



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

UTLÅTANDE EFTER FÖRNYAD UTSTÄLLNING, OMGÅNG 4

Antagandehandling

ÄPBL (1987:100)

Dnr: 15KS/8

Datum: 2021-11-04

Ansvarig handläggare: Rick Hoogduyn

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

UTSTÄLLINGSUTLÅTANDE EFTER FÖRNYAD UTSTÄLLNING, OMGÅNG 4

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

Förnyad utställning, omgång 4, av detaljplan för Herrviksnäs, delområde S3 (fastighet Herrviksnäs 1:1 m.fl.) har skett från 2021-07-15 till 2021-08-29. Under utställningen fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på servicecenter på Skogsbovägen 9–11 och på kommunens webbplats varmdo.se/herrviksnas.

Totalt har 10 yttranden inkommit under granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Detta utlåtande är uppdelat i fyra delar:

Del A. Ändringar mellan antagande 3 och förnyad utställning omgång 4

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Del C. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Yttranden har lämnats av

Nr.	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter		
1	Länsstyrelsen		2021-08-11
2	Lantmäteriet		2021-08-26
3	Sjöfartsverket		2021-07-19
4	Havs- och vattenmyndigheten		2021-08-05
5	Trafikförvaltningen		2021-08-11
6	Storstockholms brandförsvaret (SSBF)		2021-08-16
	Sakägare		
7	Fastighetsägare 1	Herrviksnäs 1:79	2021-08-22
8	Fastighetsägare 2	Herrviksnäs 1:78	2021-08-25
9	Fastighetsägare 3	Herrviksnäs 4:1	2021-08-24
10	Fastighetsägare 4	Herrviksnäs 1:22	2021-08-28

Del A. Ändringar mellan antagande omgång 3 och 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. Inkomna yttranden har lett till två mindre redaktionella ändringar i planbeskrivningen.

- 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.

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Nedan presenteras en sammanfattning i punktform av inkomna yttranden. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

	Yttrande	Kommentar
1. Länsstyrelsen		
a)	Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.	Förvaltningen noterar synpunkten.
2. Lantmäteriet		
a)	Lantmäteriet har inget att erinra mot planförslaget.	Förvaltningen noterar synpunkten.
3. Sjöfartsverket		
a)	Sjöfartsverket har inget att tillägga, utan hänvisar till deras tidigare yttrande.	Förvaltningen noterar synpunkten.
4. Havs- och vattenmyndigheten		
a)	Havs- och vattenmyndigheten har tagit del av samrådsunderlaget i rubricerat ärende. Myndigheten avstår från att lämna synpunkter på underlaget. Det innebär inte att myndigheten tagit ställning i sakfrågan eller till handlingarna i ärendet.	Förvaltningen noterar synpunkten.
5. Trafikförvaltningen		
a)	Trafikförvaltningen har inga synpunkter utöver det som framförts tidigare i processen.	Förvaltningen noterar synpunkten.
6. Storstockholms brandförsvaret (SSBF)		
a)	SSBF har inga synpunkter utöver det som framförts tidigare i processen.	Förvaltningen noterar synpunkten.
7. Herrviksnäs 1:79		
a)	Påpekar att markinrångskartan och konsekvenstabellen innehåller felaktigheter, då Herrviksnäs 1:79 enligt tabellen ska avstå mark.	Av misstag har den delen i tabellen inte uppdaterats i enlighet med revideringar i plankartan. Antagandehandlingar kommer att justeras så att det framgår att Herrviksnäs 1:79 inte ska avstå mark för vändplan.
8. Herrviksnäs 1:78		
a)	Motsätter sig den nya placeringen av vändplatsen vid Påhlmans väg och anger sex olika argument. 1. Anger att den föreslagna placeringen av en ny vändplats skulle medföra att parkeringsplatser och parkeringsmöjligheter till Herrviksnäs 1:78 skulle försvinna. Påpekar att nya	Förvaltningen har placerat yta för vändplats på fastighet Herrviksnäs 1:1 som i gemensamhetsanläggningen för Herrviksnäs ga:1 är utlagd som grönområde. Herrviksnäs 1:78 har inga inskrivna

	<p>placeringen skulle hamna på en plats som sedan många årtionden utgör en tillfartsväg till fastigheten och parkeringsplats.</p> <p>Anser att fastighetens rätt till och möjlighet av parkering på tillfartsvägen ska bestå.</p> <p>Föreslår en placering av vändplats mer österut enligt bifogat ritning.</p>  <p><i>Figur 1. Alternativ placering</i></p>	<p>rättigheter att använda samfällighetens mark till parkering.</p> <p>Parkeringsbehov för Herrvisknäs 1:78 ska lösas på egen mark.</p> <p>Att marken blir utlagd som väg innebär att Herrvisknäs 1:78 får möjlighet till väg fram till fastigheten via Pålhmans väg.</p>
	<p>2. Anser att föreslagna vändplats inte överensstämmer med Värmdö kommuns Tekniska handbok.</p> <p>Påpekar att en vändplats med låg standard, enligt handboken, inte har en konisk övre form.</p> <p>Föreslår därför att den nya vändplatsen istället ska utformas lika med tekniska handboken, så att på detta sätt mindre naturmark behöver tas i anspråk och kostnaden för anläggandet av vändplatsen skulle bli lägre.</p> <p>Anser även att en placering enligt figur 1 skulle vara bättre topografiskt anpassad.</p>	<p>Användningsområdet för GATA rymmer plats till en vändplats med låg standard enligt Värmdö kommuns tekniska handbok.</p> <p>Detaljplanegränser ritas i största möjliga mån med raka gränser, i syfte att minimera antalet gränspunkter. Detta är anledningen till den koniska övre formen.</p> <p>Det är möjligt att anlägga en vändplats med låg standard enligt teknisk handbok inom området.</p> <p>Förvaltningen delar inte uppfattningen att en placering enligt figur 1 skulle vara bättre topografiskt anpassad. Alternativ placering skulle kräva mer bergsprängning och skulle leda till en brantare bergväg. Se även figur nedan.</p> 
	<p>3. Anser att den föreslagna vändplats skulle försämra nyttjandet av fastigheten.</p>	<p>Föreslagna vändplats är i anslutning till, men inte på, Herrvisknäs 1:78.</p>

	<p>Upplyser att den del av fastigheten som kan användas som uteplats och tomt är den norra delen som är belägen mellan befintligt hus och naturområdet.</p> <p>Vill belysa att föreslagen vändplatsen är i direkt anslutning till den delen som används som tomt.</p> <p>Anser att föreslagen placering skulle förstöra en del av fastigheten som används som trädgård, entré och uteplats.</p>	<p>Vändplatsen kommer inte ta mark av uteplatsen och tomt som är belägen inom fastighetsgräns för Herrviksnäs 1:78.</p> <p>Stora delen av utmärkt yta används redan idag som infartsväg. Det är främst den ”koniska” övre formen som tillkommer.</p>
	<p>4. Anser att alternativ placering enligt figur 1 skulle medföra att ingreppet i befintlig naturmark skulle reduceras. Anser att de unika klippställarna, som utgör ett populärt strövområde för boenden, skulle bevaras.</p>	<p>Se kommentar under punkt 2. Boenden kan fortsättningsvist ta sig till strövområdet även när vändplatsen anläggs.</p>
	<p>5. Anser att alternativ placering enligt figur 1 skulle innebära att vägområdet inte behöver fyllas upp med 1-1,5 meter för att uppnå en plan horisontell vändyta. Upplyser att, utan en upphöjning, lastbilar behöver starta i uppførsbacke vilket inte är lämpligt vid hal väderlek.</p>	<p>Om vändplanen anläggs är det upp till samfällighetsföreningen att bestämma hur vändplatsen anläggs. Detaljplanen skapar enbart möjligheter för genomförandet.</p> <p>Om marken fylls upp eller inte är upp till samfällighetsföreningen att bestämma.</p> <p>Valt placering bedöms lämpligast utifrån höjdskillnaderna på platsen, se även punkt 2.</p>
	<p>6. Anser att alternativ placering enligt figur 1 följer placering som Herrviksnäs 1:79 föreslog i sin överklagan.</p>	<p>Förvaltningen har gjort en avvägning av olika alternativa placeringsmöjligheter och anser att vald placering är den mest lämpliga. Placeringen enligt förslag som fastighet Herrviksnäs 1:79 har anfört i Mark- och miljödomstolen skulle innebära en ännu kraftigare sprängning och leda till en kraftig bergväg med höjdskillnader upp till 7 meter.</p>
	<p>7. Beskriver att alternativ placering enligt figur 1 följer Mark- och miljödomstolens förslag på alternativ placering.</p>	<p>Förvaltningen vill belysa att Mark- och miljödomstolen inte har gett förslag på placering.</p>
<p>9. Herrviksnäs 4:1</p>		
a)	<p>Yrkar att plankartan måste justeras så att det tydligt framgår till vem som tillhör vattenområde utanför fastighet Herrviksnäs 4:1. Anser att vattnet tillhör Herrviksnäs 4:1, men att kommunen använder kartor och texten i planförslaget som visar felaktigt ägande till vattnet utanför Herrviksnäs 4:1</p>	<p>Kommunens grundkarta baseras på Lantmäteriets registerkarta. Kommunens leverantör av grundkartan gör vissa ändringar utifrån det som går att utläsa i lantmäteriakter.</p> <p>I utställningshandlingarna, omgång 4, står det att Värmdövik 19:4 äger vatten. Från lantmäteriakten 0120-00/11 går det att utläsa att Herrviksnäs 4:1 har</p>

		<p>vatten enligt JB 1:5 i sin västra gräns. Dock finns gränsen inte utritad i akten och inte inlagd i registerkartan. I akt 0120-09/95 framgår det att även Herrviksnäs 3:1 och 3:2 har vatten enligt JB 1:5 och att Värmdövik 19:4 inte har något vatten. Därför är området markerat som "vatten enligt JB 1:5" i grundkartan i antagandehandlingarna. Kommunen har bett lantmäteriet att uppdatera registerkartan.</p> <p>Förvaltningen har tidigare också angett att dessa gränser i vattnet inte har några konsekvenser för genomförandet av detaljplanen. Därför är denna redovisning i grundkartan tillräcklig för detaljplanen.</p>
10. Herrviksnäs 1:22		
a)	<p>Anser att fastighet Herrviksnäs 1:22 har fått en kraftig inskränkning och negativ förändring av markanvändandet på grund av placering av pumpstationen.</p> <p>Yrkar en procentuell ersättning av fastighetens värde i förhållande till den yta som detaljplanen gör oanvändbar för bostad.</p>	<p>Detaljplanen bekräftar befintligt läge av pumpstationen inklusive ett skyddsavstånd om 50 meter för att undvika eventuell risk för störning genom lukt eller buller. Bygglov för befintlig pumpstation beviljades 2020-03-26 av bygg- miljö- och hälsoskyddsavdelningen (BYGG.2020.333). Placeringen av pumpstationen bestämdes genom bygglovsprövningen.</p> <p>Rekommendation om skyddsavstånd ska tas hänsyn till oavsett detaljplan.</p> <p>Kommunen bedömer inte att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Någon skada som berättigar ersättning bedöms inte uppkomma genom denna detaljplan.</p> <p>Ersättningskrav kan ställas till kommunen först efter detaljplanen fått laga kraft. Ersättningskrav ska ställas inom två år från det att detaljplanen fått laga kraft.</p>

Del C. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Förnyad utställning, omgång 4

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Herrviksnäs 1:78	Placering av vändplats vid Påhlmans väg
Herrviksnäs 1:22	Ersättning för negativ förändring av markanvändandet på grund av pumpstation.
Herrviksnäs 4:1	Vattenområdet för Herrviksnäs 4:1

Förnyad utställning, omgång 3

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Herrviksnäs 1:10	<ul style="list-style-type: none">Placering av pumpstationenTillåten nockhöjd.Generationsboende
Herrviksnäs 1:119	Vändplanen på Lisavägen
Herrviksnäs 1:40 och 1:41	<ul style="list-style-type: none">Att fastigheterna exkluderas ur planärendetStrandskyddbyggrätt alternativt fastighetsreglering
Herrviksnäs 1:79	Vändplanen vid Påhlmans väg
Herrviksnäs 1:37	Strandskydd

Förnyad utställning

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Lantmäteriet	<ul style="list-style-type: none">Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek för Herrviksnäs 3:1 och 4:1 bör förtydligas.Rätt till väg fram till V-områden är inte säkerställt.Tillfartsvägarna bör inte läggas ut som allmän plats utan vara kvartersmark.Ställer sig frågande till byggrätter utan att strandskyddet upphävs.Råder oklarheter kring gränserna för det vattenområde som tillhör Herrviksnäs 4:1.
Herrviksnäs samfällighetsförening	Avloppspumpstationens placering
Herrviksnäs 1:62	Avloppspumpstationens placering
Herrviksnäs 1:20	Vändplan Märtavägen, Toravägen.
Herrviksnäs 1:131	Motsätter sig borttagning av Herrviksnäs 1:131 från detaljplanearbete
Herrviksnäs 4:1	<ul style="list-style-type: none">Minsta fastighetsstorlekFriliggande enbostadshusGenerationsboendeStrandskyddet för Herrviksnäs 4:1Vattenområdet för Herrviksnäs 4:1
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"> • Minsta fastighetsstorlek • Vändplan Toravägen
Herrviksnäs 1:51	Strandskydd
Herrviksnäs 1:28	Strandskydd
Herrviksnäs 1:54	<ul style="list-style-type: none"> • Punktprickad mark • Tomtplatsavgränsningen
Herrviksnäs 1:47 och Herrviksnäs 1:48	<ul style="list-style-type: none"> • Strandskydd • Tomtplatsavgränsningen • Punktprickad mark
Herrviksnäs 1:40 och Herrviksnäs 1:41	<ul style="list-style-type: none"> • Motsätter sig borttagning av Herrviksnäs 1:41 från detaljplanearbete • Fastighetsbildningsmöjligheter • Brygga • Punktprickad mark
Herrviksnäs 1:123	<ul style="list-style-type: none"> • Strandskydd

Första utställning

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Lantmäteriet	<ul style="list-style-type: none"> • Rätt till väg fram till V-områden är inte säkerställt. • Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek för Herrviksnäs 3:1 och 4:1 bör förtydligas.
Bygg- och miljönämnden	Påpekar att kommunalt huvudmannaskap för vägområdet är mer lämpligt i många fall.
Herrviksnäs samfällighetsförening	Placering av pumpstationen.
Trafikverket	Trafikutredningar bör 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"> • Vill at minsta fastighetsstorlek ska vara 2500 m² för hela detaljplaneområdet. • Placering av pumpstationen. • Förutsätter att kommunen skall stå för samtliga kostnader för LTA pumparna.
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"> • Upphävandet av strandskydd. • Motsätter sig de föreslagna vändplanerna på fastigheten.
Herrviksnäs 4:1	Anser att outrett vattenområdet tillhör till Herrviksnäs 4:1
Herrvisknäs 1:72	<ul style="list-style-type: none"> • Anser att prickmarkeringen på fastigheten är onödigt med tanke på landhöjning.

	<ul style="list-style-type: none"> Förordar en omskrivning där skrivningen som reglerar maxstorleken på enskild komplementbyggnad, tas bort. Förordar att maxhöjden för komplementbyggnad anpassas till Attefallsnormen, 4.0 meter. Förordar en ändring av skrivningen placering av byggnad så att det framgår att förhandlingslösningar som utgör undantag från minimiavståndet 4,5 meter mot annan fastighet och 6 meter mot gata är möjliga. Placering av pumpstationen. Samma anslutningsavgift och samma årliga drift- och brukningskostnad för alla som ansluts till avloppshanteringssystemet.
Herrviksnäs 1:23	<ul style="list-style-type: none"> Motsätter sig den lösningen om vändplaner som kommunen föreslår. Vill att undantag medges för möjlig delning av fastigheten Herrviksnäs 1:23 i två, om minst 2000 m² vardera.
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 ² ska tillåtas även för en enskild byggnad för fastighet med en area större än 2500 m ² .

Samråd

Namn	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"> Undrar om detaljreglering av byggrätten är nödvändig. Bestämmelser om krav för bygglov bör införas inom prickmarkering. Upphävandet av strandskydd.
Kultur- och fritidsavdelningen	Kulturhistoriskt värdefulla element bör bevaras.
Herrviksnäs samfällighetsförening	<ul style="list-style-type: none"> Önskar att bebygga fler grönområden. Placering av pumpstationen. Önskar sopkärlparkeringar istället för vändplaner.
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"> Vill att prickmarkering minskar på fastigheten. Vill ha generationsboende och friliggande bostadshus istället för enbostadshus.

	<ul style="list-style-type: none">• Tycker att största komplementbyggnadsarea är för liten.
Herrviksnäs 1:93	<ul style="list-style-type: none">• Vill ha möjlighet till generationsboende.• Önskar en båtupptagningsplats inom detaljplanområdet.
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">• Motsätter sig den lösningen kring vändplaner.• Önskar att begränsningen om största totale byggnadsarea för komplementbyggnad tas bort.
Herrviksnäs 1:23	<ul style="list-style-type: none">• Vill ha undantag för möjlig delning av fastigheten i två.• Motsätter sig lösning om vändplan vid Toravägen.
Herrviksnäs 1:101	Yrkar att prickmarkeringen på fastigheten går för långt upp.
Herrviksnäs 1:105	<ul style="list-style-type: none">• Placering av pumpstationen.• Anser att dagvattnet från ett grönområde måste dikas.
Herrviksnäs 1:132	Vill ett tillägg av ytterligare en kategori med fastighetsstorlekar.
Herrviksnäs 1:61	Vill ha möjlighet till generationsboende.
Herrviksnäs 1:72	<ul style="list-style-type: none">• Yrkar att prickmarkeringen på fastigheten går för långt upp.• Önskar att begränsningen om största totala byggnadsarea för komplementbyggnad tas bort.• Vill att maxhöjden för komplementbyggnad anpassas.• Vill kunna bygga flerbostadshus.• Placering av pumpstationen.• Vill se hur grundvattenföringen sker.
Herrviksnäs 4:1	<ul style="list-style-type: none">• Minska minsta fastighetsstorlek.• Vill ha möjlighet till generationsboende.• Vill att strandskyddet tas bort.
Herrviksnäs 1:115, 1:116	Vill ha en ny lokalgata.
Herrviksnäs 1:117	Motsätter sig vändplanen

Värmdö 2021-11-04
Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid
Planchef

Rick Hoogduyn
Planarkitekt/Projektledare