



Jelinka Hall  
jelinka.hall@varmdo.se  
08-570 481 49  
Avdelningschef

VÄRMDÖ KOMMUN  
Plan- och exploateringsavdelningen  
Skogsbovägen 9-11  
134 81 Gustavsberg

## Tjänsteskrivelse

# ÖSTRA ÄLVSALA 3:1: Yttrande till Plan- och exploateringsavdelningen avseende detaljplan för Östra Älvsala 3:1 m.fl. PFO B1

## Förslag till beslut

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att

1. Anta yttrandet i sin helhet.
2. Beslutet omedelbart justeras.

## Ärendet

Plan- och exploateringsavdelningen i Värmdö kommun har utarbetat ett förslag på detaljplan för Östra Älvsala 3:1 m.fl. PFO B1 (dnr 17KS/0363). Skriftliga synpunkter på förslaget till detaljplan ska vara plan- och exploateringsavdelningen tillhanda senast den 14 maj 2018. Bygg- och miljöavdelningen har begärt anstånd med att lämna yttrande till efter bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens sammanträde i maj.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden (nämnden) är den kommunala myndighetsnämnd i Värmdö kommun som prövar ärenden enligt bl a miljöbalken, plan- och bygglagen och livsmedelslagstiftningen.

## Bygg- och miljöavdelningens bedömning

### Plan- och bygglagen

#### *Byggnaders placering och utformning*

I Planbeskrivningen på sidan 23 står det att; Enligt den dagvattenutredning som har gjorts bör område under + 3,0 meter över havsytan ej bebyggas på grund av

översvänningsrisken. På grund av det får områden i anslutning till vattnet enbart bebyggas med komplementbyggnader (korsmark). Det är en bestämmelse som behålls från den gällande detaljplanen. De fastigheter som berörs är de privata fastigheter som har strandlinje, Östra Älvsala 3:56-60 och 3:87 samt Klubben 1:1-3. Dock saknas detta markerat på plankartan.

Lägsta färdiga golvhöjd för huvudbyggnad är +2,7 enligt RH2000 med hänsyn till översvänningsrisk bör ändras till Lägsta **grundläggningsnivå** för huvudbyggnad är + 2,7 enligt RH2000 med hänsyn till översvänningsrisk.

#### *Marklov*

Planen saknar marklov för trädfällning på park- och natur mark.

#### **Miljöbalken**

##### *Strandskydd*

Planförslaget har kvar strandskyddet som en smal remsa om ca 10 meter längs med strandlinjen för att undvika bebyggelse längs med stranden vilket är positivt.

Den tillhörande ön till fastigheten Klubben 1:1 har enligt plankartan strandskyddet kvar på ön men även ett e som ger byggrätt på en huvudbyggnad och komplementbyggnad.

Enligt plankartan så är A1 ett upphävande av strandskyddet. Det saknas dock på fastigheten Klubben 1:2

Vore önskvärt med tydligare strandskydd på den samla remsan längs med vattnet så att den inte missas.

##### *Dagvatten och pumpstationer*

Geologin i området domineras av urberg, morän och glacial lera. I stora delar av tomtmarken i Östra Älvsala utgörs marken av ytnära berg. Enligt dagvattenutredningen rinner vattnet främst i mindre diken längs vägarna eller i mindre rännilar på berghällarna. Marken har generellt en medelhög genomsläpplighet och vissa delar låg genomsläpplighet, särskilt de större partierna med ytligt berg. Dagvattenutredningen menar att förutsättningarna är goda för att omhänderta dagvattnet inom området utan att försämra för recipienternas miljö kvalitetsnorm.

Bygg- och miljöavdelningen ställer sig frågande till att marken generellt har en medelhög genomsläpplighet då stora delar av tomtmarken består av ytnära berg. Bygg- och miljöavdelningen anser att det är av stor vikt att föra in i planbestämmelserna att hålla nere andelen hårdgjorda ytor och behålla så stor del av den ursprungliga terrängen som möjligt. I dagvattenutredningen framhålls att mer vatten inte bör tillföras diken än vid nuvarande förhållanden, detta för att minska påverkan på recipient och rådande miljö kvalitetsnorm.

Dagvattenutredningen har även identifierat ett område med risk för instängt vatten, enligt planförslaget ska denna yta inte bebyggas och ytan ska förses med prickmark i plankartan. Bygg- och miljöavdelningen anser att det är en riktig bedömning eftersom det med utökad bebyggelse finns stor risk för ökad

belastning av dagvatten och i och med det stora problem med översvämningar. Dagvatten inom planlagt område räknas som avloppsvatten enligt 9 kap. miljöbalk (1998:808). Att hantera avloppsvatten är en miljöfarlig verksamhet, vilket medför att miljöbalkens bestämmelser ska tillämpas vid verksamheten. När LOD tillämpas hamnar ansvaret att omhänderta dagvattnet på de enskilda fastighetsägarna, de ska se till att omhänderta dagvatten från den egna fastigheten så att skada inte uppstår utanför fastigheten. För att undvika efterverkningar för enskilda fastighetsägare vid eventuell översvämning av enskilda fastigheter bör detta regleras redan i planbestämmelserna.

Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap. säger att kommunen ska ta särskild hänsyn till bland annat hälsa och säkerhet, vattenförsörjning och avlopp samt olyckor, översvämning och erosion. Detta ansvar innebär att kommunen vid detaljplaneläggningen ska ha försäkrat sig om att dagvattenhanteringen går att lösa inom planområdet och att man kan visa hur det kan göras.

#### *Buller*

Vid planläggning samt ärenden om bygglov och förhandsbesked tillämpas riktvärdena i trafikbullerförordningen (2015:216). En bullerutredning har utförts av Trivecta i samband med planarbetet. Utredningen omfattar totalt 8 detaljplaner som ska planläggas i området norr och söder om Bullandövägen (totalt ca 850 fastigheter). I och med omvandling av området från fritidsbebyggelse till permanentbostadsbebyggelse innebär det en ökning av biltrafiken på Bullandövägen med 95 %, vilket leder till ökade trafikbullernivåer för boende i området.

Vid full omvandling kommer antalet fastighet som får överskridande riktvärden att öka. Enligt bullerutredningen överskrids riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid flera befintliga bostäder vid de fasader och uteplatser som vetter mot vägen. Riktvärdet vid fasad och uteplats kommer enligt utredningen att klaras för samtliga fastigheter på den sida som inte är vänd mot vägen. Detta baseras på antagandet att befintlig bebyggelse är uppförd innan 1997. Det är inte heller klarlagt var fastigheternas uteplatser är placerade i nuläget. Förväntade bullernivåer är endast satta efter beräkningar, hänsyn har inte heller tagits till fastigheter som är högre än ett plan (beräkningshöjden är 2 m). Bullerutredningen föreslår åtgärder som kan utföras för att dämpa ljudnivåerna vid befintliga bostäder och nya bostäder om bullernivåerna överskrids, detta bör skrivas in i detaljplanens bestämmelser för att säkerställa att åtgärder kommer att utföras vid behov.

#### *Radon*

Planområdet är i stora delar klassat som ett normalriskområde för markradon (enligt revidering av den översiktliga radonriskkartan för Värmdö kommun, SGU 2011). I övriga delar är det betraktat som ett lågriskområde för markradon. Miljöenheten bedömer därför att undersökning av radon ska ske i byggskedet och att det inte är rimligt att utföra en markradonundersökning under planarbetet med hänsyn till kostnaden att bygga radonsäkert.

#### *Strålning från el-, data- och teletrafik*

Sträva efter att utforma och placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas.

Eftersom hälsoeffekter på lång sikt inte kan uteslutas rekommenderas viss försiktighet vid samhällsplanering och byggande om det kan genomföras till rimliga kostnader. 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. Några synpunkter mot planerad placering av transformatorstation i området föreligger inte. Transformatorstationer utomhus ger en mycket låg exponering för magnetfält på några meters avstånd.

#### *Markföroreningar*

Inga kända markföroreningar finns i området Östra älvsala 3:1.

## BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall  
Avdelningschef

### Sändlista

Värmdö Kommun, plan- och exploateringsavdelningen



Till berörda av pågående  
planering, enligt sändlista

## Information om samråd detaljplan för Östra Älvsala 3:1 m.fl. PFO B1, Värmdö kommun.

Plan- och exploateringsavdelningen har fått i uppdrag av kommunstyrelsens planutskott att ta fram en detaljplan för rubricerat område. Du får detta brev för att du är berörd av detaljplanen.

### Syfte med detaljplanen

Syftet med detaljplanen för Östra Älvsala är att möjliggöra ett permanentboende genom större byggrätter på befintliga fastigheter. Detaljplanen syftar också till att bibehålla grönsystemer i området och att säkerställa kultur- och naturvärden. Vidare ska de i detaljplanen planlagda vägområdena vara tillräckligt stora för de servicefordon som behöver trafikera ett utbyggt område.

Parallellt med planarbetet utförs även planeringen för utbyggnad av kommunalt vatten- och spillvattennät i området.

Huvuddragen i detaljplanen:

- Byggrätten för huvudbyggnad utökas till 180 m<sup>2</sup> byggnadsarea och 220 m<sup>2</sup> bruttoarea och för komplementbyggnad 50 m<sup>2</sup>.
- Strandskydd införs längs områdets strandlinjer.
- Skydd av kulturmiljön införs på fastigheten Klubben 1:1.
- Detaljplanen medger generellt inga avstyckningar av fastigheterna.

### Status i planarbetet



Arbetet befinner sig nu i ett så kallat samrådsskede. Under samrådet skickas information om detaljplanen ut för synpunkter till fastighetsägare inom området samt till angränsande till planområdet. Information skickas även till länsstyrelsen och andra myndigheter, kommunen, organisationer och föreningar.

## **Vi vill veta vad du tycker**

Under samrådet finns möjlighet att lämna in eventuella synpunkter som kan förbättra beslutsunderlaget. Synpunkterna kan handla om felaktigheter eller att man delar/inte delar kommunens syn i en viss fråga som behandlas i den aktuella planen. Synpunkterna som kommer in redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse som presenteras på kommunens webbplats [varmdo.se/ostraalvsala](http://varmdo.se/ostraalvsala). Redogörelsen ligger sedan till grund för fortsatt planarbete.

## **Samrådet pågår under perioden 2018-04-17 – 2018-05-14.**

### **Planhandlingarna finns att ta del av:**

1. På kontaktcenter i kommunhuset där blädderexemplar av alla handlingar och bilagor finns samt karta i fullskala.  
Adress: Skogsbovägen 9–11 i Gustavsberg.  
Öppet: mån-ons 08:00–17:00, tors 08:00–19:00 och fre 08:00–17:00.
2. På kommunens webbplats: [varmdo.se/ostraalvsala](http://varmdo.se/ostraalvsala)

**Torsdagen den 26 april 2018 mellan kl. 17:00 och 19:00** hålls öppet hus på kommunhuset på Skogsbovägen 9–11 i Gustavsberg. Representanter från kommunen kommer då att finnas på plats för att besvara eventuella frågor.

### **Skriftliga synpunkter ska vara kommunen tillhanda senast 2018-05-14.**

Synpunkter kan lämnas på två sätt:

1. Via e-post till [varmdo.kommun@varmdo.se](mailto:varmdo.kommun@varmdo.se)
2. Med brev till Värmdö kommun, 134 81 Gustavsberg.

Kom ihåg att uppge namn, eventuell fastighetsbeteckning och diarienumret 17KS/0363. Varje skrivelse diarieförs hos kommunen och är en offentlig handling.

Om flera personer delar samma åsikter kan man skriva ett gemensamt brev. Kom ihåg att uppge allas namn och fastighetsbeteckningar samt diarienumret.

De sakägare som senast under utställningstiden framfört skriftliga synpunkter som inte kunnat tillgodoses har möjlighet att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

### **Har du några frågor?**

Frågor om detaljplanen besvaras av:

Helena Gåije – [Helena.Gaije@varmdo.se](mailto:Helena.Gaije@varmdo.se)

Telefon via kontaktcenter: 08-570 470 00



FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR  
**ÖSTRA ÄLVSALA 3:1 m.fl.**  
**PFO B1**  
VÄRMDÖ KOMMUN

**PLANBESKRIVNING**

Samrådshandling

PBL (2010:900)

Dnr: 17KS/0363

Datum: 2018-02-19

Plan- och exploateringsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

# INNEHÅLL

<b>INLEDNING</b> .....	<b>1</b>
PLANHANDLINGAR.....	1
PLANERINGSUNDERLAG .....	1
PLANPROCESSEN.....	1
BAKGRUND .....	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN.....	3
PLANDATA.....	4
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>5</b>
ÖVERSIKTSPLAN.....	5
RIKSINTRESSEN.....	5
KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT.....	5
GÄLLANDE PLANER .....	5
<b>BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN</b> .....	<b>6</b>
SAMLAD BEDÖMNING (UR BEHOVSBEDÖMNINGEN) .....	6
MILJÖKVALITETSNORMER OCH STÖRNINGAR .....	7
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR</b> .....	<b>8</b>
NATUR OCH REKREATION.....	8
STRANDSKYDD .....	12
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK .....	13
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN.....	13
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD.....	14
SOCIALA FRÅGOR.....	17
GATOR OCH TRAFIK.....	19
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	19
RISK OCH SÄKERHET .....	20
<b>GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>23</b>
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	23
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	25
EKONOMISKA FRÅGOR .....	27
TEKNISKA FRÅGOR .....	28
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b> .....	<b>29</b>



## INLEDNING

### PLANHANDLINGAR

I planförslaget ingår:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Dessutom finns som bilagor till planen:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

### PLANERINGSUNDERLAG

- PM dagvatten, Värmdö kommun, 2017
- Utredning Buller vid Bullandövägen, Trivector, 2017-07-13
- Trafikutredning Fagerdalavägen och Bullandövägen, Trivector, 2013-09-24
- Landskapsanalys, förstudie PFO Bullandö, Älvsala, Fagerdala och Björkvik, Värmdö kommun, 2017
- Kulturmiljöutredning, Värmdö kommun, 2018-01-31
- Allmänt Start-PM för Bullandö, Fagerdala, Älvsala och Björkvik, 2014-12-03

### PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med utökat planförfarande. En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med bestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.



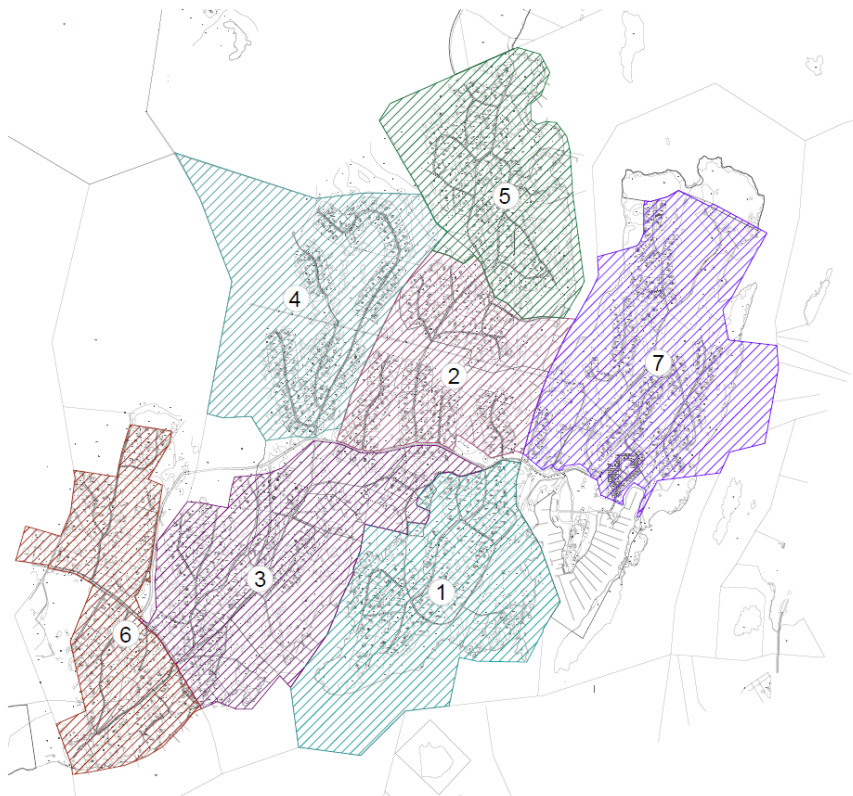
Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken, prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen och dispenser från strandskydd.

Arbetet befinner sig nu i ett så kallat samrådsskede. Efter samrådet ska kommunen ta ställning till de synpunkter som har kommit in och eventuella förslag till ändringar i en samrådsredogörelse. Därefter skickas det ändrade planförslaget ut igen för granskning.

## BAKGRUND

Enligt kommunens översiktsplan för 2012-2030 ingår området Östra Älvsala i ett så kallat prioriterat förändringsområde (PFO-område) som ska planläggas för att möjliggöra boende året runt. Det innebär bland annat att kommunalt vatten- och spillvatten (VS) ska byggas ut i området och att större byggrätter ska möjliggöras.

Östra Älvsala är en del av PFO 19 och är den första delen av sju delområden som ska detaljplaneläggas. De övriga planerna kommer starta successivt.



Figur 1. Översiktskarta över PFO 19 med de sju delområden som ska detaljplaneläggas. 1. Östra Älvsala; 2. Norra Älvsala 1; 3. Västra Älvsala; 4. Norra Älvsala 2; 5. Björkvik; 6. Fagerdala; 7. Bullandö.

Planen för Östra Älvsala omfattar 89 bostadsfastigheter. Största delen av planområdet omfattas av gällande detaljplaner. Byggrätten i gällande planer är i huvudsak begränsad till 60 kvm för huvudbyggnad. Ett mindre område, Klubben, i sydöst är inte planlagt tidigare. Vatten och avlopp är enskilt. Området avgränsas geografiskt av intilliggande detaljplaneetapper för Västra och Norra Älvsala samt Bullandövägen i norr och vatten i öster och söder.



Figur 2. Karta som visar Östra Älvsalas läge i Värmdö kommun och i förhållande till Gustavsberg. Planområdets avgränsning redovisas med röd linje

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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 ska byggas ut.

Syftet med detaljplanen för Östra Älvsala är att möjliggöra ett permanentboende genom större byggrätter på befintliga fastigheter. Detaljplanen syftar också till att bibehålla grönsystem i området och att säkerställa kultur- och naturvärden. Vidare ska de i detaljplanen planlagda vägområdena vara tillräckligt stora för de servicefordon som behöver trafikera ett utbyggt område.

Parallellt med planarbetet utförs även planeringen för utbyggnad av kommunalt vatten- och spillvattennät i området.

## FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

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

De åtgärder planen medger bedöms innebära en lämplig mark- och vattenanvändning på platsen och bedöms inte orsaka att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids. Planen bedöms därmed vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken.

## PLANDATA

### Läge och avgränsning

Området ligger på Värmdön ca 17 km öster om Gustavsberg. Planområdet gränsar i väster till Älvsalaviken och Västra Älvsala, i norr mot Bullandövägen, i öster mot Bullandö Marina och i söder mot Brevikssundet. Planarbetet för Östra Älvsala pågår parallellt med planarbetet för de intilliggande områdena Norra Älvsala 1 och Västra Älvsala.



Figur 3. Planområdets avgränsning redovisas med röd linje.

### Areal och markägoförhållanden

Hela planområdet är ca 98,5 hektar stort. Av den ytan är ca 65 hektar landyta och resten vatten.

All mark inom planområdet är enskild. Inom området finns 89 bostadsfastigheter. Tre av fastigheterna, Klubben 1:1-3, i planområdets östra del är sedan tidigare inte planlagda.

Fastigheten Östra Älvsala 3:1, som utgör allmän mark och vattenområde, ägs och förvaltas av Östra Älvsala tomtägarförening. Vattenområden finns även inom enskilda fastigheter.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTSPLAN

Östra Älvsala är i kommunens översiktsplan för 2012-2030 utpekad som en del av det prioriterade förändringsområdet (PFO-område 19) för Älvsala, Fagerdala och Bullandö som ska planläggas med större byggrätter och byggas ut med kommunala vatten- och spillvattenledningar.

Några av översiktsplanens rekommendationer för PFO-områden är:

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

### RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår inte i några riksintresseområden.

### KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT

Något planprogram har inte upprättats för området. Översiktsplanens mål och rekommendationer styr planarbetet.

Kommunstyrelsen godkände allmänt Start-PM för Bullandö, Fagerdala, Älvsala och Björkvik, den 3 december 2014 § 197. Detta start-PM ligger till grund för de detaljplaner som ska tas fram inom PFO 19.

Start-PM för detaljplan för Östra Älvsala har utarbetats och godkänts av kommunstyrelsens planutskott den 15 juni 2017 § 40.

### GÄLLANDE PLANER

För större delen av planområdet finns en byggnadsplan (BP 116 för Älvsala Östra 3:1) fastställd 1951 med nya planbestämmelser från 1988. De nya bestämmelserna tillkom för att motverka permanent bosättning och innebär att huvudbyggnad inte får vara större än 60 m<sup>2</sup> och uthus högst 40 m<sup>2</sup>. Minsta tillåtna tomtstorlek är 2500 m<sup>2</sup>. 1998 antogs en ny detaljplan för en fastighet, Östra Älvsala 3:35 (detaljplan D59 för Östra Älvsala 3:35) som tillåter att huvudbyggnad får vara högst 150 m<sup>2</sup> inom den fastigheten. I planområdets östra del ligger området Klubben, med tre bebyggda fastigheter, som inte är planlagt.

Genomförandetiden för samtliga gällande detaljplaner har gått ut. När den nya detaljplanen vinner laga kraft upphör äldre detaljplaner och byggnadsplaner inom området att gälla.

## BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken (MB) ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning är underlag till bedömningen om planens genomförande riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Om denna risk föreligger ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas (4 kap. 34 § PBL). Betydande miljöpåverkan innebär att väsentlig påverkan sker på ett eller flera utpekade miljövärden.

En behovsbedömning har gjorts och detaljplanens genomförande bedöms inte innebära risk för att betydande miljöpåverkan uppstår. Detaljplanen innebär inga större förändringar jämfört med nuläget då planen främst innebär att större byggrätter tillåts inom befintlig tomtmark. Detta innebär att en miljöbedömning inklusive miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver utföras.

### SAMLAD BEDÖMNING (UR BEHOVSBEDÖMNINGEN)

Plan- och exploateringsavdelningens samlade bedömning är att planens sammanvägda påverkan inte riskerar att medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanens genomförande kan medföra att större ytor kommer att exploateras då byggrätten som medges är större än den nuvarande. Detta kan få negativa konsekvenser för dagvatten och vegetation inne på privata fastigheter, men styrs egentligen inte av den nya detaljplanen utan det kan ske redan i nuläget. Om det blir ett ökat permanentboende i området kan det även medföra negativa konsekvenser med ökad biltrafik vilket leder till ökade föroreningar och risker för oskyddade trafikanter.

För områdets naturområden så sker ingen större skillnad då ingen ny exploatering, utöver en pumpstation, kommer att placeras på det som idag är naturmark. I och med planläggningen kommer strandskyddet delvis att upphävas för bostadsmark (B) och helt upphävas för områden med tekniska anläggningar (E) och gatumark (GATA) som ligger inom 100 m från strandlinjen. För att hindra att områden närmast vattnet bebyggs ytterligare ligger strandskyddet kvar på bostadsmark i en ca 10 meter bred remsa längs vattnet. I och med detaljplanen kommer strandskyddet även att omfatta naturmark (NATUR), parkmark (PARK), och vattenområden ( $W_1$  och  $W_2$ ) inom 100 m från strandlinjen. Då vatten- och spillvattensystem byggs ut inom området kommer detta att förbättra för miljö kvalitetsnormerna för vatten inom området. Detta styrs inte av detaljplanen men är beroende av detaljplaneringen.

Flera av de nationella miljömålen är relevanta för detaljplanen som till exempel god hushållning med naturresurser genom att nya bostäder placeras i ett redan exploaterat område där ett vägsystem finns utbyggt. Att utöka byggrätter i ett område där vatten- och spillvattensystem ska byggas ut, innebär ett mer effektivt

utnyttjande av den infrastrukturen. Den kulturhistoriskt intressanta miljö som finns utpekad får ett starkare skydd. Det planerade bostadsområdet kan utgöra en god boendemiljö med närhet till natur och rekreation.

## MILJÖKVALITETSNORMER OCH STÖRNINGAR

Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. i miljöbalken. Planförslaget bedöms inte innebära att några gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

Enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund riskerar inte MKN för luft att överskridas någonstans på Värmdö.

### Vatten

Recipienten för planområdets dagvatten är Breviken som är en del av vattenförekomsten Värmdö skärgård i Östersjöns kustnära vatten.

Miljö kvalitetsnormerna från 2017 säger att Breviken har en måttlig ekologisk status och uppfyller god kemisk status, undantaget överallt överskridande ämnen. Målet att uppnå god ekologisk status är satt till år 2027.

Området har stora naturområden, stora tomter och liten exploateringsgrad vilket gör att föroreningsbelastningen är låg i området (PM Dagvatten, Värmdö kommun 2017). Även efter ett genomförande av planförslaget kan föroreningsbelastningarna förväntas vara låga då detaljplanen inte medger att fler fastigheter tillkommer och exploateringsgraden fortsättningsvis kommer att vara låg. Även ökningen av dagvattenflödena förväntas bli låg av samma anledning.

Planförslaget förväntas därmed inte försämra varken den ekologiska eller kemiska statusen för vattenförekomsten.

### Buller

Miljö kvalitetsnormen för buller är bestämd i miljöbalken 5 kap. 2 § p 4. En bullerutredning (Utredning Buller vid Bullandövägen, Trivector, 2017-07-13) har genomförts för Bullandövägen för att utreda bullernivåerna då hela PFO 19 är omvandlat till ett område för permanentboende. Utredningen visar att trafikbuller från Bullandövägen inte överskrider riktvärden vid någon av fastigheterna i planområdet i dagsläget, och inte heller vid den framtida omvandlingen till permanentbostäder.

### Markföroreningar

Det finns inom planområdet inga kända föroreningar i mark och inga av länsstyrelsen utpekade potentiellt förorenade områden. Planförslaget förväntas inte ge upphov till nya förorenade områden.

# FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

## NATUR OCH REKREATION

### Naturmark

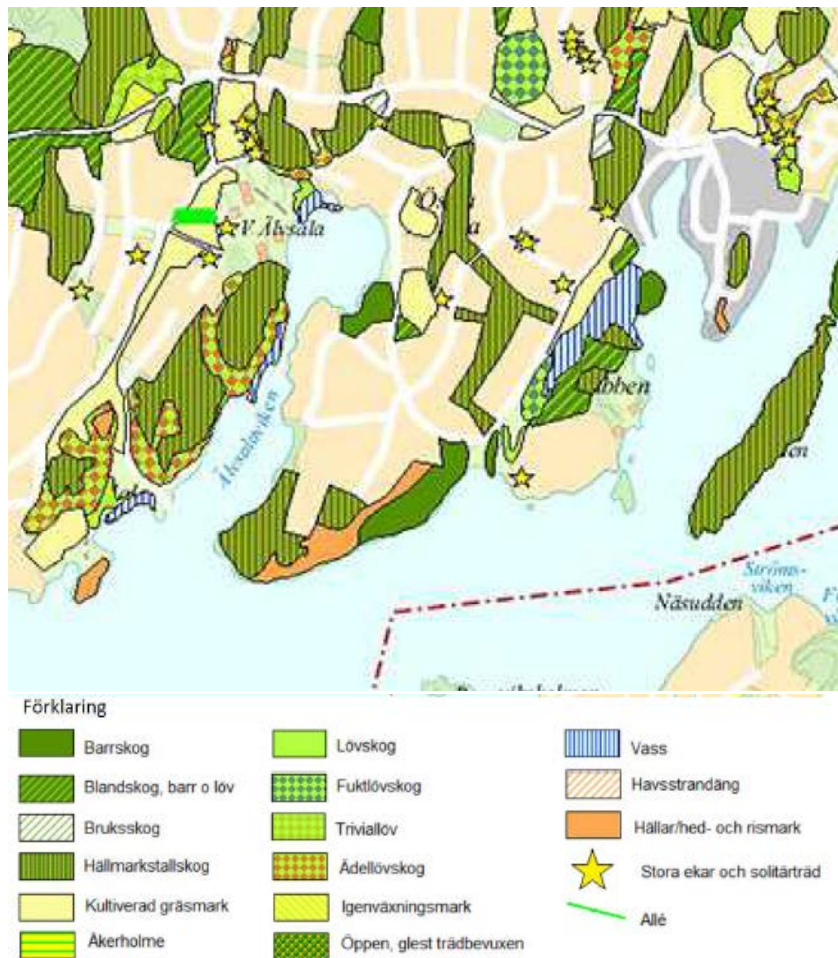
En landskapsanalys har tagits fram för hela PFO 19 (Värmdö kommun, 2017) där planområdet beskrivs som variationsrikt, med landskap och vegetation som växlar mellan öppen hållmark, olika slags skogsmark och bebyggelse. Karaktäristiskt för området är stora vidkroniga ekar i anslutning till öppna marker och på tomter, buskekar och lägre, grova tallar i betade skogar, hållmarkstallskog och klipphällar. Inom området finns även lövträdsparter utmed vattnet och fuktlövskog. Vikar med vass varvas med en strandlinje med klippstrand och sandstränder.

Skärgårdsnaturskog, som skogstypen i området benämns, är relativt ovanlig i Sverige som helhet och i ett europaperspektiv. Tack vare att den mänskliga påverkan i området inte har varit storskalig finns naturvärden knutna till naturskogselement. (Värmdö kommun, 2017)

Den största delen av det som i plankartan i den gällande detaljplanen betecknas som allmän plats, Park, har snarare karaktären av skog än av välskött parkområde. För att bevara den befintliga naturen och för att skydda de rekreativvärden som den erbjuder planläggs dessa delar till naturmark (NATUR i plankartan).

Stora delar av fastigheten Klubben 1:1 planläggs som naturmark (NATUR) för att undvika bebyggelse i oexploaterad natur och att ny tomtyta tillskapas. Det finns idag en tydlig gräns inom fastigheten mellan tomt och natur som i planförslaget även utgör gränsen mellan naturmark och bostadsmark (B i plankartan). Inom naturmarken på Klubben finns bland annat områden med blandskog, hållmarkstallskog, barrskog och vass.





Figur 4. Naturtyper i området: Kartan åskådliggör placering och utbredning av de olika naturtyperna samt ungefärlig växtplats för många av de stora träden, främst ekar, i området. Kartan är tagen ur landkapsanalysen (Värmdö kommun, 2017).

### Skyddsvärd natur

Det finns även viss skyddsvärd natur inom planområdet. I anslutning till Klubbvägen i områdets östra del finns ett område med sumpskog, bestående av al och glasbjörk, som är utpekad av Skogsstyrelsen. Det benämns i landskapsanalysen (Värmdö kommun, 2017) som fuktlövskog. Området där sumpskogen ligger planläggs som naturmark.

I området finns sju skyddsvärda träd, stora ekar och solitärträd, som i plankartan föreslås skyddas från trädfällning (n i plankartan). Stora ekar har dels ett stort naturvärde som en viktig värdväxt för den biologiska mångfalden och dels ett stort kulturhistoriskt värde. För att fälla något av dessa träd behöver marklov sökas. Marklov kan beviljas till exempel om något av träden utgör fara för människor eller om de är döda eller sjuka. Fyra av dessa träd står på bostadstomter. De fastigheter som berörs är Östra Älvsala 3:23, 3:27 och 3:33 och Klubben 1:2.



Figur 5. Blåstrekat område utpekat som sumpskog med al och björk av Skogsstyrelsen i skogskartan. (Skogsstyrelsen, Lantmäteriet, 2018)



Figur 6. Gröna cirklar markerar träd som är värdefulla och skyddas i plankartan. De får därmed ej fällas utan marklov.

I en fladdermusinventering som har utförts av Värmdö kommun (2013) pekas området kring Älvsalaviken ut som en viktig fladdermuslokal.

### Park och rekreation

All allmän mark i planområdet är enskild och merparten förvaltas av tomtägarföreningen Östra Älvsala. De rekreativa värdena i området består till stor

del av närheten till den varierade naturen med skogen, lättåtkomliga strandområdena och öppna berghällar med utsikt. Även vissa kompletterande anläggningar såsom bollplan, två badplatser och gemensamma båtbyggor bidrar ytterligare till möjligheten till rekreation. Badplatserna ligger vid Älvsalaviken i områdets västra del och vid viken som kallas Glasviken i söder. I planområdets nordvästra del finns även en öppen ängsyta, Östra Älvsala midsommaräng, som brukas och används som park och där även vissa evenemang äger rum.

Området där midsommarängen ligger och den öppna ytan vid badplatserna i planområdets södra och västra del är i planförslaget fortsatt parkmark (PARK i plankartan), för att möjliggöra framtida mindre komplementanläggningar för gemensam användning såsom förvaring och förråd, kiosker, scener, toaletter eller lekplatser.

#### Vattenområden

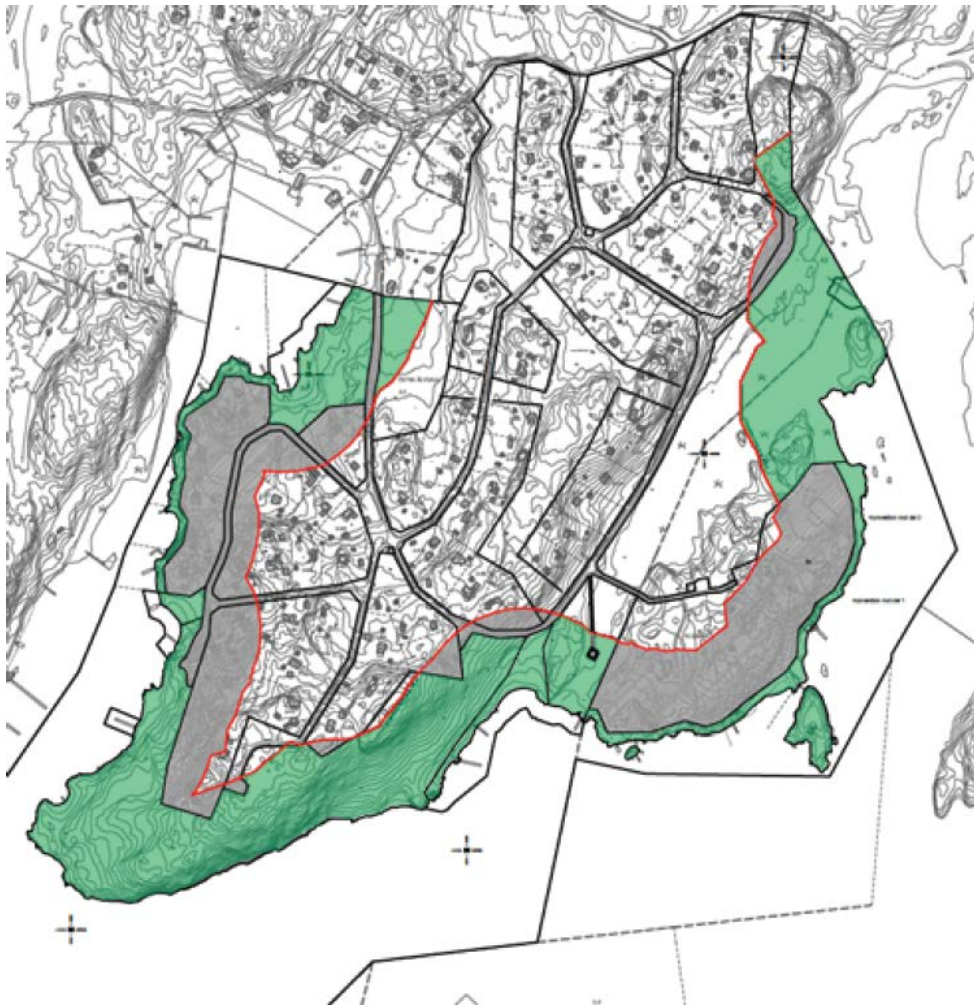
Planområdet är omgärdat av vatten på tre sidor. I planförslaget är den största delen av vattenområdet planlagt som öppet vatten ( $W_1$  i plankartan). Där gemensamma byggor finns idag planläggs för öppet vatten med mindre byggor för gemensamt bruk ( $W_2$  i plankartan). På så vis samlas byggor vid de lägen där de redan finns och undviks att nya byggor tillkommer längs resten av den allmänna marken.

## STRANDSKYDD

Inom planområdet råder sedan tidigare strandskydd på Klubben och omfattar ett område som sträcker sig 100 m från strandlinjen vid normalt vattenstånd, både på land- och vattensidan. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft så inträder strandskydd för hela planområdet automatiskt inom 100 meter från strandkanten vilket innebär att ett flertal redan bebyggda fastigheter kommer att ingå i strandskyddsområdet. Kommunen kommer därför delvis att upphäva strandskyddet för bostadsmark (B i plankartan) på de privata fastigheter som ligger innanför strandskyddsgränsen (se figur 7). Denna mark är redan ianspråktagen av de boende som tomtmark och uppfattas idag inte som tillgänglig för allmänheten. På de privata fastigheter som har strandkant ligger en ca 10 meter bred remsa med strandskydd kvar för att hindra ytterligare bebyggelse närmast vattnet.

Även för gatumark (GATA i plankartan) och områden för tekniska anläggningar (E i plankartan) som ligger inom 100 m från strandkanten föreslås strandskyddet upphävas. Detta är för att kunna lägga ned vatten- och spillvattenledningar samt uppföra nödvändiga teknikanläggningar utan att behöva söka dispens från strandskyddet. En administrativ bestämmelse (a<sub>1</sub>) visar i plankartan var strandskyddet planeras att upphävas.

Strandskydd införs på de delar inom Östra Älvsala som är natur- eller parkmark för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För att få uppföra anläggningar inom natur- eller parkmark kommer därför en dispensansökan mot strandskyddet att behöva ske men det innebär inte ett förbud för anläggningar.



Figur 7. Röd linje markerar strandskydd 100 meter från strandlinje. Inom gråmarkerade områden avses strandskyddet upphävas. Inom grönmarkerade områden ligger strandskyddet kvar.

## GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

Planområdet är kuperat och terrängen är varierad med partier som sluttar brant ner mot vattnet i områdets södra och östra delar medan norra delen av området är relativt plan. Geologin i området domineras av urberg, morän och glacial lera. I stora delar av tomtmarken i Östra Älvsala utgörs marken av ytnära berg.

Kommunens översiktliga radonkarta visar låg till normal risk för radon i planområdet.

## HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Kommunens dagvattenpolicy säger att dagvatten ska hanteras lokalt inom den egna bostadsfastigheten. En dagvattenutredning (Värmdö kommun, 2017) har genomförts för planområdet. Den visar att marken generellt har en medelhög genomsläpplighet och vissa delar låg genomsläpplighet, särskilt de större partierna med ytligt berg. Avrinningen är diffus på så sätt att det inte finns några större huvudsakliga avrinningsstråk eller diken för hela området. Istället rinner vattnet främst i mindre diken längs vägarna eller i mindre rännilar på berghällarna. En våtmark och dike finns i området precis väster om Klubben och vid

Älvsalaviken finns ett dike som leder ut avrinning från främst ängsmark till recipienten.

Med hänsyn till fastigheternas storlek, geologi och befintliga grönska bedöms det finnas goda förutsättningar för omhändertagande av dagvatten inom tomtmarker. Höga flöden kan förhindras och en reduktion sker av föroreningsinnehållet i det vatten som så småningom kan bilda grundvatten eller nå recipienten. Även med utökade byggrätter så bedömer dagvattenutredningen att förutsättningarna är goda för att omhänderta dagvattnet inom området utan att försämra för recipienternas miljö kvalitetsnorm.

Dagvattenutredningens förslag på lösningar är därför småskaliga och sådana som inte regleras med detaljplanebestämmelser:

- Att behålla befintlig växtlighet i så stor utsträckning som möjligt.
- Att använda småskaliga lösningar för att fördröja dagvatten inom tomtmark.
- Att behålla och underhålla det befintliga vägdiken som finns.
- Att flödet i befintliga vägdiken inte ökas.
- Att minimera utsläppet av föroreningar i dagvattnet.

Inga grundvattenförekomster förekommer inom planområdet enligt VISS (Vatteninformationssystem i Sverige).

## **BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD**

### **Befintlig bebyggelse**

Från omkring 1950 och framåt började planområdet att bebyggas med sportstugor.



*Figur 8. Exempel på för området typisk sportstugebebyggelse placerad i landskapet.*

Landskapet är kuperat och vägarna är smala och följer terrängen. Bebyggelsen är underordnad landskapet och husen ligger utspridda i terrängen. De flesta byggnader i området är små envåningshus men variationen i utformning är stor. Både färg, material och byggnadsteknik varierar. De flesta tomtgränser är inte markerade med vare sig staket eller häckar.

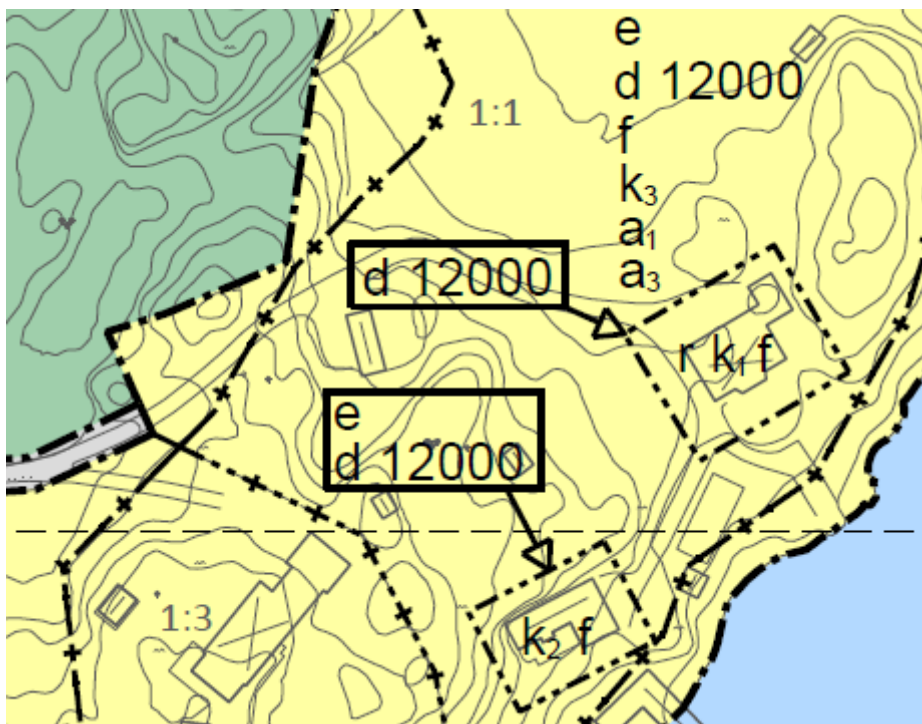
Området Klubben skiljer sig från resten av planområdet Östra Älvsala med större tomter och större byggnader och är inte planlagt sedan tidigare. På fastigheterna

Klubben 1:1 och 1:2 finns två huvudbyggnader var. På Klubben 1:1 finns den ursprungliga huvudbyggnaden och trädgårdsmästarebostaden. På Klubben 1:2 finns det ett äldre bostadshus och ett som har tillkommit senare närmare vattnet som fritidshus.

### Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

I östra delen av planområdet ligger fastigheten Klubben 1:1 med en gård uppförd på tidigt 1900-tal. Gården består av en villa i jugendstil med tillhörande komplementbyggnader i samma stil och färgsättning. Gården är välbevarad med en trädgård i samma stil och en tillhörande timrad stuga på en holme som med en bro är sammankopplad med fastlandet. En kulturhistorisk undersökning har genomförts (Kommunantikvarie, Värmdö kommun, 2018) och i den uttrycks följande om fastighetens kulturhistoriska värde:

”Klubben är en representativ bebyggelse för sekelskiftets robusta arkitektur av rekreativmiljöer i skärgården. Stildragen hämtas från jugendstil i en högre ståndsmässig utformning.”



Figur 9. Utsnitt ur plankartan som visar bestämmelser på fastigheten Klubben 1:1.

För att bevara denna karaktär föreslås vissa av husens detaljer skyddas i detaljplanen. För huvudbyggnaden som förses med varsamhetsbestämelsen  $k_1$  och bestämmelsen om rivningsförbud,  $r$ , gäller följande:

- Befintlig byggnad får ej rivras.
- Karaktärer och detaljer som skall bevaras vid om- och tillbyggnad är byggnadens volym och takvinklar, det branta säteritaket, en synlig sockel i natursten, fönsterkupor, symmetriska skorstenar, fönsterdimensioner,

fönstersättning och fönsterbågar av trä. Tak ska vara av lertegel och färgsättningen ska vara gula fasader med gröna eller vita detaljer.

För trädgårdsmästarebostaden som förses med varsamhetsbestämmelsen  $k_2$  gäller att:

- Karaktärer och detaljer som skall bevaras vid om- och tillbyggnad är byggnadens volym och takvinklar, fönsterdimensioner, fönstersättning och fönsterbågar av trä. Tak ska vara av lertegel och färgsättningen ska vara gula fasader med gröna eller vita detaljer.

Generellt för hela fastigheten Klubben 1:1 inklusive komplementbyggnader gäller bestämmelsen  $k_3$ :

- Karaktärer och detaljer som skall bevaras vid om- och tillbyggnad är tak av lertegel och färgsättning med gula fasader med gröna eller vita detaljer.

Även en utformningsbestämmelse, f, gäller för hela Klubben 1:1. Den säger att tillkommande bebyggelse ska ha tak av lertegel och färgsättning med gula fasader och gula eller vita detaljer. För Klubben 1:1 gäller även en administrativ bestämmelse ( $a_3$  i plankartan) som innebär att bygglov måste sökas för byggnation enligt attefallsreglerna.



Figur 10. Foton som visar Klubbens huvudbyggnad med dess karaktäristiska säteritak, fönsterkupor, skorstenar och färgsättning, och komplementbyggnader och flygel med samma karaktär.

### Riktlinjer och planbestämmelser i det nya planförslaget

I det nya planförslaget har planbestämmelserna utformats för att medge nya bostadshus eller tillbyggnad av befintliga.

Följande egenskapsbestämmelser gäller för hela planområdet:

- Den färdiga marknivån får inte ändras mer än 1,0 meter. Ändring av marknivån större än 0,5 meter ska prövas med markklov. De här bestämmelserna syftar till att bevara den naturligt kuperade miljön och karaktären med bebyggelse som är väl anpassad till terrängen.
- Byggnader ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns.
- Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna i plankartan ska ändå anses vara planenliga.



- Lägsta färdig golvhöjd för huvudbyggnad är +2,7 meter enligt RH2000, med hänsyn till översvämningensrisk.

För de områden som i plankartan har bestämmelsen för utnyttjandegrad, e, gäller följande:

- Högst en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad får innehålla högst en bostad. I och med attefallsreglerna är det dock möjligt att inreda ännu en bostad i huvudbyggnaden och en i ett attefallshus som får vara max 25 m<sup>2</sup> stort.
- Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 180 m<sup>2</sup> i ett plan. Byggrätten i den gällande detaljplanen är 60 m<sup>2</sup>. Flera av huvudbyggnaderna i planområdet är byggda enligt den ursprungliga byggnadsplanen då byggrätten var 150 m<sup>2</sup>. Höjningen till 180 m<sup>2</sup> beror både på att det ska vara möjligt att bygga större för permanentboende och även för att inrymma ökad tjocklek på isolering och andra byggnadstekniska åtgärder som behövs.
- Största bruttoarea (BTA) är 220 m<sup>2</sup>. Detta innebär att en byggnad i två plan kan byggas med ca 110 m<sup>2</sup> (BTA) i varje våningsplan.
- Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader, uthus och garage är 4,0 m. Nockhöjden möjliggör att bygga huvudbyggnad med två våningsplan.
- Största taklutning är 27 grader. Takvinkel 27 grader behålls från tidigare planbestämmelser och motiveras av att högsta tillåtna höjd ökas för att möjliggöra bebyggelse i två våningar. Takvinkeln är även en del i att bibehålla den befintliga karaktären i planområdet.
- Källare får inte anordnas. Detta motiveras av att källare kan orsaka stor påverkan på terräng och landskap. Det är även en bestämmelse som finns kvar från tidigare detaljplan och är en del i att bevara bebyggelsens nuvarande karaktär.
- Komplementbyggnader tillåts med en sammanlagd bruttoarea av 50 m<sup>2</sup>.

Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek (d i plankartan) varierar i området och följer i huvudsak den nuvarande storleken på fastigheterna för att nya fastigheter inte ska kunna bildas. Inom fastigheterna Klubben 1:1 och 1:2 möjliggörs avstyckning då det inom fastigheterna redan finns två huvudbyggnader.

## **SOCIALA FRÅGOR**

Inom planområdet planläggs inga arbetsplatser men det finns i dagsläget ett begränsat antal arbetsplatser i närheten, bland annat vid Bullandö marina.

### **Barnperspektivet**

Stora ytor i planen behålls som natur- och parkområden (NATUR och PARK i plankartan). Där finns plats för lek, motion och utevistelse. Tomterna i området är stora och erbjuder därmed möjlighet till lek och rörelse även inom tomten. Inga anlagda lekplatser finns inom området idag. Bollplan finns i områdets östra del och

två badplatser finns i västra respektive södra delen av planområdet. Badplatserna är strandbad med sandstrand och är utrustade med omklädningshytter och picknickbord. Inom områden planlagda som park finns möjlighet för fastighetsägaren att anlägga lekplatser eller andra mötesplatser.

De ökade byggrätterna ger förbättrade möjligheter för barnfamiljer att bosätta sig i området.

Vägarna i området är smala och saknar separata gångbanor vilket innebär att trafiksäkerheten för barn idag är dålig. I planförslaget behålls bredden på gatuområden från den tidigare byggnadsplanen, vilket möjliggör att separat gångbana kan anläggas i framtiden. Det saknas gång- och cykelvägar och även belysning mellan planområdet och busshållplatser och turtätheten i kollektivtrafiken är låg. Det gör det svårt för barn att röra sig på egen hand till och från området.

### Tillgänglighet

Vägnätet i området är småskaligt och vägbanan trafikeras av blandtrafik av fotgängare, cyklisterna och biltrafik. Stora delar av området är kuperat och på flera av fastigheterna är det på grund av höjdskillnaderna svårt att uppnå en god tillgänglighet för människor med nedsatt rörlighet. Undantag kan medges från kravet på tillgänglighet till en- och tvåbostadshus om det är omöjligt att få till lutningarna (8 kap 1§ PBL och 3 kap 4§ PBF). Fastigheterna ska däremot ha angoring med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt.

### Hushållssammansättning

Idag (2017) består området till största delen av fritidsboende med permanentboende i endast 12 av de 89 bostadsfastigheterna. Efter utbyggnaden av kommunalt vatten- och spillvattensystem så beräknas antalet permanentboende i området öka.

Befolkningen består i huvudsak av personer som är över 55 år. I förlängningen bör detta innebära att ett generationsskifte är nära förestående. Vid generationsskifte är det troligt att andelen permanentbostäder ökar.

Området planläggs enbart för enbostadshus. I och med Attefallsreglerna finns dock idag möjligheten att inreda ytterligare en till lägenhet i huvudbyggnaden och ännu en lägenhet i ett attefallshus.

### Offentlig och kommersiell service

De närmaste förskolorna finns i Hemmesta (ca 11 km) och Kopparmora (ca 11 km). Även närmaste skolor ligger i Hemmesta (ca 12 km). Närmaste livsmedelsbutik ligger i Hemmesta (ca 11 km). Närmaste större handelsplats och även vårdcentral ligger i Värmdö Köpcentrum (ca 16 km). Vid Bullandö marina (ca 500 m) finns en sommaröppen butik, en restaurang och ett café. Bibliotek och kommunhus ligger i Gustavsbergs centrum (ca 17 km). Avståndet till kollektivtrafik och service innebär att tillgängligheten är relativt låg för de som

färdas med buss eller cykel.

Planförslaget kommer inte att innebära någon förändring i utbudet av eller avståndet till service. Ingen handel eller skolverksamhet planeras inom planområdet.

## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Kollektivtrafik**

Storstockholms Lokaltrafik (SL) trafikerar hållplatserna Bullandö och Björksalavägen med busslinjer mot Slussen via Gustavsberg. Avståndet från bostadsfastigheterna i planområdet Östra Älvsala till busshållplatsen vid Bullandö varierar mellan 250 m och 1,5 km. SL bestämmer huruvida turtätheten kommer att förändras i framtiden.

### **Biltrafik**

I området finns ett småskaligt vägnät med smala grusvägar som är kompletterade med mötesplatser. Bredden på körbanan varierar mellan 2,5-4 meter men är vanligen ca 3 meter. Några av vägarna är branta och smala. Vägnätet i området är dimensionerat för den nuvarande trafiksituationen. Under de närmaste åren förväntas permanentboendet öka och trafiken längs Bullandövägen väntas fördubblas till år 2030 (Trivector, 2013).

I planförslaget utökas vägområdet från den tidigare detaljplanen till att även innefatta Lilla Klubbvägen som gatemark (GATA). Gatuområden utökas även där det är möjligt vid återvändsgator för att rymma vändplatser. Vägområdet inom detaljplanen är i de flesta delar större än den faktiska vägbredden vilket gör det möjligt att bredda vägarna om det finns behov. Förutom själva körbanan finns det inom gatumarken även diken, gräsremsor och träd.

Två områden som tidigare var planlagda som gata ändras i planförslaget till naturmark eftersom de idag används som natur och att topografin gör det svårt att anlägga gata. Dessa områden var tillänkta fortsättningar på Sjösalavägen och Skogsälvsstigen och de fastigheter som berörs har idag tillfart från annat håll.

### **Parkering**

Parkering sker idag på respektive bostadsfastighet. Det finns inga planlagda områden för gemensamma parkeringsplatser. I bygglov kontrolleras att tillräckligt antal uppställningsplatser för bil finns.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och spillvatten**

I den befintliga bebyggelsen finns idag bara enskilda anläggningar för vatten och avlopp. Parallellt med detaljplanarbetet planerar Värmdö kommun att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten i hela Östra Älvsala och hela PFO 19.

Vatten och spillvatten kommer gå in och ut ur området genom en tryckledning som

är förlagd på sjöbotten från Strömma och angör Bullandö-området i Östra Älvsala, i planområdets södra del. Ett så kallat LTA-system (lågtrycksavloppssystem) kommer användas i området. LTA-systemet bygger på att ledningar läggs på grunt djup och att en mindre LTA-pump installeras på varje fastighet.

Inom planområdet Östra Älvsala föreslås en pumpstation vid Glasviken i söder. Pumpstationen redovisas som E-område i plankartan. Storleken på pumpstationen är ca 10m<sup>2</sup>. För att kunna angöra pumpstationen anläggs en tillfart med underlag av gräsarmering inom det i plankartan utpekade E-området. Pumpstationen kommer att hantera allt avlopp från PFO 19.

### Transformatorstationer

Det finns i dagsläget två befintliga transformatorstationer inom planområdet som ligger inom det område som är planerat som gatemark (GATA). I planförslaget ges möjlighet att flytta den ena av de två transformatorstationerna på begäran av nätägaren Vattenfall. Båda dessa områden planläggs som tekniska anläggningar (E i plankartan). Ännu ett E-område med möjlighet att anlägga en transformatorstation planläggs i planområdets östra del inom fastigheten Klubben 1:1.



Figur 11. Tre utsnitt ur plankartan som visar E-områden där transformatorstationer planeras.

### Sophantering

Närmaste återvinningscentral finns i Hemmesta (ca 10 km) där det även finns återvinningsstation. Annars finns det en mindre återvinningsstation vid Bullandö marina (ca 500 m) och en återvinningsstation i Södra Kopparmora (ca 10 km).

Sophämtning sker i dagsläget vid de enskilda fastigheterna. För att underlätta sopbilarnas framkomlighet reserveras i planförslaget vändytor som planläggs som gatemark (GATA).

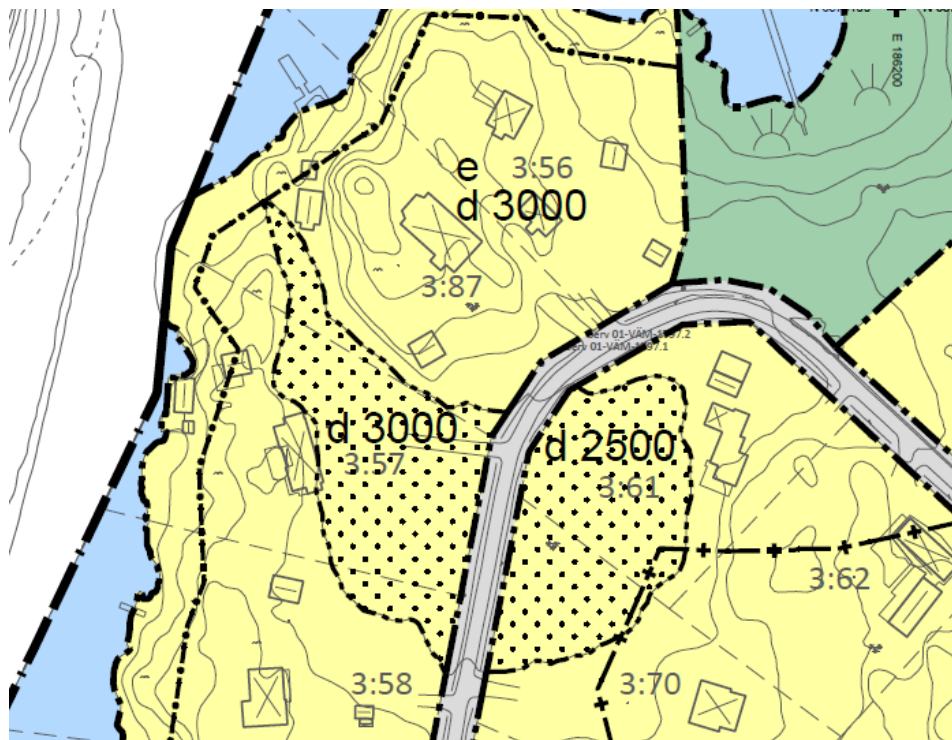
## RISK OCH SÄKERHET

### Översvämningsrisk

I dagvattenutredningen (Värmdö kommun, 2017) för planområdet konstateras att det finns en yta i områdets västra del, nära Älvsalaviken som är instängt på lägre än +2,5 meter över havsytan. Denna yta, som idag är obebyggd, riskerar vid temporär eller permanent höjning av havsnivån att översvämmas. I plankartan bestäms att den ytan inte får förses med byggnader (prickmark). De berör fastigheterna Östra Älvsala 3:57, 3:58, 3:61, 3:70 och 3:87.

Enligt den dagvattenutredningen som har gjorts bör områden under +3,0 meter

över havsytan ej bebyggas på grund av översvämningsrisken. På grund av det får områden i anslutning till vattnet enbart bebyggas med komplementbyggnader (korsmark). Det är en bestämmelse som behålls från den gällande detaljplanen. De fastigheter som berörs är de privata fastigheter som har strandlinje, Östra Älvsala 3:56-60 och 3:87 samt Klubben 1:1-3.



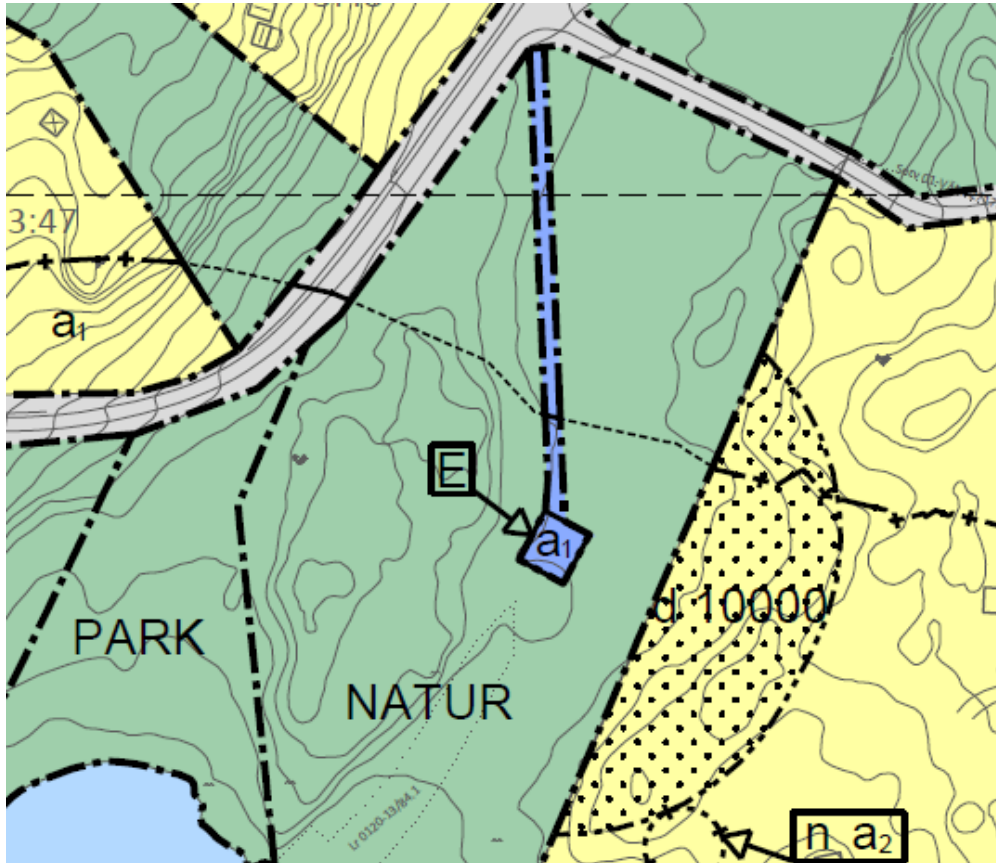
Figur 12. Utsnitt ur plankartan som visar område där vatten riskerar att stängas in lägre än +2,5 m och som därför är prickmark som inte får förses med byggnader.

### Skredrisk

Det finns ingen förhöjd risk för skred inom planområdet.

### Lukt

För att undvika påverkan på bostäder från eventuell lukt och buller placeras pumpstationer 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. På grund av detta har en del av fastigheten Klubben 1:2 i plankartan pekats ut som mark som inte får förses med byggnad (prickmark).



Figur 13. Utsnitt ur plankartan som visar E-område för pumpstation och skyddsavstånd för bebyggelse i form av prickmark som inte får förses med byggnad.

## GENOMFÖRANDE

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande.

Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VS-anläggning, vägar, bryggor m.m. regleras genom respektive speciallag.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen (2010:900) med utökat förfarande enligt nedanstående tidplan.

Samråd	April 2018
Granskning	Kvartal 4 2018
Antagande i kommunfullmäktige	Kvartal 1 2019
Laga kraft tidigast	Kvartal 1 2019

### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år och börjar för allmän platsmark och E-områden löpa från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden för kvartermark för bostäder är dock förskjuten och börjar 1,5 år efter det att detaljplanen vinner laga kraft. Detta för att VS-utbyggnaden ska hinna färdigställas innan nya byggnader uppförs och äldre byggnader byggs om/till enligt planens bestämmelser.

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

#### *Huvudman allmän plats*

Allmän plats i detaljplanen omfattar gatumark, natur- och parkmark.

Med *huvudman* för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av anläggningarna. Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Alternativet till kommunalt huvudmannaskap är enskilt huvudmannaskap.

Historiskt är huvudmannaskapet för allmänna platser inom Värmdö kommun enskilt. I vissa områden inom kommunen pågår en gradvis omvandling av fritidshus till bostäder för permanentboende. Enskilda vägföreningar har ofta bildats för vägarnas anläggande och drift i de olika områdena.

Planområdet är ett fritidshusområde som gradvis förändras mot ökad permanentbosättning. Vägarna inom området används huvudsakligen av de boende och ingen genomfartstrafik finns. Planområdet ingår i ett större område med enskilt huvudmannaskap. Inom planområdets östra del, "Klubben", medges möjlighet att tillskapa två nya fastigheter. I övrigt avses inga nya fastigheter tillkomma inom

planområdet.

Östra Älvsala Tomtägarförening respektive fastighetsägare till Klubben 1:1-3 ansvarar idag för drift och underhåll av allmän plats inom föreslaget planområde.

Fortsatt enskilt huvudmannaskap föreslås för allmän plats; gatu-, natur- och parkmark. Detta regleras med en administrativ bestämmelse.

#### *Allmän plats: Vägar, natur och park*

Allmän plats inom planområdet ligger huvudsakligen inom fastigheten Östra Älvsala 3:1. Östra Älvsala 3:1 ägs av den ideella föreningen Östra Älvsala tomtägarförening. Del av Lilla klubbvägen som är lokaliserad inom Klubben 1:1 förvaltas av fastighetsägare till Klubben 1:1-3. Naturområde inom Klubben 1:1 förvaltas av fastighetsägaren till Klubben 1:1.

Eventuell breddning av vägbanan, anläggande av mötesplatser, utvidgning av vändplaner mm inryms i föreslaget område för gatumark (GATA). För eventuella åtgärder på vägnätet och inom park- och naturmark (PARK och NATUR) ansvarar Östra Älvsala tomtägarförening respektive fastighetsägare till Klubben 1:1-3.

#### *Vatten och spillvatten (VS)*

Det kommunala verksamhetsområdet för VS utökas så att det omfattar planområdet. Detta innebär att kommunen blir huvudman för allmänna VS-ledningar. Kommunen bygger ut de ledningar, pumpstationer med mera som behövs inom verksamhetsområdet fram till varje förbindelsepunkt.

För utbyggnad, drift och underhåll av kommunala VS-ledningar samt pumpstationer ansvarar VA- och renhållningsenheten på samhällsbyggnadsavdelningen.

Från kommunal förbindelsepunkt bekostar och anlägger respektive fastighetsägare enskilda ledningar och anordningar för fastighetens försörjning.

#### *Dagvatten*

Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet. Östra Älvsala tomtägarförening är inom Östra Älvsala 3:1 ansvarig för att erforderlig dagvattenavrinning kan ske från gemensamma vägar och naturområden. Inom allmän plats på Klubben 1:1 är fastighetsägare ansvarig för dagvattenhantering.

Respektive fastighetsägare ansvarar för omhändertagande av dagvatten från den egna fastigheten så att skada inte uppstår utanför fastigheten.

#### *El och telenät*

Vattenfall eldistribution AB är elnätsägare inom området. Nätbolaget äger stolpar, ledningar och annan teknisk utrustning som behövs för att elleveranserna ska fungera. Nätbolaget ansvarar för investeringar i nätet, utbyggnad av erforderliga nätstationer och underhåll. Innan markarbeten utförs bör i förekommande fall



kabelutsättning beställas från Vattenfall.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

I samband med planering för VS-ledningar kontaktar kommunen Vattenfall och Skanova så att samplanering av ledningsarbeten kan ske om ledningsägarna så önskar. Respektive ledningsägare ansvarar för sina egna kostnader.

#### *Bygglov, marklov mm*

Respektive fastighetsägare ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark. I planen har specifika skyddsvärda träd pekats ut (n, a). Trädfällning av dessa kräver marklov.

Ansökan om bygglov, rivningslov, marklov samt bygganmälan görs hos kommunens bygg- och miljöavdelning. Ytterligare information samt blanketter för ansökan om bygglov m.m. finns på kommunens webbplats. Nybyggnadskarta beställs hos kommunens Kart- och GIS enhet. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov.

#### *Strandskyddsdispens*

Inom planområdet finns vattenområden med befintliga bryggor. För eventuella tillkommande bryggor, utökning av, och i vissa fall ändring av befintlig brygga ska strandskyddsdispens sökas. Strandskyddsdispens behövs också vid eventuellt utförande av byggnad eller annan anläggning i allmän plats inom område som omfattas av strandskydd. Ansökan om strandskyddsdispens görs till kommunens bygg- och miljöavdelning.

#### *Lantmäteriförrättning*

Ansökan om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning med mera ställs till Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning**

Planen medför inte några markintrång och för planens genomförande förutsätts inte att någon fastighetsbildning sker. Övrig fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske då detaljplanen vunnit laga kraft.

I planen finns bestämmelser om minsta tomtstorlek. För Klubben 1:1 och 1:2 medger planen delning av respektive fastighet. Inga ytterligare fastigheter avses tillkomma inom planområdet.

Fastighetsägare kan överenskomma om fastighetsreglering (överförande av mark) till exempel för att anpassa fastighetsgränser bättre. Vid eventuell fastighetsreglering och andra fastighetsbildningsåtgärder ska planens bestämmelser beaktas.

### Servitut m.m.

Östra Älvsala 3:1 har idag rätt att genom servitut (01-VÄM-1611.1-2) ta väg över Älvsala 1:1 ut till allmän väg. Fastigheter inom Östra Älvsala har i sin tur erhållit samma servitutsrätt. Servitutet är beläget utanför planområdet.

Klubben 1:3 har rätt att genom servitut (01-VÄM-2717.1) ta utfart över Klubben 1:1. Fastigheterna Klubben 1:1-2 har vid bildande erhållit rätt till utfart till allmän väg.

Fastigheterna inom trakten Östra Älvsala belastas av villaservitut (01-IM4-52/2721.1) som reglerar hur tomterna får nyttjas och bebyggas. Villaservitutet reglerar även att fastigheterna ska bidra till vägunderhåll inom Östra Älvsala 3:1.

Till förmån för Östra Älvsala 3:39 finns avtalsservitut för brygga och uppläggning av båt. Servitutet belastar Östra Älvsala 3:1. Därutöver finns ett antal bryggor inom vattenområde tillhörande Östra Älvsala 3:1 där det kan finnas äldre rättigheter som inte återfinns i fastighetsregistret. Dessa bryggor ägs och förvaltas sedan länge av enskilda fastighetsägare eller bryggföreningar.

Inom planområdet finns också ett antal servitut och andra rättigheter mellan enskilda ägare av bostadsfastigheterna.

Planen medför, utöver ledningsrätt som ska bildas, inte att några nya servitut eller andra rättigheter behöver bildas, ändras eller upphävas.

Servitut eller annan rättighetsupplåtelse kan bli aktuell att träffa med vattenägaren t ex för tryggande av befintlig brygga, förändring av befintlig brygga, anordnande av ny brygga. Innan servitut tecknas för ny/ombyggnad bör frågan om strandskyddsdispens avgöras då utnyttjandet av servitutet endast får ske om strandskyddsdispens erhålls. Även överenskommelser om upplåtelser mellan enskilda ägare av bostadsfastigheter kan bli aktuella att träffas inom planområdet.

### Gemensamhetsanläggningar

Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet är deltagare i Älvsala ga:1 som innefattar Bullandövägen. Utfart till Bullandövägen (Älvsala ga:1) sker delvis över Älvsala ga:2 (01-VÄM-2855). Fastigheter i Östra Älvsala och Klubben deltar inte i Älvsala ga:2. På samma vägsträcka gäller även servitut 01-VÄM-1611.1-2 till förmån för fastigheter inom Östra Älvsala, se också ovan.

Planen anger inga områden som ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar. Östra Älvsala tomtägareförening äger och svarar idag för förvaltning av allmän plats inom Östra Älvsala 3:1.

För allmän plats och andra gemensamma anläggningar kan gemensamhetsanläggning inrättas av Lantmäteriet på yrkande av en eller flera fastighetsägare. I Lantmäteriets beslut ska det bland annat framgå vad som ingår i anläggningen, vilka fastigheter som ska ha del i anläggningen och den ersättning

som upplåtande fastigheter ska erhålla. I samband med inrättande av gemensamhetsanläggning kan en samfällighetsförening bildas för förvaltningen av den gemensamma anläggningen. I en samfällighetsförening tar föreningsstämman beslut och styrelsen verkställer besluten. Vid få delägare i gemensamhetsanläggning kan förvaltning ske med så kallad delägarförvaltning. Det innebär att delägarna gemensamt kommer överens om alla åtgärder för förvaltningen.

### Ledningsrätter

Kommunala VS-ledningar förläggs inom allmän platsmark GATA. En pumpstation för spillvatten planeras i planområdets södra del vid Glasviken. Pumpstationen anläggs inom område betecknat med E på plankartan. För att säkerställa åtkomst för framtida drift- och underhållsarbeten ingår även en tillfartsväg inom E-området. Rätten att bygga ut, behålla och sköta drift och underhåll av ledningsnätet med tillhörande pumpstation och andra anordningar säkerställs genom ledningsrätt. Kommunen har ansökt om ledningsrätt för planområdet hos Lantmäteriet. För befintliga VS-ledningar som ansluter från Glasviken i planområdets södra del finns ledningsrätt upplåten, 0120-13.84.1. Sökt ledningsrätt för planområdet ska ansluta till den befintliga ledningsrätten.

Övriga ledningsägare svarar själva för att trygga sina ledningsnät genom avtal eller ledningsrätt.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Plankostnader

Kommunen svarar för kostnaden av framtagande av detaljplanen. Delar av kostnaderna för planläggningen tas ut som planavgift i samband med bygglov enligt vid tillfället gällande plantaxa.

### Bygglov mm

Avgifter för bygglov, marklov och rivningslov betalas enligt kommunens vid tillfället gällande bygglovtaxa.

### Strandskydd

För prövning av ansökan om strandskyddsdispens tar kommunen ut en avgift enligt vid tillfället gällande taxa. Uppgifter om gällande taxa finns tillgänglig på kommunens webbplats.

### Vatten och spillvatten (VS)

Anläggningsavgift för anslutning till kommunalt VS-nät betalas till ett belopp enligt vid tillfället gällande VA-taxa. Den vid varje tillfälle gällande taxan finns tillgänglig på kommunens webbplats. Debitering sker när förbindelsepunkt finns och ledningarna kan användas. Fastighetsägaren svarar själv för ledningsdragningen från kommunens förbindelsepunkt till den byggnad som ska anslutas.

## El och tele

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

## Förrättningskostnader mm

Förrättningar som till exempel fastighetsreglering och andra fastighetbildningsåtgärder, anläggningsförrättning och ledningsrättsförrättning utförs av Lantmäteriet. Vid förrättning där mark tas i anspråk för servitut eller annan upplåtelse ska ersättning bestämmas för markupplåtelsen. Ersättningen kan bestämmas genom överenskommelse mellan parterna eller genom beslut av Lantmäteriet.

Lantmäteriet fattar alltid beslut om förrättningskostnaderna. Kostnaderna betalas enligt den bestämmelse som gäller för den åtgärd om vilken det är fråga.

## Ersättning enligt plan- och bygglagen

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden kan den som äger en fastighet ha rätt till ersättning av kommunen för eventuell skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren.

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.

Fastigheten Klubben 1:1 har i planen försetts med varsamhetsbestämmelser ( $k_1$ ,  $k_2$ ,  $k_3$ ). Bestämmelserna bedöms inte försvåra pågående markanvändning (bostad) avsevärt. Därmed bedöms bestämmelserna inte generera någon ersättning.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Utbyggnad av VS och samordnade arbeten

Kommunens utbyggnad av VS-ledningar beräknas ta cirka 1,5 år. Ledningarna förläggs huvudsakligen i befintlig väg. Innan nedläggande av VS-ledningar kommer markundersökningar ske i ledningssträckorna.

I det fall Östra Älvsala tomtägarförening eller fastighetsägare inom Klubben önskar nedlägga till exempel ledningar för belysning kan detta ske samordnat med arbeten för VS-ledningar. Östra Älvsala tomtägarförening respektive fastighetsägare i Klubben svarar för alla kostnader som belöper på sådan ledningsförläggning.

Vid eventuell samordning och nedläggning av andra ledningar, exempelvis el, tele eller belysning, sker nedläggande av ledningar i separata ledningsgravar jämte varandra.

På enskilda bostadsfastigheter kan LTA-pumpar behövas för att trycka avlopp till huvudledning. Kommunen ansvarar för installation av pumparna.

### Förutsättningar för brandvattenförsörjning

Ett så kallat alternativt brandvattensystem föreslås tillämpas i planområdet.  
Kontakt med representanter för Södra Roslagens Brandförsvärsförbund har tagits och en principiell utformning har tagits fram. Ytterligare kontakt kommer att tas i samband med den fortsatta VS-projekteringen.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samrådsförslaget har utarbetats av:

Helena Gåije, planarkitekt, Värmdö kommun

Johanna Wadhstorp, planarkitekt, Tema

Johan Jacobsson, planarkitekt, Tema

Åsa Vikdahl, mark- och exploateringsingenjör, Structor

Linnea Vestin, mark- och exploateringsingenjör, Structor

Åke Andersson, projektledare, Gavia lots

Pär Zitting, VA-ingenjör, Rockstore

Rådgivande tjänstemän:

Lenore Weibull, kommunantikvarie, Värmdö kommun

Mikael Carlsson, VA-enheten, Värmdö kommun

Värmdö 2018-02-19

### PLAN- OCH EXPLOATERINGSAVDELNINGEN

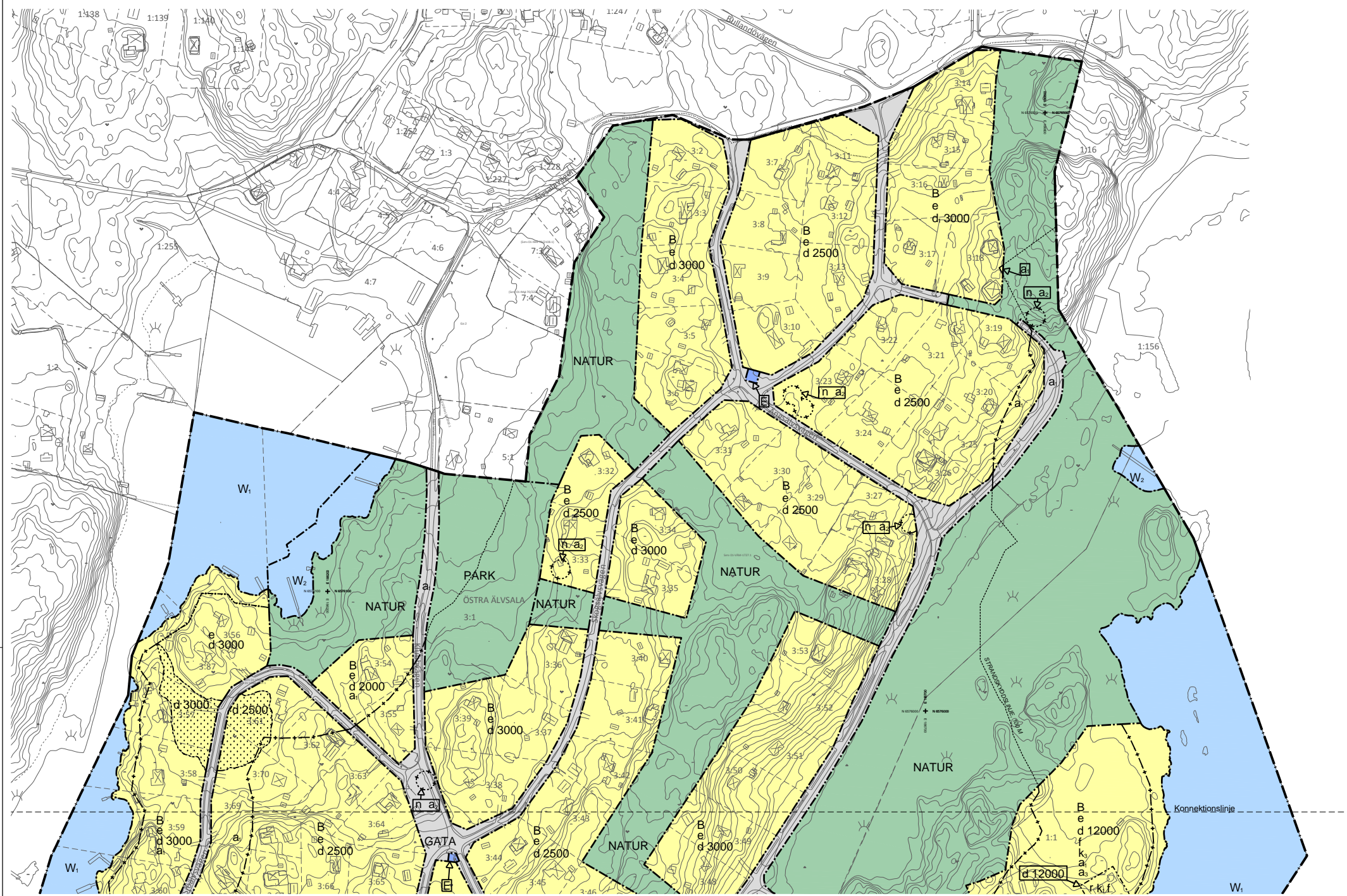
Fredrik Cavallin

*Planchef*

Helena Gåije

*Projektledare/Planarkitekt*





### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

#### Gränser

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

#### Användning av allmän platsmark (PBL 4 kap 5 § punkt 1)

- GATA Gata
- PARK Park
- NATUR Natur

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

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar

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

- W<sub>1</sub> Öppet vatten
- W<sub>2</sub> Öppet vatten och vatten med mindre bryggor för gemensamt bruk, där karaktären av öppet vatten avses bibehållas

#### Egenskapsbestämmelser

Färdig marknivå får inte ändras mer än 1,0 m. Ändring av marknivån större än 0,5 m ska prövas med marklov.

Byggnader ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns och minst 6 m från fastighetsgräns mot GATA.

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna i planen ska ändå anses vara planeriga.

Lägst färdig golvhöjd för huvudbyggnad är + 2,7 m enligt RH2000, med hänsyn till översvämningsskikt.

Högst en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad får innehålla högst en bostad.

Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 180 m<sup>2</sup>. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 220 m<sup>2</sup>. Komplementbyggnader tillåts med högsta sammanlagda bruttoarea (BTA) på 50 m<sup>2</sup>.

Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 m.

Största taklutning är 27 grader.

Källare får ej anordnas.

Minsta fastighetsstorlek i kvadratmeter (PBL 4 kap 18 § första stycket)

Tillkommande bebyggelse skall ha tak av lertegel och färgsättning med gula fasader och detaljer som är gröna eller vita.

Träd får ej fällas.

Befintlig byggnad får ej rivas.

Karaktärer och detaljer som skall bevaras vid om- och tillbyggnad är byggnadens volym och takvinklar, det branta sätterlaget, en synlig sockel i natursten, fönsterkupor, symmetriska skorstenar, fönsterdimensioner, fönstersättning och fönsterbågar av trä. Tak ska vara av lertegel och färgsättningen ska vara gula fasader med gröna eller vita detaljer.

Karaktärer och detaljer som skall bevaras vid om- och tillbyggnad av befintlig trädgårdsmästarpstad är byggnadens volym och takvinklar, fönsterdimensioner, fönstersättning och fönsterbågar av trä. Tak ska vara av lertegel och färgsättningen ska vara gula fasader med gröna eller vita detaljer.

Karaktärer och detaljer som skall bevaras vid om- och tillbyggnad är tak av lertegel och färgsättning med gula fasader med gröna eller vita detaljer.

Marken får inte förses med byggnad.

#### Administrativa bestämmelser

Huvudmannaskap för allmän platsmark är enskilt i hela planområdet.

Genomförandetiden för allmän platsmark och E-områden är 15 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för B-områden, är 15 år och börjar 1,5 år efter den dag planen vinner laga kraft.

Upphävande av strandskydd.

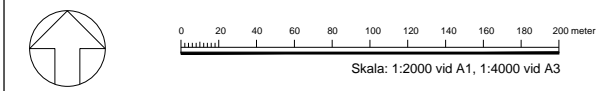
Marklov krävs för trädffällning.

Utökad lovtäckt för byggnation enligt atfallsreglerna.

#### ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

Strandskyddsgräns, 100 m från strandlinje vid normalt vattenstånd



TECKENFÖRKLARING	
---	Trasgräns
- - -	Fastighetsgräns
· · ·	Gård för råghetsbetsutövning
□	Bostadsområde
□	Övrig byggnad
□	Betyringsplats
·	Väg
·	Väg på tommark
·	Stödmur
·	Dike
·	Nedslut
·	Strandlinje
·	Fästegodsbeskrivning
·	Koordinationsväg
·	Rättsgränst
·	Berg i dagen
·	Stenning
·	Lövskog
·	Skar
·	Elstake
·	Stenslängsgård
·	Ång

### ÖVERSIKTSKARTA



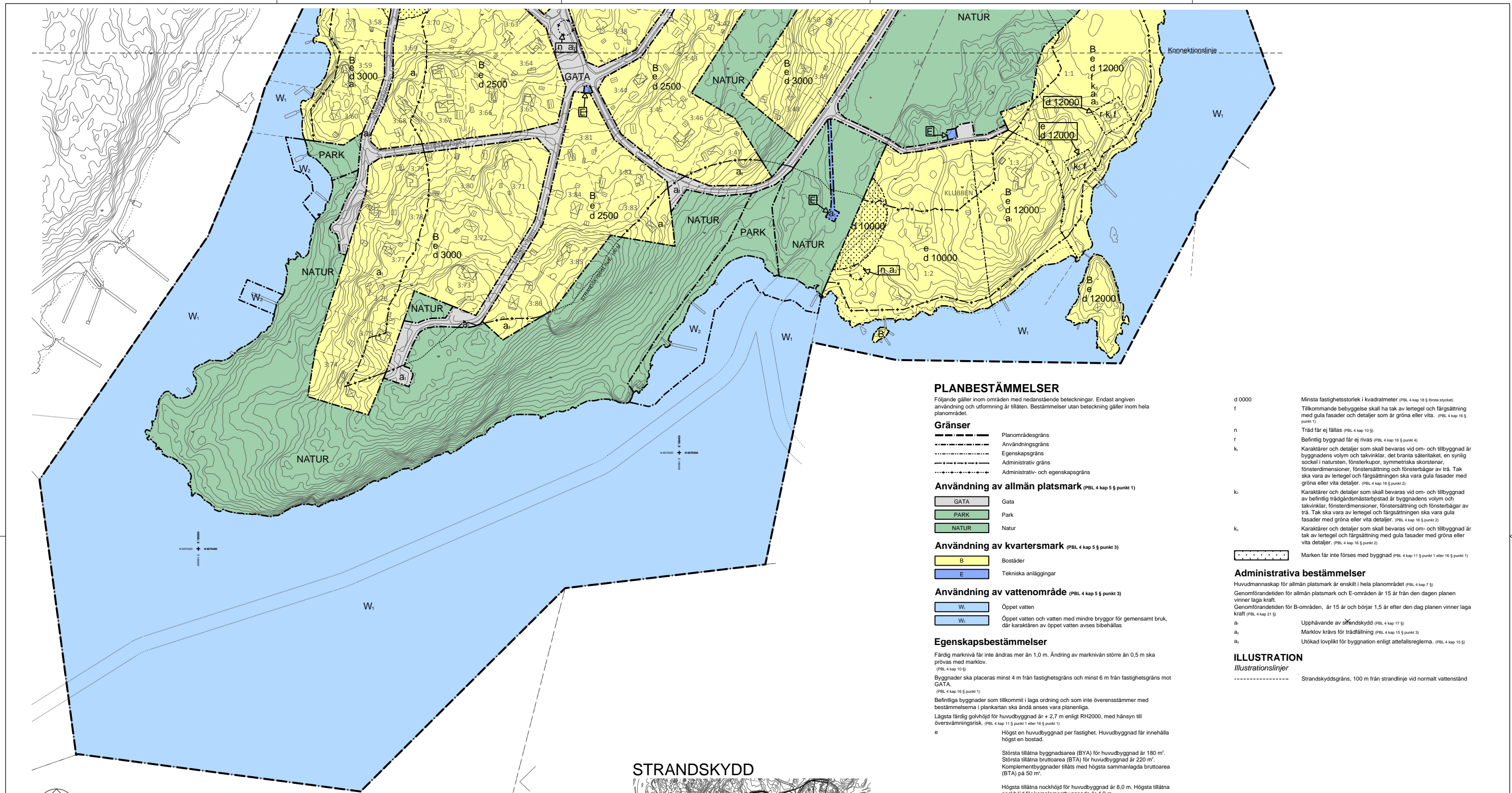
Röd linje markerar planområde inom Värmdö kommun.

### STRANDSKYDD



Röd linje markerar strandskydd 100 meter från strandlinje. Inom gråmarkerade områden avses strandskyddet upphävas.

Till planen hör:	<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/> Utåtande efter utställning
<input type="checkbox"/> Planprogram	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Behovsbedömning	<input type="checkbox"/> Illustrationskarta	<input type="checkbox"/>
Förslag till <b>Detaljplan för ÖSTRA ÄLVSALA 3:1 m.fl. - PFO B1, del 1</b>		
<b>VÄRMDÖ KOMMUN</b> Värmdö kommun      Stockholms Län		Beslutsdatum Godkännande
Samrådshandling		Antagande
Upprättad 2018-02-19, enligt PBL 2010:900		Laga kraft
		17KS/0363
Fredrik Cavallin Planchef	Helena Gäjje Planarkitekt	



**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

**Gränser**

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

**Användning av allmän platsmark** (PBL 4 kap 5 § punkt 1)

- GATA Gata
- PARK Park
- NATUR Natur

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

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar

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

- W<sub>1</sub> Öppet vatten
- W<sub>2</sub> Öppet vatten och vatten med mindre bryggor för gemensamt bruk, där karaktären av öppet vatten avses bibehållas

**Egenskapsbestämmelser**

Färdig marknivå får inte ändras mer än 1,0 m. Ändring av marknivå större än 0,5 m ska prövas med marklov. (PBL 4 kap 10 §)

Byggnader ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns och minst 6 m från fastighetsgräns mot GATA. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna i plankartan ska ändå anses vara planenliga.

Lägsta färdig golvhöjd för huvudbyggnad är + 2,7 m enligt RH2000, med hänsyn till översvämningsrisk. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

e Högst en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad får innehålla högst en bostad.

Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 180 m<sup>2</sup>. Största tillåtna brutarea (BTA) för huvudbyggnad är 220 m<sup>2</sup>. Komplementbyggnader tilläts med högsta sammanlagda brutarea (BTA) på 50 m<sup>2</sup>.

Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnade är 4,0 m.

Största taklutning är 27 grader.

Källare får ej anordnas. (PBL 4 kap 11 § eller 16 § punkt 1)

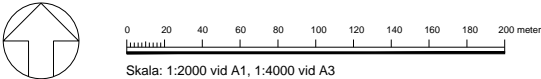
- d 0000 Minsta fastighetstorlek i kvadratmeter (PBL 4 kap 16 § första stycket)
- f Tillkommande bebyggelse skall ha tak av lertegel och färgsättning med gula fasader och detaljer som är gröna eller vita. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- n Träd får ej fällas (PBL 4 kap 10 §)
- r Befintlig byggnad får ej rivas (PBL 4 kap 16 § punkt 4)
- k Karaktär och detaljer som skall bevaras vid om- och tillbyggnad är byggnadens volym och takvinklar, det branta säteritaket, en synlig sockel i naturen, fönsterkupor, symmetriska skorstenar, fönsterdimensioner, fönstersättning och fönsterbågar av trä. Tak ska vara av lertegel och färgsättningen ska vara gula fasader med gröna eller vita detaljer. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)
- k Karaktär och detaljer som skall bevaras vid om- och tillbyggnad av befintlig trädgårdsmästarpstad är byggnadens volym och takvinklar, fönsterdimensioner, fönstersättning och fönsterbågar av trä. Tak ska vara av lertegel och färgsättningen ska vara gula fasader med gröna eller vita detaljer. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)
- k Karaktär och detaljer som skall bevaras vid om- och tillbyggnad är tak av lertegel och färgsättning med gula fasader med gröna eller vita detaljer. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)
- Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

**Administrativa bestämmelser**

Huvudmannaskap för allmän platsmark är enskilt i hela planområdet (PBL 4 kap 7 §). Genomförandetiden för allmän platsmark och E-områden är 15 år från den dagen planen vinner laga kraft. Genomförandetiden för B-områden, är 15 år och börjar 1,5 år efter den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §). Upphävande av strandskydd (PBL 4 kap 17 §). Marklov krävs för trädfällning (PBL 4 kap 15 § punkt 3). Utökad lovplikt för byggnation enligt atfallsreglerna. (PBL 4 kap 15 §)

**ILLUSTRATION**

**Illustrationslinjer**  
 - - - - - Strandskyddsgräns, 100 m från strandlinje vid normalt vattenstånd



**TECKENFÖRKLARING**  
GRUNDKARTAN

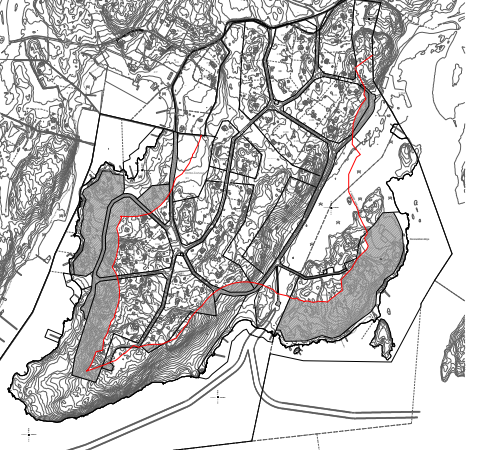
	Fastighetsgräns
	Gräns för delningsområde
	Bostadshus
	Övrig byggnad
	Belysningsområde
	Väg
	Väg på tommark
	Soldur
	Släke
	Källare
	Strandlinje
	Fastighetsbeteckning
	Kvartersgränser
	Räsprefekt
	Berg i dagen
	Skärning
	Lövskog
	Brunn
	Käll
	Sköppe
	Strömkörsbäl
	Ång

**ÖVERSIKTSKARTA**



Röd linje markerar planområde inom Värmdö kommun.

**STRANDSKYDD**



Röd linje markerar strandskydd 100 meter från strandlinje. Inom gråmarkerade områden avses strandskyddet upphävas.

Till planen hör:	<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/> Utåtande efter utställning
<input checked="" type="checkbox"/> Planprogram	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Behovsbedömning	<input type="checkbox"/> Illustrationskarta	<input type="checkbox"/>
Förslag till <b>Detaljplan för ÖSTRA ÄLVSALA 3:1 m.fl. - PFO B1, del 2</b>		
<b>VÄRMDÖ KOMMUN</b> Värmdö kommun      Stockholms Län		Beslutsdatum Godkännande
Samrådshandling		Instans
Upprättad i 2018-02-19, enligt PBL 2010:900		Anläggande
Fredrik Cavallin Planchef		Laga kraft 17KS/0363
Helena Gäjje Plankitekt		