

Handläggare
Sten Hammar
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
15KS/2

Kommunstyrelsens planutskott

Antagande, detaljplan för PFO-område Skeviksstrand, Stora Kovik 1:1 m.fl.

Förslag till beslut

1. Detaljplan för PFO-område Skeviksstrand, Stora Kovik 1:1 m.fl. antas.
2. Granskningsutlåtande godkänns efter granskning och efter komplettering 2017-03-13.
3. Strandskyddet upphävs enligt plankartans illustration och planbestämmelse.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige.

Sammanfattning



Översiktsskarta. Planområdet markerat i rött.

Planområdet Skeviksstrand är ett prioriterat omvandlingsområde (PFO-område) där planläggningen följer riktlinjerna i kommunens översiktsplan (ÖP). Området omfattar idag ca 190 fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus. Detaljplanen syftar till att underlätta omvandling till permanentboende och utbyggnad av kommunalt vatten- och spillvatten (VS). Nuvarande fastighetsstorlek och fastighetsstruktur i området föreslås i huvudsak bevaras.

Planen medger en största byggnadsarea för huvudbyggnad 160 kvm och största bruttoarea för huvudbyggnad 220 kvm. Planförslaget möjliggör en viss utveckling av vägar, båtbygggor och grönområden. Kommunen föreslås bli huvudman för en kort gång- och cykelväg (GC-väg) vid Lagnövägen. Stora Koviks vägförening är huvudman för övriga vägar och grönområden inom planområdet.

Diarienummer
15KS/2

Detaljplanen har varit utsänd på granskning under 2015. Efter granskning har mindre justeringar gjorts av planbestämmelser och plankarta. Bestämmelser om sluttningsvåning och förbud mot att ändra markens höjd har tagits bort. En pumpstation har tagits bort från plankartan och punktprickade områden har minskats. Planbeskrivningen har kompletterats med redogörelser för strandskydd, geoteknik, dagvatten samt buller från Kovikstippen. Planen följer plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planen föreslås nu antas.

Komplettering efter återremiss i KF 2017-01-25

1. En dialog har genomförts under februari 2017 med områdets vägförening och med fastighetsägarna till Stora Kovik 1:293 och 1:196.
2. Vägområdet för Rorkultstigen har justerats i plankarta 2 (mindre redaktionell ändring).
3. Granskningsutlåtandet har kompletterats på följande sidor:

Sid 15-17. Yttrande från fastighetsägare till Stora Kovik 1:293 m.fl.

Sid 19. Tabell med kvarstående synpunkter efter samrådet kompletteras beträffande nr 2, Stora Kovik1:293.

Bakgrund

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

Ärendebeskrivning

Planens huvuddrag

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

Detaljplanen för Skeviksstrand omfattar ca 190 befintliga och fyra, nya, föreslagna bostadsfastigheter. Planen tillåter friliggande bostadshus i två våningar med en sammanlagd bruttoarea på 220 m² (ca 110 m² i varje våningsplan). Om man bygger i ett våningsplan kan en huvudbyggnad byggas med maximalt 160 m² byggnadsarea. Komplementbyggnader och garage kan byggas i maximalt 50 m².

Byggrätten har ökat något efter samrådsskedet efter synpunkter från de boende. Motiven för att begränsa byggrätten är att så långt möjligt kunna bevara karaktären med ursprunglig och småskalig bebyggelse i området, små och kuperade tomter och värdefull utsikt över de omgivande fjärdarna.

Diarienummer
15KS/2

De vanligaste fastighetsstorlekarna i området är mellan 1600 och 2500 m².

Bostadsfastigheterna i planområdet kan enligt riktlinjerna i översiktsplanen inte delas. I aktuellt planförslag föreslås ca fyra nya bostadsfastigheter som kan tillkomma som en mindre förtätning.

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

Planarbete och dialog

Planarbetet har pågått sedan början av 2014. Flera av planens delutredningar har varit komplicerade och tidskrävande och har inneburit att handläggningstiden har förlängts. Det gäller särskilt dagvattenutredning, alternativa lägen för avloppspumpstationer, geoteknisk utredning och utredningar som behandlar bottenfauna inom småbåtshamnar.

Även kommunens utredningar och kontakter med berörda sakägare har varit omfattande och tidskrävande som t.ex. dialog med fastighetsägare om byggrätter, båtplatser och vägbredder, produktion av grundkarta, redogörelser för planens påverkan på ridverksamhet och på Koviks avfallsanläggning. Planarbetet har genomförts med ett stort antal möten och i nära dialog med de boende och med områdets vägförening.

Ändringar av planen efter granskning

Under granskningen inkom 32 yttranden. Efter granskningen har planhandlingarna justerats:

- Förbud mot att ändra markens höjd över en meter tas bort.
- Bestämmelse om sluttningsvåning tas bort.
- Punktprickad mark, mark som inte får bebyggas, minskas i delar av området för att underlätta placering av nya byggnader.
- Bestämmelser om lägsta grundläggningsnivå tas bort.
- En avloppspumpstation har tagits bort vid Skeviksstrandsvägen i södra delen av området.
- En geoteknisk utredning har tagits fram som behandlar grundläggning, ras och skred inom ett föreslaget mindre exploateringsområde vid Moses backe. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av geoteknik i detta område.
- Planbeskrivningen har också kompletterats med tydligare beskrivningar av buller från Kovikstippen, avledning av dagvatten mot Stora Kovik 1:62 och en tydligare redogörelse om strandskyddet kring nya bostäder vid Moses backe.
- Rorkultstigens södra del återställs från vägområde till grönområde.
- Mindre redaktionella ändringar har gjorts av planbeskrivning och plankarta.

Kvarstående synpunkter

Inför antagandet kvarstår synpunkter från samråd och granskning som inte har tillgodosetts. Här redovisas synpunkter som omfattas av flera fastigheter:

- Förslag om fler och större byggrätter.
- Förslag om att kunna dela fler fastigheter.

Diarienummer
15KS/2

- Förslag om fler områden för båtplatser.
- Förslag om att tillåta källare under bostadshusen.
- Förslag om att slippa breddade vägar och markintrång på den egna bostadsfastigheten.

Övrig kvarstående synpunkt (se fler kvarstående synpunkter i granskningsutlåtandet):

- Förläng Rorkultstigen fram till fastigheten Stora Kovik 1:293.

Bedömning

Allmänt

Detaljplanen tar hänsyn till allmänna och enskilda intressen och främjar en god hushållning med mark och vattenområden. Detaljplanen följer riktlinjerna i kommunens översiktsplan. Förvaltningen bedömer att detaljplan för PFO-område Skeviksstrand, Stora Kovik 1:1 m.fl. kan antas och att strandskyddet, enligt plankartans illustration, kan upphävas.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens detaljplanearbete finansieras med s.k. planavgifter som debiteras i samband med bygglovsbeslutet. Planavgift för en ny huvudbyggnad är ca 53 000 kr i 2016 års taxa.

Utbyggnaden av kommunens vatten- och spillvattenledningar finansieras av VA-taxans anläggningsavgifter. Anläggningsavgiften är ca 240 000 kr för en fastighet med ett bostadshus enligt 2016 års VA-taxa.

Konsekvenser för miljön

De åtgärder planen möjliggör bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms inte heller innebära betydande miljöpåverkan eller sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Strandskyddet kommer att upphävas på kvarteretsmark för bostadsbebyggelse och för berörd gatumark.

Utbyggnaden av vatten och spillvatten innebär att utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen kommer att minska. Uttaget av grundvatten kommer att minska. Risker med radon i enskilda brunnar kommer också att minska. När fler pendlar till arbete och skola ökar bilanvändningen i området.

Konsekvenser för medborgarna

Bebyggelsekaraktären i området kommer att förändras med nya, större byggrätter för villor. Den dominerande hushållstypen blir troligen familjer med barn. Skola, förskola och annan service finns i Gustavsberg och på Norra Lagnö. Avståndet till kollektivtrafik och service innebär att tillgängligheten till service är relativt låg för de som inte har bil. Gång- och cykelvägar mot Gustavsberg kommer att kunna färdigställas inom några år. Tryggheten i området får bedömas som god med sammanhängande bebyggelse längs vägarna och en utvecklad social gemenskap bland de boende.

Diarienummer
15KS/2

Konsekvenser för barn

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

Ärendets beredning

Efter återremiss 2017-01-25 har en dialog genomförts under februari 2017 med områdets vägförening och med fastighetsägarna till Stora Kovik 1:293 och 1:196.

Beslut i ärendet

SPN 2014-03-04 § 14	Upprättande av detaljplan
SPN 2014-10-07 § 91	Beslut om samråd
KSPU 2015-10-28 § 83	Beslut om granskning
KF 2017-01-25 § 25	Beslut om återremiss

Handlingar i ärendet

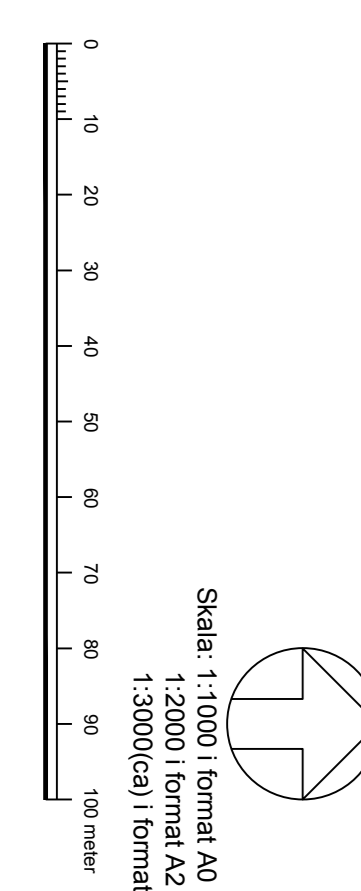
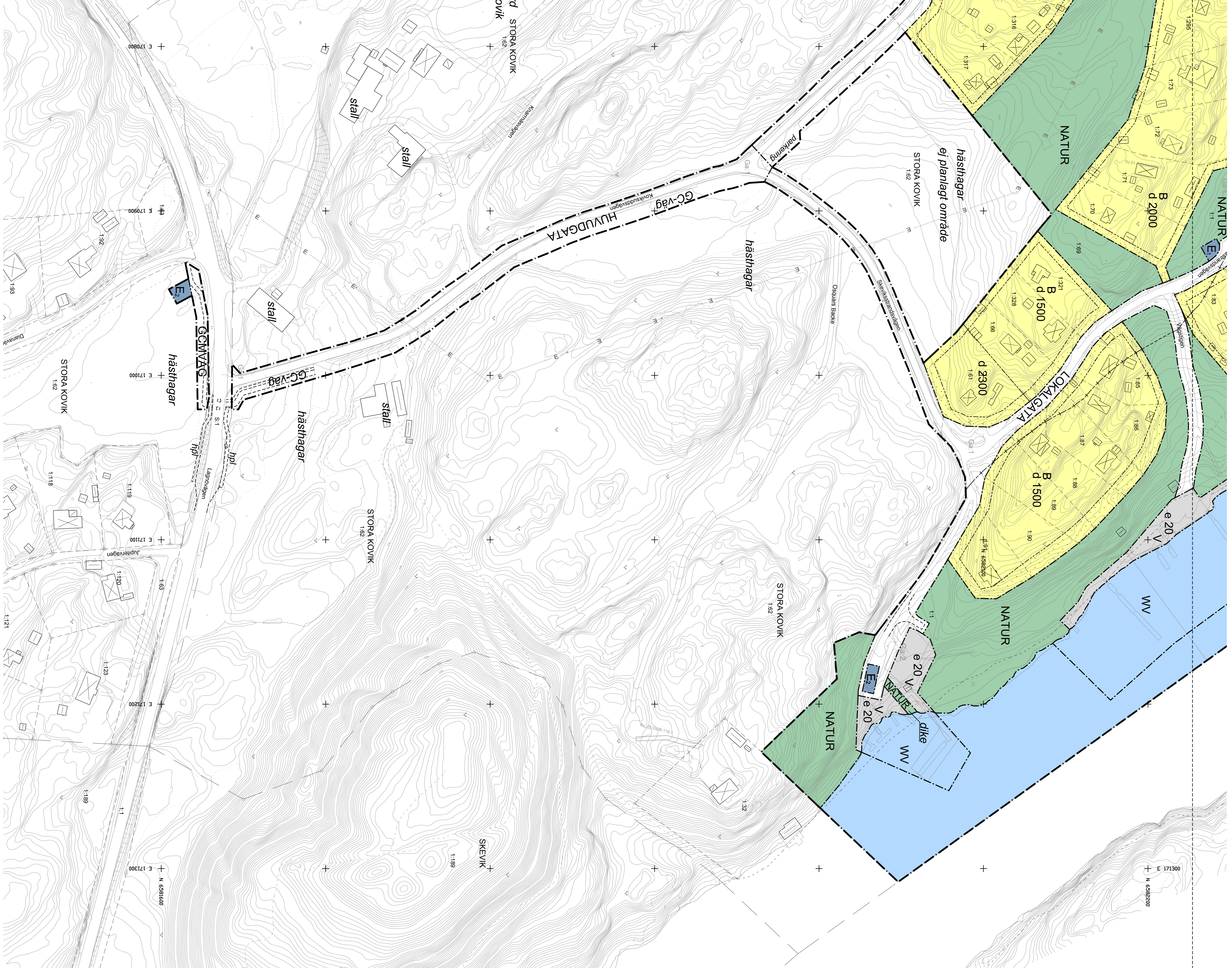
Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Plankarta tre blad (karta 2 justerad efter återremiss)	Biläggs
2	Planbeskrivning	Biläggs
3	Samrådsredogörelse	Biläggs inte
4	Granskningsutlåtande (justerat efter återremiss)	Biläggs
5	Dagvattenutredning, Atkins 2015	Biläggs inte
6	Geoteknisk översiktlig utredning, Geomind 2016	Biläggs inte
7	Bullerutredning, Sita och ÅF Infrastructure 2016	Biläggs inte
8	Bottenfaunaundersökning, Calluna 2016	Biläggs inte

Sändlista för beslutsexpediering

Fastighetsägarna till Stora Kovik 1:293 och 1:196
Samhällsbyggnadsavdelningen
Länstyrelsen
Lantmäterimyndigheten

Camilla Broo
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef



TECKENFÖRKLARING

GRUNDKARTÄ

	Tämlig gräs
	Fastlystegräs
	Fastlystebekläddning
	Planeringsmark
	Koordinatavgräns
	Vägnät
	Storvatten
	Agostavägar
	Hälsöarna
	Bestämda hus, LM
	Kompletteringshus
	Berg i färdig
	Beräkning
	Locklag
	Gångstig
	Estete
	Dike

GRUNDKARTÄ

Kartbeteckningar enligt Värmdö kommun och Håbo-Karlsbygd. Skala 1:2000
 Grundkarta utarbetad av Maria Hållberg i maj 2014 genom utslag och komplettering av Värmdö kommuns digitala primärkarta. Koordinats- och projekteringsystem SVN97E/99 18 00. Höjdsystem RH2000.

Årskart:
 Fastlystebekläddning 2016: 07-01
 Detaljplaner 2016: 06-29
 Kommunstyrelse enligt MKK: 2.2 § 1
 Ämnenämndens beslut
 MKK: 2.2 § 1

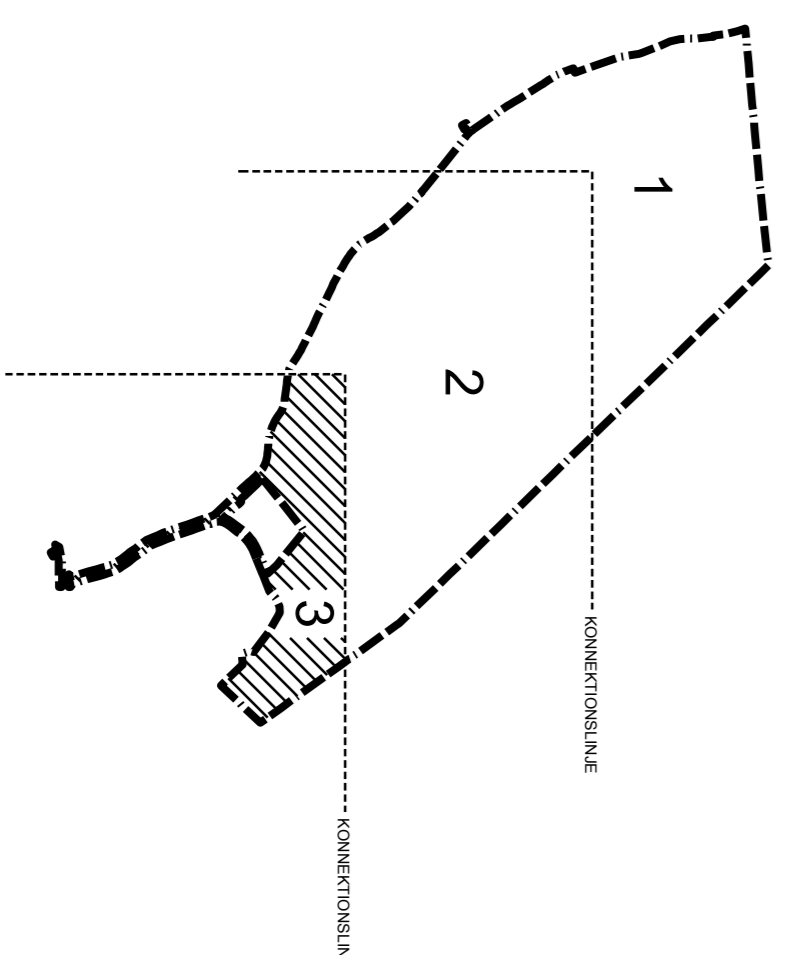
Översigtskarta



Orienteringskarta



Bländindelning



Till gatan för	SS Fastlystebekläddning	□□
SS Planerat hus	SS Stenhusbyggnad	□□
□ Måttkonventionssymbol	□ Gärdsområdesgränser	
□	□	

Detailplan för SKEVIKSTRAND, Stora Kovik 1:1 mfl

VÄRMDO KOMMUN

Värmdö kommun	Stockholm län	Bekläddning	Intensiv
Ansvarig planering		Gårdsmärke	
Reviderad oktober 2016		Årskart	
Uppdaterad oktober 2014, enligt PBL (2010:900)		Lagplan	
		Dik	
		TKS2Z	

Hanna Lundberg
 Kommunstyrelseordförande

Sara Bergman
 Planeringschef



DETALJPLAN FÖR
SKEVIKSSTRAND, STORA KOVIK 1:1 m.fl.
VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Enligt PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/2

Datum: 2016-10-20

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

Innehåll

PLANHANDLINGAR.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
FÖRENLIGHET MED KAPITEL 3, 4 OCH 5 I MILJÖBALKEN.....	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Översiktsplan	4
Detaljplaner.....	5
Riksintressen.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Natur och mark.....	5
Landskapsbild	10
Bebyggelse.....	10
Hamnar och vattenområden	14
Gator och trafik.....	14
Teknisk försörjning	15
SOCIALA FRÅGOR.....	20
GENOMFÖRANDE	21
Planförfarande och tidplan	21
Genomförandetid	21
Delat huvudmannaskap för allmän plats.....	21
Upphävande av strandskydd	22
Ansvarsfördelning.....	24
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	26
Markägoförhållanden.....	26
Ledningsrätt	27
Gemensamhetsanläggningar	27
Konsekvenser för privata fastighetsägare och Stora Koviks vägförening	29
EKONOMISKA KONSEKVENSER.....	32
Ekonomiska konsekvenser för privata fastighetsägare och för Stora Koviks vägförening.....	32
KONSEKVENSER FÖR MILJÖN.....	34
KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET	35
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	35



Orienteringskarta Koviksudde och Skeviksstrand. Planområdet Skeviksstrand markerat med blått.

PLANHANDLINGAR

I planförslaget ingår:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Dessutom finns som bilagor till planen:

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Utredning om naturvärden Värmdö kommun 2014
- Dagvattenutredning Atkins 2015
- Geoteknisk utredning Geomind 2016
- Bullerutredning Sita/ÅF 2016
- Bottenfaunaundersökning Calluna 2016

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

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

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

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

FÖRENLIGHET MED KAPITEL 3, 4 OCH 5 I MILJÖBALKEN

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

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger på Ormingelandet i västra delen av Värmdö kommun, ca tre km norr om Gustavsberg. Planområdet gränsar i väster mot Stora Koviks gård, i norr mot planområdet Koviksudde, i öster mot Skeviken och i söder mot Lagnövägen, väg 642. Planområdets gränser följer i huvudsak äldre, gällande detaljplaner. Under 2015-2016 pågår samtidigt planläggning av det intilliggande området Koviksudde.

Areal

Planområdets areal är ca 83 hektar, varav ca 13 ha är vattenområde.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

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

Några av översiktsplanens rekommendationer för PFO-områden

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

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har utförts med en tillhörande checklista för miljöfrågor. Detaljplanen bedöms inte innebära några påtagliga risker för människors hälsa. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas och planen medger bara mindre förändringar inom naturområde som omfattas av strandskydd. Sammanfattningsvis bedöms planens genomförande inte ge någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Program och Start-PM

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

Detaljplaner

För större delen av planområdet gäller två äldre byggnadsplaner (Gustavsberg 218 och 270) fastställda 1940 respektive 1945. Planerna medger huvudbyggnader om högst 100 respektive 120 m² och uthus om 30 m². Minsta tillåten tomtstorlek var 1500 eller 2000 m². Planbestämmelserna ändrades under 1987 för att motverka permanent bosättning. Huvudbyggnad fick då inte vara större än 45 m² och uthus högst 20 m². Som en övergångsbestämmelse fick de som var permanentbebodda enligt 1987 års mantalslängd en tillbyggnadsrätt upp till 150 kvm för huvudbyggnaden. Denna ändring fastställdes av regeringen 1990. När den nya detaljplanen vinner laga kraft upphör de äldre byggnadsplanerna att gälla.

Riksintressen

Planområdet ingår inte i några riksintresseområden.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och mark

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

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

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

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

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



Förklaring

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

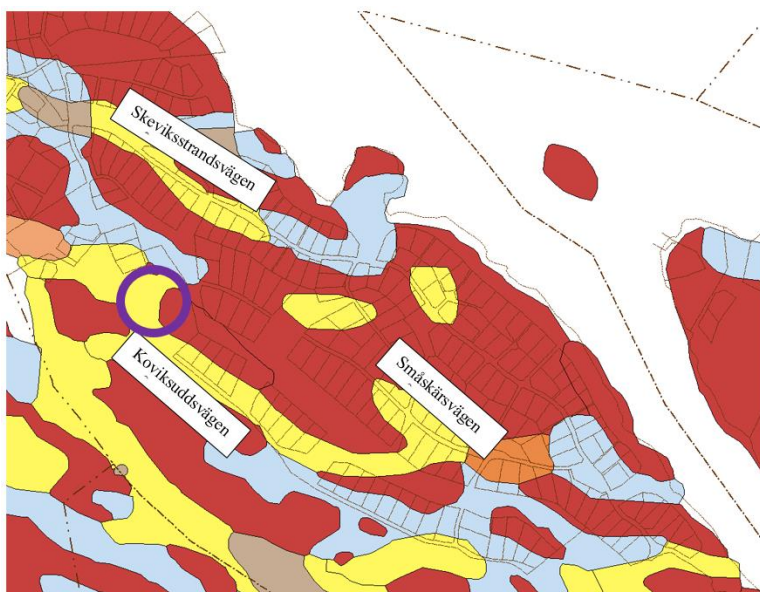
Karta över naturtyper i naturområden i Skeviksstrand och Koviksudde. Naturtyper inom bostadskvarter är inte inventerade.

Geotekniska förhållanden

Terrängen är kuperad med stora höjdskillnader och branta sluttningar mot dalgångar och omgivande fjärdar. Området består till största delen av berg, morän och lera. På många bostadsfastigheter ligger berget i dagen eller nära markytan. Detta kan försvåra infiltration av regnvatten och fördyra grundläggning och ledningsdragningar. Även lera inom tomtmarken kan försvåra infiltration av regnvatten och påverka grundläggning av byggnader.

I delar av planområdet, längs Skeviksstrandsvägen norra delen, Småskärsvägen mellersta delen och Koviksuddsvägen mellersta delen finns låglänta områden med lera. Lerans djup och bärighet är inte undersökt inom den tidigare planlagda och bebyggda kvartersmarken.

Kommunen har inför utbyggnaden av vatten och avlopp låtit utreda de geotekniska förutsättningarna för nya VA-ledningar inom gatumark och grönområden (GeoMind 2014).



Jordartskarta, översikt. Den gula färgen visar områden med lera. Blå ring markerar ny föreslagen bostadsbebyggelse Moses backe för.

Geotekniska förhållanden och rekommendationer vid Moses backe

GeoMind har under 2016 på uppdrag av Värmdö kommun utfört en översiktlig geoteknisk utredning inom ny föreslagen kvartersmark vid Moses backe (här kallat bostadskvarteret).

I det föreslagna bostadskvarteret föreslås tre nya villatomter.

Den geotekniska utredningen beskriver jordlagerförhållanden i ett område inom bostadskvarteret där det förekommer lera och behandlar också risken för ras och sked, lämplig grundläggningsmetod, begränsning av uppfyllnader samt hantering av vattenavrinning. Enligt SGU jordartskarta utgörs bostadskvarteret geologiskt av glacial lera. Ytligt berg kan förekomma i de nordöstra delarna. Något grundvatten har inte påträffats ytligare än ca tre meter under markytan.

Jordlagerförhållanden

Jorden i de utförda sonderingarna inom exploateringsområdet består i huvudsak av lera på friktionsjord (grus och sand) på berg. Leran utgörs överst av varvig torrskorpelera med tunna finsandskikt. På djupet övergår den till varvig lera med torrskorpekaraktär. Lerans mäktighet varierar mellan ca 0,6-4,0 m. Friktionsjordens mäktighet i utförda sonderingar varierar mellan ca 0,2-4,0 m och består överst i huvudsak av finsand med inslag av silt. Mot djupet övergår finsanden till fastare morän.

Risk för ras och skred

Förutsättningar för skred finns huvudsakligen i:

- lutande lerområden med lutningar $> 1:10$.
- branta slänter i silt- och sandområden.

Det lutande lerområdet i exploateringsområdets södra, flacka del består av fast lera på friktionsjord.

Mäktigheten av lera och friktionsjord är som mest ca 4 m och markens lutning är $< 1:10$

(marknivåerna inom de blivande villatomterna varierar mellan +13,5 och +17,1). Med dessa

förutsättningar ges en tillfredsställande säkerhet mot stabilitetsbrott inom lerområdet. Planerade

marknivåer och marklutningar behöver anpassas så att dessa inte försämrar stabiliteten i ett senare

skede. Branta slänter och höga uppfyllnader bör därför undvikas. En ny planbestämmelse om maximal uppfyllnad 0,5 meter inom kvarteret läggs därför till i plankartan.

Den norra delen av exploateringsområdet består av ett brantare fastmarksparti med morän och berg i en naturlig slät mot söder. Lutningen i slänten bedöms inte vara större än 1:4 vilket motsvarar ca 14 grader, som karakteriseras som flack slänt. Friktionsvinkeln på materialet i slänten bedöms till ca 29-

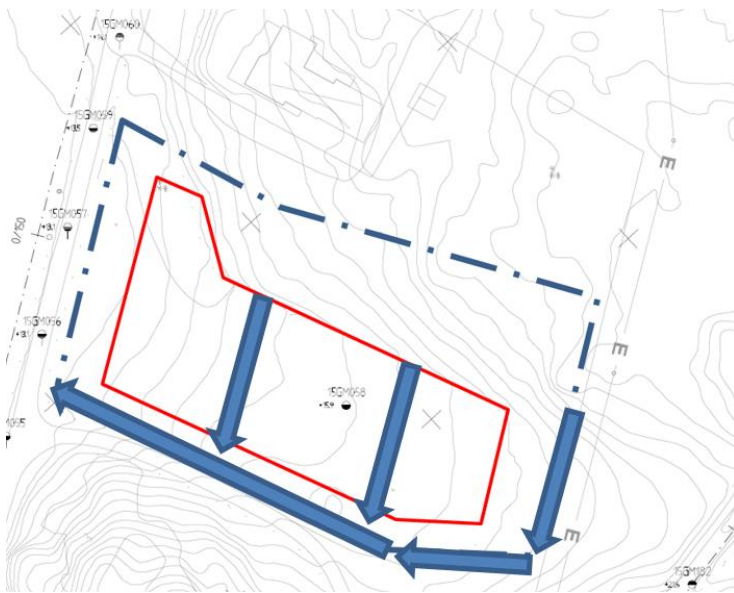
32 grader (morän). Släntens flacka lutning tillsammans med materialets friktionsvinkel ger bedömningen om att tillfredsställande säkerhet finns mot stabilitetsbrott i slutningen. Då det förekommer finmaterial som sand och ställvis även silt i området ska risken för erosion beaktas vid framtida projektering. Finmaterial kan vid kraftig nederbörd spolats bort om slänter inte förses med erosionsskydd av lämpligt jordmaterial eller vegetation.

Grundläggning

Byggnader inom exploateringsområdet föreslås byggas med grundplatta (s.k. platta på mark) på packad fyllning på fast lagrad friktionsjord. Torrskorpelera och eventuella lösa jordlager ska skiftas ur och ersättas med godkänd packad fyllning. Schaktbottenbesiktning ska utföras av sakkunnig geotekniker.

Hantering av dagvatten

Vattenavrinning från högre liggande mark och slänt ner mot tomtmarken i samband med kraftiga regn kan innebära en risk inom exploateringsområdet. Vid kraftiga regn hinner marken inte suga upp nederbörden utan större delen rinner av mot lägre liggande terräng. Praktiskt kan detta hanteras genom ett avskärande stenfyllt dike, eller grunt öppet dike, närmare slänten i syfte att skära av och avleda vattnet från byggnaderna, alternativt kan marknivåerna kring byggnaden terrasseras upp så att vatten avleds från byggnaderna. Det är viktigt att vattnet från en fastighet inte leds in på grannfastigheten, utan leds inom egen tomtmark fram till dagvattendiket vid lokalgatan. Föreslagna diken illustreras i figuren nedan och i plankartan.



Figur i rött som visar det undersökta lerområdet vid Moses backe.

Pilarna visar föreslagna diken runt kvarteret och mellan tomterna.

Risk för höga vattenstånd

Planområdet ligger vid Östersjön. Länsstyrelsen rekommenderar att bebyggelse ska ligga högre än nivån +2,7 meter enligt höjdsystemet RH2000. Alla bostadshus inom planområdet ligger högre än denna nivå.

Förorenad mark

Det finns inga kända förorenade markområden inom planområdet.

Koviks avfallsanläggning

Miljö tillstånd

Inom Sitas avfallsanläggning vid Kovikstippen pågår verksamheter som bullrar och dammar. Avståndet från avfallsanläggningen till närmast belägna bostäder i planområdet för Skeviksstrand är 300-500 meter. Verksamheten på Koviks avfallsanläggning är hanterad i ett särskilt tillståndsbeslut. Sita har tagit fram flera bullerutredningar som underlag för miljö tillståndet. Boendet i planområdet är etablerat på platsen sedan lång tid tillbaka. Detta tolkas i kommunens planarbete så att Sitas miljö tillstånd är anpassat till att Skeviksstrandsområdet är både planlagt och bebott.

Bullervillkor

I Sitas tillståndsbeslut från 14 oktober 1994 finns villkor om tillåtna ekvivalenta ljudnivåer:

Dagtid 07-17	55 dBA
Kvällar o helger	45 dBA
Natt 22-07	40 dBA

Naturvårdsverkets vägledning för industri- och verksamhetsbuller

Dagtid 06-18	50 dBA
Kvällar o helger	45 dBA
Natt 22-06	40 dBA

Kommentar: Naturvårdsverkets riktlinjer dagtid anger lägre bullernivåer men dagvillkoren gäller under fler timmar (jämfört med Sitas bullervillkor).

Bullerutredningar 2016

Länsstyrelsen har under 2015 förelagt SITA att genomföra bullerutredning vid Koviks återvinningsanläggning. Kommunen bedömer att dessa utredningar är tillräckliga för att bedöma bullersituationen inom planområdet Skeviksstrand. Bullerutredningar A och B (ÅF 2016-02-15 och 2016-02-12) visar att bullervillkoren för bostäder i Skeviksstrand uppfylls för ekvivalentnivåer och momentant buller under alla tider på dygnet.

Rapport A visar mätningar av ekvivalenta och maximala ljudnivåer.

Rapport B redovisar beräkningar och bedömningar av externt industribuller från Koviks återvinningsanläggning vilket innefattar all verksamhet samt trafik inom verksamhetsområdet. Även framtida buller med planerad kross har redovisats.

Bedömning av buller inom befintlig bebyggelse inom planområdet Skeviksstrand

Sitas bullerutredningar inkluderar mätpunkter vid Koviksuddsvägen 12 och 36.

Dessa mätpunkter täcker in de delar av planområdet som påverkas mest av buller.

De ekvivalenta ljudnivåerna vid Koviksuddsvägen 12 och 36 underskrider Sitas bullervillkor.

Bedömning av buller vid föreslagen ny bebyggelse vid Moses backe

Sitas bullerutredningar inkluderar en mätpunkt vid Koviksuddsvägen 36.

Denna mätpunkt kan användas som referenspunkt för den nya bebyggelsen vid Moses backe.

De ekvivalenta ljudnivåerna vid Koviksuddsvägen 36 underskrider bullervillkoren med ca 10 dBA

dagtid och ca tre dBA kvällstid (ingen verksamhet på Kovikstippen nattetid). De maximala

bullernivåerna underskrids med ca 2 dBA vid referenspunkten. Moses backe ligger ca 200 meter norr

om referenspunkten i Sitas bullerutredning, lägre i terrängen och mer avskärmat från bullerkällan.

Exploateringsområdet bedöms därför ha en betydligt lägre bullerexponering än referenspunkten vid Koviksuddsvägen 36.

Kommunen bedömer därför att den befintliga bebyggelsen i Skeviksstrandsområdet idag och i framtiden har bullernivåer som väl underskrider naturvårdsverkets riktlinjer.

Den nya bebyggelsen vid Moses Backe kommer att få bullernivåer som väl underskrider naturvårdsverkets riktlinjer.

Radon

Kommunens översiktliga radonkarta visar hög risk för radon i delar av planområdet.

Byggnader inom högriskområde ska normalt utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Fornlämningar

Inga kända fasta fornlämningar finns inom planområdet.

Landskapsbild

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

Bebyggelse

Områdets historia och bebyggelseutveckling

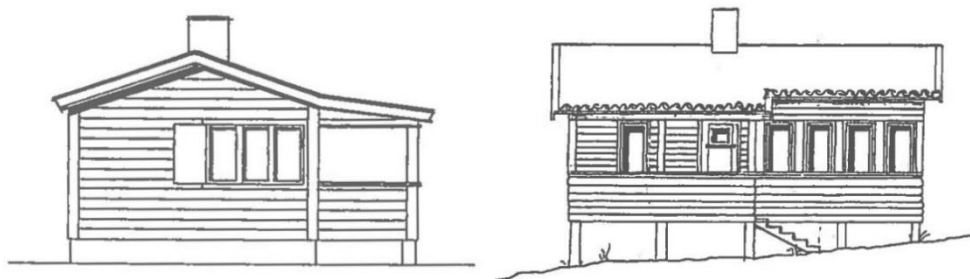
Stora Koviks gård har troligen anor från yngre järnålder, vilket ett mindre gravfält, ca 200 meter öster om gården talar för (utanför planområdet). Gården hade även ett strategiskt läge invid en skyddad vik som numera är uppgrundad och används till betesmark. Gården omnämns i skriftliga källor första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

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

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

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





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

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

Verksamhet vid Stora Koviks gård



Mark som idag tillhör Stora Koviks gård.

Gården Stora Kovik är en jordbruksfastighet, med hästhållning som inriktning. De bebyggelseområden som nu planläggs har sedan 1940-talet varit planlagda för bostadsbebyggelse. Tidigare tillhörde dessa markområden Stora Koviks gård. Hästverksamhet i den omfattning som nu bedrivs, har inte förekommit förrän nuvarande ägare förvärvade gården. På Stora Kovik finns idag totalt ca 50 hästar, uppdelade på flera stallbyggnader. Här finns även ridhus och ridbana.

Avvägning mellan enskilda och allmänna intressen

Boverket har tagit fram en ”Vägledning för planering för och invid hästhållning” (Rapport 2011:6). Syftet är bland annat att ge vägledning för tillämpning av PBL, när det gäller att bedöma möjligheterna till samexistens mellan djurhållning och boende i närheten.

Det åvilar kommunen att beakta både allmänna och enskilda intressen, och göra så kallade intresseavvägningar. Hälso- och säkerhetsaspekter ska beaktas. De olägenheter som hästhållningen kan medföra är framför allt damm, buller, lukt, flugor och allergener.

Allmänt gäller att ju fler djur på en begränsad yta desto större påverkan på omgivningen. Mängden allergener som sprids ökar med antalet hästar. Ju längre avståndet mellan djurhållning och bebyggelse desto mindre är risken att omgivningen påverkas. Antalet hästar och placering av gödselstackar har också betydelse. Spridningen av lukt, damm och hästallergen påverkas även av vind, topografi och vegetation.

Avståndet mellan stallbyggnaderna på gården och närmaste bostadshus är ca 300 meter. Föreslagen planläggning innebär inga förändringar vad gäller detta avstånd. Vidare är hästhållningen i området en sedan tidigare etablerad verksamhet. Detta innebär sannolikt att acceptansen för hästar är hög hos de som bor eller väljer att bosätta sig i området.

Totalt tillkommer fyra byggrätter inom planområdet Skeviksstrand, varav tre ligger på mark som tillhör Stora Koviks gård. Fastighetsägaren till Stora Koviks gård har framfört önskemål om ytterligare byggrätter, men detta får i så fall prövas efter planbesked i en annan detaljplanprocess.

Inom planområdet påverkar hästverksamheten även trafiksäkerheten, då vägar används för ridning och transporter till och från beteshagar. Hästverksamheten leder också till att många barn och ungdomar rör sig på vägarna intill gården. Det finns idag ett behov av att förbättra trafiksäkerheten i anslutning till gården och det är bra om olika trafikslag i högre grad kan separeras från varandra. Fler ridstigar kan med fördel anläggas i anslutning till gården.

Det är viktigt att även bedöma den förväntade utvecklingen, både för hästhållningen och bebyggelseutvecklingen. I takt med att fler hushåll bosätter sig permanent i området, uppkommer sannolikt krav på en förbättrad trafiksäkerhet i området kring gården. Planförslaget möjliggör därför en breddning av Koviksuddsvägen där den passerar förbi Stora Koviks gård. Intill Koviksuddsvägen kan en gång- och cykelväg anläggas och fastighetsägaren har möjlighet att komplettera med en anlagd ridstig.

Trafikverkets större vägar i närheten av planområdet är inte lämpliga att nyttja som ridvägar. Värmdö kommun, genom kultur- och fritidsenheten, samarbetar med Värmdö Hästvägsförening för att genomföra angelägna åtgärder för att befrämja ridning och bygga ut eller förbättra ridvägar. I en utredning från 2012 har Värmdö Hästvägsförening presenterat ett förslag till en säker ridväg mellan ridanläggningarna i Stora Kovik, Skevik och Anneberg.

Sammantaget görs bedömningen att det finns förutsättningar för en fortsatt hästverksamhet på Stora Koviks gård. Trafiksäkerheten kan förbättras om de åtgärder som föreslås ovan genomförs.

Befintlig bebyggelse

I planområdet finns en blandad och ganska gles bebyggelse. Den består dels av äldre fritidshus från 1940- och 50-talet och dels av mer moderna villor från 1980-talet och framåt. Många äldre hus är om- och tillbyggda och anpassade till permanentboende. Några av fastigheterna i området är mellan 3000 och 4000 m². Några få är ännu större. De flesta fastigheterna är dock mellan 1500 och 2500 m².

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

Tillkommande bostadsbebyggelse

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

Riktlinjer och planbestämmelser i det nya planförslaget

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

- Enbart friliggande enbostadshus tillåts. Endast en bostadslägenhet får anordnas per fastighet.
- Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 160 m² i ett plan.
- Största bruttoarea (BTA) är 220 m². Detta innebär att en byggnad i två plan kan byggas med ca 110 m² (BTA) i varje våningsplan.
- Största taklutning är 27 grader. Vind får inte inredas. Takvinkel 27 grader motiveras av att våningstalet har ökat till två våningar. En flack takvinkel kan underlätta utsikt från andra fastigheter och bidra till att bevara landskapsbilden i området.
- Sluttningsvåning/suterrängvåning ingår i tillåtet antal våningar och kan anläggas där terrängen så medger.
- Källare får inte anläggas. Detta motiveras av att källare orsakar stor påverkan på terräng och landskap och kan vara svåra att skydda mot översvämning av dagvatten och spillvatten.
- Komplementbyggnader tillåts med en sammanlagd byggnadsarea av 50 m².
- Huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns om inte plankartan anger ett annat avstånd.
- Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek varierar i området och följer i huvudsak den nuvarande storleken på fastigheterna för att delning av bostadsfastigheter ska kunna undvikas.
- Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna i plankartan ska ändå anses vara planenliga. Denna bestämmelse har tillkommit för att även byggnader som har tillkommit i strid med gällande detaljplan ska kunna byggas till eller ersättas. Det gäller till exempel byggnader på mark som inte får bebyggas (prickmark). Om en sådan byggnad helt eller delvis förstörts genom våda får en ny byggnad återuppföras om inte byggnadens volym eller våningstal ökas. Byggnader som utgör en fara för sikt och trafiksäkerhet bör dock återuppföras på lämpligare plats.

Byggnader som får uppföras utan bygglovsprövning

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

Byggnadskultur och gestaltungsprinciper

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

- Värna om områdets kuperade topografi och äldre markplanering. Det är viktigt att anpassa husets placering till topografi och landskap.

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

Hamnar och vattenområden

I plankartan föreslås flera typer av vattenområden:

- Öppet vattenområde, w.
- WB₁ omfattar i huvudsak vattenområden intill bostadsfastighet som ligger nära vattnet. Här får mindre bryggor anläggas enligt bestämmelse i plankartan.
- WB₂ omfattar vattenområde för mindre badbrygga.
- WV, småbåtshamn, är befintliga områden med gemensamma bryggor. Här får gemensamma bryggor och flytbryggor anläggas.
- V betecknar hamnområde på land.

Gator och trafik

Gatunät/vägnät

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

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

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

Gång- och cykeltrafik

Det saknas separata gång- och cykelvägar inom området. I detaljplanen föreslås en huvudgata med GCM-väg längs Koviksuddsvägens södra del från bostadsområdet ner till Lagnövägen. Även den norra delen av Koviksuddsvägen ges ett bredare vägområde i plankartan för att rymma en framtida GC-bana.

En föreslagen kortare gång- och cykelväg längs Lagnövägens södra sida föreslås anläggas med kommunen som huvudman och redovisas som GCM-VÄG i plankartan. Via en mindre bilväg (Dianavägen) kan då en sammanhängande cykelförbindelse in till Gustavsberg iordningställas.

I kommunens cykelplan planeras på sikt för cykelväg även längs Lagnövägen mellan Lagnö och Insjön. En sådan gång- och cykelväg kan förbättra möjligheterna att cykla till busshållplatsen vid Insjön och till skola och förskola på Norra Lagnö.

Ridvägar

Vägnätet inom området är inte lämpligt att nyttja som ridvägar. Värmdö kommun genom kultur- och fritidsenheten samarbetar med Värmdö hästhagsförening för att genomföra angelägna åtgärder. I en utredning från 2012 har Värmdö hästhagsförening presenterat ett förslag på säker ridväg mellan stallen Stora Kovik, Skevik och Anneberg.

Kollektivtrafik

Storstockholms Lokaltrafik (SL) trafikerar Lagnövägen med busslinjer från Skeviksstrand till Insjön och till Gustavsberg. Avståndet från bostadsfastigheterna i planområdet Skeviksstrand till busshållplats vid Lagnövägen varierar mellan 500 meter och 2 km. När antalet boende i området ökar blir det angeläget att erbjuda tätare turer med kollektivtrafik längs Lagnövägen.

Kommunen strävar efter att busshållplatser och en säker passage över Lagnövägen ska kunna utvecklas i samarbete mellan Trafikverket och Storstockholms Lokaltrafik (SLL). Kommunen har översiktligt utrett passage och hållplatslägen vid väg 642 Lagnövägen. Dessa redovisas som illustrationer i plankartan. Hållplatser och passager kan sedan utredas vidare av kommunen, Trafikverket och SL.

Parkering

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

Teknisk försörjning

Tekniska utredningar

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

Vatten och spillvatten

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

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

Pumpstationer

Inom planområdet Skeviksstrand föreslås fyra pumpstationer. Pumpstationer redovisas som E₂-områden i plankartan.

Placering av pumpstationer

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. För att skyddsavståndet till närmaste byggrätt för bostadshus ska uppnås, begränsas vissa fastigheters byggmöjligheter med bestämmelsen korsprickad mark i betydelsen att endast komplementbyggnad tillåts. Placeringen av pumpstationerna har skett i dialog med miljöskyddshandläggare och kommunekolog.

Utformning av pumpstationer

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.

Nödbrädd

Ett avloppsvatten innehåller växtnäringssämnen såsom fosfor och kväve vilka bryts ner och omhändertas i det naturliga kretsloppet. En bräddning från en liten eller mellanstor station har relativt liten påverkan på miljön. Om en recipient är känslig eller om den bräddade mängden avloppsvatten är stor kan ett större näringspåslag skifta balansen eller helt förändra biotopens sammansättning. Vissa biotoper, som kärr- och sankmark har ofta växtlighet som klarar ett större näringspåslag. Det finns inga utpekade känsliga biotoper eller skyddade miljöer i området enligt *Värmdö kommuns översiktsplan 2012-2030*.

För samtliga stationer kan nödbrädd ske till naturmark. Bräddning på naturmark eller diken fördröjer och minskar avloppsvattnets påverkan på recipienten och det finns möjlighet att manuellt omhänderta material som plast och papper. För två av pumpstationerna är bräddpunkten ca 200 meter från havet och där är det på grund av avståndet osannolikt att bräddvatten når havet. De övriga stationerna är belägna ca 50 till 150 meter från havet, från dessa leds avloppsvatten via diken till havet. Även om det inte finns någon utpekad kommunal eller allmän badplats i området får man räkna med att människor badar. De höga bakterietalen i bräddat vatten, innehållet av virus och eventuellt andra sjukdomsframkallande organismer, utgör en hygienisk risk nära ett utsläpp. Under sommartid minskar antalet bakterier som kommer ut i en recipient ganska snabbt beroende på hög temperatur, solljus och predation. Den tid det tar att reducera antalet med 90 % kan under sommaren vara så kort som 30 minuter men är under vintern flera dagar (Lännergren, 2013-06-26).

Dagvatten

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

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

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

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

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

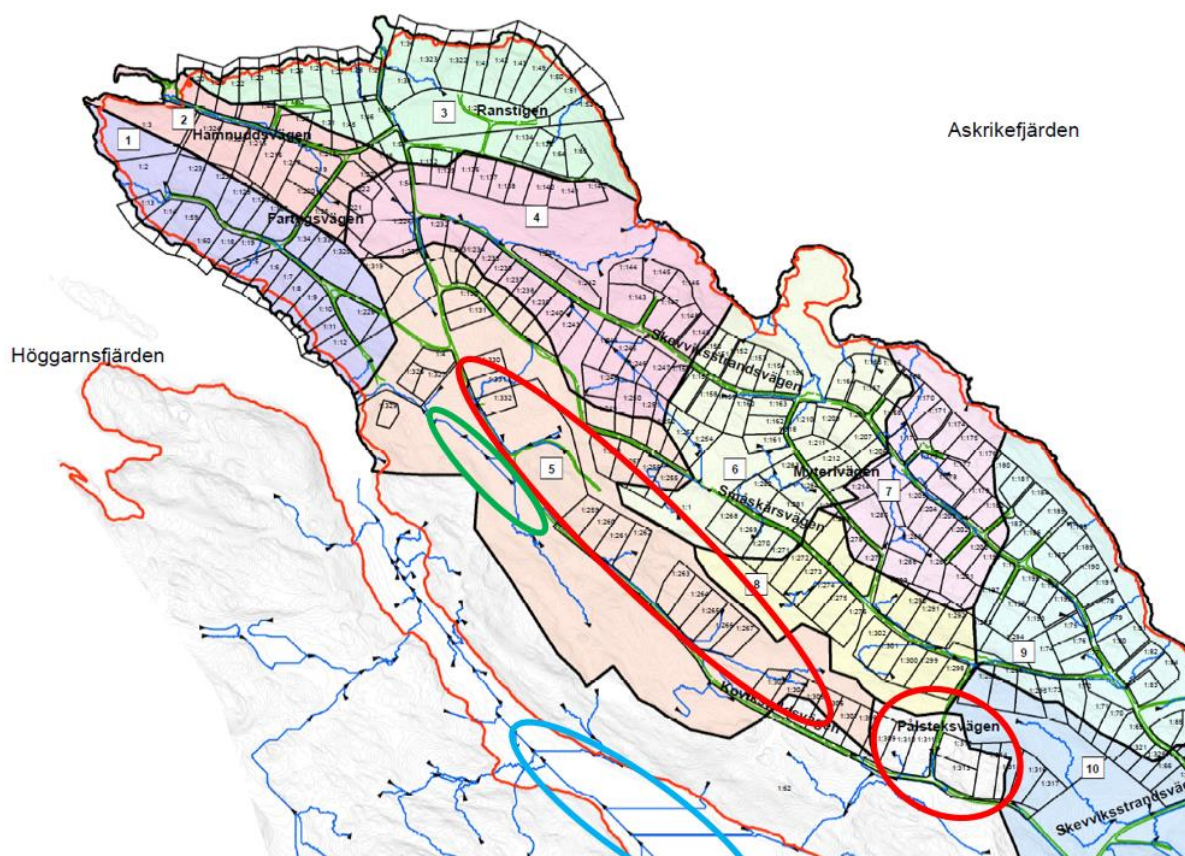
De viktigaste dagvattenåtgärderna inom planområdet i Skeviksstrand är att:

- Bygga ut det kommunala ledningsnätet för vatten och spillvatten för att därigenom minska påverkan på omgivande havsfjärdar från enskilda avlopp (kommunens ansvar).
- Förbättra diken och vägtrummor (vägföreningens ansvar).
- Dagvatten ska tas omhand lokalt (LOD) på egen fastighet (respektive fastighetsägares ansvar, hanteras också i bygglovet).
- Plankartan anger att högst 50 % av ytorna inom en bostadsfastighet får hårdgöras (hanteras i bygglovet). Detta motiveras av att avrinningen från området bör vara så liten som möjligt för att inte förorena recipienten eller orsaka översvämningar.
- Undvika att bygga i områden som kan komma att översvämmas vid kraftiga regn. Översvämningsskänsliga områden inom kvartersmark och grönområden fungerar som utjämningsmagasin vid stora regn. Dessa områden är viktiga att bevara utan uppfyllnader eller bebyggelse och delar av kvartersmarken är därför markerad som prickad mark i plankartan med illustrationstexten *översvämningsskänsliga områden* (respektive fastighetsägares ansvar att inte uppföra byggnader i översvämningsskänsliga områden).
- Bygga dagvattendiken över enskilda tomter som måste avvattnas gemensamt. Dessa dagvattenstråk markeras som *dagvattendiken*, i plankartan (berörda fastighetsägares ansvar att anlägga och förvalta dessa diken gemensamt).

Dagvattenhantering vid fastigheten Stora Kovik 1:62

Under planarbetet har fastighetsägaren vid Stora Koviks gård, Stora Kovik 1:62, efterlyst en redovisning av dagvattenåtgärder och hur dagvattenåtgärder kan säkerställas fastighetsrättsligt. Eftersom delar av planområdet har dagvattenavrinning över Stora Koviks gård har planbeskrivningen här kompletterats med en fördjupad redogörelse för denna dagvattenavrinning.

Atkins dagvattenutredning delar in planområdet i olika avrinningsområden. Här redovisas särskilt avrinningsområde **Område 5** och ett område vid **Pålsteksvägen** markerade med röda ovaler i kartan nedan.



Karta ur dagvattenutredningen som visar **Avrinningsområden nr 5** kring Moses Backe och **Avrinningsområde Pålsteksvägen** som har markerats med röda ovaler. Grön och blå oval visar områden som översvämmas vid större regn.

Avrinningsområde 5

Bebyggelsen längs den centrala delen av Koviksuddsvägen och norra delen av Småskärsvägen har dagvattenavrinning mot ett område med beteshagar inom Stora Kovik 1:62 (grön oval). Inom avrinningsområdet finns bebyggelse, vägar och diken som finns i området sedan mitten av 1900-talet men också skogspartier och hållmarker utanför planområdet. Beteshagarna som tar emot detta dagvatten är ursprungligen en utdikad våtmark, avvattnas sedan norrut genom ett grävt dike mot Höggarnsfjärden.

I beteshagen finns äldre dräneringsledningar som troligen har anlagts i samarbete mellan jordbrukare och boende i fritidshusområdet. Hästhagarna översvämmas regelbundet vid regn och snösmältning. Dessa översvämningar är naturliga eftersom området är låglänt och instängt. Efter planläggning och utbyggnad av VA-ledningar och nya bostadshus kommer tillrinningen till området att öka något.

Fastighetsägaren till Stora Kovik 1:62 har själv tagit initiativ till den nya exploatering som planen medger vid Moses backe (tre villatomter). En stor del av ökningen av den kommande

dagvattenbildningen uppstår troligen genom denna exploatering som blir en avstyckning från Stora Kovik 1:62.

För att begränsa översvämning av hagmarken kan följande åtgärder prövas:

- A. Dagvattenåtgärder inom tomtmark i avrinningsområdet. Gäller särskilt de tre nya villatomterna vid Moses backe.
- B. Förbättrad avrinning från beteshagarna genom att diket fördjupas och breddas förbi fastigheten Stora Kovik 1:329. Dessa åtgärder ligger nedströms hagmarken inom den större fastigheten Stora Kovik 1:62.
- C. Fördjupade makadamfyllda diken längs Koviksuddsvägen och Moses backe som kan fördröja dagvatten och möjliggöra en vis infiltration. Dessa åtgärder ligger inom vägområdet och hanteras av vägföreningen.

Avrinningsområde Pålsteksvägen

Detta avrinningsområde består av ca tio bostadsfastigheter kring korsningen Pålsteksvägen-Koviksuddsvägen. Härifrån kommer en mycket liten del av tillrinningen till det stora hästbetesområdet (blå oval i figuren ovan) i dalgången inom Stora Koviks gård, Stora Kovik 1:62. Bäckens från Kovikstråk och avrinningen från Kovikstippen står för största delen av tillrinningen till hästbetesområdet.

Hästbetesområdet är en låglänt och sank våtmark som långa perioder är naturligt översvämmad. Förutsättningarna för hästbete är därför redan idag mycket begränsat. Kommunens slutsats är att avrinningen till hästbetesområdet från den bebyggda delen av planområdet är liten och försumbar.

För att begränsa avrinningen från bostadsfastigheterna vid Pålsteksvägen kan följande åtgärder prövas:

- A. Dagvattenåtgärder inom tomtmark i avrinningsområdet.
- B. Fördjupade makadam-fyllda diken längs Koviksuddsvägen som kan fördröja dagvatten och möjliggöra infiltration. Dessa åtgärder ligger inom vägområdet och hanteras av vägföreningen.

Hästbetesområdet söder om Lagnövägen

Hästbetesområdet söder om Lagnövägen mellan Dianavägen och Jupitervägen inom Stora Kovik 1:62 är periodvis naturligt översvämmat. Den nya, tillkommande tillrinningen från planområdet till detta betesområde kommer från en ny GCM-väg som är ca 100 meter lång och har en areal av ca 300 m². Kommunens slutsats är att avrinningen från denna del av planområdet är försumbar.

För att begränsa avrinningen från GCM-vägen till betesområdet kan följande åtgärd prövas:

- A. Fördjupade makadam-fyllda diken längs GCM-vägen som kan fördröja dagvatten och möjliggöra infiltration. Dessa åtgärder hanteras av kommunen som är väghållare för denna del av GCM-vägen.

Brandvatten

Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Det innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas och att brandförsvaret i första hand förväntas kunna släcka med det vatten man har med sig i tankbilen. Ett så kallat konventionellt brandvattensystem innebär högre kapacitet i ledningsnätet, kortare avstånd mellan brandposter och används framförallt i centrumområden och/eller områden med flerbostadshus.

Placering av brandpost kommer att ske i samråd med Stockholms Brandförsvaret. Avstånd till brandposter utformas enligt dokument VL2014-12 Brandvattenförsörjning "Vägledning vid utformning av brandvattenförsörjning från brandposter, alternativsystem med tankbil och branddammar" samt enligt Svenskt vatten- och avloppsverksföreningens publikation VAV P83

”Allmänna vattenledningsnät Anvisningar för utformning, förnyelse och beräkning” används vid projekteringen.

Värme

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

El, tele och bredband

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning. Befintliga transformatorer/nätstationer för el finns markerade som E₁-områden i plankartan.

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

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

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

Hushållsavfall

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

SOCIALA FRÅGOR

Tillgänglighet

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

Kollektivtrafik och service

Skola, förskola och annan service finns i Gustavsberg (ca fyra km) och på Norra Lagnö (ca tre km). Avstånd från de flesta bostadsfastigheterna i planområdet till busshållplats vid Lagnövägen är 500 m till två km. Det bedöms inte finnas underlag för kollektivtrafik på lokalvägarna inom planområdet Skeviksstrand. Långa avstånd till kollektivtrafik och service innebär att tillgängligheten är relativt låg för de som färdas med buss eller cykel.

Belysning och trygghet

I samband med utbyggnaden av det kommunala VA-nätet finns möjlighet att lägga ner tomrör som en förberedelse för en möjlig, framtida vägbelysning i området. Tryggheten i området får bedömas som god med sammanhängande bebyggelse längs vägarna och en väl utvecklad social gemenskap bland de boende. Vägföreningen ansvarar för att utveckla vägnät och belysning i takt med att fler flyttar in i området och trafiken ökar.

Barnperspektiv

Stora ytor i planen reserveras för naturområden (NATUR i plankartan). Här finns plats för lek, motion och utevistelse. Lekytor för barn finns i första hand på den egna tomten. Inga anlagda lekplatser finns inom området idag. Bollplan och badplats finns vid klubbstugan i norra delen av planområdet.

Trafiksäkerhet för barn på vägarna i området behöver förbättras. Olika trafikanter behöver i högre grad separeras från varandra med gångbanor och gång- och cykelvägar. Trafiksäkerheten kring hästhållningen behöver ses över. Vägföreningen ansvarar för att vägnätet anpassas och utvecklas efter rådande trafiksituation.

Hushållssammansättning

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

GENOMFÖRANDE

Planförfarande och tidplan

Planläggningen genomförs med så kallat normalt planförfarande, där både samråd och granskning ingår. Detaljplanen förväntas bli antagen under 2016. Utbyggnaden av vatten- och spillvattennätet sker parallellt med planprocessen och bedöms kunna påbörjas vid årsskiftet 2015/2016 med målsättningen att vara slutförd under 2018.

Genomförandetid

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

Genomförandetiden för denna detaljplan är 15 år. För allmän platsmark och kvartersmark för tekniska anläggningar börjar genomförandetiden att gälla när planen vunnit laga kraft. För övrig kvartersmark samt vattenområden börjar genomförandetiden två år senare. Detta kallas förskjuten genomförandetid. Motiven för detta är att undvika att nya bostäder byggs utan ordnat vatten och spillvatten och att undvika störande byggtrafik under den tid då kommunens vatten- och spillvattenledningar byggs ut. Bygglov inom kvartersmark kan dock, efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft, medges tidigare under förutsättning att utbyggnaden av det kommunala VA-nätet är genomförd samt att åtgärden i övrigt överensstämmer med planbestämmelserna.

Delat huvudmannaskap för allmän plats

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

För planområdet Skeviksstrand finns särskilda skäl som motiverar enskilt huvudmannaskap i större delen av planområdet. Huvudmannaskapet för huvuddelen av den mark som utgör allmän plats i planen ska därför vara enskilt. Det gäller HUVUDGATA, LOKALGATA och NATUR.

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

- Värmdö kommun är en utpräglad landsbygdskommun med stora fritidshusområden. Kommunen har en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden.

Enskilt huvudmannaskap råder konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, till exempel i delar av centralorten Gustavsberg.

- I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden. Planområdet ingår i ett större område med enskilt huvudmannaskap och det förekommer inte någon genomfartstrafik genom området.
- Planområdet är ett äldre bebyggelseområde med både permanentboende och fritidsboende. Stora Koviks vägförening svarar för drift och underhåll av vägar och naturmark. De gemensamt förvaltade grönområdena utgör en förutsättning för områdets sociala sammanhållning med gemensamma strövområden, badplatser, festplats med mera. För gemensamma vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark blir kommunen huvudman.
- Området är redan utbyggt och planförslaget innebär ingen mer omfattande förtätning. Områdets karaktär med en blandad permanent- och fritidshusbebyggelse ska bibehållas.

Kommunen blir huvudman för den GCM-VÄG, gång- och cykelväg som föreslås utmed Lagnövägen. Kommunen är huvudman för gemensamma vatten- och spillvattenledningar inom hela planområdet.

Upphävande av strandskydd

Strandskydd gäller vid hav, insjöar och vattendrag och syftar till att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Inom planområdet gäller generellt strandskydd om 100 meter upp på land och ut i vatten. Inom en mindre del av planområdet gäller utökad strandskydd om 300 meter. Det utökade strandskyddet utgår från ett vattendrag som leder från Stora Kovik, rinner genom en mindre våtmark och mynnar i Askrikefjärden väster om planområdet.

Upphävande av strandskydd för nya bostäder

Tre av planens föreslagna nya bostadstomter ligger i beteshagen vid Moses backe, ett obebyggt område inom Stora Kovik 1:62. Området ligger ca 220 meter från vattendraget och ingår i det utökade strandskyddet. I strandområdet och i den mellanliggande terrängen finns stigar och vägar och flera möjligheter till passage mellan strand och bebyggelse. Området ligger också i en naturlig lucka i bebyggelsen på ovansidan av Koviksuddsvägen. De nya bostadstomterna är visuellt avskärmade från strandområdet. Området är också genom stängslade hästhagar och bilvägen Koviksuddsvägen väl avskilt från strand och vattendrag.

Det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för dessa nya bostäder vid Moses backe. Motiven för att medge avsteg från strandskyddet är följande:

- ***Området har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*** Området har sedan lång tid tagits i anspråk som hästhage och är under stora delar av året inte tillgängligt för allmänheten. Det är omgivet av tomtmark, vägar och naturmark och behövs inte för att säkerställa fri passage för allmänheten eller för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Påverkan på djur- och växtliv är liten eftersom hästhagarna i området är öppen mark med begränsat djurliv och begränsad artrikedom.

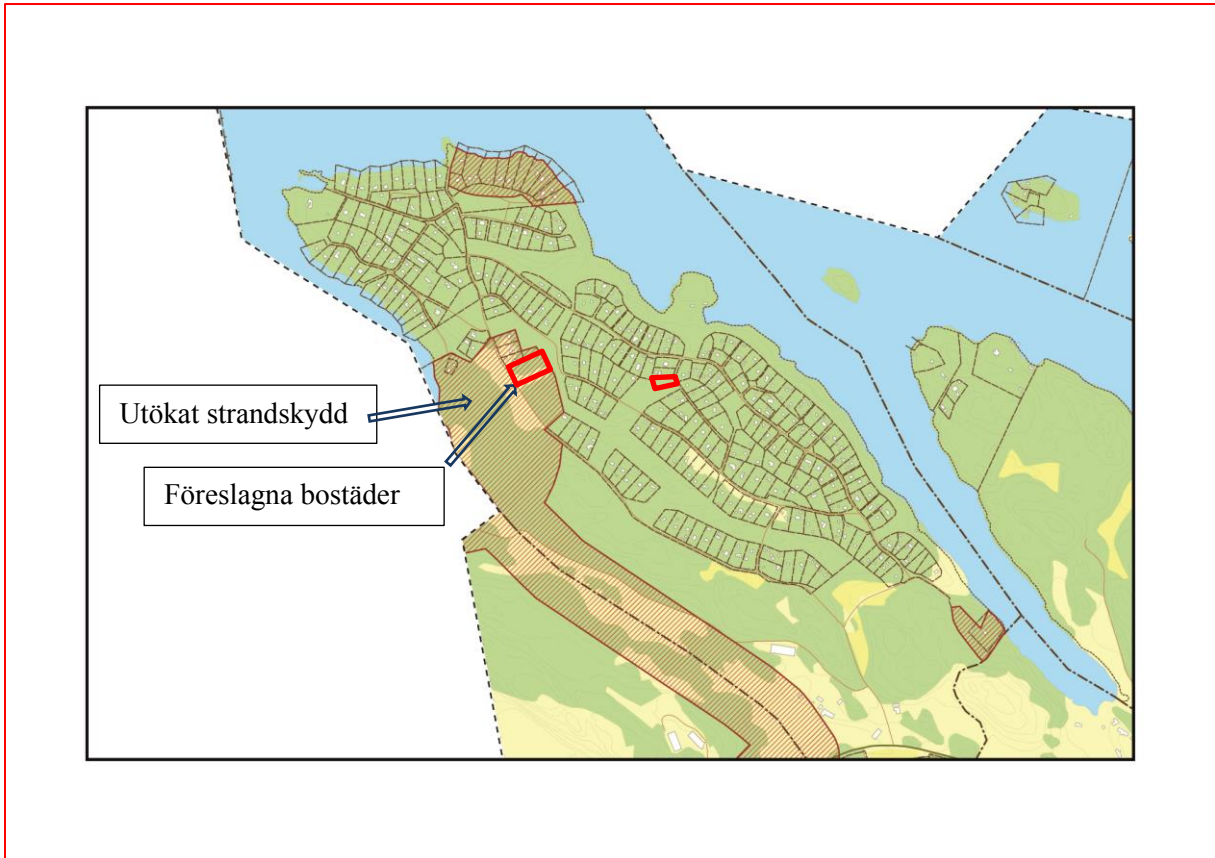


Illustration: Karta som visar strandskydd i brunt raster och föreslagna nya bostäder i rött.

Upphävande av strandskydd för tekniska anläggningar samt befintliga vägar och bebyggelse

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark inom gällande detaljplaner i området. Upprättandet av en ny plan innebär att strandskyddet automatiskt återinträder. Strandskyddet föreslås i planförslaget återupphävas inom kvartersmark för bostäder, tekniska anläggningar, utbyggda hamnområden VW samt för områdets vägar (i plankartan angivet som B, E, VW och inom LOKALGATA). De särskilda skäl som finns för att upphäva strandskyddet inom vägmark, kvartersmark och vattenområden 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-områden) är till större delen redan ianspråktagna och bebyggda. Alla befintliga bostadsfastigheter får också anses omfattas av den så kallade hemfridszonen.
3. Tekniska anläggningar (E-områden) måste genom sin funktion i vissa fall ligga närmare stranden än 100 meter. De nya pumpstationerna behövs för den nya vatten- och spillvattenanläggningen. Denna anläggning tillgodoser ett allmänt intresse som är svårt att lösa utanför strandskyddsområdet.
4. Hamnområden WV. De särskilda skäl som finns för att upphäva strandskyddet inom hamnområde WV är:
 - Områdets större hamnområden, WV-områden, är till största delen redan ianspråktagna som områden med gemensamma, större bryggor. En mindre utvidgning av WV-områden i planen ger möjlighet till något fler bryggplatser genom förtätning eller förlängning av bryggor. De större bryggorna ligger som flytbryggor ute i vattnet och begränsar bara i liten utsträckning allmänhetens tillträde till stränderna i området. De mindre bryggorna kan utformas som trälandgångar längs stranden och kan underlätta passager för gående längs branta strandpartier.

- En bottenfaunaundersökning med dykningar inom planens WV-områden har genomförts under sommaren 2016. Undersökningen visar att hamnområdena inte innehåller känslig eller skyddsvärd bottenfauna.
 - De brygg-områden som nu planläggs som WV-områden kan användas för att bygga ut och samla ihop delar av de båtplatser och bryggor som idag ligger utspridda längs stränderna i planområdet. Dessa brygg-områden tillgodoser därmed ett allmänt intresse som innebär att huvuddelen av de övriga stränderna i planområdet blir mer tillgängliga för allmänheten.
5. Strandskyddet föreslås vara kvar för N-områden, V-områden på land, öppna vattenområden W och brygg-områden för mindre bryggor WB samt inom naturmarksområden (NATUR). Detta innebär att bryggor och anläggningar inom dessa områden inte kan anläggas utan dispens från strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken.

Den nya detaljplanen bedöms inte innebära någon nämnvärd förändring för det rörliga friluftslivet eller växt- och djurlivet jämfört med tidigare detaljplaner i området.

Ansvarsfördelning

Vägar och naturområden

Inom området förvaltar Stora Koviks vägförening de vägar och naturområden som ingår i den gemensamhetsanläggning, Stora Kovik ga:1, som inrättats av Lantmäteriet. GC-VÄG vid Lagnövägen föreslås få kommunen som huvudman. Huvudmannaskapet för övrig allmän platsmark inom området, såsom vägar och naturområden, är enskilt.

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

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

Vägarna i området ska ha en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snö- och halkbekämpning kan röra sig i området. På vissa vägar finns ingen möjlighet att komplettera vägnätet med vändplaner som uppfyller de krav som ställs, för att sopbilarna ska kunna vända. Istället har möjliga platser för uppställning av sopkärl illustrerats på plankartan. Stora Koviks vägförening ansvarar för att vägnätet som ingår i gemensamhetsanläggningen utvecklas i takt med de behov som uppstår och att möjlighet finns till uppställning av avfallskärl där detta blir nödvändigt.

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

Inom planområdet finns gemensamma anläggningar som inte ingår i Stora Kovik ga:1, till exempel klubbstugan och bastun. Stora Koviks villaägarförening ansvarar för förvaltningen av dessa

anläggningar. Bastun sköts av en separat grupp. Dessa områden har på plankartan markerats med N, friluftsområde med föreningslokal.

Nya bostadsfastigheter

Stora Kovik 1:161 föreslås bli en ny bostadsfastighet. Stora Koviks vägförening är ägare till fastigheten och ansvarar för eventuell försäljning. För en försäljning krävs två tredjedelars majoritet, om inte annat framgår av föreningens stadgar.

Planen föreslår att tre nya fastigheter vid Moses backe öster om Koviksuddsvägen kan bildas för bostadsändamål. Dessa markområden tillhör Stora Kovik 1:62. Omkringliggande naturområden föreslås ingå i Stora Kovik ga:1. Detta förutsätter dock en omprövning av gällande anläggningsbeslut för Stora Kovik ga:1. Styckningslotterna vid Moses backe samt Stora Kovik 1:259 bör tillsammans ansvara för och bekosta utbyggnaden av vägdelen från Koviksuddsvägen fram till föreslagen vändplan. För att vägdelen ska kunna ingå i Stora Kovik ga:1 krävs att den uppfyller de standardkrav som vägföreningen har rätt att ställa. Anslutning av nya fastigheter till befintlig gemensamhetsanläggning hanteras vanligen i samband med avstyckning av de nya fastigheterna.

Gång- och cykelväg

Kommunen avser att träffa avtal med fastighetsägaren till Stora Kovik 1:62 avseende förvärv av del av Stora Kovik 1:62. Avtalet ska bland annat reglera markförvärv som möjliggör en framtida utbyggnad av ett gång- och cykelstråk från Gustavsberg till Skeviksstrand.

Bryggor och småbåtshamnar

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

Inom planområdet finns flera enskilda bryggor utmed stranden. Vissa har sannolikt tillkommit med stöd av servitutsavtal eller motsvarande medan andra olovligen blivit uppförda. Stora Koviks vägförening äger naturmarken utmed stranden, men den ingår även i gemensamhetsanläggningen Stora Kovik ga:1. Föreningen kan såsom markägare arrendera ut mark eller träffa avtalservitut för bryggorna, men det kan endast ske om det är förenligt med anläggningsbeslutet. När omprövning av anläggningsbeslutet sker är det lämpligt att vägföreningen initierar erforderliga justeringar.

Vatten och spillvatten

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

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

Dagvatten

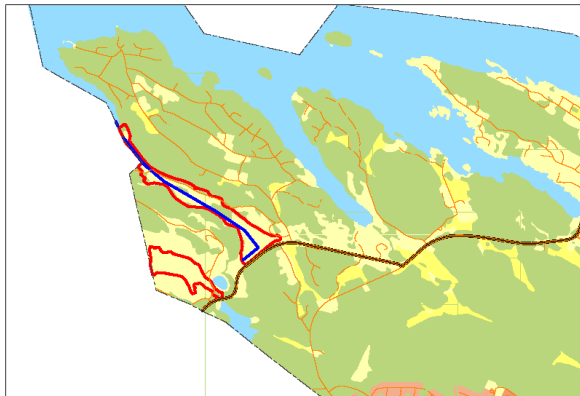
Dagvattenhanteringen i området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Om det inte föreligger skyldighet enligt lagen om allmänna vattentjänster ta hand om dagvattnet, så är det de enskilda fastighetsägarna som ansvarar för detta. Stora Koviks vägförening är ansvarig för att erforderlig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

Befintligt dagvattensystem behöver förbättras och byggas ut. Dagvattenutredningen innehåller flera

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

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

I planbeskrivningen finns en redovisning av hur hästbetesmark på fastigheten Stora Kovik bedöms påverkas av den byggnation som detaljplanen medger. För jordbruksmark tillhörande Stora Kovik 1:62 finns ett torrlägningsföretag upprättat enligt Vattenlagen år 1939.



Figur. I anslutning till planområdet finns ett torrlägningsföretag som berör Stora Kovik 1:62, se rödmarkerat område. Bäck och dike markerat med blått.

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

Elförsörjning

Boo Energi är elnätsägare inom området.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns ca 190 bostadsfastigheter som i huvudsak ägs av enskilda fastighetsägare. Stora Koviks vägförening äger huvuddelen av vägmarken och områdets naturområden (Stora Kovik 1:1 och 1:2). Stora Kovik 1:62 har upplåtit mark till gemensamhetsanläggningen Stora Kovik ga:1, se nedan. Inom vattenområdet är traktgränsen mellan Stora Kovik och Anneberg osäker.

Ledningsrätt

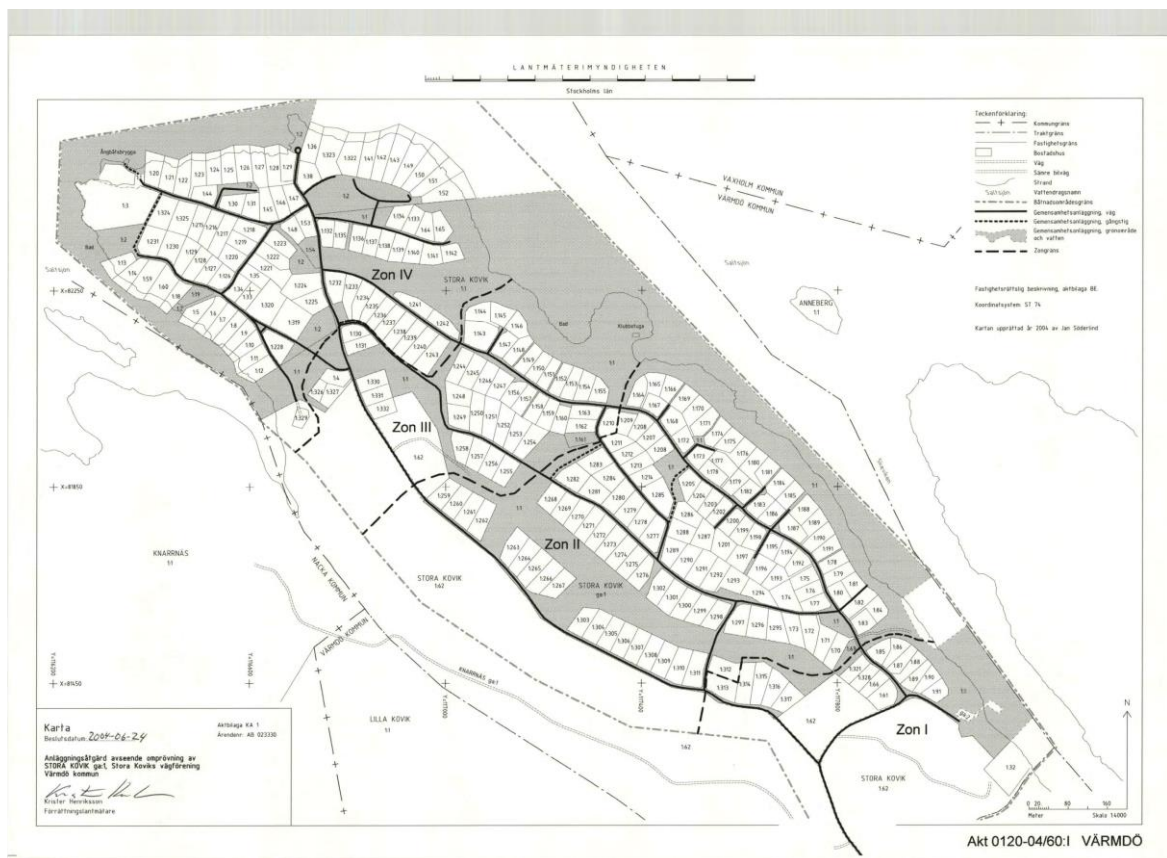
Kommunala vatten- och spillvattenledningar förläggs inom allmän platsmark. De delar av ledningsnätet som bedöms komma att passera över naturmark illustreras på plankartan med texten "VA-ledningar". Rätten att bygga ut ledningsnätet med tillhörande pumpstationer (E-områden) säkerställs genom avtal och/eller ledningsrätt. Även avstyckning av E-områden kan vara ett alternativ. Ledningsrätt prövas av Lantmäteriet efter ansökan av kommunen. Övriga ledningshavare svarar själva för att trygga sina ledningsnät genom avtal eller ledningsrätt. Kommunen strävar efter att samordna kommunens ledningsarbeten med andra ledningsägare.

Gemensamhetsanläggningar

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

Stora Kovik ga:1

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



Karta. Gemensamhetsanläggningen Stora Kovik ga:1.

Knarrnäs samfällighetsförening och dess medlemmar har rätt att använda Stora Kovik ga:1, vägsträckan mellan Knarrnäs ga:1 och allmänna vägen, en sträcka om ca 200 meter. För användandet av vägen är Knarrnäs samfällighetsförening skyldig att erlagga slitageersättning till vägföreningen.

Stora Kovik ga:2

I södra delen av planområdet finns även Stora Kovik ga:2. Denna gemensamhetsanläggning består av brygga för högst 20 båtar med landgång och landfäste, parkeringsplats för högst 20 bilar med angöringsytor, förråd (max 10 kvm) och gångväg från parkeringsplatsen till bryggan. Deltagande fastigheter ligger på öarna utanför Skeviksstrand.

Vägar och naturområden

Planförslaget innebär att ytterligare mark tillhörande Stora Kovik 1:62 föreslås upplåtas till Stora Kovik ga:1 för att möjliggöra breddning av Koviksuddsvägen, utbyggnad av gång- och cykelväg utmed Koviksuddsvägen, samt för utvidgning av naturområdet öster om Koviksuddsvägen. Naturområdet bedöms ha sådana mervärden för fastighetsägarna i området att det uppväger de kostnader och olägenheter som det innebär att införliva detta område i befintlig gemensamhetsanläggning.

I vissa fall kan en väg inte byggas ut med en vändplan som uppfyller de krav som ställs av renhållningen (bl.a. Berits backe, Bojstigen, Kobbevägen, Vågstigen). Utmed dessa vägar kommer på sikt inte uppställning av avfallskärl kunna ske intill fastigheten. I planen illustreras därför lämpliga platser för uppställning av dessa kärl.

Planläggningen innebär att en del av den väg (Moses backe) som utgör tillfartsväg till Stora Kovik 1:259 och som tidigare inte ingått i Stora Kovik ga:1 genom omprövning av anläggningsbeslutet kan komma att ingå i denna. De aktuella vägavsnitten avslutas med vändplaner, som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snö- och halkbekämpning kan utföra sina uppdrag. Planförslaget medger att tre fastigheter utmed Moses väg kan bildas från Stora Kovik 1:62. Avsikten är att införliva vägar fram till respektive vändplan samt omgivande naturmark (del av Stora Kovik 1:62) i Stora Kovik ga:1. Även vägen fram till planerad pumpstation (E₂) vid klubbstugan föreslås ingå i befintlig gemensamhetsanläggning.

Vid fastigheterna Stora Kovik 1:262, 1:267 och 1:317 planläggs en mindre del av det intilliggande naturområdet som kvartersmark. Syftet är att utvidga bostadsfastigheterna så att befintliga byggnader kan ligga på kvartersmark. Fastighetsbildning kan ske då detaljplanen vunnit laga kraft. Stora Koviks vägförening tecknar överenskommelser för att möjliggöra denna fastighetsreglering med berörda fastighetsägare.

Vid fastigheterna Stora Kovik 1:277, 1:298 och 1:311 breddas vägområdet och mindre delar av fastigheterna planläggs som lokalgata.

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

Omprövningen av anläggningsbeslutet ska göras innan de föreslagna åtgärderna får utföras. Omprövningen innebär att Lantmäteriet preciserar vilka åtgärder som ska utföras, vilka som har nytta av åtgärderna och hur kostnader för utförande och drift ska fördelas. Vidare bestäms vilken ersättning som ska utgå till fastighetsägare som upplåter mark samt hur förrättningskostnaderna ska fördelas. Det vanliga är att den mark som behövs för gemensamhetsanläggningen upplåts till förmån för de fastigheter som ingår i anläggningssamfälligheten. Berörda fastighetsägare har dock rätt att istället kräva att marken löses in.

Dagvatten

Många av de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen kan vara sådana att de inryms i vad som kan räknas som drift och underhåll av vägarna med tillhörande vägdiken. För att utföra dessa åtgärder

kan det vara tillräckligt med ett beslut av samfällighetsföreningens styrelse inom ramen för den budget som årsstämman beslutat. För anläggandet av helt nya diken kan det bli aktuellt med en omprövning av Stora Kovik ga:1 genom en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. Avvattning som inte utförs som allmän VA-anläggning ska hanteras enligt bestämmelserna för markavvattning. Bestämmelserna finns i miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.

För ett område mellan Skeviksstrandsvägen och Småskärsvägen föreslås att berörda fastighetsägare gemensamt anlägger ett dike för avledning av dagvatten. Området har på plankartan markerats med *dagvattendike*. Området behöver vara tillgängligt för ett gemensamt dike med tillräcklig kapacitet för att ta hand om det dagvatten som bildas i området. Ett säkerställande av denna rättighet föreslås ske genom inrättande av gemensamhetsanläggning, genom en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet.

Bryggor och småbåtshamnar

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

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

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

Planvillkoret innebär att gemensamhetsanläggningen inte får genomföras i strid med 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.

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

Inom planområdet finns flera enskilda bryggor, vissa har sannolikt tillkommit med stöd av servitutsavtal eller motsvarande medan andra blivit olovligen uppförda. Eftersom bryggorna ligger på samfällad mark är detta en fråga som vägföreningen har att hantera. Genom planen möjliggörs samlokalisering av dessa bryggor till lämpliga platser.

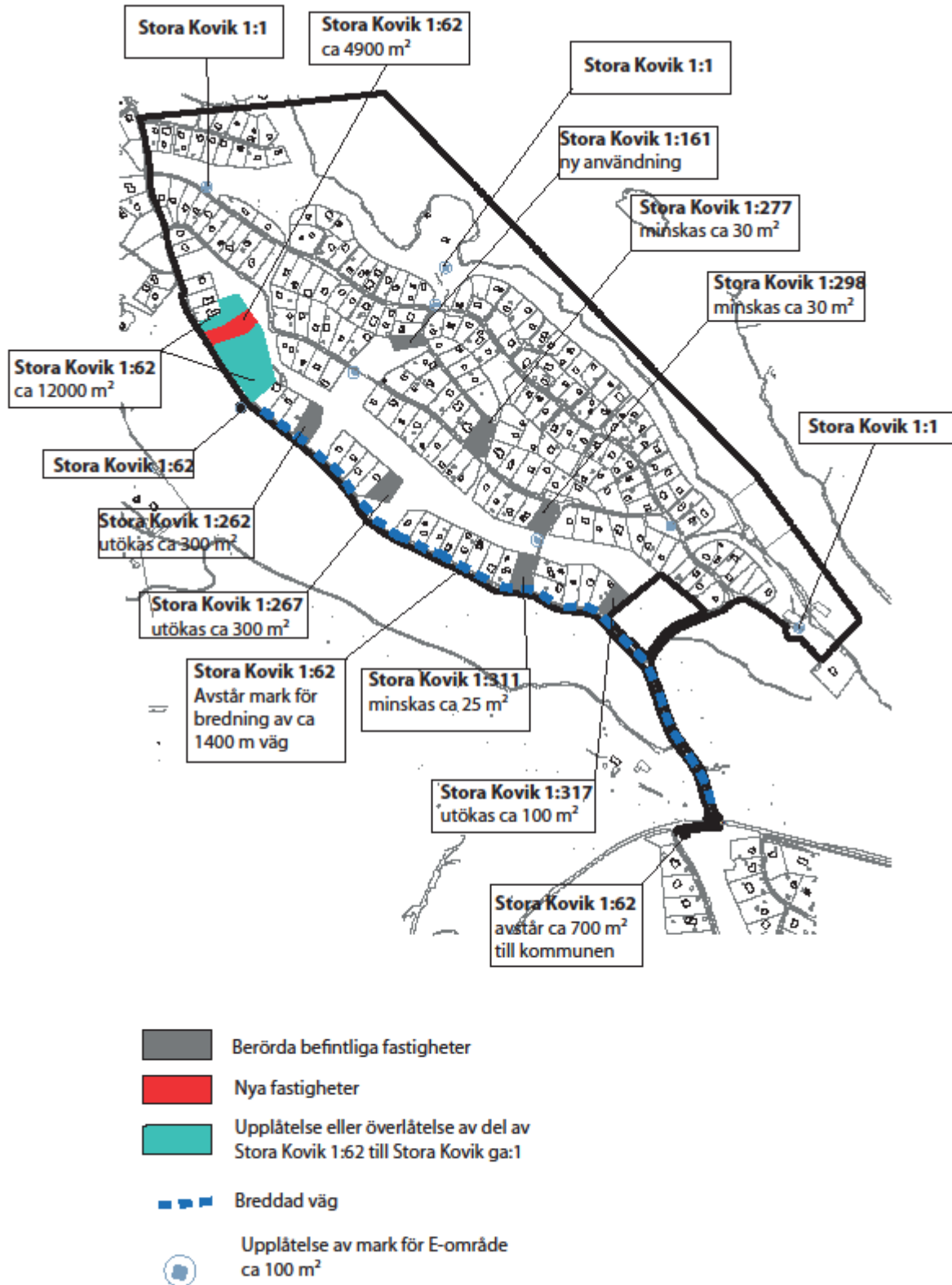
Elförsörjning

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

Konsekvenser för privata fastighetsägare och Stora Koviks vägförening

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

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



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

FASTIGHET	ÄNDAMÅL	ÅTGÄRD
Stora Kovik ga:1 Stora Kovik 1:1	Gemensamhetsanläggningen ska tillföras nya områden, NATUR, HUVUDGATA och LOKALGATA samt avstå vissa områden till kvartersmark B och E-områden. Gemensamhetsanläggningen ska även omfatta uppsamlingsplatser för avfallskärl. Kommunens vatten- och spillvattenledningar. Tekniska anläggningar, E-områden.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastighetsreglering efter omprövning av gällande anläggningsbeslut. Upplåtelse av ledningsrätt. Upplåtelse av ledningsrätt eller avstyckning.
Stora Kovik ga:2	Gemensamhetsanläggning för småbåtshamn	Gränser justeras för att skapa utrymme för vändplan och avloppspumpstation.
Stora Kovik 1:62	Mark till allmän plats NATUR, HUVUDGATA, LOKALGATA, och GCM-VÄG. Bildande av tre fastigheter för bostadsändamål. Mark för pumpstation, E-områden.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning eller fastighetsreglering. Avstyckning efter omprövning av gällande anläggningsbeslut. Upplåtelse av ledningsrätt eller avstyckning.
Stora Kovik 1:161	Ny markanvändning. Bostäder i stället för allmän plats. Ny bostadsfastighet.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastigheten planläggs som kvartersmark för bostäder.
Stora Kovik 1:162	Erhåller Stora Kovik 1:318.	Sammanläggning av fastigheterna möjliggörs.
Stora Kovik 1:277	Avstående av mark till LOKALGATA.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Genom upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning eller fastighetsreglering.
Stora Kovik 1:298	Avstående av mark till LOKALGATA.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Genom upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning eller fastighetsreglering.
Stora Kovik 1:311	Avstående av mark till LOKALGATA.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Genom upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning eller fastighetsreglering.
Stora Kovik 1:262	Erhåller del av Stora Kovik 1:1 för utökning av fastigheten.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastighetsreglering.
Stora Kovik 1:267	Erhåller del av Stora Kovik 1:1 för utökning av fastigheten.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastighetsreglering.
Stora Kovik 1:317	Erhåller del av Stora Kovik 1:1 för utökning av fastigheten.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastighetsreglering.

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

RÄTTIGHETER	KONSEKVENSER
Vid avstyckningen av Stora Kovik 1:92 -1:123 fick fastigheterna rätt att nyttja det strandområde om ca 1,5 kilometer som utlagts till naturmark i byggnadsplanen för Stora Kovik (Gustavsberg 218).	Fortsatta utredningar kommer att krävas för att klarlägga vilken status denna rättighet har.

Tabell. Ett urval av de s.k. officialservitut och inskrivna avtalsservitut som finns inom planområdet.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Ekonomiska konsekvenser för privata fastighetsägare och för Stora Koviks vägförening

Bygglövs- och planavgift

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

Marköverföring, upplåtelseavtal, ledningsrätt

Kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för. I denna detaljplan gäller detta för allmän plats, GCMVÄG. Inlösen sker genom fastighetsreglering alternativt avstyckning hos Lantmäteriet. Frågan om ersättning för överförd mark bestäms av Lantmäteriet eller genom överenskommelse mellan kommunen och fastighetsägaren i samband med lantmäteriförrättningen.

När kommunen inte är huvudman för en allmän plats är den som är huvudman skyldig att förvärva äganderätt till marken eller annan särskild rätt till marken. Parterna kan träffa en överenskommelse om fastighetsreglering eller så kan marken upplåtas för en gemensamhetsanläggning. Parterna kan träffa en överenskommelse som reglerar vilken ersättning som ska betalas med mera. Denna kan ligga till grund för lantmäteriförrättningen. Frågan om ersättning för överförd eller upplåten mark kan också bestämmas av Lantmäteriet i samband med lantmäteriförrättningen. Ersättningen ska bestämmas enligt expropriationslagen. Det innebär bland annat att ersättning ska betalas för den marknadsvärdesminskning som fastighetsregleringen eller upplåtelsen innebär.

Upplåtelse av ledningsrätt görs av Lantmäteriet i en ledningsrättsförrättning. Ledningsägaren ska betala ersättning för den skada som ledningen medför. Detta sker genom att parterna träffar en överenskommelse eller genom att Lantmäteriet gör en värdering av den skada som uppkommer.

Servitut kan bildas, ändras eller tas bort. Det kan vara svårt att bestämma vilken ersättning som ska utgå för att till exempel få bort servitutsrätten till en bryggplats. Lantmäteriet kan ta bort eller ändra servitut genom fastighetsreglering.

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

Förrättningskostnader

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

Vatten och spillvatten

Kommunen ansvarar för utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar fram till en så kallad förbindelsepunkt. Normalt ligger den cirka en halv meter utanför fastighetsgränsen. När förbindelsepunkt finns upprättad och fastigheten kan anslutas tar kommunen ut avgifter enligt gällande VA-taxa. Taxan består av en engångsavgift (anläggningsavgift) och löpande avgifter (brukningsavgifter). Anläggningsavgiften är 246 071 kr för fastighet med ett bostadshus enligt 2015 års VA-taxa. Fastighetsägaren svarar själv för ledningsdragningen från kommunens förbindelsepunkt fram till den byggnad som ska anslutas.

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

Vägar och naturområden

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

Kostnaderna för utförande av de åtgärder som möjliggörs av planförslaget har inte beräknats, då det är osäkert vad som kommer att utföras och när det kan bli aktuellt. Fastighetsägare som har tillfart som inte ingår i gemensamma vägnätet svarar själva för kostnader för anläggande och drift av sin tillfart.

Djurhållning

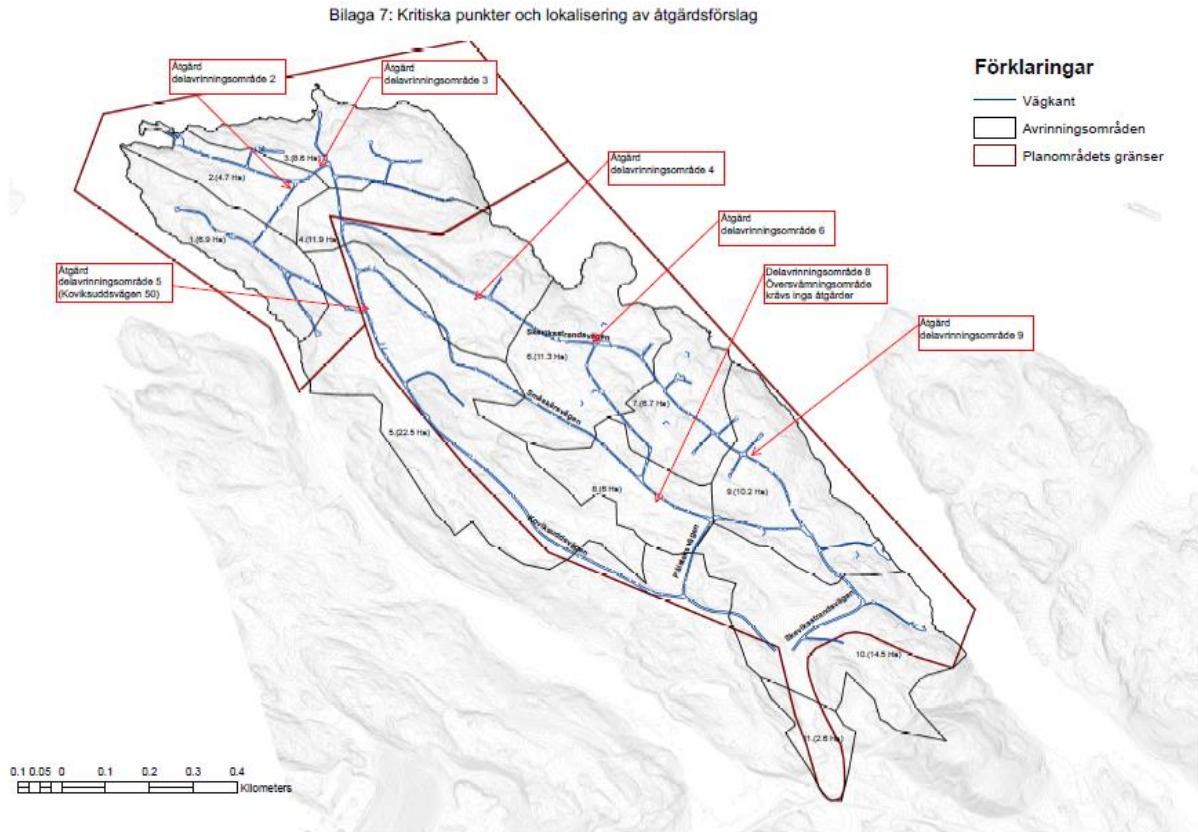
Djurhållningen är en fråga som ska beaktas vid planläggningen, både vad gäller pågående hästhållning och de hälsorisker och störningar som verksamheten innebär för intilliggande bostadsbebyggelse.

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

Dagvatten

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

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



Karta som visar föreslagna åtgärder i dagvattenutredningen.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Bygglovs- och planavgift

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

Vatten och spillvatten

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

Dagvatten

Kommunen bedöms inte få några kostnader för dagvattenhantering i området.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

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

Utbyggnaden av vatten och spillvatten innebär att utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen kommer att minska när fastigheter med otillräckliga enskilda spillvattenanläggningar 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.

Nya bostadstomter kommer att uppföras på betesmark och naturmark i området, ca 250 meter från ett mindre vattendrag som avvattnar Koviksträsk. Detta innebär att kulturlandskapet och naturmiljön påverkas. De nya bostäderna bedöms inte på något påtagligt sätt strida mot strandskyddets syfte.

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

KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET

När området ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet minskar risken för skadliga utsläpp i planområdets mark- och vattenområden. Fler får tillgång till rent dricksvatten.

Buller vid Koviks avfallsanläggning har beskrivits i planhandlingarna med underlag från Sitas bullerutredningar och bedöms inte påverka möjligheterna att uppföra bostäder i området.

Risker med ras och skred har utretts översiktligt för exploateringsområdet vid Moses backe.

Hästhållningen i området har beskrivits i planbeskrivningen och bedöms inte påverka förutsättningarna för boende inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Samhällsbyggnadsavdelningen

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Sten Hammar
Planarkitekt

DETALJPLAN FÖR
SKEVIKSSTRAND, STORA KOVIK 1:1 m.fl.
VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Antagandehandling

Enligt PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/2

Datum: 2016-10-20, rev 2017-03-13

Ansvarig handläggare: Sten Hammar

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE till DETALJPLAN FÖR SKEVIKSSTRAND, STORA KOVIK 1:1 m.fl. Värmdö kommun

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

Under granskningstiden har det kommit in 32 yttranden. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen.

Komplettering efter återremiss i KF 2017-01-25

En dialog har genomförts under februari 2017 med områdets vägförening och med fastighetsägarna till Stora Kovik 1:293 och 1:196.

Denna handling har kompletterats efter återremiss:

- Sid 15-17. Yttrande från fastighetsägare till Stora Kovik 1:293 m.fl. betr förlängning av Rorkultstigen.
- Sid 19. Tabell med kvarstående synpunkter efter samrådet kompletteras betr: Nr 2. Stora Kovik1:293.

Sammanfattning

Ändringar och kompletteringar som har gjorts i planhandlingarna efter granskningen:

Strandskydd. En tydligare redogörelse har gjorts för de särskilda skäl som kommunen anför för upphävande av strandskydd för ny föreslagen bebyggelse vid Moses backe. Strandskyddet föreslås också, efter bottenfaunaundersökning och bedömning av naturvärden inom hamnområden VW, upphävas inom befintliga och utbyggda hamnområden med VW-beteckning.

Geoteknik. En ny översiktlig geoteknisk utredning har gjorts vid Moses backe för att kunna bedöma lämpligt grundläggningssätt och bedöma risken för skred inom och kring ny föreslagen bebyggelse.

Buller. En ny tydligare redogörelse har lagts in i planbeskrivningen om hur buller från Kovikstippen påverkar ny föreslagen bebyggelse vid Moses backe.

Dagvatten. En ny tydligare redogörelse har lagts in i planbeskrivningen om hur dagvatten från bostadsområdet påverkar Stora Koviks gård, Stora Kovik 1:62 och 1:63.

Hästhållning. En ny tydligare redogörelse har lagts in i planbeskrivningen om hur hästhållning och bostäder påverkar varandra.

Pumpstationer. En pumpstation (E₂-område) har tagits bort vid fastigheten Stora Kovik 1:69 i södra delen av området för att minska störningarna mot omgivande bostadsfastigheter. Pumpstationen vid Osquars backe har fått ett nytt läge något längre österut och längre från bebyggelsen. E-området för pumpstationen vid Osquars backe ger också utrymme för ett underjordiskt magasin för bättre omhändertagande av bräddavloppsvatten.

Planbestämmelser. Planbestämmelser och plankarta har förtydligats och förenklats för att bli lättare att hantera i bygglovsskedet och för att underlätta ny bebyggelse i hela området:

- Förbud mot att ändra markens höjd över en meter tas bort för att underlätta byggande i brant terräng.
- Förbud mot att ändra markens höjd över en halv meter läggs till inom exploateringsområdet vid Moses backe för att minska risker för ras och skred.
- Bestämmelse om sluttningsvåning tas bort eftersom den inte behövs när källare och antal våningar redan är reglerat.
- Punktprickad mark som inte får bebyggas minskas i delar av området för att underlätta placering av nya byggnader.
- Bestämmelse om små bryggors bredd tas bort för att även bredare befintliga bryggor ska rymmas inom planbestämmelserna.
- Bestämmelse om att bostäder ska grundläggas över nivån +2,7 meter tas bort eftersom all kvartersmark för bostäder i planområdet ligger högre.

Redaktionella ändringar har gjorts av gränser, vägnamn, stavning med mera.

Vägar. Rorkultstigen har återställts till naturmark på sträckan norr om Stora Kovik 1:293.

Yttranden har lämnats av

Löpnummer i diariet	Myndigheter och organisationer	Datum
93, 94	Länsstyrelsen	2015-01-15
64	Lantmäteriet	2015-11-30
44	Vattenfall	2015-12-08
70	Värmdö Hästvägsförening	2015-12-20
50	Stora Koviks vägförening	2015-12-17
87	Bygg -och miljöavdelningen	2015-12-22
74	Sita Sverige AB	2015-12-21
Löpnummer i diariet	Fastigheter	Datum
48	Stora Kovik 1:332	2015-12-17
51	Stora Kovik 1:332	2015-12-22
65	Stora Kovik 1:181	2015-11-30
66	Stora Kovik 1:61	2015-12-16
67	Stora Kovik 1:197	2015-12-17
68	Stora Kovik 1:83	2015-12-18
69	Stora Kovik 1:197	2015-12-19
71	Stora Kovik 1:70	2015-12-20
72	Stora Kovik 1:78	2015-12-21
73	Stora Kovik 1:196	2015-12-21
75	Stora Kovik 1:64	2015-12-22
76	Stora Kovik 1:147	2015-12-22
77, 90, 92	Stora Kovik 1:152	2015-12-22
78	Stora Kovik 1:74	2015-12-22
79	Stora Kovik 1:332	2015-12-22
80	Stora Kovik 1:148	2015-12-22
81	Stora Kovik 1:317	2015-12-22
82	Stora Kovik 1:241	2015-12-22
83	Stora Kovik 1:145	2015-12-22
84	Stora Kovik 1:185	2015-12-22
85	Stora Kovik 1:62	2015-12-22
86	Stora Kovik 1:64	2015-12-22
88	Stora Kovik 1:83	2015-12-16
89	Stora Kovik 1:296	2015-12-23
91	Stora Kovik 1:151	2015-12-23

Sammanfattning av synpunkter med kommunens kommentarer

93, 94. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen, sammanfattning:

Utformningen av planen säkerställer inte att byggnadsverken blir lämpliga med hänsyn till buller, geoteknik och strandskydd. Länsstyrelsen kan komma att pröva planen enligt 11 kap. 10 § PBL.

- a) **Buller.** Det är svårt att ta ställning till planhandlingens redovisning av buller vid Koviks avfallsanläggning. Hela avfallsanläggningen bör ingå i bullerberäkningen. Planbeskrivningen bör ses över eftersom Kovik har sitt miljötillstånd, har en fortsatt regional betydelse och bör kunna utveckla verksamheten.
***Kommentar:** Planbeskrivningen om buller kompletteras med tydligare redovisning av bullerpåverkan på ny föreslagen bostadsbebyggelse. Planens rekommendation om att inte tillåta utvidgning av avfallsverksamheten vid Kovik tas bort.*
- b) **Geoteknik.** Markens lämplighet gällande risken för skred är inte bedömd i detaljplanen. En kompletterande utredning behöver göras som tar hänsyn till vad detaljplanen medger. Eventuella restriktioner skrivs in som planbestämmelse.
***Kommentar:** En ny översiktlig geoteknisk utredning har genomförts för ny föreslagen bostadsbebyggelse vid Moses backe. Utredningen visar att området kan bebyggas utan risk för ras och skred. Planbeskrivningen kompletteras med en ny beskrivning av geotekniska förhållanden vid Moses backe. För att behålla markens stabilitet inom kvarteret har planbestämmelserna kompletterats med en bestämmelse om förbud mot att ändra markens höjd mer än en halv meter inom det nya kvarteret vid Moses backe.*
- c) **Strandskydd.** Länsstyrelsen bedömer att strandskyddet skulle kunna upphävas för nya bostäder i beteshagen vid Moses backe. De skäl för upphävande som kommunen anför utgör inte så kallade särskilda skäl enligt miljöbalken.
***Kommentar:** Kommunen har gjort samma bedömning som länsstyrelsen om att strandskyddet skulle kunna upphävas. För att förtydliga planhandlingarna har planbeskrivningen kompletterats med en tydligare redogörelse för de särskilda skäl som kommunen anför för upphävande av strandskydd för ny föreslagen bebyggelse vid Moses backe.*

64. Lantmäteriet

- a) ”Området som inte är planlagt” i södra delen av planområdet ska redovisas med annan färg.
***Kommentar:** Plankartan justeras med vit färg inom det icke planlagda området.*
- b) Ange genomförandetid även för W-områden i detaljplanen.
***Kommentar:** Plankarta och planbeskrivning kompletteras.*
- c) Den administrativa bestämmelsen för upphävande av strandskydd bör redovisas i plankartan med en bestämmelse a.
***Kommentar:** Plankartans bestämmelser om strandskydd bedöms av kommunen vara tillräckligt tydliga med nuvarande text och gränslinje för strandskydd.*
- d) Utöka Stora Kovik 1:262 så att fastighetsgränsen kan läggas längre från fasad.
***Kommentar:** Plankartan justeras så att kvarteret och fastigheten kan utvidgas vid Stora Kovik 1:262.*

e) Genomförande. Komplettera de fastighetsrättsliga frågorna med genomförande av E-områden.

Kommentar: Tabellen under fastighetsrättsliga frågor kompletteras.

f) Stora Kovik ga:2 förändras. Förtydliga förändringar och konsekvenser i planförslaget (V-område).

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras med redogörelse för ändrad avgränsning av ga:2.

g) Komplettera konsekvensbeskrivningen med konsekvenser för Stora Kovik 1:162 och 1:318 (överföra mark till 1:162).

Kommentar: Tabellen under rubriken Konsekvenser för privata fastighetsägare och för Stora Koviks vägförening kompletteras.

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

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras.

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

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras.

j) Beskriv ekonomiska konsekvenser som uppstår vid fastighetsreglering (ga för bryggor med mera).

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras.

Sammanfattande kommentar: Synpunkterna från lantmäteriet tillgodoses i huvudsak. Plankarta och planbeskrivning kompletteras.

44. Vattenfall

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

Kommentar: Ingen kommentar

70. Värmdö Hästvägsförening

Värmdö Hästvägsförening föreslår:

a) Att ridvägar anläggs inom naturmark i planområdet.

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

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

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

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

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

Sammanfattande kommentar: Ingen ändring av planförslaget.

(yttrande med dnr 50 i detaljplan Koviksudde). Stora Koviks vägförening

a) Rorkultstigen bör återgå till att vara naturmark.

Kommentar: Plankartan ritas om så att södra delen av Rorkultstigen redovisas
som naturmark igen.

b) Utöka vägområdet vid boulebanan så att fler parkeringsplatser för besökande
får plats.

Kommentar: Plankartan ritas om med fler p-platser.

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

Kommentar: Bestämmelsen om att markens höjd inte får ändras mer än en meter
tas bort för att göra det möjligt att bygga även i kuperad terräng. Plankartan änd-
ras.

d) Källare bör tillåtas.

Kommentar: Bestämmelsen om att källare inte får anläggas har tillkommit för att
begränsa höjden på nya byggnader och begränsa påverkan på terräng och land-
skap samt för att begränsa schaktning och sprängning i området. Källare kan
också vara svåra att skydda mot översvämningar av dagvatten och spillvatten.
Ingen ändring av plankartan.

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

Kommentar: Den prickade marken i plankartan följer till stor del den äldre gäl-
lande detaljplanen i området. Prickmarken minskas ytterligare något där så be-
döms möjligt för att underlätta en friare placering av nya byggnader.

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

Kommentar: Planbestämmelserna innebär att området kommer att förtätas med
nya större och högre byggnader. Utsikten kommer troligen att påverkas och för-
sämras från flera av fastigheterna i området. För att fullt ut skydda denna utsikt
skulle stora delar av tomtmarken behöva prickas bort vid planläggningen. Detta
bedöms inte vara möjligt. Plankartan ändras enligt kommentaren e) ovan.

g) Föreningen önskar ytterligare en yta för lek-och bollplan vid korsningen Ske-
viksstrandsvägen/Koviksuddsvägen.

Kommentar: Inga sådana ytor finns tillgängliga inom planförslagets gränser.

Föreningen föreslås i stället träffa avtal med markägaren om detta utanför planområdet.

56. Bygg- och miljöavdelningen

a) Utveckla begreppen källare, souterrängplan respektive bruttoarea.

Kommentar: *Bestämmelsen om att källare inte får anläggas har tillkommit för att begränsa påverkan på terräng och landskap och begränsa schaktning och sprängning i området. Källare kan också vara svåra att skydda mot översvämningar av dagvatten och spillvatten. Bestämmelsen bör vara kvar. Bestämmelsen om bruttoarea bör vara kvar för att i bygglovskedet kunna hantera stora byggnader i två plan. Plankartan ändras: Bestämmelsen om sluttningsvåning tas bort då den bedöms vara överflödigt.*

b) Bestämmelsen 2,7 meter ovanför havsnivån bör tas bort.

Kommentar: *Bestämmelsen tas bort eftersom samtliga bostadsfastigheter i planområdet ligger på en högre nivå över havet.*

c) Hur ska planstridiga byggnader hanteras? Hur kan de ersättas?

Kommentar: *Bestämmelsen om planenliga byggnader under rubriken "UT-NYTTJANDEGRAD" bedöms vara tillräcklig.*

d) Antalet bostadslägenheter per fastighet bör regleras med hänvisning till gällande Attefallsregler.

Kommentar: *Detaljplanen tillåter en bostadslägenhet per fastighet. Därutöver gäller de så kallade Attefallsreglerna som medger ytterligare bostäder på fastigheten.*

Ingen ändring av plankartan.

e) Bygg- och miljö- och hälsoskyddsnämnden föredrar kommunalt huvudmannaskap för dagvatten för att det säkerställer utförandet av dagvattenåtgärder.

Kommentar: *Dagvattenutredningen visar att dagvattenåtgärderna i området kan hanteras med enskilt huvudmannaskap.*

g) Bygg- och miljö- och hälsoskyddsnämnden vill tydliggöra att planens korsprickning av kvartersmark inte hindrar en fastighetsägare att uppföra en kompletteringsbyggnad (Attefallshus med bostad) inom korsprickat område nära avloppspumpstation. Detta innebär att klagomål på pumpstationer senare kan behöva hanteras med åtgärder.

Kommentar: *Den korsprickade marken i plankartan justeras så att den bättre överensstämmer med de pumpstationer och skyddsavstånd som föreslås i planen. Svårigheten att i genomförandeskedet och i bygglovskedet skydda Attefallsbyggnader från miljöpåverkan kvarstår.*

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

74. Sita Sverige AB

a) Ytterligare bostäder i Skeviksstrandsområdet hindrar utvecklingen av avfallsverksamheten.

Kommentar: Detaljplanen innehåller, utöver befintliga bostadsfastigheter, fyra nya bostadstomter. Dessa nya bostadstomter ligger ca 600 meter från Sitas nuvarande verksamhet och ca 430 m från Sitas planerade, utökade verksamheter. Kommunen bedömer att dessa skyddsavstånd är tillräckliga och att Sitas verksamhet därmed inte påverkas av de nya bostadsfastigheterna. Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse för buller kring Sitas anläggning.

b) Sita planerar att utvidga verksamheten på Kovikstippen med nya verksamheter norr om deponiområdet. Nya bullerkällor kan tillkomma. Detta medför att avståndet mellan Sitas verksamhet och bostäder på Koviksuddsvägen krymper till 320 meter.

Kommentar: Buller och erforderliga skyddsavstånd kring redan befintliga bostadshus inom planområdet bedöms av planförfattarna redan vara prövat i Sitas gällande miljötillstånd. De nya bostadstomter som föreslås i detaljplanen ligger inom ett större avstånd från SITA:s nuvarande och planerade verksamhet (600 respektive 430 meter) och påverkas därför inte.

d) Sitas bullervillkor enligt tillståndsbeslut 1994:

Dag 07-18	55 dBA
Kväll 18-22	45 dBA
Natt 22-07	40 dBA

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med tydligare redovisning av bullerpåverkan på ny föreslagen bebyggelse.

Synpunkter av allmänt intresse

Storlek på byggrätter

67, 69, 75, 77, 84, 86, 89, 90, 91, 92. Stora Kovik 1:197 m.fl.

Byggrätterna är för små. Tillåt större huvudbyggnader och större komplementbyggnader. Tillåt källare och brantare tak.

Sammanfattande kommentar om storlek på byggrätter:

Planarbetet stöder sig på riktlinjerna i kommunens översiktsplan att områdets smala vägar och relativt små tomter ska behållas. Området är idag relativt enhetligt bebyggt med en ursprunglig, småskalig bebyggelse i hela området Koviksudde-Skevikstrand. Många fastigheter är kuperade och bergiga. De är därför svåra att bebygga med stora bostadshus utan att orsaka omfattande markarbeten och generera stora dagvattenflöden. Byggrätterna har justerats uppåt mellan samråd och granskning. De överensstämmer nu med liknande områden i kommunen med likande storlek på bostadsfastigheterna. Här redovisas de byggrätter som plankartan visade i granskningsskedet och även i antagandeskedet:

- BYA 160 m²
- BTA 220 m²
- Komplementbyggnad 50 m²

Dessa arealer var något mindre i samrådshandlingarna. Därutöver tillkommer de byggnader och tillbyggnader som medges enligt så kallade Friggebo- och Attefallsregler. Ingen ändring av planhandlingarna.

Tillåt fler bryggor och båtplatser

77, 80, 82, 83, 90, 91, 92. Stora Kovik 1:152 m.fl.

Vi vill behålla våra bryggor. Ta inte bort båtplatser och bryggor. Rita in fler nya brygg-områden. Utvidga de brygg-områden som pekas ut i plankartan.

Sammanfattande kommentar om bryggor:

Kommunen och samfällighetsföreningen strävar efter att bryggor som ligger nära badet eller ligger glest utspridda längs stranden ska flyttas till de brygg-områden som pekas ut i plankartan som WB eller WV-områden. Detta finns utvecklat och motiverat i planbeskrivningen. Helt nya brygg-områden strider mot strandskyddet. Ingen ändring av planhandlingarna.

Flytta pumpstationer

68 och 88. Stora Kovik 1:83

Pumpstationen är felplacerad och behöver flyttas. Den orsakar buller, lukt med mera. Den korsprickade marken gör fastigheten svår att bebygga.

71. Stora Kovik 1:70

Planförslaget medför att en ny infart måste byggas med omfattande spräng- och markarbeten. Ändra och återskapa bygg rätt för bostäder vid befintligt bostadshus på tomten (ta bort korsprickning). Pumpstationen är olämpligt placerad. Den orsakar buller, lukt med mera. Skyddsavståndet till bostadshus är för litet. Utred och flytta pumpstationen. Efter att kommunen tagit ställning till dessa synpunkter önskar fastighetsägarna få yttra sig, och förbehåller sig rätt att framställa ytterligare yrkanden samt begära inlösen med mera.

Sammanfattande kommentar om att flytta pumpstationer: Kommunen har utrett pumpstationen vid Stora Kovik 1:70. Pumpstationen utgår nu ur planförslaget och ersätts av pumpstationen vid Osquars backe som får ökad kapacitet, flyttas något mot öster och får ett förbättrat omhändertagande av brädd-avlopp.

Synpunkter från övriga fastighetsägare

85. Stora Kovik 1:62, Stora Koviks gård

Kvarstående synpunkt från samrådet 2015:

Vi ogillar GCMVÄG vid Lagnövägen.

Kommentar: GCMVÄGen har stor betydelse för trafiksäkerhet och framkomlighet med gång och cykel längs den tungt trafikerade Lagnövägen. GCM-vägen binder samman ett planerat GC-stråk mellan Skeviksstrand och Gustavsberg.

Synpunkter vid granskning 2016:

Samrådshandlingens förslag med fyra nya byggrätter vid Jerkas väg bör återställas.

Kommentar: Plankartan innehöll under samrådet fyra föreslagna byggrätter vid Jerkas väg. Efter samrådet och inför granskningen togs dessa byggrätter bort med följande motivering i samrådsredogörelsen: "Efter synpunkter från grannar, bygg- och miljöavdelningen, Stora Koviks vägförening m.fl."

Ingen ändring av plankartan.

Allmänt om dagvatten: Fastighetsägaren efterlyser en redovisning av dagvattenåtgärder och hur dagvattenåtgärder kan säkerställas fastighetsrättsligt.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse som klarlägger hur dagvatten med avrinning mot Stora Kovik 1:62 kan omhändertas och fördröjas.

a) Dagvatten riskerar att översvämma ängen väster om Moses backe inom fastigheten Stora Kovik 1:62. Planen måste redovisa hur dagvattenåtgärder kan säkerställas fastighetsrättsligt.

Kommentar:

Den största förändringen av dagvattenavrinningen kommer från fastighetsägarens egen exploatering av tre nya villatomter vid Moses backe. Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse som klarlägger hur dagvatten med avrinning mot Stora Kovik 1:62 kan omhändertas och fördröjas.

b) Hästbetesområdet i södra delen närmast avfallsanläggningen, 7-10 ha. Rätt att öka dagvattentillförseln avstyrks.

Kommentar: Det stora låglänta och sankta området kring diket/bäcken närmast Sitas avfallsanläggning är långa tider naturligt översvämmat. Bäcken från Koviksträsk står för den avsevärt större delen av tillrinningen till detta sankta område. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av konsekvenserna enligt ovan.

c) Hästbetesområdet söder om Lagnövägen. Rätt att öka dagvattentillförseln avstyrks.

Kommentar: Det låglänta och sankta betesområdet vid Dianavägen söder om Lagnövägen är periodvis naturligt översvämmat. Även här är avrinningen från detaljplanen försumbar (avrinning från en ny GCM-väg ca 100 meter lång, areal ca 300 m²).

d) Avvägning av allmänna intressen mot enskilda intressen. Hästhållningen kommer att komma i konflikt med detaljplanen. Det saknas en analys av hur planområdets markanvändning i framtiden kan medföra olägenheter för hästnäringen.

Kommentar: Detaljplanen bekräftar i huvudsak en redan pågående markanvändning för bostäder. Bebyggelsen i planområdet är planlagd och etablerad sedan 1940-talet. Det innebär att hästhållningen, som har etablerats senare, redan bed-

rivs med omfattande anpassningar till den befintliga bebyggelsen. Planbeskrivningen kompletteras med en fördjupad redogörelse för hästhållningen.

65. Stora Kovik 1:181

a) Ändra markägare på sid 21 i planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen ändras.

66. Stora Kovik 1:61

Varför är prickmarken mot 1:62 10 meter.

Kommentar: Gällande detaljplan visar ca åtta meter prickmark mot grönområdet. Plankartan justeras till ca 4,5 meter prickmark mot grönområdet för att motsvara förhållandet på omgivande bostadsfastigheter.

72. Stora Kovik 1:78

Synpunkt 1: Ta bort den prickade marken mot gångstigen (kvarstår från samrådet).

Synpunkt 2: Komplettera detaljplanens karta med två befintliga byggnader på fastigheten.

Kommentar:

1. Den prickade marken mot gångstigen minskades till 4,5 meter redan under granskningsskedet. Bestämmelsen tillämpas för de flesta gångstråken i detaljplanen.
2. Den västra byggnaderna redovisas i grundkartan. Den östliga byggnaden saknas i grundkartan. Grundkartan är inte 100-procentigt tillförlitlig vad gäller de minsta byggnaderna. Detta beror på svårigheter att tolka små takkonturer i tät vegetation. Om den östliga byggnaden ligger på prickad mark i den nya detaljplanen så kan den ändå bedömas som planenlig om den tillkommit i laga ordning och funnits på plats under längre tid.

73. Stora Kovik 1:196

Återställ södra delen av Rorkultstigen till grönområde.

Kommentar: Rorkultstigens södra del återställs från vägområde till grönområde. Prickmarken minskas i bredd till 4,5 meter.

75 och 86. Stora Kovik 1:64

a) De föreslagna byggrätterna är för små.

b) Vi vill förvissa oss om att strandskyddet inte medför begränsningar i möjligheten att ersätta befintliga hus med nya.

c) Viktigt med bättre vägstandard och belysning.

Kommentar:

- a) Se svar i avsnittet ”Storlek på byggrätt” ovan.
- b) Strandskyddet är upphävt inom all kvartersmark för bostäder.
- c) Kommunen är inte väghållare. Detaljplanen skapar dock utrymme och förutsättningar för en framtida högre vägstandard.

76. Stora Kovik 1:147

Återinför bestämmelsen ”Sjöutsikt från andra, berörda fastigheter ska särskilt beaktas vid placering och utformning av byggnader”.

Kommentar: Bestämmelsen är svår att tillämpa på ett rättssäkert sätt. Detaljplanen ger inte stöd för avslag på en bygglovsansökan på en fastighet om marken inte är prickad. Allt för omfattande prickmark på en fastighet skulle medföra att det blir svårt att placera nya större byggnader. Ingen ändring av plankartan.

77, 90 och 92 Stora Kovik 1:152

- a) Tillåten byggrätt borde vara större.
- b) Tillåt källare.
- c) Slopa begränsning av maximal taklutning.
- d) Ta inte bort båtplatser. Rita in nya områden med bryggor.
- e) Vi vill använda allmän platsmark som tillfartsväg mellan två tomter.
- f) Anlägg fler p-platser vid ångbåtsbrygga, busshållplats och alla bryggor.
- g) Mer ytor för idrott.
- h) Ytor för källsortering saknas.
- i) Område för butik saknas.

Kommentar:

- a) Se avsnittet ”Storlek på byggrätt” ovan.
- b) Bestämmelsen om att källare inte får anläggas har tillkommit för att begränsa påverkan på terräng och landskap. Källare kan översvämmas. Bestämmelsen bör vara kvar.
- c) Bestämmelse om maximal taklutning motiveras av landskapsbild, utsikt och områdets bebyggelsehistoria.
- d) Kommunen och markägaren önskar ta bort de bryggor som ligger utspridda längs stranden. Helt nya bryggområden strider mot strandskyddet.
- e) Park eller naturområden bör inte användas som väg om tillfartsväg/väganlutning redan finns till en befintlig planlagd väg.
- f) Kommunen ser positivt på fler infartsparkeringar. Markägaren har dock motsatt sig detta. Fler p-platser vid områdets bryggor strider mot strandskyddet.
- g) Mer ytor för idrott får utvecklas vidare av samfällighetsföreningen.
- h) Kommunen bedömer att underlaget är för litet för en förpackningsåtervinning.
- i) Kommunen har bedömt att underlaget är för litet för en handelstomt.

Sammanfattande kommentar: Ingen ändring av detaljplanen.

78. Stora Kovik 1:74

- a) Tillåt delning av fastigheter.
- b) Se över prickmarken och skapa byggrätt för carport.
- c) Förläng GC-vägar och skapa säker passage över Lagnövägen, väg 642.
- d) Skapa mottagning av toalettavfall vid kommunens pumpstation i området.

Kommentar:

- a) Delning av fastigheter undviks generellt i hela planområdet. Motivet är att begränsa trafikökningen på de smala vägarna och att behålla områdets glesa

- och gröna karaktär.*
- b) *Prickmarken ses över i hela området och minskas för att öka möjligheterna att placera nya byggnader.*
 - c) *GCM-väg mot Nacka med Trafikverket som huvudman ingår i kommunens gång- och cykelplan. GCM-vägar mot Nacka och säker passage över väg 642 kan byggas ut av Trafikverket. Kommunen utreder en eventuell GCM-väg mellan Koviksuddsvägen och Skeviks kursgård i samband med utbyggnad av VA-ledningar på sträckan.*
 - d) *Detaljplanen förhindrar inte mottagning av toalettavfall från fritidsbåtar. Andra avfallstekniska aspekter kan innebära att det inte är lämpligt att hantera avfall från båtar i kommunens pumpstation.*

79, 48, 51. Stora Kovik 1:332

Planerade nya bostadstomter vid Moses backe ligger för nära, 15 meter ifrån, min fastighet. Tallskog och känslig natur kommer att försvinna. Området behövs för vattenavrinning.

Kommentar: *De nya bostadsfastigheternas placering, storlek och kupering överensstämmer med karaktär och förhållandena på omgivande fastigheter. Avståndet mellan befintligt och planerade bostadshus kommer att bli ca 25 meter eller mer. Påverkan på den obebyggda marken med träfällning, markarbeten och ökad vattenavrinningen avviker inte heller från de förändringar som kan bedömas ske på kvartersmark i planområdet i stort. Ingen ändring av plankartan.*

80. Stora Kovik 1:148

- a) Tydliggör stigar och släpp till vattnet i plankartan. Uppmuntra underhåll av trappor och spångar i planen.
- b) Möjliggör fler båtplatser längs stranden.
- c) Återinför bestämmelsen ”Sjöutsikt från andra, berörda fastigheter ska särskilt beaktas vid placering och utformning av byggnader”.

Kommentar:

a) *Grundkartan är kompletterad med inmätta stigar och trappor i strandområdet. Denna information är ett viktigt underlag för samfällighetsföreningens arbete för ökad tillgänglighet i trappor, stigar och stråk.*

b) *Helt nya områden för bryggor strider mot strandskyddet. Kommunen strävar efter att bryggor ska samlas till färre och avgränsade områden.*

c) *Bestämmelsen är svår att tillämpa på ett rättssäkert sätt. Detaljplanen ger inte stöd för avslag på en bygglovsansökan om marken inte är prickad. Allt för omfattande prickmark på en fastighet försvårar placering av nya byggnader.*

81. Stora Kovik 1:317

- a) Vi vill att boende tillåts i komplementbostad.
- b) Vi vill ändra kommunens förslag till anslutningspunkt.

Kommentar:

- a) *Komplementbostad kan byggas eller inredas inom ramen för de så kallade Attefallsreglerna.*

- b) *Frågan om anslutningspunkt hanteras av kommunens VA-avdelning och av- görs inte inom planarbetet.*

82. Stora Kovik 1:241

- a) Jag anser att bryggorna ska vara kvar.
 b) Kommunen borde koordinera el-, tele- och fiberledningar.
 c) Jag anser att fler träd borde tas ner så det skapas utsikt mot vattnet.

Kommentar:

- a) *Kommunen och samfällighetsföreningen strävar efter att där det är möjligt samla områdets utspridda bryggor till färre områden.*
 b) *Kommunen erbjuder övriga ledningsägare att delta vid grävning för VA-ut- byggnaden. Några ledningsägare väljer andra lösningar med till exempel led- ningar på stolpar.*
 c) *Samfällighetsföreningen har tagit fram en skötselplan för grönytor i området. Föreningen råder över frågan om att ta ner träd i områdets grönområden. Omfattande fällning av träd kan strida mot strandskyddet.*

83. Stora Kovik 1:145

Utvidga hamnområdet WB₁ från festplatsen till Koviksudde (Farledsbacken).

Kommentar: *Helt nya områden för bryggor strider mot strandskyddet. Kommu- nen strävar efter att utspridda bryggor och bryggor nära badet ska flyttas och samlas till färre, avgränsade områden som redan nyttjas för bryggor.*

84. Stora Kovik 1:185

- a) De föreslagna byggrätterna är för små.
 b) Viktigt med bättre vägstandard och belysning.
 c) Min tomt tar emot dagvatten från ovanliggande fastigheter. Inte rimligt att kommunen inte tar ansvar för ytvattenproblemen.

Kommentar:

- a) *Se svar i avsnittet "Storlek på byggrätt" ovan.*
 b) *Kommunen är inte väghållare. Detaljplanen skapar dock utrymme och förut- sättningar för att vägföreningen i framtiden kan välja en högre vägstandard.*
 c) *Detaljplanen innehåller en bestämmelse om att dagvatten ska tas omhand på den egna fastigheten. Det är inte tillåtet att släppa dagvatten över annans tomt, detta gäller oavsett vem som är huvudman för dagvattenfrågan i områ- det. Kommunen har tagit fram en dagvattenutredning som belyser både väg- föreningens och enskildas dagvattenåtgärder i området.*

89. Stora Kovik 1:296

- a) De föreslagna byggrätterna är för små.
 b) Viktigt med bättre vägstandard och belysning.

Kommentar:

- a) *Se svar i avsnittet "Storlek på byggrätt" ovan.*

- b) *Kommunen är inte väghållare. Detaljplanen skapar dock utrymme och förutsättningar för en framtida högre vägstandard.*

91. Stora Kovik 1:151

- a) Tillåten byggrätt borde vara större för huvudbyggnad och komplementbyggnad.
 b) Tillåt källare.
 c) Tillåt fler hamnområden. Ta inte bort vår båtplats.

Kommentar:

- a) *Se avsnittet "Storlek på byggrätt" ovan.*
 b) *Bestämmelsen om att källare inte får anläggas har tillkommit för att begränsa påverkan på terräng och landskap. Källare kan översvämmas. Bestämmelsen bör vara kvar.*
 c) *Kommunen och samfällighetsföreningen önskar ta bort bryggor som ligger nära badet eller utspridda längs stranden. Detta finns utvecklat och motiverat i planbeskrivningen.*

Yttrande från fastighetsägare till Stora Kovik 1:293 m.fl. (komplettering efter återremiss 2017-01-25)

Yttrande nr 02. Stora Kovik 1:293, yttrande under samrådet mm.

Kvarstående synpunkt från samrådet 2015

Yttrande från Stora Kovik 1:293, 2015-02-05:

I planförslaget (samrådsförslaget) är förlängningen av Rorkultstigen fram till 1:293 betecknad som "Natur". Denna del av Rorkultstigen borde betecknas som "tillfart". Idag går det inte att uppnå tillräcklig tillgänglighet till 1:293 då den södra tomtgränsen vetter mot ett brant stup och övriga gränser mot andra fastigheter. Detta går att lösa genom att avslutningen på Rorkultstigen som nu är klassad som "Natur" klassas som "tillfart" (som det troligen var tänkt från början). Denna lösning föreslås i Planbeskrivning Samrådshandling Dnr 15KS/0002.

Kommunens kommentar efter samrådet: *Planförslaget ändrades efter samrådet 2015. Från att området tidigare redovisats som "NATUR" ändrades plankartan till "LOKALGATA" i granskningsförslaget 2016 så att Rorkultvägen kunde förlängas fram till Stora Kovik 1:293. Motivet till ändringen var att försöka förbättra tillfarten till Stora Kovik 1:293.*

Synpunkter vid granskning 2016

Fastighetsägarna till 1:293 lämnade inga synpunkter vid granskningen (deras synpunkter var i detta skede tillgodosedda).

Stora Koviks Vägförening föreslog i sitt yttrande:

- Rorkultstigen bör återgå till att vara naturmark.

En granne till 1:293, bosatt på fastigheten 1:196, lämnade följande synpunkter:

- Vägföreningens mark nordväst om vår fastighet har klassats om från grönområde till vägområde.
- Vi anser att det inte finns något skäl till detta eftersom fastigheter längs Småskärsvägen redan har eller kan anordna uppfarter från denna väg.
- Det skulle sannolikt också fördyra och försvåra för vägföreningen om en väg kom till på denna plats. Anläggande, drift- och underhåll/snöröjning.
- Att samtliga föreningens medlemmar skall bekosta detta, för att några ska ha tillgång till två infarter kan inte vara motiverbart.
- Därtill anser vi att det är fel att klassa om grönområde till vägområde och det utgör ett fullständigt onödigt ingrepp i naturen där inte något särskilt skäl finns.

Kommunens kommentar efter granskningen: Planförslaget ändrades efter granskningen 2016. Från att under samrådet ha redovisats som "LOKALGATA" ändrades plankartan tillbaka till "NATUR". Motivet för detta var de ekonomiska konsekvenser som skulle uppstå för vägföreningen om Rorkultvägen hade förlängts.

Fastighetsägarens (Stora Kovik 1:293) synpunkter inför antagandet 2017

Inför antagandet, och efter godkännande i KSPU 2016-11-17, § 64, publicerades reviderade planhandlingar med granskningsutlåtande på kommunens intranät. Fastighetsägaren till Stora Kovik 1:293 tog då kontakt med samhällsbyggnadsavdelningen för att upprepa sina synpunkter från samrådet om att Rorkultstigen borde förlängas fram till deras fastighet. Vid detta möte framkom det också att det fanns brister i kommunens granskningsutlåtande. Ändringen av Rorkultstigen tillbaka till naturmark var inte redovisad i granskningsutlåtandet och hade inte kommunicerats tillbaka till ägarna av 1:293.

Kommunfullmäktige beslutade om återremiss vid sammanträdet 2017-01-25. Återremissen gällde komplettering med eventuellt saknat yttrande.

Efter återremissen har samhällsbyggnadsavdelningen kommunicerat planförslag och granskningsutlåtande med berörda grannar på fastigheterna Stora Kovik 1:293 och 1:196. Det har skett vid flera tillfällen. Planförfattare och vägförening har också träffat ägarna till Stora Kovik 1:293 på plats i området. Därefter har granskningsutlåtande och plankarta 2 justerats.

Kommunens bedömning efter dialog med vägföreningen och med berörda grannar under februari 2017:

- Rorkultstigen är i gällande detaljplan från 1940 på den aktuella södra delen planlagd som park och ingår inte i vägföreningens vägnät.
- Fastigheten 1:293 har redan en anslutning mot Småskärsvägen i söder lik-

• som övriga fastigheter längs Småskärsvägen. Anslutningen mot Småskärsvägen är brant med en sammanlagd nivåskillnad mellan vägen och fastighetens bostadshus på ca åtta meter.

- Många fastigheter i planområdet har liknande nivåskillnader och det är svårt att uppnå full tillgänglighet mellan väg och bostadshus i hela planområdet.
- Problemet med kuperade tomter har sitt ursprung i den branta terrängen och i en annan syn på tillgänglighet och terränganpassning när området bebyggdes för mer än 70 år sedan. Det har inte bedömts möjligt att ordna tillgänglighetsanpassade tillfarter till alla bostadshus i området inom ramen för detta planarbete.
- Det skulle fördyra och försvåra för vägföreningen om en nya väganslutningar skulle komma till som en förlängning av Rorkultstigen eller på andra platser med branta förhållanden. Betydande kostnader skulle uppstå för anläggande, drift och underhåll av dessa nya tillfartsvägar.
- Att förlänga Rorkultstigen genom naturmarken med sprängning och bergschakt alternativt höga uppfyllnader skulle innebära flera nackdelar. Även denna väg skulle bli brant och grannar på båda sidor skulle påverkas och få sina tillfarter störda.
- Vägföreningens önskan att behålla naturområdet och inte förlänga Rorkultstigen bedöms väga tungt i planarbetet.
- Den samlade bedömningen inför antagandet blir därför att Rorkultstigen inte ska förlängas fram till Stora Kovik 1:293.

Ändring av plankarta efter granskning: Plankartan ritas om så att Rorkultstogens södra del återställs från vägområde till grönområde.

Sakägare och myndigheter som inte fått sina synpunkter tillgodosedda

Kvarstående synpunkter efter granskningen 2016

Myndigheter, företag och organisationer	Kvarstående synpunkter som inte är tillgodosedda efter granskningen 2016
64. Lantmäteriet	Redovisa planbestämmelse om strandskydd med en bestämmelse a i plankartan.
50. Stora Koviks vägförening	Tillåt källare. Ta större hänsyn till sjöutsikt.
74. Sita Sverige AB	Ytterligare bostäder hindrar utvecklingen av avfallsverksamheten vid Kovikstippen.

Yttrande nr. Fastighetsbeteckning	Kvarstående synpunkter som inte är tillgodosedda efter granskningen 2016
67. Stora Kovik 1:197	Byggrätterna i detaljplanen är för små.
72. Stora Kovik 1:78	Ta bort eller minska den prickade marken på fastigheten.
75. Stora Kovik 1:64	Byggrätterna i detaljplanen är för små.
76. Stora Kovik 1:147	Återinför planbestämmelsen om sjöutsikt.
77. Stora Kovik 1:152	Vi vill använda allmän platsmark som tillfartsväg. Saknas ytor för källsortering och butik. Tillåt friare takformer och brantare taklutning. Byggrätterna i detaljplanen är för små. Tillåt källare. Tillåt fler bryggor och båtplatser. Ta inte bort båtplatser.
78. Stora Kovik 1:74	Tillåt delning av fastigheter. Ta bort eller minska den prickade marken på fastigheten.
79. Stora Kovik 1:332	Minska ner ytan på de nya tomterna vid Moses backe. Öka avståndet till min fastighet.
80. Stora Kovik 1:148	Återinför planbestämmelsen om sjöutsikt. Tillåt fler bryggor och båtplatser. Ta inte bort båtplatser.
82. Stora Kovik 1:241	Tillåt fler bryggor och båtplatser. Ta inte bort båtplatser.
83. Stora Kovik 1:145	
84. Stora Kovik 1:185	Kommunen borde ta större ansvar för dagvattenhanteringen. Byggrätterna i detaljplanen är för små.
85. Stora Kovik 1:62	Återställ fyra byggrätter vid Jerkas väg. Avstyrker att dagvatten leds över fastigheten 1:62.
89. Stora Kovik 1:296	Byggrätterna i detaljplanen är för små.
91. Stora Kovik 1:151	Tillåt källare. Tillåt fler bryggor och båtplatser. Ta inte bort båtplatser. Byggrätterna i detaljplanen är för små.

Kvarstående synpunkter efter samrådet 2015

Nr	Fastighet	Kvarstående synpunkter som inte är tillgodosedda efter samrådet 2015
2	Stora Kovik1:293	Förläng Rorkultstigen.
6	St. Kovik 1:133,134	Minska bryggområde vid badet.
11	Stora Kovik 1:72	Skicka ut enkät om störningar från Kovikstippen.
21	Stora Kovik 1:143	Önskar dela stora fastigheter. Öka byggrätten till 300 m ² .
23	Stora Kovik 1:253	Tydligare planbestämmelser om husutformning.
27	Stora Kovik 1:66	Minska prickmark mot äng och väg.
28	Stora Kovik 1:297	Öka byggrätten till 250 m ² .
30	Stora Kovik 1:254	Öka byggrätten.
32	Stora Kovik 1:304	Öka byggrätten.
33	Stora Kovik 1:197	Öka byggrätten.
34	Stora Kovik 1:131	Öka byggrätten.
36	Stora Kovik 1:151	Öka byggrätten. Fler hamnområden.
38	Stora Kovik 1:147	Öka byggrätten.
39	Stora Kovik 1:196	Öka byggrätten. Minska den prickade marken. Tillåt källare.
40	Stora Kovik 1:152	Öka byggrätten. Öppna en lokalgata i grönområdet. Fler hamnområden.
41	Stora Kovik 1:250	Öka byggrätten. Kommunalt huvudmannaskap. Tillåt källare. Fler hamnområden.
42	Stora Kovik 1:62	Ogillar GCMVÄG på vår mark vid Lagnövägen.
43	St. Kovik 1:133,134	Hamnområde ligger för nära badplats.
44	Stora Kovik 1:296	Öka byggrätten.
45	Stora Kovik 1:150	Öka byggrätten. Tillåt källare. Tillåt brantare tak.
46	Stora Kovik 1:159	Öka byggrätten.
47	Stora Kovik 1:332	Färre nya bostäder vid Moses backe
48	Stora Kovik 1:190	Fler hamnområden.
52	Stora Kovik 1:185 Stora Kovik 1:64	Öka byggrätten.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Sten Hammar
Planarkitekt

