



DETALJPLAN FÖR  
**HERRVIKSNÄS, DELOMRÅDE S3**  
**(fastighet Herrviksnäs 1:1 m.fl.)**  
VÄRMDÖ KOMMUN

**PLANBESKRIVNING**

Antagandehandling

Standardförfarande

ÄPBL (1987:10)

Dnr: 15KS/8

Datum: 2021-11-04

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

## **INNEHÅLL**

<b>INLEDNING</b> .....	<b>3</b>
PLANHANDLINGAR .....	3
BILAGOR .....	3
PLANERINGSUNDERLAG .....	3
REVIDERINGAR EFTER FÖRNYAD UTSTÄLLNING, OMGÅNG 4 .....	3
PLANPROCESSEN .....	4
BAKGRUND .....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN .....	5
PLANDATA .....	6
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>7</b>
ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER .....	8
KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT .....	8
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	9
RIKSINTRESSEN .....	9
STRANDSKYDD .....	10
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR</b> .....	<b>10</b>
NATUR OCH REKREATION .....	10
VATTENOMRÅDEN.....	11
STRANDSKYDD .....	12
MILJÖKVALITETSNORMER .....	13
YT- OCH GRUNDVATTEN (inkl. MKN) .....	13
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR .....	14
UTOMHUSLUFT (inkl. MKN) .....	14
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN.....	15
RISK OCH SÄKERHET.....	17
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD.....	19
SOCIALA FRÅGOR .....	21
FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN .....	21
GATOR OCH TRAFIK.....	22
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	24
ARBETSPLATSER, VERKSAMHETER, ÖVRIG BEBYGGELSE .....	28
<b>GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>29</b>
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	29
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER .....	33
TEKNISKA FRÅGOR .....	44
<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>45</b>
MILJÖKONSEKVENSER .....	45
SOCIALA KONSEKVENSER .....	45
FASTIGHETSKONSEKVENSER.....	45
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b> .....	<b>46</b>

# INLEDNING

## PLANHANDLINGAR

1. Plankarta (2 delar)
2. Planbeskrivning
3. Utlåtande efter förnyad utställning, omgång 4
4. Behovsbedömning och checklista, december 2012 (uppdaterad maj 2014)
5. Samrådsredogörelse
6. Utlåtande efter första utställning
7. Utlåtande efter förnyad utställning
8. Utlåtande efter förnyad utställning, omgång 3
9. Fastighetsförteckning (2020)

## BILAGOR

- A. Fastighetsindelningsskarta (september 2021)
- B. Markintrångsskarta (september 2021)

## PLANERINGSUNDERLAG

- Kalkyl för alternativ placering av pumpstation
- PM Front advokater
- Naturbeskrivning, september 2012 (uppdaterad juni 2014)
- Karaktärsbeskrivning, februari 2013
- Undervatteninventering, Svensk Ekologikonsult AB, oktober 2013
- Översiktlig dagvattenutredning för Herrviksnäs, Sweco Environment AB, december 2012
- Fördjupad dagvattenutredning för Herrviksnäs, Sweco Environment AB, juni 2013
- Dagvattenutredning Herrviksnäs, Ramboll Sweden AB, januari 2020
- Program för Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma. Fördjupning av översiktsplanen november 2005
- Översiktsplan 2012–2030

## REVIDERINGAR EFTER FÖRNYAD UTSTÄLLNING, OMGÅNG 4

Förnyad utställning omgång 4 genomfördes juli 2021 – augusti 2021. Totalt har 10 yttranden kommit in. Planavdelningen har försökt besvara alla dessa yttranden i ”Utlåtande efter förnyad utställning, omgång 4” som är bifogad i antagandehandlingar. Inkomna yttranden har lett till två mindre redaktionella ändringar i planbeskrivningen och plankartan.

- Konsekvenstabellen har uppdaterats för fastighet Herrviksnäs 1:79 i enlighet med inkommande yttrande.  
Konsekvenstabellen har uppdaterats för fastighet Herrviksnäs 1:82.
- Plankartan har justerats med en uppdaterad grundkarta där det i vattenområde markerat med "Värmdövik 19:4" har ändrats till "vatten enligt JB 1:5". Detta har även förtydligats i planbeskrivningen på sid 33.

I övrigt har inga ändringar skett i antagandehandlingarna.

## PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (1987:10), förkortat ÄPBL. En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med bestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

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

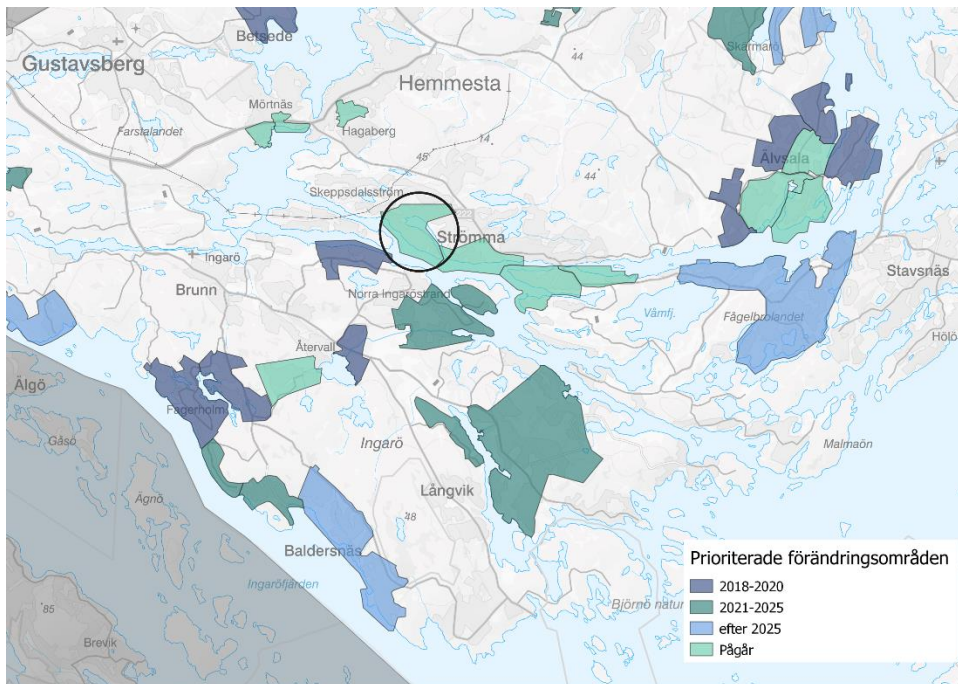


Arbetet befinner sig nu i ett så kallat antagandeskede. Planförslaget föreslås nu att antas av kommunfullmäktige. Från det att protokollet från kommunfullmäktige har justerats och anslagits på kommunens anslagstavla så har de, som inte fått sina synpunkter tillgodosedda, tre veckor på sig att överklaga detaljplanen. Ett beslut om antagande vinner laga kraft och börjar gälla om det inte överklagas inom dessa tre veckor.

## BAKGRUND

Herrviksnäs på Värmdölandet är ett av de prioriterade förändringsområden som fanns redovisade redan i kommunens översiktsplan från 2003. I aktuell översiktsplan från 2011 är området markerat som förändringsområde som ska färdigställas inom snar framtid. Syftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är att ange riktlinjer för hur och i vilken form en fortsatt utbyggnad av områdena ska ske samtidigt som kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS) byggs ut. För området Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma har ett gemensamt planprogram upprättats 2005. Efter programarbetet har dock kommunen tagit fram en ny översiktsplan 2012–2030 med nya riktlinjer som delvis avviker från programmet. Det innebär att vissa

ställningstaganden i programmet som exempelvis medger ny bebyggelse, delning av tomt, ökad byggrätt och högre standard på vägarna har omprövats i planarbetet för Herrviksnäs.



Figur 1. Översiktskarta som markerar planområdet med en svart ring. Ljusgröna ytor markerar pågående PFO områden och de övriga visar kommande PFO områden.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att anpassa området för permanentboende och att ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling samt att förse området med kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS). Utbyggnaden av vatten- och spillvattennätet sker parallellt med planprocessen och bedöms kunna påbörjas Q3 2020 med målsättningen att vara slutförd Q3 2022. Planområdet omfattar idag ett hundratal fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus.

Målsättningen i planarbetet är att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra viss utveckling. Minsta fastighetsstorlek är i allmänhet föreslagna till 2500 m<sup>2</sup> eller 3000 m<sup>2</sup>. I dagsläget finns det 125 fastigheter i området. Vid fullt utnyttjande av delningsmöjligheter resulterar planförslaget i ca 35 nya fastigheter. Byggrätten varierar med storleken på fastigheten. Planförslaget säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen.

## 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. 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**

Programområdet har delats upp i flera delområden. Planarbete för angränsande delområden S1 och S2 har avslutats och detaljplanerna har vunnit laga kraft och utbyggnaden av kommunalt VS är klart. I delområde S4 pågår planarbete med flera parallella detaljplaner. Aktuellt planområde för Herrviksnäs är sedan tidigare inte planlagt. För området finns dock en avstyckningsplan som godkändes 1936 vilken fortfarande gäller fram tills en ny detaljplan vinner laga kraft.

Ett start-PM för Herrviksnäs godkändes 2011 och planarbetet genomförs därför med normalt planförfarande enligt äldre plan- och bygglagen (1987:10, förkortat ÄPBL).

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



Figur 2. Planområdets avgränsning redovisas med röd linje.

### **Areal och markägförhållanden**

Delområde S3 består idag av ca 125 fastigheter och är ca 113 ha stort varav ca 33 ha består av vattenområde. Se fastighetsförteckning (2020) för en översikt av samtliga fastigheter.

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

### **Allmän plats, kvartersmark och vattenområden**

Planområdet omfattar allmän platsmark i form av områden för GATA och NATUR. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser inom detaljplanen.

Kvartersmarken i planen omfattar bostäder, småbåtshamn och områden för transformatorstation samt pumpstation/tryckstegringsstation.

Planområdet omfattar vattenområden i form av områden för:

- Öppet vattenområde där mindre brygga får anläggas för strandfastighet med direkt anslutning till stranden.
- Öppet vattenområde med brygga.
- Småbåtshamn.

Åtgärder inom vattenområde kräver strandskyddsdispens.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

## ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER

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

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare. En avstyckningsplan för planområdet godkändes 1936 vilken fortfarande gäller fram tills en ny detaljplan vinner laga kraft.

## KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT

Ett gemensamt program upprättades för Värmdövik- Herrviksnäs-Strömme i november 2005 i form av en fördjupad översiktsplan. Programmet föreslår att befintliga fastigheter anpassas till bostadsområden för permanentboende. Detta sker genom att öka byggrätten inom befintliga planlagda fastigheter och genom att ange riktlinjer för byggrättens storlek för icke planlagda områden. Dock så har kommunen fått en ny översiktsplan med nya riktlinjer som delvis avviker från programmet. Detta innebär att flera ställningstagande i programmet så som ökad byggrätt, delning av fastighet m.m. har omprövats i planarbetet.

- Kommunstyrelsen (KS) fattade i juni 2011 beslut om att godkänna start-PM för Strömme delområde S3.
- Samhällsplaneringsnämnden (SPN) fattade den 3 november 2014 beslut om att skicka ut detaljplanen för Herrviksnäs delområde S3 på samråd.
- Kommunstyrelsens Planutskott (KSPU) fattade den 10 oktober 2015 beslut om att skicka ut detaljplanen för Herrviksnäs delområde S3 på utställning.
- KSPU fattade den 17 maj 2017 beslut om att skicka ut detaljplanen för Herrviksnäs delområde S3 på förnyad utställning.
- KSPU fattade den 9 november 2017 beslut om att godkänna förslag till detaljplanen för Herrviksnäs delområde S3 för antagande.
- KS fattade den 28 november 2017 beslut om att godkänna förslag till detaljplanen för Herrviksnäs delområde S3 för antagande.
- Kommunfullmäktiga (KF) fattade den 13 december 2017 beslut om att återremittera förslag till detaljplanen för Herrviksnäs delområde S3.
- KSPU fattade den 22 mars 2018 beslut om att godkänna förslag till detaljplanen för Herrviksnäs delområde S3 för antagande efter komplettering 2018-02-19.
- KS fattade den 11 april 2018 beslut om att godkänna förslag till detaljplanen för Herrviksnäs delområde S3 för antagande efter komplettering 2018-02-19.
- KF fattade den 25 april 2018 beslut om att godkänna förslag till detaljplanen för Herrviksnäs delområde S3 för antagande efter komplettering 2018-02-19.



- Riktlinjer för huvudmannaskap vid detaljplaneläggning beslutades om i kommunfullmäktige 2019-03-27 § 39.
- KSPU fattade den 28 januari 2020 beslut om att skicka ut detaljplanen för Herrviksnäs delområde S3 på förnyad utställning omgång 3.
- KSPU fattade den 26 maj 2020 beslut om att godkänna förslag till detaljplanen för Herrviksnäs delområde S3 för antagande.
- KS fattade den 10 juni 2020 beslut om att godkänna förslag till detaljplanen för Herrviksnäs delområde S3 för antagande.
- KF fattade den 17 juni 2020 beslut om att godkänna förslag till detaljplanen för Herrviksnäs delområde S3 för antagande.
- KSPU fattade den 1 juni 2021 beslut om att skicka ut detaljplanen för Herrviksnäs delområde S3 på förnyad utställning omgång 4.

### **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 betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Detta motiveras av att inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas och planen inte heller medger någon förändring av något naturområde som har skyddsstatus. Sammanfattningsvis bedöms planens genomförande inte ge någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas. Genom utredningar av undervattensmiljön i Herrviken kan områden lämpliga för placering av bryggor fastställas (åtgärden kräver dock strandskyddsdispens och bygglov). I enlighet med undervattensinventeringen (framtagen 2013 av Svensk Ekologikon-sult AB) kommer vissa restriktioner angående byggnation och minsta fastighetsstorlek att genomföras för att minimera negativ påverkan på miljön.

### **RIKSINTRESSEN**

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

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

## **STRANDSKYDD**

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

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR**

### **NATUR OCH REKREATION**

#### **Förutsättningar**

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

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

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



Figur 3. Kartan ovan visar olika naturområden i Herrviksnäs. Se planeringsunderlag Naturbeskrivning för mer information.

### Förändringar

De bedömningar som gjorts i dagvattenutredningen respektive naturinventeringen har resulterat i att befintliga grönområden till största del bevaras. (Se Naturinventering, 2014 samt framtagna dagvattenutredningar från Sweco 2013 och Ramboll 2019, för mer information). Några mindre ytor som möjliggör en liten utökning av den befintliga infartsparkeringen och två bostadsfastigheter tillförs i detaljplanen. Naturen kommer ändå även fortsättningsvis att vara sammanhängande.

## VATTENOMRÅDEN

### Förutsättningar

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

### Förändringar

I plankartan markeras tre vattenområden. Ett öppet vattenområde där mindre brygga får anläggas (W), ett öppet vattenområde med brygga (W<sub>1</sub>) och ett område för småbåtshamn (W<sub>2</sub>). Åtgärder inom samtliga områden kräver strandskyddsdispens. Planen möjliggör gemensam brygga vid ett läge där det anses finnas en koppling till småbåtshamnområdet i Värmdövik, sydöst om planområdets gräns. För att ett område för gemensam brygga ska kunna genomföras krävs att fler privatägda bryggor tas bort för att ge utrymme för

en större gemensam brygga. För anläggning av privata bryggor krävs strandskyddsdispens. Brygga är även en anmälnings- eller tillståndspliktig verksamhet.

## **STRANDSKYDD**

### **Förutsättningar**

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

1. Långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden
2. Att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten

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



*Figur 4. Badplats i Herrviksnäs*

### **Förändringar**

Strandskyddet avses upphävas inom en del av kvartersmark, på berörda delar av allmän platsmark (GATA<sub>1</sub>) i enlighet med vad som bedöms vara särskilda skäl i strandskyddslagstiftningen enligt miljöbalken 7 kap 18 c §.

Därmed möjliggörs fastighetsbildning, medgivande av bygglov m.m. inom områden som annars skulle omfattas av miljöbalkens bestämmelser om strandskydd. På naturmark, vattenområden och kvartersmark småbåtshamn ska strandskyddet ligga kvar. Dispens från strandskyddet krävs för badplats och bryggor inom samtliga vattenområden. Då strandskyddet inte avses upphävas inom vattenområden innebär det att möjligheten att få anlägga eller bygga ut en brygga kommer att avgöras vid framtida dispensprövning utifrån bestämmelserna i 7 kap. 18 b-c §§ miljöbalken, även om åtgärden är planenlig. En brygga kan även vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken.

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

## **MILJÖKVALITETSNORMER**

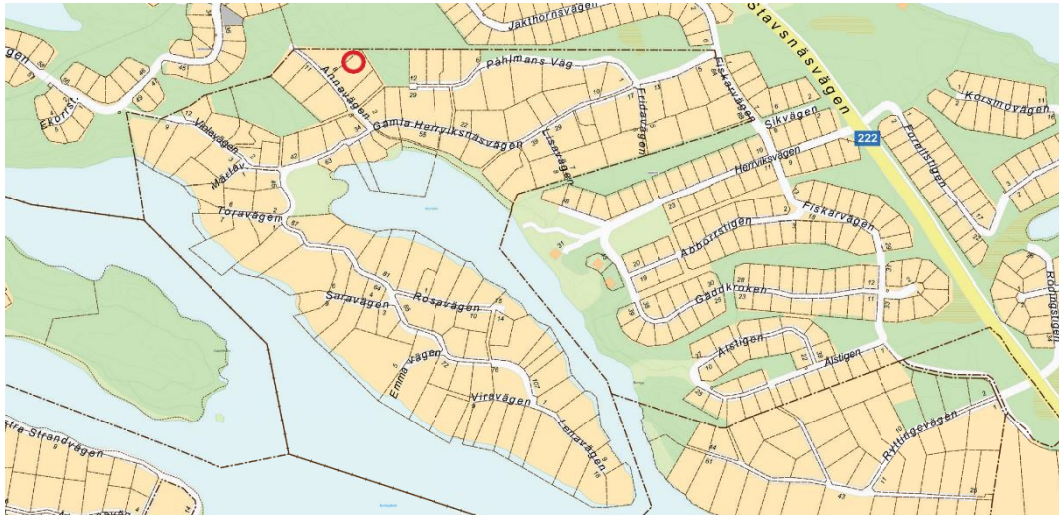
Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. i miljöbalken. Dessa frågor behandlas under stycken nedan.

## **YT- OCH GRUNDVATTEN (inkl. MKN)**

### **Förutsättningar**

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

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



Figur 5. Ringen markerar ett instängt område inom planområdet för Herrviksnäs.

## Förändringar

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

## MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

### UTOMHUSLUFT (inkl. MKN)

#### Förutsättningar

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

#### Förändringar

Planen medger att kommunala VS-ledningar kan byggas ut, vilket förväntas ge en förbättring av vattenkvaliteten inom planområdet. Pumpstationen som behövs till VS-ledningar har fått ett skyddsavstånd om 50 meter på plankartan i enlighet med Boverkets allmänna råd 1995:5. Inom detta område ska ingen huvudbyggnad uppföras. Utifrån planens förutsättningar bedöms det ej finnas någon påtaglig risk för att miljökvalitetsnormer för luftföroreningar

överskrids.

## **Buller (inkl. MKN)**

### **Förutsättningar**

Området omfattas inte av någon bullerstörande källa.

### **Förändringar**

Trafiken kommer troligtvis att öka med ökad andel permanentboende. Dock förväntas varken buller eller luftföroreningar öka nämnvärt. Planen medger vidare en ökad säkerhet i och med möjlighet till ökad vägbredd samt förbättrade vändmöjligheter. Utifrån planens förutsättningar bedöms det ej finnas någon påtaglig risk för att miljö kvalitetsnormer för buller överskrids.

## **Radon**

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

## **Markföroreningar**

### **Förutsättningar**

Marken är inte undersökt med avseende på markföroreningar. Det finns dock inga kända förorenade markområden inom det föreslagna planområdet.

### **Förändringar**

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

## **HYDROLOGI OCH DAGVATTEN**

### **Förutsättningar**

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

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

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

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



*Figur 6. Befintligt bryggområde i Herrviken*



*Figur 7. Befintligt gatunät inom planområdet*

### **Förändringar**

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

Planen definierar även specifika områden för båtverksamhet för att det i området inte ska bli ett ökat antal båtplatser i de grundare delarna som är mer



känsliga för mänsklig påverkan. Förslag till gemensam brygga ligger angränsande till småbåtshamnen i Ryttinge där viken är djupare och mindre känslig för påverkan. Detaljplanens införande av kommunala VS- ledningar samt krav på anslutning minimerar risken för att avloppsvatten mynnar ut i viken vilket tidigare var en risk med gamla enskilda avlopp.

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

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

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

## **RISK OCH SÄKERHET**

### **Skredrisk**

#### **Förutsättningar**

Stora delar av området består av urberg där skredrisken bedöms som mycket låg. I övrigt består marken i planområdet av sandig morän och glacial lera. Det är främst i områdena med lera som det skulle kunna föreligga skredrisk och främst vid schaktning och vägdragning över dessa områden som markens stabilitet kan påverkas. Dessa områden är relativt låglänta och finns till

största del inom mark planlagd som natur.

### **Förändringar**

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

### **Vattenstånd och översvämningrisk**

#### **Förutsättningar**

Planområdet ansluter på flera sidor till vatten. I den inre delen av Herrviken är marken låglänt och består av lera som anses olämplig att bebygga. Medelvattenståndet är beräknat av SMHI för Stockholm 2019 till 9,3 cm i höjdsystem RH2000. Inga närmare beräkningar har gjorts för just Herrviksnäs. Värmdö kommuns översiktsplan pekar ut nivån +2 meter över medelvattennivån för ny bebyggelse för att undvika översvämningar i framtiden. Länsstyrelsens rekommendationer är att bebyggelsen ska ligga på +2,7 meter i RH2000.

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

#### **Förändringar**

Detaljplanen följer Länsstyrelsens rekommendationer på +2,7 meter enligt

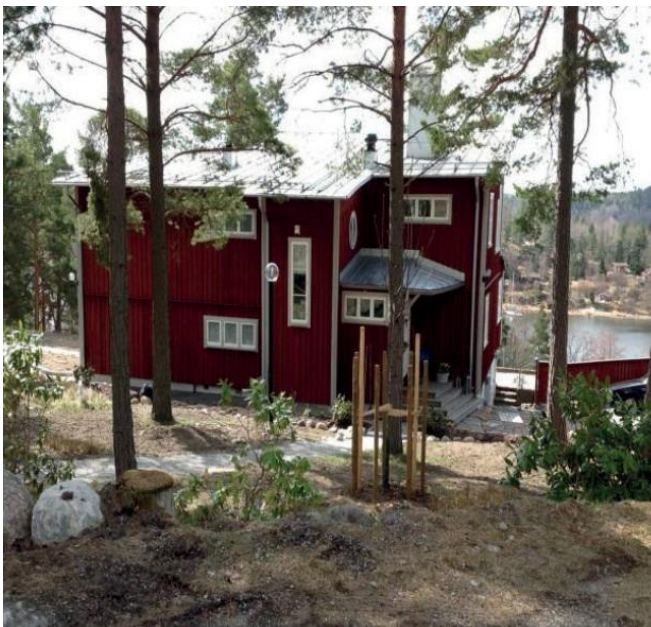
höjdsystemet RH2000. Bebyggelsen har i plankartan på vissa platser placerats på +3 meter från medelvattennivån enligt RH2000 för att undvika eventuella översvämningsrisker m.m. Detta mått är räknat till underkantgrundkonstruktion för bostadshus.

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

## **BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD**

### **Förutsättningar**

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



*Figur 8. Bebyggelse i området*

### **Förändringar**

Ett antal fastigheter inom planområdet har ingen huvudbyggnad. En del av dessa fastigheter ligger i stort sett helt innanför strandskyddsområde. Därför bedömer samhällsbyggnadskontoret att det inte är lämpligt att planlägga

dessa fastigheter som kvartersmark bostad, eftersom det inte finns någon förutsättning att lämna bygglov. Detta har lett till att 3 fastigheter är borttagna ur planen för vidare planläggning. De resterande obebyggda fastigheterna, som finns kvar i planområdet, ligger helt eller med en tillräckligt stor yta, utanför strandskyddet och bedöms därför lämpliga att planlägga.

En karaktärsbeskrivning har upprättats för området av kulturenheten på kommunen. Denna visade att det inte finns några högre kulturhistoriska värden inom området eftersom området har förändrats genom om- och tillbyggnader samt genom att ett antal byggnader senare har uppförts som inte har anpassats till områdets karaktär. Förändringarna av bebyggelsen i Herrviksnäs gör att det kulturhistoriska värdet har minskat. Endast ett begränsat antal utpekade kulturvärden finns i området. Detta innebär att detaljplanen för Herrviksnäs inte kommer ha några planbestämmelser som reglerar byggnationens utseende och utformning. Bestämmelserna om största tillåtna byggnadsarea varierar med storleken på fastigheten. Byggrätten uttrycks i byggnadsarea (BYA), vilket något förenklat är den yta som byggnaden upptar på marken, och i bruttoarea (BTA), vilket innebär summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarna utsida. Bestämmelser anges på plankartan.

Enbart friliggande enbostadshus tillåts. Största byggnadsarea för huvudbyggnad varierar mellan 180 m<sup>2</sup> och 250 m<sup>2</sup> och varierar i största bruttoarea mellan 240 m<sup>2</sup> och 360 m<sup>2</sup>. Komplementbyggnader tillåts med en byggnadsarea mellan 50 m<sup>2</sup> och 80 m<sup>2</sup>. Bostadshus ska enligt förslaget placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och 6 meter från gräns mot gata. Högsta takvinkel är 45 grader.

Minsta fastighetsstorlek är i huvudsak föreslagen till 2500 m<sup>2</sup>. Till fastighetsstorlek gäller endast fastigheters areal av land, inte vatten. Inom området finns varierande förutsättningar för befintliga fastigheter avseende storlek, topografi, tillgänglighetskrav och påverkan av strandskydd som alla påverkar möjligheterna till och lämpligheten för delning av fastigheter. En del befintliga fastigheter har en stor areal och därför är minsta fastighetsstorlek föreslagen till 3000 m<sup>2</sup>. Syftet är att bland annat bevara områdets karaktär med känslan av stora och glest bebyggda naturfastigheter samt att minimera negativ miljöpåverkan på Herrviken (se Undervattensinventering, Svensk Ekologikonsult, 2013).

Under planarbetet har möjligheten att bebygga grönytor undersökts. De bedömningar som gjorts i dagvattenutredningen respektive naturinventeringen har resulterat i att befintliga grönområden till största del bevaras. Endast en mindre del i nordöstra delen av planområdet kommer att planläggas som kvartersmark med möjlighet till två nya fastigheter. Området är i planpro-

grammet utpekade som ett möjligt område för ny exploatering och planen motiverar användningen med att de inte kommer innebära någon större ökning av trafik till området, då de är placerade i utkanten av planområdet, samt att den är placerad på naturmark som inte anses vara särskilt bevarandevärd. Övriga områden bevaras bland annat för fortsatt möjlighet till dagvatteninfiltration, närhet till rekreation, bevarande av områdets karaktär eller för att marken är olämplig att bebygga (se Naturinventering, 2014 samt Dagvattenutredning, Sweco, 2013).

## **SOCIALA FRÅGOR**

### **Barnperspektivet**

#### **Förutsättningar**

Stora ytor i planen behålls som naturområden (NATUR). Där finns plats för lek, motion och utevistelse. Tomterna i området är stora och ger därmed möjlighet till lek och rörelse även inom tomten. Inom planområdet finns en iordningställd fest- och lekplats.

#### **Förändringar**

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

## **FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN**

#### **Förutsättningar**

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

#### **Förändringar**

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

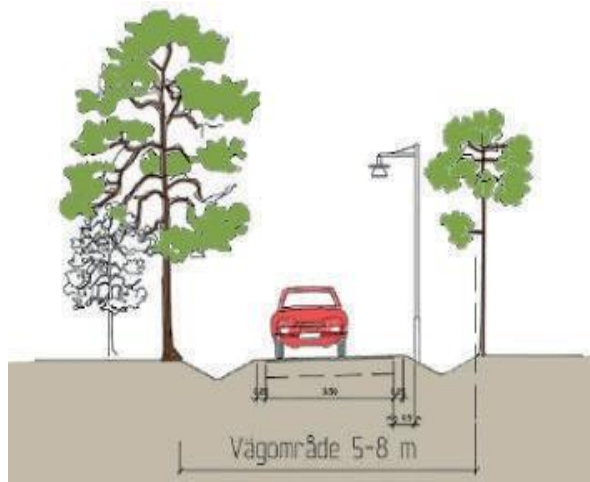
## GATOR OCH TRAFIK

### Gatunät-, gång-, cykel- och mopedtrafik

#### Förutsättningar

Planområdet nås via Stavsnäsvägen. Stavsnäsvägen är en statlig väg, där Trafikverket är väghållare, och del av väg 222 som går mellan Grisslinge och Stavsnäs. Infart till området sker via Fiskarvägen i nordöst eller via Herrviksvägen till Fiskarvägen i sydöst. I områdets nordvästra hörn går en gång- och cykelväg mellan Violavägen i Herrviksnäs och Lostigen i Skeppsvalsström.

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



Figur 9. Vägområde

#### Förändringar

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

Alla lokalgator föreslås i planen få ett bredare vägområde för att möjliggöra förbättrad framkomlighet och ökad trafiksäkerhet. Av samma anledning föreslås vissa hörnavskärningar och möjlighet att anlägga nya vändplaner. De fastigheter som berörs av denna utökning av vägområdet finns markerade i den uppdaterade markinråningskartan. (Se bilaga B. *Markinråningskarta* (2016) och genomförandebeskrivningen). Vägområdet ska förutom själva vägbanan även medge plats för diken eller andra avrinningsområden, belysning, trottoar m.m. Detta för att ge möjlighet att förbättra områdets infrastruktur. Då rundkörning inte är möjligt på grund av områdets utformning,

markförhållande och karaktär så har i planen skapats förutsättningar för vändplaner. Planen reserverar enbart plats för möjliga vägförbättrande åtgärder såsom vändplaner m.m. Det är sedan upp till den förvaltande gemensamhetsanläggningens samfällighetsförenings medlemmar att besluta om och när dessa åtgärder ska genomföras.

Några mindre tillfartsvägar sköts av enskilda fastighetsägare sedan lång tid och kommer bara att nyttjas av enstaka fastigheter. Dessa betecknas ”tillfart” på plankartan och har en lägre standard än det övergripande vägnätet. Syftet är inte att Herrviksnäs samfällighetsförening ska ta ansvar för den framtida förvaltningen av dessa tillfarter. Tillfarterna har för låg standard för att kunna skötas effektivt av samfällighetsföreningen och det saknas vändmöjligheter för större fordon. Därför gör kommunen bedömningen att det är de enskilda fastighetsägarna, som har nytta av tillfartsvägen, som kommer att svara för förvaltningen av dessa tillfarter. Saknas avtal för rätt att använda marken för tillfart så bör samfällighetsföreningen i egenskap av fastighetsägare ta initiativ till att teckna de avtal som krävs för att reglera ansvarsfrågorna.

I samrådsskedet fanns en ny lokalgata föreslagen mellan Fridavägen och Lisavägen. Det förslaget har tagits bort efter många negativa yttrande på detta.

## **Parkering, varumottag, utfarter**

### **Förutsättningar**

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

### **Förändringar**

Parkeringen vid Gamla Herrviksnäsvägen/Fiskarvägen utökas för att möjliggöra ytterligare parkering för både boende och besökare till området. Vid korsningen Gamla Herrviksnäsvägen och Toravägen finns en yta inom samfällighetsföreningen grönområde som används som parkering för boende och gäster. Denna planeras ligga kvar och möjlighet finns att utöka parkeringen för infartsparkerings- och besöksändamål. Dagvatten från hårdgjorda parkeringsytor för fler än 10 parkeringsplatser ska genomgå oljeavskiljning innan det får ledas vidare till recipient. Parkeringsytor ska bestå av genomsläppligt material som fördröjer vattnet. Genom infiltration/ fördröjning i mark fångas föroreningar som till exempel oljespill upp lokalt och kan avskiljas innan vattnet når recipienten. Värmdö kommuns dagvattens policy ska följas.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och spillvatten**

#### **Förutsättningar**

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

#### **Förändringar**

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

För att undvika påverkan på bostäder från eventuell lukt och buller placeras pumpstationer, om möjligt, enligt riktvärde angivet i Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete" (1995:5). För pumpstationer rekommenderas 50 m skyddsavstånd till byggnad där människor stadigvarande vistas. För att skyddsavståndet till närmaste byggrätt för bostadshus ska uppnås, begränsas vissa fastigheters byggmöjligheter med bestämmelsen korsprickad mark i betydelsen att endast komplementbyggnad tillåts. Placeringen av pumpstationerna har skett i dialog med miljöskyddshandläggare och kommunekolog.

Utformning av pumpstationen sker enligt en Värmdö kommunstandard med dubbla pumpar och ett övervakningssystem. Larmet från övervakningssystemet är direkt uppkopplat till kommunens driftenhet som är bemannad dygnet runt. Möjlighet finns att koppla upp reservkraft i pumpstationen vid längre strömavbrott. I de fall när samtliga säkerhetssystem fallerar finns möjlighet för stationen att brädda avloppsvattnet.

För pumpstationen kan nödbrädd ske till naturmark. Bräddpunkten är ca 150 meter från havet och där är det på grund av avståndet osannolikt att bräddvatten når havet.

Ett avloppsvatten innehåller växtnäringsämnen såsom fosfor och kväve vilka bryts ner och omhändertas i det naturliga kretsloppet. En bräddning från en liten eller mellanstor station har relativt liten påverkan på miljön.

#### **Brandvatten**

Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Det innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas och att brandförsvaret i första hand förväntas kunna släcka med det vatten man har med sig i tankbilen. Ett så kallat konventionellt brandvattensystem innebär



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

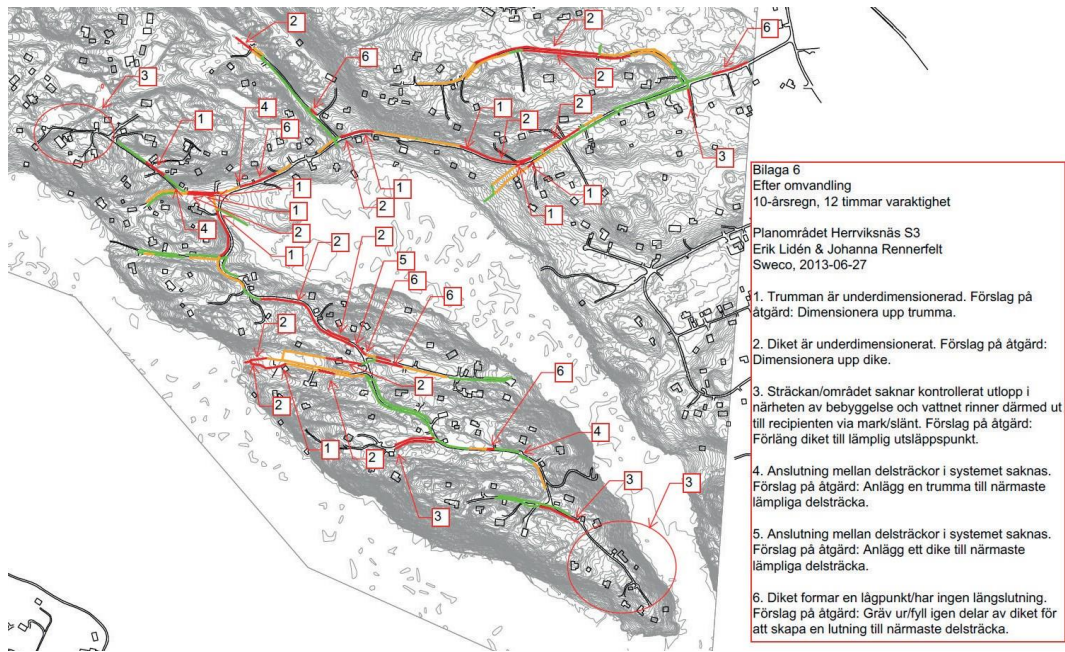
## **Dagvatten**

### **Förutsättningar**

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

Detaljplaneområdet ligger i sin helhet utanför det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. I samband med planarbetet har två dagvattenutredningar utförts av Sweco Environment AB (Dagvattenutredning för Herrviksnäs, 2012-12-10 och Fördjupad dagvattenutredning för Herrviksnäs, 2013-06-17). Syftet med dagvattenutredningarna har varit att utreda hur dagvattenhanteringen i Herrviksnäs bör utformas för att minimera risken för negativ påverkan på yt- och grundvattenrecipient samt undvika översvämning på fastigheter inom planområdet. En viktig utgångspunkt för utredningen har varit att dagvatten som uppstår inom planområdet ska infiltrera och flödesutjämnas inom planområdet innan dagvattnet når recipient. Dagvattenutredningen har ett identifierat instängt område vid korsningen Annavägen/Gamla Herrviksnäsvägen, i övrigt medger topografin goda avrinningsmöjligheter till Herrviken respektive Återlögafjärden av det dagvatten som uppkommer inom planområdet, se figur 1 under rubriken Översvämning sida 9. Dikeskapacitetsmodelleringen visar att en del diken och trummor redan i dagsläget är underdimensionerade och inte klarar av att avleda ett större regn, som 2-års eller 10-årsregn. Dikena bör upp dimensioneras för att dagvattenhanteringen i området ska kunna betraktas som hållbar och för att undvika att översvämningar uppkommer. Även brister i form av avsaknad av trummor, diken, orensade diken- och dikestrummor som upptäcktes vid platsbesök bör åtgärdas. Vidare föreslås att dagvatten från tomtmark fortsättningsvis tas omhand genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Detta kan ske t.ex. genom att ansluta stuprör till utkastare som leder vattnet vidare ut på vegetationsbeklädd yta, minska hårdgörandegraden på tomtmark för att istället använda vattengenomsläppliga beläggningmaterial så som grus, gles stenbeläggning eller dylikt eller genom att luta utfarten mot en vegetationsyta där vattnet kan infiltrera samt anlägga stenkista för

infiltration eller fördröjning (se Dagvattenutredning, Sweco Environment AB, 2013). Vid större nederbörd än vad området är dimensionerat för idag föreslås överskottsvatten ledas från fastigheten till gatans infiltrationsstråk. Vägdagvatten från lokalgata samlas upp i de dikessystem som redan finns idag. Riskområden har identifierats på kvartersmark och allmän platsmark. Förslag har tagits fram för att förebygga att ingen översvämning sker.



Figur 10. Förslag på åtgärder i dikesområdet. Se framtagen fördjupad dagvattenutredning (Sweco Environment AB, 2013) för vidare information om åtgärder.

## Förändringar

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

### Förslag på åtgärder inom kvartersmark

För fastigheter som ligger lägre än nivå för väg eller omgivande mark, föreslås att ett avskärande dike anläggs tvärs med flödesriktningen. Diket föreslås anläggas antingen som öppet eller fylld med makadam. För fastigheter som saknar trummor under infart eller uppfart till fastigheten, förhindras vidare flöde i dikessystemen. Därför föreslås att trummor läggs där dessa saknas. För att inte förhindra vidare flöde ska dessa trummor samt diken även kontinuerligt rensas från gamla löv, jord, grenar och stenar m.m. På ett antal

platser i området saknas dike längs med vägar. För att undvika att problem uppstår på vägar och fastigheter längs med vägen föreslås att diken anläggs där det saknas och att befintliga diken grävs fram. Se framtagen fördjupad dagvattenutredning (Sweco Environment AB, 2013) för vidare information om åtgärder inom kvartersmark.

#### *Förslag på åtgärder inom allmän platsmark*

Gamla Herrviksnäsvägen vid korsningen Märtavägen ligger i dag vid en lågpunkt. För att förhindra framtida problem med avrinning föreslås att vägen höjs. Vid anläggandet är det viktigt att beakta avrinningen från vägområdet, så att inte dagvattnet skapar problem för närliggande tomter. Dikessystemet har i dag kapacitetsproblem. Åtgärder som föreslås för att öka dikessystemets kapacitet är uppdimensionering av diken och trummor, förlängning av diken till lämplig utsläppspunkt, förbinda delsträckor som står utan förbindelse med nya trummor eller diken samt skapa lutning i diken vid lågpunkter i enlighet med dagvattenutredning (Sweco Environment AB, 2013) se även figur 10. Om dessa åtgärder genomförs enligt förslag, bedöms dikesområden tillsammans med infiltration på kvartersmark och allmän platsmark fungera som ett hållbart system även i framtiden med förväntad ökad nederbörd och mer hårdgjorda ytor. Se framtagen fördjupad dagvattenutredning (Sweco Environment AB, 2013) för vidare information om åtgärder inom allmänplatsmark.

## **Energi**

### **Förutsättningar**

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

### **Förändringar**

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

## **Avfall**

### **Förutsättningar**

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

### **Förändringar**

Flera gator i området har mindre eller obefintliga vändplatser. I dessa fall il-

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

## **Tele**

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

## **ARBETSPLATSER, VERKSAMHETER, ÖVRIG BEBYGGELSE** **Offentlig och kommersiell service**

### **Förutsättningar**

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

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

### **Förändringar**

Ingen offentlig serviceverksamhet och kommersiell verksamhet planeras inom planområdet.

## **Störande verksamhet**

### **Förutsättningar**

Det finns ingen störande verksamhet inom området.

### **Förändringar**

Ingen verksamhet planeras inom planområdet.

## **Djurhållning**

Det finns ingen djurhållning inom området.

## **Tillgänglighet**

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

## GENOMFÖRANDE

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning för att få tillgång till utfart, vatten- och spillvattenledningar med mera. 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

Start-PM tas i SPN	april 2011
Samråd	november 2014
Utställning	november 2015
Förnyad utställning	juli-augusti 2017
Antagande i kommunfullmäktige	april 2018
Detaljplanens antagandebeslut upphävs i MÖD	september 2019
Förnyad utställning (3e utställningen)	februari-mars 2020
VS-utbyggnad startad	kvartal 2-3 2020
Förnyat antagande (2a antagandet)	juni 2020
Detaljplanens antagandebeslut upphävs i MMD	januari 2021
Förnyad utställning (4e utställningen)	Kvartal 3 2021
Förnyat antagande (3e antagandet)	kvartal 4 2021
Laga kraft tidigast	kvartal 1 2022

#### Genomförande

Genomförande kvartal 3 2022 – kvartal 3 2037

#### 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 denna detaljplan är 15 år och börjar löpa från den

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

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

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

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

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

### **Huvudmannaskap**

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark, allmän plats och vattenområden, se mer info under avsnitt PLANDATA. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen kommunalt eller enskilt, men det är också möjligt att inom en och samma detaljplan ha olika huvudmän för olika allmänna platser, s.k. delat huvudmannaskap.

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna, så kallat kommunalt huvudmannaskap. Om det finns särskilda skäl kan någon annan vara huvudman. Då kallas detta för enskilt huvudmannaskap.

Huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet för Herrviksnäs delområde S3 ska vara enskilt. Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap redovisas nedan:

- Värmdö kommun är en utpräglad landsbygdskommun med stora fritidshusområden. Kommunen har en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder

konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, till exempel centralorten Gustavsberg.

- I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden.
- Värmdö kommun har antagit riktlinjer för kommunalt huvudmannaskap för vägar vid detaljplaneläggning som innebär att kommunen ska vara huvudman i centrumområden. Strömma Herrviksnäs ligger inte i ett centrumområde.
- Kommunen har inga allmänna anläggningar i området.
- Planområdet för Strömma Herrviksnäs S3 ingår dessutom i ett större område med enskilt huvudmannaskap och det förekommer inte heller någon genomfartstrafik genom området.
- Strömma Herrviksnäs S3 är ett blandat område med både permanentbostäder och fritidshus. Planområdet ligger ca 10 km från Gustavsbergs tätort och området karakteriseras av fritidshus från olika tidsperioder med inslag av nyare permanentbostäder. De allmänna platserna förvaltas av Herrviksnäs samfällighetsförening. De gemensamt förvaltade grönområdena utgör en förutsättning för områdets sociala sammanhållning med gemensamma strövområden, badplatser och festplats. För gemensamma VS-ledningar inom planområdet blir kommunen huvudman.
- Planförslaget medger en förtätning av området. Områdets karaktär med en blandad permanent- och fritidshusbebyggelse ska bibehållas.

### **Allmän plats, enskilt huvudmannaskap**

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

### **Ansvarsfördelning**

#### **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 hantearar 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.

Det kommunala verksamhetsområdet för VS utökas så att det omfattar hela

planområdet. Kommunen ska vara huvudman för allmänna VS-ledningar. Utbyggnad av kommunala VS-ledningar samt drift och underhåll av detta handläggs av VA-enheten på samhällsbyggnadskontoret.

### **Dagvatten**

Vatten som avleds för avvattnings 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.

Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar, t.ex. dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar. Herrviksnäs samfällighetsförening är fortsatt huvudman till vägdiken och svarar för eventuell utbyggnad, ombyggnad samt drift och underhåll av dessa. I det fall det i övrigt är aktuellt med omhändertagande av dagvatten kan detta komma att behöva prövas enligt reglerna i miljöbalken. Se vidare i planbeskrivningen om förslag på utbyggnad och omhändertagande av dagvatten samt dagvattenutredningar utförda i samband med planarbetet av Sweco Environment AB (Dagvattenutredning för Herrviksnäs, 2012-12-10 och Fördjupad dagvattenutredning för Herrviksnäs, 2013-06-17).

### **Elförsörjning, telenät, fibernät**

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

Telia Company AB ansvarar för telenätet i området.

### **Kvartersmark**

För de fastighetsägare som får en utökad bygg rätt 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 prövas av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun. Ytterligare information



samt blanketter för ansökan om bygglov med mera finns på kommunens hemsida.

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

Marken är inte undersökt med avseende på radon. Av Boverkets byggregler framgår att byggnader ska uppföras radonsäkert om marken inte har undersökts.

De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geoteknikundersökningar (t ex bärighet av mark) som behövs i samband med byggnation.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER**

### **Markägoförhållanden**

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

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

### **Vattenområden och bryggor**

Till flera fastigheter som ägs av enskilda hör vatten. Enligt lantmäteriakten 0120-00/11 och 0120-09/95 har Herrviksnäs 4:1, 3:1 och 3:2 vatten enligt Jordabalken 1:5. Fastigheten Herrviksnäs 1:1 äger vattenområden inom planområdet. Från dess stränder finns ett flertal enskilt ägda bryggor. Större delen av Herrviksnäs 1:1 är upplåten för Herrviksnäs ga:1, dock inte områden på fastigheten som före inrättandet av Herrviksnäs ga:1 var upplåtna med servitut för bryggor och båtplats. För att fortsatt möjliggöra detta upplåtelsesätt föreslås V- och WV-områden (småbåtshamn) och WB-områden (bryggor) i detaljplanen. Planläggningen skapar möjlighet att bilda gemensamhetsanläggningar för småbåtshamn och bryggor under förutsättning att detta bedöms möjligt i lantmäteriförrättning. Uppförande av ny brygga är bygglovspliktigt och det krävs även beviljad strandskyddsdispens.

### **Naturområden**

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

### **Vägar**

Vägarna i planområdet förvaltas av Herrviksnäs samfällighetsförening och

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

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

Några mindre tillfartsvägar sköts av enskilda sedan lång tid och kommer bara att nyttjas av enstaka fastigheter. Dessa betecknas ”tillfart” på plankartan och har en lägre standard än det övergripande vägnätet. Syftet är inte att Herrviksnäs samfällighetsförening ska ta ansvar för den framtida förvaltningen av dessa tillfarter. Tillfarterna har för låg standard för att kunna skötas effektivt av samfällighetsföreningen och det saknas vändmöjligheter för större fordon. Därför gör kommunen bedömningen att det är de enskilda fastighetsägarna, som har nytta av tillfartsvägen, som kommer att svara för förvaltningen av dessa tillfarter. Saknas avtal för rätt att använda marken för tillfart så bör samfällighetsföreningen i egenskap av fastighetsägare ta initiativ till att teckna de avtal som krävs för att reglera ansvarsfrågorna.

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

### **Fastighetsbildning**

För detaljplanens genomförande krävs och möjliggörs fastighetsbildning genom t.ex. fastighetsreglering och avstyckning. Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske först då detaljplanen vunnit laga kraft och prövas då vid förrättning av Lantmäteriet.

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



Figur 11. Illustration över möjlig ny fastighetsindelning (2021). Se bilaga A. Fastighetsindelning för större redovisning av fastigheter.

### Kvartersmark

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

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

### 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.

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.

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

Planförslaget ger möjlighet att anlägga nya vändplaner, bredda befintliga vägar samt anlägga och utöka parkeringsytor. För att genomföra planförslaget och möjliggöra den nämnda utbyggnaden krävs att anläggningsbeslutet i Herrviksnäs ga:1 omprövas i syfte att också innefatta vändplaner och parkeringsytor som inte ingår i gemensamhetsanläggningen idag och som delvis är upplåtet för Herrviksnäs ga:1 för grönområde. Omprövning av Herrviksnäs ga:1 krävs även för att möjliggöra tillskapandet av nya bostadsfastigheter vid infarten till Herrviksnäs då detta område idag är upplåtet för gemensamhetsanläggningen för grönområde. Förslagen användning av mark och vatten V- och WV-områden (småbåtshamn) och WB-områden (bryggor) kan ge möjlighet att bilda nya gemensamhetsanläggningar för dessa ändamål inom området, möjligtvis i kombination med omprövning av Herrviksnäs ga:1. Lantmäteriet prövar i anläggningsförrättning om villkor om

båtnad m.m. enligt anläggningslagen är uppfyllda, vilket är ett krav för att kunna bilda gemensamhetsanläggning.

Omrövning av befintlig gemensamhetsanläggning sker genom lantmäteri-förrättning och initieras av berörda fastighetsägare eller samfällighetsföreningen efter stämmobeslut. Lantmäteriet prövar i anläggningsförrättning om villkor om båtnad m.m. enligt anläggningslagen är uppfyllda, vilket är ett krav för att kunna bilda eller ombilda gemensamhetsanläggning.

Huvudmannen för allmän plats ges rätt att lösa in eller skaffa sig annan rätt till utrymmet. Utförandekostnader för ny/justerad väg kan fördelas på de fastighetsägare som har nytta av anläggningen. Framtida drift- och underhållskostnader fördelas genom andelstal.

### **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.

Kommunala VS-ledningar i Herrviksnäs förläggs inom allmän platsmark GATA<sub>1</sub>. Rätten att bygga ut ledningsnätet med tillhörande pumpstationer säkerställs genom ledningsrätt. Denna rättighet upplåts av Lantmäteriet efter ansökan av kommunen. Övriga ledningsägare svarar själva för att trygga sina ledningsnät genom avtal eller ledningsrätt. Kommunen strävar efter att samordna ledningsarbeten med andra ledningsägare.

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Anpassningen från fritidshusområde till ett område för ökat antal permanentbostäder ställer krav på vägnätet. Detaljplaneförslaget skapar förutsättningar för förbättring av vägnätet i planområdet. Huvudmannen för allmän plats ges genom detaljplanen rätt att lösa in eller skaffa sig annan rätt till utrymmet. Ersättningsfrågan prövas av Lantmäteriet vid en lantmäteriförrättning.

Texten i tabellen nedan hänvisar till en markinråningskarta som redovisar de konsekvenser i markanvändningen som detaljplanens genomförande kommer att innebära. Kartan redovisas efter tabellen. Plankartan med sina bestämmelser ger dessutom möjligheter att nybilda fastigheter på kvarteretsmark för bostäder genom avstyckning ibland kombinerat med fastighetsreglering. Exempel på hur nybildning av fastigheter skulle kunna ske åskådliggörs på illustrationsbilder över möjlig ny fastighetsindelning nedan som redogör för

dels befintliga fastigheter, dels möjligheter till tillskapande av nya ytterligare fastigheter i området.

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

Tabell 1. Tabell som visar de konsekvenser i markanvändningen som detaljplanens genomförande kan komma att innebära.

Fastighet	Cirka-areal förändrad markanvändning	Område på mark-intrångskarta	Detaljplanens konsekvenser gällande markanvändning
Herrviksnäs 1:1	Avstår: 5060 m <sup>2</sup>	17	Mark kan föras från fastighet för att bli kvartersmark för bostäder
	101 m <sup>2</sup>	25	
	61 m <sup>2</sup>	26	
	30 m <sup>2</sup>	24	
	160 m <sup>2</sup>	32	
	Erhåller: 10 m <sup>2</sup>	19	Mark kan föras till fastighet för att bli gatemark alternativt möjlighet att upplåta gemensamhetsanläggning för lokalgata på allmän plats för detta ändamål.
	70 m <sup>2</sup>	20	
	50 m <sup>2</sup>	21	
	< 10 m <sup>2</sup>	22	
	70 m <sup>2</sup>	29	
	100 m <sup>2</sup>	33	
	30 m <sup>2</sup>	34	
	30 m <sup>2</sup>	35	
	10 m <sup>2</sup>	36	
	20 m <sup>2</sup>	37	
	60 m <sup>2</sup>	38	
	140 m <sup>2</sup>	41	
60 m <sup>2</sup>	43		
		1-8	Möjlighet att upplåta gemensamhetsanläggning för småbåtshamn på kvartersmark

			för detta ändamål.
		9-11	Möjlighet att bilda ledningsrätt
		15	på kvartersmark för tekniska
		16	anläggningar (E)
		14	Mark kan upplåtas som
		18	gemensamhetsanläggning för
		23	lokalgata på allmän plats.
		30	
		39	
		27	
		40	
		42	
		44	
		46	
		47	
		28	Mark där avtal för tillfart kan
		31	upplåtas.
		45	
			Se ytterligare information gällande Herrviksnäs ga:1 ovan.
Herrviksnäs 1:11	Avstår: 100 m <sup>2</sup>	34	Mark kan föras från fastigheter för att bli gatumark (fastighet avstår
Herrviksnäs 1:18	Avstår: 30 m <sup>2</sup>	35	mark, med areal enligt kolumn till vänster) alternativt möjlighet att
Herrviksnäs 1:20	Avstår: 10 m <sup>2</sup>	37	upplåta gemensamhetsanläggning för lokalgata på allmän plats för detta ändamål.
	20 m <sup>2</sup>	38	
Herrviksnäs 1:21	Avstår: 30 m <sup>2</sup>	36	
Herrviksnäs 1:22	Erhåller: 160 m <sup>2</sup>	33	
Herrviksnäs 1:23	Avstår: 60 m <sup>2</sup>	39	
Herrviksnäs 1:38	Avstår: 140 m <sup>2</sup>	42	Mark kan föras till fastigheter för att bli kvartersmark för bostäder. (fastighet erhåller
Herrviksnäs 1:43	Avstår: 100 m <sup>2</sup>	44	mark, med areal enligt kolumn till vänster)
Herrviksnäs 1:79	Erhåller: 100 m <sup>2</sup>	25	
Herrviksnäs 1:82	Erhåller: 60 m <sup>2</sup>	26	
Herrviksnäs 1:111	Avstår: 10 m <sup>2</sup>	19	Se ytterligare information gällande Herrviksnäs ga:1 ovan.
Herrviksnäs 1:117	Avstår: 70 m <sup>2</sup>	20	
Herrviksnäs 1:119	Avstår: 50 m <sup>2</sup>	21	
Herrviksnäs 1:125	Avstår: < 10 m <sup>2</sup>	22	
	Erhåller: 30 m <sup>2</sup>	24	





nivå är 56 760 kr för ett nytt bostadshus och 11 825 kr för nybyggnad av komplementbyggnad.

### **Värdeökning till följd av planen**

Utökad byggrätt samt anslutning till det kommunala vatten- och spillvatten-nätet förväntas medföra en värdeökning för bostadsfastigheterna inom plan-området.

### **Ersättning**

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

Rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående mar-kanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten. Ersättnings-kraven ska ställas till kommunen inom två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Någon skada som berättigar till ersättning bedöms inte upp-komma genom denna detaljplan.

Vid ett genomförande av detaljplanen genom utbyggnad av vägarna, ska er-sättning utgå för ianspråktagande av mark till berörd fastighetsägare från Herrviksnäs samfällighetsförening. Dessutom ska fastighetsägaren ersättas för anläggningar som finns på marken, t.ex. staket, häckar, träd m.m.

Då Herrviksnäs ga:1 kan omprövas för att bortta mark från gemensamhets-anläggningen så kan det bli aktuellt med ersättning. När en rättighet begrän-sas eller upphävs vid en omprövning kan ersättningsfrågan aktualiseras om det uppkommer skada för fastigheter som deltar i gemensamhetsanlägg-ningen.

Frågan om ersättning för upplåtelse av mark till ledningsrätt uppkommer i samband vid bildande av ledningsrätt och hanteras i Lantmäteriets respek-tive beslut utifrån utförd värdering. Berörda sakägare kan också komma överens om ersättning som läggs till grund för Lantmäteriets beslut. Kom-munen kommer att betala ersättning till respektive fastighetsägare/marksam-fällighet för upplåtelse av ledningsrätt för kommunala vatten- och spillvat-tenledningar.

### **Förrättningskostnader**

Fastighetsbildningsförrättningar som till exempel avstyckning, fastighetsre-glering liksom anläggningsförrättning och ledningsrättsförrättning utförs av

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

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

Herrviksnäs samfällighetsförening ansvarar för att ansöka om och bekosta, genom andelstal som beslutas av Lantmäteriet, förrättningen för omprövning av gemensamhetsanläggningen Herrviksnäs ga:1. När lantmäteriet beslutar om fördelning av förrättningskostnader fördelas detta ytterst utefter berörda fastigheters nytta.

## **Anläggande, drift och underhåll**

### **Allmän plats, enskilt huvudmannaskap**

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

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

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

### **Kvartersmark**

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

### **Vatten och spillvatten**

Kostnaden för kommunalt VS tas ut enligt gällande VA-taxa. VA-taxan består av anläggningsavgift och brukningsavgift. Anläggningsavgiften för en enfamiljsvilla i 2021 års kostnadsläge är 266 150 kr och en fastighetsägare är skyldig att betala den när förbindelsepunkt är upprättad och fastighetsägaren har informerats om detta. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för VS

fram till förbindelsepunkt. Till detta kommer kostnaden för den egna servisleddningen mellan förbindelsepunkt och byggnad.

### **Dagvatten**

Planområdet ingår inte kommunens verksamhetsområde för dagvatten och huvudmannen/huvudmännen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av dagvattensystem för avledande av dagvatten från allmän plats. I detta fall bekostar respektive fastighetsägare anläggande, drift och underhåll av omhändertagande av dagvatten inom sin fastighet.

### **Elförsörjning, telenät, fibernät**

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

### **Statliga vägar**

Trafikverket bekostar åtgärder på statlig väg.

## **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.

### **VA-anläggningsavgift**

Kommunen tar ut en anläggningsavgift av respektive fastighetsägare för framdragning av servisleddningar 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.

**Planavgift**

Kommunen tar 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.

**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.

**TEKNISKA FRÅGOR**

För anslutning till elnät och telenät ska kontakt tas med respektive ansvarigt bolag, se mer information under rubriken *Ansvarsfördelning*.

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

Dokumentation som ska inlämnas till kommunen tas upp i avtal, bygglovs-, anmälnings- och tillståndsprocesser.

Angående vatten och spillvatten samt dagvatten - se mer information under rubrik *Ansvarsfördelning*.

**Förutsättningar för brandvattenförsörjning**

Se rubrik *Brandvatten* under *Förutsättningar, förändringar*.

**Avfall**

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

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **MILJÖKONSEKVENSER**

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

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

### **SOCIALA KONSEKVENSER**

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

### **FASTIGHETSKONSEKVENSER**

Se *Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser* ovan.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

**Antagandeförslaget har utarbetats av:**

<b>Rick Hoogduyn</b>	Projektledare/planarkitekt
<b>Pauline Carlborg</b>	VA-ingenjör
<b>Viveca Jansson</b>	Kommunekolog
<b>Mona Berkevall</b>	Dagvatteningenjör
<b>Johan Suhr</b>	Dagvatteningenjör

### **Rådgivande konsulter:**

<b>Ewa Brodén</b>	Lantmätare, Sweco AB
<b>Mats Åkerblad</b>	Planarkitekt, Åkerblads Arkitektkontor AB

Värmdö 2021-11-04  
Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid  
*Planchef*

Rick Hoogduyn  
*Projektledare/Planarkitekt*