



Detaljplan för

Herrviksnäs, delområde S3

Värmdö kommun

Planbeskrivning

Utställningshandling, ÄPBL 1987:10

2015-08-24 KSPU 2015-09-17

Dnr: 15KS/8

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

HANDLINGAR	4
BILAGOR	4
REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD	4
BAKGRUND	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB	5
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Areal	5
Markägoförhållanden	5

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden, skydd	6
Riksintressen	6
Fornlämningar	6
Strandskydd	6
Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan	6
Program för planområdet	6
Kommunala beslut i övrigt	7

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation, djurliv	7
Miljöförhållande	8
Bebyggelseområden	11
Friytor	12
Vattenområden	12
Strandskydd	13
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning	14

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser genomförandebeskrivning - sammanfattning	17
Plankostnader och bygglovsavgift	17
Administrativa frågor	17
Genomförandebeskrivning	17
Huvudmannaskap	17

MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän	18
Medverkande konsulter	18

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

HANDLINGAR

Program

Detaljplanekarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

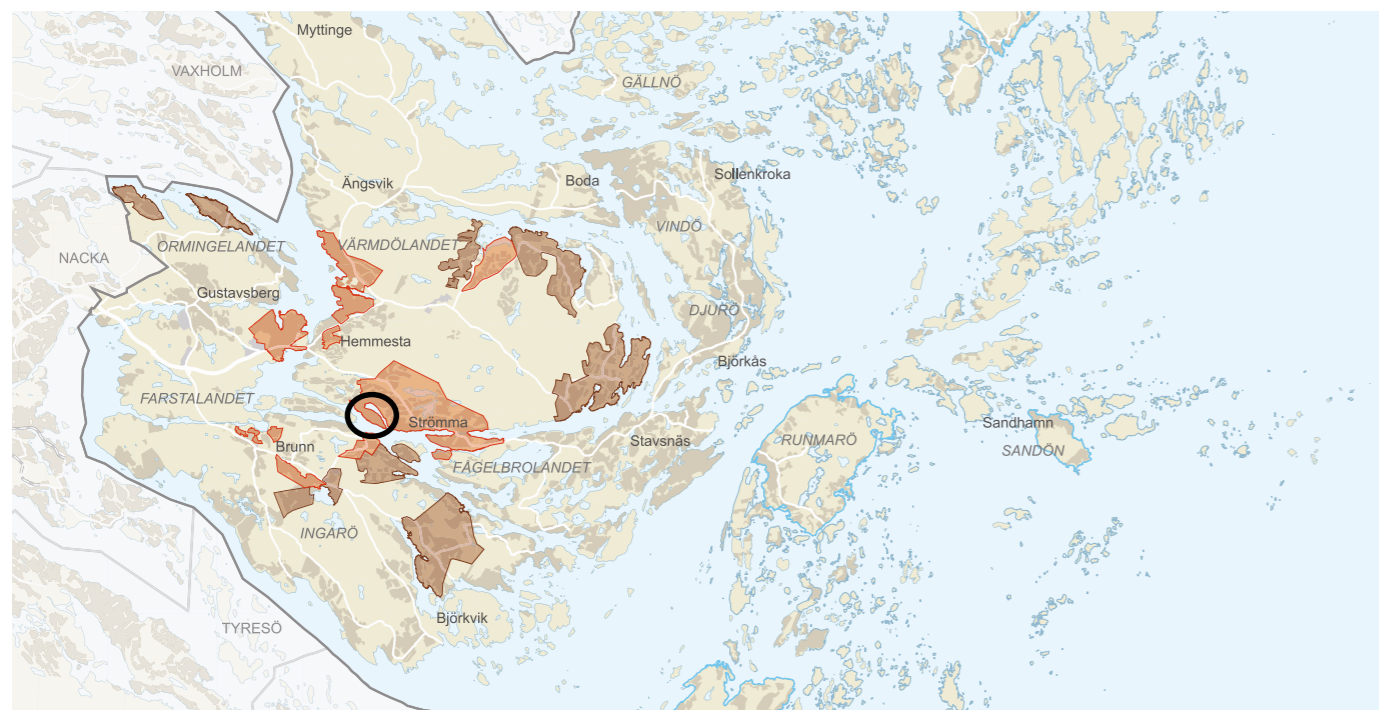
BILAGOR

1. Fastighetsförteckning (2015)
2. Markinrångskarta (juni 2015)
3. Naturbeskrivning, september 2012 (uppdaterad juni 2014)
4. Behovsbedömning och checklista, december 2012 (uppdaterad maj 2014)
5. Undervattensinventering, Svensk Ekologi-konsult AB, oktober 2013
6. Översiktlig dagvattenutredning för Herrviksnäs, Sweco Environment AB, december 2012
7. Fördjupad dagvattenutredning för Herrviksnäs, Sweco Environment AB, juni 2013
8. Karaktärsbeskrivning, februari 2013

REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD

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 samrådet har följande revideringar utförts:

- Plankartans höjdsystem har uppdaterats från RH00 till RH2000 i enlighet med Länsstyrelsens yttrande vilket innebär att länsstyrelsen rekommendationer kring risk för översvämning då underkant grundkonstruktion för bostadshus kommer att hamna på + 3 meter över havet.
- Bestämmelse om byggnaders totala höjd har införts genom bestämmelse om högsta takvinkel i enlighet med Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande.
- Informationsruta har lagts till på plankartan med upplysning om att en brygga är anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet.
- Den föreslagna vägdragningen mellan Fridavägen och Lisavägen tagits bort från detaljplanen och ersatts med två nya vändplaner, en i änden av Fridavägen respektive Lisavägen. Detta dels grundat på den övervägande



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

delen negativa synpunkter på möjligheten att anlägga ny lokalgata. Dels på att det inte är helt klart att det skulle vara möjligt att upplåta gemensamhetsanläggning för den nya lokalgatan. Se vidare samrådsredogörelsen.

- Ett E-område för transformatorstation har lagts till invid Gamla Herrviksnäsvägen i enlighet med önskemål från Vattenfall.
- Strandlinjen har karterats om inför utställningen. Vissa korrigeringar har utförts i vad som är land- och vattenområde i detaljplanen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med att den föreslagna parkeringsplatsen kräver oljeavskiljare om mer än 10 parkeringsplatser ordnas.
- Markinrångskartan har justerats och tabellen, i genomförandebeskrivningen, med fastighetskonsekvenser har kompletterats.
- Stycket om risker m.m. har utvecklats

BAKGRUND

Herrviksnäs på Värmdölandet är ett av de prioriterade förändringsområden som fanns redovisade redan i kommunens översiktsplan från 2003. I aktuell översiktsplan från 2011 är området markerat som förändringsområde som ska färdigställas inom snar framtid. Syftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är att ange riktlinjer för hur och i vilken form en fortsatt utbyggnad av områdena ska ske samtidigt som kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS) byggs ut. För området Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma har ett gemensamt planprogram upprättats 2005. Efter programarbetet har dock kommunen tagit fram en ny översiktsplan 2012-2030 med nya riktlinjer som delvis avviker från programmet. Det innebär att vissa ställningstaganden i programmet som medger ny bebyggelse, delning av tomt, ökad byggrätt och högre standard på vägarna har omprövats i planarbetet för Herrviksnäs.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att anpassa området för permanentboende och att ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling samt att förse området med kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS). Planområdet omfattar idag ett hundratal fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus.

Målsättningen i planarbetet är att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra viss utveckling. Minsta fastighetsstorlek är i allmänhet föreslagen till 2500 m²

eller 3000 m². I dagsläget finns det 125 fastigheter i området. Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter resulterar planförslaget 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. MB

Tredje kapitlet i miljöbalken (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 möjliggör bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms inte heller innebära sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Programområdet har delats upp i flera delområden. Planarbete för angränsande delområden S1 och S2 har avslutats och detaljplanerna har vunnit laga kraft och utbyggnaden av kommunalt VS är klart. I delområde S4 pågår planarbete med flera parallella detaljplaner. Aktuellt planområde för Herrviksnäs är sedan tidigare inte planlagt och planarbetet genomförs därför med normalt planförfarande enligt plan och bygglagen (1987:10), förkortat ÄPBL.

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Värmdölandet ca 10 km öster om Gustavsberg och avgränsas av intilliggande planlagda områden och omgivande vattenområden. Plangränsen angränsar i norr mot Skeppsälström, i öst mot Ryttinge samt Herrviken och i syd och väst mot Återlögfjärden.

Areal

Delområde S3 består idag av ca 125 fastigheter och är ca 113 ha stort varav ca 33 ha består av vattenområde.

Markägoförhållanden

Bostadsfastigheterna ägs i huvudsak av enskilda fastighetsägare. Herrviksnäs samfällighetsförening är huvudman för vägarna i området och äger även vägmärken och grönområden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

I kommunens översiktsplan är området utpekat som prioriterat förändringsområde. Översiktsplanen anger att dessa områden ska planläggas och att kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS) ska byggas ut.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden, skydd**Detaljplaner**

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen (BL)

Planområdet i stort omfattas inte av något förordnande enligt 113 § i BL. Endast en mindre del av fastigheten Värmdövik 1:751, som behöver tas i anspråk för att i iordningställa infart till Herrviksnäs 1:139, omfattas av förordnande enligt 113 § BL. För denna del måste förordnandet upphävas för att lämplig infart till befintlig fastighet skall kunna ordnas inom den aktuella planen. En ansökan om upphävande av 113 § BL för detta område kommer att insändas till Länsstyrelsen under planarbetet.

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 är inte området utpekat som riksintresse.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Strandskydd

Stora delar av området omfattas av strandskydd (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. Skyddet omfattar ett land- och vattenområde 100 m från strandlinjen vid normalt vattenstånd ut i vattnet och upp på land.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har utförts med en tillhörande checklista för miljöfrågor. Detaljplanen bedöms inte innebära några påtagliga risker för människors hälsa. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas och planen medger heller inte någon förändring av något naturområde som har skyddsstatus. Sammanfattningsvis bedöms planens genomförande inte ge någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas. Genom utredningar av undervattensmiljön i Herrviken kan områden lämpliga för placering av bryggor fastställas (åtgärden kräver dock strandskyddsdispens och



Illustration över område som i programmet kallas för Herrviksnäs, delområde S3.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

bygglov). I enlighet med undervattensinventeringen (framtagen 2013 av Svensk Ekologikonsult AB) kommer vissa restriktioner angående byggnation och minsta fastighetsstorlek att genomföras för att minimera negativ påverkan på miljön.

Program för planområdet

Ett gemensamt program upprättades för Värmdövik-Herrviksnäs-Strömme 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. Dock så har kommunen fått en ny översiktsplan med nya riktlinjer som delvis avviker från programmet. Detta innebär att flera ställningstagande i programmet så som ökad byggrätt, delning av fastighet m.m. har omprövats i planarbetet.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen fattade i juni 2011 beslut om att godkänna start-PM för Strömme delområde S3.

Samhällsplaneringsnämnden (SPN) fattade den 3 november 2014 beslut om att skicka ut detaljplanen för Herrviksnäs delområde S3 på samråd.

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*.

Mark, vegetation och djurliv

En naturinventering för området utfördes under september 2012 och har sedan uppdaterats i juni 2014 efter att samhällsbyggnadskontoret önskat djupare kunskap om vegetationen i Herrviksnäs. Området består av förhållandevis kuperad terräng med barrdominerad blandskog, tallbevuxna bergsryggar och sluttningar ner mot Herrviken. Vegetationen består främst av senvuxna, gamla tallar, friskare skog med varierande barr- och lövskogar samt surdråg med sumpvegetation. Det finns en del ädellövträd, främst ek, men även ask och fågelbär, inom området. En del av ekarna är undertryckta av främst uppväxande gran och asp. Området består av en del större grönområden samt naturpartier mellan fastigheterna i det kuperade området med en, i de flesta fall naturskogsartad karaktär med inslag av gamla och värdefulla träd.



Kartan ovan visar olika naturområden i Herrviksnäs. Se bilaga Naturbeskrivning för mer information.

Storleken på fastigheterna är varierande och en del av dem har anlagda gräsmattor och hårdgjorda ytor medan andra har stora partier av naturlig vegetation, vilket bidrar till det lummiga intrycket och sammanbinder naturmarkerna. De stora fastigheterna inom planområdet har omväxlande skogs- och trädgårdskaraktär.

Den smala Gamla Herrviksnäsvägen går genom området och slingrar sig ut på udden. Från den går mindre grusvägar. På några ställen mellan fastigheterna leder smala stigar ner till stranden.

De bedömningar som gjorts i dagvattenutredningen respektive naturinventeringen har resulterat i att befintliga grönområden till största del bevaras. (Se Naturinventering, 2014 samt framtagen Dagvattenutredning, Sweco, 2013, för mer information). Några mindre ytor som möjliggör en liten utökning av den befintliga infartsparkeringen och två bostadsfastigheter tillförs i detaljplanen. Naturen kommer ändå även fortsättningsvis att vara sammanhängande.

Miljöförhållande

Miljö kvalitetsnormer, klassificering och ekologisk status

Enligt 2 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10), förkortad ÄPBL, ska miljö kvalitetsnormer för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iaktas vid planering och planläggning i enlighet med miljöbalkens 5 kap. 3 §. Vad gäller vatten finns det normer för både kemisk och ekologisk status.



Befintligt bryggområde i Herrviken.

Dagvatten inom planområdet avvattnas till stor/största del till recipienterna Herrviken och Återlögfjärden som utgörs av vattenförekomsten Tranaröfjärden. Tranaröfjärden mynnar i sin tur ut i Östersjön. Ytvattenförekomsten för Tranaröfjärden har klassats till ”måttlig ekologisk status” (enligt framtagen undervattensinventering, Svensk Ekologikonsult AB, 2013). Den ekologiska statusen bedöms i detta fall utifrån halt av växtplankton. Enligt miljö kvalitetsnormen för Tranaröfjärden bör den ekologiska statusen vara ”god” senast år 2021.

Om alla möjliga och rimliga åtgärder vidtas kan god ekologisk status förväntas uppnås till år 2021. Den kemiska statusen är idag klassad som ”god” och det bedöms inte föreligga någon risk för en försämring till 2015, med undantag för kvicksilverhalten.

En ökning av andelen hårdgjorda ytor behöver undvikas. Det är viktigt att dagvattnet fortsättningsvis omhändertas lokalt inom området så som idag på växtbeklädd tomtmark och vägdike innan utlopp till recipienten Herrviken med åtanke att Herrviken betecknas som en känslig recipient. Herrviken är en mindre havsvik och planområdet ligger i direkt anslutning. Se vidare om dagvattenhanteringen under rubriken Teknisk försörjning. Den sammantagna ekologiska statusen för Herrviken klassificeras till ”måttlig” enligt framtagen undervattensinventering (2013, Svensk Ekologikonsult AB). Vikens ekologiska status klassas i samma inventering som ”god”. Denna klassning bör användas med försiktighet då tillräckligt antal arter för klassificering endast återfanns vid



Befintligt gatunät inom planområdet.

en transekt i vikens yttre del vid genomförande av undervattensinventeringen (se Undervattensinventering, 2013, Svensk Ekologikonsult AB).

Planen anger att orörda strandsträckor ska undantas från exploatering genom prickmarkering för att minimera negativ miljö påverkan i enlighet med Undervattensinventeringen framtagen 2013. Planen definierar även specifika områden för båtverksamhet för att det i området inte ska bli ett ökat antal båtplatser i de grundare delarna som är mer känsliga för mänsklig påverkan. Förslag till gemensam brygga ligger angränsande till småbåtshamnen i Ryttinge där viken är djupare och mindre känslig för påverkan. Detaljplanens införande av kommunala VS-ledningar samt krav på anslutning minimerar risken för att avloppsvatten mynnar ut i viken vilket tidigare var en risk med gamla enskilda avlopp.

Detaljplanen för Herrviksnäs, delområde S3, kan bidra till miljömålen:

- Hav i balans och levande kust och skärgård
- Levande skogar
- God bebyggd miljö
- Ett rikt växt- och djurliv

Idag finns enbart enskilda avlopp i området. När enskilda avloppslösningar är föräldrade ökar näringsläckaget till omgivande vattenområden. Detta bidrar till övergödning av vattenförekomsterna. I och med detaljplanens genomförande byggs det kommunala vatten- och spillvattennätet ut och ersätter enskilda avloppsanläggningar vilket bedöms vara positivt för miljömålet ”Hav i balans och levande kust och skärgård”. Genom att samla alla bryggor i området förväntas påverkan på vattenmiljö inte heller att öka, utan förhoppningen är att den istället kan minska på sikt. Inga nya bryggområden tillåts heller i den nya planen. Vidare avses strandzonen att bibehållas för sin funktion för växt- och djurliv och tillgänglighet för boende och besökare genom att strandskyddet ligger kvar på allmänplatsmark vilket bidrar till all ovan angivna miljömål. Planens genomförande innebär att strandskydd upphävs inom kvartersmark som till största del redan är ianspråktagen, men för att i så stor utsträckning som möjligt bibehålla det öppna landskapet och inte försämrade förutsättningarna för växt- och djurlivet, regleras fastigheter närmast vatten med prickmarkering för att bibehålla karaktären i denna zon. Marken där är även mycket kuperad och lämpar sig inte för byggnation, men har värden för landskapsbild och ekologi. Befintlig naturmark bibehålls genom beteckningen Natur i planen, bortsett från ett mindre område i början av området, där naturvär-

dena är begränsade, som planeras som kvartersmark. Naturmarken kommer därför även fortsättningsvis att vara sammanhållen och bibehållas vilket bidrar till en ”God bebyggd miljö” ”Levande skogar” och ”Ett rikt växt och djurliv.

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.

Risk och säkerhet – Skredrisk, vattenstånd och översvämning

Skredrisk

Stora delar av området består av urberg där skredrisken bedöms som mycket låg. I övrigt består marken i planområdet av sandig morän och glacial lera. Det är främst i områdena med lera som det skulle kunna föreligga skredrisk och främst vid schaktning och vägdragning över dessa områden som markens stabilitet kan påverkas. Dessa områden är relativt låglänta och finns till största del inom mark planlagd som natur. Eftersom lermarken till största del även fortsatt kommer att vara grönområden och de befintliga vägar som finns på lermark inte är dragna direkt vid vattnet bedöms risken för skred som mycket låg i dagsläget. Inga nya vägar planeras att anläggas inom planområdet (se vidare om borttagen föreslagen väg mellan Fridavägen och Lisavägen under rubriken ”Revideringar efter samråd” på s. 4 och i samrådsredogörelsen under punkt A6). Inom all kvartersmark finns även en zon med prickmark där byggnader ej får uppföras. Detta innebär att nya byggnader ej kommer att placeras nära vattnet. Om en fastighetsägare på sin privata fastighet väljer att reglera den befintliga marknivån kan detta skapa sprickbildning i berg varför en geoteknisk utredning bör göras inför bygglov. Om de områden som består av lera blir mer plastiskt på grund av ökad vattenmängd i jordlagret vid en framtida höjning av medelvattenståndet kommer detta att ske inom mark som är prickmarkerad eller ”natur” i planen. Utmed den norra kuststräckan i Herrviken finns en huvudbyggnad som ligger med lägsta nivå av byggnaden på 1 meter över havet. Övrig bebyggelse ligger med god marginal över länsstyrelsens rekommenderade lägsta nivå på +3 meter över havet enligt RH2000 (höjdsystemet har uppdaterats mellan samråd och utställning och är inte längre RH00). På grund av placering av befintlig bebyggelse i förhållande

till jordmån och berggrund och den låga risk som bedöms föreligga har ingen skredriskutredning gjorts i samband med planarbetet då det inte har ansetts behövas.

Vattenstånd

Planområdet ansluter på flera sidor till vatten. I den inre delen av Herrviken är marken låglänt och består av lera som anses olämplig att bebygga. Medelvattenståndet är beräknat av SMHI för Stockholm 2012 till -0,4 m i höjdsystem RH00. Inga närmare beräkningar har gjorts för just Herrviksnäs. 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.

Detaljplanen följer Länsstyrelsens rekommendationer på + 3 meter enligt höjdsystemet RH2000. Bebyggelsen har i plankartan på vissa platser placeras på +3 meter från medelvattennivån enligt RH2000 för att undvika eventuella översvämningrisker m.m. Detta mått är räknat till underkant grundkonstruktion för bostadshus.

Översvämning

Dagvattenutredningen visar på brister i befintliga diken som behöver åtgärdas för att förhindra olägenheter som översvämningar. Redan vid ett statistiskt återkommande 2-års regn visar en del diken och trummor bristande avledningskapacitet.

Viktiga diken inom kvartersmark har identifierats och markerats i kartan med definitionen dike som information

för boende och Herrviksnäs samfällighetsförening. Dikena regleras inte i planen mer än som informationstext då andra lagrum (Miljöbalkens 11 kap 17 §, Jordabalkens 3 kap 3 § och Anläggningslagen) reglerar frågan om hantering av dike. Det kan dock vara bra att som fastighetsägare känna till vikten av att hålla öppna avrinningsvägar och var dessa viktiga avrinningsvägar har identifierats i planen. Om åtgärder som stoppar avrinningen mot viken görs på en fastighet kan detta leda till översvämningar på uppströms liggande fastigheter.

Grund- och ytvatten

Inom planområdet består marken till stor del av berg och lera. Där bedöms vatten ha svårare att infiltrera och bilda grundvatten. Morän, vilken till skillnad från berg och lera har god infiltrationsförmåga men är känslig för föroreningar, finns i ett större sammanhängande område framför allt i nordöstra 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 havet.

Grundvatten i jord finns troligen i de låglänta områdena medan det i övriga området finns grundvatten i bergets sprickor. Grundvattnets nivå i planområdet styrs sannolikt av vattennivåerna i Tranaröfjärden. Fastigheterna har idag egna vatten- och avloppslösningar inom planområdet.

En ny detaljplan för Herrviksnäs innebär både för- och



Figur 1. Ringen markerar ett instängt område inom planområdet för Herrviksnäs.

nackdelar avseende yt- och grundvattenförhållanden. Fördelar är bl. a. att näringshalterna kommer 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 en liten utökning av den befintliga infartsparkeringen och två bostadsfastigheter. Naturen kommer ändå att vara fortsatt sammanhängande.

Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)

Området omfattas inte av någon bullerstörande källa. Utsläpp till luft är liten, men det kan finnas en viss påverkan på yt- och grundvatten från äldre, enskilda avloppslösningar.

Planen medger att kommunala VS- ledningar kan byggas ut, vilket förväntas ge en förbättring av vattenkvaliteten inomplanområdet. 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 värdmöjligheter. Utifrån planens förutsättningar bedöms det ej finnas någon påtaglig risk för att miljökvalitetsnormer för buller eller luftföroreningar överskrids.



Bebyggelse i området

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse, närmiljö och kulturmiljö

Planområdet Herrviksnäs består idag av ca 125 fastigheter. Av dagens fastigheter är drygt 45 permanentbebodda och ca 80 fastighetsägare är folkbokförda i kommunen varav ca 70 av dessa inom planområdet. 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.

En karaktärsbeskrivning har upprättats för området av kulturenheten på kommunen. Denna visade att det inte finns några högre kulturhistoriska värden inom området eftersom området har förändrats genom om- och tillbyggnader samt genom att ett antal byggnader senare har uppförts som inte har anpassats till områdets karaktär. Förändringarna av bebyggelsen i Herrviksnäs gör att det kulturhistoriska värdet har minskat. Endast ett begränsat antal utpekade kulturvärden finns i området. Detta innebär att detaljplanen för Herrviksnäs inte kommer ha några planbestämmelser som reglerar byggnationens utseende och utformning. Bestämmelserna om största tillåtna byggnadsarea varierar med storleken på fastigheten. 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 varierar mellan 180 m² och 250 m² och varierar i största bruttoarea mellan 240 m² och 360 m². Komplementbyggnader tillåts med en byggnadsarea mellan 50 m² och 80 m². Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad inom kvartersmark för småbåtshamn är 50 m². Vidare skall befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna i plankartan anses vara planenliga. Om en sådan byggnad helt eller delvis förstörts genom våda får en ny byggnad återuppföras om inte byggnadens volym eller våningstal ökas. Byggnader ska enligt förslaget placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och 6 meter från gräns mot gata. Högsta takvinkel är 45 grader.

Minsta fastighetsstorlek är i huvudsak föreslagen till 2500 m². Till fastighetsstorlek gäller endast fastigheters areal av land, inte vatten. 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. En del befintliga fastigheter har en stor areal och därför är minsta fastighetsstorlek föreslagen till 3000 m². Syftet är att bland annat bevara områdets karaktär med känslan av stora och glest bebyggda naturfastigheter samt att minimera negativ miljöpåverkan på Herrviken (se Undervattensinventering, Svensk Ekologikonsult, 2013).

Under planarbetet har möjligheten att bebygga grönytor undersökts. De bedömningar som gjorts i dagvattenutredningen respektive naturinventeringen har resulterat i att befintliga grönområden till största del bevaras. Endast en mindre del i början av planområdet kommer att planläggas som kvartersmark med möjlighet till två nya fastigheter. Området är i planprogrammet utpekade som ett möjligt område för ny exploatering och planen motiverar användningen med att de inte kommer innebära någon större ökning av trafik till området, då de är placerade i utkanten av planområdet, samt att den är placerad på naturmark som inte anses vara särskilt bevarandevärd. Övriga områden bevaras bland annat för fortsatt möjlighet till dagvatteninfiltration, närhet till rekreation, bevarande av områdets karaktär eller för att marken är olämplig att bebygga (se Naturinventering, 2014 samt Dagvattenutredning, Sweco, 2013).

Arbetsplatser, verksamheter, övrig bebyggelse

Störande verksamhet

Det finns ingen störande verksamhet inom området.

Djurhållning

Det finns ingen djurhållning inom området.

Tillgänglighet

Området är mycket kuperat. Det är därför inte möjligt att uppnå en fullgod handikapptillgänglighet om den kuperade terrängen, som ger området dess karaktär, ska bevaras.

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

Offentlig service

De närmaste skolorna är Viks skola och Hemmestaskolan som ligger ca 4.3 respektive 6 km från planområdet.

Närmaste kommunala förskolor finns i Skeppsalsström och Hagaberg. I Gustavsberg finns bibliotek, fritidsgård, vårdcentral, folktandvård, vårdboende och servicelägenheter mm.

Ingen offentlig serviceverksamhet planeras inom planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

De boende i planområdet har tillgång till samfälliga grönområden med stränder in mot Herrviken och två mindre områden mot Återlögafjärden. Det finns även båtplatser som förvaltas av enskilda boende inom planområdet. 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 större grönområden norr om planområdet. Stigar leder även ner till båtbygggor, badbygggor och stränder.

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

Planområdet gränsar i väster mot Återlögafjärden och i öster mot Herrviken. Till Herrviksnäs 1:1, som ägs av Herrviksnäs samfällighetsförening, hör stora vattenområden till planområdet. Till flera fastigheter med enskild ägare hör vatten utanför dess strand. Inom planområdet finns ett flertal bygggor, några är placerade på mark som är upplåten för Herrviksnäs ga:1 och förvaltas gemensamt genom Herrviksnäs samfällighetsförening.

I plankartan markeras tre vattenområden. Ett öppet vattenområde där mindre bygggor får anläggas (W), ett öppet vattenområde med bygggor (WB₁) och ett område för småbåtshamn (WV₁). Åtgärder inom samtliga områden kräver strandskyddsdispens. Planen möjliggör gemensam bygggor vid ett läge där det anses finnas en koppling till småbåtshamnområdet i Ryttinge, sydöst om planområdets gräns. För att ett område för gemensam bygggor ska kunna genomföras krävs att fler privatägda bygggor tas bort för att ge utrymme för en större gemensam bygggor. För anläggning av privata bygggor krävs strandskyddsdispens. Bygggor är även en anmälnings- eller tillståndspliktig verksamhet.

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. I det aktuella området råder strandskydd längs Herrviken och fastigheterna som gränsar mot Återlögafjärden. I dagsläget finns det på vissa fastigheter mindre byggnader inom strandskyddat område. Det finns även privata bygggor på både föreningens gemensamma mark samt på privat mark som omfattas av strandskydd. Kommunen får medge dispens från strandskyddet om det finns särskilda skäl. Strandskyddet ligger kvar inom W-område utanför strandfastigheter.

Strandskyddet avses upphävas inom kvartersmark, på berörda delar av allmän platsmark (LOKALGATA) och i anslutning till utpekade vattenområden för bygggor och småbåtshamn i enlighet med vad som bedöms vara särskilda skäl i strandskyddslagstiftningen enligt miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1: 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 bestämmelser om strandskydd. På naturmark ska strandskyddet ligga kvar. Dispens från strandskyddet krävs för badplats och bygggor inom samtliga vattenområden. Då strandskyddet inte avses upphävas inom vattenområden innebär det att möjligheten att få anlägga eller bygga ut en bygggor kommer att avgöras vid framtida dispensprövning utifrån bestämmelserna i 7 kap. 18 b-c §§ miljöbalken, även om åtgärden är planenlig. En bygggor kan även vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken.

Planläggningen förväntas inte innebära någon försämring för det rörliga friluftslivet eller för växt- och djurlivet. Naturmarken närmast vattnet planläggs som allmän plats. Stora delar av de fastigheter som ligger längst vattnet på framförallt udden i Herrviksnäs består av enskilda fastigheter och är sannolikt inte möjligt att lägga ut som allmän plats utan stora kostnader för huvudmannen. De kommer därför läggas ut som kvartersmark med prickmarkering närmast vattnet som innebär att marken inte får bebyggas. På vissa fastigheter har möjligheterna för nybyggnation begränsats med prickmark på grund av markförhållanden med mycket brant terräng och/eller låglänta fuktiga områden.



Badplats i Herrviksnäs

Gator och trafik

Gatunät-, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet nås via Stavnäsvägen. Stavnäsvägen är en statlig väg, där Trafikverket är väghållare, och del av väg 222 som går mellan Grisslinge och Stavnäs. Infart till området sker via Fiskarvägen i nordöst eller via Herrviksvägen till Fiskarvägen i sydöst. I områdets nordvästra hörn går en gång- och cykelväg mellan Violavägen i Herrviksnäs och Lostigen i Skeppsdalsström.

Områdets huvudväg samt ett antal stickvägar är belagda med asfaltgrus med grovre ballastfraktion. Övriga stickvägar utgörs av äldre grusvägar med finkornigt slitlager. Bitvis är vägbredderna för smal för möte och har dålig genomsikt vid kurvor och backar. Vissa stickvägar saknar även vändplats. Vidare är bombering undermålig på vissa vägvägningsställen vilket även gäller för välvning lokalt. Delar av vägnätet har stora brister i bärighet och avvattning.

Alla lokalgator föreslås i planen få ett bredare vägområde för att möjliggöra förbättrad framkomlighet och ökad trafiksäkerhet. Av samma anledning föreslås vissa hörnavskärningar och möjlighet att anlägga nya vändplaner. De fastigheter som berörs av denna utökning av vägområdet finns markerade i den uppdaterade markinträngskartan. (Se bilaga Markinträngskarta (2014) och genomförandebeskrivningen). Vägområdet ska förutom själva vägbanan även medge plats för diken eller andra avrinningsområden, belysning, trottoar m.m. Detta för att ge möjlighet att förbättra områdets infrastruktur. Då rundkörning inte är möjligt på grund av områdets utformning, markförhållande och karaktär så har i planen skapats förutsättningar för vändplaner. Planen reserverar enbart plats för möjliga vägförbättrande åtgärder såsom



Vägområde

vändplaner mm. Det är sedan upp till den förvaltande gemensamhetsanläggningens samfällighetsförenings medlemmar att besluta om och när dessa åtgärder ska genomföras.

Kollektivtrafik

I dagsläget trafikeras området med flera busslinjer på Stavnäsvägen. Från hållplatserna Ryttingevägen, Herrviks gård och Herrviksnäs går direktbussar till Slussen, Djurö och Stavnäs. Avstånd till närmaste busshållplats är 1-2 km för de flesta fastigheterna inom området.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkering sker på respektive fastighet. I korsningen Gamla Herrviksnäsvägen och Fiskarvägen äger Herrviksnäs samfällighetsförening en fastighet som idag används delvis till parkering. Parkeringen har plats för ca 10 bilar. En större infartsparkering finns vid Grisslinge.

Parkeringen vid Gamla Herrviksnäsvägen/Fiskarvägen utökas för att möjliggöra ytterligare parkering för både boende och besökare till området. Vid korsningen Gamla Herrviksnäsvägen och Toravägen finns en yta inom samfällighetsföreningen grönområde som används som parkering för boende och gäster. Denna planeras ligga kvar och möjlighet finns att utöka parkeringen för infartsparkerings- och besöksändamål. Dagvatten från hårdgjorda parkeringsytor för fler än 10 parkeringsplatser ska genomgå oljeavskiljning innan det får ledas vidare till recipient. Parkeringsytor ska bestå av genomsläppligt material som fördröjer vattnet. Genom infiltration/fördröjning i mark fångas föroreningar som till exempel oljespill upp lokalt och kan avskiljas innan vattnet når recipienten. Värmdö kommuns dagvattens policy ska följas.

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 VS-ledningar. 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 vägområdet (allmän plats). Tekniska anläggningar, så som pumpstation tryckstegringsstation för vatten och nätstation, kommer att anläggas inom område som i plankartan markerats som E-område.

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 centrumområden och/eller områden med flerbostadshus. Kontakt har tagits med representant för Stockholms Brandförsvarsförbund i samband med VA-projekteringen för ställningstagande till placering av brandpost.

Dagvatten

Generellt för hela Herrviksnäs är byggnaderna belägna på höjdpunkter inom fastigheterna och har därigenom bra förutsättningar för att dagvatten som uppkommer på tak och andra hårdgjorda ytor snabbt kan avrinna från byggnader och vidare ut på tomtmark. Fastigheterna är stora och endast en liten del av den totala tomtmarken utgörs av hårdgjord yta (i form av hus och asfalterade uppfarter), medan resterande del utgör främst av gräsytor eller naturmark. Detta ger bra möjlighet till rening och infiltration samt medför att avrinningen från fastigheterna är låg. Således tas stora mängder vatten hand om inom den egna fastigheten.

Detaljplaneområdet ligger i sin helhet utanför det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. I samband med planarbetet har två dagvattenutredningar utförts av Sweco Environment AB (Dagvattenutredning för Herrviksnäs, 2012-12-10 och Fördjupad dagvattenutredning för Herrviksnäs, 2013-06-17). Syftet med dagvattenutredningarna har varit att utreda hur dagvattenhanteringen i Herrviksnäs bör utformas för att minimera risken för negativ påverkan på yt- och grundvattenrecipient samt undvika översvämning på fastigheter inom planområdet. En viktig utgångspunkt för utredningen har varit att dagvatten som uppstår inom planområdet ska infiltrera och flödesutjämnas inom planområdet innan dagvattnet når recipient. Dagvattenutredningen har ett identifierat instängt område vid korsningen Annavägen/Gamla Herrviksnäsvägen, i övrigt medger topografin goda avrinningsmöjligheter till Herrviken respektive Återlögefjärden av det dagvatten som uppkommer inom planområdet, se figur 1 under rubriken Översvämning sida 9. Dikeskapacitetsmodelleringen visar att en del diken och trummor redan i dagsläget är underdimensionerade och inte klarar av att avleda ett större regn, som 2-års eller 10-årsregn. Dikena bör uppdimensioneras för att dagvattenhanteringen i området ska kunna betraktas som hållbar och för att undvika att översvämningar

uppkommer. Även brister i form av avsaknad av trummor, diken, orensade diken- och dikestrummor som upptäcktes vid platsbesök bör åtgärdas. Vidare föreslås att dagvatten från tomtmark fortsättningsvis tas omhand genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Detta kan ske t.ex. genom att ansluta stuprör till utkastare som leder vattnet vidare ut på vegetationsbeklädd yta, minska hårdgörandegraden på tomtmark för att istället använda vattengenomsläppliga beläggingsmaterial så som grus, gles stenbeläggning eller dylikt eller genom att luta utfarten mot en vegetationsyta där vattnet kan infiltrera samt anlägga stenkista för infiltration eller fördröjning (se Dagvattenutredning, Sweco Environment AB, 2013). Vid större nederbörd än vad området är dimensionerat för idag föreslås överskottsvatten ledas från fastigheten till gatans infiltrationsstråk. Väg dagvatten från lokalgata samlas upp i de dikessystem som redan finns idag. Riskområden har identifierats på kvartersmark och allmän platsmark. Förslag har tagits fram för att förebygga att ingen översvämning sker.

I Värmdö kommun är det i första hand recipientens eller den mottagande markens beskaffenhet, som avgör hur dagvattenhanteringen ska ske i nya områden eller vid förändring av befintliga områden. För kommande infartsparkering och andra parkeringsytor etc. kan andelen hårdgjorda ytor minimeras genom att använda genomsläppliga så kallade rasterbeläggningar istället för asfalt. Utförs de åtgärder som rekommenderats i dagvattenutredningen bedöms lokalt omhändertagande av dagvatten på tomtmark tillsammans med de dikessystem som idag finns i området vara ett hållbart system även vid framtida exploatering.

Förslag på åtgärder inom kvartersmark

För fastigheter som ligger lägre än nivå för väg eller omgivande mark, föreslås att ett avskärande diken anläggs tvärs med flödesriktningen. Diket föreslås anläggas antingen som öppet eller fylld med makadam. För fastigheter som saknar trummor under infart eller uppfart till fastigheten, förhindras vidare flöde i dikessystemen. Därför föreslås att trummor läggs där dessa saknas. För att inte förhindra vidare flöde ska dessa trummor samt diken även kontinuerligt rensas från gamla löv, jord, grenar och stenar m.m. På ett antal platser i området saknas dike längs med vägar. För att undvika att problem uppstår på vägar och fastigheter längs med vägen föreslås att diken anläggs där det saknas och att befintliga diken grävs fram. Se framtagna fördjupad dagvattenutredning (Sweco Environment AB, 2013) för vidare information om åtgärder inom kvartersmark.

Förslag på åtgärder inom allmän platsmark

Gamla Herrviksnäsvägen vid korsningen Märta vägen ligger i dag vid en lågpunkt. För att förhindra framtida problem med avrinning föreslås att vägen höjs. Vid anläggandet är det viktigt att beakta avrinningen från vägområdet, så att inte dagvattnet skapar problem för närliggande tomter. Dikessystemet har i dag kapacitetsproblem. Åtgärder som föreslås för att öka dikessystemets kapacitet är uppdimensionering av diken och trummor, förlängning av diken till lämplig utsläppspunkt, förbinda delsträckor som står utan förbindelse med nya trummor eller diken samt skapa lutning i diken vid lågpunkter i enlighet med dagvattenutredningens bilaga 6, se även figur 2 nedan. Om dessa åtgärder genomförs enligt förslag, bedöms dikesområden tillsammans med infiltration på kvartersmark och allmän platsmark fungera som ett hållbart system även i framtiden med förväntad ökad nederbörd och mer hårdgjorda ytor. Se framtagen fördjupad dagvattenutredning (Sweco Environment AB, 2013) för vidare information om åtgärder inom allmänplatsmark.

Energi

I dag används huvudsakligen olja eller el, ibland kombinerat med vedeldning. Vattenfalls Eldistribution AB svarar för områdets elförsörjning.

Det är önskvärt att användningen av förnyelsebara energikällor ökar inom planområdet.

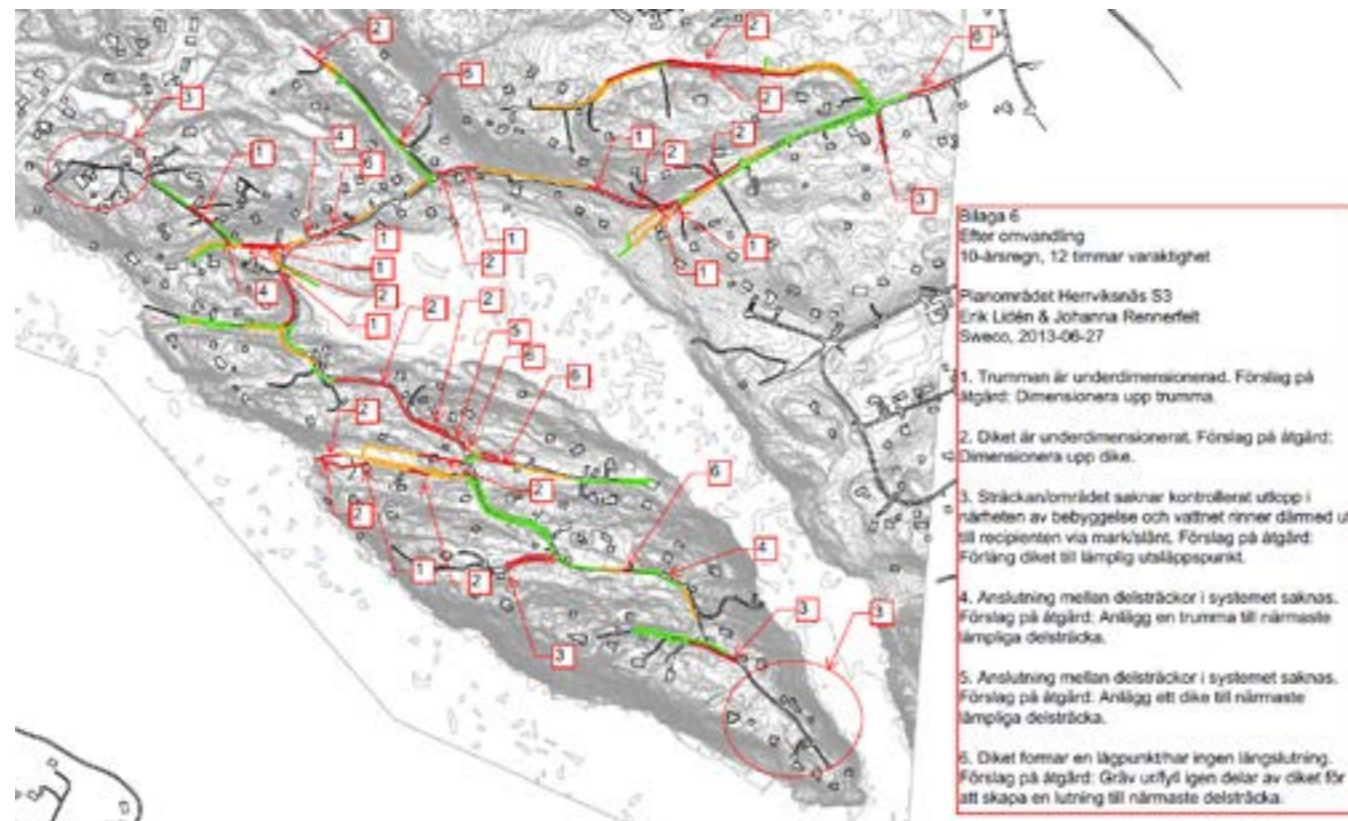
Avfall

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.

Flera gator i området har mindre eller obefintliga vändplatser. I dessa fall illustrerar planen möjlig breddning och/eller hörnavskärningar av vissa fastigheter så att en normalstor vändplats får plats. Detta för att begränsa risk för olyckor i samband med hämtning av avfall. Avfallsutrymmen och vändplatser ska placeras så att gångvägar inte behöver användas eller korsas och så att transportfordonen inte behöver backa vid hämtning av avfall. Den möjliga breddningen av vändplatser gäller även för räddningstjänstens möjlighet att komma fram till fastigheten vid olyckor eller andra tillbud.

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.



Figur 2. Förslag på åtgärder i dikesområdet. Se framtagen fördjupad dagvattenutredning (Sweco Environment AB, 2013) för vidare information om åtgärder.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDEKonsekvenser genomförandebeskrivning - sammanfattningKonsekvenser för miljön

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

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

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

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

Ingen skadlig bullerpåverkan har konstaterats i området. Avståndet till Stavnäsvägen, som är en statlig väg och sekundär transportled för farligt gods, är ca 200 meter. Ett ökat antal invånare kommer att bidra till ett ökat bilandvändande i området och ökad pendling till skola och arbete.

Ekonomiska konsekvenser

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

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 uppväxtpöjligheter 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.

Plankostnader och bygglovsavgift

Kostnaderna för planläggning tas ut som planavgift vid varje tillfälle enligt gällande taxa i samband med bygglovgivning.

Administrativa frågor

Planen upprättas enligt plan och bygglagen (1987:10), förkortat ÄPBL.

Genomförandebeskrivning

Övriga administrativa frågor och genomförandefrågor behandlas i separat genomförandebeskrivning.

Huvudmannaskap

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän platsmark. Allmän platsmark kan omfatta gator, gång- och cykelvägar, parker, naturmark och liknande. Med huvudman för allmän platsmark avses den som ansvarar för de olika anläggningarna samt bekostar anläggande samt drift och underhåll. Huvudmannaskapet kan antingen vara kommunalt eller enskilt. Enligt ÄPBL, plan och bygglag (1987:10) kan man inte blanda kommunalt och enskilt huvudmannaskap i en detaljplan. Enligt ÄPBL ska kommunen vara huvudman inom områden med detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet föreslås vara enskilt. För redovisning av de särskilda skälen för enskilt huvudmannaskap se genomförandebeskrivningen under huvudmannaskap.

MEDVERKANDE

MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän

Emilie Hellström

Planeringsarkitekt

Pauline Carlborg

VA-ingenjör

Viveca Jansson

Kommunekolog

Mona Berkevall

Dagvatteningenjör

Medverkande konsulter

Ewa Brodén, Grontmij AB

Lantmätare

Mats Åkerblad, Åkerblads Arkitektkontor AB

Planarkitekt

Samhällsbyggnadsavdelningen, Värmdö kommun

Henrik Lundberg

Samhällsutvecklingschef

Emilie Hellström

Planeringsarkitekt