DETALJPLAN FÖR

PFO Strömma S6, Herrvikstomten och Strömmadal

VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Granskningshandling
Standardförfarande
PBL (2010:900)
Dnr: 15KS/115
Datum: 2020-03-02
KSPU 2020-03-31
Samhällsbyggnadskontoret

VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

..... 2
INLEDNING **1**
PLANHANDLINGAR 1
PLANERINGSUNDERLAG 1
PLANPROCESSEN 1
BAKGRUND 2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG 3
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN 3
PLANDATA 4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN **6**
Beslut om byggnadsförbud 7
ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER 7
KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT 9
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN 9
RIKSINTRESSEN 9
STRANDSKYDD 10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR **16**
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD 16
NATUR OCH REKREATION 31
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK 37
MILJÖKVALITETSNORMER 40
YT- OCH GRUNDVATTEN (inkl. MKN) 40
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN 47
RISK OCH SÄKERHET 49
UTOMHUSLUFT (inkl. MKN) 54
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR 55
GATOR OCH TRAFIK 56
TEKNISK FÖRSÖRJNING 61
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE 64
FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN 65
SOCIALA FRÅGOR 66
AVVÄGNINGAR ALLMÄNNA/ENSKILDA INTRESSEN 68
GENOMFÖRANDE **71**
ORGANISATORISKA FRÅGOR **71**
Planförfarande 71
Tidplan 71
Genomförandetid 71
Huvudmannaskap för allmän plats 72
Ansvarsfördelning 73
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER **76**
Markägoförhållanden 76
Fastighetsbildning 77
Fastighetsrättsliga konsekvenser 82

TEKNISKA FRÅGOR **82**
Vatten och avlopp 82
Dagvatten 82
El 83
Tele/fibernät 83
Avfall 84
Vägar 84
Natur 85
EKONOMISKA FRÅGOR **85**
Finansiering av planarbete 85
Anläggande, drift och underhåll 86
Avgifter 88
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE **89**
MILJÖKONSEKVENSER 89
SOCIALA KONSEKVENSER 89
FASTIGHETSKONSEKVENER 89
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN **90**
BILAGA 1. MARKINTRÅNGSKARTA **91**
BILAGA 2. FASTIGHETSKONCEKVENSTABELL **92**

Upplysning:
Informationstext är placerad i orange textruta.

Information om bevaransvärda kulturmiljövärden och karaktärsdrag är placerade i grön textruta.

Planbestämmelser är belägna inom blå textrutor

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse 2020-03-02
- Fastighetsförteckning, 2020-02-14

PLANERINGSUNDERLAG

- Behovsbedömning inklusive checklista, 2018-03-12
- Dagvattenutredning, 2017-09-21, uppdaterad 2019-01-18 (Bjerking)
- Trafikutredning, 2017-09-26 (Trivector)
- Utredning, alternativa hållplatslägen 2018-01-31 (Trivector)
- Kulturmiljöutredning, 2017-11-27 (WSP)
- Naturinventering, 2018-01-31 (Svensk Ekologikonsult AB)
- Bullerutredning, 2017-08-31 (Trivector)
- Riskanalys, 2017-08-29 (ÅF)
- PM: Utformning av säkerhetsåtgärder, Strömma S6, Värmdö kommun, 2020-01-31 (ÅF)
- Översiktlig geoteknisk utredning PM 2017-12-19 (Geoteknologi)
- Strandskyddsutredning, 2017-11-07
- Översiktsplan för Värmdö kommun 2012 – 2030
- Program för områdena Strömma, Värmdövik och Herrviksnäs, 2005

PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (2010:900). Planläggning sker med standardförfarande. Planen är i mars 2020 i granskningsskedet.

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.

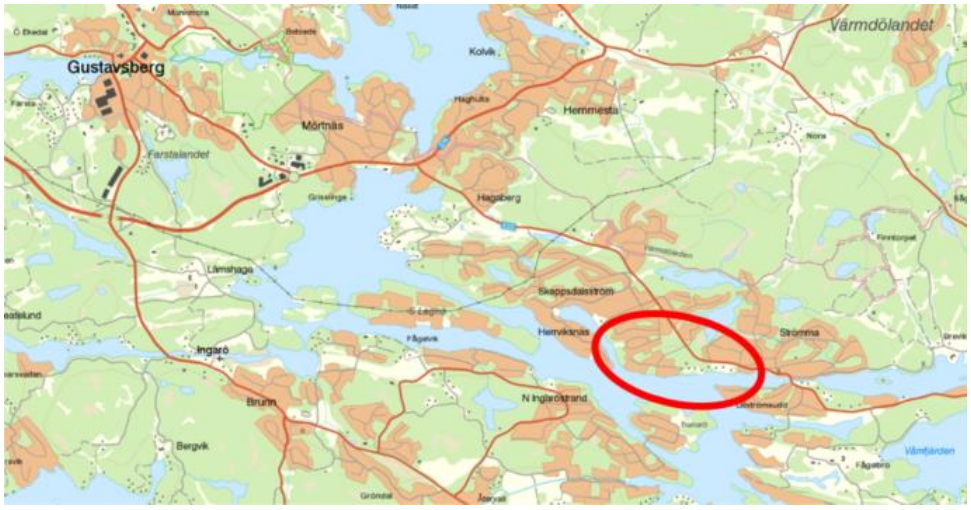
Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken och prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggnings lagen och ledningsrättslagen. I och med att ett område har detaljplan finns såväl fastställda byggrätter som ett

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

Planförslaget har varit ute på samråd 2018-08-21 – 2018-09-18. Inkomna synpunkter har sammanställts i en samrådsredogörelse. För närvarande pågår granskningsskedet. Efter granskningen ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Därefter ska planförslaget gå ut på underrättelse och antas.

Figur 1 Flödesschema över plan skedet

BAKGRUND



Figur 2 Översiktskarta över planområdets lokalisering.

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

Planen stämmer överens med den gällande översiktsplanens intentioner.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

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

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

Planområdet består av 54 fastigheter, huvudsakligen bebyggda småhus. I området som heter Ryttinge finns även 14 fastighetsindelade tomter som är obebyggda. I samband med planarbetet har frågor om fastighetsstorlek, byggrätt och byggnadsutformning prövats. Minsta föreslagna fastighetsstorlek sträcker sig mellan 3 000 kvm till 18 000 kvm och har fastställts utifrån den specifika platsens belägenhet och förutsättningar. Byggrätten varierar med storleken på fastigheten och fastigheternas inbördes unika förutsättningar. Vid fullt nyttjade styckningsmöjligheter resulterar förslaget i 5 nya fastigheter.

Frågor som rör det allmänna intresset har också utretts, så som vägarnas utformning, hantering av dagvatten och förutsättningarna för avfallshantering. Detaljplanen hanterar natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen och sophanteringen. Kulturmiljöns bevarandevärden hanteras också i detaljplanen.

FÖRENLIGT 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 miljökvalitetsnormer om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och att kommunerna ska ansvara för att de följs.

Planområdet omfattas av riksintresse i enlighet med 4 kap 2§ och 4 kap 4§ miljöbalken (MB), högexploaterad kust. Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdenas karaktär.

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. Området berörs av 4kap Miljöbalken (MB). Bestämmelserna i 4 kap. MB utgör inte hinder för kompletteringar till befintlig bebyggelse eller utvecklingen av befintliga tätorter om tillbörlig hänsyn tas till det rörliga friluftslivet. Planen bedöms vara förenlig med bestämmelserna i detta kapitel. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljökvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Figur 3 Planarbetets avgränsning redovisas med röd linje

Planområdet Strömma S6 ligger på södra delen av Värmdölandet, ca 8,5 km sydost om Gustavsbergs centrum och 4 km sydsydost om Ålstäket. Området avgränsas i syd och sydväst av vattenområdena - Återlögafjärden och Herreviken. Landområdet Ryttinge, avgränsas av Herrvik i väster och väg 222 i norr. Norr om planområdet ligger ”Storskogen”, det centrala grönområdet

på Värmdölandet som angränsar till Nacka-Värmdökilen, Storskogen-Skärmarö kilområde. Fastigheterna Herrvikstomten 67:2 och Herrvikstomten 67:3 har lyfts ur planarbetet eftersom de är fastighetsindelade och avsedda att bebyggas men obebyggda och ligger inom strandskyddat område samt inom område som omfattas av MB 4 kap. Fastigheterna är inte lämpliga att planlägga som natur och inte heller lämpliga att planlägga som kvartersmark. Konsekvensen av att dessa lyfts ur detaljplanen anses försumlig eftersom det med gällande lagstiftning inte är möjligt att bevilja bygglov på dessa fastigheter.

Areal och markägoförhållanden

Området består av totalt 56 fastigheter, varav 33 är bebyggda varav 5 nyttjas som permanentbostäder. En majoritet av de obebyggda men fastighetsbildade tomterna har köpts upp av en ekonomisk förening vid namn Herrviksintressenter U.P.A. Det är ett flertal fastighetsägare i området som är medlemmar i föreningen. Aktuella fastigheter och fastighetsägare framgår av fastighetsförteckningen.

Allmän plats, kvartersmark och vattenområden

Vägar och huvudmannaskap

Den tidigare byggnadslagen (1947:385) skilde på stadsplaner och byggnadsplaner. I tätorter användes stadsplaner och då ansvarade kommunen för utbyggnad och drift av gatunätet. Utanför tätorter användes byggnadsplaner och där blev det istället vägföreningar eller motsvarande som ansvarade för vägarna. Värmdö kommun är en utpräglad landsbygdskommun med stora fritidshusområden, som byggts ut med stöd av äldre byggnadsplaner. I dessa områden finns det ofta en vägförening som ansvarar för vägarna. Numera kallas det för enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap råder mycket konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, till exempel i Gustavsberg.

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

För mer information om de särskilda skälen som motiverar enskilt huvudmannaskap, se avsnitt: *huvudmannaskap för allmän plats* nedan.

Det finns ett uttalat önskemål om fortsatt enskilt huvudmannaskap i planområdet. Enskilt huvudmannaskap gäller och Ryttinge vägsamfällighet är huvudman för vägnätet i planområdet. Vägverket är huvudman för väg 222 som löper utmed planområdets nordöstra del. Huvudmännen för vägnätet ansvarar för projektering, anläggande, drift och underhåll av vägarna.

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

VS (Vatten och spillvatten)

Ledningsnätet kommer så långt möjligt kommer att förläggas i befintliga lokal- och uppsamlingsvägar inom området.

Allmänna platser

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

Vattenområden

Stora delar av vattenområdet är outrett, för klargörande av rättigheter och fastighetsgränser i vattenområden behöver fastighetsbestämning ske. Vid den centralt belägna allmänningen finns 8 bryggor anlagda, varav en är en gammal ångbåtsbrygga. Planen fastställer möjligheten för anläggning av sju av dessa. En privat brygga (brygga 7) som är anlagd mot allmänplatsmark omfattas av strandskydd vid landfästet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2017-04-20 att godkänna start-PM för Strömma, delområde S6 – Ryttinge. Beslutet innebär att ett planarbete påbörjades.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2018-06-07 att uppdra åt samhällsbyggnadsavdelningen att samråda om förslag till detaljplan för det prioriterade förändringsområdet Strömma, delområde S6, Herrvikstomten och Strömmadal.

Beslut om byggnadsförbud

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

ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER

RUFS

Regionplanen för Stockholmsområdet anger att planområdet utgör ett sekundärt bebyggelseläge.

Figur 4 Illustration ur RUFS 2050. Gula områden är sekundära bebyggelseområden.

Värmdö kommuns översiktsplan, 2012 - 2030

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

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

Ett program upprättades för områdena Strömma, Värmdövik och Herrviks-

näs 2005. Totalt berör programmet ca 1100 fastigheter. Efter programsamrådet har programområdet delats upp i fler mindre delområden. Denna detaljplan är en av flera planerade detaljplaner inom Strömma och har fått namnet PFO Strömma S6.

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

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

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Planområdet är till största delen inte detaljplanelagt sedan tidigare. Ett mindre område i nord östra delen av planområdet omfattas av bp 141 och dp 190. Det är den tidigare landsvägen och en liten del av grönområdet som omfattas av planen. Denna tidigare planlagda del (Herrviksnäs 5:1) inkluderas i detta detaljplanearbete för att möjliggöra en tillfartsväg till Herrviksnäs 5:3 och 5:2.

Figur 5 I nordost finns en liten del av bp 141 och dp 190

KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT

Området betecknat Strömma S6 – Ryttinge och Strömmadal är ett av kommunens prioriterade förändringsområden (PFO) som finns redovisade i kommunens översiktsplan från 2003 och 2011. Det prioriterade förändringsområdet omfattas även av ett program för Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma (November 2005). Programmet upprättades efter kommunens översiktsplan från 2003. Eftersom kommunens nu gällande översiktsplan (2011) målar upp nya intentioner som programmet inte fullt ut följer, kommer programmet inte att ligga till grund för det fortsatta detaljplanearbetet inom området. Vissa kvaliteter ur programmet så som ökad byggrätt och högre standard på vägarna har setts över i planarbetet.

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 området sedan tidigare är ianspråktaget och planläggs på ett sätt som utgår från rådande användningsområden.

RIKSINTRESSEN

Planområdets strandskyddade fastigheter (figur 7) omfattas även av riksintresse i enlighet med 4 kap 2§ och 4 kap 4§ Miljöbalken (MB) som reglerar hushållning med mark o vatten för vissa områden för natur- och kulturvärden (Högexploaterad kust). Planområdet är, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om:
1. det inte möter något hinder enligt 4 kap 2-8 §§ MB och
2. det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Fritidsbebyggelse får komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna.

Figur 6 Rödskafferat område markerar omfattningen av MB 4 kap.

STRANDSKYDD

Figur 7 Bild av allmänningen nedan Ryttingevägen. Foto: Anna Fredriksson

Stora delar av området omfattas av strandskyddat område (MB 7 kap. 13§). Strandskydd gäller vid hav, insjöar och vattendrag och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Skyddet omfattar ett land och vattenområde 100 meter från strandlinjen ut i vattnet och upp på land, vid normalt vattenstånd. Strandskyddet innebär i korthet bland annat att det är förbjudet att vidta åtgärder för att avhålla personer från strandskyddat område, eller vidta åtgärder som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur och växter.

Enligt 4 kap. 17 § PBL får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Att det i dag strandskyddade området dessutom delvis är beläget inom riksintresse i enlighet med 4 kap 2§ och 4 kap 4§ Miljöbalken (MB) som reglerar hushållning med mark o vatten för vissa områden för natur- och kulturvärden (Högexploaterad kust), innebär att ett restriktivt förhållningssätt gäller vid upphävande av strandskydd.

Upplysning

Alla åtgärder inom strandskyddat läge som förändrar förutsättningarna för växter och djurliv kräver strandskyddsdispens. Strandskyddsdispens för fällning av träd ska hanteras restriktivt för träd inom strandskydd eftersom träd dessa har stor betydelse för den biologiska mångfalden och även små förändringar i trädbeståndet kan ge väsentliga förändringar. Träd får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk. Vid prövning av strandskyddsdispens för fällning av träd bör träd med en stamdiamter om 10 cm eller större mått 1,3 meter ovan mark återplanteras med samma trädslag.

Vid dispensprövning för trädfällning eller omfattande borttagande av växtlighet ska samråd med kommunekolog ske.

Hemfridszoner

Eftersom Ryttingeområdet är bebyggt sedan 1930-talet och Strömma är bebyggt sedan 1910 - talet, det vill säga innan strandskyddslagstiftningen trädde i kraft har en utredning gällande utbredningen av hemfridszoner genomförts. Strandskyddet föreslås att lyftas där marken redan är ianspråktagen.

För att ompröva och avgöra hemfridszonens utbredning har en distans om 15 meter mätts ut från varje huskropp och en distans från strandlinjen om 25 meter. Därutöver har platsbesök genomförts. Även tidigare bygglovsbeslut har tagits i beaktande och strandskyddat område har sedan samrådet justerats i enlighet med tidigare beslut på fastigheter Herrvikstomten 67:12 och 67:13.

Figur 8 Distans från bostadshuset om 15 meter markeras i svart, upphävt strandskydd i rött och en linje markerar 25 meter från strandkanten.

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

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

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

Vägområden

Även behov av att upphäva strandskydd för vägområden har inventerats eftersom planen möjliggör en uppgradering av kommunens infrastruktur med indraget vatten och spillvatten, möjlighet till vändplaner och plats för mötande bilar. Strandskyddet föreslås hävas i vägområden eftersom säkra vägar anses utgöra ett allmänt angeläget intresse.

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

Figur 9 Strandskyddet föreslås upphävas inom rödskafferat område

a1 Upphävande av strandskydd (PBL 4 kap 17§)

Bryggor

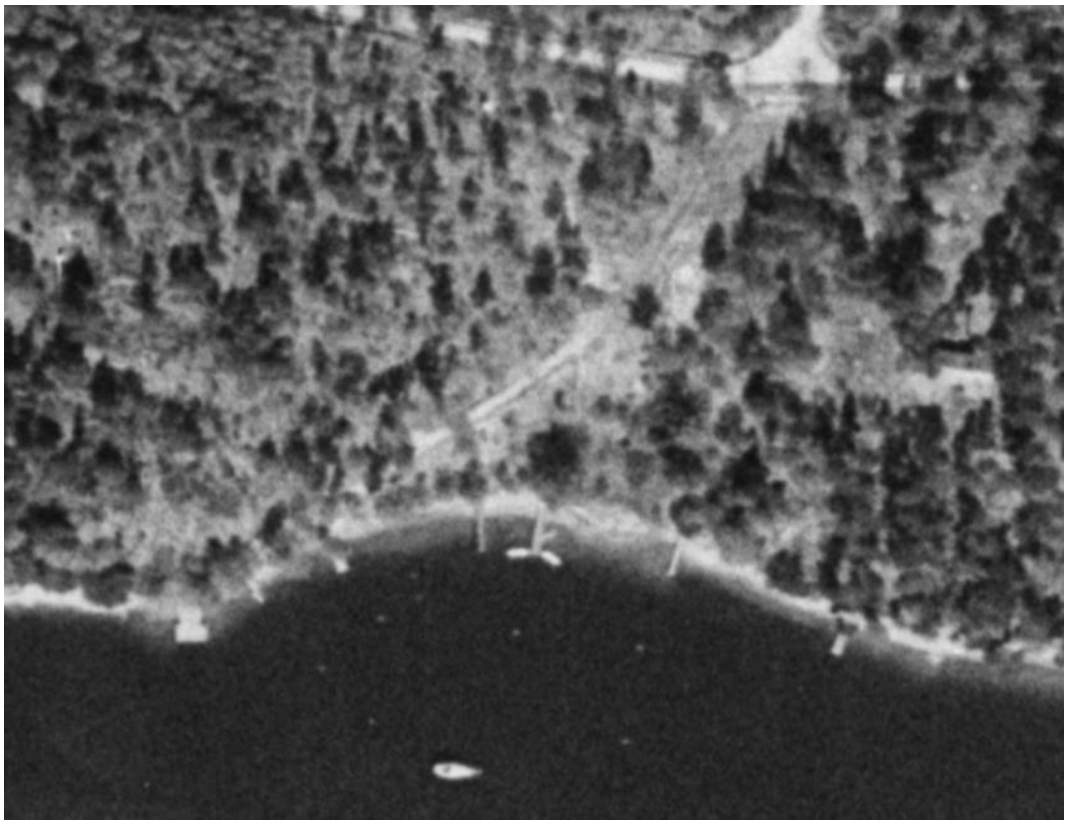
Medlemmar i Föreningen Herrviksintressenter U.P.A., hade vid områdets bildande rätt till båtplats på södra sjöallmänningen, om den egna fastigheten inte hade vattenkontakt. Ursprungs handlingar finns enligt uppgift inte kvar. Bryggan-läggningar har enligt uppgift från föreningen funnits på platsen sedan 1930-talet. På 1980-talet beslutade Föreningen Herrviksintressenter U.P.A. att inga ytterligare bryggor skulle få uppföras. Behov av ny bryggplats skulle efter denna tidpunkt anmälas till styrelsen, som fördelade nya platser på befintliga bryggor i samråd med ägarna. 2014 tecknade alla bryggägare på varsitt bryggavtal med dåvarande styrelsen i Föreningen Herrviksintressenter U.P.A. – en ansvarsförbindelse att hålla bryggan i vårdat och säkert skick. Blå markerade fastigheter i figur 11 har tecknat ansvarsförbindelse.

En bryggutredning inför upphävande av strandskydd för att möjliggöra angöring har företagits för de bryggor som ansluter mot allmän platsmark. Brygga med nummer 4 och 7 finns inte på flygfoto (figur 13). Enligt uppgift tog isen brygga 4 vintern som flygfotot togs, endast betongfundamenten fanns kvar. Brygga 4 har enligt uppgift funnits på platsen sedan området bebyggdes. Detta stöds av flygfoto från 1958 samt av fotodokumentation från 1960-talet. Eftersom dokumentation för brygga 7 saknas helt så möjliggörs bryggan inte av detaljplanen.

Figur 10 Landfästet för brygga 4 är av et äldre slag.

Figur 11 Blåmarkerade fastigheter ovan har tilldelats brygg plats av Föreningen Herrviksintressenter U.P.A.

Figur 12 Med början från ångbåtsbryggan i väster brukas bryggorna idag av följande fastigheter: (1) Ångbåtsbrygga (allmän brygga), (2) 67:27 (3) 67:38, (4) 67:20 och 40, (5) 67:37, (6)(Ursprungligen föreningens allmänna båtbrygga) 67:21, 25 och 26, (7) 67:39



Figur 13 Flygfoto 1976,ångbåtsbryggan och ytterligare fem bryggor är befintliga

För brygga mot västra allmänningen finns en rättighet i form av ursprungligt köpeavtal. Bryggan syns på flygfoto från 1976.

För att möjliggöra angöring av brygga mot allmänning (PARK) har ett hamnområde (V) inrättats för bryggfäste. Strandskydd hävs för hamnområde för att möjliggöra angöring av brygga. I samråd med kommunens strandskydds- och bygglovshandläggare har beslut fattats om att strandskydd inte hävs i vattenområdet.

Upphävande av strandskydd för angöring av brygga motiveras med att marken behöver tas i anspråk för att *tillgodose ett allmänt angeläget intresse som inte kan tillgodoses utanför området,* i enlighet med MB 7 kap 18 c-d§§, och med att marken/vattnet *redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften* i enlighet med Miljöbalken (MB), 7 kap 18 c-d§§, samt då åtgärden *behövs för en anläggning som måste ligga vid vatten och behovet inte kan tillgodoses utanför området,* i enlighet med MB 7 kap 18 c-d§§,

Planförslaget möjliggör en samförlagd brygga och stöder dessutom att befintliga bryggor ligger kvar på samma sätt som tidigare. Ett plansamråd med Länsstyrelsen har ägt rum där Länsstyrelsen som förordar ett sammanläggande av de fristående bryggorna. Även kommunens ekolog och strandskyddshandläggare har förordat en samförläggning av bryggor. Strandskyddshandläggare har lämnat önskemål om att strandskydd inte ska hävas i vattenområdet. Samråd har även skett med fastighetsägarna Herrviksintressenter U.P.A och samfällighetsföreningen.

Föreslagna planbestämmelser

W1	Öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas (PBL 4 kap 5§ punkt 3)
WB1	Bryggor och badplats. Maximalt sju bryggor får anläggas. Bryggorna får sammanläggas till en gemensam enhet. Samförläggning får endast ske på platsen för ångbåtsbrygga. Den totala ytan för brygga/bryggor får uppta maximalt 150 kvm med en bredd om 3 meter. Vid samförläggning på platsen för ångbåtsbryggan får bryggan förläggas i vinkel med en maximal längd ut i vattnet om 20 meter från strandlinjen och med en bredd om 3 meter. Bryggor som ej samförlagts får endast anläggas till en längd om 7 meter per brygga. Bryggor ska utföras så att ljus kan stråla ner i vattnet under bryggan, (PBL 4 kap 5§ punkt 3)
WB2	Öppet vatten där en brygga får anläggas. Bryggan får uppta maximalt 15 kvadratmeter och får uppföras med en maximal bredd om 2,5 meter och en maximal längd ut i vattnet om 6 meter, (PBL 4 kap 5§ punkt 3)
V	Hamn

Bryggor mot kvartersmark har inte utretts. Det är upp till fastighetsägaren att ansöka om strandskyddsdispens och göra anmälan om vattenverksamhet.

Upplysning

Bryggor som uppförs ska släppa ner ljus till botten och utföras antingen på pålar eller med distans mellan plankorna så att ljuset strilar ner.

Där strandskyddet inte upphävts krävs strandskyddsdispens. Alla åtgärder inom vattenområde kräver anmälan om vattenverksamhet. Det kan även krävas andra dispenser. Brygga mot allmän platsmark kräver dessutom bygglov. Anläggande av småbåtshamn är en bygglovspliktig åtgärd. Det är sökanden som ansvarar för att erforderliga dispenser beviljats.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

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

BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD

Landskapsbild

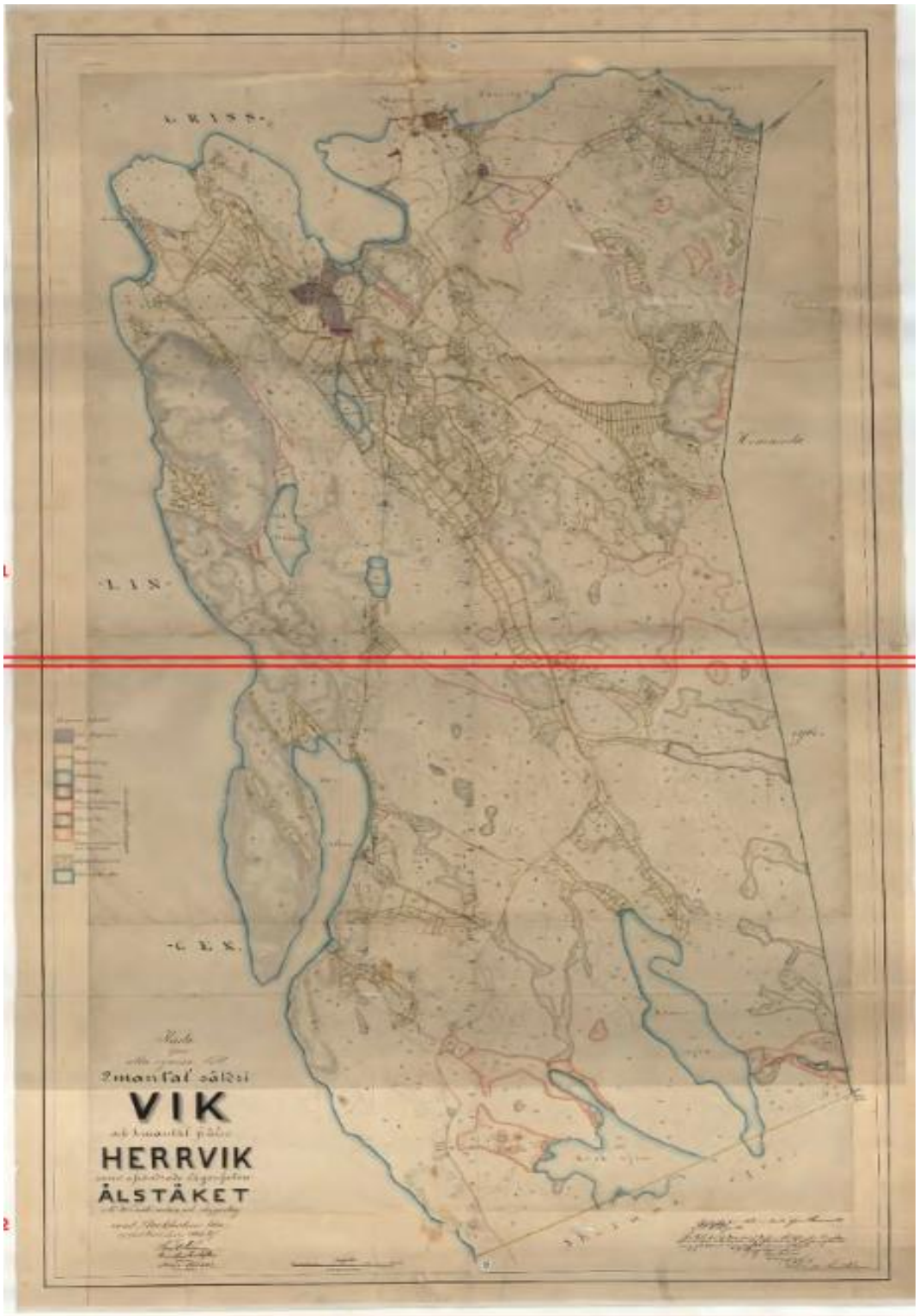
Förutsättningar

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

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

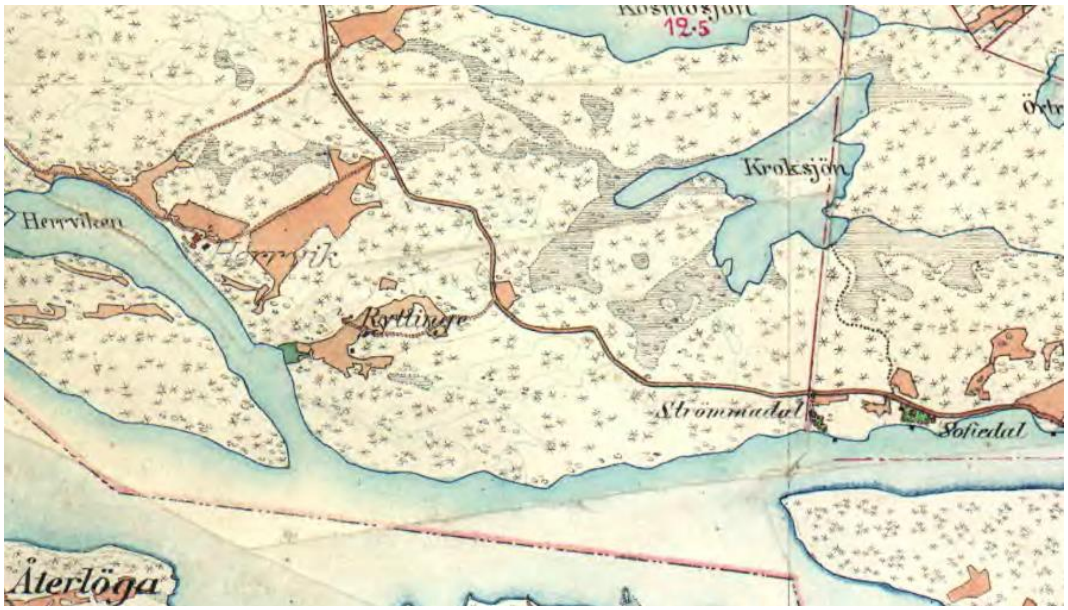
Landsvägen som löper genom området återfinns på Arealavmätningen från 1887. Att den ursprungliga landsvägen fortfarande är läsbar och binder samman området med Herrvik och sedan löper vidare norr ut skapar en läsbarhet och förståelse för den miljö som tidigare fanns på platsen, långt innan områdena bebyggdes. Vägen

är grusbelagd och omges av skog och utgör en kulturmiljö. Där vägen inte planläggs som allmän plats GATA så planläggs den som allmän plats gångväg, *GÅNG.*



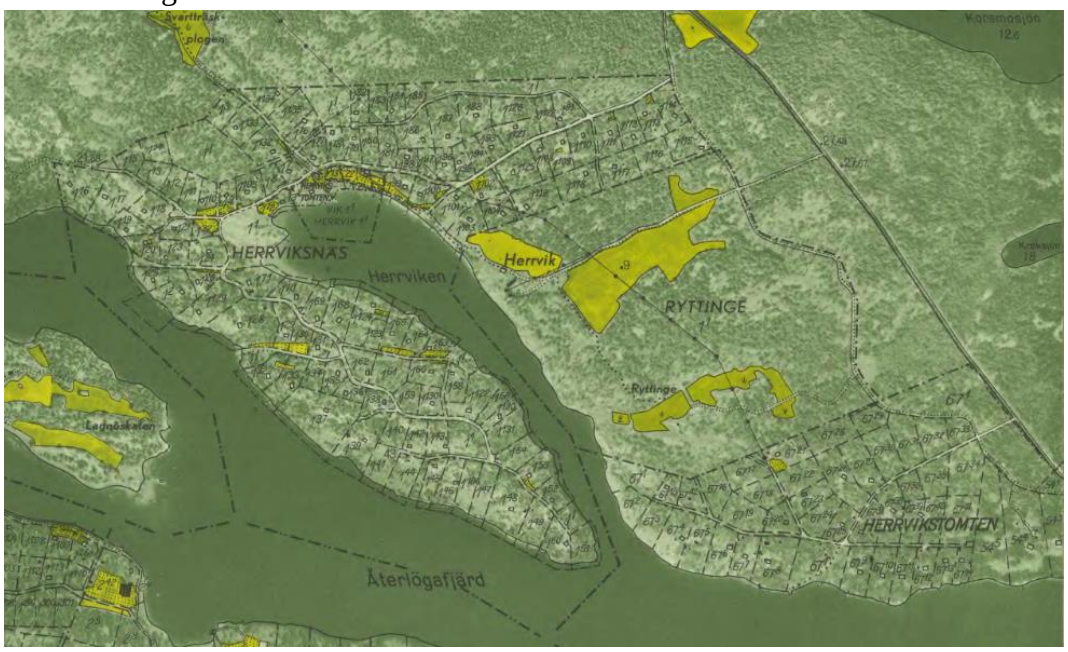
Figur 14 Arealavmätning 1887, källa Lantmäteriet

Av den häradsekonomiska kartan från 1901 går det att utläsa att området präglades av naturmark innan det blev fastighetsindelat. Små lotter odlingsmark fanns i Strömmadal och Sofiedal.



Figur 15 Häradsekonomiska kartan 1901 – 1906. Källa Lantmäteriet

Ekonomiska kartor från 1952 visar på hur sommarstugeområdena växte fram. Senare genomförd planläggning har utgått från de ursprungligen genomförda fastighetsindelningarna.

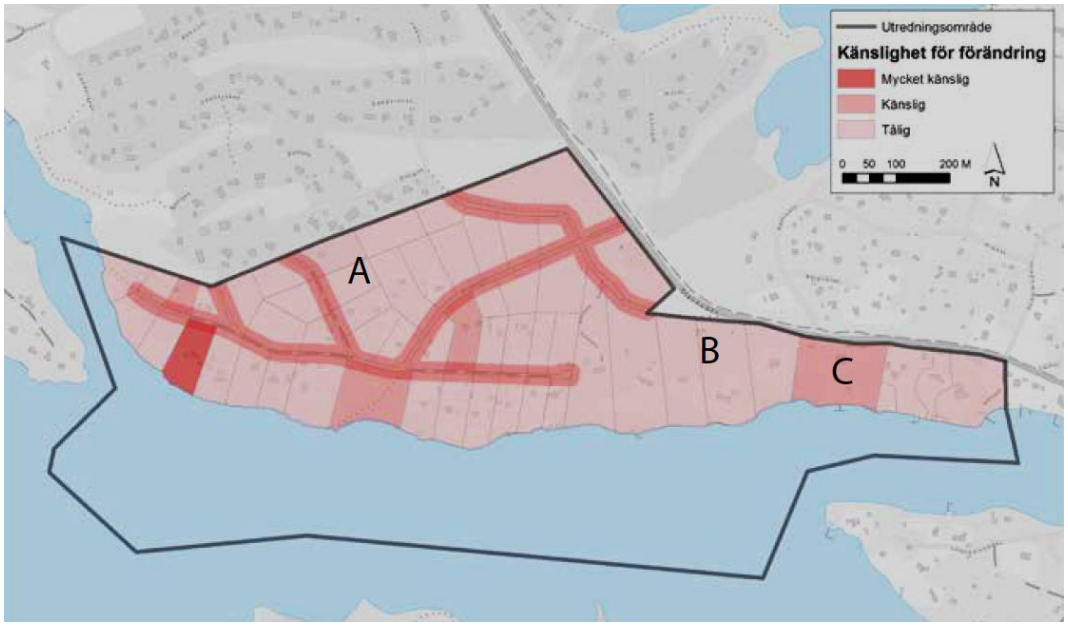


Figur 16 Ekonomisk karta från 1952. Källa Lantmäteriet

Av planområdets 54 fastigheter utgör endast fem permanentbostäder år 2019 (figur 17). Av Herrvikstomten 42 avstyckade tomter är 15 obebyggda och två utom plan.

Figur 17 Permanentbostäder 2019 markeras med grön prick.

Känslighetsanalys



Figur 18 Illustration av känslighetsanalys. Källa: Kulturmiljöinventering, 2017

Känslighetsanalysen utgår från risken att de kulturhistoriska värdena förstörs eller minskar vid förändring eller tillägg. Analysen klargör kulturmiljöns möjlighet att ta emot nya inslag utan att dess kulturhistoriska karaktär eller värde påtagligt förändras. Grunden i analysen är de värdebärande uttryck, strukturer och samband som är särskilt nödvändiga för företeelsens helhet och relevans. Området som helhet utgör en tydligt läsbar miljö som visar på Värmdös utveckling som semesterort inom Stockholmsområdet, med särskild tonvikt på 1930-talets framväxt av sportstugeområden.

Kulturmiljövärden i landskapet att bevara och vidareutveckla

- Fastighetsindelning
- Vägbredd och vägbeläggning
- Öppna diken
- Naturtomter med hällmarksskog och/eller blandskog
- Siktlinjer mot Tranaröfjärden
- Avsaknad av stängsel mellan fastigheter
- Stenskodda och delvis stenlagda gångstigar i naturmarken, framför allt till västra allmänningen
- Allmänningar med naturkaraktär

Landskapsbild

Förändringar

Framförallt är det helhetsmiljön i område A som bör beaktas. Större delen av planområdet bedöms dock vara tåligt för tillägg och anpassad ändring. Ny bebyggelse kan tillkomma om denna utförs enligt de råd och riktlinjer som anges i Kulturmiljöutredningen. Framförallt är det vyerna längsmed vägarna och in mot de småskaliga bostadshusen som är känsliga för ändring eller tillägg, med anledning av detta har prickmark införts sex meter från allmän plats.
den gemensamma ytan i område A som utgör strand och allmänning känslig för tillägg eftersom denna aldrig varit avsedd att bebyggas. Vyerna ner mot vattnet är mycket viktiga att bevara. Allmänningen utgör en gemensam samlingspunkt inom området med flera små privata bryggor.

Område med kulturmiljö av naturtomtskaraktär med högt miljömässigt värde (PBL 4 kap 16 § punkt 2)

Hantering av marknivåer

Markarbeten så som murar, terrasseringar och djupa markschakt inom område A och B bör undvikas då de förvanskar den naturliga karaktären. Undantag gäller för fastighet Herrvikstomten 67:15 där stenmurarna utgör en viktig del av karaktären.

Marklov krävs för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar tomtens höjdläge med mer än 0,5 m eller annan förändring som väsentligt påverkar natur- och kulturmiljön och/eller påverkar lokalt omhändertagande av dagvatten. Stödmurar vid fastighetsgräns ska undvikas. Stödmur i naturmaterial som nyttjas för

att skapa en i storlek väl avvägd uteplats kan vara förenligt med omgivande landskapsbild så länge fastigheten till största delen består av naturmark och byggnaderna är varsamt inplacerade i densamma. Vid ändring av marknivå ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter, lutningen får inte överstiga 1:2 eftersom en större lutning kan medföra risk för ras.

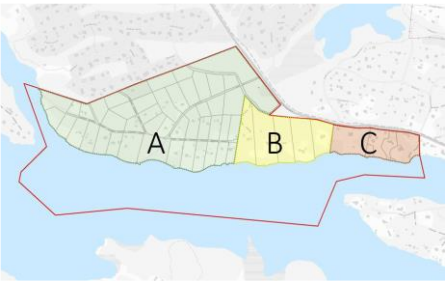
Marklov krävs även för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar tomtens höjdläge med mer än 0,5 m. Stödmurar ska undvikas. Vid ändring av marknivå ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter, lutningen får inte överstiga 1:2. Vid marklov skall hänsyn tas till dagvattenhantering, kulturmiljö och naturvärden. (PBL 4 kap 15 §)

Avstyckningar

För att bevara områdets karaktär och för att följa översiktsplanens intention undviks avstyckning i planområdet. Endast en fastighet får avstyckas i område A, Herrvikstomten 67:8, som är bebyggd med två huvudbyggnader. I område B medges avstyckning av fastigheterna Herrviksnäs 5:5, Herrviksnäs 5:4, Herrviksnäs 5:3 och Herrviksnäs 5:2. Avstyckning medges eftersom själva fastigheterna är mycket stora. Eftersom naturtomterna är viktiga för biotopspridningen är byggbar yta avgränsad med korsprickad mark. Angöring föreslås anordnas genom skafttomter eller servitut. I Strömmadal har fastigheterna medgetts maximal byggnadsarea utifrån platsens förutsättningar och lämplighet för bebyggelse.

d0000	Fastighetsstorlek - minsta fastighetsstorlek (PBL 4 kap 18§)

Bebyggelsekaraktär
Förutsättningar



Figur 19 Planområdets olika karaktärer med hänseende på kulturmiljö, Källa kulturmiljöinventering, 2017

Planområdet kan delas upp i tre delar av olika karaktär (A-C). Den västra delen, område A, består av en sportstugemiljö med byggnader uppförda under 1930-talet, samt senare tillkomna byggnader uppförda under 1940-tal, 1970-tal samt 2000-tal. 1930-talets planideal är tydligt avläsbart i landskapet, men även 1900-talets samhällsutveckling.

Området A som helhet bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde då det är en tydlig representant för de sommarstugeområden som uppfördes under 1930-talet på Värmdö. Vissa enskilda byggnader har dock ett högre värde då de

har kvar sin ursprungliga volym och därigenom visar på områdets ursprungliga gestaltning. En av fastigheterna bedöms ha ett mycket högt värde. Anläggningen i sin helhet utgörs av en sammanhållen byggnadsgrupp som flyttats från Dalarna och illustrerar berättelsen om de nationalromantiska idealen som fanns under 1930-talet.

Område B, har tidigare bestått av sportstugor, men är i dag i högre grad förändrat genom till- och ombyggnader vilket påverkat läsbarheten i miljön. Det kulturhistoriska värdet bedöms som något lägre.

Den östra delen, område C, består av villor från tidigt till sent 1900-tal, och har en brokig karaktär med begränsad läsbarhet. Den kvarvarande sekelskiftesvillan i Strömmadal har ett högt värde då den visar på områdets tidigare historia som sommarnöje med koppling till Strömmakanal.

Klassificering av fastigheter
Begreppet kulturhistoriskt värde definieras av Riksantikvarieämbetets plattform för värdering och urval. Fastigheterna har inventerats och byggnader med ett kulturhistoriskt värde finns beskrivna per fastighet i kulturmiljöinventeringen; *Strömma S6, Antikvarisk förundersökning, Konsekvensbedömning*. Beskrivning och karaktärsdrag för respektive byggnad ska vara vägledande vid bygglovsprövning. Fastigheterna har klassats med färgkoder blått, grönt och gult.

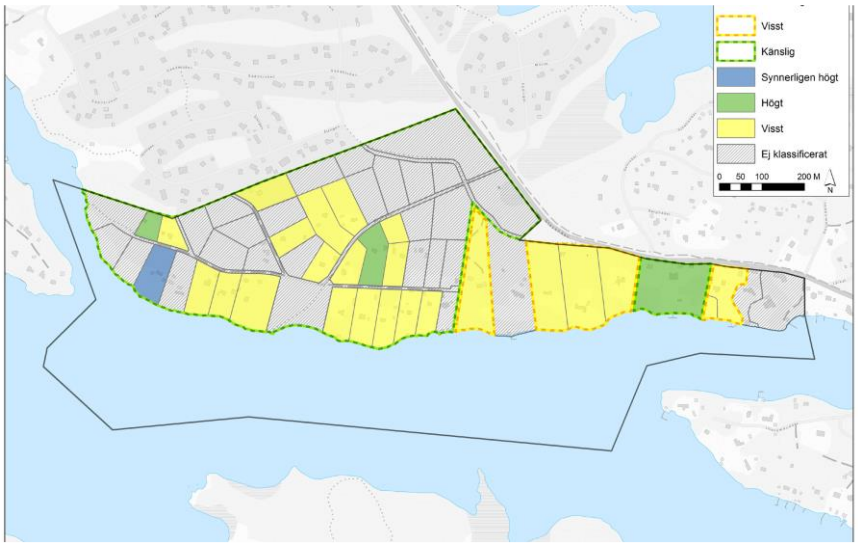
- **Blått** motsvarar en byggnad eller fastighet med ett mycket högt, eller synnerligen högt kulturhistoriskt värde.
- **Grönt** motsvarar en byggnad eller fastighet med ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller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

Det finns en blåklassad fastighet i planområdet: Herrvikstomten 67:4 som utgör en samlad anläggning och är en mycket välbevarad representant för de privatägda byggnader som flyttades från Dalarna under tidigt 1900-tal. Byggnaderna på fastigheten är inte bara värdefulla för området och för Värmdö, utan även i en större regional kontext.

De grönklassade fastigheterna utgörs av: Herrvikstomten 67:15, Herrvikstomten 67:38 och Herrviksnäs 2:1. De välbevarade byggnaderna på dessa fastigheter visar på ett tidstypiskt uttryck och är därmed av särskild vikt för läsbarheten av området.

De 21 gulklassade fastigheterna, som specificeras i kulturmiljöutredningen,

visar på områdets kontinuitet och har i och med detta miljöskapande värden, se figur 20. Ursprungliga byggnadsvolymer är i varierande grad utläsbara och har kompletterats på olika sätt över tid.



Figur 21 Klassificering av fastigheter efter inventering. Källa kulturmiljöinventering 2017.

Figur 22 Exempel på bevaransvärda detaljer att bevara och/eller vidareutveckla: Stockpanel, fönsterluckor, spröjsade fönster, tallar, björk, naturtomt utan arrangerad trädgård eller staket. Källa: kulturmiljöinventering, 2017

Figur 20 Exempel på bevaransvärda detaljer att bevara och/eller vidareutveckla: Traditionell takvinkel, matkällare under huset med grundläggning som anpassats till marknivåer. Källa: Kulturmiljöinventering, 2017

Bevaransvärda karaktärsdrag att bevara och vidareutveckla

- *Stockpanel*
- *Locklistpanel*
- *Spröjsade fönster*
- *Fönsterluckor*
- *Matkällare under huset med grundläggning som anpassats till marknivåer*
- *Stensockel*
- *Sadeltak*
- *Jordkällare*

Bebyggelsekaraktär

Förändringar

Byggnaderna är friliggande och uppförda på relativt stora naturtomter med blandskog och hällmark, och har en indragen placering på fastigheten. Naturmarken med äldre tallar och lövträd är viktiga att bevara för att bibehålla områdets karaktär. Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, topografi och vegetation och placeras så att markingrepp minimeras. Det innebär att byggnader ska placeras friliggande på naturtomterna. Nivåskillnader vid grundläggning ska tas upp genom en helgjuten sockel. Sockel får anordnas utöver tillåten högsta byggnadshöjd. Grundläggning på plintar anses också förenligt med områdets karaktär.

Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, topografi och vegetation och placeras så att markingrepp minimeras. Nivåskillnader vid grundläggning ska tas upp genom en helgjuten sockel. Sockel får anordnas utöver tillåten högsta nockhöjd/byggnadshöjd till en maximal medelhöjd om 20% av fasadlivets lägsta höjd, (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Endast friliggande bostadshus, (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Bebyggelsemiljön är relativt varierad men samtidigt traditionell i sin gestaltning, vilket kan vara utgångspunkt för att anpassa nya byggnader inom område A. Planbestämmelserna medger större byggnader än vad som tidigare funnits på platsen. Ett sätt att hålla ihop bebyggelsen är en avgränsning för takvinkel och materialval. Även färgsättningen tillmäts betydelse för att bibehålla områdets karaktär. Generellt finns potential till att återställa byggnadernas karaktär vid sedvanligt underhåll. Bärande uttryck för sportstugeområdets karaktär är den nationalromantiska idealiserade bilden av landet, vilken här gestaltas i småskaliga husvolymer med tillhörande komplementbyggnader i liggande stockpanel och spröjsade fönster. Viss variation mellan olika byggnadstyper finns, men samlar sig runt en relativt sammanhållen färgskala som domineras av brunsvarta eller röda fasader, med vita snickerier. Jordkällare hör till sportstugeområdets karaktärsdrag.

För byggnader med k och q-bestämmelser gäller utökad lovplikt för fasadändring, omfärgning och byte av taktäckningsmaterial (PBL 4 kap 15 §)

Befintliga gulklassade byggnader från 1930-talet har ett stort miljöskapande värde och bör inte rivas. Karaktärsdrag bör bibehållas och befintliga byggnader bör utgöra förlagor vid utveckling av de gulklassade fastigheterna. Befintliga gulklassade sportstugor från 1930-talet kan byggas till på ett anpassat sätt, så att den ursprungliga volymen kan avläsas.

Nya byggnader behöver inte uppföras i äldre stil eller motsvarande befintlig. På så sätt kommer de nya byggnaderna utgöra en avläsbar årsring i miljön. Ny bebyggelse ska dock anpassas till den befintliga miljön vad gäller material, färgsättning, takvinkel och fönstersättning.

I område A är det framförallt helhetsmiljön som bör beaktas. Större delen av planområdet bedöms vara tåligt för tillägg och anpassad ändring. Nya byggnader inom område A och B ska utföras med träpanel. Fasad ska målas i dova kulörer i naturnära toner, ex brunt, rött, grönt. Vita fasader är inte tillåtna. Ljus puts medges i område C. Med ljus puts menas bruten ljus kulör (ej ren vit).

I område B bedöms landskapet vara relativt tåligt, vyer från vattnet bör beaktas.

Område C utgör ett känsligt område för ändring/tillägg som kan störa kopplingen mellan sekelskiftesbyggnaden och havet/Strömma kanal. På tomten finns äldre lövträd som även har ett kulturhistoriskt värde. Se vidare information under skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Fasader ska (om inte annat anges) vara av träpanel i för området karaktäristisk bruten kulör. Detaljer får utföras i ljus kulör, (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

f_1 Fasader får utföras i ljus puts (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Takvinkel - en största vinkel om 35 grader gäller i hela planområdet. (PBL 4 kap 11§ punkt 1 eller 16§ punkt 1)

För Herrvikstomten medges generellt en byggnadsarea (BYA) om 160 kvadratmeter och en maximal bruttoarea (BTA) om 240 kvadratmeter. Det innebär att det är möjligt att uppföra hus i antingen en våning om 160 kvadratmeter eller två våningar eller suterräng (suterrängvåning räknas som en våning) om maximalt ca 115 kvadratmeter.

Största byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 160 kvm största bruttoarea (BTA) är 240 kvm.
Största yta för komplementbyggnad är 80 kvm varav enskild max. 50 kvm, (PBL 4 kap 11§ punkt 1)

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7 meter, om inte annat anges
Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter

I område B och C varierar byggrätten och utgår från befintliga byggnadsvolymer.

Komplementbyggnader

Med Attefallsregler medges tre bostäder per fastighet. Komplementbyggnader ska

utgöra bostadskomplement och får inredas som gäststugor men inte som bostadshus. Det innebär att kök inte får inredas.

Komplementbyggnader får ej inredas som bostadshus, (kök får ej inredas). (PBL 4 kap 14 §)

Attefallsåtgärder

Attefallsreglerna innebär bland annat att enbostadshus har möjlighet att inrymma ytterligare en bostad i huvudbyggnaden samt tillskapa ytterligare en fristående bostad på fastigheten för att möjliggöra till exempel generationsboende.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

En fastighet har försetts med skyddsbestämmelse (q) och tre fastigheter har försetts med varsamhetsbestämmelser (k).

Upplysning

Samtliga byggnader med ett kulturhistoriskt värde finns beskrivna per fastighet i kulturmiljöinventeringenn; *Strömma S6, Antikvarisk förundersökning, Konsekvensbedömning*. Beskrivning och karaktärsdrag för respektive byggnad ska vara vägledande vid bygglovsprövning. Övriga byggnader inom område A såsom jordkällare och komplementbyggnader bör också bevaras och omfattas av varsamhetskrav enligt PBL.

Byggnader som är grön eller blåklassade omfattas av skyddsbestämmelse som avser att skydda det kulturhistoriska värdet.

Ärenden om bygglov för fastighet Herrvikstomten 67:4, 67:15, 67:38 och Herrviksnäs 2:1 skall remitteras till kommunantikvarien och/eller annan certifierad sakkunnig.

Herrvikstomten 67:4

Byggnader flyttade från Rättvikstrakten 1934. Sammansatt gårdsbildning av flera byggnader uppförda på kuperad naturtomt i södersluttning. Huvudbostaden är exteriört dekormålad, årtalet 1934 är målat i kurbits över farstun. Taket omlagt med nytt tegel. Anläggningen inkluderar härbre och andra komplementbyggnader, samtliga välhållna. Omsorgsfulla fasaddetaljer förekommer även i de enklare komplementbyggnaderna, så som att träets naturliga vridning är en del av byggnadens gestaltning.

Figur 23 Herrvikstomten 67:4, huvudbyggnad. Källa kulturmiljöinventering, 2017

Infart till fastigheten och avgränsning ut mot lokalgata med störgärdsgård och portal av ett par stockar krönta av stenar. Den kraftiga sluttningen ned mot vattnet har hanterats genom en grovskaligt och slingrande stig som kantas av större stenblock, bevarad naturtomtskaraktär.

Figur 24 Herrvikstomten 67:4, härbre. Källa kulturmiljöinventering, 2017

I fastighetens västra del finns två rösen som utgör en del av anläggningens karaktär, där helheten speglar en nationalromantisk vision och 1930-talets historiesyn. Anläggningen i sin helhet framstår som ett mycket gott och välbevarat exempel för 30-talets nationalromantiska strömningar, där de flyttade dalagårdarna är ett uttryck. Herrvikstomten 67:4 är sannolikt en av de bäst bevarade helhetliga anläggningarna av sitt slag inom hela Stockholmsregionen.

Figur 25 Herrvikstomten 67:4, gärdsgård. Källa kulturmiljöinventering, 2017

Figur 26 Herrvikstomten 67:4, överblick. Källa kulturmiljöinventering, 2017

Figur 27 Herrvikstomten 67:4, fornlämning. Källa kulturmiljöinventering, 2017

q	Särskilt värdefull bebyggelsemiljö som avses i 3 kap. 12 § PBL. Inom området ska bebyggelsen och dess ursprungsmiljö med uthus, gärdsgård och stenrösen inte förvanskas. Huvudbyggnaden, härbre och uthus får inte rivas (PBL 4 kap 16§ punkt 3)

Herrviksnäs 2:1

Villa, tidigt 1900tal
Tidstypisk takform, färgsättning och material.
Symmetrisk anläggning som öppnar sig mot vattnet, där farleden mot Strömma kanal är särskilt viktig att beakta.
Äldre lövträd på tomten som har ett kulturhistoriskt värde.

Figur 28 Herrviksnäs 2:1, huvudbyggnad och trädgård. Källa: kulturmiljöinventering, 2017.

k_1	Fastighet med högt kulturhistoriskt värde Symmetrisk anläggning som öppnar sig mot vattnet, där farleden mot Strömma kanal är särskilt viktig att beakta. Äldre lövträd på tomten har ett kulturhistoriskt värde (PBL 4 kap 16§ punkt 2)
k_2	Kulturhistorisk värdefull byggnad med tidstypisk takform, färgsättning och material. Underhåll och ändring av exteriör får inte förvanska byggnadens kulturhistoriska värde. Åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet ska väljas i överenstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. (PBL 4 kap 16§ punkt 2)

Herrvikstomten 67:15

Sportstuga med ursprunglig byggnadsvolym och bibehållen karaktär
Bevarad sportstuga som utgör ett tydligt exempel för 1930-talets ideal, här med veranda under tak.
Liggande stockpanel i rött, snickerier i grönt.
Stengrund med källare. Naturtomtskaraktär.

Figur 29 Herrvikstomten 67:15, huvudbyggnad. Källa: kulturmiljöinventering, 2017.

k_3	Kulturhistorisk värdefull byggnad med veranda under tak, liggande stockpanel i rött, snickerier i grönt. Stengrund med källare. Underhåll och ändring av exteriör får inte förvanska byggnadens kulturhistoriska värde. Åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet ska väljas i överenstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. (PBL 4 kap 16§ punkt 2)

Herrvikstomten 67:38

Sportstuga med ursprunglig byggnadsvolym och bibehållen karaktär
Bevarad sportstuga som utgör ett tydligt exempel på 1930-talets ideal, här med nationalromantiska drag. Liggande stockpanel i brunt, med fönsterluckor och övriga snickerier i vitt och rött. indragen veranda under tak i söderläge. Naturtomtskaraktär.

Figur 30 Herrvikstomten 67:38, huvudbyggnad. Källa: kulturmiljöinventering, 2017.

k_4	Kulturhistorisk värdefull byggnad med nationalromantiska drag. Liggande stockpanel i brunt, med snickerier i vitt och rött, indragen veranda under tak i söderläge. Underhåll och ändring av exteriör får inte förvanska byggnadens kulturhistoriska värde. Åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet ska väljas i överenstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck (PBL 4 kap 16§ punkt 2)

Rivningsförbud

Befintliga blåklassade bostadshus får inte rivas, och omfattas även av rivningsförbud (r) i detaljplanen i enlighet med PBL 9 kap 34§. Även Herrviksnäs 2:1 omfat9tas av rivningsförbud.

r	rivningsförbud (PBL 4 kap 16§ punkt 4)

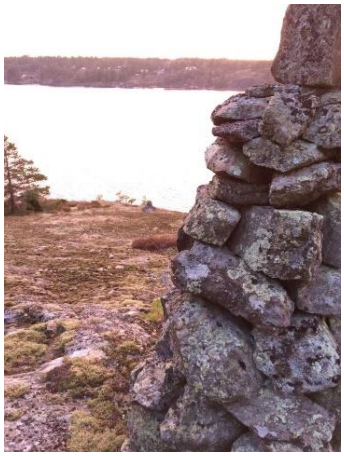
K-bonus

Herrvikstomten 67:15 och Herrvikstomten 67:38 omfattas av så kallad K-bonus. Förutsättningen för K-bonus är att ytterligare ett bostadshus kan placeras på fastigheten på sådant sätt att kulturmiljön inte påverkas negativt. Beslut om K-bonus har fattats utifrån förutsättningarna på platsen och befintlig byggnads klassificering för att möjliggöra bevarande av befintlig byggnad. Förhoppningen är att de ursprungliga byggnaderna finns kvar som ett tillägg jämte nyare bebyggelse och synliggör platsens sammanhang och framväxt.

Komplementbostaden ger inte rätt/möjlighet att avstycka fastigheten.

Fastighet med kulturhistorisk värdefull byggnad. Utöver en huvudbyggnad får en komplementbostad uppföras
Största yta för komplementbostad är 80 kvm i en våning.
Största yta för komplementbyggnader är 80 kvm, varav enskild max. 50 kvm, (PBL 4 kap 11§ punkt 1).

Fornminnen



Figur 32 Herrvikstomten 67:4. Foto: Anna Fredriksson.

Figur 31 Herrvikstomten 67:4. Foto: Anna Fredriksson.

Två fornminnen finns registrerade i Riksantikvarieämbetets (RAÄ) databas, båda är belägna på Herrvikstomten 67:4. De utgörs av stenformationer som enligt dokumentationen på RAÄ markerar vårdkasar[1]. Fornminnena benämns av RAÄ som övrig kulturhistorisk lämning. Anläggningarna är enligt RAÄ, ej forntida utan antas ha anlagts i samband med att de knuttimrade byggnaderna uppfördes på platsen under 1930-talet, även om stenpelare finns inritade på platsen på en 1700-tals karta.

Enligt en av de boende som har talat med ett ögonvittne som var med vid byggnationen på 1930-talet, fanns kumlen på platsen innan husen uppfördes och var gamla redan då. De två kumlen (sjömärkerna) ligger längs en gammal farled från Stockholms mellanskärgård in till Vaxholm och Stockholm. Enligt en karta från 1720, ritad av Homann, Nürnberg, är sundet vid Ålstäket farbart och de två kumlen finns utsatta på katan (Reijo Rüster och Lars Westman: Inomskärs, 1989).

Fornlämningar ägs av den som äger marken, men markägaren behöver ändå tillstånd av länsstyrelsen när hon eller han vill göra ett ingrepp i fornlämningen, till exempel bygga ett hus eller göra skogsvårdsåtgärder som plantering och markberedning. Länsstyrelsen har ansvar för det statliga kulturmiljöarbetet i länet, och kan besluta om vilka ingrepp som tillåts för enskilda fornlämningar i ett län. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (1988:950) (KML). Det är enligt lagen förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering, eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Fornminne är utmärkt med texten FORN på plankartan.

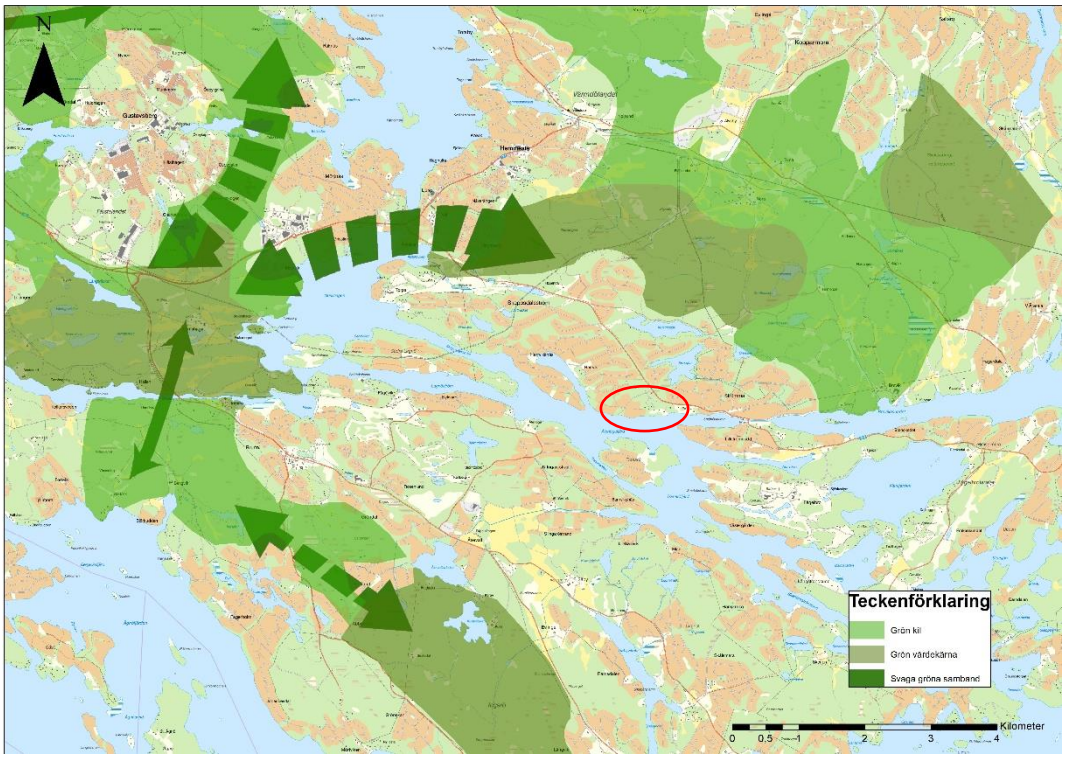
---

[1] En vårdkase är en del av ett forntida optiskt signalsystem som ingick i ett större försvarssystem. Vårdkasar tändes för att varna befolkningen för fara och för att mobilisera krigsmakten.

NATUR OCH REKREATION

Förutsättningar

Norra delen av programområdet för Strömma gränsar till det stora regionala grönområdets värdekärna på Värmdölandet.

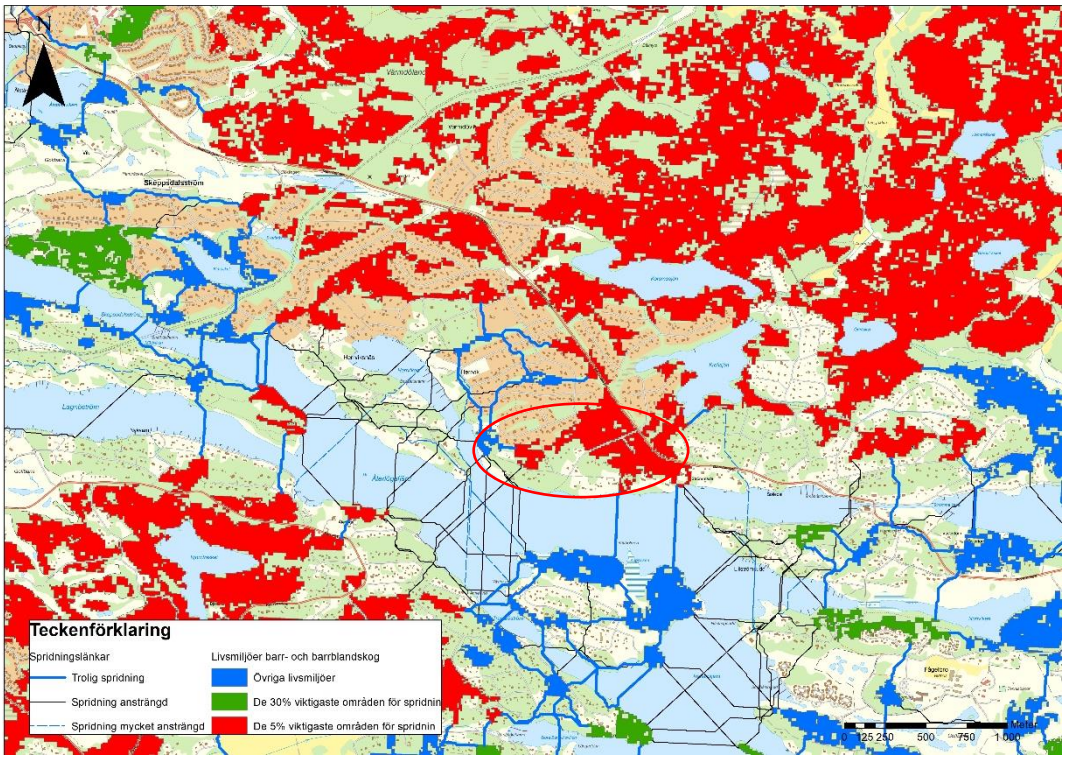


Figur 33. Nacka – Värmdö kilen. Planområdet markerad med en röd ellips

Grönstruktur och spridningsvägar

Ryttinge ligger inte inom men angränsar till Nacka-Värmdökilen. Rent fysiskt, ur ekologisk och rekreationsmässig synvinkel, hänger området ihop med den regionala grönstrukturen.

Planområdets skogsmarker är viktiga livsmiljöer för barr- och barrblandskogsarter. Stora delar av denna skogsmark är del av de 5 procent viktigaste områden för spridning av barrskogarter och utgör därför mycket viktiga skogsområden ut ett regionalt perspektiv (se röda områden i Figur 34). Planområdes barr- och barrblandskogar hänger väll med likande skogsområden norrut på Värmdölandet. Planområdets skogsområden och träd utgör även viktiga koppling till barr- och barrblandsskogsområden på Tranarö och Ingarö (se spridningslänkar i Figur 34). Spår av älg, rådjur, räv och hare, samt förekomst av skogsfåglarna spillkråka, svartmes och tofsmes visar att skogarna i Strömma har höga värden för skogslevande arter, samt har starka ekologiska samband med skogsområdena i norr.



Figur 34. Gröninfrastruktur. Barr- och barrblandskogssamband. Röda, gröna och blå områden utgör livsmiljöer linjer spridningslänkar mellan de. Röda markeringar illustrerar de 5% viktigaste områden för spridning av barrskogsarter. Planområdet markerad med en röd ellips. Källa, Länsstyrelsen Stockholms län 2019.

Identifierade naturvärden

Inom det kuperade planområdet finns stora naturpartier med en naturskogsartad karaktär med inslag av gamla och värdefulla träd, främst tallar, men även en del granar, ekar och aspar. Höjderna domineras av hällmarker med sura urbergsbergarter som gnejs och granit. Dessa omges av flackare partier med främst morän och mindre partier med lera. Hällmarkstallskog dominerar på höjderna, och i lägre liggande partier finns främst frisk, näringsrik barrskog och en del blandskog med objekt med ädellövskogsbranter med lind förekommer. Området är till viss del påverkat av skogsbruk i form av gallring och plockhuggning, men skogen är flerskiktad med en del gamla träd och ganska gott om nästan gamla träd av främst tall. På hällmarkerna finns partier med låg eller marginell påverkan. De flesta av de träd som markerats som skyddsvärda är mellan 100 och 200 år gamla, men det finns även några få mycket gamla träd: gran, tall, ek och bok äldre än 200 år, övriga trädslag äldre än 140 år. I övrigt förekommer en hel del yngre träd, 50 - 100 år. Död ved förekommer sparsamt med främst torrakor.

Planområdets obebyggda fastigheter har inventerats och klassats enlig SIS-standard för naturvärdesinventering (NVI). Det huvudsakliga syftet med en NVI är att beskriva och värdera naturområden (objekt) av betydelse för biologisk mångfald.

Naturvärdesinventeringen resulterar i avgränsning av områden och naturvärdesklassning, samt objektbeskrivningar av avgränsade så kallade naturvärdesobjekt.

Figur 35 Skyddsvärda träd och naturvärdesklasser i planområdet , Källa Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2018

Fastigheterna Herrvikstomten 67:30, 67:31, 67:32 och 67:33 omfattas av högt naturvärde – naturvärdesklass 2, här har även spår av spillkråka observerats. Även naturtomten västerut på Herrvikstomten 67:1 innehar värden motsvarande naturklass 2. I denna klass bedöms varje område vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå. I värdeklassen förekommer främst naturtyper som är sällsynta ur ett nationellt eller internationellt perspektiv. I området återfinns även områden med naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde och naturvärdesklass 4, visst naturvärde. För vidare information se Naturinventering med bilagor.

Rödlistade arter

En majoritet av de påträffade naturvårdsarterna är knutna till områden med lång skoglig kontinuitet. Samtliga förekomster av naturvårdsarter finns listade i Naturinventering med bilagor.I område A har naturvärdesinventeringen identifierat 18 naturvårdsarter, varav sex är rödlistade. Födosök för Spillkråka har identifierats, boplatser har dock inte lokaliserats.

Tabell 1Rödlistade arter med förekomst i planområdet. Rödlistkategorier (RK): NT-Nära hotad, VU-Sårbar, EN- Starkt hotad, CR- Akut hotad, Källa Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2018

Svenskt namn	Artgrupp	Förekomst I objekt	Indikatorvärde	R.K.	Källa
Tallticka	Storsvampar	1,2 och 8	Mycket högt	NT	Ekologigruppen 2017
Motaggsvamp	Storsvampar	4 och 8	Högt	NT	Ekologigruppen 2017
Gul taggsvamp	Storsvampar	4	Högt	NT	Ekologigruppen 2017
Svedjenäva	Kärlväxter	5	Högt	NT	Ekologigruppen, 2018 samt från Ulla Jacobs-son (beoende), 2005 m.m.
Spillkråka	Fåglar	4, 8	Högt	NT	Värmdö kommun, 2014
Kungsfågel	Fåglar	1, 2, 4, 9, 11	Lågt	VU	Ekologigruppen 2017

Natur och rekreation

Förändringar

I planområdet är det framför allt enskilda som har nytta av allmänna platser och grönområden. När höga naturvärden är belägna i närhet av bebyggelse (inom 300 meter) skapas mervärden eftersom naturen upplevs som tillgängligare.

Omkring 1/3 av fastigheterna i område A utgörs av obebyggda fastigheter med varierande naturvärden. Vid ianspråktagande av tidigare obebyggd mark riskerar området att fragmentiseras vad gäller natur och rekreation. En sammanvägning av områdets specifika kvaliteter och upplevelsevärden samt möjlighet till exploatering av redan fastighetsindelade tomter har mynnat ut de i planen fastställda planbestämmelserna som motiveras nedan.

Bevarandet av skog med höga naturvärden samt skyddsvärda träd är en förutsättning för bevarandet av flera signalarter, varav några är rödlistade. I och med att områden med höga naturvärden planläggs som NATUR samt kvartersmark förses med korsprickad mark och trädfällningsbestämmelser anses spillkråkans ekologiska kontinuitet säkerställas. Även utpekade spridningszoner anses värnade. Samråd har skett med kommunekolog och ekolog som genomfört naturvärdesinventering. Naturmark (NATUR) planeras på Herrvikstomten 67:1 och består huvudsakligen av allmänningen i den södra delen av planområdet, allmänningen i den västra delen av planområdet och våtmarkerna i de norra delarna av planområdet. Fastigheter som omfattas av naturvärdesklass 2 planläggs också som NATUR. Dessutom har spridningskorridorer försetts med korsprickad mark.

Parkmark (PARK) är utlagt i skyddszonen om 30 meter från väg 222 samt i delar av den centralt belägna allmänningen i den södra delen av planområdet. Parkmarken invid 222 möjliggör för Trafikverket att genomföra eventuella trafiksäkerhetshöjande åtgärder så som exempelvis gallring av träd och buskskikt. Parkmark finns även på allmänningen och möjliggör eldning, valborgsmässofirande, röjning av sly samt iordningställande av lekplats om strandskyddsdispens medges och samfälligheten så önskar.

Generella planbestämmelser gällande marklov har införts för fällning av träd på såväl kvartersmark som allmän platsmark (NATUR).

På kvartersmark har även specifika träd skyddats med beteckningen n1, klungor med skyddsvärda träd skyddas med beteckningen n2.

Upplysning

För att gynna den biologiska mångfalden och skogensrekreativa värden, både på NATUR och kvartersmark, rekommenderas framtagande av en skötselplan.

Växtlighetens betydelse för ekosystemtjänser och biologisk mångfald, kulturmiljö, risk för ras och skred samt dagvattenhantering bör beaktas vid ansökan om trädfällningslov. För fördjupad information se under respektive rubrik i denna handling och respektive utredning

Vid bygglovsprövning och i genomförandeskedet bör möjlighet till bevarande av naturvärden iakttas och kommunekologen remitteras. Marklovsärende som gäller trädfällning remitteras till kommunens ekolog.

Vid lämplighetsprövning av trädfällning inom strandskyddat område bör endast träd medges lov att fällas om det utgör en säkerhetsrisk. Vid prövning av strandskyddsdispens för fällning av träd i strandskyddat område bör träd med en stamdiamter om 10 cm eller större mått 1,3 meter ovan mark återplanteras med samma trädslag.

Eldning på parkmarken rekommenderas särskilt eftersom det främjar förekomst av den rödlistade arten Svedjenäva.

B-kvartersmark

Marklov krävs även för fällning av med n1 och n2 markerade träd. Marklov får endast ges om träden utgör säkerhetsrisk (PBL 4 kap 15 §)

Marklov krävs även för fällning inom med n3 och n4 markerade områden. Marklov får endast ges om träden utgör säkerhetsrisk samt för naturvårdande åtgärder (PBL 4 kap 15 §)

n_1 Särskilt värdefullt träd. Ingen avverkning eller annan påverkan får ske. Marklov för fällning får ges endast om det finns risk för människor och egendom. Återplantering ska ske med likvärdig art. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

n_2 Klunga av särskilt värdefulla träd. Ingen avverkning eller annan påverkan får ske. Marklov för fällning får ges endast om det finns risk för människor och egendom. Återplantering ska ske med likvärdig art. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

n_3 Område med värdefull skog som ska bevaras. Naturvårdande gallring får genomföras för att gynna kronutveckling samt äldre grova träd. Tall och lövträd gynnas. Död ved med en diameter större än 30 cm ska lämnas för att gynna faunan. Marklov krävs för fällning av tall och ädellöv med en diameter om 30 cm eller större, 1, 3 m ovan mark . (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

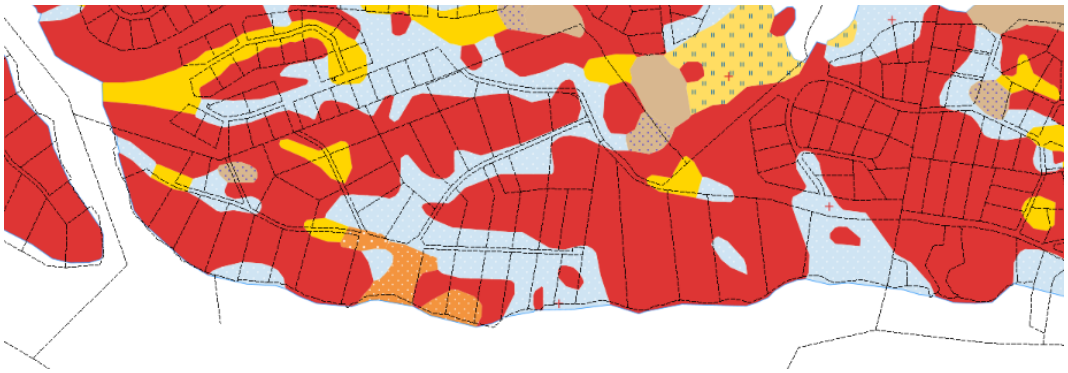
NATUR och PARK

n_4 Område med värdefull skog som ska bevaras. Naturvårdande gallring får genomföras för att gynna kronutveckling samt äldre grova träd. Tall och lövträd gynnas. Död ved med en diameter större än 30 cm ska lämnas för att gynna faunan. Marklov krävs för fällning av tall och ädellöv med en diameter om 30 cm eller större, 1,3 m ovan marken (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

Förutsättningar

Det aktuella området kännetecknas av huvudsakligen kuperad skogsmark och hällmarker med berg i dagen. Marknivån inom planområdet varierar från ca +40 – +0. Inom obebyggda fastigheter varierar marknivåerna från ca +40 – +16



Figur 36 Illustration av geotekniska förutsättningar hela planområdet

Marken består inom de kuperade, högre belägna partierna, främst av fast lagrad morän (Ljusblå markering), berg i dagen och/eller yt-nära berg (röd markering). I dalgångarna mellan höjdpartierna samt i de lägre liggande, plana partierna förekommer lokalt områden med glacial lera (gul markering). Lerans tjocklek och egenskaper har inte undersökts men kan, ovan grundvattennivån samt utmed sluttningarna där inga större mängder grundvatten ansamlas, förutsättas bestå av huvudsakligen fast lera av torrskorpe-karaktär. Inom de lägre liggande plana partierna, där grundvattnet troligen tidvis ligger ytnära, kan även lera av lösare karaktär förekomma. I området finns även några mindre skogskärr, med ytlager av organisk jord (torv och gyttja) (Brun markering). Både den organiska jorden och leran bedöms dock i huvudsak ha ringa tjocklek och underlagras ett lager morän ovan berget. Moränen i området är ställvis stenig och blockig och i övrigt av karaktären sandig morän.

Planområdet är inte markerat i länsstyrelsens databas som osäkert område vad gäller stabilitet. En översiktlig kartering av jordlager- och grundvattenförhållanden har genomförts inom obebyggda fastigheter, kartering av lämpligheten att bebygga aktuella fastigheter (se figur 37) samt översiktlig bedömning av risken för skred och ras.

Figur 37 Illustration av geotekniska förutsättningar, obebyggda fastigheter

Utifrån nedanstående kriterier och underlag i form av SGU:s jordartskarta samt utförda platsbesök bedöms stabilitetssituationen inom idag obebyggda fastigheter som tillfredställande.

Tabell 2 MSB:s karteringsmodell. Stabilitetszon Jordart Kriterier Stabilitetsförhållanden, Källa PM Geoteknik 2017

Stabilitetszon	Jordart	Kriterier	Stabilitetsförhållanden
I	Lera, och silt*)	Lutning >1:10 Mark inom 50 m från strandlinjen för sjöar och större vattendrag (älvar/åar) Mark inom 25 m från strandlinje för vattendrag (bäckar/diken).	Förutsättningar för skred kan finnas
II	Lera och silt*)	Lutning <1:10	Förutsättningar för initialskred saknas.
III	Morän, sand, sten, block eller ber		Förutsättningar för initialskred saknas.

*) Lera och silt i dagen eller täckt med överlagrande jord

Geologi och geoteknik

Förändringar

Huvudsakligen består marken av berg och morän (röd och blå färg). Ingen markförstärkning eller restriktioner erfordras för gator, ledningar och hårdgjorda ytor.

För områden med 0 – 2,5 meter lera (gul markering) Markförstärkningsåtgärder för gator, ledningar och hårdgjorda ytor erfordras normalt inte vid måttliga uppfyllnader <1,0 m. För områden med > 2,5 erfordras normalt inte markförstärkningsåtgärder för gator, ledningar och hårdgjorda ytor vid uppfyllningar mindre än ca 0,5 m. Områden med lera förses med korsprickad mark.

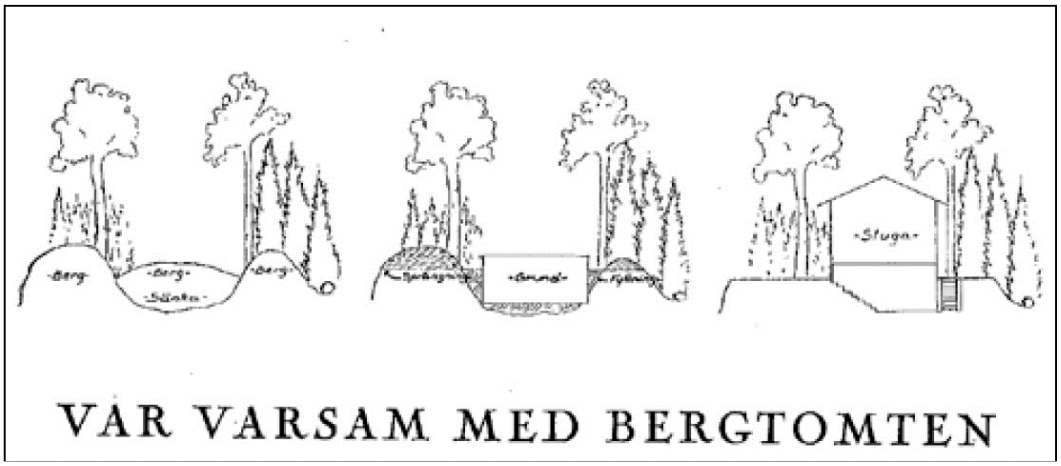
För områden med organisk yt-jord, (beige markering), bör bebyggelse undvikas. Områden med organisk yt-jord (beige markering) prickas bort från plankartan.

Upplysning

Byggnader grundläggs lämpligen med plattor på morän, på packad sprängbotten eller direkt på fast berg.

Omfattande markingrepp inverkar negativt på såväl ekosystem, natur- som kulturmiljövärden samt dagvattenhantering. Vid marklov skall hänsyn tas till dagvattenhantering, kulturmiljö och naturvärden. Vid sprängning bör även risken att frigöra sulfider och andra skadliga ämnen vägas in.

En planbestämmelse har införts för tillse att markarbeten så som murar, terrasseringar och djupa markschakt inom område A och B bör undvikas då de påverkar den naturliga karaktären. Stödmur i naturmaterial som nyttjas för att skapa en i storlek väl avvägd uteplats kan vara förenligt med omgivande landskapsbild så länge fastigheten till största delen består av naturmark och byggnaderna är varsamt inplacerade i densamma.



Figur 38 En artikel om vikten av att placera stugan i harmoni med tomten och på så vis undvika onödiga sprängningar (Birger Lundquist, Hem i Sverige nr 2B, 1934:91)

Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, topografi och vegetation och placeras så att markingrepp minimeras. Nivåskillnader vid grundläggning ska tas upp genom en helgjuten sockel. Sockel får anordnas utöver tillåten högsta nockhöjd/byggnadshöjd till en maximal medelhöjd om 20% av fasadlivets lägsta höjd, (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Marklov krävs även för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar tomtens höjdläge med mer än 0,5 m. Stödmurar ska undvikas. Vid ändring av marknivå ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter, lutningen får inte överstiga 1:2. Vid marklov skall hänsyn tas till dagvattenhantering, kulturmiljö och naturvärden. (PBL 4 kap 15 §)

MILJÖKVALITETSNORMER

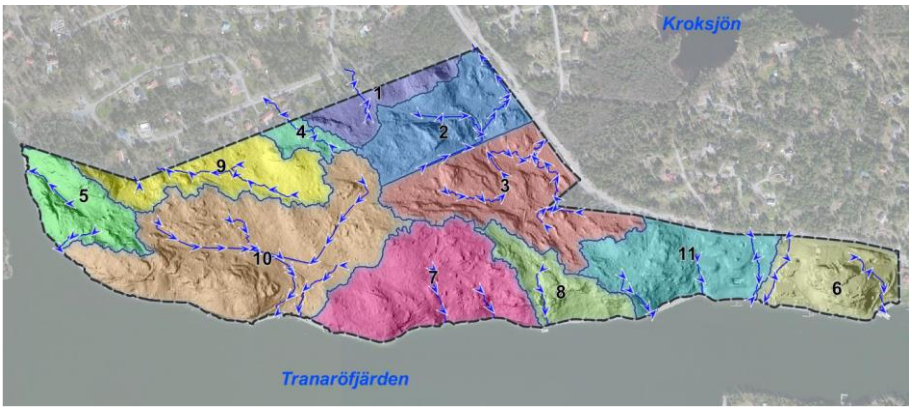
Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljökvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. i miljöbalken. Dessa frågor behandlas under stycken nedan.

YT- OCH GRUNDVATTEN (inkl. MKN)

Ytvatten

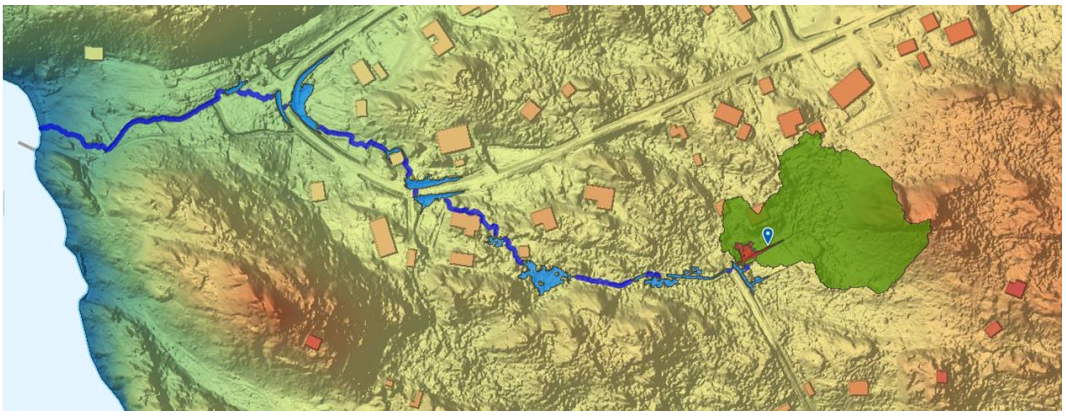
Förutsättningar

Området kan delas upp i sex delavrinningsområden där majoriteten av dagvattnet avrinner till Tranaröfjärden och en del i norr avrinner till Breviken. Dagvattenavrinningen sker övervägande diffust på tomtmarkerna och endast ett fåtal rinnstråk finns. Rinnstråken förekommer främst där diken är belägna.



Figur 39 Delavrinningsområden och rinnstråk. Källa, dagvattenutredning, rev. 2019

De flesta dikena löper utmed vägarna men det finns även grävda diken som löper utmed plangränsen, över fastigheterna i planens nordvästra del. Ännu ett rinnstråk löper över allmänningen som är centralt belägen i planområdet. Diken av betydelse som ej löper utmed vägarna är markerade med texten *dike* i plankartan.



Figur 40 Dike i västra delen av planområdet

Miljöproblem och påverkanskällor

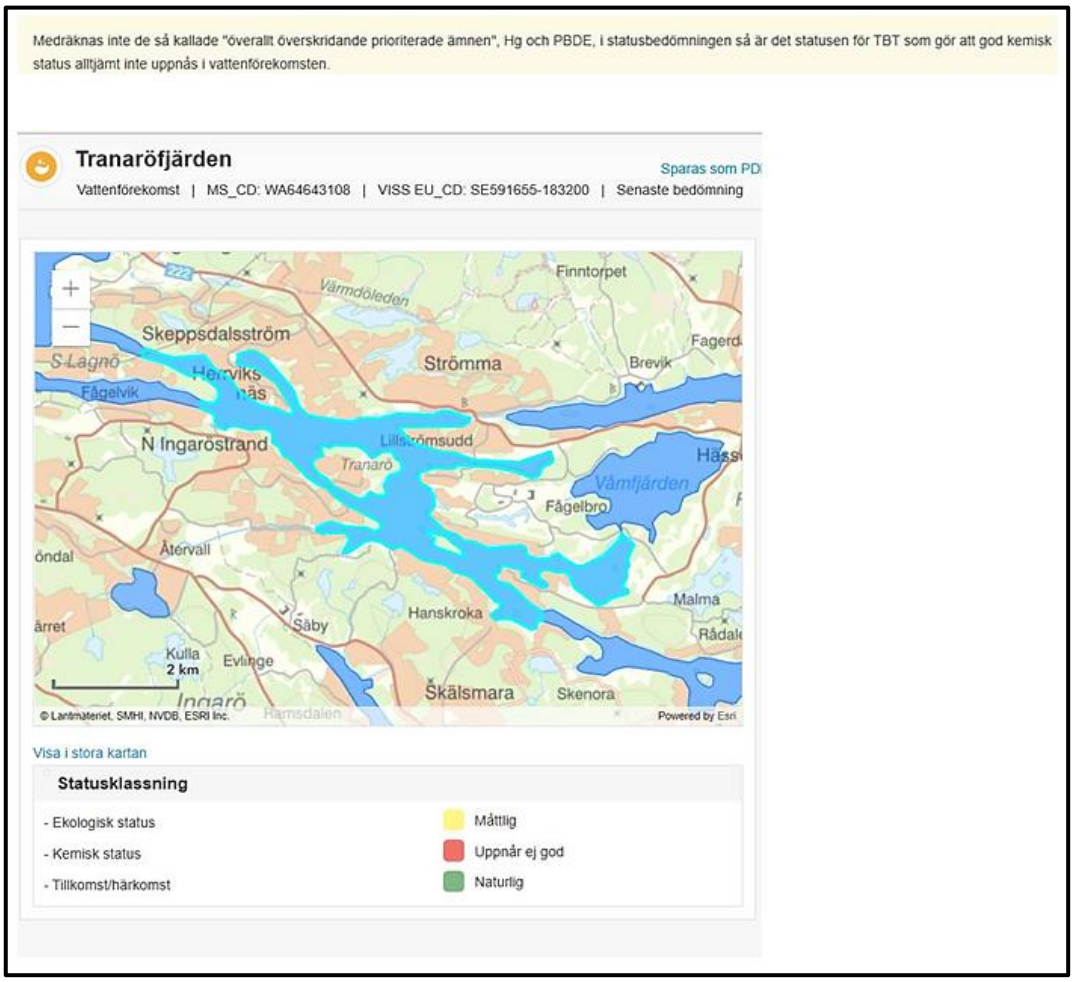
Båda recipienterna har miljöproblem som är kopplade till framför allt övergödning.

Tranaröfjärden

Enligt VISS, 2020 har de prioriterade ämnena kvicksilver och PBDE särskilt utpekats som ett miljöproblem. Atmosfärisk deposition via långväga luftburen spridning har identifierats som främsta påverkningskälla. Den ekologiska statusen uppges vara måttlig och Tranaröfjärden uppnår ej god kemisk status.

För tillförsel av näringsämnen har utsläpp från reningsverk, urban markan-

vändning, enskilda avlopp och omgivande vatten bedömts ge betydande påverkan på vattenförekomsten. Ca. 60% av näringsämnen bedöms komma från utsjön. För att uppnå god ekologisk status behöver den totala tillförseln av totalfosfor och totalkväve minska med 28% respektive 20%.

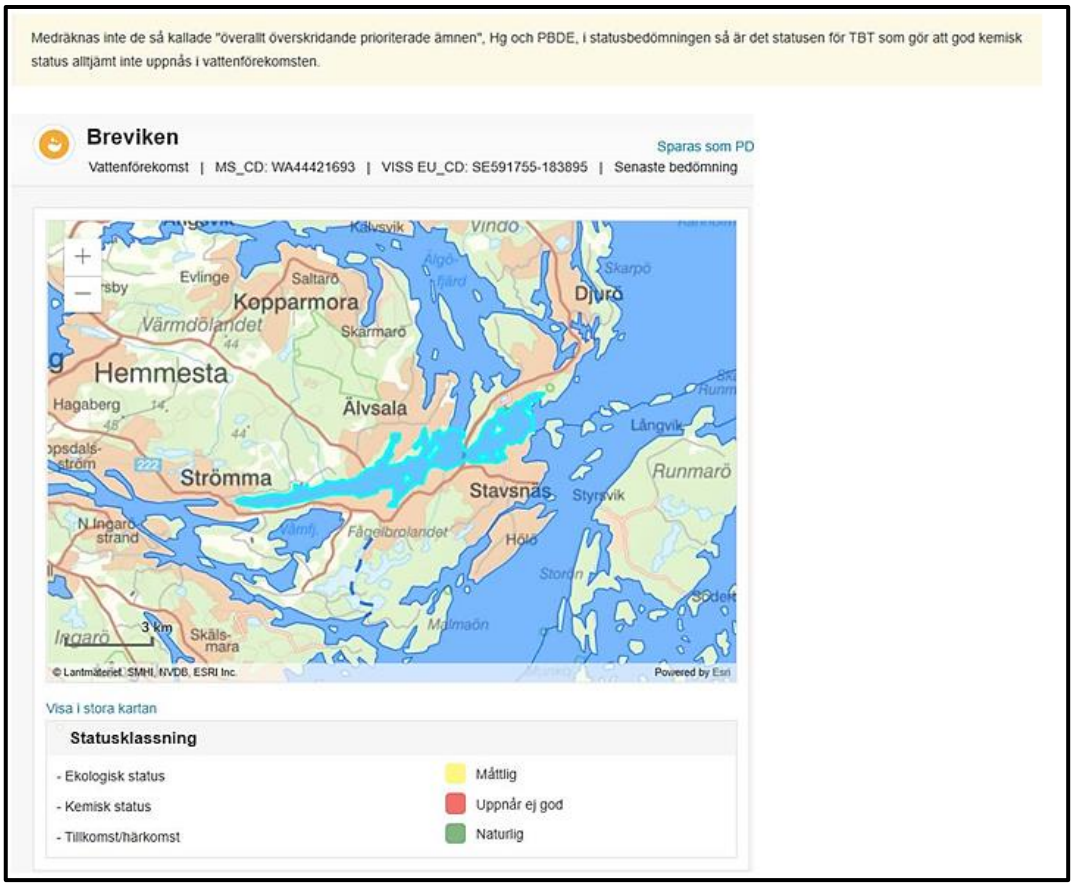


Figur 41Statusklassning för Tranaröfjärden. Källa: Viss 2020

Breviken

Enligt VISS, 2020 har de prioriterade ämnena kvicksilver och PBDE och kvicksilver särskilt utpekats som ett miljöproblem. Atmosfärisk deposition via långväga luftburen spridning har identifierats som främsta påverkningskälla. Den ekologiska statusen uppges vara måttlig och Tranaröfjärden uppnår ej god kemisk status.

För tillförsel av näringsämnen har utsläpp från reningsverk, urban markanvändning, enskilda avlopp och omgivande vatten bedömts ge betydande påverkan på vattenförekomsten. Ca. 60% av näringsämnen bedöms komma från utsjön. För att uppnå god ekologisk status behöver den totala tillförseln av totalfosfor och totalkväve minska med 15% respektive 5%.



Figur 42 Statusklassning Breviken. Källa: Viss 2020

Ytvatten

Förändringar

Beräkningar av dimensionerade flöden visar att framtida omvandling av tomtmark från fritidshus till permanentbostäder medför ökade dagvattenflöden. Den årliga avrinningen är dock oförändrad.

I och med att avrinningen till största delen sker diffust finns inget behov av en samlad dagvattenhantering. Ett samlat avrinningsstråk finns vid den allmänna ängsmarken som leder ned till bryggorna. Rinnstråket över allmänningen märks i plankartan ut med illustrationstext *dike.* I övrigt finns diken längs med vissa av vägsträckningarna. Öppna dagvattenlösningar är att föredra gällande fördröjning och transport. Öppna lösningar stödjer att naturligt omhändertagande av dagvattnet och ger en mer robust hantering som gynnar infiltration och medför jämnare flöden. Vägdiken bör därmed behållas och inte ersättas av ledningar i gata.

Omvandlingen från fritidshusområde till permanentbostadsområde beräknas generellt medföra en framtida minskning av näringsämnen som är kopplad till utbyggnad av kommunalt VS och en ökning av föroreningar som är kopplad till fordonstrafik.

Tabell 3 Föroreningshalter (ug/l) beräknat för hela planområdet för befintlig och framtida markanvändning

utan reningsåtgärder. Halter över riktvärdet 1M markeras med röd fet text. Källa, dagvattenutredning,2017, rev. 2019

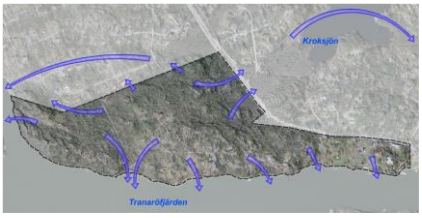
Hela planområdet					
Ämne	Riktvärde[1] 1M	Koncentration		Mängder	
		Bef. mark-användning l/s	Framtida mark-användning l/s	Bef. mark-användning kg/år	Framtida mark-användning kg/år
P - Fosfor	160	120	99	9.3	8.1
N - Kväve	2000	**2200**	1100	170	92
Pb - Bly	8	2.8	3.8	0.21	0.31
Cu - Koppar	18	8.9	10	0.68	0.85
Zn - Zink	75	35	43	2.7	3.5
Cd - Kadmium	0,4	0.19	0.22	0.014	0.018
Cr - Krom	10	1.3	1.7	0.098	0.13
Ni - Nickel	15	3.3	3.3	0.25	0.27
Hg - Kvicksilver	0,03	0.0079	0.0070	0.00060	0.00057
SS - Suspenderade ämnen	40 000	25 000	21 000	1900	1700
Olja	400	82	160	6.2	13
PAH16	-	0.14	0.28	0.011	0.023
BaP - Bensoalfapyren	0,03	0.013	0.015	0.00097	0.0012

Grundvatten

Förutsättningar

Med hänsyn till topografin och avrinningsområdets storlek är grundvattnets fluktuation troligen hög till följd av nederbördens variation. Även inom de högre belägna lerområdena kan, inom delar av året, mindre lokala grundvattenmagasin förekomma. Generellt bedöms grundvattennivån i området fluktuera från någon halvmeter till ett par meters djup under markytan.

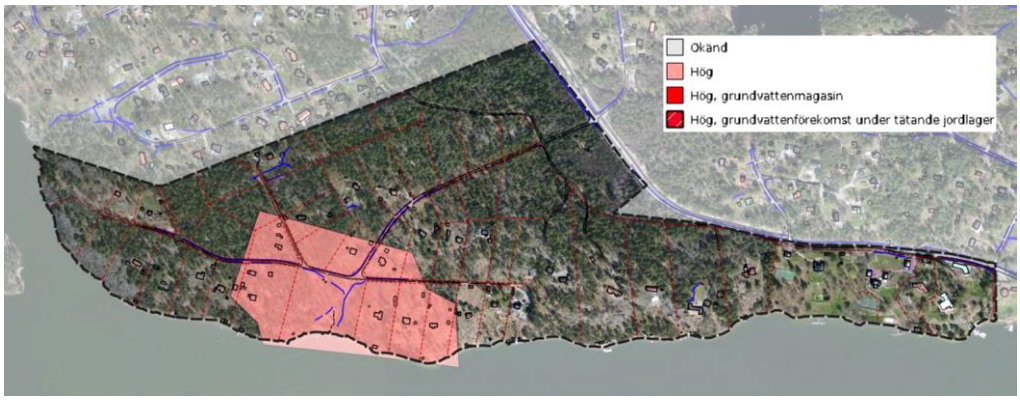
Ur geoteknisk och miljömässig synvinkel är det viktigt att grundvattensituationen inte förändras – speciellt inte inom områden med lera och organisk jord. Nybildning av grundvatten sker främst genom infiltration och perkolation av regnvatten inom högre liggande fastmarksområden, så kallade instängda områden, vilket innebär att inom dessa områden kan vatten samlas och bli stående utan tydlig ytlig avrinningsväg. Dessa platser är markerade med blått nedan och har betydelse för grundvattenmagasinen i området eftersom nederbörd ansamlas, infiltrerar och på så vis fyller på grundvattenmagasinen över tid.



Figur 44 Planområdet och dess recipienter. Källa, dagvattenutredning,2017, rev. 2019

Figur 43 Instängda områden, markerade i blått. Källa, dagvattenutredning,2017, rev. 2019

Grundvattnets sårbarhet baseras på befintliga data från SGUs jordartskartor, modellerade jorddjup, grundvattenmagasin samt grundvattenförekomster utpekade inom vattenförvaltningen. Sårbarhetskartan är i princip en bedömning utifrån jordart, grundvattenförekomster och grundvattenmagasin i berg och jord. Figur 47, nedan, redovisar hög sårbarhet för område markerat med rosa. Sårbarhetskartan har generaliserats till att omfatta ytor större än ca 1 ha. Noggrannheten i underliggande material är av skiftande kvalitet och för att göra en mera omfattande bedömning av sårbarheten för en viss plats måste en detaljerad undersökning göras på plats.



Figur 45 SGUs karta över grundvattnets känslighet. Källa, dagvattenutredning,2017, rev. 2019

Upplysning
Området som utpekats som känsligt i figur 46 är inte lämpligt för t.ex. snöupplag, parkering, båtupplagsplats och liknande.

Grundvatten

Förändringar

Inom planområdet föreslår genomförd dagvattenutredning lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och avvattning i vägdiken. Utifrån områdets förutsättningar och 6§ Lagen om allmänna vattentjänster gör genomförd dagvattenutredning bedömningen att det saknas skäl att inrätta ett verksamhetsområde i syfte att omhänderta dagvatten från detaljplaneområdet.

Förutsättningen för LOD är goda inom planområdet och beräkning med schablonvärden för LOD visar på en reducering av föroreningsmängder.

I och med att dagvatten enligt planbestämmelse ska omhändertas lokalt och infiltreras ner till grundvattnet kommer grundvattnet inte att påverkas i planområdet. Planbestämmelsen begränsar även andelen hårdgjorda ytor för att möjliggöra att dagvatten infiltreras och bildar nytt grundvatten.

Upplysning
LOD-lösningar kan utgöras av stenkistor, öppna diken eller dammar, upphöjda växtbäddar, med mera. Det som är viktigt är att LOD-lösningarna dimensioneras efter de hårdgjorda ytornas omfattning och platsens förutsättningar. För goda exempel gällande dagvattenlösningar se kommunens dagvattenstrategi och genomförd dagvattenutredning.

Det är väghållaren som ansvarar för att ordna en skötselplan för diken

Instängda områden är viktiga för återbildande av grundvatten, dessa ytor ska bevaras och får inte hårdgöras. Lågpunkter där vatten ansamlas är markerade med prickmark och illustrationstext *översvämningsrisk* i plankartan.

Instängda områden i norra delen av planområdet har planlagts som NATUR och PARK.

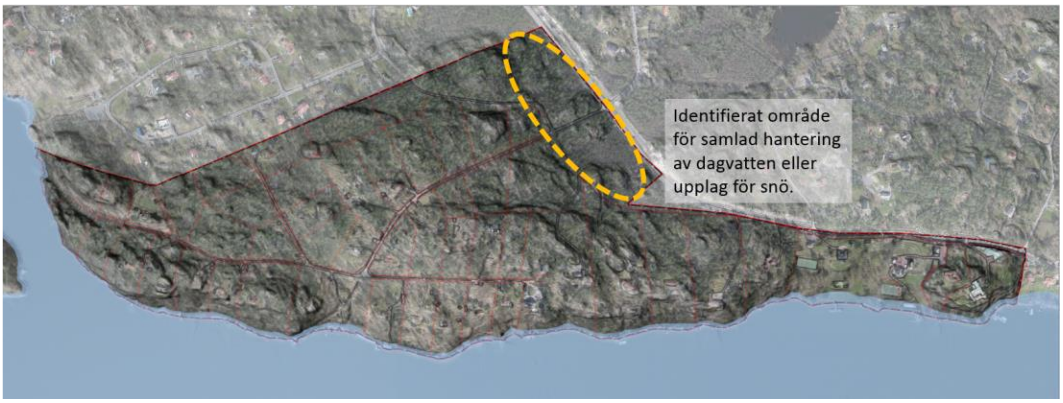
Vid nybyggnation ska byggnader med takytor större än 25 kvadratmeter anslutas till dagvattenfördröjande anläggning inom fastigheten, med lämplig lagringsvolym specifikt beräknad utifrån takytornas storlek. Avrinningen får inte öka. (PBL 4 kap 10§ och 13§)

Dagvatten ska omhändertas lokalt (LOD) på egen fastighet i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Hårdgjord yta inom fastigheten får utgöra maximalt 12% av totalarean (PBL 4 kap 16§ punkt 1)

Snöupplag

Snöupplag sker i diken eller inom våtmarken, inringat område inom figur 48. Vändytor inkluderar 1,5 meter sidoyta för snöupplag. Snöupplag kan även ske på naturmarken i planområdets norra del.

En måttlig mängd vatten kunna avledas till befintliga sumpmarker. Inom befintliga diken kan viss modifiering tillåta en högre belastning av vatten. Tänkbara åtgärder inom dikena är då t.ex. makadamvallar för att ytterligare fördröja och därmed rena dagvatten framförallt genom att partiklar sedimenteras. Alternativt kan man meandra befintliga diken på dessa platser för att ytterligare fördröja avrinning och därmed minimera antalet partiklar som transporteras till recipient.



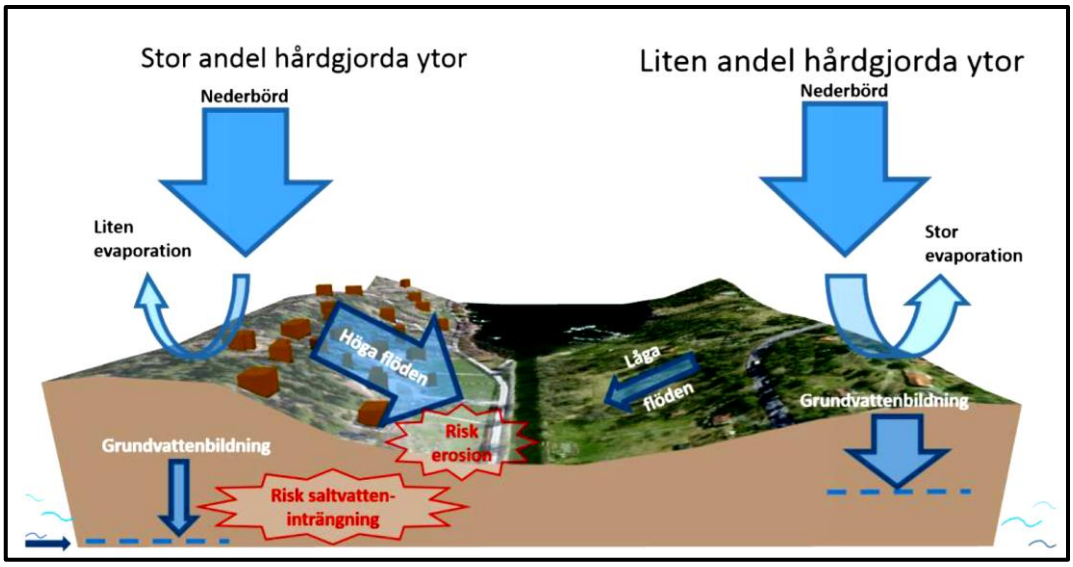
Figur 46 Område som identifierats som lämpligt för samlad dagvattenhantering och/snöupplag utifrån dagvatten- och recipientsynpunkt. Källa, dagvattenutredning, rev. 2019

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Förutsättningar

Hydrologi är läran om vattenförhållandena på jorden och vattnets kretslopp. För att möjliggöra ett balanserat kretslopp i bebyggda miljöer behöver ytor för infiltrering av grundvatten finnas, jämte öppna diken för avrinning och avdunstning. Den grundläggande principen för ett gott kretslopp är att andelen hårdgjorda ytor ska hållas låg och växtlighet bibehållas i så stor utsträckning som möjligt.

En liten andel hårdgjorda ytor stödjer vattnets naturliga kretslopp. Växtligheten spelar stor betydelse för fördröjning och evaporation, liksom öppna diken. En stor andel hårdgjorda ytor inverkar negativt på möjlighet till evaporation och infiltration. Om endast en liten andel vatten infiltreras minskar nybildningen av grundvatten. Om grundvattnet minskar så kan saltinträngning ske. Se figur 49.



Figur 47 Schematisk skiss över vattenbalansen vid stor andel hårdgjorda ytor och vid liten andel hårdgjorda ytor. Källa, dagvattenutredning,2017, rev. 2019

Hydrologi och dagvatten

Förändringar

Naturmark är värdefull för dagvattenhanteringen. All vegetation minskar risk för erosion och stabiliserar marken. Växtligheten hjälper även till att bryta ner föroreningar. Särskilt värdefulla är träd som kan uppta stora mängder vatten. Marklov för trädfällning har införts (dessa redogörs för under rubriken Natur och rekreation).

Med hänsyn till närheten till recipient bör man inom planområdet vara restriktiv med hårdgjorda ytor. På de platser det är oundvikligt bör man anlägga hårda men permeabla material som ger dagvattnet en möjlighet att infiltrera, perkolera och bilda nytt grundvatten.

I samband med att tomtmarker omvandlas från fritidshusboenden till åretruntboende förväntas en del förändringar i markanvändning. Förändringarna antas dock vara av mindre karaktär. Flödesberäkningarna visar att framtida dimensionerande flöden kommer öka i hela planområdet. Den största delen av ökningen beror på att fler ytor kan förväntas bli hårdgjorda. Kompenserande fördröjningsåtgärder kan behöva genomföras för att möjliggöra infiltration av dagvatten på den egna fastigheten.

För att möjliggöra god fördröjning är det viktigt att behålla befintlig växtlighet inom tomterna samt flödesmängden i dikena. Sammantaget är bedömningen i genomförd dagvattenutredning att det framtida föreslagna omhändertagandet av dagvatten inom planområdet inte ökar från dagens nivå. I helhet bedöms planens ge-

nomförande medföra en betydande minskning gällande belastning av näringsämnen på recipienten. Detta med hänsyn till att enskilda avlopp ersätts av anslutning till det kommunala spillvattennätet.

Andelen hårdgjorda ytor minimeras för att undvika risk för erosion och saltvatteninträngning, se figur 49. En rekommendation är att avrinningskoefficienten inte får öka till mer än 0,20 inom tomtmark. Detta motsvarar ett scenario där 12 % av tomtmarken utgör hårdgjord yta (bl.a. tak eller asfalt) och övrig mark består av grönytor och utan fördröjningsåtgärder. Ett sätt att minimera andelen hårdgjord yta är till exempel att välja andra alternativ än asfalt, exempelvis grus, singel, hålsten av betong eller marksten med genomsläppliga fogar. Vid nybyggnation ska byggnader med takytor större än 25 kvadratmeter anslutas till dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten, med en lämplig lagringsvolym specifikt beräknad utifrån takytornas storlek. Den totala avrinningen (avrinningskoefecienten) får inte öka.

Diken ska underhållas och förses med makadamvallar för att skapa fördröjning och rening. Diken kan också meandras för att ytterligare fördröja avrinning, anmälan om vattenverksamhet kan behövas. Det är byggherren eller fastighetsägaren som ansvarar för att ansöka om erforderliga tillstånd.

Vid om- och nybyggnation ska i första hand material väljas som inte förorenar dagvattnet. Material som bör undvikas är exempelvis kopparbleck, omålade zinkytor eller annat rostskyddat material som kan släppa metaller.

RISK OCH SÄKERHET

Översvämningsrisk

Förutsättningar/ Förändringar

Som redovisats i figur 46 så finns sju områden inom planområdet som är identifierade som instängda, vilket innebär att vatten kan samlas och bli stående utan tydlig ytlig avrinningsväg. Det är inte lämpligt att bebygga instängda områden.

På grund av pågående klimatförändringar riskerar havsnivåerna att stiga. Det ljusblåa området i figur 50 visar de områden som ligger inom riskzonen om havsnivån stiger 3 meter. På plankartan har tremeterslinjen illustrerats med en blå linje.

Figur 48 Planområdet med en simulerad höjning av havet 3 meter.

PBL (2010:900) 2 kap 4§ anger att mark får tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Mark som riskerar att översvämmas är inte lämplig för byggnation. Områden som inte är lämpliga att bebygga på grund av översvämningsrisk ovan tre meters-kurvan markeras med så kallad prickmark och skall inte bebyggas.

Detaljplanen har reglerat lägstanivån för grundläggning med en planbestämmelse, för att byggnader inte ska kunna uppföras där de riskerar att hamna under grund-vattennivån vid stigande havsytenivåer om maximalt tre meter. Tremeterskurvan är markerad med illustrationslinje på plankartan.

Lägsta nivå i underkant av grundläggning är +2,7 meter enligt RH 2000, med hänsyn till översvämnings-risk (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

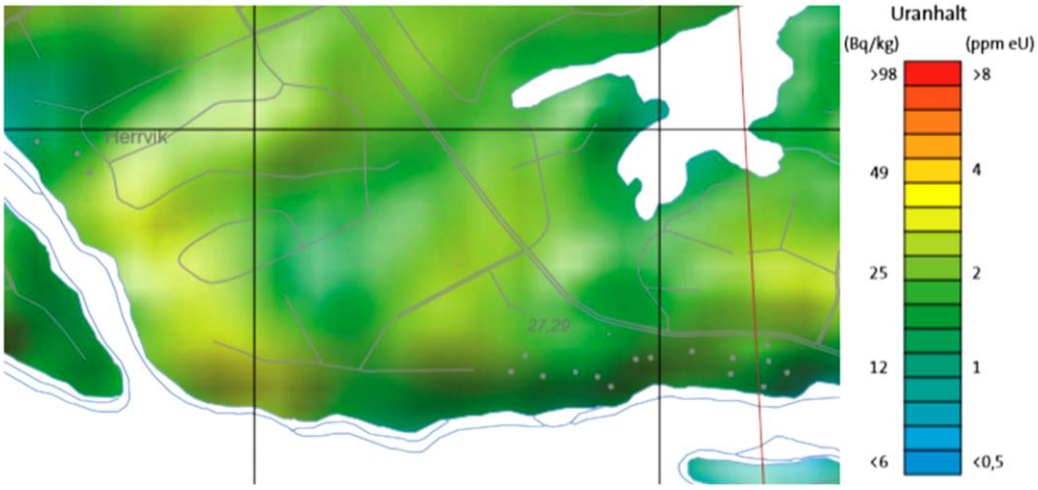
Radon

Förutsättningar/Förändringar

Risk klassificering av marken med hänsyn till radon har översiktligt kontrollerats. Enligt SGU:s gammaspektrometriska mätningar, figur 51, som ger en indikation på radonhalten i markens porluft, över området är markens uranhalt låg till nor-mal.

I samband med bygglovsprövning och i samband med byggsamrådet kan en mer utförlig radonundersökning krävas för att klarlägga behov av eventuella skyddsåt-gärder.

Radonsäkert byggande med täta rörgenomföringar och radonslang under grunden rekommenderas.



Figur 49 Uranhalten i mark enligt SGU:s gammaspektrometriska mätningar.

Rekommenderad väg för farligt gods, sekundär väg

Förutsättningar/Förändringar

Stavsnäsvägen (väg 222) går från centrala Stockholm ut till Stavsnäs i den yttre delen av skärgården och är mellan trafikplats Ålstäket och Stavsnäs utpekad som sekundär väg för farligt gods.

Enligt riskanalysen så ligger riskerna inom ”ALARP”-zonen på kortare avstånd än 40 meter. Det betyder att riskerna inte är oacceptabelt stora. Det finns enkla åtgärder för att minska riskerna så som upphöjningar av mark i murens öppningar samt införande av bestämmelser gällande att marknivåer inte får ändras.

Figur 50 Del av mur vid Strömmadal. Foto: Anna Fredriksson

Sex fastigheter ligger i direkt anslutning till väg 222; Herrviksnäs 5:2, Herrviksnäs 5:6, Herrviksnäs 2:1, Strömma 1:2, Strömma 1:308 och Strömma 1:166. En mur mot väg 222 finns uppförd i anslutning till Herrviksnäs 2:1, Strömma 1:2, Strömma 1:308 och Strömma 1:166.

Figur 51. Fastighetsgränserna för de två bostäder som befinner sig inom 40 meter ifrån vägkanten är inringade i svart, vilket omfattar fastighetsbeteckningarna Herrviksnäs 2:1 och Strömma 1:2. Övriga befintliga hus inom riskområde 40 meter utgör ej bostäder

Det finns flera byggnader som uppförts inom risk-avstånd 40 meter från väg 222, vilket utgör en betänklig risk ur brand- och säkerhets-perspektiv. Endast två av de befintliga fastigheterna Strömmadal har bostads-byggnader som är belägna inom riskområde 40 meter från väg 222. Herrviksnäs 2:1 och Strömma 1:2. Dessa har markerats med svart linje nedan. En stor pölbrand kan ha en flamhöjd på 22 m vilket skulle ge brandspridning till vissa befintliga byggnader, även om det finns en skyddande mur.

Enligt riskutredningen skall åtgärder genomföras för de bostadshus som återfinns inom 40 meter ifrån vägkant. Inom planområdet gäller detta således endast fastigheterna Värmdö Herrviksnäs 2:1 och Värmdö Strömma 1:2. Båda dessa fastigheter befinner sig ungefär 35 meter från vägkant och har en mur i obrännbart material vid fastighetsgränsen. Om en olycka med brandfarlig vätska skulle inträffa precis vid grindarna för dessa fastigheter skulle vätska kunna rinna in på fastigheten. För att bedöma om ytterligare skydd behövs för dessa bostäder (och i så fall hur skydden ska se ut) har konsekvensberäkningar genomförts.

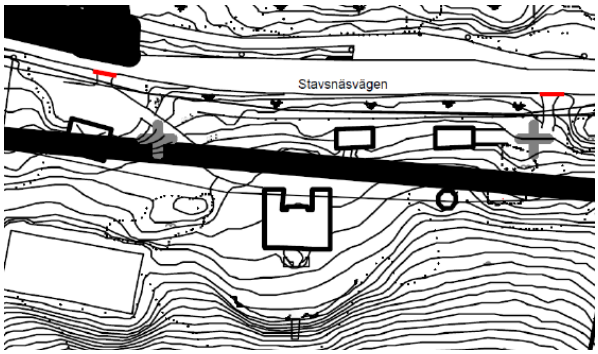
Figur 52 Värmestrålningsberäkningar för 15 KW/m2 för bensin (vänster) och diesel (höger) för ärmdö Herrviksnäs 2:1. Resultaten visas för nordlig vind 5 m/s.

Figur 53 Värmestrålningsberäkningar för 15 KW/m2 för bensin (vänster) och diesel (höger) för Värmdö Strömma 1:2. Resultaten visas för nordlig vind 5 m/s.

För Värmdö Strömma 1:2 visar beräkningsresultaten att byggnaderna inte påverkas av strålningsnivåer på 15 kW/m2 från varken en bensin- eller en dieselbrand.

Baserat på resultaten från strålningsberäkningarna, och de konservativa antaganden som gjorts, så anses det inte nödvändigt att fler riskreducerande åtgärder behöver tilltas för att skydda bostäderna från värmestrålning från pölbränder.

Vad gäller infarter till Värmdö Herrviksnäs 2:1 och Värmdö Strömma 1:2 så ligger grindarna inte precis framför bostäderna utan mer än 40 meter därifrån. Även om värmestrålning från en pölbrand på en infart inte når bostäderna, kan brandfarlig vätska rinna till dessa fastigheter och utgöra en fara för person och miljö. För fastigheten Värmdö Strömma 1:2 bedöms detta inte vara ett problem på grund av en förhöjning i grinden, vilken tillsammans med markens sluttning ner i diket utanför muren bidrar till att hålla vätska från vägområdet borta från fastigheten. För fastigheten Värmdö Herrviksnäs 2:1 finns inte denna typ av skydd. Därav kan det vara motiverat att genomföra en markhöjande åtgärd vid de två infarterna till denna fastighet.



Figur 54 Placering av markhöjande åtgärd vid fastighetens entréer (syns i rött)

Riskutredningen anger att upphöjningarna bör vara placerade vid respektive infart inom vägplanens område (dvs utanför fastighetsgränserna) och utformade ca 15 - 20 cm så att rinnande vätska förhindras från att rinna till den privata tomten. Placeringen visas schematiskt i Figur 56. Upphöjningen behöver inte täcka kringliggande gräsytor och diken. Trafikverket har motsatt sig åtgärder inom Trafikverkets vägområde och med anledning av detta har en planbestämmelse införts att upphöjning ska utföras inom planområdet, vid alla öppningar i befintlig mur. Planbestämmelser har införts som anger att mur ska anläggas gentemot vägområde 222 för att förhindra att rivningslov medges för befintlig mur utan att muren ersätts med ny mur.

Upplysning
Plussmark har anlagts 40 meter från vägområdet. Endast komplementbyggnader får uppföras i detta område med anledning av förekommande risker.

För ny- och ombyggnationer inom planområdet och 40 meter från vägen föreslår riskutredningen följande byggnadstekniska åtgärder:

- Entré till bostadshus ska mynna bort från väg 222. Dock bedöms det som acceptabelt att en entré från bostäderna vetter mot väg 222 förutsatt att utrymning kan ske bort från väg 222 via t.ex. en altandörr eller dylikt.

- Fasad som vetter mot väg 222 ska utföras i brandteknisk klass EI30 eller bättre. Fönster håller motsvarande brandteknisk klass och kan utföras öppningsbara.
- Friskluftsintag ska sitta på vägg som inte vetter mot väg 222 för att förhindra att brandgaser kommer in med friskluften.
- Mur får uppföras längs med fastighetsgräns mot väg 222. Mur ska dimensioneras utifrån risk och buller
- Marknivå får inte ändras närmast vägen på fastighet Strömma 2:1, på grund av att brandfarlig vätska inte får rinna in på fastigheten.

b_1	Byggnadens väggar och fönster ska utföras i material som kan motstå brand, Fasad och fönster mot väg 222 ska utföras minst i brandteknisk klass EI30 (PBL 4 kap 16§ punkt 1)
b_2	Friskluftsintag ska endast ske från den sida som vetter bort från väg 222 (PBL 4 kap 16§ punkt 1)
b_3	Entré till bostadshus ska mynna bort från väg 222, alternativt ska minst en utrymningsväg finnas i riktning bort från väg 222 (PBL 4 kap 16§ punkt 1)
m_2	En vägbula om 20 – 30 cm ska anläggas vid infarter och andra öppningar i mur för att förhindra att brandfarlig vätska ska kunna rinna in på fastigheten Marken ska utformas så att eventuellt läckage av brandfarlig vätska ej kan samlas och bilda en större pöl (PBL 4 kap 12§ och 14§ punkt 4 - 5)
m_3	Mur i obrännbart material med en höjd av minimalt 1 meter och maximalt 2 meter över anslutande marknivå ska anläggas 1 meter innanför vägområdet för väg 222. Muren ska anläggas längs med sträckningen av väg 222. Utfarter får anläggas i muren på plats för befintlig utfart (PBL 4 kap 12§ och 14§ punkt 4 - 5)
a_2	Startbesked får inte lämnas innan skydds- eller säkerhetsåtgärd vidtagits som förhindrar att brännbar vätska kan rinna in på fastigheten (PBL 4 kap 14 §)

UTOMHUSLUFT (inkl. MKN)

Förutsättningar/Förändringar

Enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund riskerar inte miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft att överskridas någonstans i Värmdö. Enligt en kartläggning 2010 visade mätningar/ beräkningar dygnsmedelvärde långt under gällande MKN dygnsmedelvärde för kvävedioxid (60 µg/m³). Mätningar av luftföroreningshalter visar regelmässigt att kvävedioxid (i vissa fall tillsammans med partikelhalterna) är de som ligger närmast att överskrida motsvarande miljökvalitetsnormer. Miljökvalitetsnormerna för övriga ämnen bedöms klaras med god marginal. Planläggningen förväntas inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

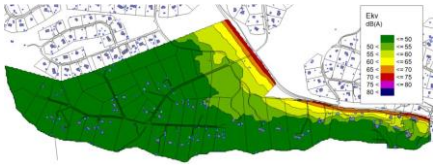
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

Buller (inkl. MKN)

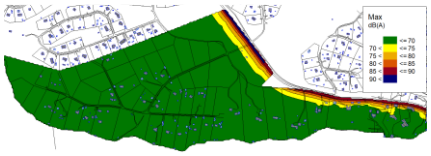
Förutsättningar

Generellt sett är ljudnivåerna från vägtrafiken låga inom området Strömma S6, men närmast väg 222 är det ett par hus som har ljudnivåer över riktvärdena för permanentbostäder. Vid en bostadsfastighet ut mot väg 222 är ljudnivåerna i riktning mot vägen så höga och riktvärdet för såväl ekvivalent ljudnivå vid fasad som ekvivalent och maximal ljudnivå vid uteplats överskrids vid fasad i riktning mot vägen. Vid ytterligare två bostadsfastigheter överskrids riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad i riktning mot vägen, men riktvärdet för maximal ljudnivå på uteplats klaras i markplanet. I riktning bort från vägen klaras alla riktvärden för alla tre husen. Eftersom dessa, totalt tre bostadshus är byggda före 1997 anger dock Naturvårdverket att åtgärder inte behöver övervägas om inte de ekvivalenta ljudnivåerna överskrider 65 dB(A), vilket då endast omfattar övre våningsplanet på delar av en av byggnaderna, Herrviksnäs 2:1. Möjliga åtgärder skulle enligt bullerutredningen kunna vara att se över fasadernas ljudisolerande förmåga så att riktvärden inomhus i alla fall klaras. Genomförd bullerutredning rekommenderar att innan några sådana åtgärder genomförs bör dock förutsättningarna studeras närmare med mätning av fasadernas ljudisolerande förmåga genomföras.

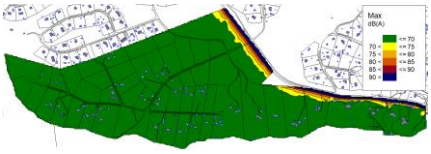
Figur 58 Maximala ljudnivåer 2 m ovan mark inom område S6, verkliga ljudnivåer. Källa: Bullerutredning 2017



Figur 57 Ekvivalenta ljudnivåer 5 m ovan mark inom område S6, verkliga ljudnivåer. Källa: Bullerutredning 2017



Figur 56 Figur 58 Maximala ljudnivåer 2 m ovan mark inom område S6, verkliga ljudnivåer. Källa: Bullerutredning 2017



Figur 55 Maximala ljudnivåer 5 m ovan mark inom område S6, verkliga ljudnivåer., Källa: Bullerutredning 2017

Upplysningsvis noteras även att det ofta är lågfrekvent buller som orsakar störningar till omgivningen. Risken för bullerstörningar är som högst vid hållplatser.

Buller

Förändringar

Bullerutredningen anger att nybyggnation av permanentbostäder inom området bör genomföras endast inom de områden som för första våningsplanet har högst 50 dB(A) i ekvivalent ljudnivå, särskilt om man önskar kunna anlägga uteplatser fritt i vilken riktning som helst inom tomten. Ser man till att uteplatser anläggs i skydd av det egna huset, i riktning bort från vägen kan bostäder anläggas inom

områden med högst 60 dB(A). Då krävs dock att man genom särskild bullerutredning kan säkerställa att riktvärdena klaras på uteplatsen. Ekvivalent ljudnivå om 55 – 60 dB(A), två meter ovan marknivå har märkts ut med röd linje på plankartan. Plankartan har försetts med korsmark i hela det område som är aktuellt, det innebär att endast komplementbyggnader får uppföras.

Ska bostäderna anläggas i två våningar är det viktigt att kontrollera att även den ekvivalenta ljudnivån 5 m ovan mark är högst 60 dB(A). De maximala ljudnivåerna avtar snabbare med avståndet än de ekvivalenta så inom de områden som har högst 50 dB(A) i ekvivalent ljudnivå klaras också riktvärdet på högst 70 dB(A) i maximal ljudnivå vid uteplats. På fastighet Herrviksnäs 2:1 är delar av den befintliga byggnaden bullerutsatt. Om byggnaderna på Herrviksnäs 5:6 byggs på med ytterligare en våning så riskerar också de att bli bullerutsatta. Med anledning av detta förses fastigheterna Herrviksnäs 2:1 och Herrviksnäs 5:6 med bestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen sak vara vända mot bullerdämpad sida.

m_1	Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad överskrider gällande riktvärden ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida (PBL 4 kap 12§ och 14§ punkt 4 - 5)

GATOR OCH TRAFIK

Avgränsning Trafikverkets vägområde

Förutsättningar/Förändringar

Avgränsningen av Trafikverkets område har samrådts med Trafikverket som godkänt förslaget. Avgränsning av vägområde har skett i enlighet med Trafikverkets riktlinjer och VGU. Överlag är avståndet satt till två meter innanför diket från vägbanan sett, utom där det finns en mur, där är avståndet satt till en meter utanför muren. Vid befintliga utfarter har vägområdet avgränsats i enlighet med VGU. Fastigheter som avgränsas med mur mot väg 222 ansvarar själva för att god sikt upprätthålls vid utfarterna med sikttriangel. Generellt krävs fri sikt om minst 3 meter. Trafikverket avgör behov av sikt från fall till fall. Muren är befintlig och trafiksäkerhet förutsätts ha granskats vid prövning av bygglov och vid genomförande.

Årsmedeldygnstrafik

Förutsättningar/ Förändringar

Enligt Trafikverkets senaste räkning från 2013 uppgår årsmedeldygnstrafiken på väg 222 till 8 400 fordon, varav 8 procent är tung trafik. Skyltad hastighet på väg

222 är 50 km/h strax söder om korsningen med Ryttingevägen och söderut men 70 km/h norr om denna punkt. På Ryttingevägen är skyltad hastighet 30 km/h. Trafikmätningar saknas på Ryttingevägen.

När planområdet till fullo utgörs av permanentbostäder anger Trafikverkets trafikalstringsverktyg att cirka 260 nya bilresor alstras från planområdet per dygn år 2040. Med verktygets antagande om beläggning motsvarar det 190 nya fordonsrörelser på Ryttingevägen. Till detta kommer också viss nyttotrafik och därför antas att trafiken på Ryttingevägen ökar med totalt 200 fordon per dygn. För väg 222 antas största delen av trafikökningen ske på sträckan norr om området, mot Gustavsberg.

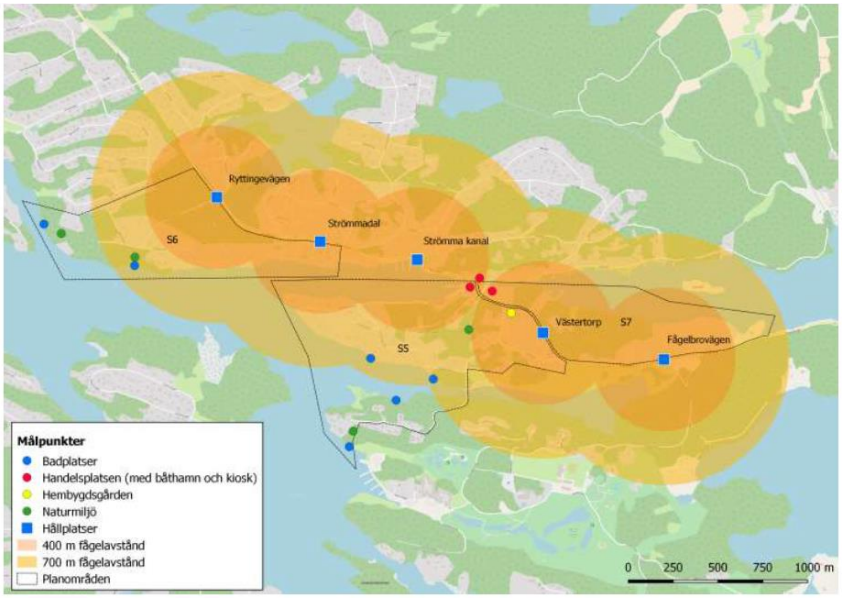
Dagens trafik på väg 222 uppgår till knappt 8400 fordon per årsmedeldygn. Ett tillskott av 200 fordon gör inte stor skillnad på denna vägtyp. På Ryttingevägen innebär dock tillskottet en stor trafikökning i relativa tal men från en mycket låg nivå, cirka 15 fordon per dygn för dagens nio permanentboende i området, om man gör samma antaganden för dessa personer som för de nyinflyttade.

Kollektivtrafik

Förutsättningar/Förändringar

Planområdet anses vara i gränslandet mellan landsbygd och tätort eftersom bebyggelse och natur är relativt jämnt fördelade. Busshållplatserna ligger i relativt god närhet till planområdets allmänna målpunkter som natur och badplatser av lokal karaktär. En majoritet av bostäderna ligger inom 700 meter från busshållplatserna.

Hållplatserna vid Ryttingevägen anses vara väl belägna. Hållplatsläget mot Gustavsberg anses hålla fullgod kvalitet medan hållplatsläget mot Stavsnäs anses vara av låg kvalitet eftersom kantstenssepararerad väntyta saknas, liksom gångyta och gångbana som knyter ihop Ryttingevägen med hållplatsen. Hållplatslägena vid Strömmadal anses vara av sämre kvalitet dels på grund av att det inbördes avståndet mellan busshållplatserna är för långt och dels på grund av att ena hållplatsläget är förlagt på en infart/utfart och kantstenssepararerad väntyta saknas liksom gångväg till hållplats. Preliminära förslag till förändrade hållplatslägen har tagits fram i utredning. Trafikverket har inlett ett tillgänglighetsprojekt som inventerar hållplatser och har dessutom fattat beslut om ÅVS för Stavsnäsvägen. Därmed hänvisas eventuella behov av förändringar av hållplatslägen till ett eget projekt.



Figur 61 Busshållplatser och målpunkter, Källa. Utredning om alternativa hållplatslägen, 2018

Skolskjuts

Förutsättningar/Förändringar

Skolbarn från planområdet hänvisas till Viks skola om de går i årskurs 1–6 och Hemmestaskolan om de går i årskurs 7–9.

Kommunen har en upphandlad buss som går till Viks skola och Grantomta montessoriskola. Bussen stannar på befintliga hållplatser på väg 222. Elever som valt en annan skola än dessa beviljas normalt inte skolskjuts. Åk 7–9 beviljas normalt resor med SL till och från skolan oavsett vilken skola de valt.

År 2018 var det enligt Värmdö kommun 5 elever som åker med kommunens skolskjuts till och från hållplats Ryttingevägen, och 27 elever som åker till och från hållplats Strömmadal. För tillfället finns det nio personer mantalsskrivna i planområdet. Vid full permanentbosättning beräknas omkring 150 personer bo i planområdet (Attefallsåtgärder ej inräknade). Av dessa beräknas 30 vara barn (0 – 18 år).

Möjligheten att ta sig till kollektivtrafiken på ett säkert sätt genom att erbjuda säkra övergångar och gångbana till hållplatsen är extra viktigt där många barn tar bussen. Plangränsen går vid Trafikverkets vägområde. En ÅVS har påbörjats för väg 222, möjlighet till säkra övergångar föreslås tas upp i denna.

Det är samfälligheten som ansvarar för att det samfällda vägnätet håller god trafiksäkerhet.

Utfarter

Förutsättningar/Förändringar

Figur 60 Befintliga in- och utfarter mot väg 222, källa: trafikutredning, 2017

Inga inrapporterade olyckor har skett vid in- eller utkörning från de enskilda utfarterna i Strömmadal, eller vid in- eller utkörning från Ryttingevägen.

På Herrvikstomten finns ett samfällt vägnät med en gemensam utfart via Ryttingevägen mot väg 222. Fastigheterna i Strömmadal har enskilda direktutfarter mot väg 222. Siktförhållandena bedöms som relativt goda för samtliga utfarter. Det finns ofta en väntyta vid utfarterna som gör det möjligt att överblicka trafiksituationen inför utkörning. Planarbetet föreslår att befintliga utfarter finns kvar och möjliggör dessutom för fastighet Herrvisknäs 5:2 och 5:3 att anordna utfart mot Gamla Stavsnäsvägen. Om fastigheter Herrviksnäs 5:2 – 5:5 avstyckas så föreslås in- och utfart mot gamla Stavsnäsvägen att samförläggas med befintliga utfarter.

Lokalgata, GATA 1

Förutsättningar/Förändringar

Översiktsplanen anger att prioriterade förändringsområden planläggs med hänsyn till befintlig infrastruktur. Merparten av vägarna inom förändringsområdena betraktas som lokalvägar som bör medge möte mellan personbil och gående. Vissa vägar kan uppfylla funktionen av uppsamlingsvägar. På dessa bör enligt översiktsplanen två personbilar och gående kunna mötas samtidigt.

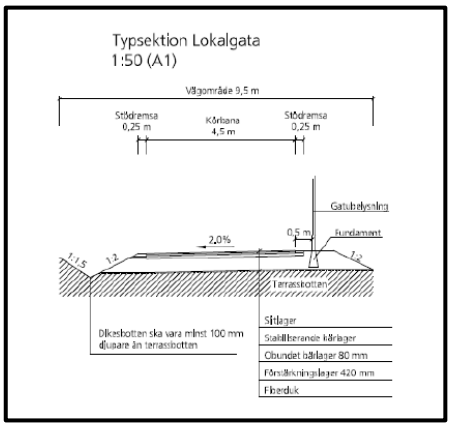
Inne i området fungerar den centrala delen av Ryttingevägen som uppsamlingsgata. Uppsamlingsgatan sluttar relativt brant ner mot vattnet och vintertid kan det vara svårt att köra upp för backen. Med anledning av den branta lutningen anordnas sopuppsamlingsplats innan sopbilen kommer in i bostadsområdet.

Figur 61 Gamla stavsnäsvägen, markerad i blått

Gamla Stavsnäsvägen som i dag används enbart för gång- och cykeltrafik, och som leder mellan Väg 222 och Fiskarvägen/Ålstigen i Herrviksnäs planläggs som GATA1, lokalgata, för att möjliggöra angöring för två av de obebyggda tomterna Herrvikstomten 67:28 och Herrvikstomten 67:29,

Herrviksnäs 5:2, 5:3, 5:4 och 5:5, se Figur 63. Gamla Stavsnäsvägen angör Stavsnäsvägen i öster med en befintlig gångväg. Gångvägen planläggs med GÅNG. (Ljusblå linje, figur 65).

Samtliga vägar i Ryttingeområdet är smala grusvägar, mellan 2,6 meter och 3,8 meter, med enstaka mötesplatser. Vägområdet mellan befintliga fastighetsgränser är generellt 7 meter.



Figur 62 Typsektion lokalgata. Källa teknisk handbok, värmdö kommun.

Det finns en stark vilja bland de boende att bevara befintlig infrastruktur och befintliga vägområden så att markintrång undviks. Om en lokalgata anläggs med kommunal standard krävs ett vägområde om 9,5 meter. Minsta körbredd för sopbil och andra nyttofordon är 3,5 meter. Med sju meters vägområde bedöms en vägbana på 3,5 meters bredd vara möjlig att genomföra. Det är samfälligheten som ansvarar för att projektera och anlägga trafiksäkra vägar.

Bryggor har uppförts inom fastighet Herrvikstomten 67:1 för några av de i dagsläget (april 2018) bebyggda fastigheter som inte har strandtomt, som ligger i uppsamlingsgatans förlängning. Fordonstrafik förekommer förmodligen på den smala vägen ner till stranden när båtar tas upp och läggs i för säsongen. Vägbanan ned till stranden planläggs som GATA1.

Vid enskilt huvudmannaskap är det fastighetsägarna inom området som ansvarar för att vägnätet utvecklas i takt med de behov som uppstår. Om vägarna ingår i en gemensamhetsanläggning, fördelas kostnaderna mellan fastighetsägarna utifrån de andelstal som fastställdes i lantmäteriets anläggningsbeslut.

Vändplatser

Förutsättningar/Förändringar

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

Sophämtning i Ryttingeområdet hänvisas till anvisad plats, inom E-område, på grund av den mycket branta backen ner till området som upplevs som svårforcerad vintertid. Se vidare under rubrik teknisk försörjning.

Vatten från vägbanan bör samlas upp i öppna diken. Det är väghållaren som ansvarar för att hålla såväl väg som diken i ett gott skick.

Figur 63 Principskiss vändytor (röd cirkel), GATA 1 (Lokalgata)(mörkblå linje), och gångväg, GÅNG (ljusblå linje)

Belysning

Förutsättningar/Förändringar

Figur 64 Belysningsprogran för Värmdö kommun

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Förutsättningar/förändringar

Planområdet är fortfarande huvudsakligen ett sommarstugeområde. I området finns några enskilda brunnar och en gemensam brunn vid det centrala grönområdet.

Det är kommunfullmäktige som beslutar om att fastigheter ska ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet har kommunen skyldighet att bygga ut ledningsnätet så att alla fastigheter får tillgång till kommunalt vatten och avlopp. I och med att området är välbeläget så har det pekats ut som lämpligt för permanentboende i såväl RUFS som översiktsplanen. Ledningsnätet för vatten och spillvatten förläggs huvudsakligen i gatan. Ett så kallat u-område (markreservat för underjordisk ledning) har upprättats på fastigheterna Herrviksnäs 5:6 och 2:1.

Inom planområdet kommer en kombination av LTA-system och självfalls system att anläggas, jämte en pumpstation med tillhörande bräddningsmagasin. Till varje fastighet upprättas en så kallad förbindelsepunkt. Normalt ligger den cirka en halv meter utanför fastighetsgränsen.

I och med att vatten- och spillvattennätet byggs ut och dagvattenhanteringen ses över så skapas goda förutsättningar att förbättra kvalitén av såväl grund- som ytvatten.

Ett markreservat för underjordisk ledning har lagts ut i detaljplanen.

u	Underjordiska ledningar – område eller utrymme som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

EL, Tele och bredband

Förutsättningar/Förändringar

Skanova har markförlagda teleanläggningar samt luftledningar inom detaljplaneområdet. Skanova har byggt fiber i det nu aktuella området och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Sophämtning

Förutsättningar/ Förändringar

I dagsläget sker hämtning av avfall i separata kärl vid respektive fastighet. Det saknas anordnade vändytor för sopbil och annan nyttotrafik. På Herrvikstomten verkar sopbilen i dagsläget back-vända inne på tomtmark.

I Strömmadal stannar sopbilen vid varje utfart för att hämta sopkärlen som står uppställda vid tomtgräns, vilket innebär att vägrenen samt del av kör ytan används

Figur 65 Sopuppsamlingsplats vid röd markering

för uppställning av sopbilen under hämtning. Enligt Värmdös tekniska handbok för renhållningsavdelningen, får sopbil inte hindra trafiken under hämtning.
Eftersom Ryttingevägen sluttar brant ner har sopbilen svårt att ta sig upp för backen vintertid. Sopuppsamlingsplats möjliggörs därför i korsningen Ryttingevägen/gamla landsvägen, se bild 65. Uppsamlingsplatsen dimensioneras för fraktionering av sopor och en byggrätt om 50 kvadratmeter i en våning medges för sop och teknikhus.

Förändringar som möjliggör för sopbilen att hantera avfall på annat sätt än i dagsläget i Strömmadal är inte möjliga att genomföra inom planarbetet med anledning av befintlig bebyggelse. Väg 222 ingår inte heller i planområdet, därför har inga åtgärder vidtagits.

Brandvatten

Förutsättningar/ Förändringar

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.

Figur 66 Plats för brandvattenpost är markerad med röd cirkel

I planområdet råder enskilt huvudmannaskap för vägnätet. Detaljplanen medger anläggande av vändplatser i enlighet med teknisk handbok för att brandbilar och andra nyttofordon ska kunna vända. För mer information se under rubriken gator och trafik.

Släckvatten

Förutsättningar/ Förändringar

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

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Offentlig service

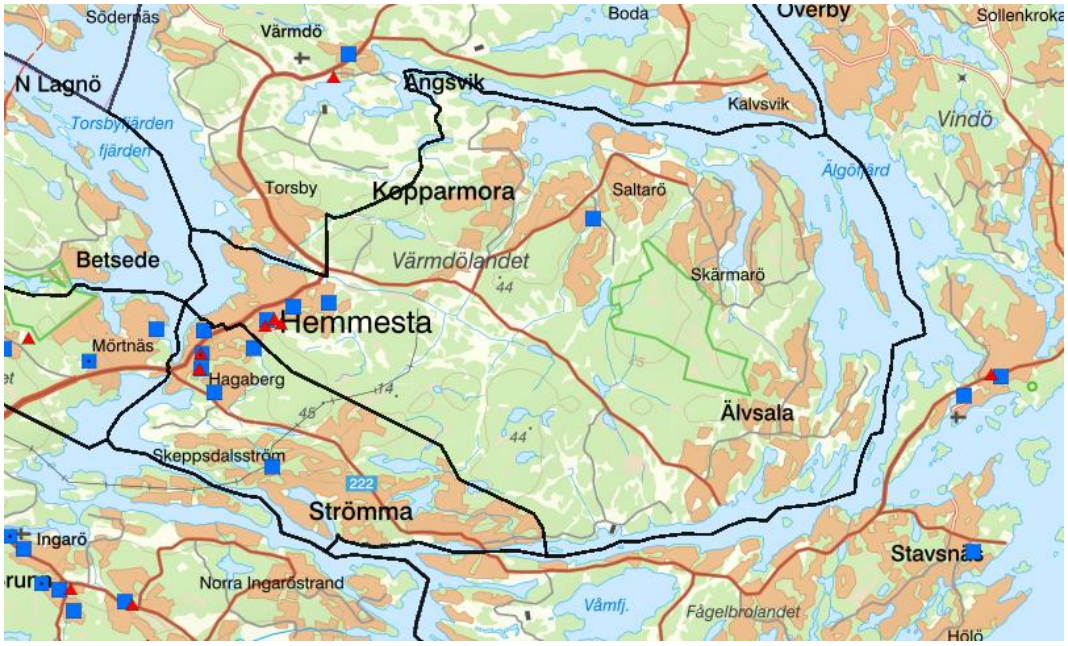
Förutsättningar/ Förändringar

Skola och förskola

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

Skolbarnen hänvisas till Viks skola om de går i årskurs f – 6 och Hemmestaskolan om de går i årskurs f – 9.

Förskolebarn i området hänvisas till befintliga förskoleplatser i Hagberg och Hemmesta området.



Figur 67 Placering av skolor (röd triangel) och förskolor (blå fyrkanter).

FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN

Förutsättningar/Förändringar

Målpunkterna i planområdet utgörs av lokala målpunkter som främst nyttjas av de boende själva. Målpunkterna är belägna i Ryttinge-området och utgörs av badplatser av lokal karaktär och natur. Badplatserna är belägna vid naturområdet i väster och nedan allmänningen i söder på fastighet Herrvikstomten 67:1, figur 70. Badplatser av lokal karaktär markeras med illustrationstext *bad.*

Det finns en mindre allmänning i väster. Över denna allmänning löper ”Margits stig” som delvis är stenlagd. Stigen är en del av en slinga som leder vidare till invidliggande planområde och nyttjas av såväl boende i planområdet som invidliggande områden. Mot vattnet ligger en båt och badbrygga. Det går också att bada från land.

Figur 68 Badplatser av lokal karaktär, markerade med blå prickar

Allmänningen nedan Ryttingevägen har kantats av båtbryggor och en ångbåtsbrygga sedan området bildades. Eftersom allmänningen ligger inom strandskyddat området gäller allemansrätten och allmänheten har således tillgång till hela området som inte får privatiseras. Alla bryggor utom ångbåtsbryggan och brygga nummer 6 är uppförda av enskilda fastighetsägare i området som är medlemmar i den ekonomiska föreningen Herrviksintressenter U.P.A. Bryggorna har uppförts av fastighetsägare som saknar omedelbar anslutning till vattnet. Brygga nummer 6 anlades från början av Herrviksintressenter U.P.A. som en allmän brygga men har på senare tid upplåtits med brukaravtal till två fastighetsägare.

Detaljplanen möjliggör för bryggorna att samförläggas till en gemensam brygga. Om samförläggning sker så är det viktigt att det sker på sådant sätt att solen kan strila ner mot botten. Bryggorna ska uppföras på pålar eller med mellanrum mellan plankorna. Brygga med stenkista får inte anläggas.

Allmänningen lutar brant men har potential att utrustas med ytor för lek eller iordningställd rekreation i form av tex. boulebana, då den är planlagd som parkmark. Området skyddas dock av strandskydd. Det är byggherrens ansvar att ansöka om erforderliga tillstånd med mera. Det är viktigt att eventuella ytor för lek eller annan samvaro medger att karaktären av natur bibehålls och att artrikedomen inte hotas. Framför allt bestånd av svedjenäva och bevaransvärda träd och buskar som finns på allmänningen bör bevaras. Det samfällda området lämpar sig väl för valborgsfirande eftersom svedjenävan är beroende av att eldning sker regelbundet.

Allmänningen planläggs som natur och parkmark vilket ger möjlighet att behålla platsens nuvarande karaktär och hålla de på parkmarken förlagda delarna öppna på samma sätt som gjorts sedan området bebyggdes. Dessutom möjliggörs anläggande av plats för lek genom att parkmark får förses med utrustning som hör till park.

På allmänningen finns ett pumphus och ett teknikhus. Dessa kommer att kompletteras med en pumpstation. Allmänningen rymmer även en bastu och två bodar.

Naturmarken är belägen på fastigheten Herrvikstomten 67:1, 67:30, 67:31, 67:32 och 67:33. Naturmarken är lämplig plats för fantasilekar och kojbygge. Där finns även bär och svamp samt ett rikt djurliv.

SOCIALA FRÅGOR

Förutsättningar/ Förändringar

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

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

Kulturmiljön i planområdet står för en kontinuitet och är identitetsskapande vilket i sin tur ger en känsla av trygghet. Kulturmiljön ger också en orientering och igenkännbarhet i tid och rum. Spåren av tidigare livsmönster ger en historisk anknytning och borgar därmed för en övergripande social hållbarhet.
I huvudsak bibehållna fastighetsstorlekar tillsammans med för platsen avvägda

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

Planområdets båda badplatser är av lokal karaktär och skapar tillsammans med invidliggande gröna områden platser för möten och umgänge. Om samfälligheten önskar så finns det möjlighet att anlägga en lekplats i park-området, förutsatt att strandskyddsdispens medges. I och med att grönområdena i planområdets norra del bibehålls och skyddsbestämmelser införs för träd så bibehålls de gröna kvaliteterna och spridningsvägarna liksom kopplingen mot Nacka-Värmdökilen och andra omgivande grönytor.

Skyddsbestämmelser för träd och begränsning av andel hårdgjorda ytor skapar också goda förutsättningar för återbildande av grundvatten och minskad risk för saltvatteninträngning. Skyddsbestämmelser för träd skapar förutsättningar för fördröjande av dagvatten, därmed minskar risken för olägenheter till följd av ökad dagvattenavrinning. Även kulturmiljön stärks av att skyddsbestämmelser införs för fällning av för träd.

Planen skapar också förutsättningar för en säker trafikmiljö med goda vändmöjligheter. Samfälligheten beslutar själva när och om de önskar förändra trafikmiljön och till exempel anlägga belysning.

I och med att byggrätt medges för de obebyggda fastigheterna inom planområdet skapas förutsättningar för så kallade informella observatörer, vilket i sin tur medför en ökad upplevd trygghet.

Det finns två busshållplatser i anslutning till planområdet, dessa medger goda kopplingar till samhällsservice och nöjesliv med mera.

Barnperspektivet

Förutsättningar/ Förändringar

I dagsläget har planområdet plats för såväl fri lek som regellekar på de enskilda fastigheterna i och med att tomterna är så spatiösa. Det saknas dock iordningställda lekplatser och/eller idrottsytor. Samfälligheten har möjlighet att anlägga lekpark eller inplacera lekredskap på parkmarken som är belägen på den så kallade allmänningen i södra delen av planområdet, förutsatt att naturvärden bibehålls och strandskyddsdispens erhålles.

Den trafikutredning som genomförts i planområdet har belyst barnperspektivet. Eftersom det inte ligger några skolor inom gångavstånd så har eleverna i området

möjlighet att åka skolskjuts. I samband med planarbetet har behov av att säkerställa säkra övergångar över väg 222 lyfts till Trafikverket, liksom behov av trottoarer för att nå busshållplatser. Trafikverket har inlett ett eget projekt gällande tillgänglighet på busshållplatser. En ÅVS har också påbörjats för väg 222.

Som angetts ovan så finns två badplatser av lokal karaktär i planområdet. En badplats med tillhörande badbrygga ligger i anslutning till naturområdet i den västra delen av planområdet och en badplats finns invid den gamla ångbåtsbryggan nedan allmänningen, som planlagts som parkmark.
Planarbetet bedömer att föreslagen detaljplan bidrar till att möjliggöra ett attraktivt boende för barnfamiljer, bl.a. med tillgång till kvalitetskontrollerat dricksvatten och miljöriktigt omhändertagande av avlopp.

Planläggningen möjliggör för samfälligheten att anordna trafiksäkra lösningar inom planområdet.

I och med att allmänningen planlagts som parkmark finns det möjlighet att anordna lekpark förutsatt att strandskyddsdispens medges. På parkmarken är det även lämpligt att anordna valborgsfirande.

AVVÄGNINGAR ALLMÄNNA/ENSKILDA INTRESSEN

Bryggor mot allmän plats

Vid planläggning av bryggor har det allmänna intresset av en gynnsam miljö för växt- och djurliv vägts mot motstående enskilda intressen, där några fastighetsägare önskar en samförlagd brygga och andra fastighetsägare önskar att befintliga bryggor är kvar i nuvarande läge.

Länsstyrelsen, kommunekologen och strandskyddshandläggaren menar att det är mer fördelaktigt för djurlivet och ekosystemen att samförlägga befintliga bryggor som angör mot allmänningen till en enda brygga. Samtidigt önskar de som i dagsläget nyttjar bryggorna att bryggorna även fortsättningsvis utgör små separata enheter. Det finns ett värde med separata enheter ur kulturmiljösynpunkt då de små separata bryggorna för fram berättelsen om områdets tillblivande. I det stora hela är dock en samförlagd brygga att föredra.

Allmänningen som ligger centralt i planområdet har en mark som är känslig för utsläpp. Även detta har vägts in i planförslaget. Hamnområden hålls små med anledning av att uppläggning av båt inte är lämplig. Hamnområdenas syfte är endast att möjliggöra anläggning av brygga.

Planförslaget möjliggör befintliga, lovliga bryggor och/eller en samförläggning av brygga på frivillig basis. Omfattningen av bryggornas sammanlagda yta kommer inte att förändras mot dagsläget mot bakgrund av att marken för bryggor i dagsläget är känslig för utsläpp från båtverksamhet.

Alla bryggor som uppförs i planområdet ska uppföras så att ljus kan strila ner i vattnet.

Det har även uttalats önskemål om samförläggning av bryggor på den västra allmänningen. Detta anses inte lämpligt eftersom det då skulle krävas en väg ner till bryggorna och detta skulle påverka befintliga naturvärden allt för mycket

Byggrätter

Samrådsförslaget tog fasta på kulturmiljöutredningen och medgav en byggnadsarea om 140 kvadratmeter i en våning. Under samrådet inkom synpunkter från berörda medborgare gällande att byggrätten ansågs för liten.

Eftersom planområdet är utpekat som ett prioriterat förändringsområde och snarare är representativt än unikt som sådant så har detaljplanen avvägt det allmänna intresset av en kulturmiljö gentemot det enskilda intresset av ökade byggrätter. Samråd har skett med kommunantikvarien. Byggrätterna har till granskningsförslaget ökat i omfattning gentemot samrådsförslaget.

Denna förändring innebär att det blir ännu viktigare att behålla andra delar som är karaktäristiskt för området så som byggnadernas placering på fastigheten, anpassning till omgivande naturmark, materialval och begränsningar vad gäller taklutning.

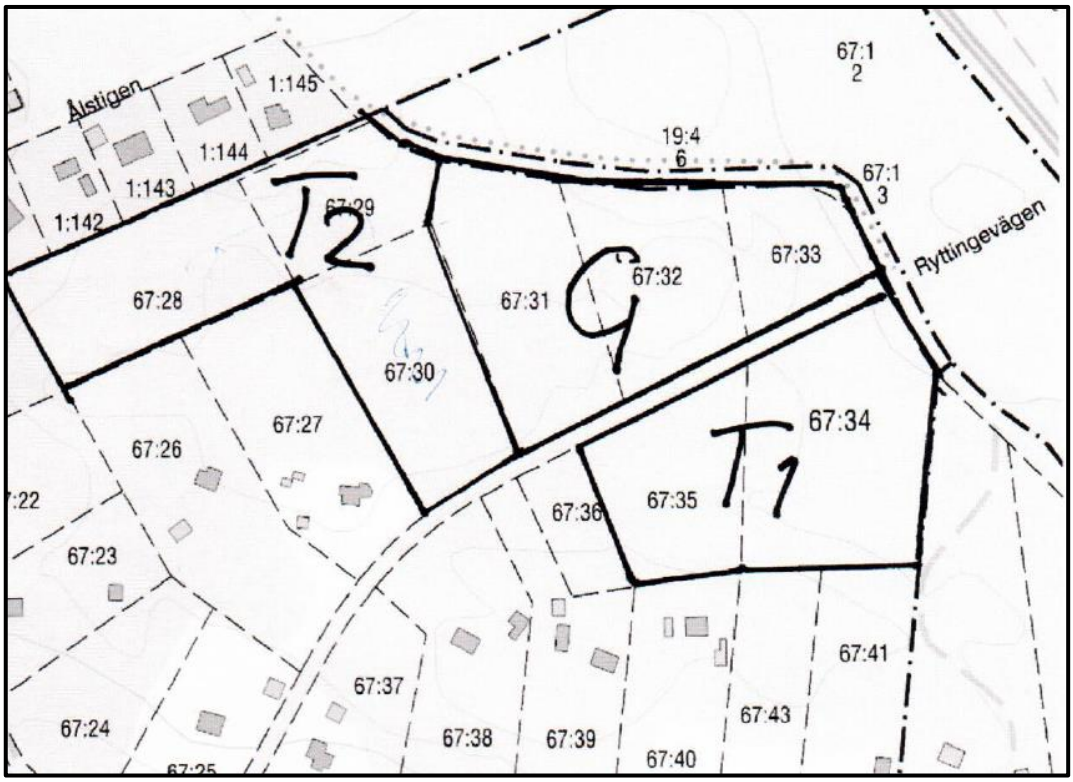
Behovet av fler bostäder har avvägts mot eventuella konsekvenser vad gäller inverkan på platsens identitet och trafikbelastning på det statliga vägnätet. Genomförd avvägning har även tagit hänsyn det allmänna intresset av fler bostäder i form av Attefallshus, vilket innebär att detaljplanen även medger så kallade Attefalls åtgärder. Attefallsbyggnation och så kallade Attefalls åtgärder förväntas inte generera en egentlig trafikökning.

Naturvärden

Vid bedömning av hantering av naturvärden har samråd skett med kommunekologen och den utredande ekologen. Eftersom födosök för den rödlistade arten spillkråka noterats i planområdet har särskild hänsyn tagits till behov av artskydd. Att planområdet dessutom utgör en viktig spridningsväg för barrskogssambanden i kommunen har också vägts in.

Fastighetsägaren Herrviksintressenter U.P.A har dessutom tillsatt en fastighetsgrupp som har hanterat föreningens önskemål om att låta delar av de redan fastighetsindelade fastigheterna planläggas som NATUR.

Vid extrainkallad stämma 27 januari 2020 röstade föreningens medlemmar för att bilda Narutmark på obebyggda fastigheter enligt följande:
En klar majoritet röstade för att föreslå planläggning av område G (figur 71) till NATUR. En knapp majoritet röstade ja till att även område T1 skulle föreslås att planläggas som NATUR. Knappt hälften röstade för att alla tre områden (G + T1 + T2) ska föreslås områden skulle planläggas som NATUR.



Figur 69 Illustration av farstighetsägarens (Herrviksintressenter U.P.A.) förslag till stämman 2020-01-27, angående hantering av obebyggda fastigheter med varierande naturvärden.

Planarbetet har vägt in fastighetsägarens önskemål och förekomsten av höga naturvärden på Herrvikstomten 67:30, 67:31, 67:32 och 67:33 samt behov av att tillgodose behov av artskyddet för spillkråka.

Med stöd av genomförd omröstning har planarbetet beslutat att fastigheter Herrvikstomten 67:30, 67:31, 67:32 och 67:33 planläggs som NATUR. Det allmänna intresset av naturvärden och den rödlistade arten spillkråka har även medfört begränsningar i form av krav på marklov vid trädfällning. Träd har också skyddats på kvartersmark genom korsmark. Korsmarken har påverkat var huvudbyggnader kan placeras på kvartersmark.

GENOMFÖRANDE

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som t.ex. avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning för att få tillgång till utfart, vatten- och spillvattenledningar m.m. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska 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

Planförfarande

Planprocessen genomförs med ett så kallat standardförfarande enligt PBL (2010:900 i dess lydelse 2015-01-01) där planarbetet består av samråd, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande innan planen kan vinna laga kraft.

Figur 70 Översiktlig skedesplan.

Tidplan

Planarbete

- Samråd kv. 2 2018
- Granskning kv. 2 2020
- Antagande i kommunfullmäktige kv. 3 2020
- Laga kraft tidigast kv. 4 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. En detaljplan kan dock ändras eller upphä-

vas 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 allmänna platser, E-områden och V (hamn) är 15 år och löper från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för övrig kvartersmark är 13 år och börjar två år efter det datum detaljplanen vinner laga kraft. Detta kallas för förskjuten genomförandetid.

Genomförandetiden är satt med hänsyn till bland annat utbyggnad av kommunalt-VA. Genom att förskjuta genomförandetiden för övrig kvartersmark två år efter planen fått lagakraft undviks att nya bostäder byggs utan ordnat vatten- och spillvatten samt störande byggtrafik från VA-utbyggnaden.

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

Huvudmannaskap för allmän plats

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

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

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

I denna detaljplan är huvudmannaskapet enskilt. Nedan följer en beskrivning av de

särskilda skäl som motiverar valet av huvudmannaskap:

- Värmdö kommun har under lång tid varit en utpräglad landsbygdskommun med stora fritidshusområden. Kommunen har därför en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, till exempel i delar av vägnätet inom centralorten Gustavsberg.

- I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden. Planområdet Strömma S6 är ett förändringsområde.

- I angränsande, planlagda områden till Strömma S6 gäller enskilt huvudmannaskap.

- Det förekommer inte någon genomfartstrafik genom området.

- Området är delvist redan utbyggt. Området är ett äldre bebyggelseområde där den ursprungliga karaktären med blandad permanent- och fritidsbebyggelse med ett enkelt vägnät kan till stora delar bibehållas.

- Områdets befintliga vägar ingår i en befintlig gemensamhetsanläggning *herrvikstomten ga:1*, som förvaltas av *Ryttinge vägsamfällighet*. Föreningen ställer sig positiv till enskilt huvudmannaskap inom området.

- Kommunen saknar anläggningar inom detaljplaneområdet.

- Avståndet till närmsta tätort är relativt långt.

- Förtätningen i det aktuella området är relativt begränsat.

- Den allmänna platsmarken är av lokal karaktär och nyttjas främst av fastighetsägare inom området.

Ansvarsfördelning

Allmän plats, enskilt huvudmannaskap

För allmän plats inom planområdet (PARK, NATUR, GATA, GÅNG) ansvarar fastighetsägarna inom detaljplaneområdet. Merparten av allmän plats, gata ingår i befintlig gemensamhetsanläggning, Herrvikstomten ga:1, som förvaltas av Ryttinge vägsamfällighet. Gemensamhetsanläggningen och samfällighetsföreningen har inrättats genom en anläggningsförrättning av Lantmäteriet år 1958, se akt. 01-VÄM-2150.

Övrig allmän plats avses att ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Kvartersmark för enskilt ändamål

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning av samtliga anläggningar och bebyggelse på kvartersmark för enskilt ändamål.
För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver bygglov, rivningslov eller marklov, enligt 9 kap. plan- och bygglagen. Det bör också uppmärksammas att inom planlagt område gäller utökad lovplikt för ett flertal åtgärder, jämfört med områden utanför detaljplan. Nedan redovisas *några exempel* på när olika typer av lov kan krävas inom område med detaljplan. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov. För redovisning av samtliga lov som krävs hänvisas plankartan.

Bygglov

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

Rivningslov

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

Marklov

Marklov krävs för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar tomtens höjdläge med mer än 0,5 m eller annan förändring som väsentligt påverkar kulturmiljön och/eller påverkar lokalt omhändertagande av dagvatten.

Stödmurar ska undvikas. Vid ändring av marknivå ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter, lutningen får inte överstiga 1:2. Marklov krävs för fällning av träd med en större stamdiameter än 30 centimeter, mätt 1,3 meter över mark. Marklov får ges för åtgärder som gynnar natur och kulturmiljövärden. Marklov krävs även för särskilt värdefulla träd (N_1) och klunga av skyddsvärda träd (N_2).

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark för hamnsändamål (V_1)

Vattenområden

Stora delar av vattenområdet är outrett. Samtliga områden inom planen som omfattas av strandskydd kräver strandskyddsdispens för åtgärder. Detta krävs för bland annat renovering eller ombyggnad/nybyggnad av bryggor, i plankartan betecknade med W_1, WB_1 och WB_2.

Den enskilda fastighetsägaren/gemensamhetsanläggningen ansvarar för att ansöka om strandskyddsdispens och anmälan om vattenverksamhet.

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 kapitel 2 och 9 följs. För den som hanterar dricks- och avloppsvatten gäller bestämmelser om hälsoskydd bl a i miljöbalkens 2 och 9 kapitel samt i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

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

Dagvatten

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

Planområdet ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten, (för mer information, se avsnitt yt- och grundvatten samt hydrologi och dagvatten ovan). Kommunen är således inte huvudman för dagvattennätet. Inom den egna fastigheten är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet.
Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och

underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, t.ex. dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

I samband med planen är Ryttinge vägsamfällighet genom Herrvistomten ga:1 ansvarig för att erforderlig dagvattenavrinning kan ske från gemensamma vägar och naturområden (allmän plats). Detta kräver att Herrviktstomten ga:1 omprövas, eller att en ny gemensamhetsanläggning bildas för dagvattenhanteringen. Läs mer om gemensamhetsanläggningar under rubriken ”Gemensamhetsanläggning” nedan.

Elförsörjning

Vattenfall AB är elnätsägare och ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Tele- och fibernät

Skanova ansvarar för tele- och fibernätet inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns 56 fastigheter, varav 33 är bebyggda. En majoritet av de obebyggda fastigheterna ägs av ekonomiska föreningen Herrviksintressenter U.P.A. Flertalet av fastighetsägarna i området är medlemmar i föreningen.
Föreningen Herrviksintressenter U.P.A är ägare till följande 13 fastigheter;

- Herrvikstomten 67:1
- Herrvikstomten 67:17
- Herrvikstomten 67:18
- Herrvikstomten 67:19
- Herrvikstomten 67:22
- Herrvikstomten 67:28
- Herrvikstomten 67:29
- Herrvikstomten 67:30
- Herrvikstomten 67:31
- Herrvikstomten 67:32
- Herrvikstomten 67:33
- Herrvikstomten 67:34
- Herrvikstomten 67:35

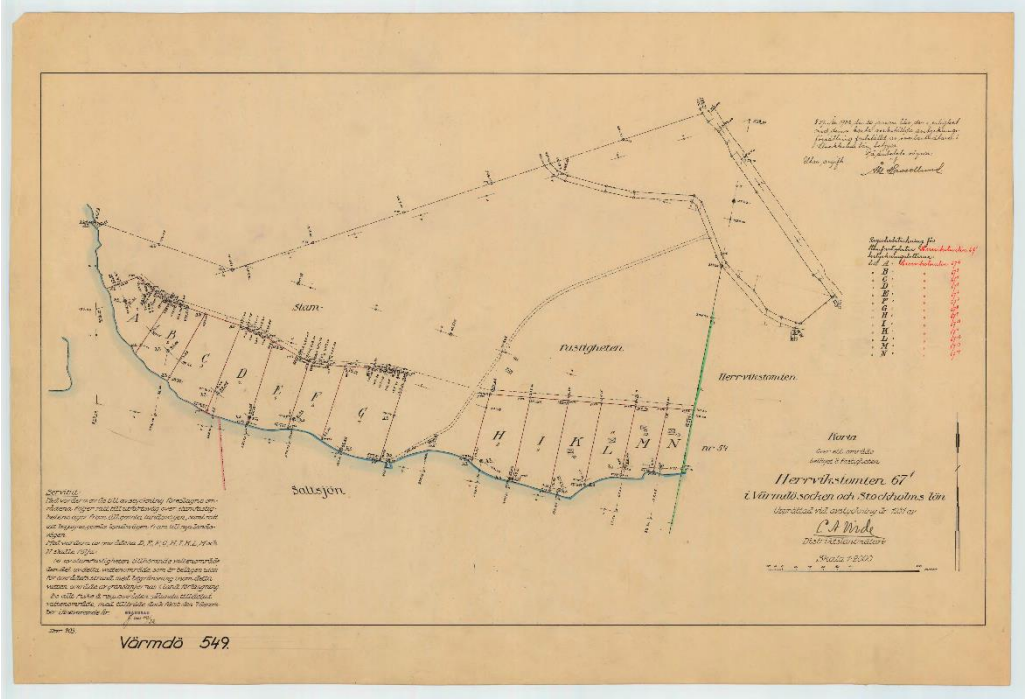
Med hänsyn till höga naturvärden samt önskemål från U.P.A Herrviktstomten planläggs fyra föreningens obebyggda fastigheter för allmänt ändamål (NATUR). Se mer under rubriken ”*Avvägningar allmänna/enskilda intressen*”. För information om alla fastigheter som planläggs för allmänt ändamål och gemensamhetsanläggning hänvisas fastighetskonsekvenstabellen.

Stora delar av vägnätet inom planområdet tillhör fastighet Herrvikstomten 67:1, vilket är upplåtet till gemensamhetsanläggningen Herrvikstomten GA:1. Fastighet Värmdövik 19:4, (gul markering) ägs av PEAB SVERIGE AB och utgör även den ett mindre vägområde, likaså Fastighet Herrviksnäs 5:1, (blå markering) vilken ägs av Herrvikstomtens fastighetsägarförening.

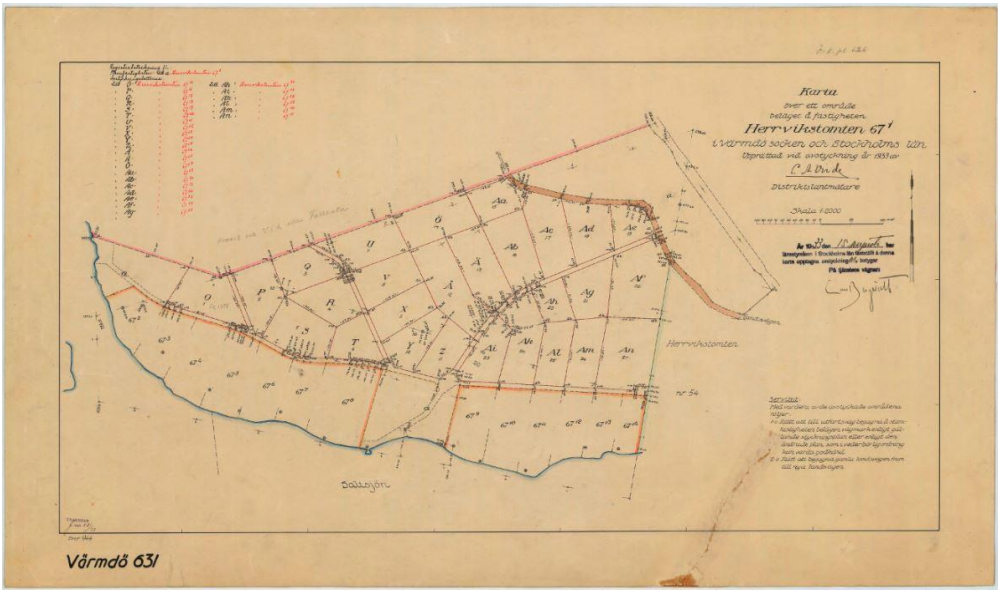
Figur 71 Gråskafferad linje Visar utbredningen för Herrvikstomten GA:1, gul linje visar väg som ägs av PEAB och blå linje visar väg som är belägen inom fastighet Herrviksnäs 5:1.

Fastighetsbildning

Den fastighetsindelning som råder idag har till stora delar bildats genom två lantmäteriförrättningar i början på 1930-talet, se akt 01-väm-549 och 01-väm-631.



Figur 72 Avstyckningskarta från 1931. Akt. 01-väm-549



Figur 73 Avstyckningskarta från 1933. Akt. 01-väm-631

För att bevara områdets karaktär och för att följa översiktsplanens intention undviks avstyckning i planområdet genom minsta fastighetsstorlek. För mer information, se kapitel, *BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD* ovan.

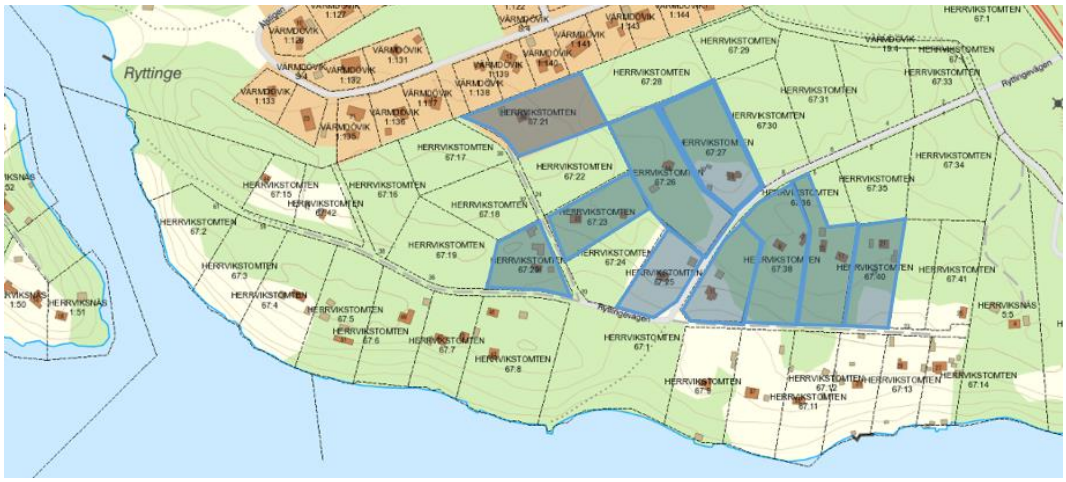
Undantag från detta görs dock för vissa av de större fastigheterna som anses lämpliga för bostadsändamål samt för att tillgodose en lämplig fastighetsanvändning. Avstyckning möjliggörs för fastigheterna Herrviksnäs 5:2 – 5:5. Herrvikstomten 67:8 är bebyggd med två huvudbyggnader samt är större än omgivande fastigheter, därför medges även här avstyckning.

Servitut

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

Alla kända servitut inom planområdet framgår av *bilagd fastighetsförteckning*.
De flesta fastigheter i planområdet har servitutsrätt till fastighet Värmdövik 19:4, som bildades i samband med avstyckning vid lantmäteriförrättning, se akt 01-väm-549 och 01-väm-631. Ursprungliga syftet till detta var att fastigheterna inom planområdet skulle kunna nyttja gamla landsvägen för att ta sig ut till den nya landsvägen, idag Stavsnäsvägen (väg 222). Servituten avses att upphävas i samband med omprövning av gemensamhetsanläggning Herrvikstomten ga:1, där berört vägområde avses upplåtas till gemensamhetsanläggningen.

I samband med avstyckning bildades servitutsrätt för vatten och fiske. se akt 01-väm-549 och 01-väm-631 för mer information, (ursprungliga avstyckningar och servitut). På Herrviktstomten 67:1 finns även servitutsrätt för bryggor som angör mot fastigheten. Vissa av servituten skapades under avstyckningen som utfördes på 30-talet, för de fastigheter som ej hade vattenkontakt. Vid områdets bildande och bryggornas uppförande utgjorde ångbåtsbryggan en koppling till vattenvägarna. Nuvarande brygga nummer 6 från vänster var föreningens allmänna brygga som kunde nyttjas av föreningens samtliga medlemmar. Under senare tid har avtal tecknats för drift och underhåll av bryggorna mellan föreningen och respektive berörd fastighet (ej ångbåtsbryggan). Förslagsvis kan befintliga avtal som tecknats för respektive brygga inskrivas hos Lantmäteriet.



Figur 74 Blåmarkerade fastigheter ovan har tilldelats bryggplats av föreningen Herrviksintressenter U.P.A.

Om avstyckning sker för fastighet Herrviksnäs 5:2 – 5:5 måste infartsväg lösas, förslagsvis i form av servitut som bildas i samband med lantmäteriförrättningen.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av Lantmäteriet med stöd av anläggningslagen (1973:1149). I beslutet (s.k. anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (t.ex. en väg eller en brunn). Beslutet får inte strida mot detaljplanens bestämmelser, men mindre avvikelser får göras i den mån som syftet med detaljplanen inte motverkas. I beslutet framgår även vilka fastigheter som ingår i anläggningen, vilket utrymme som upplåts för anläggningen, vilken eventuell ersättning som upplåtande fastighet ska erhålla, inom vilken tid utförandet av anläggningen ska ske samt vilket andelstal respektive deltagande fastighet har. Andelstalet reglerar hur kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen ska fördelas mellan de fastigheter som deltar i den.

Inom planområdet finns befintlig gemensamhetsanläggning Herrvikstomten ga:1, som förvaltas av Ryttinge vägsamfällighet. Gemensamhetsanläggningen har inrättats genom en anläggningsförrättning av Lantmäteriet år 1958, se akt. 01-VÄM-2150.

Herrvikstomten ga:1 behöver omprövas så den innefattar all allmän plats inom planområdet. Alternativt kan en/eller flera gemensamhetsanläggningar inrättas för delar av allmän plats beroende på ändamål.

För anläggande av eventuell gemensam brygga innanför Herrvikstomten 67:1 (ångbåtsbryggan) kan, om samtliga villkor enligt anläggningslagen uppfylls, ge-

mensamhetsanläggning bildas för samtliga berörda fastighetsägare hos Lantmäteriet. Fastigheter som ligger med så kallad strandtomt bedöms inte ha behov av att ingå i gemensamhetsanläggning för allmän brygga.

Samfällighetsförening

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. Det innebär att nya anläggningar inte får anläggas eller ändras inom det för gemensamhetsanläggningen upplåtna området utan att det gällande anläggningsbeslutet för berörd gemensamhetsanläggning omprövas. En samfällighetsförening bildas av Lantmäteriet och är en juridisk person och en demokratisk organisation med godkända stadgar som 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.

Ryttinge vägsamfällighet förvaltar idag gemensamhetsanläggningen Herrvikstomten ga:1, se Akt. 01-VÄM-2150. I samband med att Herrvikstomten ga:1 omprövas, alternativt nybildande av gemensamhetsanläggning för allmän plats, kommer föreningen att påverkas.

Ledningsrätter

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

Inom planområdet finns ledningsrätt inom fastighet, Värmdövik 19:4 och Herrvikstomten 67:1 (Lr, 0120-09/6.1). Ledningsrätten är till förmån för Värmdö kommun.

Kommunen kommer att ansöka om ledningsrätt för de kommunala vatten- och spillvattenledningar som anläggs inom planområdet. Ledningarna kommer att anläggas

inom allmän plats, Lokalgata och Naturmark samt inom U- och E-område. U-område planläggs på fastighet Herrviksnäs 2:1 och 5:6.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare och marksamfälligheter inom planområdet.
I bilagd fastighetskonsekvenstabell redovisas de fastighetskonsekvenser som uppkommer för fastigheter och marksamfälligheter inom planområdet.

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

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

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

Vatten- och spillvattenledningar kommer att dras i allmän plats Lokalgata och Natur samt inom U-område. Utöver ledningar kommer kommunen anlägga en pumpstation inom E-område, på fastighet herrvikstomten 67:1.

Fastigheter som är anslutna till självfallsledning (men inte till LTA-ledning, LTA = lättrycksavlopp), kan i vissa fall, om bostadshuset ligger lägre än anslutningspunkten, behöva utrustas med en avloppspump. Denna pump anläggs och bekostas av fastighetsägaren.

Dagvatten

En dagvattenutredning har upprättats av Bjerking 2017, aktnummer 17U32950. Utredningen visar kritiska punkter i området och förslag på åtgärder för att hantera dagvattenflöden.

En generell bestämmelse har därför införts för hela planområdet, som stadgar att dagvatten ska omhändertas lokalt (LOD) på den egna fastigheten i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Hårdgjord yta inom fastigheten får utgöra maximalt 12 % av totalarean. Vid nybyggnation ska byggnader med takytor större än 25 kvadratmeter anslutas till stenkista/stenkistor eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten, med en lämplig lagringsvolym specifikt beräknad utifrån takytornas storlek. Avrinningskoefficienten får inte öka.

Instängda områden (viss del av prickmark i plankartan) är viktiga för återbildande av grundvatten, dessa ytor ska bevaras. De instängda områdena är dock inte lämpliga att bebygga och har med anledning av detta planlagts med prickmark. För mer information, se avsnitt yt- och grundvatten samt hydrologi och dagvatten ovan.

El

Vattenfall har befintliga ledningar inom planområdet. Luftledningar som är inom allmän plats kommer att markförläggas. På kvartersmark behålls luftledningarna. Inom planområdet planläggas två E-områden för befintliga nätstationer. Inget U-område behövs på kvartersmark.

Tele/fibernät

Skanova har befintliga ledningar inom planområdet.

Skanova har byggt fiber i det nu aktuella området och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering eller utbyggnad av VA förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

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

Figur 75 Översiktskarta över Skanova: s ledningsdragning i planområdet. Källa: Skanova

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

Avfall

I dagsläget sker hämtning av avfall i separata kärl vid respektive fastighet. Det saknas anordnade vändytor för sopbil och annan nyttotrafik. På Herrvikstomten verkar sopbilen i dagsläget back-vända inne på tomtmark.

I Strömmadal stannar sopbilen vid varje utfart för att hämta sopkärlen som står uppställda vid tomtgräns, vilket innebär att vägrenen plus del av körytan används för uppställning av sopbilen under hämtning. Enligt Värmdö kommuns tekniska handbok för renhållningsavdelningen, får sopbil inte hindra trafiken under hämtning

Sopuppsamlingsplats möjliggörs därför i korsningen Ryttingevägen/gamla landsvägen, inom allmän plats Lokalgata. Se avsnitt *TEKNISK FÖRSÖRJNING* ovan för mer information.

Vägar

En uppgradering av infrastrukturen kommer genom planläggningen att möjliggöras så som anläggande av vändplatser och breddning av vägar. Vägarna i området ska ha en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snöhantering och halkbekämpning kan röra sig i området

enligt riktlinjer i Värmdö kommuns Tekniska handbok.

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

Natur

För drift och underhåll av naturområden inom planen finns möjlighet att upprätta skötselplan. Om aktuellt åligger ansvaret fastighetsägare/förening inom planområdet att upprätta skötselplan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Finansiering av planarbete

Framtagandet av detaljplanen bekostas genom uttagande av planavgift. Se mer information under rubriken *Planavgift* nedan.

Värdeökning till följd av planen

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

Ersättning

Rättigheter

Frågan om ersättning för upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätt hanteras i Lantmäteriets respektive beslut utifrån utförd värdering. Berörda sakägare kan också, i vissa fall komma överens om ersättning som läggs till grund för Lantmäteriets beslut. Ersättning ska också bestämmas vid ändring/upphörande av servitut eller annan rättighet. Ersättningen kan bestämmas genom överenskommelse mellan parterna eller genom beslut av Lantmäteriet.

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

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

Enligt plan- och bygglagen ska ersättning utgå om rivningsförbudet medför en skada som är betydande i förhållande till värdet på berörd fastighet. Den skada som vid rivningsförbud inte kan anses vara betydande är fastighetsägaren alltid skyldig att tåla. Ersättning kan också utgå om skyddsbestämmelser (q) medför att den pågående användningen av fastigheten avsevärt försvåras, exempelvis om underhållskostnaderna blir fördyrande. Detta förutsätter att skyddsbestämmelserna ställer särskilda krav på tekniskt utförande och särskilda material vid underhåll och som kan fördyra underhållsåtgärden. Ersättning för förväntansvärde erläggs ej.

Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningsförbudet medför är betydande i förhållandet till värdet av den berörda delen av fastigheten. Merkostnad för ett fördyrat underhåll utgör inte någon grund för ersättning. Enligt skriften ”Kommuner och kulturmiljöer” som Stockholms läns museum tagit fram kan ersättning aktualiseras om förvaltningskostnader påverkar så att byggnadens marknadsvärde sjunker med mer än 5-10 % på grund av skyddsbestämmelser eller mer 15 % på grund av ett rivningsförbud. I områden med höga marknadspriser är det sålunda mindre troligt att ersättningskrav kan ställas. I praktiken är ekonomisk ersättning till fastighetsägare på grund av skyddsbestämmelser eller rivningsförbud är mycket ovanligt.

Talan om ersättning ska väckas inom två år, från den dag då det beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden.

Förrättningskostnader

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

Ryttinge vägsamfällighet ansvarar för att ansöka om förrättningen för omprövning av gemensamhetsanläggningen Herrvikstomten ga:1. Lantmäteriet beslutar om förrättningskostnaderna.

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

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

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

Anläggande, drift och underhåll

Allmän plats, enskilt huvudmannaskap

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

Kvartersmark

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

Vatten och spillvatten

Anläggande, drift och underhåll av de kommunala vatten- och spillvattenledningarna inom allmän platsmark och u-område bekostas av kommunen. Respektive fastighetsägare står för kostnaden för framdragning av servisledningar inom kvartersmark, upprättande av förbindelsepunkt för respektive fastighet samt drift och underhållskostnader för dessa.

Dagvatten

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

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

Elförsörjning, telenät, fibernät

Respektive nätägare betalar för anläggande, drift och underhåll av ledningar. Nyanläggningar och omflyttningar av befintliga ledningar som krävs för fastighetsägarens byggande eller annan ändring av markanvändningen bekostas av denne.

Vägar och grönområden

Fastighetsägarna inom området ska, genom sitt deltagande i gemensamhetsanläggningen Herrvikstomten ga:1.bekosta de åtgärder som berör gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen kommer att behöva omprövas av Lantmäteriet för att möjliggöra vägbreddning, utbyggnad av föreslagna vägar, vändplaner, utökning av naturmarksområden med mera. När en gemensamhetsanläggning omprövas fördelas kostnaderna mellan de fastigheter som har nytta av anläggningen. Kostnaderna utgörs bland annat av utförandekostnader, ersättningar för ianspråktagande av mark och förrättningskostnader. Genom de andelstal som fastställs bestäms hur kostnader för utförande och drift ska fördelas. Läs mer under rubriken ”*gemensamhetsanläggningar*”.

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

Avgifter

Bygglovavgift

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

Planavgift

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

VA-anläggningsavgift

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

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

Elförsörjning, telenät, fibernät

Respektive fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till bredB(A)nd, el- och telenät.

Avgifter för miljötillsyn

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Grundvatten och ytvatten förbättras när området ansluts till kommunens vatten- och spillvattennät.

Dagvatten kommer i första hand omhändertas lokalt i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.

Planen har tagit tillvara landskapsmiljöer och kulturmiljöer så som grönstrukturer och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Planen har också prövat känsliga naturmiljöer och utrett behov av skyddsbestämmelser. Planen medger exploatering av skogsmark med påtagliga naturvärden. Dessa skogsområden ingår i de ut ett regionalt perspektiv 5 % för viktigaste barr- och barrblandsskogsområden.

Bullernivåer har utretts och skyddsbestämmelser har införts.

Säkerhetsavstånd har inrättats till utpekad väg för farligt gods, sekundär väg.

Planläggning anpassas så att risker orsakade av klimatförändringar minimeras. Områden som inte bör bebyggas på grund av översvämningsrisk redovisas på detaljplanekartan. Marklov krävs för fällning av träd eftersom fällning av träd kan skapa konsekvenser för dagvattenhanteringen. På platser för instängda områden får byggnader inte uppföras.

SOCIALA KONSEKVENSER

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

En detaljplanläggning innebär att tydliga och tillförlitliga bestämmelser om byggrätt.

Inom detaljplanearbetet har tillgång till allmänna platser säkerställts så som till exempel natur, badplatser och strandområden. Detaljplanearbetet har utrett behov andra allmänna platser så som t.ex. lekplatser.

Planen kommer möjliggöra för väghållarna att skapa säkrare trafikmiljöer med god framkomlighet och vändningsmöjligheter för renhållningsfordon och räddningstjänst.

FASTIGHETSKONSEKVENER

Se Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser ovan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samrådsförslaget har utarbetats av:
Anna Fredriksson, Planarkitekt
David Johansson/Niklas Siljebrand, Exploateringsingenjör
Katharina Wollin/ Pauline Carlborg, VA-ingenjör

Lenore Weibull, Kommunantikvarie
Susanna Eschricht, Kulturmiljöansvarig, planenheten
Gundula Kolb/Viveca Jansson, Kommunekolog
Patrik Stenberg, Översiktsplaneenheten
David Cileg/Andreas Dahlberg, Trafikplanerare

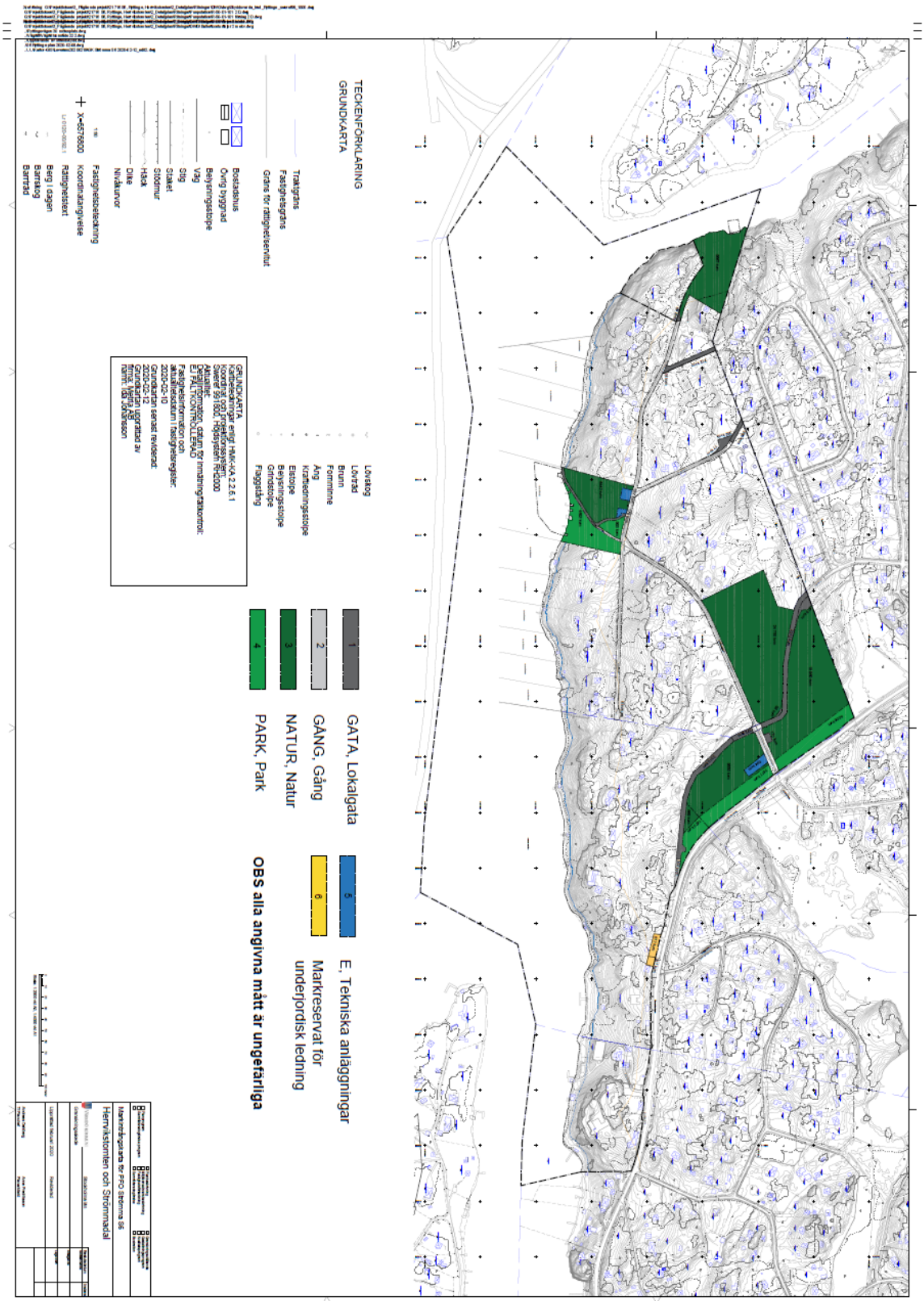
Rådgivande konsulter:
Oscar Lindén, ÅF, Riskutredning
Magnus Nilsson, Ekologigruppen, Naturutredning
Sara Malm, Trivector, Trafikutredning
Lovisa Indebeteau, Trivector, Bullerutredning
Johan Suhr, Bjerking, Dagvattenutredning
Cecilia Lindqvist, WSP, Kulturmiljöutredning
Christian Fredricsson, Trivector, Alternativa hållplatslägen
Jacob Vall, Geoteknologi, Geoteknisk utredning

Värmdö 2020-03-02
Planavdelningen

Andreas Dahlberg
Tf planchef

Anna Fredriksson
Planarkitekt

BILAGA 1. MARKINTRÅNGSKARTA



BILAGA 2. FASTIGHETSKONCEKVENSTABELL

Se separat handling.