



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 samrådstiden. 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 sopkärsparkeringar 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 tillföra 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 rivas 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 hälsoskyddsnämnden 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 hälsoskyddsnämndens 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 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 miljö mål som berörs och hur de påverkas. h. Det finns inga u-områden utlagda. Om det finns behov av ledningsrätter inom kvartersmark 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.
----	---



	Kommentar: a. Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. b. Avdelningen noterar synpunkten och uppdaterar kartan till det nya höjdsystemet. c. 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 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 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. d. 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 ytledes 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. e. Avdelningen noterar punkten och informerar att en sådan ansökan är planerad att skickas enligt länsstyrelsen önskemål. f. Avdelningen noterar synpunkten och kompletterar planhandlingarna. g. Avdelningen ser över möjligheterna att komplettera planhandlingarna med miljömålen och planens påverkan på dem. h. 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. Avdelningen noterar synpunkten.
2.	Lantmäteriet a. Koordinater och koordinatkryss saknas i grundkartan. b. För Herrviksnäs 1:125 saknas bestämmelse om minsta fastighetsstorlek 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 fastighetsindelningsbestämmelse. 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 arealangivelserna 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. <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten och kommer att förändra grundkartan.</i> b. <i>Avdelningen noterar synpunkten och kommer att förändra och förtydliga plankartan.</i> c. <i>Fastigheterna består av flera delar. Då alla delar har samma användnings- och egenskapsbestämmelser uppfylls tillexempel kraven på minsta fastighetsstorlek.</i> d. <i>Avdelningen noterar synpunkten.</i> e. <i>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.</i> f. <i>Avdelningen noterar synpunkten och kommer att förändra och förtydliga genomförandebeskrivningen, dock inte vad gäller vatten utanför Herrviksnäs 4:1</i>
--	--



	till vilken hör vatten enligt lantmäteriakt 0120-00/11. g. Avdelningen noterar synpunkten. h. Avdelningen noterar synpunkten och kommer att förändra och förtydliga genomförandebeskrivningen. i. Avdelningen noterar synpunkten. j. Avdelningen noterar synpunkten och kommer att förändra och förtydliga genomförandebeskrivningen. k. Avdelningen noterar synpunkten och kommer att förändra och förtydliga genomförandebeskrivningen. l. Avdelningen noterar synpunkten och kommer att förändra och förtydliga genomförandebeskrivningen. m. Avdelningen noterar synpunkten och kommer att förändra och förtydliga genomförandebeskrivningen. n. Det finns inget behov av u-områden i planen.
3.	Stockholms Brandförsvar 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. Kommentar: a. Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. b. Brandpost placeras i samråd med Stockholms Brandförsvar i projekteringsskedet.
4.	Trafikförvaltningen 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. Kommentar: 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 detaljplanearter 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>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> <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> <i>c. Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.</i>
5.	Hyresgästföreningen Nacka - Värmdö a. Har inget att erinra om planförslaget för Herrviksnäs. Kommentar: a. Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten.
6.	TeliaSonera Skanova 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. Kommentar: a. Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten och kompletterar planhandlingarna med TeliaSonera Skanovas ståndpunkt.
7.	Vattenfall 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 exploitören. b. Önskar att område som markerats i bilagd karta för nätstation ska reserveras med beteckningen E – transformatorstation. Kommentar: a. Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten. b. Avdelningen kompletterar plankartan med E-område för nätstation enligt bilagd karta från Vattenfall.
8.	Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden a. Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden undrar om detaljregleringen av byggrätten i planhandlingarna i så mycket som tre separata grupper är nödvändig och ändamålsenlig. b. Nämnden föreslår att en bestämmelse införs för byggnader totala höjd, antingen med planbestämmelse om högsta totalhöjd mätt från medelmarknivån eller genom



	bestämmelse om högsta takvinkel. 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. 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. 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. f. Nämnden kan konstatera att bullerproblematiken har beaktats i förslaget till detaljplanen och har ingenting att tillägga i denna fråga. 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. 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. 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. 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. 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. 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. m. Det är önskvärt om planbestämmelserna finns med på båda plankartorna för att inte
--	---



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 stödmurar 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 Återlöga fjärden 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 båtbad 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



	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 sig 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: - 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. 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.	Kultur- och fritidsavdelningen a. Under 2013 har kommunens dåvarande kommunantikvarie upprättat ett kulturhistoriskt underlag inför detaljplanläggningen av Herrviksnäs. I underlaget finns en lista över kulturhistoriskt värdefulla element i miljön. Sammanfattningsvis bör dessa element, utifrån underlaget, bevaras: - 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.



	- Äldre staket. Kommentar: 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 tidstypisk utformning 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.
10.	Herrviksnäs samfällighetsförening (Herrviksnäs 1:1) 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. b. Anser att pumpstationen fått en olämplig placering vid föreningens umgäengesyta – vid lekplatsen och att den borde flyttas enligt föreningens förslag. 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. d. Längst in i Herrviken har byggområdet ritats mindre än bryggornas faktiska storlek. Föreningen begär att detta korrigeras. 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. f. Har inga invändningar mot att den befintliga infartsparkeringen utvidgas enligt planens förslag. Kommentar: a. Se kommentar under A3. b. Se kommentar under A5. c. Se kommentar under A2.



	d. Samhällsbyggnadsavdelningen ska se över om det uppstått felaktigheter i det kommande planarbetet. e. 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. f. Kommunen noterar synpunkten.
11.	Skeppsdahlsströms samfällighetsförening (Värmdövik 1:751) 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. Kommentar: a. Kommunen noterar synpunkten. Skeppsdahlsströms samfällighets synpunkt är förenlig med möjligt sätt att låta Herrviksnäs ga:1 utökas, beskrivet under stycket fastighetskonsekvenser i genomförandebeskrivningen.
12.	Fastighetsägare 1 (Herrviksnäs 1:117) 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. Kommentar: b. Se kommentar under A6.
13.	Fastighetsägare 2 (Herrviksnäs 1:120, 1:30, 1:131) 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. Kommentar: p. 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.
14.	Fastighetsägare 3 (Herrviksnäs 1:137, 1:138) 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



	ny väg och kan inte vara med och bekosta vägen samt lantmäteriförrättning. Kommentar: q. <i>Se kommentar under A6.</i>
15.	Fastighetsägare 4 (Herrviksnäs 1:71) a. Anser att det prickmarkerade området inom fastigheten Herrviksnäs 1:71 täcker för stort område och vill att det ska minska. b. Påpekar att den brygga som finns inritad på plankartan är felvänd. c. Förordar möjligheten till generationsboende och föreslår begreppet friliggande bostadshus istället för enbostadshus. 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. e. Anser att placering av anslutningspunkt för VA bör kunna bestämmas av fastighetsägaren om fastigheten gränsar mot två vägar med VA-ledningar. Kommentar: a. <i>Området är markerat med prickmark då de ur flera aspekter anses olämpligt att bebyggas, se även kommentar under A7.</i> b. <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten och ska undersöka bryggans lokalisering.</i> c. <i>Se kommentar under A1.</i> d. <i>Se kommentar under A4.</i> e. <i>Se kommentar under A9.</i>
16.	Fastighetsägare 5 (Herrviksnäs 1:93) a. Anser att det i planen ska ges möjlighet till generationsboende i bostadshus istället för enbostadshus. 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 Märtavägen. Kommentar: a. <i>Se kommentar under A1.</i> 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>
17.	Fastighetsägare 6 (Herrviksnäs 1:109) a. Anser att den föreslagna lokalgatan mellan Fridavägen och Lisavägen, parallellt



	med Gamla Herrviksnäsvägen ska finnas med i den laga kraftvunna detaljplanen. Kommentar: a. Se kommentar under A6.
18.	Fastighetsägare 7 (Herrviksnäs 1:2) 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 plåtå ca 24 meter från den gemensamma gränsen och med samma eller mindre avstånd från strandlinjen. Kommentar: a. 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.
19.	Fastighetsägare 8 (Herrviksnäs 1:45) 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. Kommentar: a. 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.
20.	Fastighetsägare 9 (Herrviksnäs 1:78) 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. 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. Kommentar: a. Då Herrviksnäs 1:78 har en god tillgång till Gamla Herrviksnäsvägen i sin sydliga



	<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> <i>b. Se kommentar under A3.</i>
21.	Fastighetsägare 10 (Herrviksnäs 1:20) 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. b. 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. c. 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. Kommentar: a. <i>Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna.</i> b. <i>Se kommentar under A2.</i> c. <i>Se kommentar under A4.</i>
22.	Fastighetsägare 11 (Herrviksnäs 1:23) a. 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 Skeppsölsström/Återlögafjärden. Fastighetsägaren menar att en avstyckning inte skulle innebära någon förändring av detta. b. Beträffande förslaget om ianspråktagande av tomtmark för vändplan i slutet av Toravägen stödjer fastighetsägaren föreningsstämmans ståndpunkt om att detta inte ska ske. Kommentar: a. <i>Se kommentar under A8.</i> b. <i>Se kommentar under A2.</i>
23.	Fastighetsägare 12 (Herrviksnäs 1:101) a. 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. b. Önskar att samråd med fastighetsägaren äger rum inför val av anslutningspunkt för vatten och avlopp. Kommentar:



	a. <i>Se kommentar under A7</i> b. <i>Se kommentar under A9</i>
24.	Fastighetsägare 13 (Herrviksnäs 1:105) a. Anser att föreslagen placering av pumpstation flyttas söderut enligt samfällighetens inlämnade förslag. 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. Kommentar: a. <i>Se kommentar under A5</i> 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 är 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>
25.	Fastighetsägare 14 (Herrviksnäs 1:132) 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). Kommentar: a. <i>Se kommentar under A4.</i>
26.	Fastighetsägare 15 (Herrviksnäs 1:61) 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. 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.



	Kommentar: a. Se kommentar under A1. b. Se kommentar under A9
27.	Fastighetsägare 16 (Herrviksnäs 1:130, 1:122, 1:56, 1:120, 1:131, 1:54, 1:106, 1:46, 1:43) a. Anser att grönområdet mellan Gamla Herrviksnäsvägen och Viravägen ska bibehållas och ej ombildas till tomter som får bebyggas. Kommentar: a. Se kommentar under A3.
28.	Fastighetsägare 17 (Herrviksnäs 1:72) 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. Kommentar: a. Grundkartan till detaljplanens plankarta redovisar aktuella strandlinjer, sedan Herrviksnäs 1:72 avstyckades 1936 är det möjligt att t.ex. uppgrundning skett. Inmätning av strandlinjen utmed fastigheten och justering av plankartan kommer att ske. b. Se kommentar under A7. c. Se kommentar under A4. d. 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>totalhöjd uppgå till 4 meter så som "Attefallsnormen" medger.</i> 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> f. <i>Se kommentar under A5</i> g. <i>Se kommentar under A9</i>
29.	Fastighetsägare 18 (Herrviksnäs 4:1) a. 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. b. 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. c. Yrkar på att strandskyddet ska endast gälla söder om gången längs hela fastigheten, dvs att gräsmattan undantas strandskyddet. Kommentar: a. 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. b. 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. c. Strandskyddet föreslås av Samhällsbyggnadsavdelningen 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>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 fastighetsägars medgivande till sådana åtgärder krävs. Detsamma gäller fastighetsägarnas sophantering. Konsekvensanalys gällande förslaget med vändplaner och sopkärshantering 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



	fastigheten. 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. Kommentar: a. Se kommentar under A2. b. Se kommentar under A8. c. Se kommentar under A3.
33.	Fastighetsägare 22 (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 b. 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. Kommentar: a. Se kommentar under A8. b. Se kommentar under A5. c. Se kommentar under A9. d. 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. e. 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.
34.	Fastighetsägare 23 (Herrviksnäs 1:32) 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. Kommentar: a. Samhällsbyggnadsavdelningen hänvisar fastighetsägaren att kontakta Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden som är Värmdö kommuns tillsynsmyndighet. Inkommen



	hemställan har översänts till bygg- och miljöavdelningen för hantering. b. <i>Se kommentar under A1.</i>
35.	Fastighetsägare 24 (Herrviksnäs 3:1) 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. b. Toravägen bör förlängas till Lostigen, för att gynna infart till en enskild tomt och för att underlätta för olika nyttofordon. 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. 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. Kommentar: 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> 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> 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> 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 vägdagvatten hänvisas till Herrviksnäs samfällighetsförening som har att hantera frågan.</i>
36.	Fastighetsägare 25 (Herrviksnäs 1:11) 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. 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. 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. 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. Kommentar: a. <i>Se kommentar under A1.</i> b. <i>Se kommentar under A2</i> c. <i>Byggnadshöjden reglerar höjden av fasaden och inte totalhöjden varför takutformningen inte påverkas.</i> 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>
37.	Fastighetsägare 26 (Herrviksnäs 1:95 m.fl.) 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. Kommentar: a. <i>Se kommentar under A1.</i>
38.	Fastighetsägare 27 (Herrviksnäs 1:140) a. Anser att det som markerats som prickmark i plankartan på fastigheten bör begränsas till hälften. Det finns två naturliga plåtåer, varav minst en inom prickmarkområde där man ev skulle kunna lägga en komplementbyggnad i framtiden. 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. 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. Kommentar: 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>



	b. <i>Se kommentar under A4.</i> c. <i>Se kommentar under A1</i>
39.	Fastighetsägare 28 (Herrviksnäs 1:139) 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. 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. Kommentar: a. <i>Se kommentar under A7.</i> 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 rivas trots att planen anger färre.</i>
40.	Fastighetsägare 29 (Herrviksnäs 1:38) 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. b. Önskar angående utformning av huvudbyggnad att det ska stå "friliggande en- och tvåbostadshus" istället för "friliggande enbostadshus", för att underlätta generationsboenden. c. Kommer inte upplåta mark till föreningen för att göra en vändplan. Sophämtningen har fungerat utmärkt med nuvarande utformning av vägen. Kommentar: a. <i>Se kommentar under A1 och A4.</i> b. <i>Se kommentar under A1.</i> c. <i>Se kommentar under A2.</i>
41.	Fastighetsägare 30 (Herrviksnäs 1:68) 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. b. Anser det mycket angeläget att prickmarkbestämmelse närmast Herrviken lättas upp i syfte att möjliggöra uppförande av bostadshus/komplementbyggnad likt grannfastighet har gjort. c. Anser det mycket angeläget att minsta tillåtna fastighetsstorlek minskas till 2500 kvm. d. Begär att bestämmelse om enbostadshus korrigeras till bostadshus i syfte att tillåta generationsboende. 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



	fastigheten och vägen utan omfattande sprängningsarbeten. Kommentar: a. Befintlig brygganläggning får finnas kvar inom prickmarkerat område. Samhällsbyggnadsavdelningen ska se över bryggans storlek. För prickmarkering längs vattenområde se kommentar under A7. b. Se kommentar under A7. c. Se kommentar under A8. d. Se kommentar under A1. e. 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.
42.	Fastighetsägare 31 (Herrviksnäs 1:50 och 1:102?) a. 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. Kommentar: a. Se kommentar under A8.
43.	Fastighetsägare 32 (Herrviksnäs 1:87, 1:133, 1:24, 1:126, 1:127, 1:62, 1:79) a. 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. 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. Kommentar: Se kommentar under A8.
44.	Fastighetsägare 33 (Herrviksnäs 1:10) a. Vill att begränsningen vad gäller den maximala byggnadshöjden helt tas bort då



	fastigheten är mycket svårbebyggd och kuperad vilket skulle innebära omfattande sprängningar vid byggnation enligt planförslaget. b. Vill att byggnadsarean ökas till 360 kvm i syfte att möjliggöra byggnation av hela tillåtna bruttoarean i planförslaget i ett plan c. Vill 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. d. Önskar förändring av minsta tillåtna fastighetsstorlek till 1400 kvm. e. 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. Kommentar: a. <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> b. <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> c. <i>Se kommentar under A1.</i> d. <i>Se kommentar under A8.</i> e. <i>Se kommentar under A5.</i>
45.	Fastighetsägare 34 (Herrviksnäs 1:104) a. 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. Kommentar: a. <i>Se kommentar under A1.</i>
46.	Fastighetsägare 35 (Herrviksnäs 1:118) a. 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? b. 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. c. Önskar att Fridavägen förlängs så att fastigheten ska kunna styckas i en ytterligare tomt. d. Undrar när utbyggnaden av det kommunala vatten- och spillvattennätet är klart och



	hur mycket det kommer att kosta? Kan man få hjälp med förlängning av VA till stugan? 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. 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? Kommentar: a. Se kommentar under A6. b. Se kommentar under A8. c. Se kommentar under A6. d. Se kommentar under A9. e. 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. f. 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 lantmäteriförrättning 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 lantmäteriförrättning 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.
--	---

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Rick Hoogduyn
Planeringsarkitekt