



Detaljplan för

# Ripvägen m fl, Strömma delområde S4B

Värmdö kommun

Planbeskrivning

Antagandehandling, ÄPBL 1987:10

2015-03-02 KSPU 2015-03-25

Dnr: 15KS/130

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## PLANBESKRIVNING

<b><u>INLEDNING</u></b>	<b>4</b>	<b><u>PLANFÖRSLAGET</u></b>	<b>11</b>
<b>HANDLINGAR</b>	<b>4</b>	<b><u>PLANFÖRSLAGET</u></b>	<b>11</b>
<b>BILAGOR</b>	<b>4</b>	TILLKOMMANDE BEBYGGELSE	11
<b>BAKGRUND</b>	<b>4</b>	MARK. VEGETATION OCH FRIYTOR	12
<b>REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD OCH</b>		VATTENOMRÅDEN	12
<b>UTSTÄLLNING</b>	<b>5</b>	Kroksjön	12
EFTER UTSTÄLLNING HAR NÅGRA MINDRE		Vattenverksamhet	12
ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET GJORTS	<b>5</b>	Vattenstånd	13
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b>	<b>5</b>	GATOR OCH TRAFIK	13
<b>FÖRENLIGT MED 3,4 &amp; 5 KAP MILJÖBALKEN</b>	<b>6</b>	TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
		Brandvatten	14
	<b>6</b>		
<b><u>PLANDATA</u></b>	<b>6</b>	<b><u>PLANENS KONSEKVENSER</u></b>	<b>14</b>
LÄGESBESTÄMNING	6	KONSEKVENSER FÖR MILJÖN	14
AREAL	6	KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET	14
MARKÄGARFÖRHÅLLANDE	6		
<b><u>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE</u></b>	<b>7</b>	<b><u>ADMINISTRATIVA FRÅGOR</u></b>	<b>15</b>
ÖVERSIKTLIGA PLANER	7	HUVUDMANNASKAP	15
PROGRAM	7	GENOMFÖRANDETID	15
DETALJPLANER	7		
RIKSINTRESSEN	7		
FORN LÄMNINGAR	7	<b><u>MEDVERKANDE</u></b>	<b>16</b>
STRANDSKYDD	7	Medverkande tjänstemän	16
BEHOVSBEDÖMNING	8	Medverkande konsulter	16
KOMMUNALA BESLUT	8		
FÖRORDNANDE ENLIGT § 113	8		
<b><u>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</u></b>	<b>9</b>		
BEFINTLIG BEBYGGELSE	9		
NATUR	9		
Kroksjön	9		
GEOLOGI	10		
GATOR OCH TRAFIK	10		
Gatunät och trafik	10		
Tillgänglighet	10		
Kollektivtrafik	10		
PARKERING	10		
GÅNG- OCH CYKELVÄGAR	11		
TEKNISK FÖRSÖRJNING	11		
Dagvatten	11		
Vatten och avlopp	11		
Värme och el	11		
STÖRNING	11		

# PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

Detaljplanekarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

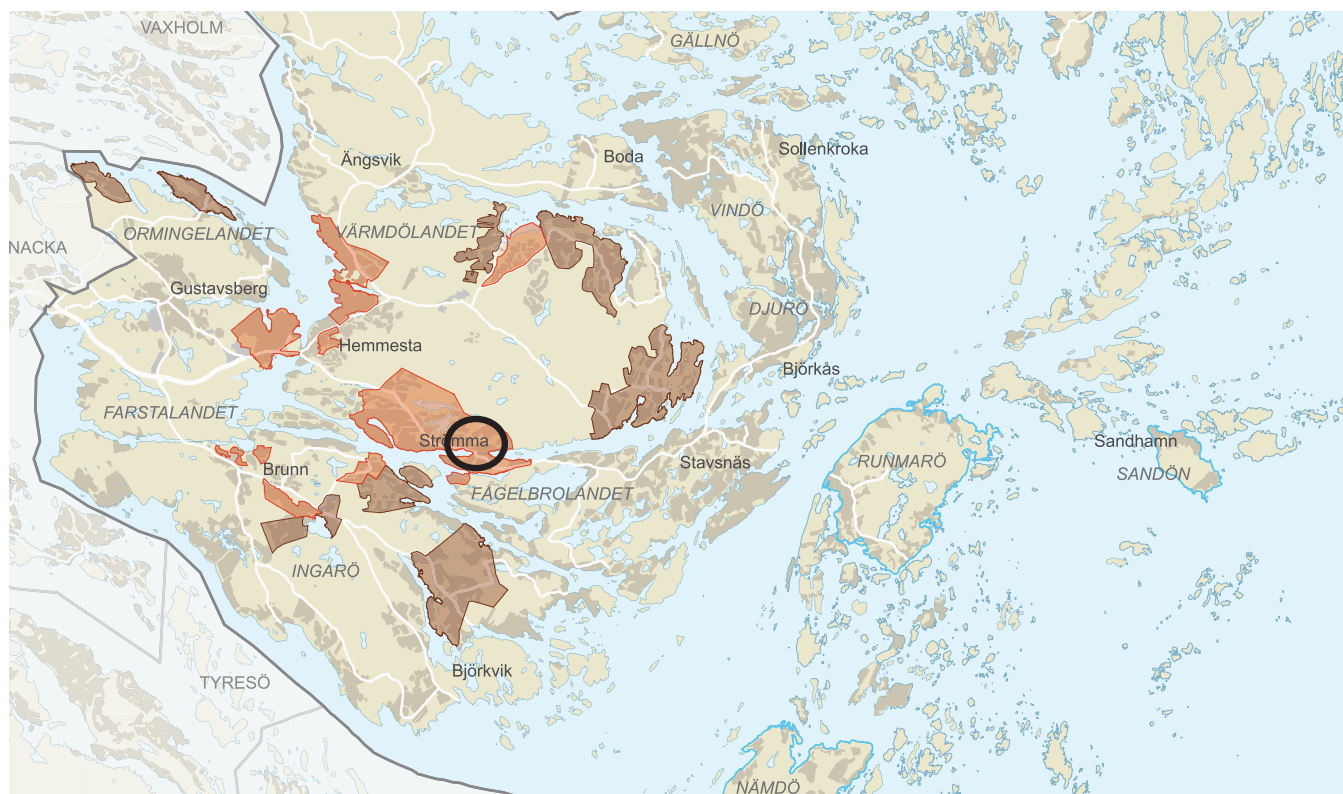
## BILAGOR

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

## BAKGRUND

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

Strömma är i Värmdö kommuns tidigare översiktsplan, från 2003, tillsammans med Värmdövik och Herrviksnäs, utpekade som ett prioriterat förändringsområde som ska detaljplanläggas och där kommunalt vatten och spillvatten ska byggas ut. Ett program upprättades för området Strömma, Värmdövik och Herrviksnäs 2005. Totalt berör programmet ca 1100 fastigheter. Efter programsamrådet har programområdet delats upp i fler mindre delområden. Denna detaljplan är en av flera planerade detaljplaner inom Strömma och har fått namnet Strömma S4B – Ripvägen m.fl. I den av fullmäktige 14 dec 2011 antagna och nu gällande översiktsplanen pekades området även här ut som ett prioriterat förändringsområde. Planen stämmer överens med översiktsplanens intentioner.



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

## REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD OCH UTSTÄLLNING

Efter samrådet har planområdet minskats. Två områden har förts från aktuell plan till kommande detaljplan för S4C – Strömmadal respektive detaljplan för S4D – Västeräng på grund av att dessa fastigheter bedömdes lämpa sig bättre i de ovannämnda detaljplanerna. Inriktningsbeslut för förändring av plangränsen togs i Samhällsplaneringsnämnden den 1 oktober 2013. Vidare så ändrades minsta fastighetsstorlek från 3000 m<sup>2</sup> till 2500 m<sup>2</sup>. Flera av fastigheterna vars minsta fastighetsstorlek ändrades kompletterades i utställningen med bestämmelser som begränsar markens byggande. Inför utställningen tillkom det även ett nytt vägområde mellan fastigheterna Strömma 1:22, 1:24, 1:18 och 1:24. Angöring i form av väg behövde redovisas i plankartan efter att Strömma 1:25, som i samrådet var utlagt som naturmark, lades ut som kvartersmark.

*Från och med januari 2015 har samhällsbyggnadskontoret bytt namn till samhällsbyggnadsavdelningen. Samma sak för bygg- och miljökontoret som nu blivit bygg- och miljöavdelningen. Vidare har samhällsplaneringsnämnden (SPN) blivit ersatt av kommunstyrelsens planutskott (KSPU).*

### EFTER UTSTÄLLNINGEN HAR NÅGRA MINDRE ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET GJORTS:

- Formuleringarna om största tillåtna byggnadsarea har förändrats för att underlätta vid bygglovsgivning. Storlekarna i kvadratmeter är desamma men uttrycks i antagandehandling som både byggnadsarea (BYA) och i bruttoarea (BTA) istället för bara BYA.

- I enlighet med Trafikverkets synpunkter har stycket om störningsskydd kompletterats med högsta ekvivalenta ljudnivåer och bestämmelsen  $m_1$  har ändrats från *bullerdämpande åtgärder vall/plank får uppföras mot prickmark ... till bullerreducerade åtgärder får vidtas på prickmark...*

- Markintrångskartan har justerats och en tabell med

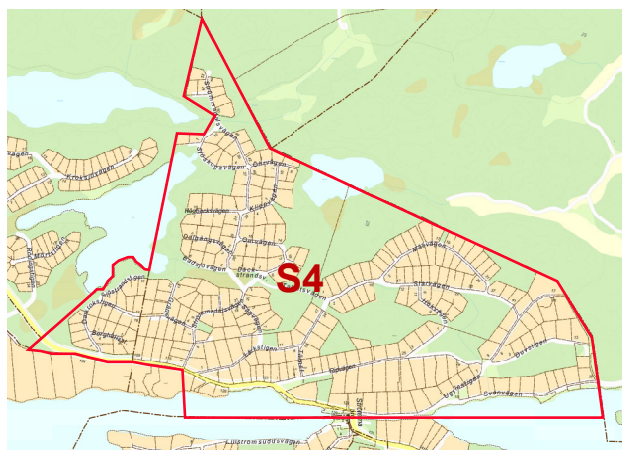


Illustration över område som i programmet kallas för S4.

fastighetskonsekvenser har kompletterats till genomförandebeskrivningen.

- Bestämmelsen om komplementbostadshus har tagits bort.

- Komplettering med information på plankartan att det krävs strandskyddsdispens inom strandskyddsområden.

- Strandlinjen har karterats om inför antagande. Vissa korrigeringar har utförts i vad som är land- och vattenområde i detaljplanen.

- Markområde mellan Strömma 1:16s södra gräns och stranden läggs ut som kvartersmark, då Strömma 1:16 har s.k. legal nyttjanderätt enligt Jordabalken 1 kap 6 § till området. Detta innebär att Strömma 1:16 har rätt att använda området eftersom fastigheten tidigare hade en strandkontakt som den genom förskjutning av stranden blivit skild från. Planläggning möjliggör att området kan regleras in i Strömma 1:16 genom lantmäteriför rättning.

- Intilliggande fastigheters behov har strukits i bestämmelsen för WB-område (vattenområde där gemensam brygga får anläggas).

- Område för WE (teknisk anläggning) har tydligare definierats i genomförandebeskrivningen.

- De områden där planen har haft för avsikt att upphäva strandskyddet har förändras. Planen omfattar inte längre vattenområde för WV<sub>1</sub> samt WE för att frågan bör utredas för varje ny brygga. Många bryggor har tillkommit innan 1975 och får ligga kvar utan att behöva söka strandskyddsdispens.

- Information om brandvatten har kompletterats i planbeskrivningen.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att anpassa området för permanentboende och ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling samt förse området med kommunalt vatten och spillvatten. Planområdet omfattar idag ett

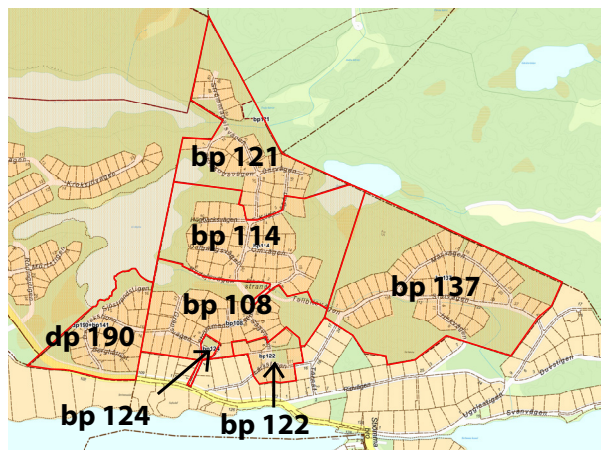


Illustration över befintliga detaljplaner inom område S4

## PLANDATA

hundratals fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus.

Målsättning är att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra viss utveckling. Minsta fastighetsstorlek är i allmänhet föreslagen till 2500 m<sup>2</sup>. Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter resulterar förslaget i ca 60 nya fastigheter. Byggrätten varierar med storleken på fastigheten. Planförslaget säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen.

### FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

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

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

### LÄGESBESTÄMNING

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

### AREAL

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

### MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

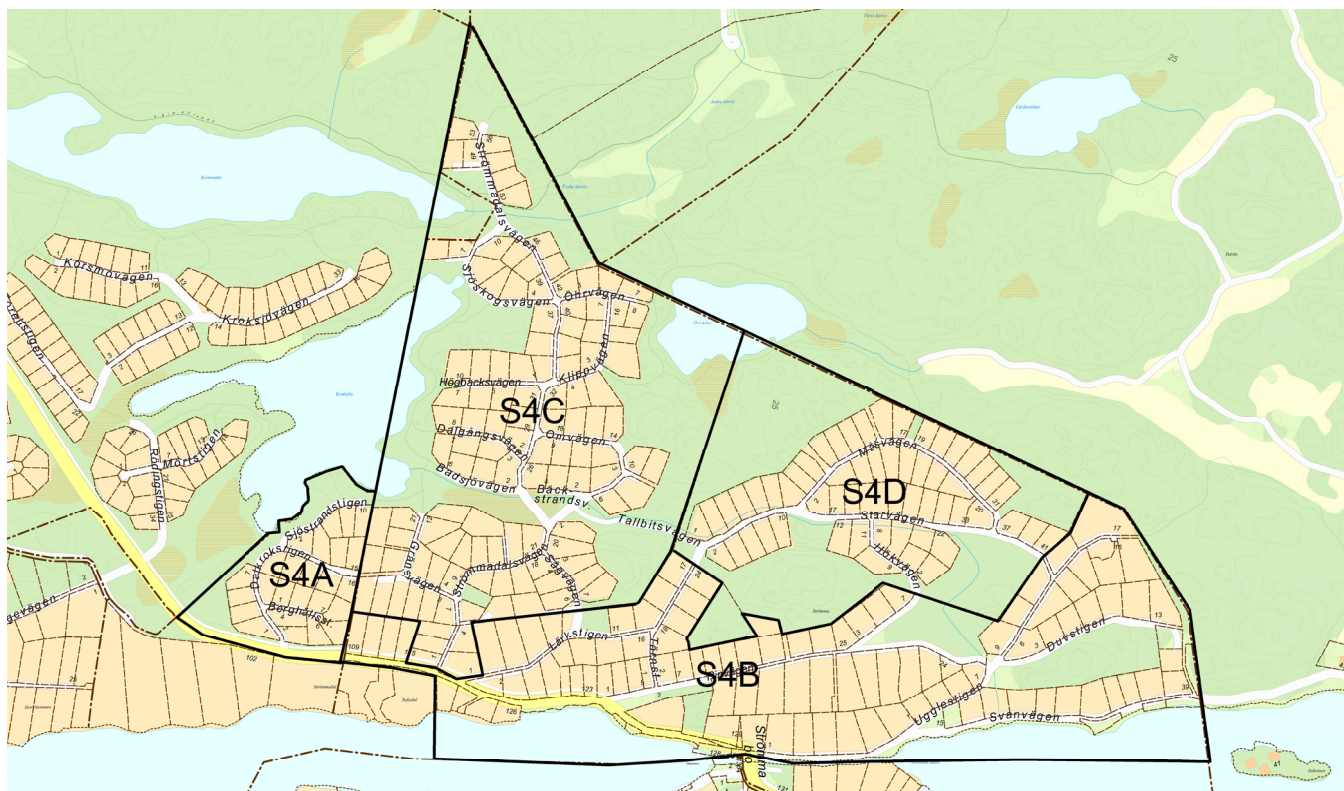


Illustration över uppdelningen av detaljplaneområden inom S4.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTLIGA PLANER

I Värmdö kommuns tidigare översiktsplan, från 2003, är området utpekad som prioriterat förändringsområde. Översiktsplanen (ÖP) anger att dessa områden ska planläggas med kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS-ledningar). Även i den av fullmäktige, 14 dec 2011, antagna och nu gällande översiktsplanen för 2012-2030 pekas området ut som ett prioriterat förändringsområde. Planen överensstämmer således med översiktsplanens intentioner. Översiktsplanen från 2011 är mer restriktiv kring delning av fastigheter samt exploatering i andra områden än centrum än tidigare översiktsplan. I detaljplaneområdet för Ripvägen m.fl. tillåts ingen ny exploatering utan enbart delning av fastigheter där det anses möjligt och inte förändra områdets karaktär

### PROGRAM

Ett gemensamt program upprättades för Värmdö-vik-Herrviksnäs-Strömman i november 2005 i form av en fördjupad översiktsplan. Programmet föreslår att befintliga fastigheter anpassas till bostadsområden för permanentboende. Detta sker genom att öka byggrätten inom befintliga planlagda fastigheter och genom att ange riktlinjer för byggrättens storlek för icke planlagda områden. I programmet redovisas även förslag på placering av en ny förskola.

Programmet, tillsammans med inkomna synpunkter, ligger till grund för nu aktuellt planarbete. De yttranden som lämnades under programskedet rörde i huvudsak exploatering av grönområden och möjlighet till delning av fastigheter. Planförslaget är mer restriktiv till delning av fastigheter än programmet och ingen förtätning föreslås heller på naturmark. Detta beror bland annat på att kommunens översiktsplan för 2012-2030 har blivit mer restriktiv till delning och exploatering på jungfruligt mark samt att det i framtagna rapporter (se *Dagvattenutredning*, WRS, 2010 och *Översiktlig naturinventering, rev 01, 2014*) framkommit att flertal grönområden inom S4 består av mycket blöt mark och på vissa platser fungerar som ett viktigt avrinningsstråk från Kroksjön som inte får överbyggas. Samrådsredogörelsen för programmet godkändes av kommunstyrelsens tekniska utskott i juni 2006.

### DETALJPLANER

Stora delar av planområdet är sedan tidigare inte planlagt. Byggnadsplan 122 gäller för några fastighe-

ter i nordvästra delen. Byggnadsplanen anger minsta fastighetsstorlek till 2500 m<sup>2</sup> med byggrätt på 75 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 30 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad. Nu aktuell detaljplan ersätter byggnadsplan 122 i berörda delar. De delar av byggnadsplan 122 som inte berörs av den nya detaljplanen fortsätter 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. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och det lokala näringslivet. Detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig påverkan på riksintresset. I övrigt finns inga ytterligare riksintressen.

### FORNLÄMNINGAR

Ingen känd fast fornlämning finns inom det föreslagna planområdet.

### STRANDSKYDD

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

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

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

Strandskyddet föreslås upphävas inom redan ianspråktagen kvartersmark för B, V<sub>1</sub> (småbåtshamn), E1- område (transformatorstation) samt E2- område (pumpstation) och vägområde där kommunala vatten- och spillvattenledningar ska anläggas. Föreslagna om-

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

råden avses upphävas i enlighet med Miljöbalken 7 kap §18 c punkt 1 med skälet att området redan har 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 skyddsregler om strandskydd.

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

## BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖBEDÖMNING

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

## KOMMUNALA BESLUT

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

Samhällstekniska nämnden beslutade den 14 december 2010 om ett inriktningsbeslut för aktuellt planområde. Inriktningsbeslutet föreslår en minsta fastighetsstorlek på 2500 m<sup>2</sup> som riktlinje för planens utformning.

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

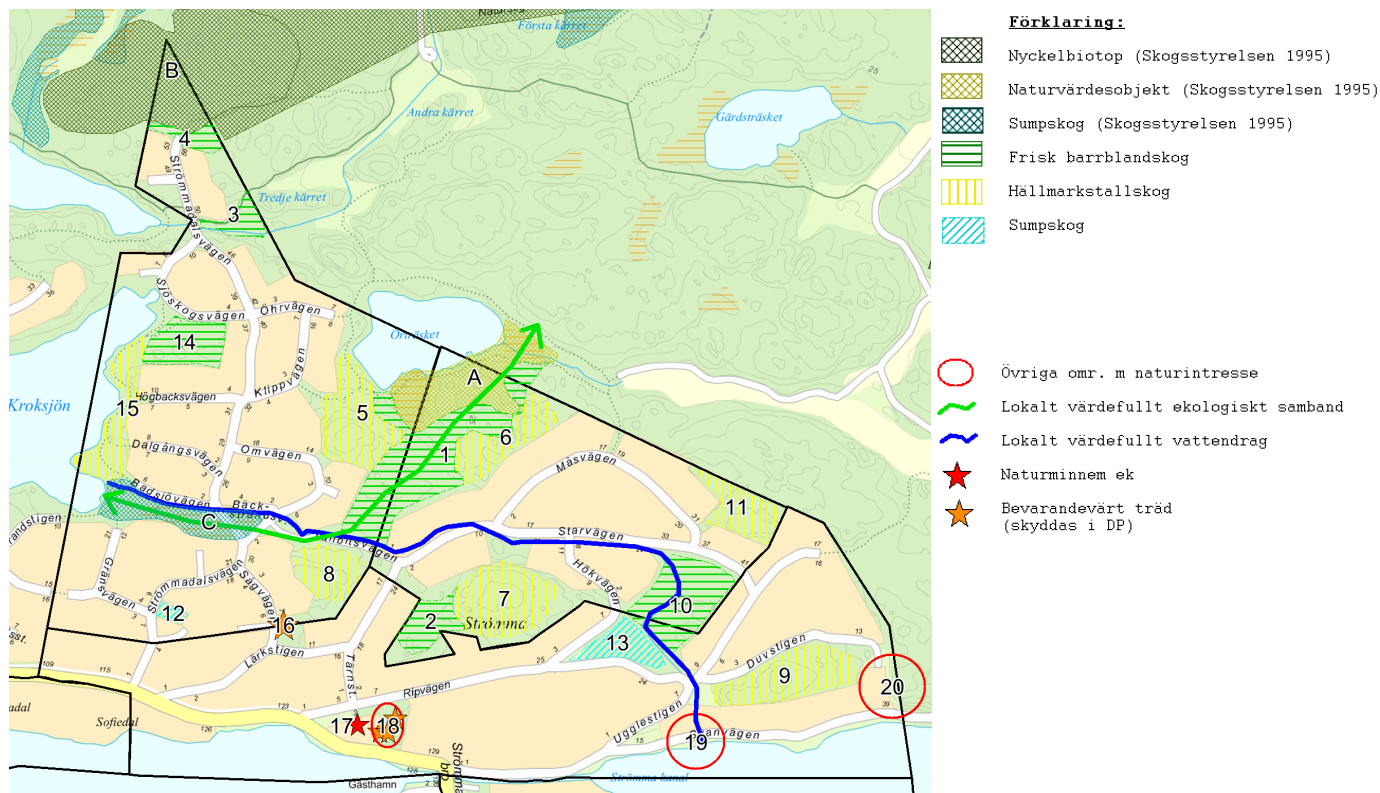
Samhällsplaneringsnämnden beslutade i augusti 2011 att godkänna samrådsredogörelsen för Strömma S4B – Ripvägen m.fl.

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

Samhällsplaneringsnämnden beslutade i april 2014 att detaljplanen fick skickas ut för utställning.

## FÖRORDNANDE ENLIGT § 113

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



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



## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### BEFINTLIG BEBYGGELSE, NÄRMILJÖ OCH KULTURMILJÖ

Den genomsnittliga fastighetsstorleken i området är ca 4000 m<sup>2</sup> men fastighetsstorlekarna varierar från 1600 m<sup>2</sup> till knappt 12000 m<sup>2</sup>. En blandad och ganska gles bebyggelse ofta kombinerad med trädgårdsmark är karaktäristiskt för området. Bebyggelsen är vanligen placerad relativt långt in på fastigheterna och består till stor del av bebyggelse från 50- och 60-talet. Många hus är dock om- och tillbyggda eller har ersatts med nya hus för permanentboende. Viss äldre bebyggelse förekommer men anses inte ha något kulturhistoriskt värde.

### NATUR

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

Naturinventeringen visar att det finns en del större grönområden inom planområdet samt 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. I den framgår att det inom planområdet återfinns naturpartier med värdefull skog och att den rödlistade arten talticka har påträffats. Taltickan indikerar värdefull barrskogsmiljö som är värdefull att bevara.

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

### Kroksjön

Hela S4-området avvattnas via ett antal diken. Nordväst om planområde S4C – Strömmadal ligger Kroksjön. Sjön har sitt utflöde via en bäck som rinner genom området och mynnar i Brevikssundet öster om Strömma kanal. Bäckens gång i huvudsak över allmänplats men strax innan utflödet går den över fastigheten Strömma 1:105. På vissa platser där bäcken rinner är avståndet till bebyggda fastigheter ringa och en del fastigheter längs med Starvägen, i kommande planområde Strömma S4D – Västeräng, berörs också perifert av bäcken i dess lopp parallellt med vägen. Eftersom bäcken rinner genom eller i direkt anslutning till fastigheter inom planområdena i S4 så finns det en risk att fastighetsägare kan, utan rättslig reglering, utföra åtgärder som



Befintlig brygga söder om Stavsnavägen



Befintligt gatunät inom S4B

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

påverkar vattenförhållandena och därmed eventuellt orsaka skador som t.ex. översvämningar eller sättningar.

Sätt att förebygga denna risk ligger därför i kommunens intresse 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 upprättats kring just Kroksjön (se bilaga: Kroksjöns avvattning, Sweco Environment, 2014) för att visa olika möjligheter som finns kring rättslig reglering samt tydliggöra begränsningar som huvudmannen ska förhålla sig till. Utredningen beskriver också processer, initiativrätt m.m. som behövs för att kunna göra välavvägda val att hantera vattenfrågorna och säkerställa genomförbarheten av de kommande detaljplanerna (se bilaga: Kroksjöns avvattning, Sweco Environment, 2014).

### GEOLOGI

Marken består av urberg, morän och glacial lera. Norr om kanalen finns områden med glacial lera som bedöms olämpliga för bebyggelse. Inom områden som till stor del består av urberg eller lera finns ofta svårigheter att hantera dagvatten.

### GATOR OCH TRAFIK

#### Gatunät och trafik

Planområdet nås via och gränsar till Stavsnäsvägen (väg 222). Stavsnäsvägen är en statlig väg som går mellan Stockholm och Stavsnäs och är sekundär trans-

portled för farligt gods. Från planområdet finns flera väganslutningar och direktutfarter från enskilda fastigheter till väg 222. Några av dessa har skymd sikt. Vägarna i området består av ett enskilt gatunät. Av befintligt anläggningsbeslut framgår att fastigheterna i området ingår i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:2 som förvaltas av Västerängs samfällighetsförening. Enligt anläggningsbeslutet ska det, i gemensamhetsanläggningen ingående vägarna, underhållas på ett sådant sätt att erforderliga transporter kan ske rationellt och att trafiksäkerheten inte äventyras. Idag saknas separata gång- och cykelvägar i området.

#### Tillgänglighet

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

#### Kollektivtrafik

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

### PARKERING

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



Befintlig bebyggelse mot väg 222, Stavsnäsvägen



Dagvatten inom området

## GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Trafikverket har i en förstudie 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. Sträckan utgör även tillsammans med andra cykelstråk i Värmdö att cykelnätet blir mer sammanhängande och trafiksäkert. Arbetsplanen överklagades till regeringen kring årsskiftet 2013/2014 men vann sedan laga kraft våren 2014 (se Trafikverkets hemsida för mer information). Kommunen kommer att anlägga VS-ledningar längs Stavnäsvägen i och med Trafikverkets utbyggnad av gång och cykelväg längs Stavnäsvägen ner till Ripvägen.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Dagvatten

Dagvatten infiltreras lokalt så långt som möjligt och ett lokalt ledningssystem för området saknas. Stora delar av området består av berg och moränområden och det är bitvis problematiskt att, i enlighet med kommunens dagvattenpolicy, hantera dagvatten lokalt. Vid stora dagvattenmängder översvämmas delar av området (se gulmarkerade områden i kartbilagan till Dagvattenutredningen).

### Vatten och avlopp

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

### Värme och el

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

## STÖRNING

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



Bebyggelse i området

rande av bullerplank så uppnås miljö kvalitetsnormerna, vilket innebär att bullernivåerna som medför skadliga effekter på människors hälsa undviks.

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

## PLANFÖRSLAGET

### TILLKOMMANDE BEBYGGELSE

Bestämmelserna om största tillåtna byggnadsarea varierar med storleken på fastigheten. Sedan utställningen har formuleringarna om största tillåtna byggnadsarea förändrats för att underlätta vid bygglovsgivning. Storlekarna är kvar men uttrycks i antagandehandling som både 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 varierar mellan 180 m<sup>2</sup> och 250 m<sup>2</sup> och varierar i största bruttoarea mellan 240 m<sup>2</sup> och 360 m<sup>2</sup>. Komplementbyggnader tillåts med en byggnadsarea mellan 50m<sup>2</sup> och 80 m<sup>2</sup>. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad inom kvartersmark för småbåtshamn är 50 m<sup>2</sup>. Vidare skall befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna i

## PLANFÖRSLAGET

plankartan anses vara planenliga. Om en sådan byggnad helt eller delvis förstörts genom våda får en ny byggnad återuppföras om inte byggnadens volym eller våningstal ökas.

Byggnader ska enligt förslaget placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och 6 meter från gata. I bullerutsatta delar får bullerdämpande åtgärder utföras. I området föreslås i huvudsak bostäder men två områden är i utställningshandlingarna utmarkerat med B<sub>1</sub> som medger att verksamheter som inte medför störningar för omgivande bostäder får finnas. Detta för att verksamheten som finns där idag ska kunna fortsätta sin verksamhet.

Minsta fastighetsstorlek är i huvudsak föreslagen till 2500 m<sup>2</sup>. Inom området finns varierande förutsättningar för befintliga fastigheter avseende storlek, topografi, tillgänglighetskrav och påverkan av strandskydd som alla påverkar möjligheterna till och lämpligheten för delning av fastigheter. Mellan samrådet och utställning så sågs områdets förutsättningar över och de fastigheter som hade föreslagen minsta fastighetsstorlek till 3000 m<sup>2</sup> ändrades till 2500 m<sup>2</sup>.

### MARK, VEGETATION OCH FRIYTOR

Syftet med planen är att bevara områdets karaktär i form av relativt gles bebyggelse med stora fastigheter. Sammanhängande grönområden bevaras och viktiga naturområden säkerställs i planen (se bilaga: Översiktlig naturinventering, rev.01). Marklov krävs för att fälla träd med en stamdiameter större än 15 cm, 1,3 m ovan mark inom markerade områden. Ett antal värdefulla träd har mätts in och skyddas med planbestämmelsen n<sub>2</sub> i plankartan. Bestämmelsen n<sub>3</sub> reglerar att träden inte får fällas i annat fall än när det utgör fara eller är sjukt. Inom området finns vidare en ek som är skyddad som naturminne och är markerat i plankartan med bestämmelsen n<sub>4</sub>, den får ej fällas. Dispens m.m. för naturminnet söks hos Länsstyrelsen. Under planarbetet har möjligheten att bebygga grönytor undersökts. De bedömningar som gjorts i dagvattenutredningen respektive naturinventeringen har resulterat i att befintliga grönområden bevaras. (Se Översiktlig naturinventering samt framtagna Dagvattenutredning, WRS, 2010, för mer information).

### VATTENOMRÅDEN

I plankartan markeras fyra vattenområden. Båtklubbens befintliga småbåtshamn (WV<sub>1</sub>-område), ett område där teknisk anläggning får anläggas (WE-område), vattenområde där gemensam brygga får anläggas. (WB-område) och öppet vattenområde där mindre brygga får

anläggas (W-område). Åtgärderna kräver strandskyddsdispens. Se vidare i genomförandebeskrivningen angående WE-området.

### Kroksjön

Miljöjuridiska utredningen för Kroksjön förklarar olika typer av regleringar av avrinningsområdet och vad olika begrepp så som vattenverksamhet (se stycket nedan) m.m. innebär och var tillstånd skall sökas för att reglera Kroksjöns och dikets vattennivåer. Utredningen redogör för situationer i detaljplaneområdet och ger rekommendationer till framtida huvudman av allmänna platser avseende skötsel m.m. Inom planområdet för Strömma S4B – Ripvägen kommer bäcken att markeras som dike inom kvartersmark och prickmarkeras för att säkra att den inte överbyggs. Inom allmän platsmark kommer den att markeras som dike för att i framtiden lättare kunna regleras (dock så kan tillstånd om vattenverksam krävas för eventuell reglering). Där bäcken rinner över naturmark omfattas det av strandskydd och behöver därav ingen ytterligare bestämmelse då bestämmelsen natur i sig ger en skyddande effekt.

### Vattenverksamhet

Vad som menas med vattenverksamhet definieras i miljöbalkens (MB) 11:e kapitel 3 § punkt 1 till 8.

1. *uppförande, ändring, lagning eller utrivning av en anläggning i ett vattenområde,*
2. *fyllning eller pålning i ett vattenområde,*
3. *bortledande av vatten från ett vattenområde,*
4. *grävning, sprängning eller rensning i ett vattenområde,*
5. *en annan åtgärd i ett vattenområde som syftar till att*



Kroksjön

*förändra vattnets djup eller läge,*

*6. bortledande av grundvatten eller utförande av en anläggning för detta,*

*7. tillförsel av vatten för att öka grundvattenmängden eller utförande av en anläggning eller en annan åtgärd för detta, eller*

*8. markavvattning. Lag (2014:114)*

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

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

### Vattenstånd

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

### GATOR OCH TRAFIK

Vägområdet ska förutom själva vägbanan även medge plats för diken eller andra avrinningsområden, belysning, m.m. Befintligt vägnät och väganslutningar till Stavsnäsvägen bibehålls. Vissa lokalgator föreslås få ökat vägutrymme för att möjliggöra ökad trafiksäkerhet. Av samma anledning föreslås vissa hörnavskärningar och möjlighet att anlägga nya vändplaner. De

fastigheter som berörs av denna utökning av vägbanan finns markerade i den uppdaterade markinråningskartan (se vidare i genomförandebeskrivningen). Ett nytt vägområde är placerat mellan fastigheterna Strömma 1:22, 1:24, 1:18 i väst och Strömma 1:24 i öst. Den föreslagna vägen har tillkommit i enlighet med förslag till styckningsplan över ett område beläget inom fastigheten Strömma 1:1 från 1931 och är utlagd för att visa angöring till Strömma 1:25 som idag inte har någon.

Trafikverket är väghållare för väg 222, Stavsnäsvägen, som gränsar till planområdet. Plangränsen har förlagts så att detaljplanen inte ska komma i konflikt med Trafikverkets planerade åtgärder utmed Stavsnäsvägen. Det innebär bland annat att hänsyn tagits till utrymmebehov för en eventuell gång- och cykelväg norr om vägen. Utfartsförbud införs på väg 222, Stavsnäsvägen, i enlighet med Trafikverkets arbetsplan för de fastigheter som har möjlighet till annan angöring norrifrån (se Trafikverkets hemsida för mer information). Väg 222, Stavsnäsvägen, är en sekundär transportled för farligt gods. Vid de fastigheter som är belägna i direkt anslutning till väg 222, Stavsnäsvägen, införs en ca 25 m bred zon där bostadsbebyggelse inte får uppföras. Delar av de bullerutsatta fastigheterna markeras i plankartan med prickmark vilket medför att marken inte får bebyggas. Utmed Stavsnäsvägen får bullerreducerade åtgärder vidtas på prickmark i och med att områden i plankartan utformas med bestämmelsen m1. Uppförande av bullerreducerande åtgärder ska utföras enhetligt för hela sträckan. Vidare kommer det vid de fastigheter som är belägna i direkt anslutning till väg 222, införs en ca 25 m bred zon där bostadsbebyggelse inte får



Vägområde

## PLANENS KONSEKVENSER

uppföras. I plankartan anges också att bostäder skall utformas så att ekvivalenta ljudnivåer från trafikbuller, vid fasad, inte överstiger 55dB utanför minst ett öppningsbart fönster i varje bostadsrum (sov och vardagsrum). Varje lägenhet ska ha en uteplats i anslutning till bostaden där ekvivalenta ljudnivåer inte överskrider 55 dB och maxnivån inte överskrider 70 dB.

Parkeringen vid Stavsnäsvägen/Ripvägen föreslås utökas för att möjliggöra ytterligare parkering i området. Området är utlagt som en möjlighet för medlemmar i Västerängs samfällighetsförening att bruka som möjlig infartsparkering.

### TEKNISK FÖRSÖRJNING

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

Pumpstationens placering är styrd av områdets topografi och var det är tekniskt möjligt att lägga ledningar. En nödbräddningsledning kommer att borraras 150 meter ut i viken. En botten scanning av viken har gjorts som påvisar att denna lösning är möjlig att utföra både tekniskt och miljömässig. Över några fastigheter behöver kommunen dra kommunala ledningar. Området är i detaljplanen markerat med bestämmelsen u – underjordiska ledningar, som innebär att marken reserverats för att ge utrymme för ett visst allmänt ändamål. Några extra nätstationer lades till i plankartan inför utställning som inte fanns med i samrådet. Nätstationerna är markerade med bestämmelsen E<sub>1</sub>.

Gällande avrinning från Kroksjön så är det av yttersta vikt att bäcken/diket bevaras. För att ändra vattnets väg krävs en vattendom. Där bäcken går in på tomtmark är den markerad med n<sub>1</sub> och prickmark vilket innebär att marken inte får överbyggas och skall fortsätta att möjliggöra avrinning av dagvatten (se bilaga: *Kroksjöns avvattning*, Sweco Environment, 2014).

### 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 har tagits med Stockholms Brandförsvarsförbund i samband med VA-projekteringen för ställningstagande till placering av brandpost.

## PLANENS KONSEKVENSER

### KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

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

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

Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har Tranaröfjärden, som angränsar i söder till planområdet, ekologisk måttlig status och uppnår ej god kemisk status. Planen bedöms bidra till förbättring av vattenkvaliteten genom att kommunala vatten- och spillvattenledningar byggs ut. Detta minskar näringsläckaget till vattenområdena. Även utsläpp av kemikalier knutna till spillvatten från hushåll bör minska.

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

### KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET

En bullerutredning har utförts för område S4B längs med Stavsnäsvägen, väg 222 (se bilaga: *Bullerutredning*, 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 några fastigheter längs Stavsnäsvägen utsätts för buller. Delar av de bullerutsatta fastigheterna markeras i plankartan med prickmark vilket medför att marken inte får bebyggas. Planen medger att buller-

reducerade åtgärder får vidtas och att bostäder ska utformas så att de klarar av ekvivalenta ljudnivåer från trafikbuller. Se vidare i stycke om Gator och trafik samt Störning.

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

### EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planarbetet kommer på sikt att finansieras av planavgifter kopplade till bygglovavgifter i området. Kostnaderna för planläggning tas ut som planavgift enligt gällande plantaxa som beslutas årligen av kommunfullmäktige. Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten kommer att finansieras via VA-taxans anläggningsavgifter.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### HUVUDMANNASKAP

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

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

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

### GENOMFÖRANDETID

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

## MEDVERKANDE

### **MEDVERKANDE**

#### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Emilie Hellström

Pauline Carlborg

Viveca Jansson

Planeringsarkitekt

VA-ingenjör

Kommunekolog

#### MEDVERKANDE KONSULTER

Elin Raask, Grontmij AB

Mats Åkerblad, Åkerblads Arkitektkontor AB

Lantmätare

Planarkitekt

Samhällsbyggnadsavdelningen i Värmdö kommun

Henrik Lundberg

Samhällsutvecklingschef

Emilie Hellström

Planeringsarkitekt







VÄRMDÖ KOMMUN