



Handläggare
Anna Fredriksson
Plan- och exploateringsavdelningen

Diarienummer
15KS/127

Samråd, detaljplan för PFO Strömma S5, Lillströmsudd och Hästhagsudd

Förslag till beslut

1. Samrådshandlingarna för detaljplan PFO Strömma S5, Lillströmsudd och Hästhagsudd godkänns.
2. Detaljplan, PFO Strömma S5, Lillströmsudd och Hästhagsudd skickas ut på samråd.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att anpassa området för permanentboende och anger riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling samt förse området med kommunalt vatten och spillvatten.

Bakgrund

Strömma S5 är enligt Värmdö kommuns översiktsplan (ÖP) 2012 – 2030 ett så kallat prioriterat förändringsområde (PFO). Det innebär att området är utpekad som ett prioriterat område att förse med kommunalt vatten- och spillvatten. Strömma S5 planläggs också för att möjliggöra permanentboende.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2016-10-27 att godkänna start-PM för Strömma, delområde S5, Lillströmsudd och Hästhagsudd. Därefter har planarbete påbörjats.

Eftersom området inte varit detaljplanlagt tidigare råder variationer gällande såväl fastighetsstorlekar som byggnadsvolymer.

Ärendebeskrivning

Detaljplaneförslaget är framtaget i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 i dess lydelse efter den 1 januari 2015 och med standardförfarande.

Planförslagets huvudsyfte är att möjliggöra VA-utbyggnad samt att ge likartade

förutsättningar för de boende i det aktuella området. Planförslaget innehåller bestämmelser om fastighetsstorlekar, byggrätter samt bestämmelser med syfte att säkerställa områdets karaktär, grönområden och kulturhistoriska värden. I planen ges utrymme för förbättringsåtgärder av vägnätet för att möjliggöra trafiksäkra lösningar.

Översiktsplanens riktlinjer är vägledande för detaljplanen. Området omfattas även av ett program för Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma (November 2005). Programmet upprättades i enlighet med kommunens dåvarande översiktsplan från 2003. Eftersom kommunens nu gällande översiktsplan 2012 – 2030 anger nya intentioner som programmet inte tillfullo följer så har programmet legat till grund för planarbetet endast i de delar som följer nu gällande översiktsplan.

Området består av totalt 117 fastigheter, huvudsakligen bebyggda med småhus. I området finns även handelsplats, gästhamn, hembygdsgård med museum och en hästgård.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att förslaget till detaljplan för PFO Strömma S5, Lillströmsudd och Hästhagsudd kan skickas ut på samråd.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras dels med planavgifter vid ny- och tillbyggnation och dels med PFO-projektets driftbudget. Fastighetsägarna kommer att debiteras planavgift i samband med ny- och tillbyggnader, anslutningsavgift för VA och kostnader för VA-arbeten på egen fastighet.

Konsekvenser för miljön

Grundvatten och ytvatten förbättras när området ansluts till kommunens vatten- och spillvattennät. Dagvatten kommer i första hand omhändertas lokalt i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.

Bestämmelser om fastighetsstorlekar, byggrätter och varsamhetsbestämmelser möjliggör att områdets karaktär tas tillvara.

Negativa konsekvenser för miljön är att permanentboende alstrar mer biltrafik vilket i sin tur ställer krav på högre vägstandard. Kompletterande bebyggelse, ökade byggrätter, minskad andel natur och en högre grad av hårdgjorda ytor kan ha inverkan på möjligheten att infiltrera ytvatten och nybilda grundvatten.

Planarbetet har beaktat risker orsakade av klimatförändringar. Områden som inte bör bebyggas på grund av översvämningrisk eller andra klimatrelaterade orsaker har redovisats på detaljplanekartan. Utmed väg 222 som är utpekad som sekundär transportled för farligt gods, har ett riskområde har avgränsats.

Konsekvenser för medborgarna

De boende får genom planläggningen möjlighet att ansluta till kommunalt vatten och spillvatten. Planen anger tydliga och tillförlitliga bestämmelser om byggrätt. Föreslagna

fastighetsstorlekar innebär inga stora förändringar utifrån dagens förhållanden. Samrådshandlingen föreslår två nya bostadsfastigheter inom planområdet.

Mindre intrång på fastigheter föreslås för att säkerställa en god vägstandard och för att möjliggöra anslutning till tekniska anläggningar. Intrång sker även för att tillgängliggöra enskilt förvaltd park- och naturmark.

Att området förses med dricksvatten är positivt för medborgarna. Flertalet fastighetsägare tar i dag dricksvatten från egna brunnar. I dag är området utpekad som ett riskområde för saltvatteninträngning. Möjlighet till förbättring av vägnätet möjliggör en god och säker trafikmiljö.

Konsekvenser för barn

Förvaltningen bedömer att föreslagen detaljplan möjliggör ett attraktivt boende för barnfamiljer, bl.a. med tillgång till kvalitetskontrollerat dricksvatten och miljöriktigt omhändertagande av avlopp.

Planen skapar positiva förutsättningar för väghållarna att åstadkomma säkrare skolvägar och en i övrigt säkrare trafikmiljö.

Planen har identifierat plats för lek och bad.

Handlingar i ärendet

1. Behovsbedömning	Biläggs
2. Fastighetsförteckning	Biläggs
3. Fastighetskonsekvenstabell	Biläggs
4. Planbeskrivning	Biläggs
5. Illustration markintrång, del 1/2	Biläggs
6. Illustration markintrång del 2/2	Biläggs
7. Illustration markintrång 3/3	Biläggs
8. Plankarta 1/3	Biläggs
9. Plankarta 2/3	Biläggs
10. Plankarta 3/3	Biläggs
11. Bullerutredning	Biläggs ej
12. PM förorenad mark	Biläggs ej
13. Dagvattenutredning	Biläggs ej
14. Kulturhistorisk bebyggelseinventering	Biläggs ej
15. Naturvärdesinventering	Biläggs ej
16. PM bergteknik	Biläggs ej
17. PM geoteknik	Biläggs ej
18. Inventering strandskydd	Biläggs ej
19. Riskanalys	Biläggs ej
20. Fördjupad dagvattenutredning, handelsplatsen	Biläggs ej
21. Trafikutredning	Biläggs ej
22. Hållplatsplacering, utredning	Biläggs ej

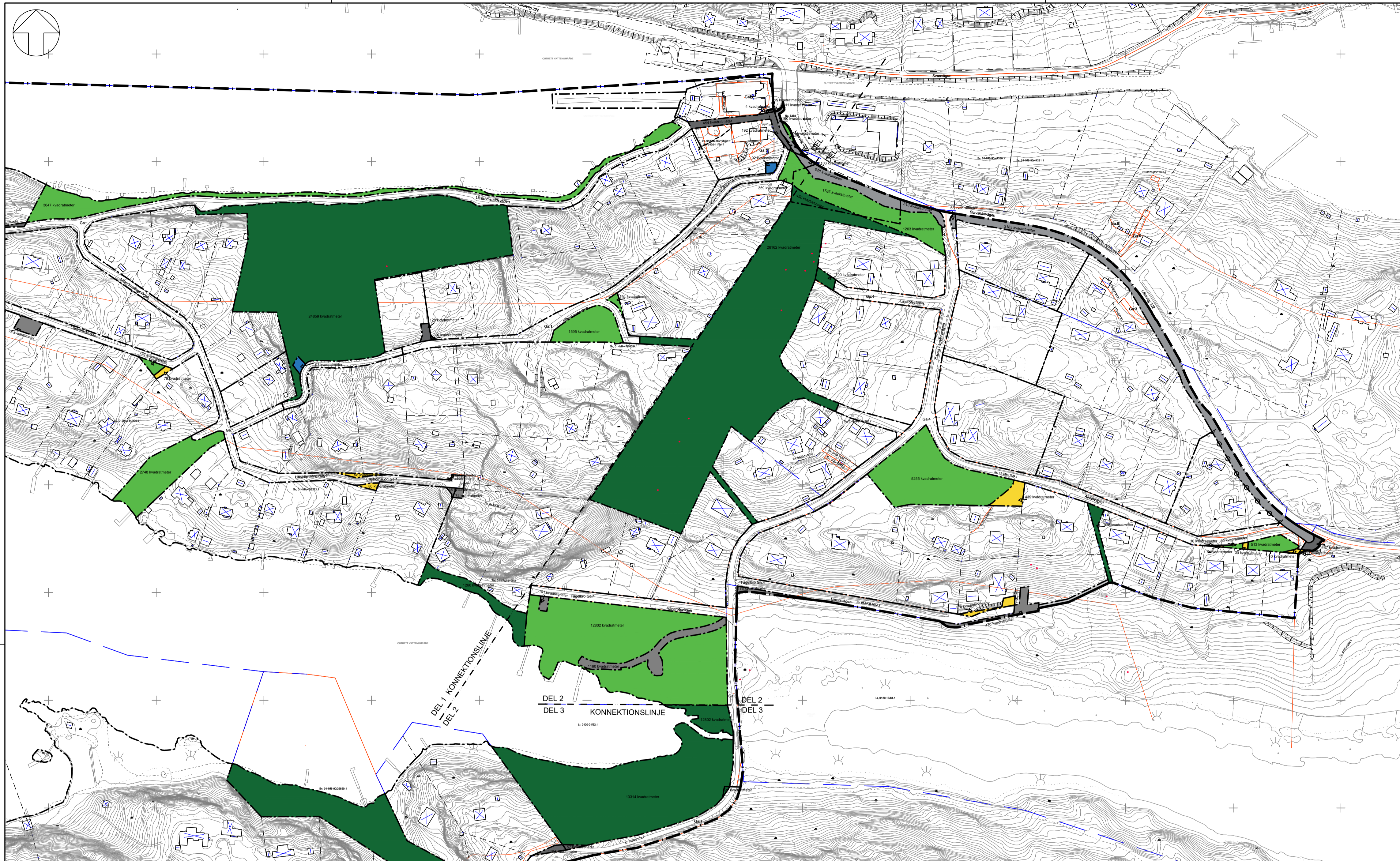


Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen

Camilla Broo
Kommundirektör

Fredrik Cavallin
Planchef






MARKINTRÄNGSOMRÅDEN

-  Markintring för möjliggörande av kvartersmark
-  Markintring för möjliggörande av g-/c- väg
-  Markintring för möjliggörande av vägområde
-  Markintring för möjliggörande av NATUR
-  Markintring för möjliggörande av PARK
-  Markintring för möjliggörande av E-område

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
-  Administrativ- och egenskapsgräns

Administrativa bestämmelser

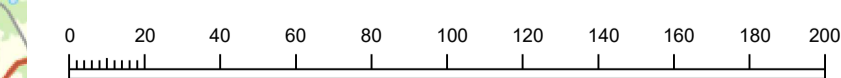
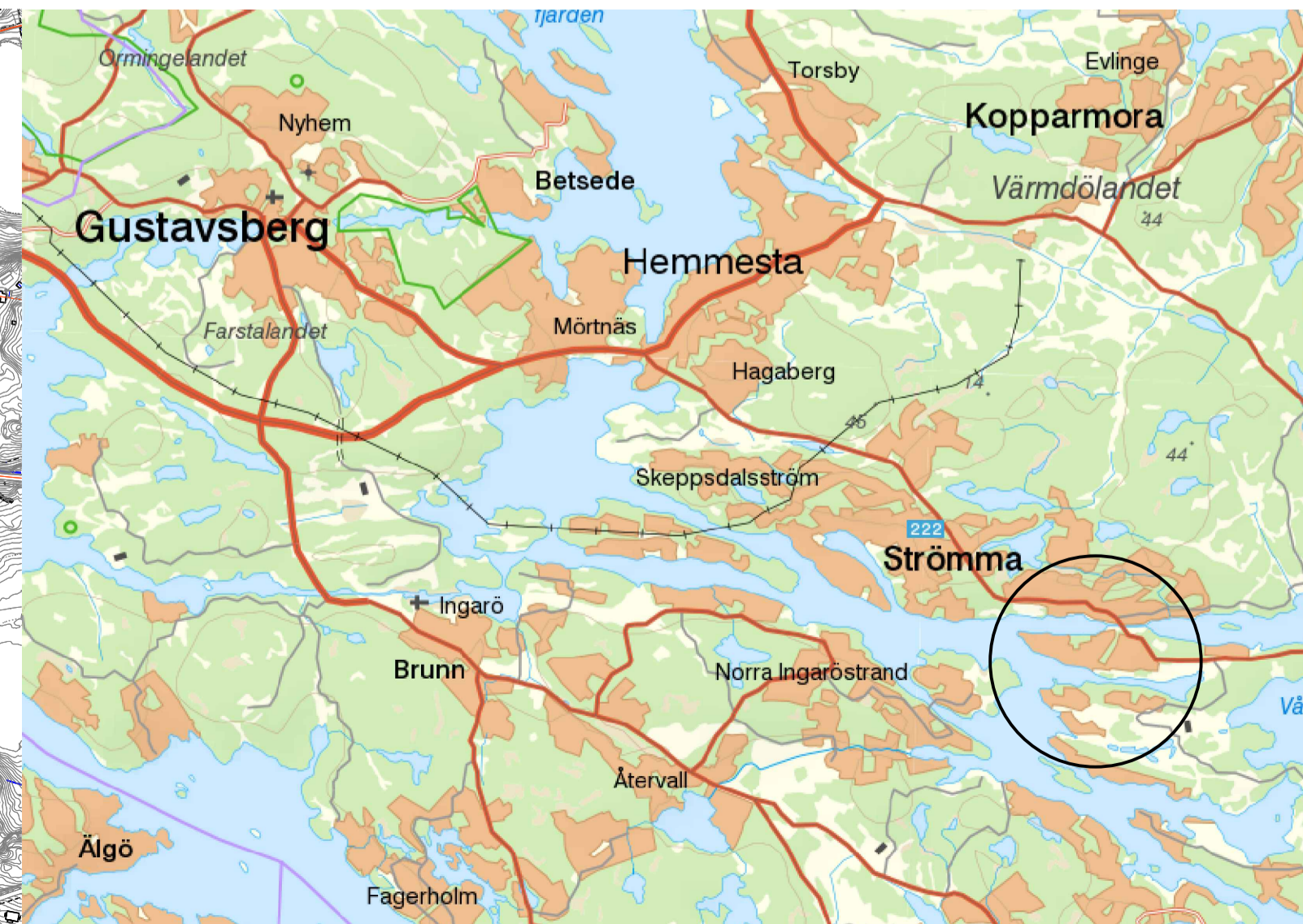
Enskilt huvudmannaskap för allmänna platser (PBL 4 kap 7 §)

Information: Angivna arealer är ungefärliga

ÖVERSIKTSKARTA PLANOMRÅDET



ÖVERSIKTSKARTA




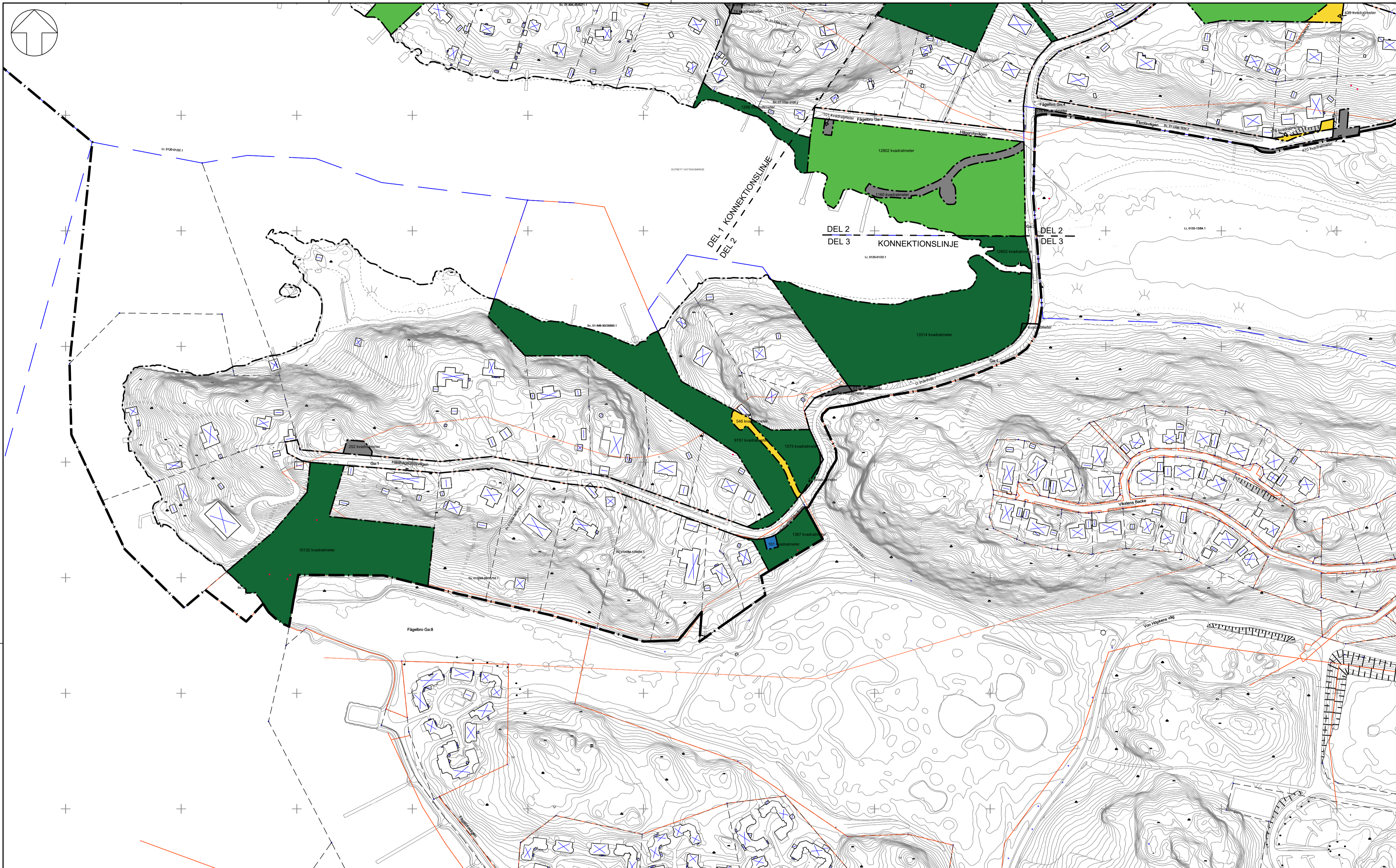
Skala: 1:2000 vid A1, 1:4000 vid A3

- | | | |
|--|---|--|
| Till planen hör: | <input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning | <input type="checkbox"/> Utställande 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"/> Genomförandebeskrivning | <input type="checkbox"/> Illustrationskarta | <input type="checkbox"/> |

Illustration markintring, PFO Strömma S5, del 2/2

Lillströmsudd och Hästhagsudd

 VÄRMDÖ KOMMUN	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
Samrådsckede		Godkännande	
Planen är upprättad i enlighet med PBL (2010:900)		Antagande	
Upprättad i april 2018	Reviderad	Laga kraft	
		1SKS/XX	
Camilla Schultz Samhällsutvecklingschef	Anna Fredriksson Planarkitekt		



MARKINTRÄNGSOMRÅDEN

- Markintrång för möjliggörande av kvartersmark
- Markintrång för möjliggörande av g-/c- väg
- Markintrång för möjliggörande av vägområde
- Markintrång för möjliggörande av NATUR
- Markintrång för möjliggörande av PARK
- Markintrång för möjliggörande av E-område

PLANBESTÄMMELSER

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

Gränser

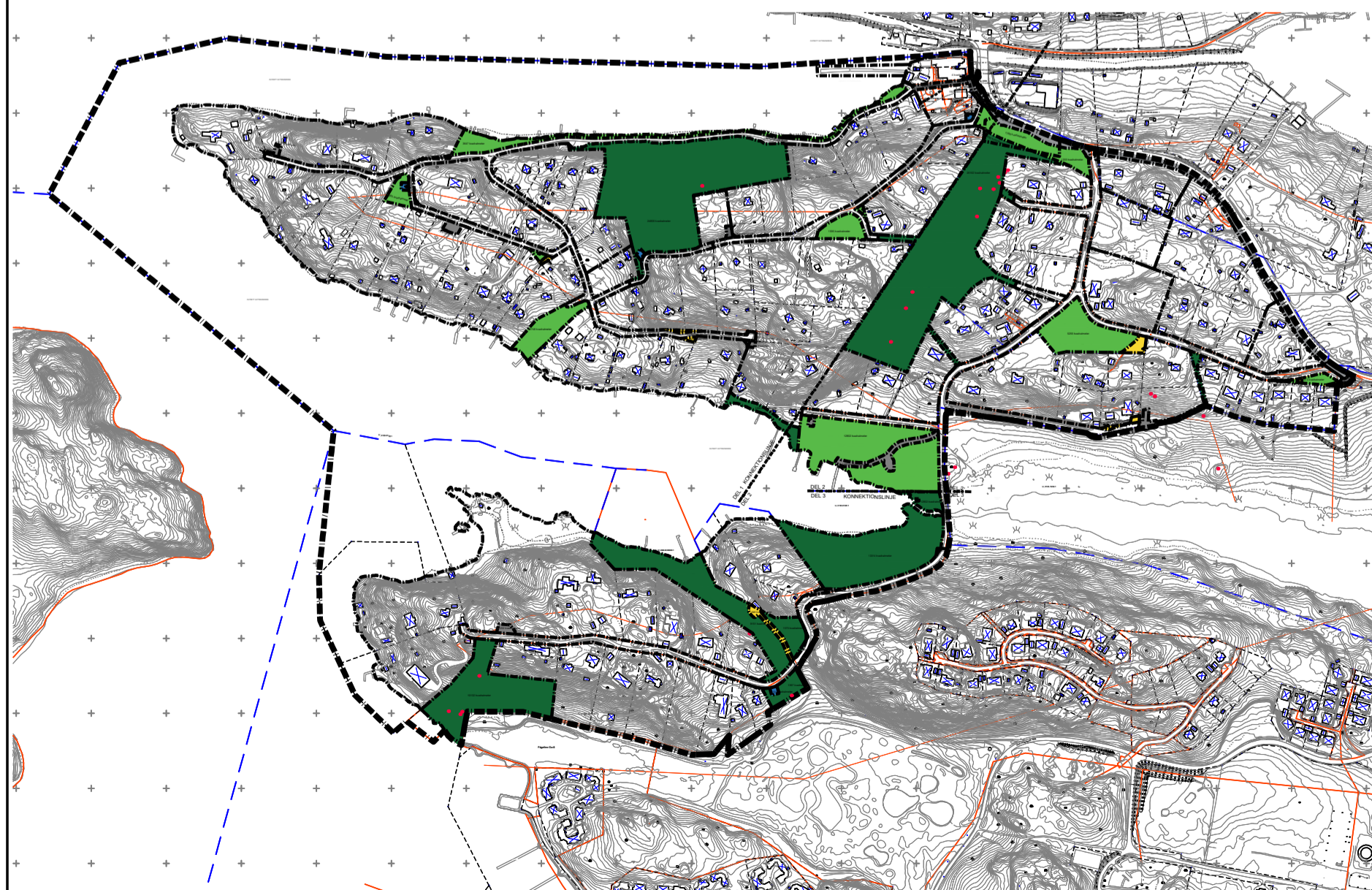
- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Administrativ- och egenskapsgräns

Administrativa bestämmelser

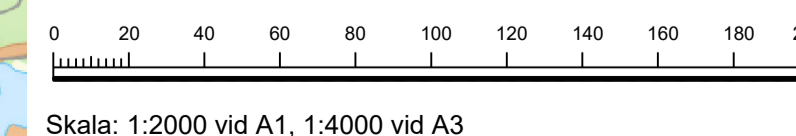
Enskilt huvudmannaskap för allmänna platser
(PBL 4 kap 7 §)

Information: Angivna arealer är ungefärliga

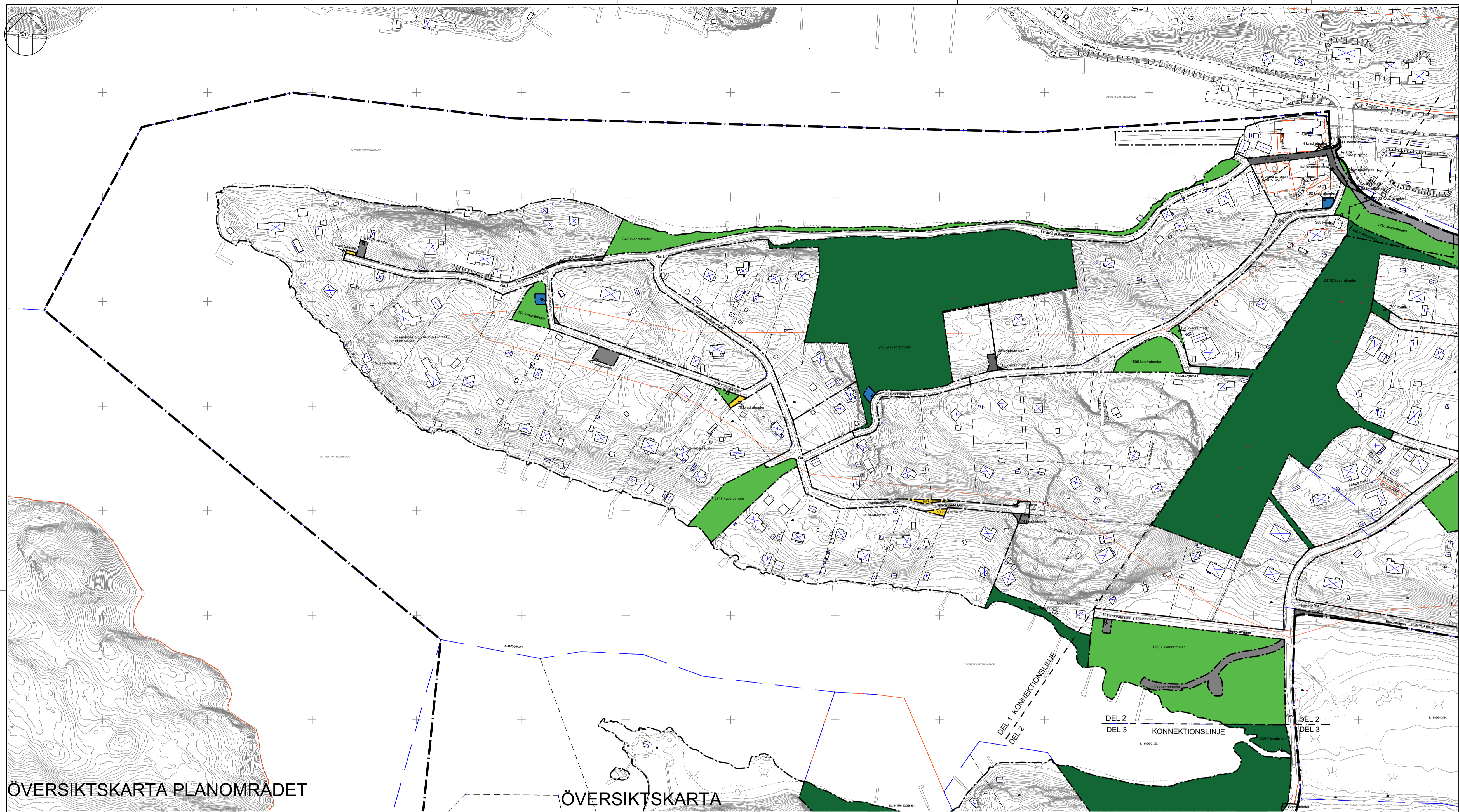
ÖVERSIKTSKARTA PLANOMRÅDET



ÖVERSIKTSKARTA



Till planen hör:		<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/> Utlåtande efter utställning
<input type="checkbox"/> Planprogram	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/> Illustrationskarta	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Illustration markintrång, PFO Strömna S5, del 3/3			
Lillströmsudd och Hästhagsudd			
VÄRMDÖ KOMMUN		Stockholms län	Beslutsdatum
Samrådsskede		Godkännande	Instans
Planen är upprättad i enlighet med PBL (2010:900)		Antagande	
Upprättad i april 2018		Laga kraft	
Reviderad		15KS/XX	
Fredrik Cavallin Samhällsutvecklingschef		Anna Fredriksson Planarkitekt	



MARKINTRÄNGSOMRÅDEN

- Markinträng för möbbliggränd av bostadsområde
- Markinträng för möbbliggränd av g-ö-äg
- Markinträng för möbbliggränd av egenägar
- Markinträng för möbbliggränd av NATUR
- Markinträng för möbbliggränd av PÅRÖK
- Markinträng för möbbliggränd av Ö-celler

PLANBESTÄMMLER

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

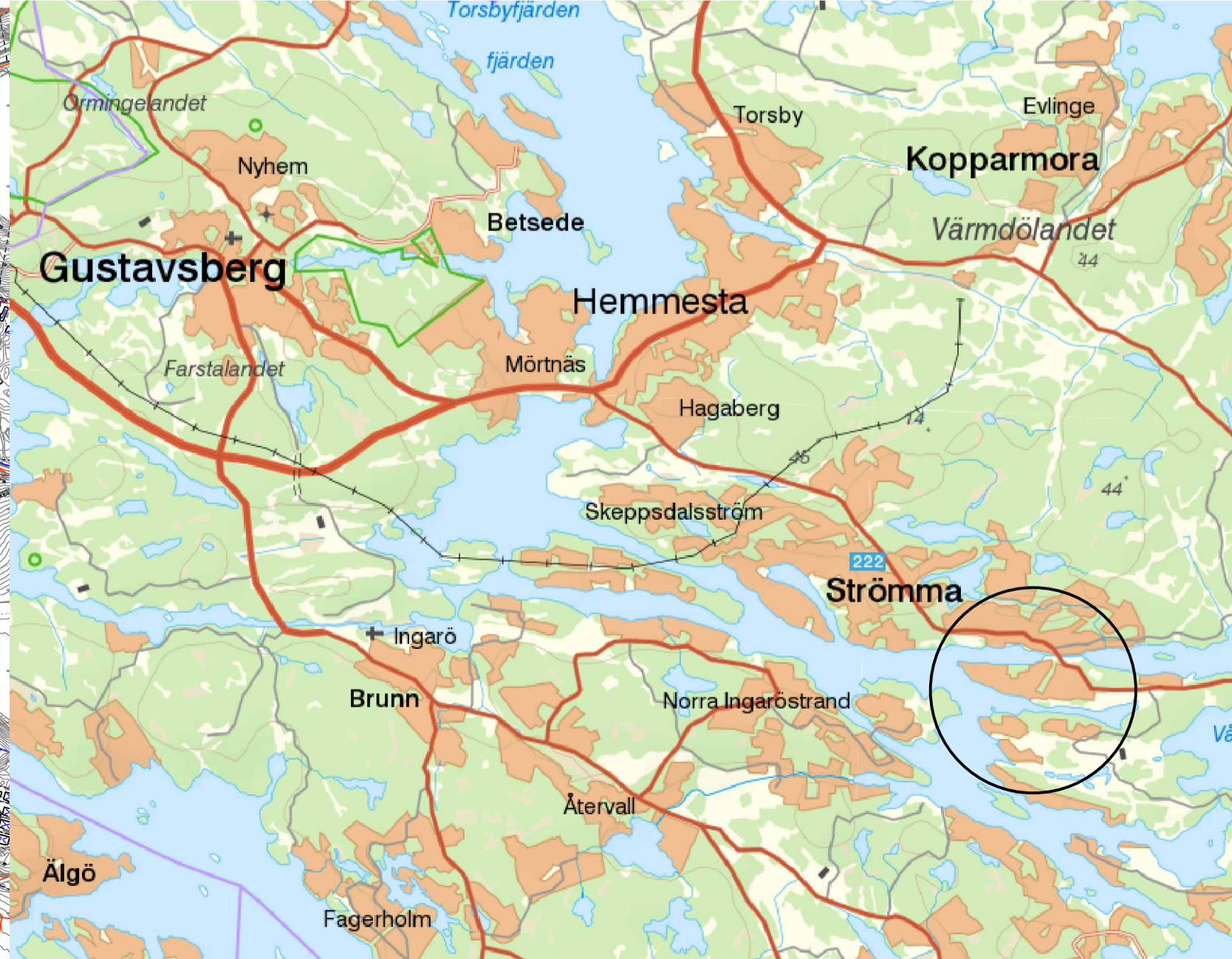
- Gränser**
- Planområdesgräns
 - Ansäkringsgräns
 - Administrativ och egenägargräns

- Administrativa bestämmelser**
- Enkelt huvudsammanläggning för administrativa planer (PBL 4 kap 3)

Information: Angivna avstånd är ungefärliga

ÖVERSIKTSKARTA PLANOMRÅDET

ÖVERSIKTSKARTA



Skala: 1:2000 vid A1, 1:4000 vid A3

Till planen hör:		<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/> Utlåtande efter utställning
<input type="checkbox"/> Planprogram	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input type="checkbox"/> Illustrationskarta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Illustration markinträngG, PFO Strömma S5, DEL 1/2			
Lillströmsudd och Hästhagsudd			
VÄRMDO KOMMUN		Stockholms län	Beslutsdatum
Samrådsskede			Godkännande
Planen är upprättad i enlighet med PBL (2010:900)			Antagande
Upprättad i april 2018	Reviderad		Laga kraft
			15KS/XX
Samilla Schultz tf. Samhällsutvecklingschef		Anna Fredriksson Planarkitekt	

BEHOVSBEDÖMNING

DETALJPLAN FÖR Strömma S5, VÄRMDÖ KOMMUN

SAMMANFATTNING

PFO Strömma - S5 avgränsas i norr av Strömma kanal, i väster av väg 222 och Gamla Fågelbrovägen, i söder av fastigheterna söder om Hästhagsuddsvägen och Norrviken. I öster avgränsas planområdet av Tranaröfjärden.

Huvudsyftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena (PFO) är att anpassa områdena för permanentboende. Strömma, delområde S5 är ett av kommunens förändringsområden som finns redovisade i kommunens översiktsplan antagen i kommunfullmäktige 2011. Syftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är också att ange riktlinjer för hur och i vilken form en fortsatt utbyggnad av områdena kan ske samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut. I samband med planarbetet kommer frågor om fastighetsstorlek, byggrätt och byggnadsutformning att prövas. Frågor som rör vägarnas utformning och hantering av dagvatten ska utredas. Vidare ska detaljplanen visa hur grönsstrukturen kan bevaras och hur andra bevarandevärden bör hanteras.

Inom planområdet finns huvudsakligen småhusbebyggelse. Det finns också en handelsplats med gästhamn, en hästgård och en betesmark. Fastighetsbildningen har skett utifrån en så kallad stamfastighet vilken medfört att det finns impediment av naturmark i området. Även säkerhetszon med anledning av elledningar i kombination med strandskyddslagstiftningen har bidragit till att naturmark lämnats obebyggd. Terrängen är mycket kuperad. Småhusbebyggelsen är uppförd på spatiösa fastigheter med naturmark. Handelsplatsen är belägen invid Strömma kanal och det finns förorenad mark under området som utgör handelsplats eftersom det funnits en bensinmack på platsen. Det finns en flytande bensinstation invid handelsplatsen. Gästhamnen är belägen invid handelsplatsen. Utmed hela planområdet finns gott om bryggor, såväl enskilda som samfälliga. Det finns fyra badplatser i området.

I planområdet finns flera verksamheter och/eller områden som ställer krav på säkerhetszoner. Väg 222 som löper utmed planområdet är utpekad för transport av farligt gods, detta medför att en bebyggelsefrizon behöver märkas ut. Betesmark och hästgård behöver också omfattas av skydds zoner, liksom pumpstationer och flytande bensinstation "sjö mack".

Planen upprättas för att säkerställa en hållbar samhällsbyggnad i enhetlighet med PBL 2 kap. Områdets karaktär kommer bibehållas och förtätning genom avstyckningar undvikas. Det innebär i praktiken att planen i huvudsak hanterar och bibehåller befintliga grön och blå strukturer och

medger befintlig bebyggelse med möjligen marginellt förändrade byggrätter. Med anledning av ovanstående bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan. Därför behöver ingen miljökonsekvensbeskrivning göras.

MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE

Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att planens genomförande inte innebär risk för att betydande miljöpåverkan uppstår. Detta innebär att en miljöbedömning inklusive miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver utföras.

BEDÖMNING

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas eller ändras om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Denna behovsbedömning är underlag till bedömningen om detaljplanens eller tilläggets genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas (4 kap. PBL 34 §). **Betydande miljöpåverkan innebär att väsentlig påverkan sker på ett eller flera miljövärden.** Det ska motsvara sådan miljöpåverkan som man inte på ett enkelt sätt kan överblicka och åtgärda, eller där osäkerheten om planens miljöeffekter är stora och komplexa. Bedömningarna i ett tidigt skede i planprocessen är preliminära, och ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna måste omvärderas.

Förutom att vara underlag för att bedöma om planens genomförande innebär betydande miljöpåverkan kan checklistan nedan användas till att utreda vilka typer av faktorer och frågor som kan behöva beskrivas vidare under planarbete.



Figur 1. Lokalisering av planområdet.

DETALJPLANEN OCH DESS SYFTE

Värmdö kommun har påbörjat arbetet med detaljplan för Strömma S5. Planområdet avgränsas i norr av Strömma kanal, i väster av väg 222 och Gamla Fågelbrovägen, i söder av fastigheterna söder om Hästhagsuddsvägen och Norrviken. I öster avgränsas planområdet av Tranaröfjärden.

(se figur 1) och innefattar 117 fastigheter. Planen har stöd i gällande översiktsplan. Området benämnt Strömma – S5 omfattas sedan tidigare av översiktsplanen från 2003 och programhandlingen som går under benämningen *Fördjupad översiktsplan (FöP) för Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma* (November 2005). Programmet, som upprättades efter kommunens översiktsplan från 2003, kommer inte att ligga till grund för det fortsatta detaljplanarbetet inom området eftersom kommunen fått en ny översiktsplan (2011) med nya intentioner som programmet inte följer till fullo. Vissa kvaliteter ur programmet så som ökad byggrätt och högre standard på vägarna kommer dock att ses över i planarbetet.

Vid beslut om antagande av Start-PM i kommunstyrelsens planutskott (KSPU) uppdrar KSPU åt förvaltningen att utreda om planuppdraget medger ny fastighetsbildning och att pröva möjligheten att tillåta byggnation av små flerbostadshus med blandad upplåtelseform.

Målen/Målet med planen är indelade i nedanstående effektmål och projektmål.

Effektmål

Effektmålen ska i enlighet med översiktsplan för Värmdö kommun 2012 – 2030, säkerställa:

- tillgång till vatten och hantering av spillvatten
- god dagvattenhantering
- möjliggöra tillgängliga gång och cykelvägar
- möjliggöra god tillgång till vägnät
- säkerställa grönstråk och de värden som följer med dessa
- bibehålla karaktären i PFO-områden

Projektmål

Projektet ska genom planläggning av området:

- Möjliggöra utbyggnad av kommunalt VA.
- Möjliggöra omvandling av välbelägna fritidshus till permanentbostäder

- Bibehålla karaktären i prioriterade förändringsområden genom att förtätning undviks. Med anledning av detta är det angeläget att fastställa markens nyttjande genom att reglera:
 - Byggrätt
 - Tomtstorlek
 - Ytor för lek
 - Ytor för rekreation
 - Service
 - Vägområden
 - Samt klargöra behov gällande hälsa, säkerhet och sårbarhet

CHECKLISTA ÖVER PLANENS PÅVERKAN PÅ PLATSEN

Checklistan nedan är indelad i kolumner som beskriver platsen och planens påverkan. Syftet är att få en överblick av de miljö- och hälsoaspekter som kan förändras eller påverkas av planens genomförande. Utifrån bedömda aspekter görs bedömningen om planen riskerar att medföra betydande miljöpåverkan.

Aspekter att belysa	Beskrivning av planområdet	Påverkan av planens genomförande (typ och omfattning)	Risk för betydande miljöpåverkan		
			Ja	Nej	Miljöaspekt som ska behandlas i MKB
Mark, vatten, landskap Planens omfattning och nyttjande av mark, vatten och andra resurser. <ul style="list-style-type: none"> • Topografi, geologi, jordarter • Hydrologi, ytvatten, grundvattnen • Avrinningsområde, ev. vattenförekomst enligt VISS/Vattenkartan • Landskapsbild (historia, in- och utblick) 	Området är kuperat och det finns mycket berg i dagen samt lämningar från istiden i form av stenblock på hållarnas läsidor. De branta och skogbevuxna bergssidorna är mycket karaktäristiska för området. Området kring Norrviken är utmärkt som ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO). Tidigare har området utgjorts av jordbruksmark och naturmark.	En dagvattenutredning genomförs. Se vidare under MKN nedan. Ang vattenförekomst, se nedan under MKN Området kommer planläggas i enlighet med gällande översiktsplan som bland annat anger att områdets karaktär ska bibehållas och förtätning undvikas. I planarbetet pågår en undersökning av möjligheten att bevara de karaktäristiska skogbevuxna bergssidorna. En inventering av de allmänna platserna har företagits.		X	

<ul style="list-style-type: none"> Nuvarande markanvändning 	<p>Det finns ett fåtal gröna kilar som sträcker sig ner mot vattnet. Mötet mellan vatten och land utmärks i många delar av breda vassbälten. Dessa är viktiga för djurlivet men gör att strandlinjen är svår att forcera för besökare. Därmed är det viktigt att värna de gröna och tillgängliga kilarna ner mot vattnet.</p> <p>Inom planområdet finns tre strandbad, ett bryggbad och en äng där midsommarfirande sker. Invid ängen finns boulebana och badplats. Planområdet omges av enskilda och samfällda båtbyggor.</p> <p>I dagsläget består området huvudsakligen av småhusbebyggelse.</p> <p>Det finns också en gästhamn och flytande bensinstation invid Strömma kanal, där det också förekommer ett antal verksamhetsetableringar som tillsammans bildar en handelsplats. Handelsområdet kan ha förorenad mark.</p> <p>Dessutom finns en hembygdsgård och ett museum i området.</p> <p>Det finns även en betesmark och en hästgård.</p> <p>Utmed planområdet löper väg 222 som är sekundärled för farligt gods.</p> <p>OBS! Om planområdet tas i anspråk för verksamhet som ska tillstånd bedömas enligt miljöbalken,</p>	<p>Tillgång till allmänna platser kommer säkerställas i planen.</p> <p>En inventering av belägenheten av gröna kilar ner mot vattnet har företagits. Befintliga gröna kilar ner mot vattnet kommer säkerställas i planen liksom badstränder och allmänna platser.</p> <p>Belägenheten av befintliga samfällda byggor kommer utredas.</p> <p>En kulturmiljöutredning kommer företas för att bedöma om det finns delar av miljön som har ett bevarandevärde. Kulturmiljöutredningen kommer också indikera hur en framtida kompletterande ny- och ombyggnation kan ske på ett för området varsamt sätt.</p> <p>En naturutredning kommer företas för att säkerställa att naturvärden inte påverkas negativt och att värdefull natur bevaras.</p> <p>En geoteknisk utredning företas för att säkerställa att det inte finns risk för skred eller ras. Utredningen kommer även översiktligt peka på lämpliga former för grundläggning.</p> <p>En fördjupad geoteknisk utredning avseende förorenad mark genomförs.</p> <p>En fördjupad dagvattenutredning för att granska effekterna av förekomst av föroreningar och eventuell påverkan på recipienten genomförs.</p> <p>En riskutredning företas för att utreda risker utmed väg 222 och i närområdet kring sjömacken.</p> <p>En bullerutredning företas för att kartlägga bullernivåer och möjliggöra åtgärder för att säkerställa möjlighet att uppnå godtagbara bullernivåer i planen.</p> <p>Planområdet är redan ianspråktaget som gästhamn. Planområdet är redan bebyggt. Större förändringar kommer inte ske med anledning av planläggningen. Planarbetet förutsätter att befintliga verksamheter har erhållit nödvändiga tillstånd.</p>			
--	---	---	--	--	--

	<p>uppstår alltid betydande miljöpåverkan! Gäller: 4. en hamn för fritidsbåtar, 5. ett hotellkomplex eller en fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse,</p> <p>Om planen är av sådan art att en verksamhet finns med i bilaga 3 Förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar ska MKB göras.</p>				
<p>Översiktsplan och angränsande planer/projekt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Strider planen mot och/eller går den i linje med gällande ÖP? • Förenlighet med andra projekt? 	<p>Föreslagen plan går i linje med nu gällande översiktsplan. Huvudsyftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är att anpassa områdena för permanentboende. Strömma, delområde S5 är ett av kommunens förändringsområden som finns redovisade i kommunens översiktsplan antagen i kommunfullmäktige 2011.</p> <p>Vid antagande av Start-PM gav KSPU kontoret i uppdrag att identifiera lämplig plats för små flerboestadshus, om möjligt.</p> <p>Projektet bedöms ha samband med följande projekt: PFO S1 A, vann laga kraft i oktober 2008 PFO S1 B, vann laga kraft i oktober 2008 PFO S2, vann laga kraft i oktober 2008 PFO S4A, vann laga kraft i februari 2011 PFO S4B, vann laga kraft i februari 2016 PFO S4C, antogs i mars 2016 PFO S4D, har samråd i juni 2016 PFO S6, har påbörjats men är nu vilande PFO S7, ej påbörjad</p>	<p>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 kommunalt vatten- och spillvattenledningar byggs ut. I samband med planarbetet ska frågor om fastighetsstorlek, byggrätt och utformning prövas liksom kommande behov av service.</p> <p>Förtätning ska enligt nu gällande översiktsplan undvikas, i de fall nu rådande planbestämmelser medger avstyckning kommer bestämmelsen bibehållas. I annat fall kommer planbestämmelserna i det närmaste att fastställa befintliga fastighetsstorlekar. Undantag kan dock förekomma, till exempel i de fall fastigheten redan har två huvudbyggnader.</p> <p>En jämförande studie av planbestämmelser i andra PFO-områden har genomförts för att säkerställa att likställighet uppnås.</p>		X	
<p>Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden (MB 3 kap) och Riksintresse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mark o vatten ska användas för lämpligaste ändamålet 	<p>Enligt MB 3 Kap 3 §: "Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön".</p> <p>Området har ursprungligen utgjorts av odlingsmark och småhusbebyggelse. I dagsläget är odlingsmar-</p>	<p>Om tidigare odlingsmark behöver tas i anspråk för bebyggelse så kommer behov av tillgång till odlingsmark utredas avseende naturvärden och betydelse för recilliens, för att säkerställa en hållbar samhällsbyggnation.</p> <p>Naturutredning säkerställer att naturvärden tas tillvara. Norrviken och omgivande landområde kommer att omfat-</p>		X	

<ul style="list-style-type: none"> • Obetydligt påverkade, ekologiskt känsliga områden skyddas mot skadliga åtgärder • Jord- o skogsbruk endast tas i anspråk i undantagsfall • Områden av betydelse för natur/kultur/friluftsliv skyddas mot skadliga åtgärder • Riksintresse (kultur, natur, friluftsliv mm) osv 	<p>ken till största delen ianspråktagen och utgör fastigheter bebyggda med småhus.</p> <p>Norrviken är utpekad som ESKO (ekologiskt särskilt känsligt område).</p>	<p>tas av ett separat projekt med syfte att skapa biotop-skyddsområde.</p>			
<p>Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden (MB 4 kap)</p>	<p>Enligt 4kap MB är Värmdös kust av riksintresse med hänsyn till sina natur- och kulturvärden. Hela området förutom kanalpassagen för Strömma kanal ingår i utpekad område. Fritidsbebyggelse får komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna.</p> <p>Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön, som påtagligt påverkar områdenas natur- och kulturvärden, får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden och under vissa förutsättningar som anges i kapitlet. Se även 17 kap för vilka förutsättningar som måste gälla för att vissa typer av anläggningar ska få anläggas.</p>	<p>Kulturmiljöutredning genomförs</p> <p>Natur utredning genomförs</p>		<p>X</p>	
<p>Miljö kvalitetsnormer (MB 5kap)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Omgivningsbuller • Luftkvalitet • Vattenkvalitet (ytvatten, grundvatten) 	<p>I området förekommer en del trafikbuller från väg 222. Inga bullrande verksamheter förekommer. Båttrafiken på Strömma kanal kan medföra buller. Stillastående motorfordon vid broöppning kan åstadkomma buller.</p> <p>Enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund riskerar inte MKN att överskridas någonstans i Värmdö. Enligt en kartläggning 2010 visade mätningar/beräkningar dygnsmedelvärde långt under gällande MKN dygnsmedelvärde för kvävedioxid (60 µg/m³). Mätningar av luftföroreningshalter visar regelmässigt att kvävedioxid (i vissa fall tillsammans med</p>	<p>Bullerutredning kommer genomföras. Planen ska hantera bullersituationen så att ohälsa för människor till följd av buller inte ska uppstå.</p> <p>En marginell ökning av biltrafiken kommer att ske i området. I dagsläget utgör omkring hälften av byggnaderna åretruntbostäder. Om/när resterande hus omvandlats till permanentbostäder kommer trafikvolymerna öka på en årsbasis. Trafikutredning är beställd för att kartlägga trafikflöden.</p> <p>Planens genomförande bedöms dock inte leda till att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.</p>		<p>X</p>	

	<p>partikelhalterna) är de som ligger närmast att överskrida motsvarande miljökvalitetsnormer. → Miljökvalitetsnormerna för övriga ämnen bedöms klaras med god marginal.</p> <p>Tranröfjärden är närmsta vattenförekomst. Den har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (god, om man bortser från "överallt överskridande ämnen").</p> <p>Det finns ingen grundvattenförekomst enligt VISS</p>	<p>Enligt vattendirektivet får vattenkvalitén inte försämrats. I planarbetet ska dagvattenfrågan ses över och möjlig påverkan på recipient utredas. Genom åtgärder i planen kan påverkan på recipienten begränsas om detta krävs och dagvattnet hanteras mer kontrollerat än i dagsläget. En dagvattenutredning kommer att företas.</p>			
<p>Skyddade områden (MB 7kap)</p> <ul style="list-style-type: none"> Natura 2000-områden Nationalpark Naturreservat Kulturresevat Naturminne Biotopskydd Djur- och växtskyddsområde Strandskyddsområde Miljöskyddsområde Vattenskyddsområde Övriga skydd (fridlysta arter, artskyddsförordning mm) Naturvårdsavtal 	<p>Området omfattas av strandskydd. En liten del av området omfattas av utökat strandskydd.</p> <p>Området är inte genomsökt för objekt som omfattas av det generella biotopskyddet, men det finns minst en åker holme i betesmarken i planområdets sydöstra del.</p> <p>Alla fladdermöss och groddjur är fridlysta. Nordfladdermus och vattenfladdermus har hittats vid strömma kanal (Eva Rihm). Söder om planområdet har grodor, padda, större och mindre vattensalamander påträffats.</p> <p>Alla fåglar är fridlysta. Enligt artportalen har ejder, kungsfiskare, bergand, havsörn, duvhök m.fl. fåglar påträffats kring Strömma kanal.</p>	<p>Strandskyddet kommer att kvarstå i de områden som ej är ianspråktagna av bebyggelse. Strandskyddet avses upphävas på ianspråktagen mark så som plats för bostadshus/del av kvartersmark och vägar samt inom e-område.</p> <p>Betesmarken har utgått ur planområdet.</p> <p>Om det finns arter som omfattas av fridlysning eller artskyddsförordning ska hänsyn till dessa tas enligt rådande bestämmelser. Ev. påträffas ytterligare arter vid naturinventeringen som görs i vår/sommar.</p>		X	
<p>Naturmiljö</p> <ul style="list-style-type: none"> Allmän beskrivning, vegetation och djurliv Särskilda värden för biologisk mångfald (tex ovanliga och skyddsvärda naturtyper prioriterade i ÖP, artgrupper som groddjur, fladdermöss, insekter, rödlistade arter, naturskydd) Arter enligt Artskyddsförordningen (habitatsarter och fridlysta arter) 	<p>Området är kuperat och på höjderna dominerar tall, medan det i sänkorna finns mer löv och ädellöv varav en del träd är gamla/grova. Se behovsbedömningar i övriga strömmaområden. Naturområdena är ännu inte inventerade så värdena är inte kartlagda.</p> <p>Norrviken är utpekad som ESKO (Ekologiskt särskilt känsligt område) Det är ett grundområde med höga naturvärden enligt ÖP.</p> <p>Det finns en del miljöer med skyddsvärda träd i planområdet. Främst gamla, grova ekar. Söder om planområdet finns både utpekade ek områden och jättesträd utpekade av Ist.</p>	<p>Naturmarken avses i stort bibehållas som naturmark. Områdena kommer också att inventeras under planprocessen.</p> <p>Norrviken berörs marginellt av planens genomförande. I och med att dagvattenhanteringen ses över är förhoppningen att vattenkvaliteten ska förbättras.</p> <p>Natur-utredningen kommer beakta eventuella behov av skyddsbestämmelser för främst ekar av grövre dimensioner.</p> <p>För arter – se "Skyddade områden"</p>		X	

<ul style="list-style-type: none"> • Grönstruktur och ekologiska spridningssamband • ESKO-områden 	För arter – se "Skyddade områden"				
<p>Kulturmiljö</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allmän beskrivning, tidsepoker • Värdefulla bebyggelsemiljöer, byggnader eller landskap enligt ÖP • Fornlämningar, fornminne, enligt RAA • Kulturminnesvård • Byggnadsminne • Andra kulturhistoriska värden • Landskaps- och stadsbild • Kommunala riktlinjer mm 	<p>Bebyggelsen i Strömme har i grova drag fyra ursprungliga byggnadskarakterer som speglar områdets bebyggelseutveckling och som har höga alternativt vissa kulturhistoriska värden; Den äldsta bebyggelsemiljön med spår från 1600-talet, Sekelskifte och 1920-tals bebyggelse, sportstugor och allmogestugor 1920 – 1940-tal samt 1960-talets villor för permanentboende. Bland dessa finns även senare tillkomna och villor och stugor som förändrats eller byggts om under senare tid.</p> <p>Strömme kanal är en mycket gammal farled. Strömme har utgjort knutpunkt sedan åtminstone 1600-talet.</p> <p>Översiktsplanen anger att områdets karaktärsdrag ska bevaras och att förtätning genom avstyckning ska undvikas. Översiktsplanen nämner särskilt de känsliga och miljöskapande bergsbranterna som vetter mot kanalen.</p>	<p>Kulturmiljöutredning kommer ske</p> <p>Klassificering av fastigheter i enlighet med Riksantikvarieämbetets plattform för värdering och urval kommer att ske.</p>		X	
<p>Rekreation och friluftsliv</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allmän beskrivning av hur området används och av vem • Särskilda värden för rekreation, anläggningar, målpunkter, spontantutnyttjande, upplevelsevärden • Närmiljö, finns det skolor och dagis i närheten, eller andra nyttjare? • Parkmiljöer • Leder och stigar • Grönstruktur 	<p>Området omfattas av strandskydd.</p> <p>Det finns nio grönområden i området i dag av varierande storlek och karaktär. Det största grönområdet har endast två entréer vilket medför att det inte upplevs som tillgängligt för allmänheten.</p> <p>Det finns inga förskolor eller skolor i närområdet.</p> <p>Strömme kanal utgör en välfrekventerad passage för båtar och restaurangen invid kanalen är ett turistmål.</p> <p>Det finns tre badplatser och ett bryggbad i planområdet. Invid badplatserna finns i två fall samfällda bryggor. Den ena badplatsen ligger invid plats för midsommarfirande och boule bana. Det finns enkla lekredskap på badplatsen. Den andra badplatsen ligger invid samfällad brygga med trä däck och grillplats samt</p>	<p>I planarbetet kommer områdena inventeras ytterligare. Befintliga gröna kilar ner mot vattnet kommer planläggas som naturmark alternativt park eller rekreation. F-bestämelse kan också vara aktuell om det finns föreningsstugor eller dyl.</p> <p>För att bibehålla de karaktäristiska gröna bergsslutningarna planläggs dessa som naturmark.</p>		X	

	<p>picknic-bord. Från bryggbadet går det en nyligen iordningställd gångväg som även är dimensionerad för golfbilar.</p> <p>Det finns en allmän plats som används för bland annat midsommarfirande. I anslutning till denna finns boule-bana och lekplats.</p>				
<p>Teknisk försörjning</p> <ul style="list-style-type: none"> • VA – förutsättningar, förekomst av vattenskydd, risk för saltvatteninträngning • Dagvatten • Energi 	<p>VS planeras att dras in i området. I delar av systemet kommer självfall kompletterat med totalt tre pumpstationer vara en möjlig lösning, medan LTA-enheter behövs i de delar som är mer kuperade.</p> <p>Dagvatten omhändertas på olika sätt i området. I delar finns grusvägar som är genomträngliga och i delar är vägarna asfalterade med diken. Fastighetsägarna omhändertar dagvattnet lokalt på egna fastigheten.</p> <p>Byggnaderna och uppvärmningen i området är befintlig, krav gällande uppvärmning och energieffektivitet kommer ställas i genomförandeskedet, om nybyggnation sker.</p>	<p>Pumpstationer kommer inte förekomma i planområdet.</p> <p>Dagvattenutredning sker. LOD kommer gälla för de enskilda fastigheterna, maximal andel hårdgjord yta på fastigheten kommer regleras i detaljplanen.</p>		X	
<p>Hälsa, miljö och säkerhet, störningar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Buller och vibrationer • Föroreningar (Mark, luft, vatten: nu och efter genomförande) • Risk för skred, erosion (markens stabilitet) • Explosionsrisk • Elektromagnetisk strålning • Markradon • Vattenståndsförändringar (yt- eller grundvatten) • Översvämningrisk • Ljusförhållanden, lokalklimat • Trafik, farligt gods • Trygghet för boende/besökare • Skyddsavstånd (djurhållning, buller) 	<p>Det finns områden med förorenad mark invid strömma kanal. Enligt uppgift ska det ha funnits en bensinmack på platsen för handelsplatsen.</p> <p>Det finns också områden med högt vattenstånd. Dessa platser bör inte bebyggas. Nivåer kommer undersökas för att undvika grundläggning under rekommenderad lägsta nivå.</p> <p>En hästgård och en betesmark har identifierats inom planområdet.</p> <p>Väg 222 är transportled för farligt gods. Sjömack är belägen vid gästhamnen.</p> <p>Buller kan förekomma från väg 222 (se MKN ovan). Även båttrafik kan medföra buller, liksom busshållplats.</p> <p>Utfarter till väg 222 kommer utredas i trafikutredning.</p>	<p>Utredningar</p> <p>Till största delen planläggs befintlig bebyggelse. Samtliga utredningar har till uppgift att undersöka med vilka medel gällande krav kan uppnås för den befintliga bebyggelsen och under vilka förutsättningar den befintliga bebyggelsen kan tillåtas bygga till, alternativt riva och bygga nytt i befintligt läge.</p> <p>Avstånd mellan hästgård och bebyggelse måste beaktas och på avstånd hanteras i plan?</p> <p>Mark som inte är lämplig att bebygga kommer att markeras i planen.</p> <p>Närhet till farligodsled ställer krav på säkerhetsavstånd och zoner. Riskutredning anger att befintlig bebyggelse inte ställer krav på åtgärder med anledning av risk. Planen hanterar risker så att bebyggelse sker där det är lämpligt.</p> <p>Geoteknisk utredning visar att skredrisk inte finns.</p> <p>Bullerutredning visar att det förekommer buller längs väg 222. Endast en uteplats är allt för buller störd. Plank för att dämpa bullret kommer medges i planen.</p>		x	

	G-/C väg är under uppförande utmed väg 222.	Planen kommer möjliggöra säkra utfarter och säkra vägar och skolvägar.																	
Hushållning med naturresurser <ul style="list-style-type: none"> • Energiförsörjning • Transporter/Kommunikationer • Klimatpåverkan • Materiella resurser, byggnadsmaterial • Alstrande av avfall • Återvinning • Grus- och sand • Ytterligare exploatering • Annat potentiellt nyttjande av marken (tex jordbruksmark, skogsmark) 	<p>Befintlig bebyggelse medför att energiförsörjningen är befintlig. Endast vid nybyggnation och större ombyggnation kan BBR-krav ställas.</p> <p>Tillgång till ÅVS finns i dagsläget inte. Det har tidigare funnits en ÅVS vid handelsplatsen, men eftersom fastighetsägarna inte längre ville upplåta marken till denna så togs den bort. Plats för ÅVS undersöks i planarbetet.</p> <p>Sophantering sker med soptunnor som hämtas med sopbil. Vid planläggningen kommer tillgång till vändplaner ses över liksom vägbredd.</p> <p>Det finns några obebyggda fastigheter. Samtliga beställda utredningar tittar på om dessa kan medges byggrätt.</p>	<p>Vändplaner ritas in i planen och på fyra platser möjliggörs sopuppsamling eftersom fastighetsindelningen inte medger vändplan.</p> <p>Fyra tidigare obebyggda men fastighetsindelade fastigheter kommer medges byggrätt i planen. Inget grönområde tas i anspråk.</p>		X															
Bebyggelse och befolkning <ul style="list-style-type: none"> • Tillgänglighetsaspekter • Genus, åldrar och mångfald • Planens förenlighet med andra projekt, planer 	<p>Terrängen är kuperad och vägrarna är slingrande, smala och utan belysning.</p> <p>Området består till största delen av småhus som antingen nyttjas som sommarstugor eller permanentbostäder. Fördelningen är ungefär 50/50.</p> <p>Bebyggelseområdet är av äldre datum. Omkring hälften av husen är sommarstugor och hälften används som permanentbostäder.</p> <p>Befolkningsstatistiken ser ut som följer</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Åldersintervall</th> <th>antal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>75 – 100 år</td> <td>22 personer</td> </tr> <tr> <td>65 – 74 år</td> <td>40 personer</td> </tr> <tr> <td>55 – 64 år</td> <td>51 personer</td> </tr> <tr> <td>45 – 54 år</td> <td>35 personer</td> </tr> <tr> <td>25 – 34 år</td> <td>9 personer</td> </tr> <tr> <td>15 – 24 år</td> <td>1 person</td> </tr> </tbody> </table> <p>Det är något fler män än kvinnor i området.</p> <p>I uppdraget från KSPU finns önskemål om att se över möjligheten att upplåta mark för små flerbostadshus</p>	Åldersintervall	antal	75 – 100 år	22 personer	65 – 74 år	40 personer	55 – 64 år	51 personer	45 – 54 år	35 personer	25 – 34 år	9 personer	15 – 24 år	1 person	<p>Vid planläggningen kommer trafikutredningen utföra en barnkonsekvensanalys för att säkerställa bra skolvägar mm. Planen kommer möjliggöra breddning av vägar och säkra utfarter samt vändplaner. Såväl möjlighet att tillgodose arbetsmiljökrav för tex. sopbil som säkra trafikmiljöer kommer undersökas i beställd utredning.</p> <p>Vi ser att befolkningen i huvudsak (71%) består av personer som är 55+. I förlängningen torde detta innebära att ett generationsskifte är nära förestående. Vid generationsskifte är det troligt att andelen permanentbostäder ökar.</p> <p>Upplåtelseformer är inte något som går att planlägga. Planen kan dock medge små flerbostadshus i det fall en lämplig plats identifieras. Det stora hindret ligger i smala vägar och områdets småskalighet.</p>		X	
Åldersintervall	antal																		
75 – 100 år	22 personer																		
65 – 74 år	40 personer																		
55 – 64 år	51 personer																		
45 – 54 år	35 personer																		
25 – 34 år	9 personer																		
15 – 24 år	1 person																		

	med blandade upplåtelseformer i området.				
<p>Nationella miljömål</p> <ul style="list-style-type: none"> • Frisk luft • Grundvatten av god kvalitet • Levande sjöar och vattendrag • Hav i balans och levande kust och skärgård • Myllrande våtmarker • Ingen övergödning • Bara naturlig försurning • Levande skogar • Ett rikt odlingslandskap • God bebyggd miljö • Giffri miljö • Säker strålmiljö • Skyddande ozonskikt • Begränsad klimatpåverkan • Ett rikt växt- och djurliv 	<p>Dessa mål är relevanta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Frisk luft • Grundvatten av god kvalitet • Levande sjöar och vattendrag • Hav i balans och levande kust och skärgård • Ingen övergödning • Levande skogar • Ett rikt odlingslandskap • God bebyggd miljö • Giffri miljö • Ett rikt växt- och djurliv 	<p>Frisk luft: Statusen är oförändrad eftersom planläggningen i stort sätt fastställer nuvarande nyttjande av marken.</p> <p>Grundvatten av god kvalitet: Statusen kommer troligen förbättras eftersom dagvattenhanteringen ses över.</p> <p>Levande sjöar och vattendrag: Statusen kommer troligen förbättras eftersom dagvattenhanteringen ses över.</p> <p>Hav i balans och levande kust och skärgård: Statusen kommer troligen förbättras eftersom dagvattenhanteringen ses över.</p> <p>Handelsplatsens utvecklingspotential ses över i och med planläggningen vilket innebär att en levande skärgård främjas-</p> <p>Övergödning: övergång från enskilda avloppslösningar till kommunalt → förbättring/minska påverkan</p> <p>Levande skogar och Ett rikt växt o djurliv: Bibehållen naturmark gör att de arter som lever i dessa miljöer kan fortleva.</p> <p>En övergång från fastigheter med naturtomtskaraktär till mer skötta trädgårdar kan innebära en viss minskning av kopplingar mellan grönområdena.</p> <p>Ett rikt odlingslandskap: Betesmarker och brynzoner bidrar till att bevara odlingslandskapet och variation i naturmarkerna tex genom grova träd i betesmarker, blommande ängs- och betesmarksväxter och brynzoner.</p> <p>God bebyggd miljö: En kulturmiljöutredning är initierad för att säkerställa att befintliga kulturmiljövärden tillvaratas. Planbestämmelser kommer införas för att säkerställa att tillkommande byggnation är förenlig med befintliga kulturmiljövärden.</p> <p>Giffri miljö: I det fall förorenad mark konstateras i strömma så ger sanering av förorenad mark en förbättring.</p>		X	

Kommunala miljömål	Se ovan	Se ovan		X	
<ul style="list-style-type: none"> • En god bebyggd miljö • Begränsad klimatpåverkan • Grundvatten av god kvalitet • Giftfri miljö • Hav i balans, levande kust och skärgård och ingen övergödning • Ett rikt växt- och djurliv 					
Övrigt:				X	
<ul style="list-style-type: none"> • Kumulativa eller tillfälliga effekter • Miljöpåverkan i annan kommun eller land 					

SAMLAD BEDÖMNING

	JA	NEJ	Motivering
Kommer planen att kunna leda till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa eller mark, vatten eller andra resurser?		X	Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att genomförandet av planen inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan på ovan listade parametrar. Detta motiveras av att planen fastställer befintligt nyttjande av planområdet och inte föranleder några förändringar gentemot i dag. Därför anses inte en miljöbedömning nödvändig.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN:

Anna Fredriksson, Planavdelningen

Viveca Jansson, Planavdelningen

Susanna Eschricht, Planavdelningen

Värmdö 2018-04-06

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Samrådshandling
Behovsbedömning
Dnr: 15KS/127
Sida 15 (15)

Camilla Schultz
Tf. Samhällsutvecklingschef



DETALJPLAN FÖR
PFO Strömma S5,
Lillströmsudd och Hästhagsudd
VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Samrådshandling

PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015

Dnr: 15KS/127

Datum: 2018-05-04

KSPU 2018-05-17

Samhällsbyggnadsavdelningen

INNEHÅLL

INLEDNING	1
PLANHANDLINGAR	1
PLANERINGSUNDERLAG	1
PLANPROCESSEN	1
BAKGRUND	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT	7
Beslut om byggnadsförbud	7
ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER	8
Förordnande enligt 113 § byggnadslagen	9
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	10
RIKSINTRESSEN	10
STRANDSKYDD	10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR	12
NATUR OCH REKREATION	22
Vattenområden	26
TEKNISK FÖRSÖRJNING	39
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE	41
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK	44
MILJÖKVALITETSNORMER	46
YT- OCH GRUNDEVATTEN (inkl. MKN)	46
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN	50
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR	59
Markföroreningar	59
Föroreningar i bottensediment	61
Buller (inkl. MKN)	62
Radon	64
RISK OCH SÄKERHET	64
Utpekad väg för farligt gods, sekundär väg	64
Djurhållning	65
FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN	66
SOCIALA FRÅGOR	67
Barnperspektivet	69
GENOMFÖRANDE	70
ORGANISATORISKA FRÅGOR	70
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	75
TEKNISKA FRÅGOR	78
Vatten och avlopp	78
Dagvatten	78
El	79
	1

Tele/fibernet	79
Avfall	79
Vägar.....	79
EKONOMISKA FRÅGOR	80
Finansiering av planarbete	80
Anläggande, drift och underhåll.....	81
Avgifter	82
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	83
Miljökonsekvenser	83
Sociala konsekvenser	83
Konsekvenser för barn	83
Fastighetskonsekvenser	84
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	84

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Detaljplankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning

PLANERINGSUNDERLAG

- Fastighetsförteckning, 2018-04-05
- Behovsbedömning inklusive checklista, 2018-04-06
- Dagvattenutredning, Strömma S5, 2017-08-14 (Bjerking)
- Dagvattenutredning, Strömma S5 Handelsplats, (*Fördjupad dagvattenutredning*), 2018-01-15 (Bjerking)
- PM Trafik, Trafikutredning Strömma S5 och S7, Värmdö kommun, 2017-03-24 (Trivector)
- Utredning av alternativa hållplatslägen, 2018-01-31 (Trivector)
- Kulturhistorisk bebyggelseinventering inom detaljplan för Strömma S5, 2017-12-29
- Naturvärdesinventering med tillägg för bedömning av effekt av exploatering, 2017-09-13 (Svensk Ekologikonsult AB)
- Buller vid strömma S5 och S7, 2017-02-27 (Trivector)
- Riskanalys för PFO Strömma S5 och S7, Värmdö kommun, 2017-10-17(Geosigma)
- PM Geoteknik, 2017-09-04 (Bjerking)
- PM Markteknik, 2017-09-04 (Bjerking)
- PM Miljöteknisk utredning, förorenad mark, 2017-06-12 (Bjerking)
- Strandskyddsutredning, 2017-12-17

PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (2010:900). 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 mark-lov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken och prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. I och med att ett område har detaljplan finns såväl fastställda byggrätter som

ett skydd mot oönskade förändringar. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.

Arbetet befinner sig nu i ett så kallat samrådsskede. Efter samrådet ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Därefter ska planförslaget kungöras och granskas.



BAKGRUND



Figur 1. Översiktsskarta över planområdets lokalisering.

Under senare år har det skett en kraftig inflyttning till Värmdö. Många fritidshusområden har successivt omvandlats till permanentbostäder och i och med det har behovet av samhällsservice ökat. Permanentbosättningen innebär också att vattenuttaget och belastningen på enskilda avloppsanläggningar och recipienter ökar liksom trafiken på vägar till och inom områdena.

Strömma är i Värmdö kommuns tidigare översiktsplan från 2003, tillsammans med Värmdövik och Herrviksnäs, utpekade som ett så kallat prioriterat förändringsområde som ska detaljplanläggas och där anläggningar för kommunalt vatten- och spillvatten ska byggas ut.

Ett program upprättades för områdena Strömme, Värmdövik och Herrviksnäs 2005. Totalt berör programmet ca 1100 fastigheter. Efter programsamrådet har programområdet delats upp i fler mindre delområden. Denna detaljplan är en av flera planerade detaljplaner inom Strömme och har fått namnet Strömme S5 – Lillströmsudd V.

Efter programarbetet har kommunen tagit fram en ny översiktsplan 2012 – 2030 med nya riktlinjer som delvis avviker från programmet. Det innebär att nya ställningstaganden i programmet har omprövats, till exempel ny bebyggelse, delning av fastighet, ökad byggrätt och högre standard på vägarna.

Planen stämmer överens med översiktsplanens intentioner.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena (PFO) är att anpassa områdena för permanentboende genom att ange riktlinjer för hur och i vilken form en fortsatt utbyggnad av områdena kan ske samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut.

Översiktsplanen (2012 - 2030) anger att målen med planläggningen av utpekade förändringsområden är bland annat:

- Utpekade förändringsområden med stor andel permanentboende ska på sikt förses med kommunalt vatten och avlopp och utökade byggrätter.
- Förtätning genom avstyckning ska undvikas i förändringsområden.
- Det ska vara möjligt att omvandla välbelägna fritidshus inom Värmdö till åretruntbostäder.
- Karaktären inom prioriterade förändringsområden ska bibehållas genom att förtätning undviks.

Planområdet består av 117 fastigheter, huvudsakligen bebyggda småhus. I området finns även handelsplats, gästhamn, hembygdsgård och en hästgård. I samband med planarbetet har frågor om fastighetsstorlek, byggrätt och byggnadsutformning prövats. Minsta föreslagna fastighetsstorlek sträcker sig mellan 1 700 kvm till 11 000 kvm och har fastställts utifrån den specifika platsens belägenhet och förutsättningar. Byggrätten varierar med storleken på fastigheten och platsens lämplighet för bebyggelse. Vid fullt nyttjade styckningsmöjligheter resulterar förslaget i 2 nya fastigheter.

Frågor som rör vägarnas utformning, hantering av dagvatten och förutsättningarna för avfallshantering har utretts. Planförslaget säkerställer natur-

och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen och sophanteringen. Kulturmiljöns bevarandevärden hanteras också i detaljplanen. Marken vid handelsplatsen har befunnits förorenad, därmed hanterar planen också förorenad mark. Fastighetsindelad mark som tidigare varit obebyggd har utretts med geoteknisk utredning för att säkerställa lämplighet för byggnation. Väg 222 är sekundär led för farligt gods och löper utmed planområdet, såväl risk- som bullerutredning har genomförts.

FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Miljöbalkens (MB) kapitel 3 och 4 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden samt särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. 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 vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser genom att markområden kommer användas för ett ändamål som området bedöms vara väl lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Bestämmelserna i 4 kap. MB utgör inte hinder för kompletteringar till befintlig bebyggelse eller utvecklingen av befintliga tätorter om tillbörlig hänsyn tas till det rörliga friluftslivet. Planen bedöms vara förenlig med bestämmelserna i detta kapitel. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

PLANDATA

Läge och avgränsning

PFO Strömma - S5 - Lillströmsudd V avgränsas i norr av Strömma kanal, i väster av väg 222 och Gamla Fågelbrovägen, i söder av fastigheterna söder om Hästagsuddsvägen och Norrviken. I öster avgränsas planområdet av Tranaröfjärden.



Figur 2. Planområdets avgränsning redovisas med röd linje.

Detaljplanen för Strömme S5 - Lillströmsudd V genomförs enligt nya PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande.

Areal och markägförhållanden

Området består totalt av 117 fastigheter, av vilka 55 bebos permanent. I dagsläget är 137 personer mantalsskrivna i området. Vid fullt permanentboende, efter den aktuella detaljplanens genomförande och med bibehållen fastighetsindelning, bedöms ca 290 personer bo permanent i det aktuella området. Fastighetsförteckning biläggs som bilaga 2.

Planområdets areal är ca NN hektar. Fastigheterna inom planområdet varierar mellan omkring 1 300 – 26 500 kvadratmeter, med undantag för en stamfastighet som till stora delar består av vägområde och grönområde. Stamfastigheten uppgår till omkring 53 500 kvadratmeter.

Bostadsfastigheterna ägs av enskilda fastighetsägare. Fastigheterna i området ingår i gemensamhetsanläggningarna: Lillströmsudds vägsamfällighet, G:a Fågelbrovägens samfällighetsförening och Hästhagsudds samfällighetsförening. Samfällighetsföreningarna är huvudmän för vägnätet i området. Vägverket är huvudman för väg 222 som löper utmed planområdets nordvästra del. Huvudmännen för vägnätet ansvarar för anläggande, drift och underhåll av vägarna.

Fastigheten Fågelbro 1:84 har bildat Fågelbro VA samfällighetsförening.

Allmän plats, kvartersmark och vattenområden

Den tidigare byggnadslagen (1947:385) skilde på stadsplaner och byggnadsplaner. I tätorter användes stadsplaner och då ansvarade kommunen för utbyggnad och drift av gatunätet. Utanför tätorter användes byggnadsplaner och där blev det istället vägföreningar eller motsvarande som ansvarade för vägarna.

Värmdö kommun är en utpräglad landsbygdskommun med stora fritidshusområden, som byggts ut med stöd av äldre byggnadsplaner. I dessa områden finns det ofta en vägförening som ansvarar för vägarna. Numera kallas det för enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap råder mycket konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, till exempel i Gustavsberg.

I Värmdö kommun finns alltså en tradition av att ansvar för vägar och andra allmänna platser förvaltas och finansieras av de boende med så kallat enskilt huvudmannaskap. I planområdet råder sedan tidigare enskilt huvudmannaskap även om väg 222 är en statlig väg. Eftersom karaktären i planområdet kommer att bibehållas och eftersom vägarna i angränsande områden omfattas av enskilt huvudmannaskap så är det inte motiverat att i samband med planläggningen applicera ett kommunalt huvudmannaskap för väghållningen eller de allmänna platserna i planområdet. Det enskilda huvudmannaskapet fortsätter gälla, detta motiveras med ovanstående samt att det framför allt är de enskilda som har nytta av områdets vägar och allmänna platser.

Vägar

Enskilt huvudmannaskap gäller och Lillströmsudds vägsamfällighet, G:A Fågelbrovägens samfällighetsförening och Hästhagsudds samfällighetsförening är huvudmän för vägnätet i planområdet. Vägverket är huvudman för väg 222 som löper utmed planområdets nordvästra del. Längs med väg 222 projekteras en kommunal gång- och cykelväg, planen inkluderar denna. Huvudmännen för vägnätet ansvarar för anläggande, drift och underhåll av vägarna.

Ledningsnätet kommer så långt möjligt kommer att förläggas i befintliga lokal- och uppsamlingsvägar inom området. En uppgradering av infrastrukturen kommer genom planläggningen att möjliggöras så som anläggande av vändplatser och breddning av vägar.

Allmänna platser

Planområdet inrymmer flera olika typer av allmänna platser så som vägar, handelsplats, badplatser, grönområden, bad- och båtbyggor med mera. Planarbetet har tillsett att plats även avsatts för lek och utrett var snöupplag lämpligen sker. Samtliga allmänna platser förvaltas med enskilt huvudmannaskap.

Vattenområden

Vattenområdet är outrett. De privat uppförda bryggorna som är anlagda mot

allmänplatsmark omfattas av strandskydd och är tillgängliga för allmänheten att nyttja. Bryggorna vittnar om områdets historia och är viktiga att bevara.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I kommunens översiktsplan för 2012-2030 är planområdet utpekad som ett så kallat prioriterat förändringsområde (PFO-område). Översiktsplanen anger att dessa områden ska planläggas och att kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS) ska byggas ut i områdena.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2016-10-27 att godkänna start-PM för Strömma, delområde S5 – Lillströmsudd V. Beslutet innebär att ett planarbete påbörjades.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2018-05-14 att uppdra åt samhällsbyggnadsavdelningen att samråda om förslag till detaljplan får det prioriterade förändringsområdet Strömma, delområde S5 – Lillströmsudd V.

KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT

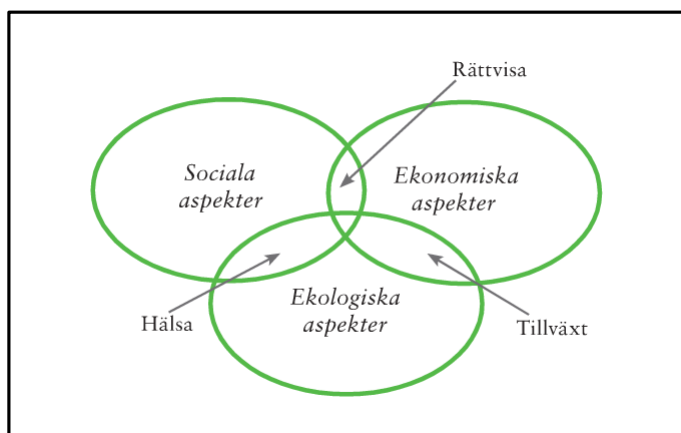
Området betecknat Strömma S5 - Lillströmsudd V är ett av kommunens prioriterade förändringsområden (PFO) som finns redovisade i kommunens översiktsplan från 2003 och 2011. Det prioriterade förändringsområdet omfattas även av ett program för Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma (November 2005). Programmet upprättades efter kommunens översiktsplan från 2003. Eftersom kommunens nu gällande översiktsplan (2011) målar upp nya intentioner som programmet inte följer till fullo kommer programmet inte att ligga till grund för det fortsatta detaljplanearbetet inom området fullt ut. Vissa kvaliteter ur programmet så som ökad byggrätt och högre standard på vägarna har setts över i planarbetet.

Beslut om byggnadsförbud

2015-03-30 Beslutade Länsstyrelsen i ärende med beteckning:2583-1088-2013 att ett utökat bebyggelsefritt avstånd om 30 meter ska gälla längs med Stavsnäsvägen. Bestämmelsen gäller inte områden med detaljplan. Trafikverkets ärendenummer är TRV 2013/1814.

ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER

I kommunens översiktsplan för 2012-2030 är planområdet utpekat som ett så kallat prioriterat förändringsområde (PFO-område). Översiktsplanen anger att dessa områden ska planläggas och att kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS) ska byggas ut.



Figur 1 Kriterier för hållbar samhällsbyggnad

Ur ett hållbarhetsperspektiv är de utvecklingsalternativ som innebär att tätare och mera centralt belägna strukturer byggs bäst. Eftersom det inte finns legala medel att styra bosättning måste kommunen även göra insatser för en mera hållbar utveckling i förändringsområden. Med detaljplaner och VA-utbyggnad styr kommunen utvecklingen så att de mest centralt belägna områdena permanentas först. Genom restriktivitet mot avstyckningar motverkas ytterligare spridd bebyggelse. (Översiktsplan för Värmdö 2012 – 2030).

Inom planområdet finns det två områden som omfattas av äldre byggnadsplaner; Bpl 170 och Bpl 138.

Tabell 1. Planbestämmelser avseende byggrätt och minsta tomtstorlek.

Byggnadsplan	Bpl 170	Bpl 138
Bestämmelser		
Huvudbyggnad (kvm)	Max 1/10 får bebyggas	120
Komplementbyggnad (kvm)	40	40
Minsta tomtstorlek (kvm)	1700	1500



Figur 2 Byggnadsplaner är markerade med bruna fält.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

I samband med fastställandet av byggnadsplanerna Bpl 170 och Bpl 138 beslutade länsstyrelsen om förordnanden enligt § 113 byggnadslagen (BL). De områden som dessa förordnanden omfattar överensstämmer med det område som nu är föremål för planläggning.

Förordnandena har sitt ursprung i att mark i anslutning till fritidshustomter i byggnadsplanen lades ut som allmän platsmark (vägar, parkmark och liknande) för att säkerställa att de boende i området ges tillgång till marken. De markområden som omfattas av § 113 BL-förordnanden är upplåtna för gemensamhetsanläggningen del av Fågelbro ga:4. Förordnandena har spelat ut

sin roll och fyller inte längre något syfte. För att ändra markanvändningen från allmän platsmark till t.ex. kvartersmark krävs att länsstyrelsen upphäver förordnandet. Ansökan om upphävande kommer att sökas hos länsstyrelsen innan planen antas, se avsnitt Genomförande för vidare information

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 miljövärden.

En behovsbedömning har gjorts och detaljplanen antas inte ha en sådan miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Detta motiveras av att planläggning sker utifrån befintlig användning. Se behovsbedömning för planområdet.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av riksintresse i enlighet med 4 kap MB: Hushållning med mark o vatten för vissa områden för natur- och kulturvärden (Högexploaterad kust). Området omfattas även av regionalt intresse i form av båtleden; Strömma kanal.

STRANDSKYDD

Stora delar av området omfattas av strandskyddat område (MB 7 kap. 13§). Strandskydd gäller vid hav, insjöar och vattendrag och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Skyddet omfattar ett land och vattenområde 100 meter från strandlinjen ut i vattnet och upp på land, vid normalt vattenstånd. Inom planområdet finns även ett utvidgat strandskydd om 300 meter ut i vattnet och upp på land, vid normalt vattenstånd.

Strandskyddet innebär i korthet bland annat att det är förbjudet att vidta åtgärder för att avhålla personer från strandskyddat område, eller vidta åtgärder som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur och växter. Det innebär till exempel att nya byggnader inte får uppföras på strandskyddat område, och att strandskyddsdispens krävs för de åtgärder som en fastighetsägare el-

ler byggherre önskar genomföra. Det är inte heller tillåtet att sätta upp skyltar som privatiserar området eller möblera bryggor så att de framstår som enskilda. På strandskyddat område gäller allemansrätten. Det innebär att allmänheten har tillträde till såväl natur som vatten och bryggor.

Eftersom området är bebyggt sedan 1930-talet, det vill säga innan strandskyddslagstiftningen trädde i kraft har en utredning gällande utbredningen av hemfridszoner genomförts. Strandskyddet föreslås att upphävas där marken redan är ianspråktagen. Även vägområden har inventerats eftersom planen möjliggör en uppgradering av kommunens infrastruktur med vändplaner och plats för mötande bilar. Att möjliggöra säkra vägar och skolvägar anses utgöra ett allmänt angeläget intresse.

Upphävande av strandskydd inom hemfridszon på bebyggda fastigheter motiveras med att marken *redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften* i enlighet med Miljöbalken (MB), 7 kap 18 c§.

Kvarstående strandspassage motiveras med 7 kap 18f§ MB, säkerställande av fri passage. *”Ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet ska inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion.*

I ett dispensbeslut ska det anges i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt eller annars användas för det avsedda ändamålet. Lag (2009:532).”

Upphävande av strandskydd i vägområde motiveras med att marken behöver tas i anspråk för att *tillgodose ett allmänt angeläget intresse som inte kan tillgodoses utanför området, i enlighet med MB 7 kap 18 c§.*



Figur 3 Illustration som visar var strandskydd upphävs

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

Nedan redogörs för vilka förutsättningar som råder i området och vilka förändringar som sker i och med planläggning. Förutsättningarna och förändringarna är uppdelade efter sakområde så som *Bebyggelse och landskapsbild*, *Natur och rekreation*, *Geologi och geoteknik* och så vidare. Sakområdena redovisas var och en för sig.

BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD

Förutsättningar

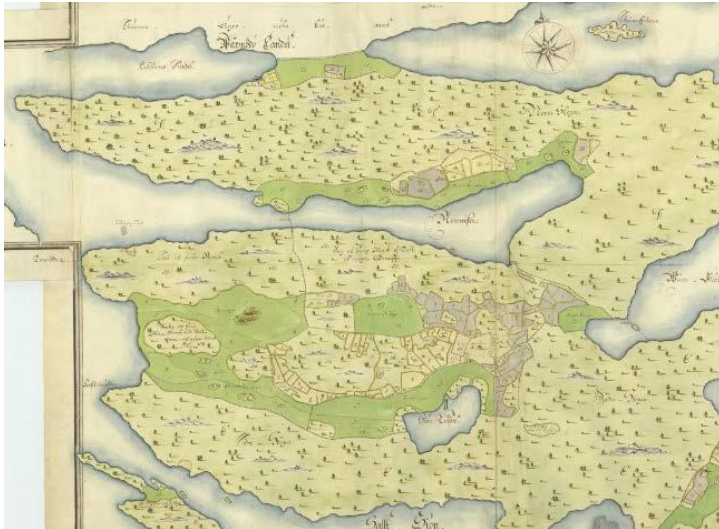
Kulturmiljön är ett viktigt allmänintresse och kommunerna har ett stort ansvar för att skydda kulturmiljön. Vid planläggning framgår tydligt att stor hänsyn ska tas till en plats kulturvärden när val av åtgärd och utformning regleras. Om en miljö uppfattas som särskilt värdefull bebyggelse ska den skyddas vid planläggning, detta framgår av 2 kap. § 6 PBL.

Värmdö kommuns översiktsplan 2012 – 2030 anger att det är särskilt viktigt att skydda värdefulla kulturmiljöer i en tid med snabba förändringar i bebyggelsen. De uttalade målen är att lokala och riksintressanta kulturmiljöer skall bevaras och skyddas. Den lokala identiteten skall främjas och samhällsbyggandet skall ta tillvara historiska sammanhang och estetiska värden.

Bakgrund

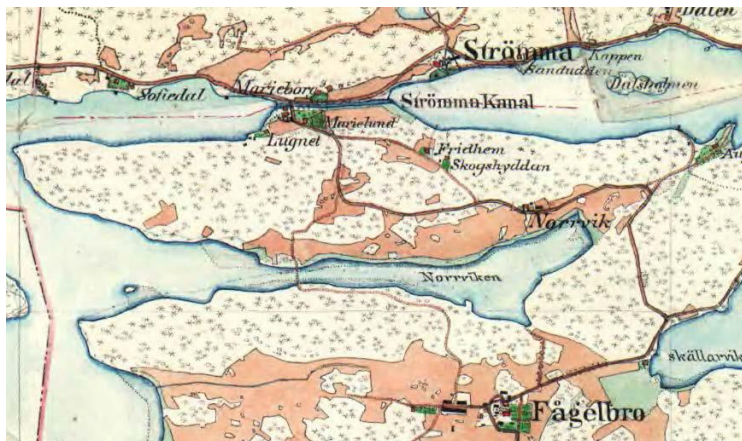
Strömma kanal, i äldre tider benämnd Lillströms kanal, är en del av en mycket gammal farled som användes flitigt av skärgårdsborna som båt- och vinterled till

Stockholm. Platsen har varit tillgänglig från både vatten-väg samt via landsväg och har därmed varit en knutpunkt från åtminstone 1600-talet. Aktuellt planområde omfattas av trakterna Lillströmsudd och del av Fågelbro och som ursprungligen tillhört Fågelbro säteris ägor. Ägo gränsen mellan Strömma och Fågelbro säteri gick mitt i Strömma kanal.



Figur 4 Utsnitt ur geometrisk avmätning från 1713 över Fågelbo säteris ägor. Vid Strömma kanal, då kallas Lillströms kanal fanns då ett torp, Lillströms torp.

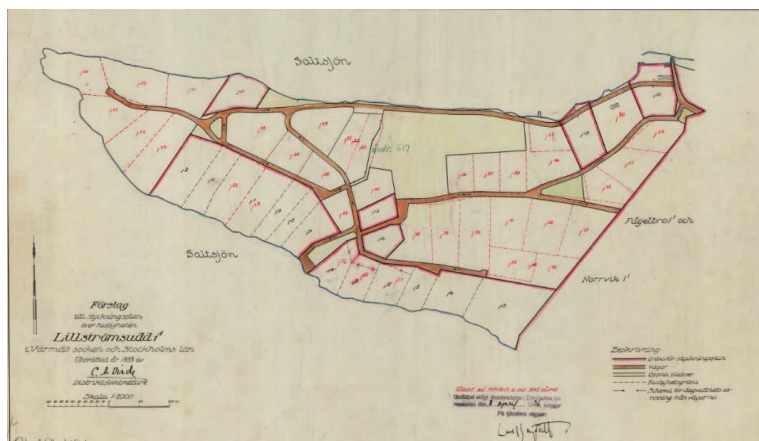
Planområdet utgörs till största delen av starkt kuperad terräng med hållmarksskog och berg i dagen var relativt obebyggd mark fram till omkring 1920-talet. De orangemarkerade områdena nedan har nyttjats som odlingsmark.



Figur 5 Utsnitt ur Häradsekonomska kartan från 1901-06 över Strömma och Fågelbro. Sommarvillabebyggelse har vid tiden etablerat sig kring Strömma kanal, men i övrigt är området kring sekelskiftet helt obebyggt. Orangemarkerade områden utgörs av odlingsmark.

Den tidsepok och samhällsfenomen som till störst del präglar planområdet är sportstugerörelsen som växte sig stark under 1920- och 30-talen. Inget fenomen har i sådan omfattning påverkat kommunens bebyggelsestruktur som framväxten av sportstugeområdena.

Tomter och vägnät i fritidshusområdena är anpassade efter den kuperade terrängen och ger en varierad struktur. Typiskt i planering, både i avstyckningsplaner och senare även i byggnadsplaner för dessa områden var omtanken av gemensamma gröna ytor och gröna rörelsestråk som tillgängliggjorde viktiga målpunkter i området som badplatser, båtplatser, ångbåtsbrygga, utsiktsplatser och stigar mot naturen. Även de tomter som inte hade sjötomt skulle få god access till vattenkontakt.



Figur 6 Avstyckningsplanen för del av Lillströmsudd som visar vilka platser som avsågs vara gemensamma när området styckades för fritidsboende.

Kartan nedan visar gemensamma allmänna platser och stråk som är viktiga att värna i planläggning av området. för att nå vattnet och andra målpunkter.



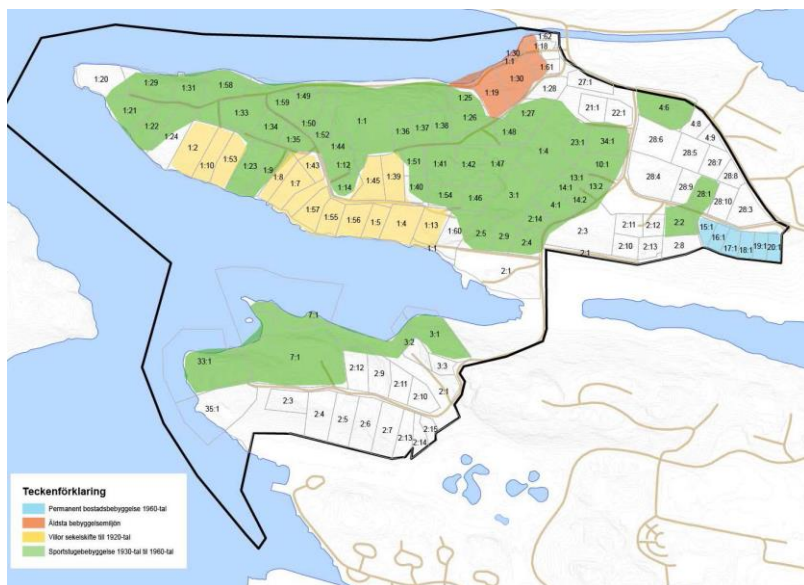
Figur 8 Gemensamma grönområdet, stråk och platser, viktiga att värna inom planområdet.



Figur 7 Högsta punkten i planområdet, markerad med röd stjärna

Bebyggelse

Bebyggelsen i Strömma har i grova drag fyra ursprungliga byggnadskaraktärer som speglar områdets bebyggelseutveckling och som har höga alternativt vissa kulturhistoriska värden; Den äldsta bebyggelsemiljön med spår från 1600-talet, Sekelskifte och 1920-tals bebyggelse, sportstugor och allmogestugor 1920 – 1940-tal samt 1960-talets villor för permanentboende. Bland dessa finns även senare tillkomna och villor och stugor som förändrats eller byggts om under senare tid. Samtliga karaktärer beskrivs närmare i genomförd bebyggelseinventering.



Figur 9 Det går i grova drag urskilja fyra kategorier av bebyggelsekaraktärer inom planområdet och som alla speglar bebyggelse-utvecklingen i området. Kartan visar bebyggelsekategoriernas utbredning, beskrivna ovan, även om det kan förekomma inslag av nyare bebyggelse.

Bebyggelse – placering på fastigheten

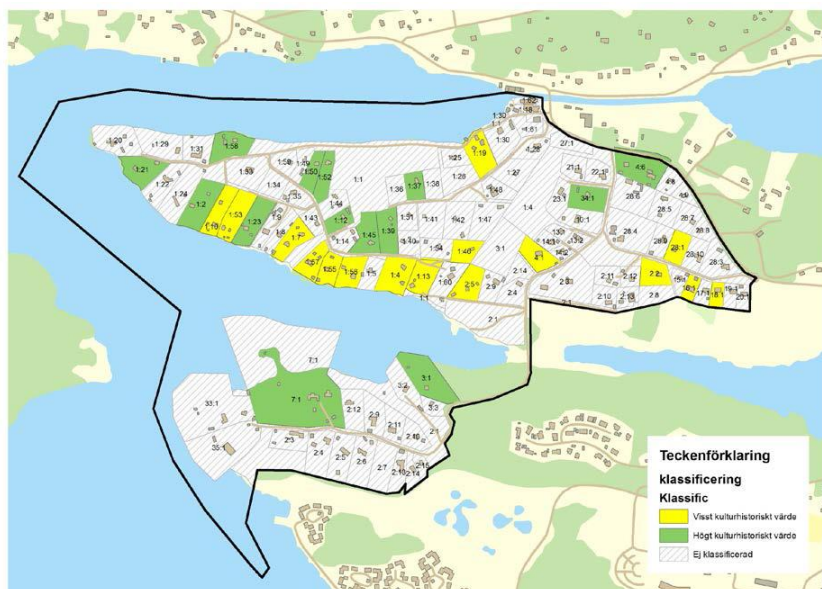
Bebyggelsen i området ligger indragen på tomten, varsamt inplacerad i naturmark, vilket bidrar till grönstrukturen i gaturummet.

Klassificering av fastigheter

Begreppet kulturhistoriskt värde definieras av Riksantikvarieämbetets plattform för värdering och urval. Fastigheterna har inventerats och byggnader med ett kulturhistoriskt värde finns beskrivna per fastighet i bilagan; *Kulturhistorisk bebyggelseinventering Strömma S5*. Beskrivning och karaktärsdrag för respektive byggnad ska vara vägledande vid bygglovsprövning. Fastigheterna har klassats med färgkoder blått, grönt och gult.

- **Blått** motsvarar en byggnad eller fastighet med ett mycket högt, eller synnerligen högt kulturhistoriskt värde.
- **Grönt** motsvarar en byggnad eller fastighet med ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

- **Gult** motsvarar ett visst kulturhistoriskt värde eller av positiv betydelse för landskapsbilden.



Figur 10 Klassificering av fastigheter Strömma S5

Det finns 14 grönklassade fastigheter. De välbevarade byggnaderna på dessa fastigheter visar på ett tidstypiskt uttryck och är därmed av särskild vikt för läsbarheten av området. I kulturmiljöutredningen specificeras de specifika bevarandevärda detaljerna och karaktärsdragen som ska värnas vid renovering och eller ombyggnation.

De 16 gulklassade fastigheterna, som specificeras i kulturmiljöutredningen, visar på områdets kontinuitet och har i och med detta miljöskapande värden. Ursprungliga byggnadsvolymer är i varierande grad utläsbara och har kompletterats på olika sätt över tid. Byggnaderna kan med fördel återställas utifrån deras särart eftersom de delvis är förvanskade på grund av sentida åtgärder så som till exempel fönsterbyten, tilläggsisolering med mera.

Förändringar, bebyggelse och landskapsbild

Övergripande karaktärsdrag och bevarandevärden

För att bevara områdets karaktär och för att följa översiktsplanens intention undviks avstyckning i planområdet, planbestämmelser om minsta fastighetsstorlek utgår från faktisk fastighetsstorlek. I det fall sammanslagningar av

fastigheter sker och nya avstyckningar aktualiseras så skall nya avstyckningar ske på sådant sätt att den ursprungliga tanken med området är avläsbar.

De gröna kopplingarna bevaras och förstärks i plankartan genom att infarten mellan Fågelbro 10:1 och Fågelbro 13:2 inlemmas i det samfällda vägnätet för att där efter övergå i naturmark. Det samfällda vägnätet utökas även att omfatta marken mellan fastigheterna Lillströmsudd 1:48 och Lillströmsudd 1:47 för att sedan övergå i naturmark. Detta medför att entréerna mot det gröna området säkerställs. Den befintliga gröna entrén i slutet av Lindrotsvägen bibehålls liksom kopplingen till Lillströmsbacken. Kopplingen till grönområdet mellan Lillströmsudd 4:1 och Lillströmsudd 2:14 planläggs som gångväg liksom vägen mellan Lillströmsbacken och Lillströmsängsväg. Övriga naturstiggar och kopplingar kvarstår i tidigare form.

Känsliga landskapsmiljöer och kulturmiljöer så som bergsbranter och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt bebyggelse invid brofästen och kanal förses med planbestämmelser i den utsträckning som krävs för att säkerställa de kvaliteter som omnämns i nu gällande översiktsplan (2011).

Markarbeten så som murar, terrasseringar och djupa markschakt bör undvikas då de förvanskar den naturliga karaktären. Marklov krävs för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar tomtens höjdläge med mer än 0,5 m eller annan förändring som väsentligt påverkar natur- och kulturmiljön och/eller påverkar lokalt omhändertagande av dagvatten. Stödmurar vid fastighetsgräns ska undvikas. Stödmur i naturmaterial som nyttjas för att skapa en i storlek väl avvägd uteplats kan vara förenligt med omgivande landskapsbild så länge fastigheten till största delen består av naturmark och byggnaderna är varsamt inplacerade i densamma. Vid ändring av marknivå ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter, lutningen får inte överstiga 1:2. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Klassificerade byggnader och fastigheter

Byggnader som är grönklassade omfattas av skyddsbestämmelse som avser att skydda det kulturhistoriska värdet. Befintliga grönklassade bostadshus får inte rivas, och omfattas av rivningsförbud i detaljplanen. De fastigheter som inrymmer en k-märkt byggnad, belagd med rivningsförbud har erhållit så kallad K-bonus. Det innebär att ytterligare ett bostadshus i en våning, med en byggnadsarea om maximalt 140 kvadratmeter, kan placeras på fastigheten på sådant sätt att kulturmiljön inte påverkas negativt. Vid bygglovshandläggning bör respektavstånd gentemot miljöskapande byggnader och miljöer särskilt vägas in. Nya bostadshus på bebyggda fastigheter bör placeras bakom äldre bebyggelse där så är möjligt. Beslut om K-bonus har fattats utifrån förutsättningarna på platsen och befintlig byggnads klassificering.

Befintliga gulklassade byggnader från 1930-talet har ett stort miljöskapande värde och bör inte rivras. Karaktärsdrag bör bibehållas och befintliga byggnader bör utgöra förlagor vid utveckling av de gulklassade fastigheterna. Befintliga gulklassade sportstugor från 1930-talet kan byggas till på ett anpassat sätt, så att den ursprungliga volymen kan avläsas. Det innebär i praktiken att en tillbyggnad bör underordnas den ursprungliga byggnaden genom till exempel att taknocken ansluter lägre än befintlig taknock och att tillbyggnaden är indragen från ursprunglig knut vid tillbyggnad i vinkel. Om tillbyggnad inte sker i vinkel så kan förskjutna volymer ge möjlighet att skapa en underordnad tillbyggnad. Vid renovering bör gulklassade hus i första hand återställas till ursprungliga material och utförande.

Tillkommande bebyggelse

Byggnader behöver inte uppföras i äldre stil eller motsvarande befintlig. På så sätt kommer de nya byggnaderna utgöra en avläsbar årsring i miljön. Ny bebyggelse ska dock anpassas till den befintliga miljön vad gäller skala, volym, takvinkel och fönstersättning. Nya byggnader ska utföras med träpanel. Utformningskrav på ny bebyggelse avseende färgsättning införs i detaljplanen: Fasad ska målas i dova kulörer i naturnära toner, ex brunt, rött, grönt. Vita fasader är inte tillåtna.

Volymer

För de högre belägna tomterna i området och de med störst andel av sportstugor bör enligt kulturmiljöutredningen ny bebyggelse inte uppföras i mer än en våning, berörda fastigheter har markerats med grönt i figur 6. Kulturmiljöutredningen anger att i de lägre belägna områdena invid midsommarängen med sekelskiftes och 1920-talsvillor kan nya byggnader uppföras i två våningar för att ansluta till den omgivande bebyggelsekaraktären. (gult markerade områden i kartan ovan, figur 6). Planarbetet har tagit fram principer som medger två våningar för flera fastigheter som är belägna mellan nivåer 3 – 12 meter och som även beaktar de känsliga miljöerna runt Strömma kanal.



Figur 11 Sekelskiftesmiljöer medger kompletterande byggnation i två våningar

Karaktärsskapande uttryck i bebyggelsen

Områdets karaktäriseras till största delen av den lågmälda och varsamt placerade sportstugor och fritidsbebyggelse på stora naturtomter. För att bibehålla landskapsbilden och karaktären samt ta till vara på de kvalitéer som finns i området bör utveckling av ny bebyggelse fortsätta ta hänsyn till de kuperade naturtomterna och den dämpade färgskalan. Fasadkulörer får ej vara helt vita, detta regleras med följande planbestämmelse: Fasader ska vara av träpanel i för området karaktäristisk bruten kulör (se kulturmiljöutredning). Detaljer får utföras i ljus kulör. Planen reglerar dessutom att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, topografi och vegetation och placeras så att markingrepp minimeras. Nivåskillnader vid grundläggning ska tas upp genom en helgjuten sockel. Sockel får anordnas utöver tillåten högsta byggnadshöjd (PBL 4 kap 16 § punkt 1)



Figur 12 Sportstuga i en våning med kulörer som är typiska för planområdet

I de delar av planområdet som utmärks av sportstugebebyggelse kommer huvudsakligen bebyggelse i en våning att medges för att värna områdets karaktär. Tillbyggnation bör även på oklassificerade byggnader underordnas den ursprungliga byggnaden genom till exempel att taknocken ansluter lägre än befintlig taknock och att tillbyggnaden är indragen från ursprunglig knut vid tillbyggnad i vinkel. Om tillbyggnad inte sker i vinkel så kan förskjutna volymer ge möjlighet att skapa en underordnad tillbyggnad.

Utveckling av ny bebyggelse i den äldre miljön invid kanalen bör ta hänsyn till den småskaliga bebyggelsekaraktären och den traditionella färgsättningen med röd panel och vita snickerier. (Rött markerat område i kartan ovan). Byggnadsarean för huvudbyggnad bör enligt kulturmiljöutredningen hållas måttlig i området liksom arean för komplementbyggnad, planbestämmelser om största byggnadsarean införs och varierar utifrån fastigheternas storlek, för att bevara områdets karaktär. Nockhöjd regleras i plankartan liksom takvinkel.



Figur 13 Den äldsta bebyggelsemiljön vid Strömma kanal

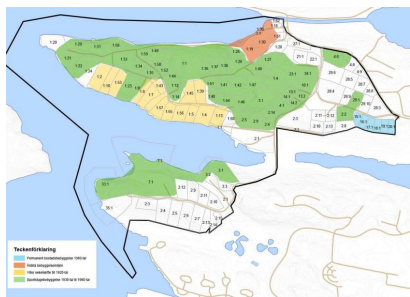
Fastighetsindelning/möjlighet till avstyckning.

Eftersom översiktsplanen anger att förtätning genom avstyckning ska undvikas så har en strategi för avstyckningar arbetats fram. Medelstorleken på fastigheter i planområdet är 4 388 kvadratmeter. Fastigheter som är större än 8 600 kvadratmeter och belägna utom strandskyddat område och inte utgör en värdefull kulturmiljö medges avstyckning.

De fastigheter som är möjliga att avstycka till två fastigheter med minsta fastighetsstorlek om 4 300 kvadratmeter är: Fågelbro 28:4 och Lillströmsudd 2:3.

- Fågelbro 28:4 är bebyggd med två bostadshus som är förlagda på två olika nivåer i terrängen, de har redan separata infarter och anses redan innan avstyckning ge intryck av två separata fastigheter.
- Lillströmsudd 2:3 är en bostadsfastighet med utrymme för verksamhet av icke störande karaktär. I dagsläget finns ett snickeri på tomten. Stora delar av denna fastighet riskerar att översvämmas och en stor andel av marken har prickats bort av denna anledning. Det finns en välbevarad jordkällare på fastigheten som bör bevaras. Hänsyn till ovanstående bör tas vid avstyckning.

Byggnadsarea



För att bibehålla karaktären i området medges endast byggnader i ett plan i de högre liggande delarna, huvudsakligen markerade i grönt. Byggnads-arean i det gröna området begränsas till 140 kvadratmeter, för de fastigheter som inte omfattas av skyddsbestämmelser för att bibehålla landskapsbild och områdets karaktär. De fastigheter med skyddsbestämmelser, som bedöms tåla så kallad K-bonus medges byggrätt för ett komplementbostadshus i en våning med en byggnadsarea om 140 kvadratmeter. Byggnadsarean i det i huvudsak gulmarkerade området uppgår till 110 kvadratmeter i två våningar. För övrig ej markerad bebyggelse uppgår byggnadsarean huvudsakligen till antingen 140 kvadratmeter i en våning eller 110 kvadratmeter i två våningar, beroende på platsens förutsättningar. För en majoritet fastigheterna på den södra sidan av Hästhagsuddsvägen medges byggnadsareor om 280 kvadratmeter i en våning. Taklutningen begränsas att understiga 23 grader för att husen skall underordnas omgivande landskap. Byggnadsareorna som medges här är mer voluminösa på grund av den befintliga skalan och områdets karaktär i övrigt samt på grund av att dessa fastigheter varken är synliga från vägen eller Strömma kanal.

NATUR OCH REKREATION

Förutsättningar

Översiktsplanen anger att naturen är en viktig del av vårt välbefinnande och kan bidra till en ökad livskvalitet. Stora och sammanhängande grönområden är viktiga ur ett regionalt perspektiv, då de fungerar som spridningskorridorer. Grönområden har även ett stort upplevelsevärde och uppfattas som såväl rekreativa som kvalitetshöjande. Ju närmare bostäder ett grönområde är beläget, desto tillgängligare uppfattas det. Översiktsplanens intentioner är att bevara en sammanhållen grönsstruktur.

Ett stort naturområde löper centralt genom planområdet och är tillgängligt från såväl Lillströmsbacken som Lindrotsvägen och från väg 222. Ovan Lillströmsuddsvägen sträcker sig en skogbeklädd bergsbrant upp mot planområdets högsta punkt.

Planområdet inrymmer också flera samlingsplatser i form av allmänningar. Vid Lillströmsängsvägen finns en midsommaräng med boulebana, bad och brygga. Nedan Häggrosvägen finns ett naturområde som inrymmer midsommarplats, bryggor och en badstrand med grillplats. I mötet mellan Lillströmskroken och Lillströmsuddsvägen finns en allmän plats där det även finns utrustning för väghållning. Från mitten av Hästhagsuddsvägen löper en stig ner mot vattnet och båtbyggor. Längst upp på Hästhagsuddsvägen sträcker sig en naturmark ned mot vattnet och avslutas med en badstrand.

I planområdet är det framför allt enskilda som har nytta av allmänna platser och grönområden. Mot bakgrund av detta beslutas att enskilt huvudmannaskap ska gälla för allmänna platser och för natur. Plan- och bygglagen anger inte vem som kan vara huvudman för allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Däremot är det rent praktiskt nödvändigt att reglera ansvaret och kostnadsfördelningen genom att en gemensamhetsanläggning bildas genom förrättning enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningar av en större omfattning förvaltas av en samfällighetsförening. Genom lantmäteriförrättningen fastställs vilka fastigheter som ska ingå, anläggningens innehåll och avgränsning samt ersättning till markägare som upplåter markutrymme.

Naturvärdesinventering

Stora delar av området omfattas av strandskydd. Ett litet område inom Fågelbrolandet omfattas av utökat strandskydd. Norrviken är utpekad som ESKO (ekologiskt särskilt känsligt område) enligt MB 3 kap 3§. I Fågelbro och eventuellt även i Strömma förekommer skyddsvärda och/eller fridlysta arter så som vattensalamander, groddjur och fladdermöss. Detaljplanen syftar till att ge ett fortsatt skydd för såväl natur som djurliv. En utredning gällande naturvärden i planens befintliga tio grönområden har företagits inom planarbetet. Områdena har i genomförd naturinventering delats upp utifrån naturtyper och värdering.



Figur 14 Ek med kvaliteter i det närmaste naturminne.



Figur 15 Naturvärdesklassning av inventerade ytor.

Även om stora delar av inventeringsområdet består av tomter är dessa mestadels relativt stora med en betydande andel skog. Detta medför att de oexploaterade områdenas sammanbindande funktion blir mindre betydelsefull, då växter och djur kan spridas/förflytta sig även över tomtmarken. Det finns därför inga

specifika "gröna stråk" med avgörande ekologisk betydelse inom området. Om bebyggelsen skulle förtätas och större delar av vegetationen på tomterna skulle avverkas skulle det kunna medföra ett ökat behov av obebyggda ytor, för att skapa konnektivitet mellan naturområdena.

Utöver själva delområdena och deras generella naturvärden innefattar inventeringsområdet ett antal särskilt skyddsvärda träd. Dessa kräver extra hänsyn och Naturvårdsverket rekommenderar samråd enligt MB 12:6 om "särskilt skyddsvärda träd" påverkas negativt av någon åtgärd.

Inventeringsområdet innefattar totalt tre delområden (2c, 6a och 7) som utgör Natura 2000-naturtyper och omfattas av EG:s direktiv för bevarande av livsmiljöer samt vilda djur och växter (92/43/EEG). Detta innebär att dessa tre områden hyser sådana naturvärden att de inte bör exploateras om inte den planerade byggnationen/åtgärden är av betydande samhällsnytta och det inte är rimligt att förlägga den till annan plats.

Vissa av de naturtyper som inte utgör natura 2000-naturtyper (t.ex. inom 1a, 1b och 5b) bör helst bevaras orörda om möjligt, eftersom de kan hysa ytterligare naturvårdsarter.

Ekosystemtjänstanalysen visar att de delområden med störst bidrag av värdefulla ekosystemtjänster i huvudsak överensstämmer med de delområden som hyser de högsta naturvärdena.

Det återfinns relativt många naturvärdesträd inom området, varav flera av dem bidrar till ökad biologisk mångfald. De äldsta är flera hundra år gamla och bör bevaras då de bidrar med funktioner som tar mycket lång tid att ersätta eller återskapa.

Se bilaga Naturvärdesinventering för mer information.



Figur 16 Förekommande naturvärdeselement i planområdet

Förändringar, natur och rekreation

De bedömningar som gjorts i naturinventeringen har resulterat i att befintliga grönområden och grönkilar mot vattnet till största delen har bevarats. De intrång som gjorts utgörs av anläggning av väg eller vändplan på Lillströmsudd 1:1.

Skyddsvärda träd har försetts med planbestämmelser som medför krav på marklov vid fällning av träd. Marklov får endast ges om det finns risk för människor och egendom. Återplantering ska ske med likvärdig art med minsta diameter om 12 cm 1,3m ovan mark. Träden är värdefulla på grund av att de gynnar spridningsvägar och utgör en naturresurs, de är också miljöskapande och bidrar till platsens karaktär. En rik förekomst av träd är dessutom mycket viktig ur ett dagvattenperspektiv. Återplantering ska därför ske för att säkerställa kulturmiljövärden, fördröjning av dagvatten och bibehållande av

ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Kommunekologen eller annan sakkunnig kan anlitas för bedömning av vilka träd som är lämpliga att ersätta borttagna träd. Vid fällning av ett flertal träd kan det finnas behov att se över konsekvenser för dagvattenhanteringen.

En generell bestämmelse införs för hela planområdet gällande att marklov krävs för fällning av träd med en större stamdiameter än 30 cm, mätt 1,3 meter över mark detta för att värna såväl naturvärden och spridningsvägar som kulturmiljö och dagvattenhantering.

Eftersom såväl dagvattenhanteringen som kulturmiljön och ekosystemtjänster generellt sett påverkas vid fällning av träd, finns mer information under respektive rubrik i denna handling. För fördjupad information se respektive utredning.

Intrång i befintlig naturmark har planlagts för att bland annat möjliggöra vändplaner och snöupplag. Infarter som är förlagda över naturmark har planlagts som kvartersmark eller gata för att klargöra ansvarsområden. De grönområden som vid planläggningen sedan länge varit iordningsställda och tagna i anspråk för till exempel midsommarfirande eller för underhållsredskap eller fordon har planerats som PARK. De ytor som hyser höga naturvärden eller som utgör natur i dag har planlagts som NATUR.



Figur 18 Allmän plats för midsommarfirande, boule och bad, Lillströmsudd



Figur 17 Boulebana mellan midsommaräng och badstrand

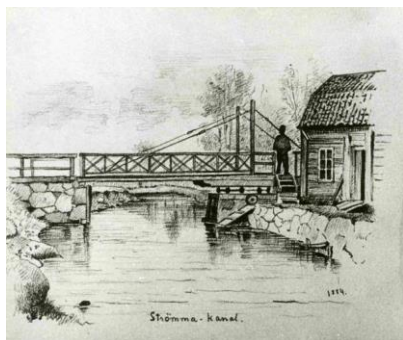
Vattenområden

Förutsättningar/Förändringar

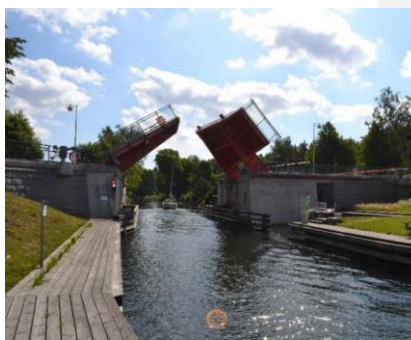
Strömma kanal, i äldre tider benämnd Lillströms kanal, är en del av en mycket gammal farled som användes flitigt av skärgårdsborna som båt- och vinterled till Stockholm. Det var en betydligt kortare väg till Stockholm genom Kolström, Baggensfjärden, Stäket och Skurusundet än att ta vägen över Vaxholm. Platsen har varit tillgänglig från både vatten-väg samt via landsväg och har därmed varit en

knutpunkt från åtminstone 1600-talet. Det centrala läget med en farled som möter en landsväg utnyttjades tidigt för krogverk-samhet.

Strömma kanal har genom åren korsats av generationer av broar av typen svängbro och klaffbro. Den första bron ska ha anlagts i början av 1800-talet.



Figur 20 Tidigare svängbro över Strömma kanal



Figur 19 Dagens klaffbro över Strömma kanal

Vattenområdena som omger planområdet är outredda och utmärks till största delen av öppna vattenområden.

Båtbryggor

Förutsättningar

Det finns framför allt fyra typer av bryggor i området: Badbryggor, enskilda båt-bryggor, småbåtshamnar i form av samfällda båt-bryggor och en gästhamn med bensinmack. På platsen för den tidigare ångbåtsbryggan ligger nu en samfällad brygga. Samtliga bryggor i planområdet förvaltas med enskilt huvudmannaskap.

Vattenområdena är outredda.

- Badbryggor är framför allt belägna invid badplatserna, men kan också finnas i anslutning till enskilda fastigheter.
- Enskilda båt-bryggor finns framför allt i anslutning till de enskilda fastigheterna. Av hävd har dock Lillströmsudds samfällighetsförening medgett anläggning av enskild brygga på samfällad mark nedan Lillströmsuddsvägen. Dessa enskilda bryggor har beviljats av samfällighetsföreningen ända sedan 1930-talet för de enskilda fastighetsägare som inte har en fastighet i anslutning till vattnet.
- Småbåtshamnarna med samfällda båt-bryggor ligger vid allmänningarna nedan Häggrotsvägen och nedan Hästhagsuddsvägen.

- Den tidigare ångbåtsbryggan nedan Lillströmsängsvägen utgörs nu av en samfälld brygga.
- Gästhamn med sjömack ligger vid strömma kanal och handelsplats.

Förändringar

Planen anger att orörda strandsträckor ska undantas från exploatering eftersom strandskyddet kvarstår närmast vattenlinjen och befintliga grönområden, badplatser och grönkilar bevaras.

Planen definierar särskilda platser för bryggor. Planläggningen möjliggör bildande av gemensamhetsanläggningar för småbåtshamn och bryggor. Om en sådan åtgärd upptar mer än 3000 kvm så krävs en vattendom från mark- och miljödomstolen. Om åtgärden tar mindre utrymme så krävs beslut från mark och miljöenheten på kommunen. Även strandskydds dispens krävs. Det är fastighetsägaren/byggherren som ansvarar för att ansöka om nödvändiga beslut och dispenser med mera. Planen medger anläggning av utrustning för latrintömning under gästhamnens brygga. Det är byggherren som ansvarar för att ansöka om nödvändiga beslut.

Badplatser och platser för lek

Förutsättningar

Det finns tre badplatser i planområdet och ett bryggbad. Eftersom badplatserna är belägna på strandskyddat område är de att betrakta som allmän plats även om de förvaltas av en enskild huvudman. Brygga, badplats och/eller strandskyddat område som ej utgör hemfridszon, får inte förses med skyltar eller andra anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att vistas där.

Sandstrand och bad utgör naturliga platser för fri rörelselek liksom befintliga grönområden. Parken vid korsningen Alrotsvägen/Gamla Fågelbrovägen används i dag bland annat för lek.

Förändringar

Badplatserna har märkts ut på plankartan med texten bad. Parken vid korsningen Alrotsvägen/Gamla Fågelbrovägen är utpekad plats för anläggande av lekpark. Om samfälligheten i framtiden önskar iordningställa en lekplats för regellekar och/eller med lekredskap i någon form så anses denna park lämplig för just det ändamålet.



*Figur 22 Badplats med
möjlighet till lek nedan Häggrotsvägen..*



*Figur 21 Grillplats och brygga vid
allmän badplats nedan
Häggrotsvägen*



*Figur 23 Lillströmsudds badplats med
midsommar äng i bakgrunden*



*Figur 24 Möjlighet till allmänt
bryggbad i Fågelbro*

Biotopskyddsområde

Förutsättningar/Förändringar

Länsstyrelsen har pekat ut havsvikar i länet som de bedömt lämpliga att utreda för att skydda genom att bilda biotopskyddsområden och Norrviken är en av dessa vikar. Viken är sedan tidigare utpekad som ett ekologiskt särskilt känsligt område, ett så kallat ESKO-område, och Länsstyrelsen har genomfört en översiktlig inventering där höga värden identifierats. I samband med planläggningen av PFO Strömma S5 genomfördes även en naturvärdesinventering som anger att Norrviken tillsammans med omgivande natur innehar höga naturvärden och kan klassas som Natura 2000-naturtyp Stora grunda vikar och sund. Områden som utgör Natura 2000-naturtyper bör bevaras och om möjligt förvaltas för att öka de ekologiska värdena.

I samband med planläggningen av strömma S5 inleddes ett arbete med att skapa ett biotopskyddsområde för Norrviken med omgivande betesmark samt fastigheterna som omger inloppet. Inrättande av biotopskyddsområde handläggs separat.

GATOR OCH TRAFIK

Förutsättningar



Figur 26 Illustration av g-/c-väg med anslutningar



Figur 25 Utfarter mot väg 222

I planläggningen applicera ett kommunalt huvudmannaskap för väghållningen. Det enskilda huvudmannaskapet fortsätter gälla detta motiveras med ovanstående samt att det framför allt är de enskilda som har nytta av områdets vägar och allmänna platser.

Väg 222 löper utmed planområdet. Projektering av GCM-väg längs väg 222 pågår. Denna binder samman de befintliga gång- och cykelvägarna norr och söder om Strömna, se illustration nedan. Väg 222 är belagd med asfalt men i övrigt är standarden låg. Den är ca 6 - 6,5 meter bred, horisontalgeometrin är dålig med flera kurvor vilket ger dålig sikt. Fyra enskilda fastigheter ansluter direkt till väg 222 och i dessa punkter brister trafiksäkerheten. Framförallt för de anslutningar som har skyddad sikt. De enskilda vägarna är smala och slingrande med varierande kvalitet avseende slitlager och vägbredd. Vid tre platser ansluter de enskilda vägarna, från område S5, väg 222 i trevägskorsningar. Även i dessa platser brister trafiksäkerheten på grund av dålig sikt och smala vägbredder.

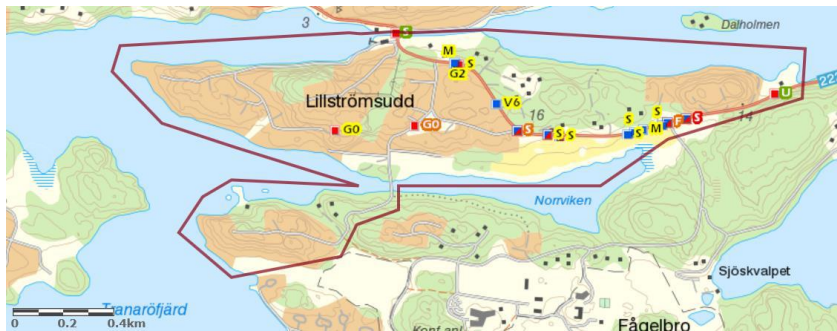
Trafikverket genomförde trafikflödesmätningar under 2013 längs väg 222 som resulterade i ett värde på Årsdygnstrafiken (ÅDT) om 8 366 fordon per dygn. Detta flöde bygger på en sammanvägning av flera mätningar under en ettårsperiod. För väg 222 gäller i enlighet med tidigare resonemang att en generell uppräkningsfaktor görs med 1,5% per år fram till nuläget år 2017 och innebär ett flöde på 8 879 fordon per dygn. För nuläget antas ett flöde som gäller ett genomsnittligt vardagsdygn mitt i veckan. Detta innebär att villa/småhus alstrar 7 fordonsrörelser och att vi gör ett teoretiskt antagande om att fritidsboende alstrar 0 fordonsrörelser. För de

I Värmdö kommun finns en tradition av att ansvar för vägar och andra allmänna platser förvaltas och finansieras av de boende, så kallat enskilt huvudmannaskap. Värmdö kommun har till allra största del enskilda vägar. De kommunala vägarna finns främst i de större tätorterna som Gustavsberg och. I planområdet råder enskilt huvudmannaskap. Den planerade gång- och cykelbanan löper runder kommunalt huvudmannaskap. Väg 222 är en statlig väg. Eftersom karaktären i planområdet avses att bibehållas och eftersom vägarna i angränsande områden omfattas av enskilt huvudmannaskap så är det inte motiverat att i samband med

totalt cirka 50 permanentboende innebär detta ett flöde på kring 350 rörelser per dygn.

Olycksstatistik

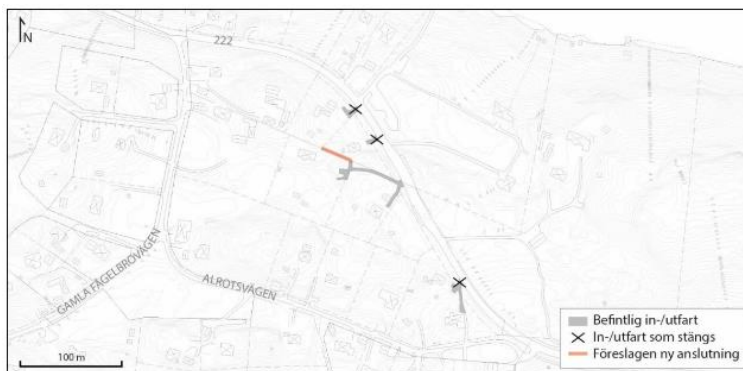
Genom Transportstyrelsens databas för trafikolyckor, STRADA, har statistik för polis- och sjukvårdsrapporterade olyckor analyserats. De senaste tio åren har två olyckor inträffat inom planområde S5 och 16 olyckor längs väg 222 på sträckan som gränsar till planområdena, se Figur 26. De flesta olyckorna har inträffat längs sträcka snarare än i korsning. Nio av olyckorna är singelolyckor motorfordon. Några ytterligare mönster eller samband olyckorna emellan har inte kunnat urskiljas.



Figur 27 Olycksstatistik från STRADA 2007 - 2017

Utfartsvägar

Trafikutredningen har föreslagit ett antal förändringar gällande utfartsvägar mot väg 222. Bland annat så föreslås tre utfarter stängas.



Figur 28 Av utredningen föreslagen samfärdig väg

Vändplaner/vändplatser

I dagsläget saknas regelrätta vändplatser med den vändradie om 21 meter som föreskrivs i teknisk handbok, det finns inte heller utrymme för så kallade t-vändningar enligt de dimensioner som handboken föreskriver. Sopbilen verkar i flera fall vända på privata fastigheter eller backa på de smala vägarna.

Parkeringsytor

Det finns tre befintliga parkeringar i området belägna vid den allmänna badplatsen vid Häggrotsvägen, vid handelsplatsen och invid midsommarängen på Lillströmsudd.



Figur 31 Parkering vid badplats, nedan Häggrotsvägen



Figur 30 Parkering vid handelsplats



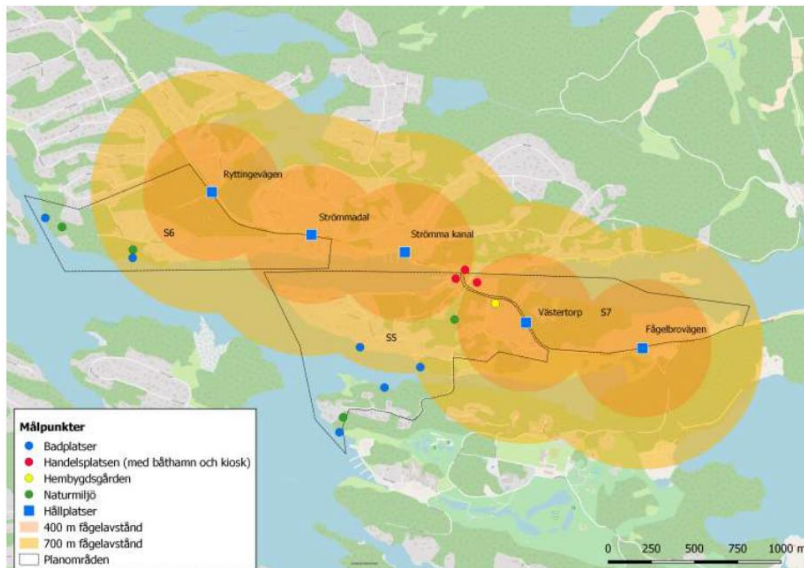
Figur 29 Parkering vid midsommar äng

Övergångsställen och busshållplatser

Planområdet anses vara i gränslandet mellan landsbygd och tätort eftersom bebyggelse och natur är relativt jämnt fördelade. En stor del av målpunkterna befinner sig inom 700m fågelavstånd (900m riktigt gångavstånd) förutom enstaka badplatser och naturmiljöer.



Figur 32 Hållplatsplacering i förhållande till anslutningsvägar



Figur 33 Befintliga hållplatslägen

Stråket som helhet har relativt bra täckning med de befintliga hållplatsernas placering. En identifierad brist finns dock vid Strömma handelsplats där viktiga målpunkter ligger på ca 400m avstånd från hållplatserna Strömma kanal och Västertorp.

Placeringen av hållplatsläget i Strömmadal är inte optimalt eftersom två sekundära vägar (Lillströmsuddvägen och Svanvägen) ansluter till huvudleden vid Handelsplatsen där avståndet till närmaste hållplats (Strömma Kanal alt. Västertorp) är relativt långt.

I dagsläget åker omkring tio elever skolskjuts från planområdet. Vid fullt permanentboende beräknas ungefär 80 barn (0 - 18 år) bo i planområdet. Skolbarnen i området hör till Värmdö Skärgårdsskola (f-9) på Djurö. Eleverna beviljas i dagsläget SL-kort för att själva ta sig dit och hem.

Förskolebarn i området hänvisas till befintliga förskoleplatser i Hagaberg och Hemmestaområdet.

Utredningar har konstaterat brist på säkra övergångsställen i anslutning till buss-hållplatser.

Ridstigar



Figur 34 **Turkost:** vägen till/från Fågelbro, **Mörkblått:** vägar **Orange:** stigar

Värmdö Hästvägsförening har via Stall Ektuna lämnat information om ridvägar inom planområdet, se illustration intill. Enligt trafikförordningen är en beriden eller förspänd häst ett fordon. Det innebär att regler för framförande av häst i trafiken finns. Att hästar framförs som fordon i trafiken innebär inte att vägarna behöver planeras på något annat sätt än vid sedvanligt förfarande.

Förändringar, gator och trafik

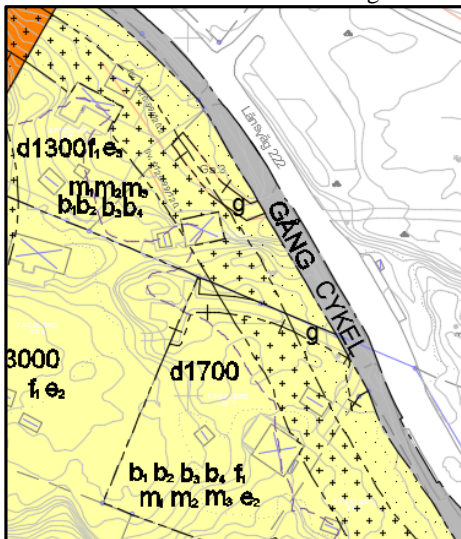
Utfarter mot väg 222

För framtida situation ska flödet för år 2040 beräknas. Flödet längs väg 222 ska därför räknas upp till detta årtal med förslagsvis samma procentsats som användes för nuläget 2017, dvs 1,5 % per år och blir 12 505 fordon per dygn. Med antagandet om att det enbart är permanentbostäder inom S5 ökar flödet och beräknas på samma sätt som nuläget med en alstring om 7 rörelser per dygn. De totalt cirka 110 fastigheterna resulterar i ett flöde kring 770 rörelser per dygn. För anslutningarna mot väg 222 har översiktliga kapacitetsberäkningar genomförts för prognosåret 2040. Som underlag för kapacitetsberäkning räknas med 10 % av dygnstrafiken vilket innebär att anslutningsvägarna mot väg 222 belastas med som mest cirka 30 fordon per timme.

Med tanke på det stora flödet längs väg 222 i förhållande till de anslutande vägarna från S5 kommer inte förändringen till permanentboende innebära problem för trafiken längs väg 222. Inga köer förväntas heller uppstå från anslutningarna med tanke på det begränsade antalet fordon som uppstår.

I det fall det förekommit trafikolyckor i eller omkring planområdet så har de skett längs med väg sträckorna och inte i anslutning till korsningar. Med anledning av detta föreslår planen mycket små förändringar vad gäller utfarter mot väg 222.

Planarbetet har beaktat av utredningen föreslaget alternativ och beslutat att stänga



utfarten från Fågelbro 28:3 mot väg 222 eftersom fastigheten i dagsläget även har möjlighet till utfart mot Alrotsvägen. Vidare föreslår planarbetet att befintlig gemensamhetsanläggning (Ga: 3) nyttjas av fastigheterna Strömma 4:8 och Strömma 4:9. Fågelbro 28:7, Fågelbro 28:8 och Fågelbro 28:5 föreslås bilda en gemensamhetsanläggning.

Planen möjliggör i och med detta en gemensamhetsanläggning men det är upp till fastighetsägarna att genomföra förändringen, de kan också välja att avstå om inte trafikverket kräver att utfart mot väg 222 ska stängas.

Figure 1 Av planarbetet föreslagna gemensamhetsanläggningar för fastigheter: Strömma 4:8, Strömma 4:9, Fågelbro 28:7, Fågelbro 28:8 och Fågelbro 28:5

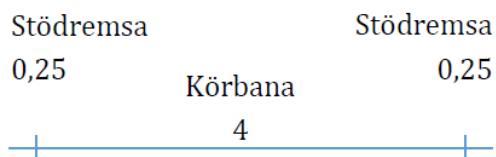
Lokalgator

Trafikutredningen har undersökt förutsättningarna för lokalgatorna i området och belyst såväl ett nollalternativ som ett nybyggnadsalternativ samt presenterat ett anpassat alternativ. Nollalternativet har undersökt vad konsekvenserna blir om samfällighetsföreningarna väljer att inte göra några åtgärder alls. Nybyggnadsalternativet har utrett hur vägarna i området skulle sett ut om området bebyggdes i dag utifrån dagens standard. Det anpassade alternativet har vägt in kulturmiljön och befintliga förutsättningar. Det är utifrån en sammanvägning av nybyggnadsalternativet och det anpassade alternativet som planläggning av de lokala gatorna skett.

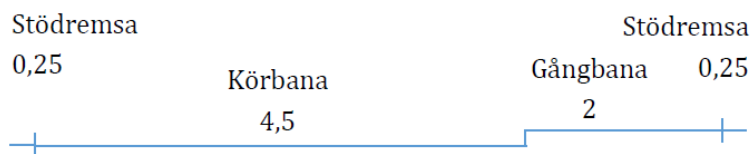
Eftersom ett av uppdragen inom planläggningen är att möjliggöra att bibehålla områdets karaktär så medger planen en breddning av vägarna. Väghållaren bör väga behov av uppgradering mot intrång i kulturmiljön och se över möjligheten att i första hand anordna mötesplatser och i andra hand bredda vägen. Vatten från vägbanan bör samlas upp i öppna diken. Det är väghållaren som ansvarar för att ordna en skötselplan för diken och att hålla såväl väg som diken i ett gott skick.

Lokalgatorna har medgetts ett vägområde om minimum sex meter inklusive dikesren. Gamla Fågelbrovägen har medgetts ett vägområde om minst nio meter inklusive dikesren, i enlighet med förslag i trafikutredningen.

LOKALGATA

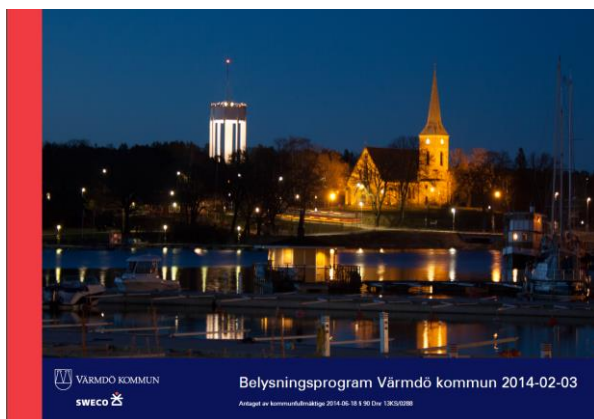


GAMLA FÅGELBROVÄGEN



Belysning

Trafikutredningen lyfter frågan om gatubelysning eftersom anläggande av belysning är ett sätt att öka trafiksäkerheten. Det är samfälligheterna som själva beslutar om och genomför anläggande av belysning i planområdet. Gustavsbergs kommun antog 2014-02-03 ett belysningsprogram som samfälligheterna är välkomna att använda sig av inför eventuell projektering och/eller som beslutsunderlag.



Figur 35 Belysningsprogram för Värmdö kommun

Vändplaner/vändplatser

Vändplatser möjliggörs inom området för att möta krav för försörjning av brandvatten och för att möjliggöra en trafiksäker miljö.

Ett alternativ till anordning av vändplats på Lillströmsuddsvägen som föreslås i trafikutredningen, är att förlänga Lillströmskroken längs de befintliga gångvägarna som finns där idag och ansluta den till Lillströmsuddsvägen. Sopbilen har då möjlighet svänga in på Lillströmskroken från Lillströmsuddsvägen och sedan vidare till Lillströmsängsvägen. Planen medger denna lösning. Eftersom det är osäkert om samfälligheten har medel att genomföra denna förändring medger planen även en alternativ lösning i form av en vändplan i slutet av Lillströmskroken.



Figur 36 Av utredningen föreslagen förlängning av Lillströmskroken

Möjlighet till vändplats finns vid Lillströmsängsvägen, Lillströmsbacken, Lillströmsuddsvägen, Häggrotsvägen, Ekrotsvägen, Lindrotsvägen och Hästhagsuddsvägen. Lillströmsuddsvägen och Lillströmsängsvägen kommer att förenas genom en ny vägsträcka söder om fastighet Lillströmsudd 1:33 för att skapa rundkörningsmöjlighet. Planen för området medger därmed generellt sett sophämtning invid varje fastighet med några få undantag. De fastigheter som behöver flytta sitt sopkärl till en uppsamlingsplats är: Fågelbro 13:1, Fågelbro 14:1, Lillströmsudd 1:13, Lillströmsudd 1:60. Se vidare under rubriken sophämtning.

Parkeringsplatser

Parkeringsplatser för fler än tio bilar ställer krav på anordning för rening av dagvatten. Det är fastighetsägaren och/eller byggherren som ansvarar för att erforderliga tillstånd och tekniska anordningar finns.

Den fördjupade dagvattenutredningen påvisar att det vid handelsplatsen bör anordnas en plantering för att fördröja dagvattnet från parkeringsplatsen. För vidare information se fördjupad dagvattenutredning och under rubriken dagvatten i denna planbeskrivning.

Samtliga befintliga parkeringsplatser medges i planen.

Övergångsställen och busshållplatser

Preliminära förslag till förändrade hållplatslägen har tagits fram i utredning. Eftersom de i utredningen föreslagna åtgärderna innebär förändringar motsvarande krav på planläggning enligt nivå två så hänvisas förändringar av hållplatslägen till ett eget projekt. Planarbetet har fokuserat på att utreda vägarna till och från busshållplatser och målpunkter. Busshållplatsernas lägen berörs därmed endast översiktligt av det egentliga planarbetet. Trafikverket driver ett tillgänglighetsprojekt. Eventuella åtgärder rörande busshållplatser skulle kunna omfattas i det projektet.

Bristen på säkra övergångsställen i anslutning till busshållplatser har påtalats till trafikverket.

Ridstigar

Allemansrätten medger möjligheten att framföra hästar över enskilda fastigheter och trafikförordningen medger framförande av hästar på vägmarken. Samfällighetsföreningarna som är väghållare har möjlighet att skylta gällande förekomst av hästar på vägarna för att på så sätt förbereda bilförare på att det finns en stor variation av fordon i detta område.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten- och spillvattenanläggningar

Förutsättningar

I den befintliga bebyggelsen finns idag bara enskilda vatten- och spillvattenanläggningar på den egna fastigheten. De enskilda spillvattenanläggningarna innefattar till exempel infiltrationsanläggningar, slutna tankar, stenkistor eller i vissa fall spillvattenledningar rakt ut på marken. För vattenförsörjning finns borrade och grävda brunnar, flera av brunnarna har problem med saltvatteninträning och otillräcklig kapacitet.

Förändringar

Kommunen kommer att bygga ut ett kommunalt vatten- och spillvattennät i området. Avsikten är att samtliga fastigheter inom planområdet ska kunna anslutas. Ledningsnätet kommer att byggas ut med LTA-system med separat pump för respektive fastighet.

Värme

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

El och bredband

Förutsättningar

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare inom området och svarar för områdets elförsörjning. Befintliga transformator/nätstationer för el finns inom markerat E-område i plankartan. Skanova har fiberledningar i området.

Förändringar

Den befintliga transformatorstationen på Hästhagsudd flyttas något längre söder ut. En transformatorstation tillkommer vid Lillströmsuddsvägen. Befintlig högspänningsledning kommer att grävas ner. I och med att denna grävs ner skapas möjlighet att anlägga gång och cykelväg genom grönområdet.

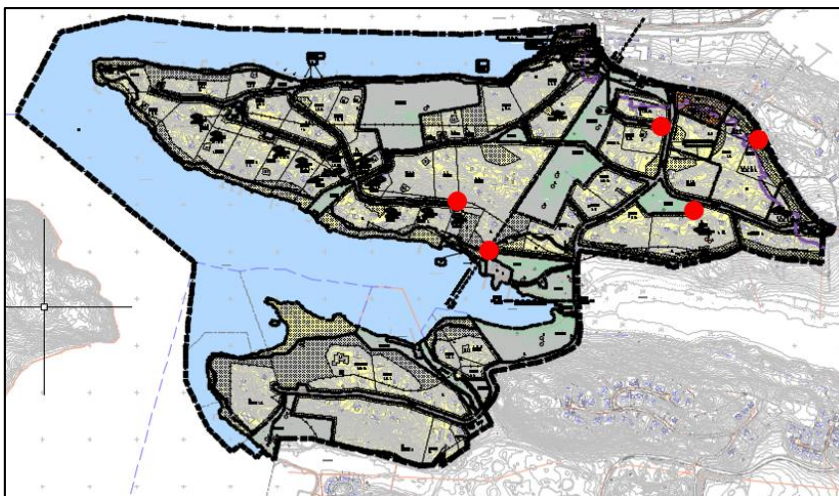
Sohämtning

Förutsättningar

Sophämtning sker i dagsläget invid varje fastighet i planområdet. Sopbilen vänder på kvartersmark eller backar på lokalgatorna.

Förändringar

I och med att vändplaner planeras in och möjliggörs så möjliggörs sophämtning vid i stort sätt samtliga fastigheter. Det finns några få undantag, där de boende hänvisas till närbelägna sopuppsamlingsplatser. Sopuppsamlingsplats annordnas på gatumark. Lämplig plats identifieras och anvisas fastighetsägarna av väghållaren. De fastigheter som behöver flytta sitt sopkärl till en uppsamlingsplats är: Fågelbro 13:1, Fågelbro 14:1, Lillströmsudd 1:13, Lillströmsudd 1:60.



Figur 37 Illustrationsbild av möjliga sopuppsamlingsplatser.

Återvinningsstation

Öster om planområdet finns en återvinningsstation i anslutning till den kommunala infartsparkeringen. De boende i planområdet hänvisas till denna.



Figur 38 Återvinningsstation markerad med röd cirkel

Brandvatten

Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Det innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas och att brandförsvaret i första hand förväntas kunna släcka med det vatten man har med sig i tankbilen. Ett så kallat konventionellt brandvattensystem innebär kortare avstånd mellan brandposter och används framförallt i centrumområden och/eller områden med flerbostadshus. Kontakt har tagits med representant för Stockholms Brandförsvarsförbund i samband med VA-projekteringen för ställningstagande till placering av brandpost.

Släckvatten

Vid nyanläggning av områden i stadsmiljö kan särskilda anläggningar för uppsamling och hantering av släckvatten efter eventuell brand vara nödvändiga. Med hänsyn till områdets karaktär med gles bebyggelse och stor yta behövs ett stort antal anläggningar för att fylla behovet och därmed bedöms det inte vara rimligt.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Skola och förskola

Förutsättningar och förändringar

Samråd har skett med Utredningsenheten och det har fastställts att planläggning av området inte medför behov av ytterligare skol – eller förskoleplatser.

Skolbarnen i området hör till Värmdö Skärgårdsskola (f-9) på Djurö. Eleverna beviljas i dagsläget SL-kort för att själva ta sig dit och hem.

Förskolebarn i området hänvisas till befintliga förskoleplatser i Hagaberg och Hemmestaområdet. I det fall barnantalet skulle öka markant och behov av fler förskoleplatser uppstår så har kommunen en fastighet reserverad strax väster om planområdet.



Figur 39 Förskolor och skola är markerade med stjärnor

Behov av säkra skolvägar och därmed säkra övergångar över väg 222 har lyfts till trafikverket i samband med planläggningen, även om väg 222 ligger utom planområdet.

Hembygdsgård och museum

Förutsättningar och förändringar



Figure 2 Museum med stubbdragare

Hembygdsgården med intilliggande museum erbjuder en mängd aktiviteter. Förutom sedvanlig verksamhet så hålls utomhusgudstjänster på sommaren. Det finns också en loppmarknad på platsen som håller öppet sista söndagen varje månad. Museet har kursverksamhet och har dessutom ofta skolklasser på studiebesök.

Eftersom hembygdsgården är inrymd i ett tidigare bostadshus och eftersom museet består av tre sammanbyggda byggnadskroppar som tidigare utgjort bland annat bostadshus så möjliggör planen såväl verksamhet som bostäder i det fall verksamheten skulle upphöra eller förändras på sådant sätt att det blir aktuellt att nyttja byggnaderna som bostäder, vilket var deras ursprungliga bruk.

Handelsplats

Förutsättningar och förändringar



Figur 40 Restaurang vid Handelsplats



Figur 42 Affär med nedanförliggande trädgård och restaurang



Figur 41 Handelsplatsen delas i tre delar av vägar som utgörs av hårdgjorda ytor

Det finns en gästhamn invid Strömma kanal. I anslutning till denna finns en handelsplats där det förekommer ett antal verksamhetsetableringar i form av sjö-mack, restaurang och affärsverksamheter.

Handelsplatsen söder om kanalen splittras upp i tre delar av Stavnäsvägen/väg 222 och Lillströmsuddsvägen. En stor del av handelsområdet har asfalterade och hårdgjorda ytor. Det finns en liten trädgård nedanför bron, bakom restaurangen. Trädgården är belägen på ett lägre plan än väg och torgyta vilket gör att den upplevs som svårtillgänglig från torgytan sett samtidigt utgör trädgården ett viktigt tillskott till upplevelsen av platsen.

Handelsplatsen är inte okomplicerad. En svårighet att hantera är att den upplevs vända framsidan mot vattnet och baksidan mot vägen och parkeringen.

Handelsplatsens estetik och rumslighet skulle kunna utvecklas med noggranna materialval och en tydligare torg bildning med till exempel hängytor. Vid kommande bygglovsprövning bör utformningen av bottenvåningarna särskilt granskas. Dagens garageportar förstärker en känsla av baksida. Om dessa byttes ut mot fönster vore mycket vunnet.



Figur 43 Sjömack och gästhamn på vattnet

En annan svårighet som platsen möter är närheten till utpekad väg för farligt gods, sekundär väg. Detta medför att platsen omfattas av krav på risk-avstånd. Även plats för påfyllning av bränsle och bränsletransporter till sjömacken ställer krav på säkerhetsavstånd. Säkerhetskrav behöver beaktas vid handläggning av kommande bygglovsansökningar och i genomförandeskedet vid såväl om- som till- och nybyggnationer.

Ytterligare en svårighet för platsen är att den till största delen är belägen under tremetersnivån. Det innebär att platsen inte får bebyggas om marknivåerna inte höjs till erforderlig nivå. Marken vid handelsplatsen är dessutom förorenad. För vidare information se under rubrik: *Handelsplatsen, yt- grund-, dagvatten och hydrologi.*

GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

Förutsättningar

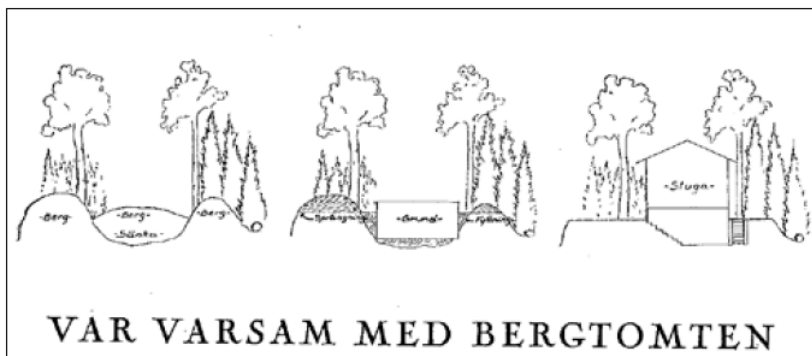
Inom planområdet finns ett antal obebyggda fastigheter. För att fastställa markens beskaffenhet och möjlighet att bebygga dessa fastigheter har en geoteknisk- och en berg teknisk utredning genomförts.

Marknivåerna varierar kraftigt och området beskrivs närmast som en långsträckt hög kulle med dalgångar.

Marken utgörs generellt av skogbevuxen mark. Berg i dagen förekommer i stora delar av området. Delar av området består även av gräsbevuxen åkermark.

Förändringar, geologi och geoteknik

De ursprungliga sportstugorna uppfördes i samklang med naturen och stugan anpassades efter den befintliga terrängen med minsta möjliga ingrepp. Vid ny- och tillbyggnation är det viktigt att anpassa byggnationen efter omgivningens förutsättningar och placera in husen varsamt i den omgivande naturen och terrängen. Sprängning och markutfyllnad ska undvikas. Murar ska undvikas. Om markutfyllnader sker ska marken ansluta varsamt mot intilliggande fastigheter. Murar får inte uppföras i fastighetsgräns.



Figur 44 Ursprungligen publicerad i (Birger Lundquist, *Hem i Sverige* nr 2B, 1934:91). Hämtad från *Legars et all Fritidshusområden i förändring. En studie av två områden i Stockholms län 2010:6, Stockholms läns museum*

För att kunna bebygga områdena erfordras viss avjämning av marken med t.ex. uppfyllnad, Jordschakt eller bergschakt. Mängder för ovanstående beror på höjdsättning av området. För byggnader i området kan grundläggning utföras med plattor eller plintar.

Baserat på utförd översiktlig bergteknisk utredning bedöms bergmassan inom aktuellt område som lämplig för byggnation av hus. I de fall där bergskärningar anläggs intill hus ska dessa bedömas utifrån bergmassans sprickbild, och bergöverytan ska synas av bergsakkunnig efter avtäckning. Sprängarbeten ska utföras med hänsyn till rådande geologi, t.ex. bergmassans sprickbild och eventuella sprickzoner, med krav på maximal skadezon.

Genom att i byggskedet anpassa planerade bergslänter till de rådande geologiska förhållandena (sprickgeometri, bergarter etc.) kan också behovet av förstärkning och det framtida behovet av underhåll (skrotning etc.) minimeras. För respektive område ska en bergteknisk utredning genomföras inom systemhandlingsskede.

Inom fastighet 1:38 och mot gränsen till 1:26 förekommer en cirka 10 m hög bergslänt, med flertalet lösa block. Bergslänten ska synas av bergsakkunnig och åtgärdas innan byggnation påbörjas. Detta med tanke på arbetsmiljösäkerhet, personsäkerhet efter byggnation och risk för skador på befintlig uteplats placerad på släntrön. Eventuell byggnad inom fastighet 1:26 måste placeras på behörigt avstånd från bergsslänt, cirka 10 meter. Vid bygglovsprövning och i genomförandeskedet utreds placering av byggnad

vidare.

De obebyggda fastigheter som bedöms lämpliga att bebygga efter geoteknisk utredning och en sammanvägning av samtliga utredningar är följande: Lillströmsudd 1:36, Lillströmsudd 1:38, Lillströmsudd 1:26, Lillströmsudd 1:34, Lillströmsudd 2:8 och Fågelbro 2:7.

För att värna kulturmiljön och naturtomterna gäller höjd lovplikt för markförändringar gällande Schaktning, fyllning och sprängning eller annan förändring av marken som påverkar tomtens höjdläge med mer än 0,5 m. Omfattande markingrepp inverkar negativt på såväl natur- som kulturmiljö och dagvattenhantering. Med anledning av detta är det vid marklov viktigt att beakta såväl gestaltning som natur- och kulturmiljö som dagvattenhantering.

Vid ändring av marknivå ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter, lutningen får inte överstiga 1:2. (PBL 4 kap 10 § och 13 §). Stödmur i naturmaterial som nyttjas för att skapa en i storlek väl avvägd uteplats kan vara förenligt med omgivande landskapsbild så länge fastigheten till största delen består av naturmark och byggnaderna är varsamt inplacerade i densamma.

Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, topografi och vegetation och placeras så att markingrepp minimeras. Nivåskillnader vid grundläggning ska tas upp genom en helgjuten sockel. Sockel får anordnas utöver tillåten högsta byggnadshöjd. Byggnation på plintar är också förenligt med områdets karaktär. Med anledning av befintliga markförhållanden och områdets karaktär är det inte lämpligt att anlägga grävda källare.

MILJÖKVALITETSNORMER

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. Dessa frågor behandlas under stycken nedan.

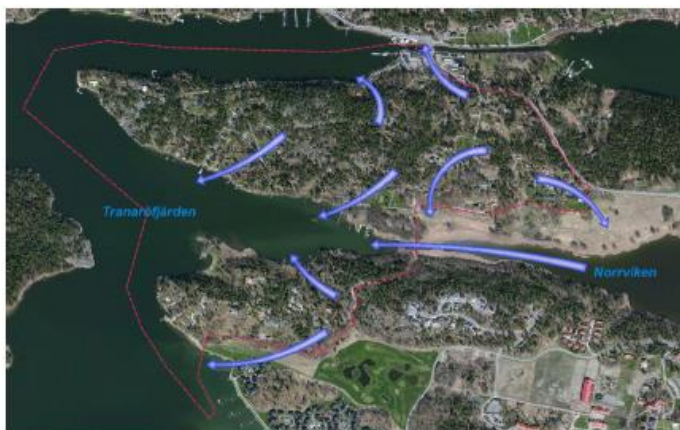
YT- OCH GRUNDVATTEN (inkl. MKN)

Förutsättningar

Nedan följer en generell beskrivning av yt- och grundvatten för hela planområdet. Frågor gällande yt- och grundvatten för delområdet som utgör handelsplats redovisas i ett separat stycke som endast berör Handelsplatsen, tillsammans med platsspecifika uppgifter om hydrologi och dagvatten. Se under rubrik *Handelsplatsen, yt-*

grund-, dagvatten och hydrologi.

Recipient för området är Tranaröfjärden. Ett mindre område inom den norra delen avrinner i riktning mot Norrviken men bortleds via dike söder om väg 222 ned till handelsplats och ut i Tranaröfjärden. En del av områdets östra del avrinner via Norrviken till Tranaröfjärden.



Figur 45 Planområdet och dess recipienter

Tranaröfjärden upptar en yta av totalt ca 4 km² och ligger i Värmdö skärgård och utgör del av Östersjöns kustnära vatten. Det aktuella planområdet ligger vid fjärdens mellersta del.

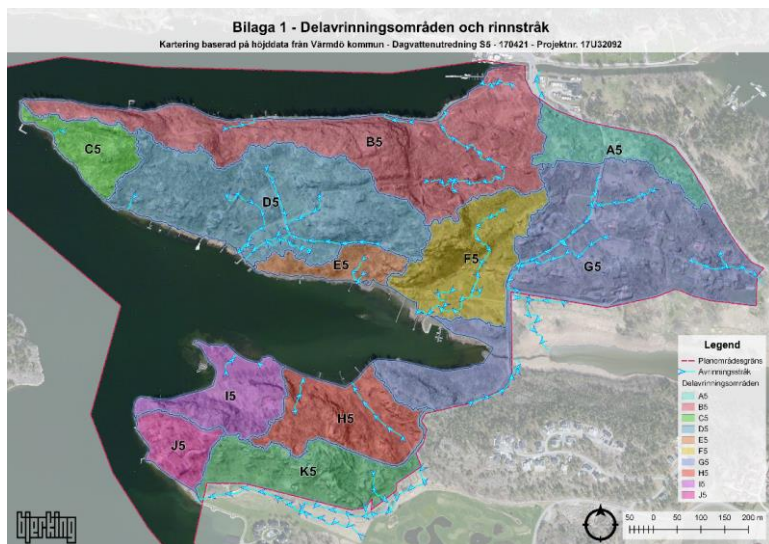
Norrviken är ett ESKO-område, dvs. ekologiskt skyddsvärt område. Viken är utpekad som ett grundområde med höga naturvärden. Naturvärdena kan påverkas av t.ex. muddring som minskar reproduktion av fisk.

Statusklassning av recipienter

Tranaröfjärden är klassificerad som vattenförekomst vilket innebär att miljö kvalitetsnormerna (MKN) gäller. Beslutade miljö kvalitetsnormer från 2017 fastställer att Tranaröfjärden uppfyller en god kemisk status (undantaget överallt överskridande ämnen) och en måttlig ekologisk status. De överallt överskridande ämnena som uppmätts i recipienten är bromerade difenyleter, kvicksilverföreningar och tributyltenn.

Den ekologiska statusen beror till stor del på övergödning bl.a. till följd av höga halter av näringsämnen som kommer från reningsverk (3000 pers) och diffusa källor som jordbruk, urban markanvändning och enskilda avlopp. Målet att uppnå god ekologisk status till 2021 har förlängts till 2027 på

grund av de omfattande åtgärder som behöver vidtas inom hela Östersjön (VISS Vatteninformationssystem Sverige).



Figur 46 Delavrinningsområden och rinnstråk

Rinnstråk och instängda områden



Figur 47 Dike
vid Gamla
Fågelbrovägen

Generellt för området är att avrinningen sker i samlade rinnstråk, där majoriteten består av diken. I plana skogsområden samlas vatten i sänkor. Det finns ett par områden inom planområdet som är identifierade som instängda vilket betyder att inom dessa områden kan vatten samlas och bli stående utan tydlig yttlig avrinningsväg. Dessa områden redovisas som rödmarkerade, se figur 49. Dessa platser har säkerligen betydelse för grundvattenmagasinen i området då de är platser där nederbörd ansamlas, infiltrerar och på så vis fyller på grundvattenmagasinen över tid.



Figur 48 Instängda områden är markerade i rött

Inom planområdet finns branta sluttningar. Ett högre dagvattenflöde än idag kan orsaka erosion. Planområdet är beläget vid kusten där sänkta grundvattennivåer, till följd av stora uttag eller minskad grundvattenbildning, ger risk för saltvatteninträngning. Med detta sagt har de ytor där vatten samlas en mycket viktig funktion vad gäller återbildande av grundvatten. De hårdgjorda ytorna bör vara så små som möjligt och de sänkor där vatten står bör bevaras.



Figur 49 Illustration som visar riskerna med en stor andel hårdgjorda ytor

Förändringar, yt- och grundvatten

Grundvatten och ytvatten förbättras när området ansluts till kommunens vatten- och spillvattennät, i enlighet med EU:s vattendirektiv.

Med anledning av behov att bevara instängda vattenområden för att gynna återbildande av grundvatten, har prickmark anlagts på följande fastigheter: Fågelbro 28:6, Fågelbro 28:4, Fågelbro 34:1, Fågelbro 10:1, Lillströmsudd

1:27, Lillströmsudd 1:41, Lillströmsudd 1:42, Lillströmsudd 1:47, Lillströmsudd 1:55, Lillströmsudd 1:56, Lillströmsudd 1:59 och Lillströmsudd 1:2.

Handelsplatsen består till största delen av hårdgjorda ytor, bortsett från det allra nedströms liggande området som idag är en grusad yta. Det är i detta område som markföroreningar påträffats. Ur dagvattensynpunkt innebär detta att nästan hela området är att betrakta som impermeabel förutom den grusade ytan där markföroreningarna påträffats.

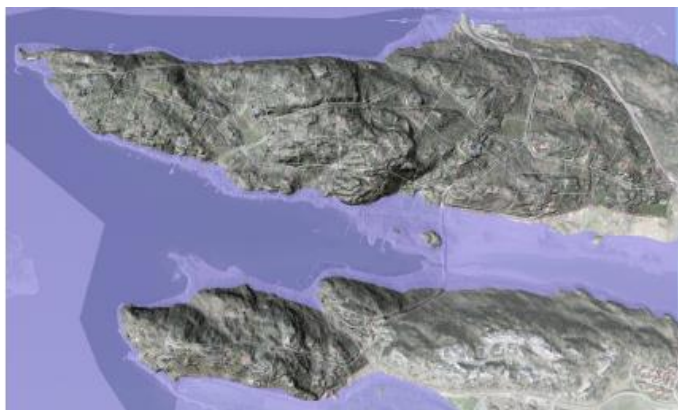
Med hänsyn till områdets närhet till recipient, markanvändning och framförallt förekomsten av markföroreningar är viktigt att minimera tillrinning genom utredningsområdet från uppströms liggande områden. Det är även lämpligt att inte öka och om möjligt minska avrinning från de delar av det aktuella området där marken inte är förorenade och även att dagvatten från de olika typerna av ytor hanteras var för sig. Genom att reducera avrinningen genom området minskar risken för att markföroreningarna i området sprids och transporteras till recipient.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Förutsättningar

I samband med att tomtmarker omvandlas från fritidshusboenden till åretruntboende förväntas en del förändringar i markanvändning. Förändringarna antas dock vara av mindre karaktär. Föroreningsinnehållet i dagvatten från planområdet förväntas därför inte ändras särskilt mycket. Beräkningar indikerar en viss minskning av näringsämnen och en ökning av olja, suspenderade ämnen och PAH i dagvatten

I och med pågående klimatförändringar har beräkningar visat att havsnivåerna kan höjas med så mycket som tre meter. Nedan visas en modell baserad på laserscanning över utredningsområdet. Det ljusblåa området utmed kusten och in mot Norrviken visar de områden som ligger inom riskzonen om havsnivån stiger 3 meter (RH2000).



Figur 50 Illustration av framtida havsnivåer + 3 meter över befintlig havsnivå

Vägarnas påverkan på dagvatten

I dagsläget är flera av vägarna inom området grusade. Grusade ytor kan leda till förhöjda halter av suspenderat material (partiklar som ger grumlighet) i dagvattenet. Dock är fördelen att avrinningen avleds trögare till intilliggande diken och till viss del även kan infiltrera den genomsläppliga ytan. Vid asfaltering av vägar uppstår en snabbare avledning av dagvatten då ytan är hårdgjord, vilket resulterar i högre flöden i diken och minskad möjlighet till reducering av föroreningar.

Majoriteten av stuprören inom området bedöms vara kopplade till någon form av dränering under mark. De mindre byggnaderna i den nordvästra delen av området saknar dock hängrännor. Med tanke på förekomsten av markföroreningar och spridningsrisken är det av stor vikt att de aktuella rören är täta så att inte dagvatten från takavrinning infiltrerar och på så vis bidrar till transport av föroreningar till recipient.

Snöupplag

I dagsläget samlas snö i diken vid snöröjning. Dagvattenutredningen har tagit fram föreslagna ytor för snöupplag.

Förändringar, hydrologi och dagvatten

Flöden och föroreningshalter

Flödesberäkningarna visar att framtida flöden kommer öka i hela planområdet. I de jungfruliga områdena där ingen förändring planeras beror dessa ökningarna på att

framtida scenario är beräknat med en klimatfaktor enligt Svenskt Vattens publikation P110. I och med att flödena ökar blir det desto viktigare att behålla naturmark och träd. Andelen hårdgjorda ytor begränsas för samtliga fastigheter i planbestämmelserna. I de områden där man i framtiden planerar åretruntboende beror den största delen av ökade avrinningsflöden på att fler ytor kommer hårdgöras. Som ett resultat av dagvattenutredningen kommer instängda områden och områden som ligger nedan 3 meters kurvan anses olämpliga för byggnation.

Jämförelse av de två scenarion som presenteras i den översiktliga dagvattenutredningen indikerar att framtida mängder och halter av näringsämnen och suspenderat material är lägre än idag men att halter av olja och PAH:er ökar. Olja och PAH:er är till stor del kopplade till den ökade mängden fordon som kan förväntas när området görs om till åretruntboende. Mängder av metaller är i det stora hela i samma nivå vid befintligt och framtida scenario.

Inom handelsplatsen har separata beräkningar av föroreningsinnehållet i dagvattnet utförts, då inga ombyggnationer planeras gäller beräkningarna för både befintligt och framtida scenario. Beräkningarna påvisar halter av fosfor, bly, koppar, zink, kvicksilver, suspenderat material och olja över tillämpat riktvärde, dvs. dagvattnet från handelsplatsen kan anses ha ett högt föroreningsinnehåll. Det är därmed troligt att dagvatten från handelsplatsen har en lokal negativ påverkan på vattenkvaliteten i recipienten. Sett till hela planområdets yta är dock föroreningskoncentrationerna i dagvattnet ut till Tranaröfjärden betydligt lägre, för närmare information se dagvattenutredning.

På grund av den befarade framtida havsnivåhöjningen får byggnadsverk inte uppföras nedan kurvan som markerar 2,7 meter ovan medelhavsnivån. Tremeterskurvan är markerad i detaljplanen.

För att erhålla en god dagvattenhantering ska den följa Värmdö kommuns dagvattenstrategi. Inom planområdet innebär detta att:

- Andelen hårdgjorda ytor minimeras för att undvika risk för erosion och saltvatteninträngning.
- En rekommendation är att avrinningskoefficienten inte får öka till mer än 0,35 inom tomtmark.
- Dagvatten ska källsorteras.
- Ej placera byggnader lägre än 2,7 meter över havet eller på platser där de kan stå i vägen då diken och avrinningsvägar går fulla vid höga flöden.

- Baserat på SGU:s jordarts- och genomsläpplighetskarta har området bedömts ha en god genomsläpplighet vilket visar att LOD-lösningar anses lämpliga och skall tillämpas.
- Öppna dagvattenlösningar är att föredra gällande fördröjning och transport. Vägdiken bör därmed behållas och inte ersättas av ledningar i gata. Det är viktigt att befintliga diken ses över kontinuerligt och underhålls. För att uppnå erforderlig bortledning av vatten är det av största vikt att diken rensas där växtlighet och bråte riskerar hämma funktionen och att en översikt görs för att säkerställa fritt flöde genom trummor.
- Med hänsyn till områdets branta lutningar kan planering av nya diken utformas som t.ex. gräsbeklädda svackdiken med makadam.

För mer information och generella upplysningar om lämpligt handhavande av dagvatten, vänligen se dagvattenutredningen.

Andelen hårdgjorda ytor minimeras i planen för att undvika risk för erosion och saltvatteninträngning. En rekommendation är att avrinningskoefficienten inte får öka till mer än 0,35 inom tomtmark. Detta motsvarar ett scenario där 18 % av tomtmarken utgör hårdgjord yta (bl.a. tak eller asfalt) och övrig mark består av grönytor utan fördröjningsåtgärder. Ett sätt att minimera andelen hårdgjord yta är till exempel att välja andra alternativ än asfalt, exempelvis grus, singel, hålsten av betong eller marksten med genomsläppliga fogar.

Vid nybyggnation ska byggnader med takytor större än 25 kvadratmeter anslutas till stenkista/stenkistor eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten, med en lämplig lagringsvolym specifikt beräknad utifrån takytornas storlek. Avrinningskoefficienten får inte öka.

Snöupplag

Det finns inget hinder att fortsättningsvis samla upp snö i diken men utrymme som är lämpliga för snöupplag har identifierats i genomförd dagvattenutredning. Efter att ha granskat det sammantagna materialet har platser för snöupplag slutgiltigt fastställts. De nya platserna har återremitterats utredarna som utrett naturvården och dagvatten för att säkerställa att intressekonflikter inte finns. Där intressekonflikter uppdagats har justeringar av ytornas belägenhet justerats. De utpekade platserna för snöupplag utgör sommartid natur respektive park. Deras inbördes olika användningsområden specificeras nedan.

- Parkmarken nedan Alrotsvägen/Gamla Fågelbrovägen, nedan markerad som nummer ett, kan sommartid nyttjas för lek och rekreation och på vintern nyttjas för snöupplag.

- Parkmark, vid Lillströmsuddsvägen är inte utpekad i dagvattenutredningen, men anses också lämpad för snöupplag. Platsen inrymmer vid planläggningen skjul för material och maskiner som säkerställer möjlighet att underhålla vägar.
- Parkmarken nedan Lillströmsängsvägen nyttjas sommartid för midsommarfirande, boulespel och lek. På vintern fungerar marken ovan bryggan och boulebanan som båtuppställningsplats. Om gräsmattan armeras närmast Lillströmsängsvägen så möjliggörs vändning av snöfordon och snöupplag vintertid.



Figure 3 Numrerade röda ringar är av dagvattenutredningen föreslagna platser för snöupplag. Blå stjärnor utgör i planarbetet fastställda ytor för snöupplag.

På Hästhagsudd är det lämpligast att även fortsättningsvis använda befintliga diken för snöupplag.

Handelsplatsen, yt- grund-, dagvatten och hydrologi.

Förutsättningar

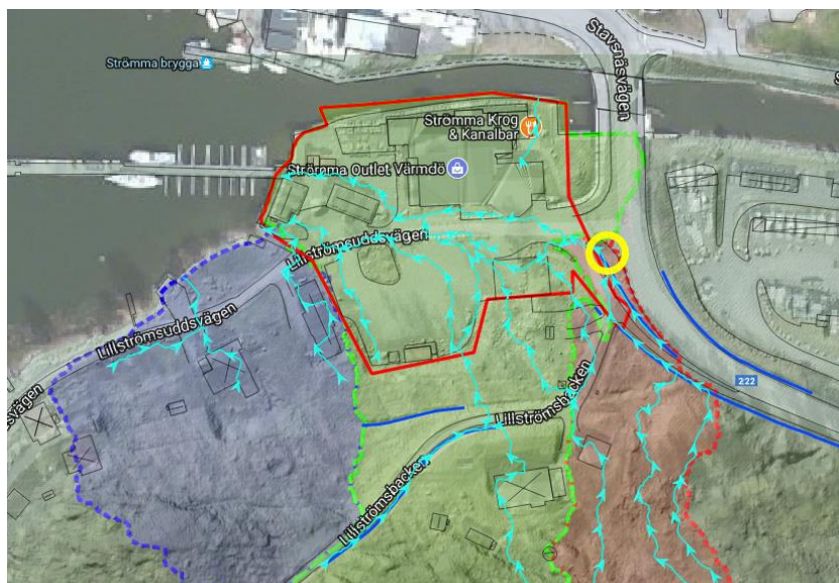
Avrinningsstråk från handelsplatsen

Handelsplatsen har sedan 1600-talet varit en knutpunkt i området. I dag ligger det detaljhandel, en krog, en sjömack och en parkering på platsen. Tidigare fanns det även en landmack och en oljebod på ytan för handelsplatsen. För mer information om föroreningar från landmack och oljebod se under rubriken: miljöförhållanden och störningar, Markföroreningar i denna planbeskrivning.

Eftersom handelsplatsen är placerad på förorenad mark har en markteknisk utredning genomförts jämte en fördjupad dagvattenstudie, för att säkerställa att recipienten inte utsätts för negativ påverkan.

Ytvatten, handelsplatsen

Ytvavrinningsmodellen för handelsplatsen visar att en stor del avrinning sker över handelsplatsens område, se figur 51 nedan. Det har dock inte rapporterats problem i samband med höga flöden genom området. En förklaring till detta kan vara att en del av den östliga avrinningen som utifrån ytvavrinningsmodellen borde rinna genom området istället avrinner via diken och en kupolsil vid handelsplatsens infart, se gul markering i figur. Det finns ingen information över hur denna kupolsil är kopplad. Att det inte finns kända problem kan till stor del även förklaras med diken och att en stor del nederbörd i skogsmark tas upp av växtlighet samt kan infiltrera och bilda grundvatten. Det vill säga avrinningen i området begränsas naturligt och sker men i relativt liten utsträckning jämför med de flöden som uppstår inom mer exploaterad mark. En annan del av förklaringen kan vara att då utredningsområdet ligger så nära recipienten ”försvinner” en stor del dagvatten obemärkt förbi.

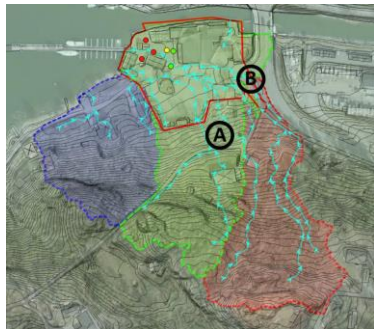


Figur 51 Närstudie av ytvavrinning på handelsplatsen

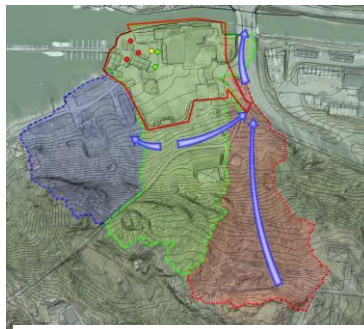
Förutsatt goda materialval kan takvatten betraktas som rent, detta förutsätter att det inte förekommer exponerade galvaniserade material eller material av exempelvis zink och koppar. Om taken är av god kvalitet ur miljösynpunkt

skulle det kunna ledas via utkastare och täta ränndalar mot recipient i syfte att minimera avrinning mot och infiltration i det förorenade området

Det finns två platser inom vilka man kan minimera avrinningen i området;
A Befintligt dike söder om Lillströmsbacken
B Infarten till handelsplatsen



Figur 53 Identifierade platser för flödesbegränsade åtgärder markerade med A och B



Figur 52 Resultat då flöden leds förbi handelsplatsen

Genom att reducera avrinningen genom området minskar risken för att markföroreningarna i området sprids och transporteras till recipient.

Översvämningsrisk, handelsplatsen

De bebyggda delarna av handelsplatsen ligger till största delen under tremeterskurvan. Om nybyggnation ska kunna vara möjlig på platsen behöver marknivåerna höjas.



Figur 54 Hela handelsplatsen är belägen nedan tremeterskurvan

Dagvattenhantering, handelsplatsen



Figur 55 Tidigare plantering vid parkering på handelsplatsen.

Dagvatten avrinner idag orenat från parkeringsytan till Tranaröfjärden. Ytan är relativt stor men nyttjas sannolikt inte lika intensivt året om utan som mest under sommartid och under båtsäsong .

Tidigare fanns en mindre plantering som avskärmade parkeringsytan från Lillströmsuddsvägen. En plantering av detta slag rimmar väl med kommunens policy för omhändertagande av dagvatten. Värmdö kommuns dagvattenpolicy säger att det vid högfrekventerade parkeringar med fler än 10 platser bör finnas slam- och oljeavskiljande funktioner samt att detta kan ske antingen med traditionell oljeavskiljare eller genom naturliga processer i omkringliggande mark.

Förändringar, yt-, grund-, dagvatten och hydrologi, handelsplatsen
Utöver att reducera avrinningen bör även markytan inom det förorenade

området hårdgöras till dess efterbehandlingsåtgärder som avlägsnar markföroreningen vidtas. Detta är en åtgärd som minskar infiltration genom den förorenad mark vilket minimera spridning och där med påverkan på recipient. En planbestämmelse har införts som anger att ytan skall vara hårdgjord till dess att föroreningar omhändertagits.



Figur 56 Förslag på utformning/placering av avskärmande plantering

En åtgärd för att undvika att orenat vägdagvatten avrinner obehandlat från parkeringsytan är att anlägga en växtbädd som skärmar av ytan, se figur. Växtbädden kan ge retnings-effekter i form av fastläggning av partiklar samt växtligt upptag. Utformningen bör vara så vatten rinner ner i diket där rening kan ske, se figur 57. Viktigt är att utforma diket på så visa att avrinning sker långsamt så de mindre regnen som ”spolar av” parkeringsytan fastnar i diket

och inte rinner vidare till Tranaröfjärden. Vidare är det viktigt att diket förses med tät geotextil så att inte dagvatten infiltrerar och ökar spridningsrisken från intilliggande markföroreningar. Det är i samband med marklovsansökan och/eller bygglovsansökan som krav på åtgärder kan ställas. Uppföljning sker vid tekniskt samråd och vid slutsamråd. Det är byggherrens och/eller fastighetsägarens ansvar att tillse att samtliga tillstånd erhålls och regler uppfylls. På planen har plats för tätt dike med planering markerats ut.

För att minimera dagvattenavrinning över platsen för handelsområdet pekar utredningen ut diket söder om handelsplatsen som en strategiskt viktig punkt, markerad i figur 55 med ett A. Planen markerar diket med texten dike. Det är samfälligheten som ansvarar för att diken hålls i gott skick. Information om vikten av att leda om dagvatten förbi handelsplatsen har meddelats samfällighetsföreningen som ansvarar för väghållningen.

Vid projektering av gång- och cykelvägen längs med väg 222, anläggs ett upphöjt övergångsställe på platsen markerad med ett B i figur 55. Det upphöjda övergångsstället har två funktioner. Dels leder det dagvattnet förbi handelsplatsen och dels bidrar det till ett säkrare övergångsställe.

En planbestämmelse har införts som reglerar att bygglov för nybyggnation eller åtgärd som kan likställas med nybyggnation inte får medges innan förorenad mark omhändertagits. Den förorenade marken medför att innan dess

sanering genomförts så får dagvatten inte omhändertats genom perkolation på den egna fastigheten. I stället är det enligt fördjupad dagvattenutredning mer fördelaktigt att låta dagvattnet rinna direkt till recipienten. Till dess att sanering skett är det viktigt att platsen fortsättningsvis utgörs av hårdgjorda ytor så att föroreningar inte lakas ut. En planbestämmelse om att ytor skall vara hårdgjorda till sedd att sanering har utförts är införd i planen.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

Markföroreningar

Förutsättningar

På handelsplatsen förekommer markföroreningar eftersom det tidigare legat en landmack och en oljebod på platsen. En markteknisk utredning har genomförts jämte en fördjupad dagvattenutredning för att säkerställa att dagvatten omhändertas på bästa sätt i och med att den förorenade marken är belägen invid recipienten.

Det aktuella området utgörs idag av handel och restauranger vilket innebär att människor endast vistas tillfälligt i området. Dock finns inget kommunalt vatten i området utan grundvattnet nyttjas för dricksvattenförsörjning. Ingen växtlighet förekommer utan ytan utgörs av en delvis asfalterad och delvis grusad yta. Med avseende på skydd av markmiljön bedöms markanvändningen på handelsplatsen som mindre känslig, MKM. (För vidare information se översiktlig miljöteknisk utredning.)



Figur 57 Förmodade platser för mackar och oljebod samt dagens mack.

Undersökningsområdet angränsar direkt till ytvattnet i Strömma kanal och då kommunalt vatten och avlopp inte finns i området nyttjas brunnar i närheten av området för dricksvattenförsörjning. Med avseende på spridning till yt- och grundvatten, samt människors hälsa med hänsyn till dricksvattentag, bedöms markanvändning som känslig, KM. Sammantaget bedöms därför dagens markanvändning inom området generellt som känslig.

Enligt länsstyrelsens MIFO-databas har följande fyra potentiellt förorenande objekt identifierats inom eller nära undersökningsområdet:

- Marin bensinstation, i drift, Strömma handel AB, Shell
- Båtservice, i drift, Lillienwall Båtar och Motorer
- Bensinstation, i drift fram till 1960-tal

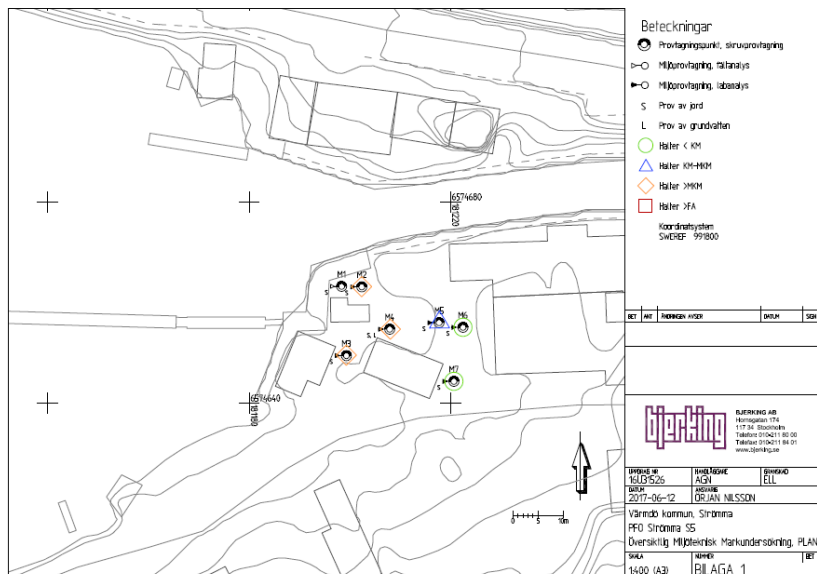
- Bensinstation, i drift fram till 1940-tal

På fastigheten finns idag en sjöbaserad bensinstation som fortfarande är verksam. Macken är belägen på den brygga som förekommer i väster, se figur Enligt kontakt med verksamhetsutövaren är cisternerna till stationen belägna under bryggan i vattnet. De frekventa påfyllningarna av cisternerna utgör i sig en risk för spill. Det är av stor vikt att påfyllning sker enligt gällande normer samt att påfyllningsplatsen är försedd med erforderliga skyddsåtgärder

Även småbåtshamnen bedöms utgöra risk för recipienten är småbåtshamn eftersom en stor risk som är kopplad till båtverksamhet är läckage av metaller och andra miljögifter från båtbottnfärger t.ex. TBT. Risken för spridning av dessa miljögifter förekommer t.ex. i samband med tvätt av båtskrov. Enligt Bygg- och Miljöavdelning6 i Värmdö kommun skall man:

”...inte tvätta båtar, bilar och andra motorfordon på ett sätt så att det finns risk för att sjöar, vattendrag eller brunnar påverkas negativt.” Tvättplats för båtskrov finns dock inte inom planområdet.

Provtagning av jord genomfördes 2017-05-17, för vidare information se översiktlig miljöteknisk utredning.



Figur 58 Platser för provtagning är utmärkta på grundkartan

Vid den utförda översiktliga miljötekniska markundersökningen3 påträffades förhöjda halter av bly, zink, barium, koppar, kadmium kvicksilver, PAH och oljekolväten i jord och grundvatten i område där sjömack tidigare funnits. Av dessa

ämnen bedöms halterna av bly, zink, PAH och oljekolväten i punkterna M2, M3 och M4 kunna utgöra risk för spridning och påverkan på det närliggande ytvattnet.

Högst halter har påträffats i fyllnadsjorden som utgör den översta ca 1-1,5 meter i provpunkterna. I den underliggande leran är halterna lägre men utgör ändå risk för ytvattnet (gäller PAH och oljekolväten). Påträffade föroreningar förefaller främst förekomma i områdets västra del. Dock har föroreningarna ej avgränsats i plan eller profil.

Metaller, PAH och oljekolväten i jord och grundvattnet i undersökningsområdet i halter som bedöms kunna utgöra en hälsorisk för närboende som intar dricksvatten från närliggande brunnar samt risk för negativa miljöeffekter i närliggande ytvatten.

Förändringar

Innan eventuella schaktarbete inom det aktuella området ska en anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) lämnas till bygg- och miljöavdelningen minst sex veckor innan planerat arbete.

Vid markarbeten inom denna del av planområdet så ställs det krav på utredning gällande förorening i mark och adekvat omhändertagande av förorenat material. Det är byggherrens ansvar att tillse att berörda myndigheter informeras om samtliga eventuella förestående åtgärder. Det är byggherrens ansvar att tillse att erforderliga beslut finns innan arbeten påbörjas.

Planen villkoras med att förorenad mark måste omhändertas innan startbesked får medges.

Eftersom handelsplatsen är belägen nedan tremeters kurvan medges nybyggnation endast om marknivåerna höjs till tre meter.

Föroreningar i bottensediment

Förutsättningar

I samband med planläggningen av området kommer vatten och spillvatten ledningar att dras in i planområdet. Med anledning av detta har VA-avdelningen låtit utföra en sedimentundersökning i Tranaröfjärden, inför förläggning av ledningar strax väster om Strömma kanal.

Två prover har tagits och sammanfattningsvis visar resultaten följande:

Måttligt höga halter av krom, koppar och nickel har uppmätts.

- För övriga metaller är halterna mycket låga till låga.

- Halter av Tributyltenn (TBT) som överstiger det svenska riktvärdet har påträffats i båda proverna.
- Antracenen överstiger det aktuella svenska riktvärdet har uppmätts i prov ”1&2” (2017-12-01).

Resultaten utgör underlag till den byggnadstekniska planeringen samt anmälan av vattenverksamhet.



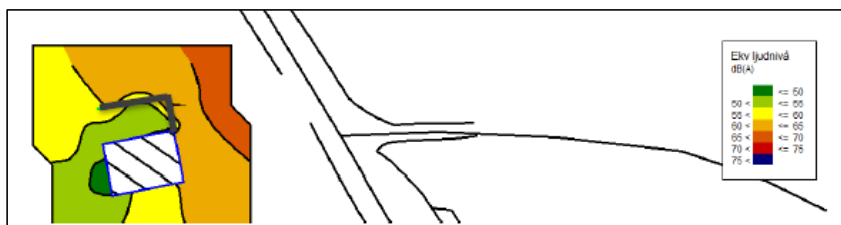
Figur 59 Plats för provtagning av bottensediment är markerat med grön cirkel.

Buller (inkl. MKN)

Förutsättningar

I den största delen av utredningsområdet S5 är ljudnivåerna låga. Vid de fastigheter som ligger närmast väg 222 är dock ljudnivåerna i riktning mot vägen relativt höga och riktvärdena, som gäller för permanentbostäder för ekvivalent ljudnivå vid fasad och uteplats liksom för maximal ljudnivå på uteplats, överskrider vid ett antal fastigheter. Vid uteplatser orienterade vid de fasader som vetter bort från vägen klaras dock riktvärdena för uteplats vid samtliga bostäder.

På fastighet Strömma 4:9 klaras inte riktvärden på uteplats mot vägen. Med ett 2 m högt bullerplank mot öster (5 m långt) och i norr (10 m långt) skulle uteplatsen i beräkningspunkt kunna klara riktvärdena, se Figur 55. Notera att visade ljudnivåer är verkliga ljudnivåer, d v s inklusive ljudreflex i egen fasad, medan frifältsvärdet som riktvärdena avser är något lägre än de ljudnivåer som figurerna visar.



Figur 60 Ekvivalenta ljudnivåer 1,5 m ovan mark med ett 2 m högt bullerplank, Strömma 4:9



Figur 61 Maximala ljudnivåer 1,5 m ovan mark med ett 2 m högt bullerplank, Strömma 4:9

Om man antar att fasaderna har en relativt dålig ljudisolerande förmåga krävs också någon form av åtgärder för nyare bebyggelse för att man ska klara riktvärdet inomhus på högst 30 dBA i ekvivalent ljudnivå i bostadsrum och 45 dBA i maximal ljudnivå i eventuella sovrum orienterade mot vägen. En åtgärd kan vara att förbättra fasadens ljudisolerande förmåga i bostadsrum i riktning mot vägen.

Båtbuller

Med anledning av att Strömma kanal är en farled för båttrafiken och med anledning av att båtar köar inför broöppning har bullerutredningen även omfattat båtbuller.

Båtbuller beskrivs i dag med dBA för maximal ljudnivå men Naturvårdsverket anger att det inte finns några särskilda riktvärden för vare sig bostäder, natur- och kulturmiljöer eller rekreationsområden när det gäller buller från fritidsbåtar. För större fartyg och vid hamnar där lossning och lasting sker finns dock riktvärden för lågfrekvent ljud respektive industribuller, men det är det inte frågan om i vid Strömma kanal. Det finns alltså inga riktvärden för hur mycket båtarna får bullra på land vid t ex bostäder.

Förändringar

Om man ska klara riktvärdet på 55 dBA i ekvivalent ljudnivå vid fasad vid nyare bebyggelse närmast väg 222 krävs någon form av bullerskydd i riktning mot vägen. Detta krävs också för att klara 70 dBA i maximal ljudnivå vid ett par uteplatser orienterade i riktning mot vägen. Eftersom byggnaderna är byggda före 1997 anger Naturvårdverket att åtgärder inte behöver övervägas.

Plankartan har markerat förekomst av buller med illustrationslinjer. Planbestämmelser har införts som reglerar

Bullerplank

På fastighet Strömma 4:9 kommer ett bullerplank medges vid uteplatsen. I planen kommer bullerstörd mark att markeras med illustrationslinjer. Eftersom bullerplank längs väg 222 anses påverka landskapsbilden negativt kommer det inte medges inom planen.

Radon

Förutsättningar och förändringar

Marken är den vanligaste radonkällan. Radongas kan även utsöndras från byggnadsmaterial och vatten, främst från borrhållningar.

Planområdet är i huvudsak utpekade som normalriskområde med inslag av lågriskområde. Ett område runt Häggrosvägen är inte bedömt.

Trots att området generellt sett är utpekade som ett normal- till lågriskområde så kan radon förekomma lokalt. Radonslang bör läggas under nybyggda hus, rörledningarna ska tätas och grunden utföras så att radongas inte kan tränga upp i huset. Riktvärden för inomhusluft, fastställda i bland annat boverkets byggregler (BBR) ska följas. Byggsamrådet och slutsamrådet har till uppgift att tillse att erforderliga åtgärder vidtas.

RISK OCH SÄKERHET

Utpekade väg för farligt gods, sekundär väg

Förutsättningar

2015-03-30 Beslutade Länsstyrelsen i ärende med beteckning:2583-1088-2013 att ett utökade bebyggelsefritt avstånd om 30 meter ska gälla längs med Stavsnäsvägen.

Bestämmelsen gäller inte områden med detaljplan. Trafikverkets ärendenummer är TRV 2013/1814.

Utmed den norra delen av planområdet löper väg 222 som är utpekad väg för farligt gods, sekundär väg. Olyckor med farligt gods transporter kan utgöra en risk för människor i närheten. Med anledning av detta har riskerna värderas kvantitativt i en riskutredning, både för nuläget och för ett framtida scenario.

Av utredningen framgår att:

- Det vid handelsplatsen invid kanalen i finns en sjömack som utgör en riskkälla för människor i närheten.
- Väg 222 medför små risker på individ och samhällsnivå för befintlig byggnation. Därför behövs inga riskreducerande åtgärder längs väg 222.

Vid nybyggnation rekommenderas ett bebyggelsefritt avstånd till väg 222 på minst 25 meter enligt Stockholms läns riktlinjer för byggnation vid en sekundärled för farligt gods. Individrisknivåerna medger dock uppförande av bostäder ca 15 meter från väg på väg 222, vilket i nuläget förekommer på vissa fastigheter. Ur risksynpunkt kan enligt genomförd riskutredning byggnader inom intervallet 15–25 meter från väg 222 byggas ut eller byggas upp om de skulle bli förstörda men det rekommenderas i bygglovsansökan att behoven av ett tätt dike mellan väg och byggnad samt påkörningsskydd utreds i de fall byggnaden ligger lägre än väg 222. Länsstyrelsen menar dock att den bebyggelsefria zonen bör vara 30 meter från väggkant.

När det gäller samhällsrisker vid den befintliga handelsplatsen vid sjömacken visar analysen att det, främst på fastigheterna Lillströmsudd 1:18 och Lillströmsudd 1:62, kan behövas åtgärder för att minska risken.

Djurhållning

Förutsättningar

Det finns en hästgård inom planområdet och en betesmark som angränsar till planområdet. Hästgården är belägen snett mitt emot Lindrotsvägen och betesmarken löper längs Norrviken, söder om Ekrotsvägen och väster om Gamla Fågelbrovägen. Djurhållning på hästgård och betesmark utgör en risk för människors hälsa med avseende på spridning av allergener.

Vid djurhållning inom detaljplanerat område, ansvarar fastighetsägaren för

att erforderliga ansökningshandlingar beviljats av berörda myndigheter. Fastighetsägaren ansvarar för att samtliga lag och miljökrav med mera uppfylls.

Riskerna med spridning av hästallergen inom PFO Strömma S5 bedöms som små, om inga byggnader för bostadsändamål byggs närmare stallet än de som redan är befintliga.

När det gäller betesmarken inom PFO Strömma S5, där det går får och nötkreatur, bedöms 20 meters avstånd från beteshage till bostadshus vid nybyggnation vara rimligt med tanke på topografi, typ av miljö, vindriktning, liknande fall och forskning på spridning av allergener.

Förändringar

I och med att en platspecifik riskutredning har genomförts har det bebyggelsefria området begränsats till 15 meter i enlighet med rekommendationer i genomförd utredning. På kvarteretsmark avsedd för bostadsändamål är ytterligare 15 meter markerade som så kallad pluss-mark för att säkerställa att Länsstyrelsens krav i beslut med beteckning 2583-1088-2013, uppfylls. Befintliga byggnader undantas från de begränsningar som pric- och plussmark innebär i enlighet med rekommendationer i genomförd riskutredning.

En säkerhetszon vid macken har ritats ut på plankartan liksom en säkerhetszon där tankbilen kör in i området. Säkerhets zonerna markeras med plussmark vilket innebär att de får bebyggas med mindre byggnader.

FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN

Förutsättningar/Förändringar

Målpunkterna i planområdet utgörs av handelsplats, hembygdsgård med museum, badplatser och natur.



Figure 4 Målpunkter, grönområden och samband i planområdet

Det finns flera bryggor i anslutning till de allmänna platserna. Flertalet av dessa är befintliga sedan området bebyggdes mer storskaligt, på 1930-talet. Bryggorna är en viktig del i det fysiska uttrycket som gestaltar berättelsen om området. Flertalet bryggor är uppförda av enskilda fastighetsägare i området vars fastighet saknar omedelbar anslutning till vattnet. Eftersom både bryggor och badplatser ligger inom strandskyddat området gäller allemansrätten och allmänheten har således tillgång till dessa. De får därmed inte privatiseras.

Utpekad plats för lek är parken i korsningen Alrotsvägen/Gamla Fågelbrovägen. Samtliga gröna ytor som benämns parkmark har dock potential att utrustas med ytor för lek. Områdena skyddas dock i flera fall av strandskydd. Det är byggherrens ansvar att ansöka om erforderliga tillstånd med mera.

Naturmarken i området är lämplig plats för fantasilekar och kojbygge.

SOCIALA FRÅGOR

Sociala frågor i planering omfattar bland annat såväl barnperspektiv som trygghet, identitet och hälsa och säkerhet. För att uppnå goda förutsättningar för socialt samspel så krävs platser för möten som är tillgängliga och upplevs som trygga och jämlika. De sociala frågorna handlar också om hur planområdet samspelar med omgivande områden och hur kopplingar mot

kärnområden och samhällsservice ser ut och upplevs.

Indragning av vatten- och spillvatten samt brand vatten i området ökar incitament för permanentbosättning. Det skapar också förutsättningar för en hälsosam och säker livsmiljö.

Kulturmiljön i planområdet står för en kontinuitet och är identitetsskapande vilket i sin tur ger en känsla av trygghet. Kulturmiljön med dess avläsbara årsringar ger också en orientering och igenkännbarhet i tid och rum. Spåren av tidigare livsmönster ger en historisk anknytning och borgar därmed för en övergripande social hållbarhet.

Bibehållna fastighetsstorlekar tillsammans med för platsen avvägda byggrätter och bibehållen grönska skapar förutsättningar för läsbarhet av den ursprungliga platsens identitet samtidigt som möjlighet ges för att skapa nya, tidstypiska avtryck.

Planområdets rika tillgång till badplatser skapar tillsammans med intilliggande gröna områden platser för möten och umgänge. De privat anlagda bryggorna som angör de allmänna platserna omfattas av strandskydd. Det innebär att dessa bryggor skall vara tillgängliga för allmänheten att nyttja, vilket i sin tur ger goda förutsättningar för levande gemensamma platser och möjlighet till möten.

Om samfälligheten önskar så finns det möjlighet att anlägga en lekplats i park-området i korsningen Alrotsvägen/Gamla Fågelbrovägen. Samfälligheterna har även möjlighet att utveckla befintliga badplatser och utrusta dem med fler lekredskap eller anläggningar som kompletterar boule-banan och andra befintliga gemensamma tillgångar så som lekredskap eller grillplatser, förutsatt att strandskyddsdispens medges om så krävs.

Eftersom skyddsbestämmelser för träd införts skapas förutsättningar för fördröjande av dagvatten, därmed minskar risken för olägenheter till följd av ökad dagvattenavrinning. Skyddsbestämmelser för träd och begränsning av andel hårdgjorda ytor skapar också goda förutsättningar för återbildande av grundvatten och minskad risk för saltvatteninträngning.

I och med att grönområdena i planområdets centrala del bibehålls så bibehålls de gröna kvaliteterna. Planen ger samfälligheterna möjlighet att stärka upp entréerna mot grönområdet så att det upplevs som än mer tillgängligt. Ett sätt att tydliggöra entréerna kan utgöras av att anlägga gångväg in mot grönområdet och att hålla nere busskiktet där vägen möter skogen, ett annat sätt kan utgöras av att anordna grillplatser, sätta ut orienteringskartor eller

konstverk som markerar att platsen är offentlig och inbjudande.

Eftersom det finns mycket höga naturvärden i såväl det centrala grönområdet som i slänten mot badplatsen på Hästhagsudd har allmänheten god tillgång till värdefulla naturmiljöer. Betesmarken som angör planområdet kan komma att utgöra ett biotopskyddsområde, om så blir fallet stärks en god tillgång till värdefulla naturmiljöer ytterligare. Det finns två busshållplatser i anslutning till planområdet, dessa medger goda kopplingar till samhällsservice och nöjesliv.

Planen skapar också förutsättningar för en säker trafikmiljö. Samfälligheten beslutar själva när och om de önskar förändra trafikmiljön och till exempel anlägga belysning. I och med att byggrätt medges för några av de obyggda fastigheterna inom planområdet skapas förutsättningar för så kallade informella observatörer, vilket i sin tur medför en ökad upplevd trygghet.

Barnperspektivet

Förutsättningar

I dagsläget åker omkring tio elever skolskjuts från planområdet i dag. Vid fullt permanentboende beräknas ungefär 80 barn (0 - 18 år) bo i planområdet. Inom projektet med planläggning av området har behov av att säkerställa säkra övergångar över väg 222 lyfts till trafikverket, liksom behov av trottoarer för att nå hållplatslägen på ett säkert sätt.

Den trafikutredning som företagits inom planområdet har särskilt belyst barnperspektivet.

Området består av villabebyggelse som är varsamt inplacerad i naturmark. Ett stort grönområde löper genom området och det finns fortsättningsvis gott om ytor för fri lek.

Det finns tre badplatser i området sedan tidigare. Vid en av dessa finns redan nu lekutrustning.

I och med att området närmast badplatserna planerats som parkmark så finns det möjlighet för samfällighetsföreningarna att anlägga lekplatser.

Platser för lek finns redogjorda för under rubriken natur och rekreation.

Planläggningen har skett utifrån ambitionen att skapa trafiksäkra miljöer för alla, såväl barn som vuxna.

GENOMFÖRANDE

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som t.ex. avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning för att få tillgång till utfart, vatten- och spillvattenledningar m.m. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt, samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbete

Samråd	2. kv 2018
Granskning	4. kv 2018
Antagande i kommunfullmäktige	1. kv 2019
Laga kraft tidigast	2. kv 2019

Genomförande

Genomförande VA-utbyggnad	juni 2019 – juni 2021
Genomförande kvartersområden	juni 2021 – juni 2026

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. En detaljplan kan dock ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång. Då har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren.

Genomförandetiden för VA-utbyggnaden är fem år och börjar löpa från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden för kvartersmark är fem år och börjar först två år efter det datum detaljplanen vinner laga kraft. Detta kallas för förskjuten genomförandetid och är satt med hänsyn till bl a utbyggnad av kommunalt VA skall bli klar innan nybyggnation på kvartersmark kan anslutas till detta nät. Genom att förskjuta genomförandetiden för övrig kvartersmark två år efter lagakraftvunnen plan undviks att nya bostäder byggs utan ordnat vatten- och spillvatten samt att störande byggtrafik

från VA-utbyggnaden undviks.

Bygglov inom kvartersmark kan dock, efter det att detaljplanen vunnit laga kraft medges tidigare, under förutsättning att utbyggnaden av det kommunala va-nätet är genomfört samt att åtgärden i övrigt överensstämmer med detaljplanebestämmelserna.

Huvudmannaskap för allmän plats

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark, allmän plats och vattenområden, se mer info under avsnitt PLANDATA på s. X ovan. Allmän plats omfattar exempelvis vägar och naturområden som enligt detaljplanen är avsett för ett gemensamt behov. All allmän plats ska ha en huvudman. Huvudmannen för allmän plats i en detaljplan är den som ansvarar för anläggande, drift och underhåll av den allmänna platsmarken. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan.

Huvudregeln, enligt PBL, är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Om det finns särskilda skäl får kommunen besluta om att huvudmannaskapet för allmän plats ska vara enskilt.

Om kommunen inte ska vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet åligger huvudmannaskapet för allmän plats fastighetsägarna gemensamt, så kallat enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap innebär att det är fastighetsägarna själva inom planområdet som bestämmer hur den allmänna platsen ska ordnas, skötas och underhållas. Detta kan till exempel organiseras genom en gemensamhetsanläggning, men kan också organiseras genom att fastighetsägarna själva kommer överens om hur den allmänna platsen ska skötas. Bestämmelser om inrättande av gemensamhetsanläggning finns i anläggningslagen.

Förutom för den nya gång och cykelvägen utmed väg 222 som ska ha kommunalt huvudmannaskap är i denna detaljplan är huvudmannaskapet enskilt. Gatorna och vissa grönområden och småbåtshamnar inom detaljplanområdet ingår till nästan alla delar i befintliga gemensamhetsanläggningar. Nedan följer en beskrivning av de *särskilda skäl* som motiverar valet av huvudmannaskap:

- Värmdö kommun har under lång tid varit en utpräglad landsbygdskommun med stora fritidshusområden. Kommunen har därför en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, till exempel i delar av vägnätet inom centralorten Gustavsberg.
- I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden. Planområdet Strömma S5 är ett förändringsområde.

- I angränsande, planlagda områden till Strömme S5 gäller enskilt huvudmannaskap.
- Det förekommer inte någon genomfartstrafik genom området.
- Området är delvist redan utbyggt. Området är ett äldre bebyggelseområde där den ursprungliga karaktären med blandad permanent- och fritidsbebyggelse med ett enkelt vägnät kan till stora delar bibehållas.
- Områdets vägar ingår i de befintliga gemensamhetsanläggningarna. Föreningarna ställer sig positiva till fortsatt enskilt huvudmannaskap inom området.
- Kommunen saknar anläggningar inom detaljplaneområdet.
- Avståndet till närmsta tätort är relativt långt.

Ansvarsfördelning

Allmän plats, kommunalt huvudmannaskap

Den nya gång och cykelvägen utmed väg 222 ska ha kommunalt huvudmannaskap.

Allmän plats, enskilt huvudmannaskap

För allmän plats, förutom gång- och cykelvägen utmed väg 222, ansvarar fastighetsägarna inom detaljplaneområdet. Merparten av allmän plats, gata ingår i befintliga gemensamhetsanläggningar, Fågelbro ga:1, Fågelbro ga:2, Fågelbro ga:3, Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1 som förvaltas av Gamla Fågelbrovägens samfällighetsförening ga:1 samt Lillströmsudd ga:2, som förvaltas av Lillströmsudds vägsamfällighet. Gemensamhetsanläggningarna och vägsamfälligheten har inrättats genom förrättningar av Lantmäteriet, se akt 01-VÅM-1749, akt 0120-91/17:1-2, akt 0120-90/78.

Förutom den redan tidigare nämnda gc-vägen utmed väg 222, avses övrig allmän plats som inte redan ingår i någon gemensamhetsanläggning, att, efter omprövning av Lantmäteriets anläggningsbeslut, ingå i närmast ligandegemensamhetsanläggning.

Kvartersmark för enskilt ändamål

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning av samtliga anläggningar och bebyggelse på kvartersmark för enskilt ändamål.

För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver bygglov, rivningslov eller marklov, enligt 9 kap. plan- och bygglagen. Det bör också uppmärksammas att inom planlagt område gäller utökad lovplikt för ett flertal åtgärder, jämfört med områden utanför detaljplan.

Nedan redovisas *några exempel* på när olika typer av lov kan krävas inom område med detaljplan. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov.

Bygglov

Bygglov krävs exempelvis för att uppföra en ny byggnad, uppföra tillbyggnader på befintliga byggnader, att uppföra skyltar och ljusanordningar samt för vissa ändringar som väsentligt påverkar en byggnads utseende.

Rivningslov

Rivningslov krävs för att riva en bygglovspliktig byggnad, eller del av en sådan byggnad, inom detaljplanelagt område.

Marklov

Marklov krävs för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar tomtens höjdläge med mer än 1 m eller annan förändring som väsentligt påverkar kulturmiljön och/eller påverkar lokalt omhändertagande av dagvatten. Stödmurar ska undvikas. Vid ändring av marknivå ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter, lutningen får inte överstiga 1:2.

Marklov krävs även för fällning av träd med en större stamdiameter än 30 centimeter, mätt 1,3 meter över mark. Marklov får ges för åtgärder som gynnar natur och kulturmiljövärden.

Vattenområden

Ägoförhållandena för vattenområdena inom planen är outredda. Strandskyddsdispens krävs för åtgärder, t ex renovering eller ombyggnad/nybyggnad av bryggor inom vattenområden, i plankartan betecknade med W.

De privat uppförda bryggorna är anlagda mot allmänplatsmark och omfattas av strandskydd.

Vatten och spillvatten

Med avloppsvatten avses i miljöbalkens (1998:808), mening bland annat spillvatten eller annan flytande orenlighet. Utsläpp och annan hantering av avloppsvatten är en miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. MB och den som ansvarar för hanteringen och bedriver denna verksamhet är ansvarig för att miljöbalkens bestämmelser i både 2 och 9 kapitlen följs. För den som hanterar dricks- och avloppsvatten gäller bestämmelser om hälsoskydd bl a i miljöbalkens 2 och 9 kapitel samt i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Kommunen är med andra ord huvudman för vatten- och spillvattennätet, vilket innebär att kommunen bygger ut samt ansvarar för de vatten- och spillvattenledningar, pumpstationer med mera som behövs inom verksamhetsområdet, fram till varje förbindelsepunkt. Förbindelsepunkten är den punkt där fastighetsägarens ledningar ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet. I normalfall ligger förbindelsepunkten 0,5 meter utanför fastighetsgräns. Inom fastighet på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för respektive ledningar.

Dagvatten

Vatten som avleds för avvattning av mark inom planlagt område som inte görs för en viss eller vissa fastigheters räkning inom planlagt område är avloppsvatten i miljöbalkens mening. Hantering av sådant avloppsvatten är en miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. MB och den som ansvarar för hanteringen och bedriver denna verksamhet är ansvarig för att miljöbalkens bestämmelser i både 2 och 9 kapitlen följs. För den som hanterar dagvatten inom detaljplanen gäller bestämmelser om hälsoskydd bland annat i miljöbalkens 2 och 9 kapitel samt i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Kommunen kommer inte att ansvara för dagvattenhanteringen inom planområdet utan det är upp till fastighetsägarna att hantera dagvattnet inom sin fastighet eller alternativt, gemensamt med en gemensamhetsanläggning. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, t.ex. dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för områdets elförsörjning medan Skanova AB ansvarar för tele- och fibernätet.

Kvartersmark, riskområden

Befintliga byggnader inom området 15 m - 30 m från väg 222, dvs. inom den s.k. riskområdet för vägtransporter av farligt gods, kan byggas ut eller, vid t ex förstörelse genom brand, byggas om. Behovet av skyddsåtgärder, såsom påkörningskydd, täta diken, bullerdämpande anläggningar och konstruktioner och liknande ska härvid utredas i bygglovsskedet, speciellt i lägen som ligger lägre än vägen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Planområdet berör 117 fastigheter och 6 st anläggningssamfälligheter, se bilaga X Fastighetskonsekvenstabell för närmare beskrivning. Fastigheterna Fågelbro 1:4, Fågelbro 2:1, Lillströmsudd 1:1 och Lillströmsudd 2:1 upplåter mark till gemensamhetsanläggningar (vägar, grönområden, småbåtshamnar).

Fastighetsbildning

Planbestämmelser om minsta fastighetsstorlek utgår från faktisk fastighetsstorlek och har satts så att avstyckningar i princip inte möjliggörs, förutom för fastigheterna Fågelbro 28:4 och Lillströmsudd 2:3. I det fall sammanslagningar av fastigheter sker och nya avstyckningar aktualiseras så skall nya avstyckningar ske på sådant sätt att den ursprungliga tanken med området är avläsbar.

Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske först då detaljplanen vunnit laga kraft och prövas då vid förrättning av Lantmäteriet.

Servitut m.m.

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitutsrätt kan, genom beslut av Lantmäteriet enligt bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (1970:988), upplåtas till förmån för en fastighet (den härskande fastigheten) och belastar en annan fastighet (den tjänande fastigheten). Ett sådant servitut kallas officialservitut och medför stark rätt för den härskande fastigheten. Servitut kan också upplåtas genom avtal mellan fastighetsägare utan inblandning av Lantmäteriet enligt bestämmelser i jordabalken (1970:994) och kallas i dessa fall normalt avtalsservitut. Avtalsservituten kan inskrivas i fastighetsregistret och får då starkare rätt vid överlåtelse av fastigheten.

För befintliga servitut, se bilaga X Fastighetskonsekvenstabellen.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av Lantmäteriet med stöd av anläggningslagen (1973:1149). I beslutet (s.k. anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (t.ex. en väg eller en brunn). Beslutet får inte strida mot detaljplanens bestämmelser, men mindre avvikelser får göras i den mån som syftet med detaljplanen inte

motverkas. I beslutet framgår även vilka fastigheter som ingår i anläggningen, vilket utrymme som upplåts för anläggningen, vilken eventuell ersättning som upplåtande fastighet ska erhålla, inom vilken tid utförandet av anläggningen ska ske samt vilket andelstal respektive deltagande fastighet har. Andelstalet reglerar hur kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen ska fördelas mellan de fastigheter som deltar i den.

Inom planområdet finns följande befintliga gemensamhetsanläggningar och vägsamfälligheter:

Fågelbro ga:1

Fågelbro ga:2

Fågelbro ga:3

Fågelbro ga:4

Lillströmsudd ga:1

Lillströmsudd ga:2

Lillströmsudd ga:3

Fågelbro ga:4 föreslås utvidgas till att innefatta även gc-väg (GÅNG/CYKEL) och område NATUR och park. Områdena som berörs hör till fastigheterna Fågelbro 1:4 och Lillströmsudd 1:1.

Lillströmsudd ga:3, en anläggning för vattenförsörjning och spillvattenhantering för handelsplatsens fastigheter Lillströmsudd 1:18 och Lillströmsudd 1:62, kommer att utgå då det kommunala VA-nätet är utbyggt och klart för användning.

Samfällighetsförening

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. Det innebär att nya anläggningar inte får anläggas eller ändras inom det för gemensamhetsanläggningen upplåtna området utan att det gällande anläggningsbeslutet för berörd gemensamhetsanläggning omprövas. En samfällighetsförening bildas av Lantmäteriet och är en juridisk person och en demokratisk organisation med godkända stadgar och styrs av lagen om förvaltning av samfälligheter. Fattade beslut gäller även om inte alla är överens. Besluten kan överklagas till mark- och miljödomstolen.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom s.k. delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas. Delägarförvaltning är lämpligt om det är få delägande fastigheter och kostnaderna för drift och underhåll är låga.

Gamla Fågelbrovägens samfällighetsförening och Lillströmsudds vägsamfällighet förvaltar de olika gemensamhetsanläggningarna.

Ledningsrätter

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Ledningsrätt kan bara upplåtas för de typer av ledningar av allmän betydelse som särskilt angivits i ledningsrättslagen (1973:1144) och kan bara bildas av Lantmäteriet. En ledningsrätt medför en mycket stark rättighet för ledningshavaren gentemot den fastighetsägare som upplåtit utrymme med ledningsrätt.

Inom planområdet finns ledningsrätt över fastigheterna Fågelbro 2:1 och Fågelbro 1:84 (Lr, 0120-09/6.1). Ledningsrätten är till förmån för Värmdö kommun.

Kommunen kommer att ansöka om ledningsrätt för de kommunala vatten- och spillvattenledningar som anläggs inom planområdet. Ledningarna kommer att anläggas inom allmän plats, Lokalgata och Naturmark samt inom U- och E-område.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare och marksamfälligheter inom planområdet.

I Bilaga x redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenserna som uppkommer för fastigheter och marksamfälligheter inom planområdet.

Gällande planer

En detaljplan gäller till dess att den upphävs, ändras eller ersätts och de rättigheter som uppkommit genom planen kan – om den inte upphävs – göras gällande.

Befintlig bebyggelse

För hela planområdet gäller att befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna i den nya detaljplanen ska anses planenliga. Om sådan byggnad helt eller delvis förstörs genom våda får ny byggnad återuppföras om inte byggnadens volym eller våningsantal ökas.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Kommunen är huvudman för vatten- och spillvattennätet, vilket innebär att kommunen bygger ut samt ansvarar för de vatten- och spillvattenledningar, pumpstationer med mera som behövs inom verksamhetsområdet, fram till varje förbindelsepunkt. Förbindelsepunkten är den punkt där fastighetsägarens ledningar ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet. I normalfall ligger förbindelsepunkten 0,5 meter utanför fastighetsgräns. Inom fastighet på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för respektive ledningar.

Vatten- och spillvattenledningar kommer att dras i allmän plats Lokalgata och Natur. Systemet baserar sig på LTA-teknik, dvs. lågtrycksavlopp.

Förutsättningar för brandvattenförsörjning

Idag finns inget brandvattensystem inom planområdet. Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Det innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas och att brandförsvaret i första hand förväntas kunna släcka med det vatten man har med sig i tankbilen. Ett så kallat konventionellt brandvattensystem innebär kortare avstånd mellan brandposter och används framförallt i centrumområden och/eller områden med flerbostadshus. Brandposter placeras i samråd med Stockholms Brandförsvär i samband med projekteringen av vatten- och spillvattennätet.

Dagvatten

En dagvattenutredning har upprättats av Bjerking 2017, aktnummer 17U32092. Utredningen visar kritiska punkter i området och förslag på åtgärder för att hantera dagvattenflöden. En kompletterande utredning specifikt för handelsplatsen har utförts i början av 2018. I denna har rekommenderats åtgärder för att minska avrinningen till utredningsområdet, eftersom områdets mark är förorenad och det därför inte är lämpligt att dagvatten infiltreras i marken där.

En generell bestämmelse har därför införts för hela planområdet, som stadgar att dagvatten ska omhändertas lokalt (LOD) på den egna fastigheten i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Hårdgjord yta inom fastigheten får utgöra maximalt 18 % av totalarean.

Instängda områden är viktiga för återbildande av grundvatten, dessa ytor ska bevaras. De instängda områdena är dock inte lämpliga att bebygga och har med anledning av detta planlagts med prickmark. För mer information, se

avsnitt yt- och grundvatten samt hydrologi och dagvatten ovan.

EI

Vattenfall har befintliga ledningar inom planområdet. Luftledningar som ligger inom allmän plats kommer att markförläggas. På kvartersmark behålls luftledningarna.

Inom planområdet planläggas fyra E-områden för nätstationer. Inget U-område behövs på kvartersmark.

Tele/fibernät

Skanova har befintliga ledningar inom planområdet.

Inget E- eller U-område behöver planläggas för Skanova.

För anslutning till elnät och telenät ska kontakt tas med respektive ansvarigt bolag, se mer information under rubriken Ansvarsfördelning/Elförsörjning, tele- och fibernät.

Om exploatering sker enligt planförslaget kan det bli aktuellt med flytt- och eventuellt samförläggning av ledningar i mark i samband med utbyggnaden av vatten- och spillvattennätet. Innan markarbeten utförs bör i förekommande fall kabelutsättning beställas från Vattenfall Eldistribution AB och Skanova AB. Respektive företag ansvarar för om- och tillbyggnad av sitt nät inom planområdet.

Avfall

I dagsläget sker hämtning av avfall i separata kärl vid respektive fastighet. Planen ger möjlighet för väghållarna att anordna vändytor för sopbil och annan nyttotrafik. Enligt Värmdö kommuns tekniska handbok för renhållningsavdelningen, får sopbil inte hindra trafiken under hämtning

Sopuppsamlingsplats möjliggörs på fem olika ställen inom planområdet. Se avsnitt *TEKNISK FÖRSÖRJNING* ovan för mer information.

Vägar

En uppgradering av infrastrukturen kommer genom planläggningen att möjliggöras så som anläggande av vändplatser och breddning av vägar.

Vägarna i området ska ha en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snöhantering och halkbekämpning kan röra sig i området.

För mer information om vägstandard, se avsnitt *GATOR OCH TRAFIK*

ovan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Finansiering av planarbete

Värdeökning till följd av planen

Utökad byggrätt samt anslutning till det kommunala vatten- och spillvattennätet förväntas medföra en värdeökning för bostadsfastigheterna inom planområdet

Ersättning

Frågan om ersättning för upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggning och ledningsrätt hanteras i Lantmäteriets respektive beslut utifrån utförd värdering. Berörda sakägare kan också komma överens om ersättning som läggs till grund för Lantmäteriets beslut.

Kommunen kommer att betala ersättning till respektive fastighetsägare/marksamfällighet för upplåtelse av ledningsrätt för kommunala vatten- och spillvattenledningar.

Rätt till ersättning kan eventuellt bli aktuellt för fastigheter som i planen ges skyddsbestämmelse/rivningsförbud (q/r i plankartan). Läs mer i Bilaga X, Fastighetskonsekvenstabell för vilka fastigheter som berörs. Talan om ersättning för bestämmelsen ska väckas inom två år från den dag då beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden. Ersättningsanspråket ska inkomma till Värmdö kommuns planenhet.

Förrättningskostnader

De kostnader som uppkommer i samband med förrättning hos Lantmäteriet, t.ex. vid avstyckning och omprövning av gemensamhetsanläggning hanteras i Lantmäteriets beslut.

Lillströmsudds vägsamfällighet och Gamla Fågelbrovägens samfällighetsförening ansvarar för att ansöka om och bekosta, genom andelstal som beslutas av Lantmäteriet, förrättningar för omprövning av de gemensamhetsanläggningar de förvaltar.

Värmdö kommun ansvarar för att ansöka om och bekosta förrättning för ledningsrätt för kommunala vatten- och spillvattenledningar inom planområdet.

Respektive fastighetsägare ansvarar för förrättningskostnader i samband med fastighetsbildning av de områden som i planen medges avstyckning.

Respektive nätägare ansvarar för att bekosta förrättning för ledningsrätt för respektives ledningar inom planområdet.

Anläggande, drift och underhåll

Allmän plats, enskilt huvudmannaskap

Kostnaden för anläggande, drift och underhåll bekostas av boende enligt anläggningsbeslut.

Kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder, drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

Vatten och spillvatten

Anläggande, drift och underhåll av de kommunala vatten- och spillvattenledningarna inom allmän platsmark och u-område bekostas av kommunen.

Respektive fastighetsägare står för kostnaden för framdraging av servisledningar inom kvartersmark, upprättande av förbindelsepunkt för respektive fastighet samt drift och underhållskostnader för dessa.

Dagvatten

Kostnader hänförliga till anläggande, drift och underhåll av dagvattensystem för avledning av dagvatten från allmän plats står Ryttinge vägsamfällighet för, genom andelstal som beslutas av Lantmäteriet.

Inom den egna fastigheten är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, t.ex. dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar. Se vidare i dagvattenutredning (Bjerkning 2017) om förslag på utbyggnad och omhändertagande av dagvatten.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Respektive nätägare betalar för anläggande, drift och underhåll av ledningar.

Vägar och grönområden

Fastighetsägarna inom området ska, genom sitt deltagande i gemensamhetsanläggningar, bekosta de åtgärder som berör gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningarna kommer att behöva omprövas av Lantmäteriet för att möjliggöra vägbreddning, utbyggnad av föreslagna vägar, vändplaner, utökning av

naturmarksområden med mera. När en gemensamhetsanläggning omprövas fördelas kostnaderna mellan de fastigheter som har nytta av anläggningen. Kostnaderna utgörs bland annat av utförandekostnader, ersättningar för ianspråktagande av mark och förrättningskostnader. Genom de andelstal som fastställs bestäms hur kostnader för utförande och drift ska fördelas.

Fastighetsägare som har tillfart som inte ingår i det gemensamma vägnätet svarar själva för kostnader vad avser anläggande och drift av den privata vägen.

Avgifter

Bygglovavgift

Bygglovsavgiften betalas av den som ansöker om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov m.m. enligt 12 kap. 8 § plan- och bygglagen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den taxa som gäller varje år finns tillgänglig på kommunens hemsida. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

Planavgift

Kommunen får ta ut planavgifter för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser. Generellt gäller att planavgiften debiteras fastighetsägare inom planområdet efter att de beviljats bygglov. Den vid varje tillfälle gällande taxan finns tillgänglig på kommunens webbplats.

VA-anläggningsavgift

Kommunen tar ut en anläggningsavgift av respektive fastighetsägare för framdraging av servisledningar samt upprättande av förbindelsepunkt enligt VA-taxan för Värmdö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. Avgifter enligt denna taxa tas ut för att täcka de nödvändiga kostnaderna för Värmdö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. Avgifter enligt denna taxa ska betalas av ägare till fastigheter inom anläggningens verksamhetsområde.

Avgiftsskyldigheten inträder när kommunen har upprättat förbindelsepunkter och informerat fastighetsägaren om denna. Den vid varje tillfälle gällande taxan finns tillgänglig på kommunens webbplats.

Elförsörjning, telenät, fibernät

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

Avgifter för miljötillsyn

Kommunen tar ut avgifter för anmälan och ansökan enligt miljöbalken samt för strandskyddsdispens. Den vid varje tillfälle gällande taxa finns tillgänglig på kommunens webbplats.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Planläggningen har anpassats så att risker orsakade av klimatförändringar minimeras. Områden som inte bör bebyggas på grund av översvämningrisk, skredrisk eller andra klimatrelaterade orsaker har märkts ut på erforderligt sätt på plankartan.

Sociala konsekvenser

Samråd om ny detaljplan och dialog med de boende kommer att genomföras under 2018.

De boende får genom planläggningen möjlighet att ansluta till vatten och spillvatten.

I enlighet med översiktsplan 2011 kommer fastigheternas nyttjandegrad begränsas så att områdets karaktär bevaras och förtätning undviks. Bestämmelser för att skydda värdefull bebyggd miljö från förvanskning kommer införas där så krävs för att säkerställa en god orientering i tid och rum genom att bevara historiska samband och referenser.

Kommunen har inom planarbetet säkerställt att allmänna platser så som till exempel badplatser och strandområden är tillgängliga, där så är möjligt.

Tillgång till återvinningscentral kommer säkerställas.

Planen kommer möjliggöra för väghållarna att skapa säkra trafikmiljöer som också säkerställer framkomlighet och vändningsmöjligheter för renhållningsfordon.

Konsekvenser för barn

Samråd om ny detaljplan och dialog med de boende kommer att genomföras

Kommenterad [1]: Obligatorisk underrubrik. Beakta följande parametrar vid bedömning av konsekvenser:

- Barn är alla individer under 18 år.
- Påverkas barn specifikt av beslutet?
- Om barn påverkas av beslutet, är det någon särskild grupp av barn (t.ex. ålder, socioekonomisk tillhörighet, sexuell läggning, etnicitet, barn med funktionsnedsättning) som berörs?
- Om barn påverkas av beslutet, på vilket sätt (direkt/indirekt/kort sikt/lång sikt) och i vilken utsträckning?
- Om barn påverkas av beslutet, har de getts möjlighet till inflytande/dialog?
- Om barn påverkas av beslutet, bör de ges möjlighet till inflytande/dialog eller tillgodoses barnets "bästa" på andra sätt?
- Finns det risk för intressekonflikt?

under 2018. Förvaltningen menar att föreslagen detaljplan bedöms att erbjuda ett attraktivt boende för barnfamiljer, bl.a. med tillgång till kvalitetskontrollerat dricksvatten och miljöriktigt omhändertagande av avlopp.

Planen säkerställer bevarande av värdefulla kulturmiljöer och naturområden vilket säkerställer samtliga boendes tillgång till dessa.

Trafikutredningen som företas i samband med planarbetet kommer att se över samtliga trafikmiljöer för att bland annat säkerställa god sikt och säkra utfarter. Trafiksäkerheten utreds och planering med fokus att möjliggöra säkra skolvägar företas, i enlighet med Öp 2011.

Fastighetskonsekvenser

Se Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser ovan.

Planläggning innebär att tydliga och tillförlitliga bestämmelser avseende ny- och tillbyggnader upprättas. Detta innebär bland annat att även mark som inte är lämplig att bebyggas märks ut för att säkerställa goda boendemiljöer och livsvillkor. Även avstånd till hästgård och betesmark kommer att beaktas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samrådsförslaget har utarbetats av:

Anna Fredriksson, Planarkitekt
Clas-Göran Herrgård, Exploateringsingenjör
Katharina Wollin, VA ingenjör
Pauline Carlborg, VA ingenjör

Lenore Weibull, Kommunantikvarie
Susanna Eschricht, Kulturmiljöansvarig, planenheten
Viveca Jansson, Kommunekolog
Patrik Stenberg, Översiktsplaneenheten
Andreas Dahlberg, Trafikplanerare

Rådgivande konsulter:

Dagvattenutredning, Strömma S5, 2017-08-14 (Bjerking)
Dagvattenutredning, Strömma S5 Handelsplats, (Fördjupad dagvattenutredning), 2018-01-15 (Bjerking)
PM Trafik, Trafikutredning Strömma S5 och S7, Värmdö kommun, 2017-03-24 (Trivector)

Samrådshandling
Planbeskrivning
Dnr: 15KS/127
Sida 85 (85)

Utredning av alternativa hållplatslägen, 2018-01-31 (Trivector)

Kulturhistorisk bebyggelseinventering inom detaljplan för Strömma S5,
2017-12-29

Naturvärdesinventering med tillägg för bedömning av effekt av exploate-
ring, 2017-09-13 (Svensk Ekologikonsult AB)

Buller vid strömma S5 och S7, 2017-02-27 (Trivector)

Risicanalys för PFO Strömma S5 och S7, Värmdö kommun, 2017-10-
17(Geosigma)

PM Geoteknik, 2017-09-04 (Bjerking)

PM Markteknik, 2017-09-04 (Bjerking)

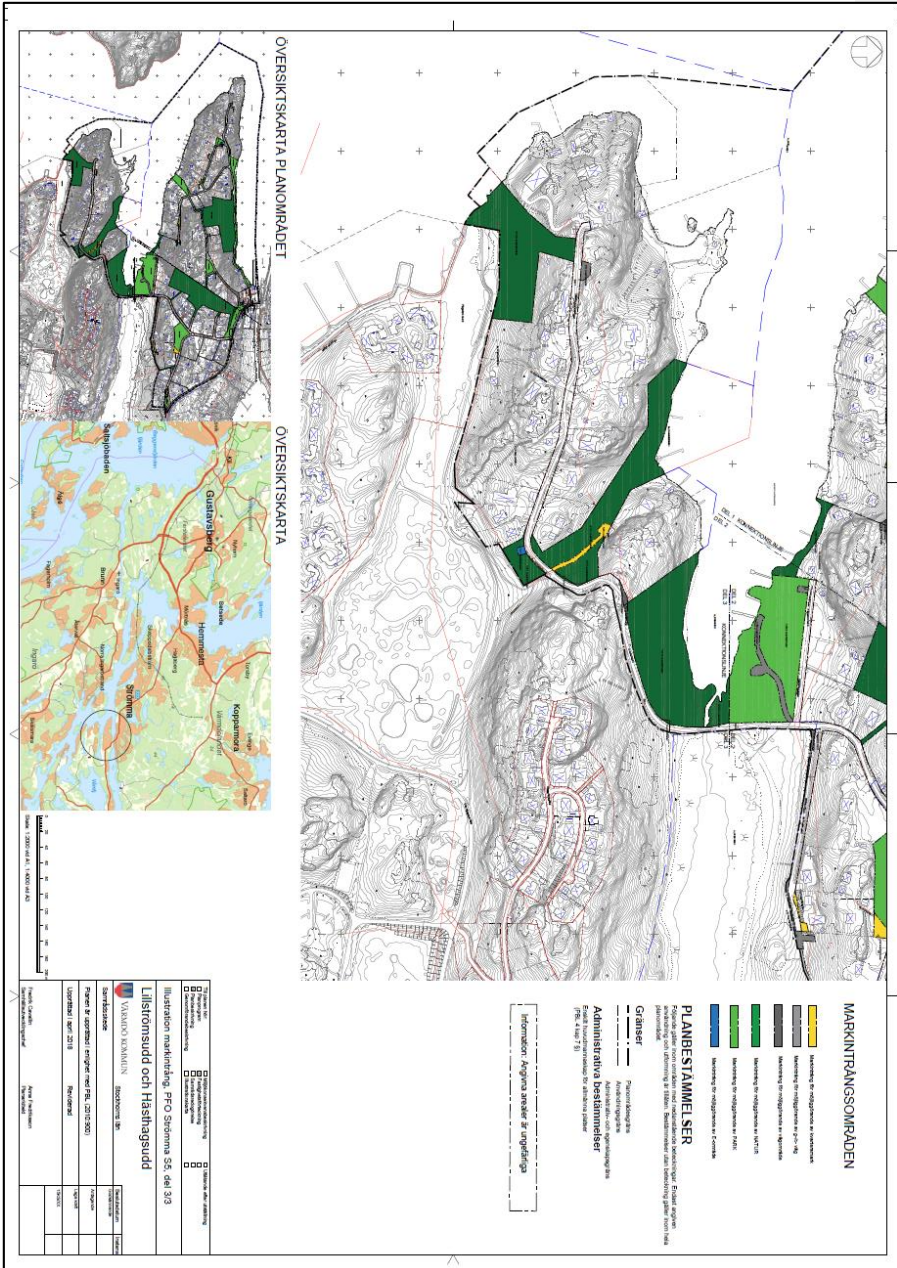
PM Miljöteknisk utredning, förorenad mark

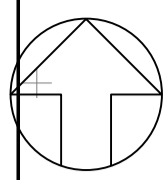
Värmdö 2018-04-16

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

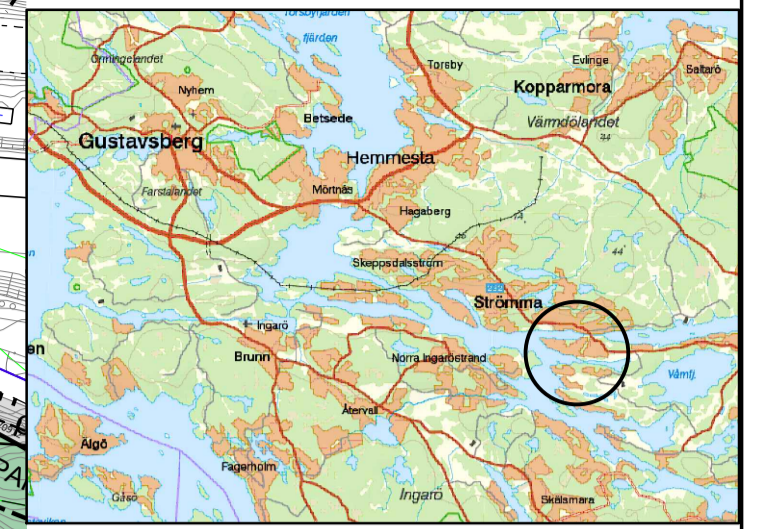
Fredrik Cavallin
Planchef

Anna Fredriksson
Projektledare/Planarkitekt

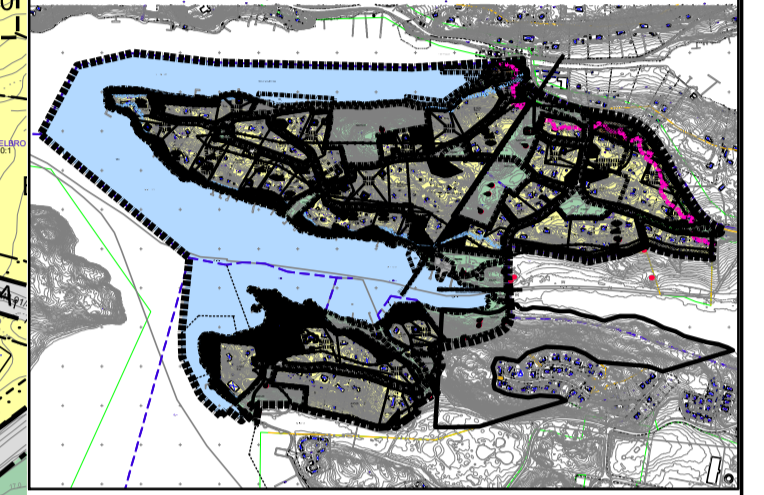




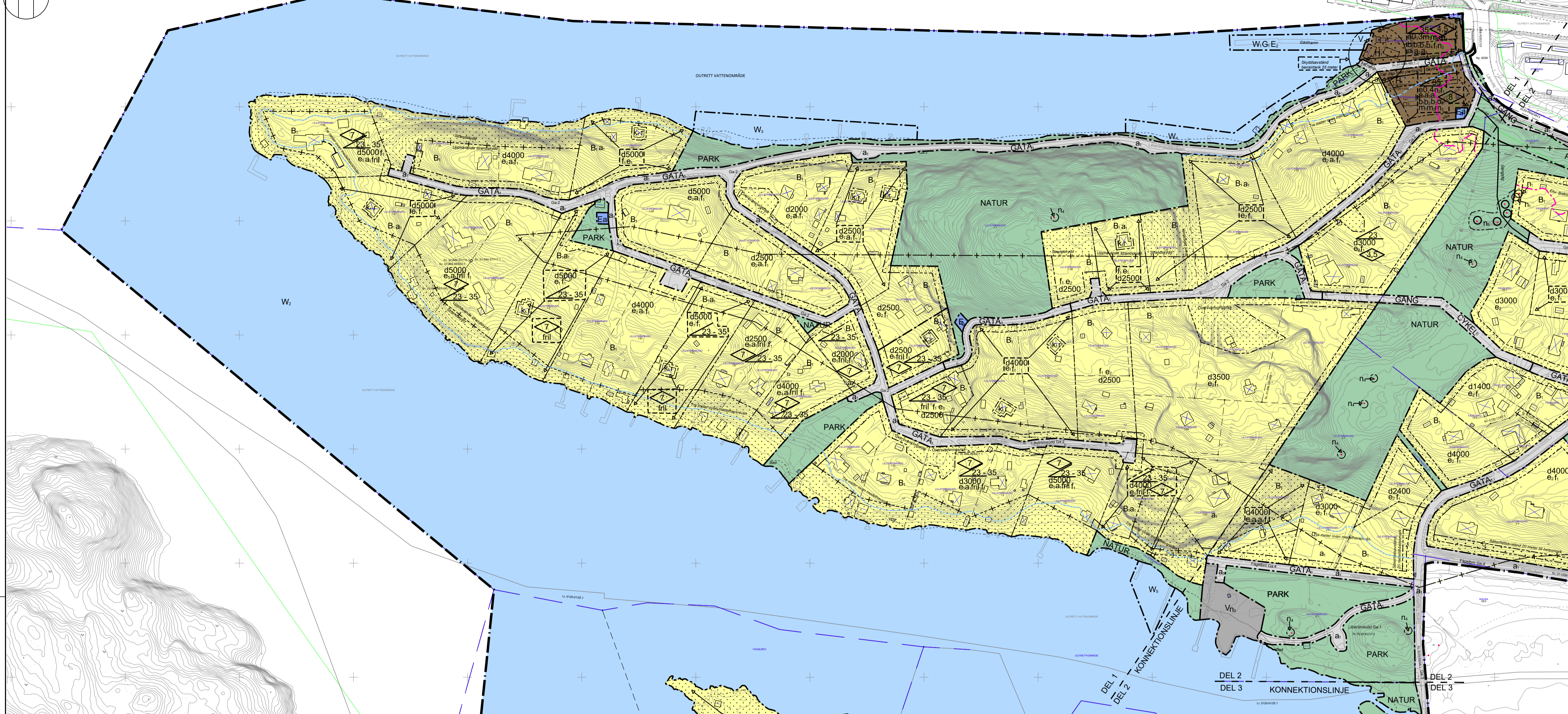
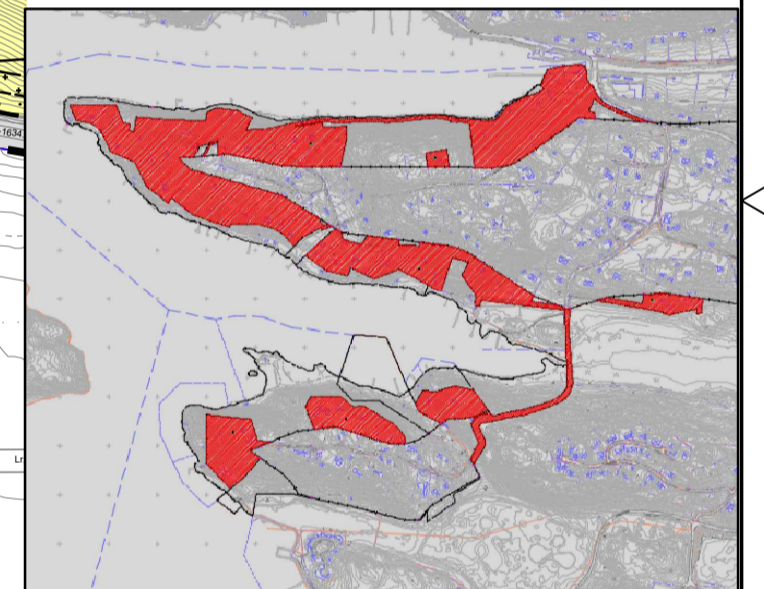
ÖVERSIKTSKARTA



ÖVERSIKTSKARTA PLANOMRÅDET



ÖVERSIKTSKARTA UPPHÄVT STRANDSKYDD



PLANBESTÄMMELSER

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

Gränser

- Planområdesgränser
- Användningsgränser
- Öppen vatten där nio bryggor får anläggas. Bryggan får uppta maximalt 15 kvadratmeter och får vara maximalt 2,5 meter bred.
- Egenskapsgränser
- Administrativ gränser
- Administrativ- och egenskapsgränser

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- GÅNG: Gång
- CYKEL: Cykel

Användning av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap (PBL 4 kap 8 § punkt 2)

- GATA: Lokalgata
- GATA: Gata avsedd främst för gångtrafik
- GÅNG: Gång
- CYKEL: Cykel
- PARK: Park
- NATUR: Natur

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

- B: Bostäder
- BL: Bostäder och djurhållning
- E: Bostäder och verksamheter som inte är störande för omgivande bostäder
- E: Tekniska anläggningar
- G: Sjömack
- E: Latrinömningsstation
- H: Detaljhandel
- H: Detaljhandel och restaurang

- R: Besöksanläggningar
- V: Smbåshamn

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

- W: Öppen vatten där en brygga för gästhamn och sjömack får anläggas. Bryggan får uppta maximalt 415 kvadratmeter och får uppgöras med en maximal bredd om 4,5 meter och en maximal längd om 115 meter.
- W: Öppen vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas.
- W: Öppet vatten där nio bryggor får anläggas. Varje brygga får uppta maximalt 15 kvadratmeter och får uppgöras med en maximal bredd om 2,5 meter och en maximal längd om 6 meter.
- W: Öppet vatten där fem bryggor får anläggas. Varje brygga får uppta maximalt 15 kvadratmeter och får uppgöras med en maximal bredd om 2,5 meter och en maximal längd om 6 meter.
- W: Öppet vatten där två bryggor får anläggas. Varje brygga får uppta maximalt 15 kvadratmeter och får uppgöras med en maximal bredd om 2,5 meter och en maximal längd om 6 meter.
- W: Öppet vatten där en badbrygga får anläggas. Bryggan får uppta maximalt 15 kvadratmeter och får uppgöras med en maximal bredd om 2,5 meter och en maximal längd om 6 meter.

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap

- Särskilt värdefullt träd. Ingen avverkning eller annan påverkan får ske. Marklov för fällning får ges endast om det finns risk för människors och egendoms. Aterplantering ska ske med likvärdig art med en minsta stamdiameter om 12 centimeter 1,3 meter ovan mark.
- Klunga av särskilt värdefulla träd. Ingen avverkning eller annan påverkan får ske. Marklov för fällning får ges endast om det finns risk för människors och egendoms. Aterplantering ska ske med likvärdig art med en minsta stamdiameter om 12 centimeter 1,3 meter ovan mark.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e.3: Högsta exploateringsgrad. Maximalt 30% av ytan får bebyggas. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e.4: Högsta exploateringsgrad. Maximalt 40% av ytan får bebyggas. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

- Fastighet med kulturhistorisk värdefull byggnad, byggnaden får inte byggas till.
- Utöver huvudbyggnad får en komplementbostad uppföras. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är ursprunglig byggnadsarea.
- Största byggnadsarea för komplementbostad är 140 m² i en våning.
- Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 m².
- (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Maximalt en huvudbyggnad per fastighet.
- Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 140 m² i en våning.
- Största yta för komplementbyggnad är 50 m².
- (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Maximalt en huvudbyggnad per fastighet.
- Största totala byggnadsarea för huvudbyggnad är 240 m² i en våning.
- Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 m².
- (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Maximalt två huvudbyggnader per fastighet.
- Största totala byggnadsarea för huvudbyggnader är 280 m² i två våningar.
- Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 m² (ej enskild större än 50 m²).
- (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Särskilt värdefullt träd. Ingen avverkning eller annan påverkan får ske. Marklov för fällning får ges endast om det finns risk för människors och egendoms. Aterplantering ska ske med likvärdig art med en minsta stamdiameter om 12 centimeter 1,3 meter ovan mark. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, topografi och vegetation och placeras så att markregrepp minimeras. Nivåskillnader vid grundläggning ska tas upp genom en helgjuten sockel. Sockel får anordnas utöver tillåtet högsta byggnadshöjd (PBL 4 kap 16 § punkt 1).
- Takvinkel - stora vinkel, 23 grader om inte annat anges i planen (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Takvinkel - ett intervall mellan största och minsta takvinkel (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Dagvatten ska omhändertas lokalt (LOD) på egen fastighet i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Hårdgjord yta inom fastigheten får utgöra maximalt 18% av totalarean (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- Lagsta nivå i underkant av grundläggning är +2,7 meter enligt RH 2000, med hänsyn till översvämningsrisk (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot annan fastighet och minst 6 meter från fastighetsgräns mot allmän plats, om inte annat framgår av plankartan. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Källare får inte anläggas (PBL 4 kap 16 §)
- Vind får inte inredas (PBL 4 kap 16 §)
- Fastighetsstorlek - minsta fastighetsstorlek (PBL 4 kap 16 § första stycket)
- Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, topografi och vegetation och placeras så att markregrepp minimeras. Nivåskillnader vid grundläggning ska tas upp genom en helgjuten sockel. Sockel får anordnas utöver tillåtet högsta byggnadshöjd (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

- Endast friliggande enbostadshus i en våning om inte annat anges i planen.
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 meter, om inte annat anges i planen. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Endast friliggande enbostadshus i två våningar om inte annat anges i planen.
- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter, om inte annat anges i planen. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Endast friliggande enbostadshus i två våningar om inte annat anges i planen.
- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter, om inte annat anges i planen. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Fasader ska vara av träpanel i för området karaktäristisk bruten kulör (se Kulturmiljöutredning). Detaljer får utföras i ljus kulör (PBL 4 kap 16 § punkt 1).
- Fasad mot väg 222 ska utföras i brandteknisk klass EI30. Byggnadens väggar och fönster ska utföras i material som kan motstå brand (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Friskulturborg bör endast ske från den sida som vetter bort från väg 222 (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Entré till bostadshus ska mynna bort från väg 222, alternativt ska minst en utrymningsväg finnas i riktning bort från väg 222 (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Ljuddämpande material bör användas i fasad mot från väg 222 (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Särskilt värdefullt träd. Ingen avverkning eller annan påverkan får ske. Marklov för fällning får ges endast om det finns risk för människors och egendoms. Aterplantering ska ske med likvärdig art med en minsta stamdiameter om 12 centimeter 1,3 meter ovan mark. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- Marken skall utgöras av hårdgjord yta till dess att marforreningar avhjälps. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- Marken får inte hårdgräsa (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- Vid nybyggnation ska byggnader med taktylor större än 25 kvadratmeter anslutas till stenistav/stenkistor eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten, med en lämplig lagringsvolym specificerad i detaljplanens dagvattenutredning (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- Kulturhistorisk värdefull byggnad. Underhåll och ändring av exteriör får inte försvåra byggnadens kulturhistoriska värde. Älgårder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet ska väljas i överensstämmelse med originalutformning eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid (PBL 4 kap 16 § punkt 2)
- Rivningsförbud (PBL 4 kap 16 § punkt 4)
- Byggnader med ett kulturhistoriskt värde finns beskrivna per fastighet i bilagan; Kulturhistorisk byggnadsinventering, Strömma S5. Beskrivning och konsekvenser för respektive byggnad ska vara vägledande vid bygglovsprövning (PBL 4 kap 16 § punkt 2)
- Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad överskrider 55dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljudstämpad sida. Fasad mot ljudstämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid om högst 70 dBA maximal ljudnivå (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

- Bullerdrämmande plank får uppföras på präckmark i anslutning till utoplys, upp till 2,5 meter över markens nivå till en maximal längd om totalt 15 meter (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
- Marken ska utformas så att eventuellt läckage av brandfarlig vätska ej kan samlas och bilda en större pool (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
- Ufartsförbud (PBL 4 kap 9 §)
- Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Präckmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

- Kommunalt huvudmannaskap gäller för gång och cykelväg längs med väg 222. Enskilt huvudmannaskap gäller för resterande allmänna platser (PBL 4 kap 7 §)
- Genomförandebuden för allmän plats är fem år efter den dag planen vinner laga kraft. Genomförandebuden för B- och W-områden är fem år och börjar gälla två år efter den dag planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)
- Marklov krävs för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar tomtens höjdläge med mer än 0,5 m. Stödsmurar ska undvikas. Vid ändring av marknivå ska marken anslutas följande om omgivande fastigheter, lutningen får inte överstiga 1:2. Vid markutlindning ska marken anslutas följande mot omgivande mark och fastigheter, lutningen får ej överstiga 1:2. Stödsmurar ska undvikas. (PBL 4 kap 14 §)
- Gemensamma anläggningar - Område eller utrymme som reserveras för att ge utrymme för en gemensammaanläggning (PBL 4 kap 18 § första stycket)
- Upphävande av strandskydd (PBL 4 kap 17 §)
- Bygghög får ej medges innan markförreningar avhjälps i tillräcklig utsträckning och marken uppfyller kraven för känslig markavgränsning enligt naturvärdsverkets riktlinjer i rapport 5976 (PBL 4 kap 14 §)
- Byggnader ska grundläggas med underkant av grundkonstruktion ovanför 2,7 meter i höjdsystemet RH2000. Vid markutlindning ska marken anslutas följande mot omgivande mark och fastigheter, lutningen får ej överstiga 1:2. Stödsmurar ska undvikas. (PBL 4 kap 14 §)
- Gemensamma anläggningar - Område eller utrymme som reserveras för att ge utrymme för en gemensammaanläggning (PBL 4 kap 18 § första stycket)
- Marklov krävs för fällning av träd med en större stamdiameter än 30 centimeter, nätt 1,3 meter över mark. Marklov får ges för ålgårder som gynnar natur och kulturmiljövärden. (PBL 4 kap 14 §)
- För byggnader med k-bestämmelser gäller utökad lovtyp för fasadändring, omfångning och byte av taktäckningsmaterial (PBL 4 kap 14 §)

- ILLUSTRATION
- Konnektionslinje
- Illustrationslinje, ljudnivå 55 - 60 dbA, 2 meter ovan marknivå
- Illustrationslinje, stig
- 3 meter ovan medelmarknivån
- Illustrationstext
- bas. stig med mark

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

Detaljplan för PFO Strömma S5, del 1/3

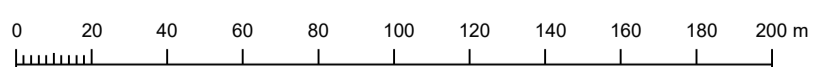
Lillströmsudd och Hästhagsudd

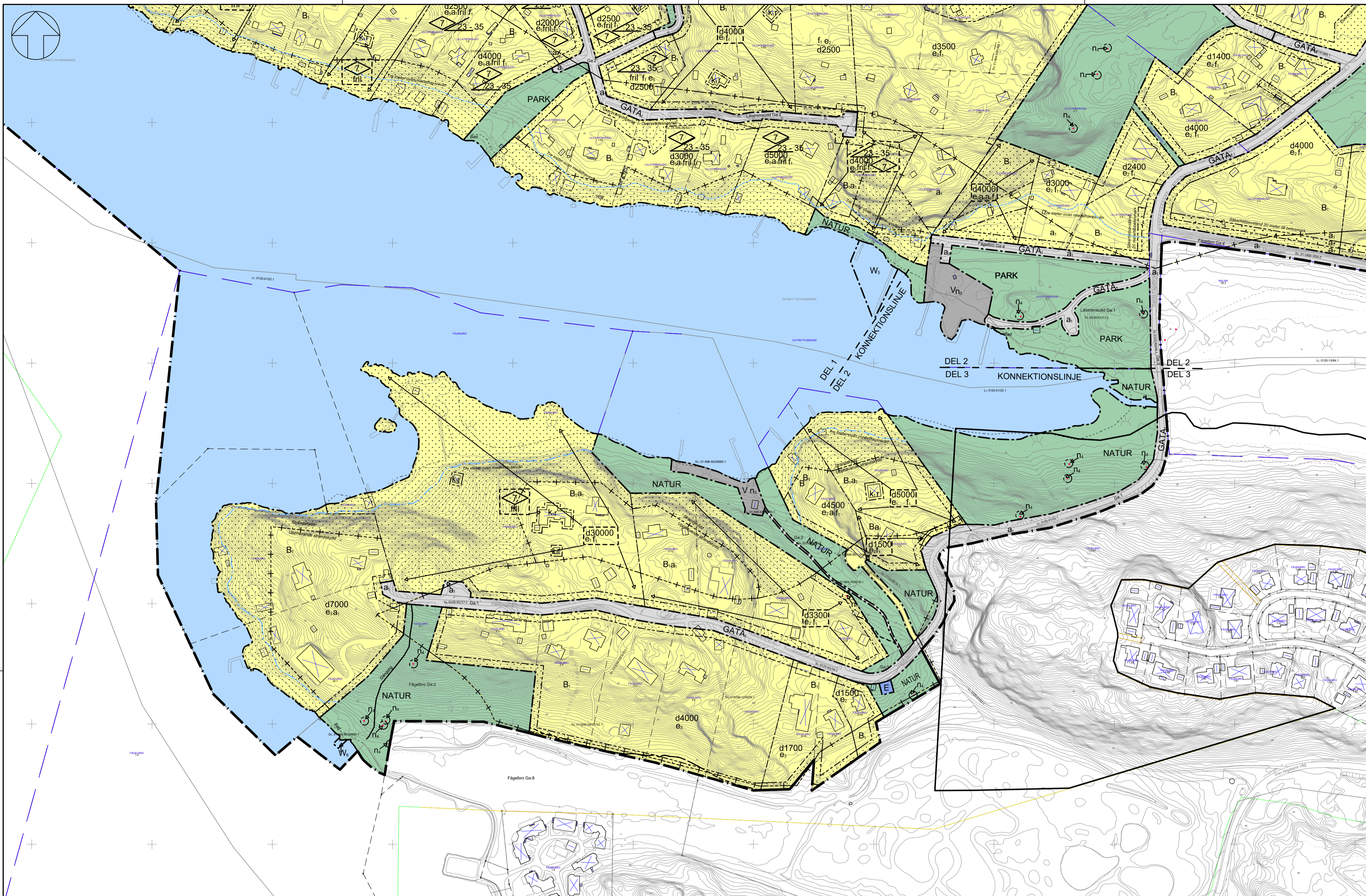
VÄRMDO KOMMUN Stockholms län

Samrådsskede	Godkännande	Beslutsdatum	Instans
Planen är upprättad i enlighet med PBL (2010:900)	Antagande		
Upprättad i april 2018	Laga kraft		
Reviderad	15KS/XX		

Fredrik Cavallin Planchef Anna Fredriksson Planarkitekt

Skala: 1:2000 vid A1, 1:4000 vid A3

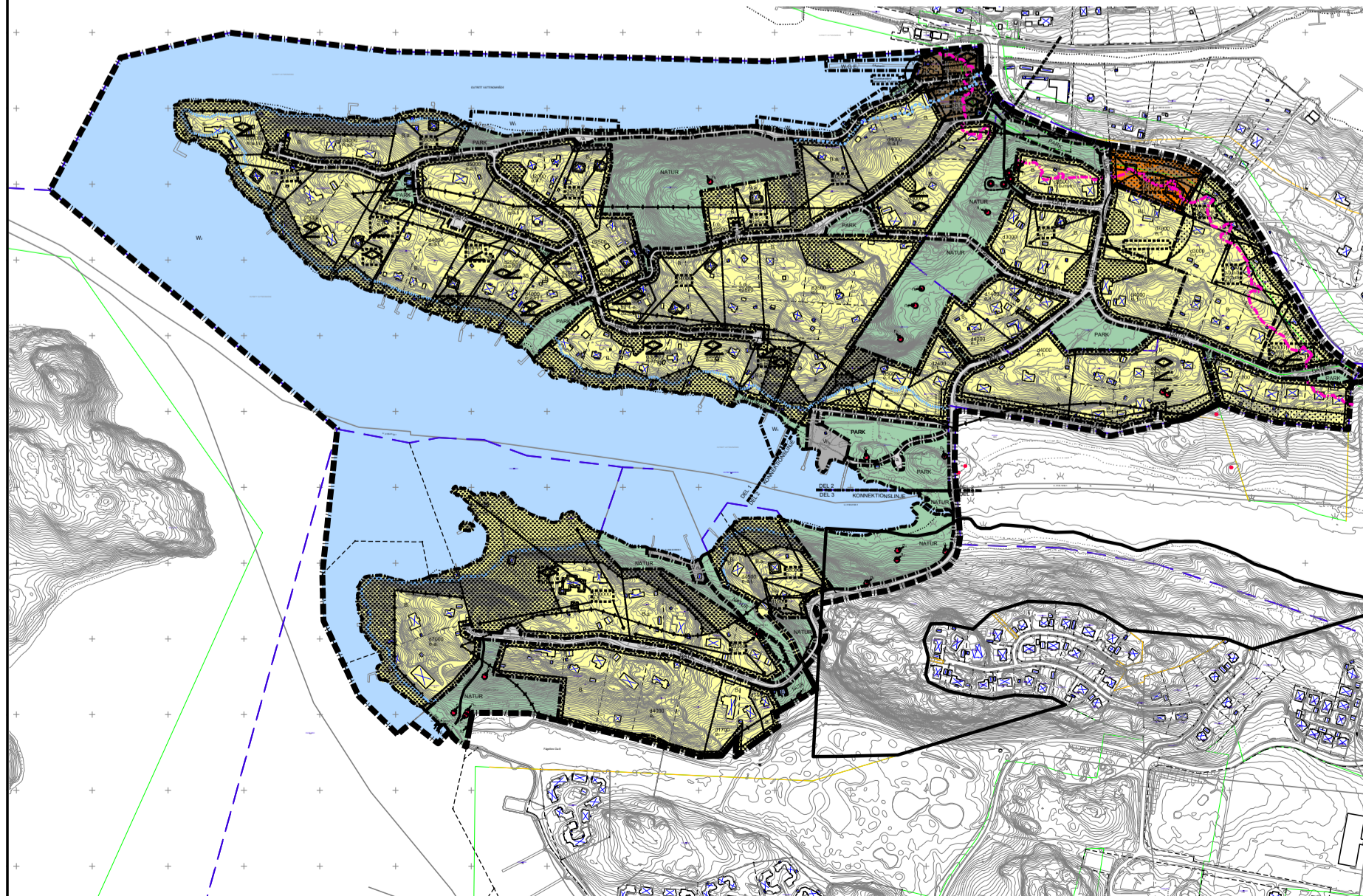




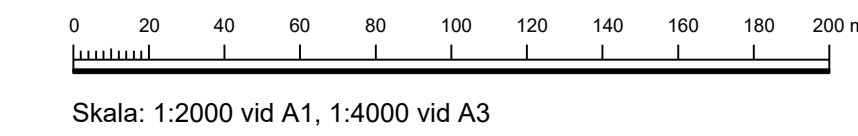
PLANBESTÄMMLER

- Följande gäller inom området med redovisade bestämmelser. Endast angränsande utövning och utövning är tillåten. Bestämmelser start beräknas gäller inom hela planområdet.
- Gränser**
- Planområdesgränser
 - Användningsgränser
 - Öppen eller sluttad brygga för anläggning. Bryggan får uppta maximalt 15 kvadratmeter och får vara maximalt 2,5 meter bred.
 - Egenskapsgränser
 - Administrativa gränser
 - Administrativ- och egenskapsgränser
- Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)**
- GÅNG Gång
 - CYKEL Cykel
- Användning av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap (PBL 4 kap 8 § punkt 2)**
- GATA Lokalgata
 - GATA Gata avsedd främst för gångtrafik
 - GÅNG Gång
 - CYKEL Cykel
 - PARK Park
 - NATUR Natur
- Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)**
- B Bostäder
 - B Bostäder
 - BL Bostäder och verksamheter som inte är stridande för omgivande bostäder
 - E Egenskapsanläggningar
 - S Spårmark
 - L Ledningsnätstation
 - D Detaljhandel
 - R Restaurang och restaurang
 - BK Besöksanläggningar
 - V Vårdsområde
- Användning av vattenområde (PBL 4 kap 5 § punkt 3)**
- W Öppen vatten eller brygga för gånghamn och löpmack för anläggning. Bryggan får uppta maximalt 415 kvadratmeter och får upptas med en maximal bredd om 4,5 meter och en maximal längd om 115 meter.
 - W Öppen vatten eller vatten med mindre anläggning där karaktären av öppen vatten anses behållas.
 - W Öppet vatten eller brygga för anläggning. Vårds brygga får uppta maximalt 15 kvadratmeter och får upptas med en maximal bredd om 2,5 meter och en maximal längd om 8 meter.
 - W Öppet vatten eller brygga för anläggning. Vårds brygga får uppta maximalt 15 kvadratmeter och får upptas med en maximal bredd om 2,5 meter och en maximal längd om 8 meter.
 - W Öppet vatten eller brygga för anläggning. Vårds brygga får uppta maximalt 15 kvadratmeter och får upptas med en maximal bredd om 2,5 meter och en maximal längd om 8 meter.
 - W Öppet vatten eller brygga för anläggning. Vårds brygga får uppta maximalt 15 kvadratmeter och får upptas med en maximal bredd om 2,5 meter och en maximal längd om 8 meter.
- Egenskapsbestämmelser för utövning av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap**
- Särskilt detaljerat städ. Ingen avverkning eller annan påverkan för ska. Marklov för fällning får ges endast om det finns risk för markros och oegendom. Avgränsning ska ske med likvärdigt art med en minsta stamdiameter om 12 centimeter, 1,3 meter ovan mark.
 - Klapp av såväl detaljerat städ. Ingen avverkning eller annan påverkan för ska. Marklov för fällning får ges endast om det finns risk för markros och oegendom. Avgränsning ska ske med likvärdigt art med en minsta stamdiameter om 12 centimeter, 1,3 meter ovan mark.
- Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**
- Högsta markanvändning: Maximalt 30% av ytan får bebyggas. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
 - Fastighet med kulturhistorisk värdefull byggnad: Byggnaden får inte byggas ut.
 - Över huvudbyggnad för en komplementbyggnad uppfylls: Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 140 m² i vädning. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 m². (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
 - Maximalt en huvudbyggnad per fastighet: Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 240 m² i vädning. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 m² (ej enskild ston i 50 m²). (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
 - Maximalt två huvudbyggnader per fastighet: Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 280 m² i två våningar. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 m² (ej enskild ston i 50 m²). (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
 - Maximalt en huvudbyggnad per fastighet: Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 110 m² i två våningar. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 m² (ej enskild ston i 50 m²). (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Administrativa bestämmelser**
- Kommunalt huvudmannaskap gäller för gång och cykelväg längs med väg 222. Enskilt huvudmannaskap gäller för resterande allmänna platser (PBL 4 kap 8 §).
 - Genomförandetiden för allmän plats är fem år efter den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden för B- och W-områden är fem år och för övriga platser är tre år efter den dag planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)
 - Marklov krävs för skattning, fällning och spädgrävning som påverkar tomten höjdläge med mer än 0,5 m. Skidspår ska utvärkas. Vid ändring av marknivå ska marken anses tillämplig mot omgivande fastigheter. Utgrävning får inte överstiga 1,2 m vid marken skall hållas till 98 dagvattenledning, kulturhöjd och naturvärden. (PBL 4 kap 15 §)
 - Komplementbyggnader får ej inredas som bostadshus i riktighet med PBL 4 kap 11 § punkt 1. (PBL 4 kap 18 §)
 - Upphöjande av strandkylt (PBL 4 kap 17 §)
 - Bryggan får inte byggas ut över markens naturliga höjdläge. Vid markhöjning ska marken anses tillämplig mot omgivande mark och fastigheter. Utgrävning får ej överstiga 1,2 m vid marken skall utvärkas. (PBL 4 kap 14 §)
 - Genomförandebeskrivning: Område eller utrymme som reserveras för att ge utrymme för en gemensamt utrustningsutrustning enligt naturvårdsbestämmelser i rapport S976 (PBL 4 kap 14 §)
 - Byggnader ska grundläggas med underkant av grundkvalitetens överkant 2,7 meter höjdvärde R20000. Vid markhöjning ska marken anses tillämplig mot omgivande mark och fastigheter. Utgrävning får ej överstiga 1,2 m vid marken skall utvärkas. (PBL 4 kap 14 §)
 - Marklov krävs för fällning av träd med en större stamdiameter än 30 centimeter, mät 1,3 meter över mark. Marklov får ges för gräddor som gynnar natur och kulturvärden. (PBL 4 kap 14 §)
 - För byggnader med bestämmelser gäller utökad lojptid för besättning, utförande och byte av vätskevätskemater (PBL 4 kap 18 §)
- ILLUSTRATION**
- Konnektionslinje
 - Illustrationslinje, ljudnivå 55-60 dBA, 2 meter ovan marknivå
 - Illustrationslinje, vlg
 - 3 meter ovan medelmarknivå
 - Illustrationslinje
 - ac, acg, med nyv
- Takvinkel** - utöver växel, 23 grader om inte annat anges i planen (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Takvinkel** - ett intervall mellan största och minsta takvinkel (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Dagytan** ska omhändersas såväl (LÖD) på egen fastighet i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Höjdgång yta inom fastigheten får utgräva maximalt 18% av totalarean (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- Läggta nivå i underkant av grundläggning är +0,2 meter enligt RH 2000, med hänsyn till överensstämning (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

ÖVERSIKTSKARTA PLANOMRÅDET



ÖVERSIKTSKARTA



Till planen hör:	<input type="checkbox"/> Planprogram	<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/> Utlättande efter utställning
	<input type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning	<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> Illustrationskarta	<input type="checkbox"/>
Detailplan för PFO Strömma S5, del 3/3			
Lillströmsudd och Hästhagsudd			
VÄRMDO KOMMUN Stockholms län		Beslutsdatum	Instans
Samrådskede		Godkännande	
Planen är upprättad i enlighet med PBL (2010:900)			
Upprättad i april 2018	Reviderad	Laga kraft	
		15KS/XX	
Fredrik Cavallin Plancheför	Anna Fredriksson Planarkitekt		

Planbeskrivning S5, BILAGA 2. FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL

Fastighet, ga, marksamfällighet, ev. fiskelott	Nuvarande markanvändning, rättigheter Del i GA, servitutsrätt till väg och vatten, fiske mm.	Ny markanvändning Minsta tillåtna fastighetsstorlek, byggrätt	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder Markintrång, rådighetsinskränkningar
Fågelbro 1:4	Skogsmark, vägar, tjänande för Fågelbro ga:4. Avtals servitut 01-IM4-63/15356.1, väg till förmån för Lillströmsudd 2:8, belastar Fågelbro 1:4. Avtals servitut 01-IM8-2000/1800.1, Vägområde till förmån för Lillströmsudd 1:1, belastar Fågelbro 1:4.	GATA, NATUR, PARK, GC-väg.	Omfattningen på Fågelbro ga:4 utvidgas till att innefatta bl. a. även naturmark, och Fågelbro ga:4 ska därför omprövas med en anläggningsförrättning.
Fågelbro 2:1	Skogsmark, vägar, tjänande för Fågelbro ga:2. Ledningsrätt 0120-01/22. VA-ledning, mestadels sjöförädlad, förmån Wärmdö kommun, belastar vattenområde hörande till bl. a. Lillströmsudd 1:2. Official servitut 0120-82/63.1. Väg, förmån Fågelbro 3:2, belastar Fågelbro 2:1. Official servitut 0120-88/14.1. Avlopps-infiltration, förmån Fågelbro 3:3, belastar Fågelbro 2:1. Avtals servitut 01-IM4-74/5516.1. Avloppsledning, förmån Fågelbro 2:10, belastar Fågelbro 2:1. Avtals servitut 01-IM8-90/26880.1, Brygga, förmån Fågelbro 2:3-7, 2:9-15, 3:1-3, 7:1, 33:1, 35:1, belastar Fågelbro 2:1. Avtals servitut 01-IM8-87/37383.1. Byggnad, förmån Fågelbro 2:11, belastar Fågelbro 2:1. Avtals servitut 01-IM8-96/41098.1. Förrådsbyggnad, förmån Fågelbro 3:2, belastar Fågelbro 2:1.	Småbåtshamn (V ₂), GATA, NATUR, område för teknisk anläggning, elskåp (E).	Vid behov kan småbåtshamnen avstyckas till egen fastighet. Servitutsrätten för väg över fastigheten till förmån för Fågelbro 3:2 ska uppdateras med förrättning för att innefatta även rätt till va-ledning.

Fågelbro 2:3	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Fågelbro ga:1, Fågelbro ga:2, Fågelbro ga:3 och Fågelbro ga:4 Avtalsservitut 01-IM8-90/26880.1. Brygga, förmån Fågelbro 2:3, belastar Fågelbro 2:1	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 240 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (enskild max 50 kvm). Minsta fastighetsstorlek 4000 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Fågelbro 2:4	Bebodd bostadstomt, fast bostad. Har andel i Fågelbro ga:1, Fågelbro ga:2, Fågelbro ga:3 och Fågelbro ga:4. Avtalsservitut 012IM-09/35752.1. Område, förmån Fågelbro 2:5, belastar Fågelbro 2:4. Avtalsservitut 01-IM8-90/26880.1. Brygga, förmån Fågelbro 2:4, belastar Fågelbro 2:1	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 240 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (enskild max 50 kvm). Minsta fastighetsstorlek 4000 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Fågelbro 2:5	Fritidshustomt, bebyggd. Har andel i Fågelbro ga:1, Fågelbro ga:2, Fågelbro ga:3 och Fågelbro ga:4 Avtalsservitut 012IOM-09/35752.1. Område, förmån Fågelbro 2:5, belastar Fågelbro 2:4. Avtalsservitut 01-IM8-90/26880.1. Brygga, förmån Fågelbro 2:5, belastar Fågelbro 2:1	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 240 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (enskild max 50 kvm). Minsta fastighetsstorlek 4000 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Fågelbro 2:6	Fritidshustomt, bebyggd Har andel i Fågelbro ga:1, Fågelbro ga:2, Fågelbro ga:3 och Fågelbro ga:4 Avtalsservitut 012IOM-12/9056.1. Avloppssystem, förmån Fågelbro 2:6, belastar Fågelbro 2:7. Avtalsservitut 01-IM8-90/26880.1. Brygga, förmån Fågelbro 2:6, belastar Fågelbro 2:1	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 240 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (enskild max 50 kvm). Minsta fastighetsstorlek 4000 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas. Servitutet för avlopp kan upphävas efter att inkoppling till kommunalt avlopp blir möjlig.
Fågelbro 2:7	Skogsmark. Har andel i Fågelbro ga:1, Fågelbro ga:2, Fågelbro ga:3 och Fågelbro ga:4 Avtalsservitut 012IOM-12/9056.1. Avloppssystem, förmån Fågelbro 2:6, belastar Fågelbro 2:7. Avtalsservitut 01-IM8-90/26880.1. Brygga, förmån Fågelbro 2:7, belastar Fågelbro 2:1.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 240 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (enskild max 50 kvm).. Minsta fastighetsstorlek 4000 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas. Servitutet för avlopp kan upphävas efter att inkoppling till kommunalt avlopp blir möjlig.

Fågelbro 2:9	Bebodd bostadstomt, fast bostad. Har andel i Fågelbro ga:1, Fågelbro ga:2, Fågelbro ga:3 och Fågelbro ga:4 Avtalsservitut 01-IM8-90/26880.1. Brygga, förmån Fågelbro 2:9, belastar Fågelbro 2:1	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm. Minsta fastighetsstorlek 3300 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Fågelbro 2:10	Fritidshustomt, bebyggd. Har andel i Fågelbro ga:1, Fågelbro ga:2, Fågelbro ga:3 och Fågelbro ga:4. Avtalsservitut 01-IM4-74/5516.1. Avlopps- ledning, förmån Fågelbro 2:10, belastar Fågelbro 2:1. Avtalsservitut 01-IM8-90/26880.1. Brygga, förmån Fågelbro 2:10, belastar Fågelbro 2:1	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm. Minsta fastighetsstorlek 3300 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas. Servitutet för avlopp kan upphävas efter att inkoppling till kommunalt avlopp blivit möjlig.
Fågelbro 2:11	Bebodd bostadstomt, fast bostad. Har andel i Fågelbro ga:1, Fågelbro ga:2, Fågelbro ga:3 och Fågelbro ga:4 Avtalsservitut 01-IM8-90/26880.1. Brygga, förmån Fågelbro 2:11, belastar Fågelbro 2:1. Avtalsservitut 01-IM8-87/37383.1. Byggnad, förmån Fågelbro 2:11, belastar Fågelbro 2:1.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm. Minsta fastighetsstorlek 3300 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.

Fågelbro 2:12	Fritidshustomt, bebyggd Har andel i Fågelbro ga:1, Fågelbro ga:2, Fågelbro ga:3 och Fågelbro ga:4 Avtalsservitut 01-IM8-90/26880.1. Brygga, förmån Fågelbro 2:12, belastar Fågelbro 2:1	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm. Minsta fastighetsstorlek 3300 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Fågelbro 2:13	Fritidshustomt, bebyggd Har andel i Fågelbro ga:1, Fågelbro ga:2, Fågelbro ga:3 och Fågelbro ga:4 Avtalsservitut 01-IM8-90/26880.1. Brygga, förmån Fågelbro 2:13, belastar Fågelbro 2:1	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 240 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (enskild max 50 kvm).. Minsta fastighetsstorlek 1700 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Fågelbro 2:14	Bebodd bostadstomt, fast bostad Har andel i Fågelbro ga:1, Fågelbro ga:2, Fågelbro ga:3 och Fågelbro ga:4 Avtalsservitut 01-IM8-90/26880.1. Brygga, förmån Fågelbro 2:14, belastar Fågelbro 2:1	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 240 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (enskild max 50 kvm).. Minsta fastighetsstorlek 1700 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Fågelbro 2:15	Fritidshustomt, bebyggd Har andel i Fågelbro ga:1, Fågelbro ga:2, Fågelbro ga:3 och Fågelbro ga:4. Avtalsservitut 01-IM8-90/26880.1. Brygga, förmån Fågelbro 2:15, belastar Fågelbro 2:1	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm. Minsta fastighetsstorlek 1500 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Fågelbro 3:1	Fritidshustomt, bebyggd Har andel i Fågelbro ga:1, Fågelbro ga:2, Fågelbro ga:3 och Fågelbro ga:4. Avtalsservitut 01-IM8-90/26880.1. Brygga, förmån Fågelbro 3:1, belastar Fågelbro 2:1.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus. Kulturhistoriskt värdefull huvudbyggnad i 2 vån. bevaras, rivningsförbud. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är ursprunglig byggnadsarea. Största byggnadsarea för komplementbostad är 140 kvm i max 1 vån., för komplementbyggnad högst 50 kvm. Minsta fastighetsstorlek 5000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Eventuellt rätt till ersättning för införande av rivningsförbud (r i plankartan). Talan om ersättning för bestämmelsen ska väckas inom två år från den dag då beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden. Mer information, se rubrik ekonomiska frågor i planbeskrivningen.

Fågelbro 3:2	Bebodd bostadstomt, fast bostad Har andel i Fågelbro ga:1, Fågelbro ga:2, Fågelbro ga:3 och Fågelbro ga:4 Avtalsservitut 01-IM8-90/26880.1. Brygga, förmån Fågelbro 3:2, belastar Fågelbro 2:1. Avtalsservitut 0120-82/63.1. Väg på Fågelbro 2:1	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 4500 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas. Servitutsrätt för va-ledning bör instiftas. Fastighetsreglering möjliggörs: mark för vägförbindelse från Fågelbro 2:1 till fastigheten, skulle ersätta servitutsväg.
Fågelbro 3:3	Fritidshustomt, bebyggd. Har andel i Fågelbro ga:1, Fågelbro ga:2, Fågelbro ga:3 och Fågelbro ga:4. Avtalsservitut 01-IM8-90/26880.1. Brygga, förmån Fågelbro 3:2, belastar Fågelbro 2:1. Officialservitut för avloppsinfiltration på Fågelbro 2:1, 0120-88/14.1.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 1500 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas. Servitutet för avlopp kan upphävas efter att inkoppling till kommunalt avlopp blir möjlig.
Fågelbro 7:1	Fritidshustomt, bebyggd. Har andel i Fågelbro ga:1, Fågelbro ga:2, Fågelbro ga:3 och Fågelbro ga:4. Avtalsservitut 01-IM8-90/26880.1. Brygga, förmån Fågelbro 3:2, belastar Fågelbro 2:1.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus. Kulturhistoriskt värdefull huvudbyggnad i 2 vån. bevaras, rivningsförbud. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är ursprunglig byggnadsarea. Största byggnadsarea för komplementbostad är 140 kvm i max 1 vån., för komplementbyggnad högst 50 kvm. Minsta fastighetsstorlek 30 000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas. Eventuellt rätt till ersättning för införande av rivningsförbud (r i plankartan). Talan om ersättning för bestämmelsen ska väckas inom två år från den dag då beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden. Mer information, se rubrik ekonomiska frågor i planbeskrivningen.
Fågelbro 10:1	Bebodd bostadstomt, fast bostad, har andel i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Avtalsservitut 01-IM8-91/41965.1. Brunn, förmån Fågelbro 1:10, belastar Fågelbro 13:2. Officialnyttjanderätt 01-IM4-40/797.2, belastar Fågelbro 10:1. Avtalsservitut 01-IM4-52/1977.1, belastar Fågelbro 10:1.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 3000 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas. Servitutet för brunn kan upphävas efter att inkoppling till kommunalt VA-nät blir möjlig.

Fågelbro 13:1	Bebodd bostadstomt, fast bostad, har andel i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Avtalsservitut 01-IM4-55/7665A.1, belastar Fågelbro 13:1 Officialnyttjanderätt 01-IM4-40/797.2, belastar Fågelbro 13:1.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 1400 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Fågelbro 13:2	Bebodd bostadstomt, fast bostad, har andel i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Avtalsservitut 01-IM8-91/41965.1. Brunn, förmån Fågelbro 1:10, belastar Fågelbro 13:2.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 1400 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas. Servitutet för brunn kan upphävas efter att inkoppling till kommunalt VA-nät blir möjlig.
Fågelbro 14:1	Bebodd bostadstomt, fast bostad, har andel i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Officialservitut 0120-11/93.1. Väg, förmån Fågelbro 14:1, belastar Fågelbro 14:2. Officialservitut 0120-11/93.2. Avlopp, förmån Fågelbro 14:1, belastar Fågelbro 14:2. Officialservitut 0120-11/93.3. Brunn, förmån Fågelbro 14:2, belastar Fågelbro 14:1. Officialnyttjanderätt 01-IM4-40/797.2, belastar Fågelbro 14:1.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 1400 kvm..	Fastigheten kan inte avstyckas. Servituten för avlopp och brunn kan upphävas efter att inkoppling till kommunalt VA-nät blir möjlig.
Fågelbro 14:2	Fritidshustomt, bebyggd, har andel i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Officialservitut 0120-11/93.1. Väg, förmån Fågelbro 14:1, belastar Fågelbro 14:2. Officialservitut 0120-11/93.2. Avlopp, förmån Fågelbro 14:1, belastar Fågelbro 14:2. Officialservitut 0120-11/93.3. Brunn, förmån Fågelbro 14:2, belastar Fågelbro 14:1.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 1400 kvm..	Fastigheten kan inte avstyckas. Servituten för avlopp och brunn kan upphävas efter att inkoppling till kommunalt VA-nät blir möjlig.

Fågelbro 15:1	Bebodd bostadstomt, fast bostad, har andel i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Avtalsservitut 01-IM4-55/7665A.1, belastar Fågelbro 15:1. Officialnyttjanderätt 01-IM4-40/797.2, belastar Fågelbro 15:1. Avtalsservitut 01-IM4-63/15356.1, väg till förmån för Fågelbro 1:15, belastar Fågelbro 1:4.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 1700 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Fågelbro 16:1	Bebodd bostadstomt, fast bostad, har andel i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Officialnyttjanderätt 01-IM4-40/797.2, belastar Fågelbro 16:1. Avtalsservitut 01-IM4-55/7665A.1, belastar Fågelbro 16:1 Avtalsservitut 01-IM4-63/15356.1, väg till förmån för Fågelbro 1:16, belastar Fågelbro 1:4.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 1700 kvm. Säkerhetsavstånd 20 m till betesmark söder om fastigheten.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Fågelbro 17:1	Fritidshustomt, bebyggd, har andel i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Officialnyttjanderätt 01-IM4-40/797.2, belastar Fågelbro 17:1. Avtalsservitut 01-IM4-55/7665A.1. ??, , belastar Fågelbro 17:1 Avtalsservitut 01-IM4-63/15356.1, väg till förmån för Fågelbro 1:17, belastar Fågelbro 1:4.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 1700 kvm. Säkerhetsavstånd 20 m till betesmark söder om fastigheten.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Fågelbro 18:1	Bebodd bostadstomt, fast bostad, har andel i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Officialnyttjanderätt 01-IM4-40/797.2, ?, belastar Fågelbro 18:1. Avtalsservitut 01-IM4-55/7665A.1. ??, , belastar Fågelbro 18:1 Officialservitut 01-IM4-63/15356.1, väg till förmån för Fågelbro 1:18, belastar Fågelbro 1:4.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 1700 kvm. Säkerhetsavstånd 20 m till betesmark söder om fastigheten.	Fastigheten kan inte avstyckas.

Fågelbro 19:1	Bebodd bostadstomt, fast bostad, har andel i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Officialnyttjanderätt 01-IM4-40/797.2, belastar Fågelbro 18:1. Avtalsservitut 01-IM4-55/7665A.1, belastar Fågelbro 19:1. Officialservitut 01-IM4-63/15356.1, väg till förmån för Fågelbro 19:1, belastar Fågelbro 1:4. Avtalsservitut 01-IM4-71/71.1, belastar Fågelbro 19:1	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 1700 kvm. Säkerhetsavstånd 20 m till betesmark söder om fastigheten. <i>Delvis bullerstört område.</i>	Fastigheten kan inte avstyckas.
Fågelbro 20:1	Bebodd bostadstomt, fast bostad, har andel i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Officialnyttjanderätt 01-IM4-40/797.2, belastar Fågelbro 18:1. Avtalsservitut 01-IM4-55/7665A.1. fiskerättigheter, båtplatser mm, belastar Fågelbro 20:1. Officialservitut 01-IM4-63/15356.1, väg till förmån för Fågelbro 20:1, belastar Fågelbro 1:4.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 1700 kvm. Säkerhetsavstånd 20 m till betesmark söder om fastigheten. <i>Delvis bullerstört område.</i>	Fastigheten kan inte avstyckas.
Fågelbro 21:1	Bebodd bostadstomt, fast bostad, har andel i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Officialnyttjanderätt 01-IM4-40/797.2, belastar Fågelbro 21:1. Avtalsservitut 01-IM4-55/7665A.1, belastar Fågelbro 21:1. Avtalsservitut 01-IM4-63/15356.1, väg till förmån för Fågelbro 20:1, belastar Fågelbro 1:4.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 2500 kvm. <i>Delvis bullerstört område.</i>	Fastigheten kan inte avstyckas.

Fågelbro 22:1	Bebodd bostadstomt, fast bostad, har andel i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Officialnyttjanderätt 01-IM4-40/797.2, belastar Fågelbro 22:1. Avtalsservitut 01-IM4-55/7665A.1, belastar Fågelbro 22:1. Avtalsservitut 01-IM4-63/15356.1, väg till förmån för Lillströmsudd 2:8, belastar Fågelbro 22:1.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 2500 kvm. <i>Delvis bullerstört område.</i>	Fastigheten kan inte avstyckas.
Fågelbro 23:1	Bebodd bostadstomt, fast bostad, har andel i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Officialnyttjanderätt 01-IM4-40/797.2, belastar Fågelbro 23:1. Avtalsservitut 01-IM4-55/7665A.1, belastar Fågelbro 23:1. Avtalsservitut 01-IM4-63/15356.1, väg till förmån för Lillströmsudd 2:8, belastar Fågelbro 23:1.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 3000 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Fågelbro 27:1	Skogsmark, delvis vägrättsområde för allmän väg. Avtalsservitut 01-IM4-55/7665A.1, belastar Fågelbro 27:1. Avtalsservitut 01-IM8-2000/2054.1. Väg, förmån Fågelbro 27:1, belastar Lillströmsudd 1:1.	Parkområde, gång- och cykelväg. Ej byggrätt.	Kan ev. införlivas med Fågelbro ga:4.
Fågelbro 28:1	Fritidshustomt, bebyggd, separat fastighetsdel ingår helt i vägrättsområde för allmän väg v.222, har andel i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Avtalsservitut 01-IM4-44/6677.1, förmån Fågelbro 28:1. Avtalsservitut 01-IM4-46/666.1, förmån Fågelbro 28:1. Avtalsservitut 01-IM4-48/9717B.1, förmån Fågelbro 28:1. Avtalsservitut 01-IM4-50/3102.1, belastar Fågelbro 28:1	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 3000 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.

Fågelbro 28:3	Bebodd bostadstomt, fast bostad, har andel i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Avtalsservitut 01-IM4-44/6677, förmån Fågelbro 28:3 Avtalsservitut 01-IM4-50/3102.1, belastar Fågelbro 28:3	Bostadskvarter (B ₂) för friliggande enbostadshus och icke störande verksamheter. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 110 kvm, max 2 vån. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm(enskild byggnad max 50 kvm), minsta fastighetsstorlek 5000 kvm. Bullerskydds krav vid nybyggnad/ombyggnad	Fastigheten kan inte avstyckas.
Fågelbro 28:4	Bebodd bostadstomt, fast bostad, verksamheter, har andel i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Avtalsservitut 01-IM4-46/666.1, belastar Fågelbro 28:4. Avtalsservitut 01-IM4-50/3102.1, förmån Fågelbro 28:4.	Bostadskvarter (B ₂) för friliggande enbostadshus och icke störande verksamheter. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 4000 kvm. Begränsas av översvämningsyta, nordligaste delen av fastigheten inom skyddsavstånd för stall.	Från fastigheten kan avstyckas separat fastighet.
Fågelbro 28:5	Bebodd bostadstomt, fast bostad. Avtalsservitut 01-IM4-48/9717B.1, belastar Fågelbro 28:5 Avtalsservitut 01-IM4-50/3102.1, förmån Fågelbro 28:5. Officialservitut 01-VÅM-1693. Vägutfart, förmån Fågelbro 28:5, belastar Fågelbro 28:7.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 3000 kvm., västligaste delen av fastigheten inom skyddsavstånd för stall.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Fågelbro 28:6	Hästgård med fast bostad, stall och hage, har andel i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Avtalsservitut 01-IM4-50/3102.1, förmån Fågelbro 28:6. Avtalsservitut 01-IM4-48/9717B.1, belastar Fågelbro 28:6.	Bostadskvarter (B ₂ L) för friliggande enbostadshus och djurhållning. En huvudbostadsbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 7000 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.

Fågelbro 28:7	Bebodd bostadstomt, fast bostad. Officialservitut 01-VÄM-1693. Vägutfart, förmån Fågelbro 28:5, belastar Fågelbro 28:7. Officialservitut 01-VÄM-2547. Vägutfart, förmån Fågelbro 28:8, belastar Fågelbro 28:7.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 1700 kvm. Bullerskyddskrav vid nybyggnad/ombyggnad, riskskyddsavstånd 30 m fr väg 222.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Fågelbro 28:8	Skogsmark, förfallett skjul. Avtalsservitut 01-IM4-48/9717B.1, belastar Fågelbro 28:8 Officialservitut 01-VÄM-2547. Vägutfart, förmån Fågelbro 28:8, belastar Fågelbro 28:7.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 1700 kvm. Bullerskyddskrav vid nybyggnad/ombyggnad, riskskyddsavstånd 30 m fr väg 222.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Fågelbro 28:9	Bebodd bostadstomt, fast bostad. Avtalsservitut 01-IM4-50/3102.1, belastar Fågelbro 28:9.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 3000 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Fågelbro 28:10	Bebodd bostadstomt, fast bostad. Avtalsservitut 01-IM4-50/3102.1, belastar Fågelbro 28:10.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 3000 kvm. <i>Delvis bullerstört område.</i>	Fastigheten kan inte avstyckas.

Fågelbro 33:1	Fritidshustomt, bebyggd. Har andel i Fågelbro ga:1, Fågelbro ga:2, Fågelbro ga:3 och Fågelbro ga:4. Officialservitut 01-IM8-90/26880.1. Brygga, förmån Fågelbro 33:1, belastar Fågelbro 2:1. Akt 0120-99/56, framförliggande vattenområde reglerat till fastigheten.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 240 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (enskild max 50 kvm). Minsta fastighetsstorlek 7000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Fågelbro 34:1	Fritidshustomt, bebyggd. Har andel i Fågelbro ga:4. Avtalsservitut 01-IM4-2979.1, belastar Fågelbro 34:1	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus. Kulturhistoriskt värdefull huvudbyggnad bevaras, rivningsförbud. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är ursprunglig byggnadsarea. Största byggnadsarea för komplementbostad är 140 kvm i max 1 vån., för komplementbyggnad högst 50 kvm. Minsta fastighetsstorlek 3000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas. Eventuellt rätt till ersättning för införande av rivningsförbud (r i plankartan). Talan om ersättning för bestämmelsen ska väckas inom två år från den dag då beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden. Mer information, se rubrik ekonomiska frågor i planbeskrivningen.
Fågelbro 35:1	Fritidshustomt, bebyggd. Har andel i Fågelbro ga:1, Fågelbro ga:2, Fågelbro ga:3 och Fågelbro ga:4. Avtalsservitut 01-IM4-2978.1, belastar Fågelbro 35:1. Avtalsservitut 01-IM8-90/26880.1. Brygga, förmån Fågelbro 35:1, belastar Fågelbro 2:1 Akt 0120-99/56, framförliggande vattenområde reglerat till fastigheten..	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 240 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (enskild max 50 kvm). Minsta fastighetsstorlek 7000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Fågelbro ga:4	Vägar	GATA, enskilt huvudmannaskap.	Gemensamhetsanläggningen kan omprövas.

Lillströmsudd 1:1	<p>Skogsmark, vägar, strandparker Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, , belastar Lillströmsudd 1:2. Officialservitut 01-VÅM-485.1. Väg (vid handelsplatsen) förmån Lillströmsudd 1:1, belastar Lillströmsudd 1:18. Avtalsservitut 01-IM4-47/10054.1. Brunn mm., förmån Lillströmsudd 1:42, belastar Lillströmsudd 1:1. Avtalsservitut 01-IM4.48/1408.1 Väg, förmån Lillströmsudd 1:46, belastar Lillströmsudd 1:1. Avtalsservitut 01-IM8-2000/1800.1, Vägområde till förmån för Lillströmsudd 1:1, belastar Fågelbro 1:4. Avtalsservitut 01-IM8-2000/2054.1 Väg, förmån Fågelbro 27:1, belastar Lillströmsudd 1:1.</p>	Parkområde (PARK), naturområde (NATUR), vägar (GATA), del av område för tekniska anläggningar €.	Inom fastigheten upplåts utrymme till ledningsrättshavare
Lillströmsudd 1:2	<p>Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Ledningsrätt 0120-01/22. VA-ledning, mestadels sjöförlagd, förmån Värmdö kommun, belastar vattenområde hörande till bl. a. Lillströmsudd 1:2. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:2.</p>	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostads- hus. Kulturhistoriskt värdefull huvudbyggnad i 2 vån. bevaras, rivningsförbud. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är ursprung- lig byggnadsarea. Största byggnadsarea för komplementbostad är 110 kvm i max 2 vån., högst 80 kvm (enskild byggnad max 50 kvm). Minsta fastighetsstorlek 5000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas. Eventuellt rätt till ersättning för införande av rivningsförbud (r i plankartan). Talan om ersättning för bestämmelsen ska väckas inom två år från den dag då beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden. Mer information, se rubrik ekonomiska frågor i planbeskrivningen.
Lillströmsudd 1:4	<p>Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, , belastar Lillströmsudd 1:4.</p>	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 2 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 110 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (enskild max 50 kvm). Minsta fastighetsstorlek 5000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.

Lillströmsudd 1:5	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Ledningsrätt 0120-01/22. VA-ledning, mestadels sjöförlagd, förmån Värmdö kommun, belastar vattenområde hörande till bl.a. Lillströmsudd 1:5. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:5.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus. Största byggnadsarea för komplementbostad är 110 kvm i max 2 vån., för komplementbyggnad högst 80 kvm (enskild byggnad max 50 kvm). Byggnadshöjd max 7 m .Minsta fastighetsstorlek 3000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas
Lillströmsudd 1:7	Fritidshustomt, bebyggd med två fritidshus. Har del i Lillströmsudd ga:2. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:5. Avtalsservitut 01-IM4-14/806.1. Brunn, förmån Lillströmsudd 1:7, belastar Lillströmsudd 1:8.	Bostadskvarter för max 2 friliggande enbostadshus, max 2 vån, Största totala byggnadsarea för huvudbyggnader är 280 kvm, för komplementbyggnad högst 80 kvm (enskild byggnad max 50 kvm). Minsta fastighetsstorlek 4000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas
Lillströmsudd 1:8	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Avtalsservitut 01-IM4-14/806.1. Brunn, förmån Lillströmsudd 1:7, belastar Lillströmsudd 1:8. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:8.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus. Största byggnadsarea för komplementbostad är 110 kvm i max 2 vån., för komplementbyggnad högst 80 kvm (enskild byggnad max 50 kvm). Minsta fastighetsstorlek 2500 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas
Lillströmsudd 1:9	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:9.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus. Största byggnadsarea för komplementbostad är 110 kvm i max 2 vån., för komplementbyggnad högst 80 kvm (enskild byggnad max 50 kvm). Minsta fastighetsstorlek 2500 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.

Lillströmsudd 1:10	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Ledningsrätt 0120-01/22. VA-ledning, mestadels sjöförlagd, förmån Värmdö kommun, belastar vattenområde hörande till bl.a. Lillströmsudd 1:10. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:10.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 4000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 1:12	Bebodd bostadstomt, fast bostad. Har del i Lillströmsudd ga:2. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:12.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus. Kulturhistoriskt värdefull huvudbyggnad i 2 vån. bevaras, rivningsförbud. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är ursprunglig byggnadsarea. Största byggnadsarea för komplementbostad är 110 kvm i max 2 vån., högst 80 kvm (enskild byggnad max 50 kvm). Minsta fastighetsstorlek 2500 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas. Eventuellt rätt till ersättning för införande av rivningsförbud (r i plankartan). Talan om ersättning för bestämmelsen ska väckas inom två år från den dag då beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden. Mer information, se rubrik ekonomiska frågor i planbeskrivningen.
Lillströmsudd 1:13	Bebodd bostadstomt, fast bostad. Har andel i Fågelbro ga:4. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:13. Officialservitut 01-VÅM-3106.1. Väg, förmån Lillströmsudd 1:60, belastar Lillströmsudd 1:13. Officialservitut 01-VÅM-3106.2. Väg, förmån Lillströmsudd 1:13, belastar Lillströmsudd 1:60.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 2 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 110 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (enskild max 50 kvm). Minsta fastighetsstorlek 4000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 1:14	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, belastar Lillströmsudd 1:14.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 2 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 110 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (enskild max 50 kvm). Minsta fastighetsstorlek 2500 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.

Lillströmsudd 1:18	<p>Två separat byggnader för handel, restaurang. Har del i Lillströmsudd ga:2 och Lillströmsudd ga:3 (VA-anläggning). Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, belastar Lillströmsudd 1:18. Avtalsservitut 01-20IM-03/19562.1. Brunn mm., förmån Lillströmsudd 1:18, belastar Lillströmsudd 1:61. Officialservitut 01-VÅM-485.1. Väg (vid handelsplatsen) förmån Lillströmsudd 1:1, belastar Lillströmsudd 1:18. Officialservitut 0120-03/143. Utfart, förmån Lillströmsudd 1:62, belastar Lillströmsudd 1:18.</p>	<p>Kvarter för detaljhandel och restaurang (H1) , max byggnadshöjd N om gatan genom fastigheten 4,5 m, 30% av kvartersområdesytan får bebyggas. S om gatan max byggnadshöjd 8 m, 30% av kvartersområdesytan får bebyggas. Skyddsavstånd från bränsletank innebär begränsning för byggande i fastighetens västra del. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.</p>	
Lillströmsudd 1:19	<p>Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, belastar Lillströmsudd 1:19.</p>	<p>Bostadskvarter (B₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 4000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde..</p>	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 1:20	<p>Bebodd bostadstomt, fast bostad. Har del i Lillströmsudd ga:2. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:20.</p>	<p>Bostadskvarter (B₁) för friliggande enbostadshus, max 2 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 110 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (enskild max 50 kvm). Minsta fastighetsstorlek 5000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.</p>	Fastigheten kan inte avstyckas.

Lillströmsudd 1:21	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, belastar Lillströmsudd 1:21.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus. Kulturhistoriskt värdefull huvudbyggnad i 2 vån. bevaras, rivningsförbud. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är ursprunglig byggnadsarea. Största byggnadsarea för komplementbostad är 110 kvm i max 2 vån., högst 80 kvm (enskild byggnad max 50 kvm). Minsta fastighetsstorlek 5000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas. Eventuellt rätt till ersättning för införande av rivningsförbud (r i plankartan). Talan om ersättning för bestämmelsen ska väckas inom två år från den dag då beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden. Mer information, se rubrik ekonomiska frågor i planbeskrivningen.
Lillströmsudd 1:22	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, belastar Lillströmsudd 1:22. Avtalsservitut 01-IM4-37/716.1. Brunn, förmån Lillströmsudd 1:24, belastar Lillströmsudd 1:22. Avtalsservitut 01-IM4-37/717.1. Brunn, förmån Lillströmsudd 1:22, belastar Lillströmsudd 1:24.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 2 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 110 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (enskild max 50 kvm). Minsta fastighetsstorlek 5000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 1:23	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, belastar Lillströmsudd 1:23.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus. Kulturhistoriskt värdefull huvudbyggnad i 2 vån. bevaras, rivningsförbud. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är ursprunglig byggnadsarea. Största byggnadsarea för komplementbostad är 140 kvm i max 1 vån., för komplementbyggnad högst 50 kvm. Minsta fastighetsstorlek 5000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas. Eventuellt rätt till ersättning för införande av rivningsförbud (r i plankartan). Talan om ersättning för bestämmelsen ska väckas inom två år från den dag då beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden. Mer information, se rubrik ekonomiska frågor i planbeskrivningen.
Lillströmsudd 1:24	Fritidshustomt, bebyggd. . Har del i Lillströmsudd ga:2. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, belastar Lillströmsudd 1:24. Avtalsservitut 01-IM4-37/716.1. Brunn, förmån Lillströmsudd 1:24, belastar Lillströmsudd 1:22. Avtalsservitut 01-IM4-37/717.1. Brunn, förmån Lillströmsudd 1:22, belastar Lillströmsudd 1:24.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 2 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 110 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (enskild max 50 kvm). Minsta fastighetsstorlek 5000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.

Lillströmsudd 1:25	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, belastar Lillströmsudd 1:25. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 2500 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 1:26	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, belastar Lillströmsudd 1:26. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter).	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 2500 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 1:27	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Officialservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:27. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter).	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån, högsta byggnadshöjd 3,5 m. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 3000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 1:28	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Officialservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:28. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter).	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån, högsta byggnadshöjd 3,5 m. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 3000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.

Lillströmsudd 1:29	Bebodd bostadstomt, fast bostad. . Har del i Lillströmsudd ga:2. Officialservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:29.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 4000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 1:30	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Officialservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:30. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter).	Bostadskvarter för friliggande enbostadshus, max 1 vån, minsta fastighetsstorlek 4000 kvm. Den del av fastigheten som ligger mellan GATA och strand föreslås bli PARK. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastighetsreglering till Lillströmsudd 1:1 och/eller ombildande av Lillströmsudd ga:2 så att strandparken medtas i ga:n kan göras.
Lillströmsudd 1:31	Bebodd bostadstomt, fast bostad. . Har del i Lillströmsudd ga:2. Officialservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:31.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 4000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 1:33	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Officialservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:33. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter).	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 5000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 1:34	Skogsmark. Har del i Lillströmsudd ga:2. Officialservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:34. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter).	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 2500 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.

Lillströmsudd 1:35	Bebodd bostadstomt, fast bostad. Har del i Lillströmsudd ga:2. Officialservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:35. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter).	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 2500 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas
Lillströmsudd 1:36	Skogsmark. Har del i Lillströmsudd ga:2. Officialservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:36. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter).	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 2500 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas
Lillströmsudd 1:37	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Officialservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:37. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter).	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus. Kulturhistoriskt värdefull huvudbyggnad bevaras, rivningsförbud. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är ursprunglig byggnadsarea. Största byggnadsarea för komplementbostad är 140 kvm i max 1 vån., för komplementbyggnad högst 50 kvm. Minsta fastighetsstorlek 2500 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas. Eventuellt rätt till ersättning för införande av rivningsförbud (r i plankartan). Talan om ersättning för bestämmelsen ska väckas inom två år från den dag då beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden. Mer information, se rubrik ekonomiska frågor i planbeskrivningen.
Lillströmsudd 1:38	Skogsmark. Har del i Lillströmsudd ga:2. Officialservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:38. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter).	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 2500 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.

Lillströmsudd 1:39	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Officialservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:39. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter).	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus. Kulturhistoriskt värdefull huvudbyggnad bevaras, rivningsförbud. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är ursprunglig byggnadsarea. Största byggnadsarea för komplementbostad är 140 kvm i max 1 vån., för komplementbyggnad högst 50 kvm. Minsta fastighetsstorlek 4000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas. Eventuellt rätt till ersättning för införande av rivningsförbud (r i plankartan). Talan om ersättning för bestämmelsen ska väckas inom två år från den dag då beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden. Mer information, se rubrik ekonomiska frågor i planbeskrivningen.
Lillströmsudd 1:40	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Officialservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:40. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter).	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 2500 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 1:41	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Officialservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:41. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter).	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 3500 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 1:42	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Officialservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:42. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter). Officialservitut 01-IM4-47/10054.1. Brunn mm., förmån Lillströmsudd 1:42, belastar Lillströmsudd 1:1.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 3500 kvm. Översvämningsyta begränsar markanvändningen i NO hörnet av fastigheten.	Fastigheten kan inte avstyckas.

Lillströmsudd 1:43	Bebodd bostadstomt, fast bostad. Har del i Lillströmsudd ga:2. Officialservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:43. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter).	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 2 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 110 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (enskild max 50 kvm). Minsta fastighetsstorlek 2000 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 1:44	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Officialservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:44. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter).	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 2500 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 1:45	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Officialservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:45. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter).	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus. Kulturhistoriskt värdefull huvudbyggnad bevaras, rivningsförbud. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är ursprunglig byggnadsarea. Största byggnadsarea för komplementbostad är 140 kvm i max 1 vån., för komplementbyggnad högst 50 kvm. Minsta fastighetsstorlek 4000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas. Eventuellt rätt till ersättning för införande av rivningsförbud (r i plankartan). Talan om ersättning för bestämmelsen ska väckas inom två år från den dag då beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden. Mer information, se rubrik ekonomiska frågor i planbeskrivningen.
Lillströmsudd 1:46	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Officialservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:46. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter). Officialservitut 01-IM4-48/1408.1. Brunn, förmån Lillströmsudd 1:46, belastar Lillströmsudd 1:1 och 1:47. Officialservitut 01-IM4-48/8271.1. Brunn, förmån Lillströmsudd 1:46, belastar Lillströmsudd 1:56.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 3500 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.

Lillströmsudd 1:47	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Officialservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:47. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter). Officialservitut 01-IM4-47/10054.1. Brunn mm., förmån Lillströmsudd 1:42, belastar Lillströmsudd 1:1 och 1:47. Officialservitut 01-IM4-48/1408.1. Brunn, förmån Lillströmsudd 1:46, belastar Lillströmsudd 1:1 och 1:47.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 3500 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 1:48	Bebodd bostadstomt, fast bostad. Har del i Lillströmsudd ga:2. Officialservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:48. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter).	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån, högsta byggnadshöjd 3,5 m. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 3000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 1:49	Bebodd bostadstomt, fast bostad. Har del i Lillströmsudd ga:2. Officialservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:49. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter).	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 2000 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.

Lillströmsudd 1:50	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:45. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter).	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus. Kulturhistoriskt värdefull huvudbyggnad bevaras, rivningsförbud. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är ursprunglig byggnadsarea. Största byggnadsarea för komplementbostad är 140 kvm i max 1 vån., för komplementbyggnad högst 50 kvm. Minsta fastighetsstorlek 2500 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas. Eventuellt rätt till ersättning för införande av rivningsförbud (r i plankartan). Talan om ersättning för bestämmelsen ska väckas inom två år från den dag då beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden. Mer information, se rubrik ekonomiska frågor i planbeskrivningen.
Lillströmsudd 1:51	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:45. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter).	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 2500 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 1:52	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:45. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter).	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus. Kulturhistoriskt värdefull huvudbyggnad bevaras, rivningsförbud. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är ursprunglig byggnadsarea. Största byggnadsarea för komplementbostad är 140 kvm i max 1 vån., för komplementbyggnad högst 50 kvm. Minsta fastighetsstorlek 2500 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas. Eventuellt rätt till ersättning för införande av rivningsförbud (r i plankartan). Talan om ersättning för bestämmelsen ska väckas inom två år från den dag då beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden. Mer information, se rubrik ekonomiska frågor i planbeskrivningen.
Lillströmsudd 1:53	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:45. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter).	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 4000 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas. Markintrång genom vändplan för vägområdet, kan intas i Lillströmsudd ga:2 genom omprövning av GA:n vid en anläggningsförrättning, ev ersättning besluts vid förrättningen.

Lillströmsudd 1:54	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:45. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter). Avtalsservitut 01-IM4-48/8271.1. Brunn, förmån Lillströmsudd 1:54, belastar Lillströmsudd 1:56.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 3500 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 1:55	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Ledningsrätt 0120-01/22. VA-ledning, mestadels sjöförlagd, förmån Värmdö kommun, belastar vattenområde hörande till bl. a. Lillströmsudd 1:2. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:55.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus. Största byggnadsarea för komplementbostad är 110 kvm i max 2 vån., för komplementbyggnad högst 80 kvm (enskild byggnad max 50 kvm). Byggnadshöjd max 7 m .Minsta fastighetsstorlek 3000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 1:56	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:45. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680. Avtalsservitut 01-IM4-48/8271.1. Brunn, förmån Lillströmsudd 1:54, belastar Lillströmsudd 1:56.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus. Största byggnadsarea för komplementbostad är 110 kvm i max 2 vån., för komplementbyggnad högst 80 kvm (enskild byggnad max 50 kvm). Byggnadshöjd max 7 m .Minsta fastighetsstorlek 3000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 1:57	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Ledningsrätt 0120-01/22. VA-ledning, mestadels sjöförlagd, förmån Värmdö kommun, belastar vattenområde hörande till bl. a. Lillströmsudd 1:2. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:55.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus. Största byggnadsarea för komplementbostad är 110 kvm i max 2 vån., för komplementbyggnad högst 80 kvm (enskild byggnad max 50 kvm). Byggnadshöjd max 7 m .Minsta fastighetsstorlek 3000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.

Lillströmsudd 1:58	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:45. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter).	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus. Kulturhistoriskt värdefull huvudbyggnad bevaras, rivningsförbud. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är ursprunglig byggnadsarea. Största byggnadsarea för komplementbostad är 140 kvm i max 1 vån., för komplementbyggnad högst 50 kvm. Minsta fastighetsstorlek 5000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas. Eventuellt rätt till ersättning för införande av rivningsförbud (r i plankartan). Talan om ersättning för bestämmelsen ska väckas inom två år från den dag då beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden. Mer information, se rubrik ekonomiska frågor i planbeskrivningen.
Lillströmsudd 1:59	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Lillströmsudd ga:2. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:45. Inskrivningar 36/6607, 36/6608, 36/6609 och 36/6680 (fiskerättigheter).	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 2000 kvm. Översvämningsyta begränsar markanvändningen i SV delen av fastigheten.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 1:60	Bebodd bostadstomt, fast bostad. Har andel i Fågelbro ga:4. Avtalsservitut 01-IM4-22/175.1. Fiske, förmån ?, belastar Lillströmsudd 1:60. Officialservitut 01-VÅM-3106.1. Väg, förmån Lillströmsudd 1:60, belastar Lillströmsudd 1:13. Officialservitut 01-VÅM-3106.2. Väg, förmån Lillströmsudd 1:13, belastar Lillströmsudd 1:60.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 3500 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 1:61	Komplementbyggnad till handel o restaurang. Lillströmsudd ga:3 för avloppssystem belastar Lillströmsudd 1:61. Officialservitut 0120-11/54. Parkering, förmån Lillströmsudd 1:62, belastar Lillströmsudd 1:61.	Kvarter för detaljhandel och restaurang (H1) , max byggnadshöjd 8 m, 40% av kvartersområdesytan får bebyggas. Skyddsavstånd från bränsletank berör fastighetens NV hörn. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	??

Lillströmsudd 1:62	Restaurang. Har andel i Lillströmsudd ga:2 och ga:3. Officialservitut 0120-11/54. Parkering, förmån Lillströmsudd 1:62, belastar Lillströmsudd 1:61 Officialservitut 0120-03/143. Utfart, förmån Lillströmsudd 1:62, belastar Lillströmsudd 1:18.	Kvarter för detaljhandel och restaurang (H1) , max byggnadshöjd 4,5 m, 30% av kvartersområdesytan får bebyggas. Skyddsavstånd från bränsletank berör fastighetens västra del. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	??
Lillströmsudd 2:1	Officialservitut 0120-91/17.1 och 0120-91/17.2. Utrymme som ingår i Fågelbro ga:4, grönområde och småbåtshamn (Lillströmsudd ga:1). Ledningsrätt 0120-01/22. VA-ledning, mestadels sjöförägd, förmån Värmdö kommun, belastar Lillströmsudd 2:1. Avtalsservitut 01-IM4-44/6675.1, 01-IM4-47/10281.1, 01-IM4-47/10284.1, 01-IM4-48/3313.1, 01-IM4-50/2357.1, 01-IM4-50/2358.1, alla till förmån för Lillströmsudd 2:1. Officialservitut 01-VÄM-1634.2 väg, utrymme förmån Lillströmsudd 2:10-2:13, belastar Lillströmsudd 2:1, ingår i Fågelbro ga:4.	Område för gata, Häggrotsvägen, (GATA), PARK. NATUR och småbåtshamn.	
Lillströmsudd 2:2	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Avtalsservitut 01-IM4-44/6675.1, belastar Lillströmsudd 2:2.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 2 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 110 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (enskild max 50 kvm). Minsta fastighetsstorlek 2200 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 2:3	Bebodd bostadstomt, 2 fasta bostäder. Har del i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Avtalsservitut 01-IM4-47/10284.1, belastar Lillströmsudd 2:3.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 4000 kvm.	Fastigheten kan avstyckas.

Lillströmsudd 2:4	Bebodd bostadstomt, fast bostad. Har del i Fågelbro ga:4. Avtalsservitut 01-IM4-47/10281.1, belastar Lillströmsudd 2:4.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 3000 kvm. tomtområde	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 2:5	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Avtalsservitut 01-IM4-48/3313.1, belastar Lillströmsudd 2:5	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 4000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 2:8	Ängsmark, obebyggd. Har del i Fågelbro ga:4. Avtalsservitut 01-IM4-44/6675.1. Ändamål ?, förmån ?, belastar Lillströmsudd 2:8. Avtalsservitut 01-IM4-63/15356.1, väg till förmån för Lillströmsudd 2:8, belastar Fågelbro 1:4.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 2 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 110 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (enskild max 50 kvm). Byggnadshöjd max 7 m. Minsta fastighetsstorlek 2200 kvm Nytt område för vändplan. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 2:9	Bebodd bostadstomt, fast bostad. Har del i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Avtalsservitut 01-IM4-48/3313.1, belastar Lillströmsudd 2:5.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 3000 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.

Lillströmsudd 2:10	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Officialservitut 01-VÄM- 1634.1. Väg, förmån Lillströmsudd 2:10, belastar Lillströmsudd 2:1. Avtalsservitut 01-IM4-50/5868.1, belastar Lillströmsudd 2:10.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 2 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 110 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (enskild max 50 kvm). Byggnadshöjd max 7 m. Minsta fastighetsstorlek 2200 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 2:11	Bebodd bostadstomt, fast bostad. Har del i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Officialservitut 0120-88/134.1. Väg, förmån Lillströmsudd 2:11, belastar Lillströmsudd 2:12.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 2 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 110 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (enskild max 50 kvm). Byggnadshöjd max 7 m. Minsta fastighetsstorlek 2200 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 2:12	Bebodd bostadstomt, fast bostad. Har del i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Officialservitut 0120-88/134.1. Väg, förmån Lillströmsudd 2:11, belastar Lillströmsudd 2:12. Avtalsservitut 01-IM4-50/5868.1, belastar Lillströmsudd 2:12.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 2 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 110 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (enskild max 50 kvm). Byggnadshöjd max 7 m. Minsta fastighetsstorlek 2200 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 2:13	Bebodd bostadstomt, fast bostad. Har del i Fågelbro ga:4. Avtalsservitut 01-IM4-50/5868.1, belastar Lillströmsudd 2:13.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 2 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 110 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm (enskild max 50 kvm). Byggnadshöjd max 7 m. Minsta fastighetsstorlek 2200 kvm. Strandskyddet upphävs för ianspråktaget tomtområde. Vändplan flyttad till Lillströmsudd 2:8.	Fastigheten kan inte avstyckas. Omprövning av Fågelbro ga:4 då vändplan flyttats. Borttagen vändplats kan fastighetsregleras från Lillströmsudd 2:1 till fastigheten.

Lillströmsudd 2:14	Bebodd bostadstomt, fast bostad. Har del i Fågelbro ga:4.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 2400 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd 3:1	Skogsmark	NATUR.	
Lillströmsudd 4:1	Fritidshustomt, bebyggd. Har del i Fågelbro ga:4 och Lillströmsudd ga:1. Officialnyttjanderätt 01-IM4-40/797.2, belastar Lillströmsudd 4:1.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 140 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm ,minsta fastighetsstorlek 4000 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas.
Lillströmsudd ga:1	Småbåtshamn, grönområde	Gemensamhetsanläggningen uppdelad i PARK, GATA och Småbåtshamn, där marken inte får hårdgöras.	
Lillströmsudd ga:2	Vägar mm.	Gemensamhetsanläggningen uppdelad i GATA, NATUR	Omprövning av ga:ns omfattning kan initieras
Strömma 4:6	Hembygdsmuseum. Har del i Fågelbro ga:4, Avtalsservitut 01-IM 90/44290.1. förmån Strömma 4:6.	Besöksanläggning, t. ex. museum; kulturhistoriskt värdefull byggnad bevaras, rivningsförbud. Bostäder och verksamheter som inte är störande för omgivande bostäder tillåtes, minsta fastighetsstorlek 6000 kvm.	Fastigheten kan inte avstyckas. Eventuellt rätt till ersättning för införande av rivningsförbud (r i plankartan). Talan om ersättning för bestämmelsen ska väckas inom två år från den dag då beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden. Mer information, se rubrik ekonomiska frågor i planbeskrivningen.
Strömma 4:8	Bebodd bostadstomt, fast bostad. Har andel i och upplåter utrymme till Strömma ga:3, bestående av infiltrationsanläggning för BDT-vatten, brunn och utfartsväg. Officialservitut 0120-99/120.1. Vattenledning, förmån Strömma 4:8, belastar Strömma 4:9. Officialservitut 0120-99/120.2. Avloppsledning, förmån Strömma 4:9, belastar Strömma 4:8.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 240 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 1300 kvm. Bullerskydds krav vid nybyggnad/ombyggnad, riskskyddsavstånd 30 m fr väg 222.	Fastigheten kan inte avstyckas.

Strömma 4:9	Bebodd bostadstomt, fast bostad. Har andel i och upplåter utrymme till Strömma ga:3, bestående av infiltrationsanläggning för BDT-vatten, brunn och utfartsväg. Officialservitut 0120-99/120.1. Vattenledning, förmån Strömma 4:8, belastar Strömma 4:9. Officialservitut 0120-99/120.2. Avloppsledning, förmån Strömma 4:9, belastar Strömma 4:8.	Bostadskvarter (B ₁) för friliggande enbostadshus, max 1 vån. En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea 240 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm, minsta fastighetsstorlek 1300 kvm. Bullerskyddskrav vid nybyggnad/ombyggnad, riskskyddsavstånd 30 m fr väg 222.	Fastigheten kan inte avstyckas.
-------------	--	--	---------------------------------