. Naturområdet bedöms ha sådana mervärden för fastighetsägarna i området att det uppväger de kostnader och olägenheter som det innebär att införliva detta område i befintlig gemensamhetsanläggning.

Vägföreningens fastighet Stora Kovik 1:54 föreslås få ändrad användning och utgöra bostadsfastighet. Denna fastighet har i den numera upphävida avstyckningsplanen för Koviksuddsvillaområde utgjort en bostadsfastighet. I den senare byggnadsplanen som upprättades lades fastigheten ut som park.

Ett markområde vid Sjöallen föreslås få ändrad markanvändning från park och garage till en ny fastighet för bostadsändamål.

De föreslagna förändringarna i planen vad avser vägnät, natur- och hamnområden är relativt omfattande. Det innebär att de inte är möjliga att genomföra inom ramen för nu gällande anläggningsbeslut. Vägföreningen har att hos Lantmäteriet initiera den omprövning av gällande anläggningsbeslut som krävs för att de föreslagna åtgärderna ska kunna genomföras. Om det bedöms vara viktigt från allmän synpunkt att en förrättning kommer till stånd kan initiativ till detta även tas av kommunen eller länsstyrelsen.

Omprövningen av anläggningsbeslutet ska göras innan de föreslagna åtgärderna får utföras. Omprövningen innebär att Lantmäteriet preciserar vilka åtgärder som ska utföras, vilka som har nytta av åtgärderna och hur kostnader för utförande och drift ska fördelas. Vidare bestäms vilken ersättning som ska utgå till fastighetsägare som upplåter mark samt hur förrättningskostnaderna ska fördelas. Det vanliga är att den mark som behövs för gemensamhetsanläggningen upplåts till förmån för de fastigheter som ingår i anläggningssamfälligheten. Berörda fastighetsägare har dock rätt att istället kräva att marken löses in.

Planförslaget innebär att en utbyggnad av vändplaner möjliggörs vid Ranstigen, Hamnuddsvägen, Sjöallén och Fiskare Östlunds väg. Detta berör Stora Kovik 1:2, 1:3, 1:4 och 1:13. Vid fastigheterna Stora Kovik 1:30 och 1:13 planläggs en mindre del av det intilliggande naturområdet som kvartermark. Syftet är att där så bedöms lämpligt möjliggöra en anpassning av fastighetsgränserna till befintliga förhållanden samt att i vissa fall kompensera för mark som ska upplåtas till allmän plats. Fastighetsbildning kan ske då detaljplanen vunnit laga kraft. Stora Koviks vägförening tecknar överenskommelser för att möjliggöra denna fastighetsreglering med berörda fastighetsägare.

Naturområdet öster och söder om vändplanen vid Fiskare Östlunds väg föreslås utvidgas och beröra mark tillhörande Stora Kovik 1:62.

Tillfarter

Några mindre tillfartsvägar kommer bara att nyttjas av enstaka fastigheter. Dessa betecknas ”tillfart” på plankartan. Efter kontakt med Stora Koviks vägförening har det blivit klarlagt att föreningen inte kommer att ta ansvar för den framtida förvaltningen av dessa tillfarter. Tillfarterna har för låg standard jämfört med det övergripande vägnätet och det saknas vändmöjligheter. Därför görs bedömningen att det är de enskilda fastighetsägarna som kommer att svara för förvaltningen av dessa tillfarter, med stöd av gällande servitut och avtal. Saknas avtal så bör föreningen ta initiativ till att teckna de avtal som krävs för att reglera ansvarsfrågorna.

Bryggor och småbåtshamnar

Detta planförslag innebär att befintliga och delvis utökade hamnområden föreslås på mark som upplåtits till Stora Kovik ga:1 och utgör allmän platsmark i de äldre planerna. För att dessa hamnområden ska komma till stånd krävs en omprövning av nu gällande anläggningsbeslut hos Lantmäteriet.

Hamnområdena föreslås utgöra separata gemensamhetsanläggningar för deltagande fastigheter. Det är Lantmäteriet som kan inrätta dessa gemensamhetsanläggningar. Det centrala kravet för att en anläggning ska få inrättas som en gemensamhetsanläggning är att anläggningen är gemensam för flera fastigheter och att den tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Anläggningen ska även uppfylla vissa villkor; planvillkor, väsentlighetsvillkor, opinionsvillkor och båtnavsvillkor. Planvillkoret innebär att gemensamhetsanläggningen inte får genomföras i strid med bl.a. detaljplanen.

Väsentlighetsvillkoret innebär att anläggningen måste vara av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna. Opinionsvillkoret innebär att majoriteten som gemensamhetsanläggningen berör ska vara för den. Båtnavsvillkoret innebär att fördelarna med gemensamhetsanläggningen måste överstiga kostnaderna.

Om gemensamhetsanläggningar inte kan inrättas kan Stora Koviks vägförening såsom ägare av marken arrendera ut marken till en båtklubb. Även denna lösning förutsätter dock en omprövning av gällande anläggningsbeslut.

Elförsörjning

Boo Energi Ekonomisk förening har avtalsservitut för kraftledningen som belastar Stora Kovik 1:2.

Konsekvenser för privata fastighetsägare och för Stora Koviks vägförening

De privatägda fastigheterna i området erhåller större byggrätter och nya planbestämmelser införs för att reglera framtida ny- till- och ombyggnader. Endast några få fastigheter kommer att beröras av de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för planens genomförande. Av tabellen nedan framgår vilka fastigheter i planen som blir berörda av utbyggnad av vägnätet och av föreslagen ändrad markanvändning.

FASTIGHET	ÄNDAMÅL	ÅTGÄRD
Stora Kovik ga:1 Stora Kovik 1:1 Stora Kovik 1:2	Gemensamhetsanläggningen ska tillföras nya områden och avstå vissa områden till kvartersmark. Gemensamhetsanläggningen ska även omfatta uppställningsplatser för avfallskärl. Ledningsrätt för kommunens vatten- och spillvattenledningar samt pumpstationer ska upplåtas på Stora Kovik 1:1 och 1:2.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastighetsreglering. Upplåtelse av ledningsrätt.
Stora Kovik 1:3	Avstående av mark till vändplan.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastighetsreglering.
Stora Kovik 1:4	Avstående av mark till breddning av Koviksuddsvägen.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastighetsreglering.
Stora Kovik 1:13	Avstående av mark till vändplan samt erhållande av kvartersmark.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastighetsreglering.
Stora Kovik 1:30	Erhåller del av Stora Kovik 1:2 för utökning av fastigheten.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastighetsreglering.
Stora Kovik 1:54 Del av Stora Kovik 1:2 (norr om Sjöallén)	Ändrat användningssätt.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastigheten planläggs som kvartersmark för bostad. Avstyckning av del av Stora Kovik 1:2 (norr om Sjöallén)
Stora Kovik 1:62	Fastigheten avstår eller upplåter mark till allmän plats, NATUR.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Genom utrymmesservitut eller fastighetsreglering.

I tabellen nedan redovisas ett urval av de s.k. officialservitut och inskrivna avtalsservitut som finns inom planområdet.

RÄTTIGHETER	KONSEKVENSER
Servitut avseende rätt att nyttja bryggor på stamfastigheten finns för flera av fastigheterna inom planområdet.	Denna rätt avser bland annat bryggan på Stora Kovik 1:2 öster om Stora Kovik 1:19. Denna brygga planläggs som småbåtshamn. Fortsatta utredningar kommer att krävas för att klarlägga servitut, möjligheter att inrätta gemensamhetsanläggning, ev. ersättningar mm.
Servitut för utfart finns för Stora Kovik 1:329 (belastar Stora Kovik 1:62)	Planläggs som ”tillfart”. Ingen förändring på grund av planförslaget.
Servitut för infart och vändplan finns för Stora Kovik 1:326 (belastar Stora Kovik 1:2)	Planläggs som ”tillfart”. Ingen förändring på grund av planförslaget.
Servitut för infart finns för Stora Kovik 1:24 (belastar Stora Kovik 1:44)	Ingen förändring på grund av planförslaget.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Ekonomiska konsekvenser för privata fastighetsägare och vägförening

Bygglovs- och planavgift

Detaljplanen medger större byggrätter på befintliga bostadsfastigheter än vad den äldre byggnadsplanen medgav. När en fastighetsägare ansöker om bygglov tar kommunen ut en bygglovsavgift och en planavgift. Planavgiften är en del av kostnaden för framtagandet av detaljplanen och är för en huvudbyggnad enligt 2014 års taxa 53 000 kr. Bygglovsavgifter debiteras enligt aktuell bygglovstaxa.

Vatten och spillvatten

Kommunen ansvarar för utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar fram till en så kallad förbindelsepunkt. Normalt ligger den cirka en halv meter utanför fastighetsgränsen. När förbindelsepunkt finns upprättad och fastigheten kan anslutas tar kommunen ut avgifter enligt gällande Va-taxa. Den består av en engångsavgift (anläggningsavgift) och löpande avgifter (brukningsavgifter). Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten kommer att finansieras via Va-taxans anläggningsavgifter. Avgiften är 240 069 kr för fastighet med ett bostadshus enligt 2014 års Va-taxa. Fastighetsägaren svarar själv för ledningsdragningen från kommunens förbindelsepunkt fram till den byggnad som ska anslutas.

Vägar och naturområden

Fastighetsägarna inom området, ska genom sitt deltagande i Stora Kovik ga:1, bekosta de åtgärder som berör Stora Kovik ga:1. Gemensamhetsanläggningen kommer att behöva omprövas av Lantmäteriet för att möjliggöra vägbreddning, utbyggnad av föreslagna vändplaner, utökning och minskning av naturmarksområden med mera. När en gemensamhetsanläggning inrättas eller omprövas fördelas kostnaderna mellan de fastigheter som har nytta av anläggningen. Kostnaderna utgörs bland annat av

utförandekostnader, ersättningar för ianspråktagande av mark och förrättningskostnader. Genom de andelstal som fastställs bestäms hur kostnader för utförande och drift ska fördelas.

Kostnaderna för utförande av de åtgärder som möjliggörs av planförslaget har inte beräknats, då det är osäkert vad som kommer att utföras och när det kan bli aktuellt.

Fastighetsägare som har tillfart som inte ingår i det gemensamma vägnätet svarar själva för kostnader vad avser anläggande och drift av den privata vägen.

Dagvatten

En dagvattenutredning har upprättats under 2014. Utredningen visar förslag på åtgärder för att hantera dagvatten:

- Förbättring av diken och vägtrummor på allmän plats. Genomförs och bekostas av vägföreningen.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten på egen fastighet. Genomförs och bekostas av fastighetsägarna.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Bygglövs- och planavgift

När en fastighetsägare ansöker om bygglov tar kommunen ut en planavgift och en bygglovsavgift. Dessa avgifter tas ut för att på sikt täcka kommunens kostnader för planläggning och för att hantera bygglovsfrågor i området.

Vatten och spillvatten

När fastigheter i området kan anslutas till vatten- och spillvattennätet tar kommunen ut avgifter enligt gällande va-taxa. Taxan ska täcka kommunens kostnader.

Dagvatten

Kommunen bedöms inte få några kostnader för dagvattenhantering i området.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Karaktären i området kommer att förändras då de nya byggrätterna på fastigheterna möjliggör större byggnader. Hittills obebyggda delar av stora skogstomter kommer att bebyggas. Därutöver tillkommer komplementbyggnader och byggnader som kan uppföras med stöd av Friggebod- och Attefallsregler. Från landsidan kommer utsikt att påverkas och från sjösidan kommer landskapsbilden och bebyggelsemiljön närmast vattnet att påverkas av nya, större byggnader.

Utbyggnaden av vatten och spillvatten innebär att utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen kommer att minska när fastigheter med otillräckliga enskilda spillvattenanläggningar i stället kan anslutas till kommunens spillvattenledningar. Uttaget av grundvatten kommer att minska när det blir möjligt att ansluta till kommunens vattenledningar. Risker med radon i enskilda brunnar kommer att minska.

Med ökad permanentning kommer antalet invånare i området att öka. Fler och större byggnader och större hårdgjorda ytor kommer att öka avrinningen av ytvatten och dagvatten ut mot havet.

När fler pendlar till arbete och skola ökar bilanvändningen i området.

KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET

När anslutning till det kommunala vatten och spillvattennätet kan ske minskar risken för skadliga utsläpp i planområdets mark- och vattenområden. Fler får tillgång till rent dricksvatten.

Ingen skadlig bullerpåverkan har konstaterats i området. På Kovikstippen och i dess närhet pågår verksamheter som bullrar och dammar. Avståndet från Kovikstippen till närmast belägna bostäder i Koviksudde är 800-1000 meter. Detta bedöms räcka som skyddsavstånd för buller och damm.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har tagits fram av en arbetsgrupp inom samhällsbyggnadskontoret med planarkitekt Sten Hammar, planarkitekt Nina Akhavan, antikvarie Sanna Eschricht, ekolog Viveca Jansson, VA-ingenjör Gunilla Lundström och lantmätare Gunilla Stålfelt (konsult hos Torkel Öste Fastighetskonsulter AB).

Samhällsbyggnadskontoret

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Sten Hammar
Planarkitekt

