

Handläggare  
Sten Hammar  
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer  
15KS/3

Kommunstyrelsens planutskott

## Antagande, detaljplan för Stora Kovik 1:2 m.fl., prioriterat förändringsområde Koviksudde,

### Förslag till beslut

1. Detaljplan för prioriterat förändringsområde Koviksudde, Stora Kovik 1:2 m.fl. antas.
2. Granskningsutlåtande godkänns.
3. Strandskyddet upphävs enligt plankartans illustration och planbestämmelse.

### Beslutsnivå

Kommunfullmäktige.

### Sammanfattning



Översiktskarta. Planområdet markerat i rött.

Planområdet Koviksudde är ett prioriterat förändringsområde (PFO) där planläggningen följer riktlinjerna i kommunens översiktsplan (ÖP). Området omfattar idag ca 80 fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus. Detaljplanen syftar till att underlätta omvandling till permanentboende och utbyggnad av kommunalt vatten- och spillvatten. Nuvarande fastighetsstorlek och fastighetsstruktur i området föreslås i huvudsak bevaras.

Förslag till detaljplan medger en största byggnadsarea för huvudbyggnad 160 kvm och största bruttoarea för huvudbyggnad 220 kvm. Detaljplaneförslaget möjliggör en viss utveckling av vägar, båtbyggor och grönområden. Stora Koviks vägförening är huvudman för vägar och grönområden i området.

Diarienummer  
15KS/3

Detaljplanen har varit på granskning under 2015. Efter granskning har mindre justeringar gjorts av planbestämmelser och plankarta. Bestämmelser om sluttningsvåning och förbud mot att ändra markens höjd tas bort. Punktprickade områden har minskats och vägområdet har justerats vid vändplan Fiskare Östlunds väg och vid den nya vägslingan vid Ranstigen. Detaljplaneförslaget följer plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanen föreslås nu antas.

## Bakgrund

Området är ett tidigare fritidshusområde som planlades första gången under 1940-talet. Koviksudde-Skeviksstrand är i kommunens översiktsplan 2012-2030 utpekad som ett PFO-område. Kommunstyrelsen har i maj 2014 beslutat att detaljplaner ska upprättas för Koviksudde och Skeviksstrand. Samrådet för båda dessa detaljplaner genomfördes under januari-februari 2015 och granskningen genomfördes november-december 2015.

## Ärendebeskrivning

### Planens huvuddrag

Aktuellt detaljplanområde ligger ca fem km norr om Gustavsberg. Detaljplaneprocessen har genomförts med normalt förfarande med både samråd och granskning enligt plan- och bygglagen 2010:900. En behovsbedömning har genomförts och detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen för Koviksudde omfattar ca 80 befintliga och tre nya föreslagna bostadsfastigheter. Förslag till detaljplan tillåter friliggande bostadshus i två våningar med en sammanlagd bruttoarea på 220 m<sup>2</sup> (ca 110 m<sup>2</sup> i varje våningsplan). Om man bygger i ett våningsplan kan en huvudbyggnad byggas med maximalt 160 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Komplementbyggnader och garage kan byggas med maximalt 50 m<sup>2</sup>. Byggrätten har ökat något efter samrådsskedet efter synpunkter från de boende. Motiven för att begränsa byggrätten är att så långt möjligt kunna bevara karaktären med ursprunglig och småskalig bebyggelse i området, små och kuperade tomter och värdefull utsikt över de omgivande fjärdarna.

De vanligaste fastighetsstorlekarna i området är mellan 1600 och 2500 m<sup>2</sup>. Några bostadsfastigheter är betydligt större. De flesta bostadsfastigheterna i detaljplanområdet kan enligt riktlinjerna i översiktsplanen inte delas. I förslag till detaljplan föreslås tre nya bostadsfastigheter som kan tillkomma som en mindre förtätning.

Områdets vägar är möjliga att bredda i framtiden inom befintliga och föreslagna vägområden. Kommunen planerar att bygga ut vatten och avlopp i området under 2017 och 2018.

### Ändringar av planen efter granskning

Under granskningstiden inkom 14 yttranden. Efter granskningen har detaljplanehandlingarna justerats:

- Förbud mot att ändra markens höjd mer än en meter tas bort.
- Bestämmelse om sluttningsvåning tas bort.

Diarienummer  
15KS/3

- Punktprickad mark som inte får bebyggas minskas i delar av området för att underlätta placering av nya byggnader.
- Mindre justeringar av vägområdet har gjorts vid vändplan Fiskare Östlunds väg och vid den nya vägslingan vid Ranstigen.
- Mindre redaktionella ändringar har gjorts av planbeskrivning och plankarta.

### **Kvarstående synpunkter**

Inför antagandet kvarstår synpunkter från samråd och granskning som inte har tillgodosetts. De viktigaste synpunkterna är:

- Förslag om fler och större byggrätter.
- Förslag om att kunna dela fler fastigheter.
- Förslag om att slippa breddade vägar och markintrång på den egna bostadsfastigheten.

## **Bedömning**

### **Allmänt**

Detaljplanen tar hänsyn till allmänna och enskilda intressen och främjar en god hushållning med mark och vattenområden. Detaljplanen följer riktlinjerna i kommunens ÖP.

Förvaltningen bedömer att detaljplan för PFO-område Koviksudde, Stora Kovik 1:2 m.fl. kan antas och att strandskyddet, enligt plankartans illustration kan upphävas.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Kommunens detaljplanearbete finansieras med planavgifter som är kopplade till bygglovavgifter. Planavgift för en ny huvudbyggnad är ca 53 000 kr i 2016 års taxa. Utbyggnaden av kommunens vatten- och spillvattenledningar finansieras av VA-taxans anläggningsavgifter. Anläggningsavgiften är ca 240 000 kr för en fastighet med ett bostadshus enligt 2016 års VA-taxa.

### **Konsekvenser för miljön**

De åtgärder aktuellt detaljplaneförslag möjliggör bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Detaljplaneförslaget bedöms inte heller innebära betydande miljöpåverkan eller sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. Strandskyddet kommer att upphävas på kvartersmark för bostadsbebyggelse och för berörd gatumark.

Utbyggnaden av vatten och spillvatten innebär att utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen kommer att minska. Uttaget av grundvatten kommer att minska. Risker med radon i enskilda brunnar kommer att minska. Med ett ökat antal permanentboende bedöms bilanvändningen i och till och från området öka.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Bebyggelsekaraktären i området kommer att förändras med nya, större byggrätter för villor. Den dominerande hushållstypen blir troligen familjer med barn. Skola, förskola och annan

Diarienummer  
15KS/3

service finns i Gustavsberg och på Norra Lagnö. Långa avstånd till kollektivtrafik och service innebär att tillgängligheten är relativt låg för de som inte har tillgång till bil. Gång- och cykelvägar mot Gustavsberg kommer att kunna färdigställas inom några år. Tryggheten i området får bedömas som god med sammanhängande bebyggelse längs vägarna och en väl utvecklad social gemenskap bland de boende.

### Konsekvenser för barn

Stora ytor i planen reserveras som naturområden (NATUR i plankartan). Här finns plats för lek, motion och utevistelse. Lekytor för mindre barn finns i första hand på den egna tomten. Inga anlagda lekplatser finns inom området idag. Bollplan och badplats finns vid befintlig klubbstuga i norra delen av planområdet Skeviksstrand. Trafiksäkerheten för barn på vägarna i området behöver förbättras. Olika trafikanter behöver i högre grad separeras från varandra med gångbanor och GC-vägar. Vägföreningen ansvarar för att vägnätet anpassas och utvecklas i takt med den ökande trafiken i området.

### Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Plankarta	Bilaggs
2	Planbeskrivning	Bilaggs
3	Samrådsredogörelse	Bilaggs inte
4	Granskningsutlåtande	Bilaggs
5	Dagvattenutredning Atkins 2015	Bilaggs inte

### Beslut i ärendet

SPN 2014-03-04 § 14	Upprättande av detaljplan
SPN 2014-10-07 § 91	Beslut om samråd
KSPU 2015-10-28 § 82	Beslut om granskning

### Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och exploateringsenheten

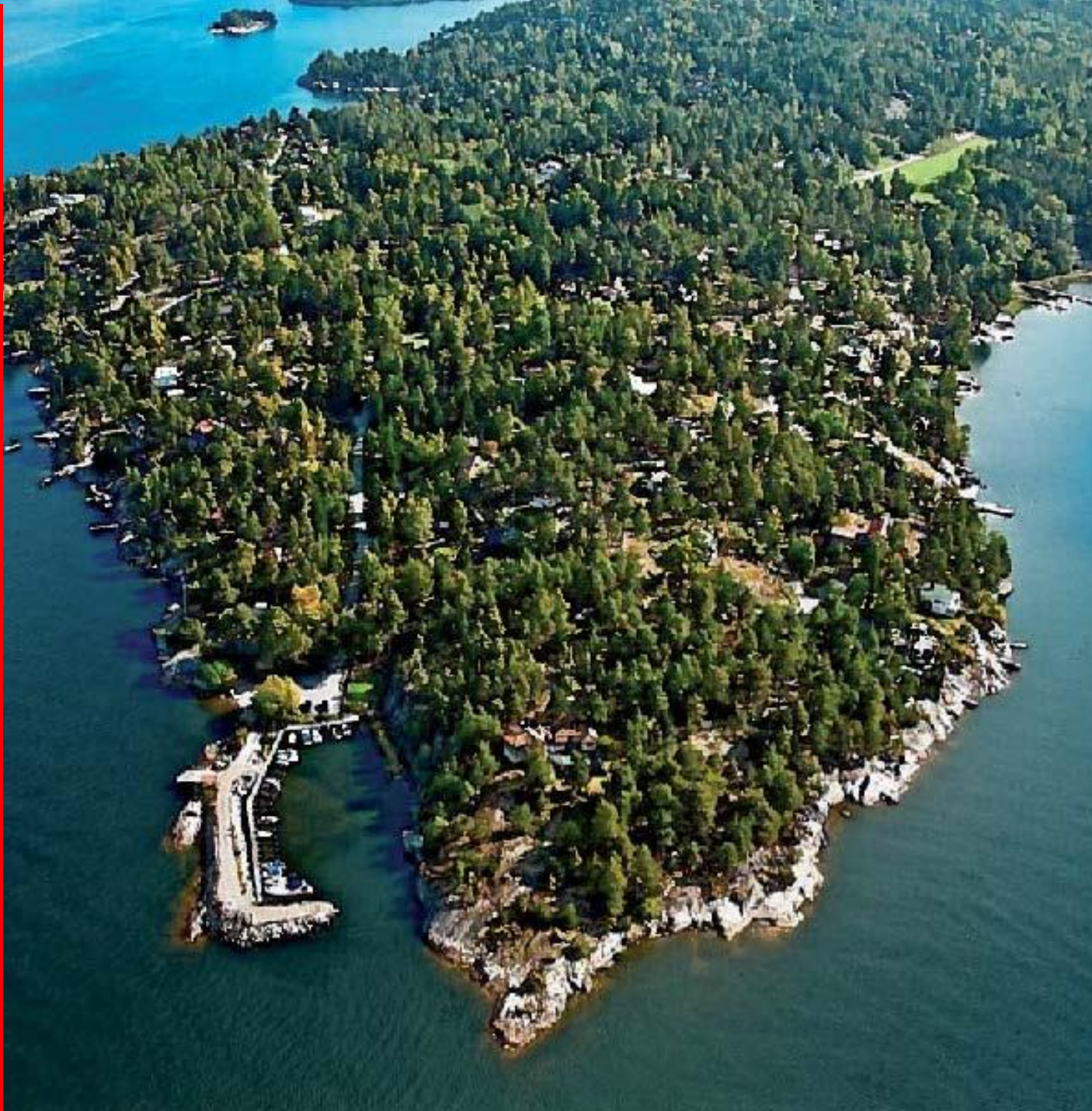
Länsstyrelsen

Lantmäterimyndigheten

Stellan Folkesson  
Kommundirektör

Lars Öberg  
Sektorchef





DETALJPLAN FÖR  
**KOVIKSUDDE, STORA KOVIK 1:2 m.fl.**  
VÄRMDÖ KOMMUN

**PLANBESKRIVNING**

Antagandehandling

Enligt PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/3

Datum: 2016-10-20

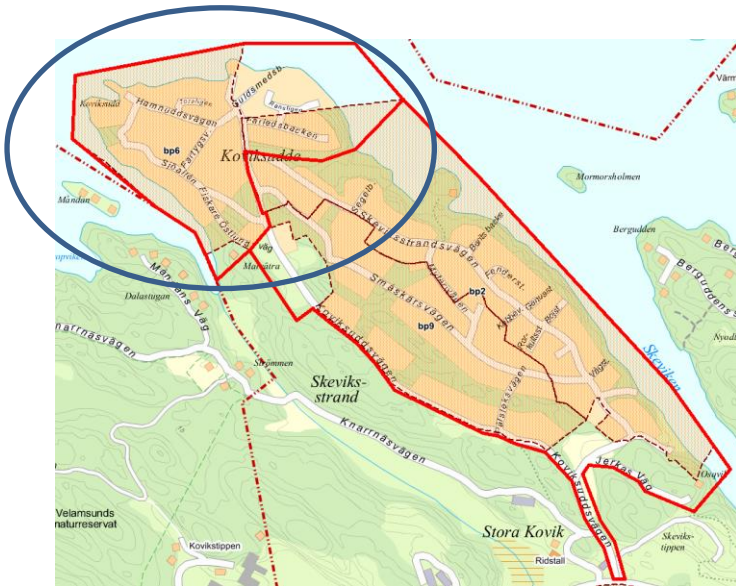
Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

## Innehåll

PLANHANDLINGAR.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
FÖRENLIGHET MED KAPITEL 3, 4 OCH 5 I MILJÖBALKEN.....	4
PLANDATA .....	4
Lägesbestämning.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Översiktsplan .....	4
Detaljplaner.....	5
Riksintressen.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....	5
Natur och mark.....	5
Landskapsbild .....	7
Bebyggelse.....	7
Hamnar och vattenområden .....	10
Gator och trafik.....	10
Teknisk försörjning .....	11
SOCIALA FRÅGOR.....	14
GENOMFÖRANDE .....	14
Planförfarande och tidplan .....	14
Genomförandetid .....	14
Huvudmannaskap för allmän plats.....	15
Upphävande av strandskydd .....	15
Ansvarsfördelning.....	16
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	18
Markägoförhållanden.....	18
Ledningsrätt .....	18
Gemensamhetsanläggning .....	18
Vägar och naturområden.....	18
Bryggor och småbåtshamnar.....	20
Elförsörjning .....	20
Konsekvenser för privata fastighetsägare och för Stora Koviks vägförening.....	20
EKONOMISKA KONSEKVENSER.....	23
Ekonomiska konsekvenser för privata fastighetsägare och för Stora Koviks vägförening.....	23
KONSEKVENSER FÖR MILJÖN.....	25
KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET .....	25
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	25



Orienteringskarta Koviksudde och Skeviksstrand. Planområdet Koviksudde markerat med blå ring.

## PLANHANDLINGAR

I planförslaget ingår:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Dessutom finns som bilagor till planen:

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Dagvattenutredning
- Utredning om naturvärden

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Under senare år har det skett en kraftig inflyttning till Värmdö kommun. Många fritidshusområden förändras successivt till villaområden med permanentbostäder. Detta leder till ökade krav på större byggrätter, bra dricksvatten och bättre rening av spillvatten.

Koviksudde och Skeviksstrand är ett fritidshusområde under omvandling med totalt ca 270 fastigheter. Området är i kommunens översiktsplan för 2012-2030 utpekade som ett prioriterat förändringsområde. Planarbetet har delats in i två detaljplaner: Koviksudde i norr med ett 80-tal fastigheter och Skeviksstrand i söder med ca 190 fastigheter. Detta planförslag omfattar Koviksudde.

Planförslaget innehåller bestämmelser om större byggrätter. Det blir också möjligt att bygga ut ett allmänt kommunalt vatten- och spillvattennät med ledningar och pumpstationer och att bredda delar av vägnätet. Den nuvarande fastighetsstrukturen och det nuvarande vägnätet har fått styra den nya planens utformning. Områdets karaktär med smala vägar, stora tomter och gemensamma grönytor kan då till stor del bevaras.

Eftersom planarbetet har påbörjats under 2014 har den nya plan- och bygglagen (2010:900 PBL) tillämpats vid framtagande av detaljplanen.



## FÖRENLIGHET MED KAPITEL 3, 4 OCH 5 I MILJÖBALKEN

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

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen bedöms vara förenlig med kapitel 3, 4 och 5 i miljöbalken.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Området ligger på Ormingelandet i västra delen av Värmdö kommun, ca fem km norr om Gustavsberg. Planområdet gränsar i väster mot Velamsunds-området i Nacka kommun, i norr och öster mot Höggarnsfjärden och i söder mot bebyggelsen i Skeviksstrand. Planområdet har fått sin benämning efter ångbåtsbryggan och det geografiska namnet på området Koviksudde. Planområdets gränser följer i huvudsak en äldre, gällande detaljplan. Under 2015-2016 pågår samtidigt planläggning av det intilliggande området Skeviksstrand.

### Areal

Planområdets areal är ca 35 hektar, varav ca 12 ha är vattenområde.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

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

### Några av översiktsplanens rekommendationer för PFO-områden

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

### 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.

### Program, Start-PM

Något planprogram har inte upprättats för området. Istället har översiktsplanens mål och rekommendationer styrt planarbetet. Dessa mål och rekommendationer finns också samlade i ett start-PM som har antagits av kommunstyrelsen i maj 2014.

## Detaljplaner

För större delen av planområdet gäller detaljplan *Byggnadsplan för Koviksudds Villaområde* fastställd 3 december 1943. Byggnadsplanen medgav bebyggelse i ett plan jämte vind. Byggnadsarea för huvudbyggnad fick vara högst 120 m<sup>2</sup> och för uthus högst 30 m<sup>2</sup>. Minsta tomtstorlek var 1800 m<sup>2</sup>. Planbestämmelserna ändrades under 1987 för att motverka permanentbosättning. Huvudbyggnad fick då inte vara större än 45 m<sup>2</sup> och uthus högst 20 m<sup>2</sup>. Som en övergångsbestämmelse fick de som var permanentbebodda enligt 1987 års mantalslängd en tillbyggnadsrätt upp till 150 kvm för huvudbyggnaden. Denna ändring fastställdes av regeringen 1990. När den nya detaljplanen vinner laga kraft upphör den gamla planen att gälla.

Innan byggnadsplanen fastställdes fanns en avstyckningsplan för Koviksudds Villaområde från 1934 som omfattade större delen av det nu aktuella planområdet.

## Riksintressen

Planområdet ingår inte i några riksintresseområden. Planområdet gränsar i norra delen till riksintresse för kulturmiljö (sommarvillor längs Nackas norra kust). Detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig påverkan på något riksintresse.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## Natur och mark

Berggrunden i Koviksudde består till stor del av urberg med gnejs och granit. Glacial lera och sandig morän fyller upp sluttningar och dalgångar mellan bergsryggarna. Här finns också svallsediment av olika kornstorlek samt torv. Under vattnet finns en blandning av hårda bottnar med berg och mjuka bottnar med lera. Dessa skiftningar i topografi och jordmån skapar förutsättningar för en varierande natur både ovan och under vattnet.

En översiktlig naturinventering för området Koviksudde-Skeviksstrand genomfördes under våren 2014. Inventeringen pekar bland annat ut värdefulla naturområden, identifierar biologiska strukturer och redovisar områden där extra hänsyn behöver tas för att öka chansen att bevara ekologiska samband och biologiska funktioner.

Naturinventeringen visar att området består av en del större grönområden och naturpartier mellan bostadskvarteren. Storleken på bostadsfastigheterna varierar och inom en stor del av bostadstomterna finns partier av naturlig växtlighet, medan andra består av anlagda gräsmattor och hårdgjorda körytor.

Trädskiktet utgörs främst av tall, gran och björk. Hällmarkstallskog dominerar på höjderna. I lägre liggande partier finns frisk, näringsrik blandskog med inslag av fuktiga partier och öppen mark som främst används till bete. Utöver detta finns en del fuktlövskog, ädellövinslag, annan lövskog och en del hällmark och klippor mot havet.

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



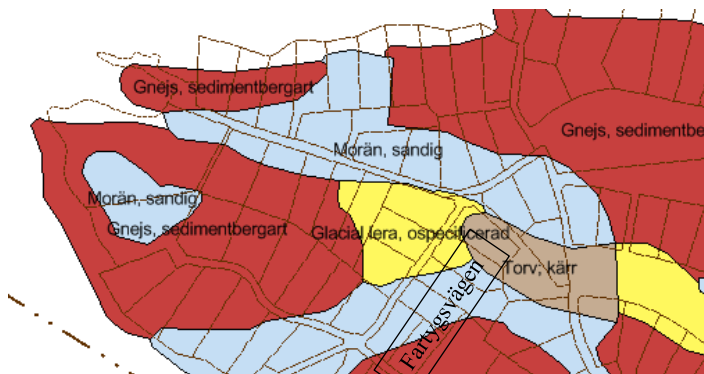
### Förklaring

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

Karta över naturtyper i naturområden i Skeviksstrand och Koviksudde. Naturtyper inom bostadskvarter är inte inventerade.

### Geotekniska förhållanden

Planområdet består till största delen av berg, morän och lera. Terrängen är kuperad med stora höjdskillnader och branta sluttningar mot dalgångar och omgivande fjärdar. På många bostadsfastigheter ligger berget i dagen eller nära markytan. Detta kan försvåra infiltration av regnvatten och fördyra grundläggning och ledningsdraineringar. Även lera inom tomtmarken kan försvåra infiltration av regnvatten. Lera på tomtmark kan innebära att det behövs geoteknisk utredning vid grundläggning. Det kan också vara svårt att infiltrera regnvatten i täta jordlager.



Jordartskarta. Den gula färgen visar områden med lera, bruna områden är torv.

I delar av planområdet, längs Fartygsvägens norra del finns ett låglänt område med lera. Lerans djup och bärighet är inte undersökt. Inom områden med lera kan det också finnas lager av silt, sand och grus. Grundvattenytan kan i dessa områden ligga nära markytan. Den höga grundvattenytan måste beaktas vid grundläggning. Grundläggning av bostäder och större komplementbyggnader bör ske med fast botten som underlag. Beroende på djup till fast botten kan grundläggning behöva göras med plintar eller pålar. Behovet av geoteknisk utredning ska bedömas i bygglovskedet.

### **Risk för höga vattenstånd**

Planområdet ligger vid Östersjön. Länsstyrelsen rekommenderar att ny bebyggelse ska ligga högre än nivån +2,7 meter enligt höjdsystemet RH2000. I denna detaljplan anges därför att för ny bebyggelse inom detaljplanen krävs en plushöjd om minst +2.7 meter från medelvattennivån enligt höjdsystemet RH2000. Detta mått ska räknas till underkant av byggnadens grundkonstruktion och underkant dränering.

### **Förorenad mark**

Det finns inga kända förorenade markområden inom planområdet.

### **Radon**

Kommunens översiktliga radonkarta visar låg risk för radon i hela planområdet. Byggnader inom lågriskområde kan normalt utföras utan särskilda skyddsåtgärder utan att högsta tillåtna radonhalt kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

### **Fornlämningar**

Inga kända fasta fornlämningar finns inom planområdet.

### **Landskapsbild**

Bebyggelsen i Koviksudde ligger högt med utsikt över omgivande fjärdar. Vackra utblickar är viktiga att bevara, både från NATUR-mark och bostadsfastigheter. Påverkan på landskapsbildens begränsas genom att strandzonen är prickad i plankartan och skyddas från större byggnader. Många huvudbyggnader ligger indragna på fastigheten med skyddande växtlighet. Detta karaktärsdrag är i delar av området skyddat med en bredare prickad zon som inte får bebyggas.

### **Bebyggelse**

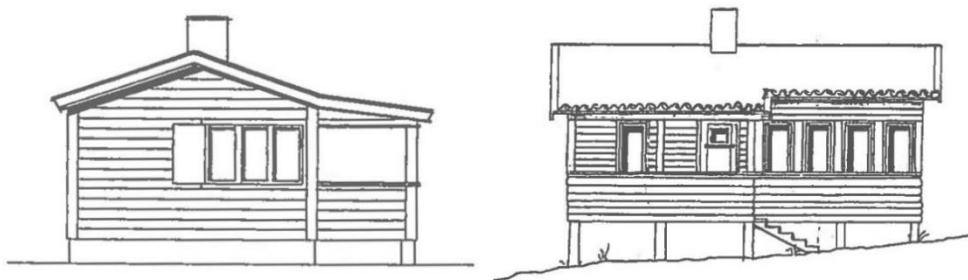
#### **Områdets historia och bebyggelseutveckling**

Gården Stora Kovik har troligen anor från yngre järnålder, vilket ett mindre gravfält, ca 200 meter öster om gården talar för (utanför planområdet). Gården hade även ett strategiskt läge invid en skyddad vik som numera är uppgrundad och används till betesmark. Stora Kovik och granngården Lilla Kovik omnämns i skriftliga källor första gången 1535. Vid 1700-talets mitt anlades ett krutbruk vid Stora Kovik. Bruket utnyttjade vattenkraften från det forna vattendraget som gick från det högre belägna Koviksträsk och mynnade ut i viken vid platsen som heter just Strömmen. Krutbruket var en ganska stor anläggning med salpeterverk och krutkvarnar. Synliga lämningar från den vattenkraftbaserade industrin finns ännu kvar nära träsket. Under Stora Kovik låg flera torp; Kofoten, Koviksudd och Marsätra. De ursprungliga torpen är borta men på platsen för Marsätra uppfördes ett nytt torp 1901, vars huvudbyggnad ännu finns kvar.

Förutom torpet Marsätra präglas det område som omfattas av planläggningen av 1930-talets sportstugerörelse. På 1930-talet styckades den första marken av från Stora Koviks ägor. Det var järnvägsbolaget Stockholm – Saltsjön som hade förvärvat markerna i syfte att skapa ett fritidshusområde. Karaktäristiskt för sportstugeområdena är de stora fastigheterna och att stor hänsyn togs till natur och topografi, vilket även reglerades i de byggnadsplaner som gjordes över området på 1940-talet.

De stugor som uppfördes under 1940- och 50-talen influerades till viss del av funktionalismens formspråk med enkla raka linjer, flacka sadeltak, två- eller en-luftsfnster utan spröjs med smäckra bågar. Husen har träfasad, ofta med liggande panel, ursprungligen målade i brunt eller mörkt rött.

*Järnvägsbolaget Stockholm Saltsjön förvärvade mark från Stora Koviks ägor och som sedan fick ge namn åt ett nybildat bolag för exploatering av sommar-stugetomter vid Stora Kovik.*



*Figur. Exempel på den typ av sportstugor som är vanliga i området.*

De flesta av de ursprungliga stugorna har successivt byggts om och byggts till. Nya hus har tillkommit. Trots detta har området kvar mycket av den ursprungliga karaktären av ett fritidshusområde från 1940-och 50-talen.

### **Befintlig bebyggelse**

I området finns en blandad och ganska gles bebyggelse. Den består dels av äldre fritidshus från 1940- och 50-talet och dels av mer moderna villor från 1980-talet och framåt. Många äldre hus är om- och tillbyggda och anpassade till permanentboende. Några av fastigheterna i området är mellan 3000 och 4000 m<sup>2</sup>. De flesta är dock mellan 1500 och 2500 m<sup>2</sup>.

På många av tomterna finns både äldre trädgårdar och partier av skogsmark. Husen är ofta placerad en bit in på fastigheterna och här finns vanligen huvudbyggnad, garage och andra uthus. Många tomter är kuperade med branta infarter. En del byggnader har höga grundkonstruktioner eller sluttningsvåningar. Viss äldre bebyggelse förekommer men kan inte anses ha så höga kulturhistoriska värden att det motiverar att man behöver förhindra ombyggnader eller rivning.

### **Tillkommande bostadsbebyggelse**

Syftet med planen är att så långt som möjligt bevara områdets karaktär i form av småskalig bebyggelse på stora fastigheter. Sammanhängande grönområden bevaras och viktiga naturområden säkerställs i planen. En ökning av byggrätten görs i planförslaget för att underlätta boende året runt och tillgodose de önskemål om större byggrätter som finns i området. Största tillåtna byggnadsarea och övriga byggnadsbestämmelser föreslås vara samma på alla fastigheter. Byggrätten uttrycks i byggnadsarea (BYA), och bruttoarea (BTA). BYA är den yta som byggnaden upptar på marken och BTA är något förenklat den invändiga bruksarean + omslutande ytterväggar. Bostäderna får också innehålla icke störande verksamheter som t.ex. frisör och hemmakontor. Bestämmelserna finns på plankartan.

### **Bestämmelser i gällande detaljplan**

För större delen av planområdet gäller detaljplan *Byggnadsplan för Koviksudds Villaområde* fastställd 3 december 1943. Byggnadsplanen medgav bebyggelse i ett plan jämte vind med maximal takvinkel 40 grader. Byggnadsarea för huvudbyggnad fick vara högst 120 m<sup>2</sup> och för uthus högst 30 m<sup>2</sup>. Minsta tomtstorlek 1800 m<sup>2</sup>.

Bestämmelserna ändrades under 1987 för att bromsa den permanentbosättning som hade påbörjats i kommunens fritidshusområden. Huvudbyggnad fick då inte vara större än 45 m<sup>2</sup> och uthus högst 20 m<sup>2</sup>. Högsta taklutning 27 grader. Vind och källare var inte tillåtna. Som en övergångsbestämmelse fick de som var permanentbosatta enligt 1987 års mantalslängd en byggnadsrätt upp till 150 kvm på huvudbyggnaden. Denna ändring fastställdes av regeringen 1990.

### **Riktlinjer och planbestämmelser i det nya planförslaget**

I det nya planförslaget har planbestämmelserna utformats för att medge nya bostadshus eller tillbyggnad av befintliga. De tillåtna byggrätterna har ökats något efter samrådet.

- Enbart friliggande enbostadshus tillåts. Endast en bostadslägenhet får anordnas per fastighet.
- Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 160 m<sup>2</sup> i ett plan.
- Största bruttoarea (BTA) är 220 m<sup>2</sup>. Detta innebär att en byggnad i två plan kan byggas med ca 110 m<sup>2</sup> (BTA) i varje våningsplan.
- Största taklutning är 27 grader. Vind får inte inredas. Takvinkel 27 grader motiveras av att våningstalet har ökat till två våningar. En flack takvinkel kan underlätta utsikt från andra fastigheter och bidra till att bevara landskapsbilden i området.
- Sluttningsvåning/suterrängvåning ingår i tillåtet antal våningar och kan anläggas där terrängen så medger.
- Källare får inte anläggas. Detta motiveras av att källare orsakar stor påverkan på terräng och landskap och kan vara svåra att skydda mot översvämning av dagvatten och spillvatten.
- Komplementbyggnader tillåts med en sammanlagd byggnadsarea av 50 m<sup>2</sup>.
- Huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns om inte plankartan anger ett annat avstånd.
- Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek varierar i området och följer i huvudsak den nuvarande storleken på fastigheterna för att delning av bostadsfastigheter ska kunna undvikas. Om fastigheten även omfattar vattenområde så har bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek relaterats till fastighetens landareal (= fastighetsstorlek minus vattenområde).
- Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna i plankartan ska ändå anses vara planenliga. Denna bestämmelse har tillkommit för att även byggnader som har tillkommit i strid med gällande detaljplan ska kunna byggas till eller ersättas. Det gäller till exempel byggnader på mark som inte får bebyggas (prickmark). Om en sådan byggnad helt eller delvis förstörts genom våda får en ny byggnad återuppföras om inte byggnadens volym eller våningstal ökas. Nya byggnader som utgör en fara för sikt och trafiksäkerhet bör dock återuppföras på lämpligare plats.

### **Byggnader som får uppföras utan bygglovsprövning**

Förändringar har införts i plan- och bygglagen från och med den 2 juli 2014. Lagändringarna innebär bland annat att en fastighetsägare, utan bygglov men med bygganmälan, ska kunna bygga ett mindre bostadshus, ”Attefallshus”, på 25 kvm, utföra en mindre tillbyggnad på 15 kvm, förse en befintlig byggnad med två takkupor samt att inreda ytterligare en bostad i ett befintligt enbostadshus. Detta innebär att det i den nya detaljplanen är möjligt att, utöver planens bestämmelser om utnyttjandegrad, bygga uthus och tillbyggnader som medges av de så kallade ”Friggebod-regler” eller ”Attefalls-regler” som kan gälla vid det tillfälle i framtiden när en ny byggnad ska uppföras eller byggas till.

### **Byggnadskultur och gestaltungsprinciper**

Den tidiga bebyggelsen i området har vanligen ett enkelt formspråk med enkla träfasader, flacka sadeltak, fönster utan spröjs och traditionella färger eller slamfärger, ofta i brunt eller mörkt rött. För att den nya bebyggelsen ska bidra positivt till bebyggelsemiljön är det viktigt att:

- Värna om områdets kuperade topografi och äldre markplanering. Det är viktigt att anpassa husets placering till topografi och landskap.
- Värna om den gröna karaktären i området med byggnader som ligger inbäddade i grönska. Förgårdsmarken (prickad mark mot gatan) bör så långt möjligt ha en växtlighet som bidrar till att skapa gröna rum på tomten och ett grönt vägrum längs gatan.
- Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig terräng med ett minimum av sprängning, markarbeten och utfyllnader. Värdefulla naturpartier på tomten bör bibehållas. Schaktningar och uppfyllnader större än 0,5 meter prövas med marklov.
- Nya byggnader ska anpassas till omgivande bebyggelse i skala och formspråk.
- Byggnadstyp bör väljas efter bostadsfastighetens terrängförhållanden. Kuperade tomter kan behöva bebyggas med suterränghus eller med byggnader som på annat sätt tar upp nivåskillnader. Byggnaden ska ansluta till marken på ett naturligt sätt.

### **Hamnar och vattenområden**

I plankartan föreslås flera typer av vattenområden:

- Öppet vattenområde, W.
- WB<sub>1</sub> omfattar i huvudsak vattenområden inom bostadsfastighet som ligger vid vattnet. Här får mindre bryggor anläggas enligt bestämmelse i plankartan.
- WB<sub>2</sub> omfattar vattenområde för mindre badbrygga.
- WV, småbåtshamn, är befintliga vattenområden med gemensamma bryggor. Här får gemensamma bryggor och flytbryggor anläggas. Åtgärden kräver bygglov och strandskyddsdispens inom denna detaljplan.
- V betecknar hamnområde på land.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät/vägnät**

I området finns ett småskaligt asfalterat vägnät med smala vägar som är kompletterade med mötesplatser. Bredden på körbanan varierar men är vanligen ca 3,5 meter. Några av vägarna är mycket branta och smala. Vägnätet i området är dimensionerat för den nuvarande trafiksituationen. Under de närmaste 10-20 åren ökar året runt-boendet och många familjer med barn kommer att flytta in i området. Trafiken kan öka till mer än det dubbla. I kommunens översiktsplan uttalas för PFO-områden att:

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

För att förbättra trafiksäkerhet och framkomlighet kommer stora delar av vägnätet på sikt behöva breddas. Detta underlättar säkra möten mellan personbil, stora fordon, gående och cyklister. Dessa vägbreddningar bedöms i de flesta fall rymmas inom befintligt vägområde. Koviksuddsvägen behöver breddas och gångbana eller cykelbana behöver anläggas. Vägområdet är därför breddat i plankartan med markintrång på två bostadsfastigheter vid vägan slutningen till Sjöallén.

För att skapa utrymme för snöröjning och för vändande sopbil möjliggörs för nya eller utökade vändplaner vid Sjöallén, Fiskare Östlunds väg och Hamnuddsvägen. Detta innebär markintrång på några fastigheter. Under avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor, Konsekvenser för privata fastighetsägare* redovisas vilka fastigheter som blir berörda av dessa markintrång. Ranstigen planläggs för att kunna byggas i en ny slinga intill fastigheterna på den norra sidan.

### **Gång- och cykeltrafik**

Det saknas separata gång- och cykelvägar inom området. Kommunen har under 2015 färdigställt norra delen av ett cykelstråk från Gustavsberg till Lagnövägen/Skeviks Gård. Kommunen strävar efter att skapa ett sammanhängande cykelstråk in till Gustavsberg via Dianavägen.

### **Ridvägar**

Vägnätet inom planområdet består av smala vägar som är inte lämpliga att nyttja som ridvägar. Värmdö kommun genom kultur- och fritidsenheten samarbetar med Värmdö hästvägsförening för att genomföra angelägna åtgärder som ridvägar för ridsporten. I en utredning från 2012 har Värmdö hästvägsförening presenterat ett förslag på säker ridväg mellan stallen i Stora Kovik, Skevik och Anneberg.

### **Kollektivtrafik**

I dagsläget finns ingen kollektivtrafik inom planområdet. Dock trafikeras intilliggande Skeviksområdet med buss till Insjön och till Gustavsberg. När antalet boende i området ökar blir det angeläget att erbjuda tätare turer med kollektivtrafik längs Lagnövägen.

Kommunen strävar efter att befintliga busshållplatser och en säker passage över Lagnövägen ska kunna utvecklas i samarbete mellan Trafikverket och Storstockholms Lokaltrafik (SLL). Från Koviksudde ångbåtsbrygga finns regelbundna båtförbindelser mot Stockholm och Vaxholm några gånger per dag under den isfria delen av året (bryggan är avstängd under 2016).

### **Parkering**

Parkering sker idag på respektive fastighet och på mindre gemensamma parkeringar i området.

## **Teknisk försörjning**

### **Tekniska utredningar**

En förstudie för utbyggnaden av vatten och spillvatten (VA) har tagits fram under 2014. Förstudien visar att kommunalt vatten och spillvatten kan byggas ut med ett kombinerat system med självfall och LTA-enheter (LTA = lätttrycksavlopp). En mer detaljerad utredning av vatten och spillvatten tas fram under 2016.

### **Vatten och spillvatten**

I den befintliga bebyggelsen finns idag bara enskilda anläggningar för vatten och spillvatten på den egna fastigheten. De enskilda spillvattenanläggningarna innefattar till exempel infiltrationsanläggningar, slutna tankar, stenkistor eller i vissa fall spillvattenledningar rakt ut på marken. Infiltration i området är försvårad i de delar som utgörs av leror. För vattenförsörjning finns borrhäls och grävda brunnar, flera av brunnarna har problem med saltvatteninträngning och otillräcklig kapacitet.



Kommunen planerar att bygga ut ett kommunalt vatten- och spillvattennät med början under 2016. Avsikten är att samtliga fastigheter inom planområdet ska kunna anslutas. Ledningsnätet kommer att byggas ut med konventionellt spillvatten med självfall och pumpstationer där så är möjligt. I de mer kuperade delarna av området tillämpas LTA-system med separat pump för respektive fastighet. De kommunala ledningarna kommer att förläggas i vägområden och grönområden. Ledningsstråk i naturmark har illustrerats som ”VA-ledning” med kursiv text i plankartan. Inom planområdet Koviksudde finns ingen pumpstation föreslagen. Närmaste pumpstation föreslås placeras inom detaljplaneetapp Skeviksstrand.

### **Dagvatten**

Dagvatten är vatten från regn och snösmältning som rinner av tillfälligt från mark, grönytor och tak. Detaljplaneområdet ligger i sin helhet utanför det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Stora Koviks vägförening ansvarar för dagvattenavrinning på vägar och från gemensam naturmark. Inom den egna bostadsfastigheten är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. Det mesta av dagvattnet rinner idag i öppna diken längs områdets vägar och delvis i diken över naturmark. Vid snösmältning och regn leds stora dagvattenmängder vidare ut till recipienten Askrikefjärden.

Kommunens dagvattenpolicy säger att dagvatten ska hanteras lokalt inom den egna bostadsfastigheten. Eftersom stora delar av planområdet består av berg och täta jordlager är det inom vissa bostadsfastigheter svårt att infiltrera dagvatten lokalt.

Kommunens dagvattenpolicy säger att dagvatten ska hanteras lokalt inom den egna bostadsfastigheten. Detta kan ske till exempel genom att ansluta stuprör till utkastare som leder vattnet vidare ut på vegetationsbeklädd yta, minska hårdgörandegraden genom att istället för asfalt eller plattor använda vattengenomsläppliga beläggingsmaterial såsom grus eller gles stenbeläggning.

Tomtutfarter kan utföras med lutning mot en vegetationsyta inom tomten där vattnet kan infiltrera. Stenkistor kan anläggas för infiltration eller fördröjning. Parkeringsytor med mer än tio parkeringsplatser behöver utrustas med oljeavskiljning.

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

En dagvattenutredning har upprättats av Atkins Sverige AB under 2014. Syftet med dagvattenutredningen är att redogöra för hur dagvattenhanteringen bör utformas för att minimera risken för negativ påverkan på yt- och grundvattenrecipient samt undvika översvämning av fastigheter. Utredningen visar avrinningsområden och avrinningsstråk för både 10-årsregn och 100-årsregn. Utredningen visar också kritiska områden för översvämning och avrinning i området samt förslag på åtgärder för att hantera dagvattenflöden.

De viktigaste dagvattenåtgärderna i Koviksudde-området är att:

- Bygga ut det kommunala ledningsnätet för vatten och spillvatten för att därigenom minska påverkan på omgivande havsfjärdar från enskilda avlopp (kommunens ansvar).
- Förbättra diken och vägtrummor i området Fartygsvägen-Hamnuddsvägen och vid Hamnuddsvägen-Koviksuddsvägen (vägföreningens ansvar).
- Dagvatten ska tas omhand lokalt (LOD) på egen fastighet (respektive fastighetsägares ansvar, hanteras också i bygglovet).
- Plankartan anger att högst 50 % av ytorna inom en bostadsfastighet får hårdgöras (hanteras i bygglovet). Detta motiveras av att avrinningen från området bör vara så liten som möjligt för att inte förorena recipienten eller orsaka översvämningar.
- Undvika att bygga i områden som kan komma att översvämmas vid kraftiga regn. Översvämningområden inom kvartersmark och grönområden fungerar som utjämningsmagasin vid stora regn. Dessa områden är viktiga att bevara utan uppfyllnader eller

bebyggelse och delar av kvartersmarken är därför markerad som prickad mark i plankartan med illustrationstexten *översvämningsrisk* (respektive fastighetsägares ansvar att inte uppföra byggnader i översvämningskänsliga områden).

### **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 högre kapacitet i ledningsnätet, kortare avstånd mellan brandposter och används framförallt i centrumområden och/eller områden med flerbostadshus.

Placering av brandpost kommer att ske i samråd med Stockholms Brandförsvär. Avstånd till brandposter utformas enligt dokument VL2014-12 Brandvattenförsörjning "Vägledning vid utformning av brandvattenförsörjning från brandposter, alternativsystem med tankbil och branddammar" samt enligt Svenskt vatten- och avloppsverksföreningens publikation VAV P83 "Allmänna vattenledningsnät Anvisningar för utformning, förnyelse och beräkning" används vid projekteringen.

### **Värme**

Uppvärmning av bostäder i området sker vanligen med el i kombination med bergvärme eller luftvärmepump. Inga gemensamma uppvärmningssystem föreslås inom planområdet.

### **El, tele och bredband**

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning. Befintliga transformatorer/nätstationer för el finns markerade som E<sub>1</sub>-områden i plankartan.

Skanova har markledning och luftledningar för tele i området. Skanova önskar så långt möjligt behålla befintliga teleanläggningar. Skanova utreder dessutom markförläggning av ledningar i samband med kommunens VA-utbyggnad. Flyttning av teleledning bekostas av den som initierar åtgärden.

Skanova har påbörjat utbyggnad av bredband i området under 2014 och delvis valt att dra bredbandsledningarna som luftledningar i befintliga stolpar i området.

Kommunen strävar efter att all utbyggnad av tekniska försörjningssystem ska ske samordnat. Ledningsägare i områdets vägnät erbjuds därför att samförlägga sina ledningar med kommunens vatten- och spillvattenledningar när dessa byggs ut.

### **Hushållsavfall**

Hushållsavfall ska om möjligt hämtas i nära anslutning till varje bostadsfastighet. Vägnät och vändplaner är därför dimensionerade för sopbil där så är möjligt. Några vändplaner i planområdet föreslås utvidgas på tomtmark för att medge vändning med sopbil. Där sopbil inte kan nå varje fastighet anordnas särskilda uppställningsplatser för avfallskärl (illustreras i plankartan med beteckningen *sop*). Normalt behövs utrymme för två kärl vid varje fastighet för insamling av matavfall och annat hushållsavfall. Det finns dock möjlighet att ha gemensamma kärl för flera fastigheter.

## SOCIALA FRÅGOR

### Tillgänglighet

Alla bostadsfastigheter ligger vid ett småskaligt vägnät som trafikeras av gående, cyklister och bilar i blandtrafik. Delar av området är kuperat. På flera bostadsfastigheter och i delar av vägnätet kan det därför vara svårt att uppnå god tillgänglighet för personer som har nedsatt rörlighet. Hela planområdet saknar gångbanor idag men planförslaget medger att delar av vägnätet kan breddas med gångbanor och/eller cykelbanor i framtiden.

### Kollektivtrafik och service

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

### Belysning och trygghet

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

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

### Barnperspektiv

Stora ytor i planen reserveras för naturområden (NATUR i plankartan). Här finns plats för lek, motion och utevistelse. Lekytor för barn finns också på den egna tomten. Inga anlagda lekplatser finns inom området idag. Bollplan och badplats finns vid klubbstugan i norra delen av planområdet Skeviksstrand. Ett enkelt bad finns vid Sjöallén. Trafiksäkerhet för barn på vägarna i området behöver förbättras. Olika trafikarter behöver i högre grad separeras från varandra med gångbanor och GC-vägar. Trafiksäkerheten kring hästhållningen behöver ses över. Vägföreningen ansvarar för att vägnätet anpassas och utvecklas i takt med att trafiken ökar.

### Hushållssammansättning

Bebyggelsekaraktären i området kommer att förändras med nya, större byggrätter för villor. Den dominerande hushållstypen blir troligen familjer med barn.

## GENOMFÖRANDE

### Planförfarande och tidplan

Planläggningen genomförs med så kallat normalt planförfarande, där både samråd och granskning ingår. Detaljplanen förväntas bli antagen under 2016/2017. Utbyggnaden av vatten- och spillvattennätet sker parallellt med planprocessen och bedöms kunna påbörjas under 2016 med målsättningen att vara slutförd under 2018.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla till den ersätts, upphävs eller ändras.

Genomförandetiden för denna detaljplan är 15 år. För allmän platsmark och kvartersmark för tekniska anläggningar börjar genomförandetiden att gälla när planen vunnit laga kraft. För övrig kvartersmark samt vattenområden börjar genomförandetiden två år senare. Detta kallas förskjuten genomförandetid.

Motiven för detta är att undvika att nya bostäder byggs utan ordnat vatten och spillvatten och att undvika störande byggtrafik under den tid då kommunens vatten- och spillvattenledningar byggs ut. Bygglov inom kvartersmark kan dock, efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft, medges tidigare under förutsättning att utbyggnaden av det kommunala VA-nätet är genomförd samt att åtgärden i övrigt överensstämmer med planbestämmelserna.

### **Huvudmannaskap för allmän plats**

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats omfattar till exempel vägar och naturområden som enligt en detaljplan är avsedda för gemensamma behov. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av allmän plats. Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser men om det finns särskilda skäl för det får kommunen i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt.

Merparten av vägarna och naturmarken i Koviksudde ingår redan i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av Stora Koviks vägförening. Huvudmannaskapet för den mark som utgör allmän plats i planen ska därför vara enskilt. Det gäller LOKALGATA och NATUR.

För planområdet Koviksudde finns särskilda skäl som motiverar ett fortsatt enskilt huvudmannaskap:

- Värmdö kommun är en utpräglad landsbygdskommun med stora fritidshusområden. Kommunen har en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, till exempel i delar av centralorten Gustavsberg.
- I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden. Planområdet ingår i ett större område med enskilt huvudmannaskap och det förekommer inte någon genomfartstrafik genom området.
- Planområdet är ett äldre bebyggelseområde med både permanentboende och fritidsboende. Stora Koviks vägförening svarar för drift och underhåll av vägar och naturmark. De gemensamt förvaltade grönområdena utgör en förutsättning för områdets sociala sammanhållning med gemensamma strövområden, badplatser, festplats mm. För gemensamma vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark blir kommunen huvudman.
- Området är redan utbyggt och planförslaget innebär ingen mer omfattande förtätning. Områdets karaktär med en blandad permanent- och fritidshusbebyggelse kommer att vara kvar under överskådlig tid.

Kommunen är huvudman för gemensamma vatten- och spillvattenledningar inom hela planområdet.

### **Upphävande av strandskydd**

Strandskydd gäller vid hav, insjöar och vattendrag och syftar till att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. I större delen av kommunen gäller generellt strandskydd 100 meter upp på land och ut i vatten.

I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt inom kvartersmarken. Inom allmän platsmark och vattenområde bedöms att strandskyddet gäller.

Upprättandet av en ny plan innebär att strandskyddet automatiskt återinträder. Strandskyddet föreslås i planförslaget upphävas inom kvartersmark för bostäder, tekniska anläggningar samt för områdets vägar (i plankartan angivet som B, E<sub>1</sub> och LOKALGATA). De särskilda skäl som finns för att upphäva strandskyddet är:

1. Områdets vägar (LOKALGATA) kommer att byggas ut och förses med vatten- och spillvattenledningar. Detta är ett angeläget allmänt intresse inom området.
2. Bostadskvarteren, B, är redan ianspråktagna och bebyggda, alla bostadsfastigheter får också anses omfattas av den så kallade hemfridszonen.
3. Teknisk anläggning, E<sub>1</sub> (transformator), måste genom sin funktion i vissa fall ligga närmare stranden än 100 meter.

Strandskyddet föreslås vara kvar för hamn- och vattenområden (V<sub>1</sub>, W, WB<sub>1</sub>, WB<sub>2</sub> och WV i plankartan) och inom naturmarksområden (NATUR). Detta innebär att bryggor och andra anläggningar inom dessa områden inte kan anläggas utan dispens från strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken.

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

## **Ansvarsfördelning**

### **Vägar och naturområden**

Huvudmannaskapet för allmän platsmark inom området, såsom vägar och naturområde, är enskilt. Inom området förvaltar Stora Koviks vägförening de vägar och naturmark som ingår i den gemensamhetsanläggning, Stora Kovik ga:1, som inrättats av Lantmäteriet.

På sikt kommer fler och fler att bosätta sig permanent i området. Detaljplanen ger då möjlighet till kompletteringar av vägnätet genom fler vändplaner, breddning av vissa vägsträckor, fler mötesplatser med mera. Stora Koviks vägförening ansvarar för att vägnätet som ingår i gemensamhetsanläggningen utvecklas i takt med de behov som uppstår och att det finns möjlighet till uppställning av avfallskärl där detta blir nödvändigt.

Planläggningen innebär att de delar av Ranstigen, som tidigare inte ingått i befintlig gemensamhetsanläggning genom omprövning av anläggningsbeslutet kan komma att ingå i denna.

Vägarna i området ska ha en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snö- och halkbekämpning kan röra sig i området. På vissa vägar finns ingen möjlighet att komplettera vägnätet med vändplaner som uppfyller de krav som ställs, för att sopbilarna ska kunna vända. Istället har möjliga platser för uppställning av sopkärl illustrerats på plankartan.

Några mindre tillfartsvägar sköts av enskilda sedan lång tid och kommer bara att nyttjas av enstaka fastigheter. Dessa betecknas ”tillfart” på plankartan och har en lägre standard än det övergripande vägnätet. Efter kontakt med Stora Koviks vägförening har det blivit klarlagt att föreningen inte avser att ta ansvar för den framtida förvaltningen av dessa tillfarter. Tillfarternas har för låg standard för att kunna skötas effektivt av vägföreningen och det saknas vändmöjligheter för större fordon. Därför gör kommunen bedömningen att det är de enskilda fastighetsägarna, som har nytta av tillfartsvägen, som kommer att svara för förvaltningen av dessa tillfarter, med stöd av gällande servitut och avtal. Saknas avtal så bör vägföreningen i egenskap av fastighetsägare ta initiativ till att teckna de avtal som krävs för att reglera ansvarsfrågorna.

Naturområdet kring vändplanen vid Fiskare Östlunds väg föreslås utvidgas söderut och beröra mark som tillhör Stora Kovik 1:62. Planläggningen innebär att denna mark genom omprövning av anläggningsbeslutet kan komma att ingå i Stora Kovik ga:1.

### **Nya bostadsfastigheter**

Planförslaget innebär att fastigheten Stora Kovik 1:54 samt att ytterligare ett mindre markområde vid Sjöallén, öster om Stora Kovik 1:319, planläggs för bostadsändamål. Detta förutsätter dock att

gällande anläggningsbeslut för Stora Kovik ga:1 först har omprövats. Stora Koviks vägförening är ägare till dessa markområden och ansvarar för eventuell försäljning.

### **Bryggor och småbåtshamnar**

Detta planförslag innebär att befintliga och delvis utökade hamnområden föreslås på mark som är upplåten till Stora Kovik ga:1 och utgör allmän platsmark i de äldre planerna. För att dessa hamnområden ska komma till stånd krävs en omprövning av nu gällande anläggningsbeslut hos Lantmäteriet, så att dessa områden inte längre ingår i Stora Kovik ga:1. Det är bland annat Stora Koviks vägförening som kan initiera denna omprövning.

### **Vatten och spillvatten**

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utökas, så att det omfattar hela planområdet. Kommunen bygger ut de vatten- och spillvattenledningar, pumpstationer med mera som behövs inom verksamhetsområdet fram till varje förbindelsepunkt för VA. För utbyggnad, drift och underhåll av kommunala vatten- och spillvattenledningar samt pumpstationer ansvarar driftenheten på samhällsbyggnadsavdelningen.

Fastigheter som är anslutna till självfallsledning (men inte till LTA-ledning), kan i vissa fall, om bostadshuset ligger lägre än anslutningspunkten, behöva utrustas med en spillvattenpump. Denna pump anläggs och bekostas av fastighetsägaren.

### **Dagvatten**

Dagvattenhanteringen i området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Om det inte föreligger skyldighet att enligt lagen om allmänna vattentjänster ta hand om dagvattnet, så är det de enskilda fastighetsägarna som ansvarar för detta. Stora Koviks vägförening är ansvarig för att erforderlig dagvattenavrinning kan ske från gemensamma vägar och naturområden inom Stora Kovik ga:1.

Befintligt dagvattensystem behöver förbättras och byggas ut. Dagvattenutredningen innehåller flera åtgärder som vägföreningen bör genomföra för att hantera de dagvattenflöden som uppstår inom planområdet. Utredningen innehåller även förslag på åtgärder som leder till bättre rening av dagvattnet, bidrar till en ökad uppehållstid i dikessystemet eller som ger en sänkt vattenhastighet. Det dagvatten som uppstår inom planområdet ska infiltrera och flödesutjämnas inom planområdet innan dagvattnet når recipient.

Vägföreningen planerar att utföra erforderliga åtgärder i enlighet med dagvattenutredningen. Målsättningen är att mängden dagvatten och föroreningar som avleds från planområdet inte ska öka till recipient. Om det visar sig att de åtgärder som vidtas inte är tillräckliga kan den mängd dagvatten som leds till diken som ursprungligen anlagts för markavvattning, till exempel på angränsande tidigare jordbruksmark bli alltför stor. Om så blir fallet kan det bli aktuellt med anläggande av nya diken, breddning eller flytt av befintliga diken. Dessa markavvattningsåtgärder omfattas av generell tillståndsplikt enligt miljöbalken.

Inom den egna fastigheten är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. Eftersom stora delar av planområdet består av berg och täta jordlager kan det på vissa fastigheter vara svårt att infiltrera dagvatten lokalt inom den egna fastigheten. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, till exempel dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar. Se vidare i separat dagvattenutredning.

### **Elförsörjning**

Boo Energi är elnätsägare inom området.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Markägoförhållanden

Inom planområdet finns 85 fastigheter som i huvudsak ägs av enskilda fastighetsägare. Stora Koviks vägförening äger huvuddelen av vägmärken och områdets naturområden (Stora Kovik 1:1 och 1:2). Stora Kovik 1:62 har upplåtit mark till gemensamhetsanläggningen Stora Kovik ga:1, se nedan. Inom området finns flera strandfastigheter med enskilt vatten.

### Ledningsrätt

Kommunala vatten- och spillvattenledningar förläggs inom allmän platsmark. De delar av ledningsnätet som bedöms komma att passera över naturmark illustreras på plankartan med texten ”VA-ledningar”. Rätten att bygga ut ledningsnätet säkerställs genom avtal och/eller ledningsrätt. Denna rättighet prövas av Lantmäteriet efter ansökan av kommunen. Övriga ledningshavare svarar själva för att trygga sina ledningsnät genom avtal eller ledningsrätt. Kommunen strävar efter att samordna ledningsarbeten med andra ledningsägare.

### Gemensamhetsanläggning

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

I planområdet finns Stora Kovik ga:1, som förvaltas av Stora Koviks vägförening. I gemensamhetsanläggningen ingår de befintliga vägarna inom Koviksudde och Skeviksstrand med tillhörande vändplaner, slänter, diken, trummor, vägmärken och parkeringsplatser. Även grönområden och vattenområden, gångstigar, brevlådeställ samt bryggan vid Koviksudd ingår, med undantag för de parkeringsplatser som finns där.

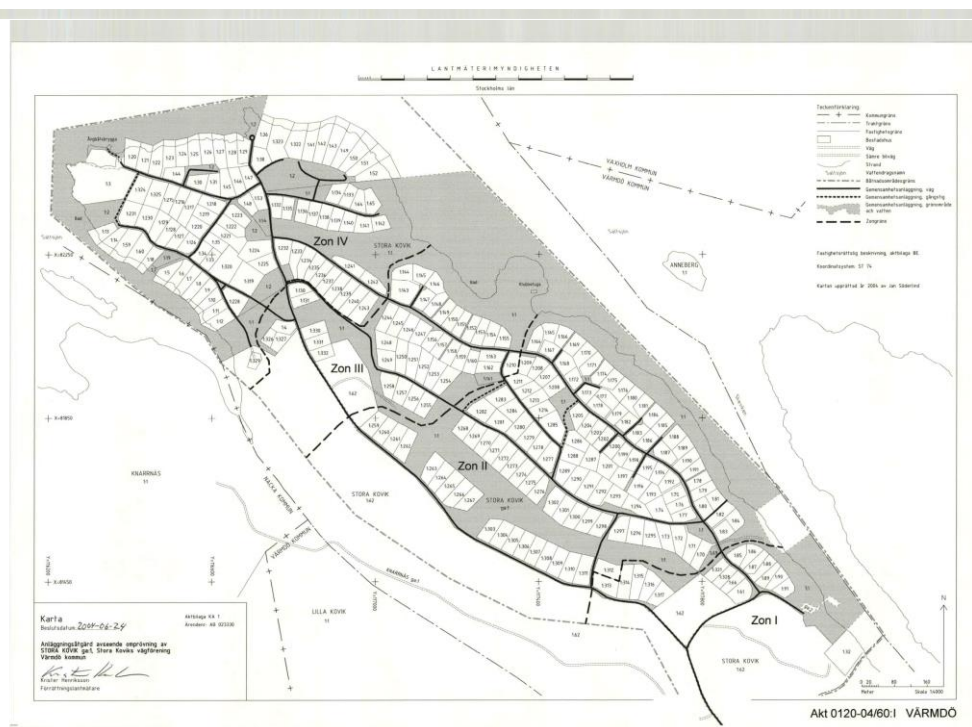
Det är tveksamt om väntkuren i anslutning till Koviksudde ångbåtsbrygga ingår i det gällande anläggningsbeslutet för Stora Kovik ga:1. Väntkuren planläggs som allmän plats för att möjliggöra att den kan ingå i Stora Kovik ga:1 eller utgöra en separat gemensamhetsanläggning.

### Vägar och naturområden

Planförslaget innebär att ytterligare mark tillhörande Stora Kovik 1:62 föreslås upplåtas till Stora Kovik ga:1 för att möjliggöra breddning av Koviksuddsvägen, utbyggnad av gång- och cykelväg utmed del av Koviksuddsvägen, samt för utvidgning av naturområdet i anslutning till Fiskare Östlunds väg. Naturområdet har höga natur- och rekreationsvärden och bedöms vara av väsentlig betydelse för fastigheterna inom området. Naturområdet bedöms ha sådana mervärden för fastighetsägarna i området att det uppväger de kostnader och olägenheter som det innebär att införliva detta område i befintlig gemensamhetsanläggning.

I vissa fall kan en väg inte byggas ut med en vändplan, som uppfyller de krav som ställs av renhållningen (bl.a. Torstigen, Fiskare Östlunds väg östra delen, Bergstigen). Utmed dessa vägar kommer på sikt inte uppställning av avfallskärl kunna ske intill fastigheten. I planen illustreras därför lämpliga platser för uppställning av dessa kärl.

Vägföreningens fastighet Stora Kovik 1:54 föreslås få ändrad användning och utgöra bostadsfastighet. Denna fastighet har i den numera upphävda avstyckningsplanen för Koviksuddsvillaområde utgjort en bostadsfastighet. I den senare byggnadsplanen som upprättades lades fastigheten ut som park.



Karta. Gemensamhetsanläggningen Stora Kovik ga:1.

Ett markområde vid Sjöallén, öster om Stora Kovik 1:319, föreslås få ändrad markanvändning till bostadsändamål (området är park och parkeringsområde/garage i gällande detaljplan).

De föreslagna förändringarna i planen vad avser vägnät, natur- och hamnområden är relativt omfattande. Det innebär att de inte är möjliga att genomföra inom ramen för nu gällande anläggningsbeslut. Vägföreningen bör därför hos Lantmäteriet initiera den omprövning av gällande anläggningsbeslut som krävs för att de föreslagna åtgärderna ska kunna genomföras. Om det bedöms vara viktigt från allmän synpunkt att en förrättning kommer till stånd kan initiativ till detta även tas av kommunen eller länsstyrelsen.

Omprövningen av anläggningsbeslutet ska göras innan de föreslagna åtgärderna får utföras. Omprövningen innebär att Lantmäteriet preciserar vilka åtgärder som ska utföras, vilka som har nytta av åtgärderna och hur kostnader för utförande och drift ska fördelas. Vidare bestäms vilken ersättning som ska utgå till fastighetsägare som upplåter mark samt hur förrättningskostnaderna ska fördelas. Det vanliga är att den mark som behövs för gemensamhetsanläggningen upplåts till förmån för de fastigheter som ingår i anläggningssamfälligheten. Berörda fastighetsägare har dock rätt att istället kräva att marken löses in. Om en gemensamhetsanläggning begränsas eller upphävs genom beslut vid en ny förrättning, ska ägaren av fastighet som därigenom frigörs från belastning betala ersättning.

Planförslaget innebär att en utbyggnad av vändplaner möjliggörs vid Hamnuddsvägen, Sjöallén och Fiskare Östlunds väg. Detta berör Stora Kovik 1:1, 1:2, 1:13 och 1:14. Vid fastigheten Stora Kovik 1:12 planläggs en mindre del av det intilliggande naturområdet som kvartersmark. Syftet är att där så bedöms lämpligt möjliggöra en anpassning av fastighetsgränserna till befintliga förhållanden samt att i vissa fall kompensera för mark som ska upplåtas till allmän plats. Fastighetsbildning kan ske då detaljplanen vunnit laga kraft. Stora Koviks vägförening tecknar överenskommelser för att möjliggöra dessa fastighetsregleringar med berörda fastighetsägare.

Naturområdet öster och söder om vändplanen vid Fiskare Östlunds väg föreslås utvidgas och beröra mark tillhörande Stora Kovik 1:62.



## Dagvatten

Många av de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen kan vara sådana att de inryms i vad som kan räknas som drift och underhåll av vägarna med tillhörande vägdiken. För att utföra dessa åtgärder kan det vara tillräckligt med ett beslut av samfällighetsföreningens styrelse inom ramen för den budget som årsstämman beslutat. För anläggandet av helt nya diken kan det bli aktuellt med en omprövning av Stora Kovik ga:1 genom en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. Avvattning som inte utförs som allmän VA-anläggning ska hanteras enligt bestämmelserna för markavvattning. Bestämmelserna finns i miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.

## Bryggor och småbåtshamnar

Detta planförslag innebär att befintliga och delvis utökade hamnområden föreslås på mark som upplåtits till Stora Kovik ga:1 och utgör allmän platsmark i de äldre planerna. För att dessa hamnområden ska komma till stånd krävs en omprövning av nu gällande anläggningsbeslut hos Lantmäteriet.

Hamnområden föreslås utgöra separata gemensamhetsanläggningar för deltagande fastigheter. Det är Lantmäteriet som kan inrätta dessa gemensamhetsanläggningar under förutsättning att överenskommelse om gemensamhetsanläggning har upprättats.

Det centrala kravet för att en anläggning ska få inrättas som en gemensamhetsanläggning är att anläggningen är gemensam för flera fastigheter och att den tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Anläggningen ska även uppfylla vissa villkor; planvillkor, väsentlighetsvillkor, opinionsvillkor och båtnadsvillkor.

Planvillkoret innebär att gemensamhetsanläggningen inte får genomföras i strid med detaljplanen. Väsentlighetsvillkoret innebär att anläggningen måste vara av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna. Opinionsvillkoret innebär att majoriteten som gemensamhetsanläggningen berör ska vara för den. Båtnadsvillkoret innebär att fördelarna med gemensamhetsanläggningen måste överstiga kostnaderna. Lantmäteriet anser inte att det är av väsentlig betydelse för en bostadsfastighet på fastlandet att ha del i en gemensamhetsanläggning för brygga. Om de deltagande fastigheterna samtycker behöver dock lantmäteriet inte pröva väsentlighetsvillkoret.

Om gemensamhetsanläggningar inte kan inrättas kan Stora Koviks vägförening såsom ägare av marken arrendera ut marken till en båtklubb. Även denna lösning förutsätter dock en omprövning av gällande anläggningsbeslut.

## Elförsörjning

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

## Konsekvenser för privata fastighetsägare och för Stora Koviks vägförening

De privatägda fastigheterna i området erhåller större bygggrätter och nya planbestämmelser införs för att reglera framtida ny-, till- och ombyggnader. Endast några få fastigheter kommer att beröras av de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för planens genomförande.

Av karta och tabell nedan framgår vilka fastigheter i planen som påverkas av ändrad markanvändning.



FASTIGHET	ÄNDAMÅL	ÅTGÄRD
Stora Kovik ga:1 Stora Kovik 1:1 Stora Kovik 1:2	<p>Gemensamhetsanläggningen ska tillföras nya områden och avstå vissa områden till kvartersmark. Gemensamhetsanläggningen ska även omfatta område för avfallskärl.</p> <p>Utbyggnad av kommunens VA-ledningar. Mark för hamnområden. Mark till transformatorstation. Ny bostadsfastighet norr om Sjöallén, öster om Stora Kovik 1:319.</p>	<p>Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastighetsreglering efter omprövning av gällande anläggningsbeslut.</p> <p>Upplåtelse av ledningsrätt. Upplåtelse av mark. Avstyckning eller upplåtelse av ledningsrätt. Avstyckning efter omprövning av gällande anläggningsbeslut.</p>
Stora Kovik 1:3	<p>Fastigheten som har en areal om ca 12 000 kvm är delbar i två delar. Vattnet utanför Stora Kovik 1:3 ingår inte i Stora Kovik 1:3. Gränsen för Stora Kovik 1:3 går i den linje som strandlinjen hade när fastigheten bildades år 1929. Delar av den mark som nu planläggs som kvartersmark där kan därför vara del av Stora Kovik 1:1.</p>	<p>Avstyckning eller klyvning.</p> <p>Upplåtelse av tidigare vattenområde till kvartersmark.</p>
Stora Kovik 1:4	<p>Avstående av mark till breddning av Koviksuddsvägen.</p>	<p>Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastighetsreglering.</p>
Stora Kovik 1:327	<p>Avstående av mark till breddning av Koviksuddsvägen. Erhåller del av Stora Kovik 1:62 för utökning av fastigheten.</p>	<p>Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastighetsreglering.</p>
Stora Kovik 1:12	<p>Erhåller del av Stora Kovik 1:1 för utökning av fastigheten.</p>	<p>Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastighetsreglering.</p>
Stora Kovik 1:13 Stora Kovik 1:14	<p>Avstående av mark till vändplan.</p>	<p>Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastighetsreglering.</p>
Stora Kovik 1:30	<p>Erhåller del av Stora Kovik 1:2 för utökning av fastigheten. Avstår mark till breddning av korsning Hamnuddsvägen/Torstigen.</p>	<p>Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastighetsreglering.</p>
Stora Kovik 1:54	<p>Ändrat användningssätt.</p>	<p>Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastigheten planläggs som kvartersmark för bostad.</p>
Stora Kovik 1:62	<p>Fastigheten avstår eller upplåter mark till allmän plats, NATUR. Fastigheten avstår mark, tidigare vattenområde, för utvidgning av kvartersmark för Stora Kovik 1:3. Fastigheten upplåter vattenområde till brygga för bostadsfastigheten.</p>	<p>Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Genom upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning eller fastighetsreglering.</p>

Tabell. Fastigheter i planen som blir berörda av utbyggnad av vägnätet och av föreslagen ändrad markanvändning.

RÄTTIGHETER	KONSEKVENSER
Servitut avseende rätt att nyttja bryggor på stamfastigheten finns för flera av fastigheterna inom planområdet.	Bryggan på Stora Kovik 1:2 mellan Stora Kovik 1:18 och 1:5, planläggs som småbåtshamn. Fortsatta utredningar kommer att krävas för att klarlägga eventuella servitutsrättigheter, möjligheter att inrätta gemensamhetsanläggning, eventuella ersättningar med mera.
Servitut för utfart finns för Stora Kovik 1:329 (belastar Stora Kovik 1:62)	Planläggs som ”tillfart”. Ingen förändring på grund av planförslaget.
Servitut för infart och vändplan finns för Stora Kovik 1:326 (belastar Stora Kovik 1:1)	Planläggs som ”tillfart”. Ingen förändring på grund av planförslaget.
Servitut för infart finns för Stora Kovik 1:24 (belastar Stora Kovik 1:44)	Ingen förändring på grund av planförslaget.

Tabell. Ett urval av de så kallade officiärservitut och inskrivna avtalsservitut som finns inom planområdet.

## EKONOMISKA KONSEKVENSER

### Ekonomiska konsekvenser för privata fastighetsägare och för Stora Koviks vägförening

#### Bygglövs- och planavgift

Detaljplanen medger större byggrätter på befintliga bostadsfastigheter än vad den äldre byggnadsplanen medgav. När en fastighetsägare ansöker om bygglov tar kommunen ut en bygglövsavgift och en planavgift. Planavgiften är en del av kostnaden för framtagandet av detaljplanen. Planavgiften hanteras i kommunens plantaxa och är för en huvudbyggnad enligt 2015 års taxa ca 53 000 kr. Bygglövsavgifter debiteras enligt aktuell bygglovstaxa.

#### Marköverföring, upplåtelse av mark, ledningsrätt med mera

Ersättning för upplåtelse eller överlåtelse av mark till gemensamhetsanläggning och ledningsrätt ska erläggas i samband med inrättande och omprövning av gemensamhetsanläggning och vid bildande av ledningsrätt. Detta hanteras i lantmäteriets respektive beslut.

Ersättning för överförd mark till bostadsfastighet bestäms av Lantmäteriet eller genom överenskommelse mellan fastighetsägarna i samband med lantmäteriförrättningen. Om en gemensamhetsanläggning begränsas eller upphävs genom beslut vid en ny förrättning, ska ägaren av fastighet som därigenom frigörs från belastning betala ersättning.

#### Förrättningskostnader

Förrättningar som Lantmäteriet utför, till exempel avstyckning, fastighetsreglering och anläggningsförrättning betalas enligt den taxa som regeringen fastställt för Lantmäteriets handläggning. Vid en anläggnings-förrättning fördelas förrättningskostnaderna mellan de fastigheter som ska delta efter vad som är skäligt eller efter överenskommelse.

#### Vatten och spillvatten

Kommunen ansvarar för utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar fram till en så kallad förbindelsepunkt. Normalt ligger den cirka en halv meter utanför fastighetsgränsen. När förbindelsepunkt finns upprättad och fastigheten kan anslutas tar kommunen ut avgifter enligt gällande

VA-taxa. Taxan består av en engångsavgift (anläggningsavgift) och löpande avgifter (brukningsavgifter). Anläggningsavgiften är 246 071 kr för fastighet med ett bostadshus enligt 2015 års VA-taxa. Fastighetsägaren svarar själv för ledningsdragningen från kommunens förbindelsepunkt fram till den byggnad som ska anslutas.

Utbyggnad och drift av det kommunala VA-systemet finansieras via avgifter i VA-taxan.

### Vägar och naturområden

Fastighetsägarna inom området, ska genom sitt deltagande i Stora Kovik ga:1, bekosta de åtgärder som berör Stora Kovik ga:1. Gemensamhetsanläggningen kommer att behöva omprövas av Lantmäteriet för att möjliggöra vägbreddning, utbyggnad av föreslagna vändplaner, utökning och minskning av naturmarksområden med mera. När en gemensamhetsanläggning inrättas eller omprövas fördelas kostnaderna mellan de fastigheter som har nytta av anläggningen. Kostnaderna utgörs bland annat av utförandekostnader, ersättningar för ianspråktagande av mark och förrättningskostnader. Genom de andelstal som fastställs bestäms hur kostnader för utförande och drift ska fördelas.

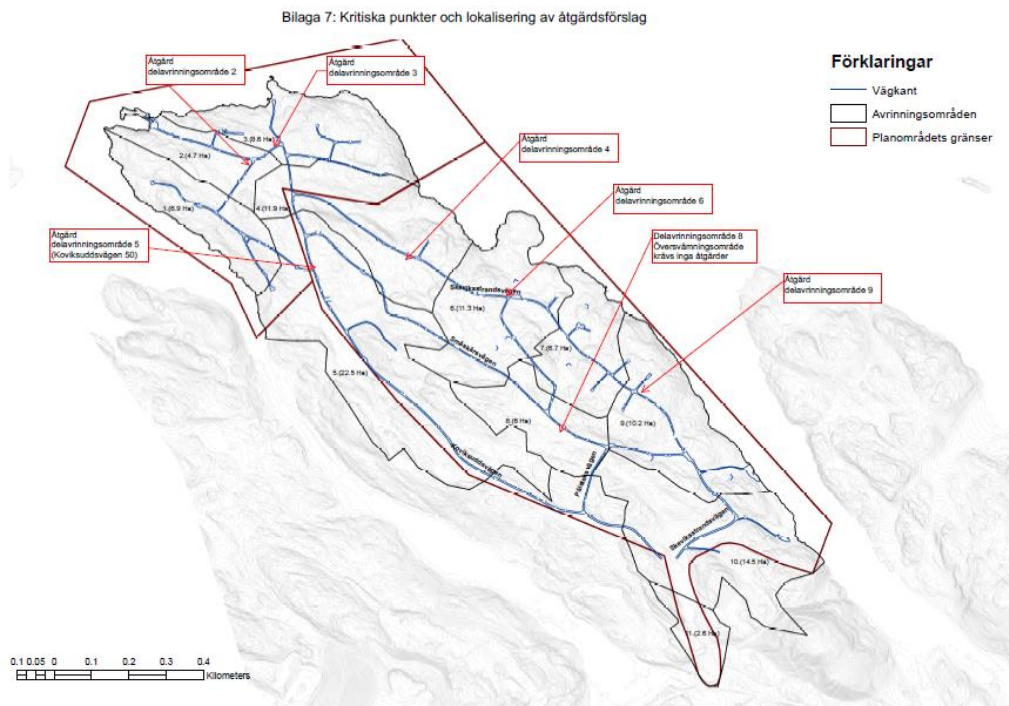
Kostnaderna för utförande av de åtgärder som möjliggörs av planförslaget har inte beräknats, då det är osäkert vad som kommer att utföras och när det kan bli aktuellt.

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

### Dagvatten

Förbättring av diken och vägtrummor på allmän plats genomförs och bekostas av vägföreningen. Lokalt omhändertagande av dagvatten på egen fastighet genomförs och bekostas av fastighetsägarna.

En dagvattenutredning har upprättats av Atkins Sverige AB under 2014. Utredningen visar kritiska punkter i området och förslag på åtgärder för att hantera dagvattenflöden. Kostnaderna för utförande av de åtgärder som möjliggörs av planförslaget har inte beräknats, då det är osäkert vad som kommer att utföras och när det kan bli aktuellt.



Karta som visar föreslagna åtgärder i dagvattenutredningen.

## **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

### **Bygglovs- och planavgift**

När en fastighetsägare ansöker om bygglov tar kommunen ut en planavgift och en bygglovsavgift. Dessa avgifter tas ut för att på sikt täcka kommunens kostnader för planläggning och för att hantera bygglovsfrågor i området.

### **Vatten och spillvatten**

När fastigheter i området kan anslutas till vatten- och spillvattennätet tar kommunen ut avgifter enligt gällande va-taxa. Taxan ska täcka kommunens kostnader.

### **Dagvatten**

Kommunen bedöms inte få några kostnader för dagvattenhantering i området.

## **KONSEKVENSER FÖR MILJÖN**

Landskapsbilden och karaktären i området kommer att förändras då de nya byggrätterna på fastigheterna möjliggör större byggnader. Hittills obebyggda delar av stora skogstomter kommer att bebyggas. Därutöver tillkommer komplementbyggnader och byggnader som kan uppföras med stöd av Friggebod- och Attefallsregler. Från landsidan kommer utsikten att påverkas och från sjösidan kommer landskapsbilden och bebyggelsemiljön närmast vattnet att påverkas av nya, större byggnader.

Utbyggnaden av vatten och spillvatten innebär att utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen kommer att minska när fastigheter med otillräckliga enskilda spillvattenanläggningar i stället kan anslutas till kommunens spillvattenledningar. Uttaget av grundvatten kommer att minska när det blir möjligt att ansluta till kommunens vattenledningar. Risker med radon i enskilda brunnar kommer att minska.

Med allt fler permanentboende i området kommer antalet invånare att öka. Fler och större byggnader och större hårdgjorda ytor kommer att öka avrinningen av ytvatten och dagvatten ut mot havet. När fler pendlar till arbete och skola ökar bilanvändningen i området.

## **KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET**

När anslutning till det kommunala vatten- och spillvattennätet kan ske minskar risken för skadliga utsläpp i planområdets mark- och vattenområden. Fler får tillgång till rent dricksvatten. Ingen skadlig bullerpåverkan har konstaterats i området. På Sitas avfallsanläggning vid Kovikstippen pågår verksamheter som bullrar och dammar. Avståndet från avfallsanläggningen till närmast belägna bostäder i planområdet för Koviksudde är ca 900 meter. Detta bedöms räcka som skyddsavstånd till planområdet för buller och damm.

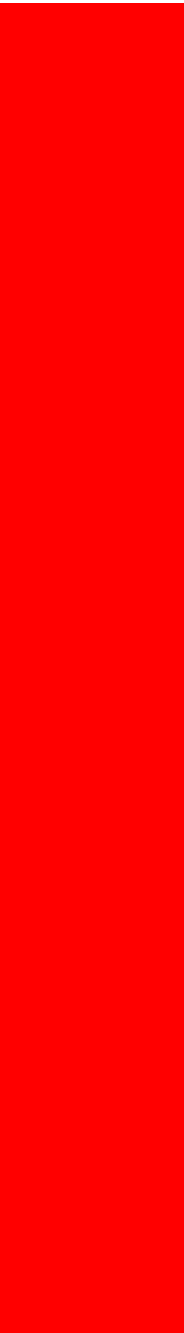
## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planhandlingarna har tagits fram av en arbetsgrupp inom samhällsbyggnadsavdelningen med planarkitekterna Sten Hammar och Nina Akhavan, antikvarie Sanna Eschricht, ekolog Viveca Jansson, VA-ingenjörer Gunilla Lundström och dagvatteningenjör Mona Berkevall samt lantmätare Gunilla Stålfelt (konsult hos Torkel Öste Fastighetskonsulter AB).

### **Samhällsbyggnadsavdelningen**

Henrik Lundberg  
*Samhällsutvecklingschef*

Sten Hammar  
*Planarkitekt*



DETALJPLAN FÖR  
**KOVIKSUDDE, STORA KOVIK 1:2 m.fl.**  
VÄRMDÖ KOMMUN

**GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

Antagandehandling

Enligt PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/3

Datum: 2016-10-20

Ansvarig handläggare: Sten Hammar

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN



## GRANSKNINGSUTLÅTANDE till DETALJPLAN FÖR KOVIKSUDE, STORA KOVIK 1:2 m.fl. Värmdö kommun

Detaljplan för Koviksudde, Stora Kovik 1:2 har varit ute på granskning från 2015-11-24 till 2015-12-22. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista och granskningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2015-11-22. Planförslaget och bilagda handlingar fanns att ta del av i Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida [varmdo.se/pfo-koviksudde](http://varmdo.se/pfo-koviksudde).

Under granskningstiden har det kommit in 14 yttranden. Två yttranden berör detaljplan för Skeviksstrand. Alla övriga som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen.

### Sammanfattning

Ändringar och kompletteringar som har gjorts i planhandlingarna efter granskningen:

**Minsta fastighetsstorlek.** Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek har justerats för fastigheten Stora Kovik 1:3 efter en dialog med fastighetsägaren. Fastigheten som har en areal av ca 12000 m<sup>2</sup> blir nu delbar i två delar. För de fastigheter som även omfattar vattenområde har bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek justerats och relaterats till fastighetens landareal (= fastighetsstorlek minskat med vattenområde).

**Övriga planbestämmelser och mindre justeringar av plankartan.** Planbestämmelser och plankarta har förtydligats och förenklats för att bli lättare att hantera i bygglövsskedet och för att underlätta ny bebyggelse i hela området:

- Förbud mot att ändra markens höjd över en meter tas bort för att underlätta byggande i brant terräng.
- Bestämmelse om sluttningsvåning tas bort eftersom den inte behövs när källare och antal våningar redan är reglerat.
- Punktprickad mark som inte får bebyggas minskas i delar av området för att underlätta placering av nya byggnader.
- Mindre justeringar har gjorts av vägområdet vid den nya vägslingan vid Ranstigen och vid vändplan på Fiskare Östlunds väg.
- Redaktionella ändringar har gjorts av vägnamn, stavning med mera.

## Yttranden har lämnats av

Löpnummer i diariet	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	<b>Myndigheter och organisationer</b>		
47	Länsstyrelsen		2015-12-16
42	Lantmäteriet		2015-11-30
45	Trafikverket		2015-12-08
43	Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting		2015-11-30
40	Storstockholms Brandförsvär		2015-11-26
44	Vattenfall		2015-12-08
70	Värmdö Hästvägsförening		2015-12-20
50	Stora Koviks vägförening		2015-12-17
56	Bygg- och miljöavdelningen		2015-12-22
	<b>Fastighetsägare/Sakägare</b>		
46	Fastighetsägare	Stora Kovik 1:14	2015-12-14
52	Fastighetsägare	Stora Kovik 1:44	2015-12-22
53	Fastighetsägare	Stora Kovik 1:320	2015-12-22
54	Fastighetsägare	Stora Kovik 1:44	2015-12-22
55	Fastighetsägare	Stora Kovik 1:50	2015-12-22

## Sammanfattning av synpunkter med kommunens kommentarer

### 47. Länsstyrelsen

Inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap 22 § PBL.

**Kommentar:** Ingen kommentar

### 42. Lantmäteriet

a) Ange genomförandetid även för W-områden i detaljplanen.

**Kommentar:** Plankarta och planbeskrivning kompletteras.

b) Finns ingen pumpstation i planområdet.

**Kommentar:** Planbeskrivning justeras under avsnitt Ledningsrätt.

c) Komplettera konsekvensbeskrivningen: om en gemensamhetsanläggning begränsas ska ägare av fastigheter som frigörs från belastning betala ersättning.

**Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

d) Gällande anläggningsbeslut måste omprövas innan nya bostadsfastigheter kan bildas inom Stora Kovik ga:1.

**Kommentar:** Genomförandebeskrivningen kompletteras med denna information.

e) Av konsekvensbeskrivningen bör framgå vilka nya bostadsfastigheter som blir möjliga att bilda.

**Kommentar:** Genomförandebeskrivningen kompletteras.

#### 45. Trafikverket

a) Trafikverket anser att kommunen ska utreda och säkerställa busshållplats, övergångsställe med mera vid Lagnövägen.

b) Sjöfartsverket bör ges möjlighet att yttra sig om planförslaget.

**Kommentar:**

a) I plankartan för Skeviksstrand finns en enkel illustration som visar hur hållplatser och övergångsställe/passage kan utvecklas. Kommunen kommer att fortsätta utreda busshållplats och övergångsställe vid Lagnövägen i samråd med Trafikverket och Trafikförvaltningen/SL.

b) Sjöfartsverket bedöms inte vara berörda eller påverkade av planförslaget.

#### 43. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

a) Det är inte rimligt att försörja planområdet Koviksudde med busstrafik.

**Kommentar:** Kommunen gör samma bedömning vad gäller kollektivtrafik inom planområdet. Dock är det viktigt att kollektivtrafiken till och från hållplatsen vid Koviksuddsvägen/Lagnövägen kan utvecklas mot Gustavsberg, Nacka och Stockholm.

#### 40. Storstockholms brandförsvaret

a) Inget att tillägga.

**Kommentar:** Ingen kommentar

#### 44. Vattenfall

Vattenfall har inga anläggningar i planområdet och har inget att erinra.

**Kommentar:** Ingen kommentar

#### 49. Värmdö Hästvägsförening

Värmdö Hästvägsförening föreslår:

a) Att ridvägar anläggs inom naturmark i planområdet.

**Kommentar:** Kommunen är inte huvudman för grönområden i planområdet. Hästvägsföreningen hänvisas till Stora Koviks vägförening för en dialog om ridvägar samt att fortsätta dialogen med fastighetsägaren till Stora Kovik 1:62.

b) Att resurser avsätts för en ridväg mellan Stora Koviks gård och Skeviks gård.

**Kommentar:** Kommunen kan inte hantera sådana bidragsfrågor inom ramen för planarbetet. Föreningen hänvisas till de kontakter som redan finns med kultur- och fritidsenheten i Värmdö kommun.

c) Att hastigheten för bilar bibehålls till 30 km per timme inom planområdet och att varningsskyltar för häst och ryttare sätts upp.

**Kommentar:** Kommunen är inte huvudman för vägar i planområdet. Hästvägsför-  
eningen hänvisas till Stora Koviks vägförening.

**Sammanfattande kommentar:** Ingen ändring av planförslaget.

## 50. Stora Koviks vägförening

a) Marklov (för ändring av markens höjd) bör inte begränsas i planförslaget.

**Kommentar:** Bestämmelsen om att markens höjd inte får ändras mer än en meter  
tas bort för att göra det lättare att bygga i kuperad terräng. Plankartan ändras.

b) Källare bör tillåtas.

**Kommentar:** Bestämmelsen om att källare inte får anläggas har tillkommit för att  
begränsa påverkan på terräng och landskap och begränsa schaktning och spräng-  
ning i området. Källare kan också vara svåra att skydda mot översvämningar av  
dagvatten och spillvatten. Ingen ändring av plankartan.

c) Prickmarken bör generellt ses över. Den känns inte relevant och riskerar att inte  
följas vid bygglovsprocessen.

**Kommentar:** Den prickade marken följer till stor del gällande detaljplan i områ-  
det. Prickmarken minskas där så bedöms möjligt för att underlätta en friare pla-  
nering av nya byggnader.

d) Hänsyn i samband med bygglov bör tas till områdets karaktär och sjöutsikt så  
att inte fastigheterna bebyggs på ett sätt som skapar problem.

**Kommentar:** De nya planbestämmelserna innebär att området kommer att förtä-  
tas med nya större och högre byggnader. Utsikten kommer därmed att påverkas  
och försämras från många fastigheter i området. För att fullt ut skydda denna ut-  
sikt skulle stora delar av tomtmarken behöva prickas bort vid planläggningen.  
Detta bedöms inte vara möjligt. Plankartan ändras enligt kommentaren c) ovan.

e) Bryggan mellan 1:5 och 1:18 pekas i planbeskrivningen ut som att den omfattas  
av servitutsrätt. Servitutet är inte utrett och bör inte pekas ut. Skriv i stället att ser-  
vitutet behöver utredas.

**Kommentar:** Av planbeskrivningen framgår att ytterligare utredningar krävs.  
Texten i övrigt justeras.

## 56. Bygg- och miljöavdelningen

a) Punktprickad mark hindrar inte fastighetsägare att privatisera strandnära lägen  
(på tomtmark) med så kallade Attefallshus med mera.

**Kommentar:** Hela planarbetet bygger på bedömningen att all kvartersmark för  
bostäder redan är privatiserad eller kan privatiseras med stöd av tidigare planer.  
Inga bostadsfastigheter riskerar därför att privatiseras av nya så kallade Atte-  
fallshus. I planbeskrivningen på sid 10 finns en beskrivning av Attefallsreglerna.

b) Fråga: Varför inte tillåta källare?

**Kommentar:** Se yttrande 50.

c) Fråga: Har det missats att begränsa antalet komplementbyggnader?

**Kommentar:** På flera av fastigheterna finns ett stort antal komplementbyggnader och uthus. Planen anger att komplementbyggnader får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea av 50 m<sup>2</sup>. Friggebodregler och Attefallsregler tillåter dessutom fler komplementbyggnader utan bygglovsplikt på varje fastighet. Det har därför inte bedömts meningsfullt eller möjligt att reglera antalet komplementbyggnader i planen.

**Sammanfattande kommentar:** Detaljplanen har tagits fram i nära samarbete med bygg- och miljöavdelningen. Syftet har varit att skapa planbestämmelser som är lätta att tillämpa i bygglovsskedet. Ingen ändring av planhandlingarna.

#### 46. Stora Kovik 1:14

a) Vi ser det som svårt att avstå 20 m<sup>2</sup> mark till en ny vändplan. Vändplanen kommer nära garage med uppställningsplats.

**Kommentar:** Vändplanen har tillkommit för att sopbilar ska kunna vända på Sjöallén. Vändplanen har utformats för att ge minsta möjliga påverkan på de två berörda fastigheterna. Markintrånget på 20 m<sup>2</sup> för vändplan orsaker ingen påtaglig påverkan på fastighetsägarens byggnader och körytor. Ingen ändring av plankartan.

#### 52. Stora Kovik 1:44

a) Vi har tidigare framfört synpunkter på förbindelsepunkt för spillvatten. I övrigt inget att anföra.

**Kommentar:** Förbindelsepunkten är ingen planfråga. Hanteras i genomförandet av planen.

#### 53. Stora Kovik 1:320

a) Vi vill kunna dela vår tomt. Vår tomt går att stycka i två utan att områdets karaktär ändras.

b) Vi vill också ha större byggrätter: Byggnadsarea BYA 200-300 kvm, bruttoarea BTA 300-360 kvm, komplementbyggnad 60-80 kvm.

c) Vi vill skapa byggrätt för garage närmast Sjöallén.

#### **Kommentarer.**

a) Planarbetet bygger på riktlinjerna i kommunens översiktsplan att områdets smala vägar och relativt glesa bebyggelsestruktur ska behållas. Detaljplanen bör därför inte medge delning av fastigheter i området. Ingen ändring av planhandlingarna.

b) Under planarbetet har byggrätterna fördelats lika till alla fastigheter i hela planområdet Koviksudde och Skeviksstrand. Byggrätter i granskningsskedet:

- BYA 160 m<sup>2</sup>
- BTA 220 m<sup>2</sup>
- Komplementbyggnad 50 m<sup>2</sup>

Dessa arealer var något mindre i samrådshandlingarna.

Därutöver tillkommer de byggnader och tillbyggnader som medges enligt Frigebö- och Attefallsreglerna. Motivet till att försöka behandla alla byggrätter lika har varit att området är relativt enhetligt med en ursprunglig, småskalig bebyggelse på, i de flesta fall, relativt små tomter i hela området Koviksudde-Skeviksstrand. Ingen ändring av planhandlingarna.

c) Sjöallén är en smal gata. Trängsel och siktförhållanden försvåras av att fastigheterna på gatans södra sida har garage och garageutfarter ända fram till gatumarken. Det är därför inte lämpligt att bygga garage direkt intill gatan även på gatans norra sida. Fastigheten 1:320 lutar brant ner mot Sjöallén. Prickmarken bör till stora delar bevaras men bedöms kunna justeras och minskas till ca 10 meter mot Sjöallén utan att gatans karaktär och trafiksäkerhet påverkas. Prickmarken justeras.

#### 54. Stora Kovik 1:44

a) Vi önskar att markintrånget för sophantering vid Hamnuddsvägen tas bort.

**Kommentar:** Området för avfallskärl vid Hamnuddsvägen-Torstigen har stor betydelse för att avfallshanteringen ska fungera för fastigheterna vid Torstigen. Markintrånget kompenseras i plankartan med en betydligt större areal mot Torstigen där fastigheten kan utvidgas. Ingen ändring av planhandlingarna.

#### 55. Stora Kovik 1:50

a) Tacksam om vi får färdigställa vår fastighet med gäststuga, sjöbod och bryggdäck samt carport.

**Kommentar:** Dessa frågor får bedömas av kommunens bygg- och miljöavdelningen inom ramen för planens bestämmelser om byggnadsarea och bruttoarea i samband med bygglovsprövning när detaljplanen vunnit laga kraft. Prickmarken i plankartan minskas något så att fler av komplementbyggnaderna i området kan omfattas av byggrätt. Ingen ändring av planhandlingarna i övrigt.

## Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda

### Kvarstående synpunkter efter granskningen 2016

Yttrande nr. Fastighetsbeteckning	Kvarstående synpunkter som inte är tillgodosedda efter granskningen
Stora Koviks vägförening	Tillåt källare. Återinför planbestämmelsen om sjöutsikt.
46. Stora Kovik 1:14	Vill inte avstå mark för en ny vändplan.
53. Stora Kovik 1:320	Vi vill kunna dela vår fastighet. Vi vill ha större byggrätter. Vi vill bygga garage på mark som är prickad idag.
54. Stora Kovik 1:44	Vi vill inte avstå mark för uppställning av avfallskärl.

### Kvarstående synpunkter efter samrådet 2015

Fastighetsbeteckning	Kvarstående synpunkter som inte är tillgodosedda efter samrådet
Stora Kovik 1:26	Vill kunna bygga på prickad mark.
Stora Kovik 1:38	Öka byggrätten för garage. Skapa planbestämmelse om skymmande träd.
Stora Kovik 1:24	Minska den prickade marken på min fastighet.
Stora Kovik 1:62	Önskar en ny byggrätt/ny kvartersmark inom ett grönområde vid Fiskare Östlunds väg.
Stora Kovik 1:320	Öka byggrätten i planen. Skapa mer korsprickad mark. Minska den prickade marken.
Stora Kovik 1:25	Minska den prickade marken mot Torstigen.

## SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg  
*Samhällsutvecklingschef*

Sten Hammar  
*Planarkitekt*





