FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR

Björkvik
PFO B6

VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Granskning 2

PBL (2010:900) med utökat förfarande

Dnr: 2018KS/0373

Datum: 2023-08-14

Samhällsbyggnadskontoret

VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING **3**
PLANHANDLINGAR 3
PLANERINGSUNDERLAG 3
PLANPROCESSEN 3
BAKGRUND 2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG 3
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN 4
PLANDATA 4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN **5**
REGIONAL UTVECKLINGSPLAN FÖR STOCKHOLMSREGIONEN 2050 5
ÖVERSIKTSPLAN 5
KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT 6
GÄLLANDE PLANER 7
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN 7
SAMLAD BEDÖMNING (UR UNDERSÖKNINGEN) 8
RIKSINTRESSEN 8
STRANDSKYDD 8
MILJÖKVALITETSNORMER OCH STÖRNINGAR 8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR **10**
NATUR OCH REKREATION 10
STRANDSKYDD 22
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK 24
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN 24
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD 27
SOCIALA FRÅGOR 35
GATOR OCH TRAFIK 37
TEKNISK FÖRSÖRJNING 38
RISK OCH SÄKERHET 40
GENOMFÖRANDE **45**
ORGANISATORISKA FRÅGOR 45
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 50
EKONOMISKA FRÅGOR 53
TEKNISKA FRÅGOR 55
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN **56**

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

I planförslaget ingår:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Dessutom finns som bilagor till planen:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2019-06-07
- Fastighetsförteckning

PLANERINGSUNDERLAG

- Allmänt Start-PM för Bullandö, Fagerdala, Älvsala och Björkvik, KS 2014-12-03, § 197
- Start-PM för detaljplan för Björkvik B6, KS 2018-06-07, § 40
- Landskapsanalys, förstudie PFO Bullandö, Älvsala, Fagerdala och Björkvik, Värmdö kommun, 2017
- Kulturhistorisk beskrivning och värdering, Björkviks gård, Tengbom 2019, rev. 2019-08-26
- Tekniskt PM Dagvatten, Bjerking, 2019-06-07
- PM Skyfallssituation PFO B6 Björkvik, Värmdö kommun, 2023-04-06
- Kommunövergripande klimatanalys för Värmdö kommun, DHI, 2022-04-30
- Trafikutredning Fagerdalavägen och Bullandövägen, Trivector, 2013-09-24
- Utredning Buller vid Bullandövägen och Fagerdalavägen, Trivector, 2017-09-14, rev 2019-03-08

PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med utökat planförfarande. En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med bestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken och prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. I och med att ett område har detaljplan finns såväl fastställda byggrätter som ett skydd mot oönskade förändringar. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.

Arbetet befinner sig nu i ett så kallat granskningsskede. Detaljplanen var ute på en första granskning under sommaren 2022, men på grund av uppdaterade förhållanden kring översvämningsrisker som medför en väsentlig ändring av plankartan behöver detaljplanen skickas ut på en förnyad granskning. Efter granskningen ska kommunen ta ställning till de synpunkter som har kommit in och eventuella förslag till ändringar i ett granskningsutlåtande. Därefter antas det reviderade planförslaget i kommunfullmäktige. Efter antagandet har berörda parter tre veckor på sig att överklaga planförslaget till mark- och miljödomstolen.

BAKGRUND

Enligt kommunens översiktsplan 2035 ingår området Björkvik i ett såkallat prioriterat förändringsområde (PFO-område) som ska planläggas för att möjliggöra boende året runt. Det innebär bland annat att kommunalt vatten- och avlopp (VA) ska byggas ut i området och att större byggrätter ska möjliggöras.

Figur 1. Karta som visar Björkviks läge (röd linje) i Värmdö kommun och i förhållande till Gustavsberg.

Björkvik B6 är en del av PFO 19 och är ett av sju delområden som ska detaljplaneläggas. Hela det sammanlagda Bullandöområdet innehåller ca 850 fastigheter. Deövriga detaljplanerna kommer starta successivt vilket gör att planarbete kommer attpågå parallellt mellan flera detaljplaner.

Figur 2. Översiktskarta över PFO 19 med de sju delområden som ska detaljplaneläggas. B1 Östra Älvsala, B3 Norra Älvsala, B4 Västra Älvsala, B5 Norra Älvsala 2, B6 Björkvik, B7 Fagerdala, B8 Bullandö.

Planen för Björkvik B6 innefattar 98 fastigheter, varav 96 är bostadsfastigheter. Största delen av planområdet omfattas av en gällande byggnadsplan från 1960. Byggrätten i gällande planer är i huvudsak begränsad till 60 m^2. Ett mindre område kring Björkviks gård är inte planlagt tidigare. Vatten och avlopp är enskilt. Området avgränsas geografiskt av intilliggande detaljplaneetapper för Norra Älvsala 1 och Norra Älvsala 2, samt skog i norr och vatten i öster.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen för Björkvik är att möjliggöra ett permanentboende genom större byggrätter på befintliga fastigheter. Planen syftar samtidigt till att bevara den befintliga karaktären med stora tomter och bostadshus som är väl inpassade i den naturligt kuperade terrängen. Den ska även bibehålla grönstrukturen i området och bevara kultur- och naturvärden. Vidare ska de i detaljplanen planlagda vägområdena vara tillräckligt stora för de servicefordon som behöver trafikera ett permanentbebott område.

Parallellt med planarbetet utförs även planeringen för utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsnät i området. Detta syftar till att förbättra Östersjöns ekologiska och kemiska status och för att säkra god vattenförsörjning till kommunens invånare när området omvandlas för permanentboende.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

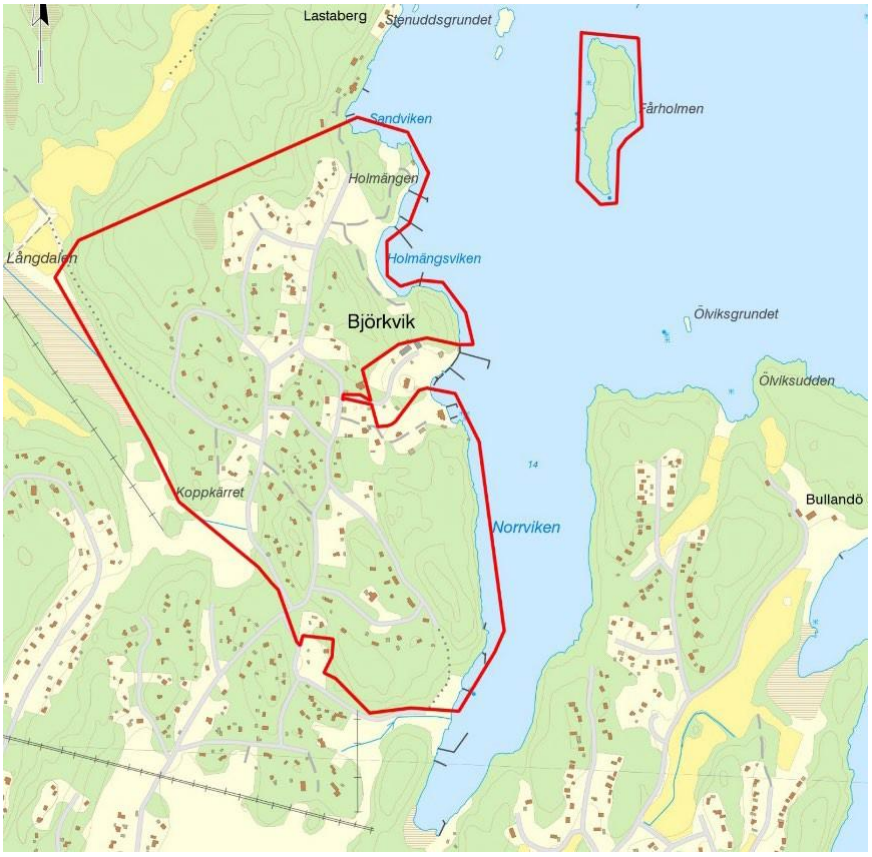
Miljöbalkens (MB) kapitel 3 och 4 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden samt särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Enligt 2 kap. 2 § Plan och bygglagen (PBL) ska dessa följas vid planläggning. Kapitel 5 i MB anger att 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.

De åtgärder planen medger bedöms innebära en lämplig mark- och vattenanvändning på platsen och bedöms inte orsaka att gällande miljökvalitetsnormer överskrids. Planen bedöms därmed vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Området ligger på Värmdön cirka 17 km öster om Gustavsbergs centrum. Planområdet gränsar till Norrviken i öster och Norra Älvsala 1 i väster och söder, samt till ett stort skogsområde i norr. Planarbetet för Björkvik pågår parallellt med planarbetet för de intilliggande planområdena Östra Älvsala, Norra Älvsala 1 och 2, Västra Älvsala samt Fagerdala.



Figur 3. Planområdets avgränsning redovisas med röd linje.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar en yta på cirka 76 hektar med 98 fastigheter, inklusive den obebyggda ön Fårholmen. Av den ytan är cirka 70 hektar landyta, och resten vattenområden.

All mark inom planområdet är enskild. Fastigheten för Björkviks gård,Björkvik 1:37, samt de intilliggande fastigheterna Björkvik 1:148, 1:149, 1:150, 1:152 saknar gällande detaljplan.

Fastigheten Björkvik 1:1, som utgör allmän plats och vattenområde, ägs och förvaltas av Björkviks tomtägareförening. Den obebyggda ön Fårholmen hör till Björkvik 1:1. Vattenområde finns även inom den enskilda fastigheten Björkvik 1:37.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

REGIONAL UTVECKLINGSPLAN FÖR STOCKHOLMSREGIONEN 2050

I Stockholmsregionens strategiska utvecklingsplan (RUFS) 2050 är planområdet utpekat som *Landsbygd, Skärgård med befintlig bebyggelse*. Riktlinjerna i RUFS 2050 är att ny bebyggelse på landsbygd och i skärgårdsområden ska placeras i anknytning till redan befintlig bebyggelse och att den ska bidra till att hållbara tekniska försörjningssystem kan uppnås.

ÖVERSIKTSPLAN

Björkvik är i kommunens översiktsplan 2035 utpekat som en del av det prioriterade förändringsområdet (PFO-område 19) för Älvsala, Fagerdala och Bullandö som ska planläggas med större byggrätter och byggas ut med kommunala vatten- och avloppsledningar.

Översiktsplanens riktlinjer för PFO är:

- Byggrätter ses över generellt i de prioriterade förändringsområdena och bedöms utifrån områdets karaktär och förutsättningar.
- Karaktären i områden ska bibehållas genom att:
    - Sprängning, schakt och stora utfyllnader bör undvikas. Nya byggnader ska anpassas efter topografin.
    - Omfattande förtätning genom avstyckning bör undvikas.
    - Ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse och kulturmiljö samt passas in i den karaktär och bebyggelsestruktur som finns i området.
    - Äldre och skyddsvärda träd ska bevaras.
- Möjliga sträckningar av gång- och cykelvägar för säkra skolvägar ska ses över vid planläggning.
- Enskilt huvudmannaskap tillämpas i de prioriterade förändringsområdena enligt tradition och likt angränsande områden. Huvudmannaskap för vägar och allmän platsmark ligger på områdenas väg- och samfällighetsföreningar.
- Fastighetens storlek bedöms utifrån områdets karaktär och förutsättningar. Inom

fastigheten ska det finnas plats för parkering, möjligt uppförande av attefallshus och bergvärme.

- Hänsyn ska tas till biologisk mångfald och ekologiska spridningssamband vid planering och lovgivning.

KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT

Något planprogram har inte upprättats för området. Översiktsplanens mål och rekommendationer styr planarbetet.

Kommunstyrelsen godkände *allmänt Start-PM för Bullandö, Fagerdala, Älvsala och Björkvik*, den 3 december 2014 § 197. Detta start-PM ligger till grund för de detaljplaner som ska tas fram inom PFO 19.

Start-PM för detaljplan för Björkvik (B6) har godkänts av kommunstyrelsens planutskott den 7 juni 2018 § 40.

Riktlinjer för huvudmannaskap vid detaljplaneläggning beslutades om i Värmdös kommunfullmäktige den 27 mars 2019 § 39.

Samrådshandlingar för detaljplan för Björkvik B6 har godkänts av kommunstyrelsens planutskott den 15 oktober 2019 § 40.

Nya riktlinjer för vilka planbestämmelser som ska tillämpas inom kommunens förändringsområden beslutades av kommunstyrelsens planutskott den 9 februari 2021 §3.

GÄLLANDE PLANER

För större delen av planområdet gäller *Byggnadsplan för Björkvik 1–1 BPL 144*, fastställd 1960, med nya planbestämmelser från 1988. Planen tillåter fristående bostadshus i en våning, samt reglerar vattenområden och allmän plats i form av park och vägar. De nya bestämmelserna tillkom för att motverka permanent bosättning och innebär att byggnadsarean för huvudbyggnad får vara högst 60 m^2 samt högst 40 m² för uthus. Utöver detta får uteplats under tak med en öppenarea om högst 20 m^2 finnas. Minsta tillåtna tomtstorlek är 2 000 m². En övergångsbestämmelse ger en tillbyggnadsrätt upp till 150 m^2 på huvudbyggnaden för permanenthus inom följande fastigheter: Björkvik 1:36, 1:77, 1:127, 1:135, 1:137.

År 2002 antogs ett tillägg till *Byggnadsplan för Björkvik 1–1 BPL 144*, för en enskild fastighet, *Tillägg till detaljplan (plan nr 144) avseende Björkvik 1:109, D94*. Planen tillåter att byggnadsarean får vara högst 150 m² för huvudbyggnad, samt högst 40 m^2 för uthus. Utöver det får öppenarea för uteplats under tak vara högst 20 m^2. I övrigt gäller samma planbestämmelser som i den ursprungliga byggnadsplanen.

Fastigheterna 1:37, 1:148, 1:149, 1:150, 1:152 omfattas inte av någon gällande detaljplan. Dessa fastigheter har tidigare varit del av Björkviks gård respektive Björksala varv. Varvet ingår inte i planområdet.

Genomförandetiden för samtliga gällande detaljplaner har gått ut. När den nya detaljplanen vinner laga kraft upphör äldre detaljplaner och byggnadsplaner inom planområdet att gälla.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen enligt 6 kap. 5 § miljöbalken undersöka om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en strategisk miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Betydande miljöpåverkan innebär att väsentlig påverkan sker på ett eller flera miljövärden.

En undersökning har gjorts och detaljplanen antas inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Detta motiveras av att detaljplanen inte innebär några större förändringar jämfört mednuläget då planen främst innebär bevarande av befintlig fördelning mellan naturoch bostadsfastigheter och att större byggrätter tillåts inom befintlig tomtmark.

SAMLAD BEDÖMNING (UR UNDERSÖKNINGEN)

Planavdelningens bedömning är att planens sammanvägda påverkan inte riskerar att medföra en betydande miljöpåverkan. Miljöpåverkan bedöms inte vara sådan att den inte på ett enkelt sätt kan överblickas och åtgärdas, eller där osäkerheten om planens miljöeffekter är stora och komplexa. Planavdelningen bedömer därför att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte behöver upprättas.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i sitt samrådsyttrande daterat 2019-06-24.

Detaljplanens genomförande kan medföra att större ytor kommer att exploateras då byggrätten som medges är större än den nuvarande. Detta kan få negativa konsekvenser för dagvatten och vegetation inne på privata fastigheter. Redan inom gällande plan är det dock möjligt att hårdgöra större ytor, men med en utökad byggrätt ökar risken för detta ytterligare. Ett ökat permanentboende i området kan även medföra negativa konsekvenser med ökad biltrafik vilket leder till ökade föroreningar i bland annat dagvattnet, samt risker för oskyddade trafikanter. För områdets naturområden sker ingen större skillnad då de behålls som natur. Då vatten- och avloppssystem byggs ut inom området kommer detta att förbättra miljökvalitetsnormerna för vatten inom området. Detta styrs inte av detaljplanen men är sammankopplat med detaljplaneringen av området.

Flera av de nationella miljömålen är relevanta för detaljplanen som till exempel god hushållning med naturresurser genom att nya bostäder placeras i ett redan exploaterat område där ett vägsystem finns utbyggt. Att utöka byggrätter i ett område där vatten- och avloppssystem ska byggas ut, innebär ett mer effektivt utnyttjande av den infrastrukturen. Det planerade bostadsområdet kan utgöra en god boendemiljö med närhet till natur och rekreation.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet och för högexploaterad kust enligt miljöbalken 4 kap. 2 och 4 §.

STRANDSKYDD

Hela kuststräckan inom planområdet omfattas av strandskydd idag.

MILJÖKVALITETSNORMER OCH STÖRNINGAR

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. Planförslaget bedöms inte innebära att några gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

Enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund riskerar inte MKN för luft att överskridas någonstans på Värmdö.

Vatten

Dagvattnet från planområdet rinner till recipienten Älgöfjärd. Avrinningen sker till stor del genom tydliga rinnstråk, som delvis utgörs av vägdiken och delvis av rinnstråk över naturmark. I planområdets västra del finns ett större delavrinningsområde som avvattnas till rinnstråk som löper via Koppkärret och Långdalen till Skärmaröviken norr om planområdet. Skärmaröviken är en del av Älgöfjärd. Övriga delavrinningsområden avvattnas också till Älgöfjärd, men det sker direkt österut mot kusten. Vid kustlinjen finns två mindre delavrinningsområden utan tydliga rinnstråk där avrinning istället sker diffust österut till recipienten.

Beslutade miljökvalitetsnormer från 2017 fastställer att Älgöfjärd har en måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Målet att uppnå god ekologisk status till 2021 har förlängts till 2027 på grund av de omfattande åtgärder som behöver vidtas inom hela Östersjön.

Området har stora naturområden, stora tomter och låg exploateringsgrad vilket gör att föroreningsbelastningen är låg i området (Bjerking 2019-06- 07). Även efter ett genomförande av detaljplanen kommer exploateringsgraden fortsatt att vara låg och inga nya fastigheter tillkommer. Den ökade trafiken i området gör att föroreningshalterna ökar något. Samtidigt gör utbyggnaden av vatten- och avloppsnätet att belastningen av näringsämnen på recipienten minskar. Sammantaget förväntas föroreningsbelastningarna att vara låga även efter ett genomförande av detaljplanen. Även ökningen av dagvattenflödena förväntas bli låg av samma anledning. Planförslaget förväntas därmed inte försämra varken den ekologiska eller kemiska statusen för vattenförekomsten.

Buller

Planområdet utsätts inte för störande bullernivåer från vägtrafik. Vägarna i området trafikeras huvudsakligen av boende inom planområdet.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända föroreningar i mark och inga av länsstyrelsen utpekade potentiellt förorenade områden. Planförslaget förväntas inte ge upphov till nya förorenade områden.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH REKREATION

Naturmark

En landskapsanalys har tagits fram för hela PFO 19 (Värmdö kommun, 2017) där områdes natur- och kulturmiljö, landskapskaraktär och rekreationsvärden har kartlagts. Planområdet utgörs av en för Värmdö karakteristiskt småskaligt och variationsrikt sprickdallandskap. På höjderna dominerar hällmarkstallskogar med öppna hällar och senvuxna tallar samt barrblandskogar. I dalgångar dominerar lövskogar samt öppna gräsmarker. I brynzonen och på tomtmark finns värdefulla ekmiljöer med vidkroniga grova ekar. Bebyggda tomter ligger utspridda i terrängen.

Figur 4. Kartan åskådliggör läge och utbredning av de olika naturtyperna samt ungefärlig växtplats för många av de stora träden, främst ekar, i området. Kartan är tagen ur landkapsanalysen (Värmdö kommun, 2017). Röd linje markerar planområdet.

Skyddsvärd natur

I västra delen av planområdet finns ett område som är utpekat av Skogsstyrelsen som en nyckelbiotop. Nyckelbiotopen utgörs av ett lövrikt skogsbryn med berghällar och spärrgreningar grova träd med rikt inslag av asp och björk samt andra lövträd. En nyckelbiotop är ett område i skogen som i och med sina höga naturvärden har en mycket stor betydelse för skogens växter och djur. I en nyckelbiotop kan det finnas hotade eller sällsynta arter som behöver området för sin överlevnad. Nyckelbiotoperna är skyddsvärda, och området planläggs som naturmark (NATUR), för att bevara dem och skydda dem från exploatering.

En mindre del av våtmarken Långdalen ligger inom den västra delen av planområdet, strax väster om ovan nämnda nyckelbiotop. Långdalen är värdeklassad enligt Länsstyrelsens Våtmarksinventering 1989–97 (VMI). Långdalen är bedömt som klass 3 på en fyrgradig skala där 1 innebär högst naturvärde. Klass 3 innebär att objektet kan bestå av allt ifrån helt opåverkade våtmarker med relativt höga naturvärden till mer störda våtmarker med vissa bevarade naturvärden som är av lokalt bevarandevärde. Den del av Långdalen som ingår i planområdet planläggs som natur (NATUR i plankartan). Söder om våtmarken ligger ett område med utdikat kärrtorv. Stora delar av detta område som ingår i planområdet planläggs som natur (NATUR i plankarta). Torv är en organisk jordart som bildas i fuktiga och syrefattiga förhållanden i våtmarker. Den syrefattiga miljön bidrar till att det organiska materialet inte bryts ned utan ombildas till torv. I torvmarker har det under tusentals år ackumulerats stora kolförråd. När våtmarken dikas sänks grundvattennivån och de underliggande torvlagren syresätts (oxideras). När kolet i torven oxiderar bildas koldioxid. Om torvmarken dessutom är näringsrik kan kvävet i marken oxideras till lustgas, som likt koldioxid är en växthusgas. Att återväta torvmarker utgör därmed en effektiv klimatåtgärd som även gynna andra ekosystemtjänster som grundvattenbildning, rening och reglering av vatten, biologisk mångfald och rekreation. Möjligheten att återväta torvmarken bör utredas.

Figur 5. Översikt över kända naturvärden inom planområdet.

Planområdes naturvärden på land är främst knuten till ädellövmiljöer och barrskogar med lång kontinuitet.

Stockholms län och därmed även Värmdö kommun har särskilt ansvar för att upprätthålla den biologiska mångfalden knuten till ek- och tallmiljöer. De värdefulla ekmiljöerna hyser båda höga naturvärden och är ett viktig viktigt kulturarv. Eken är en viktig värd för nästan 900 arter, varav nästan 300 rödlistade, och ytterligare ca 900 arter nyttjar den. I Värmdö kommunen finns flera värdefulla ekmiljöer och två stora regionala värdetrakta har pekats ut. Ett av dessa värdetrakta angränsar i söder till Fagerdala– Älvsala -Bullandö området. Ekar är träd som missgynnas av konkurrens, och ett av de främsta hoten mot ekmiljöerna idag är brist på lämplig skötsel. För att gynna eken kronutveckling bör ekarna i brynmiljöer samt före detta betesmarker friställas. Ekar kan också hotas av avverkning och exploatering, detta gäller inte minst den generation ekar som på sikt ska efterträda de äldre träden.

Tallmiljöerna hör till länets skogliga ansvarsmiljöer. Tallen är en viktig värd för

omkring 920 arter, varav 245 rödlistade, och ytterligare 530 arter nyttjar den. I Värmdös kust- och skärgårdsmiljö återfinns en hög täthet av värdekärnor för tallmiljöer. Särskild värdefulla är grova solbelysta tallar. Förtätning av bebyggelsen i tallrika tätorta och bostadsområden är ett hot mot betydande bestånd av grövre tall i solbelysta lägen.

Figur 6. Jätteek på tomtmark i Björkvik.

För att bevara långsiktigt den biologiska mångfalden knuten till ädellöv och tall skyddas grova träd av dessa trädslag i planen (se nedan).

Död ved utgör substrat och livsmiljö för många olika arter bland annat flera rödlistade och hotade arter. Död ved är en bristvara i vårt moderna skogslandskap. För att gynna den biologiska mångfalden är det därför viktigt att öka mängd död ved – både stående och liggande i landskapet. Därför bör död ved med en stamdiameter av minst 30 cm lämnas kvar i skogen. Färska vindfällen av gran som sammanlagt överstiger 5 skogskubikmeter inom ett hektar ska dock tas om hand så att granbarkborren inte kan använda virke för att föröka sig i, till exempel genom barkning.

Skyddade arter

Fåglar

Planområdes bedöms innehåller lämpliga livsmiljöer för ett flertal olika fågelarter, det har dock ingen fågelinventering genomförts. Enligt en GIS analys som har genomförts av ekologigruppen 2021 utgör planområdes hällmarkstallskogar

Lagstad skydd

Alla vilda fåglar är skyddad enligt An § 4. Artskyddsförordningen. Skydd enligt 4 § innebär att det är förbjudet att:
(1.) avsiktligt fånga eller döda djur,
(2.) avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödnings-, övervintrings och flyttningsperioder,
(3.) avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och
(4.) skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser

och barr- och barrblandskogar lämpliga livsmiljöer för spillkråka (NT) och planområdes lövrika skogsområden ingår delvis i ett värdeområde för mindre hackspett (NT). De gamla lövrika bryn- och skogsmiljöer utgör även lämpliga livsmiljöer för gröngöling (Ekologigruppen 2021). Då planen inte innebär ändring av mark- och vattenanvändning i området och inga avstyckningar möjliggörs bedöms landskapets kontinuerliga ekologiska funktion bevaras och fågelarternas bevarandestatus inte påverkas.

Figur 7. Översikt över lämpliga livsmiljöer för spillkråka.

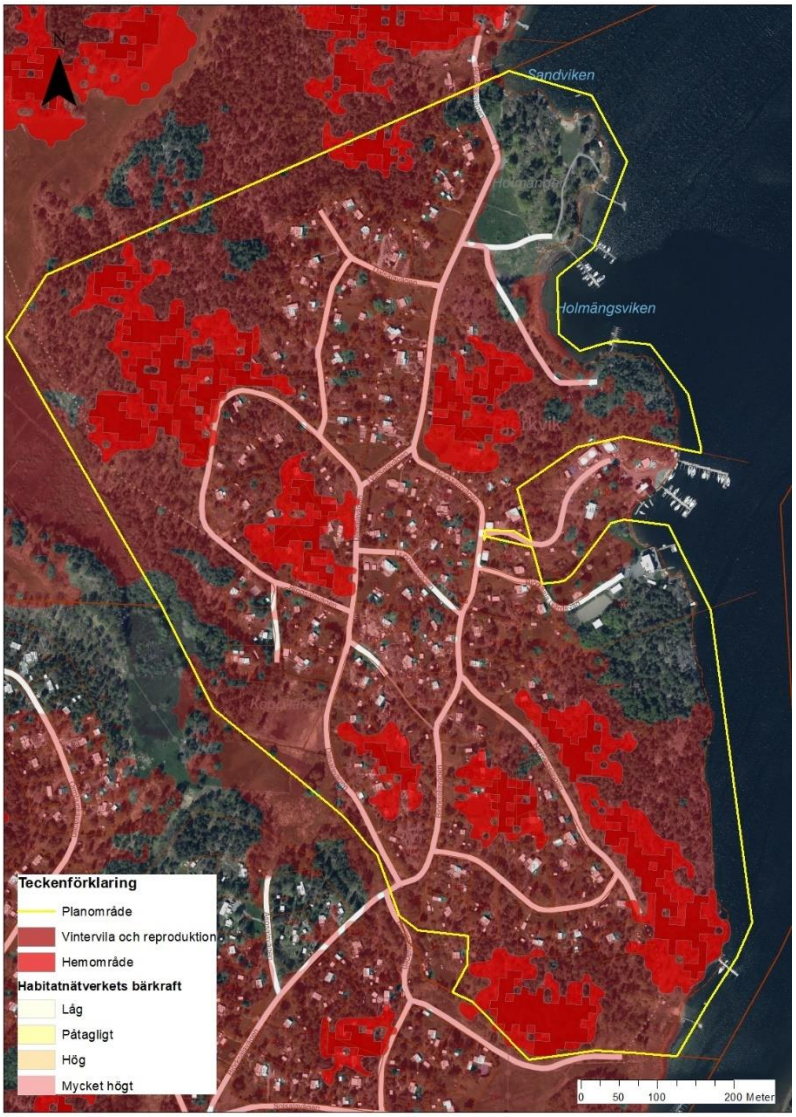
Figur 8. Översikt över lämpliga livsmiljöer och värdeområden för mindre hackspett.

Figur 9. Översikt över lämpliga livsmiljöer för gröngöling.

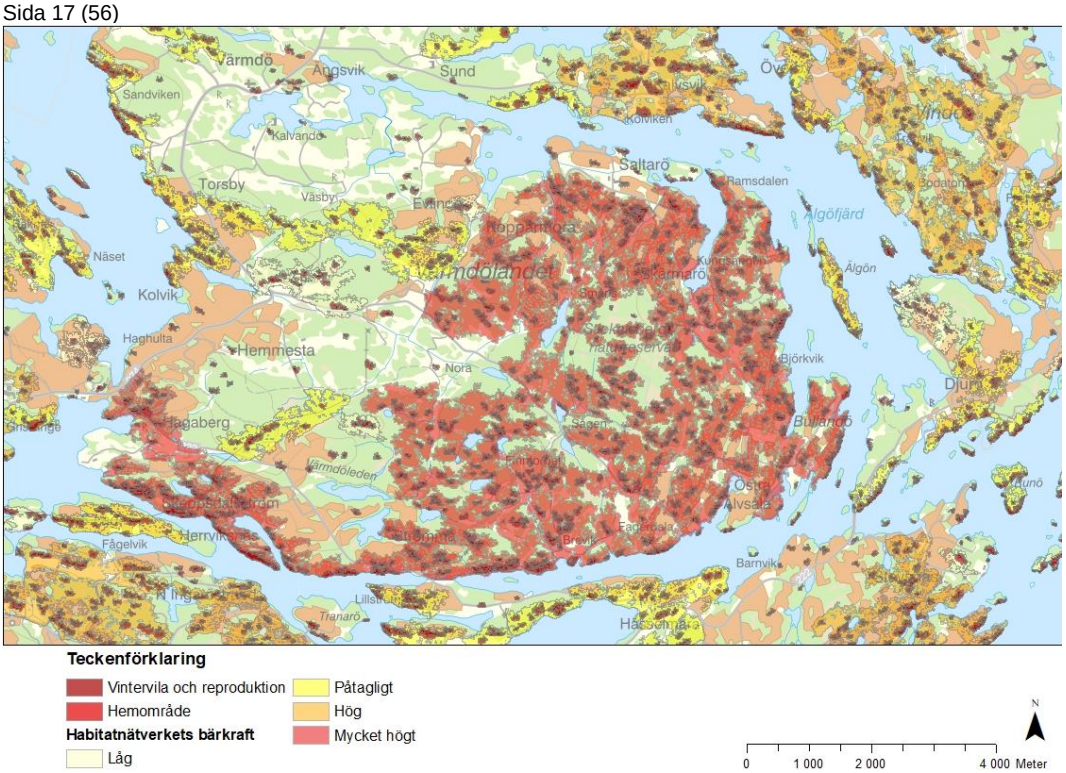
Hasselsnok

Enligt en spridningsanalys som Calluna har genomfört 2020 finns flera lämpliga livsmiljöer för hasselsnok inom planområdet. Enligt analysen är livsmiljöer del av ett stort habitatnätverk som sträcker sig och långt västerut på Värmdölandet och hyser enligt analysen 324 livsmiljöomraden med en total areal på 420 ha. Nätverket bedöms därmed kunna hysa en lokal population med gynnsam bevarandestatus. Från planområdet har ingen hasselsnok rapporterats och ingen hasselsnoksinventering har genomförts.

Lagstadgat skydd
Alla svenska arter av reptiler och groddjur är fridlysta enligt artskyddsförordningen, men lagskyddet skiljer sig något åt mellan de olika arterna. Hasselsnoken är skyddad enligt 4 § i artskyddsförordningen. Skydd enligt 4 § innebär att det är förbjudet att:
(1.) avsiktligt fånga eller döda djur,
(2.) avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödnings-, övervintrings och flyttningsperioder,
(3.) avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och
(4.) skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser



Figur 10. Översikt över lämpliga livsmiljöer och habitatnätverk för hasselsnok inom planområdet.



Figur 11. Habitatnätverksanalyserna visar hur livsmiljöerna är sammanlänkade i ett stort nätverk som sträcker över stora delar av östra Värmdölandet.

Då planen inte innebär ändring av markanvändning i området, inga avstyckningar möjliggörs och storleksordning av tillkommande exploateringarna på befintliga tomter bedöms ytmässigt som begränsat i förhållande till den totala ytan lämpliga livsmiljöer som finns inom nätverket samt sprängning på befintliga tomter regleras bedöms landskapets kontinuerliga ekologiska funktion upprätthållas och hasselsnokens bevarandestatus inte påverkas av planens genomförande om nedan förslagna skydds- och förstärkningsåtgärder vidtas.

Om det i samband med exploatering och val av plats för byggnader inte går att undvika lämpliga livsmiljöer helt måste både skadebegränsande åtgärder samt habitatförstärkande åtgärder genomföras för att motverka förlusten av livsmiljöerna. Om livsmiljöer exploateras behöver de alltså ersätts med likvärdiga miljöer i nära anslutning till exploateringsområdet, annars riskerar förbud utlösas enligt artskyddsförordningen. Skyddsåtgärderna måste utföras innan exploateringen påbörjas för att kunna säkerställa att den kontinuerliga ekologiska funktionen upprätthålls

Skadebegränsande åtgärder

- Under byggskedet måste hänsyn tas till tillfälliga etableringsytor så att dessa inte placeras i miljöer där det finns hasselsnok.
- Sprängningsarbeten sker under perioden oktober – till slutet av februari för att undvika att hasselsnoken skadas eller dödas i sina sommarvisten.
- Schaktningsarbeten i marker som kan utgöra övervintringsområden för hasselsnok genomförs under perioden april – september.
- Attefallshus placeras lämpligen på plintar eller torpargrundslikanande konstruktion i områden där hasselsnoken kan förväntas finnas.

Habitatförstärkand åtgärder

- Anlägga stenmurar med möjlighet för ormarna att gömma sig i. Dessa bör ligga i relativt solexponerade lägen men det gör inget om delar är något mer beskuggade. Plantera lågväxande buskar på solexponerade platser där ormarna kan söka skydd och söka föda.
- Spara ytor med naturmark eller partier där gräset får vara högväxt.
- Lägga ut mindre stockar och grenar i högar där hasselsnoken gärna söker skydd.

För att bevara områdes karaktär, naturvärden och övriga ekosystemtjänster planläggs de områden som idag är naturmark fortsättningsvis som natur eller park (NATUR respektive PARK i plankartan). För den mark som planläggs som allmän platsmark, natur, park och gata föreslås dessutom en planbestämmelse (träd$_1$ i plankartan) som anger att ädellövträd och tall med stamdiameter om 30 cm eller större samt asp med stamdiameter om 40 cm eller större, mätt 1,3 m ovan marknivå, får endast fällas om trädet utgör risk för skador på person eller egendom, om trädet behöver fällas av naturvårdsskäl, eller om trädet behöver fällas vid utbyggnad av allmänna underjordiska ledningar.

Detaljplanen har en utökad lovplikt (a$_2$ i plankartan) som säger att marklov krävs för fällning av ädellövträd och tallar och med en stamdiameter om minst 30 cm eller större samt asp med en stamdiameter 40 cm eller större mätt, 1,3 m ovan mark. Marklov får endast ges om trädet utgör risk för skador på person eller egendom eller om trädet behöver fällas av naturvårdsskäl. Marklov krävs ej om trädfällningen sker enligt framtagen och av kommunen godkänd skötselplan. Marklov krävs ej vid utbyggnad av allmänna underjordiska ledningar

Marklov krävs inte om fällning ske i enlighet med en av kommunen godkänt skötselplan samt vid utbyggnad av allmän vatten- och avloppsledning. Tomtägareföreningens nuvarande skogsvårdsplan fungerar som skötselplan. Skogsvårdsplanen behöver inte godkännas av kommunen. Projektering och genomförande av VA ledningar ska ske i samråd med kommunekologen för att minimera negativ påverkan på naturvärden och landskapsbild så långt som möjligt.

Planområdets östra del omfattar vatten. Holmängsviken har befintliga naturvärden som bör bevaras och här bör störningar undvikas. Viken utgör ett potentiell lek- och uppväxtområde för rovfisk. Detta område planläggs som öppet vatten, för att inga nya anläggningar ska tillkomma i vattnet som riskerar att störa djurlivet, se mer under rubriken *Vattenområden* nedan. Då strandskydd gäller finns också ett ytterligare skydd eftersom alla åtgärder inom strandskydd prövas mot dispens, se mer under rubriken *Strandskydd* nedan.

KVARTERSMARK

Utöver landskapsanalysen har en trädinmätning (WSP, 2020-05-13) på kvartersmark genomförts för att identifiera gamla och grova träd som är särskilt betydelsefulla för den biologiska mångfalden då de bland annat utgör viktiga miljöer för trädlevande svampar, mossor och lavar samt ger upphov till en rik artförekomst av insekter i ved, bark, håligheter och lövverk och kan utgör bo-, vilo- och födosöksplatser för olika fågelarter. Men även så kallade efterföljare har en viktig betydelse för att bevara den biologiska mångfalden långsiktigt

eftersom de säkerställa att det även i framtiden kommer att finnas gamla grova träd. Inom planområdets norra del identifierades två ekar som klassificeras som särskilt skyddsvärda. Också äldre askar finns inom området. Ask är klassificerad som starkt hotad enligt Rödlistan 2020.

Träden på kvartersmarken utgör viktiga komponenter av de lokala spridningssambanden och knutar samman angränsande naturområden. Träden utgör även viktiga kulturarv och landskapselement och erbjuder viktiga ekosystemtjänster som reglering av lokalklimat samt dagvatten.

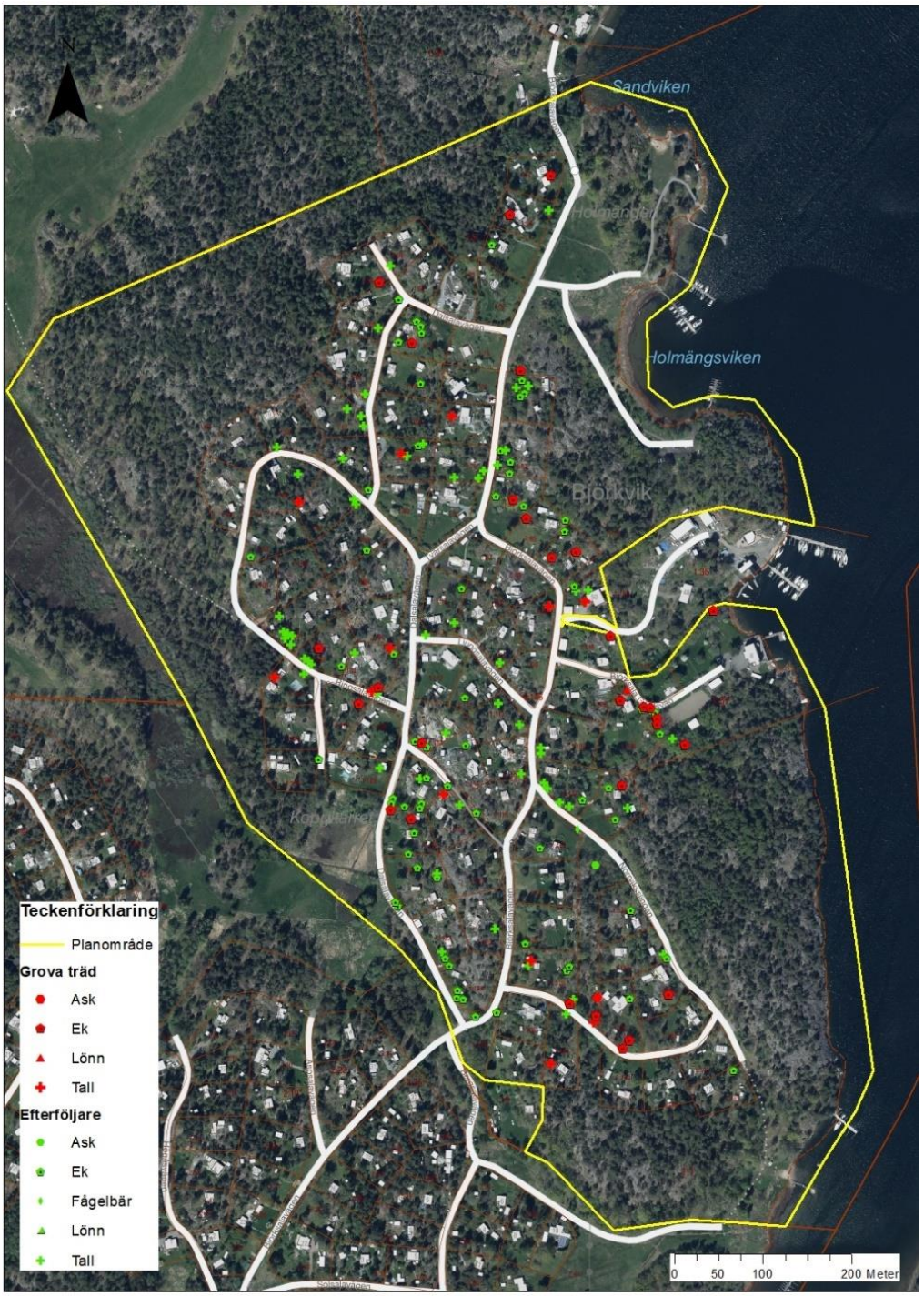
En avvägning mellan trädens höga naturvärden och möjligheten för fastighetsägarna att utnyttja sin fastighet och byggrätt har gjorts, varför bestämmelsen på kvartersmark endast skyddar grövre (träd med en stamdiameter på 50 cm eller större mätt 1,3 meter ovan marknivå) ädellövträd och tallar. För dessa träd gäller utökad lovplikt (generell planbestämmelse i plankartan). Marklov får endast ges om trädet utgör risk för skador på person eller egendom eller trädet behöver fällas av naturvårdsskäl. Marklov för träd med stamdiameter mindre än 80 cm, mätt på 1,3 m ovan marknivå får även ges om fällning krävs för uppförandet av huvudbyggnad. Skäl för fällning av träd på grund av säkerhet eller naturvård ska styrkas av en arborist eller liknande. Marklovsfrågor som rör trädfällning remitteras till kommunens ekolog. Fälls träd ska stammen tas om hand för att gynna fauna samt återplantering göras med samma trädslag.

På några tomter inom planområdet har björkar planterats paralett med vägen. Lövträd planterande i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett övrigt öppet landskap utgör en allé om den i övervägande del utgörs av uppvuxna träd. Alléer omfattas enligt kapitel 7 i miljöbalken av det generella biotopskyddet. Det innebär att det är förbjuden att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som kan skada allén. Exempelvis är det förbjuden att fälla levande eller döda träd, gräva eller schakta intill allén som medför att trädens rötter skadas, ledningsdragning i eller intill allén om det sker inom det område där trädens rötter finns. Riskeras allén skadas måste dispens sökas hos Länsstyrelsen.

Inom den södra delen av den privata fastigheten Björkvik 1:37 finns natur som hänger samman med det gemensamma naturområdet söder om fastigheten. Det finns idag en tydlig gräns inom fastigheten mellan ianspråktagen tomt och natur genom en naturlig höjdskillnad och genom att naturmarken är skogbeklädd. Naturområdet, även den del som ligger inom privat fastighetsmark, är utpekad somskyddsvärt i landskapsanalysen. Naturmarken inom Björkvik 1:37 prickas så att inga byggnader får uppföras här, detta för att undvika ny bebyggelse i oexploaterad värdefull natur. Dessutom införs en bestämmelse (n_1 på plankartan), likt den för allmän plats, om att träd med en stamdiameter om 50 cm eller större mätt 1,3 m ovan marknivå får endast fällas om trädet utgör risk för skador på person eller egendom, om trädet behöver fällas av naturvårdsskäl eller om trädet behöver fällas för att uppföra huvudbyggnad,

Utöver detta gäller samma bestämmelse som på resterande bostadsfastigheter, att marklov krävs för ändring av marknivån större än 0,5 meter för hela fastigheten samt att det är förbudet att ändra marknivån mer än 1,0 meter från befintlig nivå. Dessutom så är det även förbudet att höja mark inom prickad mark som är

översvämningsdrabbad.



Figur 11. Karta som visar skyddsvärda träd inom planområdet som har mäts in 2021.

Park och rekreation

All allmän mark i planområdet är enskild och förvaltas av Björkvik tomtägareförening. De rekreativa värdena i området består till stor del av närheten till den varierade naturen med skogen, de lättåtkomliga strandområdena och öppna berghällar med utsikt. Dessutom finns två mer iordningställda parkområden, ett i norra delen av planområdet vid Sandviken, och ett i den sydligaste delen av planområdet. Här finns badstrand, badbryggor, bastu och gungor med mera. Dessa område planläggs som PARK i plankartan.

Vattenområden

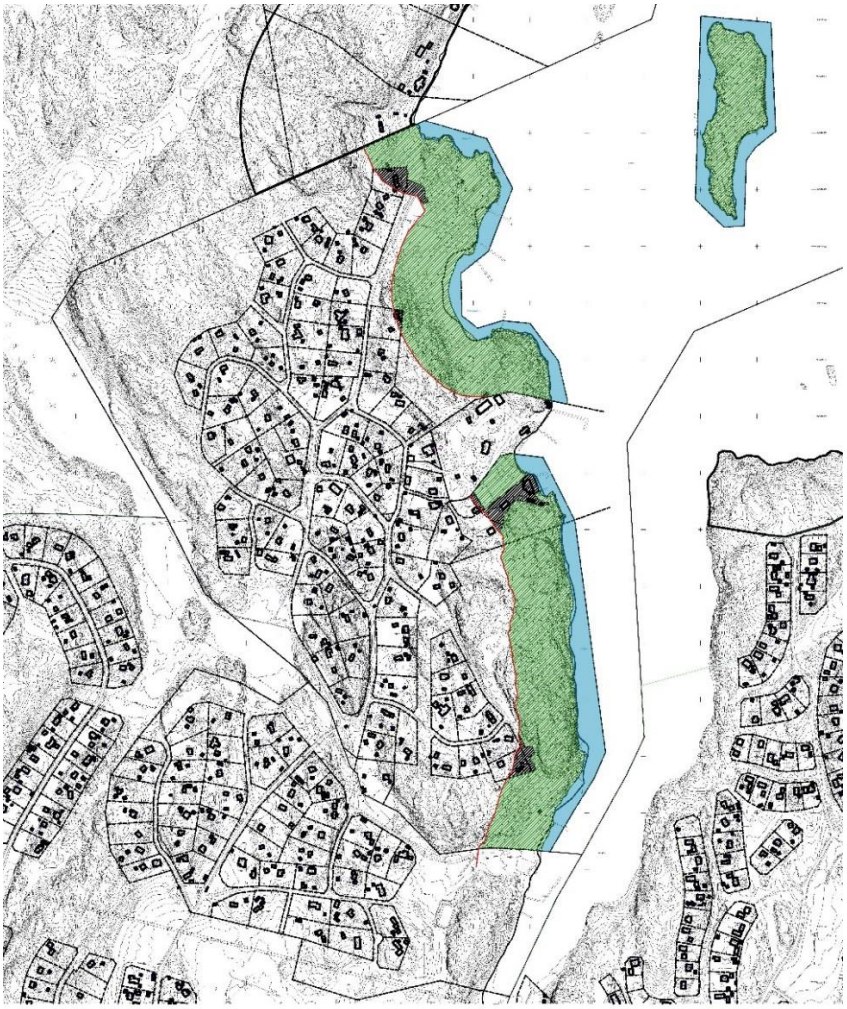
Planområdet omfattar delar av Norrviken, Holmängsviken och Sandviken i öster. I planförslaget är den största delen av vattenområdet planlagt som öppet vatten (W_1 i plankartan). Där gemensamma badbryggor finns idag planläggs för öppet vatten med mindre bryggor för gemensamt bruk (W_2 i plankartan). På så vis samlas bryggor i de lägen där de redan finns och tillkomst av nya bryggor undviks längs resten av den allmänna marken. För att anlägga bryggor inom strandskyddat område krävs dispens från strandskyddet, se mer under rubriken *Strandskydd* nedan.

I den norra delen av Holmängsviken finns gemensamma bryggor där Björkviks tomtägareförening upplåter båtplatser till sina medlemmar. I den södra delen av viken finns en brygga samt en båtuppställningsplats som nyttjas av den närliggande Älgöns fastighetsägare, se mer under rubriken *Bebyggelse och landskapsbild, båtuppställning*. De avgränsade vattenområdena där det finns befintliga båtbryggor planläggs som W_2 i plankartan, det vill säga öppet vatten med mindre gemensamma bryggor

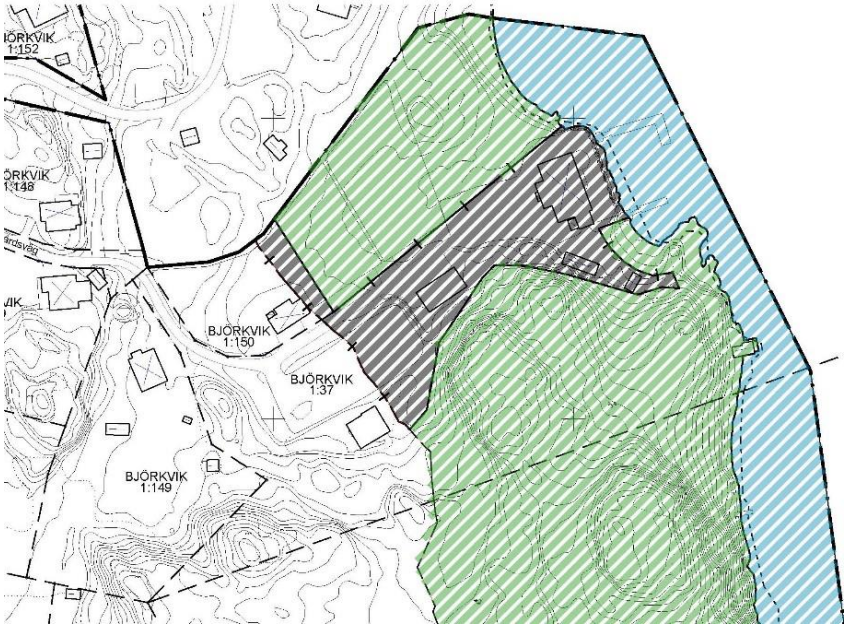
STRANDSKYDD

Hela kuststräckan inom planområdet omfattas av strandskydd. Strandskyddsområdet sträcker sig 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd, både på land- och vattensidan.

Fem privata bostadsfastigheter berörs av strandskydd, Björkvik 1:37, 1:145, 1:150, 1:57, och 1:82, se figur 12. För dessa fastigheter innebär planförslaget att strandskyddet upphävs i de delar som ligger innanför strandskyddsgränsen. Detta eftersom denna mark redan är ianspråktagen av de boende som tomtmark och därmed saknar därmed betydelse för strandskyddets syften i enlighet med miljöbalken 7 kap 18 c § p 1, som fastslår särskilda skäl för upphävande av strandskydd. Björkvik 1:37 skiljer sig från de andra fastigheterna då den är mycket större och ligger med en majoritet av ytan inom strandskyddat område. Inom Björkvik 1:37 kommer strandskyddet endast upphävas inom den del av fastigheten som är ianspråktagen för bebyggelse. Dessutom kommer en zon om 10 meter närmast vattnet fortsatt att omfattas av strandskydd för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet, dock inte där bostadshusets terrass möter strandkanten. Den låglänta delen som övergår i hästhagar i norra delen av fastigheten samt naturmarken i södra delen av fastigheten kommer fortsatt att omfattas av strandskydd, se figur 13.



Figur 12. Röd linje markerar strandskydd 100 meter från strandlinje. Inom mörkgråmarkerade områden upphävs strandskyddet. Inom grön- och blåmarkerade områden ligger strandskyddet kvar. Kartan visar vad som gäller inom planområdet.



Figur 13. Förstoring av strandskyddskarta som visar Björkvik 1:37, och Björkvik 1:50.

Även för gator (GATA i plankartan) och områden för tekniska anläggningar (E i plankartan) som ligger inom 100 meter från strandkanten föreslås strandskyddet upphävas. Detta är för att kunna lägga ned vatten- och avloppsledningar samt uppföra nödvändiga tekniska anläggningar utan att behöva söka dispens från strandskyddet. En administrativ bestämmelse (a_1) visar i plankartan var strandskyddet upphävs.

Strandskyddet kommer fortsatt att gälla för natur- och parkområden inom planområdet. Strandskyddet syftar till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet, samt för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till stränder och vatten. För att få uppföra anläggningar inom natur- eller parkmark kommer därför en dispensansökan mot strandskyddet att krävas. Strandskyddet gäller även 100 meter utanför strandlinjen, vilket innebär att anläggningar i vatten, såsom bryggor också omfattas av krav på dispensansökan.

GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

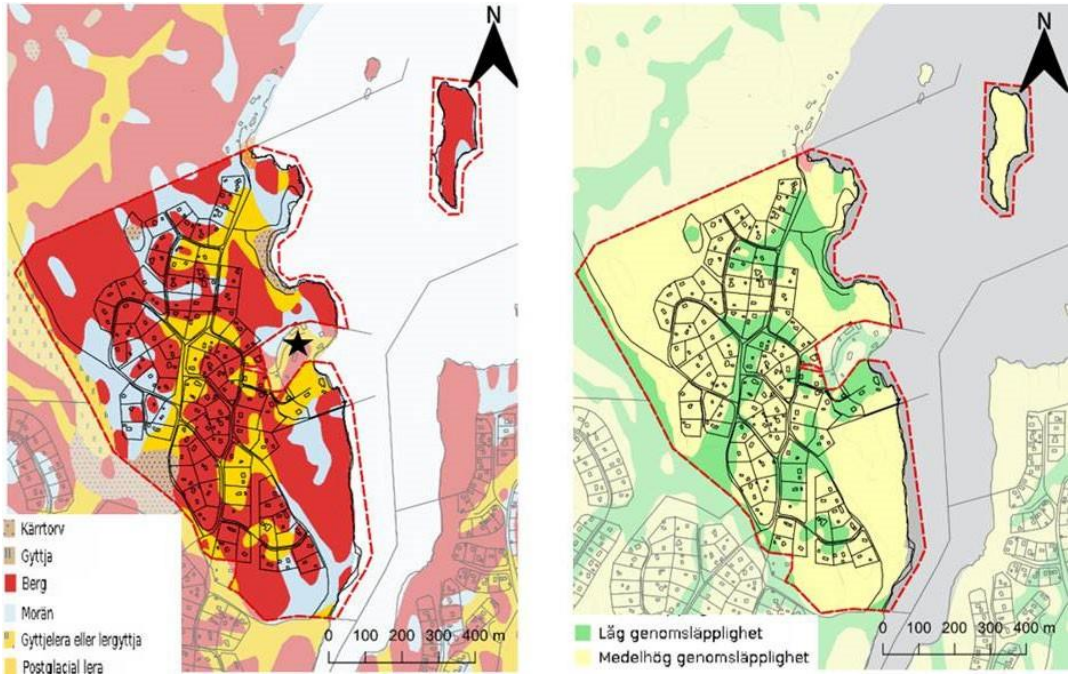
Planområdet är kuperat och höjderna inom planområdet varierar mellan noll och cirka 35 meter över havet. Längs strandlinjen i öster och längs planområdets västra kant finns låglänta områden.

Enligt SGU:s jordarts- och jorddjupskarta består marken inom planområdet varierande av ytligt berg och jord av morän och lera. Längs planområdets västra gräns finns ett område som utgörs av gyttjelera och kärrtorv. Jorddjupet uppskattas variera mellan noll och en meter inom partier med jord. Jorddjupet uppgår som mest till 10 meter (Bjerking 2019-06-07). Se karta i figur 9 nedan.

Den översiktliga radonriskkartan för Värmdö kommun (SGU, 2011) visar låg till normal risk för radon i planområdet.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Kommunens dagvattenpolicy säger att dagvatten ska hanteras lokalt inom den egna bostadsfastigheten. En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (Bjerking 2019-05-02, rev. 2019-06-07). Marken har generellt en medelhög genomsläpplighet i områden med berg och morän, vilket omfattar majoriteten av planområdet, samt partier med låg genomsläpplighet i områden med lera.



Figur 14. SGU:S jordartskarta till vänster, och genomsläpplighetskarta till höger.

Dagvatten från planområdet rinner till recipienten Älgöfjärd. Avrinningen sker till stor del genom tydliga rinnstråk, som delvis utgörs av vägdiken och delvis av rinnstråk över naturmark. I planområdets västra del finns ett större delavrinningsområde som avvattnas till rinnstråk som löper via Koppkärret och Långdalen till Skärmaröviken norr om planområdet. Skärmaröviken är en del av Älgöfjärd. Övriga delavrinningsområden avvattnas också till Älgöfjärd, men det sker direkt österut mot kusten. Vid kustlinjen finns två mindre delavrinningsområden utan tydliga rinnstråk där avrinning i stället sker diffust österut till recipienten. Det bedöms också finnas en kulvert i östra delen av planområdet som mynnar ut till recipienten vid Björkviks gård, på fastigheten Björkvik 1:37.

Med hänsyn till fastigheternas storlek, geologi och befintlig grönska bedöms det finnas goda förutsättningar för omhändertagande av dagvatten inom bostadsfastigheterna. Höga flöden kan då förhindras och en rening sker av föroreningsinnehållet i det vatten som så småningom kan bilda grundvatten eller nå recipienten. Även med utökade byggrätter så bedömer dagvattenutredningen att förutsättningarna är goda för att omhänderta dagvattnet inom området utan att försämra för recipientens miljökvalitetsnorm. Respektive fastighetsägare ansvarar för omhändertagande av dagvatten från den egna fastigheten så att skada inte uppstår utanför fastigheten.

Dagvattenutredningen visar att den ökade trafiken i området gör att föroreningshalterna ökar något. Samtidigt gör utbyggnaden av vatten- och avloppsnätet att belastningen av näringsämnen på recipienten minskar. Sammantaget beräknas föroreningsbelastningen inom området bli fortsatt låg tros ökade byggrätter och ett ökat permanentboende.

Beslutade miljökvalitetsnormer från 2017 fastställer att Älgöfjärden har en måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Den kemiska statusen i recipienterna baseras på kvicksilver, PBDE och TBT. TBT i dagvatten påträffas företrädesvis på båtuppställningsplatser där skrapning och tvättning av båtar sker. Det finns en uppställningsplats inom planområdet, men den är mindre i omfattning och ligger inte intill större rinnstråk. Den eventuella belastningen från området till recipienten bedöms därför som liten. Förutsatt att båtuppställningsplatsen inte utökas bedöms den framtida belastningen som liten.

Det finns två hästhagar inom planområdet, se mer under rubriken *Hästhållning* under *Bebyggelse och landskapsbild*. Generellt genererar hästhållning näringsämnen som kan utgöra risk för övergödning av recipienter. Gödselhantering i hagarna ska ske enligt kommunens riktlinjer. Den ena hagen ligger inom fastigheterna Björkvik 1:37 och 1:50 och är belägen nära kusten, vilket gör att näringsämnen snabbt kan tillföras recipienten. Dock bedöms avrinningen gå kulverterad förbi detta område och därför bör avrinning från hästhagen kunna gå trögt. I och med det finns en möjlighet till viss reducering av näringsämnen innan det når recipienten. Den andra hagen ligger delvis inom Björkvik 1:1 i sydöstra delen av planområdet. Större delen av denna hage ligger utanför planområdet. Hagen ligger i direkt anslutning till ett större rinnstråk och bedöms därmed kunna ge ett betydande näringstillförsel till recipienten. Belastningen från hästhagarna förväntas dock inte öka i och med planens genomförande, vilket gör att möjligheten att uppnå god status inte försämras.

Några viktiga avrinningsstråk finns inom planområdet. Dessa stråk bör bevaras i framtid planering av detta PFO. Översvämningskartering visar att viktiga avrinningsstråk ligger ofta i linje med befintliga vägar.
På några lokaliseringar finns det befintliga fastigheter inom ett sådant avrinningsstråk. Detta ger en indikation att eventuella översvämningar kan påverka dessa fastigheter dock detta bör studeras mer i detalj. Prickmark finns för att undvika nya byggnationer inom dessa områden.

I instängda områden bör planering av nybebyggelse undvikas. Vissa fastigheter ligger inom dessa instängda områden och bör utredas vidare för eventuella dagvattenåtgärder. Prickmark finns för att undvika nya byggnationer inom dessa områden. Inom prickmark är det förbjudet att höja marken för att undvika att vatten trycks undan till andra ytor och orsakar en översvämningsrisk där borta.

Utöver dessa områden påvisar dagvattenutredningens förslag på lösningar som är småskaliga och sådana som är kompatibelt med detaljplanebestämmelser:

- Behåll avledning av dagvatten och avrinning i befintliga rinnstråk och diken. Säkerställ funktionen i dikena genom kontinuerligt underhåll.
- Bebygg inte lågpunkter och viktiga rinnstråk för att minimera översvämningsrisker.
- Behåll vassområden vid stranden, då dessa utgör god möjlighet till rening.
- Använd småskaliga lösningar för omhändertagande av dagvatten inom

tomtmarker.

- Minimera föroreningsbelastningen på dagvattnet genom materialval och sparsam användning av kemikalier.

BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen består i huvudsak av friliggande enbostadshus av fritidshuskaraktär som är byggda från 1950-talet och framåt. De flesta byggnaderna är små envåningshus men variationen i utformning är stor. Både färg, material, taklutning och byggnadsteknik skiftar, och stugorna är ofta om- och tillbyggda. På fastigheterna finns förutom bostadshus ofta ett antal mindre komplementbyggnader. Landskapet är kuperat och bostadsfastigheterna är stora vilket tillsammans med de små fritidshusen gjort att mycket vegetation och uppväxta träd finns kvar på kvartersmark. De flesta fastighetsgränser är inte markerade med vare sig staket eller häckar, och upplevelsen är ett kontinuerligt landskap med fint inplacerade byggnader, där en del är uppförda på höjder och bergsknallar för att få utsikt.

I områdets östra del, söder om Holmängsviken, ligger Björkviks gård med en historia från åtminstone 1600-talet. Gården började styckas 1957 för fritidshusbebyggelsen, men en del bebyggelse från sekelskiftet 1900 och 1900-talets början finns fortfarande bevarad här, inklusive en stor sommarvilla vid strandkanten.

För att möjliggöra ett ökat permanentboende i området medger detaljplanen större byggrätter, så att nya bostadshus kan uppföras eller så att befintliga kan byggas till.

Följande egenskapsbestämmelser gäller för bostadsmarken inom hela planområdet:

n_1 Träd med en stamdiameter om 50 cm eller större mätt 1,3 m ovan marknivå får endast fällas om trädet utgör risk för skador på person eller egendom, om trädet behöver fällas av naturvårdsskäl eller om trädet behöver fällas för att uppföra huvudbyggnad.

n_2 Den färdiga marknivån får inte ändras mer än 1,0 meter utifrån befintlig marknivå. De här bestämmelserna syftar till att bevara den naturligt kuperade miljön och karaktären med bebyggelse som är väl anpassad till terrängen, men samtidigt tillåta insprängningar av huvudbyggnaderna i terrängen för att underlätta tillgängligheten. Att bevara de naturliga markhöjderna ger också en större möjlighet att bevara befintlig vegetation.

p_1 Huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata. Komplementbyggnader ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att säkerställa god sikt längs vägarna i området samt till att bibehålla karaktären där husen är placerade längre in på tomterna. Bestämmelsen syftar också till att klara brandkrav för bostadsbyggnader.

b_1 Källare får inte byggas. Detta motiveras av att källare kan orsaka stor påverkan på terräng och landskap som präglas av ytnära berg. Det är även en bestämmelse som finns kvar från tidigare detaljplan och är en del i att bevara områdets nuvarande karaktär.

Lägsta grundläggningsnivå för huvudbyggnad är +2,7 meter (RH2000), med hänsyn till översvämningsrisk.

d_x För alla bostadsfastigheter regleras minsta fastighetsstorlek. Enligt Värmdö kommuns översiktsplan ska nya fastigheter generellt inte möjliggöras i prioriterade förändringsområden. Därför är planbestämmelserna för minsta fastighetsstorlekar anpassade för att undvika avstyckningar i området. Minsta fastighetsstorlek varierar i plankartan och följer i huvudsak den nuvarande storleken på

fastigheterna för att nya fastigheter inte ska kunna bildas. En fastighet, Björkvik 1:94, har på grund av sin storlek haft möjlighet att stycka av i tidigare detaljplan. Denna möjlighet behålls i detta planförslag.

a_3 Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter om 50 cm eller större mätt 1,3 m ovan marknivå. Marklov får endast ges om trädet utgör risk för skador på person eller egendom, om trädet behöver fällas av naturvårdsskäl. Marklov får ges för träd med en stamdiameter mindre än 80 cm, mätt 1,3 m ovan marknivå, om fällning krävs för uppförande av huvudbyggnad.

För bostadsmarken gäller också följande kring bebyggandets omfattning:

e_x Högst en huvudbyggnad per fastighet, samt att huvudbyggnad får innehålla högst en bostad. Detta för att bibehålla karaktären av fristående bostadshus som är glest utplacerade i landskapet. Tanken är vidare att huvudbyggnaderna inte ska innehålla flera bostäder då detta innebär en belastning på området som inte är anpassat efter alltför många permanentboende.

För de flesta bostadsfastigheter i plankartan gäller dessutom följande kring utnyttjandegrad:

e_1 Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 180 m² i ett plan. En BYA på 180 m² möjliggör större byggnader än befintliga så att det går att anpassa områdets bebyggelse till de krav som permanentboende innebär. 180 m² BYA gör det också möjligt att anpassa befintlig bebyggelse med till exempel ökad tjocklek på isolering och andra byggnadstekniska åtgärder som behövs.

Största bruttoarea (BTA) är 240 m². Detta innebär att en byggnad i två plan kan byggas med ca 120 m² (BTA) i varje våningsplan.

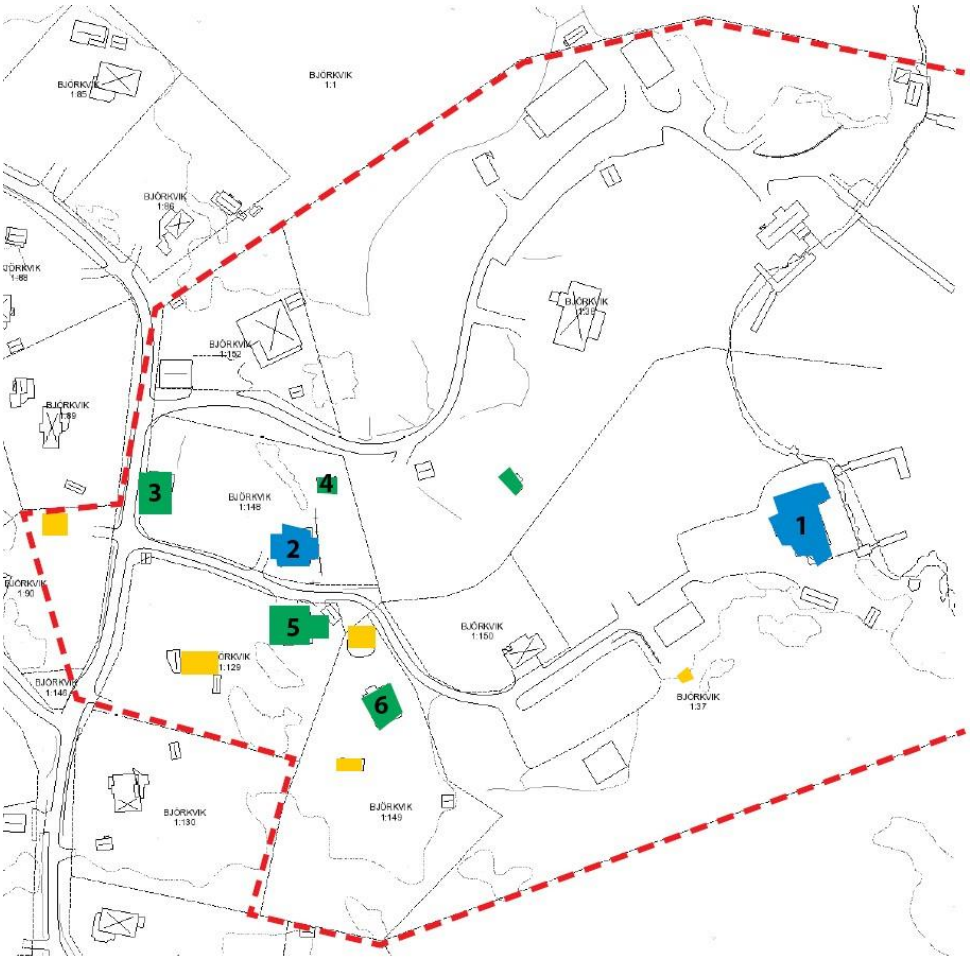
Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader, uthus och garage är 5,0 m. Nockhöjden möjliggör att bygga huvudbyggnad med två våningsplan.

Komplementbyggnader tillåts med en sammanlagd bruttoarea av 60 m².

För fastigheterna Björkvik 1:152 och 1:137 gäller att största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 185 m², då de befintliga byggnaderna är större här och har tillkommit i laga ordning. Här tillåts också 60 m² bruttoarea (BTA) för komplementbyggnader utifrån befintlig situation.

För de fastigheter som är bebyggda med kulturhistoriskt värdefulla byggnader gäller delvis andra, mer skräddarsydda, regleringar kring utnyttjandegrad eftersom dessa byggnader har tillkommit i ett helt annat sammanhang än fritidshusbebyggelsen.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse



Figur 15. Kartan visar bevarad kulturhistorisk värdefull bebyggelse inom Björkviks gård. Blåmarkerade byggnader är särskilt värdefulla, gröna byggnader har kulturhistoriska och miljömässiga värden och gulmarkerade byggnader har vissa kulturhistoriska och miljömässiga värden. Kartan är tagen ur kulturmiljöutredningen (Tengbom, 2019, rev. 2019-08-26)

En kulturmiljöutredning har genomförts för bebyggelsen inom området för Björkviks gård (Tengbom, 2019, rev 2019-08-26). Här har bebyggelse funnits från 1600-talet och framåt. Den ursprungliga gården brändes 1719, men platsen har kontinuerligt bebyggts med bostadshus och ekonomibyggnader. Förutom en stor putsad villa från omkring sekelskiftet, idag kallad Björkviks gård, finns äldre rödfärgad bebyggelse i läget för gamla Björkviks by som har en karaktär från sent 1800-tal/sekelskiftet 1900. Utöver bebyggelsen är platsens kontinuitet också synlig genom många äldre ädellövträd, särskilt stora ekar, samt bevarad vägsträckning genom bebyggelsen. Sammantaget har bebyggelsemiljön historiska och miljömässiga värden. Den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen finns markerad på kartan i figur 15.

Den stora putsade villabyggnaden (1) är i hög grad kulturhistoriskt intressant. Den uppfördes omkring år 1900 och utgör ett exempel på de sommarvillor som byggdes längs skärgårdens stränder från 1800-talet och framåt. Karaktäristiskt för villan är dess stora volym med putsade fasader i en tidstypisk jugendstil. Volymen

definieras av burspråk, veranda, torn och balkonger. Villan har dock förenklats till sitt detaljutförande. Fönster, dörrar fasader och taktäckning är utbytta på senare år.

Byggnaden bedöms enligt kulturmiljöutredningen vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt enligt plan- och bygglagens 8 kap. 13§. Detta betyder att den inte får förvanskas. Byggnaden förses med rivningsförbud (r i plankartan). Dessutom gäller varsamhetsbestämmelse enligt nedan:

k_1 Karaktär som ska bibehållas vid om- och tillbyggnad består av byggnadens form och volym med torn, burspråk, balkonger, veranda, och granittrappor.

Figur 16. Foto på nuvarande Björkviks gård (1). Fotot är taget ur kulturmiljöutredningen (Tengbom, 2019).

På fastigheten Björkvik 1:148 finns en villabyggnad (2) från andra hälften av 1800-talet samt två äldre ekonomibyggnader (3 och 4). Villabyggnaden är särskilt välbevarad sedan byggnadstiden och dess kulturhistoriska värde består i byggnadens volym och proportioner med karaktäristiska detaljer såsom torpargrund, pärlspontpanelade fasader, i övre delen med kontursågad panel, ursprungliga enkla fönsterbågar samt en tillbyggd glasveranda med jugendfönster. Entrédörren är av trä, men har tillkommit under senare tid. Taket täcks av tvåkupigt lertegel. Villan är rödfärgad, troligen sedan tidigt 1900-tal, men har troligtvis tidigare varit bemålad med gul oljefärg. Knutarna som idag är svarta, har tidigare varit vita.

Villan bedöms enligt kulturmiljöutredningen vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt enligt plan- och bygglagens 8 kap. 13§. Detta betyder att den inte får förvanskas. Byggnaden förses med

rivningsförbud (r i plankartan). Dessutom gäller varsamhetsbestämmelse enligt nedan:

k_2	Karaktär som ska bibehållas vid om- och tillbyggnad består av byggnadens volym och proportioner, pärlspontpanelade fasader, listverk och fasaddekoration, fönsterbågar och dörrar av trä samt tak täckt med lertegel.

De två ekonomibyggnaderna på Björkvik 1:148 (3, 4) är också av kulturhistoriskt intresse. Ladan (3) är en enkel volym med stående slät rödfärgad panel samt bräddörrar försedda med smidda bandgångjärn. Förrådsbodens (4) karaktär består av locklistpanelade fasader och tak täckt av enkupigt lertegel. Fönstren i förrådsbyggnaden är inte ursprungliga. Sammantaget har byggnaderna på Björkvik 1:148 byggnadshistoriska och miljöskapande värden. Ekonomibyggnaderna förses dock inte med några särskilda bestämmelser kring varsamhet då en avvägning gjorts mellan de kulturhistoriska värdena och de begränsningar sådana bestämmelser skulle innebära för fastighetsägaren i form av möjligheten till underhåll och bevarande av byggnaderna. Byggnaderna är idag i behov av renovering.

För hela fastigheten Björkvik 1:148 gäller utökad lovplikt vid byggnation enligt de så kallade Attefallsreglerna. Detta syftar till att säkerställa att tillkommande byggnader och utbyggnationer passas in i den befintliga miljön på ett sätt som inte förvanskar det kulturhistoriska värdet på bebyggelsemiljön.

Figur 17. Foto på villabyggnad i jugendstil på fastigheten Björkvik 1:148 (2). Fotot är taget ur kulturmiljöutredningen (Tengbom, 2019).

Inom området finns ytterligare två byggnader av kulturhistoriskt intresse som tidigare hört samman med Björkviks gård. På fastigheterna Björkvik 1:129 respektive 1:149 finns torp från tidigt 1900-tal (5, 6). Dessa byggnader har olika

status vad gäller grad av förändringar och ombyggnationer, men bedöms ha ett sådant kulturhistoriskt intresse att ändringar ska göras varsamt.

Torpet på Björkvik 1:149 är uppfört under 1900-talets första hälft och är typisk för tidens torpbyggnader. Torpets kulturhistoriska värde består av en tidstypisk karaktär till form och volym med rödmålade panelade fasader, lertegeltak och farstukvist.

Bostadshuset på Björkvik 1:129 är från tidigt 1900-tal. Värdet består i byggnadens sekelskifteskaraktär till form och volym, där fasaderna är av trä bemålade med rödfärg. Villan är ombyggd i omgångar genom åren, och har inte kvar originalfönster, dörrar eller taktäckning.

Bostadshusen förses med varsamhetsbestämmelse enligt nedan:

k_3 Karaktär som ska bibehållas vid om- och tillbyggnad är byggnadens volym samt träfasader bemålade med röd färg.

Generellt gäller bygglovbefrielse för maximalt två fritidsbåtar som ställs upp på bostadsfastigheter med enbostadshus under vintersäsong. Detta gäller dock inte vid sådana kulturhistoriskt värdefulla byggnader som huvudbyggnaderna på Björkvik 1:37 respektive Björkvik 1:148. Här krävs bygglov för båtuppställning.

Båtuppställning

Söder om Holmängsviken finns idag en mindre båtuppställningsplats med drygt 20 platser, se foto nedan. Båtuppställningen nyttjas av fastighetsägare på Älgön, strax nordöst om planområdet. Ett servitut reglerar fastighetsägarnas rättighet till detta. Marken planläggs som parkmark, på samma sätt som övriga delar av det mer iordningställda gemensamma området. Strandskydd gäller här, vilket gör att både uppställning och eventuella mindre byggnader kräver strandskyddsdispens.

Figur 18. Foto på båtuppställning i södra delen av Holmängsviken, april 2019.

Figur 19. Orienteringskarta. Förhållande mellan planområdet och Stora Älgön. Planområdet är markerat med röd linje.

Hästhållning

Inom planområdet finns två privata bostadsfastigheter som har mindre häststall vilka används i privat syfte. Inom Björkvik 1:37 (Björkviks gård) finns plats för 4 hästar, och inom Björkvik 1:129 finns plats för ett fåtal hästar. Det finns en sammanhållen hästhage inom 1:37 och 1:150, samt att en större hästhage belägen söder om planområdet som delvis går in på den gemensamma fastigheten Björkvik 1:1, i höjd med Koppkärret. Då stallen är små och det rör sig om enskild hästhållning genereras inte trafik till dem i större omfattning än vad som normalt sker till bostadsfastigheterna. Stall inom detaljplanelagt område ska söka tillstånd hos kommunen.

SOCIALA FRÅGOR

Inom planområdet planläggs inga arbetsplatser, men det finns arbetsplatser i närheten, bland annat vid Bullandö marina.

Barnperspektivet

Stora ytor i planen behålls som natur- och parkområden (NATUR och PARK i plankartan). Där finns plats för lek, motion och utevistelse. Tomterna i området är stora och ger därmed möjlighet till lek och rörelse även inom tomten. I parkområdet i den norra delen av planområdet vid Sandviken finns badstrand, badbrygga, toalett och gungor. Även inom det södra parkområdet finns badplats. Inom områden planlagda som park finns möjlighet för fastighetsägaren att anlägga lekplatser eller andra mötesplatser.

Figur 20. Foto från norra delen av området med bastu och gungor, april 2019.

De ökade byggrätterna ger förbättrade möjligheter för barnfamiljer att bosätta sig i området.
Vägarna i området är smala och saknar separata gångbanor vilket innebär att trafiksäkerheten för barn idag är dålig. Gatuområdena i planen är bredare än de befintliga vägarna, vilket möjliggör att separat gång- och cykelbana kan anläggas i framtiden. Det saknas gång- och cykelvägar och gatubelysning mellan planområdet och busshållplatser. Turtätheten i kollektivtrafiken är låg. Det gör det svårt för barn att röra sig på egen hand till och från området.

Tillgänglighet

Vägnätet i området är småskaligt och vägbanan trafikeras av blandtrafik av fotgängare, cyklister och biltrafik. Stora delar av området är kuperat och på flera av fastigheterna är det på grund av höjdskillnaderna svårt att uppnå en god tillgänglighet för människor med nedsatt rörlighet. Enligt PBL 8 kap 6§ kan undantag medges från kravet på tillgänglighet till en- och tvåbostadshus om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla. Fastigheterna ska däremot ha angöring med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt.

Hushållssammansättning

Idag är de boende på 77 av fastigheterna fritidsboende och på 19 av fastigheterna permanentboende. Efter utbyggnaden av kommunalt vatten- och avloppssystem beräknas antalet permanentboende i området öka. Värmdö kommuns prognoser beräknar att cirka 40 % av fastigheterna inom hela PFO19 kommer att vara permanentbostäder till år 2030.

Området planläggs enbart för enbostadshus. I och med attefallsreglerna finns dock idag möjligheten att inreda ytterligare en till lägenhet i huvudbyggnaden och ännu

en lägenhet i ett attefallshus. Det ger möjlighet för en ökad befolkningstäthet eller generationsboende på fastigheterna.

Offentlig och kommersiell service

De närmaste förskolorna finns i Hemmesta (ca 11 km bort) och Kopparmora (ca 11 km bort). Även de närmaste skolorna ligger i Hemmesta (ca 12 km bort) liksom livsmedelsbutik. Närmaste större handelsplats och vårdcentral ligger i Värmdö Köpcentrum (ca 16 km bort). Vid Bullandö marina finns en sommaröppen butik, restaurang och ett café. Bibliotek och kommunhus ligger i Gustavsbergs centrum (ca 17 km bort). Avståndet till kollektivtrafik och service innebär att tillgängligheten är relativt låg för de som färdas med buss eller cykel.

Planförslaget innebär ingen förändring i utbudet av eller avståndet till service. Ingen handel eller skolverksamhet planeras inom planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykel

Området saknar särskilda gång- och cykelbanor och ridvägar. Oskyddade trafikanter delar vägutrymme med biltrafiken inom området. Ytorna mellan fastigheternaplanläggs som Gata som kan innehålla gång- och cykelbanor men det är även möjligt att anlägga gång- och cykelbanor inom mark som planläggs som natur.

Detaljplanen föreslår inte heller någon ändring av förhållandet för ridning och ridvägar. Då alla vägar i området är enskilda görs alla eventuella ändringar av vägar på initiativ av tomtägareföreningen.

Kollektivtrafik

Storstockholms Lokaltrafik (SL) trafikerar hållplatserna Östra Älvsala, Bullandö, och Björksalavägen längs Bullandövägen, som ligger söder om planområdet. Busslinjerna går mot Slussen via Gustavsberg. Avståndet från bostadsfastigheterna i planområdet till busshållplatserna utmed Bullandövägen är som närmast drygt 900 meter och som längst knappt två kilometer. Beslut om kollektivtrafikens turtäthet beslutas av Trafikförvaltningen (före detta SL). Det långa avståndet till hållplatslägena från stora delar av planområdet gör att bilberoendet för de boende är stort. Det saknas även gång- och cykelbanor till busshållplatsen.

Biltrafik

Inom planområdet finns ett småskaligt vägnät med smala grusvägar utan anordnade mötesplatser, möten sker vid korsningar och utfarter. Bredden på körbanan varierar mellan 2,5 - 4 meter men är vanligen cirka 3 meter. Detaljplanens vägområde är generellt större än själva vägarna och ger möjlighet till breddningar av vägarna. Vägnätet i området är dimensionerat för den nuvarande trafiksituationen. Under de närmaste åren förväntas permanentboendet öka och om hela PFO19 skulle bli fullt

ut permanent bebott, skulle detta ge en fördubbling av trafiken längs Bullandövägen (*Trivector, 2013*).

I planförslaget utökas vägområdet där det är möjligt vid återvändsgator för att rymma vändplatser. På vissa platser finns redan vändplatser, där ges marginal i planen så att de befintliga vändplatserna kan utökas. Möjligheten att utvidga vändplanerna kan behövas i framtiden för att servicefordon ska kunna vända på ett mer trafiksäkert sätt. Förutom körbanan finns det inom den planlagda gatumarken även diken, gräsremsor, träd och gemensamma uppställningsplatser för brevlådor.

Ett område, den så kallade Ravinstigen, som tidigare var planlagd som vägmark ändras till naturmark eftersom den idag används som natur och topografin gör det svårt att anlägga gata.

I planområdets nordligaste del finns en mindre angöringsväg i Björksalavägens förlängning. Två fastigheter norr om planområdet, Skärmarö 1:36 och 1:281, är beroende av vägen för att angöra sina fastigheter. Vägen planläggs som gata.

Parkering

Parkering sker idag på respektive bostadsfastighet. I bygglov prövas att ett tillräckligt antal uppställningsplatser för bil finns.

Ett område i norra delen av planområdet var tidigare planlagt som parkering, men används inte på detta sätt idag. Detta område planläggs som park då det hänger samman med parkområdet i norra delen av området. Mindre parkeringsplatser för besökare till park- och naturområdena får anläggas inom allmän plats PARK och NATUR.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Den befintliga bebyggelsen har idag enskilda anläggningar för vatten och avlopp inom bostadsfastigheterna och en gemensam anläggning för sommarvatten, där vatten pumpas ur brunn. Planering för det framtida kommunala vatten- och avloppsnätet inom hela PFO 19 pågår parallellt med detaljplanearbetet. Kommunens ledningar kommer att förläggas inom vägområden och naturmark.

Inom området byggs ett ledningssystem ut som innebär att vissa fastigheter kommer att få en LTA-anslutning (Lätt Tryck Avlopp) medan majoriteten av fastigheterna kommer att anslutas till ett konventionellt självfallssystem. För LTA-anslutningar placeras en pump inom varje fastighet som pumpar fastighetens avlopp till en kommunal pumpstation. För de fastigheter som ansluts till självfallsledningar rinner avloppet med självfall till en kommunal pumpstation.

För att kunna pumpa avloppet från Bullandöområdet föreslås två pumpstationer inom området. Stationerna planläggs som E1 i plankartan.

En station placeras i planområdets västra del längs Dalsalavägen och en i norra delen av området i slutet på Björksalavägen.

E-områdena är stora, dels för att rymma en grusad yta som fungerar som uppställningsplats för de servicefordon som behöver komma åt pumpstationen, och dels för att kunna placera pumpstationerna så långt från närliggande bostadsfastigheter som möjligt. Utformningen av pumpstationen sker enligt standard från Värmdö kommun med dubbla pumpar och övervakningssystem. Larmet från övervakningssystemet är direkt uppkopplat till kommunens driftenhet som är bemannad dygnet runt. I de fall när samtliga säkerhetssystem fallerar finns möjlighet för stationen att nödbrädda avloppsvattnet. Pumpstationerna är cirka 3x3 meter stora.

Figur 21. Bild som visar ett exempel på hur pumpstationer kan utformas i Värmdö kommun.

Transformatorstationer

Det finns en befintlig transformatorstation centralt i planområdet, belägen längs Dalsalavägen inom gatumark. Ytterligare två transformatorstationer behövs för att säkra den framtida elförsörjningen i området. Den ena placeras längre norrut längs med Björksalavägen, i höjd med Holmängsviken. Strax intill den nya transformatorstationen står ett litet pumphus för sommarvatten. Den andra placeras i södra delen av planområdet, i det område där Dalsalavägen Björksalavägen och Norrviksslingan möts. Områdena kring de tre transformatorstationerna planläggs för tekniska anläggningar, transformatorstation (E_2 i plankartan).

Avfallshantering

Närmaste återvinningscentral finns i Hemmesta (cirka 10 km bort) där det även finns återvinningsstation. Det finns även en återvinningsstation i Södra Kopparmora (cirka 10 km bort). Sophämtning sker i dagsläget vid de enskilda fastigheterna. För att underlätta sopbilarnas framkomlighet reserveras i planförslaget vändytor som planläggs som vägmark (GATA).

RISK OCH SÄKERHET

Översvämningsrisk

I samband med detaljplaneläggning behöver kommunen följa gällande lagkrav och riktlinjer från myndigheter och branschorganisationer. Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till översvämningsrisk.

”Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till (…) risken för olyckor, översvämning och erosion”
(Plan- och bygglagen, 2 kap 5 §)

Vid tidigare arbete med aktuell detaljplan har skyfallssituation bedömts utifrån länsstyrelsens lågpunktskartering av ytor större än 16 m^2, vilket enbart baseras på höjddata. Under våren 2022 togs en skyfallskartering fram för hela Värmdö kommun. Denna har genomförts med hjälp av en hydrodynamisk modell för en extrem regnhändelse, enligt metodik från MSB. I modellen har laserscannad höjddata lagts in programvaran MIKE+ och en horisontell upplösning på 4 m har valts. Justeringar av terrängmodellen gällande bland annat viadukter har gjorts. Karteringen beaktar även marken råhet och möjlighet till infiltration samt gör ett schablonmässigt avdrag för ledningssystem inom hårdgjorda områden.

I karteringen har ett 100-årsregn med en total varaktighet på sex timmar valts samt en klimatfaktor på 1,25, vilket tar hänsyn till de klimatförändringar som kan inträffa fram till år 2100. Detta ger en total regnvolym på ca 105 mm. Det är dock enbart den mest intensiva 30-minutersperioden (56 mm) och efterföljande regn (25 mm) som har studerats med modellen, då intensiteten för förregnet (25 mm) är lägre än bedömd kapacitet för både ledningsnät och markens infiltrationsförmåga. Detaljeringsgraden för aktuell skyfallskartering gör att den lämpar sig som underlag i mer översiktliga studier, exempelvis för att identifiera områden med risk för översvämningar inom ramen för en detaljplanläggning och inte som underlag i en detaljprojektering.

I och med att den kommunala skyfallskarteringen har en bättre detaljeringsgrad än tidigare underlag bedöms resultatet bättre återspegla den verkliga översvämningsrisken.

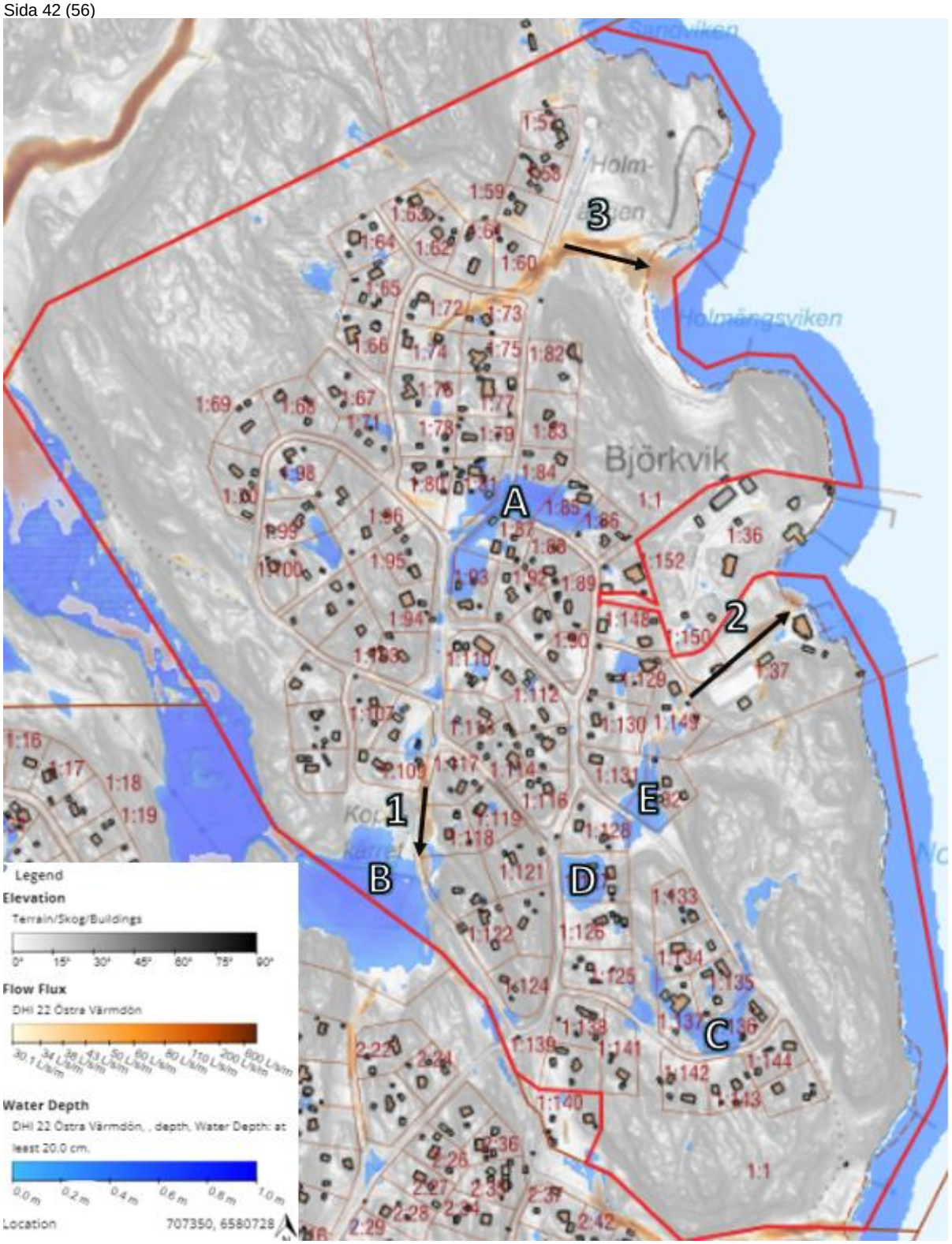
Inom planområdet samlas vatten vid lokala sänkor och större lågpunkter. Därtill finns även viktiga flödesvägar som leder vidare skyfall. Översikt med lågpunkter och flödesvägar vid skyfall syns i figur 22 och inzoomade bilder i figur 23 och 24.

I område A kring korsningen Dalasalavägen, Tvärsalavägen och Björkviksvägen finns lågpunkt som löper över bostadsfastigheter. Maximalt vattendjup varierar men uppgår som mest till ca 80 cm. Lågpunkten avvattnas söderut till lågpunkt B via dike längs med Dalsalavägen men flödet begränsas av trummor under infarter.

Vid Koppkärret i den västra delen av området finns lågpunkt B som utgör del av en den större lågpunkt som breder ut sig vid Långdalen. Lågpunkt B ligger på naturmark och avgränsas av Dalsalavägen i öster och av nivåskillnader i terrängen höjder mor norr. Maximalt vattendjup varierar men uppgår som mest till ca 70 cm. Ett större flöde till lågpunkten sker via flödesväg 1, som löper längs med Dalsalavägen.

I den södra delen av området finns tre lågpunkter, C, D och E, som är sammankopplade. När C fylls upp rinner den mot D, som i sin tur rinner mot E. Slutligen avvattnas E längs med flödesväg 2, som löper över fastighet ned till recipienten. Från lågpunkt E, i ungefärlig sträckning för flödesväg 2, finns även kulvert som leder dagvatten ned till recipient vid normalregn. Marken vid dessa tre lågpunkter utgörs av framför allt bostadsmark. Maximalt vattendjup varierar men uppgår som mest till ca 60 cm.

I den norra delen av planområdet finns en betydande flödesväg 3 som avleder ett större område ned till recipient. Flödesvägen går över bostadsmark för att sedan rinna över Björkviksvägen och sedan sista biten över grönyta ned till recipient. Därtill syns i modelleringen ett antal mindre översvämmade områden. Dessa bedöms vara av mer lokal karaktär, dvs en lokal sänka med ett litet tillrinningsområde och därmed inte vara av betydande karaktär för översvämningshanteringen i området.



Figur 22. Översvämningar och maximalt vattendjup med flödesvägar vid modellerat 100-årsregn. Plangränsen visas som röd linje.

Figur 23. Utsnitt över översvämning och flödesvägar i den norra delen av planområdet området.
Vattendjup under 20 cm visas ej.

Figur 24. Utsnitt över översvämning och flödesvägar i den södra delen av planområdet området. Vattendjup under 20 cm visas ej.

Buller

Planområdet utsätts inte för störande bullernivåer från vägtrafik. Vägarna i området trafikeras huvudsakligen av boende inom planområdet.

Nödbräddning av avloppsvatten

I de fall när samtliga säkerhetssystem fallerar finns möjlighet för stationen att nödbrädda till naturmarkeller diken. Nödbräddning på naturmark eller diken fördröjer och minskar avloppsvattnets påverkan på recipienten Älgöfjärden. Om en nödbrädd skulle inträffa kommer driftpersonal att sanera området när nödbräddtillfället upphört.

Lukt

För att undvika påverkan på bostäder från eventuell lukt och buller placeras pumpstationer enligt riktvärde angivet i Boverkets allmänna råd ”Bättre plats för arbete” (1995:5). För pumpstationer som hanterar fler än 25 fastigheter rekommenderas 50 meter skyddsavstånd till byggnad där människor stadigvarande vistas. Planlagda områden för pumpstationer är placerade så att de i så stor utsträckning som möjligt är placerade 50 m från byggbara delar av fastigheterna.

Hästhållning och allergener

Runt stall och hästhagar finns risk att allergener sprids till omkringliggande bostäder. Eftersom det är relativt få hästar som kan hållas i de två befintliga stallen och hagarna inom planområdet, samt att de ligger lågt jämfört med omkringliggande bebyggelse bedöms spridningen dock bli relativt låg. Den naturligt kuperade terrängen med kullar och vegetation fungerar som barriär för spridning av allergener, och planområdet är glest bebyggt med enbostadshus på stora tomter. Den förhärskande vindriktningen är generellt från sydväst, vilket också bidrar till att allergener inte sprids över bebyggelsen inom planområdet utan ut mot havet. De lokala förutsättningarna på platsen motverkar också risken för spridning av lukt och damning till närliggande bostäder.

GENOMFÖRANDE

I detta avsnitt redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiskaåtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande.

Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och spillvattenanläggning, vägar, bryggor med mera regleras genom respektive speciallag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen (2010:900) med utökat förfarande enligt nedanstående tidplan.

Samråd	Kvartal 4 2019
Granskning 1	Kvartal 2 2022
Granskning 2	Kvartal 3 2023
Antagande	Kvartal 4 2023
Laga kraft tidigast	Kvartal 2 2024

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Genomförandetiden är 8 år för B (bostäder) och W-områden och börjar löpa 2 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år för allmänna platser och E-områden och börjar att löpa från den dagdetaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Huvudman allmän plats

Allmän plats i detaljplanen omfattar gatumark (GATA), naturmark (NATUR) och parkmark (PARK).

All allmän plats ska ha en huvudman. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av anläggningarna. Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Alternativet till kommunalt huvudmannaskapär enskilt eller delat huvudmannaskap. Inom denna detaljplan föreslås enskilt huvudmannaskap. Nedan listas särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap.

- Värmdö kommun har under lång tid varit en utpräglad landsbygdskommun medstora 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, exempelvis i delar avvägnätet inom centralorten Gustavsberg.

- I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden. Björkvik är del av PFO19 som är ett av översiktsplanens utpekade förändringsområden. Inom hela PFO 19 föreslås enskilt huvudmannaskapför allmän plats.

- Området är ett äldre bebyggelseområde med ett enkelt vägnät där den ursprungligakaraktären kan bibehållas. Vägarna inom området används huvudsakligen av de boende och ingen genomfartstrafik finns.

- Vägar och grönområden, allmän plats, ägs och förvaltas idag av Björkviks Tomtägareförening.

- Avståndet till närmsta tätort är relativt långt. Området ligger perifert i kommunen.Kommunen saknar anläggningar inom planområdet.

- Förtätning inom planområdet genom avstyckning begränsas, läs mer under rubriken ”Fastighetsbildning”.

Fortsatt enskilt huvudmannaskap föreslås för allmän plats; GATA-, NATUR- och PARK. Detta regleras med en administrativ bestämmelse.

Enskilt huvudmannaskap

Att kommunen inte är huvudman för allmän plats innebär att det är upp till fastighetsägarna gemensamt inom planområdet att bestämma hur den allmänna platsen ska ordnas och underhållas. Normalt hanteras detta genom att man i enlighet med anläggningslagen bildar en gemensamhetsanläggning, som sedan förvaltas av en samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning.

Vid enskilt huvudmannaskap kan fastighetsägare med mark planlagd som allmän plats begära att marken löses in utav huvudmannen (samfällighetsförening/vägförening). Inlösen av mark kan ske genom antingen förvärvandet av marken och äganderätten eller upplåtande av gemensamhetsanläggning inom det aktuella utrymmet. Huvudman har rätt att välja på vilket sätt markåtkomsten ska ske. Om någon gemensamhetsanläggning inte kommer till stånd på initiativ av någon som ska delta i anläggningen har markägaren rätt att begära en förrättning enligt anläggningslagen.

Allmän plats: Vägar, natur och park

För allmän plats inom planområdet (GATA, NATUR och PARK) ansvarar fastighetsägarna inom detaljplaneområdet. Uppdelning mellan allmän plats och kvartersmark från tidigare plan behålls. Användningen av den allmänna platsmarken justeras något i enlighet med befintliga förhållanden och möjlighet ges till mindre utvidgningar av vändplaner. Ravinstigen, som tidigare varit planlagd som gata planläggs nu som naturmark.

Den mindre fastigheten Björkvik 1:146, som tidigare har varit planlagd för bostadsändamål, planläggs nu som gata. En stor del av parkmarken i tidigare plan planläggs som naturmark.

Allmän plats inom planområdet ligger inom fastigheten Björkvik 1:1 som ägs och förvaltas av den ideella föreningen Björkviks Tomtägareförening. Björkviks tomtägareförening ansvarar för fortsatt drift och underhåll av allmän plats i föreslagen plan. Alternativt kan ansvaret för drift och underhåll av allmän plats skötas av en samfällighetsförening vid bildandet av en gemensamhetsanläggning.

Vatten och spillvatten

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utökas så att det omfattar planområdet. Detta innebär att kommunen blir huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar. Kommunen bygger ut ledningar som behövs inom verksamhetsområdet fram till varje fastighets förbindelsepunkt.

Värmdö kommuns VA- och renhållningsavdelning ansvarar för utbyggnad i allmän platsmark. Detta görs så fort planen vunnit laga kraft. För drift och underhåll av ledningsnätet och pumpstationer ansvarar driftavdelningen på Värmdö kommun.

Fastighetsägaren äger och är ansvarig för samtliga ledningar på fastigheten från förbindelsepunkten vid fastighetsgräns. Fastighetsägaren bekostar och anlägger enskilda ledningar och anordningar för fastighetens försörjning. Det innebär att fastighetsägaren ansvarar för schaktning och eventuell sprängning för nedläggning av VA-ledningar och eventuell anläggning av LTA-station.

En majoritet av fastigheterna kommer att få en självfallsanslutning. De övriga fastigheterna kommer att få en LTA-anslutning (Lätt trycksatt avlopp). LTA-stationen består av en tank, en pump, automatik och ett larm. Stationen tillhandahålls av kommunen men respektive fastighetsägare ansvarar för att installera tanken och elinstallation fram till kopplingsplint i tanken. Personal på driftavdelningen installerar pumpen i tanken. LTA-stationen förblir kommunens egendom men fastighetsägaren har tillsynsansvar och ansvarar för elförsörjning. Vid fel på LTA-stationen, förutom elförsörjning, ska fastighetsägaren omgående larma huvudmannen. VA-huvudmannen ansvarar för kommande utbyte och reparationer av normalt slitage.

Dagvatten

Planområdet ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Kommunen är således inte huvudman för dagvattennätet. Björkviks tomtägareförening är ansvariga för anläggande, drift och underhåll av dagvattensystem för avledande från allmän plats inom Björkvik 1:1. Alternativt kan ansvar och kostnader åläggas en samfällighetsförening om en gemensamhetsanläggning bildas för dagvatten.

Kostnader hänförda till anläggande, drift och underhåll av dagvattensystem för avledande av dagvatten från allmän plats står respektive huvudman för.

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, genom till exempel dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

El och telenät

Vattenfall eldistribution AB är elnätsägare inom området. Nätbolaget äger stolpar, ledningar och annan teknisk utrustning som behövs för att elleveranserna ska fungera. Nätbolaget ansvarar för investeringar i nätet, utbyggnad av nödvändiga nätstationer och underhåll. Innan markarbeten utförs bör i förekommande fall kabelutsättning beställas från Vattenfall.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

I samband med planering för VA-ledningar kontaktar kommunen Vattenfall och Skanova så att samplanering av eventuell nedläggning av ledningar kan ske om ledningsägarna så önskar. Respektive ledningsägare ansvarar för sina egna kostnader vid nedläggning.

Bygglov, marklov med mera

Respektive fastighetsägare ansvarar för samtliga eventuella åtgärder inom kvartersmark.

Ansökan om bygglov, rivningslov, marklov samt bygganmälan görs hos kommunens bygg- och miljöavdelning. Ytterligare information samt blanketter för ansökan om bygglov m.m. finns på kommunens webbplats. Nybyggnadskarta beställs hos kommunens Kart- och GIS enhet. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov vid åtgärder.

Strandskyddsdispens

Strandskyddsdispens behövs vid eventuella åtgärder inom område som omfattas av strandskydd, vilket framgår av plankartan. Inom planområdet finns vattenområde med befintliga bryggor. För eventuella tillkommande bryggor, utökning av, och i vissa fall ändring av befintlig brygga ska strandskyddsdispens sökas. Ansökan om strandskyddsdispens görs till kommunens bygg- och miljöavdelning. Den enskilda huvudmannen ansvarar för att ansöka om strandskyddsdispens. De vattenområden som finns inom planområdet och vad som gäller för dessa framgår av plankartan.

Anmälan/tillstånd

Arbeten i vatten, anordnande/ändring av nya bryggor, diken mm kan medföra att anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken behöver sökas. Kommunen handlägger frågor om anmälan och anger om tillstånd behöver sökas.

Lantmäteriförrättning

Ansökan om fastighetsbildning, inrättande eller omprövning av gemensamhetsanläggning med mera ställs till Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

I detta kapitel redovisas de fastighetsrättsliga förutsättningarna och vad det innebär för planens genomförande.

Fastighetsbildning

För att bevara områdets karaktär och för att följa översiktsplanens intention undviks fastighetsbildning genom avstyckning i planområdet genom bestämmelser om minsta fastighetsstorlek. Undantag för detta görs dock för fastigheten Björkvik 1:94 där möjlighet till avstyckning funnits i tidigare detaljplan på grund av fastighetens storlek, denna möjlighet till avstyckning föreslås behållas i detaljplanen.

Fastighetsägare kan överenskomma om fastighetsreglering (överförande av mark) till exempel för att anpassa fastighetsgränser mellan bostadsfastigheter bättre. Vid eventuell fastighetsreglering och andra fastighetsbildningsåtgärder ska planens bestämmelser följas.

Inom planområdet bedöms, utöver ledningsrätt som ska bildas för kommunens VA-ledningar,inte att några nya servitut eller andra rättigheter behöver bildas.

Befintliga officialservitut kan ändras eller komma att upphöra att gälla genom lantmäteriförrättning. Inskrivna avtalsservitut kan också ändras/upphävas genom avtal mellan berörda parter. Utbyggnaden av VA-ledningar kan medföra att befintliga servitut påverkas ochbehöver förändras. Detta hanteras i samband med kommande ledningsrättsförrättning.

Befintliga servitut med mera

Fastigheterna Björkvik 1:57 - 1:146 belastas av villaservitut (01-IM4-60/11824.1) som reglerar hur tomterna får nyttjas och bebyggas. Villaservitutet reglerar även att fastigheterna ska bidra till vägunderhåll inom Björkvik 1:1. Björkvik 1:57 - 1:146 erhöll även vid avstyckning, 01-VÄM-2293, rätt till allmän plats inom Björkvik 1:1.

Till förmån för fastigheter på intilliggande ön Stora Älgön, Björkvik 1:13 - 14 och Björkvik 1:38 – 1:56, finns avtalsservitut, 01-IM4-66/2199, upplåtet för parkering, båtuppläggning, brygga och väg. Servitutet belastar Björkvik 1:1.

Björkvik 1:37 har rätt att genom servitut, 01-VÄM-2046.1, ta utfart över Björkvik 1:1.

Till förmån för Vattenfalls fastighet Bullandö 1:9, lokaliserad utanför planområdet, finns avtalsservitut, D201500491386:1.1, för transformatorstation som belastar Björkvik 1:1.

Utanför planområdet ligger fastigheten Skärmarö 1:36 och 1:281. Fastigheterna har rätt att ta väg, 0120-85/90 och 0120-09/26, över Björkvik 1:1 i planområdets norra del.

Inom planområdet finns även ett antal servitut och andra rättigheter mellan enskilda ägare av bostadsfastigheter.

Vid inrättande av gemensamhetsanläggning inom allmän plats för väg kan servitut för vägändamål upphävas då tillgång till väg i stället säkerställs genom fastighetens deltagande i gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av Lantmäteriet med stöd av anläggningslagen (1973:1149).

I Lantmäteriets beslut om gemensamhetsanläggning (anläggningsbeslutet) framgår vad anläggningen avser. I beslutet framgår även vilka fastigheter som ingår i anläggningen, vilket utrymme som upplåts, vilken ersättning som upplåtande fastighet ska erhålla, inom vilken tid utförandet av anläggningen ska ske samt vilket andelstal respektive deltagande fastighet har. Andelstalen reglerar hur kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen ska fördelas mellan de deltagande fastigheterna. Vanligen är det någon eller några av de fastighetsägare som kommer att ha nytta av området eller anläggningen som ansöker om en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. Vid inrättande av gemensamhetsanläggning ska Lantmäteriet bland flera villkor pröva om båtnad uppstår, det vill säga att fördelarna överväger kostnaderna och nackdelarna av anläggningen. För förvaltning av en gemensamhetsanläggning kan en samfällighetsförening bildas, se mer information under avsnittet Samfällighetsförening.

Vid enskilt huvudmannaskap kan fastighetsägare med mark planlagd som allmän plats begära att marken löses in utav huvudman (samfällighetsförening/vägförening). Inlösen av mark kan ske genom antingen förvärvandet av marken och äganderätten eller upplåtande av gemensamhetsanläggningen inom det aktuella utrymmet. Huvudman har rätt att välja på vilket sätt markåtkomsten ska ske.

Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet är deltagare i Älvsala ga:1 som omfattar Bullandövägen. Bullandövägen är belägen utanför planområdet. Utfart till Bullandövägen (Älvsala ga:1) sker delvis över Älvsala ga:2 (01-VÄM-2855). Fastigheter inom planområdet deltar inte i Älvsala ga:2. Fastigheter med avtalsservitut, 01-IM4-66/2199 på Stora Älgön har också del i Älvsala ga:1 samt betalar vägavgift till Björkviks Tomtägareförening.

För allmän plats och andra gemensamma anläggningar inom planområdet kan gemensamhetsanläggning inrättas av Lantmäteriet på yrkande av en eller flera fastighetsägare som ska ingå i anläggningen.

Den allmänna platsen i planområdet ligger mestadels på fastighet Björkvik 1:1, som ägs av Björkviks Tomtägareförening, samt även på fastighet Björkvik 1:146. Inom området finns ingen befintlig gemensamhetsanläggning.

I planområdet kan en gemensamhetsanläggning inrättas för området som i plankartan är utlagd som allmän plats, detta för att skapa en enhetlig förvaltning av allmän plats. Med en enhetlig förvaltning kan ansvar och kostnadsfördelning hanteras med lagligt stöd och därmed kan eventuella framtida konflikter undvikas. I gemensamhetsanläggning kan GATA, NATUR, PARK och dagvatten ingå, alternativt kan flera gemensamhetsanläggningar inrättas för delar av allmän plats beroende på ändamålet.

Vid eventuellt inrättande av gemensamhetsanläggning för allmän plats i detaljplanen behöver beaktas att fastigheter på Stora Älgön är beroende av servitut för väg, brygga och båtuppläggning (01-IM4-66/2199, se ovan) på Björkvik 1:1 för att nå ön. Den västra delen av vägen används också av fastighetsägare inom Björkviks Tomtägareförening för att nå parkvägen som går åt öst och mot norr till bryggområden. Vägarna mot bryggområdena är belägna i parkmark. I dagsläget finns gemensam bom för att reglera trafiken till bryggområdena.

Kommande utbyggnad av VA kan innebära förändringar av befintliga gemensamma anläggningar för vatten- och avlopp.

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. En samfällighetsförening bildas av Lantmäteriet och är en juridisk person och en demokratisk organisation med godkända stadgar och styrs av lagen om förvaltning av samfälligheter. Fattade beslut gäller även om inte alla är överens. Besluten kan överklagas till mark- och miljödomstolen.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad 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.

Inom planområdet finns ingen samfällighetsförening. I samband med bildning av gemensamhetsanläggning i planområdet föreslås att en samfällighetsförening bildas för en enhetlig förvaltning av gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätter

Kommunala VA-ledningar förläggs inom allmän platsmark. Två pumpstationer för spillvatten planeras i planområdet inom fastigheten Björkvik 1:1. Pumpstationerna anläggs inom område betecknat med E_1 på plankartan. Rätten att bygga ut, behålla och sköta drift och underhåll av ledningsnätet med tillhörande pumpstationer och andra anordningar säkerställs genom ledningsrätt eller avtal. Kommunen kan ansöka om ledningsrätt för ledningar inom planområdet hos Lantmäteriet. I samband med förrättning kan befintliga servitut och gemensamma anläggningar behöva förändras.

Inom planområdet planeras tre områden för transformatorstationer, dessa planläggs inom fastigheten Björknäs 1:1 betecknat med E_2 på plankartan.

Rätten att bygga ut, behålla och sköta drift och underhåll av ledningsnätet med tillhörande transformatorstationer och andra anordningar ansvarar respektive ledningsägare för och kan säkerställas genom ledningsrätt eller avtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader

Kommunen svarar för kostnaden för framtagande av detaljplanen. Delar av kostnaderna för planläggningen tas ut som planavgift i samband med bygglov enligt vid tillfället gällande plantaxa.

Allmän plats

Kostnaden för anläggande, drift och underhåll av allmän plats bekostas av fastighetsägare eller efter anläggningsbeslut vid inrättande av gemensamhetsanläggning.

Kvartersmark

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

Bygglovavgifter

Avgifter för bygglov, marklov och rivningslov betalas enligt kommunens vid tillfället gällande bygglovtaxa.

Avgifter för miljötillsyn

För prövning av ansökan om strandskyddsdispens tar kommunen ut en avgift enligt vid tillfället gällande taxa. Uppgifter om gällande taxa finns tillgänglig på kommunens webbplats.

Vatten och spillvatten

Kommunen bekostar anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark.

Anläggningsavgiften för anslutning till kommunalt VA-nät är enligt gällande VA-taxa vid tiden för anslutningen. Den gällande taxan finns tillgänglig på kommunens webbplats. Debitering sker när förbindelsepunkt finns och ledningarna kan användas. Fastighetsägaren svarar själv för ledningsdragning från kommunens förbindelsepunkt till den byggnad som ska anslutas. Fastighetsägarna bekostar anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom kvartersmark. Respektive fastighetsägare står för kostnaden för framdragning av servisledningar inom kvartersmark, upprättande av förbindelsepunkt för respektive fastighet samt drift och underhållskostnader för dessa.

El och tele

Respektive nätägare betalar för anläggande, drift och underhåll av ledningar. Respektive fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till bredband, el- och telenät, samt eventuella omläggningar och kompletteringar av befintligt ledningsnät.

Förrättningskostnader och ersättningar

De kostnader som uppkommer i samband med förrättningar hos Lantmäteriet, som till exempel fastighetsreglering och andra fastighetbildningsåtgärder, anläggningsförrättning och ledningsrättsförrättning hanteras i Lantmäteriets beslut. Förrättningskostnader i samband med förrättning hos Lantmäteriet betalas av den eller de fastighetsägare som förrättningen berör och enligt Lantmäteriets taxa för handläggning. Vid en anläggningsförrättning fördelas förrättningskostnaderna mellan de fastigheter som ska delta efter vad som är skäligt eller efter överenskommelse.

Vid förrättning där mark tas i anspråk för servitut eller annan upplåtelse ska ersättning bestämmas för markupplåtelsen. Ersättning ska också bestämmas vid ändring/upphörande av servitut eller annan rättighet, såsom frigörande av utrymme för gemensamhetsanläggning genom ny förrättning. Ersättningen kan bestämmas genom överenskommelse mellan parterna, det kan också ske genom beslut av Lantmäteriet.

Lantmäteriet fattar alltid beslut om förrättningskostnaderna. Kostnaderna betalas enligt den bestämmelse som gäller för den åtgärd om vilken det är fråga.

Ersättning enligt plan- och bygglagen

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden kan den som äger fastighet ha rätt till ersättning av kommunen för eventuell skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren.

Rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten. Ersättningskraven ska ställas till kommunen inom två år från det att detaljplanen fått laga kraft. Inom planområdet bedöms inte bestämmelserna generera någon ersättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad av VA

Utbyggnaden av VA-ledningar beräknas ta cirka 1,5 år. Ledningarna förläggs huvudsakligen i befintliga vägar, park- och naturmark. Innan nedläggande av VA-ledningar kommer markundersökningar ske i ledningssträckorna.

I det fall Björkviks Tomtägareförening önskar nedlägga till exempel ledningar för belysning kan detta ske samordnat med arbeten för VA-ledningar. Björkviks tomtägareförening svarar för alla kostnader som belöper på sådan ledningsförläggning.

Vid eventuell samordning och nedläggning av andra ledningar, exempelvis el, tele eller belysning, sker nedläggande av ledningar i separata ledningsgravar jämte varandra.

Utbyggnaden av VA-systemet sker både som konventionellt system (ledningar med fall, placerade på frostfritt djup) och med så kallat LTA-system. LTA kan tex. komma att användas där det är svårt att få självfall till en kommunal pumpstation.

Förutsättningar för brandvattenförsörjning

Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet.Det innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas och att brandförsvaret iförsta hand förväntas kunna släcka med det vatten man har med sig i tankbilen. Ett konventionellt brandvattensystem skulle kräva ledningar med stor dimension, vilket inte är förenligt med den mindre dimension som krävs för att leverera dricksvatten av god kvalitet. Val av brandvattensystem styrs dock inte av detaljplanen. Dialog sker med Storstockholms brandförsvar när det gäller placeringav brandpost.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stefan Khoo, planarkitekt & projektledare, Värmdö kommun
Rasmus Näsman, mark- och exploateringsingenjör, Värmdö kommun
Helena Gåije, projektledare, Värmdö kommun
Gustaf Bowin, planarkitekt, Värmdö kommun
Therese Antin, VA- och renhållningsenheten, Värmdö kommun
Gundula Kolb, kommunekolog, Värmdö kommun
Lenore Weibull, kommunantikvarie, Värmdö kommun
Johan Suhr, dagvatten, Värmdö kommun
Sten Hammar, planarkitekt, Värmdö kommun
Åsa Vikdahl, mark- och exploateringsingenjör, Structor
Linnea Vestin, mark- och exploateringsingenjör, Structor
Jenny Andreasson, planarkitekt, PE Teknik & Arkitektur
Mari Nilsson, ekolog, Sweco

Värmdö
PLANAVDELNINGEN

Raad Alwajid
Planchef

Stefan Khoo
Planarkitekt & projektledare

VÄRMDÖ KOMMUN