



Detaljplan för

Strömma S4C - Strömmadal

Värmdö kommun

Planbeskrivning

Samrådshandling, PBL 2010:900

2015-01-26 KSPU 2015-02-18

Dnr: 15KS/89

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

HANDLINGAR	4
BILAGOR	4
BAKGRUND	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN	5
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Areal	5
Markägoförhållanden	5

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnande, skydd	6
Riksintressen	7
Fornlämningar	7
Strandskydd	7
Program för plansamråd	7
Behovsbedömning	7
Kommunala beslut i övrigt	7

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

OCH KONSEKVENSER

Natur	10
Miljöförhållande	10
Bebyggelseområden	13
Friytor	14
Vattenområden	14
Strandskydd	15
Gator och trafik	15
Teknisk försörjning	16

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR	18
Planförfarandet	18
Tidplan	18
Genomförandetid	18
Huvudmannaskap för allmän plats	18
Ansvarsfördelning	18

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	19
Markägoförhållanden	19
Ledningsrätt	20
Servitut	20
Gemensamhetsanläggning	20
Förordnande enligt 113 § byggnadslagen	20
Fastighetskonsekvenser	20
EKONOMISKA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	23
Värdeökning till följd av planen	23
Vägar och övriga gemensamma anläggningar	23
Förärrningskostnader	23
Vatten och spillvatten	23
Dagvatten	23
El, tele och bredband	23
Avgifter och taxor	23
<u>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</u>	24
Konsekvenser för miljön	24
Konsekvenser för hälsa och säkerhet	24
Ekonomiska konsekvenser	24
Fastighetskonsekvenser	24
Sociala konsekvenser	24
<u>MEDVERKANDE</u>	25

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

HANDLINGAR

Detaljplanekarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

BILAGOR

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

BAKGRUND

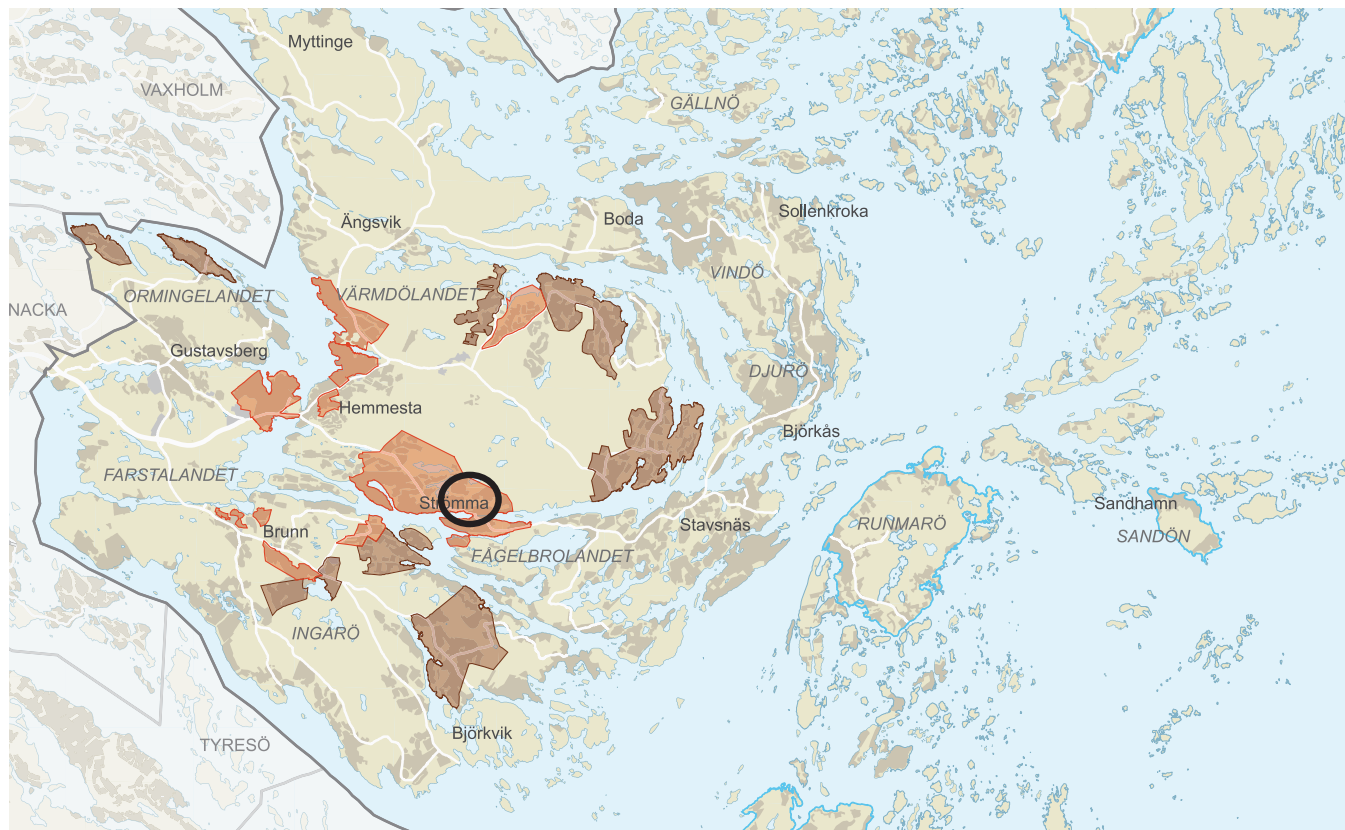
Under senare år har det skett en kraftig inflyttning till Värmdö. Många fritidshusområden har successivt omvandlats till permanentbostäder och i och med det ökar behovet av barnomsorg, skolor och äldreomsorg.

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

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att anpassa området för permanentboende och ange riktlinjer för kommande



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

bebyggelseutveckling samt förse området med kommunalt vatten och spillvatten. Planområdet omfattar idag ett hundratal fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus. Målsättningen är att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra för permanentbosättning. Minsta fastighetsstorlek är i huvudsak föreslagna till 2500 m². Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter resulterar förslaget i ca tio nya fastigheter. Planförslaget säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

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

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt kapitel 3. Planområdet ingår inte i något av de områden som nämns inom kapitel 4 samt planen bedöms inte medge till att några miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5. Sammanfattningsvis anses därmed planförslaget vara förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken. Se även avsnitt om Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan på sida 8 samt kapitel om planens genomförande från sida 18 för mer information om bedömningarna kring förenlighet med ovanangivna kapitel.

PLANDATA

Planområdet har fått benämningen S4C eftersom det är den tredje etappen att planeras i det område som i planprogrammet kallas S4. En detaljplan för området strax väster om nu aktuellt område, kallat S4A, vann laga kraft 2011. Detaljplan för Strömma S4B – Ripvägen m.fl. antogs av Samhällsplaneringsnämnden december 2014. Väster om S4C- Strömmadal planeras område S4D- Västeräng som är den sista etappen inom område S4.

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

Lägesbestämning

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

Areal

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

Markägförhållanden

Bostadsfastigheterna ägs av enskilda fastighetsägare. Strömmadals samfällighetsförening är huvudman för vägarna i området. Se vidare angående markägförhållanden i under Genomförande på sida 18.



Illustration över aktuellt planområde Strömma S4C - Strömmadal.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

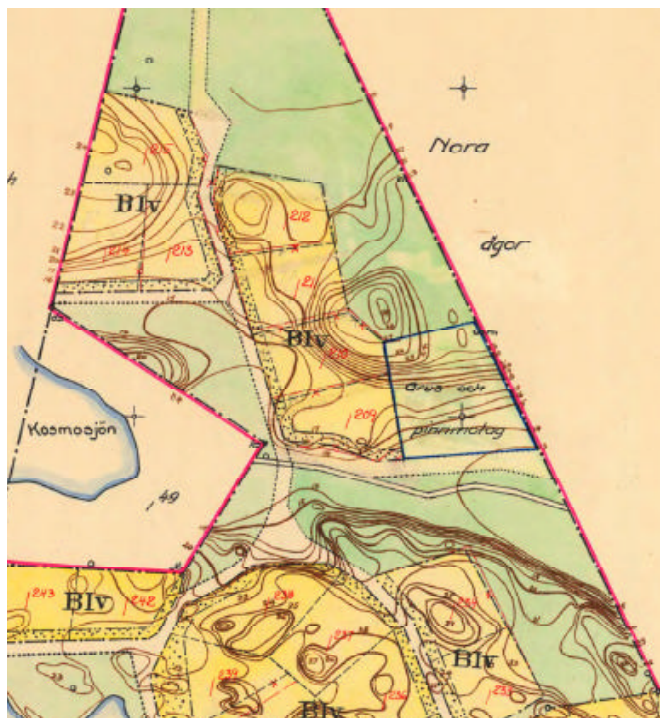
I kommunens översiktsplan för 2012-2030 är området utpekad som ett så kallat prioriterat förändringsområde (PFO-område). Översiktsplanen anger att dessa områden ska planläggas och att kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS) ska byggas ut i områdena.

Några av översiktsplanens allmänna rekommendationer för PFO-områden

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

Översiktsplanens allmänna rekommendationer för vägar och trafik i PFO-områden

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



Utklipp ur byggnadsplan 121 med illustrerat område som undantogs ur planen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden, skydd

Detaljplaner

Hela området är sedan tidigare planlagt och omfattas av gällande byggnadsplaner bp 108, 114, 121, 122 och 124, som är tillkomna under åren 1949-1954, med undantag för ett område som Länsstyrelsen undantog från fastställelsen av byggnadsplan 121. Detta område är markerat med blå linje i byggnadsplanekartan nedan.

Byggnadsplanerna upprättades för att tillskapa tomter för fritidsboende. De gällande planerna medger byggrätt för 75 m² huvudbyggnad, 40 m² komplementbyggnad och minsta fastighet 2500 m². För planområdena gäller sedan 1987 även nybyggnadsförbud, som planbestämmelse, enligt 5 kap 8 §, 1 Plan- och bygglagen (1987:10).

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

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen (BL)

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

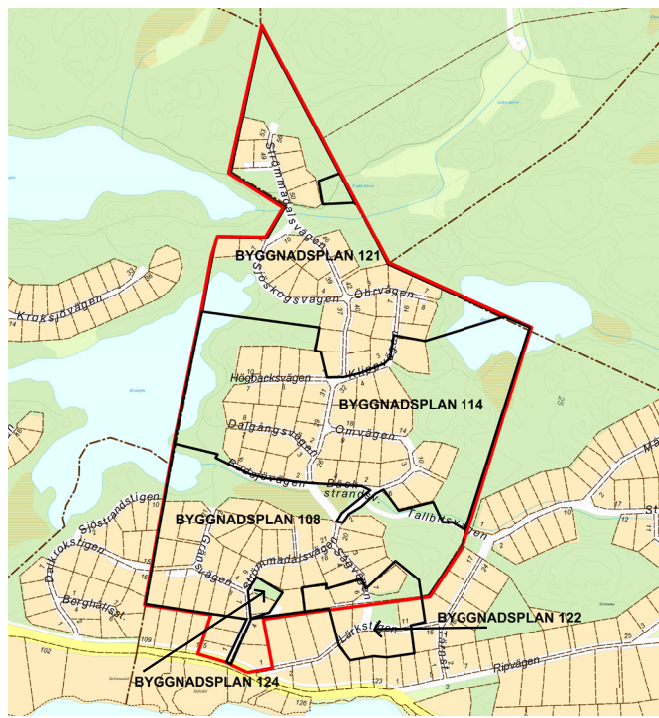


Illustration över befintliga byggnadsplaner i förhållande till aktuell plangräns.

Förordnandena har sitt ursprung i att mark i anslutning till fritidshustomter i byggnadsplanen lades ut som allmän platsmark (vägar, parkmark och liknande) för att säkerställa att de boende i området ges tillgång till marken. De markområden som omfattas av § 113 BL-förordnanden är upplåtta för gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 som belastar Strömmadal 1:222 och 1:1. Ersättningsfrågan är reglerad i samband med lantmäteriförrättningen då Strömma ga:1 inrättades. Förordnandena har spelat ut sin roll och fyller inte längre något syfte. Trots att förutsättningar förändrats sen förordnandena skapades och marken nu ingår i gemensamhetsanläggningar gäller förordnandena. För att ändra markanvändningen från allmän platsmark till t.ex kvartersmark krävs att länsstyrelsen upphäver förordnandet. Länsstyrelsen fattade sådant beslut 2014-05-26.

Planen innebär att vissa mindre områden av allmän platsmark tas i anspråk som kvartersmark. De områden där förordnandet har upphävts är för befintliga och tillkommande tekniska anläggningar (blivande E-områden) och för ett mindre område, angränsande till bostadsfastigheten Strömma 1:204 vars befintliga infart är placerad utanför fastigheten. Strömma 1:204 är sedan tidigare bebyggd och har anordna väg till fastigheten via grönområdet för att den egna fastigheten är mycket kuperad. Att tvinga fastighetsägaren att göra en ny infart på sin fastighet anses kunna innebära ett större ingrepp i miljön än att låta den befintliga infarten ligga kvar och ge möjlighet till att ingå i den egna fastigheten. Området som infarten till fastigheten Strömma 1:204 ligger på är i byggnadsplanen markerad som vägområde. Dock anses det inte i aktuell plan tjäna någon allmänt intresse att bredda vägen enligt byggnadsplanen i och med att vägområdet på platsen redan är mycket brett. Vägområdet ingår i dag inte heller i Strömma ga:1. En breddning av vägen skulle få bekostas av deltagande fastigheterna i Strömma ga:1 men skulle troligtvis bara nyttjas av fastighetsägaren till Strömma 1:204. Infarten är nödvändig för att visa på hur fastighetsägaren ska kunna angöra sin fastighet. För att säkerhetsställa att naturen inom bostadsfastigheten bibehålls har stora kuperade delar markerat med prickmark i planen.

Därutöver bekräftar planen i huvudsak nuvarande markanvändning. (Se vidare under avsnitt Genomförande på sida 18 för vidare information.)

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset Kustområdena och skärgården i Stockholms län vilket är klassat som rik-

sintresse för turismen och friluftslivet samt högexploaterad kust enligt 4 kap. miljöbalken. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och det lokala näringslivet. Detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig påverkan på riksintresset.

I övrigt är området inte utpekad som riksintresse

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Strandskydd

Strandskydd gäller vid hav, insjöar och vattendrag och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Kring Kroksjön, Örträsket och Korsmosjön, som alla delvis ligger i och gränsar till planområdet, gäller strandskydd med 100 m från strandlinjen vid normalt vattenstånd. Strandskyddet återinträder i och med att tidigare planer upphävs för att ersättas av nya, enligt lag (1998:811) om införande av miljöbalken 10 a §. (Se sida 15 för mer information om strandskydd.)

Program för planområdet

Ett gemensamt program upprättades för Värmdö-vik-Herrviksnäs-Strömma i november 2005 i form av en fördjupad översiktsplan. Programmet, som upprätta-



”Kroksjönsbäcken”

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

des efter kommunens översiktsplan från 2003, kommer inte att ligga till grund för det fortsatta detaljplanearbetet inom området eftersom kommunen fått en ny översiktsplan med nya intentioner som programmet inte följer till fullo. Vissa riktlinjer ur programmet så som ökad byggrätt och högre standard på vägarna kommer dock att ses över i planarbetet då de det är aspekter som den nya översiktsplanen behandlar

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

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



Befintligt infart till Strömma 1:204.

Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att planen ej kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Detta motiveras av att detaljplanen ej bedöms innebära betydande påverkan på miljöaspekterna listade i checklistan. Detaljplanen bedöms inte innebära några påtagliga risker för människors hälsa. Vidare tillåter planen för Strömma S4C - Strömmadal inte någon förändring av naturområden bortsett från tillkommande områden som behöver tas i anspråk för tekniska anläggningar och ett mindre område om 480 m² i anslutning till Strömma 1:204 som övergår till kvartersmak. Den senare ändringen görs för att fastighetsägaren till Strömma 1:204 ska kunna ta sig till sin fastighet. Strömma 1:204 är mycket kuperad mot Omvägen. Den är sedan tidigare bebyggd och infart har anordnats via grönområdet nordväst om fastigheten. Där infarten ligger är maken redan ianspråktagen och att lägga ut den som kvartermark bedöms som ett skäligare alternativ än att tvinga fastighetsägaren att iordningställa en ny infart på den befintliga fastigheten, vilket troligtvis även kommer att innebära ett stort ingrepp i naturen. Vidare bedöms planens genomförande vara förenligt med Översiktsplanen, natur som har skyddsstatus kommer inte att påverkas och genomförandet bedöms ej bidra till att miljö kvalitetsnormer överskrids. Inga förutsättningar anges för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt bilaga 1 i förordningen om miljöfarlig verksamhet (MB) eller i MKB-förordningens bilaga 3. Detaljplanen bedöms inte vara av stor betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan, men Kroksjöns avrinningsområde sträcker sig vidare genom intilliggande planområde för S4D och S4B. Utbyggnad av kommunalt VS bedöm kunna bidra till att vattenkvaliteten i omgivande vattenområden förbättras. Planen kommer också möjliggöra breddning av vägar vilket kommer öka trafiksäkerheten i området. Sammanfattningsvis bedöms planens genomförande inte ge någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas. (Se *Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan* samt *checklista*.)

Kommunala beslut i övrigt

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

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

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

I denna del beskrivs både planens förutsättningar och de förändringar som föreslås i och med detaljplaneringen. För att skilja på dessa i löptexten skrivs förutsättningarna i normal stil medan förändringarna skrivs med kursiv stil.

Natur

Mark, vegetation och djurliv

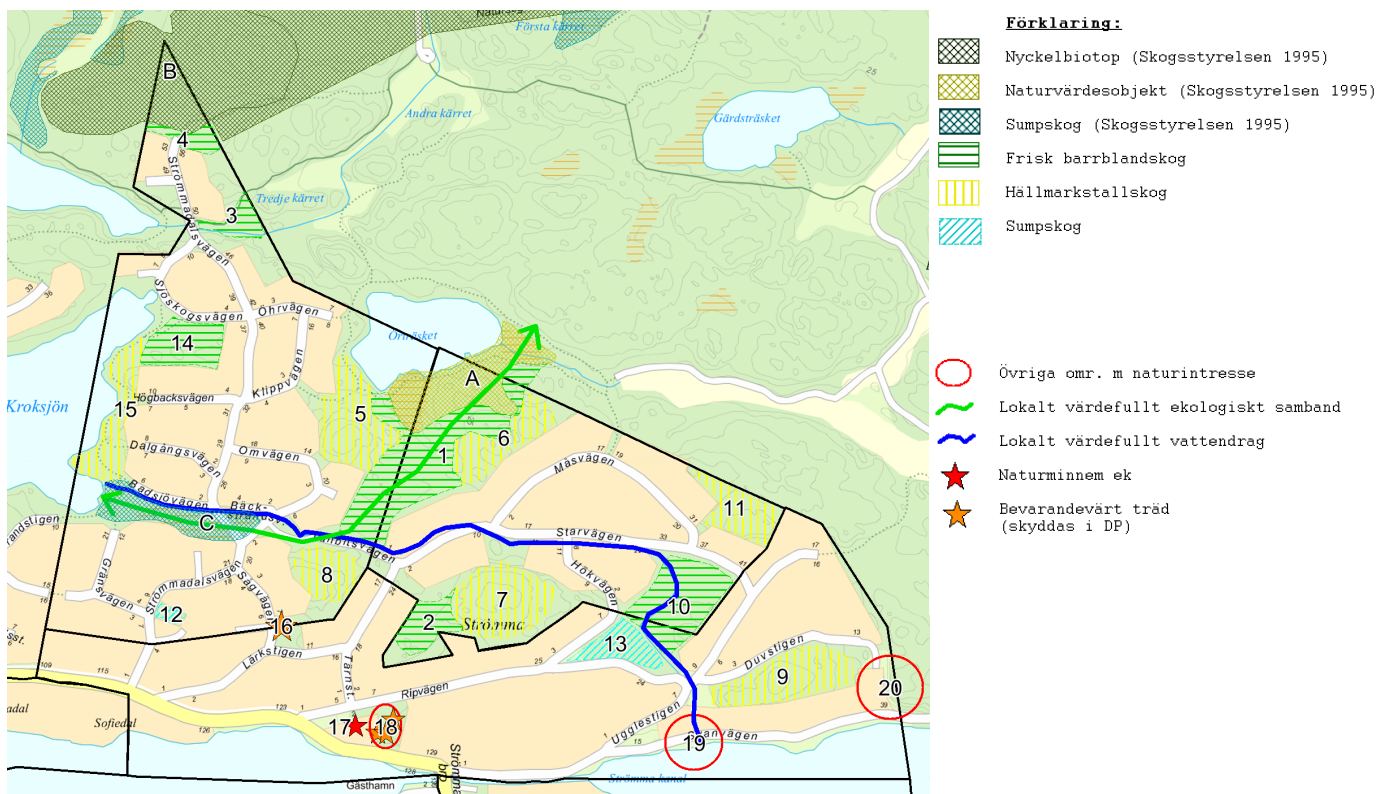
En särskild översiktlig naturinventering för hela S4-området utfördes under våren 2010. Naturinventeringen uppdaterades vintern 2013-2014 efter att samhällsbyggnadskontoret önskat djupare kunskap om vissa områden (se *Översiktlig naturinventering, rev 01, 2014*). Den uppdaterade inventeringen pekar bland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

I norra delen av planområdet, i slutet av Strömmadalsvägen, finns en skoglig nyckelbiotop med höga

naturvärden (se objekt B på kartan nedan), i form av en blandskog med stort inslag av gamla träd och värdefull död ved. Huvuddelen av nyckelbiotopen ligger utanför planområdet, men södra delen når in mot Strömmadalsvägen. Även utanför nyckelbiotopens avgränsning finns motsvarande värdefull natur av liknande karaktär.

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

Den översiktliga naturbeskrivningen visar att det finns en del större grönområden inom planområdet samt mindre naturpartier mellan de bebyggda fastigheterna i det kuperade området. Naturpartierna mellan fastigheterna har i de flesta fall en naturskogsartad karaktär med inslag av gamla och värdefulla träd. De större grönområdena inom planområdet har olika karaktär. Storleken på bostadsfastigheterna varierar mellan ca 2200 m² och 5300 m² och en del av dem har stora partier av naturlig vegetation, medan andra har anlagda gräsmattor och hårdgjorda ytor. Träden utgörs främst av tallar, granar och aspar. Hällmarkstallskog domine-



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

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

rar på höjderna, och i lägre liggande partier finns frisk, näringsrik blandskog, med inslag av fuktiga partier. Den framtagna dagvattenutredningen för S4-området pekar på vikten av att bevara utpekade våtmarksområden som utjämningsmagasin för att kunna hantera dagvatten (se vidare om dagvatten på s. 17 under rubriken Teknisk försörjning samt *Dagvattenutredning*, WRS, 2010). Våtmarksområdena är viktiga för den biologiska mångfalden och bör bibehållas så som de är idag (se *Dagvattenutredning*, WRS, 2010).

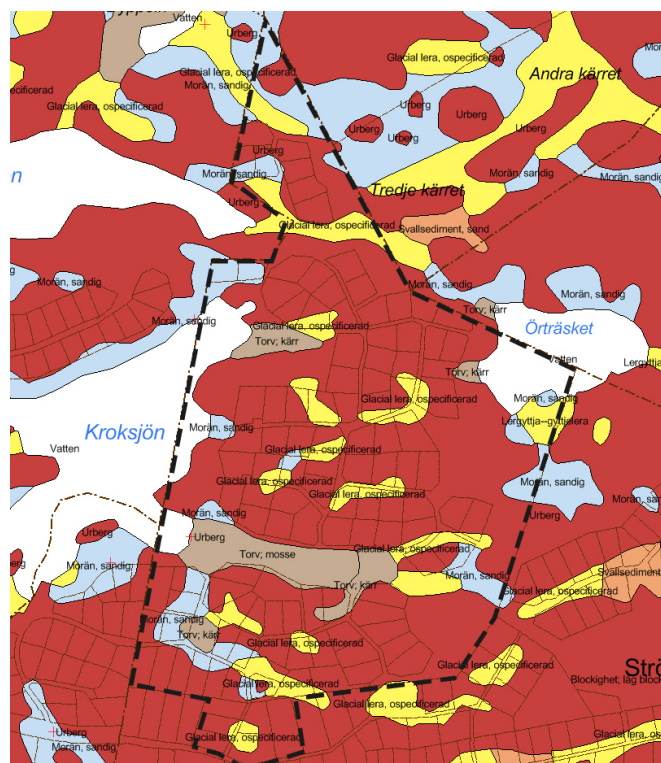
Syftet med planen är att bevara områdets karaktär i form av relativt gles bebyggelse med stora bostadsfastigheter. Sammanhängande naturområden bevaras i planen och marklov krävs för att fälla träd med en stamdiameter större än 15 cm, 1,3 m ovan mark inom områden markerade n_2 i plankartan. Under planarbetet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

Inom planen kommer sex områden av allmänplats NATUR att tas i anspråk som kvartersmark. Fem områden för befintliga och tillkommande tekniska anläggningar som i planen markeras som E-områden (e_1 – pumpstation, e_2 – nätstation). Ett mindre område om 480 m² anslutning till Strömma 1:204 tas i anspråk för kvartersmark bostad, betecknat B i planen. Detta för att fastighetsägaren till Strömma 1:204 ska kunna bibehålla sin befintliga infart som i dag ligger på angränsande naturområde. Strömma 1:204 är sedan tidigare bebyggd och infarten har sedan länge legat utanför fastigheten på grund av den branta terrängen inom fastigheten. (Se vidare om Behovsbedömning, ovan).

Grönstruktur

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

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



Jordartskarta som visar markförhållandena i planområdet. Rött - urberg, blå - morän, gul - lera, brun - torv.

Geotekniska förhållanden

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

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

Miljöförhållande

Miljö kvalitetsnormer, klassificering och ekologisk status

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

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

undantag för kvicksilverhalten som inte bör öka till den 22 december 2015. Se vidare om buller under rubriken Störningar (buller, lukt, luftföroreningar) på sida 12.

Förorenad mark

Det finns inga kända förorenade markområden inom det föreslagna planområdet.

Radon

Enligt kommunens översiktliga radonkartering ligger planområdet inom ett låg- till normalriskområde för radon vilket inte innebär någon risk för de boende eller innebär krav på någon vidare undersökning. Ett grönområde längs Badsjövägen är inte bedömd då området består av torv och gytta. Dock anses inte detta innebära någon risk och ingen bebyggelse är planerad på området.

Risk och säkerhet – Skredrisk, vattenstånd och översvämning

Skredrisk

Området omfattas inte av någon skredrisk.

Vattenstånd & översvämning

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

Medelvattenståndet för Stockholm är beräknat av SMHI 2014 till ca + 0.11 meter över havet enligt höjdsystemet RH2000. Inga närmare beräkningar har gjorts för just Strömmadal. Värmdö kommuns översiktsplan pekar ut nivån +2 meter över medelvattennivån för ny bebyggelse för att undvika översvämningar i framtiden. Länsstyrelsens rekommendationer är att bebyggelsen ska ligga på +2,45 meter enligt höjdsystemet RH00 eller + 2,95 - 3,00 meter i RH2000. Gällande höjdsystem i planen är RH2000.

Planområdet angränsar inte till havet men ansluter på flera sidor till olika sjöar. I och med detta är inte länsstyrelsens rekommendationer aktuella för just detta område. Planområdet räknar istället på nivåer till närliggande sjöar och sätter rekommendationer för område utifrån dem. Planområdet har utgått från Kroksjön som lägsta punkt för att undvika eventuella översvämningssrisker m.m. Kroksjön hamnar på nivå 20,8 meter över havet. Detta innebär att planen har utgått från 3 meter över Kroksjöns medelvattennivå. Planförslaget har markerat vissa fastigheter som ligger under 23,8 m med prickmark för att minska risken för översvämning. Detta mått är räknat till underkant grundkonstruktion för bostadshus.

Dagvattenutredningen visar på låglänta områden varav ett riskeras att översvämmas. Ingen ny bebyggelse föreslås i dessa områden och en separat utredning har gjorts över den avrinning från Kroksjön som anses vara



Badplats vid Kroksjön där strandskydd återinträder.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

riskområdet (se Kroksjöns avvattnings, SWECO ENVIRONMENT AB, 2013).

Grund- och ytvatten

Inom planområdet består marken till stor del av berg och lera. Där bedöms vatten ha svårare att infiltrera och bilda grundvatten. Något större uttag av grundvatten i jordlagren i området är inte möjligt eftersom här saknas isälvsmaterial. Morän, vilken till skillnad från berg och lera, har god infiltrationsförmåga, men är känslig för föroreningar, finns i ett större sammanhängande område i västra delen av planområdet. Flödet mot lägre områden sker som grundvattenströmning när nederbörd som infiltrerar jordlagret träffar på berget. För de lerhaltiga områdena i de låglänta partierna bedöms nederbörden till stor del rinna av som ytavrinning mot Kroksjön, "Kroksjönsbäcken" (som är avrinningsdike från Kroksjön) och Örträsket. Planområdets avrinning är uppdelad mellan Breviken, Torsbyfjärden och Tranaröfjärden som mottagaren av ytvatten där samtliga vikar är klassificerade som ytvattenförekomst. En del av planområdets södra del avvattnas via ett dike som sträcker sig från Kroksjön ner mot den slutliga recipienten Breviken vid Strömma kanal.

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

En ny detaljplan för Strömmadal innebär både för- och nackdelar avseende yt- och grundvattenförhållanden. Fördelar är bl. a. att näringshalterna kommer



Fördämning vid Kroksjön.

att minska i grund- och ytvatten i samband med att kommunala VS-ledningar byggs ut. Nackdelen är att antalet potentiella föroreningskällor ökar både under byggskedet och som en följd av den ökade exploateringsgraden. Planen anger att dagvatten ska infiltreras inom respektive fastighet genom att tillämpa olika metoder för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Bland annat så bör hårdgjorda ytor undvikas så långt som möjligt och dagvattnet bör tas om hand så nära källan som möjligt. Planen föreslår vidare att de befintliga naturområdena behålls för en naturlig hantering av dagvatten bortsett från några mindre ytor som i planen möjliggör placeringar för pumpstation och nätstationer. Innan nästa planskede (granskning) kommer en mer detaljerad dagvattenutredning att utföras som vidare utreder recipienter och vattnets vägar till recipienter.

Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)

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

De bostadsfastigheter och/eller delar av bostadsfastigheter, som utifrån rapporten anses mindre lämpliga att bebygga på grund av buller kommer få restriktioner över vad som får byggas så att exempelvis rekommenderade bullernivåer inte överskrids. Genom att i plankartan införa möjligheten till uppförande av bullerreducerandeåtgärder i form av plank/vall (m₁) så uppnås miljö kvalitetsnormerna, vilket innebär att bullernivåerna som medför skadliga effekter på människors hälsa undviks. Trafiken kommer troligtvis att öka med ökad andel permanentboende. Dock förväntas varken buller eller luftföroreningar öka nämnvärt. Planen medger vidare en ökad säkerhet i och med möjlighet till ökad vägbredd samt förbättrade vändmöjligheter. Utifrån planens förutsättningar bedöms det ej finnas någon påtaglig risk för att miljö kvalitetsnormer för luftföroreningar överskrids. (Se vidare om Stavsnäsvägen under Gator och trafik.)

Planen medger att kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS) kan byggas ut, vilket förväntas ge en förbättring av vattenkvaliteten inom planområdet. Se vidare om utbyggnad av kommunalt VS under Teknisk försörjning.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse, närmiljö och kulturmiljö

Planområdet S4C består utav 110 bostadsfastigheter varav 1 är obebyggd (Strömma 1:153). Av dagens 110 bostadsfastigheter är drygt 60 permanentbebodda och ca 65 personer är folkbokförda i området. Dagens bebyggelse består av en blandning av fritidshusbebyggelse och permanentbostäder som uppförts under olika tidsperioder. Husens utformning och gestaltning varierar vad avser storlek, färgsättning och byggnadsmaterial. Inom området finns varierande förutsättningar för befintliga bostadsfastigheter avseende storlek, topografi m.m.

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

Enbart friliggande enbostadshus tillåts. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 250 m² och största bruttoarea och 360 m². Högsta byggnadshöjd är föreslagen till 6,5 m. Komplementbyggnader tillåts med en byggnadsarea om 80 m² (enskild komplementbyggnad får ej uppföras större än 60 m²). Vidare skall befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna i plankartan anses vara planenliga. Om en sådan byggnad helt eller delvis förstörts genom våda får en ny byggnad återuppföras om inte byggnadens volym eller våningstal ökas. Byggnader ska enligt förslaget placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och 6 meter från gräns mot allmän plats.

Syftet är att bland annat bevara områdets karaktär med känslan av stora och glest bebyggda naturfastigheter samt att minimera negativ miljöpåverkan på omkringliggande sjöar och vattendrag. Därav är minsta fastighetsstorlek är föreslagen till 2500 m² med undantag för två fastigheter som i dagsläget är mindre än 2500 m². De två mindre som har fått en föreslagen fastighetsstorlek på 2000 m². Högst tio stycken delningar är möjliga i området av befintliga bostadsfastigheter.

Bygglov krävs för komplementbostadshus område markerat med översvämning samt i inom kryssmarkerat längs Stavsnäsvägen, väg 222.



Bebyggelse i området.

Arbetsplatser, verksamheter, övrig bebyggelse

Störande verksamhet

Det finns ingen störande verksamhet inom området.

Ingen störande verksamhet planeras inom området.

Djurhållning

Det finns ingen djurhållning inom området.

Ingen djurhållning planeras inom planområdet.

Tillgänglighet

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

Många bostadsfastigheter är mycket kuperade. Tillgängligheten för dessa bedöms vid bygglovsprövningen. I planen tillåts LOKALGATA på ca 9-10 meter vilket innebär att gällande fastighetsgränser bibehålls och möjligheten att förbättra trafiksituationen med gång- och cykelväg och mötesfickor medges.

Offentlig service

De närmaste skolorna är Viks skola och Hemmestaskolan (som ligger ca 5,5 respektive 7 km från planområdet). Närmaste kommunala förskolor finns i Skepps-

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

dalsström och Hagaberg. I Gustavsberg finns bibliotek, fritidsgård, vårdcentral, folktandvård, vårdboende och servicelägenheter mm.

Ingen offentlig serviceverksamhet planeras inom planområdet.

Kommersiell service

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

Ingen kommersiell verksamhet planeras inom planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

De boende i planområdet har tillgång till gemensamma grönområden med stränder in mot Kroksjön. Inom planområdet finns en iordningställd fest- och lekplats. Området används flitigt för rekreation. Det finns en del stigar inom naturmarken och många leder vidare till de större grönområdena norr och öst om planområdet. Stigar leder även ner till badbryggor och stränder. Genom områdets norra del löper en vandringsled i västöstlig riktning.

De stora fastigheterna och områdets läge nära skog medför att behovet av friytor för lek och rekreation är tillgodosett samt att det kommer att finnas flera naturområden i planen som tillgodoser en del av behovet av närrekreation. Inga förändringar planeras därför inom planområdet vad gäller ytor för lek och rekreation.

Vattenområden

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

Hela S4-området avvattnas via ett antal diken. Kroksjön som delvis ligger i aktuellt planområde har sitt utflöde via en bäck som rinner genom området och mynnar i Brevikssundet öster om Strömma kanal. Vattendraget är mycket smalt, och varierar mellan ca 0,5 och ca 1,5 meter. I sin övre del har vattendraget en bäckliknande och naturlig karaktär, med korta partier

med strömmande vatten. Närmst Kroksjön omges bäcken av en sumpskog. Längre nedströms är vattendraget delvis uträdat och löper genom tomtmark. Lokalgatorna korsar vattendraget på flera platser, och vattendraget går där genom trummor under vägen. I det lågt liggande partiet med beteshagar, mellan Starvägen och Ripvägen i intilliggande planområden, löper vattendraget åter med naturliga och väl skuggande stränder, för att sista biten ned mot Strömma kanal åter löpa genom bostadsfastigheten Strömma 1:105. Arter och värden knutna till bäcken har ej undersökts närmare, men troligtvis är vegetationen kring bäcken i form av beskuggning och nedfallande förna och grenar viktig för en del vattenlevande arter.

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

För att avrinningsvatten från vägar och diken ska renas i största möjlig mån på sin väg från Korsmosjön och vidare ut i havet bör diken fortsatt hållas öppna. Om de kulverteras förloras reningseffekten och biologisk mångfald knuten till dikes- och bäckmiljöer går förlorad. I området har vattendraget från Kroksjön ett lokalt naturvärde och skyddas i planen i och med att strandskyddet återinförs enligt lag (1998:811) om införande av miljöbalken 10 a §.

I plankartan markeras två typer av vattenområden. Öppet vattenområde, vatten får inte överbryggas (W-område) och vattenområde och mindre brygga för småbåtar (WB-område). Andra åtgärden kräver strandskyddsdispens. Inga nya bryggor tillåts inom planområdet.

Strandskydd

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

1. långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden
2. att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten

Strandskyddet är generellt 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Detta gäller åt båda hållen dvs. både 100 meter inåt land och 100 meter ut i vattnet. För det aktuella området så råder inget strandskydd i dagens läge då planerna tillkom innan det generella strandskyddet inträdde 1975. I och med att de befintliga detaljplanerna upphävs för att ersättas med aktuell detaljplan för Strömmadal så återinträder strandskyddet enligt lag 1998:811 om införande om miljöbalken, 10 § a. Strandskyddet återinträder för sjöarna Korsmosjön, Örträsket, Kroksjön samt för Kroksjönsbäcken som sträcker sig genom området (se stycke ovan om Sjöar och vattendrag). En del av befintlig bebyggelse och gatemark ligger inom det område där strandskyddet kommer att återinträda i samband med upphävande av underliggande detaljplan.

Strandskyddet avses upphävas inom all kvartersmark och på berörda delar av allmän platsmark (LOKALGATA), i plankartan markerad med planbestämmelsen a1, i enlighet med vad som bedöms vara särskilda skäl i strandskyddslagstiftningen enligt miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1 och 5. Kvartersmark för bostad (B) och allmän platsmark (LOKALGATA) avses upphävas i och att området som upphävandet avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Därmed möjliggörs fastighetsbildning, medgivande av bygglov m.m. inom områden som annars skulle omfattas av miljöbalkens skyddsbestämmelser om strandskydd. För kvartersmark som omfattar två tillkommande E-områden (teknisk anläggning) belägna på naturmark avses upphävas i och med att det behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Området uppfattas som ett angeläget intresse då lokaliseringen av E-områdena bland annat styrs av topografi och befintliga förutsättningar. På naturmark ska strandskyddet ligga kvar. Dispens från strandskyddet krävs för badplats och bryggor inom samtliga vattenområden.

Planläggningen förväntas inte innebära någon försämring för det rörliga friluftslivet eller för växt- och djurlivet. Naturmarken närmast vattnet planläggs som allmän plats. Alla bostadsfastigheter ligger längre från

vattnet. De delar av bostadsfastigheterna som ligger inom radien för 100 meter av strandskyddet är sannolikt inte möjliga att lägga ut som allmän plats utan stora kostnader för huvudmannen. På vissa bostadsfastigheter har möjligheterna för nybyggnation även begränsats med prickmark på grund av markförhållanden och låglänta fuktiga områden.

Gator och trafik

Gatunät-, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet nås via och gränsar till Stavsnäsvägen (väg 222). Stavsnäsvägen är en statlig väg som går mellan Stockholm och Stavsnäs. Infart till området sker via Strömmadalsvägen men kan även nås via angränsande planområde S4B i sydöst via Lärkstigen eller via planområde S4A i väst via Dalkrokstigen. Dock så blockeras idag vägen in till aktuellt planområde från Dalkrokstigen av stenblock så att framkomlighet med större fordon inte är möjlig. Vägarna i aktuellt planområde består av ett enskilt gatunät. Av befintligt anläggningsbeslut (akt 0120-00/42) framgår att fastigheterna i området ingår i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 som förvaltas av Strömmadals samfällighetsförening.

Alla lokalgator föreslås i planen få ökat vägutrymme för att möjliggöra förbättrad framkomlighet och ökad trafiksäkerhet. De flesta vändplaner som finns idag



Dagens vägstruktur.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

är tillräckligt stora. Endast vid några enstaka platser behövs naturmark tas i anspråk för utökad vändplan. Ingen bostadsfastighet tas i anspråk för vägbreddning och/eller vändmöjlighet. På vissa platser har vägområdet utökats för att ge möjlighet till uppsamlingsplats för sopkärl istället för vändplan. I plankartan illustreras dessa området med illustrationstexten SOP. Vägområdet ska förutom själva vägbanan även möjliggöra plats för diken eller andra avrinningsområden, belysning, m.m. Befintligt vägnät och väganslutningar till Stavnäsvägen bibehålls. Vissa lokalgator föreslås få utökat vägområde för att möjliggöra ökad trafiksäkerhet och möjliggöra för möjliga mötesfickor. (Se vidare under Genomförande om Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser på sida 19).

Väg 222, Stavnäsvägen

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

Stavnäsvägen är en sekundär transportled för farligt gods.

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

De två bostadsfastigheterna, inom aktuellt planområde för Strömma S4C - Strömmadal, som är belägna i direkt anslutning till väg 222, Stavnäsvägen, införs en ca 25 m bred zon där bostadsbebyggelse inte får uppföras. Området markeras i plankartan med kryssmark. Vidare utmed Stavnäsvägen får bullerreducera-

de åtgärder vidtas på prickmark i och med att områden i plankartan utformas med planbestämmelsen m_1 . Den bullerreducerade åtgärden ska utföras i bullerdämpande material som minimerar bullerregn. I plankartan anges också att bostäder skall utformas så att ekvivalenta ljudnivåer från trafikbuller, vid fasad, inte överstiger 55dB. Vid uteplats i anslutning till bostaden gäller att ekvivalenta ljudnivåer inte överskrider 55 dB och maxnivån inte överskrider 70 dB.

Kollektivtrafik

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

Parkering, varumottag, utfarter

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

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

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

Alla fastigheter inom planområdet avses anslutas till kommunala vatten- och spillvattenledningar. Ledningsnätet är tänkt att byggas ut med konventionellt system med självfall och pumpstation där så är möjligt. I övrigt tillämpas LTA-system (tryckavloppssystem) med separat pump för respektive fastighet. Kommunens ledningar kommer att förläggas i huvudsak i vägområdet

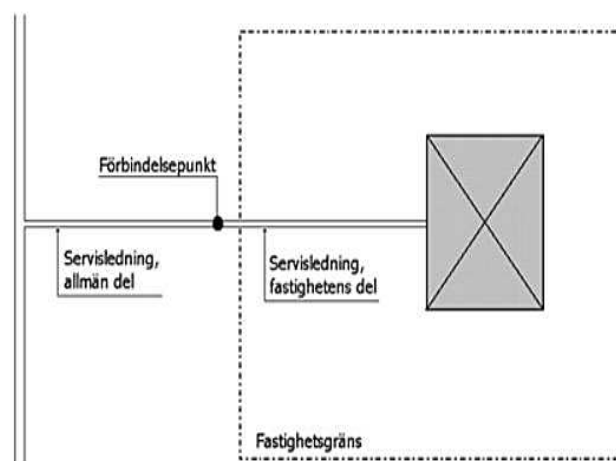


Illustration över förbindelsepunkt.

(allmän plats). (Se illustration förra sidan.) Tekniska anläggningar, så som pumpstation och nätstation som behövs för ledningsnätet, kommer att anläggas inom område som i plankartan markerats som e-område.

För att undvika bräddning från pumpstation ut i dike i samband med strömbortfall kommer en mindre bräddbrunn på inloppssidan anslutas. Brunnen och även pumpstationen utformas för att klara flödet under den tid som behövs för att få en slamsugbil på plats. Den totala bräddvolymen blir ca 9 m³, vilket är tillräckligt för minst två timmars strömavbrott vid pumpstationen under högbelastning. Vid lågbelastning under dag- eller nattetid räcker volymen avsevärt längre.

Dagvatten

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

För säkra grundvattenbildningen och behålla grundvattennivån behöver dagvattnet i så stor utsträckning som möjligt infiltrera i området. Samtidigt sker en naturlig renande process i markens jordlager när vattnet tillåts infiltrera och risker för sättningar i mark minskar. Andra viktiga åtgärder är höjdsättning av bebyggelse mot låglänta områden för att undvika fuktinträngningar och översvämmning vid större regnmängder.

Inom kvartersmark föreslås att dagvattnet tas om hand genom LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Då jordlagren ofta är täta sker därför främst en fördröjning inom kvartersmark, genom exempelvis fördröjning på tak med sedumväxter eller grusmagasin, genom att leda ut takvatten från stuprör till genomsläppliga ytor som rabatter, gräsytor, grus, rasterytor och infiltrationsstråk eller till perkolationsmagasin, innan slutlig avledning i befintliga diken till havet. I och med att jordlagren är täta så föreslår planen att endas 50 % av fastigheten får hårdgöras för att möjliggöra dagvattenhantering. På allmän platsmark föreslås att dagvatten från parkeringar, uppställningsytor samt gator avleds i befintliga diken. Öppna diken ger viss rening av föroreningar i dagvattnet.

Brandvatten

Idag finns inget så kallat brandvattensystem inom planområdet för Strömma S4C – Strömmadal.

Ett brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Det innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas och att brandförsvaret i första hand förväntas kunna släcka med det vatten man har med sig i tankbilen. Ett så kallat konventionellt brandvattensystem innebär kortare avstånd mellan brandposter och används framförallt i centrumområden och/eller områden med flerbostadshus. Kontakt har tagits med Storstockholms Brandförsvaret i samband med projekteringen av vatten- och spillvattennätet för ställningstagande till placering av brandpost.

Energi

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

Avfall

Hämtning av hushållssopor sker normalt utefter gatan vid respektive fastighet. Två kärl behövs vid varje fastighet för insamling av matavfall och övrigt hushållsavfall. Vändplatser ska ha en diameter på 18 meter för att undvika trafikfarliga backningsrörelser.

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

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

GENOMFÖRANDE

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarandet

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

Tidplan

Samråd mars 2015

Granskning augusti 2015

Antagande januari 2016

Utbyggnad av vatten- och spillvattennät 2016-2018

Genomförande av E-områden 2016-2018

Genomförandetid

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

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

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

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

Huvudmannaskap för allmän plats

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

Huvudregeln, enligt plan- och bygglagen, är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats men om det finns särskilda skäl för det får kommunen besluta om att huvudmannaskapet för allmänna platser ska vara enskilt.

Merparten av vägarna samt naturmarken inom planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 och förvaltas av Strömmadals vägförening.

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

- Området är redan utbyggt och planförslaget innebär ingen mer omfattande förtätning. Områdets ursprungliga karaktär med blandad permanent- och fritidshusbyggelse ska bibehållas.
- Strömmadals vägförening ansvarar i dag drift- och underhåll av vägar och naturmark som utgör allmän plats inom området.
- Kommunen anlägger kommunalt vatten- och spillvatten inom området.
- Värmdö kommun är en kommun med stora fritidshusområden och har en lång tradition av enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden.

Ansvarsfördelning

Allmän plats: Vägar och natur

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

Det är önskvärt att vägarna i området ska ha en stan-

dard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snöhantering och halkbekämpning kan röra sig i området. Det är dock Strömmadalsvägförening som genom Strömma ga:1 ansvarar för vägar- nas standard. På vissa vägar finns ingen möjlighet att komplettera vägnätet med vändplaner som uppfyller de krav som ställs, för att sopbilarna ska kunna vända. Istället har möjliga platser för uppställning av sopkärl illustrerats i plankartan (med texten sop).

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

Vatten och spillvatten

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

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

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

Dagvatten

Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet. Strömmadals vägförening är genom Strömma ga:1 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 dag-

vattenledningar.

Elförsörjning

Vattenfall är elnätsägare inom området.

Bebyggelse på kvartersmark

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

Bygglov

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

Rivningslov

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

Marklov

Marklov krävs för schaktning eller fyllning inom ett detaljplanlagt område som medför att höjdläget avsevärt förändras. För de områden inom planområdet där ett visst höjdläge är bestämt i detaljplanen krävs dock inte marklov för den schaktning och/eller fyllning som behövs för att uppnå den i plankartan angivna höjden. De områden i planen där det finns föreskrivna höjdlägen är den västra delen av Badsjövägen samt e₁-området för pumpstation.

I detaljplanen för Strömma S4C finns bestämmelsen n₂ som innebär att marklov krävs för fällning av träd som har en diameter större som är 15 cm eller större 1,3 m över mark.

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns 113 fastigheter, se bilagd fastighetsförteckning. Väg- och naturmarken inom

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

planområdet är till största delen belägen på fastigheten Strömma 1:122. Utrymme för gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 har upplåtits på del av Strömma 1:122.

Ledningsrätt

Kommunala vatten- och spillvattenledningar förläggs huvudsakligen inom allmän platsmark LOKALGATA. Endast en kort sträcka av en ledning kommer läggas i naturmark precis nordväst om E₁-området, innan den når ut till vägen. Rätten att bygga ut ledningsnätet med tillhörande pumpstationer säkerställs genom ledningsrätt. Denna rättighet prövas av Lantmäteriet efter ansökan av kommunen. Övriga ledningshavare svarar själva för att trygga sina ledningsnät genom avtal eller ledningsrätt. Kommunen strävar efter att samordna ledningsarbeten med andra ledningsägare.

Vattenfall Eldistribution AB har ledningsrätt för starkströmsledning som belastar Strömma 1:122. Ledningsrätten är utmärkt med Lr 0120-02/175 i plankartan (Lantmäteriets aktbeteckning på ledningsrätten är 0120-02/175). I ledningsrätten ingår även de anläggningar som hör till starkströmsledningen, såsom transformatorstationer. Utrymme för transformatorstationer har utmärkts på plankartan som E₂-område.

Servitut

Inom planområdet finns ett antal inskrivna avtals servitut för vattenledningar, brunn m.m. Utöver detta finns eventuellt oinskrivna servitut eller andra rättigheter som inte är utredda. De kända servituten och rättigheterna inom planområdet framgår av fastighetsförteckningen.

Gemensamhetsanläggning

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

Inom planområdet finns gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 som förvaltas av Strömmadals vägförening och anläggningen omprövades av Lantmäteriet år 2005, se akt nr. 0120-00/42. I gemensamhetsanläggningen ingår vägar, grönområden, stig, förrådshus m.m. Se förrättningsakten, 0120-00/42, för ytterligare information om Strömma ga:1.

Strömma ga:1 behöver omprövas i samband med att den nya detaljplanen tas fram då gemensamhetsanläggningens omfattning behöver ändras vad avser exempel-

vis vägar och naturområden. Samfällighetsföreningen som förvaltar Strömma ga:1; Strömmadals vägförening, ansvarar för att ansöka om och bekosta omprövningen av gemensamhetsanläggningen.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

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

I byggnadsplanerna bp 108 (akt.01-VÄM-1547), bp 114 (akt 01-VÄM-1602) och bp 121 (akt.01-VÄM-1770) har länsstyrelsen förordnat att ägaren av fastigheten Strömma 1:122 utan ersättning ska upplåta all den inom fastigheten belägna, obebyggda mark som i byggnadsplanen är utlagd som väg eller annan allmän plats. De fastigheter som berörs av detta förordnande, det vill säga den fastighet som belastas (Strömma 1:122) samt de fastigheter som enligt byggnadsplanerna gavs rätt att nyttja den allmänna platsmarken, redovisas i fastighetsförteckningen på sidan 30. Marken som enligt de ovan nämnda byggnadsplanerna omfattas av 113 § förordnandet ingår i dag i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 och förvaltas av Strömmadals vägförening.

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

I detaljplanen kommer mark som omfattas av 113 § förordnandet att tas i anspråk för annan användning än allmän plats enbart i de området om lagts ut som E-områden i plankartan samt ett mindre område till väster om Strömma 1:204 som läggs ut som kvartersmark för bostadsändamål. Värmdö kommun kommer i samband med framtagande av detaljplanen skicka en hemställan till länsstyrelsen om upphävande av 113§ förordnandet.

Fastighetskonsekvenser

Bostadsfastigheterna inom planområdet erhåller större byggrätter och nya planbestämmelser införs för att

reglera framtida ny-, till- och ombyggnader.

Den fastighet varpå i stort sett all allmän platsmark i form av LOKAGATA och NATUR är belägen är Strömma 1:122. Detta utrymme är emellertid upplåtet till Strömma ga:1 och förvaltas av Strömmadals vägförening. I den nya detaljplanen kommer del av naturmarken få ändrad användning till allmän plats LOKALGATA, genom att planen möjliggör breddning av vägen samt vändplaner och sopuppställningsplatser. På vissa ställen kommer det omvända ske då mark som i tidigare byggnadsplaner varit utlagd som väg blir allmän plats NATUR i den nya detaljplanen.

En liten bit mark till väster om fastigheten Strömma 1:204 som varit utlagd som allmän plats park i tidigare byggnadsplan läggs ut som kvarterersmark i detaljplanen. Detta innebär att det finns möjlighet för fastighetsägaren till Strömma 1:204 att ansöka om fastighetsreglering hos Lantmäteriet för att överföra marken från

Strömma 1:122 till 1:204. Ersättningsfrågan hanteras i lantmäteriförrättningen.

E₁-området, för pumpstation, var utlagt som park i tidigare byggnadsplan men blir i den nya planen kvarterersmark. E₁-området ligger inom fastigheten Strömma 1:122 och upplåts i dag till Strömma ga:1 som naturmark. Värmdö kommun avser att söka ledningsrätt för de kommunala vatten- och spillvattenledningar som ska byggas ut i området samt för pumpstationen. E₁ området kan då upplåtas med ledningsrätt till Värmdö kommun.

E₂-områden för Vattenfalls transformatorstationer (nätstationer) fanns inte utmärkta i de tidigare byggnadsplanerna så detta innebär att användningen ändras från tidigare allmän plats väg eller park till kvarterersmark: E₂-område för nätstation. Nätstationer kommer anläggas i anslutning till befintliga nätstationer med undantag för den utmed Strömmadalsvägen, öster om Badsjövägen, som kommer att nyanläggas.

TABELL ÖVER FASTIGHETSKONSEKVENSER

FASTIGHET/GA	KONSEKVENSER	
	RÄTTIGHETER OCH MARKANVÄNDNING	BYGGRÄTT OCH MINSTA FASTIGHETSSTORLEK
Strömma 1:55	Fastigheten Strömma 1:55 har servitut på del av Strömmadalsvägen som ingår i Strömma ga:1 och förvaltas av Strömmadals vägförening. Strömma ga:1 behöver omprövas, läs mer om detta under rubriken "Gemensamhetsanläggning". I detaljplanen införs utfartsförbud mot väg 222 (Stasnäsvägen). Detta innebär att inga nya utfarter får anläggas och att befintlig utfart kan komma att behöva stängs om fastighetsägaren får ett föreläggande om ändrad utfart.	Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 250 m ² . Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 360 m ² . Största tillåtna totala byggnadsarea för komplementbyggnad(er) är 80 m ² . En enskild komplementbyggnad får ej ha en större byggnadsarea än 60 m ² . Minsta tillåtna fastighetsarea är 2500 m ² .
Strömma 1:54, 1:127, 1:129–1:152, 1:154–1:165, 1:168–1:193, 1:196–1:203, 1:205–1:207, 1:212–1:241, 1:243–1:246, 1:312	Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 som behöver omprövas, läs mer om detta under rubriken "Gemensamhetsanläggning". Förordnande enligt 113 § byggnadslagen upphävs inom E-områden samt en liten del kvarterersmark för bostadsändamål, läs mer om detta under rubriken "Förordnande enligt 113 § byggnadslagen".	Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 250 m ² . Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 360 m ² . Största tillåtna totala byggnadsarea för komplementbyggnad(er) är 80 m ² . En enskild komplementbyggnad får ej ha en större byggnadsarea än 60 m ² . Minsta tillåtna fastighetsarea är 2500 m ² .
Strömma 1:122	Delar av fastigheten kommer få en annan markanvändning än vad som angivits i tidigare gällande byggnadsplaner, se tabellen "Förändrad markanvändning". Fastigheten upplåter utrymme till gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 som behöver omprövas, läs mer om detta under rubriken "Gemensamhetsanläggning". Förordnande enligt 113 § byggnadslagen upphävs inom E-områden samt en liten del kvarterersmark för bostadsändamål, läs mer om detta under rubriken "Förordnande enligt 113 § byggnadslagen".	Ingen byggrätt medges på fastigheten Strömma 1:122 inom planområdet i den nya detaljplanen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Strömma 1:128	<p>Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 som behöver omprövas, läs mer om detta under rubriken "Gemensamhetsanläggning". Förordnande enligt 113 § byggnadslagen upphävs inom E-områden samt en liten del kvartersmark för bostadsändamål, läs mer om detta under rubriken "Förordnande enligt 113 § byggnadslagen".</p> <p>I detaljplanen införs utfartsförbud mot väg 222 (Stasnäsvägen). Detta innebär att inga nya utfarter får anläggas längs med sträckan som omfattas av utfartsförbudet.</p>	<p>Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 250 m². Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 360 m². Största tillåtna totala byggnadsarea för komplementbyggnad(er) är 80 m². En enskild komplementbyggnad får ej ha en större byggnadsarea än 60 m². Minsta tillåtna fastighetsarea är 2500 m².</p>
Strömma 1:204	<p>Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 som behöver omprövas, läs mer om detta under rubriken "Gemensamhetsanläggning". Förordnande enligt 113 § byggnadslagen upphävs inom E-områden samt en liten del kvartersmark för bostadsändamål, läs mer om detta under rubriken "Förordnande enligt 113 § byggnadslagen".</p> <p>Del av fastigheten Strömma 1:122 som ligger direkt väster om Strömma 1:204 har lagts ut som kvartersmark för bostadsändamål i detaljplanen. Detta möjliggör för fastighetsägaren till Strömma 1:204 att ansöka om fastighetsreglering hos Lantmäteriet för att överföra marken från Strömma 1:122 till 1:204. Ersättningsfrågan hanteras i lantmäteriförrättningen.</p>	<p>Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 250 m². Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 360 m². Största tillåtna totala byggnadsarea för komplementbyggnad(er) är 80 m². En enskild komplementbyggnad får ej ha en större byggnadsarea än 60 m². Minsta tillåtna fastighetsarea är 2500 m².</p>
Strömma 1:242, 1:153	<p>Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:1 som ska omprövas, läs mer om detta under rubriken "Gemensamhetsanläggning". Förordnande enligt 113 § byggnadslagen upphävs inom E-områden samt en liten del kvartersmark för bostadsändamål, läs mer om detta under rubriken "Förordnande enligt 113 § byggnadslagen".</p>	<p>Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 250 m². Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 360 m². Största tillåtna totala byggnadsarea för komplementbyggnad(er) är 80 m². En enskild komplementbyggnad får ej ha en större byggnadsarea än 60 m². Minsta tillåtna fastighetsarea är 2000 m².</p>
Strömma ga:1	<p>Gemensamhetsanläggningen strömma ga:1 måste omprövas. Se ytterligare information ovan under rubriken Gemensamhetsanläggning. Samt nedan under Ekonomiska frågor.</p>	<p>Ej aktuellt.</p>

FÖRÄNDRAD MARKANVÄNDNING

Berörd fastighet	Tidigare markanvändning enligt byggnadsplan	Ny markanvändning	Beskrivning
Strömma 1:122	Allmän plats park och väg	Kvartersmark för bostadsändamål	Del av strömma 1:122, som ligger precis väster om Strömma 1:204, och är utlagd som allmän plats väg i byggnadsplan 114 får i detaljplanen ändrad markanvändning till kvartersmark för bostadsändamål.
Strömma 1:122	Allmän plats park	Kvartersmark: E ₁ -område för pumpstation	Del av mark som är utlagd som park i byggnadsplan 108 får ändrad användning till kvartersmark: E ₁ -område för pumpstation.
Strömma 1:122	Allmän plats park	Kvartersmark: E ₂ -område för nätstation	Del av mark som är utlagd som park i tidigare byggnadsplaner får ändrad användning till kvartersmark: E ₂ -område för nätstation.

Strömma 1:122	Allmän plats park	Kvartersmark: E ₂ -område för nätstation	Del av mark som är utlagd som park i tidigare byggnadsplaner får ändrad användning till kvartersmark: E ₂ -område för nätstation.
Strömma 1:122	Allmän plats park	Allmän plats väg	Del av mark som är utlagd som park i tidigare byggnadsplaner får ändrad användning till allmän plats väg i den nya detaljplanen.
Strömma 1:122	Allmän plats väg	Allmän plats natur	Del av mark som är utlagd som vägmark i tidigare byggnadsplaner får ändrad användning till allmän plats n i den nya detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Värdeökning till följd av planen

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

Vägar och övriga gemensamma anläggningar

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

Förrättningskostnader

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

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

Vatten och spillvatten

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

Dagvatten

Strömmadals vägförening ansvarar för och bekostar de

åtgärder som krävs för att omhänderta dagvattnet inom allmän platsmark. För omhändertagande av dagvatten inom respektive bostadsfastighet står varje enskild fastighetsägare kostnaden.

El, tele och bredband

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

Avgifter och taxor

Bygglovsavgift

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

Planavgift

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

VA-anläggningsavgift

Anläggningsavgift tas ut av respektive fastighetsägare för framdragning av servisledningar samt upprättande av förbindelsepunkt enligt VA-taxan för Värmdö kommuns allmänna vatten och avloppsanläggning. Avgifter enligt denna taxa tas ut för att täcka de nödvändiga kostnaderna för Värmdö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. Avgifter enligt denna taxa ska

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

betalas av ägare till fastigheter inom anläggningens verksamhetsområde.

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för miljön

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

Fler byggnader och ökad markanvändning kan eventuellt påverka möjligheten för markvatten att infiltreras naturligt på fastighetsmark. Eventuell förtätning av området kan också komma att förändra landskapsbilden bland annat i och med att stora fastigheter med mer vegetation blir mindre.

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

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

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

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

markerats i plankartan med prickmark vilket medför att marken inte får bebyggas.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet kommer på sikt att finansieras av planavgifter kopplade till bygglovavgifter i området. Planavgifterna baseras på årets taxa som beslutas varje år. Utbyggnaden av kommunala VS-ledningar kommer att finansieras via VA-taxans anläggningsavgifter. Se mer utförlig beskrivning av ekonomiska konsekvenser under underrubriken ”Ekonomiska frågor och konsekvenser” på sida 23, ovan.

Fastighetskonsekvenser

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

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

E_1 -området, för pumpstation, var utlagt som park i tidigare byggnadsplan men blir i den nya planen kvartersmark. E_2 -områden för Vattenfalls transformatorstationer (nätstationer) fanns inte utmärkta i de tidigare byggnadsplanerna så detta innebär att användningen ändras från tidigare allmän plats väg eller park till kvartersmark: E_2 -område för nätstation. De flesta nätstationer är befintliga och endast en ny nätstation kommer anläggas.

För mer utförlig information om fastighetskonsekvenser se ”Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser” på sida 19, ovan.

Sociala konsekvenser

Genom att byggrätten ökar ges möjlighet för flera barnfamiljer att bosätta sig i området. De stora fastigheterna, närheten till naturen och goda bussförbindelser ger goda uppväxtmöjligheter för barn och ungdomar. Planens förslag till ökad vägbredd kan möjliggöra anläggningar av mer trafiksäkra vägar och utrymme för gångbana. Tillgängligheten för funktionshindrade bedöms vid bygglovsprövning av nya byggnader.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunala tjänstemän

Erik Melin - Planeringsarkitekt, projektledare, Värmdö kommun

Anna Sterud - Exploateringsingenjör, Värmdö kommun

Emilie Hellström - Planeringsarkitekt, Värmdö kommun

Pauline Carlborg - VA-ingenjör, Värmdö kommun

Mona Berkevall - Dagvatteningenjör, Värmdö kommun

Viveca Jansson - Kommunekolog, Värmdö kommun

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Henrik Lundberg

Samhällsutvecklingschef

Erik Melin

Planeringsarkitekt



VÄRMDÖ KOMMUN