

## DETALJPLAN FÖR HERRVIKSNÄS, STRÖMMA DELOMRÅDE S3 VÄRMDÖ KOMMUN

### UTLÅTANDE EFTER FÖRSTA UTSTÄLLNING

Utställningshandling

ÄPBL (1987:10)

Dnr: 15KS/8

Datum: 2016-09-22

KSPU: 2017-05-18

Ansvarig handläggare: Rick Hoogduyn

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

## UTLÅTANDE EFTER FÖRSTA UTSTÄLLNING

### DETALJPLAN FÖR HERRVIKSNÄS, STRÖMMA DELOMRÅDE S3 VÄRMDÖ KOMMUN

Utställning av detaljplan för Herrviksnäs, Strömma delområde S3 har skett från 2015-12-01 till 2016-01-11. Information om utställningen skickades ut enligt sändlista och utställningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2015-12-01. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 25 yttranden inkommit under utställningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

*Detta utlåtande är uppdelat i tre delar:*

Del A är en tematisk sammanfattning av inkomna yttranden.

Del B redovisar inkomna yttrandena med avdelningens kommentarer.

Del C redogör för vilka intressenter som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

*Bilagor:*

Bilaga 1 är ett tillägg av länsstyrelsens yttrande som har kommit in efter utställningsperioden.

Bilaga 2 är en karta som redovisar de fastigheter som inkommit med synpunkter under samrådet.

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	<b>Myndigheter</b>		
1	Länsstyrelsen		2015-12-14
2	Lantmäteriet		2015-12-09
3	Stockholms Brandförsvär		2015-12-10
4	Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden		2015-12-28
5	Herrviksnäs samfällighetsförening		2016-01-07
6	Trafikverket		2016-01-04
7	Vattenfall		2016-01-11
	<b>Sakägare</b>		
8	Fastighetsägare 1	Herrviksnäs 1:120, 1:130, 1:131	2015-12-02
9	Fastighetsägare 2	Herrviksnäs 1:62	2015-12-17
10	Fastighetsägare 3	Herrviksnäs 1:43	2015-12-28
11	Fastighetsägare 4	Herrviksnäs 1:101,	2015-12-29

		1:102, 1:109, 1:118, 1:120, 1:125, 1:127, 1:129, 1:130, 1:131, 1:132, 1:133, 1:136, 1:139, 1:14, 1:140, 1:15, 1:2, 1:23, 1:24, 1:26, 1:29, 1:30, 1:31, 1:33, 1:34, 1:37, 1:38, 1:39, 1:42, 1:43, 1:44, 1:45, 1:46, 1:47, 1:48, 1:50, 1:51, 1:58, 1:59, 1:60, 1:61, 1:62, 1:63, 1:64, 1:65, 1:68, 1:69, 1:70, 1:71, 1:72, 1:77, 1:93, 1:95, 1:96, 1:98, 1:99 samt 3:2.	
12	Fastighetsägare 5	Herrviksnäs 1:20	2016-01-03
13	Fastighetsägare 6	Herrviksnäs 4:1	2016-01-07
14	Fastighetsägare 7	Herrviksnäs 1:101	2016-01-07
15	Fastighetsägare 8	Herrviksnäs 1:72	2016-01-07
16	Fastighetsägare 9	Herrviksnäs 1:78	2016-01-08
17	Fastighetsägare 10	Herrviksnäs 1:23	2016-01-09
18	Fastighetsägare 11	Herrviksnäs 1:22	2016-01-07
19	Fastighetsägare 12	Herrviksnäs 1:79	2016-01-10
20	Fastighetsägare 13	Herrviksnäs 1:84	2016-01-10
21	Fastighetsägare 14	Herrviksnäs 1:102, 1:50	2016-01-11
22	Fastighetsägare 15	Värmdövik 1:20	2016-01-11
23	Fastighetsägare 16	Herrviksnäs 1:38	2016-01-11
24	Fastighetsägare 17	Herrviksnäs 1:117	2016-01-11
25	Fastighetsägare 18	Herrviksnäs 1:11	2016-01-09

## A. SAMMANFATTNING

### A1. Vändplaner

I några av de inkomna yttrandena motsätter man sig vissa av eller alla de föreslagna vändplanerna som samhällsbyggnadsavdelningen presenterat i detaljplanen och menar att sophämtningen fungerar mycket bra som den gör idag med nuvarande utformning av vägen. Herrviksnäs samfällighetsföreningen förespråkar att det på vissa platser istället för vändplaner anordnas sopkärsparkeringar på mark som föreningen äger och begär att förslaget till detaljplan ska ändras i detta avseende.

**Kommentar:** Alla lokalgator föreslås i detaljplanen få utökat väggutrymme för att möjliggöra förbättrad framkomlighet och ökad trafiksäkerhet. Av samma anledning föreslås vissa hörnavskärningar och möjlighet att anlägga nya vändplaner. Utökat väggutrymme medger även plats för diken eller andra avrinningsområden, belysning, trottoar m.m. som ger möjlighet att förbättra områdets infrastruktur. För att säkerhetsställa framkomlighet för renhållning och räddningstjänst behövs vändplaner, alternativt möjlighet till rundkörning. Då rundkörning inte är möjligt på grund av områdets utformning, markförhållande och karaktär så har i planen skapats förutsättningar för vändplaner. Planen reserverar enbart plats för möjliga vägförbättrande åtgärder såsom vändplaner mm. Det är sedan upp till den förvaltande gemensamhetsanläggningens samfällighetsförenings medlemmar att besluta om och i sådana fall när dessa åtgärder ska genomföras. Utformningen av vägnätet kan ske på flera olika sätt och huvudmannen har ansvar för att vägarna är trafiksäkra och håller tillräckligt hög standard. I många fall ställer arbetsmiljöverket och sopentreprenören krav på att transportfordon inte ska behöva backa vid sophämtning i syfte att begränsa risken för olyckor. Detta är ytterligare ett skäl till att tillskapa möjlighet för vändplaner i detaljplanen.

Samhällsbyggnadsavdelningen har studerat möjligheten att förse Herrviksnäsområdet med sopkärsparkeringar på vissa platser utefter samfällighetsföreningens förslag. Att tillförse området med sopkärsparkeringar, så som det ser ut idag, skulle kunna vara möjligt. Men det skulle bli problem om det skulle tillkomma fler fastigheter, tex genom att fastigheter avstyckas efter att planen vunnit laga kraft. Fler fastigheter skulle betyda att det på sopkärsparkeringen skulle behövas utrymme för fler nya sopkärl. Detta utrymme finns inte på alla platser och det skulle vara svårt att planlägga för i och med att det är oklart hur många nya tillkommande fastigheter det blir i området. Dessutom är det även en fråga om tillgänglighetsanpassning, de krav som en fastighetsägare kan ställa på vilket längsta avstånd den kan behöva gå för att slänga sina hushållssopor. Detta är något som kan bli svårt att tillgodose för alla fastigheter och där ytterligare uppställningsytor skulle kunna bli nödvändiga att tillskapa t.ex.

där vändplaner förslås anläggas. Det handlar även om möjligheten att kunna snöröja ordentligt. En del av de platser som föreslagits för sopkärlsparkeringar kan anses vara bra platser för snöupplag. Dessutom behövs befintliga grönområden för dagvatteninfiltrering. Efter beaktande av dessa aspekter har samhällsbyggnadsavdelningen valt att ha kvar den i granskningshandlingarna redovisade lösningen med vändplaner.

## **B. INKOMNA YTTRANDE I SAMMANFATTNING MED AVDELNINGENS KOMMENTARER**

Nedan presenteras en sammanfattning i punktform av inkomna yttranden. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen.

### **1. Länsstyrelsen**

a) Länsstyrelsen har fått tillsänt förslag till detaljplan för Herrviksnäs, delområde S3 för yttrande i samband med utställning. Länsstyrelsen lämnar ärendet utan åtgärd.

**Kommentar:** Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Efter utställningsperioden har länsstyrelsen kommit in med ett tillägg till deras yttrande, som är bifogad som bilaga i detta dokument. Då tillägget av detta yttrande berör upphävandet av strandskyddet har en ny bedömning tagits fram där samhällsbyggnadsavdelningen anser att strandskyddet kan upphävas. Dessa förändringar är enligt samhällsbyggnadsavdelningens bedömning av sådana redaktionella ändringar som inte kan göras utan en förnyad utställning.

### **2. Lantmäteriet**

a) Lantmäteriet anser att begäran om upphävande av 113§-förordnande, som är beskriven i genomförandebeskrivning, borde ske innan den 2016-01-01.

**Kommentar:** Samhällsbyggnadsavdelningen har skickad in en begäran den 2015-12-22. Därefter har kommunen gjort bedömningen att upphävande av 113§-förordnande inte kommer begäras eftersom det inte är nödvändigt. Det finns rätt att ta väg till Herrviksnäs 1:139.

b) Lantmäteriet påpekar att Värmdövik 1:751 och Värmdövik ga:1 saknas som belägna inom planområdet i fastighetsförteckningen.

**Kommentar:** Värmdövik 1:751 och ga:1 ingår inte längre i planområdet.

c) Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek för Herrviksnäs 3:1 och 4:1 gäller inom ett kvarter som omfattar delar av Herrviksnäs 3:1 och 4:1. Lantmäteriets uppfattning är att det inte är möjligt att uppfylla ett krav på minsta

fastighetsstorlek med stöd av markområde beläget i ett annat kvarter. Det skifte av Herrviksnäs 3:1 som är beläget inom kvarteret är idag betydligt mindre än 2500 kvm, vilket medför att fastigheten idag inte överensstämmer med planen. Planen bör förtydligas så att det klart framgår vilken mark som är avsedd att ingå i Herrviksnäs 3:1 och 4:1, t ex genom fastighetsindelingsbestämmelse. Lantmäteriet instämmer i att en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek är en egenskapsbestämmelse, men oftast görs plantolkningen att bestämmelsen följer användningen och inte begränsas av t ex egenskapsgräns mellan byggbar mark och prickmark. Det är därför otydligt vilken mark som får räknas in i fastighetsstorleken.

**Kommentar:** Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.

d) Det är oklart hur rätt till väg ska tryggas fram till V-områdena. Detta bör förtydligas.

**Kommentar:** Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.

e) Lantmäteriet har vid samrådet framfört att det finns oklarheter kring gränserna för det vattenområde som tillhör Herrviksnäs 4:1.

**Kommentar:** Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.

f) Det framgår inte under tidigare ställningstaganden att berörd del av Värmdövik 1:751 idag är planlagd.

**Kommentar:** Värmdövik 1:751 ingår inte längre i planområdet.

### 3. Stockholms Brandförsvär

a) SSBF har inget ytterligare att tillägga i ärendet gällande Herrviksnäs, dnr: 15KS/8.

**Kommentar:** Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.

### 4. Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden

a) Nämnden noterar under rubriken "revideringar efter samråd" i första punkten att plushöjd 3 meter över havet används som underkant grundkonstruktion för bostadshus. Länsstyrelsen har såvitt nämnden uppfattat ändrat denna rekommendation till +2,70 meter över havet.

**Kommentar:** Samhällsbyggnadsavdelningen kommer att revidera planbeskrivningen med den senaste rekommendation för lägsta grundläggningsnivå.

b) Nämnden vidhåller att det saknas särskilda skäl att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken. Nämnden påpekar att punktprickad mark inte säkerställs att strandskyddet tryggas långsiktigt, med tänka på åtgärder som inte är lovpliktiga enligt plan- och bygglagen.

**Kommentar:** En ansökan om upphävandet av strandskyddet kommer att inskickas till länsstyrelsen med hänvisning till särskilda skäl där samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att strandskyddet kan upphävas. I förnyad utställning resulterar detta att strandskyddet ligger kvar på nästan allt prickmarkerad områden. Undantag av detta har funnits plats där marken är redan ianspråktagit enligt samhällsbyggnadsavdelnings bedömning.

c) Nämnden anser att det råder stor osäkerhet om och hur det ska säkerställas att de kostsamma åtgärderna som krävs för att förbättra dagvattensystem ska faktiskt genomföras. Enligt nämnden är kommunalt huvudmannaskap mer lämpligt i många fall, åtminstone för vägområdet; inte minst för att säkerställa att relativt omfattanden infrastruktursatsningar faktiskt genomförs.

**Kommentar:** Avdelningen har tagit fram en dagvattenutredning som påpekar brister och ger förslag till vad som kan åtgärdas för att få ett dugligt dagvattensystemsnät. Dessa beräkningar har även visat på olika scenarier för hur dagvattentillförseln kommer att se ut vid olika stadier av nybyggnation i området. Om föreningen tar höjd för detta så kommer dagvattensystemet att fungera. I detaljplanens genomförandebeskrivning finns skäl angivna för enskilt huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet:

- 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 centralorten Gustavsberg.

- I kommunens översiktsplan förordas enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden. Planområdet för Strömma Herrviksnäs S3 ingår dessutom i ett större område med enskilt huvudmannaskap och det förekommer inte heller någon genomfartstrafik genom området.

- Strömma Herrviksnäs S3 är ett blandat område med både permanentbostäder och fritidshus. Planområdet ligger ca 10 km från Gustavsbergs tätort och området karakteriseras av fritidshus från olika tidsperioder med inslag av nyare permanentbostäder. De allmänna platserna förvaltas av Herrviksnäs samfällighetsförening. De gemensamt förvaltade grönområdena utgör en förutsättning för områdets sociala sammanhållning med gemensamma strövområden, badplatser, festplats. För gemensamma VS-ledningar inom planområdet blir kommunen huvudman.

- Planförslaget medger en förtätning av området. Områdets karaktär med en blandad permanent- och fritidshusbebyggelse ska bibehållas.

Dessa skäl anser avdelningen tillstyrka beslutet att bibehålla enskilt huvudmannaskap.

## 5. Herrviksnäs samfällighetsförening

a) Anser att det utpekade placeringsområdet för pumpstationen är ofördelaktig. Motiveringen av kommunens placering baserar sig på kostnader, vilket är av olika karaktär. Föreningen beskriver att de kostnaderna för den nuvarande placeringen innebär en störd naturupplevelse, begränsning i visuell kontakt med havsviken, avskuren siktlinje, risker för störande luktstötter till den mycket näraliggande och enda lekplatsen för barn och vuxna i hela området, tillika samlingsplats för valborgs- och midsommarfirande. Avloppspumpstationens skyddszon (50m) påverkar en stor del av lekplatsen, samt nyttjanderätten för flera näraliggande fastigheter. Tillkommande avloppspumpstationen är enligt föreningens åsikt en främmande och störande byggnad.

Alternativa placeringsmöjlighet som föreningen har tagit fram innebär en merkostnad av 250 000 SEK, vilken blir acceptabelt om man beräknar detta över anläggningens brukningstid (50 år).

**Kommentar:** Avloppspumpstationen placeras i lägsta punkten dit avloppsvattnet kan transporteras med självfall. En geoteknisk undersökning har genomförts som ligger till grund för placering av pumpstationen på fast berg. Detta för att undvika risker som föreligger med placering av avloppspumpstationen och ledningar i omkringliggande mark med lös lera. En sådan placering innebär en ökad kostnad både initialt men även i underhållsskedet för VA-kollektivet vilket kommunen har bedömt inte är skäligt.

Vidare är avloppspumpstationen tänkt att förses med luktreduceringsanläggning för att eventuella olägenheter inte ska uppstå.

## 6. Trafikverket

a) Trafikverket kommenterar att deras yttrande inte har tagits upp i samrådsredogörelse från 2015-08-24.

**Kommentar:** Inget yttrande från Trafikverket har inkommit till kommunen under samrådet. Detta kan möjligen ha tekniska orsaker vilket samhällsbyggnadsavdelningen beklagar.

b) Trafikverket anser att en trafikutredning bör tas fram för att belysa ett antal viktiga frågor kopplat till planens genomförande. Trafikverket påpekar att kommunen måste vara tydligare och mer framåtsyftande i sin planering av Herrviksnäs, för att förhindra att området blir mycket bilberoende och på sikt skulle öka belastningen på väg 222.

**Kommentar:** Syftet med detaljplanen är att möjliggöra och underlätta för



utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar, inte att möjliggöra exploatering eller förtätning av området. I kommunens översiktsplan är ett av målen i de prioriterade förändringsområdena att förtätning ska undvikas för att kunna bibehålla karaktären i området. I och med detta förhåller sig samhällsbyggnadsavdelningen restriktiv till förändring av karaktären med flertal och/eller större komplementbyggnader, samt delningsmöjligheten av fastigheter. Undantaget från detta är delområdet precis vid infarten till Herrviksnäs, söder om Gamla Herrviksnäsvägen då denna del skiljer sig från Herrviksnäs i övrigt genom att den utgörs av relativt plan mark med god möjlighet till naturlig dagvatteninfiltration. Här bedöms som möjligt för något mindre minsta tillåtna fastighetsstorlekar. En förtätning av delområdet innebär inte heller någon större ökning av trafik inom hela planområdet. Samma resonemang förs för ett mindre grönområde som tas i anspråk för kvartersmark. Området har dessutom sedan planprogrammet utpekats som ett möjligt område för ny exploatering. Av dessa ovanförda skäl har samhällsbyggnadsavdelningen bedömt att ingen trafikutredning var nödvändig och står fast vid den synpunkten.

c) Utredningen borde visa på åtgärder för att öka attraktiviteten för andra val av färdmedel.

**Kommentar:** Detaljplanen medger utrymme till breddning av lokalgatan inom planområdet, vilket möjliggör att trottoarer i framtiden kan anordnas vid behov. Vidare vid början av Gamla Herrviksnäsvägen finns en befintlig infartsparkering för ca 10 parkeringsplatser. Planen medger möjligheten att utöka den till en större infartsparkering som bör kunna rymma upp till 48 parkeringsplatser. Detta kan uppmuntra boende att åka kollektivt till skola och arbete.

d) Utredningen bör belysa hur trafiken från planområdet på ett säkert sätt ska kunna ledas ut på väg 222 utan att öka störningarna för genomgående trafik på huvudvägen. Trafikverkets uppfattning är att anslutningspunkten mot väg 222 utgör trafiksäkerhetsrisker och speciellt Fiskarvägens anslutning har stora brister när det gäller sikt.

**Kommentar:** Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet och kan därför bara medge möjligheter att förbättra gatuutformning. Fiskarvägen ligger utanför detaljplanens plangränser och är dessutom redan detaljplanelagd i detaljplan för Värmdövik 1:1, S1A som vann laga kraft hösten 2008. Kommunen har inga planer på att genomföra en planändring eller göra en ny plan för området inom den närmsta tiden. Kommunen är inte heller huvudman för väg 222, utan det är Trafikverket vilket gör det svårt för kommunen att föreslå större förändringar för detaljplan för Herrviksnäs.

e) Utredningen bör belysa behovet av om- och utbyggnadsåtgärder av passager för att utsatta grupper skall kunna passera väg 222 på ett säkert sätt. Säkerheten och tryggheten för oskyddade trafikanter bör analyseras eftersom ett ökat invånarantal

i planområdet innebär ett ökat antal resenärer till hållplatserna utmed väg 222. Dessa hållplatser håller ojämn standard.

**Kommentar:** Avdelningen anser att denna är av stor vikt men inte kan hanteras i detaljplanen för Herrviksnäs. Ett helhetsgrepp bör tas för hela sträckan av väg 222, där Trafikverket som är väghållare för väg 222 tillsammans med SL och Värmdö kommun bör se över säkerheten att ta sig till/från SL hållplatser på trafikverkets väg. Sedan vill avdelningen återigen påpeka att hållplatserna ligger utanför planområdet och detaljplanearbetad för Herrviksnäs S3 därför inte ger något utrymme att påverka hållplatsernas standard.

## 7. Vattenfall

a) Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i samrådsskedet har Vattenfall inget ytterligare att tillägga.

**Kommentar:** Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.

## 8. Fastighetsägare 1 (Herrviksnäs 1:120, 1:130, 1:131)

a) Vi som fastighetsägare för Herrviksnäs 1:130, 1:131 samt 1:120 vill göra er uppmärksamma på att vi idag har hästar på våra marker. Vi önskar att ni i detaljplanen tar hänsyn till detta så att vi kan fortsätta att ha hästar på våra fastigheter även efter det att detaljplanen är fastställd. Området består av större grönområden och varierande naturpartier som lämpar sig bra för hästar. Det skulle innebära stora omställningar till det sämre för oss om denna möjlighet skulle försvinna.

**Kommentar:** Den dagen detaljplanen vinner laga kraft, måste tillstånd sökas för hästhållning på fastigheten, oberoende på antal hästar. Det är sedan bygg- och miljöavdelningen på Värmdö kommun som bedömer det specifika ärandet. Vidare finns ingen möjlighet att reglera hästhållning i en detaljplan om det inte är en verksamhet. I det här fallet är hästhållningen på ovannämnda fastigheter ingen pågående verksamhet. Därför bedömer samhällsbyggnadsavdelningen att ingen ändring på detaljplanens förslag behövs.

## 9. Fastighetsägare 2 (Herrviksnäs 1:62)

a) Anser att det är av största vikt att alla inom ett detaljplaneområde har samma minsta fastighetsstorlek. Föreslår att minsta fastighetsstorlek ska vara 2500 kvm för hela detaljplaneområdet, då är det även fortsättningsvis större tomter än angränsande områden. Man kan lättare ta hänsyn till områdets karaktär i enlighet med samhällsbyggnadsavdelningens intentioner. Individuell bedömning bör göras av varje fastighet så att den nya fastighetsbildningen anpassas till den kuperade terrängen.

**Kommentar:** Från samrådsredogörelse framgår att syftet med detaljplanen är att möjliggöra och underlätta för utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar, inte att möjliggöra exploatering eller förtätning av området. I enlighet med kommunens gällande översiktsplan ska förtätning och ny exploatering förhålla sig till tätorterna där tillgången till kollektivtrafik är god. Detaljplanområdet för Herrviksnäs S3 tillhör de så kallade PFO områdena och har i dagsläget ingen bra tillgång till kollektivtrafik. Det nuvarande vägnätet i planområdet är inte heller lämpat för en stor ökning av fordon. Att ändra minsta fastighetstorlek till 2500m<sup>2</sup> för hela Herrviksnäs är inte heller möjligt, därför att vissa fastigheter är mindre än 2500m<sup>2</sup>. Det är förklaringen till att vissa fastigheter har en mindre minsta fastighetsstorlek eftersom de annars inte skulle vara planenliga. Inga ändringar kommer att genomföras i de förnyade utställningshandlingarna.

b) Anser att den föreslagna avloppspumpstationen har en olycklig placering p.g.a. den skymmer sikt och är ett störande inslag för aktiviteter i området.

**Kommentar:** Avloppspumpstationen är flyttad från vägen för att inte skymma sikten i kurvan. I övrigt se punkt 5 a).

c) Förutsätter att kommunen skall stå för samtliga kostnader för LTA pumparna, som är anslutna till LTA-avloppet i gatan. Innefattande pumpen, nedgrävning (inkl. sprängning om så behövs), installation, driftkostnader (inkl. el), service, underhåll, reparation och utbyte. I enlighet med VA-nämndens beslut BVa 76/Va 96-97/11 2013-10-17, samt 19§ första stycket lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster i vattentjänstlagen och i Svenskt Vattens normalförslag till allmänna bestämmelser för brukande av kommunens allmänna va-anläggning (ABVA 85 i uppdatering från januari 2002).

**Kommentar:** I ABVA för Värmdö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning antagen av kommunfullmäktige den 17 december 2008 står följande:

Vid anslutning till allmänt tryckavloppssystem tillhandahåller huvudmannen LTA-station som förblir dennes egendom. Huvudmannen bestämmer antalet pumpar och vilket slag av pumpstation som ska användas samt svarar för installationen av pump. Fastighetsägaren ansvarar för elinstallationen fram till kopplingsplint i LTA-stationen. Fastighetsägaren bekostar erforderliga anordningar (schaktning och anläggning av LTA-station) för att sammankoppla enheten med installationen i övrigt. Fastighetsägaren bekostar elförsörjningen av systemet.

LTA-enheten blir inte automatiskt en del av den allmänna anläggningen utan är rättsligt en del av fastighetens VA-installation och över den råder i princip bara fastighetsägaren. Men för att ett utbyggt LTA-system ska kunna fungera så måste kommunen kunna ha rätt att i ABVA ange tekniska krav på pumpenheten samt

övriga villkor.

Värmdö kommuns ansvar för service och felavhjälpning av pumpstationen.

#### 10. Fastighetsägare 3 (Herrviksnäs 1:43)

a) Anser att det idag inte finns någon möjlighet att bygga en vändzon på utritat område. Området är idag enda uppfarten(väg) till fastigheten och den parkering som finns vid huset. På sidan/under denna väg är avloppsanläggning bildad, samt alla kablage till fastigheten så som el och fiber. Det finns andra områden runt Viravägen som är mer lämpad för en eventuell vändzon som inte kommer orsaka samma påverkan/kostnad som det idag planerade området skulle göra. Bygglov för hus samt tillhörande väg till fastigheten samt avloppsanläggning finns.

**Kommentar:** Efter ett platsbesök i samverkan med kommunens trafikingenjör är kommuns bedömning att en placering vid Herrviksnäs 1:43 är den mest lämpliga på grund av topografin. Däremot har föreslagen placering av vändplanen flyttats lite österut i förnyade utställningshandlingar, vilket är mer förenligt med dagens användning och markens förhållande.

#### 11. Fastighetsägare 4 (Herrviksnäs 1:101, 1:102, 1:109, 1:118, 1:120, 1:125, 1:127, 1:129, 1:130, 1:131, 1:132, 1:133, 1:136, 1:139, 1:14, 1:140, 1:15, 1:2, 1:23, 1:24, 1:26, 1:29, 1:30, 1:31, 1:33, 1:34, 1:37, 1:38, 1:39, 1:42, 1:43, 1:44, 1:45, 1:46, 1:47, 1:48, 1:50, 1:51, 1:58, 1:59, 1:60, 1:61, 1:62, 1:63, 1:64, 1:65, 1:68, 1:69, 1:70, 1:71, 1:72, 1:77, 1:93, 1:95, 1:96, 1:98, 1:99 samt 3:2.)

a) Förutsätter att kommunen skall stå för samtliga kostnader för LTA pumparna, som är anslutna till LTA-avloppet i gatan. Innefattande pumpen, nedgrävning (inkl. sprängning om så behövs), installation, driftkostnader (inkl. el), service, underhåll, reparation och utbyte. I enlighet med VA-nämndens beslut BVa 76/Va 96-97/11 2013-10-17, samt 19§ första stycket lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster i vattentjänstlagen och i Svenskt Vattens normalförslag till allmänna bestämmelser för brukande av kommunens allmänna va-anläggning (ABVA 85 i uppdatering från januari 2002).

**Kommentar:** Se punkt 9 c)

#### 12. Fastighetsägare 5 (Herrviksnäs 1:20)

a) Uppskattar att de stora tomterna behålls så att områdets karaktär bevaras, att bygggrätterna är generösa och att strandskyddet avses upphävas i och med planen.

**Kommentar:** Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Upphävandet av strandskyddet kommer att ser över i förnyad utställning.

b) Motsätter sig de föreslagna vändplanerna på fastigheten. Vändplanen på Märta vägen skulle förstöra infarten med gjutna grindstolpar och järngrindar från 30-talet. På Toravägen kommer den föreslagna vändplan tas av ett hörn av tomten som är inhägnad med staket. Förespråkar att det är utifrån miljö- och trafiksäkerhetssynpunkt bättre att följa den förslag om vändplaner och sopkärlparkeringar som Herrviksnäs samfällighetsföreningen har föreslagit.

**Kommentar:** Se kommentar under A1.

Samhällsbyggnadsavdelning anser att den utpekade placering för vändplaner på Märta vägen och Toravägen är den mest lämpliga på grund av topografin. Av dessa skäl kommer samhällsbyggnadsavdelning inte ändra placeringen av ovannämnda vändplaner i detaljplanen.

### 13. Fastighetsägare 6 (Herrviksnäs 4:1)

a) Kommenterar att en del av deras yttranden inte har tagits upp i samrådsredogörelse från 2015-08-24. Delen som saknades berörde outrett vattenområdet, som beskrivs i genomförandebeskrivningen.

Anser att ett vattenområde som bland annat sträcker sig längst vid Herrviksnäs 4:1 tillhör till Herrviksnäs 4:1 och inte till Herrviksnäs 1:1. Enligt fastighetsägarna tillföll berörda vattenområdet vid förvärvet av mark och vatten från Herrviksnäs 1:1, vilket framgår från Lantmäteriets handlingar ”Stockholm, Värmdö kn, Akt nr: 0120 2000 11”.

**Kommentar:** Av misstag har yttrandet inte bemötts. Fastighetsägarnas yttrande finns delvis besvarat under följande samrådsyttrande från Lantmäteriet ”Vattenområde utanför Herrviksnäs 3:2, 3:1 och 4:1 är outrett...”.

Samhällsbyggnadsavdelningen har lämnat följande svar ”Avdelningen noterar synpunkten och kommer att förändra och förtydliga genomförandebeskrivningen, dock inte vad gäller vatten utanför Herrviksnäs 4:1 till vilken hör vatten enligt lantmäteriakt 0120-00/11.

”Stockholm, Värmdö kn, Akt nr: 0120 2000 11” är samma akt som 0120-00/11. Vatten utanför Herrviksnäs 4:1 hör till fastigheten, men det är inte till fullo utrett i vilken omfattning. För att få det helt klarställt krävs en utredning och ett fastighetsbestämningsbeslut av Lantmäteriet.

### 14. Fastighetsägare 7 (Herrviksnäs 1:101)

a) Undrar varför den prickmarkeringen går så långt upp från vattnet när det går betydligt längre ner vid grannfastigheterna på andra sidan vägen ner mot badet. Anser att det varken är brant, mindre än 2,45 m över havet eller stör den allemansrättsliga tillgängligheten. Prickmarkeringen går nu på 9 meter över havet. Strandpromenaden går på en hylla ca 2 meter lägre än tomten.

**Kommentar:** Samhällsbyggnadsavdelningen har sett över strandskyddsfrågan och bedömer utifrån de nya inventeringen att Herrviksnäs 1:101 var ianspråktagit mark sedan strandskyddslagstiftningen träds i kraft året 1975. En ansökan om upphävandet av strandskyddet kommer att skickas in till länsstyrelsen, där strandskyddet vid Herrviksnäs 1:101 avses att upphäva inom hela fastigheten. Sedan är det upp till länsstyrelsen att ta ett beslut om strandskydd upphävandet. Även prickmarkeringen kommer att tas bort i de förnyade utställningshandlingarna, eftersom marken är redan ianspråktaget enligt samhällsbyggnadsavdelningens bedömning.

b) Undrar om det finns möjligheter att avleda vattnet (som kommer från fastighet 1:102) från diket närmast huset till diket utanför tomten vid staketet utmed Badvägen, med hjälp av LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten).

**Kommentar:** Detta är inte något som kan hanteras i detaljplanen. Fastighetsägarna får fråga dem som ansvarar för diket och de fastighetsägare som kan beröras av åtgärden om det är ok att leda om dagvattnet. Om fastighetsägaren för Herrviksnäs 1:101 gör en åtgärd som vållar skada för t.ex. grannfastigheten 1:102 så kan de enligt jordabalken bli skadeståndsskyldiga vid en rättstvist.

c) Önskar att ha anslutningspunkten för avloppet i anslutning till befintlig brunn och tank nedanför Lillstugan på aktuella fastigheten.

**Kommentar:** VA/Rh-enheten kommer hösten 2016 att skicka ut förbindelsepunktskartor till fastighetsägare i Herrviksnäs med förslag på placering av förbindelsepunkt. I detta fall finns ingen möjlighet att föreslå en förbindelsepunkt vid lillstugan då det är på naturmark och att vi i huvudsak går med VA-ledningarna i vägmark.

#### 15. Fastighetsägare 8 (Herrviksnäs 1:72)

a) Anser att det inte framgår hur kommunens grundkarta utgår från Lantmäteriets kartmateriel eller kommunens egna. Inte heller om den utlovade inmätningen och justeringen av plankartan, kommer att kalibreras mot Lantmäteriet.

**Kommentar:** På plankartorna framgår det att det är Värmdö kommun som upprättat grundkartorna i december 2011 och vidare att Metria AB, det statliga bolag som bl.a. hanterar fastighetsinformation och karttjänster, som ansvarar för grundkartan i plankartorna samt vilket aktualitetsdatum informationen i kartan har. Kommunen har gjort en korrigerad inmätning av Herrviksnäs 1:72s strandlinje i grundkartan, som har används i utställningshandlingarna.

b) Anser att effekterna från dels nya tekniker och dels landhöjningen i aktuella området kommer påverka prognoser och verkligheten av havsnivån stigning. Att redan nu lägga prickmarkeringen över stora delar av tomten upp till en hög nivå

och därmed omöjliggöra uppförande ens av smärre byggnader, förefaller vara en överloppsgärning. Enligt fastighetsägarna skulle ett rimligare förhållningssätt innehålla förbehåll av typen; barriärer.

**Kommentar:** Samhällsbyggnadsavdelningen har utgått från länsstyrelsens rekommendationer angående lägsta grundläggningsnivå längs Östersjökusten. Avdelningen har därför inte för avsikt att ändra prickmarkeringen på utställningshandlingarna.

c) Anser att kommunens ansvar är fullt tillgodosett genom anvisningarna om maximal bruttoyta och huvudbyggnadens maxstorlek om 250 kvm. Förordar en omskrivning där skrivningen som reglerar maxstorleken på enskild komplementbyggnad, tas bort.

**Kommentar:** I planförslaget regleras byggrätten på komplementbyggnad efter storleken på fastigheten på samma sätt som byggrätt för huvudbyggnad. Största storlek på komplementbyggnad har tillkommit för att komplementbyggnaderna skall underordna sig huvudbyggnaden på fastigheten.

Syftet med planen är, som tidigare nämnts, att möjliggöra utbyggnad av kommunalt VS för att möjliggöra för permanentboende. I kommunens översiktsplan är ett av målen i de prioriterade förändringsområdena att förtätning ska undvikas för att kunna bibehålla karaktären i området. I och med detta förhåller sig samhällsbyggnadsavdelningen restriktiv till förändring av karaktären med flertal och/eller större komplementbyggnader. Se punkt A4 i samrådsredogörelse för ytterligare förklaring.

d) Förordar att maxhöjden för komplementbyggnad anpassas till Attefallsnormen, 4.0 meter. Anser att en takkonstruktion med ett Pulpettak är troligt för en komplementbyggnad. Om maxhöjden räknas till skärningspunkten mellan väg och tak kan – med en takvinkel för normal avrinning, ytter- och innertak och en isolering på 350 mm – det bli svårt att åstadkomma ens standardtakhöjd inomhus.

**Kommentar:**

Föreslagen planbestämmelser angående maximal höjd för komplementbyggnader har ingen påverkan på ett Attefallshus. Planbestämmelser om största byggnadshöjd för komplementbyggnader om 3 meter är enligt Värmdö Kommuns standard för PFO-område och avser övriga komplementbyggnader.

Skärningspunkten för komplementbyggnader med pulpettak beräknas beroende på placeringen av byggnaden i förhållande till vägen.

Syftet med bestämmelsen är att en komplementbyggnad ska vara underordnad av huvudbyggnaden. Dessutom ska bestämmelser reglera att komplementbyggnader inte ska vara för stort och högt att det kan användas som bostadshus.

e) Förordar en ändring av skrivningen placering av byggnad så att det framgår att förhandlingslösningar som utgör undantag från minimiavståndet 4,5 meter mot

annan fastighet och 6 meter mot gata är möjliga.

**Kommentar:** I förslaget till detaljplan har alla delar av vägarna i gemensamhetsanläggningen Herrviksnäs ga:1 bestämmelsen lokalgata och är alltså att anse som gata. Vad gäller undantag från minimiavstånd är detta en fråga som behandlas vid bygglovsprövning.

f) Anser att kommunen ska ompröva placering av pumpstation, oaktat någon fördyrande omständighet där kostnader dessutom ska fördelas över ansenlig tidsperiod. Kommenterar att det inte finns någon referensanläggning att besöka eller redovisade erfarenheter, vilket gör att utlovade effekter inte kan verifieras.

**Kommentar:** Det finns pumpstationer i samma storlek i Värmdövik, t.ex. vid Ålbadet eller Gäddkroken.

g) Anser att kommunen ska visa hur grundvattenföringen sker vid fastigheten och också föreslå och vidta sådana åtgärder så att inte en ev. förändring av grundvattenföringen medför befarade konsekvenser.

**Kommentar:** Detaljplanen hanterar placering av E-områden för avloppspumpstationer, tryckstegringsstationer för vatten och transformatorstationer. Övriga frågor som berör VS-utbyggnad hanteras i genomförandeskedet, d.v.s. efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och upphandling av entreprenör påbörjas. Mer information som berör fastighetsägare kommer successivt i genomförandeskedet.

h) Anser att alla inom planområdet borde behandlas ekonomiskt likvärdigt, oavsett på vilket sätt och med vilken teknik fastigheten blir ansluten till VA systemet. Det innebär; samma anslutningsavgift och samma årliga drift- och brukningskostnad för alla som ansluts till avloppshanteringssystemet på Herrviksnäs.

**Kommentar:** Se punkt 9 c).

#### 16. Fastighetsägare 9 (Herrviksnäs 1:78)

a) Anser att befintlig infartsväg till fastigheten från Påhlmans väg ska anges i detaljplanen och ritas in i plankartan, med sträckning lika befintlig väg. Topografiska förhållande på fastigheten omöjliggör en rimlig access på fastigheten till huset från Gamla Herrviksnäsvägen. Från fastighetsregistret framgår att fastigheten har Påhlmans väg 29, 139 40 Värmdö som huvudadress.

**Kommentar:** För att möjliggöra att det ska kunna skapas en rätt för befintlig infart till tex Herrviksnäs 1:78 görs förändring i detaljplanen för några mindre tillfartsvägar som sköts av enskilda sedan lång tid och bara kommer att nyttjas av enstaka fastigheter. Dessa betecknas ”tillfart” på plankartan och har en lägre standard än det övergripande vägnätet. Syftet är inte att Herrviksnäs



samfällighetsförening ska ta ansvar för den framtida förvaltningen av dessa tillfarter. Tillfarterna har för låg standard för att kunna skötas effektivt av samfällighetsföreningen och det saknas vändmöjligheter för större fordon. Därför gör samhällsbyggnadsavdelningen bedömningen att det är de enskilda fastighetsägarna, som har nytta av tillfartsvägen, som kommer att svara för förvaltningen av dessa tillfarter. Saknas avtal för rätt att använda marken för tillfart så bör samfällighetsföreningen i egenskap av fastighetsägare ta initiativ till att teckna de avtal som krävs för att reglera ansvarsfrågorna. Fastighetsägare som har tillfart som inte ingår i gemensamma vägnätet svarar själva för kostnader för anläggande och drift av sin tillfart.

#### 17. Fastighetsägare 10 (Herrviksnäs 1:23)

a) Motsätter sig den lösningen om vändplaner som kommunen föreslår.

Vändplanen på Toravägen innebär en avsevärd olägenhet då den skulle hamna i omedelbar anslutning till huset, ca 7 meter. Vändplanen skulle leda till en ännu mer inbjudande parkering, som redan idag ses som ett problem. Förespråkar det förslag om vändplaner som Herrviksnäs Samfällighetsföreningen har lagt fram.

**Kommentar:** Se kommentar under A1. Samhällsbyggnadsavdelning anser att den utpekade placering för vändplaner på Toravägen är den mest lämpliga på grund av topografin. Av dessa skäl kommer samhällsbyggnadsavdelning inte ändra placeringen av vändplanen på Toravägen i detaljplanen.

b) Vill att undantag medges för möjlig delning av fastigheten Herrviksnäs 1:23 i två, om minst 2000 kvm vardera. Anser att det inte framgår, från kommunens kommentar i samrådsredogörelse, på vilket sätt dagvattenfrågan skulle påverkas.

**Kommentar:** Från samrådsredogörelse framgår att syftet med detaljplanen är att möjliggöra och underlätta för utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar, inte att möjliggöra exploatering eller förtätning av området. Ytterligare delning av fastigheter kan leda till att ju fler ytor som tas i anspråk och hårdgörs med följderna att det blir svårare för naturlig dagvattenhantering. Det är därför att en bedömning om minsta tillåten fastighetsstorlek i samrådshandlingarna har tagit fram.

Fler fastigheter bidrar till större mängd trafik i området vilket områdets vägar idag inte klarar av på grund av bristande standard.

Förutom det skälet för dagvattenhantering har dessa bedömningen gjorts med tanke på ett antal andra faktorer, som beskrivs i samrådsredogörelse.

Inga ändringar kommer att genomföras i förnyad utställning.

#### 18. Fastighetsägare 11 (Herrviksnäs 1:22)

a) Instämmer med Herrviksnäs samfällighetsförening att placeringen av

avloppspumpstation är olycklig och anser att den alternativa placeringar måste beaktas, då dessa bättre harmoniserar med vad berörda fastighetsägare och de övriga boende i Herrviksnäs Samfällighet önskar. Kommunens placeringsförslag innebär att fastighet 1:22 skulle utbyta utsikten mot ett pumphus och en befogad oro finns för lukt samt att stora delar av aktuell fastighet får markanta inskränkningar på nyttjandemöjligheterna.

**Kommentar:** Pumpstationsläget flyttades norrut mot korsningen med hänsyn till utsikten för 1:22. Luktreducerande åtgärder planeras det för i pumpstationen samt att avstånd på ca 50 m hålls från närliggande byggnader enligt Boverkets rekommendationer.

#### 19. Fastighetsägare 12 (Herrviksnäs 1:79)

a) Motsätter sig den lösningen om vändplaner som kommunen föreslår. Vändplanen på Påhlmans väg innebär en stor påverkan på nyttjande av aktuella fastigheten och innebär avsevärd olägenhet för fastighetsägarna. Förespråkar det förslag om vändplaner och sopkärlparkeringar som Herrviksnäs Samfällighetsföreningen har lagt fram.

**Kommentar:** Se kommentar under A1. Samhällsbyggnadsavdelning anser att den utpekade placering för vändplaner på Påhlmans väg är den mest lämpliga på grund av topografin. Av dessa skäl kommer samhällsbyggnadsavdelning inte ändra placeringen av vändplanen på Påhlmans väg i detaljplanen.

#### 20. Fastighetsägare 13 (Herrviksnäs 1:84)

a) Vill tacka kommunen och dess medarbetare för en bra och genomtänkt utställningshandling som väl avspeglar områdets långsiktiga mål med en väl fungerade utveckling i tiden.

**Kommentar:** Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.

#### 21. Fastighetsägare 14 (Herrviksnäs 1:102, 1:50)

a) Anser att tomtstorleken inte behöver vara så stor, utan att man skapar fler byggrätter genom att minska tomtstorlekarna. Undrar om det finns behov av stora bostäder om inget generationsboende blir tillåtet.

**Kommentar:** Från samrådsredogörelse framgår att syftet med detaljplanen är att möjliggöra och underlätta för utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar, inte att möjliggöra exploatering eller förtätning av området. I enlighet med kommunens gällande översiktsplan ska förtätning och ny exploatering förhålla sig till tätorterna där tillgången till kollektivtrafik är god. Detaljplanområdet för Herrviksnäs S3 tillhör till de så kallade PFO områdena och har i dagsläget ingen bra tillgång till kollektivtrafik. Det nuvarande vägnätet i

planområdet är inte heller lämpat för en stor ökning av fordon. Att inte tillåta generationsboende är kopplad till den dåliga trafikförhållanden. Inga ändringar kommer att genomföras i förnyad utställning.

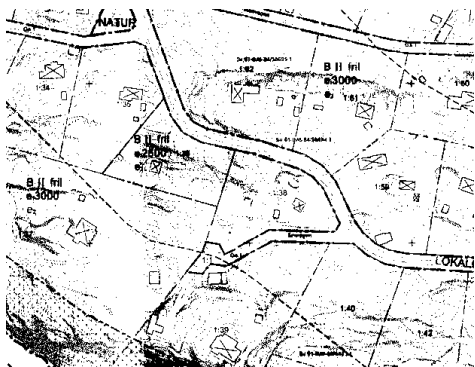
## 22. Fastighetsägare 15 (Värmdövik 1:20)

a) Anser att en del av stränderna är bebyggda med bryggor utan dispens från strandskyddet eller bygglov. Gäller inte de sjötomter som finns. Vill att alla anlagda bryggor i hela Herrviken på den allmänna marken tas bort och ersätts av en gemensam bryggkonstruktion för medlemmarna på deras bekostnad.

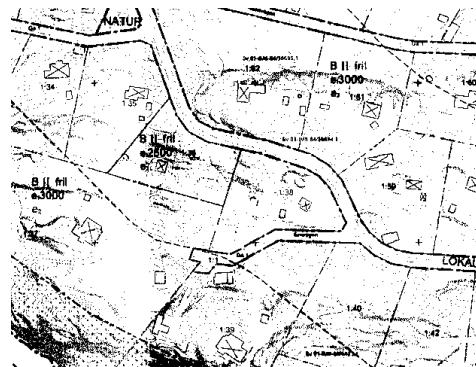
**Kommentar:** Det är samhällsbyggnadsavdelningens utgångspunkt att de bryggor som finns från Herrviksnäs 1:1s strand har rätt genom servitut för ett antal fastigheter i Herrviksnäsområdet att på Herrviksnäs 1:1 anlägga var sin brygga. Det finns utrymme och möjlighet i detaljplanen närmast Värmdövik i anslutning till det områdets småbåtshamn att bygga något större gemensam brygga.

## 23. Fastighetsägare 16 (Herrviksnäs 1:38)

a) Anser att den föreslagna vändplanen som skulle belasta 1:38 utmed Emmavägen är olyckligt placerad eftersom den skär av en del av fastigheten som blir oanvändbar. Dessutom utgör den föreslagna markintringsytan en betydande del av fastighetens enda odlingsbara mark. Föreslår två alternativ, en på samma fastighet (förslag 1) och en andra på fastighet Herrviksnäs 1:37 (förslag 2).



Figur 1 Förslag 1



Figur 2 Förslag 2

Önskan är dock att inte belasta fastighet 1:38 med markintring alls eftersom ingen trafik, sopbilar inkluderat, till 1:38 behöver utnyttja Emmavägen.

**Kommentar:** Se kommentar under A1. Samhällsbyggnadsavdelningens anser att den föreslagna alternativa platsen i förslag 1 är en lämplig placering för möjliggöra en vändplan. Av den anledningen kommer vändplanen placeras som är föreslagen i alternativ 1.

b) Vill att bestämmelser angående komplementbyggnader ändras till att en total

byggnadsyta upp till 80 m<sup>2</sup> ska tillåtas även för en enskild byggnad för fastighet med en area större än 2500 m<sup>2</sup>.

**Kommentar:** I planförslaget regleras byggrätten på komplementbyggnad efter storleken på fastigheten på samma sätt som byggrätt för huvudbyggnad. Största storlek på komplementbyggnad har tillkommit för att komplementbyggnaderna skall underordna sig huvudbyggnaden på fastigheten.

Syftet med planen är, som tidigare nämnts, att möjliggöra utbyggnad av kommunalt VS för att möjliggöra för permanentboende. I kommunens översiktsplan är ett av målen i de prioriterade förändringsområdena att förtätning ska undvikas för att kunna bibehålla karaktären i området. I och med detta förhåller sig samhällsbyggnadsavdelningen restriktiv till förändring av karaktären med flertal och/eller större komplementbyggnader. Se punkt A4 i samrådsredogörelse för ytterligare förklaring.

#### 24. Fastighetsägare 17 (Herrviksnäs 1:117)

a) Uppskattar att de stora tomterna behålls så att området karaktär bevaras, att byggrätterna är generösa och att strandskyddet avses upphävas i och med planen.

**Kommentar:** Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. Upphävandet av strandskyddet kommer att ses över i förnyad utställning.

b) Motsätter sig föreslagen vändplan på fastigheten. Vändplanen på Fridavägen innebär avsevärd olägenhet för fastighetsägarna. Anser att det är utifrån miljö- och trafiksäkerhetssynpunkt bättre att följa förslaget om vändplaner och sopkärlparkeringar som Herrviksnäs samfällighetsförening har föreslagit.

**Kommentar:** Se kommentar under A1.

#### 25. Fastighetsägare 18 (Herrviksnäs 1:11)

a) Motsätter sig på det föreslagna markintranget på den aktuella fastigheten. Åtgärder skulle innebära att fastigheten blir mindre än 2000m<sup>2</sup>, medan kommunen eftersträvar i övrigt en fastighetsstorlek av minst 2500m<sup>2</sup>. Fastighet 1:11 skulle väsentlig minska i värde på grund av detta ingrepp. Anser att Herrviksnäs samfällighetsförening äger mark på södra delen av Violavägen, vilken skulle kunna användas för breddning och ev. framtida trottoarer. Idag är Violavägen belastad med servitut (SV.01-IM4-49/7290.1) som ger fastighetsägare till Herrviksnäs 1:17 samt 1:139 och 1:140 rätt att som väg använda den del av vägen som är lokaliserad på Herrviksnäs 1:11. Med en omskrivning via lantmäteriförrättning skulle servitutet kunna omskrivas för att ge rättlig rätt även för fastigheterna 1:12, 1:141, 1:13, 1:14, 1:15, 1:18 att använda den del av vägen som ligger på Herrviksnäs 1:11.

**Kommentar**

a) Herrviksnäs 1:11 har enligt fastighetsregistret arealen 2082 m<sup>2</sup>. Vid genomförande av detaljplanen kommer fastigheten få en areal mindre än 2000 m<sup>2</sup>. Eftersom alla fastigheter som ingår i detaljplanen ska vara i enlighet med den kommer minsta fastighetsstorlek endast gällande Herrviksnäs 1:11 att minskas från 2000 m<sup>2</sup> till 1900 m<sup>2</sup>. Med denna förändring är det möjligt att i övrigt låta detaljplanen vara som tidigare.

Då alla fastigheter i Herrviksområdet ingår i Herrviksnäs ga:1 har fastigheterna i yttrandet redan rätt att köra på den del av vägen som ligger på Herrviksnäs 1:11 enligt lantmäteriakt 0120-03/58.

## C. INTRESSETER SOM INTE HAR FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA

### Granskning

Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter
Lantmäteriet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rätt till väg fram till V-områden är inte säkerställt.</li> <li>Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek för Herrviksnäs 3:1 och 4:1 bör förtydligas.</li> </ul>
Bygg- och miljö nämnden	Påpekar att kommunalt huvudmannaskap för vägområdet är mer lämpligt i många fall.
Herrviksnäs samfällighetsförening	Placering av pumpstationen.
Trafikverket	Trafikutredningar bör att tas fram.
Herrviksnäs 1:120, 1:130, 1:131	Vill att detaljplanen tar hänsyn till hästhållning på deras fastigheter.
Herrviksnäs 1:62	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vill at minsta fastighetsstorlek ska vara 2500 m<sup>2</sup> för hela detaljplaneområdet.</li> <li>Placering av pumpstationen.</li> <li>Förutsätter att kommunen skall stå för samtliga kostnader för LTA pumparna.</li> </ul>
Herrviksnäs 1:101, 1:102, 1:109, 1:118, 1:120, 1:125, 1:127, 1:129, 1:130, 1:131, 1:132, 1:133, 1:136, 1:139, 1:14, 1:140, 1:15, 1:2, 1:23, 1:24, 1:26, 1:29, 1:30, 1:31, 1:33, 1:34, 1:37, 1:38, 1:39, 1:42, 1:43, 1:44, 1:45, 1:46, 1:47, 1:48, 1:50, 1:51, 1:58, 1:59, 1:60, 1:61, 1:62, 1:63, 1:64, 1:65, 1:68, 1:69, 1:70, 1:71, 1:72, 1:77, 1:93, 1:95, 1:96, 1:98, 1:99 samt 3:2	Förutsätter att kommunen skall stå för samtliga kostnader för LTA pumparna.
Herrviksnäs 1:20	<ul style="list-style-type: none"> <li>Upphävandet av strandskydd.</li> <li>Motsätter sig de föreslagna vändplanerna på fastigheten.</li> </ul>
Herrviksnäs 4:1	Anser att outrett vattenområdet tillhör till Herrviksnäs 4:1
Herrvisknäs 1:72	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anser att prickmarkeringen på fastigheten är onödigt med tanke på landhöjning.</li> <li>Förordar en omskrivning där skrivningen som reglerar maxstorleken på enskild komplementbyggnad, tas bort.</li> <li>Förordar att maxhöjden för komplementbyggnad anpassas till Attefallsnormen, 4.0 meter.</li> <li>Förordar en ändring av skrivningen placering av byggnad så att det framgår att förhandlingslösningar som utgör undantag från</li> </ul>

	<p>minimavståndet 4,5 meter mot annan fastighet och 6 meter mot gata är möjliga.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Placering av pumpstationen.</li> <li>• Samma anslutningsavgift och samma årliga drift- och brukningskostnad för alla som ansluts till avloppshanteringssystemet.</li> </ul>
Herrviksnäs 1:23	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Motsätter sig den lösningen om vändplaner som kommunen föreslår.</li> <li>• Vill att undantag medges för möjlig delning av fastigheten Herrviksnäs 1:23 i två, om minst 2000 m<sup>2</sup> vardera.</li> </ul>
Herrviksnäs 1:22	Placering pumpstationen.
Herrviksnäs 1:79	Motsätter sig den placeringen av vändplaner.
Herrviksnäs 1:102, 1:50	Minsta tomtstorlek behöver inte vara så stort.
Värmdövik 1:20	Vill att alla anlagda bryggor i hela Herriken på den allmänna marken tas bort och ersätts av en gemensam bryggkonstruktion för medlemmarna på deras bekostnad.
Herrviksnäs 1:38	Vill att bestämmelser angående komplementbyggnader ändras till att en total byggnadsyta upp till 80 m <sup>2</sup> ska tillåtas även för en enskild byggnad för fastighet med en area större än 2500 m <sup>2</sup> .

## Samråd

Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter
Trafikförvaltningen	Föreslår att inte planera för permanentboende i de delar av planområdet som ligger långt från kollektivtrafiken.
Bygg- och miljönämnden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Undrar om detaljreglering av byggrätten är nödvändig.</li> <li>• Bestämmelser om krav för bygglov bör införas inom prickmarkering.</li> <li>• Upphävandet av strandskydd.</li> </ul>
Kultur- och fritidsavdelningen	Kulturhistoriskt värdefulla element bör bevaras.
Herrviksnäs samfällighetsförening	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Önskar att bebygga fler grönområde.</li> <li>• Placering av pumpstationen.</li> <li>• Önskar sopkärlparkeringar istället för vändplaner.</li> </ul>
Skeppsdahlsströms samfällighetsförening	Vill inte avstå någon mark vid infarten av Herrviksnäs 1:139.
Herrviksnäs 1:120, 1:130, 1:131	Vill att detaljplanen tar hänsyn till hästhållning på deras fastigheter.
Herrviksnäs 1:71	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vill att prickmarkering minskar på fastigheten.</li> <li>• Vill ha generationsboende och</li> </ul>

	<p>friliggande bostadshus istället för enbostadshus.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tycker att största komplementbyggnadsarea är för liten.</li> </ul>
Herrviksnäs 1:93	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vill ha möjlighet till generationsboende.</li> <li>• Önskar en båtupptagningsplats inom detaljplanområdet.</li> </ul>
Herrviksnäs 1:109	Vill ha en ny lokalgata.
Herrviksnäs 1:2	Yrkar att prickmarkeringen på fastigheten går för långt upp.
Herrviksnäs 1:45	Vill att bryggan bredvid fastigheten ska ha en mer central placering.
Herrviksnäs 1:78	Vill ha en infartsväg på norra sidan av fastigheten.
Herrviksnäs 1:20	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Motsätter sig den lösningen kring vändplaner.</li> <li>• Önskar att begränsningen om största totale byggnadsarea för komplementbyggnad tas bort.</li> </ul>
Herrviksnäs 1:23	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vill ha undantag för möjlig delning av fastigheten i två.</li> <li>• Motsätter sig lösning om vändplan vid Toravägen.</li> </ul>
Herrviksnäs 1:101	Yrkar att prickmarkeringen på fastigheten går för långt upp.
Herrviksnäs 1:105	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Placering av pumpstationen.</li> <li>• Anser att dagvattnet från ett grönområde måste dikas.</li> </ul>
Herrviksnäs 1:132	Vill ett tillägg av ytterligare en kategori med fastighetsstorlekar.
Herrviksnäs 1:61	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vill ha möjlighet till generationsboende.</li> </ul>
Herrviksnäs 1:72	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Yrkar att prickmarkeringen på fastigheten går för långt upp.</li> <li>• Önskar att begränsningen om största totale byggnadsarea för komplementbyggnad tas bort.</li> <li>• Vill att maxhöjden för komplementbyggnad anpassas.</li> <li>• Vill kunna bygga flerbostadshus.</li> <li>• Placering av pumpstationen.</li> <li>• Vill ser hur grundvattenföringen sker.</li> </ul>
Herrviksnäs 4:1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minska minsta fastighetsstorlek.</li> <li>• Vill ha möjlighet till generationsboende.</li> <li>• Vill att strandskyddet tas bort.</li> </ul>
Herrviksnäs 1:115, 1:116	Vill ha en ny lokalgata.



Utställningshandling  
Utlåtande efter första utställning  
KSPU: 2017-05-18  
Dnr: 15KS/8  
Sida 24 (24)

Värmdö 2016-09-22

**SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN**

Henrik Lundberg  
*Samhällsutvecklingschef*

Rick Hoogduyn  
*Planarkitekt*

