

Handläggare
Susanna Eschricht
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
15KS/173

Kommunstyrelsens planutskott

Samråd, detaljplan för Norra Lagnö, Etapp 1, Panama 3:2 m.fl., Långsunda 1:5 m.fl. och Norra Lagnö 1:346 m.fl.

Förslag till beslut

1. Detaljplan, Norra Lagnö, Etapp 1, Panama 3:2 m.fl., Långsunda 1:5 m.fl. och Norra Lagnö 1:346 m.fl. skickas ut på samråd.
2. Samrådshandlingarna för detaljplan Norra Lagnö, Etapp 1, Panama 3:2 m.fl., Långsunda 1:5 m.fl. och Norra Lagnö 1:346 m.fl. godkänns

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

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

Bakgrund

Norra Lagnö, Panama och Långsunda är enligt Värmdö kommuns översiktsplan (ÖP) 2012-2030 ett så kallat prioriterat förändringsområde (PFO). Det innebär att området ska planläggas och förseas med kommunalt vatten- och spillvatten. Norra Lagnö är Stockholms skärgårds första sommarvillaområden med bevarad karaktär och bebyggelse från sekelskiftet 1900. Området är därför ett utpekat kulturhistoriskt värdefullt område av lokalt intresse. PFO-området, omfattande Norra Lagnö, Panama och del av Långsunda består av ca 265 fastigheter. Av dessa är 187 bostadsfastigheter och av bostadsfastigheterna är 125 fastboende. Hela Norra Lagnö är utpekat som vattenbristområde med stor risk för saltvatteninträngning.

Ett start-PM om planläggning för hela Norra Lagnö, Panama och del av Långsunda antogs av kommunstyrelsen i december 2014. Innan start-PM antogs hölls en medborgardialog för boende i området.

Norra Lagnö har inte tidigare planlagts, vilket har bidragit till att området har stora variationer i fastighetsstorlekar, stora enskilda grönområden och även många fastighetsrättsliga frågor som behöver lösas.

Diarienummer
15KS/173

Planläggningen föreslås delas in i etapper. Skälet till att etapp 1 är mindre än övriga etapper, är att pröva en lämplig planläggning som kan tillämpas för hela området. Ett annat skäl till gränsdragningen är att Norra Lagnö skola ligger inom etapp 1. En skola betjänar en större allmänhet varför det finns särskilt skäl till kommunalt huvudmannaskap för väg fram till skolan.

Ärendebeskrivning

Planförslagets huvudsyfte är att området ska förses med vatten- och spillvatten, vilket innebär att den rådande miljösituationen kommer att förbättras. I planen ges utrymme för förbättringsåtgärder av vägnätet i samband med utbyggnad av vatten- och spillvatten. En gång- och cykelväg planeras och som sträcker sig från Skeviks gård fram till Norra Lagnö skola. Planförslaget innehåller bestämmelse om fastighetsstorlekar, byggrätter samt bestämmelser med syfte att säkerställa att områdets karaktär, grönområden och kulturhistoriska värden tas tillvara.

Översiktsplanens riktlinjer samt medborgardialogen är vägledande för detaljplanen. Planarbetet påbörjades 2014 varför detaljplanen följer planprocessen enligt 2011 – 2014 års plan- och bygglag med ett så kallat normalt planförfarande. Huvudmannaskap för etapp 1 föreslås vara delat huvudmannaskap. Kommunen föreslås vara huvudman för GC-väg utmed Lagnövägen, väg 642 (Trafikverket är väghållare) samt för väg och GC-väg för del av Toivovägen fram till Norra Lagnö skola.

Planområdet omfattar ca 25 hektar och omfattar 56 fastigheter, inom del av trakten Långsunda, Norra Lagnö och Panama. Områdets stränder berörs av strandskydd på 100 meter som till stora delar upphävs i och med planens antagande.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att förslaget till detaljplan för Norra Lagnö Etapp 1, kan skickas ut på samråd.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet kommer på sikt att finansieras med planavgifter kopplade till bygglovavgifter som debiteras den enskilde fastighetsägaren. Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten kommer att finansieras med den kommunala VA-taxan.

För den del kommunen föreslås vara huvudman kan eventuellt gatukostnader komma att tas ut i samband med utbyggnaden.

Konsekvenser för miljön

Fastigheterna i området har idag enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Kommunalt vatten- och spillvattenledningar innebär förbättringar för miljön, dels genom att de enskilda avloppen avvecklas och dels genom att området förses med kommunalt dricksvatten. Bestämmelser om fastighetsstorlekar, byggrätter och varsamhetsbestämmelser säkerställer att områdets karaktär och kulturhistoriska värden tas till vara. Negativa konsekvenser för miljön är att permanentboende bidrar till en ökning av biltrafik, vilket i sin tur ställer krav på högre vägstandard. Befintliga vägar är grusade med staket, häckar och trädrader, vilket i hög grad bidrar till områdets karaktär. Denna karaktär kommer att påverkas.

Diarienummer
15KS/173

Kompletterande bebyggelse samt ökade byggrätter ger en högre grad av hårdgjorda ytor vilket kan ha inverkan på möjligheten för dagvattnet att infiltreras. Inom planområdet finns små grönytor som är obebyggda. Av dessa är vissa utlagda som naturmark i planförslaget, dels med syfte att ta hand om dagvatten, dels i syfte att fungera som spridningsvägar för djur men även för rekreativa syften.

Konsekvenser för medborgarna

Planförslagets bestämmelser om fastighetsstorlekar innebär inga stora förändringar utifrån dagens förhållanden. Däremot ges en generellt högre byggrätt. Samrådshandlingen föreslår ca 6 nya bostadsfastigheter i planområdet. Vissa intrång görs på fastigheter för tekniska anläggningar, allmän platsmark, lokalgata samt där utrymme krävs för underjordiska ledningar. Att området förses med dricksvatten är positivt för medborgarna då flertalet boende idag får sitt dricksvatten från avsaltningsanläggningar. Förbättring av vägnätet samt utbyggnad av GC-väg är positivt då det helt saknas gång eller cykelvägar i området.

Konsekvenser för barn

Inom planområdet ligger Norra Lagnö skola. Trafiksäkerheten för barnen till och från skolan är mycket dålig och de flesta barnen blir skjutsade till skolan. Genom kommunalt övertagande av väg och GC-väg fram till skolan säkerställs en säker väg från busshållplatsen vid Lagnövägen fram till skolan. Även den GC-väg som föreslås vidare utefter Lagnövägen fram till Skeviks gård innebär en förbättring för de större barnen som kan ta sig med cykel till Gustavsberg. Vidare föreslår planen plats för lek vid skolan.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Plankarta	Bilaggs
2	PM Genomförande allmän platsmark - huvudmannaskap och finansiering	Bilaggs
3	Behovsbedömning	Bilaggs
4	Medborgardialog	Bilaggs
5	Utredning naturvärden	Bilaggs ej
6	Utredning kulturhistoriska värden	Bilaggs ej
7	Dagvattenutredning Atkins 2016	Bilaggs ej
8	VA-utredning, Univa 2016	Bilaggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
15KS/173

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef



BEHOVSBEDÖMNING FÖR
NORRA LAGNÖ, ETAPP 1.

(Panama 3:2 m.fl., Långsunda 1:5 m.fl. och Norra Lagnö 1:346 m.fl.)

VÄRMDÖ KOMMUN

Dnr: 15KS/173

Datum: 2016-12-14

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

BEHOVSBEDÖMNING

DETALJPLAN FÖR DETALJPLAN FÖR NORRA LAGNÖ, ETAPP 1.
(Panama 3:2 m.fl., Långsunda 1:5 m.fl. och Norra Lagnö 1:346 m.fl.)

SAMMANFATTNING

Fastigheterna i området har idag enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Kommunalt vatten- och spillvattenledningar innebär förbättringar för miljön, dels genom att de enskilda avloppen avvecklas och dels genom att i området förses med kommunalt dricksvatten. Planförslaget möjliggör viss kompletterande bebyggelse i övrigt reglerar planen befintliga förhållanden samt att kulturhistoriska värden avses skyddas med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Strandskyddet avses upphävas där det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet på grund av att marken anses ianspråktagen. Detta innebär att det inte finns risk att planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Därför behöver ingen miljöutredning göras.

DETALJPLANEN OCH DESS SYFTE

Norra Lagnö, Panama och Långsunda är enligt Värmdö kommunens översiktsplan 2012-2030 ett så kallat prioriterat förändringsområde (PFO). Det innebär att området ska planläggas och förses med kommunalt vatten- och avlopp (VA). Norra Lagnö är en halvö, norr om Ormingelandet. Bebyggelsen vetter mot Torsbyfjärden, Långsundaviken och Lagnövikens. Norra Lagnö är Stockholms skärgårds första sommarvillaområden med bevarad karaktär och bebyggelse från sekelskiftet 1900. Området är därför ett utpekat kulturhistoriskt värdefullt område av lokalt intresse. PFO-området har delats upp tre etapper. Etapp 1 omfattar del av Långsunda, Panama och del av Norra Lagnö, fram till Norra Lagnö skola. Planområdet omfattar ca 25 hektar. Planområdet omfattar 56 fastigheter,

Planförslagets huvudsyfte är att området ska förses med vatten- och spillvatten. Planläggningen innebär vidare att fastighetsstorlekar, byggrätt och skydd av kulturhistoriska värden regleras inom området. Eftersom planområdet i princip är utbyggt har bestämmelser om tomtstorlek och byggrätt i möjligaste mån anpassats till befintliga förhållanden. Planförslaget möjliggör även viss kompletterande bebyggelse i området. Inom planområdet finns små grönytor som är obebyggda. Av dessa planläggs vissa som naturmark, dels med syfte att ta hand om dagvatten, dels i syfte att fungera som spridningsvägar för djur och dels för rekreativa syften och bibehålla passage till vattnet. Strandskyddet upphävs på kvartersmark och allmän plats lokalgata. I övrigt ligger strandskyddet kvar på naturmark och i vattenområdet samt på några bostadsfastigheter som anses ha delar som inte är ianspråktaga. Skyddsavstånd till djurhållning har reglerats i planen men kan behövas utredas vidare. Allmänna bestämmelser har införts vad gäller risk för störning av vägbuller. En allmän bestämmelse om att

bostadsbyggnad ska placeras eller grundläggas så att underkanten på grundkonstruktionen ligger ovan 2,7 meter. För områden där det finns risk för översvämning har bestämmelser införts om att byggnad inte får uppföras (prickmark).

BEDÖMNING

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas eller ändras om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Denna behovsbedömning är underlag till bedömningen om detaljplanens eller tilläggets genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas (4 kap. PBL 34 §). **Betydande miljöpåverkan innebär att väsentlig påverkan sker på ett eller flera miljövärden.** Det ska motsvara sådan miljöpåverkan som man inte på ett enkelt sätt kan överblicka och åtgärda, eller där osäkerheten om planens miljöeffekter är stora och komplexa. Bedömningarna i ett tidigt skede i planprocessen är preliminära, och ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna måste omvärderas.

Förutom att vara underlag för att bedöma om planens genomförande innebär betydande miljöpåverkan kan checklistan nedan användas till att utreda vilka typer av faktorer och frågor som kan behöva beskrivas vidare under planarbete. Förvaltningen bedömer att genomförandet av planen inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Detta motiveras av att de förändringar som planen medger inte är av sådan omfattningen att någon av miljöfaktorerna listade i tabellen nedan, riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Därför anses inte en miljöbedömning nödvändig.



CHECKLISTA ÖVER PLANENS PÅVERKAN PÅ PLATSEN

Checklistan nedan är indelad i kolumner som beskriver platsen och planens påverkan på platsen. Syftet är att få en överblick av de miljö- och hälsoaspekter som kan förändras eller påverkas av planens genomförande. Utifrån bedömda aspekter görs bedömningen om planen riskerar att medföra betydande miljöpåverkan.

Aspekter att belysa	Beskrivning av planområdet	Påverkan av planens genomförande (typ och omfattning)	Risk för betydande miljöpåverkan		
			Ja	Nej	Miljöaspekt som ska behandlas i MKB
<p>Mark, vatten, landskap Planens omfattning och nyttjande av mark, vatten och andra resurser.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Topografi, geologi, jordarter • Hydrologi, ytvatten, grundvatten • Avrinningsområde, ev. vattenförekomst enligt VISS/Vattenkartan • Landskapsbild (historia, in- och utblick) • Nuvarande markanvändning 	<p>Norra Lagnö är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram som en kulturmiljö av lokalt intresse samt i ÖP. Inom planområdet ligger 1700-talsherrgården Långsunda med ekonomibyggnader.</p> <p>Planområdet är relativt flackt men omges i norr av brant bergvägg. Vid strandzonen finns fastigheter som ligger lågt i landskapet. Vissa byggnader ligger under 2,7möh. Låga partier består av glaciala leror och höga av urberg.</p> <p>Dagvatten avrinner mot Askrikefjärden/Långsundaviken och mot Torsbyfjärden/Lagnöviken. Nuvarande markanvändning är skola, bostäder, gator, infartsparkering och naturmark. Vid Panama och Långsunda finns en del öppna kulturmarker.</p>	<p>Bibehållen markanvändning i största möjliga mån med viss förtätning på större bostadsfastigheter, på obebyggda fastigheter med igenvuxen mark samt liten del av skogsmak.</p> <p>Landskapsbild kan påverkas av viss förtätning och breddning av vägar. Men planen kan säkerställa att kulturhistoriska värden och områdets karaktär kan skyddas.</p>		X	
<p>Översiktsplan och angränsande planer/projekt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Strider planen mot och/eller går den i linje med gällande ÖP? • Förenlighet med andra projekt? 	<p>Enl ÖP ska ny bostadsbebyggelse lokaliseras nära utbyggd samhällsservice med möjligheter till kollektivtrafik, vattenförsörjning och avlopp. Utveckling ska ske främst i prioriterade förändringsområden och centrumområden.</p> <p>Värmdöbor ska ha möjlighet till motion, friluftsliv och kulturupplevelser med god kvalitet och hög tillgänglighet.</p> <p>Ett mål är att bibehålla förutsättningarna för ett</p>	<p>Områdets karaktär säkerställs genom att grönområden planläggs som natur, användning av fastighetsindelingsbestämmelser, skydds- och varsamhetsbestämmelser.</p> <p>Där marken inte är ianspråktagen ska strandskyddet bibehållas för att säkerställa tillgänglighet och goda livsvillkor för djur och växter.</p> <p>Kollektivtrafik- Buss 424 går dagligen till NL.</p>		X	

	<p>livskraftigt jord- och skogsbruk så att kulturlandskapets värden bibehålls.</p> <p>Målsättning att goda livsvillkor för växt- och djurlivet ska värnas i strandskyddsområden. Fri passage längs stränder ska säkerställas och allmänhetens tillgång till strandområden ska värnas.</p> <p>Vid samhällsplanering ska hänsyn tas till hur olika vattenområden påverkas.</p> <p>Målet med PFO-områden är att utpekade fritidshusområden ska omvandlas till åretruntbostäder och få vatten och avlopp. Karaktären ska bibehållas genom att förtätning undviks. För Norra Lagnö gäller särskilt att befintliga kulturhistoriska värden ska samordnas med modernare bebyggelse.</p>				
<p>Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden (MB 3 kap) och Riksintresse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mark o vatten ska användas för lämpligaste ändamålet • Obetydligt påverkade, ekologiskt känsliga områden skyddas mot skadliga åtgärder • Jord- o skogsbruk endast tas i anspråk i undantagsfall • Områden av betydelse för natur/kultur/friluftsliv skyddas mot skadliga åtgärder • Riksintresse (kultur, natur, friluftsliv mm) osv 	<p>Området berörs ej av något formellt skydd eller riksintresse enligt 3 kap. Det finns mindre områden med jordbruksmark som angränsar till planen, men ingen sådan mark inom planområdet. Det finns ingen produktiv skogsmark inom planområdet.</p> <p>Område har betydelse för kulturmiljö av lokalt intresse.</p>	<p>Vid bibehållen markanvändning och skydd av kulturhistoriska värden bedöms kulturvärden värnas och detaljplanen genomförande gå i linje med 3 kap. MB</p>		X	
<p>Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden (MB 4 kap)</p>	<p>Området berörs ej av de särskilda bestämmelserna i 4 kap MB.</p>	-		X	

<p>Miljö kvalitetsnormer (MB 5kap)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Omgivningsbuller • Luftkvalitet • Vattenkvalitet (ytvatten, grundvatten) 	<p>Området i stort är inte påtagligt påverkat av buller, men färjan till Tynningö genererar en del buller främst när båten ligger vid hamnen för av- och påkörning, men detta berör inte planetapp 1. De nivåer som genereras från bil- och båttrafik bedöms inte som skadliga för människors hälsa.</p> <p>Enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund riskerar inte MKN att överskridas någonstans i Värmdö. Enligt en kartläggning 2010 visade mätningar/beräkningar dygnsmedelvärde långt under gällande MKN dygnsmedelvärde för kvävedioxid (60 µg/m³). Mätningar av luftföroreningshalter visar regelmässigt att kvävedioxid (i vissa fall tillsammans med partikelhalterna) är de som ligger närmast att överskrida motsvarande miljö kvalitetsnormer. → Miljö kvalitetsnormerna för övriga ämnen bedöms klaras med god marginal.</p> <p>Norra Lagnö avrinner till vattenförekomsterna Långsundaviken/Askrikefjärden (otillfredsställande ekologisk status, God kemisk status) och Torsbyfjärden (Måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus). Inga grundvattenförekomster enligt VISS är registrerade i området.</p>	<p>Bullersituationen bedöms ej ändras så att risk för människors hälsa uppstår. Se vidare för buller under <i>hälsa, miljö och säkerhet, störningar</i>, nedan.</p> <p>En marginell ökning av utsläpp till luft till följd av att fler bostäder tillkommer, men inget som leder till att MKn för luft överskrids.</p> <p>Hårdgörning av ytor kan påverka avrinningshastighet för dagvatten. Om avrinningen går snabbare kan mer näring avrinna till omgivande vattenområden, men då enskilda avlopp övergår till kommunalt VA bedöms bruttotillförseln att minska.</p> <p>Förslaget bedöms inte leda till en sådan förändring av pågående markanvändning att påverkan på vattenförekomsterna ökar. Dessa frågor ska dock utredas i planarbetet.</p> <p>MKN bedöms ej riskera att överskridas.</p>	<p>X</p>		
<p>Skyddade områden (MB 7kap)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Natura 2000-områden • Nationalpark • Naturresevat • Kulturresevat • Naturminne • Biotopskydd • Djur- och växtskyddsområde • Strandskyddsområde • Miljöskyddsområde • Vattenskyddsområde • Övriga skydd (fridlysta arter, artskyddsförordning mm) • Naturvårdsavtal 	<p>Strandskydd råder utmed hela kustremsan. Flertalet fastigheter utmed strandzonen är i enskild ägo och är bebyggda. Tillgängligheten för allmänheten är därför mycket begränsad. Detta avhåller allmänheten från att ha tillgång till strandzonen utom på enstaka plats. Naturvärden i området främst knutna till gamla träd inom kvartersmark/tomter och en del hållmarker. Även i vattenområdet kan finnas en del värden, men påverkan är troligtvis påtaglig från båttrafik och många bryggor.</p> <p>I övrigt finns inga skyddade områden.</p>	<p>Det bedöms ej finnas risk för påtaglig skada eller påverkan på strandskyddets syften eftersom området till största del redan är så otillgängligt för allmänheten och är starkt påverkat vad gäller livsvillkor för djur och växter. Tillgängligheten ska inte försämrats.</p> <p>Strandskyddet avses upphävas inom kvartersmark och på vägar där särskilda skäl för upphävande föreligger.</p>	<p>X</p>		

<p>Naturmiljö</p> <ul style="list-style-type: none"> Allmän beskrivning, vegetation och djurliv Särskilda värden för biologisk mångfald (tex ovanliga och skyddsvärda naturtyper prioriterade i ÖP, artgrupper som groddjur, fladdermöss, insekter, rödlistade arter, naturskydd) Arter enligt Artskyddsförordningen (habitatsarter och fridlysta arter) Grönstruktur och ekologiska spridningssamband ESKO-områden 	<p>Inom planområdet är naturvärdena främst knutna till gamla träd inom kvartersmark/tomter, brynzoner och vissa delar av strandzon där det kan förekomma fladdermöss. Dessa är fridlysta.</p> <p>Enligt Artportalen är området i viken vid Långsunda örtrikt, hyser ett flertal buskar och trädarter varav rödlistad ask, samt en del lavar och mossor. (Rapporterat av Hans Rydberg)</p> <p>Vid Långsunda finns även ett område med jätteträd, identifierat av Lst. Inom Långsunda gård finns en ek som enligt fastighetsägaren är uppåt 600år. Här finns även ett skogsområde med stor andel bok.</p> <p>Vid skolan finns igenvuxen betesmark med buskvegetation och en del berg i dagen. Öster om skolan finns trädbevuxna trädmarker med begränsat naturvärde. Kring bebyggelsen i Panama och Långsunda finns öppna kulturmarker med gamla ekar.</p>	<p>Bibehållen markanvändning i största möjliga mån med viss förtätning på större bostadsfastigheter, på obebbyggda fastigheter med igenvuxen mark samt liten del av skogsmak bedöms inte leda till omfattande påverkan på naturvärden. Marklov införs för gamla, grova träd, vilket kan bidra till visst skydd för naturvärden knutna till dessa.</p>		X	
<p>Kulturmiljö</p> <ul style="list-style-type: none"> Allmän beskrivning, tidsepoker Värdefulla bebyggelsemiljöer, byggnader eller landskap enligt ÖP Fornlämningar, fornminne, enligt RAÄ Kulturminnesvård Byggnadsminne Andra kulturhistoriska värden Landskaps- och stadsbild Kommunala riktlinjer mm 	<p>Norra Lagnö är ett av Stockholms skärgårds första sommarvillaområden, utbyggd med typiska s.k. grosshandlarvillor från omkring 1880 till 1910. Norra Lagnö är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram som en kulturmiljö av lokalt intresse samt i ÖP. Flera av de ursprungliga byggnaderna är sådan som bedöms ha ett kulturhistoriskt värde enligt 8 kap. 13 § PBL.</p> <p>Områdets karaktäristiska och dominerande landskapsbild utgörs av den ursprungliga Norra Lagnö by med den före detta odlingsmarken kring Norra Lagnö gård och Lagnö gårdsväg bibehållna sträckning, de stora naturtomterna med uppväxta träd och sekelskiftesbebyggelsen samt den skogbevuxna höjdryggen som delar den södra sidan från den norra.</p> <p>Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.</p>	<p>Planförslaget innehåller varsamhets och skyddsbestämmelser för kulturhistorisk värdefull bebyggelse och områden.</p>		X	
<p>Rekreation och friluftsliv</p> <ul style="list-style-type: none"> Allmän beskrivning av hur området används och av vem 	<p>I naturområdet som angränsar till planen finns många stigar som är vältrampade och nyttjas frekvent. Där finns även kojor och samlingsytor som används av skola/förskola. Stigarna används också av boende i området för bland annat promenader och</p>	<p>Värna om tillgängligheten till naturmarken. Risk att bebyggelse stänger av passager om anpassningar inte görs för att bibehålla och främja möjligheterna att ta sig till strövområden och strand.</p>		X	

<ul style="list-style-type: none"> Särskilda värden för rekreation, anläggningar, målpunkter, spontantutnyttjande, upplevelsevärden Närmiljö, finns det skolor och dagis i närheten, eller andra nyttjare? Parkmiljöer Leder och stigar Grönstruktur 	<p>hundrastning och av besökande som tar en promenad i skogen. Från planområdet finns det flera tydliga stigar som leder in i naturområdet.</p> <p>Det är inte så lätt att ta sig ner till vattnet pga att många bebyggda fastigheter ligger utmed strandlinjen. Skolan äger ett släpp ner till vattnet där det finns en liten badplats och brygga. Allmänheten kan ta sig ner till vattnet där. Tillgängligheten till vatten vid Panama och Långsunda är mycket begränsad.</p>	<p>Genom att del av skolfastigheten med passage ned till vattnet planeras som NATUR kan tillgänglighet till strand värnas där.</p>			
<p>Teknisk försörjning</p> <ul style="list-style-type: none"> VA – förutsättningar, förekomst av vattenskydd, risk för saltvatteninträngning Dagvatten Energi 	<p>Bostäderna i området har enskilda VA-anläggningar på den egna fastigheten.</p> <p>Inom området krävs tillstånd för att inrätta och använda ny anläggning för grundvattentäkt och anmälningsplikt för befintlig grundvattentäkt. Grundvattnets sårbarhet är medel.</p> <p>Ett elnät med jordkabel och luftledningar finns i området. Dominerande uppvärmning är el</p>			<p>X</p>	
<p>Hälsa, miljö och säkerhet, störningar</p> <ul style="list-style-type: none"> Buller och vibrationer Föroreningar (Mark, luft, vatten: nu och efter genomförande) Risk för skred, erosion (markens stabilitet) Explosionsrisk Elektromagnetisk strålning Markradon Vattenståndsförändringar (yt- eller grundvatten) Översvämningsrisk Ljusförhållanden, lokalklimat Trafik, farligt gods Trygghet för boende/besökare Skyddsavstånd (djurhållning, buller) 	<p>Lagnövägen, väg 227, som går genom området till Tynningöfärjan utgör enda bullerkällan i området. Ekvivalent ljudnivå för ett dygn är mellan 40 – 60 för de fastigheter som ligger närmast vägen. 40 – 50 ekvivalent för natt och 45 – 60 ekvivalent för dag. Färjan genererar buller men påverkar ej planområdet,</p> <p>En del bostäder ligger idag under 2.7 möh. Det finns vissa platser som är utpekade som lågpunkter enligt länsstyrelsens kartering.</p> <p>Det finns två hästgårdar/-hållare i och i angränsning till planområdet.</p> <p>Området är ett utpekad område för risk för saltvatteninträngning.</p>	<p>Allmänna bestämmelser har införts vad gäller risk för störning av vägbuller.</p> <p>Framtida bebyggelse kommer inte medges under Ist:s riktlinjer för lägsta grundläggningsnivå</p> <p>Utbyggnad av kommunalt vatten innebär förbättringar för grundvattnet på Norra Lagnö</p> <p>För att säkerställa att ny bostadsbebyggelse inte ligger för nära stallet på Långsunda 1:7 införs bestämmelser om att närliggande mark inte får byggas (prickmark) Hästhållning inom Långsunda 1:5 får utredas vidare. Gården har två hästar.</p>		<p>X</p>	
<p>Hushållning med naturresurser</p>				<p>X</p>	

<ul style="list-style-type: none"> • Energiförsörjning • Transporter/Kommunikationer • Klimatpåverkan • Materiella resurser, byggnadsmaterial • Alstrande av avfall • Återvinning • Grus- och sand • Ytterligare exploatering • Annat potentiellt nyttjande av marken (tex jordbruksmark, skogsmark) 					
<p>Bebyggelse och befolkning</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tillgänglighetsaspekter • Genus, åldrar och mångfald • Planens förenlighet med andra projekt, planer 	<p>Bebyggelsen består av en gles fritidsbebyggelse som delvis har omvandlats till permanentboende. Andelen barn bedöms vara relativt låg men ökande.</p> <p>Antal turer med kollektivtrafik är frekvent.</p>			<p>X</p>	
<p>Nationella miljömål</p> <ul style="list-style-type: none"> • Frisk luft • Grundvatten av god kvalitet • Levande sjöar och vattendrag • Hav i balans och levande kust och skärgård • Myllrande våtmarker • Ingen övergödning • Bara naturlig försurning • Levande skogar • Ett rikt odlingslandskap • God bebyggd miljö • Giffri miljö • Säker strålmiljö • Skyddande ozonskikt • Begränsad klimatpåverkan • Ett rikt växt- och djurliv 	<p>Berörda mål:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Frisk luft • Hav i balans och levande kust och skärgård • Ingen övergödning • God bebyggd miljö • Ett rikt växt- och djurliv 	<ul style="list-style-type: none"> • Fortsatt god luftkvalité. • Ersättning av enskilda avlopp → bättre förutsättningar för vattenförekomster (hav) genom minskad näringsbelastning från dessa. • Bibehåller stor del av grönområdet → fortsatt goda förutsättningar för biologiska mångfald? • Förutsättningarna på denna plats är goda för att uppnå god bebyggd miljö. • Planbestämmelser kommer värna bla gamla ekar som hyser höga ekologiska värden. 		<p>X</p>	
<p>Kommunala miljömål</p> <ul style="list-style-type: none"> • En god bebyggd miljö • Begränsad klimatpåverkan • Grundvatten av god kvalitet 	<p>Se nationella miljömålen ovan.</p>	<p>Se ovan.</p>		<p>X</p>	

<ul style="list-style-type: none"> Giffri miljö Hav i balans, levande kust och skärgård och ingen övergödning Ett rikt växt- och djurliv 					
Övrigt: <ul style="list-style-type: none"> Kumulativa eller tillfälliga effekter Miljöpåverkan i annan kommun eller land 	-			X	

SAMLAD BEDÖMNING

	JA	NEJ	Motivering
Kommer planen att kunna leda till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa eller mark, vatten eller andra resurser?		X	Förvaltningen bedömer att genomförandet av planen inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan på ovan listade parametrar. Detta motiveras av att de förändringar som planen medger inte är av sådan omfattningen att någon av miljöfaktorerna ovan riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Därför anses inte en miljöbedömning nödvändig.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN:

Susanna Eschricht, Plan och exploateringsenheten
Viveca Jansson, Plan och exploateringsenheten
Värmdö 2016-12-16

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef



DETALJPLAN FÖR NORRA LAGNÖ, ETAPP 1.

(Panama 3:2 m.fl., Långsunda 1:5 m.fl. och Norra Lagnö 1:346 m.fl.)

VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Samrådshandling

Enligt PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/173

Datum: 2016-10-14

KSPU 2017-01-19

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING	1
PLANHANDLINGAR.....	1
PLANERINGSUNDERLAG	1
PLANPROCESSEN.....	1
BAKGRUND	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	2
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN.....	3
PLANDATA.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
ÖVERSIKTSPLAN.....	4
DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER.....	4
KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT.....	4
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	6
RIKSINTRESSEN.....	6
STRANDSKYDD	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR	6
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK	6
NATUR OCH REKREATION.....	7
KULTURMILJÖ.....	8
MILJÖKVALITETSNORMER.....	12
YT- OCH GRUNDEVATTEN (inkl. MKN)	12
UTOMHUSLUFT (inkl. MKN).....	13
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR.....	13
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN.....	14
RISK OCH SÄKERHET	15
ÖVRIGA FRÅGOR OM RISK FÖR SÄKERHET	17
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD.....	18
PLANFÖRSLAGETS RIKTLINJER OCH PLANBESTÄMMELSER	20
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE	23
SOCIALA FRÅGOR.....	23
GATOR OCH TRAFIK.....	24
TEKNISK FÖRSÖRJNING	27
GENOMFÖRANDE	29
ORGANISATORISKA FRÅGOR	29
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	33
EKONOMISKA FRÅGOR	41
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	44
MILJÖKONSEKVENSER	44
SOCIALA KONSEKVENSER	45
FASTIGHETSKONSEKVENSER	45
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	45

Bilaga 1. Fastighetsrättsliga konsekvenser för privata fastighetsägare.

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

I planförslaget ingår:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning (inkl. Bilaga 1, fastighetsrättsliga konsekvenser för privata fastighetsägare)
- Fastighetsförteckning

PLANERINGSUNDERLAG

Dessutom finns som bilagor till planen:

- Behovsbedömning
- PM Genomförande allmän platsmark - huvudmannaskap och finansiering
- Medborgardialog
- Dagvattenutredning Atkins 2016
- Utredning om naturvärden
- Utredning om kulturhistoriska värden
- VA-utredning

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.

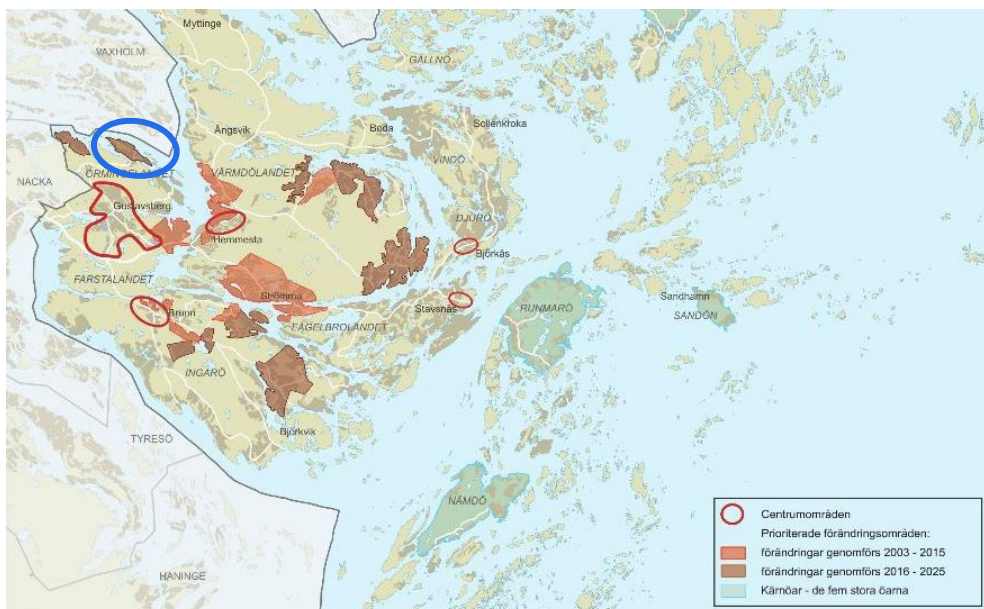


Planarbetet påbörjades 2014 varför detaljplanen följer planprocessen enligt 2011 – 2014 års Plan- och bygglag, med ett så kallat normalt planförfarande. Arbetet befinner sig nu i ett så kallat samrådsskede. Efter samrådet ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Därefter ska planförslaget kungöras och granskas.

BAKGRUND

Norra Lagnö, Panama och Långsunda är enligt Värmdö kommunens översiktsplan 2012-2030 ett så kallat prioriterat förändringsområde (PFO). Det innebär att området ska planläggas och förses med kommunalt vatten- och avlopp (VA)¹. Norra Lagnö är Stockholms skärgårds första sommarvillaområde med bevarad karaktär och bebyggelse från sekelskiftet 1900. Området är därför ett utpekade kulturhistoriskt värdefullt område av lokalt intresse.

PFO-området, omfattande Norra Lagnö, Panama och del av Långsunda består av ca 265 fastigheter r. Av dessa är 187 bostadsfastigheter. Av bostadsfastigheterna är 125 fastboende. Hela Norra Lagnö är utpekade som vattenbristområde med stor risk för saltvatteninträngning.



Figur 1. Översiktskarta från översiktsplanens med utpekade förändringsområden och centrumområden. Blå cirkel markerar PFO-område Norra Lagnö.

Ett start-PM om planläggning för hela Norra Lagnö, Panama och del av Långsunda antogs av kommunfullmäktige i december 2014. Innan beslut i kommunfullmäktige genomfördes en medborgardialog på Norra Lagnö. Planområdet har delats in i tre planetapper. Denna plan- och genomförandebeskrivning omfattar **etapp1**.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslagets huvudsyfte är att området ska förses med kommunalt VA, vilket innebär att den rådande miljösituationen kommer att förbättras. Med planen ges möjligheter för förbättringsåtgärder av vägnätet i samband med utbyggnad av VA. En

¹ I texten används både VA och vatten- och spillvatten. I benämningen VA ingår även omhändertagande av dagvatten, därför den rätta benämningen egentligen är vatten- och spillvatten (VS). I dagligt tal används dock VA, varför den förkortningen även används i texten.

gång- och cykelväg planeras från Skeviks gård fram till Norra Lagnö skola. Planförslaget innehåller bestämmelse om fastighetsstorlekar och byggrätter samt bestämmelser som syftar till att säkerställa att områdets karaktär, grönområden och kulturhistoriska värden tillvaratas. Översiktsplanens riktlinjer är bland annat vägledande för detaljplanen.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Miljöbalkens (MB) kapitel 3 och 4 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden samt särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Enligt 2 kap. 2 § Plan och bygglagen (PBL) ska dessa följas vid planläggning. Kapitel 5 i MB anger att regeringen får meddela föreskrifter för miljö kvalitetsnormer om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och att kommunerna ska ansvara för att de följs.

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet för PFO Norra Lagnö, har delats upp i tre etapper. Etapp 1 omfattar del av Långsunda, Panama och del av Norra Lagnö, fram till Norra Lagnö skola. Norra Lagnö är en halvö, norr om Ormingelandet. Bebyggelsen vetter mot Torsbyfjärden, Långsundaviken och Lagnövik. Avståndet till Gustavsbergs centrum är drygt 5 km. Kartan nedan visar utbredningen för planområdet.



Figur 2. Översiktskarta över planområdet, markerat med röd gräns.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 25 hektar. Planområdet omfattar 56 fastigheter, inom del av trakten Långsunda, Norra Lagnö och Panama.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Norra Lagnö är i kommunens översiktsplan för 2012-2030 utpekade som ett prioriterat förändringsområde (PFO-område) som ska planläggas med kommunala vatten- och spillvattenledningar och möjliggöra utbyggnad av större byggrätter.

Några av översiktsplanens allmänna rekommendationer för PFO-områden

- Förtätning genom avstyckning ska undvikas och karaktären i området ska bibehållas
- Hänsyn ska tas till strandskydd och känslig natur
- Vägar och naturområden ska förvaltas med enskilt huvudmannskap
- Kollektivt resande ska underlättas genom hållplatser, infartsparkeringar och cykeluppställning samt utbyggnad av gång- och cykelvägar
- Uppsamlingsvägar kan behövas som medger möte för två bilar + gående
- Dagvatten ska utredas
- Utbyggnad av vatten och spillvattenledningar ska vara genomförd innan utökade byggrätter medges

Översiktsplanens utgångspunkter i planarbetet för Norra Lagnö:

- Den täta bebyggelsen och problem med vattenbrist gör att en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp är angeläget
- Bebyggelsen på Norra Lagnö är av stort kulturhistoriskt intresse
- I samband med planläggning ska områdets kulturhistoriska värden samordnas med den moderna bebyggelse som tillkommit under senare år

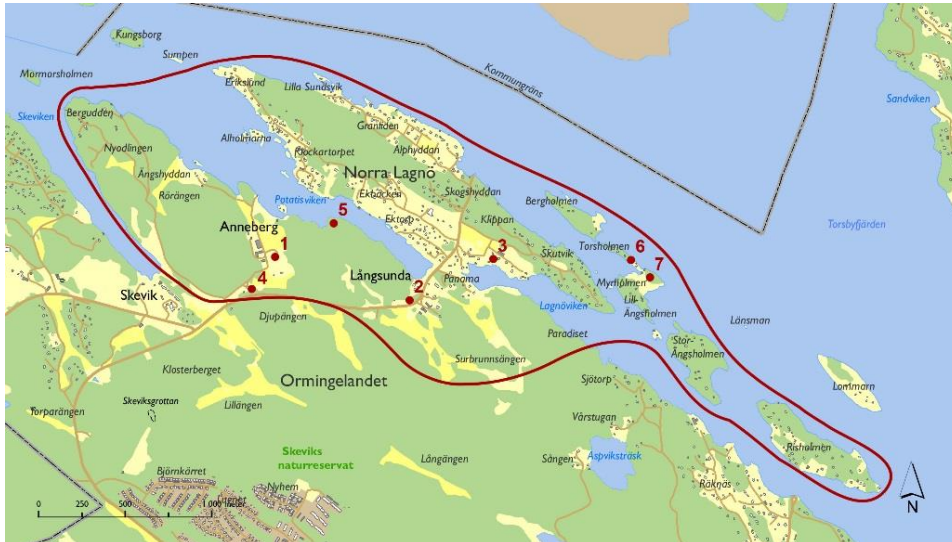
DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Norra Lagnö är inte tidigare planlagt. Förslag till områdesbestämmelser har tagits fram i syfte att bevara Norra Lagnös karaktär och kulturhistoriska värden. Förslaget var ute på samråd under sommaren 2012. Kommunen har valt att inte gå vidare med den processen utan tar istället fram en detaljplan. I samband med områdesbestämmelserna gjordes en kulturhistorisk inventering och värdering av bebyggelsen i området. Underlaget från områdesbestämmelsen och den kulturhistoriska utredningen ingår i ”*utredningen om kulturhistoriska värden för Norra Lagnö, Panama och Långsunda*”.

KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT

Anneberg, Norra Lagnö, Risholmen är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram som ett kulturhistoriskt värdefullt område. Områdets kulturhistoriska värde utgörs

av de bevarade 1700- och 1800-talsgårdarna Anneberg, Långsunda och Norra Lagnös sommarvillabebyggelse från sekelskiftet 1900. Det ursprungliga Norra Lagnö gård med odlingsmarker kan än idag utläsas på den sydöstra delen av ön.



Figur 3. Anneberg, Norra Lagnö och Långsunda är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram som ett kulturhistoriskt värdefullt område.

Något planprogram har inte upprättats för området. Planarbetet föregås av ett start-PM som antogs av kommunstyrelsen i december 2014. Innan start-PM antogs genomfördes en medborgardialog för boende på Norra Lagnö, Panama och Långsunda.

Medborgardialog på Norra Lagnö 2014-10-02

Medborgardialogen hölls i Norra Lagnö skola i oktober 2014. Deltagare var ledamöter från samhällsplaneringsnämnden under ledning av dåvarande ordförande Peter Frej, samt 4 tjänstemän från samhällsbyggnadskontoret och ca 100 boende i området. Det finns självfallet ingen enhetlig uppfattning angående områdets utveckling men här följer några sammanfattande synpunkter:

- Det fanns lite delade meningar kring att stycka generellt eller inte, en del ansåg att stora tomter kan styckas, andra att stora tomter är önskvärt.
- Att bevara karaktären i området tycker alla är viktigt. Nästan det viktigaste säger några.
- Grönområdet ska bevaras. Frågan ställdes om ansvar av skötsel, exempelvis av ängarna.
- Inget kommunalt huvudmannaskap önskas

Hela medborgardialogen finns som underlag till planhandlingarna.

Översiktsplanen, kommunens kulturmiljöprogram, utkast till områdesbestämmelse samt synpunkterna från medborgardialogen är vägledande i framtagande av detaljplanen.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken (MB) ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas om dess genomförande kan antas medföra 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. I stora drag reglerar detaljplanen befintlig bebyggelse med vissa kompletteringar. Detaljplanen ska även möjliggöra utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar, vilket innebär en förbättring för miljön. Kulturmiljön i området säkerställs med varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser. Sammanfattningsvis bedöms planens genomförande inte ge någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas.

RIKSINTRESSEN

Riksintresse för sjöfarten tangerar Norra Lagnös kust mot Torsbyfjärden. I övrigt berörs inte området av något riksintresse.

STRANDSKYDD

Strandskydd (MB 7 kap. 13 §) gäller vid hav, insjöar och vattendrag och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Skyddet omfattar ett land- och vattenområde 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd ut i vattnet och upp på land. Då Norra Lagnö omges av vatten, omfattas en större del av området av strandskydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

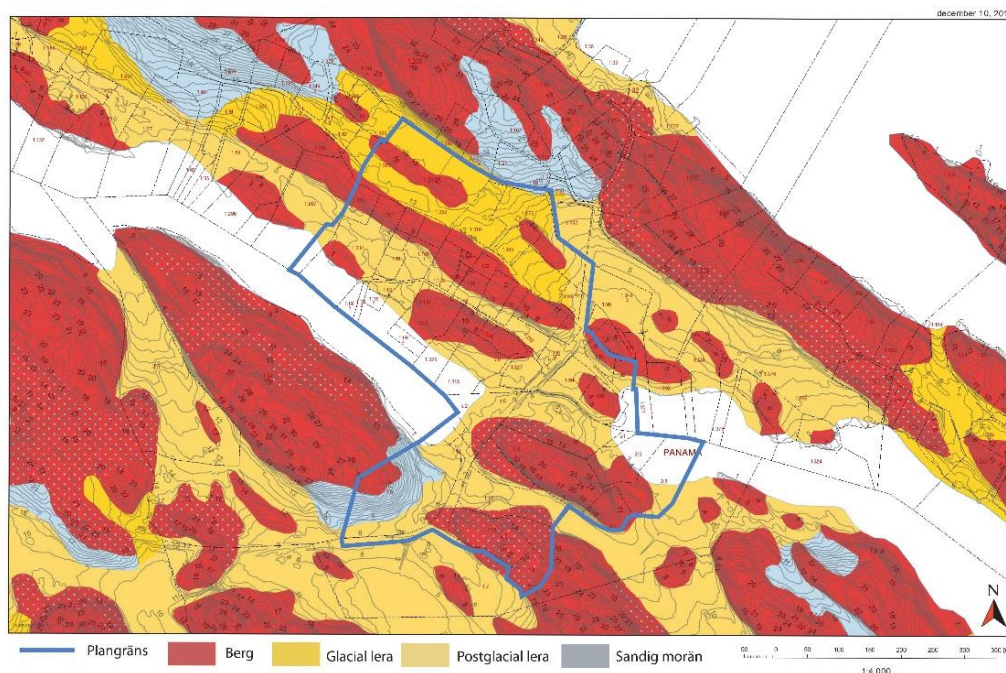
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

Förutsättningar

Norra Lagnös jordmån består till stor del av urberg och glacial lera. Områden med sandig morän finns också insprängd mellan berg och lerdalar. Berggrunden består främst av granit och gnejs. Under vattnet finns en blandning av hårdbotten med kristallin berggrund och mjukbotten med glacial lera med en del sedimentationslager. Dessa skiftningar i topografi och jordmån skapar förutsättningar för en varierande natur både ovan och under vattnet.

Förändringar

Utifrån områdets jordmån och att området till stor del redan är utbyggt görs bedömningen att ingen geoteknisk utredning behöver göras för bebyggelsen i detta skede.



Figur 4, Jordartskartan, © Sveriges geologiska undersökningar.

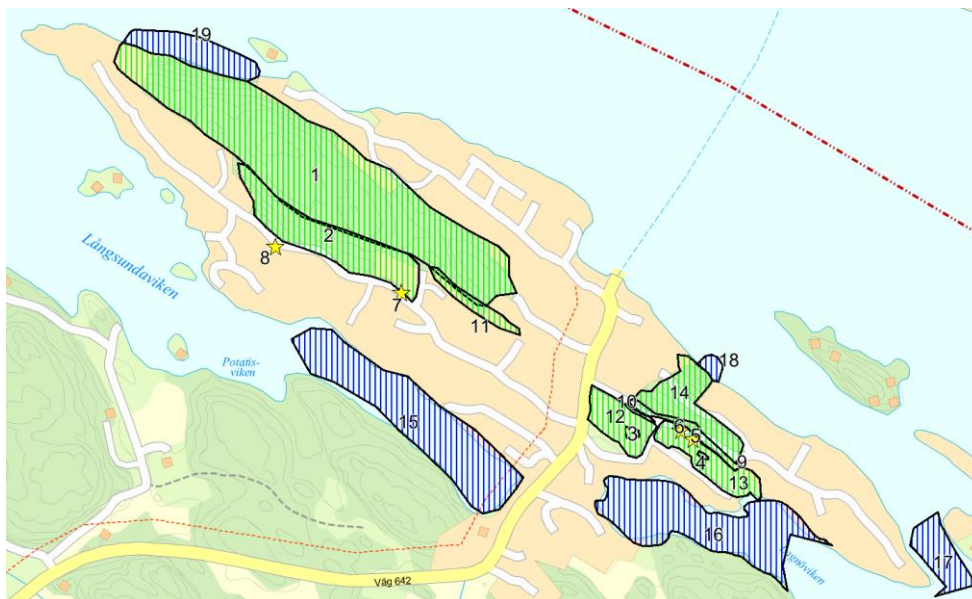
NATUR OCH REKREATION

Förutsättningar

Landskapet i området är variationsrikt med växlingar mellan öppna före detta odlingsmarker, olika slags naturmark och bebyggelse. Hällmarkstallskog är relativt vanligt förekommande. Barr- och blandskog är också ganska vanligt medan lövdominerade skogspartier är mindre vanliga. Ekar och ädellöv finns i en del blandskogsbestånd och i anslutning till äldre bebyggelse. Utöver detta finns en del fuktlövskog, ädellövinslag, lite lövskog och en del hällmark och klippor. I anslutning till öppna marker och i trädgårdar finns en del stora vidkroniga lövträd och det förekommer trädrader/alléer utmed en del vägpartier.

Inga formellt skyddade naturområden i form av naturreservat, särskilda biotopskyddsområden, naturvårdsavtal eller liknande, finns inom området, men enligt det generella biotopskyddet är öppna diken, alléer (enkel eller dubbel om minst 5 lövträd), odlingsrösen, stenmurar, åkerholmar, källor med omgivande våtmark, våtmarker och småvatten samt pilevallar skyddade i jordbruksmark. På Norra Lagnö finns ett par åkerholmar med några ekar och andra lövträd samt en allé i jordbrukslandskapet.

En naturinventering har gjorts för hela Norra Lagnö. Inom Etapp 1 finns endast mindre områden med natur som dels är värdefulla våtmarker, diken och lågpunkter som har en viktig funktion att ta hand om och rena dagvatten, och dels värdefulla av rekreativa skäl. Större delen av Norra Lagnö, Panama och Långsundas stränder utgörs av bebyggda fastigheter, vilket gör de oexploaterade stränderna än mer viktiga att bevara ut ett strandskydds- och rekreativperspektiv.



Figur 5. Naturområden av särskilt intresse att värna vid planläggning. (Grönrandiga polygoner markerar områden på land och blårandiga polygoner vattenområden)

Förändringar

För vissa obebyggda fastigheter eller del av fastigheter och som inte bedöms ha höga naturvärden eller omfattas av strandskydd föreslås viss komplettering med bebyggelse. (Se även tillkommande bebyggelse och avstyckningar)

Inom plaområdet, på del av fastighet Norra Lagnö 1:346, finns en allmän passage ned till vattnet. Strandskyddet bibehålls på denna del och planeras som allmän plats NATUR. Ytterligare en grön passage med allmän plats natur föreslås på del av skolfastigheten (Norra Lagnö 1:346) till skogsområdet på 1:332.

På del av Norra Lagnö s:2 föreslås en mindre yta som allmän plats NATUR. Området är en lågpunkt och marken utgörs idag av högt gräs och vass. Ytan anses vara en sådan värdefull plats för omhändertagande av dagvatten och utjämningsmagasin vid stora regn. Ytan är också utlagd som översvämningssyta för rening av bräddvatten från pumpstation.

KULTURMILJÖ

Förutsättningar

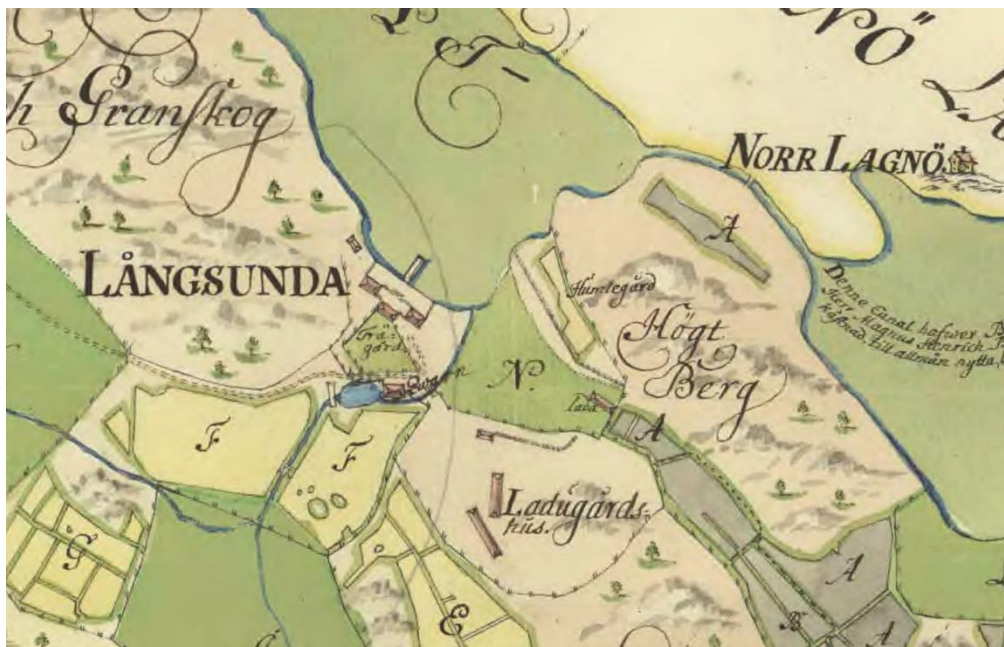
Planområdet ingår i det kulturhistoriska värdefulla området, Anneberg, Norra Lagnö och Risholmen, utpekade i kommunens kulturmiljöprogram (se figur3).

Långsunda

Långsunda har sitt namn från tiden innan Norra Lagnö blev en halvö. Då avgränsades Norra Lagnö från Ormingelandet av ett långt sund. Långsunda gård har sina anor från åtminstone 1500-tal. Då fanns två gårdar vid Långsunda, ett skattehemman och ett kronohemman. Enligt den första kartan över Långsunda, den geometriska avmätningen från 1630, är bostadshuset inritade på andra sidan av dagens Lagnöväg (väg 642),

På 1640-talet fick Gustav Gabriel Oxenstierna, herre till Farsta gård, rätt till att uppbära ränta från både Norra Lagnö och Långsunda. Fram till 1712 hörde Långsunda gård till Farsta säteri.

På 1750-års geometriska avmätning över Långsundas ägor framträder den bebyggelsestruktur som än idag kan utläsas i landskapet. Mangårdsbyggnaden med flyglar har fått sin nuvarande lokalisering. Trädgårdsanläggningar och kvarndamm från 1700-talets karta finns ännu kvar i miljön. Trädgård och omgivande natur med gamla ekar är starkt kulturpåverkad och vittnar om en plats med lång hävd. Ekonomibyggnaderna låg där dagens ekonomibyggnader är lokaliserade. Ladugård och uthus är numera inte en del av Långsunda gård. De är dock äldre timrade byggnader från andra hälften av 1800-talet med kulturhistoriska värden.



Figur 6. Utsnitt ur geometrisk avmätning över Långsunda gård 1750. Gården har vid denna tid fått sin nutida lokalisering och struktur med huvudbyggnad och flyglar.



Figur 7. Dagens Långsunda har samma placering och bebyggelsestruktur som vid mitten av 1700-talet.

Norra Lagnö

Norra Lagnö gård köptes 1881 av byggmästare O J Haglund som åren därefter styckade upp marken och började bygga sommarvillor för försäljning och uthyrning. Villorna är typiska så kallade grosshandlarvillor i rik panelarkitektur, försedda med fint snidade lövsågerier och öppna eller inglasade verandor. Oftast är villorna placerade mycket synligt på sluttande natur- och trädgårdstomter.

Norra Lagnö skola, ursprungligen uppförd 1888 ligger inom planområdet. Skolan är utbyggd i flera etapper, men den ursprungliga skolbyggnaden är ännu avläsbar och synlig från Toivovägen. Skolbyggnaden är typisk för tidens folkskolor som byggdes i landet vid tiden. Den ursprungliga byggnaden har naturstenssockel, omväxlande stående och lig-gande rödfärgad panel med vita snickerier och plåttäckt sadeltak.



Figur 8. Norra Lagnö skola. Skolan byggdes 1888 och är en tidstypisk skola från slutet av 1800-talet.

Panama

Panama, på näset mellan Långsunda och Norra Lagnö uppfördes en sommarvilla på 1880-talet av familjen Schager. OJ Haglund var även här byggmästare och Panama var troligen den första sommarvillan han lät uppföra i området. Namnet Panama kom till därför att sommarvillan byggdes samtidigt som Panamaprojektet återupptogs i Amerika.

Kulturhistorisk värdering och klassificering

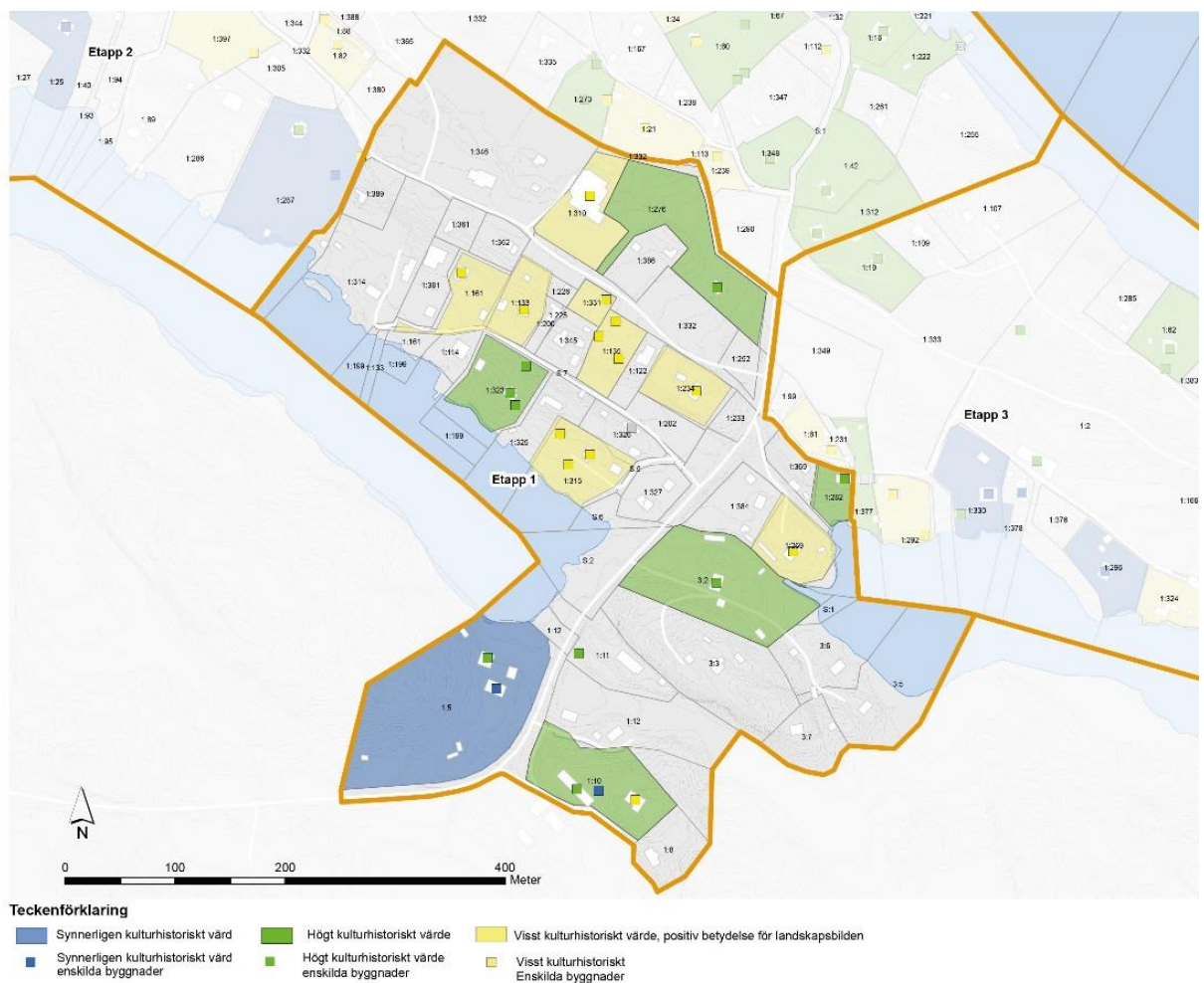
Kulturhistoriska värden inom planområdet består dels, av Långsunda gård och dels av den sommarvillabebyggelse som uppkom på Norra Lagnö och Panama under slutet av 1800-talet och början av 1900-talet. Norra Lagnös 1800- och 1900-talsbebyggelse är särskilt intressant då det är ett av de områden i Stockholms skärgård som tidigast bebyggdes med sommarvillor. Sommarvillorna speglar en tid då skärgården blev en uppskattad rekreativ miljö för borgarklassen. Villorna med panelarkitektur har stora arkitektoniska värden och som är viktiga för den karaktär som präglar Norra Lagnö och Panama.

Långsunda är ett representativt exempel på en mindre brukningshet i innerskärgården som förvärvats av högreståndspersoner och utvecklats till mindre herrgårdar. Långsunda har en välbevarad och arkitektoniskt påkostad huvudbyggnad med konstnärliga och arkitekturhistoriska värden. Hela miljön inklusive huvudbyggnad, flygel, terrasser och

kvarndamm utgör ett sådant område som avses i 8 kap. 13 § PBL, ett område som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och som inte får förvanskas.

Långsundas ekonomibyggnader ligger på andra sidan av Lagnövägen, men är idag inte en del av gården, vilket gör att det historiska sammanhanget inte är tydligt. De äldre ekonomibyggnaderna har kulturhistoriska värden men anses i ett längre perspektiv svåra att förvalta om de inte längre används. Den lilla stugan på Långsunda 1: 10 föreslås kunna behållas utöver befintlig byggrätt med så kallad k-bonus. Detsamma gäller för en liten stuga på Långsunda 1:11.

I bilagan utredning om kulturhistoriska värden för Norra Lagnö, Panama och Långsunda finns en fördjupad historik samt beskrivning och värdering av respektive byggnad med ett utpekat kulturhistoriskt värde. Byggnader med ett kulturhistoriskt värde beskrivs och värderas i en tregradig skala. Vidare beskrivs byggnadernas karaktär och bevarandevärda detaljer. Denna beskrivning ska vara vägledande i bygglovsprövning. Inventerade byggnader finns även i Riksantikvarieämbetes bebyggelseregister. <http://www.bebyggelseregistret.raa.se>



Figur 9. Fastigheter och byggnader med ett kulturhistoriska värden, enligt bebyggelseinventeringen.

Fornlämningar

Inga kända fasta fornlämningar finns inom planområdet.

Förändringar

I syfte att säkerställa områdets kulturhistoriska värden införs varsamhets- och skyddsbestämmelse i plankartan. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till områdets karaktärsdrag. Läs vidare om bestämmelser om utformning, varsamhets- och skyddsbestämmelser under rubriken *bebyggelse och landskapsbild*.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

YT- OCH GRUNDVATTEN (inkl. MKN)

Förutsättningar

Norra Lagnö är utpekad som ett vattenbristområde med stor risk för saltvatteninträngning. Det krävs tillstånd för att anlägga ny vattentäkt. 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 och hållmark. För vattenförsörjning finns borrhälsar och grävda brunnar, flera av brunnarna har problem med saltvatteninträngning och otillräcklig kapacitet. Det finns inte några grundvattenförekomster som omfattas av miljö kvalitetsnormer inom området.

Recipienten Askrikefjärden (Långsundaviken)² har otillfredsställande ekologisk status och anses vara känslig för öknings i näringstillförsel och annan påverkan. Då viken mellan Norra Lagnö och fastlandet förmodat har mindre vattenomsättning i jämförelse med resten av fjärden anses denna del vara extra känslig. Recipienten Torsbyfjärden har måttlig ekologisk status. Gällande kemisk status är bägge recipienterna klassade med god kemistatus, exklusive kvicksilver (Hg). Ingen status får försämrats.

Förändringar

Utbyggnad av vatten- och avlopp är angeläget på Norra Lagnö både vad gäller bebyggelsens påverkan på grundvattnet och enskilda avlopp som under lång tid påverkat omgivande hav och vikar. Förändringen är särskilt positiv för Långsundaviken och Lagnöaviken som är känsliga recipienter. För dagvattnets påverkan på yt- och grundvatten, se vidare under stycke om Hydrologi och dagvatten.

² Recipienten benämns både Askrikefjärden och Långsundaviken, I Dagvattenutredningen benämns viken Askrikefjärden.

UTOMHUSLUFT (inkl. MKN)

Förutsättningar

Enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund riskerar inte miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft att överskridas någonstans i Värmdö. Enligt en kartläggning 2010 visade mätningar/ beräkningar dygnsmedelvärde långt under gällande MKN dygnsmedelvärde för kvävedioxid ($60 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Mätningar av luftföroreningshalter visar regelmässigt att kvävedioxid (i vissa fall tillsammans med partikelhalterna) är de som ligger närmast att överskrida motsvarande miljökvalitetsnormer. Miljökvalitetsnormerna för övriga ämnen bedöms klaras med god marginal.

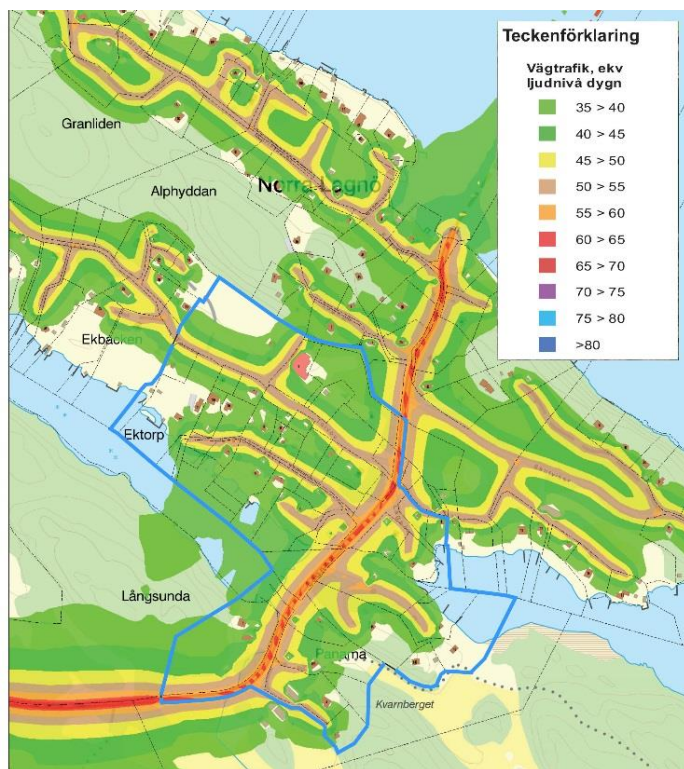
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

Buller (inkl. MKN)

Förutsättningar

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Lagnövägen, väg 227 som leder fram till Tynningöfärjan utgör enda bullerkällan i området. Ekvivalent ljudnivå för ett dygn är mellan 40 – 60 för de fastigheter som ligger närmast vägen. 40 – 50 ekvivalent ljudnivå för natt och 45 – 60 ekvivalent ljudnivå för dag. Färjan genererar buller men påverkar inte detta planområde.



Figur 10. Bullerkarta, ekvivalent ljudnivå för ett dygn. Källa: Acoustic Control

Förändringar

På plankartan införs en administrativ bestämmelse om att byggnader ska placeras och utformas så att störning från buller inte får överskrida riktlinjer om bullernivåer för bostäder. Bullerplank bör undvikas i området då plank får negativ inverkan på kulturmiljön och landskapsbilden.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Förutsättningar

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. En dagvattenutredning finns för hela Norra Lagnö, Panama och del av Långsunda. Utredningen för området pekar på ett antal problem där avrinning inte fungerar bland annat på grund av för smala och svacka diken samt igensatta trummor. Dagvattenutredningen ska fungera som ett stöd till vägföreningarna för kunna göra de åtgärder som kan lösa problematik med avrinning.

Kommunens dagvattenpolicy säger att dagvatten ska hanteras lokalt inom den egna bostadsfastigheten. Generellt gäller att ingen anslutning får ske direkt till dike. Detta är särskilt viktigt med tanke på de smala vägarna och att de ofta saknar bra avvattningsssystem.

Avvattning på tomtmark kan exempelvis ske 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 beläggningsmaterial såsom grus eller gles stenbeläggning.

Förändringar

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), föreslås gälla inom planområdet för kvartermarken. Det innebär att inom den egna bostadsfastigheten är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet.

Den viktigaste åtgärden för att reducera problem med dagvatten är att bevara den hydrologiska cykeln i så stor utsträckning som möjligt. Med det menas att man behåller gröna ytor och träd. Att dagvattnet tas om hand om på den egna tomten så att det kan bilda grundvatten, användas av växter och minska risk för problem nedströms. Andelen hårdgjorda ytor bör hållas så låg som möjligt och göras permeabel där det går.

Genom att detaljplanen tydliggör huvudmannskapet för allmän platsmark respektive väghållare klargörs ansvaret för att hantera dagvattenfrågor i planområdet.

Särskilda bestämmelser om dagvatten som regleras i plankartan

- Områden som i dagvattenutredningen är utpekade som lågpunkter med risk för översvämning får i plankartan en bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad. (se nästa rubrik, Risk och säkerhet). Översvämningsområden inom

kvartersmark och grönområden fungerar som utjämningsmagasin vid stora regn. Dessa områden är viktiga att bevara utan uppfyllnader eller bebyggelse. De områden på kvartersmark som är utpekade som lågpunkter med risk för översvämning är markerade i plankartan. Marken är prickad med bestämmelse om att marken får inte förses med byggnad.

- Utökad lovplikt föreslås även för fällning av träd med en större stamdiameter än 70 centimeter, mätt 1,3 meter över mark. Detta motiveras med att sparade träd är värdefulla för omhändertagande av dagvatten. Dessutom är sparade stora träd värdefulla för landskapsbilden/kulturmiljön samt för den biologiska mångfalden.



Figur 11. Exempel på lösning för omhändertagande av dagvatten på tomten och permeabel beläggning med exempelvis betong med hål som kan fyllas med material som tillåter infiltration av dagvatten.

RISK OCH SÄKERHET

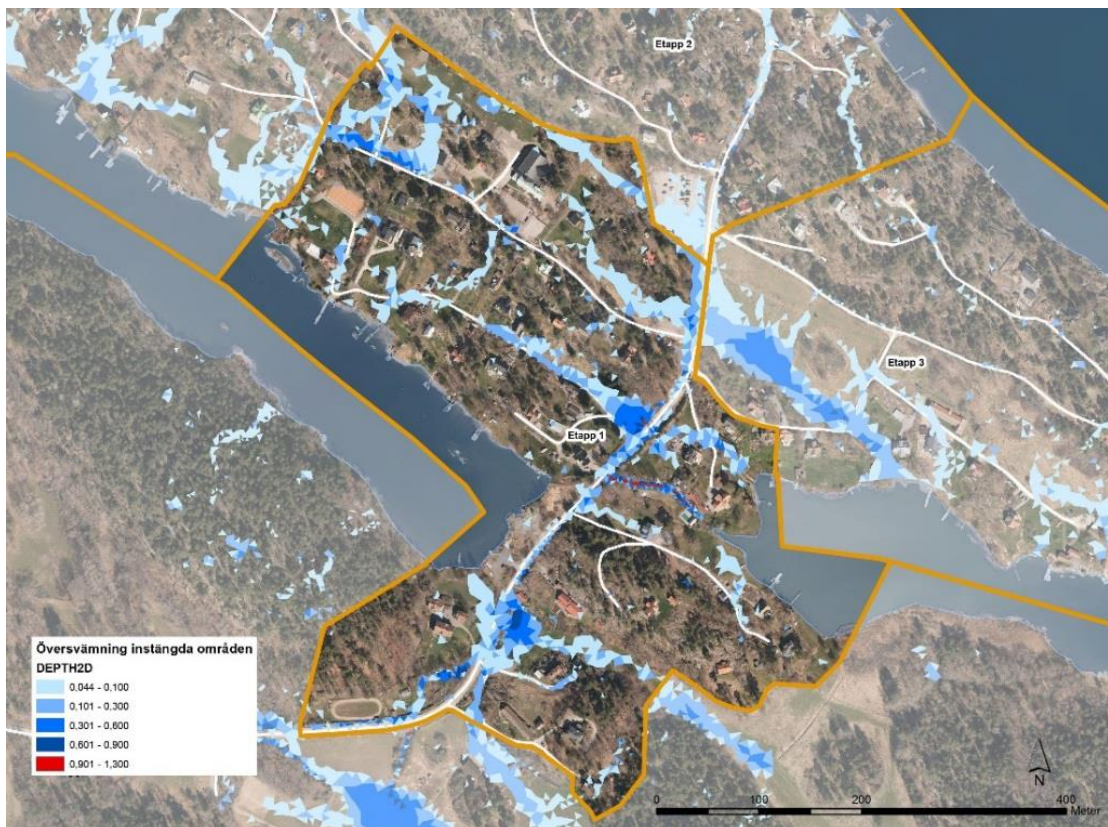
Översvämningsrisk

Förutsättningar

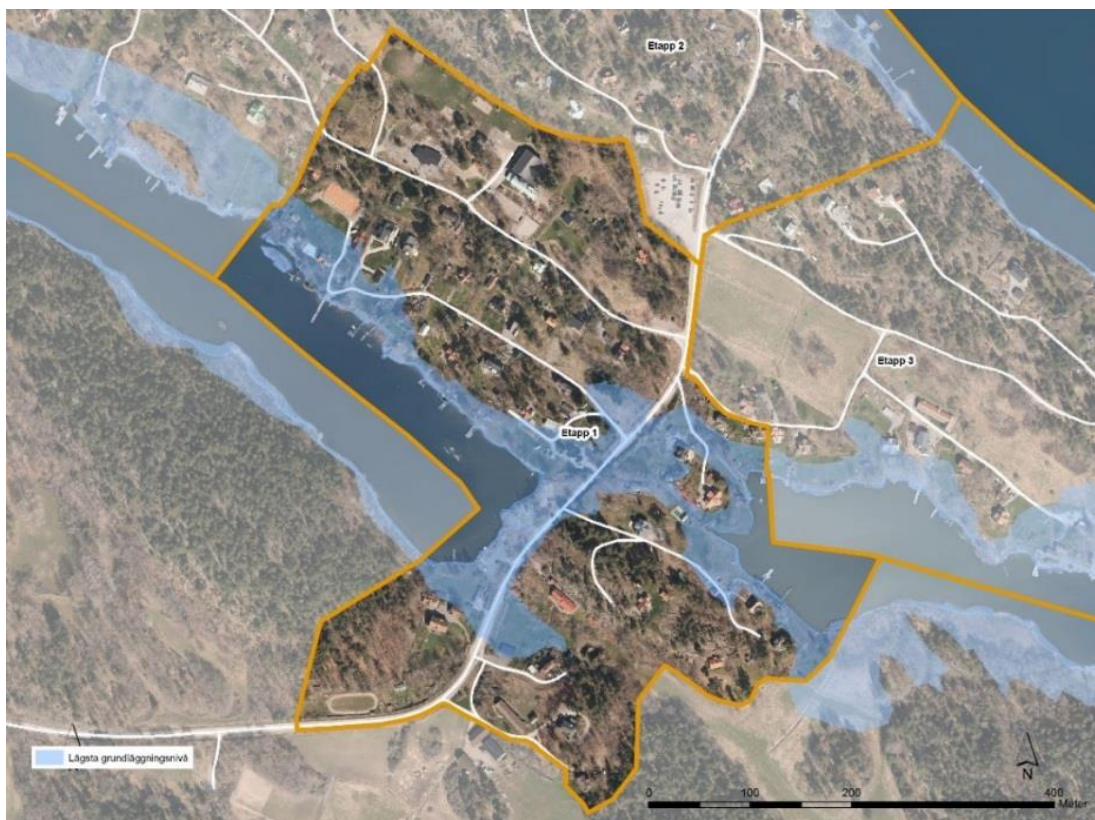
Ny bebyggelse bör undvikas inom instängda områden som riskerar att översvämmas samt inom det område som bedöms översvämmas till följd av en ökad havsnivå.

Översvämning instängda områden

Med instängt område avses områden där dagvatten inte kan avrinna på markytan med självfall. De instängda områdena som har identifierats i dagvattenutredningen beror främst på att vägar skär av rinnstråk och de är inte instängda i egentlig mening då vattnet kan avledas via trumma med självfall. Kartbilden nedan visar de områden där vattenansamlingen blir störst en timme efter ett 100-årsregn, d.v.s. tillrinning sker till de mest drabbade områdena under en period av en timme efter att nederbörden fallit, därefter sjunker nivåerna igen. Exempelvis visar simuleringen ett antal instängda områden längs Lagnövägen. Huruvida områdena kommer översvämmas eller ej beror på trummornas kapacitet vid stora flöden. Generellt kan sägas att de instängda områdena är få till antalet och inte särskilt utbredda och att de med rätt dimensionerade trummor kan avledas med självfall.



Figur 12. Områden med risk att översvämmas enligt dagvattenutredningen, områden där vattenansamlingen blir störst en timme efter ett 100-årsregn



Figur 13. Områden med risk att översvämmas till följd av ökad havsnivå. Översvämmade områden ligger under 2,7 meter utifrån medelvattennivån.

Översvämning till följd av ökad havsnivå

Länsstyrelsen anser att ny bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt längs länsnets kust behöver placeras 2,7 m ovanför havet räknat i höjdssystem RH2000 (Länsstyrelsen Stockholm, 2015). Detsamma gäller villor och fritidshus som även de representerar stora värden och därför inte bör lokaliseras vid sådana platser där nivån är så pass låg att de riskerar att översvämmas. För Stockholms områden invid Östersjön är den lägsta beräknade grundläggningsnivån 2,7 m i RH2000. Denna nivå inbegriper 100- årsvattenstånd år 2100 justerat för landhöjning och en säkerhetsmarginal som inkluderar ett långt tidsperspektiv med fortsatt stigande hav efter 2100.

Förändringar

En allmän bestämmelse om att bostadsbyggnad ska placeras eller grundläggas så att underkanten på grundkonstruktionen ligger ovan 2,7 meter har förts in på plankartan. En illustrationslinje visar gräns för den del av marken som ligger under 2,7 meter i höjdssystemet RH 2000. För områden där det finns risk för översvämning har bestämmelser införts om att byggnad inte får uppföras (prickmark).

Djurhållning

Djurhållningen är en fråga som ska beaktas vid planläggningen, både vad gäller pågående hästhållning och de hälsorisker och störningar som verksamheten innebär för intelligande bostadsbebyggelse. Miljömedicinska enheten i Uppsala och Stockholm betonar att spridning av Hästallergenens spridning är begränsade. Redan 50 meter från stallet i öppen terräng, är halterna mycket låga. Man har även visat att hästallergenets spridning i utomhusluften sker nära marknivån och är således beroende av vindriktning, avskärmande vegetation och byggnader mm.

Strax utanför planområdet på Långsunda 1:7 finns stall med fyra hästar. På Långsunda 1:5 finns ett stall med två hästar. Stallet ligger strax väster om bostadshuset.

Förändringar

För att säkerställa att ny bostadsbebyggelse inte ligger för nära stallet på Långsunda 1:7 införs bestämmelser om att närliggande mark inte får bebyggas (prickmark) Den bortprickade delen ingår i en radie om 50 meter från den närmsta stallbyggnaden. Djurhållning inom detaljplanelagt område kräver tillståndsplikt.

ÖVRIGA FRÅGOR OM RISK FÖR SÄKERHET

Skredrisk

Enligt SGI (Statens geologiska institut) utgör området inte ett sådant område där det finns risk för skred eller att det inte kan säkerställas att stabiliteten är tillfredställande utan att mer detaljerade utredningar behöver genomföras

Radon

Planområdet är klassat som ett låg- till normalriskområde för radon.

Farligt godsled

Området ligger ej i närheten av led för farligt gods

Markföreningar

På fastighet 1:310 (KFUK KFUM) finns en markering om misstänkt förorenad mark. Platsen har markerats då det finns ett avloppsreningsverk på fastigheten.

BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD

Förutsättningar

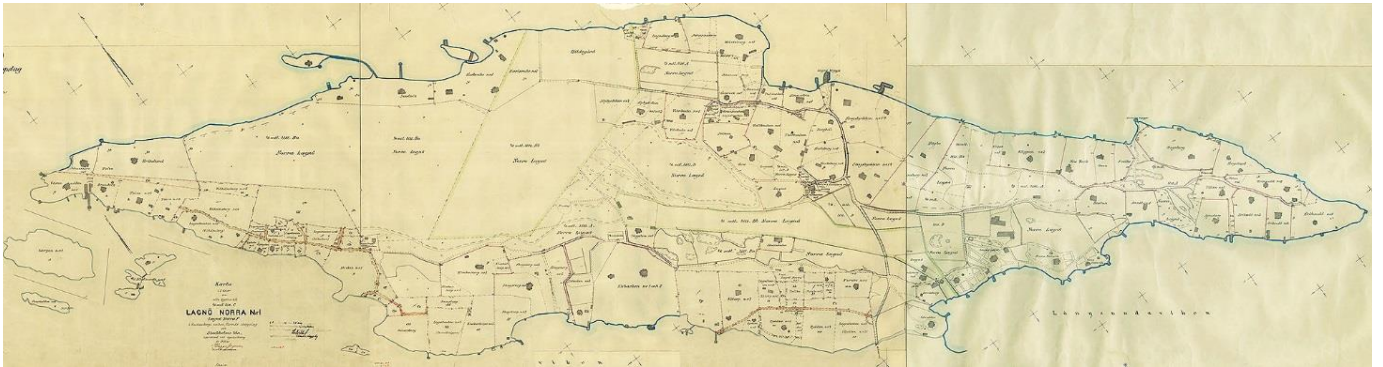
Bebyggelsen och landskapet i området karaktäriseras av lång kontinuerlig markanvändning kring gårdarna Norra Lagnö och Långsunda som etablerades här kring 1500- och 1600-talen. Den mest tongivande bebyggelseexpansionen i området är från slutet av 1800-talet och sekelskiftet 1900 då gårdarnas före detta marker styckades upp för fritidsbebyggelse och bebyggdes med tidstypiska grosshandlarvillor. Uthus, badhus och paviljonger tog upp huvudbyggnadens utformning och ornamentik.

1920 gjordes en avstyckningsplan för Norra Lagnö med stora naturtomter vilket låg i tiden och var det som eftersträvades. Bostadshuset är oftast placerat mitt på tomten eller på den mest lämpliga byggbara platsen och med så lite åverkan på naturen som möjligt. Kring villorna sparades träd och vegetation. Tomten formades med terrasser, kantade med stenläggningar.

Strukturen i 1920-års avstyckningsplan är ännu läsbar i området även om flera avstyckningar och avsöndringar har gjorts. Området har aldrig reglerats i en plan varför storleken på fastigheterna är mycket varierande, från omkring 1000 kvm till 10 000 kvm för en tomt. Utöver tomtplatser finns större skogsskiften som är obebyggda mitt på ön. Den obebyggda bergsryggen som i princip delar den norra och södra delen av ön är ett karaktärsdrag samt utgör naturvärden och rekreativa värden.

Befintlig bebyggelse och fastighetsstruktur inom planområdet

Planområdet omfattar ca 56 fastigheter varav 34 är bebyggda med bostadshus. Fastigheterna är mycket varierade i storlek men generellt är tomterna stora, vilket är ett av karaktärsdragen i området. Bebyggelsen är också varierande i storlek och består av friliggande bostadshus, mestadels i en och halv våning eller två våningar. Bland senare tillkommen bebyggelse finns fastigheter med ursprungliga karaktäristiska sommarvillor och som har ett kulturhistoriskt värde.



Figur 14. Avstyckningsplan från 1920 över Norra Lagnö



Figur 15. Karaktäristiska sommarvillor i planområdet.

Förändringar

Föreslagen bebyggelse och fastighetsstruktur

Planläggningen innebär att fastighetsstorlekar, byggrätt och skydd av kulturhistoriska värden regleras inom området. Eftersom planområdet i princip är utbyggt med befintlig bebyggelse har bestämmelser om tomtstorlek och byggrätt i möjligaste mån anpassats till befintliga förhållanden. Planförslaget möjliggör även viss kompletterande bebyggelse i området.

Ställningstagande om principer för utnyttjandegrad, fastighetsindelning och tillkommande bebyggelse utgår från plan- och bygglagen grundläggande bestämmelse om att mark- och vattenområden används på det lämpligaste sättet med hänsyn till dess egenskaper, läge och behov. Därutöver är översiktsplanen vägledande samt medborgardialogen och den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen.

PLANFÖRSLAGETS RIKTLINJER OCH PLANBESTÄMMELSER

Utnyttjandegrad

Byggrätten i området uttrycks i BYA, byggnadsarea, som är byggnadens yta på marken. BYA mäts i byggnadens fasadliv ovanför sockeln. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar. Generellt ges en möjlighet till en större byggrätt än befintliga byggnader.

- Föreslagen byggrätt utgår från fastighetsstorlek med en kategorisering enligt följande princip:
1500 – 2200 kvm får en BYA på 130
2200 – 3000 kvm får en BYA på 150
4500 – 10 000 kvm får en BYA på 180
- För fastighet med huvudbyggnad med ett högt kulturhistoriskt värde, betecknad med k¹ och har en större fastighet än 5000 kvm, föreslås att en komplementbostad får uppföras så att byggrätten blir likvärdig fastighet med liknande storlek (Norra Lagnö 1:323). Två ytterligare fastigheter har byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Dessa har, alternativt föreslås få, en mindre fastighetstorlek varför byggrätten för huvudbyggnad endast är något större än befintlig (Norra Lagnö 1:276 och 1:282).

Motivet till särskilda bestämmelser om byggrätt för fastigheter med byggnad som har ett högt kulturhistoriskt värde är att ursprunglig byggnads karaktärsdrag och kulturhistoriska värde riskerar att förvanskas om byggnaden får en större utbyggnad.

- För Långsunda gård som är en kulturhistorisk värdefull miljö med herrgårdskaraktär har bestämmelse om byggrätt anpassats till befintliga förhållanden.
- För två små stugor med kulturhistoriska värden föreslås att dessa får bibehållas utöver tillåtna byggrätt (k-bonus)
- För komplementbyggnader föreslås att största totala byggnadsarea är 60 m². Komplementbyggnad får vara uppdelad på högst två byggnader

I övrigt gäller att befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna i plankartan ska anses vara planenliga.

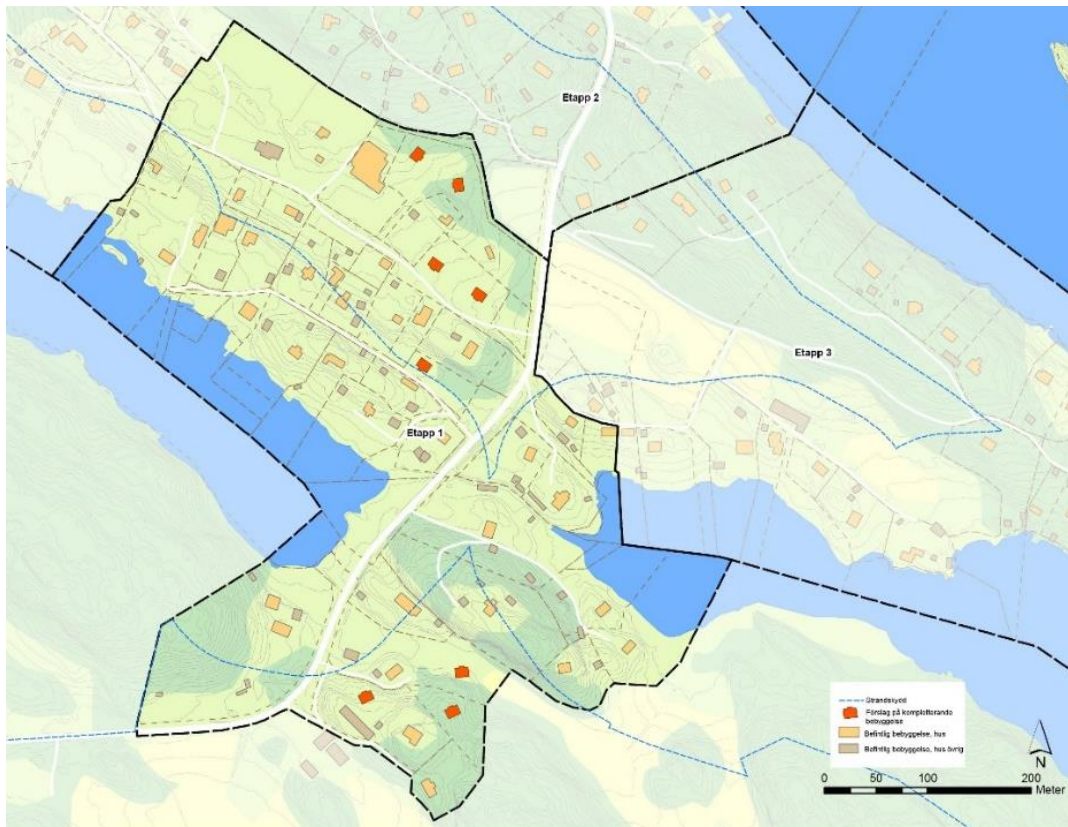
Tillkommande bebyggelse och styckningar

Översiktsplanens riktlinjer för förändringområdena är att områdets karaktär ska bevaras genom att avstyckningar undviks. Vissa fastigheter i områdets bedöms dock vara så stora att kompletterande bebyggelse kan vara lämplig.

Vissa fastigheter i området är stora men bedöms inte lämpliga att förtäta med tillkommande bebyggelse. Skälen kan vara följande:

- Fastigheten omfattas till stor del av strandskydd.

- Fastigheten består till stor del av område där det finns risk för översvämning
- Fastigheten består till stor del av mycket kuperad terräng.
- Fastigheten är kulturhistorisk värdefull och bidrar till områdets karaktär.



Figur 16. Befintlig bebyggelse och förslag/möjligheter för tillkommande bebyggelse. Möjliga tillkommande bostadsbyggnader markeras med orange färg i kartan.

Placering

- Huvudbyggnad ska utföras fristående och placeras minst 4 meter från gräns mot annan fastighet och 6 meter från allmän plats. En eventuell ny byggnad mot Lagnövägen ska placeras så att riktvärden för buller inte överskrids.

Utseende

- För att bygga vidare på områdets karaktärsdrag och kulturhistoriska värde ska nya byggnader anpassas till befintlig bebyggelse. Detta innebär att ny byggnad ska placeras och gestaltas i enlighet med den utformning som karaktäriserar den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i området. Det innebär inte att ny bebyggelse inte behöver kopiera den äldre bebyggelsen, men den bör ta upp stildrag; som proportioner, volym, symmetri och materialval.
- Även komplementbyggnader såsom uthus eller garage ska anpassas till områdets karaktär och huvudbyggnadens material, form och färg.
- Takvinkel för sadeltak ska vara mellan 27 och 35 grader. Vind får inte inredas

- Källare får inte anläggas. Detta motiveras av att källare orsakar stor påverkan på terräng och landskap. Källare kan också vara svåra att skydda mot översvämning av grundvatten, dagvatten och spillvatten.

Bebyggelsens karaktärsdrag:

- 1, ½ - 2 våningsvillor med panelarkitektur – utsmyckningsdetaljer såsom lister som delar in stående och liggande panel, lövsågeridetaljer, glasverandor.
- Sadeltak med mellan 27 – 35 grader. Taktäckningsmaterial är lertegel eller plåttak
- Socklar är viktigt karaktärsdrag, generellt utgör sockeln 20 % av fasadlivet, lägre eller högre beroende på husets anpassning i terrängen (sockeln jämnar ut grundläggning utan sprängning och schaktning) Ursprungliga villor har socklar av natursten.
- Symmetri, markeras med tydlig entré, frontespis, inglasad eller öppen veranda
- Byggnadernas fasadkulörer är röda eller milda/ brutna gula, gröna och vita. (ej rena vita fasadkulörer)

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

- All bebyggelse omfattas av plan- och bygglagens varsamhetskrav, men för byggnader med ett utpekat kulturhistoriskt värde krävs särskild hänsyn vid ändring och underhåll. I detaljplanen föreslås att de byggnader som har ett kulturhistoriskt värde och utgör en viktig del av områdets karaktär får en varsamhetsbestämmelse (k^1 och k^2).
- Varsamhetsbestämmelserna innebär inget skydd av befintliga material, men vid underhåll och utbyte av befintliga material ska detta göras i ett utförande som är anpassat till omgivningens karaktär och/eller typiskt för byggnadens huvudkaraktär.
- För byggnader med ett visst kulturhistoriskt värde (k^2) kan eventuella tillbyggnader göras, men dessa ska underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck.
- Byggnader med ett högt kulturhistoriskt värde (k^1) har bedömts som känsliga för tillbyggnader eller andra större förändringar. Fastigheten (beroende på befintlig huvudbyggnads storlek och fastighetsstorlek) har dock kompensrats med möjligheten att uppföra en komplementbostad (se ovan).

Skyddsbestämmelse

- Bebyggelsen vi Långsunda gård har en särskilt värdefull bebyggelsemiljö som avses i 3 kap. 12 § PBL. Nuvarande ägare har på ett förtjänstfullt sätt

återskapat gårdsanläggningen med flyglar och renoverat huset. Utnyttjandegrad har anpassats till befintlig bebyggelse (se ovan). Skyddsbestämmelsen gäller inom hela den yta som utgör den ursprungliga bebyggelseplatsen från omkring 1750.

Terräng och mark

Viktiga gestaltungsprinciper för terräng och trädgårdar är:

- Värna om områdets trädgårdar och äldre markplanering. Det är viktigt att anpassa husets placering till terräng och landskap.
- Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig terräng med ett minimum av sprängning, markarbeten och utfyllnader. Värdefulla naturpartier på fastigheten bör sparas. Förändringar från ursprunglig marknivå bör inte göras mer än 0,5 meter. Schaktningar och uppfyllnader kräver marklov. Fastigheten ska anslutas i höjdnivå till intilliggande fastigheter utan murar och terrasseringar.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Förutsättningar

I området finns ingen kommersiell service eller annan offentlig service än Norra Lagnö skola. Närmast kommersiell service och övrig offentlig service finns i Gustavsberg, ca 5 km bort.

Norra Lagnö skola

På Norra Lagnö utefter Toivovägen ligger Norra Lagnö skola som funnits på platsen sedan slutet av 1800-talet. På 1960-talet förvärvade KFUM gymnastikavdelning fastigheten Norra Lagnövallen. Skolan drivs idag av Antistilla, en privat skola som både har förskoleverksamhet och skola för elever fram till årskurs 3 (6-10 år). Det går mellan 65 till 70 barn i skolan och ca 65 barn i förskolan.

SOCIALA FRÅGOR

Barnperspektivet

Förutsättningar

Lektyr för barn finns i första hand på den egna tomten. Inga anlagda lekplatser finns inom området idag. Kring Norra Lagnö skola finns stora ytor för lek och det finns en fotbollsplan. Planen används även vid midsommarfirande. På fastighet 1:346, vid vattnet finns en badplats.

Barnens skolväg

Trafikverket har i samband med att de tar fram en arbetsplan för Färjeläget, tagit fram en barnkonsekvensanalys.³ För analysen intervjuades barn och personal i

³ RAPPORT TRAFIKVERKET Barnkonsekvensanalys VÄG 642 OCH 678, NY ALLMÄN FÄRJELED Tynningö – Norra Lagnö.

Norra Lagnö skola. Enligt analysen framkom att de allra flesta föräldrar skjutsar sina barn hela vägen fram till skolan när de ska lämna/hämta. Vid särskilda tillfällen (skolavslutningar, lucia och dylikt) brukar skolan vädja till föräldrarna att parkera på parkeringen intill Lagnövägen. Trots detta kör besökarna ändå så nära skolan som möjligt och de parkerar längs Toivovägen. De anställd på skolan konstaterar att bilister kör fort både på Toivovägen och på Lagnövägen.

Ett fåtal av barnen cyklar till skolan. Barnen får inte vistas själva vid Lagnövägen och lärarna går inte längs vägen med barngruppen om det inte är nödvändigt. Barnen gör ofta utflykter till omgivande naturområden som den stora skogen mellan Toivovägen och Karlsruhevägen eller till Dansbanberget vid Skutviksvägen. Toivovägen är smal och saknar gångbana. Lärarna påpekar även problem med för få bussturer, särskilt när de större barnen åker till Gustavsberg för att t.ex. ha slöjd.

Förändringar

Planförslaget ger utrymme för en utbyggnad av en Gång- och cykelväg utmed Lagnövägen och Toivovägen fram till skolan. Den GC-väg som ligger utanför planområdet, från Långsunda gård fram till Skeviks gård kommer att anläggas i samband med VA-utbyggnaden. Från Skeviks gård fram till Gustavsberg finns befintlig GC-väg. GC-vägens träckning föreslås utmed Lagnövägen. En alternativ sträckning kan även vara i den gamla vägen som tidigare förband Anneberg, Långsunda och Norra Lagnö.

Vid skolan föreslår även planen plats för lek. Ett grönområde, allmän plats NATUR är även utlagt för passage från Toivovägen och vidare till det större skogsområdet nordväst om planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Förutsättningar

Vägnät

Vägarna på Norra Lagnö är i allmänhet smala och av låg standard. Sikten är begränsad i flera korsningar och vägnätet behöver kompletteras med vändplaner och fler mötesplatser. De grusade vägarna, med staket, häckar och trädrader, bidrar i hög grad till områdets karaktär. Samtidigt behöver vägarnas standard och framkomlighet förbättras då trafiken förväntas öka i framtiden.

Trafikverket är väghållare för Väg 642 som leder fram till Norra Lagnö och till färjeläget mot Tynningö. Färjan mellan Norra Lagnö och Tynningö allmäntförklarades 2013. Trafikverket har byggt om färjeläget och kommer att ställa ut en arbetsplan som omfattar breddning av Lagnövägen och med utbyggnad av gångväg och belysning från trafikverkets parkeringsplats fram till färjeläget.

Gång- och cykeltrafik

Det finns inga gång- och cykelvägar i området eller till Norra Lagnö. Trafikverket planerar en gångväg från busshållplatsen vid infartsparkeringen fram till färjeläget.

(Se även under sociala konsekvenser)

Kollektivtrafik

Storstockholms Lokaltrafik (SL) trafikerar området med Busslinje 424H (Gustavsbergs C – Skeviksstrand – Norra Lagnö – Gustavsbergs C) Under vardagar går bussen från Norra Lagnö sju turer per dygn och på lördagar, söndagar och helgdagar går bussen med fem turer per dygn. Bussen vänder på parkeringsplatsen (norr om planområdet) och stannar i riktning mot Gustavsberg, vilket gör att barn som ska till skolan inte behöver korsa Lagnövägen. Nära busshållplatsen finns även en parkeringsplats.

Trafiksäkerhet

På den sträcka av Lagnövägen som korsar Norra Lagnö råder 30 km/h. Längs denna sträcka finns två stycken farthinder. Sträckan saknar idag helt övergångsställen. Längs en begränsad sträcka på den västra sidan av vägen finns idag en gångbana. I och med allmänförklaringen av färjan har trafiken till färjan ökat med ca 35 % och även lett till köbildningar vid vissa tidpunkter.⁴ Barn och skolpersonal som intervjuats i barnkonsekvensanalysen vittnar om att många kör mycket fort på Lagnövägen föra att hinna med färjan.

Flera fastigheter inom planområdet har utfarter ut mot Lagnövägen.

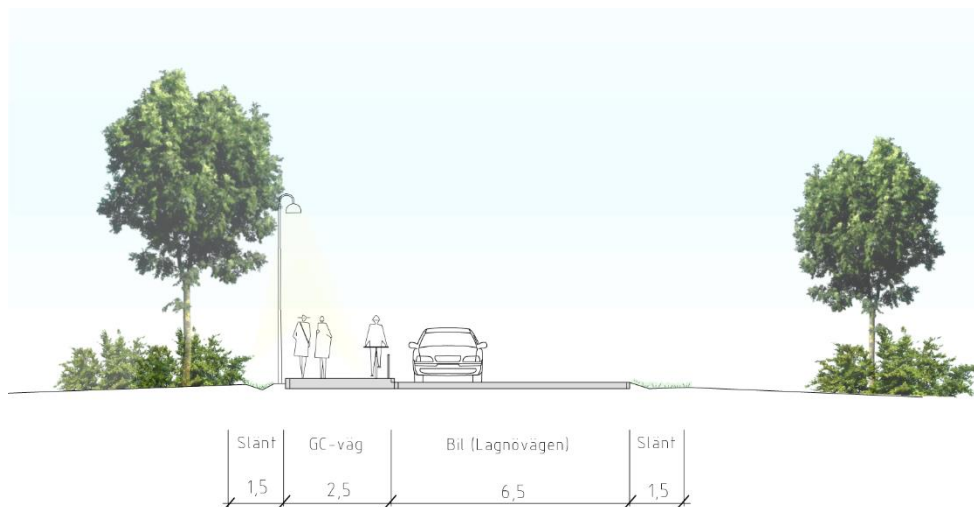
Parkering

Parkering sker idag på respektive bostadsfastighet. Skolan har parkering för personal och besökare. Trafikverkets parkeringsplats finns strax norr om planområdet

Förändringar

Planförslaget innebär flera möjligheter till utbyggnad av det befintliga vägnätet och utbyggnad av gång- och cykelväg. Nedan visas förslag på sektioner för väg och GC-väg för Lagnövägen respektive Toivovägen.

⁴ Källa Trafikverkets arbetsplan (utkast 2016 -11-29)



Figur 17. Förslag på sektion för väg och GC-väg samt belysning för Lagnövägen. GC-väg anläggs med kantsten. Eventuellt kan räcke behövas i kurvan vid Långsunda gård.



Figur 18. Förslag på sektion för väg och GC-väg samt belysning för Toivovägen. Väg och GC-väg föreslås separeras med slänt.

Parkeringsplats föreslås vid infarten till Toivovägen där det idag finns en större grusad yta.

Med detaljplanen ställs även krav på säkra vändplaner för sopbilen. Planförslaget har gjort plats med utrymme för att kunna vända sopbil med en T-vändning.

Utfartsförbud föreslås för vissa fastigheter för att minska antalet utfarter till Lagnövägen och för att undvika att utfarten sker över planerad GC-väg. Utfartsförbud föreslås endast där det är möjligt med en alternativ utfart och där utfarten för flera fastigheter kan samordnas.

Busshållplatsen vid Långsunda gård med riktning mot Gustavsberg föreslås flyttas ca 80 meter norr om nuvarande hållplats. Motiveringen är att det är ett bättre läge

för hållplatsen vid raksträckan och att det här finns bättre utrymme för både GC-väg och bussficka. SL har informerats.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Förutsättningar

I den befintliga bebyggelsen finns idag bara enskilda vatten- och spillvattenanläggningar på den egna fastigheten. De enskilda spillvattenanläggningarna innefattar till exempel infiltrationsanläggningar, slutna tankar, stenkistor eller i vissa fall spillvattenledningar rakt ut på marken. För vattenförsörjning finns borrhäls- och grävda brunnar, flera av brunnarna har problem med saltvatteninträngning och otillräcklig kapacitet.

Värme

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

El och bredband

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare inom området och svarar för områdets elförsörjning. Befintlig transformator/nätstation för el finns inom markerat E-område i plankartan. Skanova har fiberledningar i området.

Förändringar

Kommunen kommer att bygga ut ett kommunalt vatten- och spillvattennät i området. 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. Totalt föreslås 22 fastigheter försörjas med självfall och 20 med LTA-system.

Självfallsledningarna ligger närmast stamledningen som sträcker sig längs väg 642. Längre in i området har LTA-system valts för att minimera antalet större pumpstationer och hålla nere schaktdjupet.

Pumpstation

Inom planområdet föreslås en större pumpstation belägen på Norra Lagnö s:2. Pumpstationer redovisas som E¹-områden i plankartan. Pumpstationen ska även täcka utbyggnaden av övriga etapper, (Etapp 2 och 3)

För att undvika påverkan på bostäder från eventuell lukt och buller placeras pumpstationer, om möjligt, enligt riktvärde angivet i Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete" (1995:5). För pumpstationer rekommenderas 50 m skyddsavstånd

till byggnad där människor stadigvarande vistas. Pumpstationen är placerad invid en transformatorstation och med färdigt golv på nivån + 2,7 meter över havet (RH2000).

Nödbrädd

Utformning av pumpstationer sker enligt Värmdö kommuns standard med dubbla pumpar och ett övervakningssystem. Larmet från övervakningssystemet är direkt uppkopplat till kommunens driftenhet som är bemannad dygnet runt. Möjlighet finns att koppla upp reservkraft i pumpstationen vid längre strömavbrott. I de fall när samtliga säkerhetssystem fallerar finns möjlighet för stationen att brädda avloppsvattnet. Ett avloppsvatten innehåller växtnäringsämnen såsom fosfor och kväve vilka bryts ner och omhändertas i det naturliga kretsloppet. Vanligtvis krävs ingen särskild bräddningsanläggning men om en recipient är känslig ställs krav på att nödbrädd ska finnas. Askrikefjärden är en känslig recipient med otillfredsställande ekologisk status. NATUR-ytan strax norr om pumpstationen har därför avsatts för översvämningssyta för översvämning för rening av bräddvatten u^2 . Placeringen av pumpstationerna har skett i dialog med miljöskyddshandläggare och kommunekolog. (Se även separat Bilaga för Förprojektering för VA)

GENOMFÖRANDE

I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planerna ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt, samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd	Kv. 1. 2017
Granskning	Kv. 2. 2017
Antagande i kommunfullmäktige	Kv. 3 2017
Laga kraft tidigast	Kv. 4 2017
Utbyggnad av vatten- och avloppsledningsnät	2018/2019
Utbyggnad av gång- och cykelväg	2018/2019

Genomförandetid

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

Genomförandetiden för denna detaljplan är fem år. För allmän platsmark och kvartersmark för tekniska anläggningar börjar genomförandetiden att gälla när planerna 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 detaljplanerna 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 gator 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 detaljplanerna bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt 84 kap 7 § plan- och bygglagen. Se även PM Genomförande allmän platsmark – huvudmannaskap och finansiering.

I denna detaljplan föreslås ett delat huvudmannaskap. Kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom GC-väg och LOKALGATA - Toivovägen.

Huvudmannaskapet för GATA - Lagnösundsvägen och gemensamma grönytor (NATUR) ska vara enskilt. De särskilda skäl som motiverar ett fortsatt enskilt huvudmannaskap är:

- 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.
- Området är redan utbyggt och planförslaget innebär ingen mer omfattande förtätning. Områdets karaktär av ett äldre bebyggelseområde med en blandad permanent- och fritidshusbebyggelse kommer att vara kvar under överskådlig tid.
- Att området ligger ca fem kilometer från Gustavsberg.
- För Lagnösundsvägen finns två gemensamhetsanläggningar (ga) inrättade, Norra Lagnö ga:5 och ga:6. Gemensamhetsanläggningen Norra Lagnö ga:6 förvaltas av Lagnösundsvägens samfällighetsförening.
- Att de boende framfört önskemål om enskilt huvudmannaskap.
- Att det saknas kommunalt drivna anläggningar i området, förutom för de vatten- och spillvattenledningar som kommunen blir huvudman för.
- Att kommunen åtar sig huvudmannaskapet för Toivovägen fram till skolan.
- Att Trafikverket är väghållare för Lagnövägen och att det i övrigt saknas vägar som är av mer övergripande karaktär.
- Att det saknas naturområden av större allmänt intresse inom området.

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.

Strandskyddet föreslås i planförslaget upphävas inom kvartersmark för bostäder, tekniska anläggningar samt för områdets vägar (i plankartan angivet som B, E, V, LOKALGATA och GC-VÄG).

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 s.k. hemfridszonen.
3. Teknisk anläggning, E, måste genom sin funktion i vissa fall ligga närmare stranden än 100 meter.

För vissa delar av kvartersmarken föreslås strandskyddet ligga kvar då de inte anses vara ianspråktagna. De delar inom planområdet som strandskyddet föreslås upphävas markeras

med a1 i plankartan (Se kartbild där strandskyddet upphävs) Vidare föreslås strandskyddet vara kvar för hamn- och vattenområden (W, WB, 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.

Ansvarsfördelning

Vägar

Huvudmannskapet för Toivovägen är kommunalt fram till skolan. Det innebär att det är kommunen som svarar för den utbyggnad av Toivovägen som ska ske fram till skolan. Kommunen svarar även för planerad utbyggnad av gång- och cykelvägen utmed Lagnövägen fram till skolan.

Lagnösundsvägen har enskilt huvudmannskap. Lagnösundsvägens samfällighetsförening ansvarar för den vägsträcka som ingår i gemensamhetsanläggningen Norra Lagnö ga:6. Vägen behöver ha en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snö- och halkbekämpning kan röra sig i området. Vägområdet behöver iordningställas i enlighet med det anläggningsbeslut som finns. Det innebär bland annat utbyggnad av vändplanen, se Figur 20.



Figur 20. Norra Lagnö ga:6, aktuellt fastighetsrättsligt läge.

En mindre tillfartsväg för fastigheterna Norra Lagnö 1:315, 1:326 och 1:327 utgör gemensamhetsanläggningen Norra Lagnö ga:5. Det är fastighetsägarna som äger andel i gemensamhetsanläggningen som ansvarar för denna vägsträcka. Plankartan föreslår en utbyggnad av en vändplan.

Övriga vägar/tillfarter som används av en eller flera fastigheter, men som inte har förutsättningar eller tillräcklig standard för att ingå i en annan redan befintlig förvaltning planläggs som kvartersmark för bostadsändamål. Det är de enskilda fastighetsägarna, som har nytta av tillfartsvägen, som kommer att svara för förvaltningen av dessa tillfarter.

Naturområden

Tre mindre områden planläggs som naturområden, NATUR, med enskilt huvudmannaskap. Dels är det badplatsen vid Lagnö skola (på mark tillhörande fastigheten Norra Lagnö 1:346, Lagnö skola), ett område väster om Lagnö skola mellan Toivovägen och skogen (på mark tillhörande fastigheten Norra Lagnö 1:346) samt mark tillhörande marksamfälligheten Långsunda s:2. Dessa områden förvaltas av berörda fastighetsägare till dess att en förändring initieras, se även ”PM Genomförande allmän platsmark – huvudmannaskap och finansiering”.

Vatten och spillvatten

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utökas, så att det omfattar hela planområdet. Kommunen bygger ut de vatten- och spillvattenledningar med tillhörande pumpstation som behövs inom verksamhetsområdet, fram till de förbindelsepunkter som upprättas i anslutning till respektive fastighet. För utbyggnad, drift och underhåll av kommunala vatten- och spillvattenledningar samt pumpstation ansvarar driftenheten på samhällsbyggnadsavdelningen.

Dagvatten

Befintligt dagvattensystem behöver förbättras och byggas ut. Dagvattenutredningen redovisar vilka åtgärder som behöver genomföras, för att hantera de dagvattenflöden som uppstår inom planområdet.

Kommunen ansvarar för dagvattenfrågorna utmed Toivovägen eftersom kommunen föreslås bli väghållare för denna vägsträcka. Övriga vägar i området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Lagnösundsvägens samfällighetsförening är ansvarig för att erforderlig dagvattenavrinning kan ske från Lagnösundsvägen. Inom den egna fastigheten är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Vattenfall är elnätsägare inom området. De registrerade officialrättigheter samt inskrivna avtalsrättigheter som finns för ledningsnätet framgår av fastighetsregistret, se även Bilaga 1 Fastighetsrättsliga konsekvenser för privata fastighetsägare.

Även Skanova har ledningar inom planområdet, se Figur 21. För detta ledningsnät finns inga kända officialrättigheter eller inskrivna avtalsrättigheter.



Figur 21. Skanovas ledningsnät.

Kvartersmark

Genom planläggningen införs en utökad lovplikt för flera åtgärder. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov. Bygglov prövas av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun. Ytterligare information samt blanketter för ansökan om bygglov m.m. finns på kommunens hemsida.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare, rättighetsinnehavare samt mark- och anläggningssamfälligheter inom planområdet.

Aktuellt läge

Trots de fastighetsrättsliga utredningar som gjorts av Metria i samband med framtagandet av den grundkarta som ligger till grund för detaljplanen anser Lantmäteriet att kvalitén på fastighetsindelningen i vissa delar är osäker. Det finns till exempel avsöndrade fastigheter inom planområdet. Dessa fastigheter har tillkommit som ett administrativt beslut. Om gränserna är osäkra kan de behöva fastställas genom att Lantmäteriet gör en så kallad fastighetsbestämning. Det är sannolikt att det fortfarande finns oklara gränser inom planområdet som måste fastställas. Särskilt viktigt är det att gränserna mellan allmän platsmark och kvartersmark är tillförlitliga.

Samfälligheten Norra Lagnö s:1 tillkom i laga skifte 1836. Den består av dåvarande vägnät. Dess läge har med tiden ändrats och numera har vägnätet delvis fått en ny sträckning inom planområdet. I detaljplanen är denna marksamfällighet utlagd både som kvartersmark och allmän platsmark.

För att underlätta den inlösen av allmän platsmark med mera som krävs för genomförandet

av denna och framtida detaljplaner på Norra Lagnö kommer kommunen att initiera och inledningsvis bekosta en samfällighetsutredning. Lantmäteriet gör då de utredningar som krävs för klarlägga dess läge och utbredning, delägande fastigheter samt vilka ersättningar som eventuellt behöver erläggas när denna mark ska överföras till lämpliga fastigheter. Denna kostnad kommer sedan kommunen att ha rätt att finansiera genom uttag av så kallad gatukostnadsersättning. Se även ”PM Genomförande allmän platsmark – huvudmannaskap och finansiering”.

Markägoförhållanden

Av den Fastighetsförteckning som tillhör planhandlingarna framgår vilka fastigheter, mark- och anläggningssamfälligheter, registrerade officialrättigheter samt inskrivna avtalsrättigheter som finns inom planområdet.

Fastighetsindelning på kvartersmark

Fastighetsindelningen är inom delar av planområdet splittrad. I vissa fall kan endast en ny fastighet bildas genom att delar av flera fastigheter förs samman. För planens genomförande krävs då att fastighetsregleringar sker mellan fastigheterna.

När en ny fastighet bildas av två eller flera fastigheter, har fastighetsägaren till det markområde som bedöms ha det högsta värdet, rätt att lösa in den övriga marken. Om fastigheterna är obebyggda och har ungefär samma storlek, anses varje kvadratmeter lika mycket värd. Detta innebär att fastighetsägaren till den del som är störst äger rätt att lösa in den andra delen.

Kommunen har möjlighet att införa fastighetsindelningsbestämmelser som reglerar hur en framtida ändamålsenlig fastighetsindelning ska se ut. En sådan bestämmelse blir då styrande för fastighetsbildningen. Det innebär samtidigt få möjligheter till variationer eller anpassningar. Om en annan lösning bedöms som mer lämplig vid genomförandet måste detaljplanen ändras, ersättas eller upphävas.

Kommunen har därför i detta skede av planläggningen bedömt att behovet att bestämma fastighetsindelningen inte är tillräckligt stort för att motivera en så styrande reglering. Det blir därför berörda fastighetsägare som, om de så önskar, får träffa de överenskommelser som krävs. Efter samrådet när synpunkter inkommit kommer en ny bedömning att göras.

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitutsrätt kan, genom beslut av Lantmäteriet enligt bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (1970:988), upplåtas till förmån för en fastighet (den härskande fastigheten) och belastar en annan fastighet (den tjänande fastigheten). Ett sådant servitut kallas officialservitut. Servitut kan också upplåtas genom avtal mellan fastighetsägare utan inblandning av Lantmäteriet enligt bestämmelser i jordabalken (1970:994) och kallas i dessa fall normalt avtals-servitut. Avtals-servituten kan inskrivas i Fastighetsregistret.

Under senare delen av 1800-talet och i början av 1900-talet bildades ett stort antal avsöndringar på Norra Lagnö. I samband med många av upplåtelseerna skrevs det in bestämmelser där köparna tillförsäkrades rätt till utfartsväg från tomten till stamhemmanets väg samt rätt till stamhemmanets brygga med skyldighet att bidra med sin andel i underhåll av densamma. En del av de servitut som skrevs in i kontrakten finns intecknade i Fastighetsregistret medan andra inte blivit inskrivna. Inteckningar som gjorts före 1918 togs bort från

inskrivningsregistret i början av 1970-talet. Det behöver dock inte innebära att de inte gäller, men det behöver utredas.

Ny lag för att förbättra Fastighetsregistrets kvalitet

Lantmäteriet kommer fram till slutet av 2018 att arbeta med att förbättra en rensning av inaktuella servitut och nyttjanderätter i det officiella Fastighetsregistret. De inskrivningar av avtalsservitut och nyttjanderätter som har beviljats före 1 juli 1968 kommer efter 2018 års slut att tas bort från registret om ingen skriftligen begär att inskrivningen förnyas.

Lantmäteriets uppdatering av fastighetsregistret grundar sig i Förnyelselagen som började gälla 2013. Den innebär att så kallade avtalsservitut och nyttjanderätter som inte förnyas förfaller. Att inskrivningen tas bort ur Fastighetsregistret betyder inte att servitutet eller nyttjanderätten blir ogiltig, men inskrivningen kan ha stor betydelse för om servitutet ska fortsätta gälla om fastigheten byter ägare. Servitut som beslutats i en lantmäteriförrättning, så kallade officialservitut, berörs inte av ändringarna och behöver därför inte förnyas.

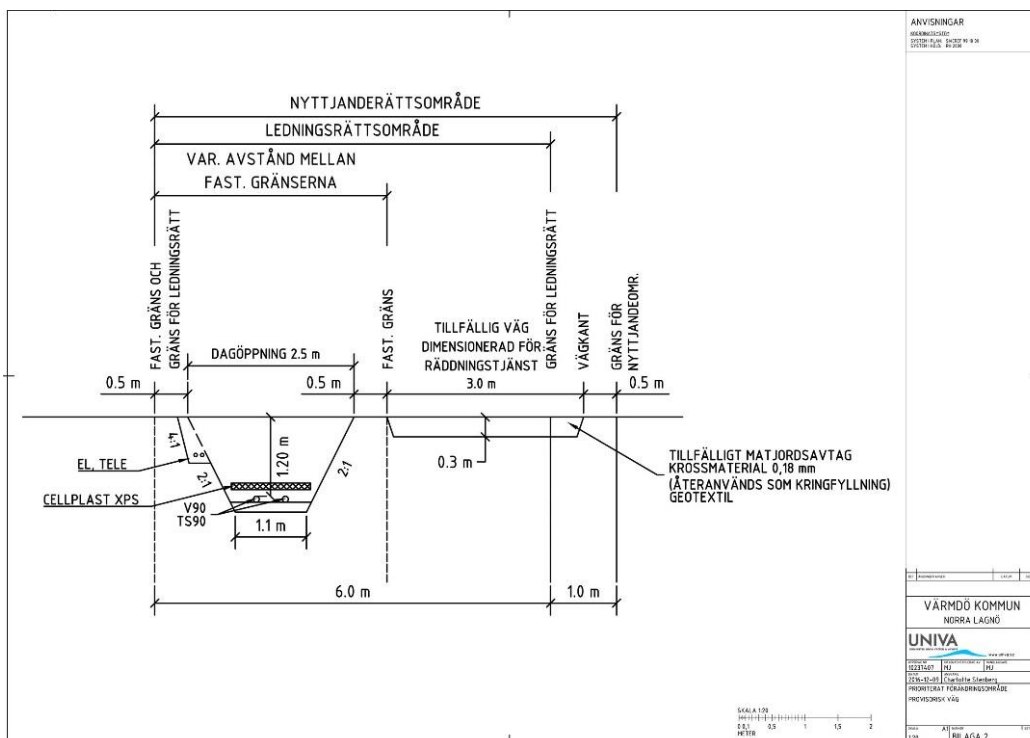
Ledningsrätt

Kommunala vatten- och spillvattenledningar förläggs inom allmän platsmark, men intilliggande mark på den ena sidan av vägen behöver användas under utbyggnadstiden samt i samband med framtida arbeten på va-nätet. Den mark som behöver tas i anspråk på kvarteretsmark markeras med **u** på plankartan, mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

När vägarna endast kan nås från ett håll ställer Räddningstjänsten krav på tillfälliga vägar under den tid befintligt vägområde tas i anspråk av anläggningsarbetena. Totalt behöver därför arbetsområdet under denna tid få en bredd om sju meter. Efter utbyggnad kommer området som ska vara tillgängligt för framtida va-arbeten ha en bredd om sex meter.

Kommunen avser att säkerställa rätten att bygga ut och långsiktigt underhålla va-nätet med tillhörande anläggningar med ledningsrätt. Det tillfälliga nyttjande som behövs under utbyggnadstiden kan istället regleras med avtal. Se även principskissen i Figur 22.

Övriga ledningshavare svarar själva för att trygga sina ledningsnät genom avtal eller ledningsrätt. Kommunen strävar efter att samordna utbyggnaden av VA-nätet med andra ledningsägare.



Figur 22. Principskiss för intrång i samband med utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar.

Marklösen för allmän platsmark

Gång- och cykelväg utmed Lagnövägen

Planförslaget innebär att de delar av Långsunda 1:5, Panama 1:11 och 1:12, Panama s:2 samt Norra Lagnö s:1 som utgör allmän platsmark, GC-väg, behöver lösas in av Värmdö kommun för att möjliggöra utbyggnad av en gång- och cykelväg utmed Lagnövägen, se Figur 23 och 24.

Kommunen kommer i första hand att träffa överenskommelser om fastighetsreglering med berörda enskilda fastighetsägare. De kan då ligga till grund för kommande fastighetsbildning. Alternativt får Lantmäteriet värdera vilka ersättningar som ska utgå till berörda fastighetsägare.



Figur 23. Intrång på fastigheten Långsunda 1:5.



Figur 24. Intrång på fastigheterna vid Långsundaviken.

Toivovägen

Värmdö kommun kommer att lösa in de delar av Toivovägen som utgör allmän platsmark, lokalgata, med kommunalt huvudmannaskap, se Figur 25. Kommunen kommer att ansöka om samfällighetsutredning vad avser Norra Lagnö s:1 samt erforderlig fastighetsbildning hos Lantmäteriet. Samfälligheten Norra Lagnö s:1 tillkom i laga skifte 1836. Samfälligheten består av dåvarande vägnät. Kommunen kommer i första hand att träffa överenskommelser om fastighetsreglering med berörda enskilda fastighetsägare. De kan då ligga till

grund för kommande fastighetsbildning. Alternativt får Lantmäteriet värdera vilka ersättningar som ska utgå till berörda fastighetsägare.

Toiovägen förvaltas av en inofficiell förening, Toiovägens vägförening (ordförande Claes Mellbin). Föreningen har hos Lantmäteriet ansökt om att inrätta en gemensamhetsanläggning. Ansökan är vilandeförklarad i avvaktan på planläggning. Denna gemensamhetsanläggning planläggs i nästa detaljplan för Toiovägen. Se även ”PM Genomförande allmän platsmark - huvudmannaskap och finansiering”.



Figur 25. Intrång för fastigheter utmed Toiovägen.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av Lantmäteriet med stöd av anläggningslagen (1973:1149). I beslutet (s.k. anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (t.ex. en väg eller en brunn). Beslutet får inte strida mot detaljplanens bestämmelser, men mindre avvikelser får göras i den mån syftet med detaljplanen inte motverkas. I beslutet framgår även vilka fastigheter som ingår i anläggningen, vilket utrymme som upplåts för anläggningen, vilken eventuell ersättning som upplåtande fastighet ska erhålla, inom vilken tid utförandet av anläggningen ska ske samt vilket andelstal respektive deltagande fastighet har. Andelstalet reglerar hur kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen ska fördelas mellan de fastigheter som deltar i den.

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. Det innebär att nya anläggningar inte får anläggas eller ändras inom det för gemensamhetsanläggningen upplåtna området utan att det gällande anläggningsbeslutet för berörd gemensamhetsanläggning omprövas. En samfällighetsförening bildas av Lantmäteriet och är en juridisk person och en demokra-

tisk organisation med godkända stadgar och styrs av lagen om förvaltning av samfälligheter. Fattade beslut gäller även om inte alla är överens. Besluten kan överklagas till mark- och miljödomstolen.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom s.k. delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas. Delägarförvaltning är lämpligt om det är få delägande fastigheter och kostnaderna för drift och underhåll är låga.

I området finns flera gemensamhetsanläggningar och marksamfälligheter som inrättats för olika behov:

Lagnösundsvägen, Norra Lagnö ga:5

Gemensamhetsanläggningen Norra Lagnö ga:5, som inrättades 1993, består av vägen fram till de delägande fastigheterna, Norra Lagnö 1:315, 1:326 och 1:327. För anläggningen uppläts samfälligheten Norra Lagnö s:5.

Lagnösundsvägen, Norra Lagnö ga:6

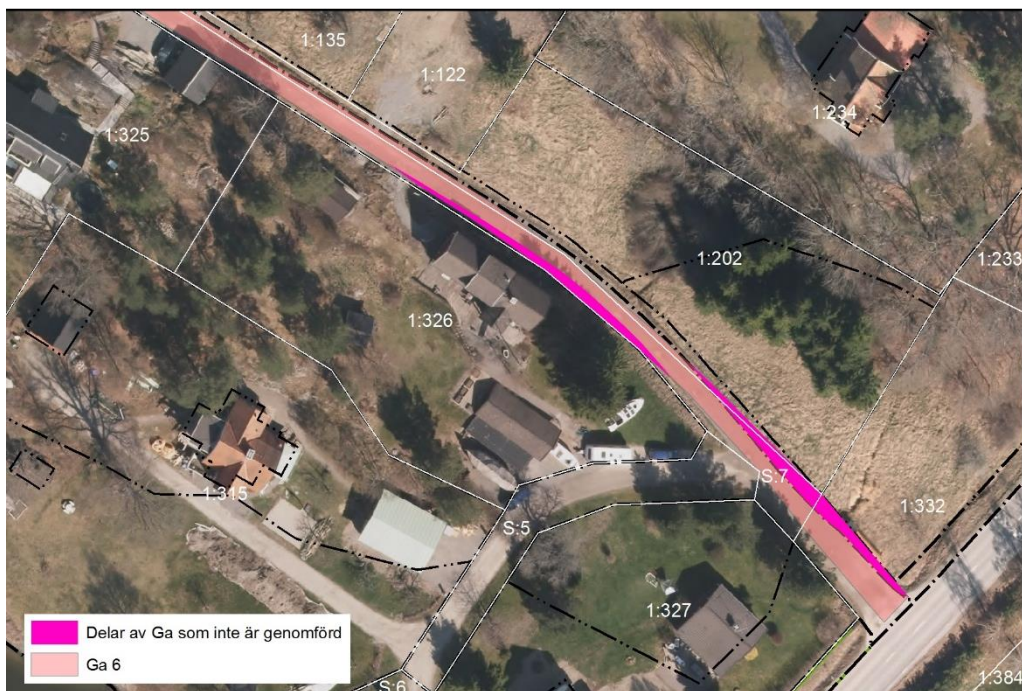
Gemensamhetsanläggningen Norra Lagnö ga:6 inrättades 1995. Gemensamhetsanläggningen består av följande tre sektioner:

Sektion 1: Vägen med vändplan.

Sektion 2: Landfäste för bryggan, tio meter brygga samt båtramp öster om bryggan.

Sektion 3: Brygga utanför sektion 2 med en längd om högst tio meter.





Figur 26. Delar av Norra Lagnö ga:6 har ännu inte genomförts.

Vägarna fick därför den vägbredd som den då hade, d v s 2,5-3 meter med minst 2,5 meter hårdgjord vägbana. Vägarna är numera ibland bredare. Delar av vägsträckan har ännu inte byggts ut i enlighet med det anläggningsbeslut som fastighetsdomstolen fastställde, se Figur 26. Anläggningen förvaltas av Lagnösundsvägens samfällighetsförening (ordförande Tage Sterner).

Övriga vägar/tillfarter på kvartersmark

Gemensamhetsanläggningar kan inrättas för vägar/tillfarter på kvartersmark som nyttjas av flera fastigheter. För vissa av dessa vägar/tillfarter kompletteras plankartan med **g**, marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Det innebär att marken ska reserveras för detta ändamål. Berörda fastighetsägare kan då söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen.

Naturområden

Två mindre områden planläggs som naturområden, NATUR, med enskilt huvudmannaskap. Dels är det badplatsen på mark tillhörande fastigheten Norra Lagnö 1:346 (Lagnö skola) samt mark tillhörande marksamfälligheten Långsunda s:2.

Det innebär att denna mark, om det finns intresse från fastighetsägaren och de boende på Norra Lagnö, kan inrättas som en gemensamhetsanläggning, som alla fastigheter på ön äger andel i. De fastighetsägare som upplåter sin mark erhåller då en ersättning. De berörda fastighetsägarna kan själva komma överens om vilken ersättning som ska betalas eller så gör Lantmäteriet en värdering i samband med att frågan om att inrätta en gemensamhetsanläggning prövas i en lantmäteriförrättning. Se även ”PM Genomförande allmän platsmark - huvudmannaskap och finansiering”

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. 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

Hamnområden kan om fastighetsägarna så önskar 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 bl.a. 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.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Vattenfall ansvarar för el i området. Skanova ansvarar för fiber i området.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Befintlig bebyggelse

För hela planområdet gäller att befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna i den nya detaljplanen ska anses planensliga. Om sådan byggnad helt eller delvis förstörs genom våda får ny byggnad återuppföras om inte byggnadens volym eller våningsantal ökas.

I ”Bilaga 1 Fastighetsrättsliga konsekvenser för privata fastighetsägare” finns en sammanställning av detaljplanens konsekvenser för fastighetsägare, mark- och anläggningssamfälligheter samt rättighetsinnehavare.

EKONOMISKA FRÅGOR

Marköverlåtelse, upplåtelse av mark, ledningsrätt mm

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.

Kommunen ska förvärva den mark som utgör allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen kommer att kontakta alla fastighetsägare som är berörda av intrång och förvärven sker sedan genom fastighetsregleringar.

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

Vägar, gång- och cykelväg samt naturområden

Fastighetsägarna inom området, ska genom sitt deltagande i respektive gemensamhetsanläggning, bekosta de åtgärder som ska genomföras på allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Kostnaderna fördelas 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 fastställts 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 eller naturområde som inte ingår i en gemensamhetsanläggning svarar själva för kostnader vad avser anläggande och drift.

Utbyggnad av Toivovägen

Detaljplanen innebär att kommunen blir huvudman för Toivovägen fram till skolan. Toivovägen behöver förses med vändplan och belysning och dagvattenfrågorna behöver ses över. Sannolikt får denna vägsträcka en högre standard än det övriga vägnätet.

Det är rimligt att denna upprustning helt eller delvis finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning, se vidare i ”PM Genomförande allmän platsmark – huvudmannaskap och finansiering”. Kommunen avser att helt finansiera planerad gång- och cykelväg utmed Toivovägen fram till skolan.

När kommunen ska ta ut en ersättning görs en gatukostnadsutredning. Av gatukostnadsutredningen framgår fördelningsområdet, d v s vilka fastigheter som ska betala ersättning. Av utredningen framgår även vilka kostnader som ska finansieras av fastighetsägarna i området. Samtliga kostnader som uppstår i samband med färdigställandet kan ingå. Det gäller t ex projektering och utbyggnad av gator och gångbanor, belysning, kostnader för marklösen och lantmåteriförrättningar samt administrationskostnader.

Kostnaderna ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt. Uttag av gatukostnadsersättning behöver inte ske i samband med utbyggnaden. Kommunen kan besluta om uttag vid ett senare tillfälle. På Norra Lagnö finns det skäl som motiverar ett uttag i efterhand, se nedan.

- Den prövning av huvudmannaskapet som sker i alla kommande detaljplaner kommer att klarlägga vilka delar av vägnätet som kommer få kommunen som huvudman.
- De fastighetsrättsliga frågorna som behöver lösas i denna detaljplan kan bli relativt omfattande. Dessa kostnader kan i förväg inte bedömas och det är för tidigt att bestämma hur kostnaderna ska fördelas. Sannolikt är det mest rättvisa att en fördelning görs mellan samtliga fastigheter på Norra Lagnö av denna typ av kostnad.
- Kostnader kan behöva fördelas olika mellan olika detaljplaneområden.

Lagnövägen

Trafikverket och kommunen ska träffa ett genomförandeavtal som reglerar utbyggnad och finansiering av gång- och cykelväg utmed Lagnövägen samt de hållplatslägen som planeras och som berör planområdet. Kommunen och Stockholms läns landsting ska träffa överenskommelse om den flytt av busshållplats som ska ske.

Dagvatten

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

En dagvattenutredning har upprättats av Atkins under 2016 för samtliga planetapper för del av Långsunda, Panama och Norra Lagnö. Utredningen visar exempel på 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.

Elförsörjning, telenät och fibernät

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

Skyddsbestämmelser

En fastighet har skyddsbestämmelse q, Särskilt värdefull bebyggelsemiljö som avses i 3 kap. 12 § PBL. Inom området ska bebyggelsen och gårdens ursprungsmiljö med flyglar, stenterrasser och kvarndamm. Huvudbyggnaden får inte rivas. Syftet är att säkerställa ett långsiktigt bevarande. Bestämmelser som syftar till att säkerställa bevarande av byggnader kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad till en ersättning av kommunen, om fastighetsägaren begär detta.

Enligt plan- och bygglagen ska ersättning utgå om rivningsförbudet medför en skada som är betydande i förhållande till värdet på berörd fastighet. Den skada som vid rivningsförbud inte kan anses vara betydande är fastighetsägaren alltid skyldig att tåla. Ersättning kan också utgå om skyddsbestämmelser medför att den pågående användningen av fastigheten avsevärt försvåras, exempelvis om underhållskostnaderna blir fördyrande. Detta förutsätter att skyddsbestämmelserna ställer särskilda krav på tekniskt utförande och särskilda material vid underhåll och som kan fördyra underhållsåtgärden. Varsamhetsbestämmelsen (k) innehåller inga sådana krav utan avser endast vanligt underhåll varför pågående markanvändning inte kan anses försvåras. Underhållet ska dock utföras varsamt och i ett utförande som är anpassat till byggnadens kulturhistoriska värden.

Talan om ersättning ska väckas inom två år, från den dag då det beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden.

Djurhållning

Djurhållningen är en fråga som ska beaktas vid planläggningen, både vad gäller pågående hästhållning och de hälsorisker och störningar som verksamheten innebär för intilliggande bostadsbebyggelse.

Planen bedöms kunna genomföras utan att detta utlöser rätt till ersättning. Hänsyn har tagits till pågående markanvändning. Planläggningen innebär mycket få förändringar vad gäller markanvändningen. Den hästhållning som pågår på Långsunda gård och i anslutning till planområdet bedöms kunna bedrivas utan betydande olägenheter för de boende i omgivningen.

Avgifter

Bygg- och planavgift

Kommunen får ta ut planavgifter för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner. Planavgiften hanteras i kommunens plantaxa. Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov m.m. enligt 12 kap. 8 § plan- och bygglagen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den taxa som gäller varje år finns tillgänglig på kommunens webbplats. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

Förrättningskostnader

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

Avgifter för miljötillsyn

Kommunen tar ut avgifter för anmälan och ansökan enligt miljöbalken samt för strandskyddsdispens. Den vid varje tillfälle gällande taxa finns tillgänglig på kommunens webbplats.

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 taxa. Taxan ska täcka kommunens kostnader.

Taxan består av en engångsavgift (anläggningsavgift) och löpande avgifter (brukningsavgifter). Anläggningsavgiften är 73 640 kr för fastighet med ett bostadshus enligt 2016 års Va-taxa.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

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

SOCIALA KONSEKVENSER

Se sociala frågor ovan

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Se Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser ovan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samrådsförslaget har utarbetats av:

Susanna Eschricht, planhandläggare och projektledare

Gunilla Stålfelt, exploateringsingenjör (konsult, Torkel Öste Fastighetskonsulter AB).

Linn Grönlund, planarkitekt

Jan Wennberg, VA-ingenjör

Viveca Jansson, ekolog

Värmdö 2016-12-14

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Susanna Eschricht
Projektledare/Planförfattare

Bilaga 1

Fastighetsrättsliga konsekvenser för privata fastighets- ägare.

Sammanställningen av de fastighetsrättsliga konsekvenserna för privata fastighetsägare görs i tre tabeller. Utöver de konsekvenser som redovisas i dessa berörs fastigheterna av bestämmelser vad avser byggrätt, minsta fastighetsstorlek, strandkydd med mera. Dessa konsekvenser framgår av plankartan och övriga planhandlingar.

Sammanställningen har gjorts utifrån den fastighetsförteckning som Metria sammanställt. Det är sannolikt att det finns gränser inom planområdet som måste fastställas. Särskilt viktigt är det att gränserna mellan allmän platsmark och kvartersmark är tillförlitliga. Samfälligheten Norra Lagnö s:1 tillkom 1836. Kommunen avser att initiera en samfällighetsutredning för att klarlägga dess läge och utbredning.

Metrias utredning omfattar registrerade officialrättigheter och inskrivna avtalsrättigheter. Eventuella avtalsrättigheter som inte offentliggjorts genom inskrivning redovisas inte.

Sammanställningen nedan kan komma att kompletteras i ett senare skede under planprocessen, då de fastighetsrättsliga frågorna har utretts ytterligare. Avsikten är också att samrådet kring planförslaget kommer att klarlägga vilka konsekvenser som behöver utredas ytterligare.

Sammanställningen innehåller följande tabeller:

- Tabell 1: Fastigheter som blir berörda av utbyggnad av vägnätet och av föreslagen ändrad markanvändning.
 - Tabell 2. Mark- och anläggningssamfälligheter inom planområdet och vilka åtgärder som blir aktuella på grund av planförslaget.
 - Tabell 3: Konsekvenser för registrerade officialrättigheter samt inskrivna avtalsrättigheter.
-

Tabell 1: Fastigheter i som blir berörda av utbyggnad av vägnätet och av föreslagna ändrad markanvändning.

FASTIGHET	FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR	FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER
Långsunda 1:10	Utfartsförbud införs mot Lagnövägen. Angöring sker via vägen på Långsunda 1:7 (servitut finns).	
Långsunda 1:11	Marklösen för utbyggnad av planerad gång- och cykelväg.	Officialservitut finns för utfart över Långsunda 1:12.
Långsunda 1:12	Fastigheten blir delbar. Marklösen för utbyggnad av planerad gång- och cykelväg.	Avstyckning möjliggörs. Fastighetsreglering, mark för gc-väg överförs till en av Värmdö kommun ägd fastighet.
Långsunda 1:5	Marklösen för utbyggnad av planerad gång- och cykelväg. Skyddsbestämmelser införs.	Fastighetsreglering, mark för gc-väg överförs till en av Värmdö kommun ägd fastighet.
Långsunda 1:7	Planförslaget medger avstyckning av en fastighet för bostadsändamål. Denna del av fastigheten berörs av u-område.	Avstyckning möjliggörs. Ledningsrätt för va-ledningar.
Långsunda 1:8	Utfartsförbud införs mot Lagnövägen. Angöring sker via vägen på Långsunda 1:7 (servitut finns).	
Norra Lagnö 1:114		
Norra Lagnö 1:122	Berörs av u-område.	Ledningsrätt för va-ledningar. Fastighetsreglering, del av Norra Lagnö 1:332 kan tillföras fastigheten.
Norra Lagnö 1:133	Intilliggande del av Norra Lagnö 1:332 kan tillföras fastigheten. Berörs av u-område. K ₂ -märkning.	Fastighetsreglering, del av fastigheten Norra Lagnö 1:332 kan tillföras fastigheten. Ledningsrätt för va-ledningar.
Norra Lagnö 1:135	Berörs av u-område och k ₂ -märkning. Del av Norra Lagnö 1:332/s:1 mot lokalgata kan tillföras fastigheten.	Ledningsrätt för va-ledningar. Fastighetsreglering, del av fastigheten Norra Lagnö 1:332/s:1 kan tillföras fastigheten.
Norra Lagnö 1:161	Berörs av u-område.	Ledningsrätt för va-ledningar.
Norra Lagnö 1:161	Berörs av u-område. Oklar gräns mot 1:199.	Ledningsrätt för va-ledningar.
Norra Lagnö 1:199	Planläggs som V och W.	
Norra Lagnö 1:200	Berörs av u-område. Bostadsfastigheten består av 1:200, 1:225 och 1:226, som tillsammans utgör 1181 kvm.	Fastighetsreglering, del av fastigheten Norra Lagnö 1:332/s:1 kan tillföras fastigheten. Ledningsrätt för va-ledningar.
Norra Lagnö 1:202	Berörs av u-område. Del av fastighet utgör allmän platsmark (GATA). Intilliggande del av Norra Lagnö 1:332 och Norra Lagnö s:1 kan tillföras fastigheten, som kan bebyggas.	Fastighetsreglering, del av fastigheten Norra Lagnö 1:332 och Norra Lagnö s:1 tillförs fastigheten. Ledningsrätt för va-ledningar.
Norra Lagnö 1:225	Se Norra Lagnö 1:200	
Norra Lagnö 1:226	Se Norra Lagnö 1:200	
Norra Lagnö 1:233	Liten fastighet som inte kan bebyggas utan tillskottsmark från intilliggande fastighet. Del av fastigheten utgör allmän platsmark (LOKALGATA, GC-VÄG).	Fastighetsreglering för överföring av mark mellan intilliggande fastigheter. Fastighetsreglering av allmän platsmark (LOKALGATA, GC-VÄG)

Norra Lagnö 1:234	Berörs av k ₂ -märkning.	Fastighetsreglering, del av Norra Lagnö s:1 kan tillföras fastigheten.
Norra Lagnö 1:252	Planläggs som kvartersmark för parkering och bostäder, allmän platsmark (LOKALGATA, GC-VÄG) samt E-område.	Fastighetsreglering till intilliggande fastigheter. Avstyckning eller ledningsrätt för E-område.
Norra Lagnö 1:269	Berörs av u-område(dike). K ₂ -märkning. Mark kan överföras från Norra Lagnö 1:332. Utfartsförbud införs mot Lagnövägen (angöring sker via vägen på Norra Lagnö 1:332).	Servitut för avledning av dagvatten. Fastighetsreglering alternativt upplåtelse till gemensamhetsanläggning. (ett alternativ kan vara att planlägga område markerat med g som allmän platsmark, NATUR)
Norra Lagnö 1:276	Fastigheten kan delas i tre. Berörs av g-område, u-område samt k ₁ -märkning.	Avstyckning. Ledningsrätt för va-ledningar. Gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för utfartsväg.
Norra Lagnö 1:282	Berörs av u-område och k ₁ -märkning.	Ledningsrätt för va-ledningar.
Norra Lagnö 1:310	K ₂ -märkning	Fastighetsreglering, del av Norra Lagnö s:1 kan tillföras fastigheten.
Norra Lagnö 1:314	Fastigheten kan delas i två. Utbyggnad av vändplan har ännu inte genomförts i enlighet med anläggningsbeslut.	Avstyckning.
Norra Lagnö 1:315	Berörs av utbyggnad av vändplan (GATA). K ₂ -märkning.	Upplåtelse/överföring av mark till Norra Lagnö Ga:5.
Norra Lagnö 1:323	K ₁ -märkning.	
Norra Lagnö 1:325		
Norra Lagnö 1:326		
Norra Lagnö 1:327		
Norra Lagnö 1:331		Samfällighetsutredning får klargöra ev samfällad mark belägen på fastigheten.
Norra Lagnö 1:332	Fastighet med många mindre skiften. Två nya fastigheter kan bildas, men sannolikt krävs flytt av kraftledning (se avtals servitut nedan). Vissa delar kan tillföras intilliggande fastigheter, se Figur A nedan. Delar av fastigheten utgör allmän platsmark. Berörs av u-område (dike).	Fastighetsreglering, avstyckning, ledningsrätt för va-ledningar. Avtals servitut för kraftledningar belastar marken norr om Toivovägen. Avstyckning eller ledningsrätt för E-område. Del av fastigheten Norra Lagnö 1:252 kan tillföras fastigheten.
Norra Lagnö 1:345	Berörs av u-område.	Ledningsrätt för va-ledningar.
Norra Lagnö 1:346	Badplatsen och ett område norr om Toivovägen planläggs som NATUR. Fastigheten berörs av E-område (transformatorstation) och allmän platsmark (LOKALGATA, GC-VÄG).	Gemensamhetsanläggning kan inrättas för områden planlagda som NATUR. Avstyckning eller ledningsrätt för E-område. Fastighetsreglering, del av Norra Lagnö s:1 kan tillföras fastigheten. Fastighetsreglering av allmän platsmark (LOKALGATA):
Norra Lagnö 1:349	Del av fastigheten planläggs som kvartersmark (marken kan tillföras intilliggande fastighet Norra Lagnö 1:276).	Fastighetsreglering mellan berörda fastigheter.
Norra Lagnö 1:361		
Norra Lagnö 1:365 (belägen utanför planområdet)	Fastigheten har in- och utfart över fastigheten Norra Lagnö 1:346. Rättigheten är säkerställd som ett officiellt servitut, men servitutet har en annan sträckning än den väg som nyttjas och	Berörda fastighetsägare behöver klargöra vilken sträcka som ska utgöra in- och utfart, så att plankarta och servitut kan anpassas till detta. Frågan behöver

	som på plankartan har markerats med "tillfart".	också vara klarlagd om gemensamhetsanläggning ska inrättas för naturmarken.
Norra Lagnö 1:362	<i>Ingen förändring</i>	<i>Ingen förändring</i>
Norra Lagnö 1:369	Berörs av u-område. Mark kan tillföras från Norra Lagnö 1:332. Utfartsförbud införs mot Lagnövägen (angöring sker via vägen på Norra Lagnö 1:332).	Ledningsrätt för va-ledningar. Fastighetsreglering alternativt upplåtelse till gemensamhetsanläggning. (ett alternativ kan vara att planlägga område markerat med g som allmän platsmark, NATUR)
Norra Lagnö 1:381	Berörs av u-område. Mindre del av Norra Lagnö 1:161 kan tillföras fastigheten vid den södra gränsen.	Fastighetsreglering. Ledningsrätt för va-ledningar.
Norra Lagnö 1:384	Berörs av u-område (dike). Utfartsförbud införs mot Lagnövägen (angöring sker via vägen på Norra Lagnö 1:332). Mark kan tillföras från Norra Lagnö 1:332.	Servitut för avledning av dagvatten. Fastighetsreglering alternativt upplåtelse till gemensamhetsanläggning. (ett alternativ kan vara att planlägga område markerat med g som allmän platsmark, NATUR)
Norra Lagnö 1:386	Fastigheten blir möjlig att dela i tre fastigheter. Fastigheten berörs av allmän platsmark (GC-VÄG).	Fastighetsreglering av allmän platsmark (GC-VÄG). Ledningsrätt för va-ledningar. Delning av fastigheten kan ske genom avstyckning. Utfart kan då lösas genom servitut alternativt inrättande av en gemensamhetsanläggning.
Norra Lagnö 1:389		
Panama 3:2	Berörs av g- och u-område (utfartsväg, ledningar och dike). K ₁ -märkning.	Gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för gemensam utfartsväg. Ledningsrätt för va-ledningar. Servitut för avledning av dagvatten.
Panama 3:3	Utfartsförbud införs mot Lagnövägen. Utfart sker över Panama 3:2 (servitut finns) Berörs av g- och u-område.	Gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för gemensam utfartsväg. Ledningsrätt för va-ledningar.
Panama 3:5	Berörs av g- och u-område.	Gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för gemensam utfartsväg. Ledningsrätt för va-ledningar.
Panama 3:6	Berörs av g- och u-område.	Gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för gemensam utfartsväg. Ledningsrätt för va-ledningar.
Panama 3:7	Berörs av g- och u-område.	Gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för gemensam utfartsväg. Ledningsrätt för va-ledningar.



Figur A. Föreslagna förändringar för fastigheten Norra Lagnö 1:332.

Tabell 2. Mark- och anläggningssamfälligheter inom planområdet och vilka åtgärder som blir aktuella på grund av planförslaget.

MARK- OCH ANLÄGGNINGS-SAMFÄLLIGHETER		ÄNDAMÅL	ÅTGÄRD
Samfälligheten Norra Lagnö s:1.	Norra	Tillkom i laga skifte 1836. Samfälligheten består av dåvarande vägnät.	Samfällighetsutredning genomförs. Kommunen löser därefter in mark som utgör allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Fastighetsreglering för överföring av mark som planläggs som quartersmark till lämpliga fastigheter.
Samfälligheten Norra Lagnö s:5	Norra	Marken är upplåten till Norra Lagnö ga:5	
Samfälligheten Norra Lagnö s:6	Norra	Norra Lagnö s:6 utgör sjöviste gemensamt för Norra Lagnö 1:326 och 1:327. Det tillkom vid fastighetsreglering 1993.	
Samfälligheten Norra Lagnö s:7	Norra	Marken är upplåten till Norra Lagnö ga:6	

Samfälligheten Panama s:1	Båt- och bryggplatser för fastigheterna Panama 3:2 och 3:3. Tillkom i samband med avstyckning 1965 (akt GUB 463). Planläggs som kvartersmark (B-område).	
Samfälligheten Panama s:2	Båt- och bryggplatser för fastigheterna Panama 3:2, 3:3, 3:5, 3:6, 3:7. Tillkom i samband med avstyckning 1965 (akt GUB 463). Planläggs som V-område (småbåtshamn), E-område (Teknisk anläggning, pumpstation) och NATUR. Marklösen för utbyggnad av planerad gång- och cykelväg.	Kommunen löser in E-område alternativt kan området upplåtas med ledningsrätt. Fastighetsreglering, mark för gc-väg överförs till en av Värmdö kommun ägd fastighet. Möjlighet finns att upplåta naturområdet till en gemensamhetsanläggning.
Norra Lagnö ga:5	Gemensamhetsanläggningen inrättades 1993. Den består av vägen fram till de delägande fastigheter, Norra Lagnö 1:315, 1:326 och 1:327. För anläggningen upplåts samfälligheten Norra Lagnö s:5.	Vändplanen behöver byggas ut. För att genomföra detta krävs omprövning av anläggnings-beslutet hos Lantmäteriet.
Norra Lagnö ga:6	Gemensamhetsanläggningen inrättades 1995. Den består av Lagnösundsvägen fram till bryggan inklusive båtramp. Ca 15 fastigheter äger andel i samfälligheten.	Vändplanen behöver byggas ut i enlighet med anläggnings-beslutet. Detaljplanen möjliggör viss breddning av vägområdet. För att genomföra detta krävs omprövning av anläggnings-beslutet hos Lantmäteriet.

Tabell 3: Konsekvenser för registrerade officialrättigheter samt inskrivna avtalsrättigheter.

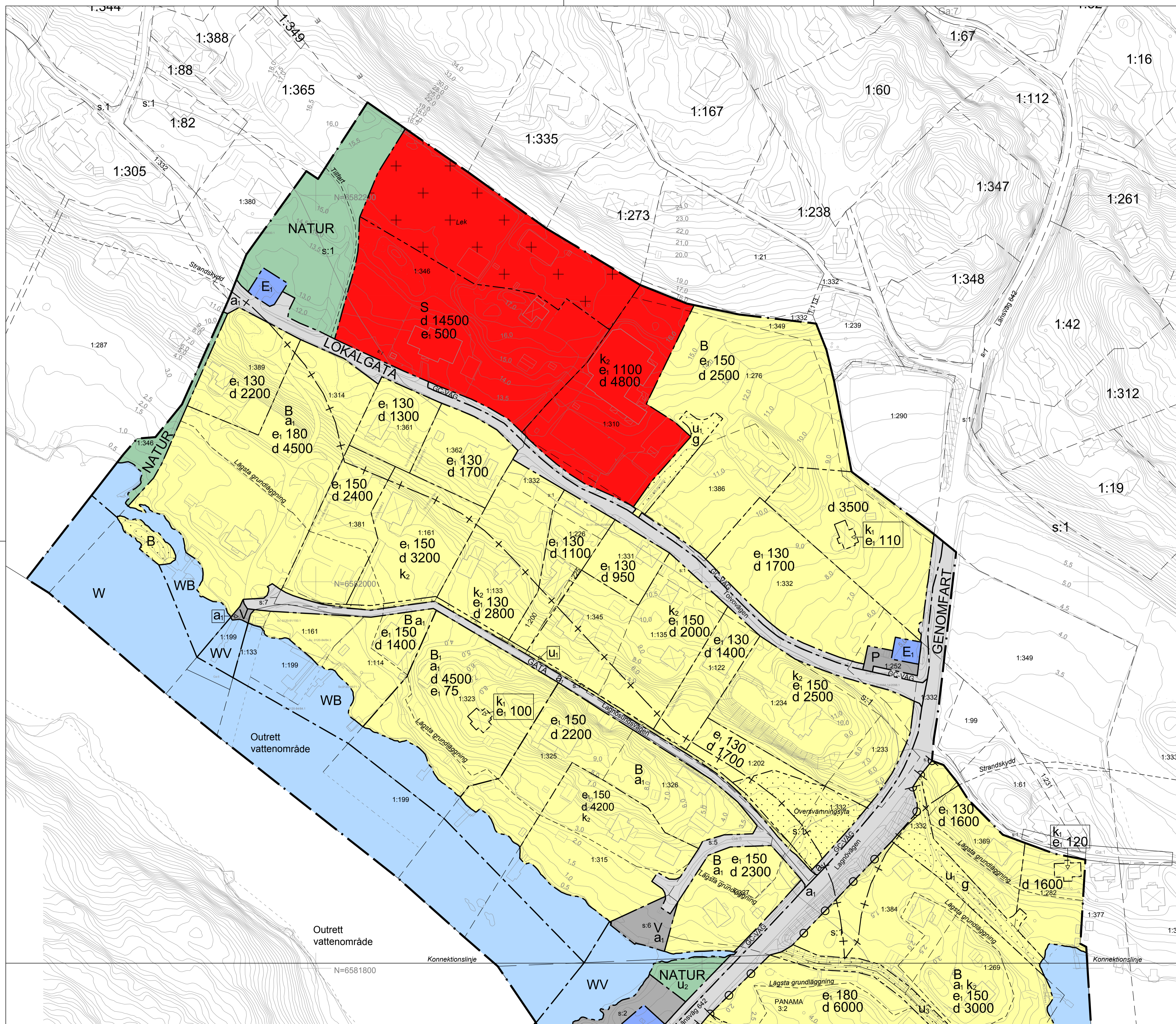
BETCKNING PÅ PLANKARTAN	ÄNDAMÅL	KONSEKVENSER AV PLANLÄGGNING
Sv,0120-90/90.1	Officialservitut	
Till förmån för Norra Lagnö 1:331	Avlopp. Belastar Norra Lagnö 1:386.	Kan sannolikt avregistreras när anslutning kan ske till kommunalt vagnät.
Sv,0120-95/124.1	Officialservitut	
Till förmån för Norra Lagnö 1:365	Väg. Belastar Norra Lagnö 1:346.	Se kommentar Norra Lagnö 1:365 i Tabell 1 ovan.
Sv,0120-87/86.1	Officialservitut	
Till förmån för Norra Lagnö 1:362	Avlopp. Belastar Norra Lagnö 1:161.	Kan sannolikt avregistreras när anslutning kan ske till kommunalt vagnät.
Sv,0120-84/84.1	Officialservitut	
Till förmån för Norra Lagnö 1:381	Brygga. Belastar Norra Lagnö 1:161.	

Sv,0120-84/84.2	Officialservitut	
Till förmån för Norra Lagnö 1:381	Vattentäkt. Belastar Norra Lagnö 1:161.	Kan sannolikt avregistreras när anslutning kan ske till kommunalt vatten.
Sv,0120-84/84.3	Officialservitut	
Till förmån för Norra Lagnö 1:381	Badplats. Belastar Norra Lagnö 1:161.	
Sv,0120-91/150.1	Officialservitut	
Till förmån för Norra Lagnö 1:200	Badplats. Belastar Norra Lagnö 1:133.	
Sv,0120-95/71.1	Officialservitut	
Till förmån för Norra Lagnö 1:381	Åtkomst av båtplats vid brygga. Belastar Norra Lagnö 1:114.	
Sv,0120-92/146.1	Officialservitut	
Till förmån för Norra Lagnö Ga:6	Utrymme. Belastar Norra Lagnö S:7, 1:199 och 1:332.	
Sv, 0120-91/143.1	Officialservitut	
Till förmån för: Långsunda 1:11	Gångväg. Belastar Långsunda 1:12.	
Sv, 0120-91/143.2	Officialservitut	
Till förmån för: Långsunda 1:11	Väg. Belastar Långsunda 1:12.	
Sv,01.GUB-603.1	Officialservitut	
Till förmån för Norra Lagnö 1:361	Väg. Belastar Norra Lagnö 1:346.	Servitutet bedöms vara inaktuellt. Fastigheten ligger i anslutning till Toivovägen.
Sv, 01-GUB-516.1	Officialservitut	
Till förmån för: Långsunda 1:7 och 1:12	Väg. Belastar Långsunda 1:10 och 1:12.	Servitutet har en annan sträckning än den väg som nyttjas.
Sv, 01-IM4-72/4413.1	Avtalsservitut	
Till förmån för Långsunda 1:7, 1:11, 1:12	Väg. Belastar Långsunda 1:5.	
Sv,01-IM8-93/43089.1	Avtalsservitut	
Till förmån för Långsunda 1:8, 1:10	Gångväg. Belastar Långsunda 1:5.	
Sv, 01-GUB-606.1	Officialservitut	
Till förmån för: Långsunda 1:7	Elledning. Belastar Långsunda 1:8.	Kan sannolikt avregistreras när anslutning kan ske till kommunalt vatten.
Sv, 01-GUB-606.2	Officialservitut	
Till förmån för: Långsunda 1:10	Vattentäkt. Pump, vatten. Belastar Långsunda 1:8.	Kan sannolikt avregistreras när anslutning kan ske till kommunalt vatten.
Sv, 01-GUB-606.3	Officialservitut	
Till förmån för: Långsunda 1:8	Väg. Belastar Långsunda 1:7.	
Sv, 0120-89/90.1	Officialservitut	

Till förmån för: Långsunda 1:10	Avlopp. Belastar Långsunda 1:7.	Kan sannolikt avregistreras när anslutning kan ske till kommunalt v-nät.
Sv, 0120-89/90.2	Officialservitut	
Till förmån för: Långsunda 1:10	Väg. Belastar Långsunda 1:7.	
Sv, 0120-89/91.1	Officialservitut	
Till förmån för: Långsunda 1:8	Avlopp. Belastar Långsunda 1:7.	Kan sannolikt avregistreras när anslutning kan ske till kommunalt v-nät.
Sv,01-IM8-84/55030.1	Avtalsservitut	
Till förmån för Norra Lagnö 1:380	Avloppstankar. Belastar Norra Lagnö 1:346.	Kan sannolikt avregistreras när anslutning kan ske till kommunalt v-nät.
Sv,01-IM5-85/9508.1	Avtalsservitut	
Till förmån för Norra Lagnö 1:226	Väg. Belastar Norra Lagnö 1:331.	
Sv,0120IM-03/4104.1	Avtalsservitut	
Till förmån för Bullandö 1:9	Kraftledning. Belastar Norra Lagnö 1:332. Ej lokaliserad.	Se kommentar Norra Lagnö 1:332 i Tabell 1 ovan.
Sv,0120IM-10/6031.1	Avtalsservitut	
Till förmån för Bullandö 1:9	Kraftledning. Belastar Långsunda 1:7.	
Sv,0120IM-10/6043.1	Avtalsservitut	
Till förmån för Bullandö 1:9	Kraftledning. Belastar Långsunda 1:12.	
Sv,0120IM-10/6139.1	Avtalsservitut	
Till förmån för Bullandö 1:9	Kraftledning. Belastar Norra Lagnö 1:252.	
Sv,0120IM-14/2098.1	Avtalsservitut	
Till förmån för Bullandö 1:9	Kraftledning. Belastar Norra Lagnö 1:252.	
Sv,0120IM-14/2111.1	Avtalsservitut	
Till förmån för Bullandö 1:9	Kraftledning. Belastar Långsunda 1:7, Ej lokaliserad.	
Sv,0120IM-10/37914.1	Avtalsservitut	
Till förmån för Norra Lagnö 1:135	Avloppsledning och avloppsanläggning. Belastar Norra Lagnö 1:122.	Kan sannolikt avregistreras när anslutning kan ske till kommunalt v-nät.
Sv,01-IM4-1885/30.1	Avtalsservitut	

Till förmån för Norra Lagnö 1:18	Väg. Belastar Norra Lagnö 1:346 och ett stort antal fastigheter inom Norra Lagnö. Ej lokaliserad.	
Sv,01-IM4-19/148A.1	Avtalsservitut	
Till förmån för Norra Lagnö 1:161	Fiske mm.	
Sv,01-IM4-19/218.2	Belastar ett stort antal fastigheter inom Norra Lagnö. Ej lokaliserad.	
Sv,01-IM4-19/219.1	Avtalsservitut	
Till förmån för Norra Lagnö 1:345	Vattentäkt mm. Belastar ett stort antal fastigheter inom Norra Lagnö. Ej lokaliserad.	Kan sannolikt avregistreras när anslutning kan ske till kommunalt v-nät.
Sv,01-IM4-22/47.1	Avtalsservitut	
Till förmån för ej angiven fastighet	Fiske mm. Belastar ett stort antal fastigheter inom Norra Lagnö. Ej lokaliserad.	
Sv,01-IM4-11/610.1	Avtalsservitut	
Till förmån för Norra Lagnö 1:118	Väg mm. Belastar ett stort antal fastigheter inom Norra Lagnö. Ej lokaliserad.	
Sv,01-IM4-20/33.1	Avtalsservitut	
Till förmån för Norra Lagnö 1:19, 1:109	Brygga mm. Belastar ett stort antal fastigheter inom Norra Lagnö. Ej lokaliserad.	
Sv,01-IM4-22/53.1	Avtalsservitut	
Till förmån för Norra Lagnö 1:142	Strand. Belastar ett stort antal fastigheter inom Norra Lagnö. Ej lokaliserad.	
Sv,01-IM4-54/1174.1	Avtalsservitut	
Till förmån för Norra Lagnö 1:276	Väg. Belastar Norra Lagnö 1:349.	
Sv,01,IM8-94/45223.1	Avtalsservitut	
Till förmån för Norra Lagnö 1:381	Område. Belastar Norra Lagnö 1:199. Ej lokaliserad.	
Sv,01-IM8-94/29432.1	Avtalsservitut	
Till förmån för Norra Lagnö 1:386	Väg. Belastar Norra Lagnö 1:276.	
Sv,01-IM8-84/7730.1	Avtalsservitut	
Till förmån för Norra Lagnö 1:362	Brunn mm. Belastar Norra Lagnö 1:361.	Kan sannolikt avregistreras när anslutning kan ske till kommunalt v-nät.
Sv,01-IM8-84/7737.1	Avtalsservitut	
Till förmån för Norra Lagnö 1:361	Brunn mm. Belastar Norra Lagnö 1:362.	Kan sannolikt avregistreras när anslutning kan ske till kommunalt v-nät.
Sv,01-IM8-88/24180.1	Avtalsservitut	

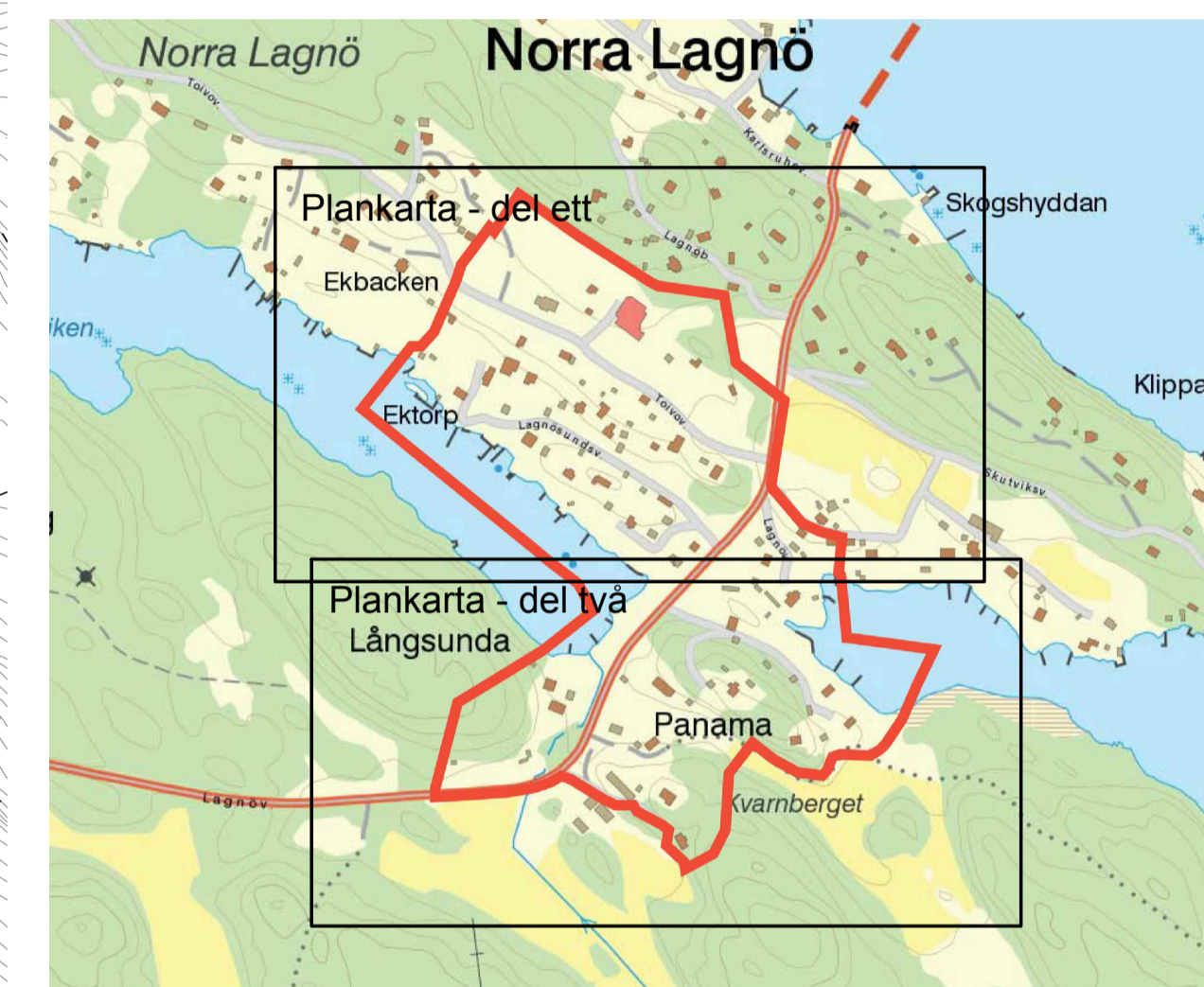
Till förmån för Norra Lagnö 1:361	Brunn mm. Belastar Norra Lagnö 1:381.	Kan sannolikt avregistreras när anslutning kan ske till kommunalt vatten.
Sv, 01-GUB-463.1	Officialservitut	
Till förmån för: Panama 3:5-7	Väg. Belastar Panama 3:2.	
Sv, 0120-84/102.1	Officialservitut	
Till förmån för: Panama 3:3	Gångväg. Belastar Panama 3:2.	
Sv, 0120-83/42.1	Officialservitut	
Till förmån för: Panama 3:5 och 3:7	Väg. Belastar Panama 3:6.	
Sv, 0120-98/142.1	Officialservitut	
Till förmån för: Panama 3:6	Gång och transportväg. Belastar Panama 3:5.	
Sv, 0120-88/107.1	Officialservitut	
Till förmån för: Panama 3:7	Badplats, brygga, gångväg. Belastar Panama 3:6.	
Sv, 0120-89/44.1	Officialservitut	
Till förmån för: Norra Lagnö 1:384	Rätt till gångväg samt rätt till att anlägga mindre brygga (max 4 meter). Belastar Norra Lagnö 1:269.	
Sv, 0120-89/44.3	Officialservitut	
Till förmån för: Norra Lagnö 1:269	Rätt till in- och utfart till fastigheterna och stranden. Belastar Norra Lagnö 1:332.	



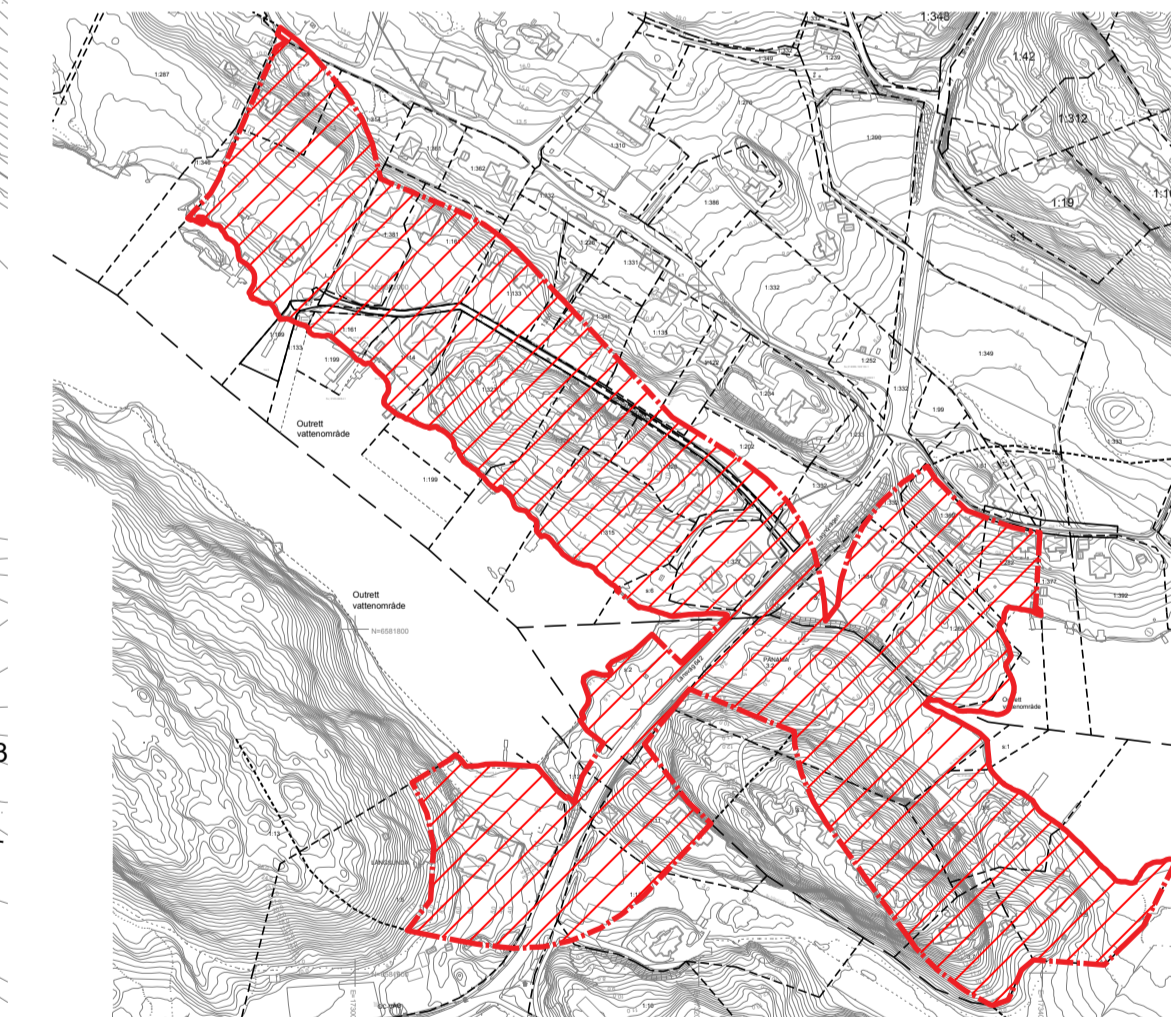
ÖVERSIKTSKARTA



PLANOMRÅDE



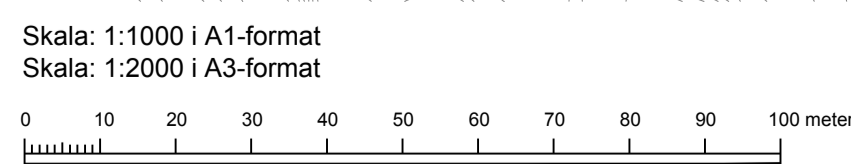
UPPHÅVANDE AV STRANDSKYDD

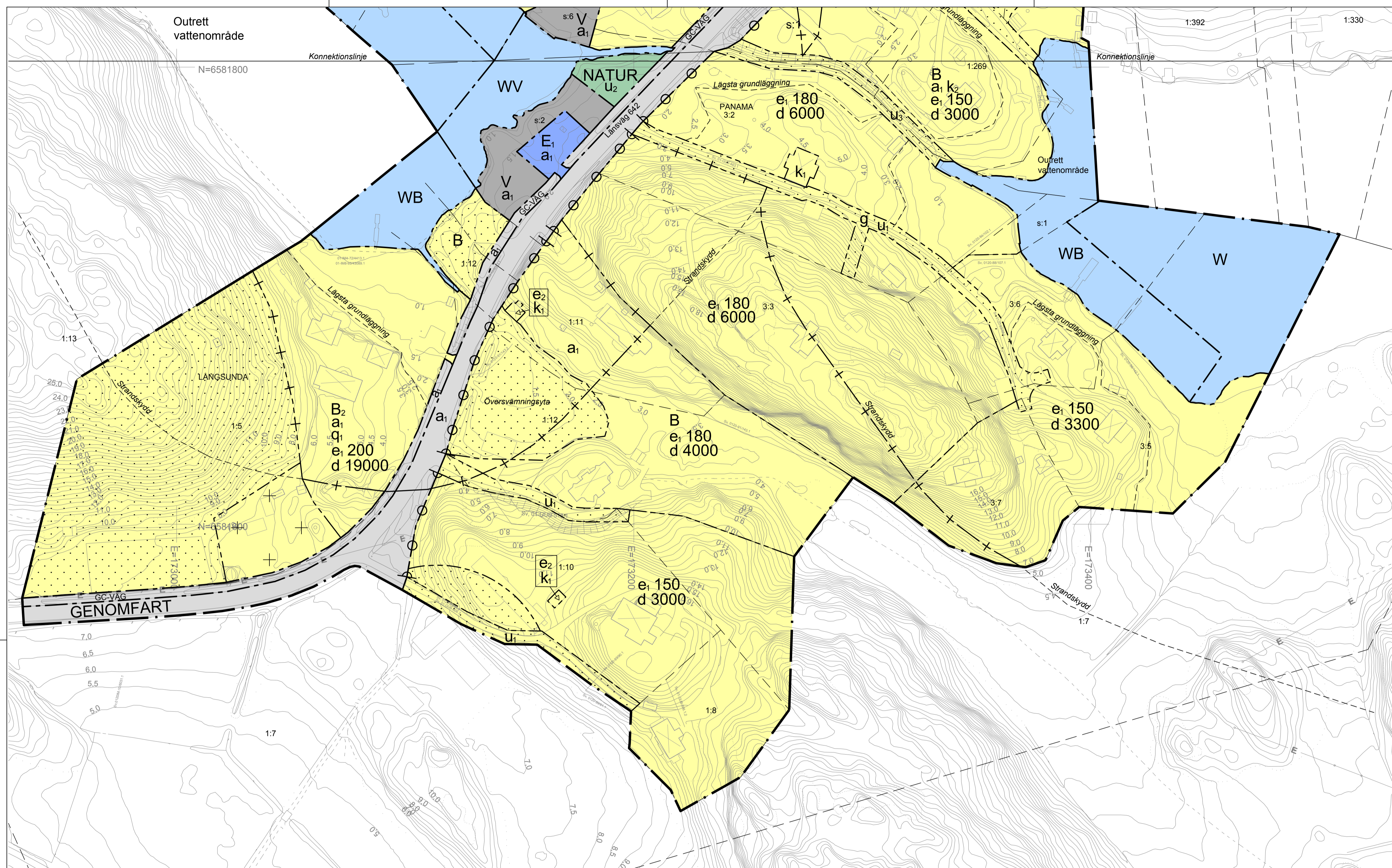


- Till planen hör:
 - Planbeskrivning
 - Fastighetsförteckning
 - Medborgardialog
 - Behovsbedömning
 - PM Genomförande huvudmannaskap
 - Dagvattenutredning
 - Utredning om naturvården
 - VA-utredning
 - Utredning om kulturhistoriska värden

Detaljplan för Norra Lagnö Etapp 1, Norra Lagnö 1:346 m.fl.

Värmdö Kommun	Stockholms Län	Plankarta del ett	
Samrådshandling		Beslutsdatum	Instans
Plan och bygglagen (2010:900).		Godkännande	
Upprättad 2016-12-14	Reviderad	Antagande	
		Laga kraft	
Henrik Lundberg Samhällsutvecklingschef	Susanna Eschricht Planhandläggare		Dnr. 14SPN/0214





**TECKENFÖRKLARING
GRUNDKARTA**

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- 1:123** Fastighetsbeteckning
- Sv 01-IM4-36/6216.1 Rättighetstext
- N=6580400 Koordinatangivelse
- Vägkant
- Strandlinje
- Ägoslagsgräns
- Höjdkurva
- ☒ Bostadshus husliv, tak
- ☐ Komplementbyggnad
- ▨ Slänt
- Staket
- Elstolpe
- Rättighet linje
- Gångstig

GRUNDKARTA

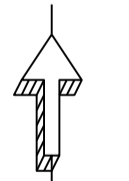
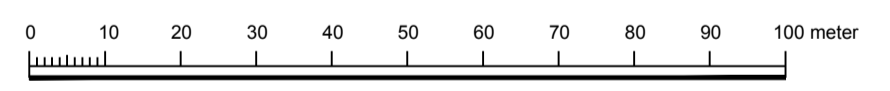
Kartbeteckningar enligt Värmdö kommun och HMK-kartografi Skala 1:2000

Grundkartan upprättad av Metria Hallsberg i maj 2014 genom utdrag och komplettering av Värmdö kommuns digitala primärkarta. Koordinat- och projektionssystem SWEREF 99 18 00. Höjdsystem RH2000

Aktualitet:
Fastighetsinformation och aktualitetsdatum i fastighetsregistret 2016-11-10
Detaljinformation 2016-11-22
Kartstandard enligt HMK-Ka 2.2.6.1

Jan Nilsson
Lantmätarenjör

Skala: 1:1000 i A1-format
Skala: 1:2000 i A3-format



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Byggnader som tillkommit i läsa ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna ska anses planlösa. Om sådan byggnad helt eller delvis förstörts genom vada får ny byggnad uppföras om inte byggnadens volym eller våningsantal ökas.

Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ- och egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- GENOMFART** Genomfartstrafik
- LOKALGATA** Lokaltrafik
- GC-VÄG** Gång- och cykelväg

Användning av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap (PBL 4 kap 8 § punkt 2)

- GATA** Gata
- NATUR** Natur

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- B** Bostäder
- B.** Bostäder. Fastighet med kulturhistorisk värdefull byggnad. Utöver huvudbyggnad får en komplementbostad uppföras. Största totala byggnadsarea för komplementbostad är 60 m². Komplementbyggnad får vara uppdelad på högst två byggnader.

- B.** Bostäder. Fastighet med kulturhistorisk värdefull byggnad. Utöver huvudbyggnad får två flyglar uppföras. Största totala byggnadsarea för flyglar är 200 m².
- E.** Tekniska anläggningar
- P** Parkering
- S** Skola
- V** Småbåtshamn

Användning av vattenområde (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- W** Öppet vatten
- WB** Öppen vatten och vatten med mindre anläggningar som badbryggor och båtbyggor för småbåtar. Bryggan får vara maximalt 2,5 m bred. Atgårderna kräver bygglov och strandskyddsdispens.
- WV** Småbåtshamn för gemensamma bryggor. Bryggan får vara maximalt 2,5 m bred. Atgårderna kräver bygglov och strandskyddsdispens.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e. 000** Största tillåtna totala byggnadsarea för huvudbyggnad angiven i kvadratmeter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- d 000** Minsta fastighetsstorlek (landareal) i kvadratmeter (PBL 4 kap 18 § första stycket)

Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, karaktär, topografi och vegetation och placeras så att markningrepp minimeras (se sida 21-22 i planbeskrivningen). Huvudbyggnad ska placeras fristående.
Nya byggnader ska placeras minst 4 meter från gräns mot annan fastighet och 6 meter från allmän plats. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
Högsta nockhöjd för huvudbyggnad i två våningar är 8,5 meter. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad i en våning är 5 meter. Högsta nockhöjd för komplementbostadshus är 5 meter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter.

Vind får inte inredas. Taklutning skall uppföras mellan 27 och 35 grader.

Källare får inte anläggas.

Bostadsbyggnader ska placeras eller grundläggas så att underkanten av grundkonstruktionen ligger ovanför 2,7 m i höjdsystemet RH2000. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Byggnader med ett kulturhistoriskt värde finns beskriven per fastighet i bilagan; *kulturhistorisk värdefull bebyggelseinventering Panama, Långsunda och Norra Lagnö*. Beskrivning och karaktärsdrag för respektive byggnad ska vara vägledande vid bygglovsprövning. (PBL 4 kap 16 § punkt 3)

q:

Särskilt värdefull bebyggelsemiljö som avses i 3 kap. 12 § PBL. Inom området ska bebyggelsen och gårdens ursprungsmiljö med flyglar, stenterrasser och kvarndamm inte försvinnas. Huvudbyggnaden får inte rivras. (PBL 4 kap 16 § punkt 3)

k₁:

Kulturhistorisk värdefull byggnad. Underhåll och ändring av exteriör får inte försvansa byggnadens kulturhistoriska värde. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)

k₂:

Kulturhistorisk värdefull byggnad. Vid underhåll och ändring av exteriör ska ålgårder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomstid. Eventuellt tillbyggnad underordnas byggnaden i placering skala och arkitektoniskt uttryck. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)

Byggnader ska placeras och utformas så att:
- 55 dBA ekvivalent ljudnivå ej överskrids vid någon fasad.
- Om dygnekvivalent ljudnivå utanför bostadsrum överskrider 55 dBA vid en fasad ska minst hälften av bostadsrummen ha högst 50 dBA dygnekvivalent ljudnivå (frifaltsvärde) utanför fönster.
- Trafikbullernivån inomhus i bostadsrum ska ej översitta 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå.
- I anslutning till bostaden ska finnas en uteplats med högst 55 dBA dygnekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

g:

Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

u₁:

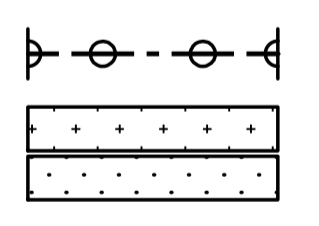
Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

u₂:

Översvämningsyta för rening av bräddvatten

u₃:

Marken ska vara tillgänglig för ledning eller dike för avledning av dagvatten.



Urfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)

Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1).
Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för områden med bestämmelserna GENOMFART, LOKALGATA och GC-VÄG. Kommunen är inte huvudman för områden med bestämmelserna GATA och NATUR. (PBL 4 kap 7 §)

Genomförandetiden för allmän plats och E områden är fem år efter den dagen planen vinner laga kraft. Genomförandetiden för B områden är fem år och börjar två år efter den dagen planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

Marklov krävs för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar tomtens höjdläge med mer än 0,5 m eller annan förändring som väsentligt påverkar kulturmiljön och/eller påverkar lokalt omhändertagande av dagvatten.

Marklov krävs för fällning av träd med en större stamdiameter än 70 cm, matt 1,3 meter över mark.

För byggnader med k- och q-bestämmelser gäller utökad lovplikt för fasadändring, omfärgning och byte av taktäckningsmaterial. (PBL 4 kap 15 §)

a: Upphävande av strandskydd (PBL 4 kap 17 §)

Fastigheten ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö. Inom området gäller utökad lovplikt för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbeprövade enl. PBL 9 kap. 4§.

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

Illustrationstext
Illustrationslinje för strandskydd, lägsta grundläggningsnivå och tillfart
Illustrationstext för översvämningsyta, tillfart och lek

Detaljplan för Norra Lagnö Etapp 1, Norra Lagnö 1:346 m.fl.

Värmdö Kommun		Stockholms Län		Plankarta del två	
Samrådshandling		Beslutsdatum		Instans	
Plan och bylagen (2010:900).		Godkännande			
Upprättad 2016-12-14		Reviderad		Antagande	
Henrik Lundberg Samhällsutvecklingschef		Susanna Eschricht Planhandläggare		Laga kraft	
				Dnr. 14SPN/0214	



PM Genomförande allmän platsmark - huvudmannaskap och finansiering för Norra Lagnö, Panama och Långsunda

Underlag till detaljplaner för
Norra Lagnö
Dnr. 15KS/173
Handläggare
Gunilla Stålfelt



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 Fastighets- och grönstruktur	2
2. Val av huvudmannaskap	3
2.1 Kommunalt huvudmannaskap	4
2.2 Enskilt huvudmannaskap	5
2.3 Delat huvudmannaskap	5
3 Befintligt vägnät på Norra Lagnö	5
3.1 Lagnövägen, väg 642	5
3.2 Vägar med organiserad förvaltning	6
3.3 Övriga vägar och tillfarter	8
4 Framtida vägnät på Norra Lagnö	8
4.1 Utbyggnad av lokalgata med kommunalt huvudmannaskap	9
4.2 Utbyggnad av lokalgator med enskilt huvudmannaskap	10
4.3 Utbyggnad av övriga vägar och tillfarter	11
5 Befintliga grönytor och anläggningar av "allmän karaktär" på Norra Lagnö	12
5.1 Huvudmannaskap för natur- och friluftsområden och gemensamma anläggningar	12

1 Fastighets- och grönstruktur

Den fastighets- och grönstruktur som idag präglar området bidrar i hög grad till att området har så stora natur- och kulturvärden. Lagnö gårdsväg har kvar sin ursprungliga sträckning med bostadshus tätt placerade efter den gamla vägen, vilket bidrar till att bykaraktären lever kvar. De öppna markerna som finns kvar är avgörande för upplevelsen av det ursprungliga Norra Lagnö gård.

Karakteristiskt på Norra Lagnö är också den skogsbevuxna höjdryggen och de många stora naturtomterna med äldre bevarade lövträd. Även de smala och till största del grusade vägarna, häckarna och träraderna utmed vägarna är viktiga för områdets karaktär.

Norra Lagnö saknar detaljplaner. När de första sommarvillorna skulle byggas under senare delen av 1800-talet och i början av 1900-talet bildades ett stort antal avsöndringar. Köparna tillförsäkrades rätt till utfartsväg från tomten till stamhemmanets väg samt rätt till stamhemmanets brygga med skyldighet att bidra med sin andel i underhåll av densamma.

En del av de servitut som skrevs in i kontrakten finns intecknade i Fastighetsregistret, men det finns också de som aldrig blev inskrivna. Det finns även inteckningar som gjorts före 1918, som kan ha tagits bort från Fastighetsregistret i början av 1970-talet. Det behöver dock inte innebära att de inte gäller, men det kan behöva utredas. Viktigt att känna till är också att Lantmäteriet fram till slutet av 2018 arbetar med att ta bort inaktuella inskrivningar av avtalsservitut och nyttjanderätter som har beviljats före 1 juli 1968. De kommer efter 2108 års slut att tas bort från registret om ingen skriftligen begär att inskrivningen förnyas.

En avsöndrad fastighet har tillkommit genom ett administrativt beslut. Någon lantmäteriförrättning har inte genomförts, vilket medför att gränserna inte är lagligen bestämda. För att fastställa en avsöndrad fastighets gränser krävs att en lantmäteriförrättning genomförs, en fastighetsbestämning. Detta har i flera fall gjorts i efterhand. Det är sannolikt att det fortfarande finns oklara gränser som bör fastställas inom området.

Storleken på fastigheterna varierar stort i området, med en minsta fastighetsstorlek (med bostadshus) på ca 567 kvm till omkring 20 000 kvm. Norra Lagnö 1:2, 1:332, 1:333 och 1:349 har alla arealen på över 80 000 kvm.



Figur 1 Fastighetsstorlekar

2. Val av huvudmannaskap

Den tidigare byggnadslagen (1947:385) skilde på stadsplaner och byggnadsplaner. I tätorter användes stadsplaner och då ansvarade kommunen för utbyggnad och drift av gatunätet. Utanför tätorter användes byggnadsplaner och där blev det istället vägföreningar eller motsvarande som ansvarade för vägarna.

Värmdö kommun är en utpräglad landsbygdskommun med stora fritidshusområden, som byggts ut med stöd av äldre byggnadsplaner. I dessa områden finns det ofta en vägförening som ansvarar för vägarna. Numera kallas det för enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap råder mycket konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, till exempel i Gustavsberg.

När byggnadsplanerna togs fram var permanentbosättning i fritidshusområden en

okänd företeelse. Sedan 1970-talet har dock andelen permanent boende i dessa områden ökat successivt. Hur dessa områden ska förses med kommunalt vatten och avlopp till en rimlig kostnad har under lång tid varit en angelägen fråga att lösa.

Den ökade permanentbosättningen i kommunen kommer på sikt att leda till allt högre krav på vägstandard, säkra skolvägar, gång- och cykelbanor, dagvattenhantering, belysning med mera. Vägföreningarnas möjligheter att tillgodose kommande önskemål och krav från de boende kräver aktiva styrelser som engagerar sig i projektering och upphandling, initierar lantmäteriförrättningar och marklösen. Valet mellan kommunalt och enskilt huvudmannaskap får konsekvenser för både kommunen, fastighetsägarna och för de som besöker området.

2.1 Kommunalt huvudmannaskap

Huvudregeln för allmän plats är att kommunen ska vara huvudman om det inte finns särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap (4 kap 7 § plan- och bygglagen, PBL). I områden med kommunalt huvudmannaskap bestämmer kommunen vilken standard och utformning som vägarna ska ha. Kommunen svarar sedan för den ombyggnad och upprustning som ska ske. Ett vägområde, omfattande vägbana och vägrenar, om fem till åtta meter blir då ofta aktuellt.

Kommunen äger rätt att ta ut ersättning för den utbyggnad av vägnätet som görs, så kallad gatukostnadsersättning. När kommunen ska ta ut en ersättning görs en gatukostnadsutredning. Av gatukostnadsutredningen framgår fördelingsområdet, d v s vilka fastigheter som ska betala ersättning. Av utredningen framgår även vilka kostnader som ska finansieras av fastighetsägarna i området. Samtliga kostnader som uppstår i samband med färdigställandet kan ingå. Det gäller t ex projektering och utbyggnad av gator och gångbanor, belysning, kostnader för marklösen och lantmäteriförrättningar samt administrationskostnader.

Arbete med gator och anläggningar ska utgå från områdets behov. Om kommunen väljer en högre standard som går utöver områdets behov sker en jämkning, t ex för en bussgata. Samma sak gäller om en gata eller anläggning är till nytta för många fler än de som ingår i fördelingsområdet.

Kostnaderna ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt. Fördelningen kan göras utifrån till exempel byggrätt eller tomtstorlek. Jämkning kan ske i särskilda fall. Alternativt kan kommunen besluta om att fördela kostnaderna på fastigheterna utmed gatan. Kostnaderna fördelas då normalt så att varje fastighet svarar för hälften av den del av kostnaden som avser gatan framför fastigheten.

Vid kommunalt huvudmannaskap finansieras drift och underhåll med skattemedel.

2.2 Enskilt huvudmannaskap

Vid enskilt huvudmannaskap är det fastighetsägarna, som är ansvariga för den utbyggnad av vägarna som ska ske. Kostnaderna för drift och underhåll fördelas mellan fastighetsägarna. När fastigheterna har åsatts ett andelstal i en anläggningsförrättning är det andelstalet som reglerar hur kostnaderna ska fördelas.

Det finns inga lagregler i PBL vad gäller utbyggnadstakten av t ex vägnätet i en detaljplan med enskilt huvudmannaskap. Vägarna behöver dock ha en standard som uppfyller de krav som kan ställas vad avser framkomlighet för större fordon och god arbetsmiljö för de som arbetar med till exempel renhållning. I samband med utbyggnaden av vatten- och avloppsnätet ställs också krav på att vägen ska ha tillräcklig standard, vad gäller bland annat vägbredd och bärighet.

2.3 Delat huvudmannaskap

Den nya plan- och bygglagen ger möjlighet att inom en och samma plan ha delat huvudmannaskap. Kommunen kan t ex vara huvudman för det centrala gatunätet, gång- och cykelvägar, infartsparkering mm. Övriga lokalgator och naturmark kan då ha enskilt huvudmannaskap. Genom ett kombinerat huvudmannaskap kan genomförandet av detaljplanen se olika ut i de olika delarna av planområdet.

3 Befintligt vägnät på Norra Lagnö

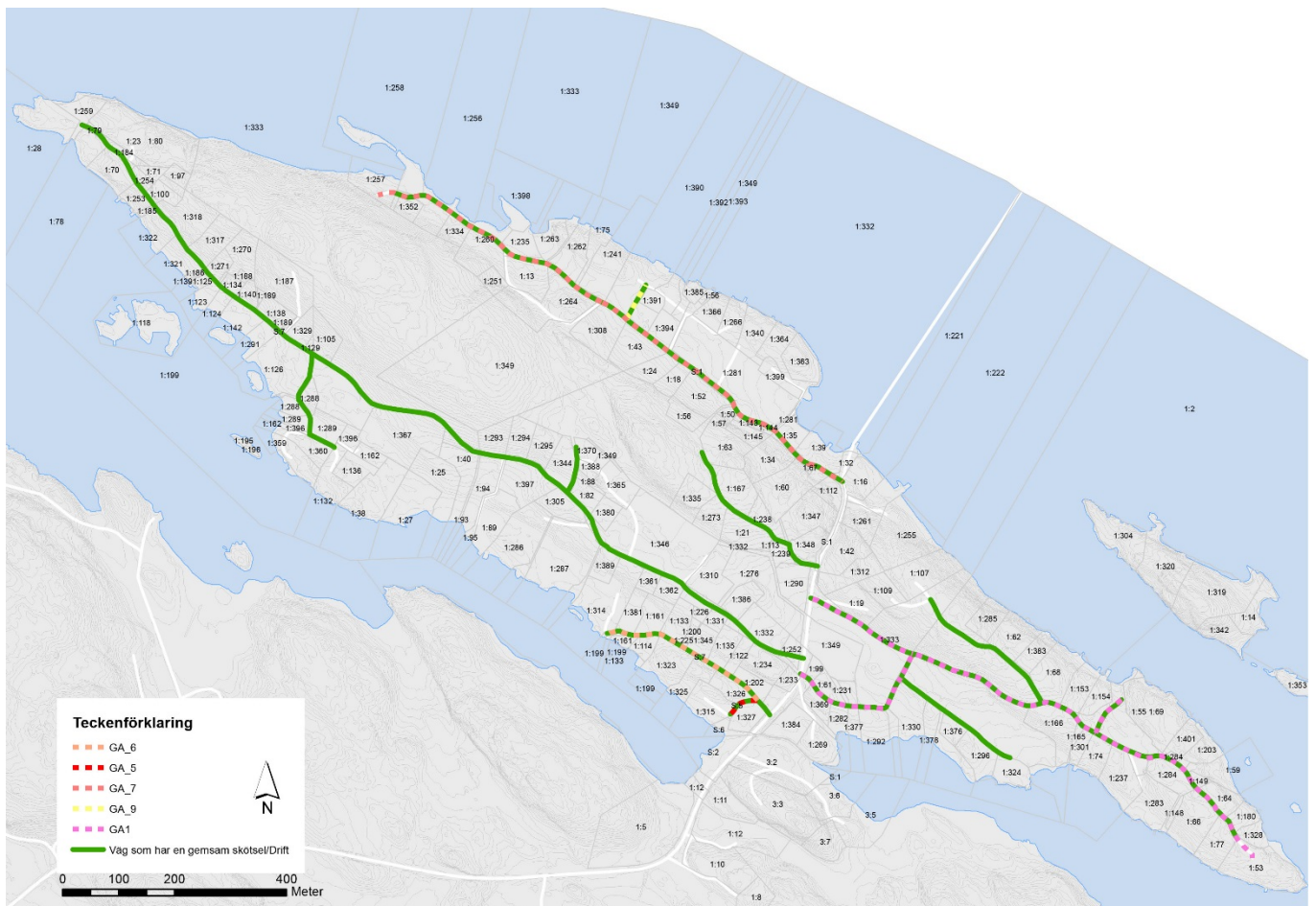
Vägarna på Norra Lagnö är i allmänhet smala och av låg standard. Sikten är begränsad i flera korsningar och vägnätet behöver kompletteras med vändplaner och fler mötesplatser. Dagvattenfrågorna behöver ses över.

De grusade vägarna, med staket, häckar och trädrader, bidrar i hög grad till områdets karaktär. Tvärs över ön går Lagnövägen, Väg 642, som leder fram till färjeläget. Här nedan ges en kort beskrivning av vägarna och hur de förvaltas idag.

3.1 Lagnövägen, väg 642

Trafikverket är väghållare för Lagnövägen. Sedan den 1 januari 2013 svarar Trafikverket även för driften av färjeleden mellan Norra Lagnö och Tynningö. De båda färjelägena och anslutande vägar ska anpassas till de nya krav som ställs på grund av att färjelinjen nu är allmän. Trafikverket har inlett arbetet med att ta fram en arbetsplan för projektet.

Lagnövägen är idag 6,5 meter bred. I arbetsplanen föreslås en breddning med en 1,5 meter bred gångbana på vägens västra sida från parkeringen vid Lagnöbacken fram till färjeläget. Vid färjelägena kommer kajerna delvis att byggas om. Ny belysning och en ny väntkur föreslås. Samråd kring förslaget har skett under 2012.



Figur 2 Befintlig förvaltning av vägarna

3.2 Vägar med organiserad förvaltning

I området finns flera gemensamhetsanläggningar och marksamfälligheter som inrättats för olika behov. Här nedan redovisas endast de som berör vägarna i området:

Toiovägen

Toiovägen är belägen på samfällig mark, Norra Lagnö s:1 och s:7. Vägen passerar även över flera fastigheter, bland annat Norra Lagnö 1:252, 1:332, 1:333 och 1:346. Samfälligheten Norra Lagnö s:1 tillkom i laga skifte 1836. Samfälligheten består av dåvarande vägnät. Åren 1920-21 verkställdes en ägostyckning på hela fastigheten Norra Lagnö 1:4 (Gustavsberg 58). Vid denna förrättning utlades delar

av Toivovägen som samfälld, Norra Lagnö s:7. Toivovägen förvaltas av en inofficiell förening, **Toivovägens vägförening** (ordförande Claes Mellbin). Föreningen har hos Lantmäteriet 2015 ansökt om att inrätta en gemensamhetsanläggning. Ansökan är vilandeförklarad i avvaktan på planläggning.

Lagnö gårdsväg och Skutviksvägen

Gemensamhetsanläggningen Norra Lagnö ga:1 tillkom 1957 genom en förrättning enligt lagen om enskilda vägar (Gustavsberg 418). Enligt förrättningshandlingarna skulle vägarna ha den vägbredd som de då hade, dock minst 2,5 meter hårdgjord vägbana.

Mötesplats skulle anordnas omedelbart öster om den så kallade "Smedjan". I samband med en lantmäteriförrättning 1979 erhöll de deltagande fastigheterna nya andelstal. 57 fastigheter äger andel i Norra Lagnö ga:1 som förvaltas av **Norra Lagnö-Skutviks** samfällighetsförening (ordförande Lars-Gunnar Lindberg).

Lagnösundsvägen, Norra Lagnö ga:5

Gemensamhetsanläggningen Norra Lagnö ga:5, som inrättades 1993, består av vägen fram till de delägande fastigheter, Norra Lagnö 1:315, 1:326 och 1:327. För anläggningen uppläts samfälligheten Norra Lagnö s:5.

Lagnösundsvägen, Norra Lagnö ga:6

Gemensamhetsanläggningen Norra Lagnö ga:6, som inrättades 1995, består av vägen fram till bryggan inklusive båtramp. 15 fastigheter äger andel i Norra Lagnö ga:6. Delar av vägen och vändplanen har ännu inte byggts ut i enlighet med anläggningsbeslutet. Anläggningen förvaltas av **Lagnösundsvägens samfällighetsförening** (ordförande Tage Sterner).

Lagnöbacken

Lagnöbacken passerar över flera fastigheter, bland annat Norra Lagnö 1:332 och 1:348. Lagnöbacken förvaltas av berörda fastighetsägare, någon officiell förening saknas (vägansvarig Magnus Söderström).

Karlsruhevägen, Norra Lagnö ga:7

Genom en anläggningsförrättning 1996 gjordes en omprövning av Karlsruhevägens vägsamfällighet (Norra Lagnö ga:2), som hade tillkommit 1963 genom en förrättning enligt lagen om enskilda vägar. Norra Lagnö ga:2 upplöstes och Norra Lagnö ga:7 inrättades. Enligt förrättningshandlingarna skulle vägen breddas från 3,0 meter till i allmänhet 3,5 meter, med vissa extra breddökningar i skarpa kurvor samt förses med mötesplatser. Vägområdet skulle ha en bredd om 3,5 meter med ytterligare 1,5 meter på vardera sidan, d v s sammanlagt 6,5 meter. 32 fastigheter äger andel i samfälligheten. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av **Karlsruhevägens samfällighetsförening** (ordförande Per Åman).

Alpvägen, Norra Lagnö ga:9

Gemensamhetsanläggningen Norra Lagnö ga:9 inrättades 1996. I anläggningen ingår vägområdet, grind och belysning. Fem fastigheter äger andel i anläggningen.

3.3 Övriga vägar och tillfarter

Det finns många tillfarter/vägar till en eller flera fastigheter som inte utgör samfällad mark och inte heller ingår i någon gemensamhetsanläggning. Berörda fastighetsägare svarar själva för dessa tillfarter/vägar. Rätten att nyttja tillfarten kan vara säkerställd med servitut. Både officialservitut och avtalsservitut förekommer. Avtalsservituten är ibland inskrivna i Fastighetsregistret, men inte alltid. Det finns inte någon självklar lösning på hur dessa tillfarter ska hanteras när det gäller planläggning. De kan planläggas som kvartermark, men även som allmän platsmark (tillfart).

4 Framtida vägnät på Norra Lagnö

Värmdö kommun har ställt samman ett antal utvärderingskriterier för att bedöma vilka vägar inom kommunen som i första hand är aktuella för kommunen att vara huvudman för. Syftet är också att detta ska leda till en mer enhetlig standard på likvärdiga vägar och en högre grad av rättvisa mellan olika boendegrupper och områden i kommunen.

Utvärderingskriterierna är följande:

- Områdets läge, avstånd till Gustavsberg.
- Besöksmål inom området som är av allmänt intresse, såsom skola och förskola, badplats eller liknande.
- Förekomst av vägar som nyttjas för genomfart eller för kollektivtrafik.
- Bebyggelseyp och permanentningsgrad.
- Natur- och friluftsområden av allmänt intresse.
- I Värmdö kommuns översiktsplan förordas att huvudmannaskapet för vägar och övrig allmän platsmark ska vara enskilt inom de områden som utpekats som förändrings-områden. Norra Lagnö är ett sådant område.
- Kommunen har genomfört en medborgardialog med ca 100 boende på Norra Lagnö den 2 oktober 2014. Det framfördes då tydliga önskemål om fortsatt enskilt huvudmannaskap.

Utifrån kriterierna ovan har vägen till skolan och förskolan på Norra Lagnö identifierats som lämplig för kommunen att ta över.

Motiv för fortsatt enskilt huvudmannaskap för vägnätet i övrigt på Norra Lagnö är:

- Att områdets ursprungliga karaktär kan bibehållas i större utsträckning.
- Att någon större förtätning med fler byggrätter inte är aktuellt.
- Att området ligger ca fem km från Gustavsberg.
- Att vägarna till stor del redan sköts av befintliga och aktiva väg- och samfällighetsföreningar, som önskar driva förvaltningen vidare.
- Att de boende framfört önskemål om enskilt huvudmannaskap.
- Att det saknas kommunalt drivna anläggningar inom området.
- Att kommunen åtar sig huvudmannaskapet för Toivovägen fram till skolan.
- Att Trafikverket är väghållare för Lagnövägen och att det i övrigt saknas vägar som är av mer övergripande karaktär.
- Att det saknas naturområden av större allmänt intresse inom området.

Kommande planläggning innebär sannolikt att huvudmannaskapet kommer att bli rättsligt prövat.

4.1 Utbyggnad av lokalgata med kommunalt huvudmannaskap

Om och i så fall när kommunen blir huvudman för en vägsträcka ska den ha en standard som är dimensionerad för befintlig trafik. Vägen kan behöva breddas, asfalteras och förses med belysning. Det kan bli aktuellt med gångbana och utbyggnad av vändplaner. Dagvattenfrågorna behöver ses över. Sannolikt får dessa vägar en högre standard än det övriga vägnätet.

Den upprustning till kommunal standard som sker av Toivovägen fram till skolan, behöver helt eller delvis finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning, se vidare under rubriken Kommunalt huvudmannaskap. Kommunen avser dock att helt finansiera planerad gång- och cykelväg fram till skolan.

Uttag av gatukostnadsersättning behöver inte ske i samband med utbyggnaden. Kommunen kan besluta om uttag vid ett senare tillfälle. På Norra Lagnö finns det skäl som motiverar ett uttag i efterhand, se nedan.

- Det är planprocessen som avgör huvudmannaskapet för den allmänna platsmarken.

- De fastighetsrättsliga utredningarna kan bli relativt omfattande. Det gäller till exempel den samfällighetsutredning som ska ske vad gäller Norra Lagnö s:1. Dessa kostnader kan i förväg inte bedömas.
- Kostnader kan behöva fördelas mellan flera detaljplaneområden. Det kan till exempel vara skäligt att fördela kostnaderna för vissa fastighetsrättsliga utredningar mellan samtliga fastigheter på Norra Lagnö.

4.2 Utbyggnad av lokalgator med enskilt huvudmannaskap

Det enskilda huvudmannaskapet innebär att det blir fastighetsägarna som ska svara för genomförande och finansiering av erforderlig vägutbyggnad. Vägarna ska uppfylla rimliga krav på vägstandard och tåla belastningen av tunga fordon. Det innebär att de behöver ha en vägbredd om minst 3,5 meter utan att växtlighet inskränker på bredden och det måste finnas tillräcklig fri höjd utmed vägarna. Alla återvändsgator ska ha godtagbara vändmöjligheter för renhållningsfordon.

Förvaltningen av vägarna ser olika ut i olika områden på Norra Lagnö. Det finns behov av att utveckla och samordna den framtida förvaltningen. En väl fungerande förvaltning av vägar och grönstruktur i området är en viktig förutsättning när det gäller det framtida genomförandet av kommande detaljplaner, vad avser standardhöjande åtgärder. Befintliga väg- och samfällighetsföreningar på Norra Lagnö bildar sedan 2015 ett gemensamt så kallat vägråd.



Figur 3. Möjlig framtida förvaltning av vägnätet.

4.3 Utbyggnad av övriga vägar och tillfarter

Övriga vägar/tillfarter som används av en eller flera fastigheter, men som inte har förutsättningar att ingå i en annan redan befintlig förvaltning planläggs som kvartersmark för bostadsändamål, om det inte finns skäl som motiverar en annan lösning. Om "tillfarten" berör flera fastigheter kan dessa vägar redovisas med g på plankartan, marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Berörda fastighetsägare har sedan möjlighet att söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Om endast en fastighet berörs kan istället servitut bildas, om sådant inte redan finns.

Om tillfarten i framtiden ska ingå i en annan gemensamhetsanläggning eller om den kan behöva nyttjas för "allmän" gångtrafik planläggs den istället som allmän plats, GATA.

5 Befintliga grönytor och anläggningar av ”allmän karaktär” på Norra Lagnö

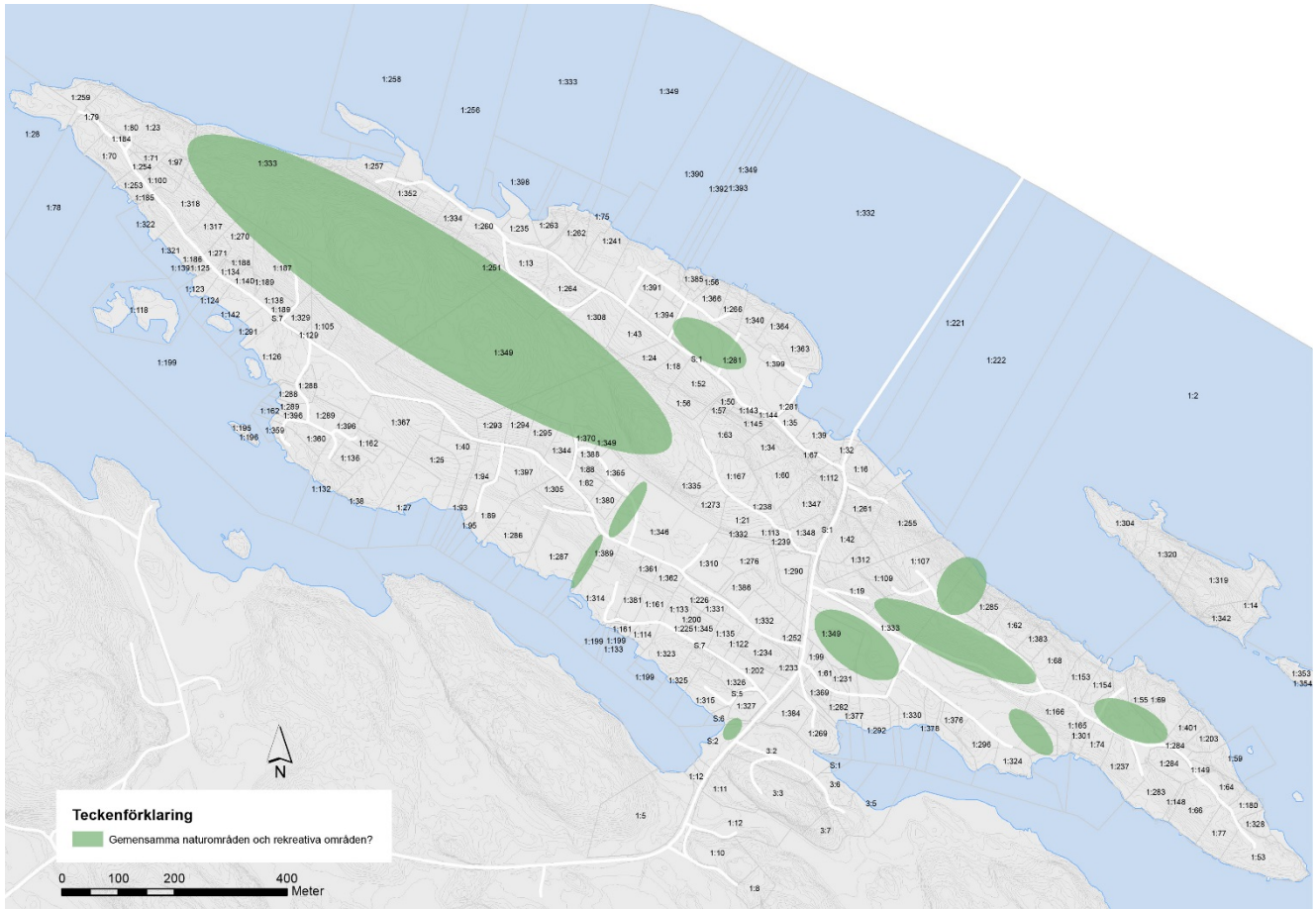
På Norra Lagnö finns flera grönområden och anläggningar som nyttjas av flera av de boende på ön. Det gäller t ex den skogsbevuxna höjdryggen, badplatsen i anslutning till skolan och dansbanan.

5.1 Huvudmannaskap för natur- och friluftsområden och gemensamma anläggningar

Värmdö kommun har inventerat de natur- och friluftsområden som finns på Norra Lagnö. Bedömningen är att det saknas skyddsvärda naturområden eller större naturområden av mer allmänt intresse som kommunen bör vara huvudman för. Det innebär att dessa områden kvarstår i privat ägo till dess att en förändring initieras. Dansbanan ingår i den verksamhet som Norra Lagnös skeppslag (ordförande Fredrik Stenberg) bedriver.

I de detaljplaner som kommer att tas fram är avsikten att planlägga dessa områden som allmän platsmark, NATUR, med enskilt huvudmannaskap. Det innebär att denna mark på sikt kan inrättas som en eller flera gemensamhetsanläggningar, som alla fastigheter på ön äger andel i. De fastighetsägare som upplåter sin mark erhåller då en ersättning. De berörda fastighetsägarna kan själva komma överens om vilken ersättning som ska betalas eller så gör Lantmäteriet en värdering i samband med att frågan om att inrätta en gemensamhetsanläggning prövas i en lantmäteriförrättning. Det centrala kravet för att dessa områden ska få inrättas som en gemensamhetsanläggning är att den utgör ett gemensamt behov för flera fastigheter och att de 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 bl.a. detaljplanen. Väsentlighetsvillkoret innebär att anläggningen måste vara av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna. Om de deltagande fastigheterna samtycker behöver dock Lantmäteriet inte pröva väsentlighetsvillkoret. Opinionsvillkoret innebär att en majoritet av de som berörs ska vara för att inrätta en gemensamhetsanläggning. Båtnadsvillkoret innebär att fördelarna med gemensamhetsanläggningen måste överstiga kostnaderna.



Figur 4. Grönytor och anläggningar som är av gemensamt intresse?



Figur 5. Den gemensamma dansbanan



Figur 6. Skogen mellan Toivovägen och Karlsruhevägen har stora rekreativa värden



Utredning kulturhistoriska värden för Långsunda, Panama och del av Norra Lagnö för detaljplan för Norra Lagnö, Etapp 1.

Utredning

Samrådshandling

Enligt PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/173

Datum: 2016-12-20

KSPU 2017-01-19

Samhällsbyggnadsavdelningen

Handläggare. Susanna Eschricht



VÄRMDÖ KOMMUN

Innehåll

Inledning	2
Historik Långsunda och Panama.....	3
Historik Norra Lagnö	5
Sommarvillans stilar.....	6
Kulturhistorisk bebyggelseinventering	8
Byggnader med ett kulturhistoriskt värde inom planområde, Norra Lagnö etapp1.....	9

Inledning

Utredningen är ett underlag för framtagande av planhandlingar och vidare ett underlag vid bygglovprövning. Utredningen fungerar även som kunskapspridning till boende i området. Utredningen bygger på en byggnadsinventering som genomfördes 2011-2012. Inventeringen är gjord av byggnadsantikvarier Dennis Olsson, Susanna Eschricht och Karin Myhrberg. Bebyggelseinventeringen ligger i Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister och finns även tillgänglig i kommunens GIS-handläggarsystem.

Inventeringen har innefattat besök på plats, till viss del samtal med lokalhistoriskt kunniga, litteratur om skärgårdens bebyggelse samt kartmaterial från lantmäteriet. Inventeringen är en punktinventering som tar med byggnader med kulturhistoriskt värde, graderade efter en tregradig skala. De inventerade byggnaderna presenteras var för sig med beskrivning och kulturhistorisk värdering. Bebyggelseinventeringen inleds av en översiktlig historik av Långsunda och Norra Lagnö.

Historik Långsunda och Panama

Långsunda har sitt namn från tiden innan Norra Lagnö blev en halvö. Då avgränsades Norra Lagnö från Ormingelandet av ett långt sund. Långsunda gård har sina anor från åtminstone 1500-tal. Då fanns två gårdar vid Långsunda, ett skattehemman och ett kronohemman. 1630 då gården karteras för första gången, registreras en gård som frälsehemman och en gård som skattehemman. Kartan är en geometrisk avmätning från 1630 och är den första kartserien i Sverige att kartera gårdar och byars marker. Kartan markerar de två hemmanen med schematiska hus och med omkringliggande åker- och ängsmark. I jämförelse med dagens placering av mangårdsbyggnaden låg då gårdarna på andra sidan av dagens Lagnöväg (väg 642) där uthus och ekonomibyggnader senare förlades. 1640 fick Gustav Gabriel Oxenstierna, herre till Farsta gård, rätt till att uppbära ränta från både Norra Lagnö och Långsunda skattehemman. Rätten att uppbära ränta från skattegårdarna, dvs. skattefrälse varade fram till 1712.



Figur 1. Geometrisk avmätning. 1630 Lantmätare Sven månsson. Akt: A35-12:a1:189

År 1745 blev borgmästare Magnus Henriksson Bröms ägare till både hemmanen vid Långsunda. År 1750 lät Bröms upprätta en arealmätning och rågångskarta över Långsunda gård. Vid denna tid har gården fått sin nuvarande lokalisering och den bebyggelsestruktur med mangårdsbyggnad och flyglar som kännetecknar gården idag. Kartan redovisar också en trädgård och en skvaltkvarn med kvarndamm samt en humlegård invid Långsundaviken. Ladugårdshusen har samma placering som den ladugårdsbyggnad som ännu finns kvar i backen på andra sidan vägen (på Långsunda 1:10) I kartan redovisas även att det är Borgmästaren Herr Magnus Henrich Bröms som ...”på egen bekostnad, till allmän nytta, låtit uppgräfvä”... kanalen mellan Långsunda och Norra Lagnö år 1730.

Efter Magnus Bröms död bytte gården ägare i rask takt under slutet av 1700-talet och hela 1800-talet. När Långsunda gård karteras 1848 är det brukaren Fritz Frisch som äger Långsunda. I kartan kan man se att den östra flygeln nu är borta, möjligen i en brand och att vattenkvarnen

inte längre är utmärkt. Möjligen har den ersatts av en väderkvarn på kvarnberget, nordost om gården, nuvarande Panama 3:3. Av gårdens ekonomibyggnader som ligger öster om gården är det två som ännu finns kvar idag. Den långa ladugårdsbyggnaden på höjden och den lilla stugan kan mycket troligt vara från 1840-talet. Till Långsunda hörde även torpen Fogelsången och Långsunda torp.

Vägen till Långsunda och Norra Lagnö gick via Anneberg. Vägen syns i kartorna nedan och i landskapet finns resten av vägen kvar som en stig. Vägen är ett viktigt kulturhistoriskt element i landskapet.



Figur 1. Arealavmätning och rågångskarta. 1750. Lantmätare Gabriel Boding. Akt: A35-12:1



Figur 2. Arealavmätning, rågångsåtgård, 1848 akt: 01-gub-18

Gårdens ekonomibyggnader är sedan 1971 separerade från huvudgården då Långsunda gård styckades upp i tre delar.

Nuvarande utseende på gården är från 1876 då revisor Schager köpte gården för att användas som sommarställe. Byggmästare O J Haglund anlätades för att göra ändringar på huvudbyggnaden, bl.a. tillkom ovanvåningen och byggnaden målades rosa. Byggnaden fick troligen den rosa färgen för att den skulle efterlikna rosa sandsten. Byggnaden hade vid sekelskiftet öppna verandor. Frontonerna togs upp under sent 1900-tal. Renoverat under 1990- och 2000-talen. Den östra flygeln uppfördes 2003.



Figur 3. Foto av Långsunda gård 1870-tal. Fotograf PL Quist

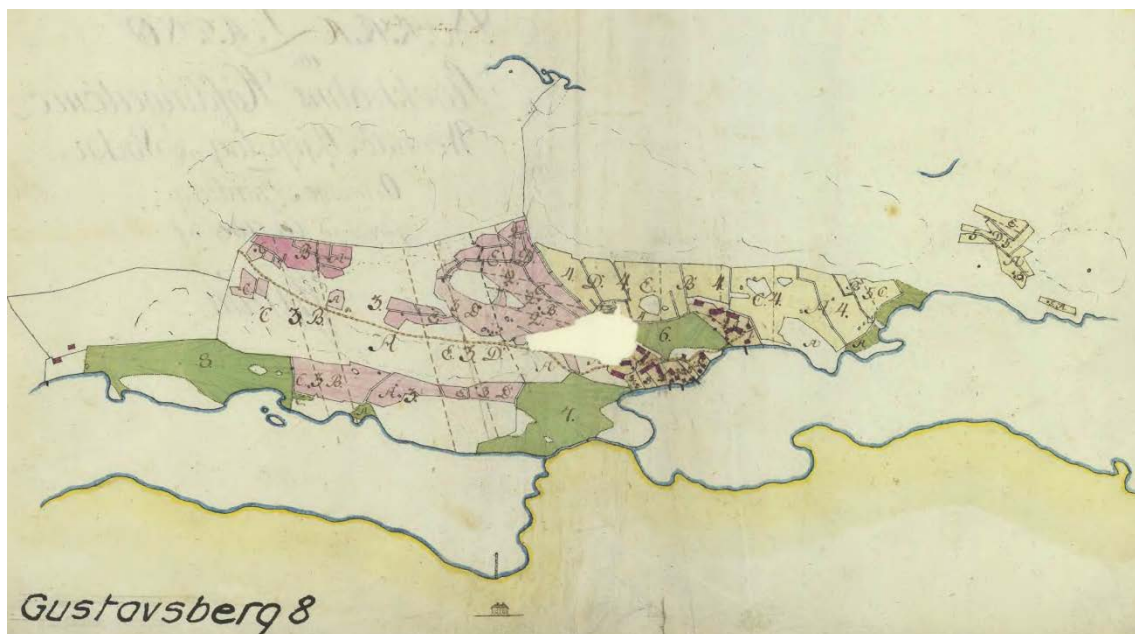
Familjen Schager lät uppföra ytterligare en sommarvilla på näset mellan Långsunda och Lagnö som sedan fick namnet Panama. Namnet kom till därför att sommarvillan byggdes samtidigt som Panamaprojektet återupptogs i Amerika. Villan byggdes av OJ Haglund var även här byggmästare.

Historik Norra Lagnö

Norra Lagnö är en av de många öar i Stockholms skärgård som präglas av de rikt ornamenterade sommarvillorna från förra sekelskiftet. Redan i slutet av 1880-talet fanns många sommarvillor på Norra Lagnö som därmed var ett av de områden i Stockholms skärgård som tidigast fick en omfattande sommarvillabebyggelse. Byggnationen kom igång tack vare att byggmästare OJ Haglund köpte Norra Lagnö gård som såldes på auktion 1881.

Innan sommargästerna kom till Norra Lagnö fanns här en liten by som låg skyddad invid Lagnövik. Norra Lagnö kan spåras i källorna från 1500-talet. Lagnö bestod då av 1 mantal skattehemman. Liksom för Långsunda tillbytte sig Gustaf Oxenstierna rätten till räntan 1640. Jorden ägdes däremot av bönderna fram till slutet av 1800-talet. När byn karteras omkring i

samband med storskiftet 1788 fanns tre gårdar i byn, Östergården, Mellangården och Västergården som tillsammans utgjorde 1 mantal skattefrälse. Rätten till räntan ägdes då av herr fabrikör Obbarius, ägare till Långsunda gård. Till Lagnö by hörde även öarna i Torsbyfjärden som främst användes för bete. Under 1800-talet förändrades ägoförhållandena för Norra Lagnö by. Gustav Rydberg, ägare till Östergården, köper under mitten av 1800-talet upp större delen av de övriga gårdarnas mantal och blir därmed den största jordägaren i byn. Östergården växte under denna tid till vad som kom att bli Lagnö gård under dess storhetstid.



Figur 4. Storskifte 1788. Akt: 01-gub-8

Mot slutet av 1800-talets förändras tiderna och Stockholm rycker närmare tack vare ångbåtstrafiken. På sommaren flyr de som har möjlighet den stinkande staden. Frisk luft och renande bad blir på modet liksom sommarnöjet, i vilket grosshandlare och fabriker kunde markerar sin ställning och välstånd. Öarna närmast staden koloniserar först. Man söker sig till sluttningar, bergkrön eller nära ångbåtsbryggor. Norra Lagnö låg bra till och möjligheten att bebygga halvön uppstod när gården såldes på auktion till OJ Haglund, byggmästaren som revisor Schager tidigare anlitat för ombyggnaden av Långsunda och sommarvillan vid Panama. Efter att Haglund köpt in Norra Lagnö gård sker förändringen snabbt. Den före detta gårdens marker styckas av och en omfattande byggnadsverksamhet drar igång. En annan förutsättning för sommarvillornas etablering är att revisor Schager startar en ångbåtsförbindelse mellan Stockholm och Norra Lagnö. Han startar Ångfartsbolaget Stockholm- Thorsbyfjärd tillsammans med fiskeriintendenten Wahlberg på Norrnäs och kyrkoherden Kallberg i Värmdö.

—

Sommarvillans stilar

I sommarvillorna kunde ägaren ge uttryck för sin personlighet och smak varför villorna kan visa upp olika typer av stildrag. Rådande stilar för olika tidsperioder kan dock urskiljas. Tidigast och även på Norra Lagnö, dominerar schweizerstilen med sin lövsågeriarkitektur efter bl.a. Charles E Löfvenskiöld och Adolf W Edelsvärds mönsterböcker. Byggnadsformen är symmetrisk,

försedd med frontespis, med underliggande öppen eller inglasad veranda med småspröjsade glas. Det flacka plåtbelagda sadeltaket skjuter långt ut från fasaden och bärs upp av taktassar.

Mot 1800-talets slut bryts den regelbundna planen upp i en oregelbunden form med utskjutande torn, burspråk och utkragad övervåning. Fasadens många vinklar ger en livfull fasad med mycket ljus och skugga. Det tunna plåttaket blir brantare och pryds med torn och flöjlar. De nya villorna hämtar förebilder från Tyskland, England och Amerika. Särskilt får den engelska cottage-stilen genomslag.

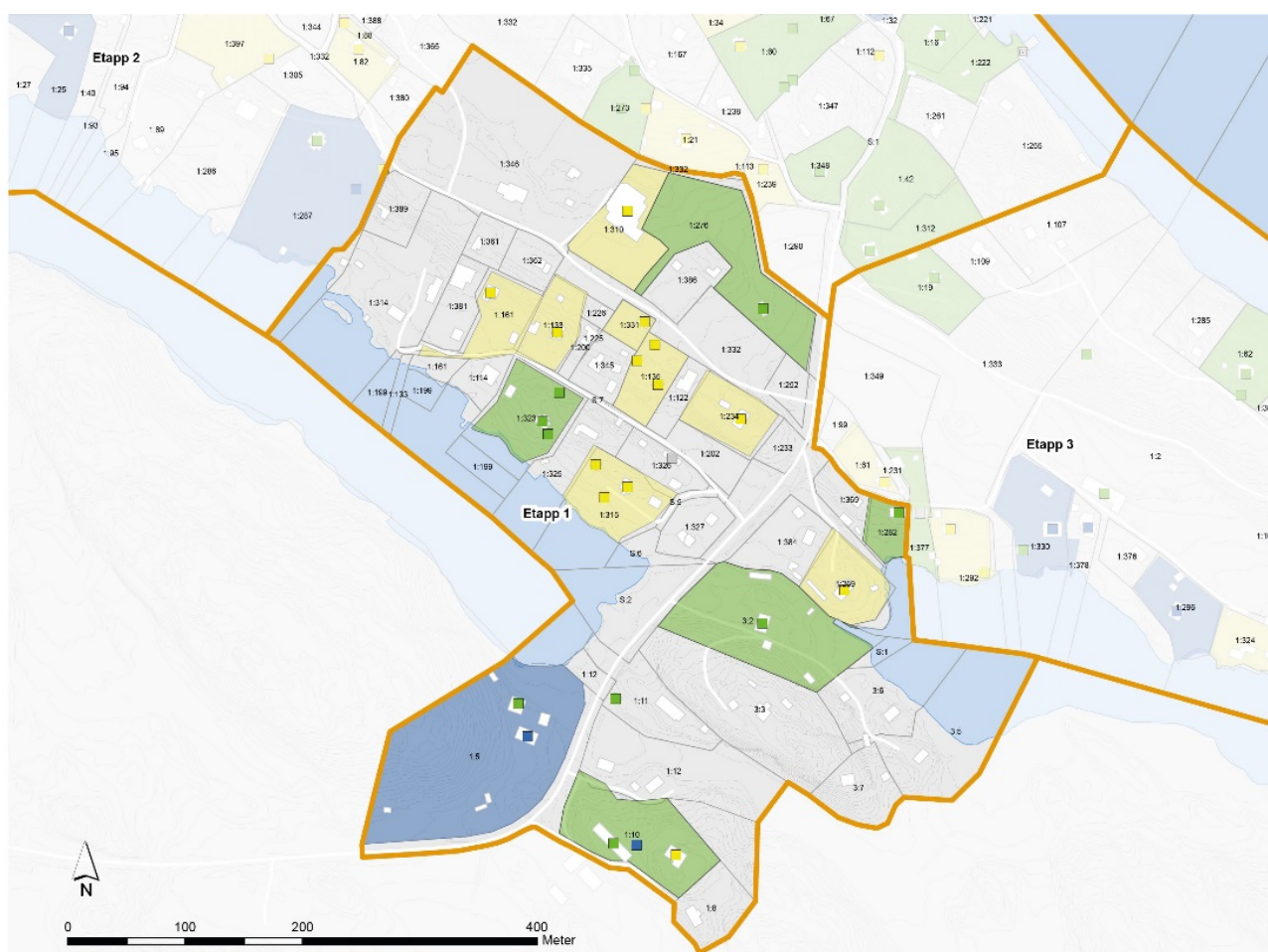
Kring 1910 ersätter jugend- eller de nationalromantiska villorna de svulstiga 1800-talsvillorna. Enkel lantliga hemtrevnad förespråkas och villorna hämtar inspiration från gamla svenska allmogehem. Fasaderna målas röda och knutarna är vita. Man vänder sig mot pråliga utsmyckningar och väljer enklare former. Hjärtan är ofta återkommande dekorationer på räcken och grindar.

I sommarvillorna kunde ägaren ge uttryck för sin personlighet och smak varför villorna kan visa upp olika typer av stildrag. Rådande stilar för olika tidsperioder kan dock urskiljas. Tidigast och även på Norra Lagnö, dominerar schweizerstilen med sin lövsågeriarkitektur efter bl.a. Charles E Löfvenskiöld och Adolf W Edelsvärds mönsterböcker. Byggnadsformen är symmetrisk, försedd med frontespis, med underliggande öppen eller inglasad veranda med småspröjsade glas. Det flacka plåtbelagda sadeltaket skjuter långt ut från fasaden och bärs upp av taktassar. Senare stilar med exempelvis asymmetriska planer, torn och burspråk som uppkom vid slutet av 1800-talet är också förekommande på Norra Lagnö och även villor i jugend och nationalromantiska stilar från omkring 1910- och 20-tal.







1920 gjordes en avstyckningsplan för Norra Lagnö från vilken fastighetsstrukturen med de stora tomterna ännu är läsbar i området. Villorna som alla har namn som Alexandria, Skogshyddan eller Ekbacken är oftast placerade mitt på tomten eller på den mest lämpliga byggbara platsen och med så lite åverkan på naturen som möjligt. Kring villorna sparades träd och vegetation. Tomten formades med terrasser, kantade med stenläggningar. Uthus, badhus och paviljonger tog upp huvudbyggnadens utformning och ornamentik.

Kulturhistorisk bebyggelseinventering

Den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen är ett underlag för detaljplanen och för bygglovprövning. Byggnader med ett kulturhistoriskt värde beskrivs och värderas i en tregradig skala som symboliseras av färgerna blått, grönt och gult. Blått motsvara en byggnad eller fastighet med ett mycket högt, eller synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Grönt motsvara en byggnad eller fastighet med ett högt kulturhistoriskt värde. Gult ett visst kulturhistoriskt värde eller av positiv betydelse för landskapsbilden. Nedan visas en kartbild över byggnader inom planområdet med ett utpekad kulturhistoriskt värde. Inventerade byggnader finns även i Riksantikvarieämbetes bebyggelseregister. <http://www.bebyggelseregistret.raa.se>



Teckenförklaring

- | | | | | | |
|---|--|---|--|---|---|
|  | Synnerligen kulturhistoriskt värd |  | Högt kulturhistoriskt värde |  | Visst kulturhistoriskt värde, positiv betydelse för landskapsbilden |
|  | Synnerligen kulturhistoriskt värd enskilda byggnader |  | Högt kulturhistoriskt värde enskilda byggnader |  | Visst kulturhistoriskt Enskilda byggnader |

Byggnader med ett kulturhistoriskt värde inom planområde, Norra Lagnö etapp1.

Här följer en beskrivning och värdering av byggnader med ett kulturhistoriskt värde inklusive en beskrivning av byggnadens karaktär och bevarandevärda detaljer.

Långsunda 1:5, Långsunda gård

1. Huvudbyggnad

Byggnadsår: Huvudbyggnaden är troligen från 1800-talets första hälft.

Historik: Gården köptes 1876 av revisor Schager för att användas som sommarställe. Byggmästare O J Haglund anlätades för att göra ändringar på huvudbyggnaden, bl a tillkom ovanvåningen och byggnaden målades rosa. Byggnaden hade vid sekelskiftet öppna verandor (se bild från 1870-tal ovan).

Frontonerna togs upp under sent 1900-tal. Renoverat under 1990- och 2000-talen. Den östra flygeln uppfördes 2003.



Beskrivning: Herrgårdsmiljö. Timrad huvudbyggnad i två våningar med vind och källare. Byggnaden vilar på en murad sockel och täcks av ett sadeltak med enkupigt tegel. Byggnaden har rektangulär plan och är symmetriskt uppbyggd. Senare tillkomna frontoner på bägge långsidorna. En senare tillbyggd veranda i en våning finns på ena gaveln. Den stående panelen är handhyvlad, med delvis nya läkter, och målade med linoljefärg i rosa kulör. Takfot och vindskivor är breda och profilerade. Fönsterfoder och knutar är vita och fönsterbågarna röda. Tvåluftsfönster med tre rutor per luft, mindre triangelformade fönster på gavelrösten och stora lunettfönster i frontonerna. Fönsterfodren är dekorativt utformade. Dörren på södra långsidan är till större delen glasad, med dekorativt utformad spröjs. Byggnaden har två plåtinklädda skorstenar vid taknocken.

Karaktär och bevarandevärda detaljer:

- Byggnadens volym
- Naturstenssockel
- Takform och tegelbeklädnad
- Träpanel, delvis ursprunglig
- Äldre fönster och fönsterplacering
- Skorstenarnas placering och utformning
- Äldre dörrar

Kulturhistorisk klassificering

Blått

2. Västra flygeln

Beskrivning: Den västra flygeln vilar på en murad stensockel och har sadeltak klätt med tvåkupigt tegel. Fasaden är klädd med locklistpanel och byggnadens färgsättning är densamma som huvudbyggnadens. Byggnaden i en och en halv våning har en veranda i två våningar mot gårdsplanen och en öppen veranda på ena gaveln. Dörren är ursprunglig, med gustaviansk prägel. Huset fick en tillbyggnad på ena långsidan omkring 1950.



Den är idag målad röd så att den ursprungliga byggnadskroppen, som är rosa, lättare går att uppfatta.

Karaktär och bevarandevärda detaljer:

- Takform och tegelbeklädnad
- Stående träpanel
- Ursprungliga/äldre fönster
- Naturstenssockel
- Skorstenens placering

Kulturhistorisk klassificering: Gult: Flygeln är mycket viktig i gårdsmiljön och har ett miljösskapande värde. På byggnadens långsida mot sjösidan har dock flera tillbyggnader kraftigt förändrat byggnadens karaktär och kulturhistoriska värden.

3. Östra flygeln

Byggnadsår: 2003

Beskrivning: Den östra flygeln är nybyggd, men på platsen för en tidigare flygel. Liksom den äldre västra flygeln har den rosa locklistpanel, tegelklätt sadeltak och har tvåluftsfönster med två rutor per luft. En asymmetriskt placerad frontespis finns på ena långsidan.



Kulturhistorisk klassificering: -

4. Stall

Beskrivning: Länga med pulpettak, röd plankpanel och svartmålade detaljer.

Kulturhistorisk klassificering: Klass III.
Byggnad med miljöskapande värde i gårdsmiljön.

Karaktär och bevarandevärda detaljer:

- Takform
- Träpanel med traditionell färgsättning



Kulturhistorisk Värdering Långsunda gårdsmiljö

Långsunda är ett representativt exempel på en mindre brukningsshet i innerskärgården som förvärvats av högreståndspersoner och utvecklats till mindre herrgårdar. Trots förändringar i miljön och på enskilda byggnader har Långsunda gård högt kulturhistoriskt värde. Långsunda har en välbevarad ståndsmässig huvudbyggnad med arkitekturhistoriska värden. Hela miljön inklusive huvudbyggnad, flygel, terrasser och kvarndamm utgör ett sådant område som avses i 8 kap. 13 § PBL, ett område som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och som inte får förvanskas.

Långsunda 1:10

1. F d drängstuga

Byggnadsår: Mitten av 1800-talet

Historik: F d drängstuga som tidigare tillhört Långsunda gård

Beskrivning: En timrad stuga med opanelade väggar, som ska ha varit drängstuga. Står på plintar av huggen eller obearbetad sten. Timrad farstukvist som är senare tillkommen. Sadeltak med enkupigt tegel. En plåtinklädd skorsten med utkragat krön finns på ena takfallet. Små kvadratiska fönster av olika ålder.



Tillsammans med ekonomibygnaden på fastigheten bildas en sammanhängande miljö med ekonomibygnaderna på fastigheten 1:7.

Kulturhistorisk klassificering: Grönt. F d drängstuga som ingår i en gårdsmiljö med byggnaderna på fastigheterna intill. Byggnaden visar på en förr vanligt förekommande byggnadsteknik och -typ. Byggnaden har ett högt miljöskapande värde i gårdsmiljön.

Karaktär och bevarandevärda detaljer:

- Byggnadens volym
- Takform med tegelbeklädnad
- Synlig timrad stomme
- Traditionell färgsättning

2. Ladugårdslänga

Byggnadsår: 1813 (enl. Svenska gods och gårdar)

Historik: Ladugård som tidigare tillhört Långsunda gård

Beskrivning: Rödfärgad lång ekonomilänga med timmerkonstruktion. Byggnaden står på en grund av obearbetad sten. Stående panel på gavlarna. Sadeltak med tvåkupigt tegel. På den västra delen finns en vällingklocka på taknocken.



Kulturhistorisk klassificering: Grönt. Välbevarad ekonomibyggnad som ingår i en gårdsmiljö med fastigheterna intill och som visar att jordbruk har bedrivits i området. Därmed tillskrivs byggnaden ett lokalthistoriskt och miljöskapande värde, samt ett pedagogiskt värde.

Karaktär och bevarandevärda detaljer:

- Takform med tegelbeklädnad
- Synlig timrad stomme
- Traditionell färgsättning
- Vällingklocka

3. Villa

Byggnadsår: 1971

Beskrivning: Kvadratisk villa i suterräng i mörkbrun panel och vit puts med valmat sadeltak.

Kulturhistorisk klassificering: Gult. Villa med en utformning och material med en tydlig 60- eller 70-tals-karaktär. Villan har arkitektoniska kvalitéer med en genomförd design som både är typisk för tiden men som även går utöver den ordinära 70-talsvillan. I miljön kring Långsunda gård uppfattas dock villan som något främmande.



Långsunda 1:11

Byggnadsår: sekelskifte 1900

Beskrivning: Stuga med en källarvåning murad av natursten. Sadeltak klätt med tegelimiterande plåt. En liten skorsten i tegel finns på taknocken. Röd locklistpanel. Vita fönsterfoder. På ena gaveln finns en tillbyggnad. Utbytta tvåluftsfönster utan spröjs. Byggnaden ligger intill vägen genom Långsunda.



Kulturhistorisk klassificering: Gult. Stuga som förändrats och därmed förlorat delar av sin äldre karaktär, men som har ett miljöskapande värde genom sin delvis bevarade traditionella utformning och läget intill vägen.

Karaktär och bevarandevärda detaljer:

- Byggnadens form
- Takform
- Murad källarvåning
- Träpanel med traditionell färgsättning

PANAMA 3:2

Byggnadsår: 1879

Beskrivning: Villa i en och en halv våning med källare. Byggnaden vilar på en naturstenssockel och är täckt med ett plåtklätt sadeltak. Den stående pärlspontade panelen är ljusst målad. Knutar och fönsterfoder är gröna medan fönsterbågar är röda. Fyrluftsfönster samt små, diagonalt ställda fönster på gavlarna. På bägge långsidor finns symmetriskt placerade öppna verandor i två våningar. Byggnaden är rikligt smyckad med snickarglädje, bl a på fönstrens överstycken, kring den ena entrén samt på verandorna. Vindskivorna är dekorativt sågade, liksom trapporna och verandornas träräcken.



Karaktär och detaljer:

- Byggnadens volym.
- Huggen naturstenssockel.
- Pärlspontpanel
- Takform
- Ursprunglig fönstersättning- och form.
- Verandor

- Snickarglädje på verandor, vindskivor, fönster- och dörröverstycken, träräcken.

Kulturhistorisk klassificering: Grönt. En av de första sommarvillorna i området, med bevarad snickarglädje med fina detaljer. Villan representerar de mer utsmyckade villorna i schweizerstil från sent 1800-tal och har ett arkitekturhistoriskt värde. Som sommarvilla har den ett samhälls- och socialhistorisk värde.

VÄRMDÖ NORRA LAGNÖ 1:282 - husnr 1, LOVISEBORG

Nybyggnadsår: 1890 - 1899

Beskrivning: Villa med rektangulär plan och symmetrisk utformning, i en och en halv våning. Byggnaden är täckt med ett tegelklätt sadeltak och har två plåtinklädda skorstenar med utkragade krön på nocken. Panelen är liggande, spontad och gulmålad medan knutar och fönsteromfattningar är vita. De äldre fönstren har röda bågar. På ena långsidan finns en veranda i två våningar, med övre delen öppen och med snickarglädje. På andra långsidan finns entrén med ett litet valmat tegelklätt tak över samt frontespis. Några fönster är ursprungliga och har två lufter med tre rutor per luft, samt profilsågade fönsterfoder. Några fönster är utbytta mot tvåluftsfönster utan spröjs vilket förändrar husets karaktär. Lövsågeri och fina snickeridetalyer finns på verandan fönsterfoder, dörröverstycke, taksparrar och vid entréerna.



Karaktär och detaljer:

- Byggnadens volym
- Liggande spontad panel
- Takform och tegelbeklädnad
- Ursprungliga fönster och fönsterplacering
- Veranda
- Entréernas utformning med tak
- Lövsågeri, dekorerade fönsterfoder och andra snickeridetalyer
- Skorstenarnas placering och utformning

Kulturhistorisk klassificering: Grönt. Villa från förra sekelskiftet som trots förändringar har kvar delar av sin ursprungliga karaktär med bl a veranda med lövsågeri. Som sommarvilla från sent 1800-tal har den ett visst arkitekturhistoriskt, samhälls- och socialhistoriskt värde som del i den exploatering som skedde av skärgården under sent 1800-tal.

VÄRMDÖ NORRA LAGNÖ 1:315 - husnr 1

Nybyggnadsår: ca 1920

Beskrivning: Villa i en och en halv våning samt källare. Byggnaden vilar på en putsad sockel och är täckt med ett brutet, tegelklätt tak. En skorsten i tegel. På ena långsidan finns en symmetriskt placerad inglasad veranda i två våningar. På motsatt långsida finns en förstuga i två våningar som tillkom under sent 1900-tal. Locklistpanelen är röd och knutar och fönsterfoder är vita medan fönsterbågarna är blå. Fönstren är främst tvålufts- och trelufts-fönster med tre rutor per luft, några är av senare tids modell med annan form på rutor. En senare tillkommen altan finns intill verandan.



Karaktär och detaljer:

- Byggnadens form
- Takform och tegelbeklädnad
- Träpanel

Kulturhistorisk klassificering: Gult. Nyggnad med positiv betydelse för miljön och/eller visst kulturhistoriskt värde.

VÄRMDÖ NORRA LAGNÖ 1:315 - husnr 2

Nybyggnadsår: ca 1920

Beskrivning: Stuga som ändrat funktion till garage och fått en mindre tillbyggnad med garageportar på ena gaveln. Liggande röd panel, vita knutar och fönsterfoder samt ljusblå fönsterbågar. Ursprungliga fönster. Sadeltak klätt med korrugerad svart plåt.

Karaktär och detaljer:

- Takform
- Träpanel med traditionell färgsättning
- Fönstertyp

Kulturhistorisk klassificering: Gult. Nyggnad med positiv betydelse för miljön och/eller visst kulturhistoriskt värde.

VÄRMDÖ NORRA LAGNÖ 1:323 - husnr 1, BERGTORP

Nybyggnadsår: 1912

Beskrivning: Villa i en och en halv våning med korsformad plan. Inglasad veranda i två våningar mot vattnet. Byggnaden vilar på en naturstenssockel som är målad grå. Sadeltaket är täckt med tegel. Skorsten i tegel. Fasaden är klädd med den ursprungliga, spontade panelen, som är omväxlande liggande och stående. Den är gulmålad medan fönsteromfattningar, knutar och våningsband är vita. Tvåluftsfönster med två eller tre rutor per luft. I vinkeln mellan de två huskropparna finns en förstuga med valmat tak.



Trädgård med fruktträd. Tomten omges av ett gult spjälstaket. På tomten finns en senare tillkommen stuga som inte kan tillskrivas något kulturhistoriskt värde.

Karaktär och detaljer:

- Byggnadens volym
- Naturstenssockel
- Ursprunglig panel, omväxlande liggande/stående, samt våningsband
- Takform och tegelbeklädnad
- Fönsterform och placering

Kulturhistorisk klassificering: Grönt: Villa från tidigt 1900-tal med mycket av den ursprungliga karaktären bevarad. En fin miljö genom läget intill vattnet och välbevarade uthus med utformning i stil med villan.

På tomten finns tre uthus med utformning, material och färgsättning likt villan. Boden har tegelklätt sadeltak och vilar på en låg naturstenssockel. Liggande gul panel och vita detaljer. Två liggande småspröjsade ursprungliga fönster samt ursprungliga dörrar. Uthusen som har tagit upp huvudbyggnadens utformning har stora miljöskapande värden.



VÄRMDÖ NORRA LAGNÖ 1:161 - husnr 1

Nybyggnadsår: 1907

Beskrivning: Villa med vinkelformad plan i en och en halv våning samt källare och vind. Huset vilar på en vitputsad naturstenssockel. Taket är brutet och har utsvängd takfot samt takkupor. Den liggande panelen är troligtvis ursprunglig och har en ljusgul kulör medan fönsteromfattningar är vita. Fönster i olika modeller och av olika ålder.



Utbytt dörr. Ett tidstypiskt burspråk med balkong över finns, samt senare tillkomna altaner.

Karaktär och detaljer:

- Byggnadens volym.
- Takform
- Träpanel
- Burspråk och balkong.

Kulturhistorisk klassificering: Gult. Villa från tidigt 1900-tal med delar av sitt tidstypiska uttryck bevarat genom bl a byggnadens volym, takform och burspråk, vilket gör den kulturhistoriskt intressant och ger den ett miljöskapande värde.

VÄRMDÖ NORRA LAGNÖ 1:133 - husnr 1

Nybyggnadsår: 1911

Beskrivning: Villa i en och en halv våning med symmetriskt placerad veranda. Byggnaden vilar på en naturstenssockel och täcks av ett sadeltak med betongtegel. Den röda, spontade panelen är dels stående och dels liggande. Vita knutar och fönsteromfattningar. Fönstren är utbytta. Verandans fönster ska likna de ursprungliga, men har modern hängning. Trädgård med bl a fruktträd och kastanj. Senare tillkommet garage.



Karaktär och detaljer:

- Byggnadens volym.
- Naturstenssockel
- Takform
- Spontad panel.
- Trädgård med bl a fruktträd.

Kulturhistorisk klassificering: Gult. Tidstypiskt utformad villa med delar av sitt ursprungliga uttryck bevarat, men som pga förändringar har tappat upplevelsen av autenticitet. Byggnaden har ett miljöskapande värde.

VÄRMDÖ NORRA LAGNÖ 1:331 - husnr 1, GNETABO

Nybyggnadsår: 1940 - 1959

Beskrivning: Skolhuset köptes på 1950-talet av KFUM:s gymnastikavdelningar, och byggdes om till "Lagnövallen", en träningsgård för gymnastik. Detta huset uppfördes mitt emot skolbyggnaden, som sedan dess kallats för Gnetabo - efter en skämtsam benämning på de unga manliga gymnasterna. Huset fungerade vid inventeringen som daghem Byggnad i en och en halv våning som vilar på en låg naturstenssockel och täcks av ett sadeltak klätt med falsad kopparplåt. En plåtinklädd skorsten centralt placerad. Röd, liggande spontad panel. Svarta och vita snickerier. Fönster av olika ålder och modeller. På nedervåningen tvåluftsfönster med tre rutor per luft. På den nordvästra långsidan finns ut- och tillbyggnader. På motsatt långsida finns en frontespis.



Karaktär och detaljer:

- Låg naturstenssockel
- Takform och plåtbeklädnad
- Skorstenens placering
- Träpanel och traditionell färgsättning
- Fönstertyp

Kulturhistorisk klassificering: Gult. Byggnad med miljöskapande värde och ett visst lokalhistoriskt värde genom sin tidigare funktion.

VÄRMDÖ NORRA LAGNÖ 1:135 - husnr 1

Nybyggnadsår: 1926

Beskrivning: Villa med rektangulär plan, i en och en halv våning. Byggnaden vilar på en murad, putsad sockel. Det brutna taket är tegelklätt. En skorsten i tegel och takkupor på den ena långsidans takfall. Locklistpanelen är gulmålad. Fönsterfoder och andra snickerier har varit bruna men vid inventeringstillfället höll de på att få en ljusgrön färg. På byggnadens knutar finns kraftiga pilastrar i trä. Fönstren är utbytta och har två lufter med tre rutor per luft. På det ena gavlröstet finns ett litet lunettfönster. På ena långsidan finns en liten tillbyggnad i en våning. På andra långsidan finns en farstukvist.

**Karaktär och detaljer:**

- Byggnadens volym.
- Takform
- Fönstertyp och fönsterplacering.
- Träpanel

Kulturhistorisk klassificering. Gult. Villa och uthus från 1920-talet som har delar av sin ursprungliga, tidstypiska karaktär bevarad. Villan representerar en av årsringarna i bebyggelsen på ön och visar den arkitektoniska utvecklingen från sekelskiftets rikt utsmyckade sommarvillor.

På fastigheten finns två uthus, samtida med huvudbyggnaden. Ett av uthusen har samma färgsättning som huvudbyggnaden. Det andra är en Stuga med garage och röd panel.



VÄRMDÖ NORRA LAGNÖ 1:310 - husnr 1, LAGNÖVALLEN

Nybyggnadsår: 1907

Beskrivning: Skolbyggnad vars ursprungliga del är väl avläsbar och synlig från Toivovägen. Den ursprungliga byggnaden har naturstenssockel, omväxlande stående och liggande rödfärgad panel med vita snickerier och plåttäckt sadeltak. Ursprungliga, små fönster på den ena gaveln. Skolan har byggts ut efter behov i omgångar, varav stora tillbyggnader under de senaste åren sträcker ut sig norr om den äldre byggnadskroppen.



Karaktär och detaljer (hos den ursprungliga byggnaden):

- Den ursprungliga byggnadens avläsbara volym
- Symmetri
- Naturstenssockel
- Takform
- Panelarkitektur och traditionell färgsättning
- Farstukvistarnas utformning
- Äldre fönster/fönstertyp samt fönstersättning
- Skorstenarnas placering

Kulturhistorisk klassificering. Gult. Byggnaden har stora tillbyggnader. Dock ser den ursprungliga byggnaden relativt orörd ut från sydost på Toivovägen, vilket är intressant att bevara. Den har också ett lokalhistoriskt värde genom sin kontinuitet som skola på Norra Lagnö. Värdebärande element är naturstensgrund, takform och träpanel med traditionell färgsättning.

VÄRMDÖ NORRA LAGNÖ 1:234 - husnr 1

Nybyggnadsår: 1926

Beskrivning: Villa, tidigare konsumbutik, i en och en halv våning med källare och vind. Huset vilar på en gråputsad sockel. Det tegelklädda taket är brutet och har utsvängd takfot. Den liggande panelen har en ljusgul kulör medan fönsterfoder är vita och -bågar vita eller bruna. Fönster finns i olika modeller, några ursprungliga. På gavlarna finns lunettfönster med färgade glas. Över en entré finns ett



skärmtak. En förstuga har fina, ursprungliga dörrar. En tillbyggnad i en våning har gjorts på ena gaveln. Här visar trappan med smidesräcken och dörren att affärsverksamhet har bedrivits. En bred trappa leder upp till trädgården, vilket också visar på dess tidigare funktion som affär.

Karaktär och detaljer:

- Trappan som leder upp till huset från vägen.
- Den ursprungliga byggnadens avläsbara volym.
- Takform och tegelbeklädnad.
- Skoprstenens placering.
- Ursprungliga fönster.
- Träpanel
- Detaljer som visar på byggnadens tidigare funktion som affär.
- Smidesräcke till trappa.

Kulturhistorisk klassificering. Gult. Villa och butikslokal från tidigt 1900-tal med delar av sitt tidstypiska uttryck bevarat vilket gör den kulturhistoriskt intressant och ger den ett miljöskapande värde. Som före detta konsumbutik har byggnaden ett lokalthistoriskt värde och ett samhällshistoriskt värde.

VÄRMDÖ NORRA LAGNÖ 1:276 -
husnr 1

Nybyggnadsår: 1923

Beskrivning: Villa i en och en halv våning med nationalromantiska drag. Byggnadskroppen är rektangulär och hög och smal med ett brant, brutet tak klätt med tvåkupigt tegel. Den liggande panelen är röd och knutar och fönsteromfattningar är vita. Fönstren är troligtvis original och har två lufter och småspröjsade överdelar.



Den inglasade verandan i en våning har ett tidstypiskt utformat gavelornament. En senare tillkommen altan finns. In till trädgården finns vackra smides- och gjutjärnsgrindar med bl a blomsterdekor.

Karaktär och detaljer:

- Byggnadens volym och hög, smal byggnadskropp.
- Spontad liggande panel med tidstypisk färgsättning.
- Takform och tegelbeklädnad.
- Ursprunglig fönstersättning- och form.
- Veranda och dess gavelornament.
- Äldre grindar in till trädgården.

Kulturhistorisk klassificering. Grönt. Tidstypisk sommarvilla från 1920-talet med större delen av sin äldre karaktär bevarad. Byggnaden representerar en av stilarna i villabyggandet under det tidiga 1900-talet.

Källor:

Algernon, Ingrid, Pergament, Ann-Charlotte. 1982 Norra Lagnö: *Från bondby till sommarnöje en historisk tillbakablick.*, Norra Lagnö Skeppslag.

Qvist, Axel. 1949. *En bok om Värmdö Skeppslag.* Stockholm.

Värmdö kulturmiljöprogram. 2014. *Kulturhistoria i skärgårdsbygd.*

Länsmuseets bebyggelseinventering 1969.

Wästberg, Per (1973). *Sommaröarna : en bok om stockholmarnas skärgård*

Lantmäterikartor:

Lantmäteristyrelsen; Häradsekonomiska kartan (1901-1909) Äldre ekonomiska kartan (1952)

Lantmäterimyndigheten; Skifteskartor (Storskifte, Laga skifte) Arealmätningar och hemmansklyvningar m.m.