



Detaljplan för

Skeviksstrand, Stora Kovik 1:1 m fl

Värmdö kommun

Planbeskrivning

Samrådshandling enligt PBL (2010:900)

Upprättad 2014-11-27 Dnr: 14SPN/0482

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
Vägar och trafik	9
Teknisk försörjning	10
SOCIALA FRÅGOR.....	12
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	12
Planförfarande och tidplan	12
Genomförandetid	13
Delat huvudmannaskap för allmän plats.....	13
Upphävande av strandskydd	14
Ansvarsfördelning.....	15
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	17
Markägoförhållanden.....	17
Ledningsrätt och servitut.....	17
Gemensamhetsanläggningar	17
Elförsörjning	19
Konsekvenser för privata fastighetsägare och Stora Koviks vägförening	19
EKONOMISKA FRÅGOR	21
Ekonomiska konsekvenser för privata fastighetsägare och för vägföreningen.....	21
KONSEKVENSER FÖR MILJÖN.....	22
KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET	23
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	23

PLANHANDLINGAR

I planförslaget ingår:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning

Dessutom finns som bilagor till planen:

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Dagvattenutredning
- Utredning om naturvärden



Översiktlig skedesplan. Pågående samråd markerat i blått.

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.



Orienteringskarta Koviksudde och Skeviksstrand. Planområdet Skeviksstrand markerat med blått

Koviksudde och Skeviksstrand är ett fritidshusområde under omvandling med totalt ca 270 fastigheter. Området är i kommunens översiktsplan för 2012-2030 utpekad som ett prioriterat förändringsområde som ska planläggas med större byggrätter och förses med kommunala vatten- och spillvattenledningar (VA). Planarbetet har delats in i två detaljplaner: Koviksudde i norr med ett 80-tal fastigheter och Skeviksstrand i söder med ca 190 fastigheter. Detta planförslag gäller Skeviksstrand.

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 nyttillkommande byggnader ska placeras med hänsyn till topografi och grönska och att ett mindre antal bostadsfastigheter ska kunna 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 miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. 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 miljö kvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljö balkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Lägesbestämning mm

Området ligger på Ormingelandet ca tre km norr om Gustavsberg. Planområdet gränsar i väster mot Stora Koviks gård, i norr mot planområdet Koviksudde, i öster mot Skeviken och i söder mot Lagnövägen, väg 642. Planområdet har fått sin benämning efter det geografiska namnet på området Skeviksstrand. Planområdets gränser följer i huvudsak äldre, gällande detaljplaner. Under 2014 pågår samtidigt planarbete för det intilliggande området Koviksudde.

Areal

Planområdets areal är ca 83 hektar, varav ca 13 ha är vattenområde.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Skeviksstrand är i kommunens översiktsplan för 2012-2030 utpekad som ett prioriterat förändringsområde (PFO-område) som ska planläggas med större byggrätter och att kommunala vatten- och spillvattenledningar ska byggas ut.

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 miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas och planen medger bara mindre förändringar inom naturområde som har skyddsstatus (strandskydd). 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 två äldre byggnadsplaner (Gustavsberg 218 och 270), fastställda 1940 respektive 1945. Planerna medgav huvudbyggnader om högst 100 respektive 120 m² och uthus om 30 m². Minsta tomtstorlek var 1500 eller 2000 m². Planbestämmelserna ändrades under 1987 för att motverka permanent bosättning. Huvudbyggnad fick då inte vara större än 45 m² och uthus högst 20 m². 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. När den nya detaljplanen vinner laga kraft upphör de äldre byggnadsplanerna att gälla.

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. Riksintresset för kulturmiljö, *Nackas norra kust*, med sommarvillor på Tegelön m.m. gränsar till planområdena Koviksudde och Skeviksstrand.

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.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och mark

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 möjligheterna att bevara ekologiska samband och biologiska funktioner.

Berggrunden i Skeviksstrand består till stora delar 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 och mindre områden med torv. Under vattnet finns en blandning av hårda bottnar med berg och mjukbotten med lera. Dessa skiftningar i topografi och jordmån skapar förutsättningar för en varierande natur både ovan och under vattnet.

Naturinventeringen visar att området består av en del större grönområden och naturpartier mellan bostadskvarteren. Storleken på bostadsfastigheterna varierar och på många av dessa finns stora partier av naturlig vegetation, medan andra till stor del består av anlagda gräsmattor och hårdgjorda körytor.

Trädskiktet utgörs främst av tall, gran och björk. Hällmarkstallskog 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, ädellövskog, lite lövskog och en del hällmark och klippor mot havet.

Områdesindelningen i naturinventeringen bygger till stor del på vägföreningens skogsbruksplan för området. Enligt skogsbruksplanen är skogen mycket viktig ur rekreationssynpunkt och avverkningar ska anpassas och utföras enligt planen. Kalavverkningar ska inte förekomma.



Förklaring

	hällmarkstallskog		fuktlövskog		kultiverad gräsmark
	barrskog		lövskog		anlagd gräsmatta
	blandskog, barr och löv		bruksskog		sandstrand
	hällar/hed- och rismark		öppet glest trädbevuxet		
	ädellövskog		åkerholme		

Karta över naturtyper i naturområden i Skeviksstrand och Koviksudde. Naturtyper på tomtmark 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 bostadsfastigheter 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 (enligt höjdsystemet RH00) 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

Det finns inga kända förorenade markområden inom planområdet.

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 Skeviksstrand ligger högt med utsikt över omgivande fjärdar. Vackra utblickar över havet är viktiga att bevara, både från den allmänna platsmarken och från kvartersmarken. Påverkan på landskapsbilden kan begränsas om storleken på byggnader kan begränsas och strandzonen skyddas från allt för omfattande bebyggelse. Många huvudbyggnader ligger indragna på tomten med skyddande växtlighet mot gata och granntomter. Detta karaktärsdrag värnas i plankartan med områden inom kvartersmark som inte får bebyggas (s.k. prickmark).

Bebyggelse

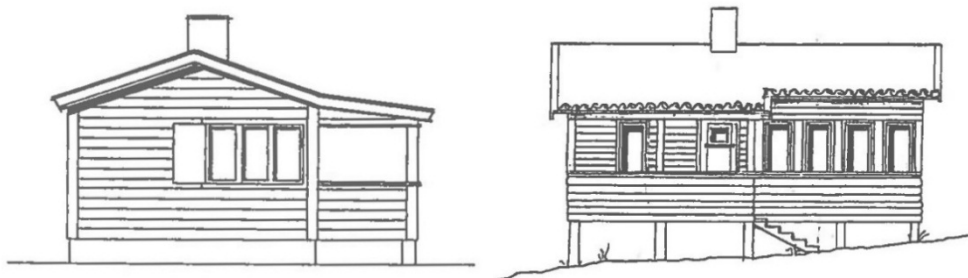
Områdets historia och bebyggelseutveckling

Stora Koviks gård har troligen anor från yngre järnålder, vilket ett mindre gravfält, ca 200 meter öster om gården talar för (utanför planområdet). 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 (utanför detaljplanen). De ursprungliga torpen är nu borta.

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. Karakteristiskt för sportstugeområdena är de stora fastigheterna och att stor hänsyn togs till natur och topografi. Detta reglerades i de byggnadsplaner 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 en-luftsfnster 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 sommarstugotomter vid Stora Kovik.



Exempel på ursprunglig sportstuga, en typ som fortfarande är vanlig i området.

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. Området har ännu en karaktär av ett fritidshusområde från 1940- och 50-talen.

Många äldre hus är om- och tillbyggda och anpassade till permanentboende. Några av bostadsfastigheterna i området är mellan 3000 och 3300 m². De flesta är dock mellan 1500 och 2500 m². På många av fastigheterna 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 fastigheter är kuperade med branta infarter. En del byggnader har höga grundkonstruktioner eller sluttningssvåningar. Viss äldre bebyggelse förekommer, men den har inte så höga kulturhistoriska värden att det motiverar särskilda bestämmelser vad avser ombyggnader eller rivning.

Tillkommande bostadsbebyggelse

Syftet med planen är att så långt som 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. Sammanlagt åtta nya byggrätter för bostäder föreslås på tre platser i planområdet:

- Myterivägen, en ny byggrätt på mark som idag är planlagd som parkmark.
- Moses backe, tre nya byggrätter på icke planlagd öppen mark som används som hästhage.
- Jerkas väg, fyra nya byggrätter på icke planlagd skogsmark.

Byggrätten i området 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 ger möjlighet till boende året runt, men innebär en måttlig förändring av områdets karaktär. Den begränsade 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.

Riktlinjer och planbestämmelser i det nya planförslaget

- Enbart friliggande enbostadshus tillåts.
- Tillåten byggnadsarea (BYA) för bostadshus är 150 m² i ett plan. Tvåplansbyggnad kan byggas i ca 200 m² dvs. 100 m² (BTA) i varje våningsplan.
- Största tillåtna taklutning är 27 grader. Vind får inredas där så är möjligt och räknas då som ett våningsplan. Takvinkel om 27 grader motiveras av att våningstalet har ökat till två våningar. En flack takvinkel innebär att utsikten från bakomliggande fastigheter underlättas. Flacka tak ger lägre hus och bidrar till att bevara byggnadsstilen och landskapsbilden i området.
- Slutningsvåning/suterrängvåning får anläggas där terrängen så medger och räknas då som ett våningsplan.
- Källare får inte anläggas. Detta motiveras av att källare orsakar stor påverkan på terräng och landskap. Källare kan också vara svåra att skydda mot översvämning av dagvatten och spillvatten.
- Komplementbyggnader tillåts med en sammanlagd byggnadsarea om 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 enhetliga fastighetsstruktur.
- Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning, men 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). 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 bygganmälan, ska kunna bygga ett mindre bostadshus på 25 kvm, utföra en mindre tillbyggnad på 15 kvm, förse en befintlig byggnad med upp till två takkupor samt att inreda ytterligare en bostad i ett befintligt enbostadshus. Detta innebär att det i den nya detaljplanen är möjligt att, utöver detaljplanens bestämmelser om utnyttjandegrad, bygga de uthus och tillbyggnader som medges av de s.k. ”Friggebod-regler” eller ”Attefalls-regler” som kan gälla i framtiden.

Byggnadskultur och gestaltungsprinciper

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

Viktiga gestaltungsprinciper är:

- Värna om områdets kuperade topografi och äldre markplanering. Det är viktigt att anpassa husets placering till terräng 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 fastigheten och ett grönt vägrum längs vägen.
- Ny bebyggelse anpassas till befintlig terräng med ett minimum av sprängning, markarbeten och utfyllnader. Värdefulla naturpartier på fastigheten bör sparas. 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.

Förskola

Ett område för förskola föreslås i södra delen av planområdet. Området rymmer en förskola med ca fyra avdelningar och får ses som en markreserv för ett framtida behov. För att kunna använda markområdet på flera sätt medges alternativa markanvändningar som skola, förskola och gruppbostad. Området kan under en övergångsperiod fortsätta nyttjas som betesmark för hästar.

Hamnar och vattenområden

I plankartan föreslås flera typer av vattenområden:

- Öppet vattenområde **W** som inte får överbyggas.
- **WB₁** omfattar i huvudsak vattenområden som ligger intill eller nära bostadsfastigheter. Här får mindre bryggor anläggas enligt bestämmelsen i plankartan.
- **WB₂** omfattar vattenområde för mindre badbrygga vid badplats.
- **WV**, småbåtshamn är befintliga områden med större gemensamma bryggor. Här får gemensamma bryggor och flytbryggor anläggas. Åtgärden kräver bygglov och strandskyddsdispens.

Vägar och trafik

Vägnät

Vägnätet i området är dimensionerat för dagens och gårdagens trafiksituation. Här finns ett småskaligt asfalterat vägnät med smala vägar som är kompletterade med mötesplatser. Bredden på körbanorna varierar men är vanligen ca 3,5 meter. Några av vägarna i området är branta. Under den närmaste 10-20 åren kommer troligen många familjer med barn att flytta in i området och trafiken kan komma att öka till mer än det dubbla. För att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten behöver därför delar av vägnätet breddas i framtiden. Detta kommer att underlätta säkra möten mellan personbil, stora fordon, gående och cyklister. Dessa vägbreddningar bedöms i de flesta fall rymmas inom befintligt vägområde. Koviksuddsvägen behöver på sikt byggas ut med gång- och cykelväg, vilket motiverar en utökning av vägområdet på plankartan.

För att skapa utrymme för snöröjning och vändmöjlighet för sopbil har nya eller utökade vändplaner redovisats i plankartan 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 vid konferensanläggningen Skeviks gård. I Skeviksstrand planeras också för en huvudgata med gång- och cykelväg längs

Koviksuddsvägens södra del från bostadsområdet ner till Lagnövägen. En föreslagen kortare gång- och cykelväg längs Lagnövägens södra sida föreslås få kommunen som huvudman. Via en mindre bilväg (Dianavägen) kan då en sammanhängande cykelförbindelse in till Gustavsberg iordningställas.

I kommunens cykelplan planeras på sikt för cykelväg även längs Lagnövägen mellan Lagnö och Insjön. En sådan gång- och cykelväg kan förbättra möjligheterna att cykla till busshållplatsen vid Insjön och till skola och förskola på Norra Lagnö.

Kollektivtrafik

Storstockholms Lokaltrafik (SL) trafikerar området med busslinjer från Skeviksstrand till Insjön och till Gustavsberg. Avståndet från de flesta bostadsfastigheterna i planområdet Skeviksstrand till busshållplats vid Lagnövägen är mellan 500 meter och 2 km. När antalet boende i området ökar blir det angeläget att erbjuda tätare turer med kollektivtrafik längs Lagnövägen. Kommunens målsättning är att Trafikverket och SL i samråd ska utveckla befintliga busshållplatser och skapa en säker passage över Lagnövägen. Från Koviksudde ångbåtsbrygga finns regelbundna båtförbindelser mot Stockholm och Vaxholm under den isfria delen av året.

Parkering

Parkering sker idag på respektive bostadsfastighet och på mindre gemensamma parkeringar i området. I korsningen Koviksuddsvägen och Skeviksstrandsvägen planerar vägföreningen för en mindre gemensam parkering. Vid Dianavägen/Lagnövägen planerar kommunen att anlägga en ny infartsparkering med ca 25 platser.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Inom området finns idag bara enskilda anläggningar för vatten och spillvatten på egna fastigheter. 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 borrhäls- och grävda brunnar, flera med otillräcklig kapacitet och med risk för saltvatteninträngning.

Kommunen kommer att bygga ut ett kommunalt vatten- och spillvattennät. Målsättningen är att samtliga bostadsfastigheter inom planområdet ska kunna anslutas. En förstudie för utbyggnaden av vatten och spillvatten (VA) har tagits fram under 2014. I förstudien föreslås att vatten och spillvatten ska byggas ut med ett kombinerat system. Det innebär självfallsledningar och pumpstationer där så är möjligt och i de mer kuperade delarna av området, tillämpas LTA-system (lättryckavlopp) med separat pump för respektive fastighet. En mer detaljerad VA-projektering kommer att tas fram under 2014-2015.

De kommunala ledningarna kommer att förläggas i vägområden och grönområden (i plankartan angivet som LOKALGATA och NATUR). Ledningsstråk i naturmark har illustrerats som "VA-ledning" med kursiv text i plankartan. Inom planområdet Skeviksstrand föreslås fem pumpstationer.

Dagvatten

Dagvatten är vatten från regn och snösmältning som rinner av tillfälligt från mark, grönytor och tak. Detaljplaneområdet ligger i sin helhet utanför det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Stora Koviks vägförening ansvarar för dagvattenavrinning på vägar och från gemensam naturmark. Inom den egna bostadsfastigheten är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. Det mesta av 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 Askrikefjärden.

Kommunens dagvattenpolicy säger att dagvatten ska hanteras lokalt inom den egna bostadsfastigheten. (LOD). Detta kan ske t.ex. genom att ansluta stuprör till utkastare som leder vattnet vidare ut på vegetationsbeklädd yta, minska hårdgörandegraden genom att istället använda vattengenomsläppliga

beläggingsmaterial så som grus, gles stenbeläggning m.m., luta utfart mot en vegetationsyta där vattnet kan infiltrera samt anlägga stenkista för infiltration eller fördröjning.

Eftersom stora delar av planområdet består av berg och täta jordlager är det inom vissa bostadsfastigheter svårt att infiltrera dagvatten lokalt. Från dessa fastigheter kommer en större andel av dagvattnet att rinna vidare mot recipienten via områdets diken.

En dagvattenutredning har upprättats av Atkins Sverige AB under sommaren 2014. Syftet med dagvattenutredningen har varit att redogöra för hur dagvattenhanteringen bör utformas för att minimera risken för negativ påverkan på yt- och grundvattenrecipient samt undvika översvämning av fastigheter. 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 är att:

- Bygga ut det kommunala ledningsnätet för vatten och spillvatten för att därigenom minska påverkan på omgivande havsfjärdar från enskilda avlopp (kommunens ansvar).
- Förbättra diken och vägtrummor (vägföreningens ansvar).
- Lokalt omhändertagande av dagvatten på egen fastighet (respektive fastighetsägares ansvar).
- Undvika att bygga i områden som kan komma att översvämmas vid kraftiga regn. Översvämningssområden på kvartersmark och grönområden fungerar som utjämningsmagasin vid stora regn. Dessa områden är viktiga att bevara utan uppfyllnader eller bebyggelse och kvartersmarken är därför markerad som prickad mark i plankartan (respektive fastighetsägares ansvar att inte uppföra byggnader i området).
- Bygga dagvattendiken över enskilda tomter som måste avvattnas gemensamt. Dessa dagvattenstråk markeras som *dagvattendiken*, g i plankartan (berörda fastighetsägares ansvar att anlägga och förvalta dessa diken gemensamt).

Brandvatten

Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Det innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas och att brandförsvaret i första hand förväntas kunna släcka med det vatten man har med sig i tankbilen. Ett så kallat konventionellt brandvattensystem innebär kortare avstånd mellan brandposter och används framförallt i centrum områden och/eller områden med flerbostadshus. Kontakt med representant för Stockholms Brandförsvarsförbund ska tas i samband med den fortsatta VA-projekteringen för ställningstagande till 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 och bredband

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning. Befintliga transformatorer/nätstationer för el finns i två markerade E₁-områden i plankartan. Utbyggnad av bredband har påbörjats i området under 2014. Distributören har valt att dra bredbandsledningarna som luftledningar i befintliga stolpar i området. Kommunen strävar efter att all utbyggnad av tekniska försörjningssystem ska ske samordnat. Ledningsägare i områdets vägnät erbjuds därför att samförlägga sina ledningar med kommunens vatten- och spillvattenledningar när dessa byggs ut.

Avfall

Hushållsavfall ska om möjligt hämtas i nära anslutning till varje bostadsfastighet. Vägnät och vändplaner är därför dimensionerade för sopbil där så är möjligt. Några vändplaner i planområdet är för små för att medge vändning. Där sopbil inte kan nå varje fastighet anordnas särskilda uppställningsplatser för avfallskärl (illustreras i plankartan). Normalt behövs två kärl vid varje

fastighet för insamling av matavfall och annat hushållsavfall. Det finns dock möjlighet att ha gemensamma kärl för flera fastigheter.

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.

Kollektivtrafik och service

Skola, förskola och annan service finns i Gustavsberg (ca 4 km) och på Norra Lagnö (ca 3 km). Avstånd från de flesta bostadsfastigheterna i planområdet till busshållplats vid Lagnövägen är 0,5 - 2 km. Det bedöms inte finnas underlag för kollektivtrafik på lokalvägarna inom planområdena Koviksudde och Skeviksstrand. Långa avstånd till kollektivtrafik och service innebär att tillgängligheten är relativt låg för de som färdas med buss eller cykel.

Belysning och trygghet

I samband med utbyggnaden av det kommunala VA-nätet planerar vägföreningen att lägga ner tomrör som en förberedelse för en möjlig, framtida vägbelysning i området.

Tryggheten i området får bedömas som god med sammanhängande bebyggelse längs vägarna och en väl utvecklad social gemenskap bland de boende. Vägföreningen ansvarar för att utveckla vägnät och belysning i takt med att fler flyttar in i området och trafiken ökar.

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 anlagda lekplatser finns inom området idag. Bollplan och badplats finns vid klubbstugan i norra delen av planområdet. Ett område för förskola föreslås i södra delen av planområdet.

Hushållssammansättning

Bebyggelsekaraktären i området kommer att förändras med nya, större byggrätter. Den dominerande hushållstypen blir troligen familjer med barn. Den nya lagstiftningen med ”Attefallshus” innebär att flera bostäder kan byggas på varje fastighet och att mindre hushåll i viss utsträckning kan välja att hyra bostad och 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 Skeviksstrand är förenlig med översiktsplanen, den berör ett begränsat område och den bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Under planarbetets gång kommer det att 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 2017/2018.

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 fastighetsägares 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 kommunens 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 det kommunala VA-nätet är genomförd samt att åtgärden i övrigt överensstämmer med planbestämmelserna.

Delat 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 avsedda för gemensamma behov. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av allmän plats. 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 planområdet Skeviksstrand finns särskilda skäl som motiverar enskilt huvudmannaskap i större delen av planområdet. Huvudmannaskapet för huvuddelen av den mark som utgör allmän plats i planen ska därför vara enskilt. Det gäller HUVUDGATA, LOKALGATA och NATUR.

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. Vägar och naturområden utgör en gemensamhetsanläggning, Stora Kovik ga:1. 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.
- Området är redan utbyggt och planförslaget innebär ingen mer omfattande förtätning. Områdets karaktär med en blandad permanent- och fritidshusbebyggelse ska bibehållas.

Kommunen blir huvudman för den infartsparkering samt gång- och cykelväg som föreslås vid Lagnövägen. Kommunen är huvudman för gemensamma vatten- och spillvattenledningar inom hela planområdet.

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. Inom planområdet gäller generellt strandskydd 100 meter upp på land och ut i vatten. Inom en mindre del av planområdet gäller utökad strandskydd 300 meter. Det utökade strandskyddet utgår från ett vattendrag som leder från Stora Kovik, rinner genom en mindre våtmark och mynnar i Askrikefjärden väster om planområdet.

Tre av de föreslagna nya bostadsfastigheterna ligger inom det utökade strandskyddet ca 220 meter från vattendraget. Motiven för att medge avsteg från strandskyddet är följande:

- Området används idag som beteshage för hästar och är under delar av året inte allemansrättsligt tillgängligt.
- Den nya bebyggelsen ligger väl avskild från vattendraget och på ovansidan av en av områdets större vägar.
- Den nya bebyggelsen är en mindre utökning av befintlig bostadsbebyggelse och ligger i en naturlig lucka mellan planlagda och bebyggda bostadskvarter i området.

Ett annat motiv för att bebygga området är att hitta en lämplig markanvändning när hästhållningen och hävd av den öppna marken på sikt tvingas upphöra för att hästarna idag använder hagar som ligger för nära befintliga bostäder.

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

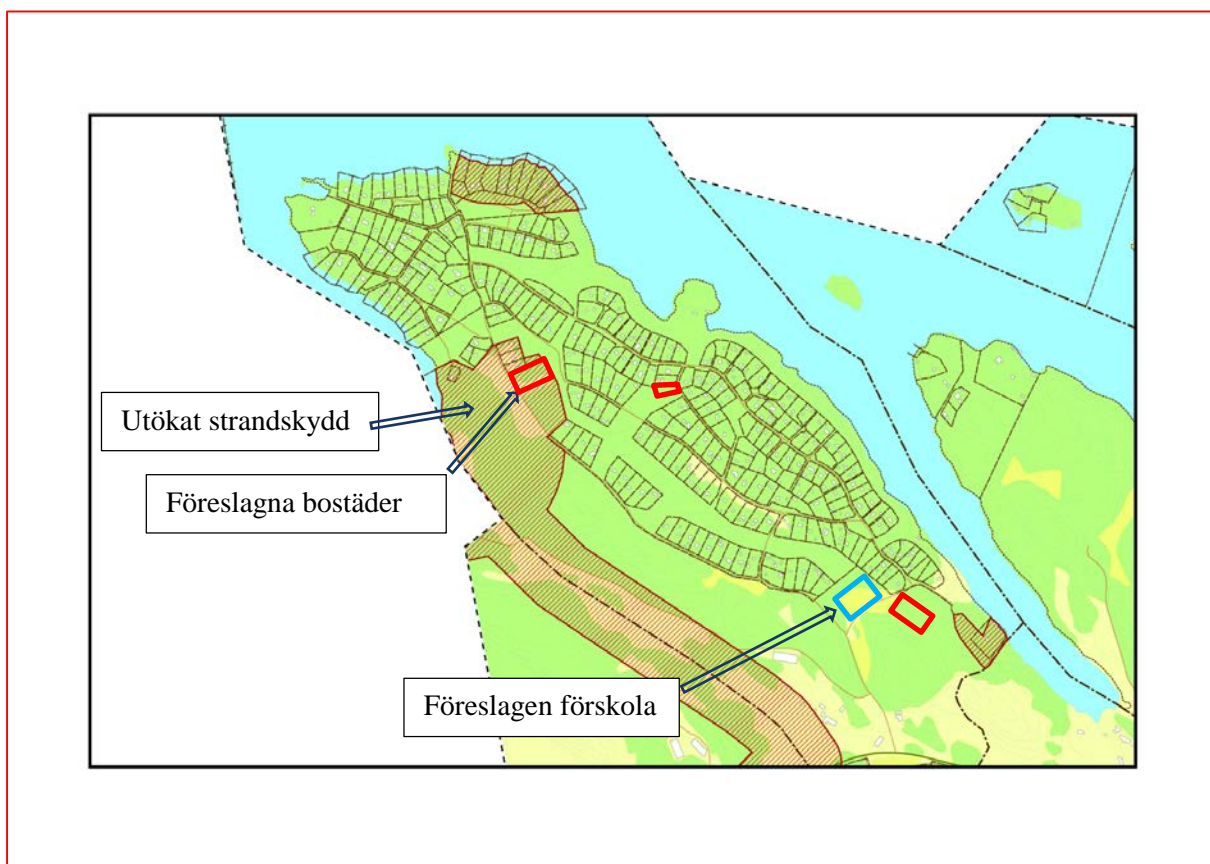


Illustration: Karta som visar strandskydd i brunt raster, föreslagna nya bostäder i rött och föreslagen förskola i blått.

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

1. Områdets vägar (LOKALGATA) kommer att byggas ut och förses med vatten- och spillvattenledningar. Detta är ett angeläget allmänt intresse inom området.
2. Bostadskvarteren (B-områden) och friluftsområden (N-områden) är till större delen redan ianspråktagna och bebyggda. Alla befintliga bostadsfastigheter får också anses omfattas av den så kallade hemfridszonen.
3. Tekniska anläggningar (E-områden) måste genom sin funktion i vissa fall ligga närmare stranden än 100 meter. De nya pumpstationerna behövs för den nya vatten- och spillvattenanläggningen. Denna tillgodoser ett allmänt intresse som är svårt att lösa utanför området.

Strandskyddet föreslås vara kvar för hamn- och vattenområden (W, WB och WV- områden) och inom naturmarksområden (NATUR). Detta innebär att bryggor och andra anläggningar inom dessa områden inte kan utföras utan dispens från strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken.

Ansvarsfördelning

Vägar och naturområden

Inom området förvaltar Stora Koviks vägförening de vägar och naturområden 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. Stora Koviks vägförening ansvarar för att vägnätet som ingår i gemensamhetsanläggningen utvecklas i takt med de behov som uppstår och att det finns möjlighet till uppställning av avfallskärl där detta blir nödvändigt.

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. Därför görs bedömningen att det är de enskilda fastighetsägarna, som har nytta av ”tillfartsvägarna”, som kommer att svara för förvaltningen såsom redan sker.

Inom planområdet finns gemensamma anläggningar som inte ingår i Stora Kovik ga:1, t ex klubbstugan, bastun, boulebanan. Stora Koviks villaägarförening ansvarar för förvaltningen av dessa anläggningar. Bastun sköts av en separat grupp. Dessa områden har på plankartan markerats med N, friluftsområde med föreningslokal.

Nya bostadsfastigheter

Planförslaget innebär att tre nya fastigheter vid Moses backe öster om Koviksuuddsvägen och fyra nya fastigheter vid Jerkas väg kan bildas för bostadsändamål. Dessa markområden tillhör Stora Kovik 1:62. Omkringliggande naturområden föreslås ingå i Stora Kovik ga:1. Detta förutsätter dock en omprövning av gällande anläggningsbeslut för Stora Kovik ga:1.

Stora Koviks vägförening bör träffa ett avtal med fastighetsägaren till Stora Kovik 1:62, för att reglera utbyggnad av vägar, upplåtelse av utrymmesservitut, utvidgning av befintlig gemensamhetsanläggning samt inträde för nytillkomna fastigheter i Stora Kovik ga:1. Styckningslotterna vid Moses backe samt Stora Kovik 1:259 bör tillsammans ansvara för och bekosta utbyggnaden av vägdelarna från

Koviksuddsvägen fram till föreslagen vändplan. För att vägdelen ska kunna ingå i Stora Kovik ga:1 krävs att den uppfyller de standardkrav som vägföreningen har rätt att ställa.

Förkola, infartsparkering samt gång och cykelväg

Kommunen avser att träffa avtal med fastighetsägaren till Stora Kovik 1:62 avseende förvärv av del av Stora Kovik 1:62. Avtalet ska bland annat reglera markförvärv som underlättar genomförandet av planen och möjliggör en framtida utbyggnad av en förskola, infartsparkering samt utbyggnad av gång- och cykelväg från Gustavsberg till Skeviksstrand.

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 bland annat Stora Koviks Vägförening som kan initiera denna omprövning.

Inom planområdet finns flera enskilda bryggor utmed stranden. Vissa har sannolikt tillkommit med stöd av servitutsavtal eller motsvarande medan andra olovligen blivit uppförda. Stora Koviks vägförening äger naturmarken utmed stranden, men den ingår även i gemensamhetsanläggningen Stora Kovik ga:1. Föreningen kan såsom markägare arrendera ut mark eller upplåta servitut för bryggorna, men det kan endast ske om det är förenligt med anläggningsbeslutet. När omprövning av anläggningsbeslutet sker är det lämpligt att vägföreningen initierar erforderliga justeringar.

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 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 spillvattenpump. Denna pump anläggs och bekostas av fastighetsägaren.

Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet. Stora Koviks vägförening är ansvarig för att erforderlig dagvattenavrinning kan ske från vägar och gemensamma naturområden.

Inom den egna fastigheten är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. Eftersom stora delar av planområdet består av berg och täta jordlager kan det på vissa fastigheter vara svårt att infiltrera dagvatten lokalt inom den egna fastigheten. 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 separat dagvattenutredning.

För ett område mellan Skeviksstrandsvägen och Småskärsvägen föreslås att berörda fastighetsägare gemensamt anlägger ett dike för avledning av dagvatten. Området har på plankartan markerats med g. Det innebär att det ska vara tillgängligt för inrättande av gemensamhetsanläggning, se nedan under rubriken Gemensamhetsanläggningar.

Elförsörjning

Boo Energi är elnätsägare inom området.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns ca 190 bostadsfastigheter som i huvudsak ägs av enskilda fastighetsägare. Stora Koviks vägförening äger huvuddelen av vägmarken och områdets naturområden (Stora Kovik 1:1 och 1:181). Stora Kovik 1:62 har upplåtit mark till gemensamhetsanläggningen Stora Kovik ga:1, se nedan.

Ledningsrätt och servitut

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.

Gemensamhetsanläggningar

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.

Kartan visar gemensamhetsanläggningen Stora Kovik ga:1.

Stora Kovik ga:1

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 Koviksudde ingår. Parkeringsplatserna vid ångbåtsbrygga ingår inte i gemensamhetsanläggningen.

Knarrnäs samfällighetsförening och dess medlemmar har rätt att använda Stora Kovik ga:1, vägsträckan mellan Knarrnäs ga:1 och allmänna vägen, en sträcka om ca 200 meter. För användandet av vägen är Knarrnäs samfällighetsförening skyldig att erlagga slitageersättning till vägföreningen.

Stora Kovik ga:2

Inom området finns även Stora Kovik ga:2. Denna gemensamhetsanläggning består av brygga för högst 20 båtar med landgång och landfäste, parkeringsplats för högst 20 bilar med angoringsytter, förråd (max 10 kvm) och gångväg från parkeringsplatsen till bryggan. Deltagande fastigheter är fastigheter från öarna utanför Skeviksstrand.

Område med beteckningen g

Inom ett område mellan Skeviksvägen och Småskärsvägen har ett område markerats med g. Detta innebär att markområdet ska vara tillgängligt för inrättande av gemensamhetsanläggning för avledning av dagvatten. Inrättande av gemensamhetsanläggning sker genom en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. Då beslutas vad som ska ingå i anläggningen, vilka fastigheter som ska vara med och vilka andelstal de delägande fastigheterna ska ha. Förvaltning sker sedan av en samfällighetsförening eller genom så kallad delägarförvaltning.

Vägar och naturområden

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 Koviksuddsvägen, samt för utvidgning av naturområdet öster och väster om Koviksuddsvägen. 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.

I vissa fall kan en väg inte kompletteras med en vändplan, som uppfyller de krav som ställs av renhållningen (bl.a. Berits backe, Bojstigen, Kobbevägen, Rorkultsstigen, Vågstigen). Utmed dessa vägar kommer på sikt inte uppställning av avfallskärl kunna ske intill fastigheten. I planen illustreras därför lämpliga platser för uppställning av dessa kärl.

Planläggningen innebär att en del av Jerkas väg och en del av den väg som utgör tillfartsväg till Stora Kovik 1:259 och som tidigare inte ingått i Stora Kovik ga:1 genom omprövning av anläggningsbeslutet kan komma att ingå i denna. De aktuella vägavsnitten avslutas med vändplaner, som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snö- och halkbekämpning kan utföra sina uppdrag. Planförslaget medger att tre respektive fyra fastigheter utmed dessa vägavsnitt kan bildas från Stora Kovik 1:62. Avsikten är att införliva vägarna fram till respektive vändplan samt omgivande naturmark (del av Stora Kovik 1:62) i Stora Kovik ga:1. Även vägen fram till planerad pumpstation (E2) vid klubbstugan föreslås ingå i befintlig gemensamhetsanläggning.

Vid fastigheterna Stora Kovik 1:262 och 1:267 planläggs en mindre del av det intilliggande naturområdet som kvartersmark. Syftet är att befintliga byggnader ska ligga på kvartersmark. Fastighetsbildning kan ske då detaljplanen vunnit laga kraft. Stora Koviks vägförening tecknar överenskommelser för att möjliggöra denna fastighetsreglering med berörda fastighetsägare.

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. Det krävs en omprövning av gällande anläggningsbeslut hos Lantmäteriet. 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.

Tillfarter

Tillfartsvägen till Stora Kovik 1:287, samt tillfartsvägen från illustrerad vändplan fram till Stora Kovik 1:259 betecknas "tillfart" på plankartan. Tillfarterna har låg standard jämfört med det övergripande vägnätet och det saknas ofta vändmöjligheter för större fordon. Därför gör kommunen 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 båtnadsvillkor. 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. Båtnadsvillkoret 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.

Inom planområdet finns flera enskilda bryggor, vissa har sannolikt tillkommit med stöd av servitutsavtal eller motsvarande medan andra blivit olovligt uppförda. Eftersom bryggorna ligger på samfällig mark är detta en fråga som vägföreningen har att hantera. Genom planen möjliggörs samlokalisering av dessa bryggor till lämpliga platser.

Elförsörjning

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

Konsekvenser för privata fastighetsägare och 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 samt kartan 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	Gemensamhetsanläggningen ska tillföras nya områden, NATUR och LOKALGATA samt avstå vissa områden till kvartersmark B och E-områden. Gemensamhetsanläggningen ska även omfatta uppställningsplatser för avfallskärl. Ledningsrätt för kommunens vatten- och spillvattenledningar samt pumpstationer ska upplåtas på Stora Kovik 1:1.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastighetsreglering. Upplåtelse av ledningsrätt.
Stora Kovik 1:62	Fastigheten avstår/upplåter mark till allmän plats, NATUR och LOKALGATA, infartsparkering och GC-väg. Bildande av sju fastigheter för bostadsändamål. Avstående av kvartersmark för förskola.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Genom utrymmesservitut eller fastighetsreglering. Avstyckning. Upplåtelse av ledningsrätt.
Stora Kovik 1:69	Upplåtelse av mark för pumpstation, E-område.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Upplåtelse av ledningsrätt.
Stora Kovik 1:277	Avstående av mark till LOKALGATA.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Genom utrymmesservitut eller fastighetsreglering.
Stora Kovik 1:298	Avstående av mark till LOKALGATA.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Genom utrymmesservitut eller fastighetsreglering.
Stora Kovik 1:311	Avstående av mark till LOKALGATA.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Genom utrymmesservitut eller fastighetsreglering.
Stora Kovik 1:262	Erhåller del av Stora Kovik 1:1 för utökning av fastigheten.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastighetsreglering.
Stora Kovik 1:267	Erhåller del av Stora Kovik 1:1 för utökning av fastigheten.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastighetsreglering.
Stora Kovik 1:317	Erhåller del av Stora Kovik 1:1 för utökning av fastigheten.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastighetsreglering.

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

RÄTTIGHETER	KONSEKVENSER
Vid avstyckningen av Stora Kovik 1:92 -1:123 fick fastigheterna rätt att nyttja det strandområde om ca 1,5 kilometer som utlagts till naturmark i byggnadsplanen för Stora Kovik (Gustavsberg 218).	Fortsatta utredningar kommer att krävas för att klarlägga vilken status denna rättighet har.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för privata fastighetsägare och för vägföreningen

Bygglövs- och planavgift

När en fastighetsägare ansöker om bygglov tar kommunen ut en bygglovsavgift och en planavgift. Dessa avgifter ska täcka kommunens kostnader för handläggning av bygglov och för arbetet med planläggning. Planavgiften är 53 000 kr för en huvudbyggnad enligt 2014 års taxa. Bygglövsavgifter 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. Taxan består av en anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgifter (löpande avgifter).

Avgiften är 240 069 kr för fastighet med ett bostadshus enligt 2014 års VA-taxa.

Fastighetsägaren bekostar själv ledningsdragning från huset fram till förbindelsepunkten.

Vägar och grönområden

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.

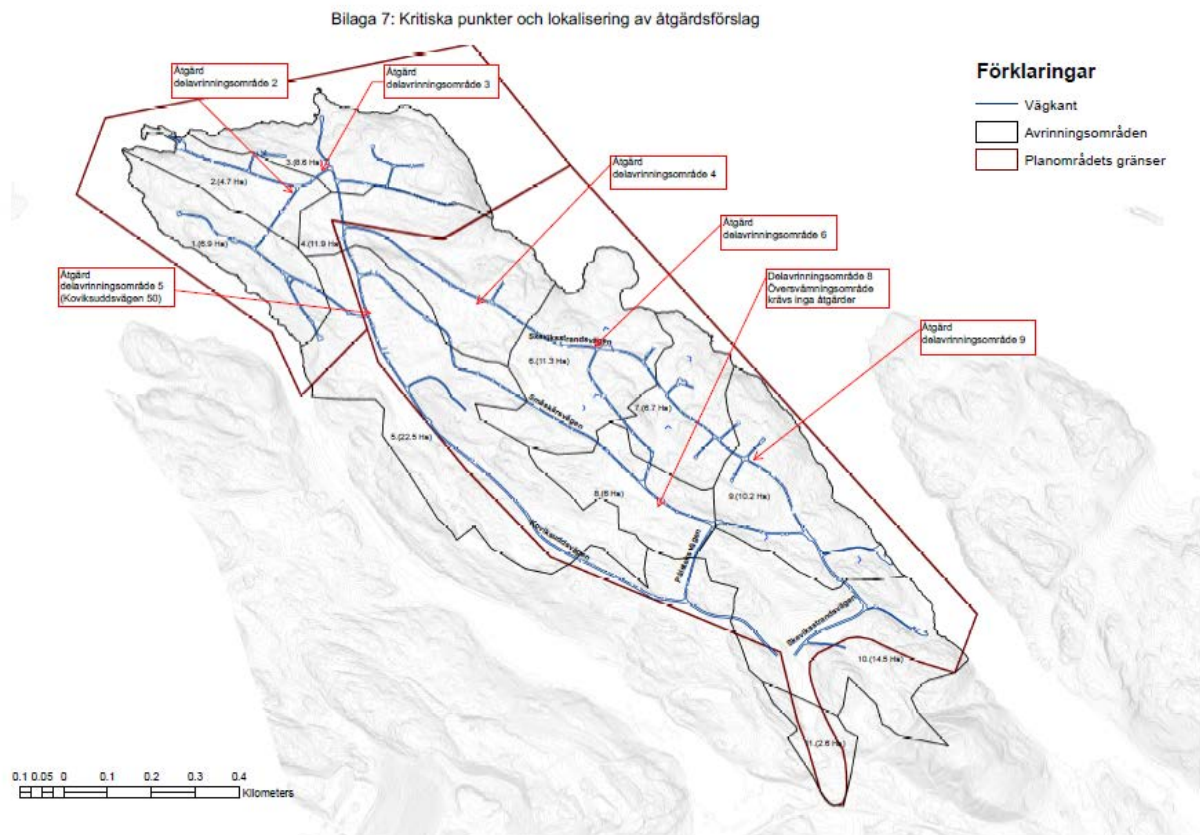
Fastighetsägare som har tillfart som inte ingår i det gemensamma vägnätet svarar själva för kostnader vad avser anläggande och drift av den privata vägen.

Dagvatten

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.

En dagvattenutredning har upprättats av Atkins Sverige AB under sommaren 2014. Utredningen visar kritiska punkter i området och förslag på åtgärder för att hantera dagvattenflöden. 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.



Karta som visar föreslagna åtgärder i dagvattenutredningen.

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 med möjligheten att ansluta till kommunens vattenledningar. Risker med radon i enskilda brunnar kommer att minska.

Förskola och nya bostadstomter kommer att uppföras på betesmark och naturmark i området. Detta innebär att kulturlandskapet och naturmiljön påverkas.

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

Genom införande av kommunalt vatten och spillvatten minskar risken för skadliga utsläpp i planområdets mark- och vattenområden. Fler får tillgång till rent dricksvatten.

Ingen skadlig bullerpåverkan har konstaterats i området. På Koviks avfallsanläggning och i dess närhet pågår verksamheter som bullrar, dammar och släpper ut luktande ämnen. Avståndet från verksamheten på Koviks avfallsanläggning till närmast belägna bostäder i Koviksudde är ca 500 meter. Detta bedöms räcka som skyddsavstånd för buller, damm och lukt.

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-ingenjörerna Gunilla Lundström och Mona Berkevall samt lantmätare Gunilla Stålfelt (konsult hos Torkel Öste Fastighetskonsulter AB).

Samhällsbyggnadskontoret

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Sten Hammar
Planarkitekt

