



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

**UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING, OMGÅNG 3**

Antagandehandling

ÄPBL (1987:100)

Dnr: 15KS/8

Datum: 2020-04-27

Ansvarig handläggare: Rick Hoogduyn

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

# UTSTÄLLINGSUTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING, OMGÅNG 3

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

Utställning, omgång 3, av detaljplan för Herrviksnäs, delområde S3 (fastighet Herrviksnäs 1:1 m.fl.) har skett från 2020-02-18 till 2020-03-09. Information om utställningen skickades ut enligt sändlista och utställningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2020-02-18 (enligt plan- och bygglag 1987:10). Under utställningen fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på servicecenter på Skogsbovägen 9–11 och på kommunens webbplats varmdo.se/herrviksnas

Totalt har 16 yttranden inkommit under granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

### Detta utlåtande är uppdelat i fyra delar:

Del A. Ändringar mellan granskning och antagande

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

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

### Yttranden har lämnats av

Nr.	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	<b>Myndigheter</b>		
1	Länsstyrelsen		2020-02-25
2	Lantmäteriet		2020-02-24
3	Sjöfartsverket		2020-02-20
4	Trafikverket		2020-02-27
5	Storstockholms brandförsvaret (SSBF)		2020-02-28
6	Region Stockholm		2020-03-06
7	Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnd		2020-04-22
	<b>Företag</b>		
8	Postnord		2020-02-19
9	Vattenfall Eldistribution AB		2020-02-25
10	Svenska kraftnät		2020-02-25
	<b>Sakägare</b>		
11	Fastighetsägare 1	Herrviksnäs 1:72	2020-03-06
12	Fastighetsägare 2	Herrviksnäs 1:10	2020-03-08
13	Fastighetsägare 3	Herrviksnäs 1:119	2020-03-09
14	Fastighetsägare 4	Herrviksnäs 1:40 och 1:41	2020-03-10
15	Fastighetsägare 5	Herrviksnäs 1:79	2020-03-09
16	Fastighetsägare 6	Herrviksnäs 1:37	2020-03-19

Utställningsutlåtande  
 Antagandehandling  
 Dnr: 15KS/8  
 Sida 2 (7)

## Del A. Ändringar mellan granskning och antagande

Förnyad utställning omgång 3 genomfördes februari 2020 – mars 2020. Totalt har 16 yttranden kommit in. Planavdelningen har försökt besvara alla dessa yttranden. Inkomna yttranden har lett till några mindre redaktionella ändringar i planbeskrivningen.

- Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande angående ersättningsfrågan och förrättningskostnader vid omprövning av Herrviksnäs ga:1.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om ett kommunalt beslut som har tagits fram angående riktlinjer för kommunalt huvudmannaskap vid detaljplaneläggning.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med borttagande av text om en planbestämmelse ”g-Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning”. Planbestämmelsen hade redan tagits bort från plankartan vid utställning omgång 3, men det hade förbisetts att ta bort förklaring av planbestämmelsen från planbeskrivningen.

Inkomna yttranden har också lett några mindre justeringar på plankartan.

- En tillfartsväg skulle angöra två fastigheter men var endast ansluten till en fastighet. Justeringen innebär att båda fastigheter nu kan nå genom tillfartsvägen i enlighet med yttranden av berörd fastighetsägare.
- En planbestämmelse e<sub>5</sub> har tillkommit på fastighet Herrviksnäs 1:23. Planbestämmelsen ser till att en befintlig komplementbyggnad blir planenlig, som annars avvek från den största tillåtna storlek för komplementbyggnad.

## Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

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

	Yttrande	Kommentar
1. Länsstyrelsen		
a)	Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.	Förvaltningen noterar synpunkten.
2. Lantmäteriet		
a)	FASTIGHETSBILDNING OCH STRANDSKYDD Lantmäteriet tolkar planförslaget som att delar av kvartermarken även fortsättningsvis kommer att omfattas av strandskydd. Lantmäteriet vill därför	Förvaltningen noterar synpunkten. Föranleder inga ändringar i antagandehandlingarna.

Utställningsutlåtande

Antagandehandling

Dnr: 15KS/8

Sida 3 (7)

	påpeka att fastighetsbildning inte får ske i strid med strandskyddsbestämmelsernas syften. Strandskyddsbestämmelserna kan därför komma att hindra fastighetsbildningsåtgärder som överensstämmer med detaljplanen.	
b)	ERSÄTTNING FÖR OMRÖVNING AV HERRVIKSNÄS GA:1 Enligt planbeskrivningen ska Herrviksnäs GA:1 omprövas på så sätt att ett område som är upplåtet för gemensamhetsanläggningen ska borttas från GA:1 för att möjliggöra nya bostadsfastigheter. Lantmäteriet vill här påpeka att detta kan aktualisera frågan om ersättning enligt 40 a § AL.	Förvaltningen förtydligar detta i planbeskrivningen.
c)	VÄGARNA SOM BENÄMNTS "TILLFARTSVÄG" Lantmäteriet vill upplysa om att berörda fastighetsägare, om planförslaget genomförs, kan ansöka om omprövning av Herrviksnäs GA:1 för att de vägar som på plankartan benämnts "tillfartsväg" ska vara en del av Herrviksnäs GA:1, d.v.s. förvaltas av samfällighetsföreningen. Vid en sådan förrättning är Lantmäteriet inte bunden av planbeskrivningens ställningstagande att samfällighetsföreningen inte bör/ska förvalta dessa vägar.	Förvaltningen noterar synpunkten.
d)	FÖRRÄTTNINGSKOSTNADER Lantmäteriet anser att det kan förtydligas ännu mer att det ytterst är de berörda fastighetsägarna som kommer att behöva betala förrättningskostnaderna som krävs för omprövning av Herrviksnäs GA:1.	Förvaltningen förtydligar detta i planbeskrivningen.
<b>3. Sjöfartsverket</b>		
a)	Sjöfartsverket gör bedömningen att förslaget i enlighet med samrådsunderlaget inte kommer att påverka sjöfarten negativt och har därför inget att erinra. Med anledning av att området i söder angränsar mot den allmänna farleden 532 (se sjökorts-utdrag nedan), har vi dock följande synpunkter.  Det är av stor vikt att anpassning av nya bostäder och bryggor som ligger mot farleder utförs så att boenden inte kommer att störas av fartygstrafiken, vilket på sikt annars skulle kunna leda till klagomål och krav på inskränkningar för sjöfarten.  Sjöfartsverket värnar framkomligheten på vattenvägarna och är i allmänhet restriktiv mot införande av fartbegränsningar m.m. mot bakgrund av t.ex. buller från passerande fartyg och svallskador på bryggor.  All belysning inom planområdet bör utformas så	Förvaltningen noterar synpunkten.

## Utställningsutlåtande

## Antagandehandling

Dnr: 15KS/8

Sida 4 (7)

	att den inte verkar bländande för sjötrafiken eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för säker navigation. Detta gäller även arbetsbelysning under anläggningsfaser.	
<b>4. Trafikverket</b>		
a)	Trafikverket har inget att erinra förslaget till detaljplan.	Förvaltningen noterar synpunkten.
<b>5. Storstockholms brandförsvaret (SSBF)</b>		
a)	Enligt planbeskrivningen kommer tre brandposter att placeras ut inom området. Vart dessa brandposter är planerade framgår inte från underlaget. I enlighet med SSBF vägledningsdokument (VL2014-12 Brandvattenförsörjning) ska brandposterna placeras med max ca 500 meter mellanrum och ge minst 900 l/min. Brandposterna ska även vara placerade så att de är enkla att angöra, detta innebär att det måste finnas värdmöjlighet vid brandposterna alternativt rundkörning. SSBF tar gärna del av brandposternas placering.	Ett avtal är upprättat mellan Storstockholms brandförsvaret och Värmdö kommuns Vatten- och Avloppsavdelning där brandposternas placering framgår. Vid eventuella frågor kan kontakt tas med Värmdös Vatten- och Avloppsavdelning.
<b>6. Region Stockholm</b>		
a)	Trafikförvaltningen har inget att erinra utöver det som framförts tidigare i processen.	Förvaltningen noterar synpunkten.
<b>7. Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnd</b>		
a)	I planförslaget anges inget om källare och vind. Om man vill att det ska vara restriktioner på detta så borde det anges i planen.	Förvaltningen noterar synpunkten. Föranleder inga ändringar i antagandehandlingarna.
b)	Planförslaget möjliggör lovfria åtgärder, bland annat inredande av ytterligare bostad och uppförande av komplementbostadshus vilket medför flera bostäder på varje fastighet.	Förvaltningen noterar synpunkten.
c)	För prickad mark inom kvartersmark råder strandskydd varför ansökan om strandskyddsdispens erfordras i det fall lovfria åtgärder vill uppföras på plats för prickad mark.	Förvaltningen noterar synpunkten.
d)	Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att det är positivt att strandskyddet har bevarats på stora delar av bland annat punktprick marken vid vattnet.	Förvaltningen noterar synpunkten.
<b>8. Postnord</b>		
a)	PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.  Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna	Förvaltningen noterar synpunkten. Föranleder inga ändringar i antagandehandlingarna.

Utställningsutlåtande

Antagandehandling

Dnr: 15KS/8

Sida 5 (7)

	<p>genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.</p> <p>Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.</p> <p>Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.</p> <p>En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.</p>	
<b>9. Vattenfall Eldistribution AB</b>		
a)	Vattenfall Eldistribution AB gör bedömningen att de förändringar som skett inte påverkar Vattenfall Eldistributions befintliga eller tillkommande elnätanläggningar och har därmed inget att erinra.	Förvaltningen noterar synpunkten.
<b>10. Svenska kraftnät</b>		
a)	Svenska kraftnät har i samrådsyttrande daterat 2017-08-29 svarat på berörd remiss. Utöver tidigare lämnat remissvar har Svenska kraftnät ingenting att erinra mot upprättat förslag.	Förvaltningen noterar synpunkten.
<b>11. Herrviksnäs 1:72</b>		
a)	<p>I utställningsunderlaget - sid 7 i st om PLANDATA och sid 41 i st, "Gällande planer" går att läsa att " .... finns en avstyckningsplan som godkändes 1936 vilken fortfarande gäller fram tills en ny detaljplan vinner laga kraft.". Den avstyckningsplan som åsyftas upprättades av Distriktslantmätare CA Virde och fastställdes av Länsstyrelsen, samma år.</p> <p>Enligt Lantmäteriet gäller den fortsatt och kan endast ändras genom lantmåteriförrättningar. Det är således inte korrekt att den kan ersättas av en kommunal uppfattning om tomter och tomtgränser, i en detaljplan.</p> <p>Instämmer med Lantmäteriets uppfattning och hävdar att 1936 års tomtkarta gäller till dess en ny, begärd och genomförd lantmåteriförrättning ändrar den.</p> <p>Anser att det innebär att de tomtgränser som går kan utläsa av kommunens underlag och kartor inte kan accepteras. Utgår ifrån Lantmäteriets tomtkartor och tomtgränser generellt och specifikt för Herrviksnäs 1:72.</p>	<p>En avstyckningsplan visar hur marken skulle indelas i fastigheter. Avstyckningsplaner har genom övergångsbestämmelser jämförts med byggnadsplaner och gäller som detaljplaner. Avstyckningsplanen gäller tills ny detaljplan vinner laga kraft.</p> <p>Ett beslut om att anta en detaljplan innebär inte att tomtgränser ändras. Fastighetsgränser kan endast ändras genom lantmåteriförrättningar. Vid en förändring av fastighetsgränser är detaljplanens bestämmelser och syfte styrande.</p> <p>De fastighetsgränser som framgår i plankartan och bilaga B är befintliga fastighetsgränser utifrån fastighetsregistret hos Lantmäteriet. Dessa gränser är del av plankartans underlag och har ingen juridisk rättsverkan.</p> <p>De fastighetsgränser som framgår i Bi-</p>

Utställningsutlåtande  
 Antagandehandling  
 Dnr: 15KS/8  
 Sida 6 (7)

		<p>laga A är delvis befintliga fastighetsgränser samt förslag till en möjlig fastighetsindelning. Inga av dessa gränser har juridisk rättsverkan.</p> <p>Föranleder inga ändringar i antagandehandlingarna.</p>
b)	<p>Instämmer till fullo i förslaget om åtgärder i form av ordentlig dikning och anpassade vägtrummor med strömningsmässigt korrekt placering, i dikesområden till de delar som fastighetsägaren till Herrviksnäs 1:72 direkt är berörda.</p> <p>Instämmer att konsekvenserna är de som beskrivs i underlaget med dagvatten som inte leds bort i den omfattning och riktning som avlastar nedanförliggande fastigheter.</p> <p>Informerar att detta har varit synnerligen märkbart ett år med regnvinter.</p> <p>Informerar att Herrviksnäs 1:72 är en lägre liggande fastighet med delar som ligger på lera (gammal sjöbotten) med dålig eller ingen permeabilitet, som gör att tillskottsvattnet bildar sjöar på land.</p>	<p>Förvaltningen noterar synpunkten. Uppföljning av rekommendationer utifrån dagvattenutredningen ligger hos huvudmannen för vägområdet. I detta fall är det samfällighetsföreningen som ansvarar för huvudmannaskapet.</p> <p>Föranleder inga ändringar i antagandehandlingarna.</p>
c)	<p>Påpekar att Herrviksnäs 1:72 saknas i tabellen om fastighetsrättsliga konsekvenser.</p> <p>Anser att en ansenlig bit berg sprängts bort för att räta ut vägen. Informerar att detta framgår av verkligheten, men att Lantmäteriets tomtkarta tydligt visar situationen före bortsprängningen. Anser att det förmodligen är lägligt att reglera detta i samband med andra nödvändiga korrigeringar för att förbättra framkomlighet och bekvämlighet bl. a. och enligt texten på sid 42, 3 st.</p>	<p>I tabellen framgår endast de fastigheter som kan få fastighetsrättsliga konsekvenser utifrån förändringar i markanvändningen. Herrviksnäs 1:1 har inte bedömts behöva utökas denna sträcka.</p> <p>Föranleder inga ändringar i antagandehandlingarna.</p>
d)	<p>Instämmer i övrigt med planens förslag om att öka vägbredd - där så är möjligt - för att anlägga mer trafiksäkra vägar och att anlägga vändplaner som möjliggör att utrycknings-, service- och underhållstrafik kan fungera till alla fastigheter i området.</p>	<p>Förvaltningen noterar synpunkten.</p> <p>Föranleder inga ändringar i antagandehandlingarna.</p>
e)	<p>Informerar att tidigare lämnade yttranden med synpunkter och tvivel på att med filterteknik på ett effektivt sätt eliminera lukter från avfallspumpstationen, kvarstår.</p>	<p>Förvaltningen noterar synpunkten.</p> <p>Föranleder inga ändringar i antagandehandlingarna.</p>
<b>12. Herrviksnäs 1:10</b>		
a)	<p>Anser att fastighet Herrviksnäs 1:10 endast har en infart med bil. Påpekar att infarten sker från</p>	<p>Av misstag var tillfartsvägen inte ansluten till båda fastigheter.</p>

## Utställningsutlåtande

Antagandehandling

Dnr: 15KS/8

Sida 7 (7)

	<p>markområdet mellan Herrviksnäs 1: 10 och Herrviksnäs 1 :9, i anslutning till korsningen Violavägen/Gamla Herrviksnäsvägen.</p> <p>Informerar att infarten till fastigheten har funnits på samma plats i alla år. Påpekar att den föreslagna detaljplanen innebär att fastighetsägaren måste korsa "naturmark" för att komma in med bilen till fastigheten.</p> <p>Påpekar att båda fastigheterna måste kunna nyttja tillfarten i lika stor omfattning, men att nuvarande detaljplaneförslaget endast har irritat en tillfartsväg fram till fastigheten Herrviksnäs 1:9.</p> <p>Yrkar att hela markområdet, ända fram till infarten till båda fastigheterna, klassificeras som tillfart.</p>	<p>Antagandehandlingar kommer att justeras så att tillfartsvägen angränsar till båda fastigheter.</p>
b)	<p>Uppskattar att kommunen har flyttat pumpstationen några meter längre mot öster. Vill upplysa att pumpstationens placering fortfarande ligger mitt i vindfånget från Herrviken och att de lukter som släpps ut kommer att ansamlas i en sänka längs med Violavägen.</p> <p>Förordar en sydligare placering av pumpstationen så att lukterna inte ansamlas i sänkan.</p>	<p>Tidigare i planprocessen har pumpstationens placering utredds. Föreslagen placering är den mest lämpliga utifrån aspekten vatten och avlopp. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.</p>
c)	<p>Informerar att fastighet Herrviksnäs 1:10 är stark kuperad med mycket stora nivåskillnader, vilket gör att marken är svår att bebygga.</p> <p>Anser att nockhöjden på 10 m inte kommer att räcka för fastigheten. Anger att det krävs en hel del flexibilitet i ramverket för att kunna bebygga tomten till en rimlig kostnad, med bra funktion och med ett tilltalande arkitektonisk yttre.</p> <p>Yrkat att fler än en huvudbyggnad får byggas på fastigheten. Dels för att höjdskillnader är så stora att det kan behövas vara fördelaktigt med två fastigheter och vidare att det möjliggör ett generationsboende.</p>	<p>Förvaltningen anser att en maximalt tillåten nockhöjd om 10 m är en rimlig byggnadshöjd och i övrigt bör placering av byggnader på stark kuperad mark undvikas i så stor utsträckning som möjligt för att bevara den naturliga karaktären av området.</p> <p>Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.</p>
d)	<p>Vill säkerställa att en befintlig bod som ligger i direkt anslutning till tomtgränsen till Naturområdet får vara kvar.</p>	<p>Om befintlig bod har uppförts i laga ordning finns det ingen direkt anledning att den inte ska få stå kvar. I tidigare planförslag fanns en planbestämmelse om minsta avstånd till fastighetsgräns för komplementbyggnader. Denna planbestämmelse har tagits bort från plankartan, då många befintliga komplementbyggnader redan överskred det minsta tillåtna avståndet.</p>
13. Herrviksnäs 1:119		
a)	<p>Motsätter sig vändplanen på Lisavägen. Anser att</p>	<p>Förvaltningen har under punkt A2 i</p>



Utställningsutlåtande  
Antagandehandling  
Dnr: 15KS/8  
Sida 8 (7)

	<p>den inte är nödvändig.</p> <p>Yrkar, om den måste finnas, att den skall flyttas så att den hamnar på båda fastigheterna Herrviksnäs 1:25 och Herrviksnäs 1:119. Anser att marken är plattare några meter norrut och att den placeringen skulle passa bättre.</p> <p>Vill informera att fastighet Herrviksnäs 1:25 troligtvis inte använder den delen av tomt. Upplyser även att Herrviksnäs 1:119 planerar att bygga en komplementbostad i närhet av föreslagna vändplan.</p>	<p>samrådsredogörelsen 2015-10-05 förklarar att detaljplanen få utökat vägutrymme för att möjliggöra förbättrad framkomlighet och ökad trafiksäkerhet. Av samma anledning föreslås vissa hörnavskärningar och möjlighet att anlägga nya vändplaner. Utökat vägutrymme medger även plats för diken eller andra avrinningsområden, belysning, trottoar m.m. som ger möjlighet att förbättra områdets infrastruktur.</p> <p>Vidare för att säkerhetsställa framkomlighet för renhållning och räddningstjänst behövs vändplaner, alternativt möjlighet till rundkörning. Då rundkörning inte är möjligt på grund av områdets utformning, markförhållande och karaktär så har i planen skapats förutsättningar för vändplaner.</p> <p>Det är dock upp till samfällighetsförenings medlemmar att besluta om och i sådana fall när dessa åtgärder ska genomföras.</p> <p>Förvaltningen anser inte att justera placering av vändplanen norrut skulle vara en förbättring utifrån säkerhetsaspekt, då detta skulle innebära en längre sträcka med bakkörning. Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.</p>
14. Herrviksnäs 1:40 och 1:41		
a)	<p>Motsätter sig att en av fastigheterna exkluderas ur planärendet från att tidigare ha omfattats av densamma. Godkänner inte heller att strandskydd inte upphävs på fastigheterna. Anser att båda fastigheterna ska ges byggrätt, alternativt ska tillåtas fastighetsregleras för att möjliggöra två byggrätter.</p>	<p>Förvaltningen noterar synpunkten, men vidhåller sina tidigare ståndpunkter kring strandskydd på Herrviksnäs 1:40 och Herrviksnäs 1:41 som är beskrivna i utställningsutlåtandet efter förnyad utställning 2018-02-19.</p>
	<p>Informerar att önskemål om rätt till brygga i vattnet vidhålls.</p>	<p>Förvaltningen noterar synpunkten. Inom W-område (Öppet vattenområde) medger planförslaget möjlighet till mindre bryggor. Strandskyddsdispens krävs dock för dessa åtgärder på både vatten och mark. Föranleder inga ändringar i antagandehandlingarna.</p>
15. Herrviksnäs 1:79		
a)	<p>Anser att den föreslagna vändplanen vid</p>	<p>Förvaltningen noterar synpunkten, men</p>

Utställningsutlåtande  
 Antagandehandling  
 Dnr: 15KS/8  
 Sida 9 (7)

	<p>Påhlmans väg innebär en mycket stor påverkan på nyttjande av fastigheten. Anser att vändplanen skulle resultera i behov av ombyggnad av fastigheten med flytt av en bostad och anlägga en ny entré.</p> <p>Yttrar att vändplanen försämrar utnyttjandet av fastigheten och medför stora ekonomiska kostnader för fastighetsägaren.</p> <p>Tar bestämt avstånd ifrån vändplanens placering och kan inte acceptera detaljplanens inkräktande på fastigheten.</p> <p>Föreslår att vändplanen istället placeras föreningens grönområde som ligger i direkt anslutning till den befintliga vändplanen/ i vägens förlängning.</p>	<p>vidhåller sina tidigare ståndpunkter kring placering av vändplanen som är beskrivna i utställningsutlåtandet efter förnyad utställning 2018-02-19.</p>
16. Herrviksnäs 1:37		
a)	<p>Anser att det är orimligt att det bara är fastighet Herrviksnäs 1:37 som inte har upphävts strandskydd på hela tomten exkl. prickmark. Påpekar att alla andra permanentbostäder är helt rödstreckade.</p> <p>Anser att det inte framgår varför det inte skulle vara möjligt att upphäva strandskyddet fram till prickmarken på Herrviksnäs 1:37.</p> <p>Anser att detta behöver justeras för att inte behöva överklaga planen.</p> <p>Informerar att det exempelvis finns två vägar för att ta sig upp och ner från sjön och som har funnits där sedan långt innan denna plan upprättades.</p> <p>Informerar att det också finns en större infiltration på marken. Påpekar att marken har markerats med B för bostäder vilket styrker att strandskyddet borde upphävas där.</p> <p>Vill i första hand få marken mellan det rödmarkerade området på tomten och sjön rödstreckat men även den norra delen av tomten som också borde omfattas av rödstreckningen.</p>	<p>Förvaltningen har för varje fastighet gjort en bedömning vart fastighetens hemfridszon sträcker sig och där marken kan anses vara ianspråktagit.</p> <p>Att strandskyddet föreslås upphävas fram till prickmarken på kringliggande fastigheterna beror på dessa fastigheternas förhållanden gällande placering av bostäder och/eller topografiska förhållanden.</p> <p>Förvaltningen anser att strandskyddet på fastighet Herrviksnäs 1:37 inte kan upphävas fram till prickmarken, då marken inte kan anses vara ianspråktagen enligt bestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken.</p> <p>Inga ändringar kommer att göras i antagandehandlingarna.</p>

Utställningsutlåtande  
 Antagandehandling  
 Dnr: 15KS/8  
 Sida 10 (7)

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

### Förnyad utställning, omgång 3

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

### Förnyad utställning

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

Utställningsutlåtande  
Antagandehandling  
Dnr: 15KS/8  
Sida 11 (7)

Herrviksnäs 1:47 och Herrviksnäs 1:48	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strandskydd</li> <li>• Tomtplatsavgränsningen</li> <li>• Punktprickad mark</li> </ul>
Herrviksnäs 1:40 och Herrviksnäs 1:41	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Motsätter sig borttagning av Herrviksnäs 1:41 från detaljplanearbete</li> <li>• Fastighetsbildningsmöjligheter</li> <li>• Brygga</li> <li>• Punktprickad mark</li> </ul>
Herrviksnäs 1:123	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strandskydd</li> </ul>

## Första utställning

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

Utställningsutlåtande  
 Antagandehandling  
 Dnr: 15KS/8  
 Sida 12 (7)

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

## Samråd

Namn	Ej tillgodosedda synpunkter
Trafikförvaltningen	Föreslår att inte planera för permanentboende i de delar av planområdet som ligger långt från kollektivtrafiken.
Bygg- och miljönämnden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Undrar om detaljreglering av byggrätten är nödvändig.</li> <li>• Bestämmelser om krav för bygglov bör införas inom prickmarkering.</li> <li>• Upphävandet av strandskydd.</li> </ul>
Kultur- och fritidsavdelningen	Kulturhistoriskt värdefulla element bör bevaras.
Herrviksnäs samfällighetsförening	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Önskar att bebygga fler grönområde.</li> <li>• Placering av pumpstationen.</li> <li>• Önskar sopkärlparkeringar istället för vändplaner.</li> </ul>
Herrviksnäs 1:120, 1:130, 1:131	Vill att detaljplanen tar hänsyn till hästhållning på deras fastigheter.
Herrviksnäs 1:71	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vill att prickmarkering minskar på fastigheten.</li> <li>• Vill ha generationsboende och friliggande bostadshus istället för enbostadshus.</li> <li>• Tycker att största komplementbyggnadsarea är för liten.</li> </ul>
Herrviksnäs 1:93	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vill ha möjlighet till generationsboende.</li> <li>• Önskar en båtupptagningsplats inom detaljplanområdet.</li> </ul>
Herrviksnäs 1:109	Vill ha en ny lokalgata.
Herrviksnäs 1:2	Yrkar att prickmarkeringen på fastigheten går för långt upp.

Utställningsutlåtande  
Antagandehandling  
Dnr: 15KS/8  
Sida 13 (7)

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

Värmdö 2020-04-27  
Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Dahlberg

*Tillförordnad Planchef*

Rick Hoogduyn

*Planarkitekt/Projektledare*