

Handläggare
Rick Hoogduyn
Plan- och exploateringsavdelningen

Diarienummer
15KS/8

Kommunstyrelsens planutskott

Detaljplan för Herrviksnäs, S3

Förslag till beslut

1. Detaljplaneförslag för Herrviksnäs, delområde S3, godkänns för antagande efter komplettering 2018-02-19.
2. Planutlåtande från förnyad utställning 11 juli 2017 – 31 augusti 2017 godkänns.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Aktuellt detaljplaneområde Herrviksnäs är ett prioriterat förändringsområde (PFO) där planläggningen följer riktlinjerna i kommunens översiktsplan (ÖP). Detaljplanen syftar till att anpassa området för permanentboende och ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling. Syftet med detaljplaneförslaget är också att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra viss bebyggelseutveckling. Minsta fastighetsstorlek är i huvudsak föreslagen till 2500-3000 m². Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter resulterar detaljplaneförslaget i ca 35 nya fastigheter. Byggrätten varierar med storlek på fastighet.

Förslag till detaljplan har varit ute på förnyad utställning under perioden 11 juli 2017 – 31 augusti 2017. Efter förnyad utställning har mindre justeringar gjorts av avgränsning för tillfartsvägar på plankartan. Avgränsningen har justerats från användningsgränser till egenskapsgränser i enlighet med lantmäteriets yttrande efter förnyad utställning.

Förvaltningen bedömer att förslag till detaljplan för Herrviksnäs nu kan godkännas för antagande.

Komplettering efter återremiss i KF 2017-12-13

1. Dialog har under januari 2018 genomförts med en representant för områdets samfällighetsförening.
2. En noggrannare kalkyl har tagits fram för flytt av pumpstationen. Kalkylen har bifogats som bilaga till planhandlingarna.
3. Den lagliga möjligheten för och intresset hos samfälligheten att bära eventuell merkostnad för flytt av pumpstationen har undersökts. Ett PM av undersökningen har bilagts planhandlingarna.
4. Avgränsning för tillfartsvägar har justerats i plankartan (mindre redaktionell ändring).

Diarienummer
15KS/8

Bakgrund

Herrviksnäs på Värmdölandet är ett av de prioriterade förändringsområden (PFO) som fanns redovisat redan i kommunens översiktsplan (ÖP) från 2003. I nu aktuell ÖP från 2011 är området markerat som PFO-område som ska detaljplaneläggas och byggas ut med kommunalt vatten och avlopp. Syftet med planarbetet är att ange riktlinjer för hur och på vilket sätt en fortsatt utbyggnad kan ske samtidigt som kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS) byggs ut. För området Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma har 2005 ett gemensamt planprogram upprättats. Efter programarbetet har dock kommunen tagit fram en ny ÖP 2012-2030 med nya riktlinjer som delvis avviker från tidigare planprogram.

Det innebär att vissa ställningstaganden i tidigare planprogram som medger ny bebyggelse, delning av tomt, ökad byggrätt och högre standard på vägarna omprövas i aktuellt planarbete för Herrviksnäs.

Området är utbyggt som fritidshusområde, men med ett flertal åretruntboende. Området har fortfarande karaktären av att vara ett sommarstugeområde.

De flesta byggnader har uppförts som sommarstugor under 1930- och 1940-talen, och flera av dem har en ursprunglig karaktär kvar trots att tillbyggnader och komplementbyggnader har uppförts. Aktuellt planområde för Herrviksnäs är sedan tidigare inte planlagt och planarbetet genomförs därför med normalt planförfarande enligt äldre plan- och bygglagen (1987:10, förkortat ÄPBL).

Detaljplaneförslaget har varit på samråd, 20 november 2014 – 14 januari 2015. Den första utställning genomfördes, 1 december 2015 – 11 januari 2016 och förnyad utställning genomfördes 11 juli 2017 – 31 augusti 2017 med förslag till att upphäva strandskyddet inom rödskrafferade områden på plankartan i enlighet med särskilda skäl som anges i 7 kap. 18c § miljöbalken.

Ärendebeskrivning

Aktuellt detaljplaneförslag syftar till att anpassa området för permanentboende, ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling och att förse området med kommunala VS-ledningar. Vidare är målsättningen för planarbetet att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra viss bebyggelseutveckling. Minsta fastighetsstorlek är i huvudsak föreslagen till 2500 m² respektive 3000 m². I dagsläget finns det 125 fastigheter i området. Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter resulterar förslaget i ca 35 nya fastigheter. Byggrätten varierar med storleken på fastighet. Planförslaget säkerställer bevarandet av de natur- och vattenområden och områden som behövs för dagvattenhanteringen.

Områdets vägar är i framtiden möjliga att bredda inom befintliga vägområden. Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Herrviksnäs samfällighetsförening ansvarar genom Herrviksnäs ga:1 för områdets vägar och grönområden.

Detaljplanområde för Herrviksnäs är sedan tidigare inte planlagt och planarbetet genomförs därför med normalt planförfarande enligt äldre plan- och bygglagen (1987:10, förkortat ÄPBL). Länsstyrelsen får enligt 7 kap. 15 § miljöbalken, i dess äldre lydelse, på kommunens begäran besluta att ett strandskyddsområde som avses ingå i en detaljplan eller omfattas av

Diarienummer
15KS/8

områdesbestämmelser enligt den äldre plan- och bygglagen (1987:10) inte ska omfattas av strandskydd, om det finns särskilda skäl.

Efter första utställning, 1 december 2015 – 11 januari 2016, av detaljplan för Herrviksnäs, delområdet S3, inkom Länsstyrelsen (LST) med yttrande om att lämna detaljplaneförslaget utan åtgärd men inkom sedan, efter utställningsperioden, med ett tilläggsyttrande. Yttrandet avsåg detaljplanens förslag till upphävande av strandskydd och det särskilda förordnandet enligt 113 § byggnadslagen. Detaljplaneförslaget föreslog bl.a. dispens från strandskyddet för strandfastigheter och vissa obebodda fastigheter som omfattades av strandskydd.

Detaljplaneförslag har sedan reviderats till förnyad utställning, 11 juli 2017 – 31 augusti 2017, i enlighet med LST:s yttrande. En begäran om upphävande av strandskyddet har skickats till länsstyrelsen 2017-03-21. Länsstyrelsen fattade 2017-04-28 beslut att bifalla Plan- och exploateringsavdelningens begäran om ett delvis upphävande av strandskyddsområde (rödskrafferade på plankartan).

Under den förnyade utställningstiden inkom 20 yttranden som har besvarats i ett förnyat utställningsutlåtande. De inkomna synpunkterna handlade bl.a. annat om strandskydd, prickmark, vändplaner, placering av pumpstation, minsta fastighetsstorlek, bryggor, övriga vatten- och spillvattenfrågor.

Inkomna synpunkter har lett till en mindre justering av avgränsning för tillfartsvägar på plankartan. Avgränsningen har justerats från användningsgränser till egenskapsgränser i enlighet med lantmäteriets yttrande efter förnyad utställning (redaktionell ändring).

Förslag till detaljplan för Herrviksnäs, delområde S3 antogs i Kommunstyrelsens planutskott (KSPU) 2017-11-09 och i Kommunstyrelsen (KS) 2017-11-28. Kommunfullmäktiga (KF) fattade 2017-12-13 dock beslut att återremittera ärendet med uppdrag att utföra en noggrannare kalkyl för flytt av pumpstationen och undersöka den lagliga möjligheten för och intresset hos samfälligheten att bära eventuell merkostnad för flytten. Dessa utredningar har utförts och har bilagts planhandlingarna.

Förvaltningen bedömer att resultatet av samtliga kompletteringar inte föranleder någon revidering av planförslaget.

Kvarstående synpunkter

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

- Förslag om att ändra placering av pumpstation.
- Förslag om fler och större bygggrätter.
- Förslag om att kunna dela fler fastigheter.
- Förslag om att upphäva strandskyddet på fastigheten.
- Förslag om att justera vändplaner och/eller vändplaners placering.
- Förslag om att inkludera fastigheter i planarbetet.
- Förslag om att kunna bygga flerbostadshus och/eller generationsboende.

Diarienummer
15KS/8

Bedömning

Förvaltningen bedömer att förslaget till detaljplan för Herrviksnäs, S3 kan godkännas för antagande.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanearbetet kommer på sikt att finansieras med planavgifter kopplade till bygglov. Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten kommer att finansieras genom VA-taxans anläggningsavgifter. Förslagen detaljplan bedöms inte medföra några kommunala drifts- och investeringskostnader för allmän platsmark.

Ekonomiska konsekvenser för de boende omfattar bl. a. VS-anslutning, VS-ledningar på egen fastighet, planavgift vid bygglov samt kostnader för upprustning av vägar och tillhörande dagvattenanläggningar.

Konsekvenser för miljön

De åtgärder detaljplanen möjliggör bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms inte heller möjliggöra sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Strandskyddet avses upphävas inom del av kvartersmark B (Bostäder), på berörda delar av allmän platsmark (LOKALGATA), kvartersmark E2 och föreslås kvarstå inom ett ca 20-40 meter brett strandskyddsområde räknat från strandlinjen. På naturmark föreslås strandskyddet kvarstå. Dispens från strandskyddet krävs för badplats och bryggor inom samtliga vattenområden och kvartersmark V1 (Småbåtshamn). Detaljplaneförslaget bedöms därmed inte innebära någon försämring för det rörliga friluftslivets behov eller för växt- och djurlivet.

Utbyggnaden av det kommunala VS-nätet minskar belastningen på miljön. Risken för radon i enskilda brunnar försvinner med utbyggnaden av kommunalt vatten.

Detaljplaneförslaget medger vissa avstyckningsmöjligheter vilket kan medföra fler byggnader och ökad markanvändning vilket kan påverka möjligheten för markvatten att infiltreras naturligt inom bostadsfastigheterna. Detaljplanens möjligheter till avstyckningar kommer att påverka området karaktär och landskapsbild.

Konsekvenser för medborgarna

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms ge positiva konsekvenser då förslaget medger större byggrätter, möjlighet till VS-anslutning och möjlighet för fler att bosätta sig i aktuellt område. Ett ökat antal fastighetsägare kan komma att påverka området vägstandard samtidigt som Herrviksnäs samfällighetsförening får fler medlemmar som kan bidra till framtida kostnader.

Konsekvenser för barn

Detaljplaneförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för barn med hänvisning till tillgång på kvalitetssäkrat dricksvatten och minskad belastning på miljön, att detaljplaneförslaget medger breddning av vägområdet med plats för trottoar för ökad trafiksäkerhet, närhet till naturområde och friytor för lek.

Diarienummer
15KS/8

Ärendets beredning

KS 2011-06-08, § 136	Godkännande av start-PM.
SPN 2014-11-11, § 114	Beslut att planen ska skickas ut på samråd.
KSPU 2015-10-28, § 86	Beslut att planen ska skickas ut på utställning, samrådsredogörelsen godkänns.
KSPU 2017-05-18, § 33	Beslut att planen ska skickas ut på förnyad utställning, utlåtande efter första utställning godkänns, förnyade utställningshandlingar godkänns.
KSPU 2017-11-09, §59	Beslut att godkänna detaljplaneförslag för antagande, planutlåtande från förnyad utställning godkänns.
KS 2017-11-28, §250	Beslut att godkänna detaljplaneförslag för antagande, planutlåtande från förnyad utställning godkänns, uppdrag att ta fram en kostnadsberäkning som jämför de två förslagen till placering, givet en stabil och säker grundläggning för pumpstationen.
KF 2017-12-13, §275	Beslut om återremiss för en noggrannare kalkyl för flytt av pumpstationen och undersöka den lagliga möjligheten för och intresset hos samfälligheten att bära eventuell merkostnad för flytten.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Plankarta (2 delar)	Biläggs
2	Planbeskrivning	Biläggs
3	Genomförandebeskrivning	Biläggs
4	Samrådsredogörelse	Biläggs
5	Utlåtande efter första utställningen	Biläggs
6	Utlåtande efter förnyad utställningen	Biläggs
7	Kalkyl för alternativ placering av pumpstation	Biläggs
8	PM Front Advokater	Biläggs
9	Markinrånskarta	Biläggs
10	Naturinventering	Biläggs ej
11	Dagvattenutredning	Biläggs ej
12	Undervattensinventering	Biläggs ej
13	Fastighetsförteckning	Biläggs ej

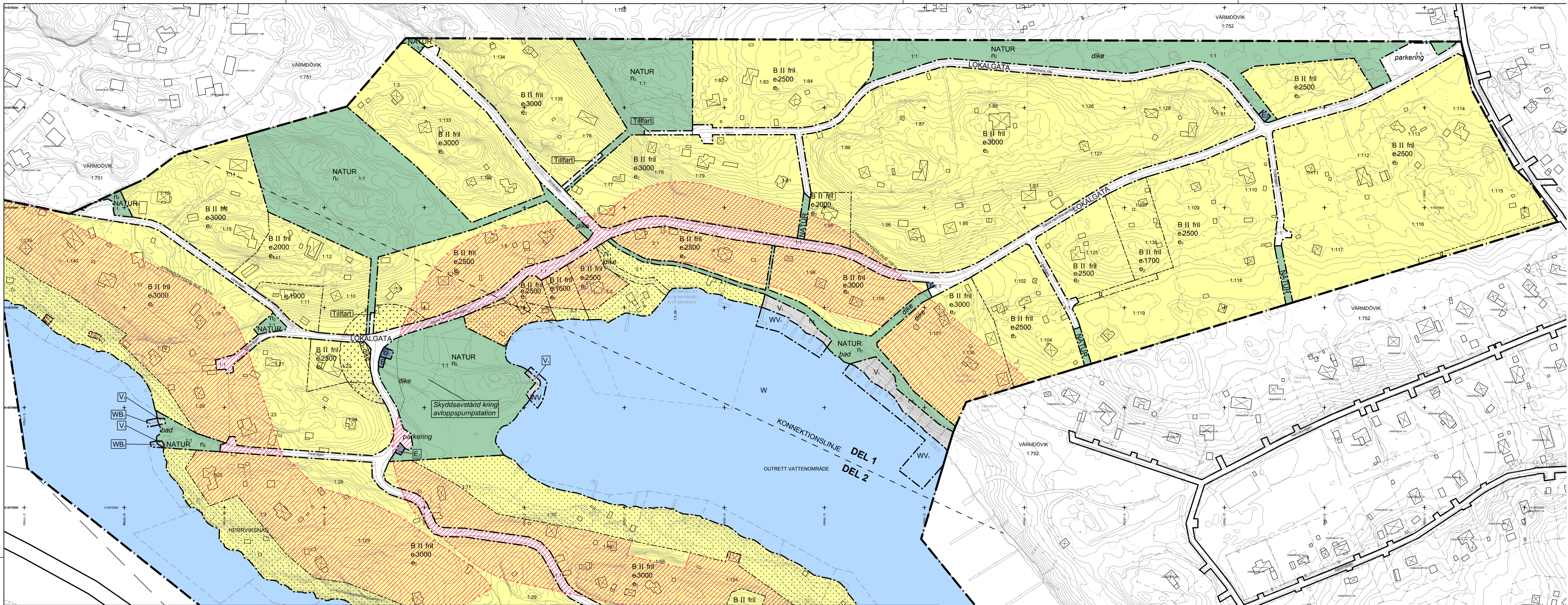
Diarienummer
15KS/8

Sändlista för beslutsexpediering

Plan- och exploateringsavdelningen
Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten

Camilla Broo
Kommundirektör

Fredrik Cavallin
Planchef



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåtna. Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna nedan skall anses vara planens. Om sådan byggnad helt eller delvis förstörts genom våda får ny byggnad återuppföras om inte byggnadens volym eller våningsantal ökas.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

Kvartermark

- B Bostäder
- E₁ Transformatorstation
- E₂ Pumpstation/Tryckstegringsstation
- V₁ Småbåtshamn

Vattenområden

- W Öppet vattenområde. Mindre bygga får anläggas för strandfastighet med direkt anslutning till stranden. Åtgärden kräver strandskyddsdispens
- WB Öppet vattenområde med bygga. Åtgärder kräver strandskyddsdispens
- WV Småbåtshamn. Åtgärder kräver strandskyddsdispens

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
 - Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad
 - g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Mark inom allmän plats ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

e.000

e.

Minsta storlek på fastighetens landarea i m²

För fastighet med en landarea mindre än 2000 m² gäller att:

största byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 m²,

största bruttoarea är 240 m²,

största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 m².

För fastighet med en landarea mellan 2000-2500 m² gäller att:

största byggnadsarea för huvudbyggnad är 200 m²,

största bruttoarea är 300 m²,

största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 60 m².

För fastighet med en landarea större än 2500 m² gäller att:

största byggnadsarea för huvudbyggnad är 250 m²,

största bruttoarea är 350 m²,

största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 m² (ej enskild större än 60 m²)

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Tillfart

n₂

Tillfartsväg mellan LOKALGATA och Bostadsfastighet

Marklov krävs för trädfalling av träd med en diameter av 15 cm eller större 1,3 meter över mark.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n₂ dike Markytan ska möjliggöra avrinning av dagvatten
- Dagvatten ska omhändertas lokalt (LOD) på egen fastighet i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.

Placering

Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fasthetsgräns mot annan fastighet och minst 6 meter från fasthetsgräns mot gata.

Utformning

- II Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6,5 meter och för komplementbyggnad 3,0 meter
- fril Endast friliggande enbostadshus. Endast en huvudbyggnad per fastighet. Högsta tillåtna takvinkel är 45 grader.

Byggnadsteknik

Bostadshus ska utföras så att lägsta nivå i meter för underkant av grundkonstruktion ligger ovan nivån +2,70 enligt RH 2000.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

- Strandskyddslinje
- Konnektionslinje
- Skyddsavstånd kring avloppspumpstation
- Illustrationstext

Text

- Området där strandskydd är upphävt

TECKENFÖRKLARING

GRUNDKARTA

- Traktgräns
- Fasthetsgräns
- Gränspunkt
- Polygonpunkt
- Inmätta plushöjder
- Höjdpunkt
- Bostadshus
- Utlus
- Belysningsstolpe
- Väg
- Gångbana
- Stig
- Staket
- Slödmur
- Hack
- Dike

- Ågslag
- Nivåkurvor
- Väg kantsten
- 1:123 Fastighetsbeteckning
- X=6576800 Koordinatangivelse
- Sv=61444-368276 Rätthetstext
- Barrskog
- Barträd
- Åker
- Äng
- Lovskog
- Lovträd

GRUNDKARTA Herrvikens Kartteckningar enligt HMK kartografi Grundkarta upprättad av Värmdö kommun i december 2011 genom utdrag och komplettering av kommunens primärkarta. Koordinat och projektionssystem: Sverref 991800, Höjdsystem RH2000

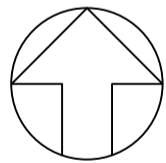
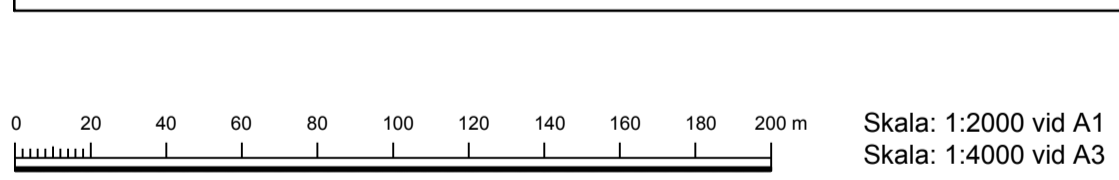
Aktuellt: Fastighetsinformation och aktuellt datum i fastighetsregistret 2016-07-08
 Datainformation: 2018-06-29
 Kartstandard enligt HMK: KA 2.2.6.1

Grundkarta uppdaterad inom planområdet. Inom en buffert av ca 100 m utanför kompletterad med byggnader från fastighetskartan.

Ann-Britt Hjelström
 Meris AB

UPPLYSNING
 Strandskyddet är delvis upphävt på land enligt beslut av Länsstyrelsen Stockholm (beteckning 5116-12437-2017). Området där strandskyddet är upphävt enligt beslutet redovisas med röd skraffering på plankartan.

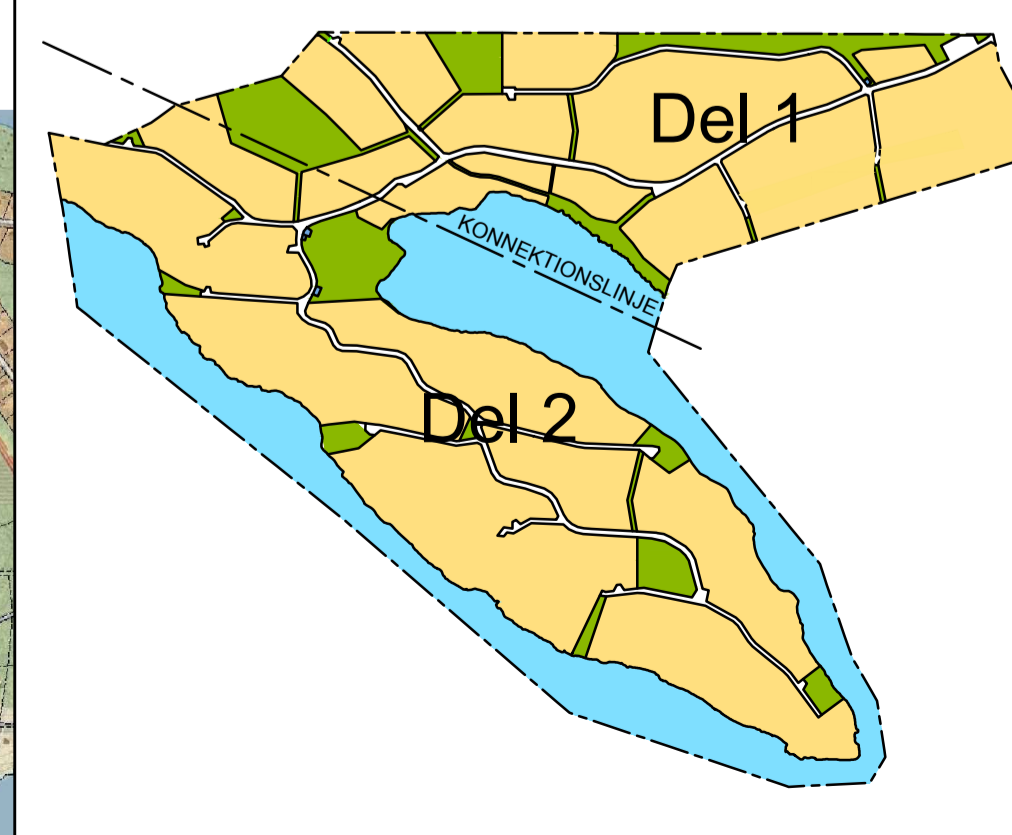
Bygga är anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet. Åtgärder i vattenområde kräver strandskyddsdispens.



ORIENTERINGSKARTA



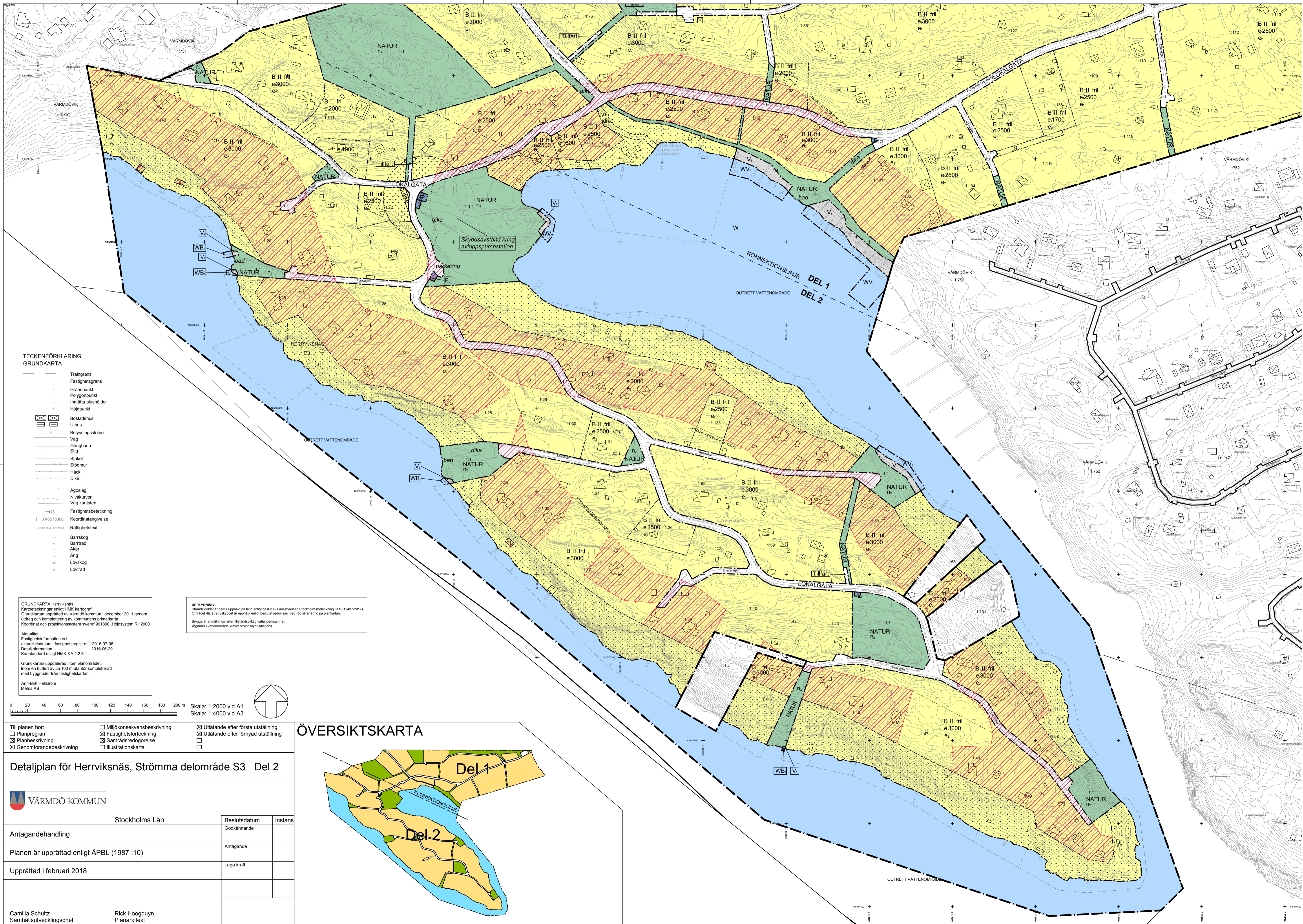
ÖVERSIKTSKARTA



- Till planen hör:
- Planprogram
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Illustrationskarta
- Utåtande efter första utställning
- Utåtande efter förnyad utställning

Detaljplan för Herrvikens, Strömma delområde S3 Del 1

VÄRMDÖ KOMMUN		Stockholms Län	Beslutsdatum	Instans
Antagandehandling			Godkännande	
Planen är upprättad enligt APBL (1987:10)			Antagande	
Upprättad i februari 2018			Laga kraft	
Camilla Schultz Samhällsutvecklingschef	Rick Hoogduyn Planarkitekt			



**TECKENFÖRKLARING
GRUNDKARTA**

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Gränspunkt
- Polygonpunkt
- Inmätta plushöjder
- Höjdpunkt
- Bostadshus
- Uthus
- Belysningsstolpe
- Väg
- Gångbana
- Slig
- Slaket
- Stöckmur
- Häck
- Dike
- Ägoslag
- Nivåkurvor
- Väg kantsten
- Fastighetsbeteckning
- Koordinatavgränsning
- Rättighetstext
- Barrskog
- Barträd
- Åker
- Äng
- Lövskog
- Lovråd

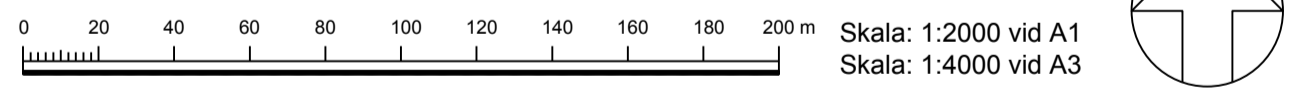
GRUNDKARTA Herrviksnäs
 Kartbeteckningar enligt HMK kartografi
 Grundkartan upprättad av Värmdö kommun i december 2011 genom utdrag och komplettering av kommunens primärkarta. Koordinat och projektionssystem sweref 991800, Höjdsystem RH2000

Aktuellt:
 Fastighetsinformation och aktuelltiedatum i Fastighetsregistret 2016-07-06
 Detaljinformation 2016-06-29
 Kartstandard enligt HMK-KA 2.2.6.1

Grundkartan uppdaterad inom planområdet. Inom en buffert av ca 100 m utanför kompletterad med byggnader från fastighetskartan.

Ann-Britt Hellström
 Metra AB

UPPLYSNING
 Strandskyddet är delvis upphävt på land enligt beslut av Länsstyrelsen Stockholm (beslutning 5116-12437-2017). Områden där strandskyddet är upphävt enligt beslutet redovisade med röd skuggning på plankartan.
 Skyddet är armrings- eller ståndspåklagt vattenverksområdet. Ägare till vattenområde kräver strandskyddsdispens.



- Till planen hör:
- Miljökonsekvensbeskrivning
 - Planprogram
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Miljökonsekvensbeskrivning
 - Fastighetsförteckning
 - Samrådsredogörelse
 - Illustrationskarta
 - Utlåtande efter första utställning
 - Utlåtande efter förnyad utställning

Detaljplan för Herrviksnäs, Strömma delområde S3 Del 2

VÄRMDÖ KOMMUN			
Stockholms Län		Beslutsdatum	Instans
Antagandehandling		Godkännande	
Planen är upprättad enligt APBL (1987 :10)		Antagande	
Upprättad i februari 2018		Laga kraft	
Camilla Schultz Samhällsutvecklingschef	Rick Hoogduyn Planarkitekt		

ÖVERSIKTSKARTA





Detaljplan för

Herrviksnäs, delområde S3

Värmdö kommun

Genomförandebeskrivning

Antagandehandling, ÄPBL 1987:10

2018-02-19 KSPU 2018-03-22

Dnr: 15KS/8

Plan- och exploateringsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

ALLMÄNT	4
PLANENS SYFTE	4
ORGANSIATORISKA FRÅGOR	4
Tidplan	4
Genomförandetid	4
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	4
Val av huvudman för allmän plats	4
Allmän plats	5
Förordnande enligt 113 §	5
Vatten och spillvatten	5
Dagvatten	5
El	5
Tele	5
Bebyggelse på kvartersmark	5
Lantmäteriförrättning	5

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

MARKÄGOFÖRHÅLLANDE	6
Vattenområden och bryggor	6
Naturområde	6
Vägar	6
FASTIGHETSÄTTNING	6
Kvartersmark	6
Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening	6
Ledningsrätt	7
Fastighetskonsekvenser	7

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och spillvatten	10
Dagvatten	10
Geoteknik och radon	10
Förorenad mark	10
Renhållning	10

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmän plats - vägar och naturmark	11
Vatten och spillvatten	11
El och tele	11
Plankostnader	11
Fastighetsbildning och anläggningsförrättning	11
Ersättning, inlösen	11

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän	12
Medverkande konsulter	12

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och spillvattenanläggningar (VS), vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att anpassa planområdet för permanentboende och ange riktlinjer för den fortsatta bebyggelseutvecklingen. Området är bebyggt och omfattar idag ett hundratal fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus. Planen möjliggör förtätning i området, vägförbättringsåtgärder, säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen. Kommunalt VS kommer att byggas ut.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt gamla Plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10) med normalt planförfarande enligt nedanstående tidplan.

2011 april	Start-PM tas i SPN
2014 november	Samråd
2015 november	Utställning
2017 juli-aug	Förnyad utställning
2017 kvartal 4	Antagande
2018 kvartal 1	Detaljplanen vinner laga kraft (tidigast)
2018 kvartal 2	VS-utbyggnad startar (tidigast)

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 15 år efter det detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för kvartersmark för bostäder och småbåtshamn börjar 2 år efter det detaljplanen vinner laga kraft.

Anläggande av VS-ledningar kommer att ta stora delar av befintlig väg i anspråk under byggtiden. Genomförandetiden är förskjuten så att VS-utbyggnaden ska hinna färdigställas innan nya byggnader uppförs och äldre byggnader byggs om/till enligt planens bestämmelser.

Två år efter att detaljplanen vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat gälla kan bygglov medges och kvartersmarken bebyggas enligt detaljplanen. VS-arbetena beräknas då vara avslutade och inkoppling kan ske.

Bygglov inom kvartersmark kan medges tidigare under förutsättning att förbindelsepunkt för kommunalt VS har upprättats och betalats, samt att åtgärden i övrigt överensstämmer med planbestämmelserna.

Genomförandetidens längd motiveras av att planområdet till stor del redan är bebyggt och de förändringar som förväntas med nya byggnader och tillbyggnader förmodas ske successivt under en längre tid.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Val av huvudman för allmän plats

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän platsmark. Allmän platsmark kan omfatta gator, gång- och cykelvägar, parker, naturmark och liknande. Med huvudman för allmän platsmark avses den som ansvarar för de olika anläggningarna samt bekostar anläggande, drift och underhåll. Huvudmannaskapet kan antingen vara kommunalt eller enskilt.

Huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet ska vara enskilt. Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap redovisas nedan:

- 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 centralorten Gustavsberg.

- I kommunens översiktsplan förordas ett 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 och 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.

Allmän plats

Huvudmannaskapet för allmänna platser inom området såsom vägar och naturmark är enskilt. Herrviksnäs samfällighetsförening förvaltar Herrviksnäs ga:1 som omfattar vägar och grönområden inom området. Detaljplanen ger möjlighet till utbyggnad av vägarna vilket kräver en omprövning av gemensamhetsanläggningen. Omprövning sker efter ansökan till Lantmäteriet av berörda fastighetsägare eller samfällighetsföreningen efter stämmobeslut.

Vatten och spillvatten

Det kommunala verksamhetsområdet för VS utökas så att det omfattar hela planområdet. Kommunen ska vara huvudman för allmänna VS-ledningar. Utbyggnad av kommunala VS-ledningar samt drift och underhåll av detta handläggs av VA-enheten på samhällsbyggnadsavdelningen.

Dagvatten

Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar, t.ex. dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar. Herrviksnäs samfällighetsförening är fortsatt huvudman till vägdiken och svarar för eventuell utbyggnad, ombyggnad samt drift och underhåll av dessa. I det fall det i övrigt är aktuellt med omhändertagande av dagvatten kan detta komma att behöva prövas enligt reglerna i miljöbalken. Se vidare i planbeskrivningen om förslag på utbyggnad och omhändertagande av dagvatten samt dagvattenut-

redningar utförda i samband med planarbetet av Sweco Environment AB (Dagvattenutredning för Herrviksnäs, 2012-12-10 och Fördjupad dagvattenutredning för Herrviksnäs, 2013-06-17).

Ej

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare inom området. För att strömförsörja fastigheterna inom detaljplanen så kommer ytterligare en nätstation att behöva uppföras. Även markförläggning av befintliga 24 kV högspänningsluftledningar planeras. Innan markarbeten utförs bör i förekommande fall kabelutsättning beställas från Vattenfall.

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

Bebyggelse på kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och/eller upprustning samt drift och underhåll av bebyggelse och enskilda anläggningar på kvartersmark. Ansökan om bygglov, marklov samt bygganmälan görs hos kommunens bygg- och miljöavdelning. Nybyggnadskarta beställs hos kommunens Kart- och GIS enhet.

Lantmäteriförrättning

Ansökan om fastighetsbildning såsom avstyckning och omprövning av gemensamhetsanläggning genom anläggningsförrättning ställs till Lantmäteriet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Samtliga fastigheter inom planområdet är i enskild ägo. Fastigheten Herrviksnäs 1:1 ägs av Herrviksnäs samfällighetsförening.

Vattenområden och bryggor

Till flera fastigheter som ägs av enskilda hör vatten. Del av vattenområde längst in i Herrviken är outrett till vilken fastighet det hör. Fastigheten Herrviksnäs 1:1 äger vattenområden inom planområdet. Från dess stränder finns ett flertal enskilt ägda bryggor. Större delen av Herrviksnäs 1:1 är upplåten för Herrviksnäs ga:1, dock inte områden på fastigheten som före inrättandet av Herrviksnäs ga:1 var upplåtna med servitut för bryggor och båtplats. För att fortsatt möjliggöra detta upplåtelsesätt föreslås V- och WV-områden (småbåtshamn) och WB-områden (bryggor) i detaljplanen. Planläggningen skapar möjlighet att bilda gemensamhetsanläggningar för småbåtshamn och bryggor under förutsättning att detta bedöms möjligt i lantmäteriförrättning. Uppförande av ny brygga är bygglovspflichtigt och det krävs även beviljad strandskyddsdispens.

Naturområden

Befintliga grönområden föreslås i huvudsak bevaras och läggs ut som allmän plats "NATUR" i detaljplanen.

Vägar

Vägarna i planområdet förvaltas av Herrviksnäs samfällighetsförening och ingår i Herrviksnäs ga:1. Anläggningarna omfattar vägar med tillhörande diken, slänter, vändplaner m.m. (fullständig redovisning finns i anläggningsbeslutet, 0120-03/58). Kostnaderna för drift och underhåll av vägarna fördelas på deltagande fastigheter enligt de andelstal som tilldelats respektive fastighet i lantmäteriförrättningen.

Herrviksnäs samfällighetsförening (Herrviksnäs ga:1) har idag rätt att genom servitut (0120-01/57.1) köra över Värmdövik ga:3 för att komma ut till allmän väg.

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. 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 kommunen 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.

Herrviksnäs 1:139 når Herrviksnäs ga:1 genom servitut i lantmäteriakt 01-VÄM-860 som ger rätt att nyttja vägområde över Värmdövik 1:751.

FASTIGHETSÄTTSLIGA

Kvartersmark

Ett område vid infarten till Herrviksnäs föreslås bli ny yta för kvartersmark för bostäder. För att möjliggöra bildandet av nya bostadsfastigheter krävs en omprövning av Herrviksnäs ga:1 vid lantmäteriförrättning.

För befintliga bostadsfastigheter ger nya bestämmelser om minsta fastighetsstorlek möjlighet att genom avstyckning i lantmäteriförrättning, i vissa fall i kombination med fastighetsreglering, tillskapa nya fastigheter. Inom kvartersmarken kan flera olika gemensamhetsanläggningar och servitut behöva tillskapas för t.ex. tillfart och ledningar. Servitut kan skapas antingen genom lantmäteriförrättning, s.k. officialservitut eller genom avtal mellan fastighetsägare, s.k. avtalservitut. Ett avtalservitut kan sedan lämnas till Lantmäteriet för inskrivning i fastighetsregistret. Delar av kvartersmark för bostadsändamål omfattas av strandskydd. För byggnation och anläggande inom strandskyddat område krävs det beviljad strandskyddsdispens..

Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening

I planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Herrviksnäs ga:1, inrättad för vägar och grönområden med badplats, som förvaltas av Herrviksnäs samfällighetsförening. Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet har del i gemensamhetsanläggningen. Utrymme för Herrviksnäs ga:1 är främst upplåtet på fastigheten Herrviksnäs 1:1 och utgör del av det som är föreslaget som allmän plats i detaljplanen.

Planförslaget ger möjlighet att anlägga nya vändplaner, bredda befintliga vägar samt anlägga och utöka parkeringsytor. För att genomföra planförslaget och möjliggöra den nämnda utbyggnaden krävs att anläggningsbeslutet i Herrviksnäs ga:1 omprövas i syfte att också innefatta vändplaner och parkeringsytor som inte ingår

i gemensamhetsanläggningen idag och som delvis är upplåtet för Herrviksnäs ga:1 för grönområde. Omprövning av Herrviksnäs ga:1 krävs även för att möjliggöra tillskapandet av nya bostadsfastigheter vid infarten till Herrviksnäs då detta område idag är upplåtet för gemensamhetsanläggningen för grönområde. Förslagen användning av mark och vatten V- och WV-områden (småbåtshamn) och WB-områden (bryggor) kan ge möjlighet att bilda nya gemensamhetsanläggningar för dessa ändamål inom området, möjligtvis i kombination med omprövning av Herrviksnäs ga:1. Lantmäteriet prövar i anläggningsförrättning om villkor om båtnad m.m. enligt anläggningslagen är uppfyllda, vilket är ett krav för att kunna bilda gemensamhetsanläggning.

Herrviksnäs samfällighetsförening har idag rätt att genom servitut (0120-01/57.1) köra över Värmdövik ga:3 (Fiskarvägen och vidare i Herrviksområdet) för att komma ut till allmän väg. För att lösa infartsfrågan för Herrviksnäs 1:139 behöver Värmdövik ga:1 (i Skeppsalsströmsområdet) som förvaltas av Skeppsalsströms samfällighetsförening omprövas, då detta område idag är upplåtet för gemensamhetsanläggningen för park.

Omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning sker genom lantmäteriförrättning och initieras av berörda fastighetsägare eller samfällighetsföreningen efter stämmobeslut. Lantmäteriet prövar i anläggningsförrättning om villkor om båtnad m.m. enligt anläggningslagen är uppfyllda, vilket är ett krav för att kunna bilda eller ombilda gemensamhetsanläggning. Huvudmannen för allmän plats ges rätt att lösa in eller skaffa sig annan rätt till utrymmet. Utförandekostnader för ny/justerad väg kan fördelas på de fastighetsägare som har nytta av anläggningen. Framtida drift- och underhållskostnader fördelas genom andelstal.

Ledningsrätt

Kommunala VS-ledningar förläggs inom allmän platsmark. Rätten att bygga ut ledningsnätet med tillhörande pumpstationer säkerställs genom ledningsrätt. Denna rättighet upplåts av Lantmäteriet efter ansökan av kommunen. Övriga ledningsägare svarar själva för att

trygga sina ledningsnät genom avtal eller ledningsrätt. Kommunen strävar efter att samordna ledningsarbeten med andra ledningsägare.

Fastighetskonsekvenser

Anpassningen från fritidshusområde till ett område för ökat antal permanentbostäder ställer krav på vägnätet. Detaljplaneförslaget skapar förutsättningar för förbättring av vägnätet i planområdet. Huvudmannen för allmän plats ges genom detaljplanen rätt att lösa in eller skaffa sig annan rätt till utrymmet. Ersättningsfrågan prövas av Lantmäteriet vid en lantmäteriförrättning. Texten i tabellen nedan hänvisar till en markinträngskarta som redovisar de konsekvenser i markanvändningen som detaljplanens genomförande kommer att innebära. Kartan redovisas efter tabellen. Plankartan med sina bestämmelser ger dessutom möjligheter att nybilda fastigheter på kvartersmark för bostäder genom avstyckning ibland kombinerat med fastighetsreglering. Exempel på hur nybildning av fastigheter skulle kunna ske åskådliggörs på illustrationsbilder över möjlig ny fastighetsindelning nedan som redogör för dels befintliga fastigheter, dels möjligheter till tillskapande av nya ytterligare fastigheter i området.

Generellt gäller för all mark där gemensamhetsanläggningen Herrviksnäs ga:1 (ga) är upplåten att ga:n behöver omprövas i en lantmäteriförrättning för att de förändringar i markanvändningen som detaljplanen tillåter ska kunna genomföras. Omprövningen behöver ske för att förändra det område där ga:n är upplåten för att kunna ianspråka marken för tillåtet ändamål, t.ex. kvartersmark för bostäder eller småbåtshamn där ga:n idag är upplåten för grönområden. För att Herrviksnäs samfällighetsförening ska kunna förvalta de eventuellt tillkommande delar av allmän plats som detaljplanen tillåter, t.ex. ny gatumark, behövs omprövning av ga:n även med avseende på detta. Fastigheten Herrviksnäs 1:1 måste inte tillföras marken där ga:n då också blir upplåten. En annan möjlig lösning är att upplåta ett utrymmesservitut till förmån för ga:n i avsikt att ge den rätt att belasta marken.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

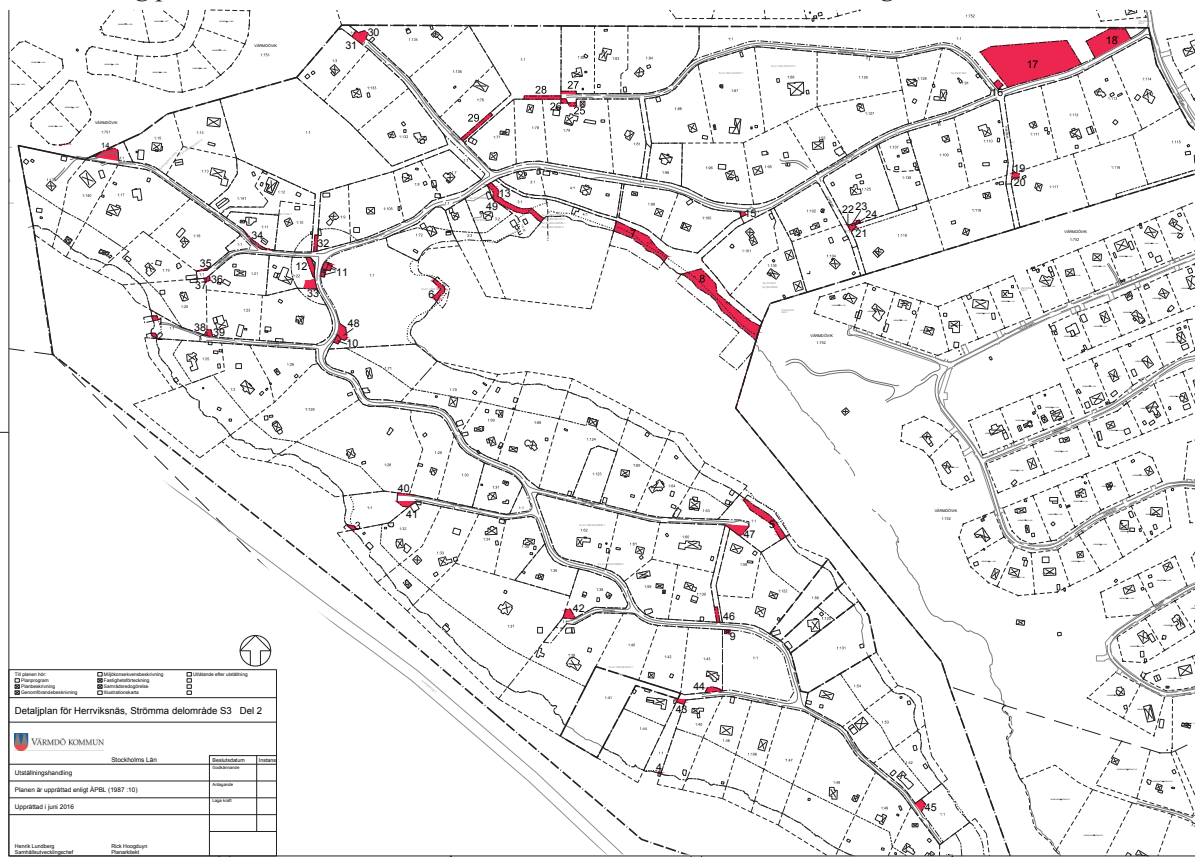
Fastighet	Cirka-areal förändrad mark- användning	Område på mark-intrångskarta	Detaljplanens konsekvenser gällande markanvändning	
Herrviksnäs 1:1	Avstår: 5060 m ²	17	Mark kan föras från fastighet för att bli kvartersmark för bostäder	
	40 m ²	26		
	30 m ²	24		
	160 m ²	33		
	Erhåller: 10 m ²	19	Mark kan föras till fastighet för att bli gatemark alternativt möjlighet att upplåta gemensamhetsanläggning för lokalgata på allmän plats för detta ändamål.	
	70 m ²	20		
	50 m ²	21		
	< 10 m ²	22		
	40 m ²	25		
	70 m ²	30		
	100 m ²	34		
	30 m ²	35		
	30 m ²	36		
	10 m ²	37		
	20 m ²	38		
	60 m ²	39		
	140 m ²	42		
	100 m ²	44		
		1-8		Möjlighet att upplåta gemensamhetsanläggning för småbåtshamn på kvartersmark för detta ändamål.
		9-11		Möjlighet att bilda ledningsrätt på kvartersmark för tekniska anläggningar (E)
		15	Mark kan upplåtas som gemensamhetsanläggning för lokalgata på allmän plats.	
		16		
		14		
		18		
		23		
		27		
		31		
		40		
	41			
	43			
	45	Mark där avtal för tillfart kan upplåtas.		
	47			
	48			
	28			
	29	Se ytterligare information gällande Herrviksnäs ga:1 ovan.		
	32			
	46			

Tabell som visar de konsekvenser i markanvändningen som detaljplanens genomförande kan komma att innebära.

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Herrviksnäs 1:11	Avstår: 100 m ²	34	Mark kan föras från fastigheter för att bli gatumark (fastighet avstår mark, med areal enligt kolumn till vänster) alternativt möjlighet att upplåta gemensamhetsanläggning för lokalgata på allmän plats för detta ändamål.	
Herrviksnäs 1:18	Avstår: 30 m ²	35		
Herrviksnäs 1:20	Avstår: 10 m ² 20 m ²	37 38		
Herrviksnäs 1:21	Avstår: 30 m ²	36		
Herrviksnäs 1:22	Erhåller: 160 m ²	33		
Herrviksnäs 1:23	Avstår: 60 m ²	39		
Herrviksnäs 1:38	Avstår: 140 m ²	42		
Herrviksnäs 1:43	Avstår: 100 m ²	44		
Herrviksnäs 1:79	Avstår: 40 m ² Erhåller: 40 m ²	25 26		Mark kan föras till fastigheter för att bli kvartersmark för bostäder. (fastighet erhåller mark, med areal enligt kolumn till vänster)
Herrviksnäs 1:111	Avstår: 10 m ²	19		
Herrviksnäs 1:117	Avstår: 70 m ²	20		Se ytterligare information gällande Herrviksnäs ga:1 ovan.
Herrviksnäs 1:119	Avstår: 50 m ²	21		
Herrviksnäs 1:125	Avstår: < 10 m ² Erhåller: 30 m ²	22 24		
Herrviksnäs 1:134	Avstår: 70 m ²	30	Mark med begränsad användning som kvartersmark för bostäder, pga. bestämmelse om markens anordnande, n1 dike. Se ytterligare information gällande dagvatten i planbeskrivningen.	
Herrviksnäs 1:22		12		
Herrviksnäs 3:1		13		
Herrviksnäs 3:2		49		

Fortsättning på tabell som visar eventuella konsekvenser i markanvändningen.



Markintrångskarta (2016). Se bilaga Markintrångskarta för större redovisning av fastigheter.

FASTIGHETSINDELNINGSIILLUSTRATIONER

En illustrationsbild över möjlig ny fastighetsindelning redovisas nedan. Dels befintliga fastigheter, dels exempel på möjligheter till tillskapande av nya ytterligare fastigheter. Se bilaga Illustrationer över möjlig ny fastighetsindelning för större redovisning.

Geoteknik och radon

Marken är inte undersökt med avseende på radon. Av Boverkets byggregler framgår att byggnader ska uppföras radonsäkert om marken inte har undersökts. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geoteknikundersökningar (t ex bärighet av mark) som



Möjlig ny fastighetsindelning (2016). Se bilaga Fastighetsindelning för större redovidnings av fastigheter.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och spillvatten

Utbyggnad av VS-ledningar genomförs av kommunens VA-enhet, som även projektleder utredning och förprojekttering av VS-utbyggnaden.

Dagvatten

Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet. Herrviksnäs samfällighetsförening är fortsatt huvudman för vägdiken och svarar för eventuell utbyggnad, ombyggnad samt drift och underhåll av dessa.

Dagvatten från enskilda fastigheter förutsätts omhändertas inom varje fastighet. (Se vidare i planbeskrivningen om förslag på utbyggnad och omhändertagande av dagvatten samt dagvattenutredningar utförda av Sweco Environment AB.)

behövs i samband med byggnation.

Förorenad mark

Marken är inte undersökt med avseende på markföroreningar. I förekommande fall ska sanering ske så att föroreningsvärdena ligger under Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning innan bygglov kan beviljas. Vid förekomst av markföroreningar gäller miljöbalkens regler om saneringsansvar, vilket innebär att det åligger den som har orsakat föroreningen att sanera.

Renhållning

Hushållsavfall hämtas vid varje fastighet. Gatunät och vändplaner är därför dimensionerade för sopbil där så är möjligt. Några vändplaner i planområdet föreslås utvidgas på tomtmark för att medge vändning av sopbil.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmän plats – vägar och naturmark

Fastighetsägarna inom detaljplaneområdet svarar själva för samtliga kostnader för utbyggnad av gemensamma anläggningar med enskilt huvudmannskap såsom, vägar och grönområden. Kostnadsnivån för enskilda fastigheter avgörs, utifrån andelstal, när berörda fastighetsägare beslutar genomföra de förändringar som föreslås i detaljplanen. Fastighetsägare som har tillfart som inte ingår i gemensamma vägnätet svarar själva för kostnader för anläggande och drift av sin tillfart.

Kostnaderna för utförande av de åtgärder som möjliggörs av planförslaget har inte beräknats. Vad som slutligt kommer att utföras är beroende av vad som yrkas och de beslut som fattas i en lantmäteriförrättning. Förändringar i andelstalens fördelning kan prövas inom lantmäteriförrättningen.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt VS tas ut enligt gällande VA-taxa. VA-taxan består av anläggningsavgift och brukningsavgift. Anläggningsavgiften för en enfamiljsvilla i 2017 års kostnadsläge är 246 071 kr och en fastighetsägare är skyldig att betala den när förbindelsepunkt är upprättad och fastighetsägaren har informerats om detta. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för VS fram till förbindelsepunkt. Till detta kommer kostnaden för den egna servisledningen mellan förbindelsepunkt och byggnad.

El och tele

Kostnaderna för el och tele debiteras enligt gällande taxa.

Plankostnader

Planarbetet kommer på sikt att finansieras av planavgifter som tas ut i samband med bygglovsprövning. Planavgifterna baseras på varje års taxa som beslutas i kommunstyrelsens planutskott (KSPU). Planavgiften i 2017 års nivå är 53 760 kr för ett nytt bostadshus och 11 200 kr för liten tillbyggnad och nybyggnad av mindre komplementbyggnad.

Fastighetsbildning och anläggningsförrättning

Fastighetsbildningsförrättningar som till exempel avstyckning, fastighetsreglering liksom anläggningsförrättning och ledningsrättsförrättning utförs av Lantmäteriet. Vid en anläggningsförrättning fördelas förrättningskostnaderna mellan ägarna av de fastigheter

som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. Lantmäteriet fattar bl.a. beslut om ersättning t.ex. för mark som övergår från en fastighet till en annan eller för att en fastighet blir belastad av servitut. Taxan för Lantmäteriets handläggning bestäms av regeringen.

Ersättning, inlösen

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men ändras eller upphävs planen ges inte längre ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten. Ersättningskraven ska ställas till kommunen inom två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Någon skada som berättigar till ersättning bedöms inte uppkomma genom denna detaljplan.

Ersättning ska utgå till berörd fastighetsägare för eventuellt ianspråktagande av mark när detaljplanen genomförs, för att möjliggöra utbyggnad av vägarna. Dessutom ska fastighetsägaren ersättas för anläggningar som finns på marken, t.ex. staket, häckar, träd m.m. Ersättningen betalas av den som behöver ta marken i anspråk.

MEDVERKANDE

MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän

Rick Hoogduyn

Projektledare och planarkitekt

Pauline Carlborg

VA-ingenjör

Viveca Jansson

Kommunekolog

Mona Berkevall

Dagvatteningenjör

Medverkande konsulter

Ewa Brodén, Sweco AB

Lantmätare

Mats Åkerblad, Åkerblads Arkitektkontor AB

Planarkitekt

Plan- och exploateringsavdelningen, Värmdö kommun

Camilla Schultz

Samhällsutvecklingschef

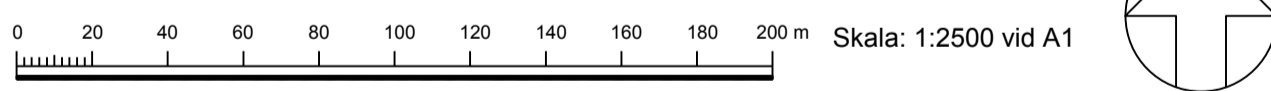
Rick Hoogduyn

Projektledare och planarkitekt



TECKENFÖRKLARING GRUNDKARTA

- Illustrerad ny fastighetsgräns
- Illustrerad ny fastighetsstorlek
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Gränspunkt
- Polygonpunkt
- Inmätta plushöjder
- Höjdpunkt
- Bostadshus
- Uthus
- Belysningsstolpe
- == Väg
- == Gångbana
- == Stig
- == Staket
- == Stödmur
- == Häck
- == Dike
- ~ Ägoslag
- ~ Nivåkurvor
- ~ Väg kantsten
- 1:123 Fastighetsbeteckning
- + X=6576800 Koordinatangivelse
- Sv 01-MM-3062/16.1 Rättighetstext
- Barrskog
- Barrträd
- Åker
- Äng
- Lövskog
- Lövträd

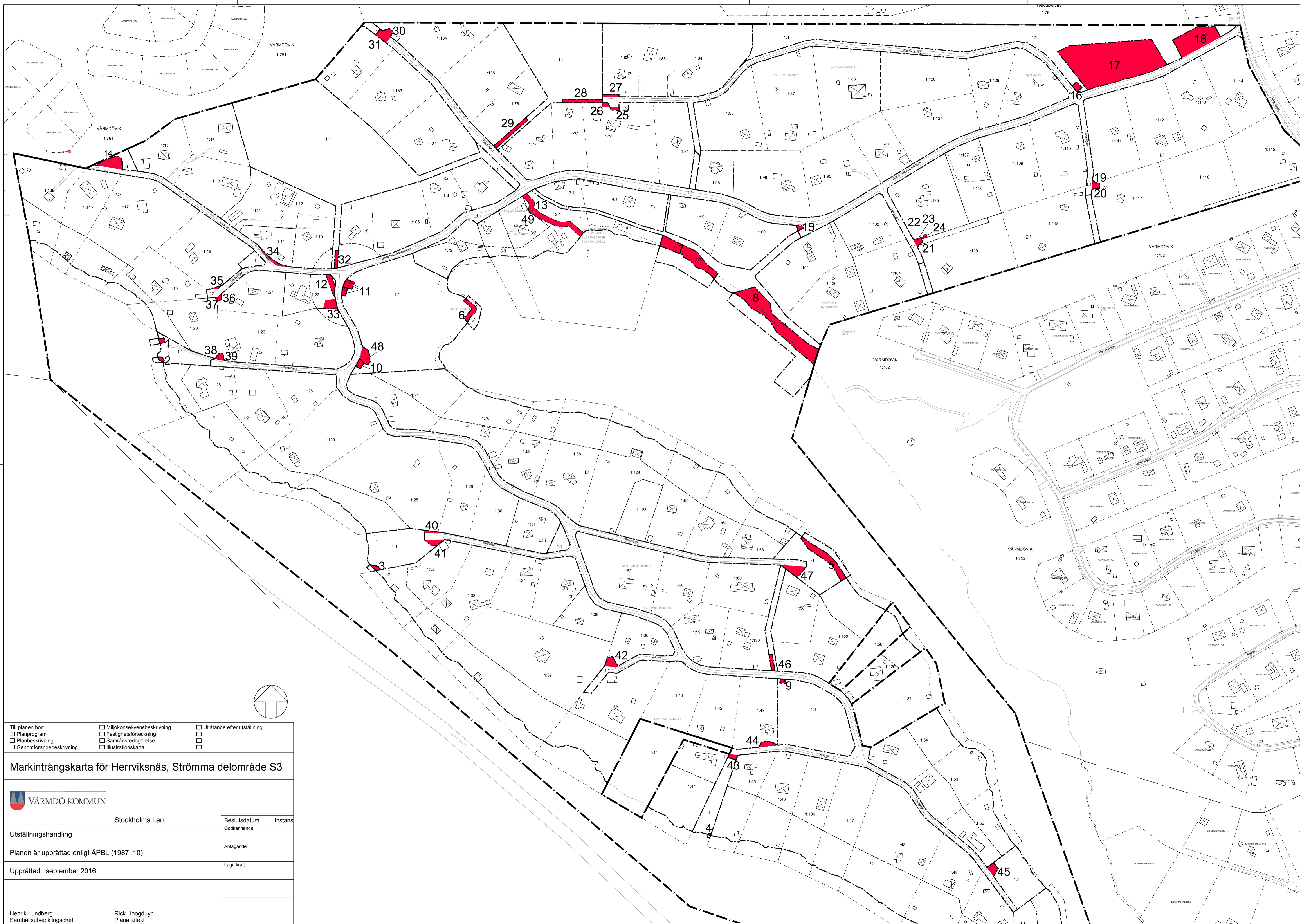


- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Till planen hör: | <input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning | <input type="checkbox"/> Utlåtande efter utställning |
| <input type="checkbox"/> Planprogram | <input type="checkbox"/> Fastighetsförteckning | |
| <input type="checkbox"/> Planbeskrivning | <input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse | |
| <input type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning | <input type="checkbox"/> Illustrationskarta | |

Illustrationsbild över möjlig fastighetsbildning enligt planbestämmelser.



Stockholms Län	Beslutsdatum	Instans
Utställningshandling	Godkännande	
Planen är upprättad enligt APBL (1987 :10)	Antagande	
Upprättad i augusti 2016	Laga kraft	
Henrik Lundberg Samhällsutvecklingschef	Rick Hoogduyn Planarkitekt	



- | | | |
|--|---|---|
| Till planen hör: | <input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning | <input type="checkbox"/> Utåtande efter utställning |
| <input type="checkbox"/> Planprogram | <input type="checkbox"/> Fastighetsförteckning | |
| <input type="checkbox"/> Planbeskrivning | <input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse | |
| <input type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning | <input type="checkbox"/> Illustrationskarta | |

Markinträngskarta för Herrviksnäs, Strömma delområde S3

VÄRMDÖ KOMMUN
Stockholms Län

Utställningshandling	Beslutsdatum	Instans
Planen är upprättad enligt ÄPBL (1987 :10)	Godkännande	
Upprättad i september 2016	Antagande	
	Laga kraft	

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Rick Hoogduyn
Planarkitekt



Diariennr:15KS/8
2015-10-05
Rick Hoogduyn
Samhällsbyggnadsavdelningen

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Herrviksnäs - S3, Värmdö kommun

Detaljplan för Herrviksnäs S3 har varit ute på samråd från 2014-11-20 till 2015-01-14. Information om samrådet skickades då ut till dem som är berörda av planförslaget och handlingarna fanns att ta del av på Kontaktcenter och på kommunens hemsida.

Ett öppet hus/mingel hölls på kontaktcenter, på Skogsbovägen 9-10 den 2014-12-04 där ca 25 personer kom. Närvarade gjorde Emilie Hellström, Jan Wennerberg och Mona Berkevall från samhällsbyggnadsavdelningen för att svara på frågor om detaljplanen. Närvarade gjorde även Ewa Brodén från Grontmij AB och Mats Åkerblad från Åkerblads arkitektkontor AB.

Totalt har 46 yttranden inkommit under samrådetiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Del A redovisar frågor som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse. I del B finns yttrandena sammanfattade inkopierade. I båda finns samhällsbyggnadsavdelningens kommentarer.

Bilaga 1 är en karta som redovisar de fastigheter som inkommit med synpunkter.

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
1.	Länsstyrelsen		2015-01-14
2.	Lantmäteriet		2014-11-25
3.	Stockholms Brandförsvär		2014-12-10
4.	Trafikförvaltningen		2014-12-09
5.	Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö		2014-11-26
6.	TeliaSonera Skanova		2015-01-13
7.	Vattenfall		2015-01-14
8.	Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden		2015-01-13
9.	Kultur- och fritidsavdelningen		2015-01-14
10.	Herrviksnäs samfällighetsförening	Herrviksnäs 1:1	2015-01-09
11.	Skeppsdahlsströms samfällighetsförening	Värmdövik 1:751	2015-01-14
12.	Fastighetsägare 1	Herrviksnäs 1:117	2014-11-26



13.	Fastighetsägare 2	Herrviksnäs 1:120, 1:130, 1:131	2014-12-03
14.	Fastighetsägare 3	Herrviksnäs 1:137, 1:138	2015-01-08
15.	Fastighetsägare 4	Herrviksnäs 1:71	2015-01-08
16.	Fastighetsägare 5	Herrviksnäs 1:93	2015-01-08
17.	Fastighetsägare 6	Herrviksnäs 1:109	2015-01-08
18.	Fastighetsägare 7	Herrviksnäs 1:2	2015-01-09
19.	Fastighetsägare 8	Herrviksnäs 1:45	2015-01-12
20.	Fastighetsägare 9	Herrviksnäs 1:78	2015-01-12
21.	Fastighetsägare 10	Herrviksnäs 1:20	2015-01-12
22.	Fastighetsägare 11	Herrviksnäs 1:23	2015-01-12
23.	Fastighetsägare 12	Herrviksnäs 1:101	2015-01-12
24.	Fastighetsägare 13	Herrviksnäs 1:105	2015-01-13
25.	Fastighetsägare 14	Herrviksnäs 1:132	2015-01-13
26.	Fastighetsägare 15	Herrviksnäs 1:61	2015-01-13
27.	Fastighetsägare 16	Herrviksnäs 1:130, 1:122, 1:56, 1:120, 1:131, 1:54, 1:106, 1:46, 1:43	2015-01-13
28.	Fastighetsägare 17	Herrviksnäs 1:72	2015-01-13
29.	Fastighetsägare 18	Herrviksnäs 4:1	2015-01-13
30.	Fastighetsägare 19	Herrviksnäs 1:115, 1:116	2015-01-13
31.	Fastighetsägare 20	Herrviksnäs 1:82, 1:84, 1:85	2015-01-13
32.	Fastighetsägare 21	Herrviksnäs 1:79	2015-01-13
33.	Fastighetsägare 22	Herrviksnäs 1:62	2015-01-13
34.	Fastighetsägare 23	Herrviksnäs 1:32	2015-01-14
35.	Fastighetsägare 24	Herrviksnäs 3:1	2015-01-14
36.	Fastighetsägare 25	Herrviksnäs 1:11	2015-01-14
37.	Fastighetsägare 26	Herrviksnäs 1:95	2015-01-14
38.	Fastighetsägare 27	Herrviksnäs 1:140	2015-01-14
39.	Fastighetsägare 28	Herrviksnäs 1:139	2015-01-14
40.	Fastighetsägare 29	Herrviksnäs 1:38	2015-01-14
41.	Fastighetsägare 30	Herrviksnäs 1:68	2015-01-14
42.	Fastighetsägare 31	Herrviksnäs 1:102, 1:50	2015-01-14
43.	Fastighetsägare 32	Herrviksnäs 1:87, 1:133, 1:24, 1:126, 1:127, 1:62, 1:79	2015-01-14
44.	Fastighetsägare 33	Herrviksnäs 1:10	2015-01-15
45.	Fastighetsägare 34	Herrviksnäs 1:104	2015-01-19
46.	Fastighetsägare 35	Herrviksnäs 1:118	2015-02-09



Del A. Samlad beskrivning av frågor av allmänintresse samt samhällsbyggnadsavdelningens kommentarer

Nedan redovisas frågor som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse.

A1. Generationsboende och enbostadshus

Flertal inkomna synpunkter har förordat att planen ska ange friliggande *bostadshus* istället för friliggande *enbostadshus* samt möjlighet att inreda en generationsbostad. Det finns andra som anser att friliggande bostadshus på sikt innebär en betydande förtätning där ekonomin kommer styra hur dessa bildas, vilket de menar kommer att betyda ett ökat tryck på vägnät och service.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsavdelningen anser att ett möjliggörande av generationsbostad och användning av bestämmelsen friliggande bostadshus riskerar att drastiskt generera att fler hushåll flyttar till området vilket kommer att ge en ökad användning och belastning av områdets infrastruktur. Fler antal byggnader per fastighet medger också ett högre antal hårdgjorda ytor som försvårar för naturlig dagvatteninfiltrering. Områdets dagvattenhantering har brister redan idag och vissa platser har svårt att hantera större mängder regn.

Vidare så syftar planen till att möjliggöra och underlätta för utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar inte till att möjliggöra exploatering eller förtätning av området. Detta är i enlighet med kommunens antagna översiktsplan som anger att förtätning och ny exploatering ska förhålla sig till tätorterna där tillgången till kollektivtrafik är god. De så kallade "Attefallshusen" är redan idag en möjlig mindre generationsbostad som uppfyller kravet på att kunna ha ett extra boende t.ex. familjemedlem på samma fastighet. Att möjliggöra för generationsbostad i detaljplanen skulle kunna innebära att det skulle kunna bo tre hushåll på samma fastighet, på en fastighet som kanske inte är lämpad för fler än en byggnad. Detta skulle, förutom att ge en större belastning på infrastrukturen och dagvattenhanteringen, förändra områdets karaktär.

A2. Vändplaner och övriga vägförbättrande åtgärder

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 sopkärlsparkeringar på mark som föreningen äger och begär att förslaget till detaljplan ska ändras i detta avseende. Vidare så finns det andra som ifrågasätter föreningens förslag att ta grönområde i anspråk för kvartersmark och som anser att det saknas en konsekvensanalys för föreningens förslag med vändplaner och sopkärlshantering.

Kommentar:

Alla lokalgator föreslås i detaljplanen få utökat vägutrymme för att möjliggöra förbättrad framkomlighet och ökad trafiksäkerhet. Av samma anledning föreslås vissa hörnavskärningar och möjlighet att anlägga nya vändplaner. Utökat vägutrymme medger även plats för diken eller andra avrinningsområden, belysning, trottoar m.m. som ger möjlighet att förbättra områdets infrastruktur. Vidare 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 sopkärlsparkeringar på vissa platser utefter samfällighetsföreningens förslag. Att tillförse området med sopkärlsparkeringar, 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 sopkärlsparkeringen 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 samrådshandlingarna redovisade lösningen med vändplaner.

A3. Grönområden

I några yttranden har framförts önskemål om att bebygga icke ianspråktagen mark som idag är grönområden i gemensamhetsanläggningen Herrviksnäs ga:1 och andra har önskat att det ska bibehållas så som det är.

Kommentar:

Enligt Värmdö kommuns översiktsplan ska grönområden bevaras och förtätning begränsas i de så kallade prioriterade förändringsområdena, av vilka Herrviksnäs är ett. Exploatering ska riktats till tätorterna som har bra kommunikation. De bedömningar som gjorts i dagvattenutredningen respektive naturinventeringen har resulterat i att befintliga grönområden till största del inom planområdet bör bevaras för att området ska kunna ha en så god möjlighet till dagvatteninfiltration som möjligt. Ju fler ytor som tas i anspråk och hårdgörs desto svårare blir det för naturlig dagvattenhantering. Särskilt i områden som Herrviksnäs där förutsättningarna är sämre med stora ytor berg i dagen. Det enda grönområdet som tas i anspråk med ändrad användning är en mindre yta som möjliggör för en liten utökning av den befintliga infartsparkeringen och ett område för kvartersmark precis vid infarten till Herrviksnäs. Det föreslagna området för infartsparkering och kvartersmark är sedan planprogrammet utpekad som ett möjligt område för nyexploatering och i planen motiveras användningen med att det inte kommer innebära någon större ökning av trafik till området, då de är placerade i utkanten av planområdet. Dessutom är de, placerade på naturmark där förutsättningarna för dagvatteninfiltration är god och innebär därför inte förlust av värdefull natur. Övriga områden bevaras för fortsatt möjlighet till dagvatteninfiltration, närhet till rekreation, bevarande av områdets karaktär samt för att marken är olämplig att bebygga. Inga ändringar kommer att genomföras i utställningshandlingarna.

A4. Komplementbyggnad och komplementbostadshus/"Attefallshus"

I flera inkomna yttranden framförs åsikten att bestämmelsen om att största byggnadsarea för komplementbyggnad är för liten och önskemål har framförts att den ska ökas alternativt tas bort. Ett motiv till detta är önskan om att kunna behålla befintliga bodar, mm och att dessutom kunna bygga ytterligare komplementbyggnader. Det framförs även att maxhöjden för komplementbyggnad bör anpassas, ett förslag är att den skulle regleras till Attefallsnormens 4 meter.



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. För att bibehålla karaktären i området så har planen tagit hänsyn till befintliga förhållanden och det strandnära läget. En Anledning till storlekarna för komplementbyggnad är att det förutom friggebod idag dessutom finns möjlighet att anlägga en så kallad Attefallsbyggnad som är ett komplementbostadshus. Den sammanlagda tillåtna byggytan för komplementbyggnader blir då minst 90-120 kvm; 50-80 kvm komplementbyggnad, 15 kvm friggebod och 25 kvm komplementbostadshus. Detta har samhällsbyggnadsavdelningen ansett vara tillräckligt. Avdelningens ställningstagande grundar sig även på att fler hårdgjorda ytor även i form av komplementbyggnader riskerar medföra sämre naturlig dagvatteninfiltrering inom den egna fastigheten.

Tidigare planer i så kallade prioriterade förändringsområden innehåller olika byggnadsareor anpassade till minsta fastighetsstorlek. Huvuddelen av Fastigheterna i Herrviksnäs består av mycket kuperad terräng varför det är svårt att bebygga de mindre fastigheterna med samma byggrätt som de större utan att stora markingrepp och trädfällning blir konsekvensen.

Om en fastighet idag har fler komplementbyggnader än vad som tillåts i planen så får dessa vara kvar, om de är lovligt uppförda. Ingen behöver rivs trots att planen anger färre.

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.

A5. Pumpstation

Ett antal fastighetsägare, samt Herrviksnäs Samfällighetsförening har uttryckt att pumpstationen har en olämplig placering på den allmänna ängen pga. risk för dålig lukt och skymd sikt. Flytt föreslås ca 60 söderut.

Kommentar:

VA- och renhållningsenheten har utrett en alternativ placering av avloppspumpstationen längre söderut enligt förslag från Samfällighetsföreningen. De geotekniska förhållandena är dåliga i det alternativa läget för pumpstationen söderut. Detta alternativ skulle innebära en dyr och riskabel lösning i anläggning- och underhållsskede av avloppspumpstationen och dess anslutande ledningar. VA- och renhållningsenheten anvisar med ovan angivna omständigheter till nuvarande läge på avloppspumpstationen.

Avloppspumpstationen har placerats på ett avstånd med mer än 50 meter från bostadshus, enligt riktvärde i Boverkets allmänna råd 1995:5 för skyddsavstånd till pumpstationer. Luktreducering utreds vidare.

Pumpstationen har flyttats in mot den allmänna ängen för att den inte ska skymma sikten i kurvan.

A6. Ny lokalgata mellan Fridavägen och Lisavägen

I förslaget till detaljplan finns ny lokalgata som förbinder Fridavägen och Lisavägen med varandra. Ett antal synpunkter har inkommit kring detta, främst negativt inställda till möjlig ny lokalgata.



Kommentar:

Den föreslagna lokalgatan tas bort och ersätts med två vändplaner, en i änden av Fridavägen respektive Lisavägen. Detta dels grundat på den övervägande delen negativa synpunkter på möjligheten att anlägga ny lokalgata. Dels på att det inte är helt klart att det skulle vara möjligt att upplåta gemensamhetsanläggning för den nya lokalgatan. Anledningen till det är att det inte är säkert att de krav på båtnad, ekonomisk vinning i förhållande till de kostnader som uppkommer, som krävs för att upprätta eller ompröva gemensamhetsanläggning genom Lantmäteriförrättning skulle bli uppfyllda.

A7. Prickmark

På plankartan är fastigheter markerade med prickmark vilket innebär att byggnad inte får uppföras inom det markerade området. Vissa yttranden är negativa till bestämmelsen och yrkar på att kunna ha möjlighet att uppföra en mindre byggnad där. Andra tycker att området täcker för stor yta och bör minskas så den bara omfattar en mindre del av fastigheten. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden anser tvärt om att det på det prickmarkerade området, framförallt invid vattenområden, bör införas bestämmelser som kräver att även uppförande av friggebodar och komplementbostadshus ska kräva bygglov med tanke på områdets höga naturvärden. Dessutom anses det skäligt för att säkerställa att komplementbostadshus inte placeras på lägre nivåer över havet än vad som anges under planbestämmelsen under rubriken "Byggnadsteknik".

Kommentar:

Att stora delar av fastigheterna är prickmarkerade sker som en kompensation för att strandskyddet föreslås tas bort i planen. Vissa fastigheter är i dagsläget i sin helhet inom strandskyddat område. Att ta bort strandskyddet och tillåta bebyggelse över hela fastigheten innebär en mycket stort förändring för de syften strandskyddet har, till skydd för växt och djurliv och allemansrättslig tillgänglighet. Bland annat på grund av detta har samhällsbyggnadsavdelningen markerat stora delar av fastigheten med prickmark för att bevara karaktären, stora fastigheter med mycket grönska som också gagnar det extra känsliga växt- och djurlivet i strandzonen. Ett annat syfte med Prickmarken är att stora delar av fastigheterna är olämpliga att bebygga på grund av terrängförhållanden. Det är på vissa platser mycket brant inom planområdet och anses olämpligt att bebygga även med mindre komplementbyggnader. På andra platser är fastigheterna väldigt låglänta och är till stora delar belägna under Länsstyrelsen rekommenderade nivå för bebyggelse om + 2,45 meter över havet. Där har prickmarkerats under höjd över havet som är anpassad till Länsstyrelsen rekommendationer för att kommande byggnation inte ska riskera att översvämmas. Planen tar också hänsyn till resultatet i den framtagna undervattensinventeringen som utfördes 2013 som trycker på att orörda strandsträckor ska undantas från exploatering för att minimera negativ miljöpåverkan på Herrviken. Prickmarkeringen kommer inte att förändras väsentligt från det som idag är markerat i plankartan på grund av ovanstående hänsynstagande till naturmark, markförhållanden och översvämningsrisker. Kartan kommer inte att kompletteras med Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndens förslag till tillägg av bestämmelse för krav om bygglov för komplementbostadshus (Attefallshus) inom prickmarkerat område då området inte anses vara en särskilt värdefull miljö ur kulturmiljösynpunkt. Dock anser samhällsbyggnadsavdelningen att eventuella kommande Attefallshus i Herrviksnäs skall ta hänsyn till områdets karaktär och topografi och vill uppmana boende till att inte placera byggnader under angivna nivåer i detaljplanens planbestämmelser.

A8. Minsta fastighetsstorlek och frågor om möjlig ytterligare förtätning

Önskemål om minskad tillåten minsta fastighetsstorlek, ofta för att möjliggöra ytterligare förtätning, har inkommit i flera yttranden. Vidare har även frågor ställts om varför en större minsta tillåten fastighetsstorlek satts på vissa fastigheter än andra.



Kommentar:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra och underlätta för utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar, inte att möjliggöra exploatering eller förtätning av området. Det är samhällsbyggnadsavdelningen avsikt att bibehålla karaktären i Herrviksnäs genom att ta hänsyn till befintliga förhållanden, med den branta kuperade terrängen och det strandnära läget i och med planläggning av området. Detta är i enlighet med kommunens gällande översiktsplan som anger att förtätning ska begränsas i de så kallade prioriterade förändringsområdena och att förtätning och ny exploatering ska förhålla sig till tätorterna där tillgången till kollektivtrafik är god. Vidare anger översiktsplanen att befintliga grönområden ska bevaras, något som också påvisas som viktigt i dagvattenutredning och naturinventering som gjorts som en del i planarbetet. Alla fastigheter har i förslaget till detaljplan, om minsta tillåtna fastighetsstorlek, minst den areal fastigheten har idag. Det är en förklaring till varför vissa fastigheter har en mindre minsta tillåtna fastighetsstorlek än merparten av fastigheterna i området. Vidare har delområdet precis vid infarten till Herrviksnäs, söder om Gamla Herrviksnäsvägen bedömts som möjligt för något mindre minsta tillåtna fastighetsstorlekar då denna del skiljer sig från Herrviksnäs i övrigt genom att den utgörs av relativt plan mark med god möjlighet till naturlig dagvatteninfiltration. En förtätning här innebär inte heller någon större ökning av trafik i hela området. Samma resonemang förs för det enda grönområdet som tas i anspråk med ändrad användning till kvartersmark som dessutom sedan planprogrammet har utpekats som ett möjligt område för nyexploatering. Vissa kringliggande planområden har i viss utsträckning en annan minsta tillåten fastighetsstorlek. Detta beror till stor del på att när dessa planer framställdes gällde en annan översiktsplan för Värmdö kommun som i större utsträckning än i nu gällande översiktsplan förespråkade förtätning i icke centrumnära lägen och som medgav mindre minsta tillåtna fastighetsstorlekar m.m.

I dagvattenutredningen poängteras vikten av tillgängliga ytor för naturlig dagvatteninfiltration. Ju fler ytor som tas i anspråk och hårdgörs desto svårare blir det för naturlig dagvattenhantering. Särskilt i områden som Herrviksnäs där förutsättningarna är sämre med stora ytor berg i dagen. Inte heller vägnätet i området, även med bättre standard på vägarna, skulle klara av en alltför stor ökad bebyggelse.

Med hänvisning till detta har samhällsbyggnadsavdelningen gjort bedömningen om minsta tillåten fastighetsstorlek i samrådshandlingarna. Inga ändringar kommer att genomföras i utställningshandlingarna.

A9. Förbindelsepunkter och övriga vatten och spillvattenfrågor

Frågor angående förbindelsepunkters läge, grundvattenföring och övriga frågor som rör VS-utbyggnad av kommunalt VS har inkommit.

Kommentar:

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



Del B. Synpunkter samt samhällsbyggnadsavdelningens kommentarer

Nedan presenteras de inkomna yttrandena sammanfattat. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen.

1.	Länsstyrelsen <ul style="list-style-type: none">a. Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap. 3 § ÄPBL. Detta förutsätter att kommunen beaktar vad som angivits avseende riskfrågor och miljö kvalitetsnormer. Vidare bör kommunen uppmärksamma Länsstyrelsens synpunkter avseende strandskyddet som har betydelse för om Länsstyrelsen ska kunna upphäva strandskyddet i den omfattning som föreslås i förslaget.b. Detaljplanen följer Länsstyrelsens rekommendationer kring risk för översvämning, då underkant grundkonstruktion för bostadshus tillåts från +2,45 meter enligt höjdsystemet RH00, vilket är positivt. Länsstyrelsens anser dock att höjdangivelser bör anges i höjdsystem RH2000.c. Kommunen bör redovisa vilket underlag som ligger till grund för bedömningen att det inte föreligger någon skredrisk. Länsstyrelsen anser att frågan om markstabilitet bör utredas inom planprocessen samt att kommunen bör beakta kommande klimatförändringar som kan påverka markstabiliteten inom planområdet; till exempel i form av ökad nederbörd.d. I dagvattenutredningen tas inte upp vilka mängder näringsämnen och miljögifter som dagvattnet kan tänkas innehålla och hur planen förändrar detta. Dagvatten (urban markanvändning) är enligt VISS en av orsakerna till att Tranaröfjärden inte uppnår god ekologisk status. Miljö kvalitetsnormerna innebär ett skarpt icke-försämrings-krav samt att de allra flesta vatten måste förbättras för att följa normen. Kommunen bör till utställningsskedet på ett tydligt sätt redovisa hur MKN påverkas av dagvattentillförseln efter full exploatering.e. I samband med utställningsskedet ska en särskild begäran om upphävande av strandskydd inlämnas till Länsstyrelsen. En detaljplan bör inte antas förrän beslut om strandskyddsupphävande har vunnit laga kraft.f. Då strandskyddet inte avses upphävas inom vattenområden innebär det att möjligheten att få anlägga eller bygga ut en brygga kommer att avgöras vid framtida dispensprövning utifrån bestämmelserna i 7 kap. 18 b-c §§ miljöbalken, även om åtgärden är planenlig. Berörda fastighetsägare bör, förutom att uppmärksammas på behovet av dispens för bryggor genom tydlig information på plankartan och i planbeskrivning, upplysas om att en brygga även kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken.g. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna med fördel kan kompletteras med en redovisning av vilka miljömål som berörs och hur de påverkas.h. Det finns inga u-områden utlagda. Om det finns behov av ledningsrätter inom kvartermark är det lämpligt att markreservat i form av u-område fastläggs i detaljplanen.i. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.
----	--



	<p>Kommentar:</p> <ul style="list-style-type: none">a. <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</i>b. <i>Avdelningen noterar synpunkten och uppdaterar kartan till det nya höjdsystemet.</i>c. <i>Stora delar av området består av urberg där skredrisken bedöms som mycket låg. I övrigt består marken i planområdet av sandig morän och glacial lera. Det är främst i områdena med lera som det skulle kunna föreligga skredrisk och främst vid schaktning och vägdragning över dessa områden som markens stabilitet kan påverkas. Dessa områden är relativt låglänta och finns till största del inom mark planlagd som natur. Eftersom lermarken till största del även fortsatt kommer att vara grönområden och de befintliga vägar som finns på lermark inte är dragna direkt vid vattnet bedöms risken för skred som mycket låg i dagsläget. Inga nya vägar planeras att anläggas inom planområdet (se vidare om borttagen föreslagen väg mellan Fridavägen och Lisavägen under kommentar A6). Inom all kvartermark finns även en zon med prickmark där byggnader ej får uppföras. Detta innebär att nya byggnader ej kommer att placeras nära vattnet. Om en fastighetsägare på sin privata fastighet väljer att reglera den befintliga marknivån kan detta skapa sprickbildning i berg varför en geoteknisk utredning bör göras inför bygglov. Om de områden som består av lera blir mer plastiskt på grund av ökad vattenmängd i jordlagret vid en framtida höjning av medelvattenståndet kommer detta att ske inom mark som är prickmarkerad eller "natur" i planen. Utmed den norra kuststräckan i Herrviken finns en huvudbyggnad som ligger med lägsta nivå av byggnaden på 1 meter över havet. Övrig bebyggelse ligger med god marginal över länsstyrelsen rekommenderade lägsta nivå på 2,45 meter över havet enligt RH00. På grund av placering av befintlig bebyggelse i förhållande till jordmån och berggrund och den låga risk som bedöms föreligga har ingen skredriskutredning gjorts i samband med planarbetet.</i>d. <i>I dagvattenrapporten från 2012-12-10 på sidan 13 finns föroreningsberäkningar i tabell 3 som visar före och efter omvandling till permanentboende. Scenario 2 är det full utbyggnad dvs 100% omvandling till villaområde. Enligt tabell 3 är ämnen lägre än riktvärden för dagvattenutsläpp. Vidare hanteras ökad nederbörd i beräkningar med att lägga till en klimatfaktor om 1,2 till ett 10-års regn och avdelningen prickmarkerar mark under 3-meterskurvan samt avsätter plats i planen för att yledes kunna avleda ett större regn så att det inte skadar viktig infrastruktur och byggnader. Samhällsbyggnadsavdelningen har ansett detta vara tillräckligt redovisat i planen och tillhörande bilagor men kan förtydliga det ytterligare.</i>e. <i>Avdelningen noterar punkten och informerar att en sådan ansökan är planerad att skickas enligt länsstyrelsen önskemål.</i>f. <i>Avdelningen noterar synpunkten och kompletterar planhandlingarna.</i>g. <i>Avdelningen ser över möjligheterna att komplettera planhandlingarna med miljömålen och planens påverkan på dem.</i>h. <i>Inga u-områden planeras inom planområdet, då det inte finns behov av det. Endast ett n₁-område är markerat i planen för att säkerhetsställa att ett befintligt dagvattendike hålls öppet i framtiden för att möjliggöra fortsatt avrinning av dagvatten.</i>i. <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i>
2.	<p>Lantmäteriet</p> <ul style="list-style-type: none">a. <i>Koordinater och koordinatkruss saknas i grundkartan.</i>b. <i>För Herrviksnäs 1:125 saknas bestämmelse om minsta fastighetsstorlek i</i>



plankartan.

- 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. Det är inte möjligt att uppfylla 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 betydligt mindre än 2500 kvm, vilket innebär att fastigheten inte överensstämmer med planen. Planen bör förtydligas så det klart framgår vilken mark som är avsedd att ingå i Herrviksnäs 3:1 och 4:1, t.ex. genom fastighetsindelingsbestämmelse.
- d. Det är oklart hur rätt till väg ska tryggas fram till V-områdena. Det bör förtydligas.
- e. Eventuellt bör användningsgränser läggas mellan olika delar av kvarter med olika minsta fastighetsstorlek istället för egenskapsgränser.
- f. Vattenområde utanför Herrviksnäs 3:2, 3:1 och 4:1 är outrett och det krävs fastighetsbestämning för att avgöra till vilka fastigheter det hör.
- g. Outrett vattenområde utanför Herrviksnäs 3:2, 3:1 och 4:1 kan medföra att delar av kvartersmark inte ingår i de befintliga bostadsfastigheterna Herrviksnäs 3:1 och 3:2.
- h. Lantmäteriet erinrar att det krävs omprövning, inte att det kan behövas omprövning, av gällande anläggningsbeslut för Herrviksnäs ga:1 i syfte att innefatta tillkommande vägar, vändplaner m.m.
- i. Vid t.ex. avstyckning av mark från Herrviksnäs 1:1 kräves upphävande av officialservitut 01-Väm-849.1 som avser rätt att använda vägar och öppna platser.
- j. Lantmäteriet erinrar om att det inte är möjligt för en samfällighetsförening att teckna avtal om utökning eller minskning av befintlig anläggning.
- k. Redovisning av kostnader för lantmåteriförrättning bör kompletteras med upplysning om de ersättningar som kan komma att bli aktuella fastighetsägare emellan avseende t.ex. fastighetsreglering eller upplåtelse av servitut.
- l. Lantmäteriet påpekar att arealredovisningen för fastighetskonsekvenser inte bör ske på alltför detaljerad nivå, då detta kan leda till problem om berörd yta vid genomförandet visar sig ha en något annan areal. Lantmäteriet föreslår att arealangivelsen avrundas.
- m. Lantmäteriet föreslår ändring i konsekvensbeskrivning vad gäller mark som kan föras till fastighet för att bli gatumark, så att det framgår att konsekvensen även kan vara att marken upplåts för Herrviksnäs ga:1 utan att fastighetsindelningen ändras
- n. Lantmäteriet påminner om vikten av u-områden om allmänna ledningar behöver dras fram på kvartersmark.

Kommentar:

- a. *Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten och kommer att förändra grundkartan.*
- b. *Avdelningen noterar synpunkten och kommer att förändra och förtydliga plankartan.*
- c. *Fastigheterna består av flera delar. Då alla delar har samma användnings- och egenskapsbestämmelser uppfylls tillexempel kraven på minsta fastighetsstorlek.*
- d. *Avdelningen noterar synpunkten.*
- e. *Olika fastighetsstorlekar är olika egenskaper inom ett och samma användningsområde. Egenskapsgränsen kan inte bytas ut till en användningsgräns eftersom användningen inom området är desamma, kvartersmark att använda en användningsgräns här vore att göra ett plantekniskt fel. Avdelningen förstår dock problemet med att gränserna kan vara svåra att tyda och ska försöka att förtydliga dem i kommande planarbete.*
- f. *Avdelningen noterar synpunkten och kommer att förändra och förtydliga genomförandebeskrivningen, dock inte vad gäller vatten utanför Herrviksnäs 4:1*



	<p><i>till vilken hör vatten enligt lantmäteriakt 0120-00/11.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>g. Avdelningen noterar synpunkten.</i><i>h. Avdelningen noterar synpunkten och kommer att förändra och förtydliga genomförandebeskrivningen.</i><i>i. Avdelningen noterar synpunkten.</i><i>j. Avdelningen noterar synpunkten och kommer att förändra och förtydliga genomförandebeskrivningen.</i><i>k. Avdelningen noterar synpunkten och kommer att förändra och förtydliga genomförandebeskrivningen.</i><i>l. Avdelningen noterar synpunkten och kommer att förändra och förtydliga genomförandebeskrivningen.</i><i>m. Avdelningen noterar synpunkten och kommer att förändra och förtydliga genomförandebeskrivningen.</i><i>n. Det finns inget behov av u-områden i planen.</i>
3.	<p>Stockholms Brandförsvaret</p> <ul style="list-style-type: none">a. Informerar om att när ett planärende inkommer som remiss för första gången till SSBF utförs en övergripande riskidentifiering avseende olycksrisker inom planområdet och i dess närhet. SSBF har inte hittat några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som är av sådan art att det bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.b. Påtalar vikten av att placera in brandposter i området samtidigt som kommunalt vatten och avlopp planeras. I aktuellt område är det fördelaktigt med minst tre brandposter utplacerade längs med Gamla Herrviksnäsvägen. <p>Kommentar:</p> <ul style="list-style-type: none"><i>a. Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</i><i>b. Brandpost placeras i samråd med Stockholms Brandförsvaret i projekteringskedet.</i>
4.	<p>Trafikförvaltningen</p> <ul style="list-style-type: none">a. Föreslår att inte planera för permanentboende i de delar av planområdet som ligger långt från kollektivtrafiken. I Trafikförvaltningens riktlinjer för planering av kollektivtrafiken i Stockholms län anges ett rekommenderat gångavstånd mellan bostad och kollektivtrafik på högst 700 meter i verkligt gångavstånd.b. Vill framhålla vikten av att gång- och cykelvägar från området till busshållplatser är attraktiva, trygga, gena och tillgängliga för alla. Det finns anledning att se över möjligheten att skapa mindre infartsparkeringar för bil och cykel i anslutning till busshållplatser, för att underlätta nyttjandet av kollektiva färdmedlen.c. Planerar ingen ny busstrafik med anledning av denna detaljplan. <p>Kommentar:</p> <ul style="list-style-type: none"><i>a. Kommunen kan inte hindra kommuninvånare att bosätta sig permanent inom kommunen. Idag bor redan flertal personer permanent inom Herrviksnäs och det finns intresse för fler att flytta dit. Kommunen detaljplanlägger området med syfte att ange riktlinjer för hur och i vilken form en fortsatt utbyggnad av områdena ska ske samtidigt som området kopplas till det kommunala vatten- och spillvattenätet för att minska risken för att avloppsvatten ska mynna ut i naturen från enskilda</i>



	<p><i>avlopp. Dock så medger inte planen någon ny exploatering förutom för två nya fastigheter precis i början av området som ligger inom radie för rekommenderat gångavstånd till närmaste busshållplats.</i></p> <p><i>b. Det finns inga ordentliga gång- och cykelvägar i området dock medger planen breddning av väg och/eller gångbana till korsningen mellan Gamla Herrviksnäsvägen och Fiskarvägen. Vid början av Gamla Herrviksnäsvägen ger planen möjlighet för en större infartsparkering som kan uppmuntra boende att åka kollektivt till skola och arbete.</i></p> <p><i>c. Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</i></p>
5.	<p>Hyresgästföreningen Nacka - Värmdö</p> <p>a. Har inget att erinra om planförslaget för Herrviksnäs.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a. Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</p>
6.	<p>TeliaSonera Skanova</p> <p>a. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a. Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten och kompletterar planhandlingarna med TeliaSonera Skanovas ståndpunkt.</p>
7.	<p>Vattenfall</p> <p>a. Påpekar att de har elanläggningar inom och i närheten av planområdet och informerar om att en eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.</p> <p>b. Önskar att område som markerats i bilagd karta för nätstation ska reserveras med beteckningen E – transformatorstation.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a. Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</p> <p>b. Avdelningen kompletterar plankartan med E-område för nätstation enligt bilagd karta från Vattenfall.</p>
8.	<p>Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden</p> <p>a. Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden undrar om detaljregleringen av byggrätten i planhandlingarna i så mycket som tre separata grupper är nödvändig och ändamålsenlig.</p> <p>b. Nämnden föreslår att en bestämmelse införs för byggnader totala höjd, antingen med planbestämmelse om högsta totalhöjd mätt från medelmarknivån eller genom</p>



	<p>bestämmelse om högsta takvinkel.</p> <p>c. Med tanke på områdets naturvärden bör bestämmelser införas om att även friggebodar och komplementbostadshus ska kräva bygglov inom det punktprickade området invid vattenområdet. Detta är också lämpligt för att säkerställa att komplementbostadshus inte placeras lägre än vad som anges under planbestämmelsen under rubriken "Byggnadsteknik". Bygglövspliktiga anläggningar i övrigt, såsom plank och stödmurar, bör också regleras med en planbestämmelse i detta område.</p> <p>d. Efterlyser information om hur mycket av det befintliga byggnadsbeståndet som kommer att avvika från planens bestämmelser men ändå betraktas som planenliga om planen vinner laga kraft.</p> <p>e. Upphävande av strandskyddet såsom har föreslagits anses inte vara förenligt med 4 kap. 17 § PBL enligt bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens mening: dels saknas särskilda skäl till detta, och dels väger det allmänna intresset av att skydda marken från ingrepp tyngre än intresset att ta marken i anspråk som privat tomtmark. Nämnden anser att den strandskyddade mark som inte är ianspråktagen istället borde planläggas som allmän plats med bibehållet strandskydd vilket också säkerställer behovet av fri passage (jfr 7 kap. 18 f § MB). Om planläggning som allmän plats är möjlig med hänsyn till andra aspekter har nämnden inte tagit ställning till.</p> <p>f. Nämnden kan konstatera att bullerproblematiken har beaktats i förslaget till detaljplanen och har ingenting att tillägga i denna fråga.</p> <p>g. I samband med utbyggnad av det kommunala nätet för vatten och spillvatten bör, i den mån det är möjligt, förläggning av exempelvis el-, tele och datakablar ske i marken. Nämnden har ingen erinran mot planerad placering av transformatorstation i området, då transformatorstationer utomhus medför inom en radie av några få meter mycket låg exponering för magnetfält.</p> <p>h. Undrar hur det i planen säkerhetsställs att de kostsamma dagvattenåtgärderna utförs i enlighet med förslagen som redovisas i genomförandebeskrivningen och dagvattenutredningen? Nämnden anser att det i många fall är mer lämpat med kommunalt huvudmannaskap, åtminstone för vägområdet; inte minst för att säkerställa att relativt omfattande infrastruktursatsningar faktiskt genomförs.</p> <p>i. En parkeringsplats med mer än 50 platser kräver oljeavskiljare då recipienten Herrviken i detta fall är känslig. Rening av metaller från parkeringen behöver utöver detta tillkomma.</p> <p>j. Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden kommenterar att pumpstationen ska placeras så att det inte uppstår olägenheter för människors hälsa eller miljön, t.ex. lukt/buller/utsläpp förorenat avloppsvatten.</p> <p>k. Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden anser att det i planhandlingarna ska beaktas hur transporter av avfall ska ske inom planområdet. Detta i syfte att begränsa risk för olyckor i samband med hämtning av avfall. Menar att avfallsutrymmen och vändplatser ska placeras så att gångvägar inte behöver användas eller korsas och så att transportfordonen inte behöver backa vid hämtning av avfall. Nämnden kan konstatera att detta har beaktats i förslaget till detaljplanen. Detsamma gäller för räddningstjänstens möjlighet att komma fram till fastigheterna vid olyckor eller andra tillbud. Nämnden kan konstatera att även detta har beaktats i förslaget till detaljplanen.</p> <p>l. I plankartanan används höjdsystemet RH00. Eftersom kommunen i övrigt har gått över till ett annat höjdsystem (RH2000) är det lämpligt att samma används i plankartan eftersom det annars finns mycket stor risk för missförstånd.</p> <p>m. Det är önskvärt om planbestämmelserna finns med på båda plankartorna för att inte</p>
--	---



behöva granska kartorna parallellt.

Kommentar:

- a. Tidigare planer i prioriterade förändringsområden innehåller olika byggnadsareor anpassade till minsta fastighetsstorlek. Fastigheterna inom Herrviksnäsområdet är mycket kuperade så stora byggrätter på mindre fastigheter kan lätt komma att kräva stora ingrepp i terrängen som till stora delar består av berg i dagen. För att bibehålla karaktären i området är byggrätten kopplad till fastighetsstorleken.
- b. Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten och kompletterar planhandlingarna.
- c. Då bygglov endast kan krävas för friggebodar och komplementbostadshus i områden med höga kulturvärden anser avdelningen att det inte finns grund för planbestämmelse om detta då Herrviksnäs inte bedöms innefatta sådana värden i tillräckligt stor utsträckning. Komplementbostadshus ska enligt lag placeras i omedelbar närhet till bostadshuset vilket inte kommer att påverka områdets naturvärden i samma utsträckning då det oftast inom omedelbar närhet redan är privatiserat och ianspråktaget. Plank och stödmurars regleras med planbestämmelsen prickmark.
- d. Det är ett mycket fåtal huvudbyggnader som kommer att avvika. Bestämmelsen handlar främst om antalet komplementbyggnader som är befintliga idag. Flertal fastigheter har fler komplementbyggnader än vad planen medger och finns bygglov för dessa så anser avdelningen att de ska få möjlighet att finnas kvar. Det är främst fastigheter som är så stora att de själva eller i samarbete med granne kan åstadkomma ytterligare fastigheter.
- e. Samhällsbyggnadsavdelningen anser att stora delar av området är ianspråktaget och ett möjligt upphävande av strandskyddet är därav förenligt med de särskilda skälen enligt punkt 1 i 7 kap. 18c § MB. Vidare vill avdelningen trycka på att för ett bevarande av områdets karaktär med stora tomter samt att inte tillåta byggnation nära stranden har stora områden längs fastigheter vid Herrviken och Återlögafjärden markerats med prickmark. Detta kommer att ge ett visst skydd som strandskyddet i sig hade. Utefter Länsstyrelsen uppmaning informeras det nu även på plankartan att en brygga är en anmälningspliktig eller tillståndspliktig vattenverksamhet. Detta bland annat för att uppmärksamma att strandskyddet fortfarande ligger kvar på vattenområdet. I det fall strandzonen skulle planläggas som allmän plats för naturområde skulle det bli aktuellt att upplåta det för den huvudman som förvaltar de gemensamma nyttigheterna i området, d.v.s. Herrviksnäs samfällighetsförening. I lantmäteriförrättning skulle prövning ske enligt anläggningslagens villkor för om det är möjligt att upplåta gemensamhetsanläggning för naturmarken i fråga. Detta innebär bl.a. att det ska vara av väsentlig betydelse för de delägande fastigheternas användning att området ska vara tillgängligt för dem. I bedömningen om båtnad uppkommer vid inrättandet av gemensamhetsanläggning ska visas att den ekonomiska vinningen för delägande fastigheter är större än den förlust det innebär för de fastigheter som mister den mark som är föremål för prövningen. Avdelningens bedömning är att det är möjligt att ingen av dessa båda villkor uppfylls.
- f. Avdelningen noterar synpunkten.
- g. Kommunens VA-enhet tillfrågar och har för avsikt att samordna med intressenter inom el- och tele för samförläggning.
- h. Avdelningen har tagit fram en dagvattenutredning som påpekar brister och ger



	<p>förslag till vad som kan åtgärdas för att få ett dugligt dagvattenssystems nät. 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 dagvattenssystemet att fungera. I detaljplanens genomförandebeskrivning finns skäl angivna för ett enskilt huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 centralorten Gustavsberg.- I kommunens översiktsplan förordas ett 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. <ul style="list-style-type: none">i. Avdelningen kompletterar planhandlingarna med bestämmelser om oljeavskiljare för föreslagen infartsparkering.j. Pumpstationen är placerad med ett skyddsavstånd på minst 50 m från bostadshus i enlighet med riktvärde i Boverkets allmänna råd 1995:5. Pumpstationen är planerad att innefatta ett aggregat för luktreducering.k. Avdelningen noterar synpunkten.l. Avdelningen uppdaterar plankartan efter synpunkten.m. Tyvärr får bestämmelserna inte plats på båda kartorna. Då hade kartan behövts delas upp på tre kartblad vilket ansågs svårare att hantera och skapar en sämre överblick över planområdet.
9.	<p>Kultur- och fritidsavdelningen</p> <ul style="list-style-type: none">a. Under 2013 har kommunens dåvarande kommunantikvarie upprättat ett kulturhistoriskt underlag inför detaljplaneläggningen av Herrviksnäs. I underlaget finns en lista över kulturhistoriskt värdefulla element i miljön. Sammanfattningsvis bör dessa element, utifrån underlaget, bevaras:<ul style="list-style-type: none">- Vägarna som har samma sträckning som när de anlades.- Karaktären av stora naturtomter.- Traditionella byggnadsplaceringar som anpassas efter tomtens och naturens förutsättningar.- Byggnader med välbevarad tidstypisk utformning.



	<p>- Äldre staket.</p> <p>Kommentar:</p> <p><i>o. Efter att den kulturhistoriska utredningen hade utförts så hade projektledaren för detaljplanen för Herrviksnäs möte med dåvarande kommunantikvarie för diskussion om hur Samhällsbyggnadsavdelningen skulle gå vidare i planarbetet. Då menade dåvarande antikvarie att elementen som är beskrivna ovan är önskvärda att bevara, men kan vara svåra att skydda då området är mycket ombyggt redan idag och att karaktären på byggnationen till stor del har gått förlorad. Diskussionen handlade om att vissa element inte kan regleras med bestämmelser i planen och att k- och q-märkningar inte var aktuella för området. Byggnader med välbevarad tidstypiskutformning anses redan vara ändrade vilket gör det svårt att motivera en bevarandebestämmelse. Dock så regleras karaktären av stora naturtomter med fastighetsstorlekar, endast en ny väg föreslogs för att lättare möjliggöra för boende och renhållningsfordon men denna väg har beslutats att tas bort. Byggnadsplaceringarna regleras delvis med prickmark där fastigheterna anses olämpliga att bebygga. Äldre staket är svåra att bevara med planbestämmelser i och med de är bygglovsfria i plan- och bygglagen. Vidare enligt kap 2 § 6 PBL ska, vid planläggning, ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag, byggnader utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stad- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan mm.</i></p>
10.	<p>Herrviksnäs samfällighetsförening (Herrviksnäs 1:1)</p> <p>a. Anser att tre ytterligare naturområden ska anges som kvartersmark i detaljplanen utöver de som planen ger möjlighet till. Vid Gamla Herrviksnäsvägen/Viravägen, i slutet på Påhlmans väg och bakom Annavägen önskar föreningen att möjlighet ges för att anordna kvartersmark.</p> <p>b. Anser att pumpstationen fått en olämplig placering vid föreningens umgängesyta – vid lekplatsen och att den borde flyttas enligt föreningens förslag.</p> <p>c. Anser att de vändplaner som planen föreslår kommer medföra kostnader för föreningen och olägenheter för de berörda fastighetsägarna. Styrelsen har tagit fram ett alternativt förslag som innebär att föreningen ordnar ett antal sopkärlsparkeringar på mark som föreningen äger istället. Föreningen begär att detaljplanen i detta avseende ändras enligt styrelsen förslag.</p> <p>d. Längst in i Herrviken har byggområdet ritats mindre än bryggornas faktiska storlek. Föreningen begär att detta korrigeras.</p> <p>e. Anser att det är mycket angeläget att bestämmelsen kring Marklov för trädfällning av träd med en diameter av 15 cm eller större 1,3 meter över mark lättas upp. Menar att med en sådan regel kommer det i praktiken att bli svårt och mycket dyrbart att hålla föreningen naturområden välskötta.</p> <p>f. Har inga invändningar mot att den befintliga infartsparkeringen utvidgas enligt planens förslag.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a. Se kommentar under A3.</p> <p>b. Se kommentar under A5.</p> <p>c. Se kommentar under A2.</p>



	<p>d. <i>Samhällsbyggnadsavdelningen ska se över om det uppstått felaktigheter i det kommande planarbetet.</i></p> <p>e. <i>Bestämmelsen gällande trädfällning om 15 cm kommer att kvarstå. Delvis på grund av att närliggande planområden av samma karaktär har samma bestämmelse och samhällsbyggnadsavdelningen försöker hålla liknande bestämmelser för naturområde i alla prioriterade förändringsområden (PFO). Om föreningen önskar söka marklov så kan detta göras för flera områden samtidigt, dvs ett marklov gäller inte bara för ett träd utan kan omfatta ett större område. Marklovet gäller i två år från det är sökt. Att bestämmelsen finns är också för att bevara områdes karaktär och att naturområdena inte ska skövlas då det kan innebära stora problem med dagvattenhantering m.m.</i></p> <p>f. <i>Kommunen noterar synpunkten.</i></p>
11.	<p>Skeppsdahlsströms samfällighetsförening (Värmdövik 1:751)</p> <p>a. Anser att Värmdövik 1:751 skall behålla mark under infart till Herrviksnäs 1:139. I det fall Herrviksnäs ga:1 skall utvidgas skall Värmdövik 1:751 fortsätta att äga marken och Herrviksnäs ga:1:s rätt säkras med utrymmesservitut i stället för att marken skall överföras från Värmdövik 1:751 till Herrviksnäs 1:1 genom fastighetsreglering.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a. <i>Kommunen noterar synpunkten. Skeppsdahlsströms samfällighets synpunkt är förenlig med möjligt sätt att låta Herrviksnäs ga:1 utökas, beskrivet under stycket fastighetskonsekvenser i genomförandebeskrivningen.</i></p>
12.	<p>Fastighetsägare 1 (Herrviksnäs 1:117)</p> <p>a. Motsätter sig i allra högsta grad förslaget om en ny lokalgata utmed fastighetens norra gräns. Är inte villig att avstå mark till förmån för vägen.</p> <p>Kommentar:</p> <p>b. <i>Se kommentar under A6.</i></p>
13.	<p>Fastighetsägare 2 (Herrviksnäs 1:120, 1:30, 1:131)</p> <p>a. Vill uppmärksamma kommunen på att fastighetsägarna har hästar på sina fastigheter och önskar att det tas hänsyn till detta i detaljplanen så att de kan fortsätta att ha hästar på fastigheterna efter det att detaljplanen blivit fastställd.</p> <p>Kommentar:</p> <p>p. <i>Inom detaljplanelagt område eller inom område med sammald bebyggelse så måste, oavsett hur många hästar som hålles på fastigheten, tillstånd sökas för hästhållning hos kommunen enligt 3 § i de lokala hälsoföreskrifterna. Tillstånd för att hålla häst sökes innan häst hålles på fastigheten. Då Herrviksnäs ligger inom ett område klassat som samlad bebyggelse krävs tillstånd för hästhållning. Då inget tillstånd har hittats för någon av fastigheterna Herrviksnäs 1:120, 1:130 och 1:131 så gör samhällsplaneringsavdelningen inte någon förändring utan kommer att planlägga fastigheterna för bostadsändamål.</i></p>
14.	<p>Fastighetsägare 3 (Herrviksnäs 1:137, 1:138)</p> <p>a. Fastighetsägaren till Herrviksnäs 1:137 och 1:138 motsätter sig den föreslagna lokalgatan mellan Fridavägen och Lisavägen. Anser sig inte ha någon nytta av en</p>



	<p>ny väg och kan inte vara med och bekosta vägen samt lantmäteriförrättning.</p> <p>Kommentar:</p> <p>q. <i>Se kommentar under A6.</i></p>
15.	<p>Fastighetsägare 4 (Herrviksnäs 1:71)</p> <p>a. Anser att det prickmarkerade området inom fastigheten Herrviksnäs 1:71 täcker för stort område och vill att det ska minska.</p> <p>b. Påpekar att den brygga som finns inritad på plankartan är felvänd.</p> <p>c. Förordar möjligheten till generationsboende och föreslår begreppet friliggande bostadshus istället för enbostadshus.</p> <p>d. Anser att bestämmelsen ”största byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm” är för liten och anser att 120 kvm är mer rimligt relaterat till övriga tomtstorlekars yta för komplementbyggnad.</p> <p>e. Anser att placering av anslutningspunkt för VA bör kunna bestämmas av fastighetsägaren om fastigheten gränsar mot två vägar med VA-ledningar.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a. <i>Området är markerat med prickmark då de ur flera aspekter anses olämpligt att bebyggas, se även kommentar under A7.</i></p> <p>b. <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten och ska undersöka bryggans lokalisering.</i></p> <p>c. <i>Se kommentar under A1.</i></p> <p>d. <i>Se kommentar under A4.</i></p> <p>e. <i>Se kommentar under A9.</i></p>
16.	<p>Fastighetsägare 5 (Herrviksnäs 1:93)</p> <p>a. Anser att det i planen ska ges möjlighet till generationsboende i bostadshus istället för enbostadshus.</p> <p>b. Menar att detaljplanen behöver innefatta en båtupptagningsplats. Fastighetsägaren föreslår att den placeras på naturmarken vid pumpstationen. Anser att den lämpar sig bra där då schaktmassor redan placerats där i och med utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar på Violavägen och Märtaavägen.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a. <i>Se kommentar under A1.</i></p> <p>b. <i>Strandskydd råder på den allmänna naturmarken och Samhällsbyggnadsavdelningen ser inte att det finns ett tillräckligt stark skäl att upphäva strandskyddet för en båtupptagningsplats inom planområdet då planen inte möjliggör för fler båtplatser utan endast försäkrar att de som finns idag får möjlighet att vara kvar. Vidare så anser avdelningen i och med Herrviken känsliga status att det inte lämpar sig med en upptagningsplats på det föreslagna området. En båtupptagningsplats kan generera att större båtar tar sig in i Herrviken vilket också kan påverka Herrviken status negativt i och med exempelvis kommande önskemål om muddring.</i></p>
17.	<p>Fastighetsägare 6 (Herrviksnäs 1:109)</p> <p>a. Anser att den föreslagna lokalgatan mellan Fridavägen och Lisavägen, parallellt</p>



	<p>med Gamla Herrviksnäsvägen ska finnas med i den laga kraftvunna detaljplanen.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a. <i>Se kommentar under A6.</i></p>
18.	<p>Fastighetsägare 7 (Herrviksnäs 1:2)</p> <p>a. Yrkar att markområde närmast vattnet på fastigheten som markerats på plankartan som prickzon i gränsen mellan Herrviksnäs 1:25 och 1:2 minskas så att den övre gränsen blir motsvarande den på Herrviksnäs 1:25 i enlighet med inskickat förslag. Hävdar att området redan är ianspråktaget för bebyggelse genom att grannfastighets huvudbyggnad ligger på samma platå ca 24 meter från den gemensamma gränsen och med samma eller mindre avstånd från strandlinjen.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a. <i>Byggnationen på 1:25 ligger närmare vattnet än vad den gör på Herrviksnäs 1:2. Prickmarkerat område på 1:25 måste alltså vara mindre närmast vattnet än på 1:2. Huvudbyggnadens placering på den ena fastighet bestämmer inte hur grannfastigheten kommer att regleras. Det är vilket område som är ianspråktaget på den egna fastigheten som planbestämmelserna utgår från. Se vidare kommentar under A7. Terrängen är vidare betydligt brantare inom motsvarande område inom 1:2. Förläggande av huvudbyggnad inom det området skulle också kunna skapa dålig tillgänglighet.</i></p>
19.	<p>Fastighetsägare 8 (Herrviksnäs 1:45)</p> <p>a. Meddelar att den brygganläggning som är inritad på angränsande allmänning är placerad för nära Herrviksnäs 1:45. En mer central placering av anläggningen anser fastighetsägaren vara mer befogad vid en eventuell nybyggnation eller att den åtminstone inte kommer närmare Herrviksnäs 1:45 än den ligger idag.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a. <i>Vad gäller brygganläggningen finns idag en rätt genom servitut för en fastighet att på denna del av Herrviksnäs 1:1 anlägga en brygga. Genom planbestämmelserna V₁ och WB₁ får bryggan fortsatt rätt att vara i samma läge där den redan har rätt att vara idag genom servitutsupplåtelsen.</i></p>
20.	<p>Fastighetsägare 9 (Herrviksnäs 1:78)</p> <p>a. Anser att infartsväg till fastigheten Herrviksnäs 1:78 från Påhlmans väg ska anges i detaljplanen och inritas i plankartan med sträckning lika befintlig väg. Access till huset sker idag via en befintlig infartsväg från vändplanen på Påhlmans väg fram till fastigheten. Fastighetsägaren påpekar att infartsvägen till fastigheten även utgör access till det grönområde som är beläget norr om fastigheten och används även av de som vistas i grönområdet.</p> <p>b. Delar kommunens förslag att befintliga grönområden inom detaljplanen till största dels ska bevaras och önskar att grönområdet norr om fastigheten ska fortsätta vara grönområde.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a. <i>Då Herrviksnäs 1:78 har en god tillgång till Gamla Herrviksnäsvägen i sin sydliga</i></p>



	<p><i>del saknas grund att tillskapa infartsmöjlighet från Påhlmans väg på allmän plats, lokalgata i detaljplanen. Det är inte heller lämpligt, då infart kan lösas på annat sätt, att tillskapa möjlig infart från Påhlmans väg på kvartersmark, då detta riskerar att stänga av accessen till grönområdet beläget norr om fastigheten.</i></p> <p><i>b. Se kommentar under A3.</i></p>
21.	<p>Fastighetsägare 10 (Herrviksnäs 1:20)</p> <ol style="list-style-type: none">Uppskattar att de stora tomterna behålls så att området karaktär bevaras, att byggrätterna är generösa och att strandskyddet avses upphävas i och med planen.Motsätter sig den lösning som presenteras i detaljplanen kring vändplanerna vid slutet av Märtavägen och Toravägen och förespråkar det förslag om vändplaner och sopkärlsparkeringar som Herrviksnäs samfällighetsförening har tagit fram.Önskar att begränsningen som anger största totala byggnadsarea för komplementbyggnad tas bort så att det är möjligt att bygga 80 kvm i en byggnad istället för 60 kvm som planförslaget föreslår. <p>Kommentar:</p> <ol style="list-style-type: none"><i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna.</i><i>Se kommentar under A2.</i><i>Se kommentar under A4.</i>
22.	<p>Fastighetsägare 11 (Herrviksnäs 1:23)</p> <ol style="list-style-type: none">Vill att undantag medges för möjlig delning av fastigheten Herrviksnäs 1:23 i två, om minst 2000 kvm vardera. Anser att förutom de skäl till max storlek som anförs och inte avgörs under lantmäteriförrättning så återstår inverkan på vattnet i Herrviken. Herrviksnäs 1:23 är belägen med all väsentlig avrinning, om det är detta som avses, åt motsatt håll d.v.s. mot Skeppsålsström/Återlögafjärden. Fastighetsägaren menar att en avstyckning inte skulle innebära någon förändring av detta.Beträffande förslaget om ianspråktagande av tomtmark för vändplan i slutet av Toravägen stödjer fastighetsägaren föreningsstämmans ståndpunkt om att detta inte ska ske. <p>Kommentar:</p> <ol style="list-style-type: none"><i>Se kommentar under A8.</i><i>Se kommentar under A2.</i>
23.	<p>Fastighetsägare 12 (Herrviksnäs 1:101)</p> <ol style="list-style-type: none">Anser att den prickmarkerade marken går för högt upp på tomten och yrkar därför på att kunna ha möjlighet att uppföra en mindre byggnad där, tex en sjöbod eller ett växthus. Menar att fastighetens nedre del är en naturlig terrass och påverkan mot strand och stig blir mindre än om tomten varit plan och skulle därför vilja uppföra en byggnation på den delen av tomten.Önskar att samråd med fastighetsägaren äger rum inför val av anslutningspunkt för vatten och avlopp. <p>Kommentar:</p>



	<p>a. <i>Se kommentar under A7</i></p> <p>b. <i>Se kommentar under A9</i></p>
24.	<p>Fastighetsägare 13 (Herrviksnäs 1:105)</p> <p>a. Anser att föreslagen placering av pumpstation flyttas söderut enligt samfällighetens inlämnade förslag.</p> <p>b. Anser att dagvattnet från grönområdet (träsket) nordväst om 1:105 måste dikas för vattenavföring via grönområdets skaft anslutning mot bäcken vid Annavägen. Menar att grundvattentrycket och riktningen över fastigheten 1:105 inte kan dräneras bort då huvuddelen av fastigheten består av berg i dagen som hindrar infiltration.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a. <i>Se kommentar under A5</i></p> <p>b. <i>Detta är inte en fråga som kan lösas i detaljplan utan faller snarast på Herrviksnäs samfällighetsförening i förvaltningen av grönområdet. Allmänt gäller att när mark dikas ut för att leda bort dagvatten från tomten för att göra marken mer lämplig, kan det krävas tillstånd eller anmälan till bygg- och miljöavdelningen. Blöt mark har ett rikare växt- och djurliv som kan påverkas av att dräneras bort. Även omkringliggande fastigheter kan påverkas av dräneringen. Det bör undersökas om det kan vara tal om markavvattning. Markavvattning är inte tillåtet inom Stockholms län utan tillstånd från Länsstyrelsen. Samhällsbyggnadsavdelningen hänvisar till att kontakt tas med bygg- och miljöavdelningen på kommunen för hanteringen av detta ärende.</i></p>
25.	<p>Fastighetsägare 14 (Herrviksnäs 1:132)</p> <p>a. I och med att fastigheten Herrviksnäs 1:132 är bebyggd med flera mindre fastigheter och är 6300 kvm så vill fastighetsägaren att det görs ett tillägg med ytterligare en kategori i fastigheter, fastigheter med en area större än 5000 kvm. För dessa fastigheter föreslås att det ska vara möjligt med en större komplementbyggnad än den i planen föreslagna. Anser att den största totala byggnadsarea för komplementbyggnad, vid fastigheter större än 5000 kvm, är 130 kvm (ej enskild större än 80 kvm).</p> <p>Kommentar:</p> <p>a. <i>Se kommentar under A4.</i></p>
26.	<p>Fastighetsägare 15 (Herrviksnäs 1:61)</p> <p>a. Önskar att det i planen ska stå friliggande bostadshus istället för friliggande enbostadshus. Med tanke på de stora arealerna på fastigheten och en generös byggrätt så önskar fastighetsägaren att det skulle finnas möjlighet att inreda generationsboende på fastigheten. Vill värna om att kunna bibehålla områdets karaktär med familjers önskan om kunna bo tillsammans och fortsätta nyttja fastigheten inom familjen i fler generationer.</p> <p>b. Anser att anslutningspunktens placering bör kunna bestämmas av fastighetsägaren. Om fastigheten har gräns mot två vägar bör fastighetsägaren kunna avgöra till vilken anslutning ska ske.</p>



	<p>Kommentar:</p> <ul style="list-style-type: none">a. <i>Se kommentar under A1.</i>b. <i>Se kommentar under A9</i>
27.	<p>Fastighetsägare 16 (Herrviksnäs 1:130, 1:122, 1:56, 1:120, 1:131, 1:54, 1:106, 1:46, 1:43)</p> <ul style="list-style-type: none">a. Anser att grönområdet mellan Gamla Herrviksnäsvägen och Viravägen ska bibehållas och ej ombildas till tomter som får bebyggas. <p>Kommentar:</p> <ul style="list-style-type: none">a. <i>Se kommentar under A3.</i>
28.	<p>Fastighetsägare 17 (Herrviksnäs 1:72)</p> <ul style="list-style-type: none">a. Anser att kommunens kartmaterial ska justeras så att det överensstämmer med Lantmäteriets och således upptar det vattenområde som tillhör fastigheten samt att det markerade landintrånget tas bort.b. Förordar att kommunen i detaljplanen tar hänsyn till såväl faktorer som landhöjning som det faktum att prickmarkeringen – över tre höjdkurvor – starkt begränsar användningen av huvuddelen av tomtmarken. Anser att prickmarkeringen endast bör omfatta det område som finns inom höjdkurva 1.c. Anser att kommunens ansvar är fullt tillgodosett genom anvisningarna om maximal bruttoyta och huvudbyggnadens maxstorlek om 250 kvm. Förordar en omskrivning som reglerar maxstorleken på enskild komplementbyggnad tas bort.d. Förordar en omskrivning på byggnadsutformningen så att det blir tillåtet att bygga en huvudbyggnad med en- till tvåbostadshus istället för endast en friliggande huvudbyggnad och att maxhöjden för komplementbyggnad anpassas till Attefallsnormen, 4.0 meter.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.f. Anser att kommunen ska ompröva placering av pumpstation, oaktat någon fördyrande omständighet där kostnader dessutom ska fördelas över ansenlig tidsperiod.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. <p>Kommentar:</p> <ul style="list-style-type: none">a. <i>Grundkartan till detaljplanens plankarta redovisar aktuella strandlinjer, sedan Herrviksnäs 1:72 avstycades 1936 är det möjligt att t.ex. uppgrundning skett. Inmätning av strandlinjen utmed fastigheten och justering av plankartan kommer att ske.</i>b. <i>Se kommentar under A7.</i>c. <i>Se kommentar under A4.</i>d. <i>Se kommentar under A1 och A4. Komplementbyggnadens högsta byggnadshöjd är 3 meter och räknas från markens medelnivå till väggens skärning mot taket. Högsta totalhöjd är nockhöjden. Så beroende på takvinkel kan komplementbyggnadens</i>



	<p><i>totalhöjd uppgå till 4 meter så som "Attefallsnormen" medger.</i></p> <p>e. <i>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.</i></p> <p>f. <i>Se kommentar under A5</i></p> <p>g. <i>Se kommentar under A9</i></p>
29.	<p>Fastighetsägare 18 (Herrviksnäs 4:1)</p> <p>a. <i>Noterar att flera andra fastigheter i området har begränsningen 1500 eller 2000 kvm som minsta fastighetsstorlek och att den aktuella fastigheten har 2500. Ifrågasätter ett av argumenten i planhandlingen angående de föreslagna fastighetsstorlekarna. Menar att det i texten hänvisas till att undervattensinventeringen av Sweco skulle tala för att minimera miljöpåverkan av Herrviken och emot mindre fastighetsstorlekar. Men i och med att Sweco inte utfört undervattensinventeringen utan arbetat med dagvattenfrågorna i planen så finner fastighetsägaren att i denna utrednings slutsatser finns ingen sådan rekommendation som planförslaget hänvisar till. Därav yrkar fastighetsägaren på att minsta fastighetsstorlek för Herrviksnäs 4:1 ska ändras till 2000 kvadratmeter.</i></p> <p>b. <i>Anser att det i planbeskrivningen inte framgår någon motivering till varför planen har en begränsning mot generationsboende genom två bostäder i samma hus. Påpekar att området i dag har fortfarande en påtaglig skärgårdskaraktär med huvudsakligen små eller medelstora bostadshus och fritidshus. Med stipulerade byggareavillkor kommer området stegvis att få allt fler mycket stora byggnader och successivt mista den skärgårdskaraktär som fortfarande finns. Yrkar på att generationsboende på fastigheten ska kunna tillåtas såväl i ett gemensamt bostadshus, dvs att villkoret om enbostadshus tas bort, som genom en större komplementbyggnad, dvs att övre gräns om 80 kvm för samtliga komplementbyggnader justeras uppåt.</i></p> <p>c. <i>Yrkar på att strandskyddet ska endast gälla söder om gången längs hela fastigheten, dvs att gräsmattan undantas strandskyddet.</i></p> <p>Kommentar:</p> <p>a. <i>Samhällbyggnadsavdelningen noterar synpunkten om fel i hänvisningarna för vem som utfört undervattensinventeringen. Det ska stå Svensk Ekologikonsult, inte Sweco Environment AB. Detta kommer att ändras till utställningshandlingarna. Se vidare om minsta fastighetsstorlek under kommentar A8.</i></p> <p>b. <i>Se kommentar under A1 angående generationsboende, under A4 om komplementbyggnad och vidare kommentar till yttrande 9 från kommunens Kulturenhet gällande att planhandlingarna kommer att kompletteras till viss del med bestämmelse som kommer att ge tydligare restriktioner angående till- och nybyggnation i området så att karaktären i området respekteras i form av våningshöjd, storlek och placering. Våningsantal, hustyp och byggnadsteknik är redan reglerade i planen.</i></p> <p>c. <i>Strandskyddet föreslås av Samhällbyggnadsavdelningen upphävas på hela fastigheten. Länsstyrelsen beslutar om detta kommer att kunna genomföras. Däremot så har fastigheten prickmarkerats på stora delar på grund av att de ligger under länsstyrelsen rekommenderade nivå för bebyggelse på 2,45 meter över havet.</i></p>



	<i>Se vidare under kommentar A7.</i>
30.	Fastighetsägare 19 (Herrviksnäs 1:115, 1:116) a. Ser positivt på att planen möjliggör en ny lokalgata som ansluter till fastigheten. Kommentar: a. <i>Se kommentar under A6.</i>
31.	Fastighetsägare 20 (Herrviksnäs 1:84, 1:85, 1:82) a. Vill fästa kommunens uppmärksamhet på vem som är behörig att företräda fastighetsägarna inom planområdet i frågor rörande deras gemensamma egendom (bl.a. grönområden). Alla frågor rörande gemensamhetsanläggningar som inte avser förvaltningen faller utanför Herrviksnäs samfällighetsförenings och dess styrelses kompetensområde. Föreningens ändamål är att förvalta och bevara gemensamhetsanläggningarna. I föreningens och styrelsens uppdrag ingår inte att t.ex. vidta åtgärder för att ändra ändamålet t.ex. från grönområde till kvartersmark. Detta står i strid med uppdraget. Om grönområde inom planområdet ska exploateras är en fråga som alla fastighetsägare gemensamt har att ta ställning till. Samäganderättslagen gäller och samtliga fastighetsägares medgivande till sådana åtgärder krävs. Detsamma gäller fastighetsägarnas sophertering. Konsekvensanalys gällande förslaget med vändplaner och sopkärllshantering saknas. b. Föreslår enbart infartsparkering vid infarten till området och att kommunen ser över lämpligheten med förslag till kvartersmark vid infarten. c. Anser att samrådshandlingen följer Herrviksnäs grundläggande värderingar och noterar att bestämmelsen friliggande bostadshus istället för enbostadshus skulle innebära en på sikt betydande förtätning där ekonomin kommer styra. Några blir säkert generationsboende men merparten blir helt enkelt flerbostadshus vilket innebär en betydande förtätning med ökat tryck på vägnät och service med konsekvenser som inte är beskrivna eller utredda i underlaget. Kommentar: a. <i>Kommunen noterar synpunkterna. Under framtagandet av förslaget till detaljplan har kommunen varit i kontakt med Herrviksnäs samfällighets styrelse för att inhämta uppslag till möjliga lösningar och försöka utröna mer allmänna inställningar och önskemål till möjligheter i och med planläggningen. Då det endast är en lagfaren ägare till Herrviksnäs 1:1 och denna är en samfällighetsförening är tillämplig lagstiftning lag om förvaltning av samfälligheter (SFL). Enligt 17 § SFL är en samfällighetsförening en sammanslutning som har ställning som juridisk person som kan ingå förbindelser och förvärva rättigheter. Samfällighetsföreningen inrymmer dels ett organ där en majoritet av delägarna kan fatta beslut som är bindande för minoriteten genom beslut vid föreningsstämma, dels ett organ, föreningsstyrelsen, med uppgift att handha den löpande förvaltningen och verkställa delägarnas beslut.</i> b. <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i> c. <i>Avdelningen noterar synpunkten. Se kommentar under A1 om generationsboende.</i>
32.	Fastighetsägare 21 (Herrviksnäs 1:79) a. Tar bestämt avstånd till förslag om markbyte av privat befintlig tomtmark för utbyggnad av vändplan och kan inte acceptera detaljplanens inkräktande på



	<p>fastigheten.</p> <ul style="list-style-type: none">b. Önskar få minsta tillåten fastighetsstorlek gällande Herrviksnäs 1:79 ändrad från 3000 kvm till 2500 kvm.c. Anser att grönområde i slutet av Påhlmans väg ska bevaras, värnar de naturområden som finns idag och är positiva till ändring av marken vid infarten till området till kvartersmark och parkeringsyta. <p>Kommentar:</p> <ul style="list-style-type: none">a. <i>Se kommentar under A2.</i>b. <i>Se kommentar under A8.</i>c. <i>Se kommentar under A3.</i>
33.	<p>Fastighetsägare 22 (Herrviksnäs 1:62)</p> <ul style="list-style-type: none">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 detaljplaneområdetb. Föreslår att pumpstationen flyttas ca 60 meter söderut p.g.a. att den skymmer sikt och är ett störande inslag för aktiviteter i området.c. Förutsätter att anslutningspunkt för VA också kan ske från Rosavägen.d. Förutsätter att Värmdö kommun står för samtliga kostnader för LTA-pumpen i enlighet med VA-nämndens beslut BVa 76/Va 96-97/11 2013-10-17.e. Förutsätter att brevlådor får placeras vid varje fastighet efter detaljplan vunnit laga kraft. <p>Kommentar:</p> <ul style="list-style-type: none">a. <i>Se kommentar under A8.</i>b. <i>Se kommentar under A5.</i>c. <i>Se kommentar under A9.</i>d. <i>Topografin på fastigheten kan innebära att fastighetsägaren behöver installera en pump för att pumpa sitt spillvatten till kommunens ledningar. Fastighetsägaren anlägger och bekostar pumpar inom områden med självfallssystem.</i>e. <i>Detta är inte en fråga som hanteras i detaljplanen. Svar kan t.ex. sökas hos de som delar ut post i området eller Herrviksnäs samfällighetsförening.</i>
34.	<p>Fastighetsägare 23 (Herrviksnäs 1:32)</p> <ul style="list-style-type: none">a. Hemställer att kommunen före fastställandet av detaljplanen förelägger Herrviksnäs samfällighetsförening som ägare till Herrviksnäs 1:1 att omgående ändra utformningen av brygga belägen invid Herrviksnäs 1:32 så att det överensstämmer med det till grund för byggnadsnämnden beslut lämnade medgivande vid sammanträde 2001-06-27, ärendenr 920/2000. Samt i andra hand att kommunen lämnar ett ingripandebesked som anges i 11 kap. 7 § PBL.b. Önskar angående utformning av huvudbyggnad att det ska stå ”friliggande en- och tvåbostadshus” istället för ”friliggande enbostadshus”, för att underlätta generationsboenden. <p>Kommentar:</p> <ul style="list-style-type: none">a. <i>Samhällsbyggnadsavdelningen hänvisar fastighetsägaren att kontakta Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden som är Värmdö kommuns tillsynsmyndighet. Inkommen</i>



	<p><i>hemställan har översänts till bygg- och miljöavdelningen för hantering.</i></p> <p><i>b. Se kommentar under A1.</i></p>
35.	<p>Fastighetsägare 24 (Herrviksnäs 3:1)</p> <p>a. Anser att det bör finnas restriktioner för byggnaders utformning i detaljplanen för att bevara Herrviksnäs skärgårdskaraktär med trähus av varierande typ med avseende på material och våningshöjd i framtiden. Att det i senare tid förekommit vissa uppstickare bör inte hindra att helheten uppmärksammas.</p> <p>b. Toravägen bör förlängas till Lostigen, för att gynna infart till en enskild tomt och för att underlätta för olika nyttofordon.</p> <p>c. Bäckan som avvattnar Svartträsket är extremt vattenförande vissa årstider. Den kan orsaka skredrisk då den har fört bort stöttande materiel under bron över bäcken. Den del av Herrviksnäs 3:1 som ligger nedanför stigen/vägen har markerats som prickmark, men marken är fast cirka trettio meter söder om vägbron.</p> <p>d. Bostadshuset på Herrviksnäs 3:1 ligger bara ett par meter från vägen. Vägkroppen har genom åren blivit allt tjockare, med avrinning mot huset som följd och bör sänkas. Anser att vägområdet inte behöver breddas, så länge vägbana håller ända ut i vägrenen.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a. <i>Planhandlingarna kommer att kompletteras till viss del med bestämmelse som kommer att ge tydligare restriktioner angående till- och nybyggnation i området så att karaktären i området respekteras i form av våningshöjd, storlek och placering. Våningsantal, hustyp och byggnadsteknik är redan reglerade i planen, se vidare kommentar till yttrande 9 från Kultur- och fritidsavdelningen.</i></p> <p>b. <i>Det är enskild huvudman för vägarna både i Herrviksnäs där Herrviksnäs samfällighetsförening är huvudman och området västerut där Skeppsdalsströms samfällighetsförening är huvudman. Fråga om att sammanlänka de båda områdena med väg får diskuteras mellan de båda huvudmännen.</i></p> <p>c. <i>Planhandlingarna har beaktat resultatet av dagvatteninventeringen som gjorts över området och har satt visa restriktioner utefter det. Sedan ligger stora delar av fastigheten 3:1 under Länsstyrelsen rekommenderade lägsta nivå på 2,45 meter och därav är fastigheten markerad med prickmark för att den anses olämplig att bebygga på grund av översvämningsrisk. Att den också är markerad med prickmark är på grund av resultatet i undervattensinventeringen som menar att mark nära vattnet ska försöka hållas orörd från bebyggelsen för växt och djurlivs skull. Se vidare kommentar under A7.</i></p> <p>d. <i>Standarden på vägen ansvarar Herrviksnäs samfällighetsförening för. Planen medger enbart att vägen har möjlighet att breddas för att öka trafiksäkerheten i området. Angående dagvattenhantering för vägområdet så har samhällsbyggnadsavdelningen tagit fram en dagvattenutredning som ger förslag på vad som kan göras för att förbättra hantering av dagvatten på allmänna platser. Frågor om väg dagvatten hänvisas till Herrviksnäs samfällighetsförening som har att hantera frågan.</i></p>
36.	<p>Fastighetsägare 25 (Herrviksnäs 1:11)</p> <p>a. Önskar att det i planen ska stå friliggande bostadshus istället för friliggande enbostadshus. Med tanke på de stora arealerna på fastigheten och en generös byggrätt så önskar fastighetsägaren att det skulle finnas möjlighet att inreda</p>



	<p>generationsboende på fastigheten. Vill värna om att kunna bibehålla områdets karaktär med familjers önskan om kunna bo tillsammans och fortsätta nyttja fastigheten inom familjen i fler generationer.</p> <p>b. Under rubriken fastighetskonsekvenser har angivits förslag på att Herrviksnäs 1:11 skulle avstå 96 kvm till Herrviksnäs 1:1. Fastighetsägarna är inte beredda att avstå någon yta.</p> <p>c. Anser att angiven högsta byggnadshöjd på huvudbyggnad med 6,5 meter och komplementbyggnad 3 meter skulle ge olämpligt platta takutformningar med tanke på snömängd.</p> <p>d. På plankartan inritat servitut 01-IM8-99/17449.1 gäller inte mellan Herrviksnäs 1:11 och 1:10 och är borttaget ur fastighetsregistret. Uppmanar till flytt av texten till Herrviksnäs 1:12.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a. <i>Se kommentar under A1.</i></p> <p>b. <i>Se kommentar under A2</i></p> <p>c. <i>Byggnadshöjden reglerar höjden av fasaden och inte totalhöjden varför takutformningen inte påverkas.</i></p> <p>d. <i>Texten om servitut hör till grundkartan. Avtalsservitut 01-IM-99/17449.1 till förmån för Herrviksnäs 1:10 lastar enligt fastighetsregistret Herrviksnäs 1:11 och 1:12 i och med detta kommer texten stå kvar.</i></p>
37.	<p>Fastighetsägare 26 (Herrviksnäs 1:95 m.fl.)</p> <p>a. Önskar att det i planen ska stå friliggande bostadshus istället för friliggande enbostadshus. Med tanke på de stora arealerna på fastigheten och en generös byggrätt så önskar fastighetsägaren att det skulle finnas möjlighet att inreda generationsboende på fastigheten. Vill värna om att kunna bibehålla områdets karaktär med familjers önskan om kunna bo tillsammans och fortsätta nyttja fastigheten inom familjen i fler generationer.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a. <i>Se kommentar under A1.</i></p>
38.	<p>Fastighetsägare 27 (Herrviksnäs 1:140)</p> <p>a. Anser att det som markerats som prickmark i plankartan på fastigheten bör begränsas till hälften. Det finns två naturliga plataer, varav minst en inom prickmarkområde där man ev skulle kunna lägga en komplementbyggnad i framtiden.</p> <p>b. Önskar att största totala byggnadsarea för komplementbyggnad utökas till 120 kvm (ej enskilt större än 60 kvm), gällande större fastigheter t.ex. över 4000 kvm.</p> <p>c. Med tanke på de stora arealerna på fastigheten så önskar fastighetsägaren att det skulle finnas möjlighet att inreda generationsboende på fastigheten. Vill värna om att kunna bibehålla områdets karaktär med familjers önskan om kunna bo tillsammans och fortsätta nyttja fastigheten inom familjen i fler generationer.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a. <i>Se kommentar under A7. Enligt grundkartan anses fastigheten vara mycket kuperad och brant och har därför till vissa delar ansetts olämplig för större byggnader utan alltför stora ingrepp i naturen, därav har fastigheten inom vissa områden prickmarkerats. Ett bostadshus i detta läge skulle också få dålig tillgänglighet.</i></p>



	<p>b. <i>Se kommentar under A4.</i></p> <p>c. <i>Se kommentar under A1</i></p>
39.	<p>Fastighetsägare 28 (Herrviksnäs 1:139)</p> <p>a. Yrkande på ändring i förslaget på prickmark på Herrviksnäs 1:139 så att den dras ner och följer vattenlinjen på ca 10 meter från vattnet och eventuellt är kvar som förslaget på branten i den östra 1/3 av strandlinjen.</p> <p>b. Yrkande på att största totala byggnadsarea för komplementbyggnad utökas till 120 - 140 kvm, gällande större fastigheter tex över 4000 kvm, i syfte att kunna behålla befintliga bodar, härbren mm och dessutom kunna bygga ytterligare komplementbyggnad.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a. <i>Se kommentar under A7.</i></p> <p>b. <i>Se kommentar under A4. Om en fastighet idag har fler komplementbyggnader än vad som tillåts i planen så får dessa vara kvar, om de är lovligt uppförda. Ingen behöver rivras trots att planen anger färre.</i></p>
40.	<p>Fastighetsägare 29 (Herrviksnäs 1:38)</p> <p>a. Önskar angående nyttjandegrad för fastigheter större än 2500 kvm att begränsningen max 60 kvm för enskild komplementbyggnad tas bort. Enskild byggnad på 80 kvm ska tillåtas, för att underlätta generationsboenden.</p> <p>b. Önskar angående utformning av huvudbyggnad att det ska stå ”friliggande en- och tvåbostadshus” istället för ”friliggande enbostadshus”, för att underlätta generationsboenden.</p> <p>c. Kommer inte upplåta mark till föreningen för att göra en vändplan. Sophämtningen har fungerat utmärkt med nuvarande utformning av vägen.</p> <p>Kommentar:</p> <p>a. <i>Se kommentar under A1 och A4.</i></p> <p>b. <i>Se kommentar under A1.</i></p> <p>c. <i>Se kommentar under A2.</i></p>
41.	<p>Fastighetsägare 30 (Herrviksnäs 1:68)</p> <p>a. Inom prickmark på fastigheten finns brygganläggning med utrymme för t.ex. badstuga eller bastu. I den mån prickmarkeringen medför att sådan anläggning inte kan uppföras motsätter sig fastighetsägaren prickmarkeringen. Brygganläggningen har ritats mindre än dess faktiska storlek, fastighetsägarna begär att denna korrigeras, och den bör likt brygganläggningar på de gemensamma naturområdena få vara kvar.</p> <p>b. Anser det mycket angeläget att prickmarkbestämmelse närmast Herrviken lättas upp i syfte att möjliggöra uppförande av bostadshus/komplementbyggnad likt grannfastighet har gjort.</p> <p>c. Anser det mycket angeläget att minsta tillåtna fastighetsstorlek minskas till 2500 kvm.</p> <p>d. Begär att bestämmelse om enbostadshus korrigeras till bostadshus i syfte att tillåta generationsboende.</p> <p>e. Anser det mycket angeläget att bestämmelse om avstånd om minst 4,5 meter till väg för komplementbyggnad minskas lättas upp i syfte att möjliggöra garageanläggning i anslutning till den parkering vilken finns mellan berget på</p>



	<p>fastigheten och vägen utan omfattande sprängningsarbeten.</p> <p>Kommentar:</p> <ol style="list-style-type: none"><i>Befintlig brygganläggning får finnas kvar inom prickmarkerat område. Samhällsbyggnadsavdelningen ska se över bryggans storlek. För prickmarkering längs vattenområde se kommentar under A7.</i><i>Se kommentar under A7.</i><i>Se kommentar under A8.</i><i>Se kommentar under A1.</i><i>Måttet är till för att säkerställa att inte sikten vid in och utfart till fastigheten skymms av garagebyggnaden. Det har även som syfte att skapa ett bredare område i anslutning till vägen för att bibehålla befintlig karaktär i området där bebyggelsen ligger längre in på fastigheterna.</i>
42.	<p>Fastighetsägare 31 (Herrviksnäs 1:50 och 1:102?)</p> <ol style="list-style-type: none">Anser att minsta tillåtna fastighetsstorlek bör vara 2500 kvm ute på udden. Detta skulle möjliggöra uppdelning av fastigheten, i syfte att kunna behålla den inom familjen. Fastigheten har sedan 1960 talet fungerat som två självförsörjande fastigheter med två bostadshus med egna avloppslösningar, el-abonnemang och infarter. <p>Kommentar:</p> <ol style="list-style-type: none"><i>Se kommentar under A8.</i>
43.	<p>Fastighetsägare 32 (Herrviksnäs 1:87, 1:133, 1:24, 1:126, 1:127, 1:62, 1:79)</p> <ol style="list-style-type: none">Vill se en ändring av detaljplanen så att fastigheter utan direkt kontakt med strandlinjen och med minsta fastighetsstorlek på 3000 kvm ändras till 2500 kvm. Anser att 2500 kvm är att anse som en stor tomt med gles bebyggnad, i närliggande områden är tillåten minsta fastighetstorlek mindre än 3000 kvm. Har svårt att se varför områdets karaktär bevaras på vissa delar av området med 2000 kvm respektive 2500 kvm när det på andra enligt förslaget måste vara 3000 kvm. Anser det oklart vad som är att definiera som stor tomt. Menar att det inte gjorts någon individuell bedömning av samtliga tomters topografiska förutsättningar med avseende på styckningsmöjlighet i planarbetet. Vidare menar fastighetsägarna att området är på sina håll mycket riktigt väldigt kuperat. Detta försvårar möjligtvis handikapptillgänglighet – genom att fastighetsägaren måste planera eventuell ny bebyggelse omsorgsfullt för att fullgöra de hårda krav som finns stipulerade i PBL – men det omöjliggör inte att kraven uppfylls. Detta är dock, såsom sägs i planhandlingen, något som säkerställs i bygglovsskedet. <p>Det förefaller inte som om att det finns anledning att göra avsteg från den huvudsakliga föreslagna fastighetsstorleken på 2500 kvm med argument som anges i undervattensinventeringen som planbeskrivningen hänvisar till.</p> <p>Kommentar: Se kommentar under A8.</p>
44.	<p>Fastighetsägare 33 (Herrviksnäs 1:10)</p> <ol style="list-style-type: none">Vill att begränsningen vad gäller den maximala byggnadshöjden helt tas bort då



	<p>fastigheten är mycket svårbebyggd och kuperad vilket skulle innebära omfattande sprängningar vid byggnation enligt planförslaget.</p> <ol style="list-style-type: none">Vill att byggnadsarean ökas till 360 kvm i syfte att möjliggöra byggnation av hela tillåtna bruttoarean i planförslaget i ett planVill få en ändring från en huvudbyggnad till fler än en huvudbyggnad per fastighet, t.ex. för att möjliggöra att fastighetsägarnas barn kan få ett hus på fastigheten.Önskar förändring av minsta tillåtna fastighetsstorlek till 1400 kvm.Vill att pumpstationen vid den gemensamma grönytan flyttas till en mer diskret placering eftersom den föreslagna placeringen kommer ha en mycket stor negativ inverkan på fastigheten. <p>Kommentar:</p> <ol style="list-style-type: none"><i>Samhällsbyggnadsavdelningen tycker det är tråkigt att inte byggnationen kan följa hur naturen ser ut. Om marken inte tillåter två våningar så hoppas avdelningen att fastighetsägaren tar hänsyn till markens användning. Anser vidare att 250 kvm i ett plan är en generös storlek om inte platsen medger två våningar.</i><i>Att öka planbestämmelserna till att största tillåtna byggnadsarean blir 360 kvm skulle innebära inte bara en stor förändring i karaktären av byggnationen i området utan det skulle också innebära stor förändring i området för naturlig dagvatteninfiltrering på den egna fastigheten då större yta på marken skulle hårdgöras. Samhällsbyggnadsavdelningen anser att 250 kvm i ett plan är en generös area om inte fastigheten kan bebyggas i två plan som passar bättre i med befintlig bebyggelse i Herrviksnäs än 360 kvm.</i><i>Se kommentar under A1.</i><i>Se kommentar under A8.</i><i>Se kommentar under A5.</i>
45.	<p>Fastighetsägare 34 (Herrviksnäs 1:104)</p> <ol style="list-style-type: none">Ansluter sig till brev från husägare på Gamla Herrviksnäs skrivet av Mikael Adelheimer. Sannolikt: Önskar att det i planen ska stå friliggande bostadshus istället för friliggande enbostadshus. Med tanke på de stora arealerna på fastigheten och en generös byggrätt så önskar fastighetsägaren att det skulle finnas möjlighet att inreda generationsboende på fastigheten. Vill värna om att kunna bibehålla områdets karaktär med familjers önskan om kunna bo tillsammans och fortsätta nyttja fastigheten inom familjen i fler generationer. <p>Kommentar:</p> <ol style="list-style-type: none"><i>Se kommentar under A1.</i>
46.	<p>Fastighetsägare 35 (Herrviksnäs 1:118)</p> <ol style="list-style-type: none">Har frågor om att avstå mark. Undrar vad det innebär att avstå 674 kvm som det står i planhandlingarna. Undrar varför vägen är placerad just där? Är det tvingande? Hur det ser ut med ersättning för avstådd mark? Nivå på ersättning?Förespråkar att det blir fler små tomter än färre stora. Det skulle öka skatteintäkterna så att hela kommunen faktiskt har råd med en bra verksamhet.Önskar att Fridavägen förlängs så att fastigheten ska kunna styckas i en ytterligare tomt.Undrar när utbyggnaden av det kommunala vatten- och spillvattennätet är klart och



	<p>hur mycket det kommer att kosta? Kan man få hjälp med förlängning av VA till stugan?</p> <p>e. Varför jag ska avstå för så stor del av tomten? Det verkar som att jag får avstå många kvadratmeter tomt om man jämför med vad andra får avstå.</p> <p>f. Hur har ni tänkt att en ersättning ska se ut? Jag kan inte exakt snittpris per kvadratmeter tomt på Herrviksnäs, men antar att det är relativt högt. Är tanken att jag blir ersatt för annekteringen?</p> <p>Kommentar:</p> <p>a. <i>Se kommentar under A6.</i></p> <p>b. <i>Se kommentar under A8.</i></p> <p>c. <i>Se kommentar under A6.</i></p> <p>d. <i>Se kommentar under A9.</i></p> <p>e. <i>Se kommentar under A6. Dessutom är ny möjlig lokalgata i förslaget till detaljplan förlagd till det ställe där det passar bäst in i terrängen istället för att följa fastighetsgränser så att lokalgatan skulle hamna lika mycket på omkringliggande fastigheter.</i></p> <p>f. <i>Ersättning för del av fastighet som antingen överförs till annan fastighet genom fastighetsreglering (tex till Herrviksnäs 1:1 som ägs av Herrviksnäs samfällighetsförening) eller belastas med gemensamhetsanläggning (tex Herrviksnäs ga:1, som förvaltas av Herrviksnäs samfällighetsförening) beslutas av Lantmäteriet i den lantmåteriförrättning som ska till för att mark ska kunna överföras från en fastighet till en annan eller få en gemensamhetsanläggning upplåten på sig. Frågan om ersättningens storlek är alltså inget som kommunen bedömer, utan det avgörs vid lantmåteriförrättning efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Grunden är att en ersättning ska motsvara den marknadsvärdeminskning som uppstår för fastigheten vid frånträdande av mark eller när den får en belastning på sig.</i></p>
--	---

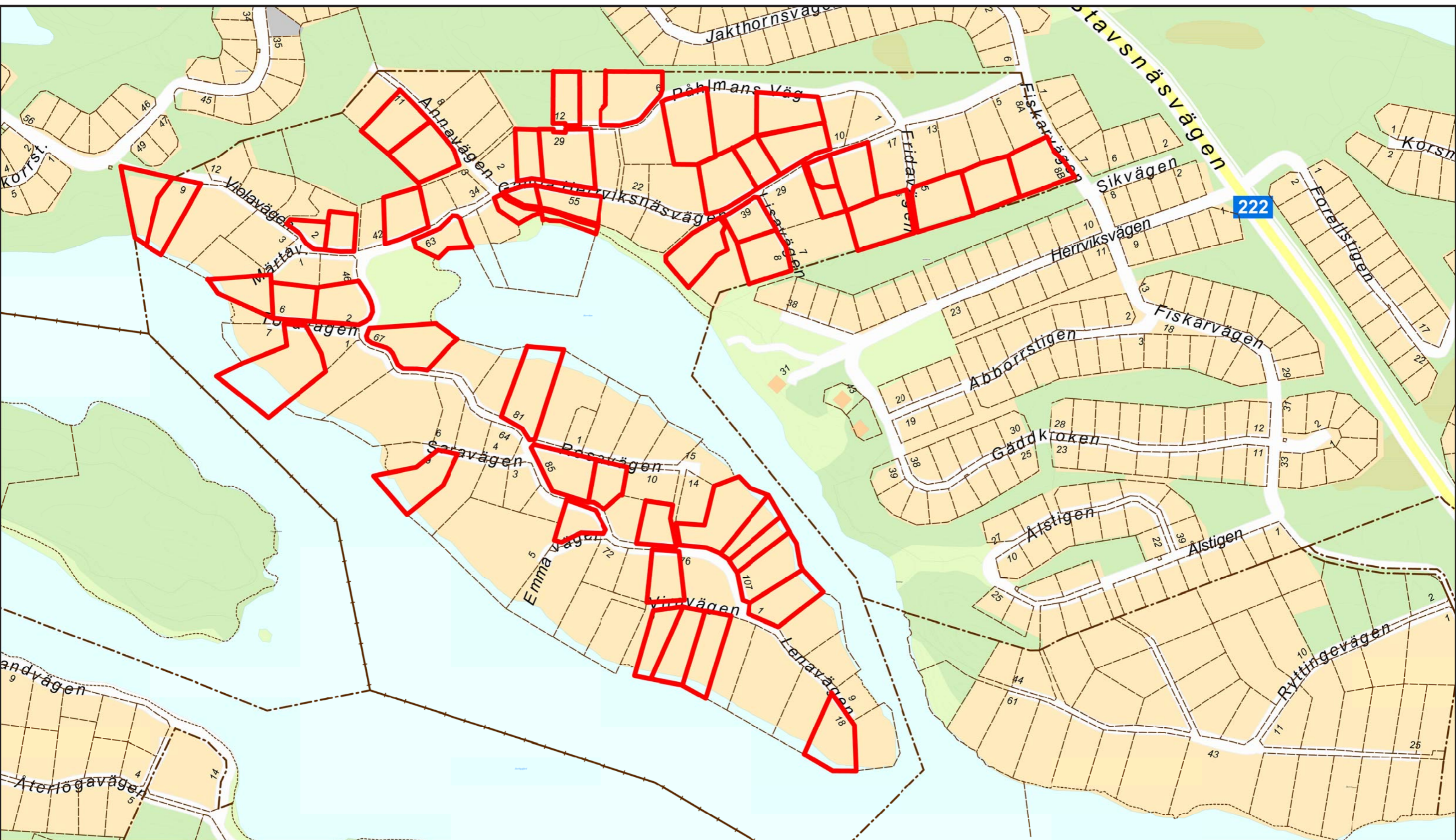
SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

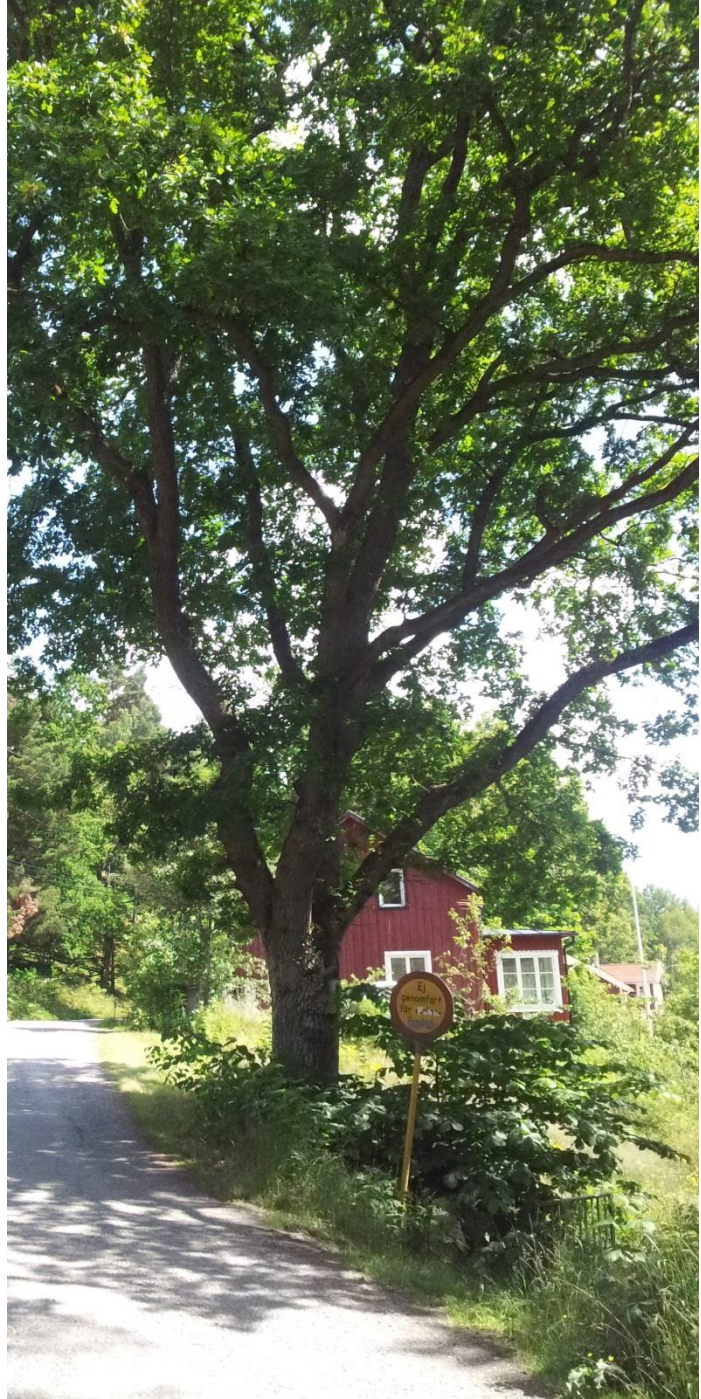
Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Rick Hoogduyn
Planeringsarkitekt

Bilaga 1.

Fastigheter som har inkommit med synpunkter under samrådsskedet.





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
	Myndigheter		
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
	Sakägare		
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§-förrordnande, 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§-förrordnande 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 2500m² för hela Herrviksnäs är inte heller möjligt, därför att vissa fastigheter är mindre än 2500m². 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.

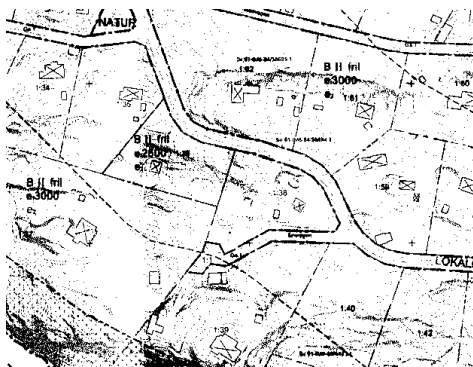
22. Fastighetsägare 15 (Värmdövik 1:20)

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.

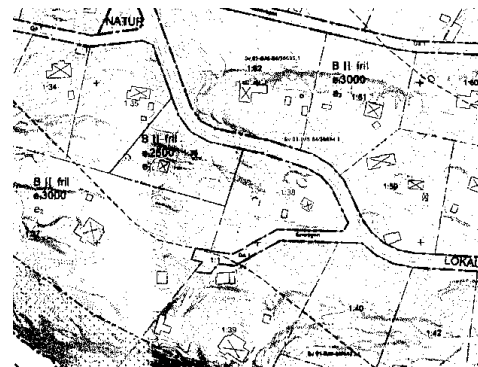
Kommentar: Det är samhällsbyggnadsavdelningens utgångspunkt att de bryggor som finns från Herrviksnäs 1:1s strand har rätt genom servitut för ett antal fastigheter i Herrviksnäsområdet att på Herrviksnäs 1:1 anlägga var sin brygga. Det finns utrymme och möjlighet i detaljplanen närmast Värmdövik i anslutning 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 m² ska tillåtas även för en enskild byggnad för fastighet med en area större än 2500 m².

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 2000m², medan kommunen eftersträvar i övrigt en fastighetsstorlek av minst 2500m². 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 m². Vid genomförande av detaljplanen kommer fastigheten få en areal mindre än 2000 m². 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 m² till 1900 m². 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"> Rätt till väg fram till V-områden är inte säkerställt. Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek för Herrviksnäs 3:1 och 4:1 bör förtydligas.
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"> Vill at minsta fastighetsstorlek ska vara 2500 m² för hela detaljplaneområdet. Placering av pumpstationen. Förutsätter att kommunen skall stå för samtliga kostnader för LTA pumparna.
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"> Upphävandet av strandskydd. Motsätter sig de föreslagna vändplanerna på fastigheten.
Herrviksnäs 4:1	Anser att outrett vattenområdet tillhör till Herrviksnäs 4:1
Herrvisknäs 1:72	<ul style="list-style-type: none"> Anser att prickmarkeringen på fastigheten är onödigt med tanke på landhöjning. Förordar en omskrivning där skrivningen som reglerar maxstorleken på enskild komplementbyggnad, tas bort. Förordar att maxhöjden för komplementbyggnad anpassas till Attefallsnormen, 4.0 meter. Förordar en ändring av skrivningen placering av byggnad så att det framgår att förhandlingslösningar som utgör undantag från

	<p>minimivståndet 4,5 meter mot annan fastighet och 6 meter mot gata är möjliga.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Placering av pumpstationen. • Samma anslutningsavgift och samma årliga drift- och brukningskostnad för alla som ansluts till avloppshanteringssystemet.
Herrviksnäs 1:23	<ul style="list-style-type: none"> • Motsätter sig den lösningen om vändplaner som kommunen föreslår. • Vill att undantag medges för möjlig delning av fastigheten Herrviksnäs 1:23 i två, om minst 2000 m² vardera.
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 ² ska tillåtas även för en enskild byggnad för fastighet med en area större än 2500 m ² .

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"> • Undrar om detaljreglering av byggrätten är nödvändig. • Bestämmelser om krav för bygglov bör införas inom prickmarkering. • Upphävandet av strandskydd.
Kultur- och fritidsavdelningen	Kulturhistoriskt värdefulla element bör bevaras.
Herrviksnäs samfällighetsförening	<ul style="list-style-type: none"> • Önskar att bebygga fler grönområde. • Placering av pumpstationen. • Önskar sopkärlparkeringar istället för vändplaner.
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"> • Vill att prickmarkering minskar på fastigheten. • Vill ha generationsboende och

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

Bilaga 1. Tillägg av länsstyrelsens yttrande

Rick Hoogduyn

Från: Sundelin Charlotta <Charlotta.Sundelin@lansstyrelsen.se>
Skickat: den 28 januari 2016 16:27
Till: Rick Hoogduyn
Kopia: Sundelin Charlotta; Joksimović Tatjana; Andrén Holst Ewa
Ämne: Herrviksnäs Strömma delområde S3

Uppföljningsflagga: Följ upp
Flagga: Slutfört

Hej igen!

Här kommer ett sammandrag av vår diskussion som komplettering av Länsstyrelsens synpunkter för dp Herrviksnäs, Strömma S3.

Nej vi anser inte att ni behöver göra en ny utställning, varken på grund av att ni sätter dit ett g, eller pga strandskyddet. Lilla g utgör bara en liten ändring i en begränsad del av planen. Ni måste förstås informera de två fastighetsägarna. Den stora fördelen med att låta det lilla området ligga kvar utanför planområdet är vad vi kan se att ingen omprövning av gemensamhetsanläggningarna behöver göras och inte heller något upphävande av § 113. Så länge de inblandade är överens så borde fastighetsägaren kunna åka som han alltid har gjort till sin tomt och planen(lilla g) säkerställer att han har en möjlighet till väg om det skulle behövas i framtiden. Att göra det den andra modellen, omprövning och upphävande, anser vi inte är rimligt med tanke på de kostnader som skulle uppstå. (Dessutom vill ju inte samfälligheten vars mark det handlar om bli av med den.) Vi får återkomma till detta när ni har pratat ihop er. Vi rekommenderar att ni drar tillbaka er ansökan om upphävandet av § 113 och låter området utgå från planen samt istället sätter in ett litet g på ett begränsat område på fastigheten bredvid.

När det gäller strandskyddet ser jag att ni föreslår ett upphävande för tillsynes några obebyggda fastigheter och på många andra fastigheter på delar utanför hemfridszonen som inte verkar ianspråktagna i miljöbalkens mening. Vad jag kan se på nuvarande handlingar så finns inte något särskilt skäl för upphävande här. Finns inget särskilt skäl måste strandskyddet ligga kvar utanför hemfridszon och för de obebyggda fastigheterna på hela fastigheten. När ni inkommer till oss med begäran om ett upphävande av strandskyddet är det viktigt att ni skickar in en bra karta där det tydligt framgår genom en skraffering vilket område som avses. Vid en snabb preliminär översyn verkar en lämplig avgränsning vara att låta strandskyddet ligga kvar överallt där det nu är föreslaget som prickmark samt på hela de fastigheter som inte är bebyggda. Det slutliga avgörandet om var strandskyddet kan upphävas görs dock i vårt upphävandebeslut. (Enligt våra strandskyddsexperter så är det vanligt att en trappa kan medges strandskyddsdispens om fastigheten är mycket brant.)

När det gäller strandskyddet kan ni i stället för att ställa ut hela planen igen skicka ut ett brev med information till berörda fastighetsägare. Där skriver ni att det efter utställningen har framkommit att strandskyddet inte kan upphävas på föreslaget sätt. Därför föreslår nu kommunen att det ligger kvar på prickmark (om det är en lämplig avgränsning) och på obebyggda fastigheter. Ge de berörda möjlighet att inkomma med synpunkter under ca 2 veckor, och att de kan titta på handlingarna hos kommunen. Sedan gör ni en revidering av planhandlingarna inför antagandet.

Planhandlingarna behöver ses över vad det gäller strandskyddet. Exempelvis kan man skriva inom en informationsruta på plankartan att strandskyddet är upphävt och på vilket sätt, eventuellt med hänvisning till Lst:s upphävandebeslut. Eftersom upphävandet sker enligt den gamla strandskyddslagstiftningen ska det inte vara en administrativ bestämmelse i detta fall, utan den måste tas bort.

Vänliga hälsningar
/Lotta Sundelin

Charlotta Sundelin

Enheten för planfrågor

Länsstyrelsen i Stockholms län

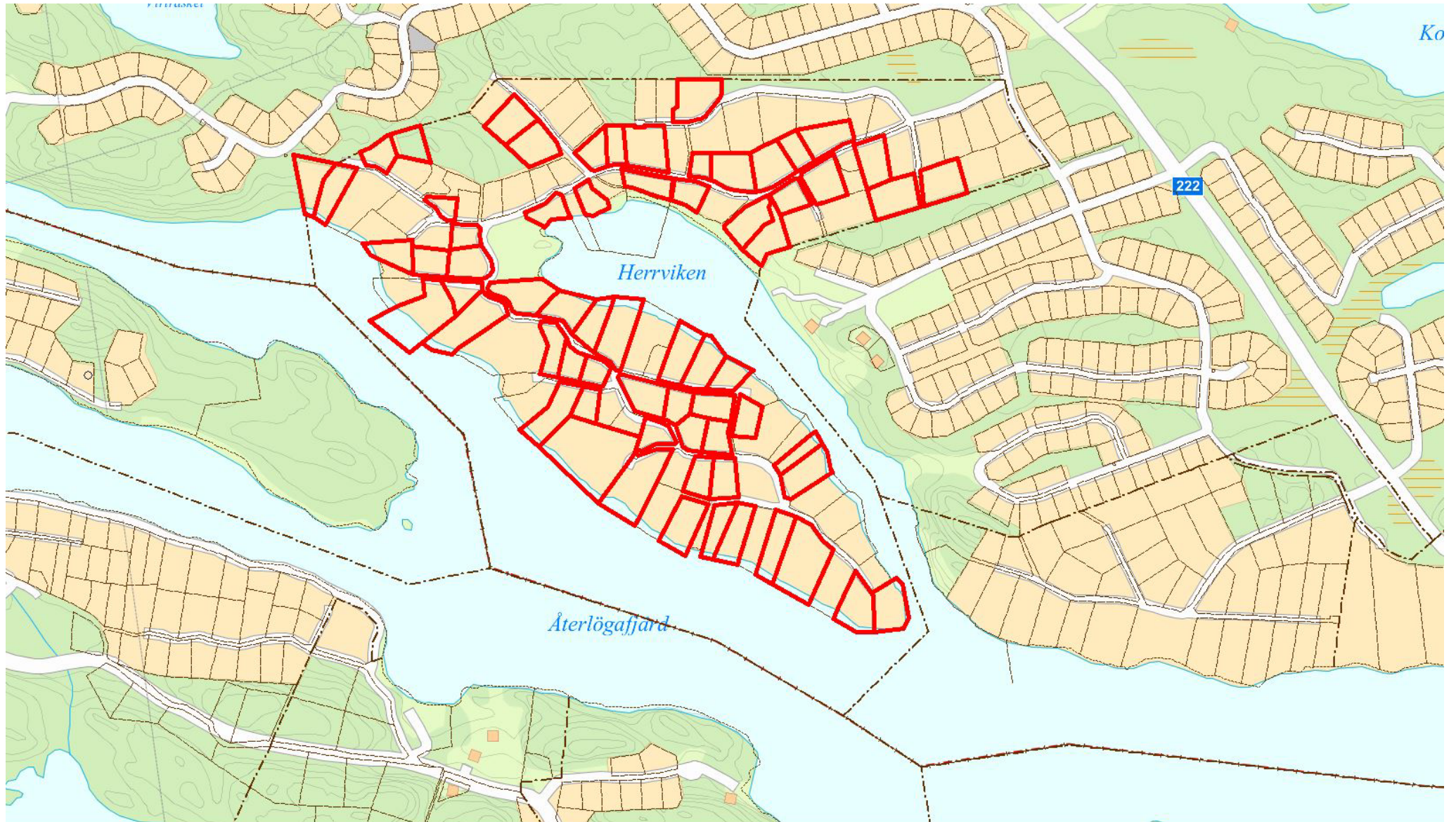
Besök: Hantverkargatan 29

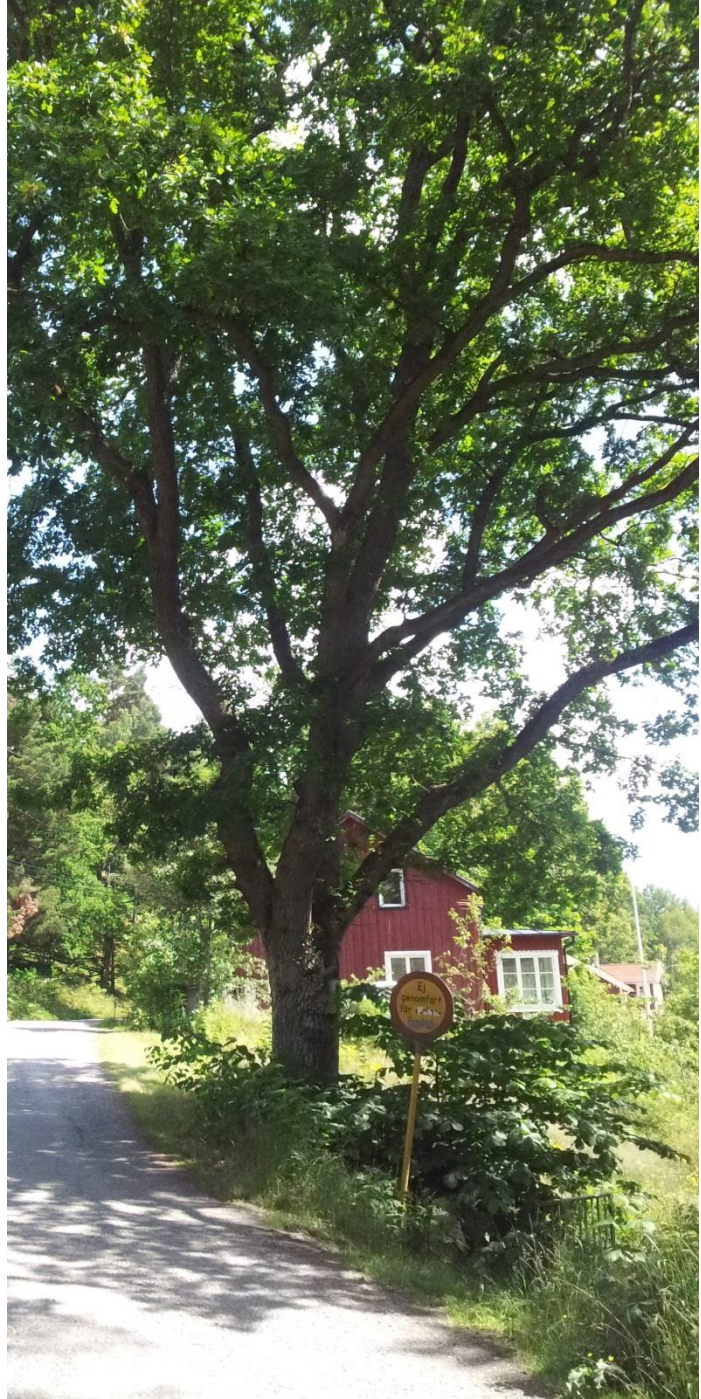
Box 22067, 104 22 Stockholm

Telefon: 010-223 15 87

www.lansstyrelsen.se/stockholm

Bilaga 2. Illustrationskarta över inkommande yttrande under första utställningen





DETALJPLAN FÖR HERRVIKSNÄS, STRÖMMA DELOMRÅDE S3 VÄRMDÖ KOMMUN

UTLÅTANDE EFTER FÖRNYAD UTSTÄLLNING

Antagandehandling

ÄPBL (1987:10)

Dnr: 15KS/8

Datum: 2018-02-19

KSPU: 2018-03-22

Ansvarig handläggare: Rick Hoogduyn

Plan- och exploateringsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

UTLÅTANDE EFTER FÖRNYAD UTSTÄLLNING

DETALJPLAN FÖR HERRVIKSNÄS, STRÖMMA DELOMRÅDE S3 VÄRMDÖ KOMMUN

Förnyad utställning av detaljplan för Herrviksnäs, Strömma delområde S3 har skett från 2017-07-11 till 2017-08-31. Information om utställningen skickades ut enligt sändlista och utställningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2017-07-11. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 20 yttranden inkommit under den förnyade utställningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på plan- och exploateringsavdelningen. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Detta utlåtande är uppdelat i tre delar:

Del A redovisar inkomna yttrandena med avdelningens kommentarer.

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

Bilagor:

Bilaga 1 är en karta som redovisar de fastigheter som inkommit med synpunkter under den förnyade utställningen.

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter		
1	Länsstyrelsen		2017-07-25
2	Lantmäteriet		2017-07-20
3	Havs- och vattenmyndigheten		2017-07-19
4	Sjöfartsverket		2017-08-17
5	Herrviksnäs samfällighetsförening		2017-08-22
6	Svenska Kraftnät		2017-08-29
7	Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden		2017-09-12
	Sakägare		
8	Fastighetsägare 1	Herrviksnäs 1:62	2017-08-20
9	Fastighetsägare 2	Herrviksnäs 1:20	2017-08-21
10	Fastighetsägare 3	Herrviksnäs 1:131	2017-08-28
11	Fastighetsägare 4	Herrviksnäs 4:1	2017-08-28
12	Fastighetsägare 5	Herrviksnäs 1:45	2017-08-30
13	Fastighetsägare 6	Herrviksnäs 1:79	2017-08-30
14	Fastighetsägare 7	Herrviksnäs 1:23	2017-08-31
15	Fastighetsägare 8	Herrviksnäs 1:51	2017-08-31

Antagandehandling
Utlåtande efter förnyad utställning
KSPU: 2018-02-19
Dnr: 15KS/8
Sida 2 (24)

16	Fastighetsägare 9	Herrviksnäs 1:28	2017-08-30
17	Fastighetsägare 10	Herrviksnäs 1:54	2017-08-31
18	Fastighetsägare 11	Herrviksnäs 1:47, 1:48	2017-08-31
19	Fastighetsägare 12	Herrviksnäs 1:40, 1:41	2017-08-31
20	Fastighetsägare 13	Herrviksnäs 1:123	2017-08-31

A. 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 plan- och exploateringsavdelningen.

1. Länsstyrelsen

a) Rubricerad detaljplan har översänts till Länsstyrelsen för granskning. Detaljplaneförslaget är upprättat med normalt planförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

Syftet med planen är att anpassa området för permanentboende och ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling samt att underlätta för utbyggnaden av kommunala vatten- och spillvattenledningar.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Plan- och exploateringsavdelningen noterar synpunkten.

2. Lantmäteriet

a) 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: Plan- och exploateringsavdelningen anser att beskrivningen av egenskapsbestämmelse om minsta fastighetsstorlek är tillräckligt tydligt. Herrviksnäs 4:1 och Herrviksnäs 3:1 består av fler delar, men detta påverkar inte deras fastighetsstorlek. Vid tolkningen av egenskapsbestämmelse om minsta fastighetsstorlek ska alltså alla delar inräknas såsom en vanlig fastighetstorlek skulle beräknas. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

b) Det är oklart hur rätt till väg ska tryggas fram till V-områdena (naturmark medger inte vägbyggnation). Detta bör förtydligas då det kan vara olika delägarkretsar i gemensamhetsanläggningen för väg och naturmark än vad det är i småbåtshamnen.

Kommentar: Plan- och exploateringsavdelningen noterar synpunkten.

c) Tillfartsvägarna som är utlagda som allmän plats är inte tänkta att ingå i Herrviksnäs ga:1 enligt planbeskrivningen. Mark som är avsedd att användas av och skötas av endast en fastighet kan inte vara att anses som allmän och bör inte läggas ut som allmän plats utan vara kvartersmark, annars ska de införlivas i ga:n. Områdena avgränsas dessutom av användningsgränser utan att användning finns.

Kommentar: Plan- och exploateringsavdelningen noterar synpunkten. Avgränsning för tillfartsvägar blir justerats från användningsgränser till egenskapsgränser på plankartan inför antagande.

d) Lantmäteriet ställer sig frågande till att det inom planen skapas byggrätter utan att strandskyddet upphävs, t ex för Herrviksnäs 1:123 och 1:47.

Kommentar: Plan- och exploateringsavdelningens bedömning är att det på dessa fastigheter är möjligt att uppföra bostadsbyggnad utom strandskyddat område.

e) Lantmäteriet har vid samrådet framfört att det finns oklarheter kring gränserna för det vattenområde som tillhör Herrviksnäs 4:1. Denna synpunkt kvarstår. Detta gäller även Herrviksnäs 3:1.

Kommentar: Plan- och exploateringsavdelningen noterar synpunkten.

f) Lantmäteriet har inte tagit ställning till detaljerna i beskrivningen av fastighetskonsekvenserna

Kommentar: Plan- och exploateringsavdelningen noterar synpunkten.

3. Havs- och vattenmyndigheten

a) Havs- och vattenmyndigheten avstår från att yttra sig över den förnyade utställningen.

Det innebär inte att myndigheten tagit ställning i sakfrågan eller till handlingarna i ärendet.

Kommentar: Plan- och exploateringsavdelningen noterar synpunkten.

4. Sjöfartsverket

a) Sjöfartsverket har tagit del av rubricerad detaljplan och ser inget i planen som påverkar berörd sjötrafik i området och har inget att erinra mot planen.

Kommentar: Plan- och exploateringsavdelningen noterar synpunkten.

5. Herrviksnäs samfällighetsförening

a) Vill åter framföra vår invändning beträffande avloppspumpstationens placering. Den av Värmdö kommun föreslagna placeringen innebär att skyddszonen på 50

meter inkräktar på tre fastigheter, varav en får skyddsområdet nästan ändå in på huset. Om pumphuset flyttas något söder ut enligt vårt tidigare framförda förslag, inkräktar skyddszonen däremot marginellt på två fastigheter. Med erfarenhet av andra pumpanläggningar på Värmdö så vet vi att det inte finns några garantier för att det inte kommer att förekomma avloppslukt runt pumpstationen.

Av tekniska skäl behöver pumpen placeras på områdets lägsta del (vilket också är samfällighetens förslag) och av miljöskäl bör den placeras på den plats som inverkar minst på omgivningen.

Kommunens förslag till placeringen är i närheten av berg i dalen och kan medföra sprängningsarbeten då pumpstationen ska grävas ner 4,35 meter under marknivån. Den av samfälligheten föreslagna placeringen medför möjligen något djupare grundläggning.

Kommentar:

Plan- och exploateringsavdelningen vidhåller sina ställningstaganden som är beskriven under punkt A5 i samrådsredogörelse samt kommentar under punkt 5a i utlåtande efter första utställningen. VA-huvudmannen dvs kommunen har behov av att anlägga pumpstationen på fast mark därav tänkt placering. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

6. Svenska Kraftnät

a) Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Kommentar: Plan- och exploateringsavdelningen noterar synpunkten.

7. Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden

a) I planförslaget anges inget om källare och vind. Om man vill att det ska vara restriktioner på detta så borde det anges i planen.

Kommentar:

Plan- och exploateringsavdelningen ser inget behov till några restriktioner kring källare eller vind. Bebyggelse inom planområdet är redan blandat i höjdlöd och med befintliga källare. Föranleder inga ändringar i antagandehandlingarna.

b) Planförslaget möjliggör lovfria åtgärder som faller under attefallsreglerna som inredande av ytterligare bostad och komplementbostadshus vilket möjliggör upprättande av bostadsrättsföreningar vilket medför flera bostäder på varje fastighet. Detta leder till ökad trafik bland annat. Planförslaget möjliggör även att lovfria åtgärder får uppföras på de delar av kvartersmark som benämns som prickmark.

Kommentar:

Plan- och exploateringsavdelningen har valt att behålla strandskyddet på stora delar av planområdet. Detta besparar känslig natur och förhindrar lovfria åtgärder,

även på delar av planområdet som benämnts med punktprickning. Det ända sättet att förhindra lovfria åtgärder på övriga områden är att införa utökad lovplikt. Detta är dock inte möjligt då planområdet inte anses vara en särskilt värdefull miljö ur kulturmiljösynpunkt. Föranleder inga ändringar i antagandehandlingarna.

c) Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att det är positivt att strandskyddet har bevarats på stora delar av bland annat punktprick marken vid vattnet. I tidigare yttrande, daterad 2015-01-12, har nämnden efterfrågat en diskussion kring i vilken utsträckning kvartersmarken är ianspråktagen och om vilka naturvärden som finns i området. Nämnden kan inte finna att en mer utvecklad diskussion i den senaste planbeskrivningen. Inte heller förs någon diskussion kring den intresseavvägning som ska göras i dessa fall, enligt 7 kap 25 § miljöbalken. Nämnden bedömer därmed att det inte finns förutsättningar att upphäva strandskyddet på det sätt som i detta område är avsikten enligt förslaget. Vidare bedömer nämnden att första skälet enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken inte är lämpligt för upphävandet av strandskydd på delar av kvartersmark (lokalgata) samt kvartersmark (E₂).

Kommentar:

En begäran om upphävande av strandskyddet inklusive motiveringen har skickats till länsstyrelsen 2017-03-21. I begäran gjordes en beskrivning av naturmiljö och rekreativa värden inom planområdet. För kvartersmark (lokalgata) samt kvartersmark (E₂) har femte skälet enligt 7 kap. 18c § miljöbalken anförts. Länsstyrelsen fattade 2017-04-28 beslut att bifalla Plan- och exploateringsavdelningens begäran om att upphäva strandskyddet inom de områden som är rödskrafferade på plankartan. Föranleder inga ändringar i antagandehandlingarna.

8. Fastighetsägare 1 (Herrviksnäs 1:62)

a) Vidhåller det som skrev i yttrandet av den 17/12 2015 och vill förtydliga synpunkten rörande avloppspumpstationen. Hänvisar till skrivningen på sidan 15 i planbeskrivningen där framgår att enligt Boverkets allmänna råd avloppspumpstationen bör placeras med ett skyddsavstånd på 50 m till bostäder där människor stadigvarande vistas. Den i planförslaget föreslagna placeringen innebär att skyddszonen tangerar ett bostadshus och inkräktar på tomtyta på flera tomer där människor stadigvarande vistas. Med den i planförslaget föreslagna placeringen hamnar även, områdets enda lekplats och del av ängen där människor vistas långa perioder inom skyddszonen. Föreslår att pumpstationen flyttas så att säkerhetsavståndet som nu är inritat inkräktar minimalt på tomtmark och på delar där människor ej stadigvarande vistas.

Kommentar:

Plan- och exploateringsavdelningen vidhåller sitt ställningstagande som är

beskriven under punkt A5 i samrådsredogörelse. Se även kommentar till punkt 5a i aktuellt utlåtande. Placering av pumpstationen enligt Boverkets rekommenderade skyddsavstånd på 50 m till närmaste bostadshus eftersträvas, det gäller alltså ej till närmaste tomtgräns. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

9. Fastighetsägare 2 (Herrviksnäs 1:20)

a) Vi är i stora drag nöjda med den detaljplan som Värmdö kommun presenterat för vårt område. Vi uppskattar att de stora tomterna behålls så att områdets karaktär bevaras. Vi uppskattar att byggrätterna är generösa. Vi tycker också att det är positivt att strandskyddet modifieras för de privata sjötomterna.

Kommentar: Plan- och exploateringsavdelningen noterar synpunkten.

b) Motsätter sig de föreslagna vändplaner vid slutet av Märtavägen och Toravägen, på mark som delvis tillhör Herrviksnäs 1:20. Detaljplanens ingrepp är inte stort till ytan, men innebär avsevärd olägenhet för fastighetsägare till Herrviksnäs 1:20.

- Vid Märtavägen, som redan har en fungerande vändplan, förstörs infarten med gjutna grindstolpar och järngrindar från 30-talet, vidare skärs infarten till garaget av. Dessutom hamnar anslutningspunkt för VA till förmån av Herrviksnäs 1:20 långt utanför tomtgränsen.
- Vid Toravägen tas hörnet av Herrviksnäs 1:20 som är inhägnad med staket.

Fastighetsägaren påpekar att endast tre fastigheter har sin infart från Märtavägen och fem fastigheter från Toravägen. Anser att båda vägarna är korta och mycket smala. Ur miljösynpunkt borde det vara prioriterat att minimera körsträckan för de stora sopbilarna (som nu dessutom dubbleras eftersom man också samlar matavfall). Anser även att det är mycket viktigt ur trafiksäkerhetssynpunkt att undvika onödigt tung trafik i området. Motsätter sig därför den lösning som presenteras i detaljplanen och förespråkar det förslag om vändplaner och sopkärlsparkeringar som Herrviksnäs Samfällighetsförening lagt fram tidigare. Att använda mark som föreningen redan äger till vändplaner och sopkärlsparkeringar skulle också göra att föreningen slipper kostnader både för att lösa in mark och för lantmäteriförrättningar i samband med detta.

Kommentar:

Plan- och exploateringsavdelningen vidhåller sina ställningstaganden som är beskriven under punkt A2 i samrådsredogörelse samt kommentar under punkt 12b i utlåtande av första utställningen. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

10. Fastighetsägare 3 (Herrviksnäs 1:131)

Godkänner inte kommunens förslag att ta bort fastighet 1:131 från detaljplanen. Anser att Herrviksnäs 1:131 ska ingå i det nya detaljplaneförslaget med prickmark närmast vattnet och kvartersmark upp mot vägen enligt den första detaljplanen. Yttrar sig att kommunen inte har prövat frågan med länsstyrelsen angående upphävandet av strandskyddet för Herrviksnäs 1:131.

Kräver att kommunen ansöker hos länsstyrelsen om att strandskyddet upphävs enligt 7:18 miljöbalken. Anför som skäl att samtliga bebyggda sjötomtsfastigheter i Herrviksnäs är bebyggda inom 100 meter, samt att Herrviksnäs 1:131 är bebyggd med en brygga ca 70 kvm med tillhörande sjöbod ca 15 kvm som är byggda på 1940-talet.

Kommentar:

Arbetet med detaljplanen för Herrviksnäs delområde S3 görs enligt äldre plan- och bygglagen (ÄPBL, 1987:10). Länsstyrelsen får enligt 7 kap. 15 § MB, i dess äldre lydelse, på kommunens begäran besluta att ett strandskyddsområde som avses ingå i en detaljplan eller omfattas av områdesbestämmelser enligt ÄPBL inte ska omfattas av strandskydd, om det finns särskilda skäl. Det som kan anses som särskilda skäl framgår från förarbete till miljöbalken (prop. 1997/98:45, del 2, s. 88-89). Fram till den förnyade utställningen framgick av planförslaget att Herrviksnäs 1:131 skulle omfattas av kvartersmark B (Bostad) samt att strandskyddet föreslogs upphävas för hela fastigheten. Ett upphävande av strandskyddet hade då ännu inte begärts hos länsstyrelsen.

Plan- och exploateringsavdelningen har i sitt framtagande av begäran om upphävandet av strandskyddet undersökt möjligheterna för ett upphävande på de obebyggda fastigheter, men kom till slutsatsen att inget särskilt skäl föreligger. Att samtliga bebyggda sjötomtsfastigheter i Herrviksnäs är bebyggda inom 100 meter kan inte anföras som ett särskilt skäl för ett upphävande av strandskyddet för Herrviksnäs 1:131. Detsamma gäller för motiveringen till att fastigheten är sedan 1940-talet bebyggd med en brygga och tillhörande sjöbod. En sjöbod och brygga har i lagets mening ingen hemfridszon. Det betyder att allemansrätten gäller på platsen och att marken inte kan anses som ianspråktagen. Att både samråd- och första utställningshandlingar föreslog annat är olyckligt men kan inte utgöra en motivering till en annan bedömning än den som görs i de förnyade utställningshandlingarna. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

11. Fastighetsägare 4 (Herrviksnäs 4:1)

a) Informerar om att Herrviksnäs 4:1 fram till 2000-02-04 var två fastigheter. Sedan dess har 1549 kvm mark med tillhörande vatten förvärvats av Herrviksnäs

1:1. Nuvarande fastigheten består av drygt 4600 kvm mark, således omfattades den ursprungliga Herrviksnäs 4:1 marginellt mer än 2000 kvm.

Flera andra fastigheter i området har begränsning på minsta fastighetsstorlek om 1500 eller 2000 kvm. Yrkar att minsta fastighetsstorlek för Herrviksnäs 4:1 anges till 2000 kvm så att fastigheten kommer att kunna styckas.

Kommentar:

Plan- och exploateringsavdelningen vidhåller sitt ställningstagande som är beskriven under punkt A8 i samrådsredogörelse. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

b) Påpekar att detaljplanen begränsas till bara friliggande enbostadshus utan motivering för detta. Anser att karaktären inom planområdet inte skulle störas på något sätt om två familjer kan dela på en byggnad.

Kommentar:

Plan- och exploateringsavdelningen vidhåller sitt ställningstagande som är beskriven under punkt A1 i samrådsredogörelse. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

c) Anser att det inte framgår en särskild motivering för planförslagets bestämmelser om en huvudbyggnad upp till 360 kvm och komplementbyggnader med sammanlagt byggnadsarea om högst 80 kvm, beroende på fastighetsstorlek. Menar att innebörden är dubbelt av två skäl:

1. Om ett äldre par vill flytta till ett ”undantag” (en komplementbyggnad) och en yngre familjemedlem ta över huvudbyggnaden är denna begränsning för komplementbyggnad orimlig. Det finns ingen anledning för kommunen att försvåra en sådan familjelösning.
2. Området har i dag fortfarande en påtaglig skärgårdskaraktär med huvudsakligen små eller medelstora bostadshus och fritidshus. Då en ägare till ett fritidshus vill etablera sig som fastboende kan denna ägare välja mellan utbyggnad av befintlig byggnad från fritidshusstandard eller att bygga ett nytt medelstort hus och efter hand rusta upp det gamla. Om man väljer den senare lösningen kommer området som hittills att ha fler medelstora hus och färre mycket stora byggnader. Planens villkor omöjliggör emellertid detta. Med stipulerade byggareavillkor kommer området stegvis att få allt fler mycket stora byggnader och successivt mista den skärgårdskaraktär som fortfarande finns. Det finns inga motiv anförda för denna enligt vår mening felaktiga inriktning.

Yrkar att generationsboende på fastigheten ska kunna tillåtas såväl i ett gemensamt bostadshus, dvs att villkoret om enbostadshus tas bort, som genom en större komplementbyggnad, dvs att övre gräns om 80 kvadratmeter för samtliga komplementbyggnader justeras uppåt.

Kommentar:

Plan- och exploateringsavdelningen vidhåller sina ställningstaganden som är beskriven under punkt A1 i samrådsredogörelse. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

d) Yrkar att hela gräsmattan norr om gångvägen vid Herrviksnäs 4:1 undantas från strandskyddet. Fastigheten ligger både norr och söder om den gångväg som går utmed en del av norra stranden av Herrviken. Gången ligger 1- 1,5 meter lägre än den sammanhängande gräsmatta som sedan mycket länge ligger norr om gången. Anser att det är svårt att tolka skrivningen i planförslaget att prickningen av en del av denna yta tagits bort och innebörden av att detta lilla område varken är prickat (=strandskydd) eller rödrandigt (=strandskydd upphävt).

Kommentar:

Detaljplaneförslaget i samråd- och första utställningshandlingarna hade som avsikt att strandskydd skulle upphävas för Herrvisknäs 4:1 samtidigt att en del av fastigheten benämndes med punktprickning. Den delen av fastigheten som var punktprickade är väldigt låglänt och ligger under länsstyrelsens rekommendationer på +2,7 meter enligt höjdsystemet RH2000. Detta innebär att byggnation bör undvikas och därför hade ytan benämnts med punktprickning. Nuvarande planförslaget har gjort en ny bedömning av upphävandet av strandskydd. För Herrviksnäs 4:1 betyder det att på de delar som är rödskrafferade strandskyddet ska upphävas när detaljplanen vinner laga kraft. På norra delen av fastigheten som nu varken är röd skrafferat och/eller punktprickad är avsikten att strandskyddet fortsättningsvist kommer att gälla. Planförslaget skapar därmed möjligheten att pröva en ansökan om strandskyddsdispens samt marklov i framtiden för den ytan.

För Herrviksnäs 4:1 gjordes vidare en tomtplatsavgränsning 2011-06-09 av bygg- och miljökontoret i samband med bygglov för tillbyggnation av huvudbyggnad. Nuvarande detaljplaneförslaget föreslår en större yta där strandskydd kan upphävas, än den som gjordes 2011-06-09. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

e) Påpekar att det, söder om gångvägen, finns ett gammalt båthus med bykhus, en badplats och en brygga. Anser att kommunen har inritat det som tomt, dvs ett område där allmänheten inte har fri tillgänglighet. Yrkar att detta område på samma sätt som området runt huvudbyggnaden inte prickas med strandskydd utan att strandskyddet på denna yta upphävs eftersom marken redan är ianspråktagen.

Kommentar:

Bryggan och sjöboden har fått bygglov och strandskyddsdispens i efterhand och anses därför som lovligt. Däremot har ingen tomtplatsavgränsning gjorts för bryggan och sjöboden. På den del av Herrviksnäs 4:1, söder om gångvägen, råder fortfarande strandskydd och är därmed också allemansrättsligt tillgängligt.

Privatiserande åtgärder på eller i anslutning till bryggan får inte vidtas enligt delegationsbeslut BMH 1536 (2011-06-09, Dnr 2010.99). Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

f) Anser att samrådshandlingarna felaktigt beskriver att vattenområde längs vid Herrviksnäs 4:1 tillhör Herrviksnäs 1:1. Menar att vattnet tillföll Herrviksnäs 4:1 vid förvärvet av mark och vatten från Herrviksnäs 1:1, vilket är beskrivet i fastighetsregleringen (protokoll FABV 991951). Har påpekat kommunen på både skriftligt och muntligt sätt på felaktigheter. Kommunens konsult Ewa Brodén gav besked i december 2016 att vattnet tillhör Herrviksnäs 4:1 enligt lantmäteriakt 0120-00/11 men att gräns i vatten på Herrviksnäs 4:1s västra sida inte berördes i denna lantmäteriförrättning.

Menar att kommunen godkänner fastighetsägarens invändning att vattnet tillhör Herrviksnäs 4:1 och att kvarvarande oklarheter mellan kommunen och Lantmäteriet inte kan påverka vad som tillhör Herrviksnäs 4:1. Yrkar att felaktiga beskrivningen av ägande till ifrågakvarn vatten ändras och att vattenområde illustreras korrekt så som tillhörande Herrviksnäs 4:1.

Kommentar:

Plan- och exploateringsavdelningen vidhåller sitt ställningstagande som medgavs i en mailkonversation 2016-12-22 till fastighetsägare av Herrviksnäs 4:1.

Till Herrviksnäs 4:1 tillhör vatten, det framgår tex av lantmäteriakt 0120-00/11, ärendet som handlades som FABV991951. Det vattenområde som är föremål för fastighetsbestämning i lantmäteriakt 0120-00/11 avgränsas av den fastighetsgräns som går på Herrviksnäs 4:1s östra sidan. Vad gäller gräns i vatten på Herrviksnäs 4:1s västra sida berördes detta inte i denna lantmäteriförrättning. Detta är såvitt jag kan förstå inte bestämt och det är bakgrunden till att vattenområdet är beskrivet som oklart till vilken fastighet det hör. Det gäller alltså inte hela vattenområdet, då det tydligt framgår i akt 0120-00/11 att vatten hör till Herrviksnäs 4:1.

Grundkartan som visar fastighetsgränserna i plankartan till detaljplanen tillhandahålls av Lantmäteriet. I vilken omfattning gränser är utritade i grundkartan är alltså inte något som kommer från kommunen.

I det fall du önskar få gränserna på Herrviksnäs 4:1s västra sida redovisade och utredda är det något som Lantmäteriet får avgöra då det är Lantmäteriet som hanterar fastighetsgränserns läge och fattar beslut om var de är i det fall det är oklart.

Det finns inget skäl för plan- och exploateringsavdelningen att reda ut fastighetsgränsernas exakta läge, eftersom detta inte kommer att ha några

konsekvenser för detaljplanearbete. Detta är ett privat intresse som inte ska bekostas av allmänheten. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

12. Fastighetsägare 5 (Herrviksnäs 1:45)

a) Invänder sig mot förslag om att rita in V_1 och WB_1 på fastighet Herrviksnäs 1:1 mellan fastighet Herrviksnäs 1:45 och Herrviksnäs 1:44. Menar att nuvarande byggnation är ej V_1 eller WB_1 och ej bör omklassificeras till sådan. En sådan omklassificering bör även antas medföra ökad miljöpåverkan. Motivering saknas vidare för denna omklassificering.

Anser att i dagsläget inga bryggkonstruktioner finns utan endast en mindre spång (helt utan vattenkontakt), som ej kan antas ha större miljöpåverkan. En omklassificering antas öppna för stora framtida bryggkonstruktioner som har negativ miljöpåverkan. Vi invänder mot en generell omklassificering och inritningen av verksamhet som inte kan anses existera i dagsläget då nuvarande spång inte har karaktär av vattenverksamhet och utifall en sådan skulle anses existera skulle den inte vara av den karaktär som föreslås i ny detaljplan. Vidare bör hänsyn tas till att verksamheten ritas in endast 1,3 meter från närliggande tomt, vilket bör anses kunna ha långtgående inverkan på värde och användande av den närliggande tomt.

I linje med planläggningens målsättningar angående miljöförhållanden av orörda strandsträckor där "planen anger att orörda strandsträckor ska ligga kvar" samt nu gällande servitut bör nuvarande användning såsom natur rimligen kvarstå men förslag angående V_1 (småbåtshamn) eller större brygganläggning (WB_1) etc ligger inte i linje med planläggningens miljömålsättning.

Kommentar:

Under planarbetet har samfällighetsföreningen utfört en brygginventering för alla bryggor som är belagd på allmanningen Herrviksnäs 1:1. Vad gäller brygganläggningen/spången bredvid Herrviksnäs 1:45 finns idag en rätt genom servitut för en fastighet att på denna del av Herrviksnäs 1:1 anlägga en brygga. I dialog med samfällighetsföreningen kom det fram att de inte har något emot de befintliga bryggorna på deras mark.

Genom planbestämmelserna V_1 (småbåtshamn) på land och WB_1 (öppet vattenområde med brygga) får bryggan/spången fortsatt rätt att vara i samma läge där den redan har rätt att vara idag genom servitutsupplåtelsen. Den dag bryggan/spången ändras i storlek eller ska uppföras på nytt krävs strandskyddsdispens på både land och vatten. En eventuellt ny brygga får inte vara större än det området som är uttrit på plankartan. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

13. Fastighetsägare 6 (Herrviksnäs 1:79)

a) Motsätter sig den framlagda vändplan i slutet av Påhlmans väg på mark som delvis tillhör Herrviksnäs 1:79. Föreslagen placering befinner sig mitt i entré till bostaden och orsaker således en stor påverkan på nyttjandet av fastigheten och innebär avsevärd olägenhet till fastighetsägare av Herrviksnäs 1:79. Förespråkar det förslag om vändplaner och sopkärlsparkeringar som Herrviksnäs Samfällighetsförening har lagt fram.

Kommentar:

Plan- och exploateringsavdelningen vidhåller sina ställningstaganden under punkt A2 i samrådsredogörelse samt kommentar under punkt 19a i utlåtande efter första utställningen. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

14. Fastighetsägare 7 (Herrviksnäs 1:23)

a) Påpekar att Herrviksnäs 1:23 har fått två nummer (Toravägen 6 och Toravägen 8) när vägarna på Herrviksnäs fick namn. Anser att fastighetsägarna blev upplyste om att detta gjordes med beaktande av framtida detaljplan och sannolik styckning, ”då ni kanske vill dela fastigheten”. Åsikten av fastighetsägarna till Herrviksnäs 1:23 har sedan dess varit att på sikt kunna dela fastigheten, den dag då behovet av ett stort familjehus inte längre föreligger. Önskemålet hade då varit att bygga ett mindre hus, anpassat för två, finansierat genom försäljning av nuvarande hus. Anser att fastighetens topografi och nuvarande huvudbyggnads placering möjliggör en naturlig delning i två nivåer. Behovet av generationsboendet är inte aktuellt. Anser att skälet som anförts för en minsta fastighetsstorlek om 3000 m² på fastigheten grundar sig på avrinningen och inverkan på vattnet i Herrviken. Vill belysa att Herrviksnäs 1:23 är beläggen med all väsentlig avrinning mot Skeppsalsström/Återlögafjärden, vilket medför att en avstyckning inte skulle innebära en förändring för avrinningen. Yrkar en minsta fastighetsstorlek om minst 2000 m².

Kommentar:

Plan- och exploateringsavdelningen vidhåller sina ställningstaganden under punkt A8 i samrådsredogörelse samt kommentar under punkt 17b i utlåtande efter första utställningen. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

b) Stödjer föreningsstämmans ståndpunkt om att vändplanen på Toravägen inte ska ingå i planen. Föreslagen placeringen kommer allra närmast ett bostadshus och kräver borttagning av träd inom tomtmark. Anser att alternativ med mindre ingrepp och alternativa placeringar av sopkärl finns så att behovet bortfaller.

Kommentar:

Plan- och exploateringsavdelningen vidhåller sina ställningstaganden under punkt A2 i samrådsredogörelse samt kommentar under punkt 17a i utlåtande efter första utställningen. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

15. Fastighetsägare 8 (Herrviksnäs 1:51)

a) Anser att strandskyddet tar upp en oproportionerlig del av marken. Möjligheten för en till bostadshus försvinner därmed. Yrkar en större del av tomten än i förnyat utställningsförslag undantas från strandskyddet.

Kommentar:

För planområdet gäller 100 meter strandskydd. Herrviksnäs 1:51 är i sin helhet belägen inom strandskyddat område. Under planarbetet för Herrviksnäs delområde S3 har Plan- och exploateringsavdelningen gjort en inventering och bedömning var särskilda skäl föreligger för ett eventuellt upphävande av strandskyddet. Detta har lett till det nuvarande detaljplaneförslaget. Inom det punktprickade området anser Plan- och exploateringsavdelningen att inget särskilt skäl föreligger för ett upphävande av strandskyddet enligt 7 kap. 18 c-g § Miljöbalken. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

b) Kommunens planförslag visar en omarkerad ”kil” på Herrviksnäs 1:51 där strandskyddet fortsättningsvist kommer att gälla. Yrkar att strandskyddet även på detta markområde bör upphävas för att kunna bygga ett hus där. Anser att området emellan denna yta och vattnet består av skog, varför ett mindre bostadshus inte torde vara ett störande inslag sett från sjön.

Kommentar:

Rödskrafferad markering som visar ytan där strandskyddet föreslår att upphävas följer naturliga avgränsningar, vilket har medfört att kilen har tillkommit. Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att inget särskilt skäl föreligger för ett upphävande av strandskyddet på denna yta eftersom den inte kan anses som ianspråktagen. Detta framgår bland annat från bilaga 2 i första utställningshandlingarna (fastighetsindelning) i förnyade utställningshandlingarna (se utsnittet i figur 1). Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.



Figur 1 Utsnitt från bilaga 2

16. Fastighetsägare 9 (Herrviksnäs 1:28)

a) Vill uppmärksamma kommunen att det finns en brygga på Herrviksnäs 1:28 sedan 1930-talet. Bryggan är i dagsläget i behov av renovering. Anser att bryggan förefaller åtminstone delvis inritad på markkartorna men önskar att detta framgår med större tydlighet.

Kommentar:

Bryggan är intolkat på plankartan med hjälp av bland annat flygbilder. Mindre avvikelser från verkligheten kan förekomma. Detta har dock ingen betydelse för planarbetet eller rättigheter i detta fall. Föranleder inga ändringar i antagandehandlingarna.

b) Vill uppmärksamma kommunen att en lantmäteriakt från 2015-01-19 anger att fastigheten har en areal om 15920 m². Kommunens karta över förslag till möjlig fastighetsindelning anger dock en annan kvadratmeteryta, vilket är lika med en skillnad på 263 m². Fastighetsägaren kan inte bedöma huruvida detta är av betydelse för kommunens förslag till ny fastighetsindelning vill ändå påtala diskrepansen.

Kommentar:

Plan- och exploateringsavdelningen har gjort ett förslag till möjlig fastighetsindelning utifrån föreslagen planbestämmelser och fastighetsgränser som finns med i grundkartan. Det kan finnas en skillnad i arealen eftersom mätmetodikerna har förändrats under årets lopp. Vid en eventuell framtida fastighetsstyckning mäts fastighetsarean in på nytt av lantmäteriet, vilket sedan ligger till grund av beslutet. Föranleder inga ändringar i antagandehandlingarna.

c) Noterar att, i det nu liggande fastighetsindelningsförslaget, ett skift har dragits från huvudfastigheten mot Gamla Herrviksnäsvägen. Vill uppmärksamma kommunen att denna dragning är olämplig utifrån topografin. Fastighetsägaren är medvetna om att detta är ett förslag men vill ändå peka på olämpligheten av den föreslagna sträckningen.

Kommentar:

Vid framtagande av förslag till möjlig fastighetsindelning har inte tagit ställning till topografin och eventuella kostnader för markarbetet vid genomförandet av styckningen. Det är lantmäteriet som tar beslut om en fastighetsstyckning är lämplig eller om det föreligger bättre alternativ. Förslaget som visas i den förnyade utställningshandlingarna ger ingen rättighet eller krav på föreslagen sträckningen. Föranleder inga ändringar i antagandehandlingarna.

d) Anser att strandskyddet på den s.k. åkern bör upphävas då den har varit i ett stadigvarande bruk. Under många årtionden brukades marken som potatisåker men också för odling av grönsaker, rotfrukter och för fruktträd. Efter förra ägarnas bortgång hjälpte familjerna till med att beskära fruktträd, skörda frukt och hålla efter sly. Ett upphävt strandskydd på åkern skulle möjliggöra en infart från Saravägen vilket ökar flexibiliteten avseende ny fastighetsindelning. Menar att allmänhetens tillgång till strandområdet ändå är säkrad genom att det redan finns en allmänning i absolut närhet samt därtill prickmarkerad yta på åkern.

Kommentar:

Plan- och exploateringsavdelningens bedömning är att åkermarken inte ligger i direkt närheten till bostadshuset och anses därför inte ta del av hemfridszonen. Åkermark i sig anses som allemansrättsligt tillgänglig mark. Allemansrätten innebär dock inte att någon har rätt att förstöra markägarens gröda. Därför kommer besädd åkermark inte att vara tillgänglig för tillträde, med mindre än att nyttjaren kan vistas där utan att skada grödan. Plan- och exploateringsavdelningen vill erinra om att kommunen i sin bedömning om förslag för ett upphävande av strandskyddet inte beaktar framtida styckningsmöjligheten. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

17. Fastighetsägare 10 (Herrviksnäs 1:54)

a) Anser att punktprickad mark på Herrviksnäs 1:54 går för långt upp och bör gå i linje med Herrviksnäs 1:53. Anledningen är att en trappa behöver byggas för att komma ner till sjön.

Kommentar:

Punktprickad mark går enligt plan- och exploateringsavdelningens bedömning i stort grad i linje med gränsen vid Herrviksnäs 1:53. Grannfastighetens situation ska dock inte utgöra ett underlag för bedömningen. Plan- och exploateringsavdelningen har gjort en bedömning utifrån fall till fall. Punktprickningar på plankartan förhindrar i sig ingen anläggning av en trappa, men eftersom strandskydd avses ligga kvar på samma yta behövs en strandskyddsdispens. En sådan dispens kan sökas hos Värmdö kommuns bygg- och miljöavdelningen efter detaljplanen har vunnit laga kraft.

b) Ifrågasätter tomtplatsavgränsningen på Herrviksnäs 1:53 där rödskrafferade och punktprickade ytan är förlängd. Menar att utsikten tas bort samt skog/mark förstörs om marken bebyggs.

Kommentar:

En tomtplatsavgränsning har gjorts i samband med ett tidigare bygglovsärende för Herrviksnäs 1:53. Gränsen av rödskrafferade marken vid Herrviksnäs 1:53 följer denna tomtplatsavgränsning. Plan- och exploateringsavdelningens bedömning är dock att marken inte är lämpligt för nya byggnader med tanken på det topografiska förhållandet. Plan- och exploateringsavdelningen har därför beslutat att bibehålla prickmarkeringen på denna yta. För denna yta gäller därför ett byggnadsförbud för alla åtgärder som kräver bygglov.

18. Fastighetsägare 11 (Herrviksnäs 1:47 och Herrviksnäs 1:48)

a) Anser att Herrviksnäs 1:47 är obebyggd men utgörs av en smal lucktomt mellan Herrviksnäs 1:48 och Herrviksnäs 1:106. Topografiska förhållanden gör att det är omöjligt för allmänheten att beträda fasigheten från sjösidan i söder. Vill belysa

att fastighetens tillgång för allmänheten är avstängd från öst- respektive västsidor som en följd av hemfridszonerna från grannfastigheter. På norra sidan från allmän platsmark LOKALGATA medger detaljplanen byggrätt för bostadsändamål. Menar att allmänheten följaktligen inte har tillträde till fastigheten från någon riktning. Anser att fastighetsindelningen saknar betydelse för avgränsningen av strandskyddsområdet och att den kan anses vara ianspråktagen jämlikt 7 kap. 18 c § första stycket första punkten miljöbalken.

Kommentar:

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap. 13 § Miljöbalken). Även om det topografiska förhållandet gör det svårtillgängligt för människor kan detta inte utgöra en motivering för ett upphävande av strandskyddet. Dessutom förhindrar dessa förhållanden inte djur- och växtlivets livsvillkor.

Fastigheten går att beträda från korsningen vid Gamla Herrviksnäsvägen, Viravägen och Lenavägen och är i dagsläget inte ianspråktagen eftersom ingen (huvud)byggnad finns. Att fastigheten betraktas som lucktomt är inte heller ett särskilt skäl för ett upphävande av strandskyddet enligt 7 kap. 18 c § Miljöbalken. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

b) Anser att ett tomtplatsbeslut gäller för Herrviksnäs 1:47 från vilket inte kan bortses. Anser därför att strandskyddet måste upphävas på hela fastigheten. Yrkar dock att, trots tomtplatsavgränsningsbeslutet, strandskyddet ska vara kvar på den punktprickade område på plankartan.

Kommentar:

Tomtplatsavgränsningen gjordes i samband med bygglovbeviljande Diarienummer 1215/2002. Där står att läsa att undantag från strandskyddsbestämmelserna upphör att gälla om den avsedda åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutat inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft. Nämda åtgärder har hittills inte genomförts, varför beslutet har förlorat sin rättighet. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

c) Anser att hela Herrviksnäs 1:48 är ianspråktagen genom en sammanhängande helhet och fastighetens hemfridszon. Menar att byggnader och anläggningarna omöjliggör allemansrättsligt tillträde till hela Herrviksnäs 1:48.

Kommentar:

Plan- och exploateringsavdelningen delar inte denna bedömning. För huvudbyggnaderna finns en hemfridszon, men inte i en sådan omfattning att hela fastigheten kan anses att vara ianspråktagen. Det staket som finns intill fastigheten är inte placerade i direkt anslutning till byggnaderna och plan- och exploateringsavdelningen bedömer att grusvägen och staketet inte markerar en hävdad hemfridszon. Detsamma gäller för den västra delen av fastigheten som i

plan- och exploateringsavdelningens uppfattning inte kan ingå i hemfridszonen. Dessutom gränsar den delen av fastigheten mot Herrviksnäs 1:48 som i sin helhet är obebyggd och därmed utgör en viktig lucka för djur- och växtlivet. Dessa områden formar tillsammans en viktig yta som har undantagits från exploatering. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

d) Anser att plankartan bör korrigeras för husen vid stranden, lusthuset och bryggorna genom kryssprickning av marken istället för punktprickad mark.

Kommentar:

Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att strandsträckor inom planområdet så långt som möjligt ska undantas från exploatering. Bara huvudbyggnader som ligger innanför punktprickade strandzonen har fått korskryssad markering. De befintliga komplementbyggnader som har kommit i laga ordning ska anses vara planenliga. Planförslaget medger dock ingen möjlighet till nya byggnader inom detta område. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

19. Fastighetsägare 12 (Herrviksnäs 1:40 och Herrviksnäs 1:41)

a) Motsätter sig mot beslutet att exkludera Herrviksnäs 1:41 från vidare planläggning. Menar att fastighetsägarens rätt att få sina intressen prövade nekats på detta sätt. Anser att länsstyrelsens tilläggande yttrande efter första utställningen är i strid mot 12 kap 3 § Regeringsformen.

Kommentar:

Länsstyrelsen fungerar som tillsynsmyndighet och ska yttra sig över planförslaget enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen.

Det är plan- och exploateringsavdelningen som gör prövningen under planarbetet om särskilda skäl föreligger för ett upphävande av strandskyddet. I det fall sådana skäl saknas finns det inget syfte för kommunen att ansöka om ett upphävande av strandskyddet hos länsstyrelsen. Beslutet om att inte inkludera Herrviksnäs 1:41 har tagits av plan- och exploateringsavdelningen efter bedömningen att inget särskilt skäl för ett upphävande av strandskyddet finns att tillämpa enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

b) Önskar att Herrviksnäs 1:41 ska ingå i planområdet och att strandskyddet upphävs, samt att byggrätt ges som övriga fastigheter i närområdet.

Kommentar:

Se kommentar under punkt 19a.

c) Önskar en planläggning vilket möjliggör en eventuell framtida sammanläggning av Herrviksnäs 1:40 och Herrviksnäs 1:41. Önskar att det sedan ska kunna delas i två tomter mot vägen och vardera fastighet ges en byggrätt.

Kommentar:

Eventuell fastighetsbildning/styckning av Herrviksnäs 1:41 och 1:40 avgörs av lantmäteriet. För Herrviksnäs 1:40 föreslås byggrätt enligt de förnyade utställningshandlingarna. En eventuell byggrätt på Herrviksnäs 1:41 kan prövas genom en strandskyddsdispens hos Värmdö kommun bygg- och miljöavdelningen. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

d) Önskar att det ges möjlighet till en brygga nedanför fastigheten.

Kommentar:

Inom W-område (Öppet vattenområde) medger planförslaget möjlighet till mindre bryggor. Strandskyddsdispens krävs dock för dessa åtgärder på både vatten och mark. Föranleder inga ändring i antagandehandlingarna.

e) Motsätter sig att prickmarken används för att ersätta strandskyddet då prickmarken saknar dispensmöjlighet. Anser att detta medför en starkare begränsning än strandskyddet utan att detta har motiverats. Menar att det utgör ett intrång i den enskilda äganderätten som är oskälig.

Kommentar:

Punktprickad markering används inte som ersättning för strandskyddet eftersom strandskyddet inte avses upphävas på dessa ytor efter planen vinner laga kraft. Plan- och exploateringsavdelningens bedömning är att all punktprickad mark är utlagd för att markera områden som är olämpliga för ny bebyggelse, oavsett om strandskyddet råder på samma område. Strandskyddsdispens kan sökas för lovfria åtgärder eller andra åtgärder som inte är förhindrat genom punktprickmarkeringen. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

20. Fastighetsägare 13 (Herrviksnäs 1:123)

Motsätter sig beslutet att inte upphäva strandskyddet på Herrviksnäs 1:123. Anser att planförslaget förhindrar att ett hus kan byggas på den punkten som är den mest naturliga punkten att bygga på. Menar att detaljplanen hänvisas bygga nära vägen utan sjöutsikt vilket upplevs som orättvist när alla grannar kan utöka och bygga nytt på större delar av sin tomt. Anser att ingen människor strövar över tomten och att djur inte bryr sig om hus eller människor.

Kommentar:

Länsstyrelsen får upphäva strandskyddet inom ett område som avses att ingå i detaljplan, om särskilda skäl föreligger och syftet med strandskyddet inte motverkas. Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att inget särskilt skäl föreligger för ett upphävande av strandskyddet vid Herrviksnäs 1:123 enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken. Fastigheten är i dagsläget inte bebyggd med en huvudbyggnad, varför ingen hemfridszon finns. Marken kan därför inte anses som ianspråktagen i lagets mening. Att ingen människor och/eller djur strövar över

fastigheten utgör inte heller ett argument för ett upphävande av strandskyddet. Plan- och exploateringsavdelningen vill vidare erinra om att plan- och exploateringsavdelningen i sin bedömning, förutom nuvarande värden för strandskyddets syften, även ska beakta framtida värden. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.

B. INTRESSETER SOM INTE HAR FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA

Förnyad utställning

Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter
Lantmäteriet	<ul style="list-style-type: none"> Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek för Herrviksnäs 3:1 och 4:1 bör förtydligas. Rätt till väg fram till V-områden är inte säkerställt. Tillfartsvägarna bör inte läggas ut som allmän plats utan vara kvartersmark. Ställer sig frågande till byggrätter utan att strandskyddet upphävs. Råder oklarheter kring gränserna för det vattenområde som tillhör Herrviksnäs 4:1.
Herrviksnäs samfällighetsförening	Avloppspumpstationens placering
Herrviksnäs 1:62	Avloppspumpstationens placering
Herrviksnäs 1:20	Vändplan Märta vägen, Toravägen.
Herrviksnäs 1:131	Motsätter sig borttagning av Herrviksnäs 1:131 från detaljplanearbete
Herrviksnäs 4:1	<ul style="list-style-type: none"> Minsta fastighetsstorlek Friliggande enbostadshus Generationsboende Strandskyddet för Herrviksnäs 4:1 Vattenområdet för Herrviksnäs 4:1
Herrviksnäs 1:45	Invänder sig mot förslag om att rita in V1 och WB1 på fastighet Herrviksnäs 1:1 bredvid Herrviksnäs 1:45.
Herrviksnäs 1:79	Vändplan Påhlmans väg
Herrviksnäs 1:23	<ul style="list-style-type: none"> Minsta fastighetsstorlek Vändplan Toravägen
Herrviksnäs 1:51	Strandskydd
Herrviksnäs 1:28	Strandskydd
Herrviksnäs 1:54	<ul style="list-style-type: none"> Punktprickad mark Tomtplatsavgränsningen
Herrviksnäs 1:47 och Herrviksnäs 1:48	<ul style="list-style-type: none"> Strandskydd Tomtplatsavgränsningen Punktprickad mark
Herrviksnäs 1:40 och Herrviksnäs 1:41	Motsätter sig borttagning av Herrviksnäs 1:41 från detaljplanearbete

	<ul style="list-style-type: none"> • Fastighetsbildningsmöjligheter • Brygga • Punktprickad mark
Herrviksnäs 1:123	Strandskydd

Första utställning

Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter
Lantmäteriet	<ul style="list-style-type: none"> • Rätt till väg fram till V-områden är inte säkerställt. • Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek för Herrviksnäs 3:1 och 4:1 bör förtydligas.
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"> • Vill at minsta fastighetsstorlek ska vara 2500 m² för hela detaljplaneområdet. • Placering av pumpstationen. • Förutsätter att kommunen skall stå för samtliga kostnader för LTA pumparna.
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"> • Upphävandet av strandskydd. • Motsätter sig de föreslagna vändplanerna på fastigheten.
Herrviksnäs 4:1	Anser att outrett vattenområdet tillhör till Herrviksnäs 4:1
Herrvisknäs 1:72	<ul style="list-style-type: none"> • Anser att prickmarkeringen på fastigheten är onödigt med tanke på landhöjning. • Förordar en omskrivning där skrivningen som reglerar maxstorleken på enskild komplementbyggnad, tas bort. • Förordar att maxhöjden för komplementbyggnad anpassas till Attefallsnormen, 4.0 meter. • Förordar en ändring av skrivningen placering av byggnad så att det

	<p>framgår att förhandlingslösningar som utgör undantag från minimiavståndet 4,5 meter mot annan fastighet och 6 meter mot gata är möjliga.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Placering av pumpstationen. • Samma anslutningsavgift och samma årliga drift- och brukningskostnad för alla som ansluts till avloppshanteringssystemet.
Herrviksnäs 1:23	<ul style="list-style-type: none"> • Motsätter sig den lösningen om vändplaner som kommunen föreslår. • Vill att undantag medges för möjlig delning av fastigheten Herrviksnäs 1:23 i två, om minst 2000 m² vardera.
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 Herrviken 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 ² ska tillåtas även för en enskild byggnad för fastighet med en area större än 2500 m ² .

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"> • Undrar om detaljreglering av byggrätten är nödvändig. • Bestämmelser om krav för bygglov bör införas inom prickmarkering. • Upphävandet av strandskydd.
Kultur- och fritidsavdelningen	Kulturhistoriskt värdefulla element bör bevaras.
Herrviksnäs samfällighetsförening	<ul style="list-style-type: none"> • Önskar att bebygga fler grönområde. • Placering av pumpstationen. • Önskar sopkärlparkeringar istället för vändplaner.
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"> • Vill att prickmarkering minskar på fastigheten. • Vill ha generationsboende och

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

Antagandehandling
Utlåtande efter förnyad utställning
KSPU: 2018-02-19
Dnr: 15KS/8
Sida 24 (24)

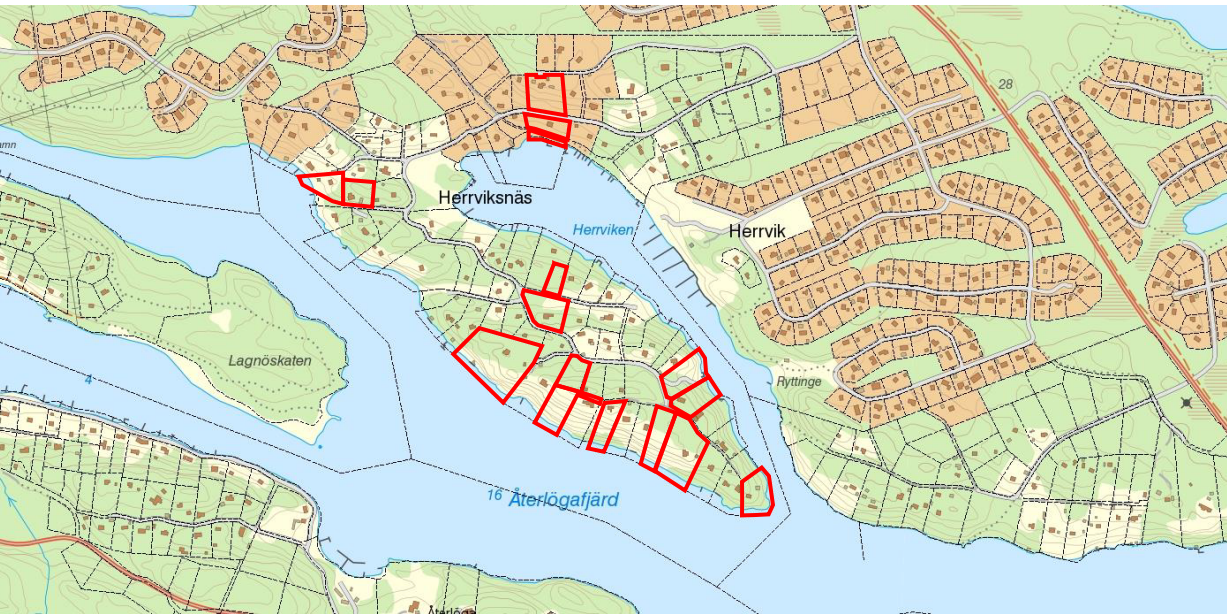
Värmdö 2018-02-19

PLAN- OCH EXPLOATERINGSAVDELNINGEN

Camilla Schultz
Samhällsutvecklingschef

Rick Hoogduyn
Projektledare och planarkitekt

Bilaga 1. Illustrationskarta över inkommande yttrande under förnyad utställning





VÄRMDÖ KOMMUN

Ändrat läge för pumpstation

Herrviksnäs

2018-02-05



Rockstore Engineering AB har fått i uppdrag att sammanställa en rapport med kalkylerade kostnader för att flytta pumpstation till ett nytt läge.

Innehålls förteckning

1	sammanfattning	2
2	Inledning	
2.1	Bakgrund	3
2.2	Allmän Uppdrags information	3
2.3	Syfte	3
2.4	Metod	3
3	Analys	
3.1	Inledning	4
3.2	Teknisk Kvakitet	4
3.3	Ekonomi/kalkyl	4
3.4	Slutsats	5
4	Referenslista	5

1. Sammanfattning

Tillkommande kostnader för att flytta pumpstation till nytt läge uppgår enligt kalkylen till 1 689 000,00 kr. Kostnaden ska reduceras med 200 000,00 kr för grundläggning med bergschakt i det projekterade läget utan flytt av pumpstation. Totalt tillkommande kostnad blir 1 489 000,00 kr.

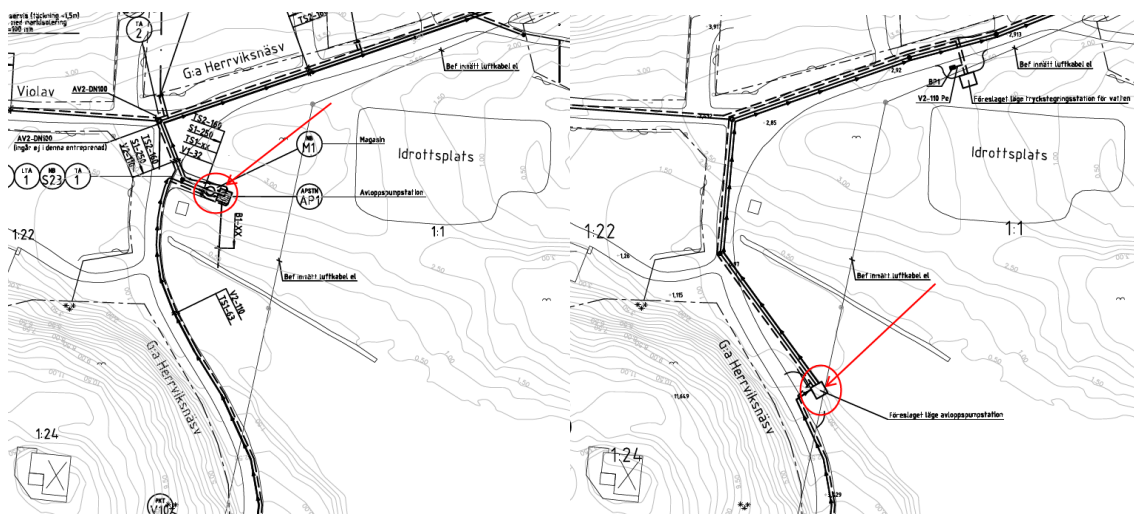
2 Inledning

2.1 Bakgrund

Pumpstation är projekterat i ett läge där man har utförande i bergschakt intill befintlig idrottsplats där allmänheten vistas. På en fråga från samfällighetsföreningen om alternativ placering redovisar denna utredning ekonomiska konsekvenser för en flytt av pumpstationen.

Placering bergsschakt

Ny placering Sänkbrunn



2.2 Allmän uppdragsinformation

Uppdraget är en del av utbyggnad av VA i Herrviksnäs S3.

2.3 Syftet

Syftet med uppdraget är att upprätta en kalkyl på alternativ placering med bibehållen funktion.

2.4 Metod

Utifrån dom geotekniska förhållandena på alternativ placering så har vi utgått ifrån att man använder sänkbrunn och tryckta ledningar för utförandet.

3 Analys

3.1 Inledning

Den kommunala anläggningen utgör byggdelarna ledningar, pumpstation och transportväg.

3.2 Teknisk kvalitet

Placeringen av pumpstation i sättningskänsligmark medför risk för ökade driftkostnader i framtiden.

3.3 Ekonomi/ kalkyl

<i>Vid beräkning av kostnader för magasin och pumpstation har byggnad, maskinell utrustning mm som är lika i båda alternativen inte tagits med i kalkylen.</i>				
Denna kalkyl är baserad på att ändra läge på pumpstation till ett läge söderut med sämre markförhållande enligt ritning 2 daterad 2012-12-10				
Beräknad kostnad för grundläggning av av pumpstation norra läget med bergsschakt till kostnad av 200.000kr				
Tillkommande kostnader för ändrat läge, övriga kostnader beräknas vara det samma oavsett läge.				
Markförstärkning för schakt av sänkbrunn	1	st	20 000,00 kr	20 000,00 kr
sänkbrunn dim 2500mm	2	st	450 000,00 kr	900 000,00 kr
styrd borrhning dim 110	40	m	1 250,00 kr	50 000,00 kr
styrd borrhning dim 160	40	m	1 300,00 kr	52 000,00 kr
tryckning dim 250	40	m	9 000,00 kr	360 000,00 kr
schakt och återfyllning för borrhning	1	st	20 000,00 kr	20 000,00 kr
hårdgjord yta för servicebil och tillträde	30	m ²	850,00 kr	25 500,00 kr
	summa			1 407 500,00 kr
	risk		20%	281 500,00 kr
	total			1 689 000,00 kr

3 Slutsats

Flytt av pumpstation påverkar inte funktionen, men risk finns för högre drift kostnader.

4 Referenslista

Kalkylen är gjort utifrån ett platsbesök och nedanstående handlingar:

Ritningar

Herrviksnäs plan 2 daterad 2012-12-20

Herrviksnäs plan 2 daterad 2014-06-17

G11-01.005 med sektioner

HRVN-2012-032

HRVN-2012-17

samt (MUR) markteknisk undersökningsrapport

Stockholm 2018-02-05

Johan Halvarsson
Rockstore Engineering

FRONT ADVOKATER

PM

Till	Värmdö kommun
Från	Advokaterna Svante Hjertén och Hannes Sentek
Datum	2018-02-13
Angående	Möjligheten att ingå va-avtal med en samfällighetsförening avseende alternativt läge för pumpstation

1 BAKGRUND OCH FRÅGESTÄLLNING

Värmdö kommun håller på att detaljplanera samt bygga ut verksamhetsområdet för va inom ett s.k. förändringsområde, dvs. ett område som är ett sommarstugeområde och som nu permanentas. I samband med planläggningen har Värmdö kommuns va-enhet projekterat fram ett läge för en avloppspumpstation inom fastigheten Herrviksnäs 1:1 ("**Fastigheten**"). Fastigheten ägs av Herrviksnäs Samfällighetsförening, org. nr. 717907-6745, ("**Föreningen**"). I samband med detaljplaneprocessen har Föreningen motsatt sig det av kommunen valda läget för avloppspumpstationen och istället föreslagit ett alternativt läge. Enligt kommunen är skälet till detta att Föreningen befarar att det kan förekomma avloppslukt runt avloppspumpstationen, samt att den valda placeringen medför skymd sikt i en kurva.

Värmdö kommun har kontaktat Front Advokater då följande frågor har uppkommit:

- Vilka lagliga möjligheter finns för att ingå ett avtal med Föreningen om en alternativ placering av pumpstationen (där Föreningen åtar sig att bekosta merkostnaderna)?
- Vilka risker finns vid en sådan överenskommelse med Föreningen?

Följande övriga förutsättningar gäller:

Enligt uppgift från kommunen ska samtliga fastigheter i aktuellt område få en egen förbindelsepunkt. Enligt kommunen ska inte någon gemensam förbindelsepunkt upprättas och Föreningen ska inte heller ansvara eller bekosta delar av va-anläggningen inom aktuellt sommarstugeområde. Front Advokater tolkar detta som att det är va-huvudmannen som ska ansvara för hela nätet inom sommarstugeområdet och fram till varje enskild förbindelsepunkt. Enligt uppgift från kommunen utgör den aktuella pumpstationen en del av den allmänna va-anläggningen (dvs. före förbindelsepunkterna). Pumpstationen tillgodoser således den allmänna va-anläggningens ändamål, dvs. är motiverad av den allmänna anläggningens utformning, varför det är

FRONT ADVOKATER

huvudmannen som innehar det fulla ekonomiska och faktiska ansvaret att ordna pumpstationen. Kostnaden för utbyggnaden av den allmänna va-anläggningen i aktuellt område ska som utgångspunkt övervältras på hela va-kollektivet, vilket regleras genom va-taxan för Värmdö kommun.

Avtalet som kommunen överväger att ingå med Föreningen innebär att Föreningen skulle åta sig att betala de merkostnader som uppkommer vid valet av den alternativa placeringen. Enligt kommunen är den av Föreningen föreslagna platsen ”sämre och dyrare att bygga” eftersom den har ”sämre markförhållanden” och ligger på ett större avstånd än den av kommunen föreslagna platsen, vilket skulle innebära längre ledningar. Enligt uppgift från kommunen skulle den merkostnad som Föreningen skulle åta sig att betala i huvudsak utgöras av kostnader för att kompensera för de ”sämre markförhållandena” som den alternativa platsen för avloppspumpstationen skulle kunna innebära. Vilka slags sämre markförhållandena det rör sig om har vi inte fått någon information om.

2 SLUTSATSER

2.1 Krav vid utformningen av den allmänna va-anläggningen

I enlighet med lagen (2006:412) om vattentjänster (”LAV”) står det va-huvudmannen fritt att välja den lösning och den utformning av va-anläggningen som från *ekonomisk* och *teknisk synpunkt* framstår som *lämpligast*. Vid bedömningen av vad som är den *mest ekonomiska* lösningen bör va-huvudmannen dock inte enbart ha va-kollektivet i åtanke, utan även ta vederbörlig hänsyn till andra omständigheter av betydelse. Med detta bör i huvudsak avses ökade kostnader för enskilda, t.ex. om en viss utformning av va-anläggningen skulle riskera att medföra direkta kostnader för enskilda fastighetsägare.¹

Därutöver ska utformningen av den allmänna va-anläggningen ske på ett *vedertaget* och *godtagbart sätt*, utifrån de krav som kan ställas med hänsyn till *skyddet för människors hälsa och miljön* samt *intresset av en god hushållning med naturresurser*. Vidare får anläggningen inte ske i strid med *detaljplan, områdesbestämmelser eller andra bestämmelser om hur marken ska bebyggas*, eller så att den *försvårar en ändamålsenlig bebyggelse* eller *lämplig planläggning*. Så länge utformningen av va-anläggningen sker på ett vedertaget och godtagbart sätt bör va-huvudmannen således inte vara skyldig att ta hänsyn till enskilda fastighetsägarnas önskemål om t.ex. självfallsanslutning eller andra typer av önskemål. Omständigheten att markförhållandena vid den av Föreningen föreslagna platsen enligt uppgift är ”sämre” skulle kunna innebära att platsen inte är lämplig.

¹ Se redogörelsen om Statens Va-nämnds beslut 2011-11-23, BVa 65, under avsnitt 3.1 nedan.

FRONT ADVOKATER

Under förutsättningen att den plats som kommunen har valt för avloppspumpstationen är den mest lämpliga utifrån ovan nämnda kriterier, gör vi bedömningen att de omständigheter som Föreningen anför (risk för avloppslukt och skymd sikt) inte är sådana skäl som gör att kommunen skulle vara tvungen att följa Föreningens önskemål.

2.2 Möjlighet att avtala med Föreningen

Vad avser frågan om vilka lagliga möjligheter som finns för att avtala om en alternativ placering och medfinansiering av pumpstationen ska inledningsvis framhållas att huvudmannens möjligheter att ingå avtal med fastighetsägare/andra avgiftsskyldiga avseende va-frågor är begränsade. Avtal får enbart träffas i frågor som *inte* är reglerade i LAV, Allmänna bestämmelser för brukande av vatten och avlopp (ABVA) eller va-taxan. Avtal i strid med LAV, ABVA eller va-taxan är ogiltiga. Även löften från huvudmannen i strid mot LAV, ABVA eller va-taxan är ogiltiga. Å andra sidan kan sägas att det alltså råder avtalsfrihet avseende frågor som *inte* är reglerade i LAV, ABVA eller va-taxan.

Att träffa avtal om att enskilda ska stå för kostnader som enbart betjänar enskilda fastigheter eller på annat sätt endast är till gagn för enskilda, är förenligt med den allmänna regeln på va-området om avgiftsskyldighetens fördelning efter skälig och rättvis grund. Sådana avtal kan således träffas så länge avtalet inte står i strid med vad som regleras i LAV, ABVA eller va-taxan. Den kommunala självkostnadsprincipen anger i ett sådant fall taket för vilka merkostnader som enskilda ska stå för.

I aktuellt fall skulle inte va-kollektivet drabbas av de merkostnader för ett alternativt läge för pumpstationen, utan det skulle vara Föreningen som äger och förvaltar marken där pumpstationen ska stå. Så länge ett avtal inte står i strid med LAV och eller kommunalrättsliga principer, samt vad som regleras i gällande ABVA och va-taxan för Värmdö kommun, borde det således vara möjligt att träffa ett avtal om betalningsansvar för merkostnaderna.

Med hänsyn till att det i slutändan åligger va-huvudmannen att välja den utformning av va-anläggningen som framstår lämpligast utifrån de kriterier som redogjorts för under avsnitt 2.1 ovan, bör kommunen dock överväga att avstå från att gå med på ett annat läge för pumpstationen för det fall den alternativa placeringen exempelvis skulle medföra

- 1) högre underhållskostnader för va-kollektivet (p.g.a. längre ledningsdraging),
- 2) en större risk/utsatthet för pumpstationen och/eller andra delar av va-anläggningen (på grund av sämre markförhållanden),
- 3) direkta kostnader som skulle drabba enskilda fastigheter, eller

FRONT ADVOKATER

- 4) att utformningen av va-anläggningen med hänsyn till ovan nämnda kriterier (t.ex. *teknisk/ekonomisk lämplighet, skyddet för människors hälsa och miljön, försvårande av en ändamålsenlig bebyggelse*) på något annat sätt inte framstår som det mest *lämpliga* alternativet.

2.3 Eventuella risker med att ingå avtal med Föreningen

Frågan huruvida kommunen har någon laglig möjlighet att ingå ett separat avtal om pumpstationen med Föreningen är en sak. En annan sak, och risk, är huruvida Föreningen har behörighet att ingå ett avtal om pumpstationen med kommunen. I aktuellt fall är det något svårt att överblicka riskerna med ett eventuellt avtal om pumpstationen, vilket ska förtydligas nedan.

En samfällighetsförening är en juridisk person med eget organisationsnummer, vilket innebär att föreningen kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter, såsom att ingå avtal och därmed också ådra sig skulder, se 17 § lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Ägarna av de fastigheter som har andel i en samfällighet är automatiskt medlemmar i samfällighetsföreningen. Den som förvärvar en fastighet med en andel i en samfällighetsförening blir direkt medlem i föreningen.

Som utgångspunkt ska en samfällighetsförening förvalta den samfällighet den bildats för. Föreningen får således inte driva verksamhet eller fatta beslut som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose (18 § lag om förvaltning av samfälligheter). En samfällighetsförening är således enbart behörig att vidta sådana åtgärder som kan hänföras till utförande eller drift av gemensamhetsanläggningen, såsom den är definierad i anläggningsbeslutet, och inom ramen för föreningens ändamål. Om föreningen handlar utanför sin behörighet och t.ex. ingår ett avtal i strid med föreningens ändamål eller fattar ett beslut som kränker någon enskild medlems rätt, kan enskilda medlemmar klandra beslut som fattas på föreningsstämma. Då riskerar ett sådant avtal att bli ogiltigförklarat.

Utifrån den information vi fått av kommunen kan konstateras att det framgår av anläggningsbeslutet från den 26 juni 2003 (Akt 0120-03/58) för gemensamhetsanläggningen *Herrviksnäs ga:1* att ändamålet för gemensamhetsanläggningen är "vägar och grönområden med badplats". Föreningen är således i första hand en vägförening och är behörig att vidta alla åtgärder som kan hänföras till utförande eller drift av de "vägar och grönområden" som ingår i gemensamhetsanläggningen. I anläggningsbeslutet anges t.ex. att "Grönområdena med tillhörande anordningar och badplatsen ska hållas städade och i vårdat skick". Såvitt vi kunnat se har det i anläggningsbeslutet dock inte preciserats på vilket sätt vägar och grönområdena med tillhörande anordningar ska utnyttjas i vidare mån än att de ska städas och underhållas samt att det ska finnas en badplats.

FRONT ADVOKATER

Med hänsyn till detta får Föreningen anses ha rätt att disponera över vägar och grönområden inom ramen för vad som kan anses vara ett *normalt utnyttjande* av vägar och grönområden. Föreningen ska därför inte kunna syssla med annat än vad som utgör ett normalt utnyttjande av vägar och grönområden. Om avsikten är att Föreningen genom ett eventuellt avtal avseende pumpstationen skulle äga densamma, eller svara för visst underhåll, reparationer eller förnyelse vid behov, borde detta således inte rymmas inom ramen för Föreningens ändamål. Om detta skulle vara avsikten får ett sådant avtal i så fall föregås av en ändring av Föreningens gällande anläggningsbeslut, vilket sker genom förrättning hos Lantmäteriet.

Samtidigt ska framhållas att Föreningen äger Fastigheten där pumpstationen ska placeras. Vid en granskning av den karta som finns bifogat till anläggningsbeslutet verkar det dessutom som att Fastigheten innefattar ett större område än det område som omfattas av gemensamhetsanläggningen. Detta gör det särskilt svårt att dra tydliga gränser mellan å ena sidan Föreningens behörigheter i egenskap av fastighetsägare, och å andra sidan Föreningens behörigheter i egenskap av förvaltare av gemensamhetsanläggningen ”vägar och grönområden”. I egenskap av fastighetsägare skulle det kunna rymmas inom Föreningens ändamål att ingå ett privaträttsligt avtal om merkostnader för pumpstationen. Däremot kan ifrågasättas huruvida ett sådant avtal rymms inom Föreningens ändamål för gemensamhetsanläggningen/vägföreningen ”vägar och grönområden”.

Mot bakgrund av detta spelar det således roll *var* inom aktuell fastigheten pumpstationen ska placeras.

- Om pumpstationen ska placeras *innanför* området för gemensamhetsanläggningen bör det inte rymmas inom Föreningens ändamål att, i egenskap av *förvaltare av gemensamhetsanläggningen* ”vägar och grönområden”, ingå ett avtal om merkostnader för pumpstationen.
- Om pumpstationen däremot ska placeras *utanför* området för gemensamhetsanläggningen, men *inom* den Fastighet som Föreningen äger, bör det vara möjligt för Föreningen att, i egenskap av *fastighetsägare* , ingå ett avtal om merkostnader för pumpstationen. Detta gäller dock enbart under förutsättningen att Föreningens beslut att ingå avtalet fattas i enlighet med Föreningens stadgar. Ibland kan det finnas särskilda bestämmelser i en samfällighetsförenings stadgar som medför att vissa beslut kräver en viss majoritet av medlemmarnas röster eller som innebär andra typer av begränsningar beträffande Föreningens möjligheter att fatta somliga beslut i vissa avseenden. Föreningens stadgar fanns dock inte tillgängliga hos Lantmäteriet, varför vi inte kunnat undersöka frågan närmare.

FRONT ADVOKATER

Ovanstående information, pumpstationens exakta läge samt innehållet i Föreningens stadgar bör tas fram innan kommunen slutligen bestämmer sig för att ta upp förhandlingar om ett avtal med Föreningen. Vidare bör kommunen, för att undvika onödiga risker, säkerställa att ett avtal avseende övertagande av merkostnader för den alternativa platsen för pumpstationen verkligen ryms inom Föreningens syfte och ändamål. Föreningen bör försäkra kommunen om att Föreningen är behörig att träffa avtalet. Om avtalet träffas med Föreningen i egenskap av fastighetsägare bör också kommunen säkerställa att avtalet även gäller för eventuella framtida nya ägare av Fastigheten.

En annan risk som ska lyftas i sammanhanget är naturligtvis att Föreningen, för det fall kommunen inte kommer fram till en slutlig avtalslösning med Föreningen och en omplacering av pumpstationen uteblir, av allt att döma har rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen. Föreningen kan antas vara berörd och kan antas uppfylla de förutsättningar i 13 kap. 11 § PBL som krävs för att kunna överklaga detaljplanen. Huruvida Föreningen skulle ha framgång med ett eventuellt överklagande har dock inte varit föremål för denna PM.

3 UTREDNING AVSEENDE REGELVERKET I LAGEN OM VATTENTJÄNSTER

3.1 Utformning av va-anläggningen

Enligt LAV gäller följande krav vid nyanslutning av ett område till den befintliga allmänna va-anläggningen.

- Den allmänna va-anläggningen ska ordnas och drivas så att den uppfyller de krav som kan ställas med hänsyn till 1) skyddet för människors hälsa och miljön och 2) intresset av en god hushållning med naturresurser (10 § LAV).
- Den allmänna va-anläggningen får inte ordnas 1) i strid med detaljplan, områdesbestämmelser eller andra bestämmelser om hur marken ska bebyggas, eller 2) så att den försvårar en ändamålsenlig bebyggelse eller lämplig planläggning. Mindre avvikelser får dock göras om syftet med planen eller bestämmelsen inte motverkas. (11 § LAV)
- Huvudmannen ska, förutom ledningar och andra anordningar för vattenförsörjning till eller avlopp från förbindelsepunkt, också ordna de anordningar som i övrigt behövs för att va-anläggningen ska kunna fylla sitt ändamål och tillgodose skäligen anspråk på säkerhet (13 § LAV).

Ovanstående innebär att det är huvudmannen som ansvarar för att utforma, bygga, driva och underhålla den allmänna va-anläggningen. Ansvaret sträcker sig inom verksamhetsområdet fram

FRONT ADVOKATER

till den s.k. förbindelsepunkten, oftast någon meter in på fastighetsägarens tomt, där ansvaret för ledningar etc. övergår på den enskilda fastigheten. Bakom förbindelsepunkten ansvarar som utgångspunkt fastighetsägaren för va-installationen (OBS! det finns undantag i t.ex. 19 § LAV). Huvudmannen ska samråda med fastighetsägaren och ta skäligen hänsyn till fastighetsägarens intressen när huvudmannen ska bestämma förbindelsepunktens läge (12 § LAV).

Vad avser utformningen av va-anläggningen i övrigt, dvs. den delen som huvudmannen ansvarar för, finns däremot inget krav i LAV på att samråda med fastighetsägarna eller att ta hänsyn till eventuella synpunkter avseende va-anläggningens utformning. Ovan nämnd bestämmelse i 10 § LAV är teknikneutral och det är huvudmannens sak att avgöra vilken teknik som bäst tillgodoser verksamhetens ändamål. Även i övrigt finns inga närmare föreskrifter om själva utformningen av anläggningen. Vid sidan av de krav som framgår ovan ska huvudmannen självfallet beakta vad som framgår av andra regelverk, t.ex. miljöbalken eller PBL, men i övrigt torde det, som framgår av t.ex. Vattenöverdomstolens dom i mål DTVa 7/92, stå kommunen fritt att välja den *lösning som från ekonomisk och teknisk synpunkt framstår som lämpligast*.

Då kostnaderna för utbyggnaden ska övervältras på va-kollektivet ska huvudmannen även ta skäligen hänsyn till kostnaderna för den allmänna anläggningen. Av ett beslut från Statens va-nämnd ("**Va-nämnden**") (beslut 2011-11-23, BVa 65) framgår att det även bör kunna krävas att huvudmannen vid utformningen av va-anläggningen tar *tillbörlig hänsyn till samtliga föreliggande omständigheter av betydelse*. Enligt Va-nämnden bör i kalkylen inte bara tas hänsyn till kostnaderna för den allmänna anläggningen utan även till *alla de kostnader som på olika sätt drabbar fastighetsägarna direkt*. I målet var det fråga om huruvida den allmänna va-anläggningen på grund av ledningsdragningen kunde anses ha fått en olämplig utformning och om huvudmannen därmed skulle vara skyldig att ordna en för anslutningen nödvändig lokal pump på en enskild fastighet. Kommunen hade bl.a. inte följt fastighetsägarnas önskemål om självfallsanslutning. En annan utformning hade dock inneburit merkostnader på mellan 350 000 och 400 000 kronor för kommunen för att sänka stamledningen med ca 1,5 meter, samt en fördyring i form av kostnader för sänkning av en pumpstation som finns på överföringsledningen till reningsverket. Va-nämnden kom slutligen fram till att den av kommunen valda ledningsdragningen hade gjorts på ett vedertaget sätt och att omständigheten att kommunen inte följde fastighetsägarnas önskemål om självfallsanslutning samt även kan ha brustit i kommunikationen med dem, inte påverkar bedömningen huruvida den valda lösningen ska anses vara godtagbar.

Mot bakgrund av ovanstående konstateras att det står kommunen fritt att välja den lösning och den utformning av va-anläggningen som från *ekonomisk och teknisk synpunkt framstår som lämpligast* och *mest ekonomisk* (utifrån bedömningen av kostnaderna som övervältras på va-

FRONT ADVOKATER

kollektivet och eventuella direkta kostnader för enskilda fastighetsägare). Därutöver ska utformningen av den allmänna va-anläggningen ske på ett *vedertaget* och *godtagbart sätt*, utifrån de krav som kan ställas med hänsyn till *skyddet för människors hälsa och miljön* och med hänsyn till *intresset av en god hushållning med naturresurser*. Vidare får anläggningen inte ske i strid med *detaljplan, områdesbestämmelser eller andra bestämmelser om hur marken ska bebyggas* eller så att den *försvårar en ändamålsenlig bebyggelse eller lämplig planläggning*.

3.2 Möjlighet att avtala med Föreningen

Frågan är om kommunen kan och bör avtala med Föreningen om merkostnaden för anläggandet av pumpstationen på ett annat läge än det ursprungligt tilltänkta.

Kommunens möjlighet att ingå avtal med fastighetsägare/andra avgiftsskyldiga avseende va-frågor är begränsat. Avtal får träffas i frågor som inte är reglerade i LAV, ABVA eller va-taxan. Det råder med andra ord avtalsfrihet så länge frågan inte finns reglerat i LAV, ABVA eller va-taxan. Avtal i strid med LAV, ABVA eller va-taxan är ogiltiga. Även löften från huvudmannen i strid mot LAV, ABVA eller va-taxan är ogiltiga.

I LAV har lagstiftaren explicit reglerat två typer av situationer där det finns ett avtalsutrymme för en kommun.

- Enligt 22 § LAV får huvudman träffa avtal med fastighetsägaren för det fall en fastighets va-förhållanden *påtagligt avviker* från de förhållanden som i övrigt råder i en allmän va-anläggnings verksamhetsområde.
- Enligt 38 § LAV får huvudman och fastighetsägare/andra avgiftsskyldiga komma överens om *avgiftsfrågor* om frågan *inte regleras i kommunens taxeföreskrifter*.

Vidare följer redan av den allmänna regeln om avgiftsskyldighetens fördelning efter skälig och rättvis grund att huvudmannen har rätt att av vederbörande fastighetsägare ta ut kostnaderna för sådana anordningar som bara betjänar en eller några få fastigheter. Det kan t.ex. gälla tryckstegringspumpar för enstaka höghus eller avloppspumpar för enstaka lågt belägna källarvåningar. Även om anordningen tekniskt sett ingår i den allmänna anläggningen kan huvudmannen alltså ta ut kostnaden för den av fastighetsägaren (se t.ex. BVa 60/97 och BVa 34/98).

Vidare gäller den s.k. självkostnadsprincipen som anges i kommunallagen. Kommuner får inte ta ut högre avgifter än vad som svarar mot kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller. Principen har setts som en del av konsumentskyddet när en kommunal verksamhet är avgiftsfinansierad och drivs av en kommun. Syftet är att förhindra

FRONT ADVOKATER

överuttag av avgifter som en form av förtäckt särbeskattning. Kommunen får således inte kräva mer betalt än vad som gäller enligt självkostnadsprincipen.

Som framgår ovan är det förenligt med den allmänna regeln om avgiftsskyldighetens fördelning efter skälig och rättvis grund att ta ut kostnader för tjänster/nyttigheter som enbart betjänar enskilda fastighetsägare. I aktuellt fall är det rimligt att kräva att merkostnader för en längre ledningssträcka till den alternativa platsen för pumpstationen bör bekostas av Föreningen, inte av va-kollektivet. Självkostnadsprincipen bör utgöra taket för vilka merkostnader som Föreningen ska stå för.

En samfällighetsförening är en juridisk person, vilket innebär att om den är registrerad i Samfällighetsregistret kan den förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter såsom att ingå avtal och därmed också ådra sig skulder. Föreningen är behörig att vidta enbart sådana åtgärder som kan hänföras till utförande eller drift av gemensamhetsanläggningen, såsom den är definierad i anläggningsbeslutet och inom ramen för Föreningens ändamål. Kommunen bör säkerställa att ett avtal avseende övertagande av merkostnader för finansieringen av den allmänna va-anläggningen ryms inom Föreningens ändamål. För att det ska anses vara förenligt med samfällighetsföreningens ändamål att ingå denna typ av avtal med kommunen bör det i bästa fall framgå av förrättningshandlingarna och stadgarna att Föreningen har denna möjlighet. Det finns en risk att avtalet skulle kunna ogiltigförklaras om Föreningen agerar utanför Föreningens befogenheter.



Detaljplan för

Herrviksnäs, delområde S3

Värmdö kommun

Planbeskrivning

Antagandehandling, ÄPBL 1987:10

2018-02-19 KSPU 2018-03-22

Dnr: 15KS/8

Plan- och exploateringsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

HANDLINGAR	4
BILAGOR	4
REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD	4
BAKGRUND	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB	5
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Areal	5
Markägoförhållanden	5

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden, skydd	5
Riksintressen	5
Fornlämningar	5
Strandskydd	5
Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan	6
Program för planområdet	6
Kommunala beslut i övrigt	6

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation, djurliv	7
Miljöförhållande	8
Bebyggelseområden	11
Friytor	12
Vattenområden	12
Strandskydd	12
Gator och trafik	13
Teknisk försörjning	15

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser genomförandebeskrivning - sammanfattning	17
Plankostnader och bygglovsavgift	18
Administrativa frågor	18
Genomförandebeskrivning	18
Huvudmannaskap	18

MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän	19
Medverkande konsulter	19

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

HANDLINGAR

- Program
- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

BILAGOR

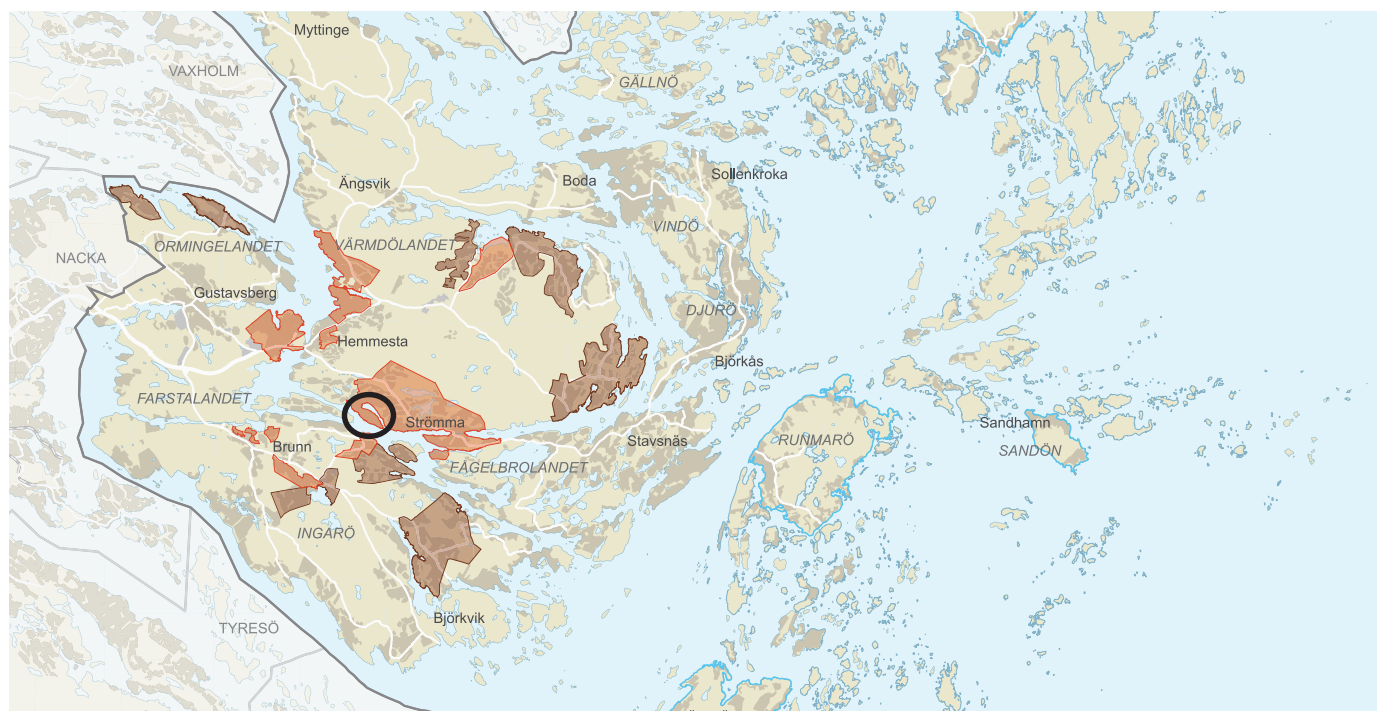
1. Fastighetsförteckning (2017)
2. Markintrångskarta (augusti 2016)
3. Naturbeskrivning, september 2012 (uppdaterad juni 2014)
4. Behovsbedömning och checklista, december 2012 (uppdaterad maj 2014)
5. Undervattensinventering, Svensk Ekologi-konsult AB, oktober 2013
6. Översiktlig dagvattenutredning för Herrviksnäs, Sweco Environment AB, december 2012
7. Fördjupad dagvattenutredning för Herrviksnäs, Sweco Environment AB, juni 2013
8. Karaktärsbeskrivning, februari 2013

REVIDERINGAR EFTER FÖRNYAD UTSTÄLLNING

Under förnyad utställning juli 2017 - augusti 2017 har 20 yttranden kommit in. Plan- och exploateringsavdelningen har försökt besvara alla dessa yttrande i utlåtandet efter förnyad utställning som är bifogad i antagandehandlingar. Inkomna yttranden har lett till en mindre justering av avgränsning för tillfartsvägar på plankartan. Avgränsningen har justerats från användningsgränser till egenskapsgränser i enlighet med lantmäteriets yttrande efter förnyad utställning.

BAKGRUND

Herrviksnäs på Värmdölandet är ett av de prioriterade förändringsområden som fanns redovisade redan i kommunens översiktsplan från 2003. I aktuell översiktsplan från 2011 är området markerat som förändringsområde som ska färdigställas inom snar framtid. Syftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är att ange riktlinjer för hur och i vilken form en fortsatt utbyggnad av områdena ska ske samtidigt som kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS) byggs ut. För området Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma har ett gemensamt planprogram upprättats 2005. Efter programarbetet



Översiktskarta som markerar planområdet med en svart ring. Röda ytor markerar pågående PFO områden och de mörkbruna visar kommande PFO områden.

har dock kommunen tagit fram en ny översiktsplan 2012-2030 med nya riktlinjer som delvis avviker från programmet. Det innebär att vissa ställningstaganden i programmet som exempelvis medger ny bebyggelse, delning av tomt, ökad byggrätt och högre standard på vägarna har omprövats i planarbetet för Herrviksnäs.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att anpassa området för permanentboende och att ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling samt att förse området med kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS). Planområdet omfattar idag ett hundratal fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus.

Målsättningen i planarbetet är att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra viss utveckling. Minsta fastighetsstorlek är i allmänhet föreslagna till 2500 m² eller 3000 m². I dagsläget finns det 125 fastigheter i området. Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter resulterar planförslaget i ca 35 nya fastigheter. Byggrätten varierar med storleken på fastigheten. Planförslaget säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Tredje kapitlet i miljöbalken (MB) 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 möjliggör bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms inte heller innebära sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Programområdet har delats upp i flera delområden. Planarbete för angränsande delområden S1 och S2 har avslutats och detaljplanerna har vunnit laga kraft och utbyggnaden av kommunalt VS är klart. I delområde S4 pågår planarbete med flera parallella detaljplaner. Aktuellt planområde för Herrviksnäs är sedan tidigare inte planlagt och planarbetet genomförs därför med normalt planförfarande enligt plan och bygglagen (1987:10), förkortat ÄPBL.

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Värmdölandet ca 10 km öster om Gustavsberg och avgränsas av intilliggande planlagda områden och omgivande vattenområden. Plangränsen angränsar i norr mot Skeppsdalström, i öst mot Värmdövik samt Herrviken och i syd och väst mot Återlögafjärden.

Areal

Delområde S3 består idag av ca 125 fastigheter och är ca 113 ha stort varav ca 33 ha består av vattenområde.

Markägoförhållanden

Bostadsfastigheterna ägs i huvudsak av enskilda fastighetsägare. Herrviksnäs samfällighetsförening är huvudman för vägarna i området och äger även vägmark och grönområden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan är området utpekad som prioriterat förändringsområde. Översiktsplanen anger att dessa områden ska planläggas och att kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS) ska byggas ut.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden, skydd

Detaljplaner

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare.

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset Kustområdena och skärgården i Stockholms län vilket är klassat som riksintresse för turismen och friluftslivet samt högexploaterad kust enligt 4 kap. miljöbalken. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och det lokala näringslivet. Detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig påverkan på riksintresset. I övrigt är inte området utpekad som riksintresse.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Strandskydd

Stora delar av området omfattas av strandskydd (MB 7 kap. 13 §.) Strandskydd gäller vid hav, insjöar och vattendrag och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

strandområden och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Skyddet omfattar ett land- och vattenområde 100 m från strandlinjen vid normalt vattenstånd ut i vattnet och upp på land.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har utförts med en tillhörande checklista för miljöfrågor. Detaljplanen bedöms inte innebära några påtagliga risker för människors hälsa. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas och planen medger heller inte någon förändring av något naturområde som har skyddsstatus. Sammanfattningsvis bedöms planens genomförande inte ge någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas. Genom utredningar av undervattensmiljön i Herrviken kan områden lämpliga för placering av bryggor fastställas (åtgärden kräver dock strandskyddsdispens och bygglov). I enlighet med undervattensinventeringen (framtagen 2013 av Svensk Ekologikonsult AB) kommer vissa restriktioner angående byggnation och minsta fastighetsstorlek att genomföras för att minimera negativ påverkan på miljön.

Program för planområdet

Ett gemensamt program upprättades för Värmdövik-Herrviksnäs-Strömma i november 2005 i form av en fördjupad översiktsplan. Programmet föreslår att befintliga fastigheter anpassas till bostadsområden för permanentboende. Detta sker genom att öka byggrätten

inom befintliga planlagda fastigheter och genom att ange riktlinjer för byggrättens storlek för icke planlagda områden. Dock så har kommunen fått en ny översiktsplan med nya riktlinjer som delvis avviker från programmet. Detta innebär att flera ställningstagande i programmet så som ökad byggrätt, delning av fastighet m.m. har omprövats i planarbetet.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen fattade i juni 2011 beslut om att godkänna start-PM för Strömma delområde S3.

Samhällsplaneringsnämnden (SPN) fattade den 3 november 2014 beslut om att skicka ut detaljplanen för Herrviksnäs delområde S3 på samråd.

Kommunstyrelsens Planutskott (KSPU) fattade den 10 oktober 2015 beslut om att skicka ut detaljplanen för Herrviksnäs delområde S3 på utställning.

Kommunstyrelsens Planutskott (KSPU) fattade den 17 maj 2017 beslut om att skicka ut detaljplanen för Herrviksnäs delområde S3 på förnyad utställning.

Kommunstyrelsens Planutskott (KSPU) fattade den 9 november 2017 beslut om att godkänna förslag till detaljplanen för Herrviksnäs delområde S3 för antagande.

Kommunstyrelsen (KS) fattade den 28 november 2017 beslut om att godkänna förslag till detaljplanen för Herrviksnäs delområde S3 för antagande.



Illustration över område som i programmet kallas för Herrviksnäs, delområde S3.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Kommunfullmäktiga fattade den 13 december 2017 beslut om att återremittera förslag till detaljplanen för Herrviksnäs delområde S3.

I denna del beskrivs både planens förutsättningar och de förändringar som föreslås i och med detaljplaneringen. För att skilja på dessa i löptexten skrivs förutsättningarna i normal stil medan förändringarna skrivs med *kursiv stil*.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation och djurliv

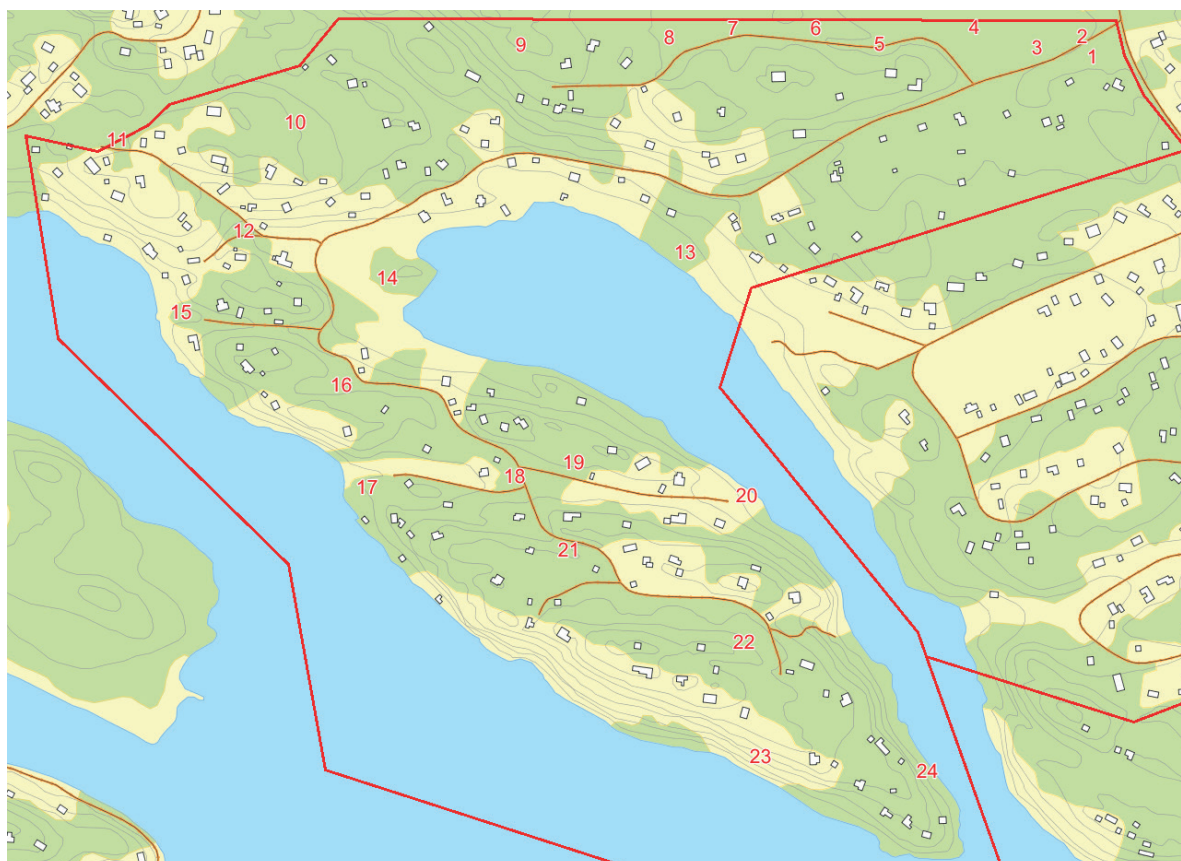
En naturinventering för området utfördes under september 2012 och har sedan uppdaterats i juni 2014 efter att samhällsbyggnadskontoret önskat djupare kunskap om vegetationen i Herrviksnäs. Området består av förhållandevis kuperad terräng med barrdominerad blandskog, tallbevuxna bergsryggar och sluttningar ner mot Herrviken. Vegetationen består främst av senvuxna, gamla tallar, friskare skog med varierande barr- och lövskogar samt surdråg med sumpvegetation. Det finns en del ädellövträd, främst ek, men även ask och fågelbär, inom området. En del av ekarna är undertryckta av främst uppväxande gran och asp. Området består av en del större grönområden samt naturpartier mellan

fastigheterna i det kuperade området med en, i de flesta fall naturskogsartad karaktär med inslag av gamla och värdefulla träd.

Storleken på fastigheterna är varierande och en del av dem har anlagda gräsmattor och hårdgjorda ytor medan andra har stora partier av naturlig vegetation, vilket bidrar till det lummiga intrycket och sammanbinder naturmarkerna. De stora fastigheterna inom planområdet har omväxlande skogs- och trädgårdskaraktär.

Den smala Gamla Herrviksnäsvägen går genom området och slingrar sig ut på udden. Från den går mindre grusvägar. På några ställen mellan fastigheterna leder smala stigar ner till stranden.

De bedömningar som gjorts i dagvattenutredningen respektive naturinventeringen har resulterat i att befintliga grönområden till största del bevaras. (Se Naturinventering, 2014 samt framtagen Dagvattenutredning, Sweco, 2013, för mer information). Några mindre ytor som möjliggör en liten utökning av den befintliga infartsparkeringen och två bostadsfastigheter tillförs i detaljplanen. Naturen kommer ändå även fortsättningsvis att vara sammanhängande.



Kartan ovan visar olika naturområden i Herrviksnäs. Se bilaga Naturbeskrivning för mer information.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Miljöförhållande

Miljökvalitetsnormer, klassificering och ekologisk status

Enligt 2 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10), förkortad ÄPBL, ska miljökvalitetsnormer för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med miljöbalkens 5 kap. 3 §. Vad gäller vatten finns det normer för både kemisk och ekologisk status.

Dagvatten inom planområdet avvattnas till stor/största del till recipienterna Herrviken och Återlögafjärden som utgörs av vattenförekomsten Tranaröfjärden. Tranaröfjärden mynnar i sin tur ut i Östersjön. Ytvattenförekomsten för Tranaröfjärden har klassats till ”måttlig ekologisk status” (enligt framtagen undervattensinventering, Svensk Ekologikonsult AB, 2013). Den ekologiska statusen bedöms i detta fall utifrån halt av växtplankton. Enligt miljökvalitetsnormen för Tranaröfjärden bör den ekologiska statusen vara ”god” senast år 2021.

Om alla möjliga och rimliga åtgärder vidtas kan god ekologisk status förväntas uppnås till år 2021. Den kemiska statusen är idag klassad som ”god” och det bedöms inte föreligga någon risk för en försämring till 2015, med undantag för kvicksilverhalten.

En ökning av andelen hårdgjorda ytor behöver undvikas. Det är viktigt att dagvattnet fortsättningsvis omhändertas lokalt inom området så som idag på växtbegrädd tomtmark och vägdike innan utlopp till recipienten Herrviken med åtanke att Herrviken betecknas som en känslig recipient.

Herrviken är en mindre havsvik och planområdet ligger i direkt anslutning. Se vidare om dagvattenhanteringen under rubriken Teknisk försörjning. Den sammantagna ekologiska statusen för Herrviken klassificeras till ”måttlig” enligt framtagen undervattensinventering (2013, Svensk Ekologikonsult AB). Vikens ekologiska status klassas i samma inventering som ”god”. Denna klassning bör användas med försiktighet då tillräckligt antal arter för klassificering endast återfanns vid en transekt i vikens yttre del vid genomförande av undervattensinventeringen (se Undervattensinventering, 2013, Svensk Ekologikonsult AB).

Planen anger att orörda strandsträckor ska undantas från exploatering genom att strandskyddet ska ligga kvar i samband med prickmarkering. Inget särskilt skäl finns för att upphäva strandskyddet på dessa områden. Prickmarkeringen säkerställer att ingen eventuellt dispens skulle ge undantag från detta. Därmed minimerar planen att det uppstår en negativ miljöpåverkan i enlighet med Undervattensinventeringen framtagen 2013.

Planen definierar även specifika områden för båtverksamhet för att det i området inte ska bli ett ökat antal båtplatser i de grundare delarna som är mer känsliga för mänsklig påverkan. Förslag till gemensam brygga ligger angränsande till småbåtshamnen i Ryttinge där viken är djupare och mindre känslig för påverkan. Detaljplanens införande av kommunala VS-ledningar samt krav på anslutning minimerar risken för att avloppsvatten mynnar ut i viken vilket tidigare var en risk med gamla enskilda avlopp.



Befintligt bryggområde i Herrviken.



Befintligt gatunät inom planområdet.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Detaljplanen för Herrviksnäs, delområde S3, kan bidra till miljömålen:

- *Hav i balans och levande kust och skärgård*
- *Levande skogar*
- *God bebyggd miljö*
- *Ett rikt växt- och djurliv*

Idag finns enbart enskilda avlopp i området. När enskilda avloppslösningar är föråldrade ökar näringsläckaget till omgivande vattenområden. Detta bidrar till övergödning av vattenförekomsterna. I och med detaljplanens genomförande byggs det kommunala vatten- och spillvattennätet ut och ersätter enskilda avloppsanläggningar vilket bedöms vara positivt för miljömålet "Hav i balans och levande kust och skärgård". Genom att samla alla bryggor i området förväntas påverkan på vattenmiljö inte heller att öka, utan förhoppningen är att den istället kan minska på sikt. Inga nya bryggområden tillåts heller i den nya planen. Vidare avses strandzonen att bibehållas för sin funktion för växt- och djurliv och tillgänglighet för boende och besökare genom att strandskyddet ligger kvar på allmänplatsmark vilket bidrar till all ovan angivna miljömål. Planens genomförande innebär att strandskydd upphävs inom en del av kvartersmark där det finns särskilda skäl och för att i så stor utsträckning som möjligt säkerställa och bibehålla det öppna landskapet. För att inte försämrade växt- och djurlivet regleras fastigheterna närmast vattnet med prickmarkering för att bibehålla karaktären inom den zonen. Marken där är även mycket kuperad och lämpar sig inte för byggnation, men har värden för landskapsbild och ekologi. Befintlig naturmark bibehålls genom beteckningen Natur i planen, bortsett från ett mindre område i planområdets östra del, där naturvärdena är begränsade, som planeras som kvartersmark. Naturmarken kommer därför även fortsättningsvis att vara sammanhållen och bibehållas vilket bidrar till en "God bebyggd miljö" "Levande skogar" och "Ett rikt växt och djurliv.

Förorenad mark

Det finns inga kända förorenade markområden inom det föreslagna planområdet.

Radon

Enligt kommunens översiktliga radonkartering ligger planområdet inom ett låg- till normalriskområde för radon vilket inte innebär någon risk för de boende eller innebär krav på någon vidare undersökning.

Risk och säkerhet – Skredsrik, vattenstånd och översvämning

Skredrisk

Stora delar av området består av urberg där skredrisken bedöms som mycket låg. I övrigt består marken i planområdet av sandig morän och glacial lera. Det är främst i områdena med lera som det skulle kunna föreligga skredrisk och främst vid schaktning och vägdragning över dessa områden som markens stabilitet kan påverkas. Dessa områden är relativt låglänta och finns till största del inom mark planlagd som natur. Eftersom lermarken till största del även fortsatt kommer att vara grönområden och de befintliga vägar som finns på lermark inte är dragna direkt vid vattnet bedöms risken för skred som mycket låg i dagsläget. Inga nya vägar planeras att anläggas inom planområdet (se vidare om borttagen föreslagen väg mellan Fridavägen och Lisavägen under rubriken "Revideringar efter samråd" på s. 4 och i samrådsredogörelsen under punkt A6). Inom all kvartersmark finns även en zon med prickmark där byggnader ej får uppföras. Detta innebär att nya byggnader ej kommer att placeras nära vattnet. Om en fastighetsägare på sin privata fastighet väljer att reglera den befintliga marknivån kan detta skapa sprickbildning i berg varför en geoteknisk utredning bör göras inför bygglov. Om de områden som består av lera blir mer plastiskt på grund av ökad vattenmängd i jordlagret vid en framtida höjning av medelvattenståndet kommer detta att ske inom mark som är prickmarkerad eller "natur" i planen. Utmed den norra kuststräckan i Herrviken finns en huvudbyggnad som ligger med lägsta nivå av byggnaden på 1 meter över havet. Övrig bebyggelse ligger med god marginal över länsstyrelsens rekommenderade lägsta nivå på +2,7 meter över havet enligt RH2000 (höjdsystemet har uppdaterats mellan samråd och utställning och är inte längre RH00). På grund av placering av befintlig bebyggelse i förhållande till jordmån och berggrund och den låga risk som bedöms föreligga har ingen skredriskutredning gjorts i samband med planarbetet då det inte har ansetts behövas.

Vattenstånd

Planområdet ansluter på flera sidor till vatten. I den inre delen av Herrviken är marken låglänt och består av lera som anses olämplig att bebygga. Medelvattenståndet är beräknat av SMHI för Stockholm 2012 till -0,4 m i höjdsystem RH00. Inga närmare beräkningar har gjorts för just Herrviksnäs. Värmdö kommuns översiktsplan pekar ut nivån +2 meter över medelvattennivån för ny bebyggelse för att undvika översvämningar i framtiden. Länsstyrelsens rekommendationer är att bebyggelsen ska ligga på +2,7 meter i RH2000.

Detaljplanen följer Länsstyrelsens rekommendationer på +2,7 meter enligt höjdsystemet RH2000. Bebyggelsen har i plankartan på vissa platser placeras på +3 meter

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

från medelvattennivån enligt RH2000 för att undvika eventuella översvämningsrisker m.m. Detta mått är räknat till underkant grundkonstruktion för bostadshus.

Översvämning

Dagvattenutredningen visar på brister i befintliga diken som behöver åtgärdas för att förhindra olägenheter som översvämningar. Redan vid ett statistiskt återkommande 2-års regn visar en del diken och trummor bristande avledningskapacitet.

Viktiga diken inom kvartersmark har identifierats och markerats i kartan med definitionen dike som information för boende och Herrviksnäs samfällighetsförening. Dikena regleras inte i planen mer än som informationstext då andra lagrum (Miljöbalkens 11 kap 17 §, Jordabalkens 3 kap 3 § och Anläggningslagen) reglerar frågan om hantering av dike. Det kan dock vara bra att som fastighetsägare känna till vikten av att hålla öppna avrinningsvägar och var dessa viktiga avrinningsvägar har identifierats i planen. Om åtgärder som stoppar avrinningen mot viken görs på en fastighet kan detta leda till översvämningar på uppströms liggande fastigheter.

Grund- och ytvatten

Inom planområdet består marken till stor del av berg och lera. Där bedöms vatten ha svårare att infiltrera och bilda grundvatten. Morän, vilken till skillnad från berg och lera har god infiltrationsförmåga men är känslig för föroreningar, finns i ett större sammanhängande område framför allt i nordöstra delen av planområdet. Flödet mot lägre områden sker som grundvattenströmning när nederbörd som infiltrerar jordlagret träffar på berget. För

de lerhaltiga områdena i de låglänta partierna bedöms nederbörden till stor del rinna av som ytavrinning mot havet.

Grundvatten i jord finns troligen i de låglänta områdena medan det i övriga området finns grundvatten i bergets sprickor. Grundvattnets nivå i planområdet styrs sannolikt av vattennivåerna i Tranaröfjärden. Fastigheterna har idag egna vatten- och avloppslösningar inom planområdet.

En ny detaljplan för Herrviksnäs innebär både för- och nackdelar avseende yt- och grundvattenförhållanden. Fördelar är bl. a. att näringshalterna kommer att minska i grund- och ytvatten i samband med att kommunala VS-ledningar byggs ut. Nackdelen är att antalet potentiella föroreningskällor ökar både under byggskedet och som en följd av den ökade exploateringsgraden. Planen anger att dagvatten ska infiltreras inom respektive fastighet genom att tillämpa olika metoder för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Bland annat så bör hårdgjorda ytor undvikas så långt som möjligt och dagvattnet bör tas om hand så nära källan som möjligt. Planen föreslår vidare att de befintliga naturområdena behålls för en naturlig hantering av dagvatten bortsett från några mindre ytor som i planen möjliggör en liten utökning av den befintliga infartsparkeringen och två bostadsfastigheter. Naturen kommer ändå att vara fortsatt sammanhängande.

Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)

Området omfattas inte av någon bullerstörande källa.



Figur 1. Ringen markerar ett instängt område inom planområdet för Herrviksnäs.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Utsläpp till luft är liten, men det kan finnas en viss påverkan på yt- och grundvatten från äldre, enskilda avloppslösningar.

Planen medger att kommunala VS-ledningar kan byggas ut, vilket förväntas ge en förbättring av vattenkvaliteten inom planområdet. Pumpstationen som behövs till VS-ledningar har fått ett skyddsavstånd om 50 meter på plankartan in enlighet med Boverkets allmänna råd 1995:5. Inom detta område ska inget huvudbyggnad uppföras. Trafiken kommer troligtvis att öka med ökad andel permanentboende. Dock förväntas varken buller eller luftföroreningar öka nämnvärt. Planen medger vidare en ökad säkerhet i och med möjlighet till ökad vägbredd samt förbättrade vändmöjligheter. Utifrån planens förutsättningar bedöms det ej finnas någon påtaglig risk för att miljö kvalitetsnormer för buller eller luftföroreningar överskrids.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse, närmiljö och kulturmiljö

Planområdet Herrviksnäs består idag av ca 125 fastigheter. Av dagens fastigheter är drygt 45 permanentbebodda och ca 80 fastighetsägare är folkbokförda i kommunen varav ca 70 av dessa inom planområdet. Dagens bebyggelse består av en blandning av fritidshusbebyggelse och permanentbostäder som uppförts under olika tidsperioder. Husens utformning och gestaltning varierar vad avser storlek, färgsättning och byggnadsmaterial.

Ett antal fastigheter inom planområdet har ingen huvudbyggnad. En del av dessa fastigheter ligger i största sätt helt innanför strandskyddsområde. Därför bedömer samhällsbyggnadsavdelningen att det är inte lämpligt att planlägga dessa fastigheter som kvartersmark bostad, eftersom det inte finns någon förutsättning att lämna bygglov. Detta har lett till att 3 fastigheter är borttagna ur planen för vidare planläggning. De resterande obebyggda fastigheterna, som finns kvar i planområdet, ligger helt eller med en tillräckligt stort yta, utanför strandskyddet och bedöms därför lämpliga att planlägga.

En karaktärsbeskrivning har upprättats för området av kulturenheten på kommunen. Denna visade att det inte finns några högre kulturhistoriska värden inom området eftersom området har förändrats genom om- och tillbyggnader samt genom att ett antal byggnader senare har uppförts som inte har anpassats till områdets karaktär. Förändringarna av bebyggelsen i Herrviksnäs gör att det kulturhistoriska värdet har minskat. Endast ett begränsat antal utpekade kulturvärden finns i

området. Detta innebär att detaljplanen för Herrviksnäs inte kommer ha några planbestämmelser som reglerar byggnationens utseende och utformning. Bestämmelserna om största tillåtna byggnadsarea varierar med storleken på fastigheten. Byggrätten uttrycks i byggnadsarea (BYA), vilket något förenklat är den yta som byggnaden upptar på marken, och i bruttoarea (BTA), vilket innebär summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarna utsida. Bestämmelser anges på plankartan.

Enbart friliggande enbostadshus tillåts. Största byggnadsarea för huvudbyggnad varierar mellan 180 m² och 250 m² och varierar i största bruttoarea mellan 240 m² och 360 m². Komplementbyggnader tillåts med en byggnadsarea mellan 50 m² och 80 m². Vidare skall befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna i plankartan anses vara planenliga. Om en sådan byggnad helt eller delvis förstörts genom våda får en ny byggnad återuppföras om inte byggnadens volym eller våningstal ökas. Byggnader ska enligt förslaget placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och 6 meter från gräns mot gata. Högsta takvinkel är 45 grader.

Minsta fastighetsstorlek är i huvudsak föreslagen till 2500 m². Till fastighetsstorlek gäller endast fastigheters areal av land, inte vatten. Inom området finns varierande förutsättningar för befintliga fastigheter avseende storlek, topografi, tillgänglighetskrav och påverkan av strandskydd som alla påverkar möjligheterna till och lämpligheten för delning av fastigheter. En del befintliga fastigheter har en stor areal och därför är



Bebyggelse i området

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

minsta fastighetsstorlek föreslagen till 3000 m². Syftet är att bland annat bevara området karaktär med känslan av stora och glest bebyggda naturfastigheter samt att minimera negativ miljöpåverkan på Herrviken (se Undervattensinventering, Svensk Ekologikonsult, 2013).

Under planarbetet har möjligheten att bebygga grönytor undersökts. De bedömningar som gjorts i dagvattenutredningen respektive naturinventeringen har resulterat i att befintliga grönområden till största del bevaras. Endast en mindre del i början av planområdet kommer att planläggas som kvartermark med möjlighet till två nya fastigheter. Området är i planprogrammet utpekad som ett möjligt område för ny exploatering och planen motiverar användningen med att de inte kommer innebära någon större ökning av trafik till området, då de är placerade i utkanten av planområdet, samt att den är placerad på naturmark som inte anses vara särskilt bevarandevärd. Övriga områden bevaras bland annat för fortsatt möjlighet till dagvatteninfiltration, närhet till rekreation, bevarande av områdets karaktär eller för att marken är olämplig att bebygga (se Naturinventering, 2014 samt Dagvattenutredning, Sweco, 2013).

Arbetsplatser, verksamheter, övrig bebyggelse

Störande verksamhet

Det finns ingen störande verksamhet inom området.

Djurhållning

Det finns ingen djurhållning inom området.

Tillgänglighet

Området är mycket kuperat. Det är därför inte möjligt att uppnå en fullgod handikapptillgänglighet om den kuperade terrängen, som ger området dess karaktär, ska bevaras.

Kommersiell service

I Hemmesta centrum finns bland annat livsmedelsaffär, Post och mindre restauranger. Ett stort utbud av kommersiell service finns på Värmdö Marknad, i Gustavsberg centrum och i Mölnvik.

Ingen kommersiell verksamhet planeras inom planområdet

Offentlig service

De närmaste skolorna är Viks skola och Hemmestaskolan som ligger ca 4.3 respektive 6 km från planområdet. Närmaste kommunala förskolor finns i Skeppsvalsström och Hagaberg. I Gustavsberg finns bibliotek, fritidsgård, vårdcentral, folktandvård, vårdboende och servicelägenheter mm.

Ingen offentlig serviceverksamhet planeras inom planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

De boende i planområdet har tillgång till samfälliga grönområden med stränder in mot Herrviken och två mindre områden mot Återlögafjärden. Det finns även båtplatser som förvaltas av enskilda boende inom planområdet. Inom planområdet finns en iordningställd fest- och lekplats. Området används flitigt för rekreation. Det finns en del stigar inom naturmarken och många leder vidare till större grönområden norr om planområdet. Stigar leder även ner till båtbygggor, badbygggor och stränder.

De stora fastigheterna och områdets läge nära skog medför att behovet av friytor för lek och rekreation är tillgodosett samt att det kommer att finnas flera naturområden i planen som tillgodoser en del av behovet av närrekreation. Inga förändringar planeras därför inom planområdet vad gäller ytor för lek och rekreation.

Vattenområden

Planområdet gränsar i väster mot Återlögafjärden och i öster mot Herrviken. Till Herrviksnäs 1:1, som ägs av Herrviksnäs samfällighetsförening, hör stora vattenområden till planområdet. Till flera fastigheter med enskild ägare hör vatten utanför dess strand. Inom planområdet finns ett flertal bygggor, några är placerade på mark som är upplåten för Herrviksnäs ga:1 och förvaltas gemensamt genom Herrviksnäs samfällighetsförening.

I plankartan markeras tre vattenområden. Ett öppet vattenområde där mindre brygga får anläggas (W), ett öppet vattenområde med brygga (WB₁) och ett område för småbåtshamn (WV₁). Åtgärder inom samtliga områden kräver strandskyddsdispens. Planen möjliggör gemensam brygga vid ett läge där det anses finnas en koppling till småbåtshamnområdet i Värmdövik, sydöst om planrådets gräns. För att ett område för gemensam brygga ska kunna genomföras krävs att fler privatägda bygggor tas bort för att ge utrymme för en större gemensam brygga. För anläggning av privata bygggor krävs strandskyddsdispens. Brygga är även en anmälnings- eller tilståndspliktig verksamhet.

Strandskydd

I Sverige råder ett generellt strandskydd. Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag (MB 7 kap. 13 §). Strandskyddet har två syften:

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

1. Långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden

2. Att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten

Strandskyddet är generellt 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Detta gäller åt båda hållen dvs. både 100 meter inåt land och 100 meter ut i vattnet. I det aktuella området råder strandskydd längs Herrvikens och fastigheterna som gränsar mot Återlögafjärden. I dagsläget finns det på vissa fastigheter mindre byggnader inom strandskyddat område. Det finns även privata bryggor på både föreningens gemensamma mark samt på privat mark som omfattas av strandskydd. Kommunen får medge dispens från strandskyddet om det finns särskilda skäl. Strandskyddet ligger kvar inom W-område utanför strandfastigheter.

Strandskyddet avses upphävas inom en del av kvartersmark, på berörda delar av allmän platsmark (LOKALGATA) i enlighet med vad som bedöms vara särskilda skäl i strandskyddslagstiftningen enligt miljöbalken 7 kap 18 c §. Därmed möjliggörs fastighetsbildning, medgivande av bygglov m.m. inom områden som annars skulle omfattas av miljöbalkens bestämmelser om strandskydd. På naturmark, vattenområden och kvartersmark småbåtshamn ska strandskyddet ligga kvar. Dispens från strandskyddet krävs för badplats och bryggor inom samtliga vattenområden. Då strandskyddet inte avses upphävas

inom vattenområden innebär det att möjligheten att få anlägga eller bygga ut en brygga kommer att avgöras vid framtida dispensprövning utifrån bestämmelserna i 7 kap. 18 b-c §§ miljöbalken, även om åtgärden är planenlig. En brygga kan även vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken.

Planläggningen förväntas inte innebära någon försämring för det rörliga friluftslivet eller för växt- och djurlivet. Naturmarken närmast vattnet planläggs som allmän plats. Stora delar av de fastigheter som ligger längst vattnet på framförallt udden i Herrviksnäs består av enskilda fastigheter och är sannolikt inte möjligt att lägga ut som allmän plats utan stora kostnader för huvudmannen. De kommer därför läggas ut som kvartersmark med strandskydd kvar närmast vattnet som innebär att marken inte får bebyggas utan strandskyddsdispens. Det upphävda strandskyddet är markerat med rödskrafferat område på plankartan. På vissa fastigheter har möjligheterna för nybyggnation begränsats med strandskydd i kombination med prickmark på grund av markförhållanden med mycket brant terräng och/eller låglänta fuktiga områden.

Gator och trafik

Gatunät-, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet nås via Stavsnäsvägen. Stavsnäsvägen är en statlig väg, där Trafikverket är väghållare, och del



Badplats i Herrviksnäs

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

av väg 222 som går mellan Grisslinge och Stavsnäs. Infart till området sker via Fiskarvägen i nordöst eller via Herrviksvägen till Fiskarvägen i sydöst. I områdets nordvästra hörn går en gång- och cykelväg mellan Violavägen i Herrviksnäs och Lostigen i Skeppsdalsström.

Områdets huvudväg samt ett antal stickvägar är belagda med asfaltgrus med grövre ballastfraktion. Övriga stickvägar utgörs av äldre grusvägar med finkornigt slitlager. Bitvis är vägbredden för smal för möte och har dålig genomsikt vid kurvor och backar. Vissa stickvägar saknar även vändplats. Vidare är bombering undermålig på vissa vägnitt vilket även gäller för välvning lokalt. Delar av vägnätet har stora brister i bärighet och avvattning.

Alla lokalgator föreslås i planen få ett bredare vägområde för att möjliggöra förbättrad framkomlighet och ökad trafiksäkerhet. Av samma anledning föreslås vissa hörnavskärningar och möjlighet att anlägga nya vändplaner. De fastigheter som berörs av denna utökning av vägområdet finns markerade i den uppdaterade markinrångskartan. (Se bilaga Markinrångskarta (2016) och genomförandebeskrivningen). Vägområdet ska förutom själva vägbanan även medge plats för diken eller andra avrinningsområden, belysning, trottoar m.m. Detta för att ge möjlighet att förbättra områdets infrastruktur. 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 när dessa åtgärder ska genomföras.



Vägområde

Några mindre tillfartsvägar sköts av enskilda fastighetsägare 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. 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 kommunen 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.

I samrådsskedet fanns en ny lokalgata föreslagen mellan Fridavägen och Lisavägen. Det förslaget har tagits bort efter många negativa yttrande på detta. För att säkerställa att eventuellt tillkommande fastigheter genom styckning kan skapa en infart behövs det en g-bestämmelse. Med denna bestämmelse blir det möjligt att i framtiden skapa en gemensamhetsanläggning för de som använda skaftvägar, som ledar till de eventuellt tillkommande fastigheter. Se vidare bilaga 'Illustrationsbild över möjlig fastighetsbildning enligt planbestämmelse' i genomförandebeskrivningen. Vid Herrviksnäs 1:115, Herrviksnäs 1:116 och Herrviksnäs 1:119 har en g-bestämmelse skapats på plankartan.

Kollektivtrafik

I dagsläget trafikeras området med flera busslinjer på Stavsnäsvägen. Från hållplatserna Ryttingevägen, Herrviks gård och Herrviksnäs går direktbussar till Slussen, Djurö och Stavsnäs. Avstånd till närmaste busshållplats är 1-2 km för de flesta fastigheterna inom området.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkering sker på respektive fastighet. I korsningen Gamla Herrviksnäsvägen och Fiskarvägen äger Herrviksnäs samfällighetsförening en fastighet som idag används delvis till parkering. Parkeringen har plats för ca 10 bilar. En större infartsparkering finns vid Grisslinge.

Parkeringen vid Gamla Herrviksnäsvägen/Fiskarvägen utökas för att möjliggöra ytterligare parkering för både boende och besökare till området. Vid korsningen Gamla Herrviksnäsvägen och Toravägen finns en yta inom samfällighetsföreningen grönområde som används som parkering för boende och gäster. Denna planeras ligga kvar och möjlighet finns att utöka parkeringen för

infartsparkerings- och besöksändamål. Dagvatten från hårdgjorda parkeringsytor för fler än 10 parkeringsplatser ska genomgå oljeavskiljning innan det får ledas vidare till recipient. Parkeringsytor ska bestå av genomsläppligt material som fördröjer vattnet. Genom infiltration/fördröjning i mark fångas föroreningar som till exempel oljespill upp lokalt och kan avskiljas innan vattnet når recipienten. Värmdö kommuns dagvattens policy ska följas.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

För den befintliga bebyggelsen finns enbart enskilda anläggningar för vatten och avlopp.

Alla fastigheter inom planområdet avses anslutas till kommunala VS-ledningar. Ledningsnätet är tänkt att byggas ut med konventionellt system med självfall och pumpstation där så är möjligt. I övrigt tillämpas LTA-system (tryckavloppssystem) med separat pump för respektive fastighet. Kommunens ledningar kommer att förläggas i vägområdet (allmän plats). Tekniska anläggningar, så som pumpstation tryckstegringsstation för vatten och nätstation, kommer att anläggas inom område som i plankartan markerats som E-område.

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 pumpstationen sker enligt en Värmdö kommun standard med dubbla pumpar och ett övervakningssystem. Larret 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. För pumpstationen kan nödbrädd ske till naturmark. Bräddpunkten är ca 150 meter från havet och där är det på grund av avståndet osannolikt att bräddvatten når havet. 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.

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 kortare avstånd mellan brandposter och används framförallt i centrumområden och/eller områden med flerbostadshus. Kontakt har tagits med representant för Stockholms Brandförsvarsförbund i samband med VA-projekteringen för ställningstagande till placering av brandpost.

Dagvatten

Generellt för hela Herrviksnäs är byggnaderna belägna på höjdpunkter inom fastigheterna och har därigenom bra förutsättningar för att dagvatten som uppkommer på tak och andra hårdgjorda ytor snabbt kan avrinna från byggnader och vidare ut på tomtmark. Fastigheterna är stora och endast en liten del av den totala tomtmarken utgörs av hårdgjord yta (i form av hus och asfalterade uppfarter), medan resterande del utgör främst av gräsytor eller naturmark. Detta ger bra möjlighet till rening och infiltration samt medför att avrinningen från fastigheterna är låg. Således tas stora mängder vatten hand om inom den egna fastigheten.

Detaljplaneområdet ligger i sin helhet utanför det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. I samband med planarbetet har två dagvattenutredningar utförts av Sweco Environment AB (Dagvattenutredning för Herrviksnäs, 2012-12-10 och Fördjupad dagvattenutredning för Herrviksnäs, 2013-06-17). Syftet med dagvattenutredningarna har varit att utreda hur dagvattenhanteringen i Herrviksnäs bör utformas för att minimera risken för negativ påverkan på yt- och grundvattenrecipient samt undvika översvämning på fastigheter inom planområdet. En viktig utgångspunkt för utredningen har varit att dagvatten som uppstår inom planområdet ska infiltrera och flödesutjämnas inom planområdet innan dagvattnet når recipient. Dagvattenutredningen har ett identifierat instängt område vid korsningen Annavägen/Gamla Herrviksnäsvägen, i övrigt medger topografin goda avrinningsmöjligheter till Herrviken respektive Återlögafjärden av det dagvatten som uppkommer inom planområdet, se figur 1 under rubriken Översvämning sida 9. Dikeskapacitetsmodelleringen visar att en del diken och trummor redan i dagsläget är underdimensionerade

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

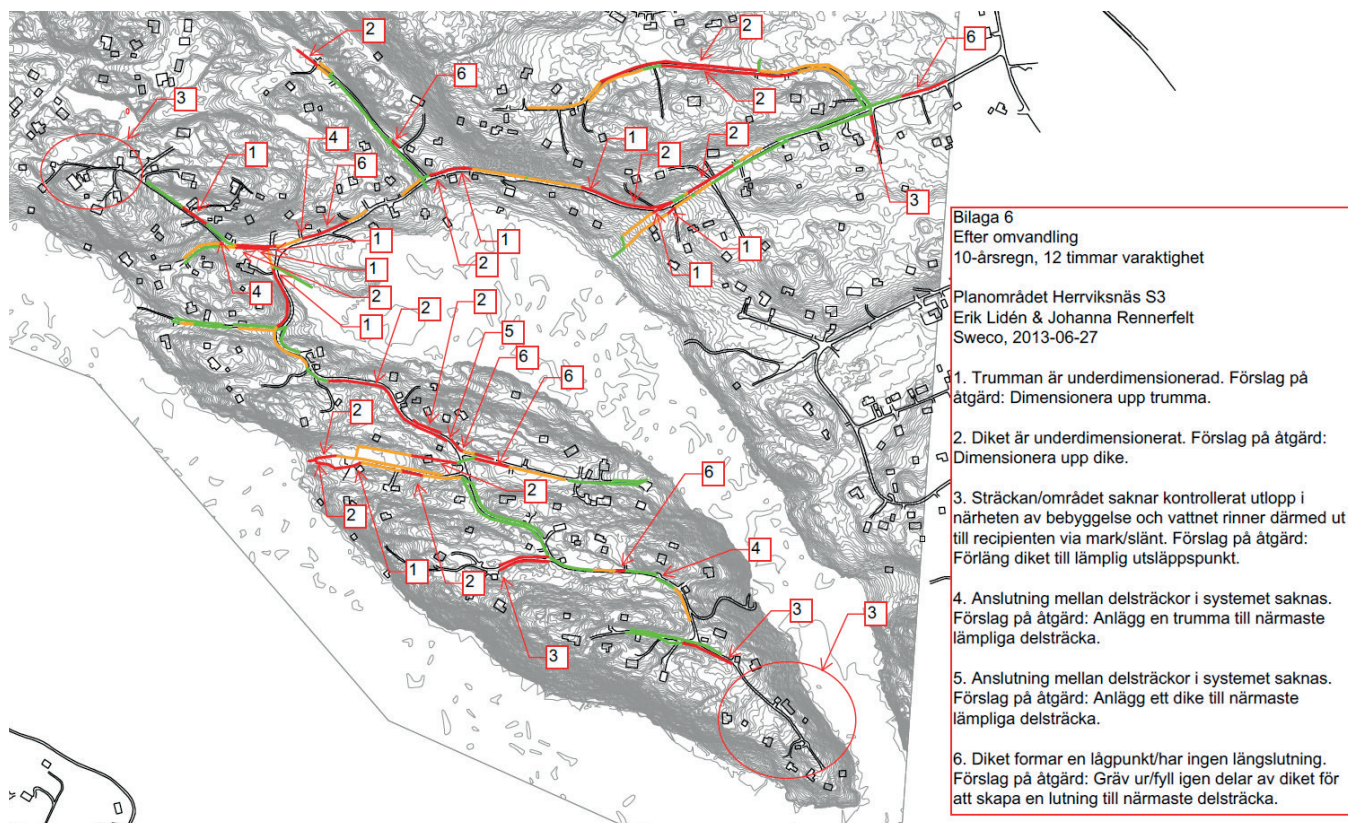
och inte klarar av att avleda ett större regn, som 2-års eller 10-årsregn. Dikena bör uppdimensioneras för att dagvattenhanteringen i området ska kunna betraktas som hållbar och för att undvika att översvämningar uppkommer. Även brister i form av avsaknad av trummor, diken, orensade diken- och dikestrummor som upptäcktes vid platsbesök bör åtgärdas. Vidare föreslås att dagvatten från tomtmark fortsättningsvis tas omhand genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Detta kan ske t.ex. genom att ansluta stuprör till utkastare som leder vattnet vidare ut på vegetationsbeklädd yta, minska hårdgörandegraden på tomtmark för att istället använda vattengenomsläppliga beläggingsmaterial så som grus, gles stenbeläggning eller dylikt eller genom att luta utfarten mot en vegetationsyta där vattnet kan infiltrera samt anlägga stenkista för infiltration eller fördröjning (se Dagvattenutredning, Sweco Environment AB, 2013). Vid större nederbörd än vad området är dimensionerat för idag föreslås överskottsvatten ledas från fastigheten till gatans infiltrationsstråk. Vägdagvatten från lokalgata samlas upp i de dikessystem som redan finns idag. Riskområden har identifierats på kvartersmark och allmän platsmark. Förslag har tagits fram för att förebygga att ingen översvämning sker.

I Värmdö kommun är det i första hand recipientens eller den mottagande markens beskaffenhet, som avgör

hur dagvattenhanteringen ska ske i nya områden eller vid förändring av befintliga områden. För kommande infartsparkering och andra parkeringsytor etc. kan andelen hårdgjorda ytor minimeras genom att använda genomsläppliga så kallade rasterbeläggningar istället för asfalt. Utförs de åtgärder som rekommenderats i dagvattenutredningen bedöms lokalt omhändertagande av dagvatten på tomtmark tillsammans med de dikessystem som idag finns i området vara ett hållbart system även vid framtida exploatering.

Förslag på åtgärder inom kvartersmark

För fastigheter som ligger lägre än nivå för väg eller omgivande mark, föreslås att ett avskärande diken anläggs tvärs med flödesriktningen. Diket föreslås anläggas antingen som öppet eller fyllt med makadam. För fastigheter som saknar trummor under infart eller uppfart till fastigheten, förhindras vidare flöde i dikessystemen. Därför föreslås att trummor läggs där dessa saknas. För att inte förhindra vidare flöde ska dessa trummor samt diken även kontinuerligt rensas från gamla löv, jord, grenar och stenar m.m. På ett antal platser i området saknas dike längs med vägar. För att undvika att problem uppstår på vägar och fastigheter längs med vägen föreslås att diken anläggs där det saknas och att befintliga diken grävs fram. Se framtagna fördjupad dagvattenutredning (Sweco Environment AB, 2013) för vidare information om åtgärder inom



Figur 2. Förslag på åtgärder i dikesområdet. Se framtagna fördjupad dagvattenutredning (Sweco Environment AB, 2013) för vidare information om åtgärder.

kvartersmark.

Förslag på åtgärder inom allmän platsmark

Gamla Herrviksnäsvägen vid korsningen Märtavägen ligger i dag vid en lågpunkt. För att förhindra framtida problem med avrinning föreslås att vägen höjs. Vid anläggandet är det viktigt att beakta avrinningen från vägområdet, så att inte dagvattnet skapar problem för närliggande tomter. Dikessystemet har i dag kapacitetsproblem. Åtgärder som föreslås för att öka dikessystemets kapacitet är uppdimensionering av diken och trummor, förlängning av diken till lämplig utsläppspunkt, förbinda delsträckor som står utan förbindelse med nya trummor eller diken samt skapa lutning i diken vid lågpunkter i enlighet med dagvattenutredningens bilaga 6, se även figur 2 nedan. Om dessa åtgärder genomförs enligt förslag, bedöms dikesområden tillsammans med infiltration på kvartersmark och allmän platsmark fungera som ett hållbart system även i framtiden med förväntad ökad nederbörd och mer hårdgjorda ytor. Se framtagna fördjupad dagvattenutredning (Sweco Environment AB, 2013) för vidare information om åtgärder inom allmänplatsmark.

Energi

I dag används huvudsakligen olja eller el, ibland kombinerat med vedeldning. Vattenfalls Eldistribution AB svarar för områdets elförsörjning.

Det är önskvärt att användningen av förnyelsebara energikällor ökar inom planområdet.

Avfall

Hämtning av hushållssopor sker normalt utefter gatan vid respektive fastighet. Två kärl behövs vid varje fastighet för insamling av matavfall och övrigt hushållsavfall. Vändplatser ska ha en diameter på 18 meter för att undvika trafikfarliga backningsrörelser.

Flera gator i området har mindre eller obefintliga vändplatser. I dessa fall illustrerar planen möjlig breddning och/eller hörnavskärningar av vissa fastigheter så att en normalstor vändplats får plats. Detta för att begränsa risk för olyckor i samband med hämtning av avfall. Avfallsutrymmen och vändplatser ska placeras så att gångvägar inte behöver användas eller korsas och så att transportfordonen inte behöver backa vid hämtning av avfall. Den möjliga breddningen av vändplatser gäller även för räddningstjänstens möjlighet att komma fram till fastigheten vid olyckor eller andra tillbud.

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser genomförandebeskrivning - sammanfattning

Konsekvenser för miljön

Utbyggnaden av det kommunala vatten- och spillvattennätet minskar belastningen på miljön. Risken för radon från enskilda brunnar försvinner också i och med utbyggnaden av kommunalt vatten.

Om obebyggda fastigheter i området bebyggs och befintliga fastigheter delas kommer antalet invånare i området öka. Fler byggnader och ökad markanvändning kan minska möjligheten för markvatten att infiltreras naturligt på fastighetsmark. Förtätning av området och de mindre fastigheter som det innebär kan också komma att förändra landskapsbilden.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Genom införande av kommunalt vatten och spillvatten minskar risken för skadliga utsläpp i planområdets mark- och vattenområden.

Ingen skadlig bullerpåverkan har konstaterats i området. Avståndet till Stavsnavägen, som är en statlig väg och sekundär transportled för farligt gods, är ca 200 meter. Ett ökat antal invånare kommer att bidra till ett ökat bilandvändande i området och ökad pendling till skola och arbete.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet kommer på sikt att finansieras av planavgifter kopplade till bygglovavgifter i området. Planavgifterna baseras på årets taxa som beslutas i Samhällsplaneringsnämnden varje år. Utbyggnaden av kommunala VS-ledningar kommer att finansieras via VA-taxans anläggningsavgifter.

Fastighetsägarna inom områdets ska, gensitt deltagande i Herrviksnäs ga:1, bekosta de åtgärder som berör Herrviksnäs 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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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.

Sociala konsekvenser

Genom att byggrätten ökar ges möjlighet för flera barnfamiljer att bosätta sig i området. De stora fastigheterna, närheten till naturen och goda bussförbindelser ger goda uppväxtmöjligheter för barn och ungdomar. Planens förslag till ökad vägbredd kan möjliggöra anläggningar av mer trafiksäkra vägar och utrymme för gångbana. Tillgängligheten för funktionshindrade bedöms vid bygglovsprövning av nya byggnader.

Plankostnader och bygglovsavgift

Kostnaderna för planläggning tas ut som planavgift vid varje tillfälle enligt gällande taxa i samband med bygglovgivning.

Administrativa frågor

Planen upprättas enligt plan och bygglagen (1987:10), förkortat ÄPBL.

Genomförandebeskrivning

Övriga administrativa frågor och genomförandefrågor behandlas i separat genomförandebeskrivning.

Huvudmannaskap

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän platsmark. Allmän platsmark kan omfatta gator, gång- och cykelvägar, parker, naturmark och liknande. Med huvudman för allmän platsmark avses den som ansvarar för de olika anläggningarna samt bekostar anläggande samt drift och underhåll. Huvudmannaskapet kan antingen vara kommunalt eller enskilt. Enligt ÄPBL, plan och bygglag (1987:10) kan man inte blanda kommunalt och enskilt huvudmannaskap i en detaljplan. Enligt ÄPBL ska kommunen vara huvudman inom områden med detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet föreslås vara enskilt. För redovisning av de särskilda skälen för enskilt huvudmannaskap se genomförandebeskrivningen under huvudmannaskap.

MEDVERKANDE

MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän

Rick Hoogduyn

Projektledare och planarkitekt

Pauline Carlborg

VA-ingenjör

Viveca Jansson

Kommunekolog

Mona Berkevall

Dagvatteningenjör

Medverkande konsulter

Ewa Brodén, Sweco AB

Lantmätare

Mats Åkerblad, Åkerblads Arkitektkontor AB

Planarkitekt

Plan- och exploateringsavdelningen, Värmdö kommun

Camilla Schultz

Samhällsutvecklingschef

Rick Hoogduyn

Projektledare/Planarkitekt



VÄRMDÖ KOMMUN