



## DETALJPLAN FÖR HERRVIKSNÄS, STRÖMMA DELOMRÅDE S3 VÄRMDÖ KOMMUN

### UTLÅTANDE EFTER FÖRNYAD UTSTÄLLNING

Antagandehandling

ÄPBL (1987:10)

Dnr: 15KS/8

Datum: 2018-02-19

KSPU: 2018-03-22

Ansvarig handläggare: Rick Hoogduyn

Plan- och exploateringsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

## UTLÅTANDE EFTER FÖRNYAD UTSTÄLLNING

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

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

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

*Detta utlåtande är uppdelat i tre delar:*

Del A redovisar inkomna yttrandena med avdelningens kommentarer.

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

*Bilagor:*

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

Yttranden har lämnats av

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

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

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

## A. INKOMNA YTTRANDE I SAMMANFATTNING MED AVDELNINGENS KOMMENTARER

Nedan presenteras en sammanfattning i punktform av inkomna yttranden. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på plan- och exploateringsavdelningen.

### 1. Länsstyrelsen

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

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

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

**Kommentar:** Plan- och exploateringsavdelningen noterar synpunkten.

### 2. Lantmäteriet

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

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

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

**Kommentar:** Plan- och exploateringsavdelningen noterar synpunkten.

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

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

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

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

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

**Kommentar:** Plan- och exploateringsavdelningen noterar synpunkten.

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

**Kommentar:** Plan- och exploateringsavdelningen noterar synpunkten.

### 3. Havs- och vattenmyndigheten

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

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

**Kommentar:** Plan- och exploateringsavdelningen noterar synpunkten.

### 4. Sjöfartsverket

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

**Kommentar:** Plan- och exploateringsavdelningen noterar synpunkten.

### 5. Herrviksnäs samfällighetsförening

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

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

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

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

**Kommentar:**

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

## 6. Svenska Kraftnät

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

**Kommentar:** Plan- och exploateringsavdelningen noterar synpunkten.

## 7. Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden

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

**Kommentar:**

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

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

**Kommentar:**

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

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

c) Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att det är positivt att strandskyddet har bevarats på stora delar av bland annat punktprick marken vid vattnet. I tidigare yttrande, daterad 2015-01-12, har nämnden efterfrågat en diskussion kring i vilken utsträckning kvartersmarken är ianspråktagen och om vilka naturvärden som finns i området. Nämnden kan inte finna att en mer utvecklad diskussion i den senaste planbeskrivningen. Inte heller förs någon diskussion kring den intresseavvägning som ska göras i dessa fall, enligt 7 kap 25 § miljöbalken. Nämnden bedömer därmed att det inte finns förutsättningar att upphäva strandskyddet på det sätt som i detta område är avsikten enligt förslaget. Vidare bedömer nämnden att första skälet enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken inte är lämpligt för upphävandet av strandskydd på delar av kvartersmark (lokalgata) samt kvartersmark (E<sub>2</sub>).

**Kommentar:**

En begäran om upphävande av strandskyddet inklusive motiveringen har skickats till länsstyrelsen 2017-03-21. I begäran gjordes en beskrivning av naturmiljö och rekreativa värden inom planområdet. För kvartersmark (lokalgata) samt kvartersmark (E<sub>2</sub>) har femte skälet enligt 7 kap. 18c § miljöbalken anförts. Länsstyrelsen fattade 2017-04-28 beslut att bifalla Plan- och exploateringsavdelningens begäran om att upphäva strandskyddet inom de områden som är rödskräfferade på plankartan. Föranleder inga ändringar i antagandehandlingarna.

## 8. Fastighetsägare 1 (Herrviksnäs 1:62)

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

**Kommentar:**

Plan- och exploateringsavdelningen vidhåller sitt ställningstagande som är

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

#### 9. Fastighetsägare 2 (Herrviksnäs 1:20)

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

**Kommentar:** Plan- och exploateringsavdelningen noterar synpunkten.

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

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

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

**Kommentar:**

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



#### 10. Fastighetsägare 3 (Herrviksnäs 1:131)

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

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

#### **Kommentar:**

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

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

#### 11. Fastighetsägare 4 (Herrviksnäs 4:1)

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

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

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

**Kommentar:**

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

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

**Kommentar:**

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

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

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

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

**Kommentar:**

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

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

**Kommentar:**

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

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

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

**Kommentar:**

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

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

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

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

**Kommentar:**

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

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

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

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

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

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

## 12. Fastighetsägare 5 (Herrviksnäs 1:45)

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

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

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

### **Kommentar:**

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

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

### 13. Fastighetsägare 6 (Herrviksnäs 1:79)

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

**Kommentar:**

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

### 14. Fastighetsägare 7 (Herrviksnäs 1:23)

a) Påpekar att Herrviksnäs 1:23 har fått två nummer (Toravägen 6 och Toravägen 8) när vägarna på Herrviksnäs fick namn. Anser att fastighetsägarna blev upplyste om att detta gjordes med beaktande av framtida detaljplan och sannolik styckning, ”då ni kanske vill dela fastigheten”. Åsikten av fastighetsägarna till Herrviksnäs 1:23 har sedan dess varit att på sikt kunna dela fastigheten, den dag då behovet av ett stort familjehus inte längre föreligger. Önskemålet hade då varit att bygga ett mindre hus, anpassat för två, finansierat genom försäljning av nuvarande hus. Anser att fastighetens topografi och nuvarande huvudbyggnads placering möjliggör en naturlig delning i två nivåer. Behovet av generationsboendet är inte aktuellt. Anser att skälet som anförts för en minsta fastighetsstorlek om 3000 m<sup>2</sup> på fastigheten grundar sig på avrinningen och inverkan på vattnet i Herrviken. Vill belysa att Herrviksnäs 1:23 är beläggen med all väsentlig avrinning mot Skeppsalsström/Återlögafjärden, vilket medför att en avstyckning inte skulle innebära en förändring för avrinningen. Yrkar en minsta fastighetsstorlek om minst 2000 m<sup>2</sup>.

**Kommentar:**

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

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

**Kommentar:**

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

## 15. Fastighetsägare 8 (Herrviksnäs 1:51)

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

### **Kommentar:**

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

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

### **Kommentar:**

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



Figur 1 Utsnitt från bilaga 2

## 16. Fastighetsägare 9 (Herrviksnäs 1:28)

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

**Kommentar:**

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

b) Vill uppmärksamma kommunen att en lantmäteriakt från 2015-01-19 anger att fastigheten har en areal om 15920 m<sup>2</sup>. Kommunens karta över förslag till möjlig fastighetsindelning anger dock en annan kvadratmeteryta, vilket är lika med en skillnad på 263 m<sup>2</sup>. Fastighetsägaren kan inte bedöma huruvida detta är av betydelse för kommunens förslag till ny fastighetsindelning vill ändå påtala diskrepansen.

**Kommentar:**

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

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

**Kommentar:**

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

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

**Kommentar:**



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

#### 17. Fastighetsägare 10 (Herrviksnäs 1:54)

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

**Kommentar:**

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

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

**Kommentar:**

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

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

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

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

**Kommentar:**

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

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

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

**Kommentar:**

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

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

**Kommentar:**

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

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

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

**Kommentar:**

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

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

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

**Kommentar:**

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

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

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

**Kommentar:**

Se kommentar under punkt 19a.

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

**Kommentar:**

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

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

**Kommentar:**

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

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

**Kommentar:**

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

## 20. Fastighetsägare 13 (Herrviksnäs 1:123)

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

**Kommentar:**

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

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

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

### Förnyad utställning

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

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

## Första utställning

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

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

## Samråd

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

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



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

Värmdö 2018-02-19

**PLAN- OCH EXPLOATERINGSAVDELNINGEN**

Camilla Schultz  
*Samhällsutvecklingschef*

Rick Hoogduyn  
*Projektledare och planarkitekt*

