DETALJPLAN FÖR

PFO Strömma S6, Herrvikstomten, del av Herrviksnäs och del av Strömma

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling
Standardförfarande
PBL (2010:900)
Dnr: 15KS/115
Datum: 2021–12–02
Samhällsbyggnadskontoret

VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING **1**
PLANHANDLINGAR 1
PLANERINGSUNDERLAG 1
PLANPROCESSEN 1
BAKGRUND 3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG 3
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN 4
PLANDATA 5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN **7**
Beslut om byggnadsförbud 8
ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER 8
KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT 10
UTPEKAT RISKOMRÅDE FÖR FARLIGT GODS 11
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN 11
RIKSINTRESSEN 11
STRANDSKYDD 12
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR **19**
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD 19
NATUR OCH REKREATION 39
MILJÖKVALITETSNORMER 59
YT- OCH GRUNDVATTEN (inkl. MKN) 59
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN 66
RISK OCH SÄKERHET 68
UTOMHUSLUFT (inkl. MKN) 75
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR 76
GATOR OCH TRAFIK 77
TEKNISK FÖRSÖRJNING 83
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE 86
FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN 87
SOCIALA FRÅGOR 89
GENOMFÖRANDE **91**
ORGANISATORISKA FRÅGOR **91**
Planförfarande 91
Tidplan 91
Genomförandetid 91
Huvudmannaskap för allmän plats 92
Ansvarsfördelning 93
Avtal 97
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER **97**
Markägoförhållanden 97
Fastighetsbildning 98
Fastighetsrättsliga konsekvenser 102

EKONOMISKA FRÅGOR **103**
Finansiering av planarbete 103
Anläggande, drift och underhåll 104
Avgifter 106
TEKNISKA FRÅGOR **107**
Vatten och avlopp 107
Dagvatten 107
El 107
Tele/fibernät 108
Avfall 108
Vägar 108
Natur 109
Förutsättningar för brandvattenförsörjning 109
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE **109**
MILJÖKONSEKVENSER 109
SOCIALA KONSEKVENSER 110
FASTIGHETSKONSEKVENSER 110
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN **111**
BILAGA 1. MARKINTRÅNGSKARTA **112**
BILAGA 2. FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL **113**
BILAGA 3. MOTIVERING BYGGRÄTT - K-BONUS **114**
Herrvikstomten 67:15 114
Herrvikstomten 67:38 115
Herrvikstomten 67:4 116

Upplysning:
Informationstext är placerad i orange textruta.

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

Planbestämmelser är belägna inom blå textrutor

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande 2021-11-12
- Fastighetsförteckning, 2021–11–09

PLANERINGSUNDERLAG

- Behovsbedömning inklusive checklista, 2018-03-12
- Dagvattenutredning, 2019-01-18 (Bjerking)
- Trafikutredning, 2017-09-26 (Trivector)
- Hållplatsplacering, 2018-02-02 (Trivector)
- Kulturmiljö rapport, 2017-12-11 (WSP)
- Naturvärdesinventering, 2018–02–16 (Svensk Ekologikonsult AB)
- Buller Strömma, 2017-08-31 (Trivector)
- Riskutredning Värmdö, 2017-08-29 (ÅF)
- PM: Utformning av säkerhetsåtgärder, Strömma S6, Värmdö kommun, 2020-01-31 (ÅF)
- Riskutredning Strömma S6, Värmdö kommun, 2020-12-18 (AFRY (ÅF PÖYRY))
- Översiktlig geoteknisk utredning PM 2017-12-19 (Geoteknologi)
- Rapport inventering strandskydd, 2017-11-07
- Värmdö Grön infra 2021-02-16 (Ekologigruppen)
- Riktlinjer för planbestämmelser i PFO-områden, 2021-02-09
- Herrviksnäs 2:1, Antikvarisk konsekvensanalys, 2021-02-06 (White arkitekter)

  Ej bilagda underlag
- Översiktsplan för Värmdö kommun 2012 – 2030
- Program för områdena Strömma, Värmdövik och Herrviksnäs, 2005

PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (2010:900). Planläggning sker med standardförfarande.

En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med bestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen

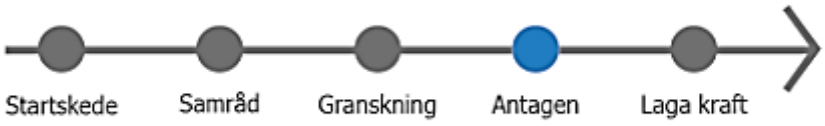
samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

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

Planförslaget har varit ute på samråd 2018-08-21 – 2018-09-18. Inkomna synpunkter har sammanställts i en samrådsredogörelse.

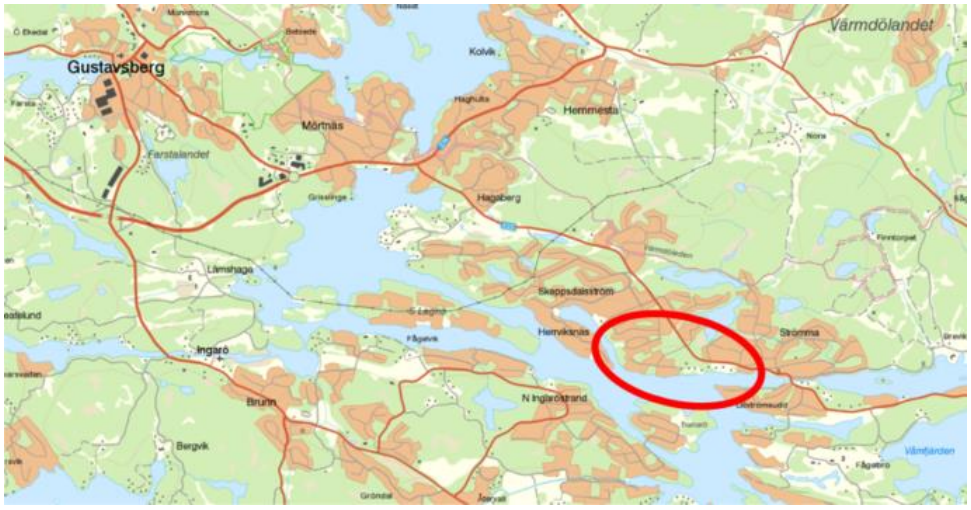
Planförslaget har varit ute på granskning 2020-04-21 – 2020-05-19. Inkomna synpunkter har sammanställts i ett granskningsutlåtande.

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



Figur 1 Flödesschema över plan skedet

BAKGRUND



Figur 2 Översiktskarta över planområdets lokalisering.

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

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

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

Planområdet består av 52 fastigheter, huvudsakligen bebyggda småhus. I området som heter Ryttinge finns även 14 fastighetsindelade tomter som är obebyggda. I samband med planarbetet har frågor om fastighetsstorlek,

byggrätt och byggnadsutformning prövats. Minsta föreslagna fastighetsstorlek sträcker sig mellan 2 000 kvm till 13 000 kvm och har fastställts utifrån den specifika platsens belägenhet och förutsättningar. Byggrätten varierar med storleken på fastigheten och fastigheternas inbördes unika förutsättningar. Vid nyttjade styckningsmöjligheter resulterar förslaget i 8 nya fastigheter.

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

Planen stämmer överens med den gällande översiktsplanens intentioner. Planen överensstämmer även med den översiktsplan som är under framtagande.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Miljöbalkens (MB) kapitel 3 och 4 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden samt särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Enligt 2 kap. 2 § Plan och bygglagen (PBL) ska dessa följas vid planläggning. Kapitel 5 i MB anger att regeringen får meddela föreskrifter för miljökvalitetsnormer om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och att kommunerna ska ansvara för att de följs.

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

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser genom att markområden kommer användas för ett ändamål som området bedöms vara väl lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Området berörs av 4kap Miljöbalken (MB). Bestämmelserna i 4 kap. MB utgör inte hinder för kompletteringar till befintlig bebyggelse eller utvecklingen av befintliga tätorter om tillbörlig hänsyn tas till det rörliga friluftslivet. Planen bedöms vara förenlig med bestämmelserna i detta kapitel. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljökvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

PLANDATA

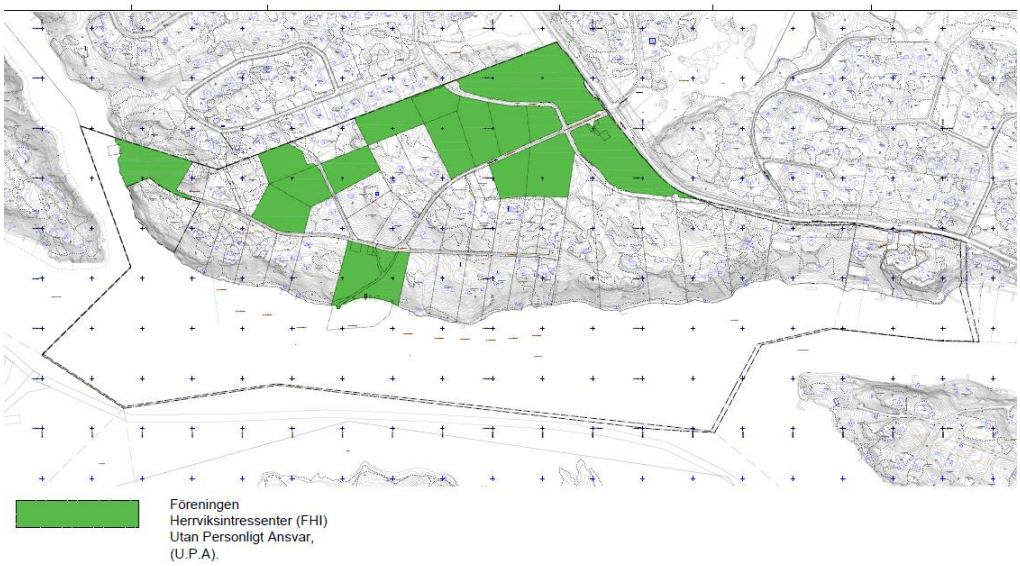
Läge och avgränsning

Planområdet Strömma S6 ligger på södra delen av Värmdölandet, ca 8,5 km sydost om Gustavsbergs centrum och 4 km sydsydost om Ålstäket. Området avgränsas i syd och sydväst av vattenområdena - Återlögafjärden och Herreviken. Landområdet Ryttinge, avgränsas av Herrvik i väster och väg 222 i norr. Norr om planområdet ligger ”Storskogen”, det centrala grönområdet på Värmdölandet som angränsar till Nacka-Värmdökilen, Storskogen-Skärmarö kilområde. Fastigheterna Herrvikstomten 67:2, Herrvikstomten 67:3, Strömma 1:310 har lyfts ur planarbetet eftersom de är fastighetsindelade och avsedda att bebyggas men obebyggda och ligger inom strandskyddat område samt inom område som omfattas av MB 4 kap. Fastigheterna är inte lämpliga att planlägga som natur och inte heller lämpliga att planlägga som kvartersmark. Konsekvensen av att dessa lyfts ur detaljplanen anses försumbar eftersom det med gällande lagstiftning inte är möjligt att bevilja bygglov på dessa fastigheter. Fastighet Herrviksnäs 2:1 har lyfts ur planområdet eftersom fastighetsägaren önskar avstycka fastigheten på ett sätt som inte stöds av genomförd konsekvensutredning för kulturmiljön, White Arkitekter (2021-02-06).

Figur 3 Planarbetets avgränsning redovisas med röd linje, gråskrafferade områden ingår inte i detaljplanen.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet består av totalt 52 fastigheter, varav 32 är bebyggda och 4 nyttjas som permanentbostäder. En majoritet av de obebyggda men fastighetsbildade tomterna har köpts upp av en ekonomisk förening vid namn Herrviksintressenter (FHI) Utan Personligt Ansvar (U.P.A.) Det är ett flertal fastighetsägare i området som är medlemmar i föreningen.



Figur 4 Fastigheter som ägs av föreningen Herrviksintressenter (FHI) Utan Personligt Ansvar (U.P.A)

PEAB äger den nord västra delen av marken som är belägen i sträckningen av Gamla Stavsnäsvägen, Herrvikstomtens fastighetsägarförening äger resterande del av Gamla Stavsnäsvägen samt en liten del av området som planläggs som NATUR. Aktuella fastigheter och fastighetsägare framgår av fastighetsförteckningen.

Allmän plats, kvartersmark och vattenområden

Vägar och huvudmannaskap

Den tidigare byggnadslagen (1947:385) skilde på stadsplaner och byggnadsplaner. I tätorter användes stadsplaner och då ansvarade kommunen för utbyggnad och drift av gatunätet. Utanför tätorter användes byggnadsplaner och där blev det i stället vägföreningar eller motsvarande som ansvarade för vägarna. Värmdö kommun är en utpräglad landsbygdskommun med stora fritidshusområden, som byggts ut med stöd av äldre byggnadsplaner. I dessa områden finns det ofta en vägförening som ansvarar för vägarna. Numera kallas det för enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap råder mycket konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, till exempel i Gustavsberg.
I Värmdö kommun finns alltså en tradition av att ansvar för vägar och andra allmänna platser förvaltas och finansieras av de boende med så kallat enskilt huvudmannaskap. I planområdet råder sedan tidigare enskilt huvudmannaskap även om väg 222 är en statlig väg. Eftersom karaktären i Rytting-området kommer att bibehållas och eftersom vägarna i angränsande områden omfattas av enskilt huvudmannaskap så är det inte motiverat att i samband med planläggningen applicera ett kommunalt huvudmannaskap för

väghållningen eller de allmänna platserna i planområdet. Det enskilda huvudmannaskapet fortsätter gälla, detta motiveras med ovanstående samt att det framför allt är de enskilda som har nytta av områdets vägar och allmänna platser. För mer information om de särskilda skälen som motiverar enskilt huvudmannaskap, se avsnitt: *huvudmannaskap för allmän plats* nedan.

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

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

VS (Vatten och spillvatten)

Ledningsnätet kommer så långt möjligt att förläggas i allmän platsmark; befintliga lokal- och uppsamlingsvägar inom planområdet. Ledningsnätet kopplas samman med befintliga ledningsområden. I norr kopplas ledningsnäten samman genom ledningsdragning under statlig väg. Detta föranleder ett markreservat för underjordisk ledning på kvartersmark och berör fastighet Herrviksnäs 5:6. I väster kopplas ledningsnätet samman med befintliga ledningsdragningar i Herrvik.

Gemensamma vistelseytor

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

Stora delar av vattenområdet är outrett, för klargörande av rättigheter och fastighetsgränser i vattenområden behöver fastighetsbestämning ske. Vid den centralt belägna allmänningen finns 8 bryggor anlagda, varav en är en gammal ångbåtsbrygga.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2018-06-07 att uppdra åt samhällsbyggnadsavdelningen att samråda om förslag till detaljplan för det prioriterade förändringsområdet Strömma, delområde S6, Herrvikstomten och Strömmadal, (nu benämnd Herrvikstomten, del av Herrviksnäs och del av Strömma)

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2020-03-31 att uppdra åt samhällsbyggnadsavdelningen att gå ut på granskning om förslag till detaljplan för det prioriterade förändringsområdet Strömma, delområde S6, Herrvikstomten och Strömmadal, (nu benämnd Herrvikstomten, del av Herrviksnäs och del av Strömma)

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2021-02-09 att anta Riktlinjer för planbestämmelser i PFO-områden.

Beslut om byggnadsförbud

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

ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER

RUFS

Regionplanen för Stockholmsområdet anger att planområdet utgör ett sekundärt bebyggelseläge, gul markering.

Figur 5 Illustration ur RUFS 2050. Gula områden är sekundära bebyggelseområden.

Värmdö kommuns översiktsplan, 2012 - 2030

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

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

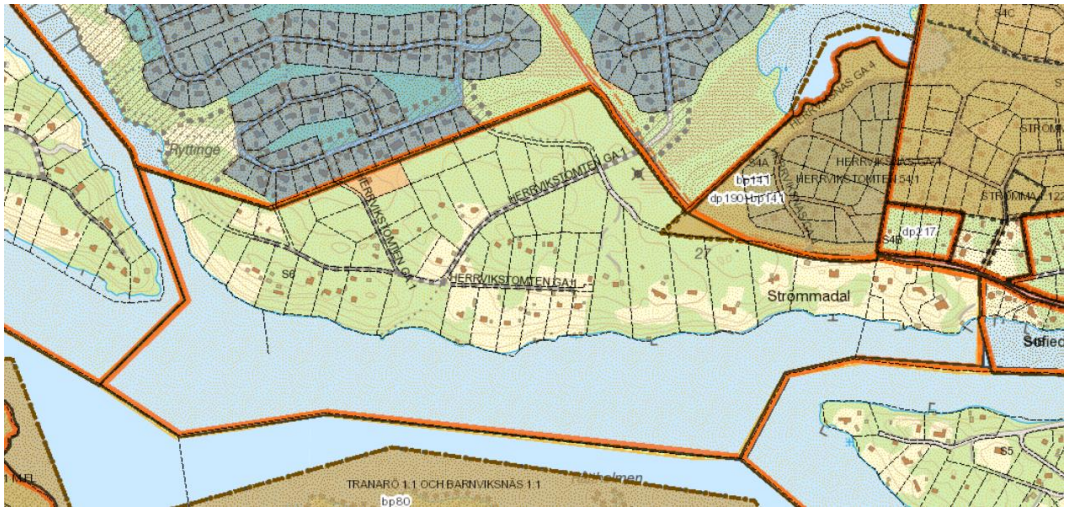
Översiktsplanen anger även att naturen är en viktig del av vårt välbefinnande och kan bidra till en ökad livskvalitet. Stora och sammanhängande grönområden är viktiga ur ett regionalt perspektiv, då de fungerar som spridningskorridorer. Grönområden har även ett stort upplevelsevärde och uppfattas som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

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner samt med intentioner i den översiktsplan som är under framtagande.

Gällande detaljplaner

Planområdet är till största delen inte detaljplanelagt sedan tidigare. Ett mindre område i nord östra delen av planområdet omfattas av bp 141 och dp 190. Det är den tidigare landsvägen och en liten del av grönområdet som

omfattas av planen. Denna tidigare planlagda del (Herrviksnäs 5:1) inkluderas i detta detaljplanearbete för att möjliggöra en tillfartsväg från Gamla stavsnäsvägen till Herrviksnäs 5:3 och 5:2.



Figur 6 I nordost finns en liten del av bp 141 och dp 190

KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT

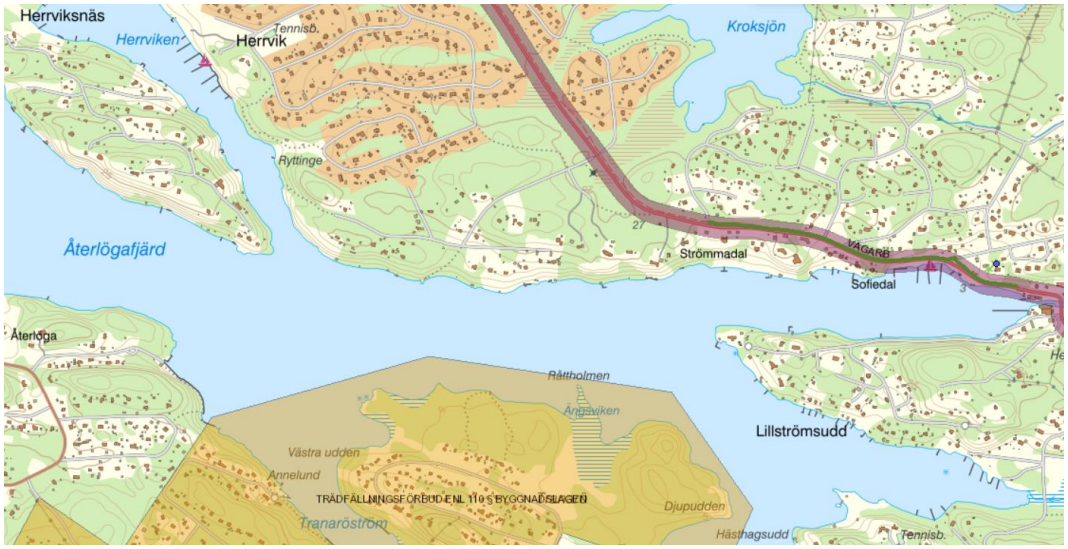
Ett program upprättades för områdena Strömma, Värmdövik och Herrviksnäs 2005. Totalt berör programmet ca 1100 fastigheter. Efter programsamrådet har programområdet delats upp i fler mindre delområden. Denna detaljplan är en av flera planerade detaljplaner inom Strömma och har fått namnet PFO Strömma S6.

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

2021-02-09 beslutade kommunstyrelsens planutskott (KSPU) att anta riktlinjer för planbestämmelser i PFO-områden. Riktlinjer har inarbetats i planhandlingarna för PFO S6.

En ny översiktsplan har varit på samråd under 2021. Planförslaget överensstämmer med samrådshandlingen.

UTPEKAT RISKOMRÅDE FÖR FARLIGT GODS



Figur 7 Bebyggelsefritt avstånd (röd markering). Trädfällningsförbud (gul markering).

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

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken (MB) ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning är underlag till bedömningen om planens genomförande riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Om denna risk föreligger ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas (4 kap. 34 § PBL). Betydande miljöpåverkan innebär att väsentlig påverkan sker på ett eller flera miljövärden.
En behovsbedömning har gjorts och detaljplanen antas inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Detta motiveras av att området sedan tidigare är ianspråktaget och planläggs på ett sätt som utgår från rådande användningsområden.

RIKSINTRESSEN

Planområdets strandskyddade fastigheter omfattas även av riksintresse i enlighet med 4 kap 2§ och 4 kap 4§ Miljöbalken (MB) (figur 8) som reglerar hushållning med mark o vatten för vissa områden för natur- och kulturvärden (Högexploaterad kust). Planområdet är, med hänsyn till de natur- och

kulturvärden som finns av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om:
1. det inte möter något hinder enligt 4 kap 2-8 §§ MB och
2. det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

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

Figur 8 Rödskrafferat område markerar omfattningen av MB 4 kap.

STRANDSKYDD

Figur 9 Bild av allmänningen nedan Ryttingevägen. Foto: Anna Fredriksson

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

för djur och växter.

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

Upplysning

Alla åtgärder inom strandskyddat läge som förändrar förutsättningarna för växter och djurliv kräver strandskyddsdispens. Strandskyddsdispens för fällning av träd ska hanteras restriktivt för träd inom strandskydd eftersom träd har stor betydelse för den biologiska mångfalden och även små förändringar i trädbeståndet kan ge väsentliga förändringar. Träd får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk. Vid prövning av strandskyddsdispens för fällning av träd bör träd med en stamdiameter om 10 cm eller större mått 1,3 meter ovan mark återplanteras med samma trädslag. Planbestämmelse anger gränsvärde för stamdiameter om 30 cm utom strandskyddat område, eftersom större restriktivitet bör råda inom strandskyddat område.

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

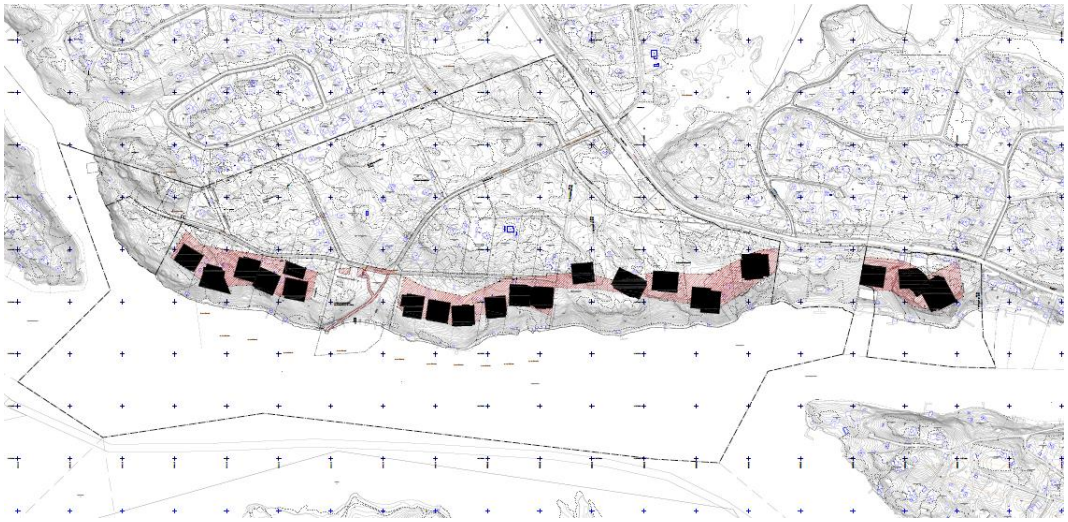
Om en åtgärd kan ha negativ påverkan på ett särskilt skyddsvärt träd enligt Naturvårdsverkets definition kan det innebära en väsentlig ändring naturmiljön. Den som planerar att vidta åtgärden ska därför lämna in en anmälan för samråd till Länsstyrelsen, enligt Miljöbalken 12 kap. 6 §.

Hemfridszoner

Eftersom Ryttingeområdet är bebyggt sedan 1930-talet och Strömma är bebyggt sedan 1910 - talet, det vill säga innan strandskyddslagstiftningen trädde i kraft har en utredning gällande utbredningen av hemfridszoner ge-

nomförts. Strandskyddet föreslås att lyftas där marken redan är ianspråktagen.

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



Figur 10 Distans från bostadshuset om 15 meter markeras i svart, upphävt strandskydd i rött.

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

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

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

Planen möjliggör en uppgradering av kommunens infrastruktur med indraget vatten och spillvatten, samt uppgradering av befintlig enskild infrastruktur med möjlighet till vändplaner och plats för mötande bilar.
Upphävande av strandskydd i vägområde, gångväg och pumpstation motiveras med att marken behöver tas i anspråk för att *tillgodose ett allmänt angeläget intresse som inte kan tillgodoses utanför området, i enlighet med MB 7 kap 18 c-d§§.*

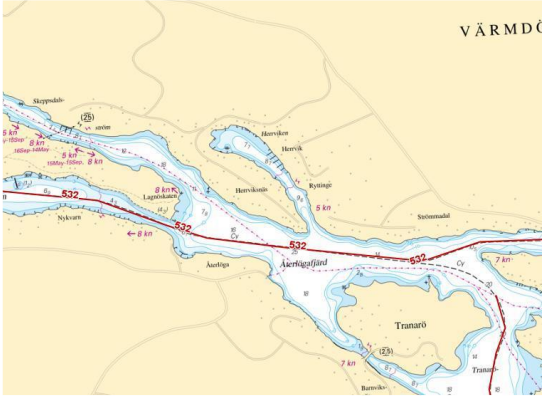
Strandskyddet föreslås även hävas för befintlig transformatorstation och befintlig vattenpump och brunn på den centralt belägna allmänningen eftersom pumpstation anses utgöra *ett allmänt angeläget intresse som inte kan tillgodoses utanför området, i enlighet med MB 7 kap 18 c-d§§.*

Figur 11 Strandskyddet föreslås upphävas inom rödskrafferat område.

a1	Upphävande av strandskydd (PBL 4 kap 17§)

Bryggor

Förutsättningar/Förändringar



Figur 12 Farled utanför planområdet, källa Sjöfartsverket

Vattnet söder om planområdet korsas av en farled. Enligt Sjöfartsverket; bör nya bryggor utformas med hänsyn till båttrafiken. Ur sjösäkerhetssynpunkt anser Sjöfartsverket att bryggor även fortsättningsvis bör utgöras av separata enheter.

Sjöfartsverket menar även att det är av stor vikt att anpassning av nya bostäder 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.

Medlemmar i Föreningen Herrviksintressenter U.P.A., hade vid områdets bildande rätt till båtplats på södra sjöallmänningen, om den egna fastigheten inte hade vattenkontakt. Ursprungs handlingar finns enligt uppgift inte kvar. Bryggan-läggningar har enligt uppgift från föreningen funnits på platsen sedan 1930-talet. På 1980-talet beslutade Föreningen Herrviksintressenter U.P.A. (FHI) att inga ytterligare bryggor skulle få uppföras. Behov av ny bryggplats skulle efter denna tidpunkt anmälas till styrelsen, som fördelade nya platser på befintliga bryggor i samråd med ägarna. 2014 tecknade alla bryggägare på varsitt bryggavtal med dåvarande styrelsen i Föreningen Herrviksintressenter U.P.A. – en ansvarsförbindelse att hålla bryggan i vårdat och säkert skick. Blå markerade fastigheter i figur 14 har tecknat ansvarsförbindelse.

En bryggutredning inför upphävande av strandskydd för att möjliggöra angöring har företagits för de bryggor som ansluter mot allmän platsmark. Brygga med nummer 4 och 7 finns inte på flygfoto (figur 15). Enligt uppgift tog isen brygga 4 vintern som flygfotot togs, endast betongfundamenten fanns kvar. Brygga 4 har enligt uppgift funnits på platsen sedan området bebyggdes. Detta stöds av flygfoto från 1958 samt av fotodokumentation från 1960-talet. Eftersom dokumentation för brygga 7 saknas helt så möjliggörs bryggan inte av detaljplanen.

Figur 13 Landfästet för brygga 4 är av ett äldre slag.

Figur 14 Blåmarkerade fastigheter ovan har tilldelats brygg plats av Föreningen Herrviksintressenter U.P.A.

Figur 15 Med början från ångbåtsbryggan i väster brukas bryggorna idag av följande fastigheter: (1) Ångbåtsbrygga (allmän brygga), (2) 67:27 (3) 67:38, (4) 67:20 och 40, (5) 67:37, (6)(Ursprungligen föreningens allmänna båtbrygga) 67:21, 25 och 26, (7) 67:39

Figur 16 Flygfoto 1976, ångbåtsbryggan och ytterligare fem bryggor är befintliga på den centralt belägna allmänningen. Brygga på västra allmänningen är synlig.

För brygga mot västra allmänningen finns en rättighet i form av ursprungligt köpeavtal. Bryggan syns på flygfoto från 1976 (figur 16).

För att möjliggöra angöring av brygga mot allmänning (PARK) har ett hamnområde (V) inrättats för bryggfäste. Samråd har skett med kommunens strandskydds- och bygglovshandläggare. Beslut har fattats om att strandskydd inte hävs i hamn eller vattenområdet.

Planförslaget att befintliga bryggor som var befintliga vid införande av strandskyddslagstiftning 1975 ligger kvar på samma sätt som tidigare. Samråd har även skett med fastighetsägarna Herrviksintressenter U.P.A och samfällighetsföreningen (RVS).

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

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

Även om en samförlagd brygga att föredra ur en ekologisk synvinkel så har planarbetet beslutat att följa Sjöfartsverkets och enskilda fastighetsägares önskemål om att bibehålla bryggorna som mindre och separata enheter.

W1	Öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas (PBL 4 kap 5§ punkt 3)
W2	Öppet vatten där maximalt sju bryggor får anläggas. Bryggan får uppta maximalt 24 kvadratmeter och får uppföras med en maximal bredd om 2,5 meter och en maximal längd ut i vattnet om 9,5 meter. Bryggor ska utföras så att ljus kan stråla ner i vattnet under bryggan(PBL 4 kap 5§ punkt 3)
W3	Öppet vatten där en brygga får anläggas. Bryggan får uppta maximalt 20 kvadratmeter och får uppföras med en maximal bredd om 2,5 meter och en maximal längd ut i vattnet om 6 meter(PBL 4 kap 5§ punkt 3)
V	Hamn

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

Upplysning

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

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

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

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

BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD

Landskapsbild

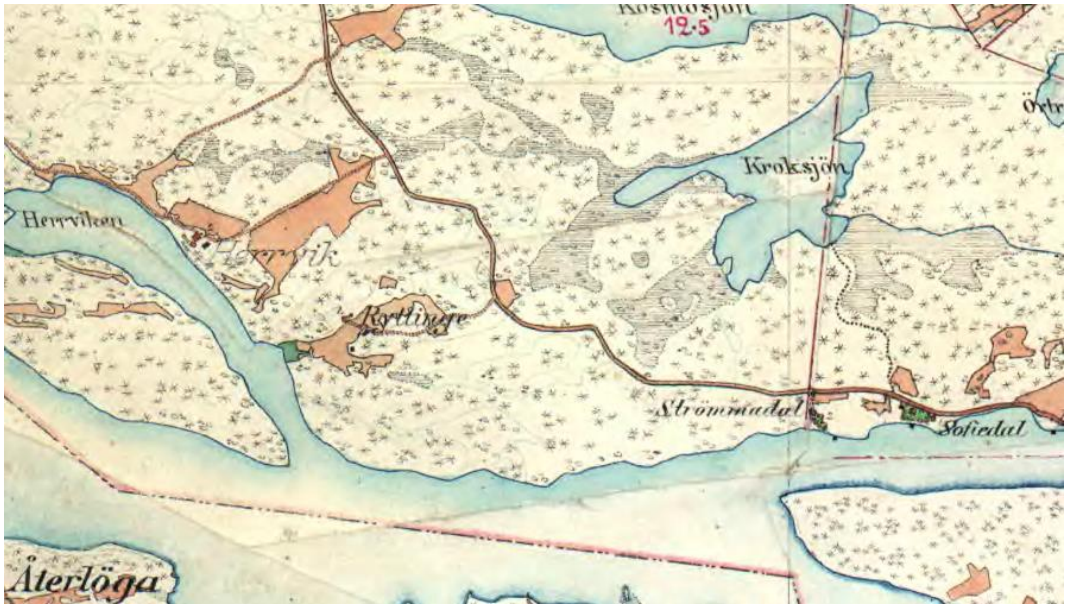
Förutsättningar

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

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

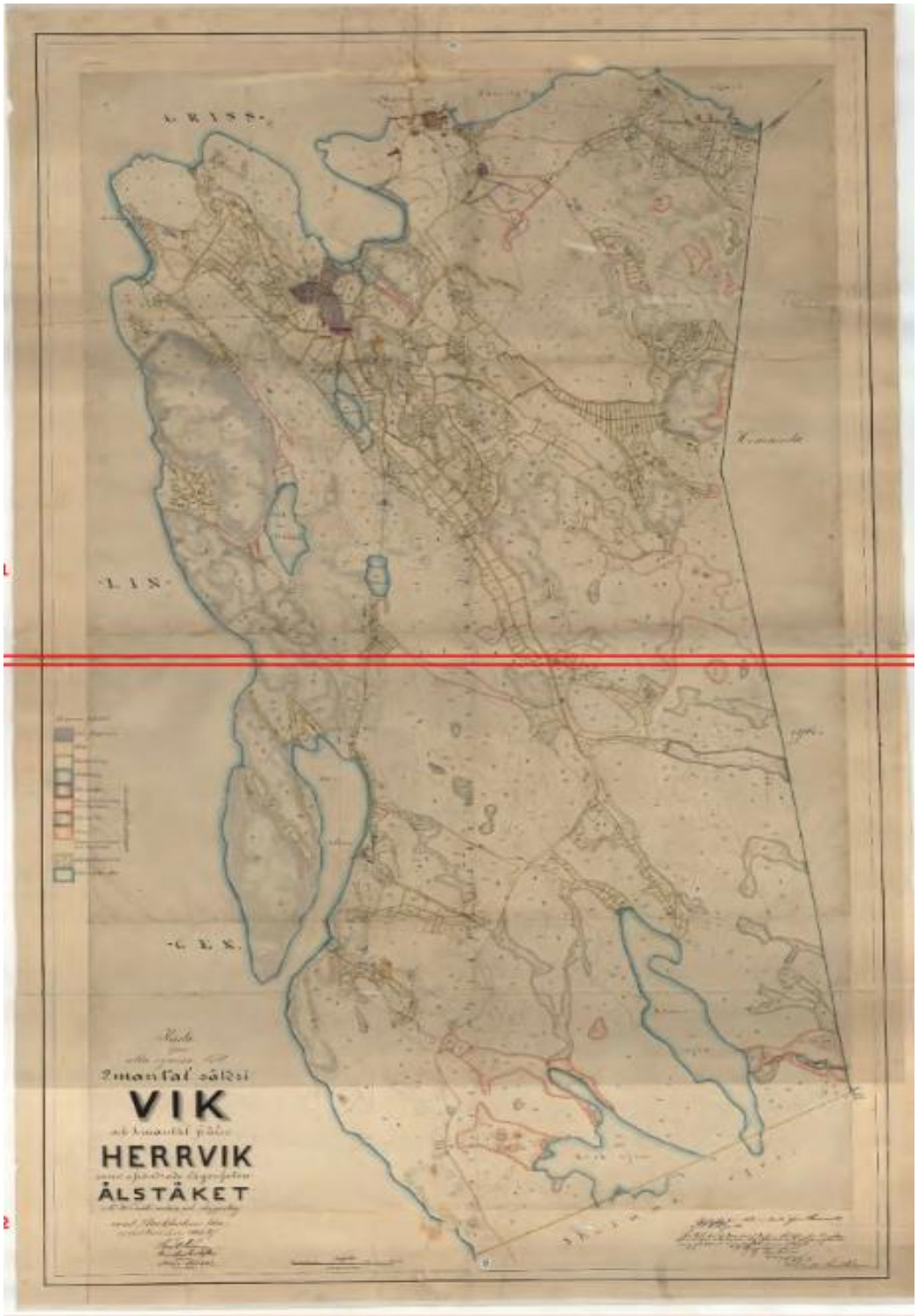
Ryttingeområdet har sitt namn efter torpet Ryttingsdal. Ryttingsdal omnämns år 1627 i jordeboken. Efter år 1673 kallades torpet Ryttinge, torpet var beläget på östra sidan om inloppet till Herrviken. På en skärgårdskarta från 1600-talets senare del är Herrvik och ”Ryttingtorp” inritade. På en lantmäterikarta från 1887 är de inritade med åker- och ängsmark. Ryttingsdal låg under Herrvik som omnämndes som gård 1608. Innan dess omnämns Herrvik som ett ”skattetorp” hörandes till gården Vik som ligger nordväst om Herrviksnäs. Järnåldersgravfält tyder i sin tur på att Viks bebyggelse i sin tur har förhistoriska anor. Varken gården Herrvik eller torpet Ryttinge finns kvar i dag. Torpet Ryttinge beboddes av en torparfamilj fram till 1935.

Av den häradsekonomiska kartan från 1901–1906 går det att utläsa att området präglades av naturmark innan det blev fastighetsindelat. Ryttinge, Strömmadal och Sofiedal var då etablerade namn.



Figur 17 Häradsekonomiska kartan 1901 – 1906. Källa Lantmäteriet

Landsvägen som löper genom området har funnits långt tillbaka i tiden. Landsvägen återfinns på Arealavmätningen från 1887. Att den ursprungliga landsvägen fortfarande är läsbar och binder samman området med Herrvik och sedan löper vidare norr ut skapar en läsbarhet och förståelse för den miljö som tidigare fanns på platsen, långt innan områdena bebyggdes. Vägen är grusbelagd och omges av skog och utgör en bevaransvärd kulturmiljö.



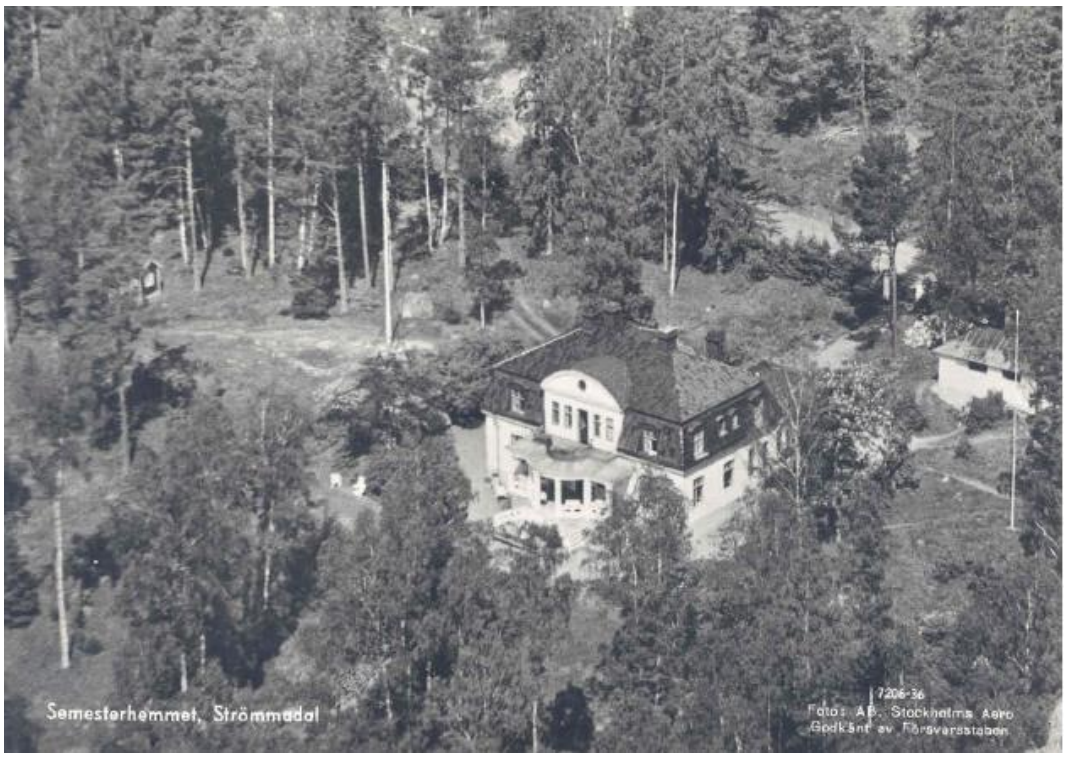
Figur 18 Arealavmätning 1887, källa Lantmäteriet

Under seklet 1900 började gårdar i Strömmadals närhet avstyckas till förmån för sommarnöjesbebyggelse för välbemedlade stadsbor som ville fly undan den ohälsosamma staden under sommarhalvåret. Till gårdarna i Strömmas närhet hörde Brevik, Vik, Herrvik och Fågelbro. Tidigare hade sommarnöjena förlagts i

innerskärgården men till följd av att skärgården i allt större grad kom att trafikeras av ångbåtar, tillgängliggjordes attraktiva områden allt längre ut från fastlandet. I Strömmaområdet gjordes dock enbart ett fåtal avstyckningar under 1900-talets första decennier.

Inom planområdet representeras semesterbostadens utveckling från sommarnöjen vid havet för de förmögna i Strömmadal, till 1930-talets sportstugeområden där högre tjänstemän köpte semesterbostäder, med senare tillägg av fritidshus fram till i dag.

År 1905 avstyckades Strömmadal 2, dvs. dagens Herrviksnäs 2:1 från Vik och Herrviksägor. Fastigheten var 18 775 kvm stor och köptes av stadsfiskalen Per Cederborg. Vid den tidpunkten bestod Strömmadal av ett vitt stenhus och ett grönt trähus (Gröna villan) nere vid vattnet, uppförd i två våningar. Några år senare påbörjades byggnationen av Strömmadal 2. Huset stod färdigt 1908 och beboddes av Per Cederborg, hans fru Inga och deras son Birger. Fastigheten har enligt Strömma hembygdsförening bland annat bebotts av Ernst Rolf och nyttjades under mellankrigstiden som semesterhem för KF:s personal

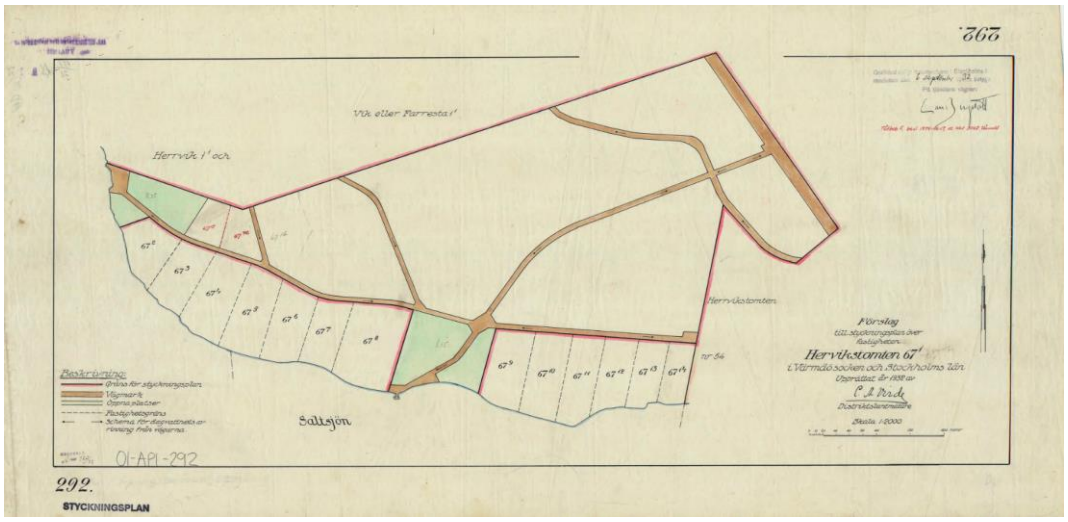


Figur 19 Flygbilden visar huvudbyggnad och ett av de vita uthusen. På bilden syns ytterligare en mindre byggnad till vänster. Ännu är tennisbanan inte anlagd och infarten syns placerad i linje med entrén. Sluttningen mot vattnet var bevuxen med björkar. På tomten syns även andra träslag som tall och gran. Foto: Freddy Weiss Vykort från Värmdö 1936. Bildkälla: Digitaltmuseum, Källa: Konsekvensanalys Herrvikstomten 2:1, White arkitekter, 2021

De tidiga sommarnöjena utgjordes ofta av påkostade villor med en individuell gestaltning präglade av tidens arkitektoniska ideal, oftast uppförda i en långt driven panelarkitektur. Stenvillor var ett ovanligt inslag bland sommarnöjesbebyggelsen i Värmdös skärgård. Bebyggelsen kompletterades med uthus, sjöstugor och ekonomibyggnader som gestaltades i samspel med huvudbyggnaden. De pampiga sommarnöjena placerades ofta på den vältaliga tomtens mitt, i höjdlägen med goda utblickar över havet. Tomten erhöll en naturlig prägel med rekreativa värden. Plana ytor skapades inte sällan kring byggnaden och i sluttningarna med hjälp av stödmurar. Tomternas gestaltning kompletterades med grusade gångar, vackra grindar och stentrappor. (Planbestämmelse anger att stödmurar ska undvikas generellt även om väl avgränsade stödmur i naturmaterial i anslutning till uteplats kan vara motiverat).

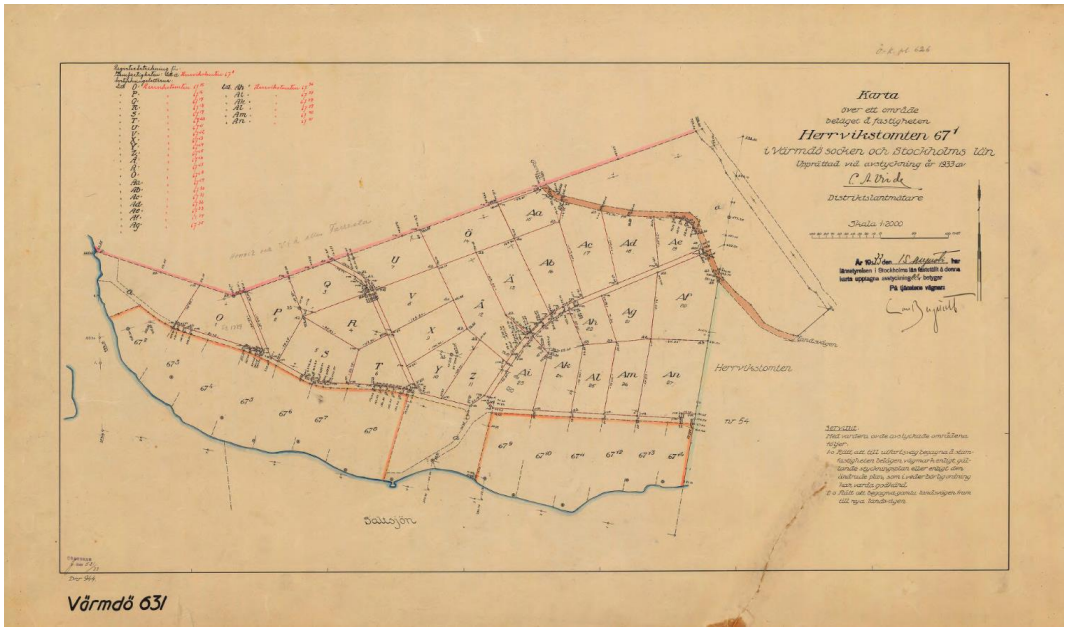
År 1933 upprättades en avstyckningsplan för Herrvikstomten. Samma år bildades Föreningen Herrviksintressenter U.P.A (FHI). Avstyckningsplanerna visade hur marken skulle indelas i fastigheter utanför stadsplanelagt område. Prövningen i avstyckningsplanen inskränktes till att ta hänsyn till behovet av mark för lämpliga trafikleder och parker samt till att vid behov se till att ledningar kunde anordnas. I avstyckningsplanen gjordes inte någon prövning av om marken från översiktlig plansynpunkt var lämplig att bebyggas eller inte.

Avstyckningsplaner har genom övergångsbestämmelser i 1947 års byggnadslag jämställts med byggnadsplaner och gäller som detaljplaner, i de delar de inte omfattas av förordnanden enligt 168 § byggnadslagen om förbud mot tätbebyggelse. Där sådana förordnanden funnits har planerna upphört att gälla. Herrvikstomten omfattas av förordnande enligt 168 § byggnadslagen.



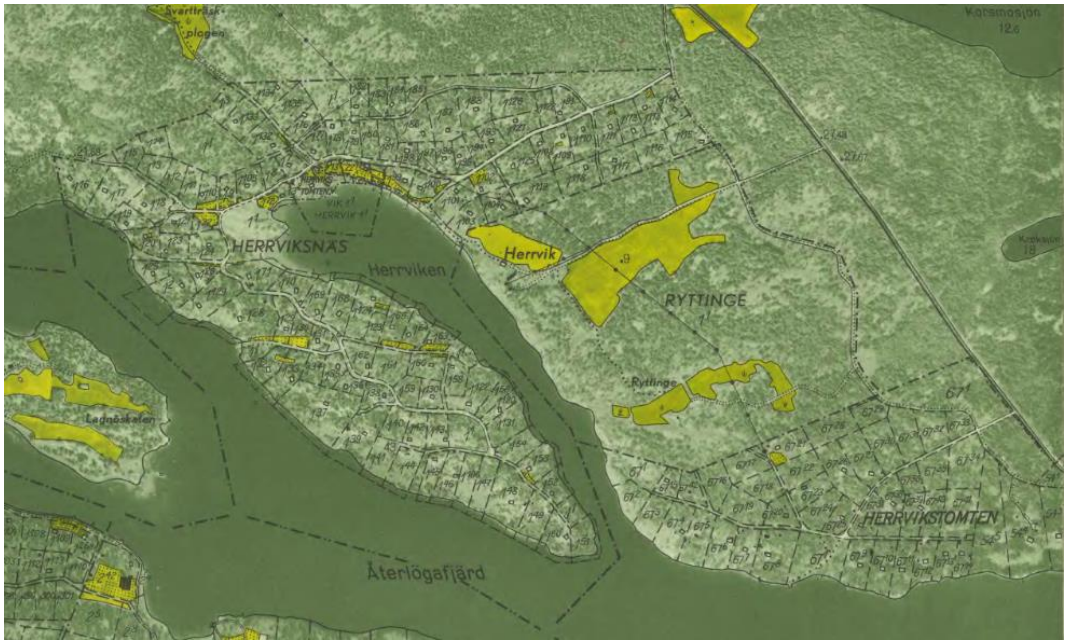
Figur 20 Avstyckningsplan för Herrvikstomten

Vid avstyckningar av Herrvikstomten 1933 upprättade lantmätaren en karta (figur 21), där varje avstyckad fastighet bland annat gavs rätt att till utfart och rätt att begagna landsvägen.



Figur 21 Karta över avstyckningar

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



Figur22 Ekonomisk karta från 1952. Källa Lantmäteriet

Inom planområdet finns åtta avsöndrade fastigheter, fem av dessa planläggs

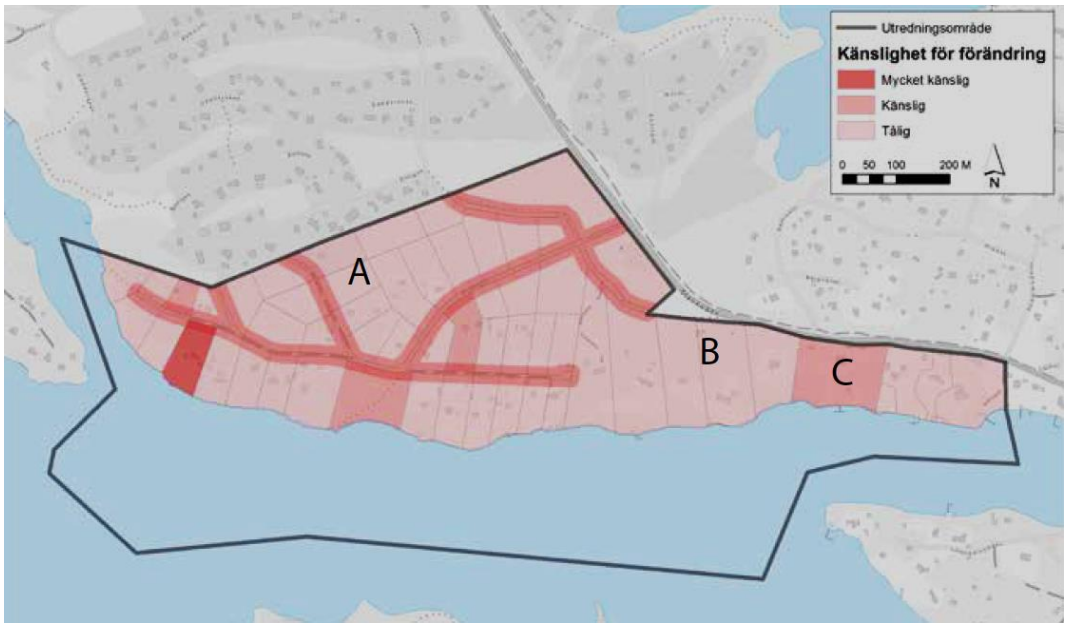
med kvartersmark. Fastighetsgränserna har utretts vid upprättande av grundkarta. Regelrätt fastighetsbestämning via lantmäteriet har inte skett.

Figur 23 Fastigheter med lila markering har avsöndrats.

Av planområdets 52 fastigheter utgör endast fyra permanentbostäder år 2019 (figur 24). Av Herrvikstomten 42 avstyckade tomter är 15 obebyggda och två belägna utom plan.

Figur 24 Permanentbostäder 2019 markeras med grön prick.

Känslighetsanalys



Figur 25 Illustration av känslighetsanalys. Källa: Kulturmiljöinventering, 2017

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

Kulturmiljövärden i landskapet att bevara och vidareutveckla

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

Landskapsbild

Förändringar

Framför allt är det helhetsmiljön i område A (figur 22, 26) som enligt kulturmiljöutredningen bör beaktas. Större delen av planområdet bedöms dock vara tåligt för tillägg och anpassad ändring. Ny bebyggelse kan tillkomma om denna utförs enligt de råd och riktlinjer som anges i Kulturmiljöutredningen. Framförallt är det vyerna längsmed vägarna och in mot de småskaliga bostadshusen som är känsliga för ändring eller tillägg, bland annat med anledning av detta har prickmark införts sex meter från allmän plats. Den gemensamma ytan i område A som utgör strand och allmänning känslig för tillägg eftersom denna aldrig varit avsedd att bebyggas. Vyerna ner mot vattnet är enligt utredningen mycket viktiga att bevara. Allmänningen utgör en gemensam samlingspunkt inom området med flera små privata bryggor.

Hantering av marknivåer

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

Marklov krävs för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar tomtens höjdläge med mer än 0,5 m eller annan förändring som väsentligt påverkar natur- och kulturmiljön och/eller påverkar lokalt omhändertagande av dagvatten. Stödmurar vid fastighetsgräns ska undvikas. Stödmur i naturmaterial som nyttjas för att skapa en i storlek väl avvägd uteplats kan vara förenligt med omgivande landskapsbild så länge fastigheten till största delen består av naturmark och byggnaderna är varsamt inplacerade i densamma. Vid ändring av marknivå ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter, lutningen får inte överstiga 1:2 eftersom en större lutning kan medföra risk för ras.

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

På Herrvikstomten 67:36 och 67:39 har stora marknivåförändringar genomförts under planarbetets gång. Även omfattande utfyllnad har skett och avfall har lagts ut på fastigheten. Planarbetet har mottagit sakkunnigutlåtande via fastighetsägaren att risk för ras eller skred inte föreligger. Planbestämmelse har införts att föroreningar måste avhjälpas innan startbesked medges.

Avstyckningar

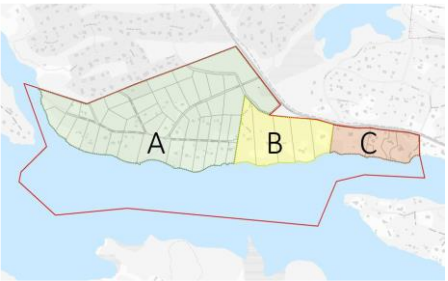
För att bevara områdets karaktär och för att följa översiktsplanens intention undviks avstyckning i planområdet. Planområdet kan delas upp i tre delar av olika karaktär (A-C), se figur 26. Det finns fastigheter i område A som är stora och inte kan avstyckas i sig själva men som kan avstyckas vid en sammanslagning. Detta rör fastigheter som är större än 5 000 kvadratmeter och belägna utom strandskydd och utom område som omfattas av MB kap. 4. Vid maximalt nyttjande av denna möjlighet kan ytterligare tre nya fastighetsbildningar ske. En fastighet inom strandskydd och MB kap 4 kan avstyckas; Herrvikstomten 67:8, som är bebyggd med två huvudbyggnader.

I område B medges avstyckning av fastigheterna Herrviksnäs 5:5, Herrviksnäs 5:4, Herrviksnäs 5:3 och Herrviksnäs 5:2. Avstyckning medges eftersom själva fastigheterna är mycket stora och eftersom karaktären för området inte bedöms påverkas.

Vid avstyckning föreslås angöring anordnas genom skafttomter eller servitut.

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

Bebyggelsekaraktär
Förutsättningar



Figur 26 Planområdets olika karaktärer med hänseende på kulturmiljö, Källa kulturmiljöinventering, 2017

Den västra delen, område A (figur 26), består av en sportstugemiljö med byggnader uppförda under 1930-talet, samt senare tillkomna byggnader uppförda under 1940-tal, 1970-tal samt 2000-tal. 1930-talets planideal är tydligt avläsbart i landskapet, men även 1900-talets samhällsutveckling.

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

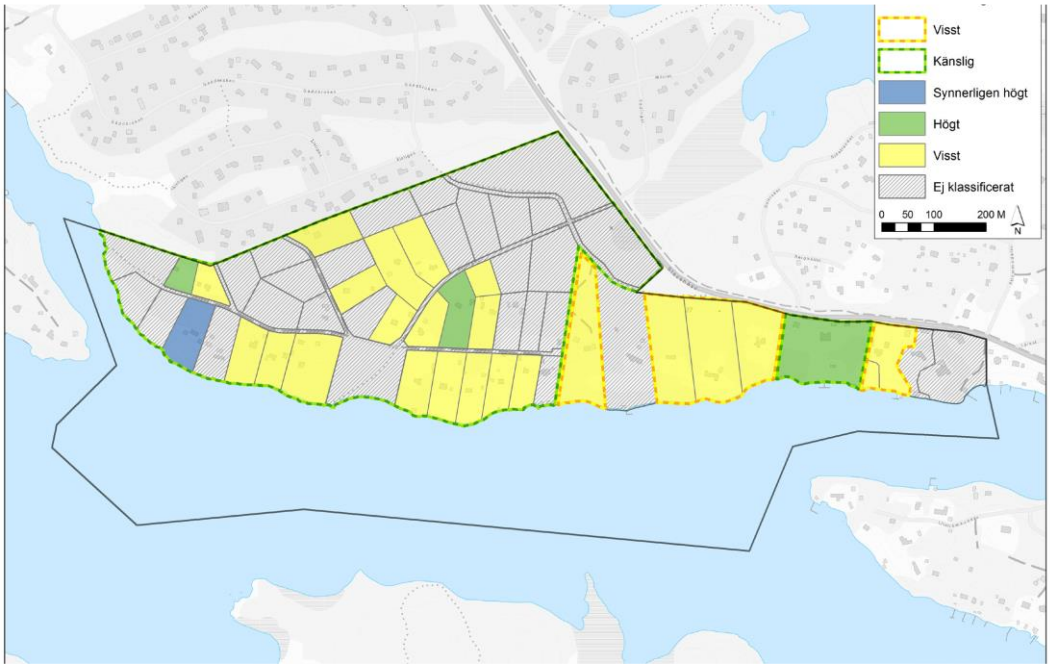
Område B (figur 26), har tidigare bestått av sportstugor, men är i dag i högre grad förändrat genom till- och ombyggnader vilket påverkat läsbarheten i miljön. Det kulturhistoriska värdet bedöms som något lägre.

Den östra delen, område C (figur 26), består av villor från tidigt till sent 1900-tal, och har en brokig karaktär med begränsad läsbarhet. Den kvarvarande sekelskiftesvillan i Strömmadal (Herrviksnäs 2:1) har dock ett högt värde då den visar på områdets tidigare historia som sommarnöje med koppling till Strömmakanal.

Klassificering av fastigheter

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

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



Figur 27 Klassificering av fastigheter efter inventering. Källa kulturmiljöinventering 2017.

Det finns en blåklassad fastighet i planområdet: Herrvikstomten 67:4 som utgör en samlad anläggning och är en mycket välbevarad representant för de privatägda

byggnader som flyttades från Dalarna under tidigt 1900-tal. Byggnaderna på fastigheten är inte bara värdefulla för området och för Värmdö, utan även i en större regional kontext.
De grönklassade fastigheterna utgörs av: Herrvikstomten 67:15 och Herrvikstomten 67:38. De välbevarade byggnaderna på dessa fastigheter visar på ett tidstypiskt uttryck och är därmed av särskild vikt för läsbarheten av området.

De 21 gulklassade fastigheterna, som specificeras i kulturmiljöutredningen, visar på områdets kontinuitet och har i och med detta miljöskapande värden, se figur 27. Ursprungliga byggnadsvolymer är i varierande grad utläsbara och har kompletterats på olika sätt över tid.

Befintliga grön/gulklassade sportstugor från 1930-talet kan byggas till på ett anpassat sätt, exempelvis så att den ursprungliga volymen kan avläsas.

Figur 28 Exempel på bevaransvärda detaljer att bevara och/eller vidareutveckla: Stockpanel, fönsterluckor, spröjsade fönster, tallar, björk, naturtomt utan arrangerad trädgård eller staket. Källa: kulturmiljöinventering, 2017

Figur 29 Exempel på bevaransvärda detaljer att bevara och/eller vidareutveckla: Traditionell takvinkel, matkällare under huset med grundläggning som anpassats till marknivåer. Källa: Kulturmiljöinventering, 2017

Bevaransvärda karaktärsdrag att bevara och vidareutveckla

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

Bebyggelsekaraktär

Förändringar

Planens syfte är att endast ett friliggande enbostadshus ska medges per fastighet.

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

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

Upplysning
Samtliga klassificerade byggnader finns beskrivna i genomförd kulturmiljöinventering; Kulturmiljöutredning, 2017-11-27 (WSP). Kulturmiljöutredningen ska vara vägledande vid bygglovsprövning.

Det finns ett politiskt beslut gällande riktlinjer för byggrätter i PFO-områden (KSPU 2021-02-09); byggrätt för huvudbyggnad är 180 kvm BYA och 240 kvm BTA med en nockhöjd om maximalt nio meter. Detaljplanearbetet följer riktlinjer för PFO-områden för fastigheter som ansluter Ryttingevägen. I området Strömmadal (del av Herrviksnäs och del av Strömma) har fastigheterna medgetts maximal byggnadsarea utifrån storlek på befintlig bebyggelse, platsens förutsättningar och lämplighet för bebyggelse.

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

Byggnaderna i planområdet är uppförda på relativt stora naturtomter med blandskog och hällmark, och har en indragen placering på fastigheten. Naturmarken med äldre tallar och lövträd är viktiga att bevara för att bibehålla områdets karaktär. Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, topografi och vegetation och placeras så att markingrepp minimeras. Det innebär att byggnader ska placeras friliggande på naturtomterna. Nivåskillnader vid grundläggning ska

tas upp genom en helgjuten sockel. Sockel får anordnas utöver tillåten högsta byggnadshöjd till en maximal medelhöjd om 20% av fasadlivets lägsta höjd. Grundläggning på plintar anses också förenligt med områdets karaktär.

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

I och med att större byggrätter medges är det ännu viktigare att behålla andra delar som är karaktäristiska för området så som byggnadernas placering på fastigheten, anpassning till omgivande naturmark, materialval och begränsningar vad gäller taklutning samt att bibehålla de byggnader som uppbär höga kulturmiljövärden. Även färgsättningen tillmäts betydelse för att bibehålla områdets karaktär.

Bebyggelsemiljön är relativt varierad men samtidigt traditionell i sin gestaltning, vilket kan vara utgångspunkt för att anpassa nya byggnader inom området. Nya byggnader behöver inte uppföras i äldre stil eller motsvarande befintlig. På så sätt kommer de nya byggnaderna utgöra en avläsbar årsring i miljön.

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

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

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

För Herrvikstomten medges generellt en byggnadsarea (BYA) om 180 kvadratmeter och en maximal bruttoarea (BTA) om 240 kvadratmeter. Det innebär att det är möjligt att uppföra hus i antingen en våning om 180 kvadratmeter eller två våningar eller suterräng (suterrängvåning räknas som en våning) om maximalt ca 115 kvadratmeter.

Största BYA för huvudbyggnad är 180 kvm största BTA är 240 kvm.
Största BYA för komplementbyggnad är 80 kvm varav enskild max. 50 kvm, (PBL 4 kap 11§ punkt 1)

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 9 meter, om inte annat anges
Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader avses utgöra bostadskomplement och får inte inredas som permanentbostäder, däremot kan de byggas om till så kallade Attefallshus.

Komplementbyggnader får byggas om för att nyttjas för tillfällig vistelse. Det innebär att tekniska egenskapskrav inte motsvarar de krav som ställs för permanentbostad, därmed är de inte lämpade för permanentboende.

Attefallsåtgärder

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

Attefallsreglerna innebär bland annat att enbostadshus har möjlighet att inrymma ytterligare en bostad i huvudbyggnaden samt tillskapa ytterligare en fristående bostad på fastigheten för att möjliggöra till exempel generationsboende. Attefallsåtgärder är möjliga att genomföra på samtliga fastigheter utom på fastighet som omfattas av skyddsbestämmelse.

a4	Fastigheten ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö. Inom fastigheten gäller utökad lovplikt för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbefriade enl. PBL 9 kap. 4§

Skydds- och Varsamhetsbestämmelser

En fastighet har försetts med skyddsbestämmelse (q) och två fastigheter har försetts med varsamhetsbestämmelse (k). För mer information se respektive fastighet nedan.

Upplysning

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

Byggnader som är grönklassade omfattas av varsamhetsbestämmelse (k). Blåklassade byggnader omfattas av skyddsbestämmelse (q). Bestämmelserna avser att skydda det kulturhistoriska värdet.

Befintliga grön/gulklassade sportstugor från 1930-talet kan byggas till på ett anpassat sätt, exempelvis så att den ursprungliga volymen kan avläsas.

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

Herrvikstomten 67:4

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

Figur 30 Herrvikstomten 67:4, huvudbyggnad. Källa kulturmiljöinventering, 2017

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

Figur 31 Herrvikstomten 67:4, härbre. Källa kulturmiljöinventering, 2017

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

Figur 32 Herrvikstomten 67:4, gärdsgård. Källa kulturmiljöinventering, 2017

Figur 33 Herrvikstomten 67:4, överblick. Källa kulturmiljöinventering, 2017

Figur 34 Herrvikstomten 67:4, fornlämning. Källa kulturmiljöinventering, 2017

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

Herrvikstomten 67:15

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

Figur 35 Herrvikstomten 67:15, huvudbyggnad. Källa: kulturmiljöinventering, 2017.

k_1	Kulturhistorisk värdefull byggnad med tidstypisk; takvinkel och veranda under tak, färgsättning samt material; så som liggande stockpanel och stengrund med källare. Underhåll och ändring av exteriör får inte förvanska byggnadens kulturhistoriska värde. Åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet ska väljas i överenstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. (PBL 4 kap 16§ punkt 2)

Herrvikstomten 67:38

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

Figur 36 Herrvikstomten 67:38, huvudbyggnad. Källa: kulturmiljöinventering, 2017.

k_2	Kulturhistorisk värdefull byggnad med tidstypisk takvinkel och indragen veranda under tak, färgsättning och material så som liggande stockpanel. Underhåll och ändring av exteriör får inte förvanska byggnadens kulturhistoriska värde. Åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet ska väljas i överenstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. (PBL 4 kap 16§ punkt 2)

Rivningsförbud

Särskilt värdefulla befintliga blå/grönklassade bostadshus får inte rivas, och omfattas även av rivningsförbud (r) i detaljplanen i enlighet med PBL 9 kap 34§.

r	rivningsförbud

K-bonus

Fastigheter med byggnader som omfattas av varsamhetsbestämmelse (k) erhåller så kallad K-bonus. Förutsättningen för K-bonus är att ytterligare ett bostadshus kan placeras på fastigheten på sådant sätt att kulturmiljön inte påverkas negativt. Det innebär att om den ursprungliga byggnaden bevaras vid nybyggnation så tillgodoräknas den ursprungliga byggnadens byggnadsarea utöver maximal byggrätt.

Beslut om K-bonus har fattats utifrån förutsättningarna på platsen och befintlig byggnads klassificering. Bonusen innebär att planen medger två huvudbyggnader.

Motivet till särskilda bestämmelser om byggrätt för fastigheter med byggnad som har ett högt kulturhistoriskt värde är att ursprunglig byggnads karaktärsdrag och kulturhistoriska värde riskerar att förvanskas om byggnaden får en större utbyggnad.

Förhoppningen är att de ursprungliga byggnaderna finns kvar som ett tillägg jämte nyare bebyggelse och synliggör platsens sammanhang och framväxt.

Herrvikstomten 67:15 och Herrvikstomten 67:38 omfattas av så kallad K-bonus.

Komplementbyggnader och kompletterande bostadshus ska uppta karaktärsdrag från huvudbyggnaden och utformas så att de kulturhistoriska värdena på platsen tas tillvara.

Kompletterande bostadshus ger inte rätt/möjlighet att avstycka fastigheten.

Motivering för K-bonus anges i bilaga 3.

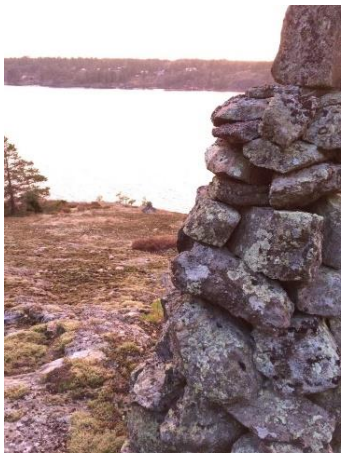
Herrvikstomten 67:15

e3	Fastighet med kulturhistorisk värdefull byggnad som får inrymma två bostadshus. Största byggnadsarea (BYA) för tillkommande bostadshus är 120 kvm, största BTA är 200 kvm. Största BYA för komplementbyggnader är 80 kvm varav enskild max. 50 kvm (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

Herrvikstomten 67:38

e2	Fastighet med kulturhistorisk värdefull byggnad som får inrymma två bostadshus. Största byggnadsarea (BYA) för tillkommande bostadshus är 180 kvm, största BTA är 240 kvm. Största BYA för komplementbyggnader är 80 kvm varav enskild max. 50 kvm. PBL 4 kap 11 § punkt 1)

Fornminnen



Figur 37 Herrvikstomten 67:4. Foto: Anna Fredriksson.

Figur 38 Herrvikstomten 67:4. Foto: Anna Fredriksson.

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

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

Fornlämningar ägs av den som äger marken, men markägaren behöver ändå tillstånd av länsstyrelsen när hon eller han vill göra ett ingrepp i fornlämningen, till exempel bygga ett hus eller göra skogsvårdsåtgärder som plantering och markberedning. Länsstyrelsen har ansvar för det statliga kulturmiljöarbetet i länet, och kan besluta om vilka ingrepp som tillåts för enskilda fornlämningar i ett län. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (1988:950) (KML).

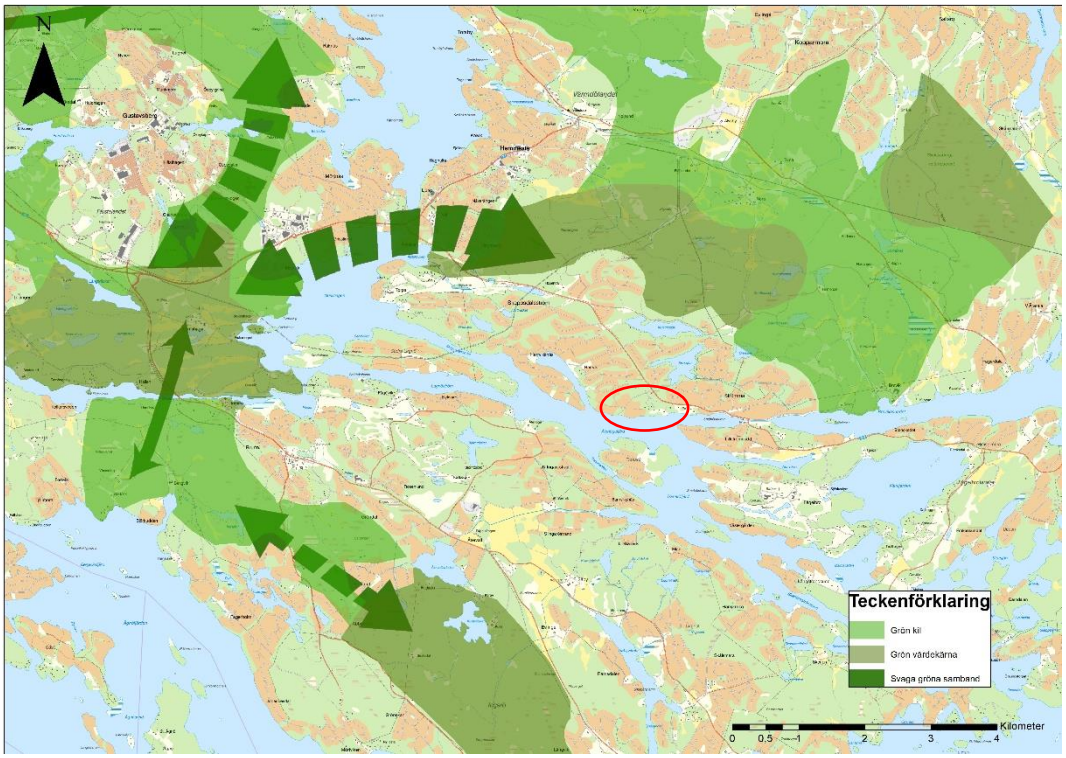
[1] En vårdkase är en del av ett forntida optiskt signalsystem som ingick i ett större försvarssystem. Vårdkasar tändes för att varna befolkningen för fara och för att mobilisera krigsmakten.

Upplysning
Det är enligt lagen förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering, eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning.

NATUR OCH REKREATION

Förutsättningar

Norra delen av programområdet för Strömma har närhet till det stora regionala grönområdets värdekärna på Värmdölandet. Delar av planområdet omfattas av strandskydd, se sidan 11.



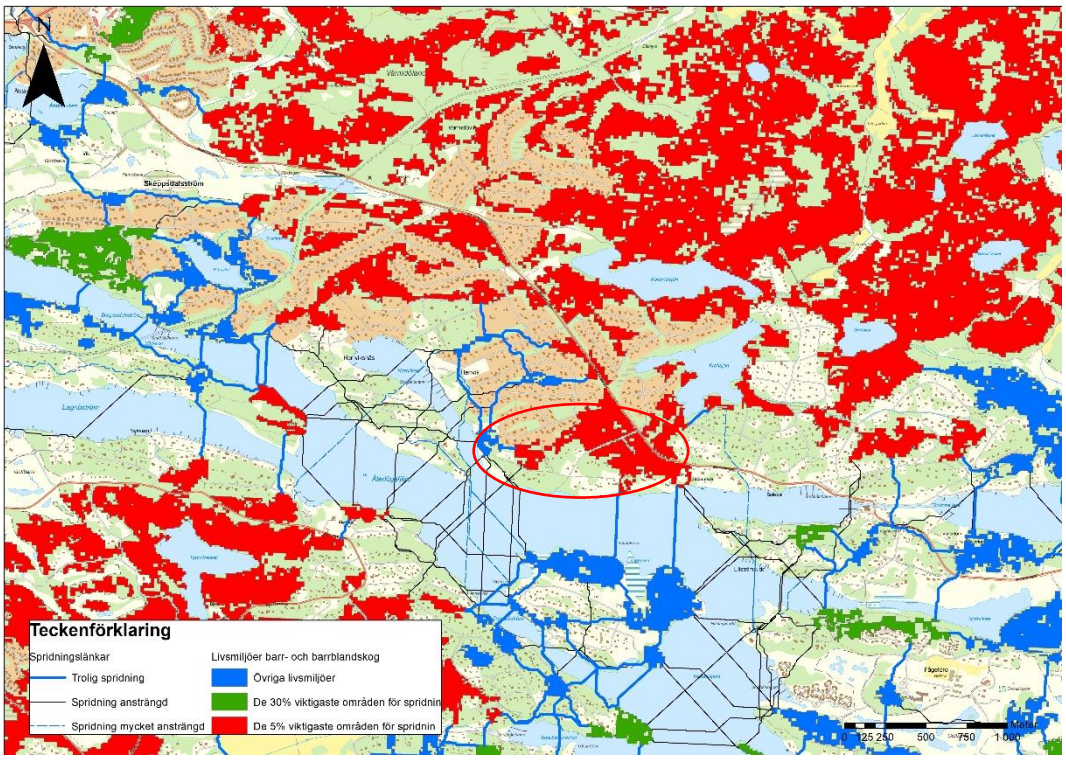
Figur 39. Nacka – Värmdö kilen. Planområdet markerad med en röd ellips

Regional grönstruktur och spridningsvägar

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

Planområdets skogsmarker är enligt Länsstyrelsens underlag viktiga livsmiljöer för barr- och barrblandskogsarter. Stora delar av denna skogsmark är del av de 5 procent viktigaste områden för spridning av barrskogarter enligt modeller som har gjorts och utgör därför mycket viktiga skogsområden ut ett regionalt perspektiv

(se röda områden i Figur 40). Planområdes barr- och barrblandskogar hänger väl samman med likande skogsområden norrut på Värmdölandet. Planområdets skogsområden och träd utgör även viktiga koppling till barr- och barrblandsskogsområden på Tranarö och Ingarö (se spridningslänkar i Figur 40). Förekomst av skogsfåglarna spillkråka, svartmes och tofsmes visar att skogarna i Strömma har höga värden för skogslevande arter, samt har starka ekologiska samband med skogsområdena i norr.

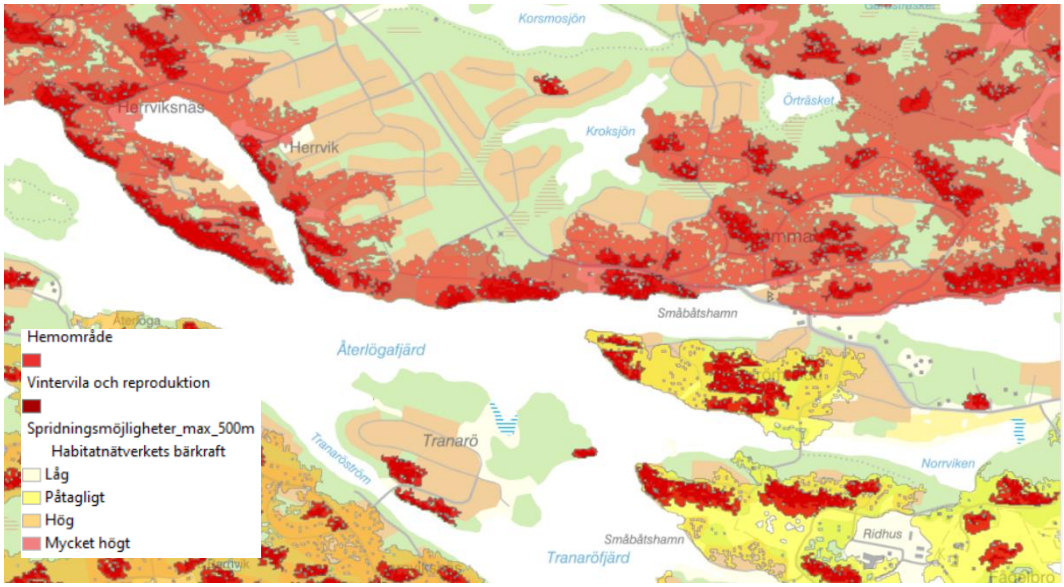


Figur 40. Gröninfrastruktur. Barr- och barrblandskogssamband. Röda, gröna och blå områden utgör livsmiljöer linjer spridningslänkar mellan de. Röda markeringar illustrerar de 5% viktigaste områden för spridning av barrskogsarter. Planområdet markerad med en röd ellips. Källa, Länsstyrelsen Stockholms län 2019.

Kommunövergripande kartläggning av grön infrastruktur

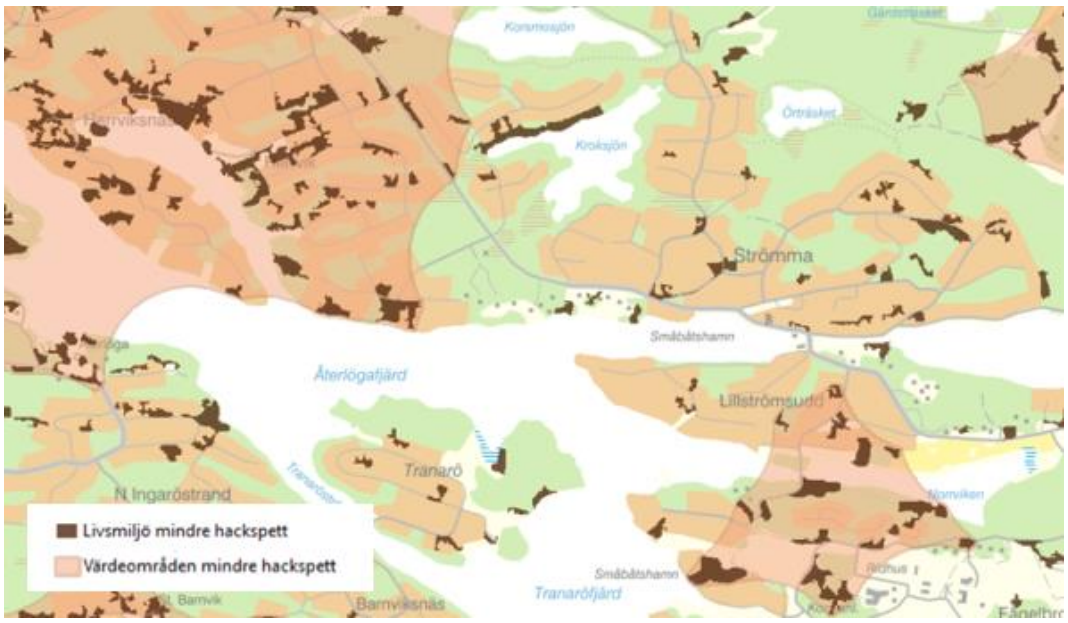
Vid framtagande av ny Översiktsplan för Värmdö har Ekologigruppen på uppdrag av kommunen tagit fram en rapport som kartlagt Värmdö kommuns gröna infrastruktur på land. Arbetet innefattade bedömning och analys troliga livsmiljöer och sprindningssamband med hjälp av befintliga underlag för fem olika arter- eller artgrupper. Arterna som har analyserats är fridlysta, rödlistade och/eller skyddade enligt fågeldirektivet eller art- och habitatdirektivet samt goda representanter för naturtyper i Värmdö. De består av gröngöling, mindre hackspett, nattskärra, spillkråka, hasselsnok och artgruppen större vattensalamander + åkergroda. Även särskilt värdefulla livsmiljöer för pollinatörer har identifierats.

Av arterna ovan kan enligt modellerna gröngöling, mindre hackspett, nattskärra, spillkråka och hasselsnok har livsmiljöer och i vissa fall spridningsvägar inom planområdet (se figur 41, 42, 43, 44). Även pollinatörer kan ha en mindre del särskilt värdefulla miljöer utspridda i området. Planarbetet har ett restriktivt förhållningssätt till byggnadsvolymer och avstyckningar samt bekräftar områdets rådande struktur och förutsättningar. I kombination med bibehållen naturmark, prick- och korsmark samt marklov för trädfällning och sprängning enligt plankartan är påverkan på arterna och de naturtyper som de representerar låg. Särskild noggrannhet krävs dock av utförare av åtgärder för *spillkråka* och *hasselsnok*, se under respektive rubrik. Om även andra skyddade arter ändå skulle påverkas av åtgärder i området i enskilda fall ligger ansvaret hos utföraren av åtgärden.

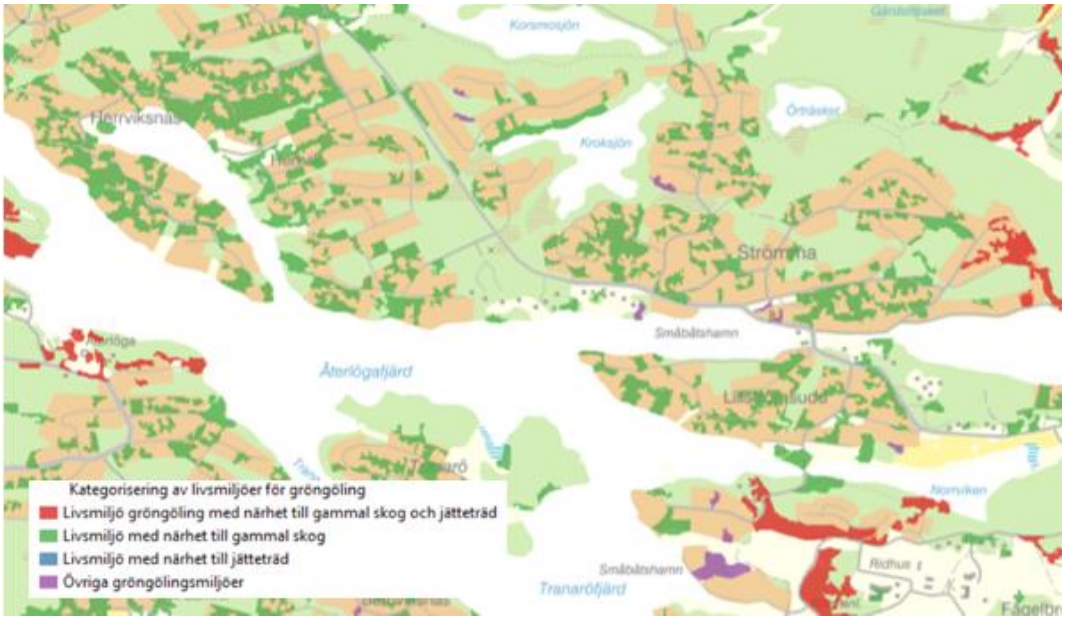


Figur 41 Lämpliga livsmiljöer för hasselsnok och mycket höga spridningsmöjligheter finns enligt habitatnätverksanalys i planområdet med omnejd (Ekologigruppen 2021, Calluna 2020).

Figur 42 Lämpliga livsmiljöer för spillkråka finns enligt habitatnätverksanalys i planområdet med omnejd (Ekologigruppen 2021). Analysen för nattskärra visar på att nattskärrans livsmiljöer är överlappande i området och separat karta för nattskärra visas inte



Figur 43 Lämpliga livsmiljöer och värdeområden för mindre hackspett finns enligt habitatnätverksanalys i planområdet med omnejd (Ekologigruppen 2021).



Figur44 Lämpliga livsmiljöer för gröngöling finns enligt habitatnätverksanalys i planområdet med omnejd (Ekologigruppen 2021).

Identifierade naturvärden

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

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

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

Figur 45 Skyddsvärda träd och naturvärdesklasser i planområdet, Källa Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2018

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

Rödlistade arter

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

Tabell 1Rödlistade arter med förekomst i planområdet. Rödlistkategorier (RK): NT-Nära hotad, VU-Sårbar, EN- Starkt hotad, CR- Akut hotad, Källa Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2018. Observera att kungsfågel sedan tabellen skrevs inte längre anses vara rödlistad.

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

Spillkråka

Spillkråkan är en rödlistad art och skyddad art då den både är fridlyst och upptagen på EU:s fågeldirektiv i bilaga 1. Den är vår största hackspett och inventering har visat att den finns i planområdet. Spillkråkan har mycket stora revir, ofta 400–1000 hektar skogsmark för ett häckande par. Livsmiljöerna måste innefatta gamla träd, asp och tall är de viktigaste trädslagen. De stora reviren och kraven på gamla träd och död ved gör att spillkråkan vanligen förekommer i låga tätheter, särskilt när livsmiljöerna är fragmenterade, och den är känslig för förlust av sammanhängande skogar och avverkning av gamla träd. Även den rödlistade mindre hackspetten som det finns observationer på i närområdet är beroende av relativt stora skogsområden och gynnas av bevarandet av dessa, och av lövträd och fuktig mark också.

Figur 46 Bild på spillkråka som tittar ut ur ett bohål i en asp (bilden är inte tagen i planområdet). Källa Pixabay, bilden är beskuren.

Nattskärra är en annan skyddad fågel som enligt modeller har lämpliga livsmiljöer i planområdet. Arten har dock inte bekräftats finnas i planområdet men om den ändå skulle förekomma bör skydds- och hänsynsåtgärder riktade mot spillkråka även skydda nattskärran då deras livsmiljöer överlappar enligt modellerna och enligt delar av arternas faktiska habitatpreferenser.

Faktaruta om artskydd för spillkråka

Spillkråkan (Dryocopus martius) är liksom alla vilda fåglar fridlyst i hela landet enligt 4 § artskyddsförordningen. Det 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.

Förbudet gäller alla levnadsstadier hos djuren. Spillkråkan är även upptagen på fågeldirektivets bilaga 1 och är även rödlistad som nära hotad och rödlistade direktivsarter har enligt rättspraxis hittills prioriterats i artskyddsfrågor. En skärpning är av tolkningarna kan dock komma att ske efter en EU-dom mot Sverige i mars 2021 rörande hanteringen av artskydd för fågel. Spillkråkan hotas av framförallt av förlust av livsmiljöer bestående av skog med gamla träd samt brist på död ved.

Negativ påverkan på arten kan utlösa förbud enligt artskyddsförordningen. Dispens kan sökes hos länsstyrelsen men ges restriktivt. Behov av dispens bör förebyggas med skyddsåtgärder.

Hasselsnok

Figur 47 Bild av hasselsnok. Källa Grön infrastruktur i Värmdö, Ekologigruppen, 2021

Hasselsnoken är orm som saknar gifttänder. Den räknas som sårbar (VU) i 2020 års rödlista från Artdatabanken vid Sveriges Lantbruksuniversitet. Hasselsnoken är skyddad enligt 4 § i artskyddsförordningen vilket innebär att djuren liksom deras livsmiljöer är skyddade under hela livscykeln.

Upplysning
Alla ormar i Sverige är fridlysta vilket innebär att man absolut inte får döda, skada eller fånga ormar - detta omfattar även ormarnas ägg. Det enda undantaget är om man hittar en huggorm på sin tomt, då får man fånga och flytta ormen, och om alla möjligheter till att göra det är uttömda får man döda ormen.

Hasselsnoken är värmekrävande och har en förhållandevis bred biotoppreferens. Arten anträffas nästan bara i trakter med stor andel block eller berg i dagen. Biotoperna karakteriseras av tät markvegetation eller stenig mark i sol exponerat läge. Exempel på biotoper är lövskogsbryn, ljunghedar och hagmarker samt hällar med gles tallskog. Påträffas inte sällan i eller i anslutning till byggnader i vars grund den också kan övervintra. Den äter andra reptiler som kopparödla och huggorm, näbbmöss och smågnagare utgör den viktigaste födan. Hasselsnoken förväxlas ofta med huggorm och slås därför ibland ihjäl.

I planområdet förekommer det sydsluttningar som är mycket lämpliga miljöer för hasselsnok. Stora delar av områdena som utgörs också av lämpliga spridningsmiljöer för hasselsnok (Figur 41). Områdena som är lämpliga för hasselsnok ligger huvudsakligen på tomtmark vilket i sig inte är ett problem för arten eller ur artskyddssynpunkt så länge ormarna får vara ifred och livsmiljöerna inte förstörs.

Individer av hasselsnok har inte rapporterats in i planområdet men observationer har rapporterats in i närområdet. Hasselsnoken är mycket svår att få se eller inventera då den håller sig gömd största delen av tiden. Det är dock troligt att hasselsnok finns i planområdet. I de närliggande områdena vid Lillströmsudd och nordvästra Fågelbro har inventering utförts och flera fynd även rapporterats in till kommunen av medborgare. Resultaten för inventeringen och bedömningen av viktiga områden i fält stämde väl överens med de modellerade resultaten där. Därmed anses inventering troligen inte tillföra mer information för planområdet.

Faktaruta om artskydd av hasselsnok

Hasselsnok (Coronella austriaca) är fridlyst i hela landet enligt 4, 5 § artskyddsförordningen. Det innebär bland annat att det är förbjudet att:

avsiktligt fånga eller döda djur,

avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödnings-, övervintrings- och flyttningsperioder,

avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och

skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser.

Förbudet gäller alla levnadsstadier hos djuren. Arten är även listad i art- och habitatdirektivets bilaga 4 och är rödlistad som sårbar. Rödlistade direktivsarter har enligt rättspraxis hittills prioriterats i artskyddsfrågor. En skärpning är av tolkningarna kan dock komma att ske generellt efter en EU-dom mot Sverige i mars 2021 rörande hanteringen av artskydd för fågel. Hasselsnoken är hotad av biotopförändringar till följd av ändrad markanvändning, framförallt genom igenväxning och igenplantering av öppna och halvöppna blockmarker och hedbiotoper. Negativ påverkan enligt ovan utlöser förbud enligt artskyddsförordningen. Dispens kan sökas hos länsstyrelsen men ges restriktivt. Behov av dispens bör förebyggas med skyddsåtgärder.

Hasselsnok – förändringar, fördjupning

Genom att planlägga området bevaras i hög grad fastighetsstorlekar och exploatering begränsas så att arten inte missgynnas. Om området inte planläggs bedöms risken för omfattande exploatering relativt hög för negativ påverkan på eventuellt förekommande hasselsnok.

Att strandskyddet bibehålls i strandkanten anses gynna hasselsnoken då stora delar av de lämpligaste områdena ligger vid stranden. Även restriktivitet med avstyckning är positivt då det begränsar påverkan som kan ske när man bebygger mark. Om man ser till vilken storleksordning själva exploateringarna utgör ytmässigt (den yta som omfattas av byggnader tillfartsväg mm) i förhållande till den

totala ytan lämpliga livsmiljöer som finns inom utredningsområdet bedöms enligt den ytmässiga påverkan bli mycket liten, särskilt då många fastigheter inom de

Skadebegränsande åtgärder för hasselsnok

- Under byggskedet måste hänsyn tas till tillfälliga etableringsytor så att dessa inte placeras i miljöer där det finns hasselsnok.
- Sprängningsarbeten i lämpliga livsmiljöer 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.

viktigaste områden enligt modellen redan är bebyggda. Detaljplanen medger måttliga byggnadsareor där ett mindre fotavtryck premieras.

Ett flertal planbestämmelser har införts för att begränsa inverkan på mark och natur. Däribland bestämmelse om att markingrepp ska minimeras. Även trädfällningsbestämmelser och krav på marklov vid större förändringar och hårdgörande av ytor anses gynna bevarandet av naturmarken och själva biotopen.

Om man vid en exploatering undviker livsmiljöer som kan hålla hasselsnok bedöms detaljplanen inte medföra att gynnsam bevarandestatus försämras eller att upprätthållande av statusen försvåras för den lokala populationen av hasselsnok. Upprätthållandet av den kontinuerliga ekologiska funktionen inom området bedöms då heller inte försvåras.

Om det i samband med exploatering och val av plats för byggnader inte går att undvika lämpliga livsmiljöer där hasselsnok visar sig finnas måste skyddsåtgärder genom riktade habitatförstärkande åtgärder genomföras för att motverka förlusten av livsmiljöerna. Om livsmiljöer som hyser hasselsnok exploateras behöver de alltså ersättas 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. Om det inte är möjligt att undvika negativ påverkan ens med skyddsåtgärder kan dispens sökas hos länsstyrelsen. Dispenser ges dock vanligen restriktivt.

Vid avstyckningar av befintliga tomter kan hänsyn behöva tas till hasselsnoken. I och med att dessa ärenden kan se mycket olika ut går det inte att göra en bedömning av påverkan på den eventuella lokala populationens bevarandestatus i detta skede. Däremot kan generella förslag till habitatförstärkande åtgärder ges som bidrar till att bibehålla kontinuerlig ekologisk funktion.

Vid en avstyckning kan det vara nödvändigt att göra åtgärder som förbättrar förutsättningarna på platsen om man tar naturmark i anspråk som kan tänkas utgöra en lämpliguppehållsplats för hasselsnok. Nedan listas några åtgärder som bedöms särskilt viktiga inom det aktuella området.

Specifika åtgärder som förbättrar förutsättningarna för hasselsnoken

- 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.
- Attefallshus placeras lämpligen på plintar eller torpargrundslikanande konstruktion i områden där hasselsnoken kan förväntas finnas.

Planförslaget som helhet bedöms inte påverka bevarandestatusen för eventuellt förekommande hasselsnok negativt på lokal nivå förutsatt att lämpliga livsmiljöer kan undvikas. Om man undviker att exploatera eller göra markarbeten på partier som har strukturer som gynnar hasselsnoken, exempelvis solexponerade hällmarker, branter, blockmarker eller andra solexponerade miljöer där det finns lämpliga skydd för arten bedöms påverkan på eventuell lokal population utebli.

Natur och rekreation

Förändringar

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

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

Bevarandet av skog med höga naturvärden samt skyddsvärda träd är en förutsättning för bevarandet av flera arter, varav några är rödlistade. I och med att områden med höga naturvärden planläggs som NATUR samt kvartersmark förses med korsmark och trädfällningsbestämmelser anses spillkråkans ekologiska kontinuitet bibehållas och därmed utlöses ej artskyddsförbudet. Att kvartersmark förses med korsmark bevarar också spridningsvägar för eventuellt förekommande hasselsnok i området. Korsmarken har förlagts i huvudsak där det finns ett flertal skyddsvärda träd. Det finns ingen regel som reglerar hur bred en spridningskorridor behöver vara. En trädkrona är ofta 10 meter i diameter. I en blockig terräng eller terräng med hällmark så kan rötterna löpa långt åt ett håll. Införda korridorer anses realistiska i storlek med avseende på att skydda träd som bildar viktiga livsmiljöer.

Planområdets förutsättningar har även medfört begränsningar i form av krav på marklov vid trädfällning. På kvartersmark har även specifika träd skyddats med beteckningen n1, skog med skyddsvärda träd skyddas med beteckningen n2. Träd har också skyddats på kvartersmark genom korsmark. Korsmarken har påverkat var huvudbyggnader kan placeras på kvartersmark. Korsmarken medger uppförande av komplementbyggnader.

Upplysning
Om en åtgärd kan ha negativ påverkan på ett särskilt skyddsvärt träd enligt Naturvårdsverkets definition kan det innebära en väsentlig ändring naturmiljön. Den som planerar att vidta åtgärden ska därför lämna in en anmälan för samråd till Länsstyrelsen, enligt Miljöbalken 12 kap. 6 §.

Samråd har skett med kommunekolog och ekolog som genomfört naturvärdesinventering. Naturmark (NATUR) planeras på Herrvikstomten 67:1 och består huvudsakligen av allmänningen i den södra delen av planområdet, allmänningen i den västra delen av planområdet och våtmarkerna i de norra delarna av planområdet. Fastigheter som omfattas av naturvärdesklass 2 planläggs också som NATUR.

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

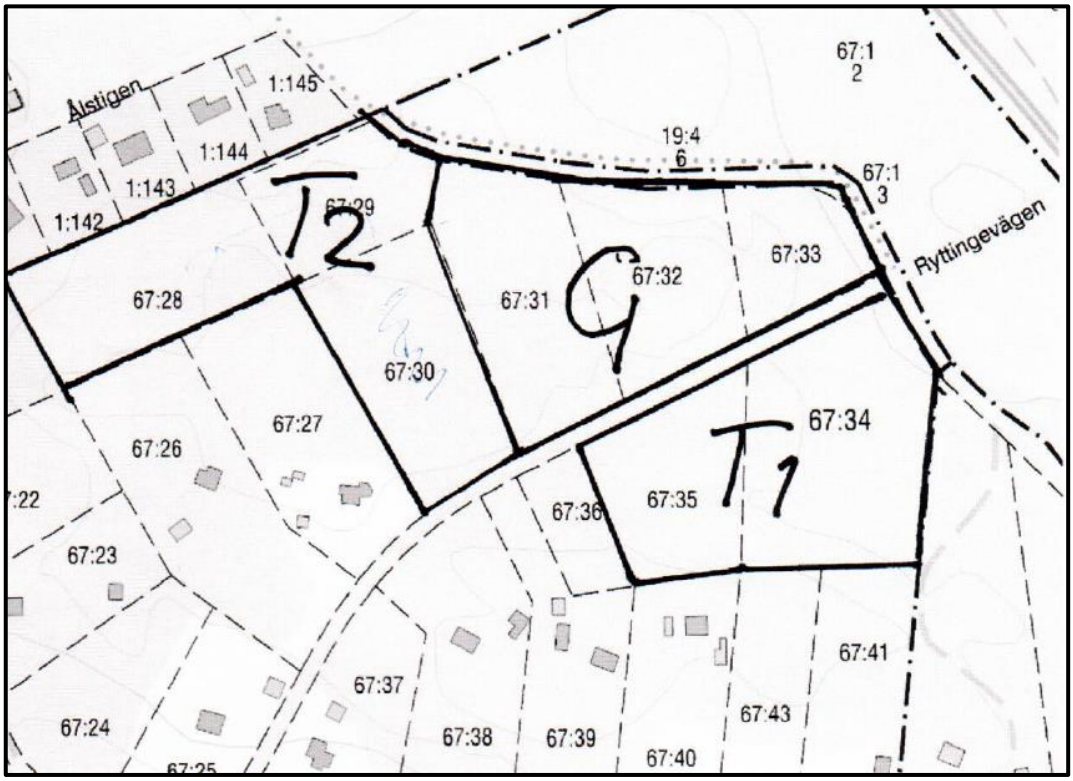
av sly samt iordningställande av lekplats om strandskyddsdispens medges och samfälligheten så önskar.

Krav på återplantering kan endast ställas vid marklov. Om träd faller av ålder eller vid storm är det fördelaktigt om det på förhand finns en skötselplan som reglerar hur träden bäst tas om hand. Många gånger kan faunadepåer vara gynnsamma sätt att hantera stormfällda träd då död ved är en förutsättning för ett stort antal arter.

Fastighetsägarnas önskemål om NATUR

Fastighetsägaren Herrviksintressenter U.P.A (FHI) äger ett flertal obebyggda fastigheter i planområdet och har därför tillsatt en fastighetsgrupp som har hanterat föreningens önskemål om att låta delar av de redan fastighetsindelade fastigheterna planläggas som NATUR.

Vid extrainkallad stämma 27 januari 2020 röstade föreningens medlemmar för att bilda Naturmark på obebyggda fastigheter enligt följande:
En klar majoritet röstade för att föreslå planläggning av område G (figur 48) till NATUR. En knapp majoritet röstade ja till att även område T1 skulle föreslås att planläggas som NATUR. Knappt hälften röstade för att alla tre områden (G + T1 + T2) skulle planläggas som NATUR.



Figur 48 Illustration av farstighetsägarens (Herrviksintressenter U.P.A.) förslag till stämman 2020-01-27, angående hantering av obebyggda fastigheter med varierande naturvärden.

Med stöd av genomförd omröstning jämte det allmänna intresset av naturvärden och förekomst av den rödlistade arten spillkråka samt övriga utpekade habitatområden i grön infrastruktur för Värmdö så har planarbetet beslutat att fastigheter Herrvikstomten 67:30, 67:31, 67:32 och 67:33 planläggs som NATUR. Även av länsstyrelsen utpekade spridningsvägar för barrskogssamband har vägts in i beslutet. Nämnda fastigheter omfattas även av naturvärdesklass2.

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

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

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

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

Kontrollerad naturvårdsbränning på parkmarken rekommenderas särskilt eftersom det främjar förekomst av den rödlistade arten Svedjenäva. Arbetet ska utföras med hög säkerhetsmedvetenhet helst bör utföras av sakkunnig naturvårdare och kommunen kontaktas.

B-kvartersmark

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

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

n_1	Särskilt värdefullt träd. Ingen avverkning eller annan påverkan får ske. Återplantering ska ske med likvärdig art. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
n_2	Område med värdefull skog som ska bevaras. Naturvårdande gallring får genomföras för att gynna kronutveckling samt äldre grova träd. Tall och lövträd gynnas. Död ved med en diameter större än 30 cm ska lämnas för att gynna faunan. Marklov krävs för fällning av tall och ädellöv med en diameter om 30 cm eller större, 1, 3 m ovan mark . (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

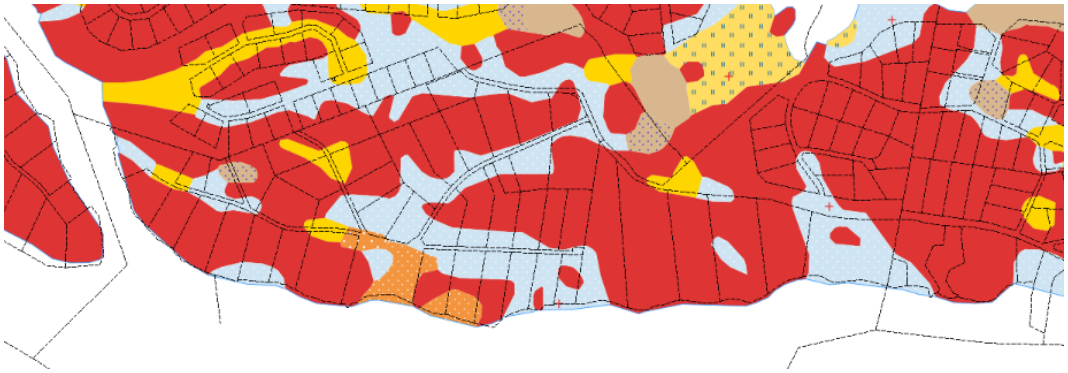
NATUR och PARK

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

GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

Förutsättningar/ Förändringar

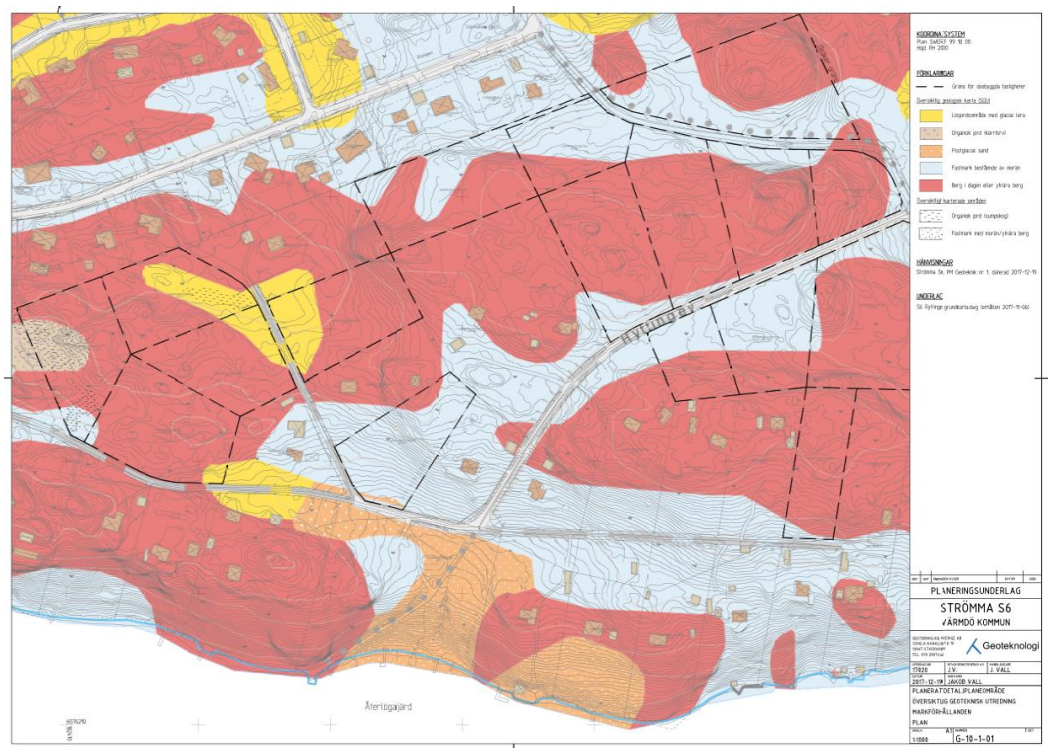
Det aktuella området kännetecknas av huvudsakligen kuperad skogsmark och hällmarker med berg i dagen. Marknivån inom planområdet varierar från ca +40 – +0. Inom obebyggda fastigheter varierar marknivåerna från ca +40 – +16



Figur49 Illustration av geotekniska förutsättningar hela planområdet

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

Planområdet är inte markerat i länsstyrelsens databas som osäkert område vad gäller stabilitet. En översiktlig kartering av jordlager- och grundvattenförhållanden har genomförts inom obebyggda fastigheter, kartering av lämpligheten att bebygga aktuella fastigheter (se figur 49) samt översiktlig bedömning av risken för skred och ras.



Figur 50 Illustration av geotekniska förutsättningar, obebyggda fastigheter

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

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

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

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

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

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

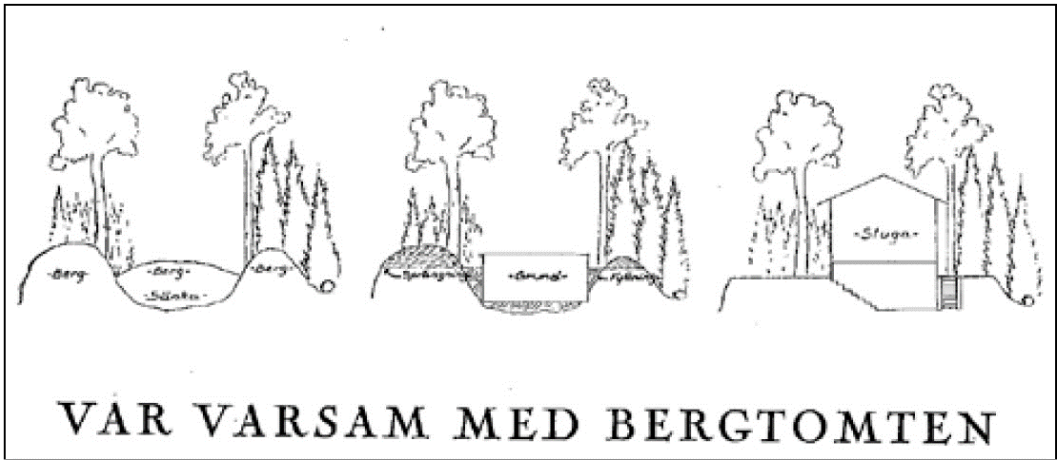
För områden med organisk yt-jord, (beige markering), bör bebyggelse undvikas. Områden med organisk yt-jord (beige markering) prickas bort från plankartan.

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

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

Byggnader bör placeras så att fastighetens naturliga förutsättningar tas tillvara och onödiga sprängningar undviks (figur 51)

Stödmur i naturmaterial som nyttjas för att skapa en i storlek väl avvägd uteplats kan vara förenligt med omgivande landskapsbild så länge fastigheten till största delen består av naturmark och byggnaderna är varsamt inplacerade i densamma. Fastigheter ska ansluta följsamt mot omgivande fastigheter.



Figur 51 En artikel om vikten av att placera stugan i harmoni med tomten och på så vis undvika onödiga sprängningar (Birger Lundquist, Hem i Sverige nr 2B, 1934:91)

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

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

På Herrvikstomten 67:36 och 67:39 har det under planarbetet skett omfattande marknivåförändringar i form av utfyllnad. Även byggavfall har dumpats på fastigheterna och ett miljöärende är pågående under tiden för planläggning. Planarbetet har efterfrågat och erhållit utlåtande att risk för ras eller skred inte föreligger med anledning av marknivåförändringar. Med anledning av avfallsmassor har planarbetet infört bestämmelse (a3) om att markföroreningar ska avhjälpas och marken uppfyller krav för känslig markanvändning.

a3	Startbesked får ej medges innan markföroreningar avhjälpts i tillräcklig utsträckning och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning enligt naturvårdsverkets riktlinjer i rapport 5976

MILJÖKVALITETSNORMER

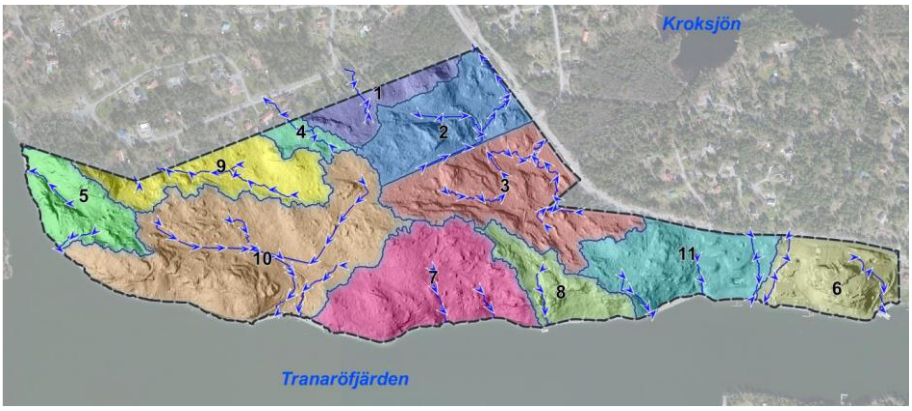
Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljökvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. i miljöbalken. Dessa frågor behandlas under stycken nedan.

YT- OCH GRUNDVATTEN (inkl. MKN)

Ytvatten

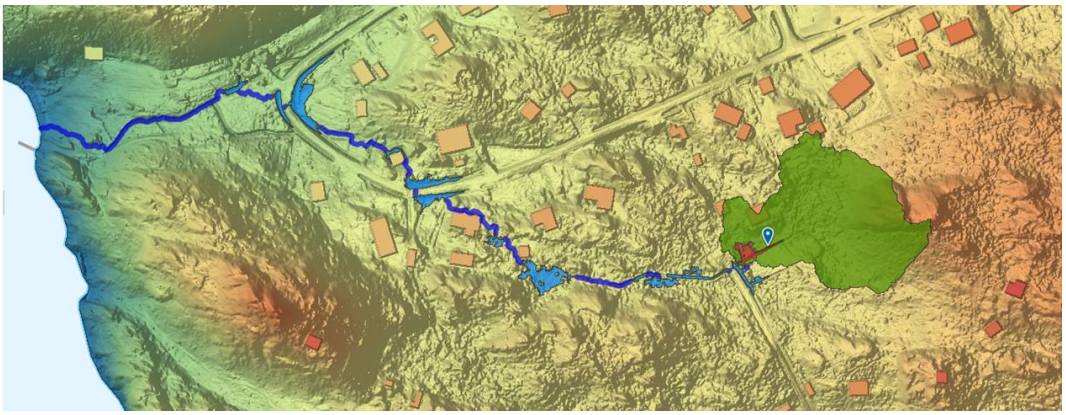
Förutsättningar/ Förändringar

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



Figur 52 Delavrinningsområden och rinnstråk. Källa, dagvattenutredning, rev. 2019

De flesta dikena löper utmed vägarna men det finns även grävda diken som löper utmed plangränsen, över fastigheterna i planens nordvästra del. Diket märks i plankartan ut med illustrationstext *dike*.



Figur 53 Dike i västra delen av planområdet

Ett samlat avrinningsstråk finns även vid den allmänna ängsmarken som leder ned

till bryggorna. Rinnstråket över allmänningen märks i plankartan ut med illustrationstext dike.

Öppna dagvattenlösningar är att föredra gällande fördröjning och transport. Öppna lösningar stödjer att naturligt omhändertagande av dagvattnet och ger en mer robust hantering som gynnar infiltration och medför jämnare flöden. Vägdiken bör därmed behållas och inte ersättas av ledningar i gata.

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

I och med att avrinningen till största delen sker diffust finns inget behov av en samlad dagvattenhantering.

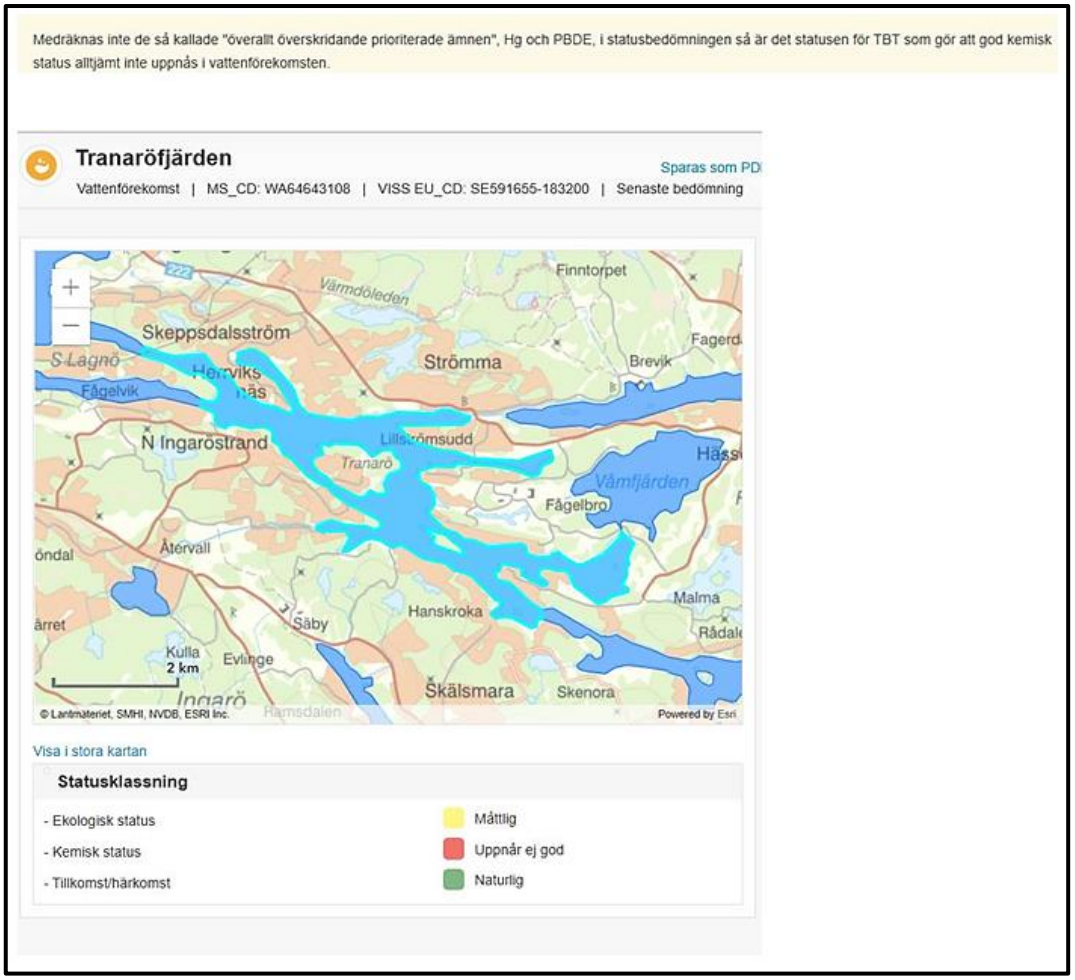
Miljöproblem och påverkanskällor

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

Tranaröfjärden

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

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

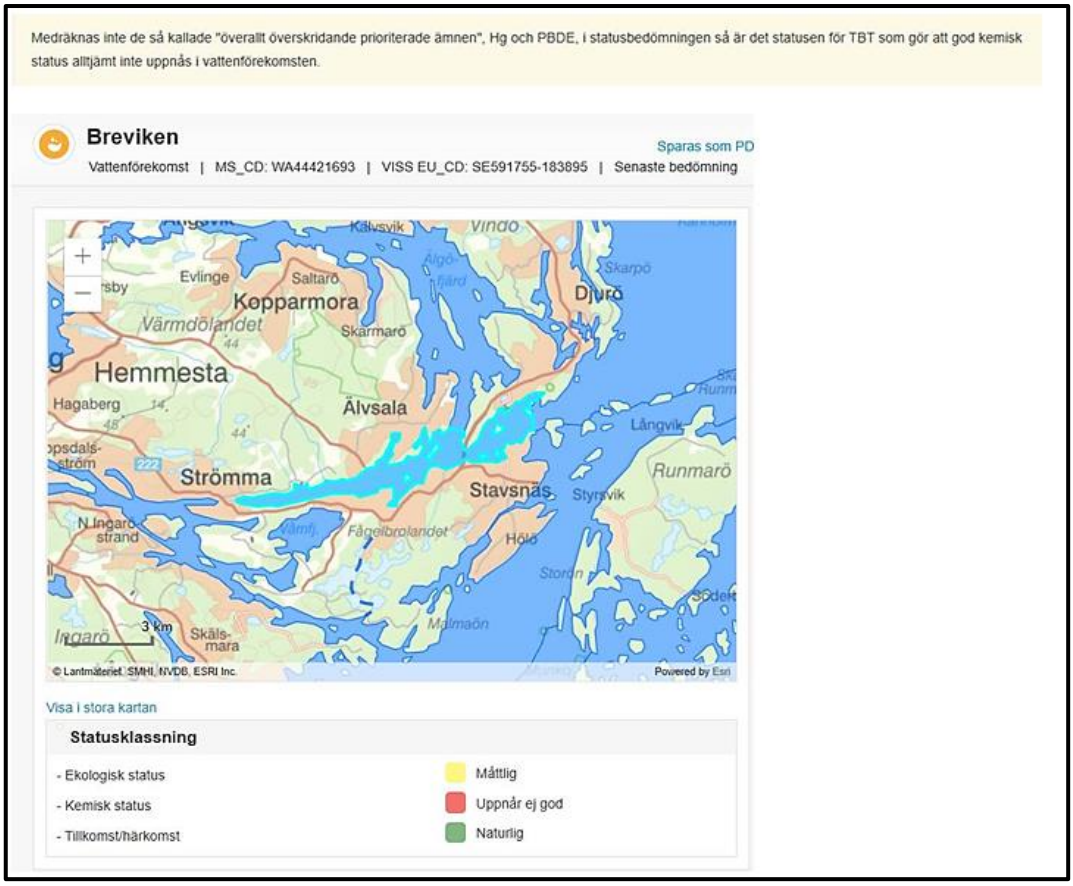


Figur 54 5Statusklassning för Tranaröfjärden. Källa: Viss 2020

Breviken

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

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



Figur 55 Statusklassning Breviken. Källa: Viss 2020

Omvandlingen från fritidshusområde till permanentbostadsområde beräknas generellt medföra en framtida minskning av näringsämnen som är kopplad till utbyggnad av kommunalt VS och en ökning av föroreningar som är kopplad till fordonstrafik, se tabell 3.

Tabell 3 Föroreningshalter (ug/l) beräknat för hela planområdet för befintlig och framtida markanvändning utan reningsåtgärder. Halter över riktvärdet 1M markeras med röd fet text. Källa, dagvattenutredning,2017, rev. 2019

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

Grundvatten

Förutsättningar/ Förändringar

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

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

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

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

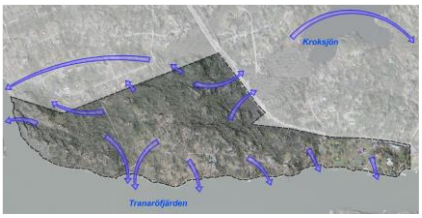
Upplysning
LOD-lösningar kan utgöras av stenkistor, öppna diken eller dammar, upphöjda växtbäddar, med mera. Det som är viktigt är att LOD-lösningarna dimensioneras efter de hårdgjorda ytornas omfattning och platsens förutsättningar. För goda exempel gällande dagvattenlösningar se kommunens dagvattenstrategi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

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

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

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

. Hårdgjord yta inom fastigheten får utgöra maximalt 12% av totalarean (PBL 4 kap 16§ punkt 1)



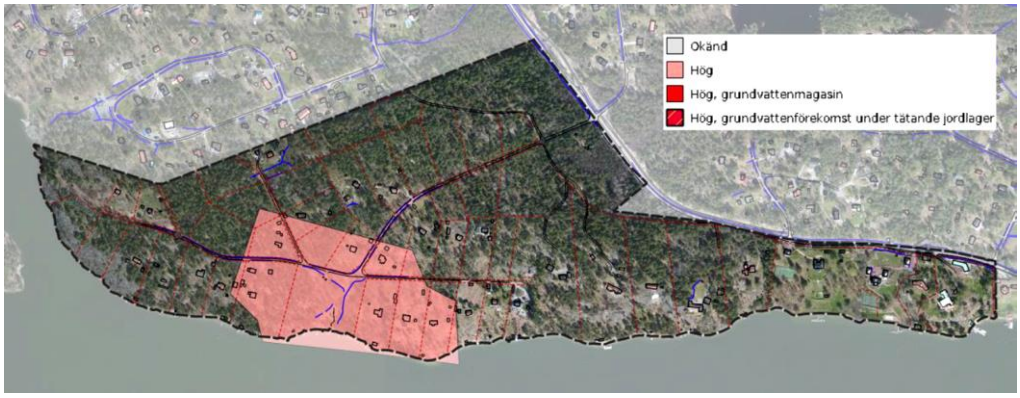
Figur 56 Planområdet och dess recipienter. Källa, dagvattenutredning,2017, rev. 2019

Figur 57 Instängda områden, markerade i blått. Källa, dagvattenutredning,2017, rev. 2019

Grundvattnets sårbarhet baseras på befintliga data från SGUs jordartskartor, modellerade jorddjup, grundvattenmagasin samt grundvattenförekomster utpekade inom vattenförvaltningen. Sårbarhetskartan är i princip en bedömning utifrån jordart, grundvattenförekomster och grundvattenmagasin i berg och jord. Figur 58, nedan, redovisar hög sårbarhet för område markerat med rosa. Sårbarhetskartan har generaliserats till att omfatta ytor större än ca 1 ha. Noggrannheten i underliggande material är av skiftande kvalitet och för att göra en mera omfattande bedömning av sårbarheten för en viss plats måste en detaljerad undersökning göras på plats.

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

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



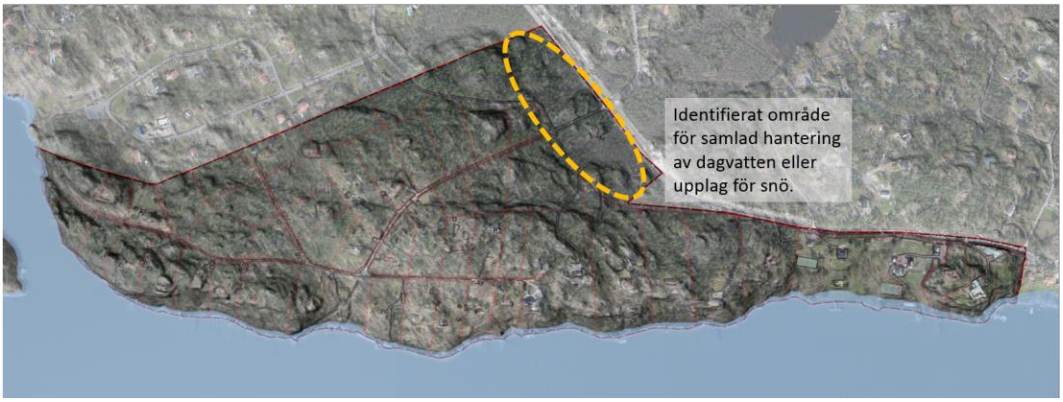
Figur 58 SGUs karta över grundvattnets känslighet. Källa, dagvattenutredning,2017, rev. 2019

Upplysning
Området som utpekats som känsligt i figur 58 är inte lämpligt för t.ex. snöupplag, parkering, båtupplagsplats och liknande.

Snöupplag

Snöupplag sker i diken eller inom våtmarken, inringat område inom figur 59. Vändytor inkluderar 1,5 meter sidoyta för snöupplag. Snöupplag kan även ske på naturmarken i planområdets norra del.

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



Figur 59 Område som identifierats som lämpligt för samlad dagvattenhantering och/snöupplag utifrån dagvatten- och recipientsynpunkt. Källa, dagvattenutredning, rev. 2019

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

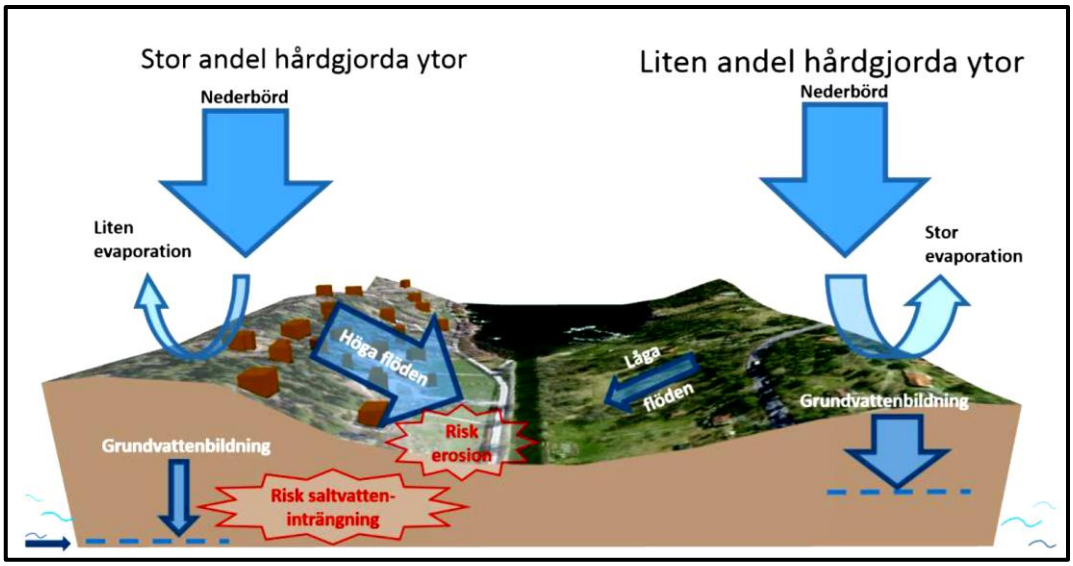
Förutsättningar/ Förändringar

Hydrologi är läran om vattenförhållandena på jorden och vattnets kretslopp. För att möjliggöra ett balanserat kretslopp i bebyggda miljöer behöver ytor för infiltrering av grundvatten finnas, jämte öppna diken för avrinning och avdunstning. Den grundläggande principen för ett gott kretslopp är att andelen hårdgjorda ytor ska hållas låg och växtlighet bibehållas i så stor utsträckning som möjligt.
All vegetation minskar dessutom risk för erosion och stabiliserar marken. Växtligheten hjälper även till att bryta ner föroreningar. Särskilt värdefulla är träd som

kan uppta stora mängder vatten. Marklov för trädfällning har införts (dessa redogörs för under rubriken Natur och rekreation).

Att en liten andel hårdgjorda ytor endast medges stödjer vattnets naturliga kretslopp. Växtligheten spelar stor betydelse för fördröjning och evaporation, liksom öppna diken. En stor andel hårdgjorda ytor inverkar negativt på möjlighet till evaporation och infiltration. Om endast en liten andel vatten infiltreras minskar nybildningen av grundvatten. Om grundvattnet minskar så kan saltinträngning ske. Se figur 60.

På de platser det är oundvikligt bör man anlägga hårda men permeabla material som ger dagvattnet en möjlighet att infiltrera, perkolera och bilda nytt grundvatten.



Figur 60 Schematisk skiss över vattenbalansen vid stor andel hårdgjorda ytor och vid liten andel hårdgjorda ytor. Källa, dagvattenutredning,2017, rev. 2019

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

För att möjliggöra god fördröjning är det viktigt att behålla befintlig växtlighet inom tomterna samt flödesmängden i dikena. Sammantaget är bedömningen i ge-

nomförd dagvattenutredning att det framtida föreslagna omhändertagandet av dagvatten inom planområdet inte ökar från dagens nivå. I helhet bedöms planens genomförande medföra en betydande minskning gällande belastning av näringsämnen på recipienten. Detta med hänsyn till att enskilda avlopp ersätts av anslutning till det kommunala spillvattennätet.

Andelen hårdgjorda ytor minimeras för att undvika risk för erosion och saltvatteninträngning, se figur 60. En rekommendation är att avrinningskoefficienten inte får öka till mer än 0,20 inom tomtmark. Detta motsvarar ett scenario där 12 % av tomtmarken utgör hårdgjord yta (bl.a. tak eller asfalt) och övrig mark består av grönytor och utan fördröjningsåtgärder. Ett sätt att minimera andelen hårdgjord yta är till exempel att välja andra alternativ än asfalt, exempelvis grus, singel, hålsten av betong eller marksten med genomsläppliga fogar. Vid nybyggnation ska byggnader med takytor större än 25 kvadratmeter anslutas till dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten, med en lämplig lagringsvolym specifikt beräknad utifrån takytornas storlek. Den totala avrinningen (avrinningskoefficienten) får inte öka.

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

RISK OCH SÄKERHET

Översvämningsrisk

Förutsättningar/ Förändringar

Som redovisats i figur 57 så finns sju områden inom planområdet som är identifierade som instängda, vilket innebär att vatten kan samlas och bli stående utan tydlig ytlig avrinningsväg. Det är inte lämpligt att bebygga instängda områden.

På grund av pågående klimatförändringar riskerar havsnivåerna att stiga. Det ljusblåa området i figur 61 visar de områden som ligger inom riskzonen om havsnivån stiger 3 meter. Eftersom majoriteten av fastigheterna sluttar ner mot vattnet så befinner sig tre meters-kurvan ca 10 – 30 meter från strandkanten, beroende på markens lutning.

Figur 61 Planområdet med en simulerad höjning av havet 3 meter.

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

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

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

Radon

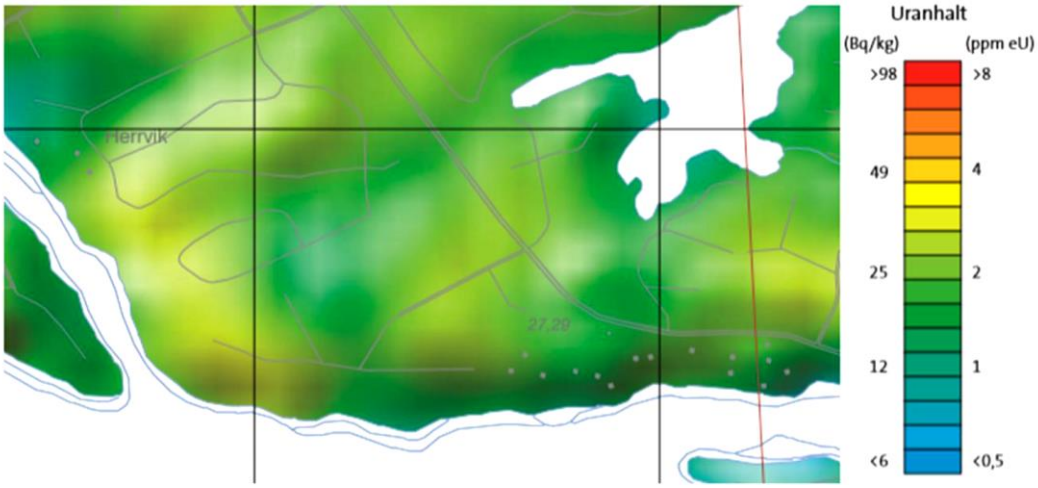
Förutsättningar/Förändringar

Risk klassificering av marken med hänsyn till radon har översiktligt kontrollerats. Enligt SGU:s gammaspektrometriska mätningar, figur 62, som ger en indikation på radonhalten i markens porluft, över området är markens uranhalt låg till nor-mal.

På fastigheterna Herrviksnäs 67:36 och 67:39 har omfattande markarbeten ge-nomförts under tiden för planläggning och en stor volym av fyllnadsmassor har tillförts. För dessa fastigheter kan genomförda gammaspektrometriska mätningar inte ligga till grund, eftersom fyllnadsmassorna inte kontrollerats utifrån före-komst av gammastrålning.

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

Radonsäkert byggande med täta rörgenomföringar och radonslang under grunden rekommenderas.



Figur 62 Uranhalten i mark enligt SGU:s gammaspektrometriska mätningar.

Rekommenderad väg för farligt gods, sekundär väg

Förutsättningar/Förändringar

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

Figur 63 Del av mur vid Strömmadal. Foto: Anna Fredriksson

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

Enligt riskidentifieringen bedöms att följande olycksscenarion bör beaktas i riskanalysen.

- Olycka med brandfarlig gas: jetbrand, gasmolnsbrand/explosion och flaskexplosion
- Olycka med brandfarlig vätska: pölbrand

Efter inventering av mottagare eller avsändare i området är det främst de sjömackar som återfinns längre ut i skärgården samt rederier som transporterar gasolflaskor för privat bruk från Stavsnäs hamn som har identifierats. Detta innebär att betydande andel av transporterna kommer utgöras av brandfarlig gas (klass 2.1) men framförallt utav brandfarlig vätska (klass 3). För att avgöra vilka mängder av farligt gods som transporteras används Trafikverkets Nationella Vägdatabas (NVDB) [5] för att uppskatta mängden tung trafik till 800 ÅDT. Av denna mängd utgör 3,6 % farligt gods, enligt statistik från Statistiska centralbyrån.

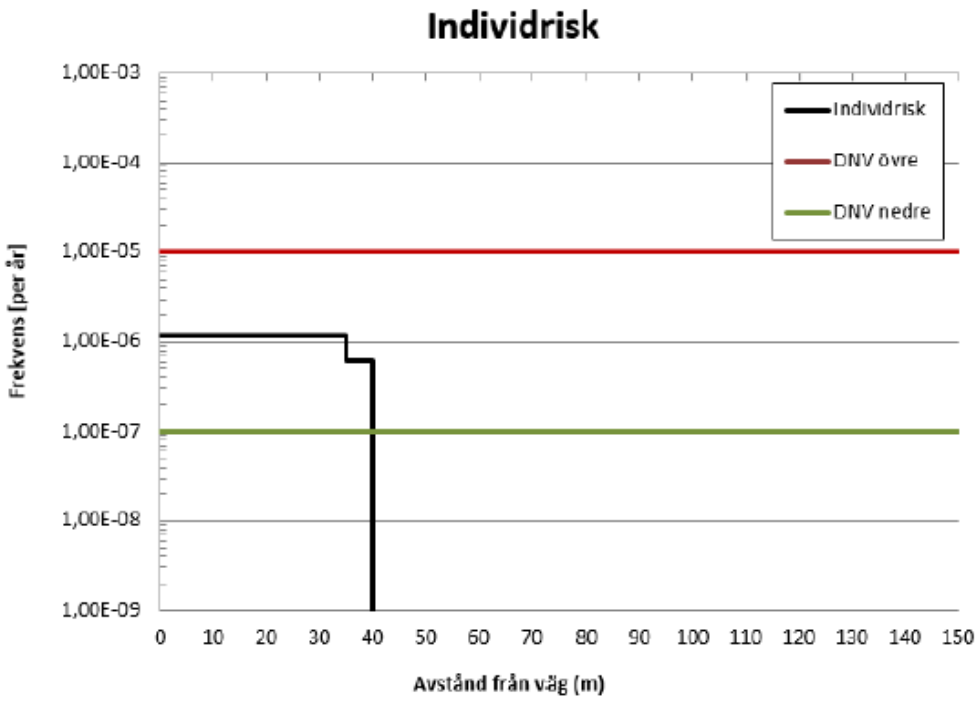
Tabell 4 Uppskattad fördelning av ADR-klasser. Källa: Riskutredning, Afry, 2020

ADR	Typer	Fördelning [%]
1	Explosiva ämnen	0
2.1	Brandfarlig gas	8
2.2	Icke brandfarlig, icke giftig gas	2
2.3	Giftig gas	0
3	Brandfarlig vätska	65
4.1	Brandfarliga fasta ämnen	0
5	Oxiderande ämnen	0
6.1	Giftiga ämnen	1
6.2	Smittförande ämnen	0
7	Radioaktiva ämnen	0
8	Frätande ämnen	6
9	Övriga farliga ämnen och föremål	18
Totalt		100

Produkter som har potentiella egenskaper att skada människor, egendom eller miljö vid felaktig hantering eller olycka, går under begreppet farligt gods. Farligt gods på väg och järnväg delas in i nio olika klasser (ADR/RID) beroende av art och vilken riskämnet förknippas med. Eftersom klasserna utgör en god indelningsgrund vid en riksinventering delas transporterna in i dessa klasser. För vidare information se riskutredning, Afry, 2020.

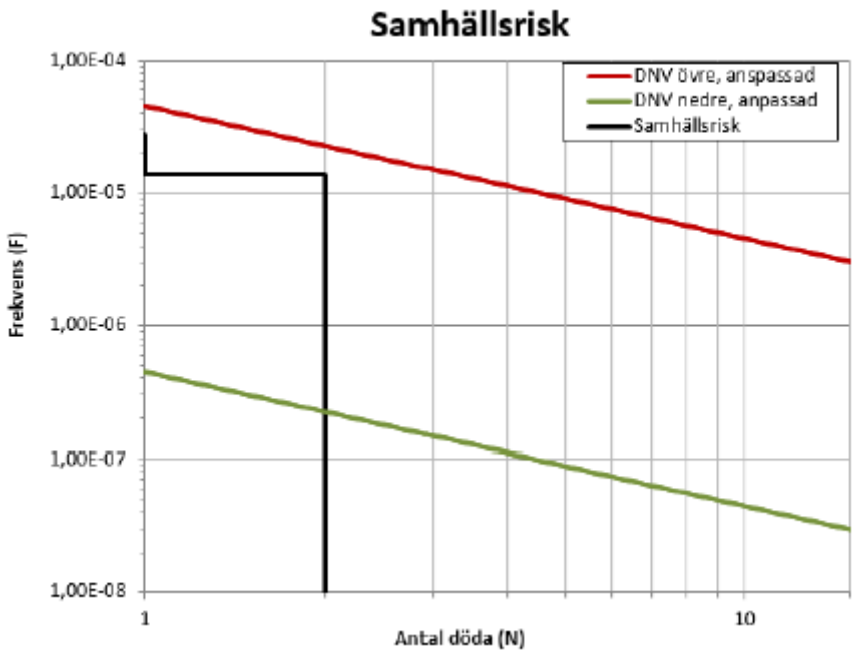
Under utredningens skede identifierades endast transporter med brandfarlig gas i större flaskpaket. Då det inte kan uteslutas att tankbilstransporter i framtiden kan förekomma genomfördes en kvantitativ känslighetsanalys. Förändringarna för både individ- och samhällsrisk var inom det acceptabla området, varför inga ytterligare åtgärder behöver vidtas för att det eventuellt i framtiden tillkommer tankbilar med brandfarlig gas.

Individrisken ligger inom ALARP-området på avstånd närmre än 40 m från vägkanten av väg 222, vilket till största delen beror på transporterna av brandfarlig vätska, se figur 64. Planområdets enda befintliga bostadshus inom avståndet 40 meter från vägen är Herrviksnäs 2:1 som är en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Fastigheten har en befintlig mur med god riskreducerande utformning. Om muren rekonstrueras rekommenderas att muren vara 2 meter hög och utföras i obrännbart material och i lägst brandteknisk klass EI30 längs med hela fastighetsgränsen mot vägen.



Figur 64 Individrisk på avstånd från väg 222. Källa: riskutredning, 2020.

Samhällsrisken hamnar också inom ALARP-området. Den relativt låga persontätheten och de korta konsekvensavstånden bidrar till att hålla samhällsrisken lägre än den tolerabla nivån. De faktorer som bidrar till att samhällsrisken hamnar över den acceptabla gränsen är de topografiska förutsättningarna och mängderna brandfarlig vätska som transporteras, se Figur 65.



Figur 65 Samhällsrisken för planområdet med korrigerade acceptanskriterier. Källa: Riskutredning, Afry 2020.

Upplysning
Prickmark har anlagts 13 meter från vägkant i enlighet med begäran från TRV. Byggnader inom prickmark ges i och med detta ett planstridigt utgångsläge, vilket innebär att bland annat volymtillskott inte får medges.

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

Det enda befintliga bostadshus inom avståndet 40 meter från vägen är Herrviksnäs 2:1 som är en kulturhistoriskt värdefull byggnad, utom planlagt område. Fastigheten har en befintlig mur med god riskreducerande utformning. Då befintlig mur inte inkluderats i beräkningarna kan riskreduktionen tillgodoräknas. Om muren rekonstrueras rekommenderas att muren är 2 meter hög och utföras i obrännbart material och i lägst brandteknisk klass EI30 längs med hela fastighetsgränsen mot vägen. Muren bör utföras säker ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. Inga övriga åtgärder för fastigheten rekommenderas.

Även övriga fastigheter i Strömmadal (del av Herrviksnäs och del av Strömma) har murar som skyddar mot värmestrålning. Dessa förhindrar emellertid inte alltid vätska från att kunna rinna in till planområdet via öppningar för grindar och portar. Den skyddande effekten mot värmestrålning kan dock tillgodoräknas som en åtgärd då den inte har inkluderats i beräkningarna. Därtill ligger dessa bostäder inom acceptabel risknivå på mer än 40 meters avstånd från väg 222. Skydd mot brandfarlig vätska som rinner in mot planområdet kan erhållas genom att komplettera grindar och portar med en asfalterad eller betonglagd upphöjning liknande en vägbula om 20 - 30 centimeter. Planbestämmelse (m2) har införts om att vägbula om 20 – 30 centimeter ska uppföras.

För nybyggnationer eller ombyggnationer inom planområdet på avstånd längre än 40 meter från vägkant är byggnadstekniska åtgärder inte nödvändiga eftersom de olycksscenarion som identifierats inte har konsekvenser över 40 m.

För ny- och ombyggnationer inom planområdet, inom 40 meter från vägkant föreslår planarbetet utifrån sammanvägda resultat i risk- och bullerutredning följande byggnadstekniska åtgärder:

- Entré till bostadshus ska mynna bort från väg 222. Dock bedöms det som acceptabelt att en entré från bostäderna vetter mot väg 222 förutsatt att utrymning kan ske bort från väg 222 via t.ex. en altandörr eller dylikt.
- Fasad som vetter mot väg 222 ska utföras i brandteknisk klass EI30 eller bättre.
- Fönster håller motsvarande brandteknisk klass (EW30) och kan utföras öppningsbara, utan andra begränsningar än de nämnda i BBR.
- Friskluftsintag ska sitta på vägg som inte vetter mot väg 222 för att förhindra att brandgaser kommer in med friskluften.
- Mur ska uppföras längs med fastighetsgräns mot väg 222. Om muren rekonstrueras rekommenderas att muren är 2 meter hög och utföras i obrännbart material och i lägst brandteknisk klass EI30 längs med hela fastighetsgränsen mot vägen. Muren ska utföras säker ur ett trafiksäkerhetsperspektiv.
- Mur ska dimensioneras utifrån risk och buller
- Marknivå får inte ändras närmast vägen, på grund av att brandfarlig vätska inte får rinna in på fastigheten.

b1	Byggnadens fasad och fönster mot väg ska utföras i material som kan motstå brand. Fasad ska utföras minst i brandteknisk klass EI30 och fönster ska utföras minst i brandteknisk klass EW30 (PBL 4kap 16 § punkt 1)
b2	Friskluftsintag ska endast ske från den sida som vetter bort från väg (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
b3	Entré till bostadshus ska mynna bort från väg, alternativt ska minst en utrymningsväg finnas i riktning bort från väg (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
m2	En vägbula om 20 - 30 cm ska anläggas vid infarter och andra öppningar i mur för att förhindra att brandfarlig vätska ska kunna rinna in på fastigheten Marken ska utformas så att eventuellt läckage av brandfarlig vätska ej kan samlas och bilda en större pöl (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4–5)
m3	Mur i obrännbart material med minst brandteknisk klass EI30, med en höjd av minimalt 2 meter ovan vägbana ska anläggas 1 meter innanför för statlig väg. Muren ska anläggas längs med sträckningen av väg. Utfarter får anläggas i muren på plats för befintlig utfart (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4–5)
a_2	Startbesked får inte lämnas innan skydds- eller säkerhetsåtgärd vidtagits som förhindrar att brännbar vätska kan rinna in på fastigheten (PBL 4 kap 14 §)

UTOMHUSLUFT (inkl. MKN)

Förutsättningar/Förändringar

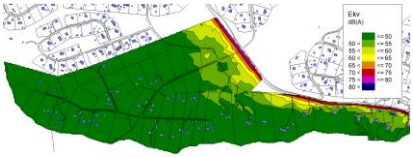
Enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund riskerar inte miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft att överskridas någonstans i Värmdö. Enligt en kartläggning 2010 visade mätningar/ beräkningar dygnsmedelvärde långt under gällande MKN dygnsmedelvärde för kvävedioxid (60 µg/m³). Mätningar av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

MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

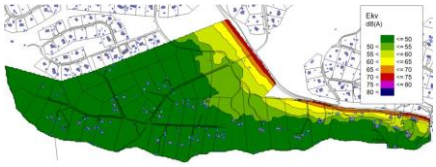
Buller (inkl. MKN)

Förutsättningar/ Förändringar

Generellt sett är ljudnivåerna från vägtrafiken låga inom området Strömma S6, men närmast väg 222 är det ett par hus som har ljudnivåer över riktvärdena för permanentbostäder. Vid en bostadsfastighet ut mot väg 222 är ljudnivåerna i riktning mot vägen så höga och riktvärdet för såväl ekvivalent ljudnivå vid fasad som ekvivalent och maximal ljudnivå vid uteplats överskrids vid fasad i riktning mot vägen. Vid ytterligare två bostadsfastigheter överskrids riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad i riktning mot vägen, men riktvärdet för maximal ljudnivå på uteplats klaras i markplanet. I riktning bort från vägen klaras alla riktvärden för alla tre husen. Eftersom dessa, totalt tre bostadshus är byggda före 1997 anger dock Naturvårdverket att åtgärder inte behöver övervägas om inte de ekvivalenta ljudnivåerna överskrider 65 dB(A), vilket då endast omfattar övre våningsplanet på delar av en av byggnaderna, Herrviksnäs 2:1, som utgått ur planarbetet. Om byggnaderna på Herrviksnäs 5:6 byggs på med ytterligare en våning så riskerar också de att bli bullerutsatta. Med anledning av detta förses fastigheterna Herrviksnäs 2:1 och Herrviksnäs 5:6 med bestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot bullerdämpad sida.

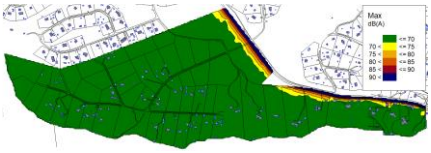


Figur 66 Maximala ljudnivåer 2 m ovan mark inom område S6, verkliga ljudnivåer. Källa: Bullerutredning 2017



Figur 67 Ekvivalenta ljudnivåer 5 m ovan mark inom område S6, verkliga ljudnivåer. Källa: Bullerutredning 2017

Figur 68 Maximala ljudnivåer 2 m ovan mark inom område S6, verkliga ljudnivåer. Källa: Bullerutredning 2017



Figur 69 Maximala ljudnivåer 5 m ovan mark inom område S6, verkliga ljudnivåer., Källa: Bullerutredning 2017

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

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

områden med högst 60 dB(A). Plankartan har försetts med korsmark i hela det område som är bullerstört, det innebär att endast komplementbyggnader får uppföras.

m1	Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4–5)

Båtbuller

Båtbuller beskrivs i dag med dBA för maximal ljudnivå men Naturvårdsverket anger att det inte finns några särskilda riktvärden för vare sig bostäder, natur- och kulturmiljöer eller rekreationsområden när det gäller buller från fritidsbåtar. För större fartyg och vid hamnar där lossning och lasting sker finns dock riktvärden för lågfrekvent ljud respektive industribuller, men det är det inte frågan om i farvattnet utanför planområdet. Det finns alltså inga riktvärden för hur mycket båtarna får bullra på land vid t ex bostäder.

Det är av stor vikt att anpassning av nya bostäder 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.

GATOR OCH TRAFIK

Avgränsning Trafikverkets vägområde

Förutsättningar/Förändringar

Avgränsningen av Trafikverkets område har samrådts med Trafikverket som godkänt förslaget. Avgränsning av vägområde har skett i enlighet med Trafikverkets riktlinjer och VGU. Över lag är avståndet satt till två meter innanför diket från vägbanan sett, utom där det finns en mur, där är avståndet satt till en meter utanför muren så att muren ska kunna underhållas från den egna fastigheten. Vid befintliga utfarter har vägområdet avgränsats i enlighet med VGU. Plangränsen mot väg 222 har justerats något efter granskning i samråd med Trafikverkets vägingenjörer för att lämna plats för busshållplats utanför detaljplaneområdet. Fastigheter som avgränsas med mur mot väg 222 ansvarar själva för att god sikt upprätthålls vid utfarterna med siktriangel. Generellt krävs fri sikt om minst 3 meter. Trafikverket avgör behov av sikt från fall till fall. Muren är befintlig och trafiksäkerhet förutsätts ha granskats vid prövning av bygglov och vid genomförande.

Årsmedeldygnstrafik

Förutsättningar/ Förändringar

Enligt Trafikverkets senaste räkning från 2013 uppgår årsmedeldygnstrafiken på väg 222 till 8 400 fordon, varav 8 procent är tung trafik. Skyltad hastighet på väg 222 är 50 km/h strax söder om korsningen med Ryttingevägen och söderut men 70 km/h norr om denna punkt. På Ryttingevägen är skyltad hastighet 30 km/h. Trafikmätningar saknas på Ryttingevägen.

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

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

Kollektivtrafik

Förutsättningar/Förändringar

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

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

Skolskjuts

Förutsättningar/Förändringar

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

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

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

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

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

Utfarter

Förutsättningar/Förändringar

Figur 70 Befintliga in- och utfarter mot väg 222, källa: trafikutredning, 2017

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

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

föreslås in- och utfart mot Gamla Stavsnäsvägen att samförläggas med befintliga utfarter.

Lokalgata, GATA

Förutsättningar/Förändringar

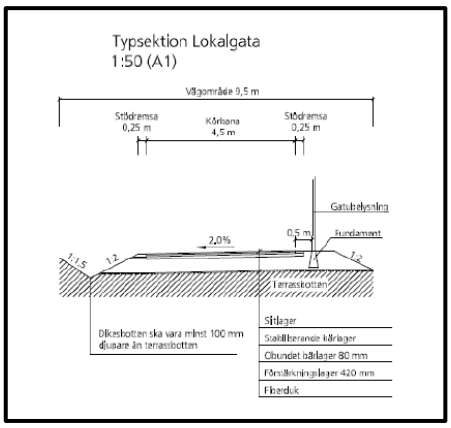
Översiktsplanen anger att prioriterade förändringsområden planläggs med hänsyn till befintlig infrastruktur. Merparten av vägarna inom förändringsområdena betraktas som lokalvägar som bör medge möte mellan personbil och gående. Vissa vägar kan uppfylla funktionen av uppsamlingsvägar. På dessa bör enligt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

Inne i området fungerar den centrala delen av Ryttingevägen som uppsamlingsgata. Uppsamlingsgatan sluttar relativt brant ner mot vattnet (mer än 8 procent) och vintertid kan det vara svårt att köra upp för backen. Med anledning av backens lutning möjliggörs även en västlig vägförbindelse med området Herrvik, se figur 71. Upplysningsvis nämns att brandbilar inte klarar att framföras vid en brantare väglutning än 8 procent. Underhåll vintertid är avgörande för räddningstjänstens framkomlighet. Avåkningsskydd rekommenderas.

Figur 71 Gamla stavsnäsvägen, markerad i blått, ny förbindelse mot Herrvik i rött

Gamla Stavsnäsvägen som i dag används enbart för gång- och cykeltrafik, och som leder mellan Väg 222 och Fiskarvägen/Ålstigen i Herrviksnäs planläggs som GATA, lokalgata, för att möjliggöra angöring för två av de obebyggda tomterna Herrvikstomten 67:28 och Herrvikstomten 67:29, Herrviksnäs 5:2, 5:3, 5:4 och 5:5, se Figur 71. Gamla Stavsnäsvägen angör Stavsnäsvägen i öster med en befintlig gångväg.

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



Figur 72 Typsektion lokalgata. Källa teknisk handbok, Värmdö kommun.

Det finns en stark vilja bland de boende att bevara befintlig infrastruktur och befintliga vägområden så att markintrång undviks. Om en lokalgata anläggs med kommunal standard krävs ett vägområde om 9,5 meter. Minsta körbredd för sopbil är 3,5 meter eller anlagda mötesplatser. Minsta körbredd för brandbil är tre meter eftersom hjulbredden uppgår till 2,4 meter. Med sju meters vägområde bedöms en vägbana på 3,5 meters bredd vara möjlig att genomföra.

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

Parkering

Förutsättningar/Förändringar

Figur 73 Plats för parkering

På begäran från samfällighetsföreningen (RVS) har ett bredare vägområde medgetts norr om infarter för att möjliggöra uppställning av färre än tio bilar. Samfälligheten och fastighetsägaren (FHI) har även önskat att yta avsätts i detaljplanen för att möjliggöra iordningställande av parkeringsplatser lite längre in i området.

Parkeringsplatser för fler än tio bilar ställer krav på anordning för rening av dagvatten. Planen möjliggör för fastighetsägaren att vidta nödvändiga åtgärder genom att ge utrymme för ett dike med fördröjning av dagvatten och uppsamling av tungmetaller med mera. Det är fastighetsägaren och/eller byggherren som ansvarar för att erforderliga tillstånd och tekniska anordningar finns.

GÅNG

Förutsättningar/Förändringar

Den smala vägen ner till stranden och den gamla ångbåtsbryggan planläggs som GÅNG.

Den gamla landsvägen löper från Herrviken till den statliga vägen. Eftersom det inte är lämpligt med fler utfarter mot statlig väg planläggs avslutet av den gamla landsvägen som GÅNG där den angör mot statlig väg.

Vändplatser

Förutsättningar/Förändringar

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

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

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

Figur 74 Principskiss vändytor (röd cirkel)

Belysning

Förutsättningar/Förändringar

Figur 75 Belysningsprogran för Värmdö kommun

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

Upplysning
All belysning inom planområdet bör utformas så 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

Vid belysningsåtgärder ska hänsyn tas till eventuell förekomst av fladdermöss och insekter. Belysning ska anpassas och avbländas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Förutsättningar/förändringar

Det är kommunfullmäktige som beslutar om att fastigheter ska ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet har kommunen skyldighet att bygga ut ledningsnätet så att alla fastigheter får tillgång till kommunalt vatten och avlopp. I och med att området är välbeläget så har det pekats ut som lämpligt för permanentboende i såväl RUFS som översiktsplanen.

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

Ledningsnätet för vatten och spillvatten förläggs huvudsakligen i gatan. Ett så kallat u-område (markreservat för underjordisk ledning) har upprättats på fastigheten Herrviksnäs 5:6. U-området är förhållandevis stort eftersom en stor schaktgrop kommer att behöva grävas då ledningar kommer att dras till fastigheterna under den statliga vägen. Detta innebär att ett frånsteg kommer att göras avseende placering av förbindelsepunkt som vanligen anvisas en halv meter utanför fastighetsgränsen. På denna fastighet kommer förbindelsepunkten att ligga inom fastigheten med anledning av att förbindelsepunkten inte kan läggas i den statliga vägen.

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

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

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

EL, Tele och bredband

Förutsättningar/Förändringar

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

Sophämtning

Förutsättningar/ Förändringar

Vid planläggning sker hämtning av avfall i separata kärl vid respektive fastighet.

På Herrvikstomten verkar sopbilen i dagsläget back-vända inne på tomtmark. Det saknas vid planläggning anordnade vändytor för sopbil och annan nyttotrafik, även om vägområde är avsatt för vändplan. Planarbetet har tydliggjort vändplaner och säkerställt att samfälligheten har möjlighet att anlägga dessa så att såväl arbetsmiljö som trafiksäkerhet uppnås.

Eftersom Ryttingevägen sluttar brant (mer än 8 procent) har sopbilen svårt att ta sig upp för backen vintertid. Sopuppsamlingsplats möjliggörs därför i korsningen Ryttingevägen/gamla landsvägen, se bild 65. Uppsamlingsplatsen dimensioneras för fraktionering av sopor och en byggrätt om 50 kvadratmeter i en våning medges för sop och teknikhus.

Planarbetet har i samråd med Ryttinge vägsamfällighet möjliggjort utfart till området Herrviken för att möjliggöra en alternativ vägsträckning och på så sätt tillgängliggöra området för nyttofordon. Det krävs dock ett kompletterande planarbete i invidliggande område för att denna väg ska kunna realiseras.

I Strömmadal stannar sopbilen vid varje utfart för att hämta sopkärlen som står uppställda vid tomtgräns, vilket innebär att vägrenen samt del av kör-ytan används för uppställning av sopbilen under hämtning. Enligt Värmdös tekniska handbok för renhållningsavdelningen får sopbil inte hindra trafiken under hämtning. Statlig väg ingår inte i planområdet, därför har inga åtgärder vidtagits.

Brandvatten

Förutsättningar/ Förändringar

Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Det innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas och att brandförsvaret i första hand förväntas kunna släcka med det vatten man har med sig i tankbilen. Ett så kallat konventionellt brandvattensystem innebär kortare avstånd mellan brandposter och används framförallt i centrumområden och/eller områden med flerbostadshus. Kontakt har tagits med representant för Stockholms Brandförsvarsförbund i samband med VA-projekteringen för ställningstagande till placering av brandpost. I enlighet med SSBF vägledningsdokument (VL2014-122) ska brandposterna placeras med max ca 500 meters mellanrum och ge minst 900 l/min.

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

Släckvatten

Förutsättningar/ Förändringar

Vid nyanläggning av områden i stadsmiljö kan särskilda anläggningar för uppsamling och hantering av släckvatten efter eventuell brand vara nödvändiga. Med

hänsyn till områdets karaktär med gles bebyggelse och stora ytor behövs ett stort antal anläggningar för att fylla behovet och därmed bedöms det inte vara rimligt.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Offentlig service

Förutsättningar/ Förändringar

Post

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området.

Upplysning

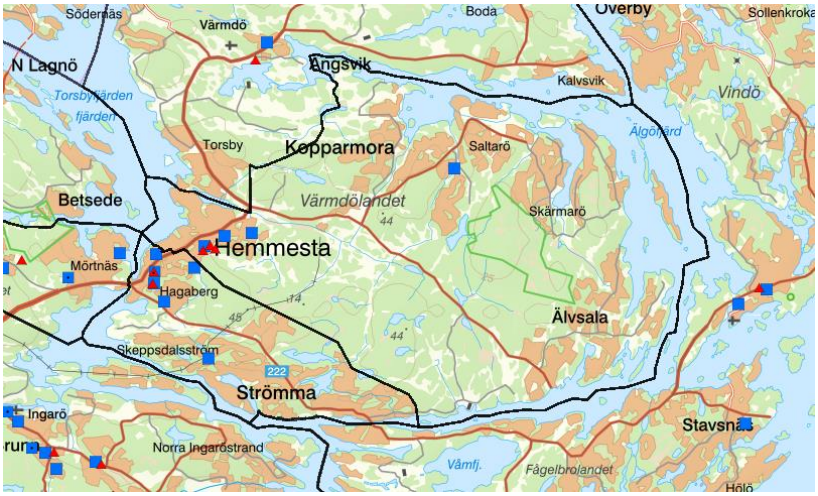
Kontakta Post Nord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Skola och förskola

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

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

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



Figur 76 Placering av skolor (röd triangel) och förskolor (blå fyrkanter).

FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN

Förutsättningar/Förändringar

Målpunkterna i planområdet utgörs av lokala målpunkter som främst nyttjas av de boende själva. Målpunkterna är belägna i Ryttinge-området och utgörs av badplatser av lokal karaktär och natur. Badplatserna är belägna vid naturområdet i väster och nedan allmänningen i söder på fastighet Herrvikstomten 67:1, figur 77. Badplatser av lokal karaktär markeras med illustrationstext *bad.*

Figur 77 Badplatser av lokal karaktär, markerade med blå prickar

Det finns en mindre allmänning i väster. Över denna allmänning löper ”Margits stig” som delvis är stenlagd. Stigen är en del av en slinga som leder vidare till invidliggande planområde och nyttjas av såväl boende i planområdet som invidliggande områden. Allmänningen i väster planläggs som NATUR.

Allmänningen nedan Ryttingevägen har kantats av båtbryggor och en ångbåtsbrygga sedan området bildades. Eftersom allmänningen ligger inom strandskyddat området gäller allemansrätten och allmänheten har således tillgång till hela området som inte får privatiseras. Alla bryggor utom ångbåtsbryggan och brygga nummer 6 är uppförda av enskilda fastighetsägare i området som är medlemmar i den ekonomiska föreningen Herrviksintressenter U.P.A. För mer information om bryggor, se under rubriken Bryggor.

På allmänningen finns ett pumphus och ett teknikhus. Dessa kommer att kompletteras med en pumpstation. Allmänningen rymmer även en bastu och två bodar. Det betraktas som förenligt med detaljplanen att anlägga små byggnader som motsvarar befintliga byggnaders funktioner, förutsatt att strandskyddsdispens medges i det fall den berörda platsen omfattas av strandskydd.
Den centralt belägna allmänningen planläggs som NATUR och PARK vilket ger möjlighet att behålla platsens nuvarande karaktär och hålla de på parkmarken förlagda delarna öppna på samma sätt som gjorts sedan området bebyggdes. Dessutom möjliggörs anläggande av plats för lek genom att parkmark får förses med utrustning som hör till park. Området skyddas dock av strandskydd. Det är byggherrens ansvar att ansöka om erforderliga tillstånd med mera. Det är viktigt att eventuella ytor för lek eller annan samvaro medger att karaktären av natur bibehålls och att artrikedomen inte hotas. Framför allt bestånd av Svedjenäva och bevaransvärda träd som finns på allmänningen bör bevaras. Det samfällda området lämpar sig väl för valborgsfirande eftersom svedjenävan är beroende av att eldning sker regelbundet.

För användningsområde PARK anger Boverket följande: *Park är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för grönområde som helt eller delvis är anlagt och som kräver skötsel. En park är främst avsedd för rekreation och promenader. Naturliga komplement i en park är exempelvis dammar, fontäner, skulpturer, paviljonger och mindre byggnader, för exempelvis restaurang, kioskverksamhet eller toaletter.*

Natur med höga naturkvalitéer är belägen på fastigheten Herrvikstomten 67:1, 67:30, 67:31, 67:32 och 67:33. Fastighetsägaren har lämnat önskemål om att planlägga dessa fastigheter som NATUR. Detta önskemål samstämmer med befintliga spridningsstråk för barrskogssamband och höga naturvärden vilket motiverar användningsområdet NATUR. Naturmarken är lämplig plats för fantasilekar och kojbygge. Där finns även bär och svamp samt ett rikt djurliv.

Östra delen av Ryttinge-området utgörs av våtmarker och befintlig natur.

Detaljplanen fastställer den befintliga användningen NATUR.

SOCIALA FRÅGOR

Förutsättningar/ Förändringar

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

Indragning av vatten- och spillvatten samt brandvatten i området ökar incitament för permanentbosättning. Det skapar också förutsättningar för en hälsosam och säker livsmiljö.
Kulturmiljön i planområdet står för en kontinuitet och är identitetsskapande vilket i sin tur ger en känsla av trygghet. Kulturmiljön ger också en orientering och igenkännbarhet i tid och rum. Spåren av tidigare livsmönster ger en historisk anknytning och borgar därmed för en övergripande social hållbarhet.

I huvudsak bibehållna fastighetsstorlekar tillsammans med för platsen avvägda byggrätter och bibehållen grönska skapar förutsättningar för läsbarhet av den ursprungliga platsens identitet samtidigt som möjlighet ges för att skapa nya, tidstypiska avtryck.

Planområdets båda badplatser är av lokal karaktär och skapar tillsammans med invidliggande gröna områden platser för möten och umgänge. Om samfälligheten önskar så finns det möjlighet att anlägga en lekplats i park-området, förutsatt att strandskyddsdispens medges.

I och med att grönområdena i planområdets norra del bibehålls och skyddsbestämmelser införs för träd så bibehålls de gröna kvaliteterna och spridningsvägarna liksom kopplingen mot Nacka-Värmdökilen och andra omgivande grönytor vilket i sin tur ger närbelägna rekreationsområden.

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

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

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

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

Barnperspektivet

Förutsättningar/ Förändringar

I dagsläget har planområdet plats för såväl fri lek som regellekar på de enskilda fastigheterna i och med att tomterna är så spatiösa. Det saknas dock iordningställda lekplatser och/eller idrottsytor. Samfälligheten har möjlighet att anlägga lekpark eller inplacera lekredskap på parkmarken, se under rubriken *Sociala frågor*.

Den trafikutredning som genomförts i planområdet har belyst barnperspektivet. Eftersom det inte ligger några skolor inom gångavstånd så har eleverna i området möjlighet att åka buss till skolan. I samband med planarbetet har behov av att säkerställa säkra övergångar över väg 222 lyfts till Trafikverket, liksom behov av trottoarer för att nå busshållplatser. Trafikverket har inlett ett eget projekt gällande tillgänglighet på busshållplatser. En åtgärdsvalsstudie (ÅVS) har genomförts för väg 222. Trafikmängden på väg 222 anses inte påverkas i någon större omfattning genom detaljplaneläggningen eftersom detaljplanen främst fastställer befintliga fastigheter.

Planläggningen möjliggör för samfälligheten att anordna trafiksäkra lösningar inom planområdet.

Planarbetet bedömer att föreslagen detaljplan bidrar till att möjliggöra ett attraktivt boende för barnfamiljer, bl.a. med tillgång till kvalitetskontrollerat dricksvatten och miljöriktigt omhändertagande av avlopp.

GENOMFÖRANDE

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som t.ex. avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning för att få tillgång till utfart, vatten- och spillvattenledningar m.m. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt, samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

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

Tidplan

Planarbete

- Samråd kv. 2 2018
- Granskning kv. 2 2020
- Antagande i kommunfullmäktige kv. 1 2021
- Laga kraft tidigast kv. 2 2021

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. En detaljplan kan dock ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång. Då har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren.

Genomförandetiden för allmänna platser (GATA, GÅNG, PARK, NAUT), kvartersmark för tekniska anläggningar (E_1, E_2, E_3, E_4, E_5), parkering (P) och hamn (V_2) är 15 år och löper från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden

för kvartersmark för bostäder (B) är 13 år och börjar två år efter det datum detaljplanen vinner laga kraft. Detta kallas för förskjuten genomförandetid. Genomförandetiden är satt med hänsyn till bland annat utbyggnad av kommunalt-VA. Genom att förskjuta genomförandetiden för övrig kvartersmark två år efter planen fått lagakraft undviks att nya bostäder byggs utan ordnat vatten- och spillvatten samt störande byggtrafik från VA-utbyggnaden.

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

Huvudmannaskap för allmän plats

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

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

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

I denna detaljplan är huvudmannaskapet enskilt. Nedan följer en beskrivning av de *särskilda skäl* som motiverar valet av huvudmannaskap:

- Värmdö kommun har under lång tid varit en utpräglad landsbygdskommun med stora fritidshusområden. Kommunen har därför en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder konsekvent i hela kommunen förutom i ett

fåtal områden, till exempel i delar av vägnätet inom centralorten Gustavsberg.

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

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

- Det förekommer inte någon genomfartstrafik genom området.

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

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

- Kommunen saknar fastigheter inom detaljplaneområdet.

- Avståndet till närmsta tätort är relativt långt.

- Förtätningen i det aktuella området är relativt begränsat, läs mer under rubriken ”Fastighetsbildning”

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

Ansvarsfördelning

Allmän plats, enskilt huvudmannaskap

Att kommunen inte är huvudman för en allmän plats innebär att det är upp till fastighetsägarna 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. Se mer information under rubriken ”Fastighetsbildning/Gemensamhetsanläggningar”.

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.

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

Vattenområden

Stora delar av vattenområdet är outrett. Samtliga områden inom planen som omfattas av strandskydd kräver strandskyddsdispens för åtgärder. Detta krävs för bland annat renovering eller ombyggnad/nybyggnad av bryggor. Den enskilda fastighetsägaren/gemensamhetsanläggningen ansvarar för att ansöka om strandskyddsdispens och anmälan om vattenverksamhet.

Vatten och spillvatten

Med avloppsvatten avses i miljöbalkens (1998:808), mening bland annat spillvatten eller annan flytande orenlighet. Utsläpp och annan hantering av avloppsvatten är en miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. MB och den som ansvarar för hanteringen och bedriver denna verksamhet är ansvarig för att miljöbalkens bestämmelser i kapitel 2 och 9 följs. För den som hanterar dricks- och avloppsvatten gäller bestämmelser om hälsoskydd bl a i miljöbalkens 2 och 9 kapitel samt i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

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

Dagvatten

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

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

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

Elförsörjning

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare och ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Tele- och fibernät

Skanova ansvarar för tele- och fibernätet inom planområdet.

Kvartersmark för enskilt ändamål

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

Bygglov

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

Rivningslov

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

Marklov

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

För information om särskilda egenskapsbestämmelser inom kvartersmark hänvisas rubrik ”Natur och rekreation” samt plankartan.

Bullerskydd
För kvartersmarken, inom fastigheterna angränsande till väg 222, gäller att vid byggande inom bullerstört område ska bullerskyddskraven beaktas vid åtgärder som förutsätter bygglov (se även plankartan).

Riskhantering vid transporter av farligt gods
Väg 222 klassas som en led för transport av farligt gods. Inom kvartersmark på fastigheter intill vägen, gäller även restriktioner p.g.a. den risk transporter av farligt gods innebär. Bebyggelsefritt avstånd på 25 meter från väg 222 har därför tillämpats i form av prickmark, volymtillskott på befintliga byggnader inom området kan ej tillkomma (planstridigt utgångsläge). Läs mer under rubriken ”RISK OCH SÄKERHET” samt fastighetskonsekvenstabell för fastigheter som berörs av detta.

Prickmark
Prickmark är en planbestämmelse som innebär restriktion för bebyggelse inom ett specifikt område. I detaljplanen har bestämmelsen planlagts över områden som är olämpliga för bebyggas (med hänsyn till exempelvis översvämningsrisk, markförhållanden, m.m.). Prickmark har även tillämpats 6 meter från de allmänna vägområdena för trafiksäkerheten.

Avtal

Kommunen avser ej att teckna exploateringsavtal i samband med planen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns 54 fastigheter, varav 33 är bebyggda. En majoritet av de obebyggda fastigheterna ägs av ekonomiska föreningen Herrviksintressenter U.P.A. Flertalet av fastighetsägarna i området är medlemmar i föreningen. Föreningen Herrviksintressenter U.P.A är ägare till följande 13 fastigheter;

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

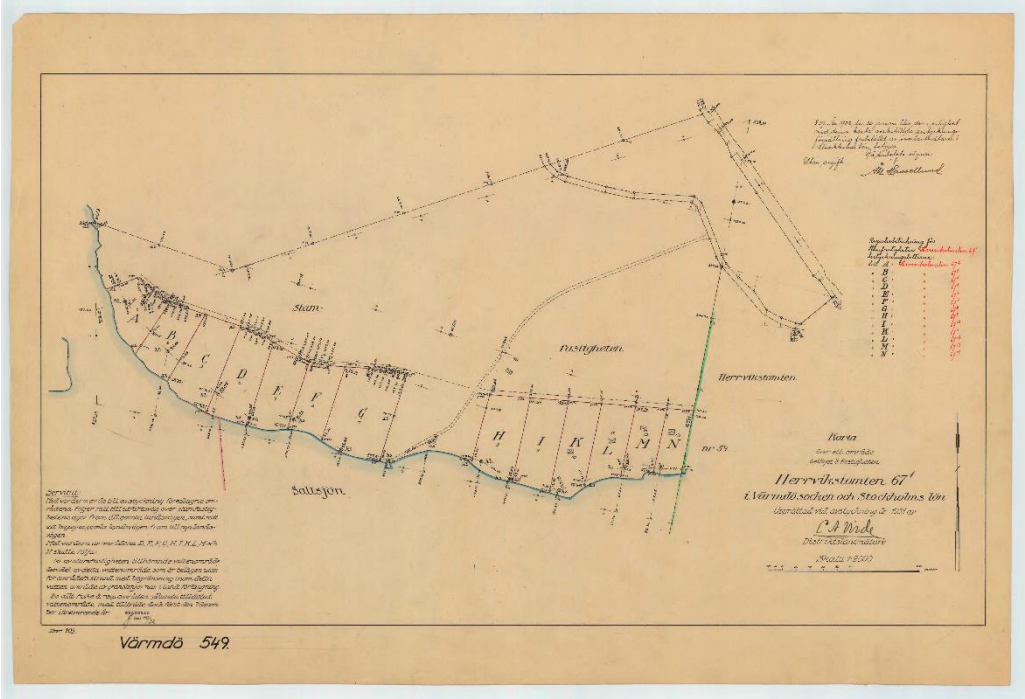
Med hänsyn till höga naturvärden samt önskemål från U.P.A Herrvikstomten planläggs fyra av föreningens obebyggda fastigheter för allmänt ändamål (NATUR). För information om alla fastigheter som planläggs för allmänt ändamål och gemensamhetsanläggning hänvisas fastighetskonsekvenstabellen, bilaga 2.

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

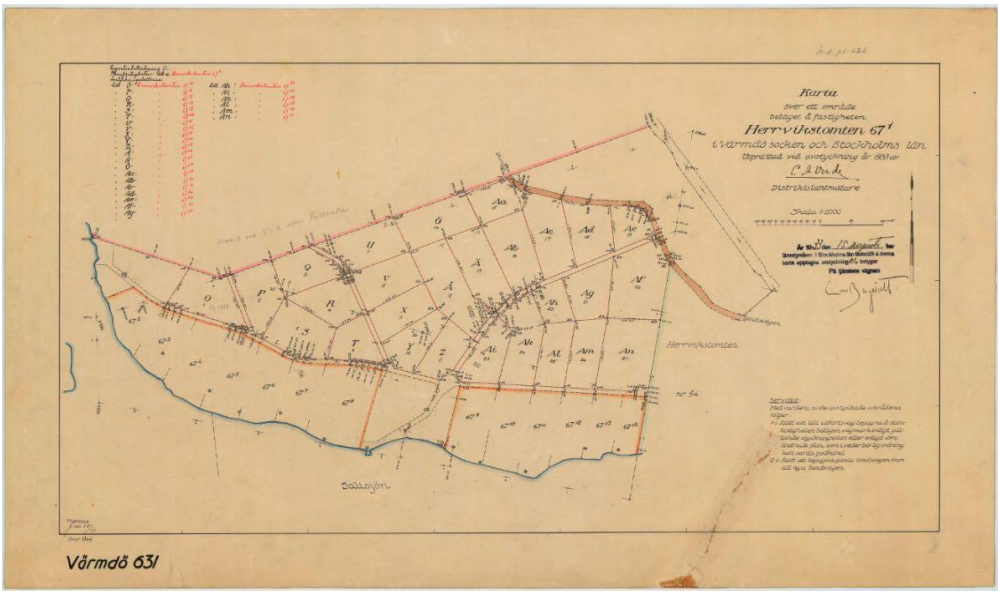
Figur 78 Gråskrafferad linje Visar utbredningen för Herrvikstomten GA:1, gul linje visar väg som ägs av PEAB och blå linje visar väg som är belägen inom fastighet Herrviksnäs 5:1.

Fastighetsbildning

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



Figur 79 Avstyckningskarta från 1931. Akt. 01-väm-549



Figur 80 Avstyckningskarta från 1933. Akt. 01-väm-631

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

Undantag från detta görs dock för vissa av de större fastigheterna som anses lämpliga för bostadsändamål samt för att tillgodose en lämplig fastighetsanvändning. Avstyckning möjliggörs för fastigheterna Herrviksnäs 5:2 – 5:5. Herrvikstomten 67:8 är bebyggd med två huvudbyggnader samt är större än omgivande fastigheter, därför medges även här avstyckning. Om fastighetsstorleken ökas på vissa av de större fastigheterna genom fastighetsreglering kan avstyckning för även dessa fastigheter göras. Fastigheter som medges avstyckning redovisas närmare i fastighetskonsekvenstabellen, bilaga 2.

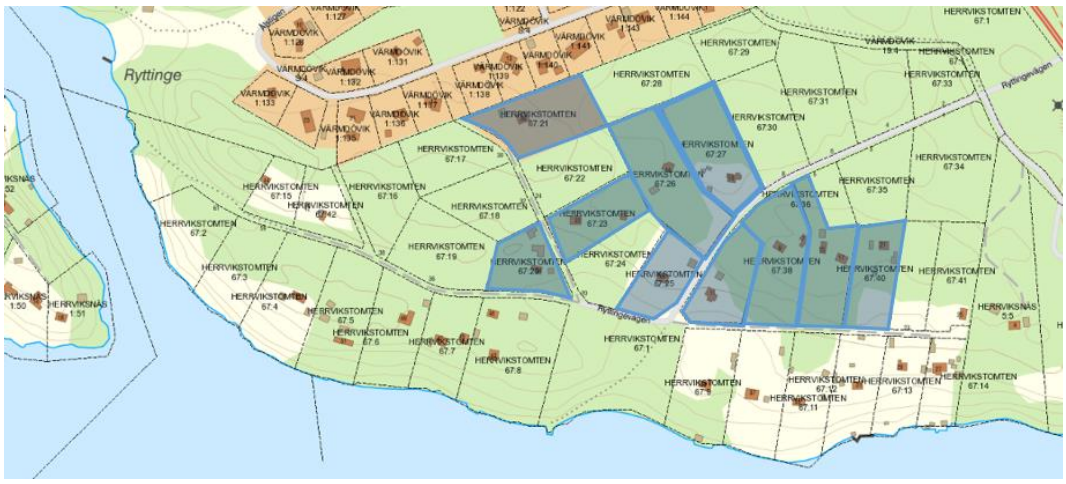
Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske först då detaljplanen vunnit laga kraft och prövas då vid förrättning av Lantmäteriet.

Servitut

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

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

I samband med avstyckning bildades servitutsrätt för vatten och fiske. se akt 01-väm-549 och 01-väm-631 för mer information, (ursprungliga avstyckningar och servitut). På Herrvikstomten 67:1 finns även servitutsrätt för bryggor som angör mot fastigheten. Vissa av servituten skapades under avstyckningen som utfördes på 30-talet, för de fastigheter som ej hade vattenkontakt. Vid områdets bildande och bryggornas uppförande utgjorde ångbåtsbryggan en koppling till vattenvägarna. Nuvarande brygga nummer 6 från vänster enligt figur 15 var föreningens allmänna brygga som kunde nyttjas av föreningens samtliga medlemmar. Under senare tid har avtal tecknats för drift och underhåll av bryggorna mellan föreningen och respektive berörd fastighet (ej ångbåtsbryggan). Förslagsvis kan befintliga avtal som tecknats för respektive brygga inskrivas hos Lantmäteriet.



Figur 81 Blåmarkerade fastigheter ovan har tilldelats bryggplats av föreningen Herrviksintressenter U.P.A.

Om avstyckning sker måste infartsväg lösas, exempelvis i form av servitut som bildas i samband med lantmäteriförrättningen eller överenskommelse mellan fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggningar

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

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

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

För anläggande av eventuell gemensam brygga innanför Herrvikstomten 67:1 (ångbåtsbryggan) kan, om samtliga villkor enligt anläggningslagen uppfylls, gemensamhetsanläggning bildas för samtliga berörda fastighetsägare hos Lantmäteriet. Fastigheter som ligger med så kallad strandtomt bedöms inte ha behov av att ingå i gemensamhetsanläggning för allmän brygga.

Markreservat för gemensamhetsanläggning har planlagts över fastigheterna Herrvikstomten 67:15, Herrvikstomten 67:28, Herrvikstomten 67:30 för infart efter önskemål av fastighetsägarna.

Samfällighetsförening

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

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

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom s.k. delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas. Delägarförvaltning är lämpligt om det är få delägande fastigheter och kostnaderna för drift och underhåll är låga.

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

Ledningsrätter

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

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

Kommunen kommer att ansöka om ledningsrätt för de kommunala vatten- och spillvattenledningar som anläggs inom planområdet. Fastigheter berörda med planbestämmelsen u_1 för allmänna ledningar (vatten- och spillvatten) har rätt att begära inlösen av kommunen, kommunen bestämmer dock vilken rätt som förvärvet ska avse. Ledningarna kommer att anläggas inom allmän plats, Lokalgata och Naturmark samt inom u- och E-område. u-område planläggs på fastighet Herrviksnäs 5:6.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

Befintlig bebyggelse

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Finansiering av planarbete

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

Värdeökning till följd av planen

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

Ersättning

Rättigheter

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

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

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

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

delen av fastigheten. Merkostnad för ett fördyrat underhåll utgör inte någon grund för ersättning. Enligt skriften ”Kommuner och kulturmiljöer” som Stockholms länsmuseum tagit fram kan ersättning aktualiseras om förvaltningskostnader påverkar så att byggnadens marknadsvärde sjunker med mer än 5–10 % på grund av skyddsbestämmelser eller mer 15 % på grund av ett rivningsförbud. I områden med höga marknadspriser är det sålunda mindre troligt att ersättningskrav kan ställas. I praktiken är ekonomisk ersättning till fastighetsägare på grund av skyddsbestämmelser eller rivningsförbud är mycket ovanligt.

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

Förrättningskostnader

De kostnader som uppkommer i samband med förrättning hos Lantmäteriet, t.ex. vid avstyckning och omprövning av gemensamhetsanläggning hanteras i Lantmäteriets beslut.
Ryttinge vägsamfällighet ansvarar för att ansöka om förrättningen för omprövning av gemensamhetsanläggningen Herrvikstomten ga:1. Om ny gemensamhetsanläggning bildas kan förrättningskostnaderna fördelas av Lantmäteriet. Lantmäteriet beslutar om förrättningskostnaderna.

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

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

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

Anläggande, drift och underhåll

Allmän plats, enskilt huvudmannaskap

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

Kvartersmark

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

Vatten och spillvatten

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

Dagvatten

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

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

Elförsörjning, telenät, fibernät

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

Vägar och grönområden

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

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

Avgifter

Bygglovavgift

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

Planavgift

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

VA-anläggningsavgift

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

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

Elförsörjning, telenät, fibernät

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

Avgifter för miljötillsyn

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

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

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

Vatten- och spillvattenledningar kommer att dras i allmän plats Lokalgata och Natur samt inom u-område. Utöver ledningar kommer kommunen anlägga en pumpstation inom E-område (E_1), på fastighet Herrvikstomten 67:1. Fastigheten som omfattas av E-området upplåter mark för pumpstation.

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

Dagvatten

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

En generell bestämmelse har därför införts för hela planområdet, att hårdgjord yta inom fastigheten får utgöra maximalt 12% av totalarean

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

El

Vattenfall har befintliga ledningar inom planområdet. Luftledningar som är inom allmän plats kommer att markförläggas. På kvartersmark behålls luftledningarna. Inom planområdet planläggas två E-områden för befintliga nätstationer (E_3). Fastigheterna som omfattas av E-områden upplåter mark för respektive ändamål.

Tele/fibernät

Skanova har befintliga ledningar inom planområdet.

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

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

Inget nytt E- eller u-område behöver planläggas för Skanova.

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

Avfall

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

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

Sopuppsamlingsplats (E_2) möjliggörs därför i korsningen Ryttingevägen/gamla landsvägen, inom allmän plats Lokalgata. Se avsnitt *TEKNISK FÖRSÖRJNING* ovan för mer information.

Vägar

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

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

Natur

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

Förutsättningar för brandvattenförsörjning

Idag finns inget brandvattensystem inom planområdet. Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Det innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas och att brandförsvaret i första hand förväntas kunna släcka med det vatten man har med sig i tankbilen. Ett så kallat konventionellt brandvattensystem innebär kortare avstånd mellan brandposter och används framför allt i centrumområden och/eller områden med flerbostadshus. Brandposter placeras i samråd med Stockholms Brandförsvar i samband med projekteringen av vatten- och spillvattennätet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

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

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

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

Planen har tagit tillvara landskapsmiljöer och kulturmiljöer så som grönstruktur och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Planen har också prövat känsliga naturmiljöer och utrett behov av skyddsbestämmelser. Planen medger exploatering av skogsmark med påtagliga naturvärden. Dessa skogsområden ingår i de ur ett regionalt perspektiv 5 % för viktigaste barr- och barrblandsskogsområden. Barrskogssamband bevaras genom planläggning av NATUR samt korridorer av plussmark, därigenom utlöses inte artskyddet trotts att födosök för spillkråka noterats. Planområdet har även utpekats som lämpligt habitatområde för hasselsnok. Eftersom strandskyddet bibehålls i viss utsträckning och då byggrätten premierar ett mindre fotavtryck samt då få avstyckningsmöjligheter medges anses artskyddet inte utlösas.

Bullernivåer har utretts och skyddsbestämmelser har införts.

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

SOCIALA KONSEKVENSER

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

En detaljplanläggning innebär att tydliga och tillförlitliga bestämmelser om byggrätt.

I huvudsak bibehållna fastighetsstorlekar tillsammans med för platsen avvägda byggrätter och bibehållen grönska skapar förutsättningar för läsbarhet av den ursprungliga platsens identitet samtidigt som möjlighet ges för att skapa nya, tidstypiska avtryck. Kulturmiljön i planområdet står för en kontinuitet och är identitetsskapande vilket i sin tur ger en känsla av orienterbarhet och trygghet.

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

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

Trafikmängden på väg 222 anses inte påverkas i någon märkbar omfattning genom detaljplaneläggningen eftersom detaljplanen främst fastställer befintliga fastigheter.

Se även sociala frågor och barnperspektivet ovan

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Se Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser ovan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har utarbetats av:
Anna Fredriksson, Planarkitekt
David Johansson, Exploateringsingenjör
Niklas Siljebrand, Exploateringsingenjör (samråd)

Övriga medverkande tjänstemän:
Alexandre Gomez, VA-ingenjör
Katharina Wollin, VA-ingenjör (granskning)
Pauline Carlborg, VA-ingenjör (samråd)

David Cileg, Trafikplanerare
Andreas Dahlberg, Trafikplanerare (samråd)

Marianne Haage, kommunekolog
Gundula Kolb, Kommunekolog (granskning)
Viveca Jansson, Kommunekolog (samråd)

Lenore Weibull, Kommunantikvarie (samråd, granskning)
Susanna Eschricht, Kulturmiljöansvarig, planenheten (Samråd)

Patrik Stenberg, Översiktsplaneenheten (samråd)

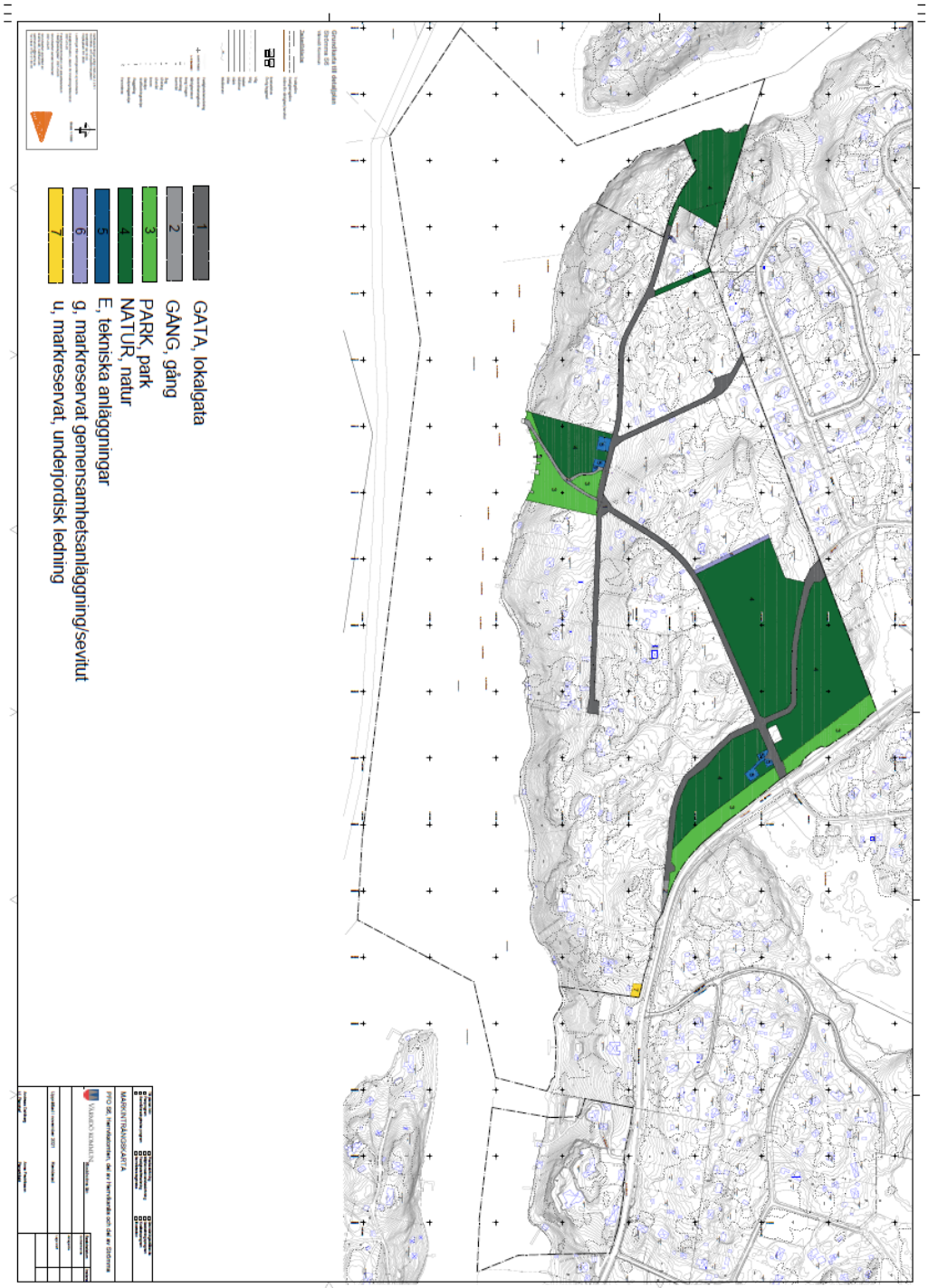
Rådgivande konsulter:
Annika Andersson, t.f. kommunantikvarie

Värmdö 2021-12-02
Planavdelningen

Raad Alwajid
Planchef

Anna Fredriksson
Planarkitekt

BILAGA 1. MARKINTRÅNGSKARTA



BILAGA 2. FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL

Se separat handling.

BILAGA 3. MOTIVERING BYGGRÄTT - K-BONUS

Herrvikstomten 67:15

Sportstuga med ursprunglig byggnadsvolym och bibehållen karaktär

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

Fastigheten är begränsad i storlek och sluttar mycket brant år sydväst. Den byggbara ytan är begränsad och därför anses det inte möjligt att uppföra ytterligare en bostadsbyggnad som är större än föreslagna 120 kvm BYA.

Herrvikstomten 67:38

Sportstuga med ursprunglig byggnadsvolym och bibehållen karaktär

Bevarad sportstuga som utgör ett tydligt exempel på 1930-talets ideal, här med nationalromantiska drag. Liggande stockpanel i brunt, med skickerier i vitt och rött. indragen veranda under tak i söderläge. Naturtomtskaraktär.

Fastigheten sluttar visserligen brant mot söder, men med anledning av fastighetens storlek anses det möjligt med ytterligare ett bostadshus som är lika stort som övriga tillkommande bostadshus om 180 kvm BYA och 240 kvm BTA.

Herrvikstomten 67:4

Anläggningen i sin helhet framstår som ett mycket gott och välbevarat exempel för 30-talets nationalromantiska strömningar, där de flyttade dalagårdarna är ett uttryck. Herrvikstomten 67:4 är sannolikt en av de bäst bevarade helhetliga anläggningarna av sitt slag inom hela Stockholmsregionen.

Förutom en anläggning med flera nedflyttade dalagårdar som troligen är avsevärt äldre än det årtal de fördes till platsen (1934) så finns det på fastigheten två fornlämningar.

Fastigheten anses inte tåla tillskott i form av K-bonus eller Attefalls åtgärder.