



DETALJPLAN FÖR:

## Enkärret 1:217 m.fl. Enkärret I6

VÄRMDÖ KOMMUN

### PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/106

Datum: 2016-08-11

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

# INNEHÅLL

<b>INLEDNING</b> .....	<b>1</b>
PLANPROCESSEN.....	1
PLANHANDLINGAR.....	1
BAKGRUND.....	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	2
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN.....	2
PLANDATA.....	3
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>4</b>
ÖVERSIKTLIGA PLANER.....	4
DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER, SKYDD MM.....	4
KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG.....	7
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>8</b>
NATUR.....	8
MILJÖFÖRHÅLLANDEN.....	9
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN.....	11
BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	11
FRIYTOR.....	12
VATTENOMRÅDEN.....	12
GATOR OCH TRAFIK.....	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	13
<b>PLANFÖRSLAGET</b> .....	<b>14</b>
NATUR.....	14
MILJÖFÖRHÅLLANDEN.....	14
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN.....	15
RISK OCH SÄKERHET.....	16
BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	16
VATTENOMRÅDEN.....	17
STRANDSKYDD.....	17
GATOR OCH TRAFIK.....	18
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	18
SOCIALA FRÅGOR.....	20
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	21
<b>GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>22</b>
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	22
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	23
EKONOMISKA FRÅGOR.....	28
TEKNISKA FRÅGOR.....	28
<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>29</b>
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b> .....	<b>30</b>

## INLEDNING

### PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (2010:900). En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med bestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken och prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. I och med att ett område har detaljplan finns såväl fastställda byggrätter som ett skydd mot oönskade förändringar. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.

Arbetet befinner sig nu i ett så kallat granskningskede. Efter granskningen ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Därefter kan detaljplanen gå mot antagande.



### PLANHANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Dagvattenutredning, 2015-11-02 Atkins
- Riskanalys, 2015-11-20 GeoSigma
- Fastighetsförteckning

## **BAKGRUND**

Under senare år har det skett en kraftig inflyttning till Värmdö och många fritidshusområden har succesivt omvandlats till permanentbostäder. I Värmdö kommuns översiktsplan kallas dessa områden för prioriterade förändringsområden (PFO) och det aktuella planområdet är ett av dessa. Förändringsområden definieras som ett fritidshusområde där allt fler människor väljer att bosätta sig permanent. Boendeutvecklingen i dessa områden kan få stora konsekvenser i och med ökat vattenuttag, ökad belastning på avloppsanläggningar och ökad trafik. Översiktsplanen anger att de prioriterade förändringsområdena ska få kommunala vatten- och spillvattenledningar, ges ökad bygggrätt och anpassas till permanentboende. Områdena ska behålla sin prägel utifrån att förtätning och nya avstyckningar ska undvikas.

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med planen är att anpassa gällande planer så att permanentboende underlättas. Området förses med kommunala vatten- och spillvattenledningar. Planen medger ökad bygggrätt för de befintliga 107 bostadsfastigheterna. Inga nya bostadsfastigheter tillåts avstyckas och bygggrätten regleras så att påverkan på vattenskyddsområdet begränsas. Områden för tekniska anläggningar har införts. Planområdets gränser följer i huvudsak befintliga planers gränser.

## **FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN**

3 kap. MB innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden. 4 kap. MB innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. 5 kap. MB 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 heller ej medge sådan användning att miljö kvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljö balkens 3, 4 och 5 kapitel.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger ca två kilometer sydost om Brunn centrum på Ingarö.

Området följer i huvudsak befintliga planers gränser.

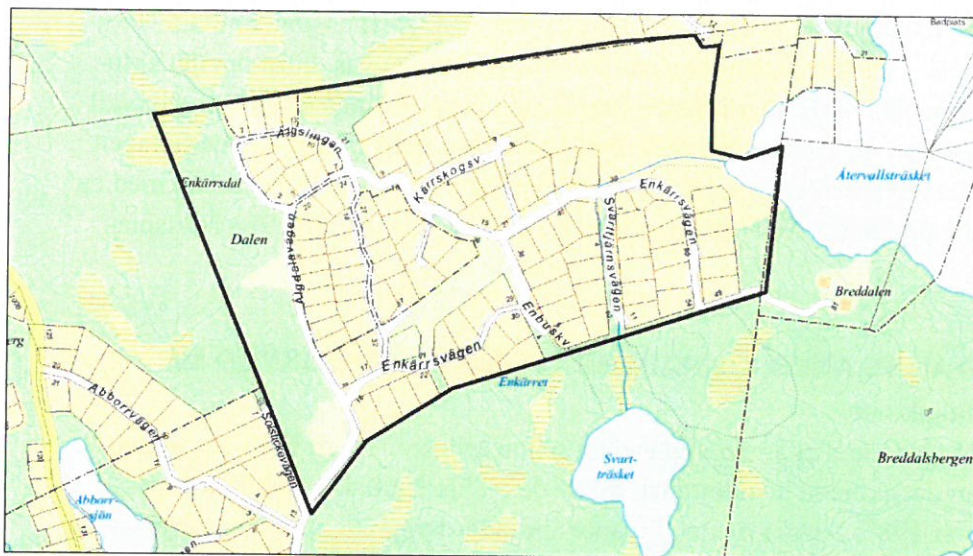


Fig. 1 Planområdets avgränsning redovisas med svart linje

### Areal

Området omfattar 107 fastigheter på sammanlagt 84 ha, varav ca 0,8 ha är vattenområde.

### Marköförhållanden

Bostadsfastigheterna är i privat ägo. Den mark som i gällande planer är avsatt som allmän platsmark (vägar och parkmark) ingår i marksamfälligheten Enkärrret s:1. Alla bostadsfastigheter har del i marksamfälligheten. Enkärrret s:1 är upplåten för gemensamhetsanläggningarna Enkärrret ga:2 och ga:9. Enkärrrets samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningarna.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTLIGA PLANER

I Värmdös översiktsplan 2012-2030 är det aktuella planområdet utpekade som ett av kommunens förändringsområden. Översiktsplanen anger att alla kommunens förändringsområden på sikt behöver planläggas. Förutom det aktuella området är de angränsande områdena Gamla Brunnsvägen och Återvall utpekade som prioriterade förändringsområden fram till 2030. Detaljplanen för Gamla Brunnsvägen har blivit antagen under 2014 medan arbetet med en ny detaljplan för Återvall ännu inte är påbörjat. Planen följer översiktsplanen.

### DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER, SKYDD MM

#### Detaljplaner

Hela planområdet är detaljplanelagt sedan tidigare. Totalt finns sex planer inom det aktuella planområdet, tre av dessa har ändrade planbestämmelser från år 1987. I dessa tre detaljplaner ändrades byggrätten för huvudbyggnad från 150 kvm till 60 kvm. Byggrätten för komplementbyggnad ändrades inte och är fortfarande 40 kvm. Ett antal fastigheter som vid tidpunkten för planändringen var permanentbebodda undantogs och har därför kvar den större byggrätten. Planbestämmelsen avseende minsta tomtstorlek varierar mellan 1600 kvm och 3500 kvm i alla sex planerna. Tillåten våningshöjd är 1 våning.

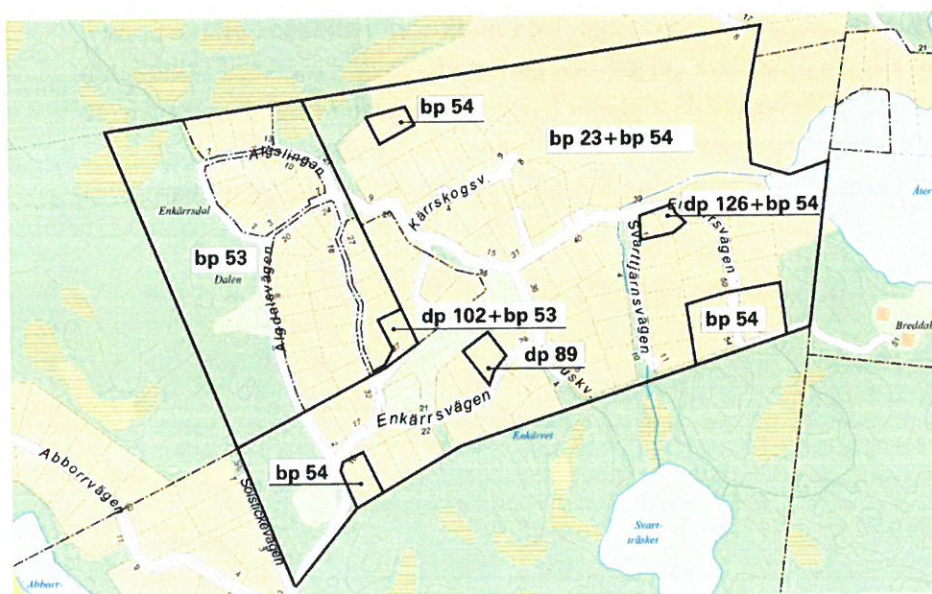


Fig. 2 Gällande detaljplaner/byggnadsplaner. Detaljplan betecknas Dp och byggnadsplan betecknas Bp.

Bp	Laga kraft	Max BYA	Max tomt	Dp	Laga kraft	Max BYA	Max tomt
23+54	1950+1987	60+40=100	3500	89	2000	150+60=210	3000
53	1955+1987	60+40=100	3500	102+53	2001	150+60=100	3000
54	1957+1987	60+40=100	2500	126+54	2003	60+40=100	1600

Tabell Gällande detaljplaner/byggnadsplaner och byggrätt. Detaljplan betecknas Dp och byggnadsplan betecknas Bp.

### Paragraf 113 BL förordnande

I samband med fastställandet av byggnadsplanerna Bp 23, 53 och 54 beslutade länsstyrelsen om förordnanden enligt § 113 byggnadslagen (BL). De områden som dessa förordnanden omfattar överensstämmer med det område som nu är föremål för planläggning.

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 de boendes tillgång till marken inom planområdet. De markområden som omfattas av § 113 BL förordnanden är upplåtna för gemensamhetsanläggningarna ga:2 och ga:9. Ersättningsfrågan är reglerad i samband med lantmäteriförrättningen. Länsstyrelsen upphävde förordandet 2016-06-02.

### Ingarö vattentäkt – vattenskyddsområde

Norr om planområdet finns en grundvattentäkt som bl.a. förser områdena kring Brunn och Fågelvik med dricksvatten. Täkten berör större delen av planområdet och Återvallsträsket. Täkten är även regionalt viktig eftersom den är reservvattentäkt för Stockholmsregionen. Vattenskyddsföreskrifterna skiljer på primär och sekundär zon, indelningen kommer av hur lång tid det tar för vattnet att infiltreras till vattentäkten. Föreskrifterna fastställdes 31 maj 2012. Bygg-, miljö- och hälsovårdsnämnden gav tillstånd till åtgärd på vattenskyddsområdet, 2016-08-15.



Fig. 3 Vattenskyddsområde. Svart linje anger planområdet, prickad mark markerar primärt vattenskyddsområde och skrafferat område markerar ut sekundärt vattenskyddsområde.

### Markavvattningsföretag

Planområdet berörs av ett markavvattningsföretag från 1924. Företaget är en samfällighet som bildats för att genom dikning förbättra markavvattningen och vattenavledningen i syfte att förbättra odlingsmarken. I beslutet (*Betänkande till utdikning av mark tillhörande Enkärret 1:4 i Ingarö socken och Stockholms län, 1924*) är angivet ett dikesdjup och bredd som ska hållas för att avvattningen ska fungera (markerat med tjock svart linje). Dikningen utfördes inom den numera avregistrerade fastigheten Enkärret 1:4. Berört område omfattar ca 15 fastigheter. Området inpassat i nuvarande bebyggelse redovisas i figur 4, där dikat område markerats med blå färg.

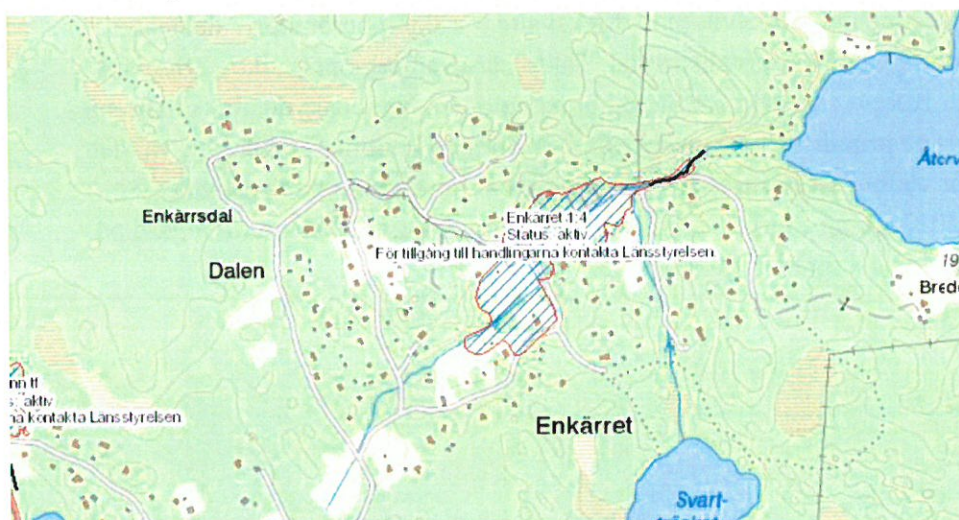


Fig. 4 Markavvattningsföretaget inplacerat i befintlig bebyggelse

### Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset Kustområdena och skärgården i Stockholms län vilket är klassat som riksintresse för turism och friluftsliv 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.



## Fornlämningar

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området.

## 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. Återvallsträsket och diket som leder till Återvallsträsket i öst-västlig riktning med dess dike mot söder omfattas av strandskyddet med 100 m från strandlinjen vid normalt vattenstånd. Strandskyddet återinträder, enligt strandskyddslagstiftningen från 2009, i och med att tidigare planer ersätts av nya.

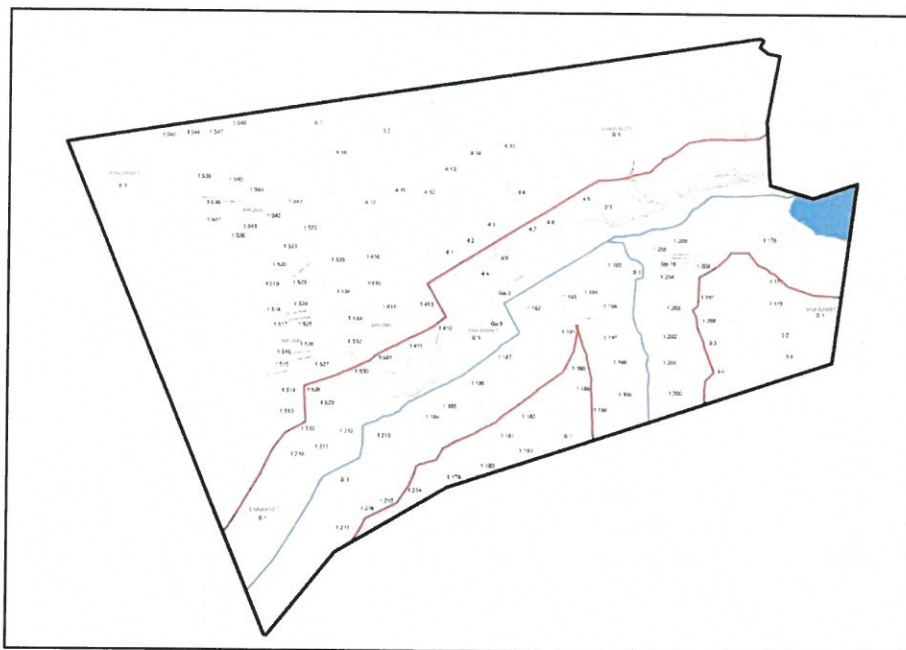


Fig. 5 Planområdet är markerat med svart linje. Röd linje markerar strandskydd 100 meter från Återvallsträsket och dike.

## KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG

### Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2014-03-10 § 32 att detaljplan för området Enkärret ska upprättas.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2015-02-18 § 12 att skicka ut Enkärret 1:217 m.fl. på samråd, handlingarna var på samråd 2015-03-11 till 2015-04-01.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2016-02-17 § 3 att skicka ut Enkärret 1:217 m.fl. på granskning och godkänna samrådsredogörelsen. Handlingarna var på granskning 2016-03-01 till 2016-03-22.

#### Program för planområdet

Programhandlingar har inte upprättats.

#### Behovsbedömning

En behovsbedömning har genomförts och samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte innebär några påtagliga risker för människors hälsa. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överstridas och planen medger heller inte någon förändring av naturområde med skyddsstatus. En fortsatt utbyggnad/exploatering måste dock ske med hänsyn till att vissa kriterier, t ex buller, hanteras tillfredsställande i planarbetet. Sammantaget bedöms inte detaljplanens genomförande kunna orsaka någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva upprättas.

#### Angränsande planarbete

Parallellt med planarbete för Enkärret pågår planering av ett eventuellt gruppboende i Vargbacken, väster om planområdet. Planer finns också på ny bebyggelse i Brunn centrum och i Kulla Karby. Norr om området har under 2014 antagits en detaljplan för Gamla Brunnsvägen.

#### Kommunala beslut i övrigt

Kommunens policy, beslut om Energi- och klimatpolicy, Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov, Policy för personer med funktionsnedsättning, Dagvattenpolicy och Värmdö kommuns tekniska handbok ska i tillämpliga delar gälla.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### NATUR

#### Mark, vegetation och djurliv

Naturmiljön varierar men domineras av områden med blandskog av björk, gran och tall som huvudsakliga trädslag. I vissa delar finns det mycket lövträd, både triviallöv som björk och al, men också en del ek. Lövvegetationen är koncentrerad till de låglänta partierna, strandzonen och bebyggelsen. Hällmarkstallskogen är gammal vilket talar för att det finns höga naturvärden knutna dit. Bland annat finns en grov ek som står långsmed Enkärrsvägen och som är särskilt viktig att bevara. I öster finns en utpekad nyckelbiotop och även sumpskogarna kan hysa höga naturvärden. De gamla träden

som finns insprängda i och mellan bebyggelsen är viktiga för bland annat insekter, fåglar och fladdermöss. Återvallsträsket, som till en mindre del är beläget i den östra delen av planområdet, är identifierad som en fladdermuslokal av lokalt värde. Vissa fastigheter har stora partier av naturlig vegetation, medan andra har anlagda gräsmattor och hårdgjorda ytor. Eftersom bebyggelsen är gles finns det mellanliggande vegetation som gör att växter och djur kan sprida sig inom och genom området, tack vare denna struktur.



Fig. 6 Naturtomt inom planområdet

### Landskap

Området består av relativt kuperad terräng. Stora delar av området ligger i en sänka i landskapet. Planområdet har till viss del tidigare brukats som jordbruksmark men är sedan många år bebyggt med villor/fritidshus på stora naturtomter.

### Geologi

Jordarterna består av främst urberg och glacial lera, men även en del sandiga svallsediment, isälvsediment och morän förekommer. På höjdpartierna, som främst består av urberg, är jordtäckte tunt och hållmarkstallskog och ris- och lavvegetation dominerar. I de lägre delarna med glacial lera och sandig morän är det bördigare och mer varierad vegetation. Markförhållandena består till största delen av urberg och utefter ån består marken av morän, med låg blockighet, lergyttja och svallsediment av sand.

### Geotekniska förhållanden

Marken har inte undersökts.

## MILJÖFÖRHÅLLANDEN

### Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljökvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. miljöbalken. Dessa normer behandlas i styckena nedan.

### Utomhusluft

Miljökvalitetsnormer finns för utomhusluft vad gäller halter av kväveoxid, kvävedioxid, svaveloxid, kolmonoxid, bly, bensen och partiklar. Kväveoxid kommer oftast från biltrafikens avgaser och används vanligtvis som indikator på om även övriga miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas. Enligt data från Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund exponeras inga personer i Värmdö kommun för partikelhalter (PM10) över 35 mikrogram/m<sup>3</sup> och enligt luftföroreningskartorna över länet ligger området långt under riktvärdena för MKN. Gränsvärdet enligt MKN är 50 mikrogram/m<sup>3</sup> och detta bedöms klaras i området och MKN för luftkvalité bedöms inte överskridas.

### Buller och störningar

Huvudinstrumentet för att följa miljökvalitetsnormer är åtgärdsprogram. Eftersom Värmdö kommun har färre än 100 000 invånare behöver inget åtgärdsprogram för buller tas fram i kommunen. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa från omgivningsbuller. I mindre och medelstora kommuner ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning.

### Grund- och ytvatten

Området ligger i sin helhet på Ingarö vattenskyddsområde, vilket är en kommunal grundvattentäkt. Vattentäkten med tillhörande skyddsföreskrifter beslutades 2012. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är området inte en av de redovisade grundvatten förekomsterna i VISS och information om kemisk och kvantitativ status redovisas ej. Närmaste grundvattenförekomst i VISS är Brunn, vilken har god kvantitativ och kvalitativ status.

Återvallsträsk är en ytvattenförekomst enligt VISS. Både dess ekologiska status och kemiska ytvattenstatus är god om kvicksilver undantas bedömningen. Återvallsträsk avrinner mot Tranaröfjärden som har måttlig ekologisk status med målet god ekologisk status till 2021. Fjärdens kemiska ytvattenstatus är god med kvicksilver undantaget, men uppnår ej god status om kvicksilver inkluderas bedömningen.

### Förorenad mark

Det finns ingen känd förekomst av föroreningar i marken.

### Radon

Planområdet ligger inom normal och låg radonrisk enligt en översiktlig bedömning.

## HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

I Värmdö kommun är det i första hand recipientens eller den mottagande markens beskaffenhet, som ska avgöra hur dagvattenhanteringen ska ske i nya områden eller vid förändring av befintliga områden. De stora tomterna i planområdet utgör ett naturligt utjämningsystem för dagvatten. Enkärret är ett kuperat område med varierande topografi där de centrala delarna utgörs av låglänta partier. I dagsläget sker avrinning främst genom att dagvatten samlas i mitten av området för att sedan avrinna österut mot Återvallsträsket som är aktuell recipient. Rådande förhållanden beskrivs närmare i dagvattenutredningen för Enkärret (Dagvattenutredning Atkins 2014-12-04).

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### Bostäder

Dagens bebyggelse består av en blandning av fritidshusbebyggelse och åretruntbostäder som uppförts under olika tidsperioder. Husens utformning och gestaltning varierar vad avser storlek, färgsättning och byggnadsmaterial. Av de 107 bebyggda fastigheterna är cirka 71 permanentbebodda.



Fig. 7 Två hus på Enkärrsvägen

### Befintliga fastigheter för bostadsändamål

Fastigheterna är stora, i huvudsak mellan 2500 och 5000 kvm, och många huvudbyggnader är placerade på fastigheternas inre delar med trädgård mot gata.

### Offentlig service

De närmste skolorna är Brunns skola (F-9) och Fågelviks skola (F-5). I närheten av området finns också flera förskolor. I Gustavsberg finns bibliotek, fritidsgård, vårdcentral, folktandvård, vårdboende och servicelägenheter mm.

### **Kommersiell service**

I Brunns centrum finns livsmedelsaffär, bensinstation och ett mindre matställe. Ett rikt utbud av kommersiell service finns vid Värmdö marknad i Gustavsberg.

### **Tillgänglighet**

Vägarnas bredd och utformning gör att tillgängligheten är begränsad. Separata gång- och cykelvägar saknas vilket gör att framkomligheten och är bristfällig för oskyddade trafikanter, speciellt för barn och för personer med nedsatt rörelseförmåga. Många bostadsfastigheter är kuperade. Tillgängligheten för dessa bedöms vid bygglovsprövningen.

### **FRIYTOR**

De stora bostadsfastigheterna och området läge medför att behovet av friytor för lek och rekreation är väl tillgodosett. Genom att bevara de stora fastigheterna undviks negativa konsekvenser på de intilliggande grönområdena.

### **VATTENOMRÅDEN**

Vattenområdet får inte bebyggas. Båtar och fordon med förbränningsmotorer får, enligt vattenskyddsbestämmelserna, inte förekomma i Återvallsträsk.

### **GATOR OCH TRAFIK**

#### **Gatunät-, gång-, cykel- och mopedtrafik**

Planområdet nås från Mörtviksvägen via Enkärrsvägen. Vägarna inom planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen Enkärrret ga:2 som förvaltas av Enkärrrets samfällighetsförening. Vägnätet inom planområdet är av varierande kvalitet och utförande. Det finns inga separerade gång- eller cykelbanor. Under hösten 2014 har vägnätet rustats av samfällighetsföreningen.

Skyddsbestämmelserna för vattentäkten innehåller bestämmelser för gatuunderhållet.

#### **Kollektivtrafik**

Mörtviksvägen trafikeras av flera busslinjer som har hög turtäthet. Busshållplatsen ligger ca 2 km från fastigheten längst i öster. Med buss nås Gustavsberg på ca 20 minuter och Slussen på ca 30 min.

#### **Parkering**

Inom planområdet sker parkering på respektive bostadsfastighet.



*Fig. 8 Enkärrsvägen*

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och spillvatten**

Inom planområdet finns idag enskilda brunnar och avloppsanläggningar.

### **Dagvatten**

Dagvattenhaneringen hanteras idag av fastighetsägarna inom kvartersmark och inom allmän platsmark.

### **Värme**

Varje fastighet ordnar sin egen värmeförsörjning. Idag används huvudsakligen olja eller el, ibland kombinerat med vedeldning. Det är önskvärt att användningen av förnyelsebara energikällor ökar inom planområdet. Enligt Värmdös gällande översiktsplan 2012-2030 skall frågan kring alternativa värmekällor i enskilda hus prövas i samband med bygglovsprövning.

### **El**

Vattenfall Eldistribution svarar för områdets elförsörjning.

### **Avfall**

Hämtning av hushållssopor sker utefter gatan vid respektive fastighet. Två kärl behövs vid varje fastighet för insamling av matavfall och annat hushållsavfall. Närmaste återvinningsstation finns i Brunns centrum.

### **Tele**

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

## PLANFÖRSLAGET

### NATUR

Den glesa bebyggelsekaraktären ska bevaras genom att bostadsfastigheterna inte får styckas. Planen innebär att någon bebyggelse på naturmark, annat än för den tekniska försörjningen med nödvändiga tekniska anläggningar inte kommer att tillkomma. Den grova ek som står längs med Enkärrsvägen har i planförslaget skyddats och får inte fällas genom bestämmelsen n<sub>1</sub>.

### MILJÖFÖRHÅLLANDEN

#### Miljökvalitetsnormer

Se bedömd påverkan under stycken nedan.

#### Utomhusluft

En viss ökning av avgaser från fordonstrafik kan uppstå i och med genomförandet av detaljplanen. Det behövs dock betydligt större mängder trafik än vad som kommer att finnas i området efter detaljplanens genomförande för att miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet ska överskridas. Detaljplanen bedöms därför inte medföra att miljökvalitetsnormen överskrids.

#### Buller

På grund av den begränsade trafiken, på lokalgator med låg hastighet, inom området och att det inte finns några större vägar med högre hastighet inom eller i nära anslutning till området, bedöms en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller inte krävas för området. De förändringar som sker i trafiken genom genomförandet av planen bedöms inte innebära att bullernivåerna ökar så att miljökvalitetsnormen för buller överskrids.

#### Grund- och ytvatten

För att bibehålla kvalitén på grundvattentäkt och Återvallsträsk är det viktigt att föroreningsbelastningen inte ökar. Enligt miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten får inte statusen försämrats och målet är att uppnå god status inom den tidsperiod som anges för respektive vattenförekomst. Anläggande av kommunalt vatten- och spillvattennät bedöms medföra att utsläpp av näringsämnen till grund- och ytvatten minskar. Genom anläggning av dagvattendammar och reningsanläggningar (se vidare under Hydrologi och dagvatten) bedöms reningen av dagvattnet förbättras vilket bidrar till fortsatt god status för Återvallsträsk och att statusen för Tranaröfjärden inte försämrats. Även risken för påverkan för grundvattenförekomsten bedöms minska och vattenkvalitén bibehållas.



## HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Inga avstyckningar kommer att tillåtas varför området kommer att behålla sin naturkaraktär. Detta möjliggör en god dagvattenhantering då det inom planområdet finns ett naturligt inbyggt renings- och utjämningsystem, vilket ur ett dagvattenperspektiv är mycket positivt.

Atkins har genomfört en dagvattenutredning för planområdet. Inom vattenskyddsområdet är det extra viktigt att dagvattnets hantering följer fastställda föreskrifter för Ingarö vattenskyddsområde. För säkra grundvattenbildningen och behålla grundvattennivån behöver dagvattnet i så stor utsträckning som möjligt infiltrera i området. Samtidigt sker en naturligt renande process i markens jordlager när vattnet tillåts infiltrera och risker för sättningar i mark minskar. Andra viktiga åtgärder är höjdsättning av bebyggelse mot ytlig avrinning på mark för att undvika fuktinträngningar och översvämning vid större regnmängder. Planen hanterar med utgångspunkt från dagvattenutredningen en viss översvänningsrisk som kan uppstå inom planområdet vid större regn. I samband med att vissa områden är utpekade som låglänta partier undantas dessa för framtida bebyggelse genom prickmark då de inte anses lämpliga för placering av bebyggelse. Dessa områden överensstämmer till stor del med det område som fått nytta av markavvattningsföretaget. Vidare föreslås genom dagvattenutredningen vissa principlösningar som bör tas i beaktande vid nyttillkommen bebyggelse.

För att hantera rening av dagvatten till recipient föreslås åtgärder i inom kvartersmark, allmän platsmark och med tekniska anläggningar i form av två dammar, (markerat E<sub>1</sub> i plankartan) och ett biofilter/växtklätt makadamdike (markerat E<sub>2</sub> i plankartan). Se nedan under rubrik Teknisk försörjning för dagvattenåtgärder.

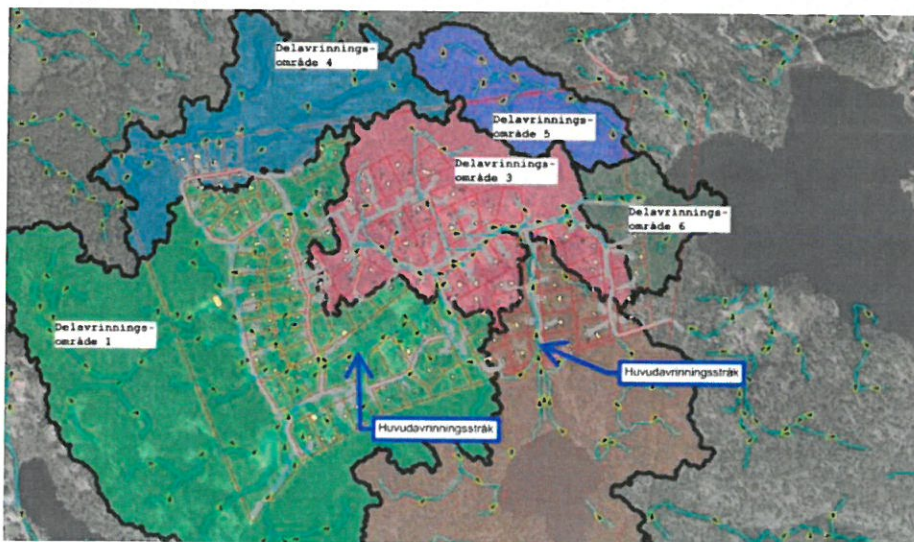


Fig 9. Viktiga avrinningsstråk. Se vidare dagvattenutredningen 2015-11-02 Atkins.

## **RISK OCH SÄKERHET**

Då många idag redan bor permanent inom området och att enskilda avlopp ersätts med kommunalt VA reduceras belastningen på grund- och ytvatten, vilket även bidrar till att minimera risk för utsläpp och läckage. Om de förskrifter som finns angående Ingarö vattenskyddsområde följs kan riskerna med planen anses måttliga till acceptabla. För ytterligare riskreducerande åtgärder inom området beskrivs vidare i Riskanalysen (bilaga Riskanalys avseende detaljplan för Enkärret 16, GeoSigma, 2015-11-20).

### **Trafik**

Blandad trafik behålls i lokalvägnätet.

### **Brandvatten**

Inom planområdet kommer ett brandvattensystem att tillkomma. Relativt få brandposter kommer att anläggas. Kontakt ska tas med Stockholms Brandförsvärsförbund i samband med den fortsatta VA-projekteringen och ta ställning till placering av brandposter.

## **BEBYGGELSEOMRÅDEN**

Endast friliggande enbostadshus är tillåtna i planförslaget i enlighet med det aktuella bostadsbeståndet. Huvudbyggnader får uppföras i en våning med högsta byggnadsarea 200 kvm och högsta byggnadshöjd 5,0 meter. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnad med högsta tillåtna byggnadsarea 60 kvm och högsta tillåtna byggnadshöjd 3,5 meter. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot annan fastighet och minst 6 meter från fastighetsgräns mot lokalgata.

Undantag gäller för fastighet Enkärret 1:187 som bedöms kunna påverkas av översvämningsrisk, vilket leder till begränsningar av markens byggande. För denna fastighet gäller tillåten byggnadsarea 150 kvm och högsta byggnadshöjd 5,0 meter. Komplementbyggnad får uppföras med 40 kvm och högsta tillåtna byggnadshöjd 3,5 meter.

De stora tomterna bidrar till att bevara karaktären i området. Inga nya fastigheter för bostäder tillåts. Fastighetsindelningen regleras med föreslagna bestämmelser om minsta tomtstorlek. Vissa delar av planområdet har undantagits från ny bebyggelse med prickmark. Det avser bland annat förgårdsmark mot gata och området närmast stranden på Återvallsträsket på grund av lägsta punkt och för att förebygga översvämningsrisk.

## VATTENOMRÅDEN

Vattenområdet får inte bebyggas. Befintliga bryggor bekräftas i planen och får underhållas. Inga nya bryggor får byggas.

## STRANDSKYDD

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet på berörd kvarters- och gatumark. Skyddet upphävs i och med att detaljplanen vinner laga kraft. För vattenområdet och på naturområden avses strandskyddet ligga kvar.

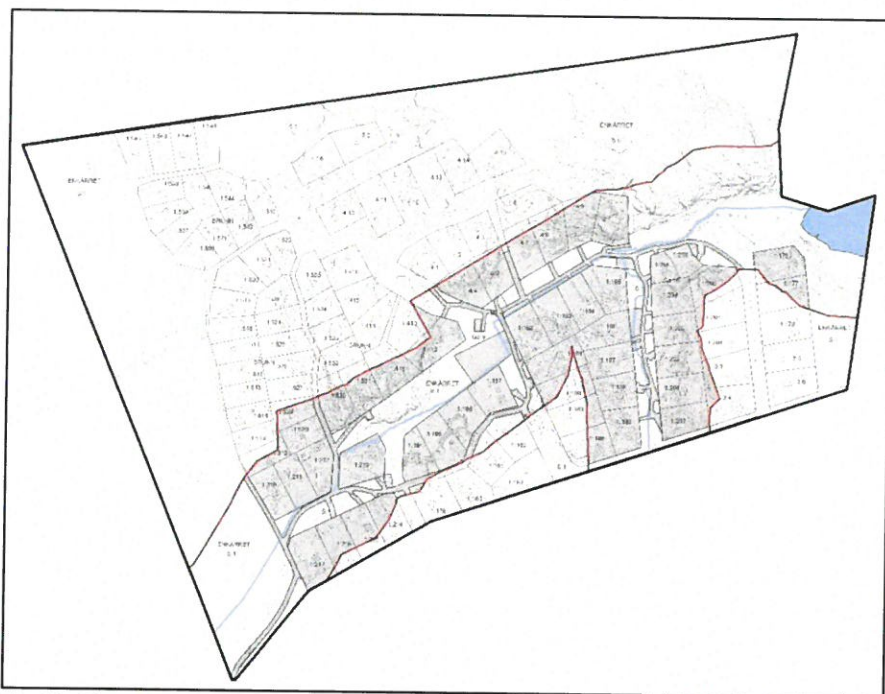


Fig 10. Planområdet är markerat med svart linje. Röd linje markerar strandskydd 100 meter från Återvallsträsket och dike. Grå områden omfattar kvartersmark och gatumark där strandskyddet avses upphävas.

Skälen för upphävande av strandskyddet är att:

- 1) Områdena där vägar och bebyggelse är placerade redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt att de saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets syften.
- 2) Ytorna som krävs för anläggning av dagvattendammar och tekniska anläggningar krävs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Andra ytor kan inte nyttjas på grund av läge i terräng, anpassning till kringliggande bebyggelse och förhållande till avrinningsstråk. Vad gäller upphävandet för dammar/reningsanläggning av dagvattnet bedöms dessa vara av allmänt angeläget intresse framför allt eftersom platsen är belägen inom vattenskyddsområde och rening av dagvatten minskar risken för påverkan på den regionalt viktiga vattentäkten.

Den allemansrättslig tillgång till strandområden och förutsättningarna för fri passage bedöms inte påverkas negativt till följd av planerat upphävande av strandskyddet. Goda livsvillkor för djur- och växtlivet bedöms inte heller påverkas negativt av upphävandet eftersom dessa områden inte har något särskilt naturvärde idag och spridningsstråk kommer att finnas kvar.

## **GATOR OCH TRAFIK**

Planförslaget behåller alla vägar som finns idag och ger möjlighet till vissa förbättringsåtgärder i form av breddning av väg samt vändplaner för räddningsfordon och renhållning.

Inom planområdet ska parkering fortsättningsvis ske på respektive fastighet.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och spillvatten**

Via en vattenledning och en spillvattenledning norrifrån (genom detaljplaneområdet Gamla Brunnsvägen) kommer området att anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Vatten- och spillvattenledningar kommer att förläggas inom planens vägområden och inom naturmark. Samtliga bostadsfastigheter kommer att anslutas.

Ledningsnätet för spillvatten är tänkt att byggas ut med konventionellt system med självfall och pumpstationer där så är möjligt. Plats är anvisad i planen för fyra pumpstationer (områdena är markerade med E). I övrigt tillämpas LTA-system (lättryckavloppssystem) med separat pump för respektive fastighet.

### **Dagvattenåtgärder**

Den nya detaljplanen innebär att området förses med kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att halterna av kväve och fosfor som rinner till recipienten och vattenskyddsområdet kommer att komma ner till nivåer under de angivna riktvärdena. Den föreslagna detaljplanen bedöms dock medföra att trafiken i området ökar vilket ger ökade halter av tungmetaller. Alla halter ligger trots detta under de riktvärden som anges i dagvattenpolicyn. För att exploateringen inte ska medföra någon försämring för recipienten behöver således dagvattnet renas inom området för detaljplanen. Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att åtgärderna ger mest nytta i förhållande till den påverkan som sker på andra intressen (naturmiljö), kostnader för utförandet, samt att åtgärderna ger effektivast rening av dagvattnet inom planområdet innan det når recipient.

#### *Åtgärder inom kvartersmark (bostäder)*

För privat mark föreslås att dagvattnet tas om hand på tomtmark genom LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). I och med att jordlagren ofta är täta så införs planbestämmelsen att högst 30 % av bostadsfastighetens yta, inklusive byggrätter, får hårdgöras, för att säkerställa långsam avrinning av dagvatten. Avrinningen sker främst inom tomten, 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 Återvallsträsket.

#### *Åtgärder inom allmän platsmark*

På allmän platsmark föreslås i utredningen att dagvatten från parkeringar, uppställningsytor samt lokalgator avleds i befintliga diken. Öppna diken ger viss rening av föroreningar i dagvattnet och breddning av diken med flackare släntlutning är andra förslag som beskrivs i dagvattenutredningen.

#### *Åtgärder med tekniska anläggningar*

Detaljplanen medger uppförande av två dagvattendammar angivna som E<sub>1</sub> på plankartan, samt ett biofilter/växtklätt makadamdike, markerat som E<sub>2</sub> på plankartan. Om hanteringen av dagvatten inom planområdet utförs med dessa lösningar, i enlighet med de rekommendationer som anges i dagvattenutredningen, innebär det att belastningen av föroreningar till recipienten minskar för samtliga uppräknade föroreningar förutom för krom. För krom innebär exploateringen en ökning från 0,203 till 0,260 kg/år. Det högsta kromvärde som beräknas inom det delavrinningsområde med högst krombelastning är 2,9 µg/l och detta värde ligger under Naturvårdsverkets föreslagna gränsvärde på 3 µg/l och långt under riktvärdet på 10 µg/l som anges i kommunens dagvattenpolicy. Naturvårdsverkets föreslagna riktvärde ligger till grund för bedömningen av påverkan på vattenförekomster och förekomsternas gränsvärde för att klara god status inom ramen för miljökvalitetsnormen för ytvatten i sjöar.

Beräkningarna av belastningen baseras på att området är ett fritidshusområde med låg grad av permanentboende som vid planens genomförande leder till att de flesta fastigheterna kommer att bebos permanent. I realiteten har permanenteringen av området kommit långt och vägarna är hårdgjorda. Bedömningen är därför att belastningen inte ökar så mycket som utredningen indikerar.

Utförandet av dagvattenåtgärderna innebär inte något ingrepp i några områden som bedöms hysa värdefull eller skyddsvärd natur. De vattenmiljöer

som påverkas bedöms inte som lämpliga livsmiljöer för groddjur eller salamander. Omfattningen på anläggningarna tillsammans med dessa förutsättningar gör det möjligt att hantera anläggandet som en anmälan om vattenverksamhet. Strandskyddet i områdena upphävs när planen vinner laga kraft.

Utförandet av dagvattenåtgärderna innebär inte något ingrepp i några områden som bedöms vara värdefull eller skyddsvärd natur. De vattenmiljöer som påverkas utgör inte lämpliga livsmiljöer för groddjur inklusive salamander. Omfattningen på anläggningarna tillsammans med dessa förutsättningar gör det därmed möjligt att hantera anläggandet som en anmälan om vattenverksamhet.



Fig 10. Dagvattendammarnas placering. Se vidare dagvattenutredningen 2015-11-02.

## EI

Befintliga nätverksstationer och liknade bekräftas med E-område i planen. Kommunen kommer att erbjuda ledningsägare möjlighet till samförläggning i mark i samband med utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar.

## SOCIALA FRÅGOR

Genom att byggrätten ökar ges möjlighet till en bredare befolkningssammansättning och flera barnfamiljer. De stora tomterna, närheten till naturen och bussförbindelser ger goda uppväxtmöjligheter för barn och ungdomar. Tillgängligheten för funktionshindrade bedöms vid bygglovsprövning av nya byggnader.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Planen upprättas enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

### **Förordnande enligt 113 § byggnadslagen**

För att ändra markanvändningen från allmän platsmark till kvartersmark krävs att länsstyrelsen upphäver förordnandena. I denna detaljplan finns områden för tekniska anläggningar (transformatorstation och pumpstationer för avlopp- och spillvatten, samt dammar och diken) samt ett område för samlingslokal föreslagna att planläggas som kvartersmark på mark som omfattas av § 113 BL förordnande.

Länsstyrelsen har den 2 juni 2016 upphävt det förordnande enligt 113 § byggnadslagen som gäller för planområdet.

### **Markavvattningsföretag**

Föreslagen hantering av dagvatten inom detaljplanen medför att befintligt markavvattningsföretag inte behöver upphävas.

### **Ingarö vattentäkt - vattenskyddsområde**

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnd har gett tillstånd att genomföra planen, med avseende på grundvattenskyddet.

Det utsatta läget på vattentäkten ställer också krav på bebyggelsen i området. Omålad koppar och zink tillåts inte utvändigt på nya byggnader. Hårdgjorda ytor bör begränsas.

## GENOMFÖRANDE

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

- |                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| • Samråd                         | mars 2015     |
| • Granskning                     | mars 2016     |
| • Antagande i kommunfullmäktige  | oktober 2016  |
| • Tidigaste datum för laga kraft | november 2016 |

#### Genomförandetid

Genomförandetiden för allmänna platser och E-områden är 15 år och löper från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden för övriga områden är 15 år och börjar 2 år efter det datum detaljplanen vinner laga kraft.

#### Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av vatten- och spillvattensystem med ledningar och pumpstationer fram till förbindelsepunkt vid bostadsfastighet.

De befintliga gemensamhetsanläggningarna Enkärret ga:2 respektive ga:9 ansvarar, via Enkärrets samfällighetsförening för skötsel av vägar och naturmark. Ansvaret omfattar även hantering av vägarnas dagvatten inom gemensamhetsanläggningarna. Ansvarsfördelningen ska bestå.

För befintliga och tillkommande infarter till bostadstomterna ansvarar de enskilda fastighetsägarna. Inom kvartersmark ansvarar berörda fastighetsägare för anläggning av servisleddningar för vatten- och spillvatten, samt hantering av dagvatten.

#### Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet ska vara enskilt. Det enskilda huvudmannaskapet i denna plan innebär att vägnätet respektive naturmarken ingår i två gemensamhetsanläggningar, ga:2 och ga:9 som förvaltas av Enkärrets samfällighetsförening.

De särskilda skäl som finns för att föreslå enskilt huvudmannaskap för planområdet är att Värmdö kommun, med sin bakgrund som tidigare huvudsakligen landsbygd och bebyggelse med fritidshus, har en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder mycket konsekvent i hela kommunen förutom ett fåtal områden, till exempel centralorten Gustavsberg. Planområdet är ett fritidsområde som omvandlas till permanentboende.



I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden. Planområdet för Enkärret ingår i ett större område med enskilt huvudmannaskap och det förekommer inte heller någon genomfartstrafik genom området.

För gemensamma vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark samt dagvattenanläggningar (markerat E<sub>1</sub> och E<sub>2</sub> på plankartan) inom kvartermark blir kommunen huvudman.

#### **Avtal**

Värmdö kommun avser att teckna avtal med Enkärrrets samfällighetsförening om anläggande av pumpstationer samt vatten- och spillvattenledningar. Avtalet kommer sedan att ligga till grund för bildande av ledningsrätt vid lantmäteriförrättning.

Kommunen avser även att teckna avtal med Enkärrrets samfällighetsförening om markförvärv av de delar av Enkärret s:1 som omfattar planerade dagvattendammar (2 st), angivna som E<sub>1</sub> på plankartan, samt dike för rening av dagvatten (biofilter), markerat som E<sub>2</sub> på plankartan.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER**

#### **Fastighetsbildning**

Stora bostadsfastigheter behålls och inga nya fastigheter tillkommer. Tillåten byggnadsarea ökas på befintliga bostadsfastigheter. I planen finns bestämmelser om minsta fastighetsstorlek, vilket innebär att ett tjugotal fastigheter får ändrade förhållanden i detta avseende jämfört med tidigare planbestämmelser.

Fastighetsägare kan överenskomma om fastighetsreglering (överförande av mark) mellan varandra till exempel för att anpassa fastighetsgränser bättre. Planens bestämmelser om minsta fastighetsstorlek måste dock beaktas. Ansökan om fastighetsreglering skickas till Lantmäteriet, som prövar frågan i en förrättning.

Värmdö kommun ansöker om avstyckning från Enkärret s:1 för mark som berörs av dagvattendammar samt dike för rening av dagvatten/biofilter (E<sub>1</sub> och E<sub>2</sub>). Ansökan om avstyckning skickas till Lantmäteriet. Rättigheter som belastar E-områdena har upphävts. Kommunen bekostar avstyckningen.

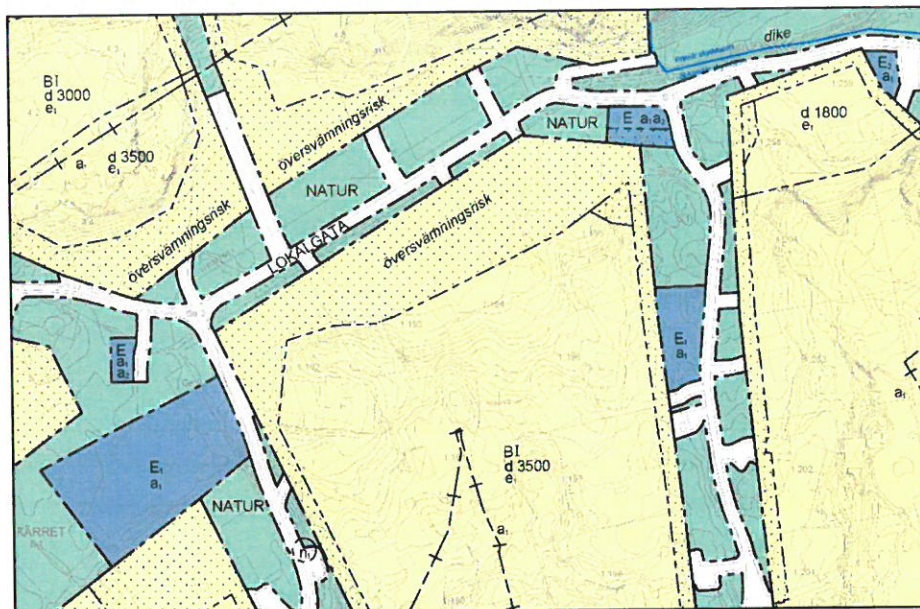


Fig 11. Dagvattenåtgärder. Dagvattendammar (2 st) angivna som E<sub>1</sub> på plankartan. Dike för rening av dagvatten (1 st) angivna som E<sub>2</sub> på plankartan

## Gemensamhetsanläggningar

### Vägar

Hela vägnätet i planområdet är beläget på Enkärret s:1 och ingår i en gemensamhetsanläggning, Enkärret ga:2. Enkärret ga:2 omfattar också ett vägnät väster om planområdet (18 fastigheter) och betjänar både fritidsbebyggelse och permanentbebyggelse i området. Ytterligare en fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen (Säby 1:90) belägen direkt öster om planområdet. Enkärret ga:2 förvaltas av Enkärrrets samfällighetsförening och förvaltningen skall bestå.

För att underlätta för avfallshämtning och andra större transporter ska nya vändplaner anläggas på några platser. Gemensamhetsanläggningen Enkärret ga:2 ska ändras vid en lantmäteriförrättning så att tillkommande vändplaner ingår i anläggningen. De fastigheter som avstyckas för dammar och dike ska delta i gemensamhetsanläggningen. Berörda fastigheter bekostar ändringen av gemensamhetsanläggningen.

### Natur

All naturmark är belägen på Enkärret s:1 och ingår i en gemensamhetsanläggning, Enkärret ga:9, som förvaltas av Enkärrrets samfällighetsförening. Förutom grönområden så ingår även badplats, brygga med båtplatser, samlingslokal, mm. Förvaltningen skall bestå.

Gemensamhetsanläggningen ska ändras så att tidigare naturmark som ska anläggas för vändplaner avgår till ga:2. Utrymmen för kommunens pumpstationer samt infarter till enskilda fastigheter ska inte ingå i ga:9, naturmark.

Gemensamhetsanläggningen ska även ändras så att tidigare naturmark som ska anläggas för hantering och rening av dagvatten utgår.

#### *Övrig gemensamhetsanläggning*

Inom planområdet finns ytterligare en gemensamhetsanläggning, ga:10, inrättad. Anläggningen omfattar brunn och pumphus med tillhörande anordningar. Deltagande fastigheter är Enkärret 1:258 och 1:259. Anläggningen kan upplösas genom lantmäteriförrättning.

#### **Ledningsrätter**

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 ca 0,5 meter utanför fastighetsgräns till bostadsfastigheterna. För utbyggnad, drift och underhåll av kommunala vatten- och spillvattenledningar samt pumpstationer ansvarar Tekniska driftavdelningen på Värmdö kommun.

Anläggningen ska omfatta huvudledningar, fyra pumpstationer och distributionsledningar. Pumpstationer anläggs inom områden betecknade E på plankarta. Huvudledningar och distributionsledningar anläggs inom allmän platsmark, Enkärret s:1, och ett mindre u-område på kvartersmark, inom Enkärret 4:15.

Från kommunal förbindelsepunkt i allmän platsmark bekostar och anlägger respektive fastighetsägare enskilda ledningar och anordningar för fastighetens försörjning.

Möjlighet kan ges för samfällighetsföreningen att ansluta befintlig samlingslokal (angiven C<sub>1</sub> på plankarta) efter tecknande av separat avtal.

Bildande av ledningsrätt inom detaljplanen prövas vid lantmäteriförrättning efter ansökan av Värmdö kommun.

Befintligt u-område inom sydvästra delen av planområdet, som berör Enkärret 1:210 – 1:212, Brunn 1:512 samt Brunn 1:529, skall bestå.

Dagvattenledningar ingår inte i det kommunala ledningsnätet. Enkärrrets vägförening är ansvarig för vägdikeyn, trummor mm längs lokalgatorna.

### Fastighetsindelningsbestämmelser

Inga fastighetsindelningsbestämmelser är föreslagna.

### Fastighetskonsekvenser

Enligt PBL ska konsekvenserna för fastighetsägarna och andra berörda redovisas i planbeskrivningen. Konsekvenserna beskrivs i texten nedan.

#### *Ändring från allmän platsmark till kvartersmark*

I detaljplanen ändras befintlig samlingslokal med intilliggande mark från allmän platsmark till kvartersmark och benämns som C<sub>1</sub>. Därigenom underlättas möjligheten att underhålla byggnaden genom att bygglov kan fås för bygglovspliktiga åtgärder. Vidare ändras mark som är avsedd för pumpstationer (E), dagvattendammar och dike för rening av dagvatten/biofilter (E<sub>1</sub> och E<sub>2</sub>) från allmän platsmark (natur) till kvartersmark.

#### *Enkärrret 3:2*

Fastigheten Enkärrret 3:2 saknar utfart till det gemensamma vägnätet. Befintlig utfart sker över fastigheten Enkärrret 4:16 som är obebyggd. Ny utfart från fastigheten möjliggörs över nuvarande naturmark (ga:9). Utfarten ingår inte i gemensam väg (ga:2) utan skall förvaltas av ägaren till Enkärrret 3:2 som även ska bekosta anläggandet av utfarten.

#### *Ändring från kvartersmark till allmän plats*

Ingen kvartersmark, t ex privat ägda bostadsfastigheter, är föreslagen att övergå till ägare av allmän platsmark.

#### *Samfälligheter, servitut och gemensamhetsanläggningar*

Samfälligheten s:1 minskas med den mark som avstyckas till förmån för dagvattendammar och dike för rening av dagvatten/biofilter (E<sub>1</sub> och E<sub>2</sub>). Ga:2 utökas med vändplaner genom omprövning av Enkärrret ga:2 som utförs av Lantmäteriet efter ansökan av samfällighetsföreningen.

Ga:9 minskas till förmån för vändplaner, pumpstationer, utfarter från enskilda fastigheter samt dagvattenanläggningar genom omprövning av Enkärrret ga:9 som utförs av Lantmäteriet efter ansökan av samfällighetsföreningen.

Utfarter från bostadsfastigheter, belägna på naturmark (ga:9), ingår inte i gemensam väg (ga:2), utan skall även fortsättningsvis förvaltas av de enskilda fastighetsägarna.

### *Områden för allmänna ledningar*

Vattenfall Eldistribution äger områdets ledningsnät.

TeliaSonera Access AB är huvudman för telenätet.

Värmdö kommun är huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar.

### *Nya planbestämmelser*

Följande fastigheter påverkas av planbestämmelser som anger minsta tomtstorlek.

Fastighet	Areal (m <sup>2</sup> )	Minsta tomtstorlek	
		Nuvarande plan	Ny detaljplan
Brunn 1:411	5 361	2 500	3 700
Brunn 1:412	4 539	2 500	3 700
Brunn 1:413	4 090	2 500	3 700
Brunn 1:414	3 718	2 500	3 700
Brunn 1:415	4 042	2 500	3 700
Brunn 1:416	3 451	2 500	3 000
Brunn 1:522	2 450	2 500	2 400
Brunn 1:530	3 759	2 500	3 700
Brunn 1:531	4 318	3 000	3 700
Brunn 1:535	2 460	2 500	2 400
Enkärret 1:184	3 297	3 500	3 000
Enkärret 1:186	3 992	3 000	3 500
Enkärret 1:210	3 598	3 500	3 000
Enkärret 1:211	3 440	3 500	3 000
Enkärret 1:212	3 645	3 500	3 000
Enkärret 1:258	1 830	1 600	1 800
Enkärret 1:259	1 927	1 600	1 800
Enkärret 4:1	3 440	3 500	3 000
Enkärret 4:2	3 447	3 500	3 000
Enkärret 4:3	3 000	3 500	3 000

### *Fastigheter utanför planområdet som påverkas*

Fastigheter utanför planområdet som har del i ga:2 (Enkärret 1:122-123, 127-134, 136-140, 209 samt Säby 1:90) påverkas av mindre förändringar av Enkärret ga:2.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planekonomi**

Kommunen svarar för kostnaden av ändring av detaljplanen. Delar av kostnaderna för planläggningen tas ut som planavgift i samband med bygglov enligt gällande plantaxa.

Ägarna av bostadsfastigheterna förväntas få en värdeökning till följd av utbyggnad av kommunalt vatten- och spillvattensystem samt i vissa fall ökade byggrätter.

Anläggningsavgift för anslutning till kommunalt vatten- och spillvattennät uttas till ett belopp som motsvarar vid varje tidpunkt gällande taxa. Anslutningspunkt ligger i gräns till respektive fastighet.

Förrättningskostnader för avstyckning av dagvattenanläggningar respektive inrättande av ledningsrätt ska betalas av Värmdö kommun.

Förrättningskostnader för omprövning av Enkärret ga:2 respektive ga:9 fördelas mellan ägarna av de fastigheter som deltar i respektive gemensamhetsanläggning.

### **Inlösen, ersättning**

Ingen inlösen av kvartersmark ska ske. Lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning vid anläggnings- respektive ledningsrättsförrättning.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

För att underlätta trafikföringen inom planområdet skall vändplaner anordnas vid södra änden av Enkärrsvägen, Svartjärmsvägen respektive Enbuskvägen samt vid östra änden av Kärrskogsvägen. Vändplanerna ska ingå i ga:2 och endast ianspråkta tidigare naturmark som ingått i Enkärret (ga:9).

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen följer översiktsplanen.

Planen medger utökade byggrätter, vilket skapar möjligheter för fler att bosätta sig permanent inom området. Att fler bor i området kommer sannolikt att innebära en viss ökning av trafiken inom området. Ökningen kommer att innebära en motsvarande måttlig ökning av trafiksäkerhetsriskerna. Förändringarna kommer inte innebära att buller för ny bebyggelse eller utsläppsvärden enligt gällande riktlinjer överskrids.

Den ökade byggrätten innebär bättre hushållning med mark (som dock begränsas av hänsyn till vattentäkten) eftersom marken idag redan är ianspråktagen.

Det är svårt att avgöra om planen påverkar vart personer väljer att bosätta sig. Därmed är det svårt att bedöma vilka planens egentliga effekter blir, i förhållande till ett nollalternativ, angående sociala frågor som exempelvis om barn och jämställdhet. Men genom att byggrätten ökar ges möjlighet för fler barnfamiljer att bosätta sig inom området. De stora fastigheterna och närheten till naturen och kollektivförbindelse bör ge goda uppväxtpöjligheter för barn och ungdomar.

Området ligger i sin helhet inom skyddsområdet för Ingarö vattentäkt. Genom införande av kommunalt vatten och spillvatten minskar risken för skadliga utsläpp inom vattentäkten. Dessutom, genom utbyggnaden av det kommunala vatten- och spillvattennätet minskar belastningen på miljön.

Efter att utbyggnad och anslutning till kommunalt VA kommer föroreningshalten av kväve och fosfor att minska och understiga de angivna riktvärdena.

Åtgärder för rening av dagvatten innebär en förbättring av kvalitén på det vatten som leds till Återvallsträsket. Valet av lämplig hantering är en avvägning mellan vilken nytta de föreslagna anläggningarna ger och vilken påverkan anläggandet av dessa medför på naturmiljön samt kostnaden för anläggandet och den juridiska hanteringen.

Genom att avstyckning inte tillåts bevaras de idag stora fastigheterna och därmed undviks negativa konsekvenser på intilliggande grönområden eftersom ny exploatering begränsas. För ekonomiska- och fastighetsrättsliga konsekvenser av planen se kapitel ovan om planeekonomi och fastighetsrättsliga frågor.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Helena Gåije, projektledare och planarkitekt

Karl von Schmalensee, planarkitekt

Viveca Jansson, kommunekolog

Mona Berkevall, dagvatteningenjör

Jan Wennberg, VA-ingenjör

### Rådgivande konsult:

Kristina Gewers, exploateringsingenjör (Structor)

Anders Olsson, exploateringsingenjör (Structor)

Christer Södereng, specialist på vattenverksamhet (Structor)

Värmdö 2016-08-11

### SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN



Henrik Lundberg  
*Samhällsutvecklingschef*

Helena Gåije  
*Projektledare/Planarkitekt*







VÄRMDÖ KOMMUN

