



Detaljplan för

# Ripvägen m fl, Strömma delområde S4B

Värmdö kommun

Samrådshandling

2011-02-09 SPN 2011-03-15

Dnr: 10STN/0160

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN



# PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Detaljplanekarta med planbestämmelser

## BILAGOR

- Dagvattenutredning
- Översiktlig naturbeskrivning
- Fastighetsägarförteckning
- Illustration, tillkommande fastigheter
- Behovsbedömning och checklista
- Detaljplaneprogram
- Programsamarbetsredogörelse

## BAKGRUND

Under senare år har det skett en kraftig inflyttning till Värmdö. Många fritidshusområden har successivt omvandlats till områden med en allt högre permanentningsgrad. Ett större antal barnfamiljer och fler äldre ökar behovet av barnomsorg, skolor och äldreomsorg. Permanentbosättningen innebär också att vattenuttaget och belastningen på enskilda avloppsanläggningar och recipienter ökar liksom trafiken på vägar till och inom områdena.

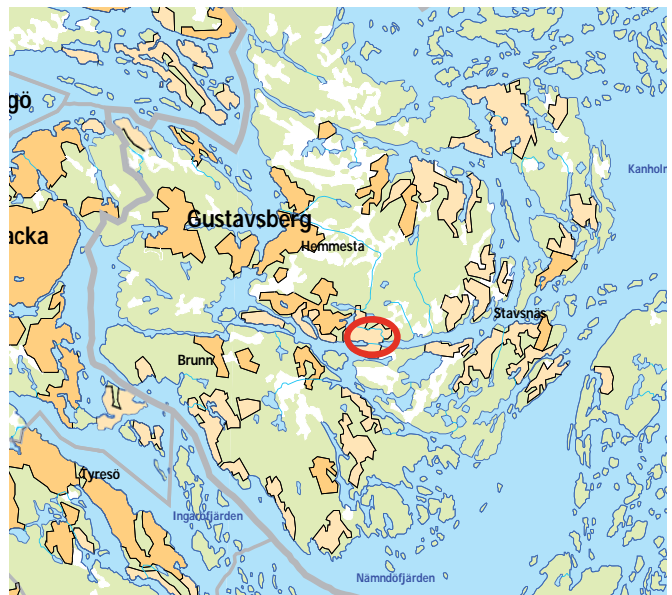
Strömma är i Värmdös översiktsplan från 2003, tillsammans med Värmdövik och Herrviksnäs, utpekad som ett prioriterat förändringsområden som ska detaljplanläggas och där kommunalt vatten och spillvatten ska byggas ut. Totalt berör programmet 1100 fastigheter. Efter programsamarbetsområdet har programsamarbetsområdet delats upp i fler mindre delområden. Denna detaljplan är en av flera planerade detaljplaner inom Strömma.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att anpassa området för permanentboende och ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling. Planområdet omfattar idag ett hundratal fastigheter med en blandning av

permanentbostäder och fritidshus. Större delen av området saknar sedan tidigare detaljplan. Några fastigheter i den nordvästra delen av planområdet omfattas dock av byggnadsplan 122.

Målsättning är att tillvarata områdets karaktär och samtidigt möjliggöra viss utveckling. Minsta tomtstorlek är i allmänhet föreslagna till 2500 m<sup>2</sup>. Den föreslagna tomtstorleken är en anpassning till tomtstorleken i intilliggande planområden samtidigt som den möjliggör viss förtätning. Vid fullt utnyttjande av styckningsmöjligheter resulterar förslaget i 25 nya fastigheter. Bygggrätten varierar med storleken på fastigheten. Planförslaget säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen.



Översiktskarta som markerar planområdet med en röd ring

## FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Tredje kapitlet i MB innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet medan femte kapitlet innehåller miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning.

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljö balkens 3, 4 och 5 kapitel.

## PLANDATA

### PLANDATA

Planområdet har fått benämningen S4B eftersom det är den andra etappen att planeras i det område som i planprogrammet kallas S4. En detaljplan för området, strax väster om nu aktuellt område, S4A har nyligen vunnit laga kraft.

### LÄGESBESTÄMNING

Området är beläget norr om Strömma kanal på Värmdölandet, ca 10 km öster om Gustavsberg. Planområdet avgränsas i norr av intilliggande byggnadsplaner och i söder av Strömma kanal. Stavsnäsvägen (väg 222) går genom området men vägområdet ingår inte i detaljplanen.

### AREAL

Planområdet omfattar ca 110 fastigheter och är ca 70 hektar stort.

### MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bostadsfastigheterna ägs i huvudsak av enskilda fastighetsägare. Västerängs vägförening är huvudman för vägarna i området och föreningen äger också vägmark och vissa grönområden (Strömma 1:1). I de östra delarna av området äger Strömma Östra Villaföreningen väg- och grönmärk (Strömma 1:167).

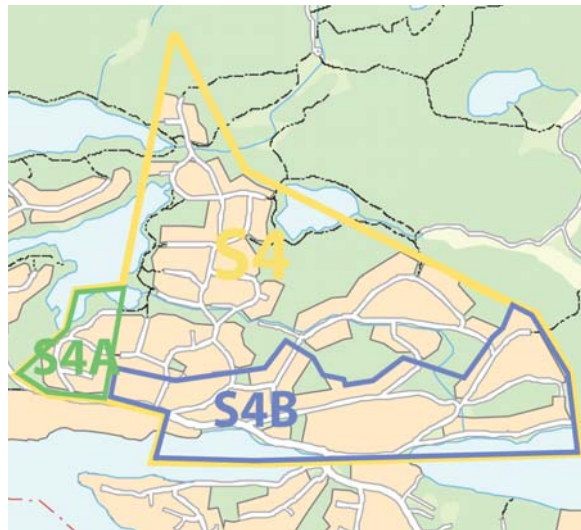
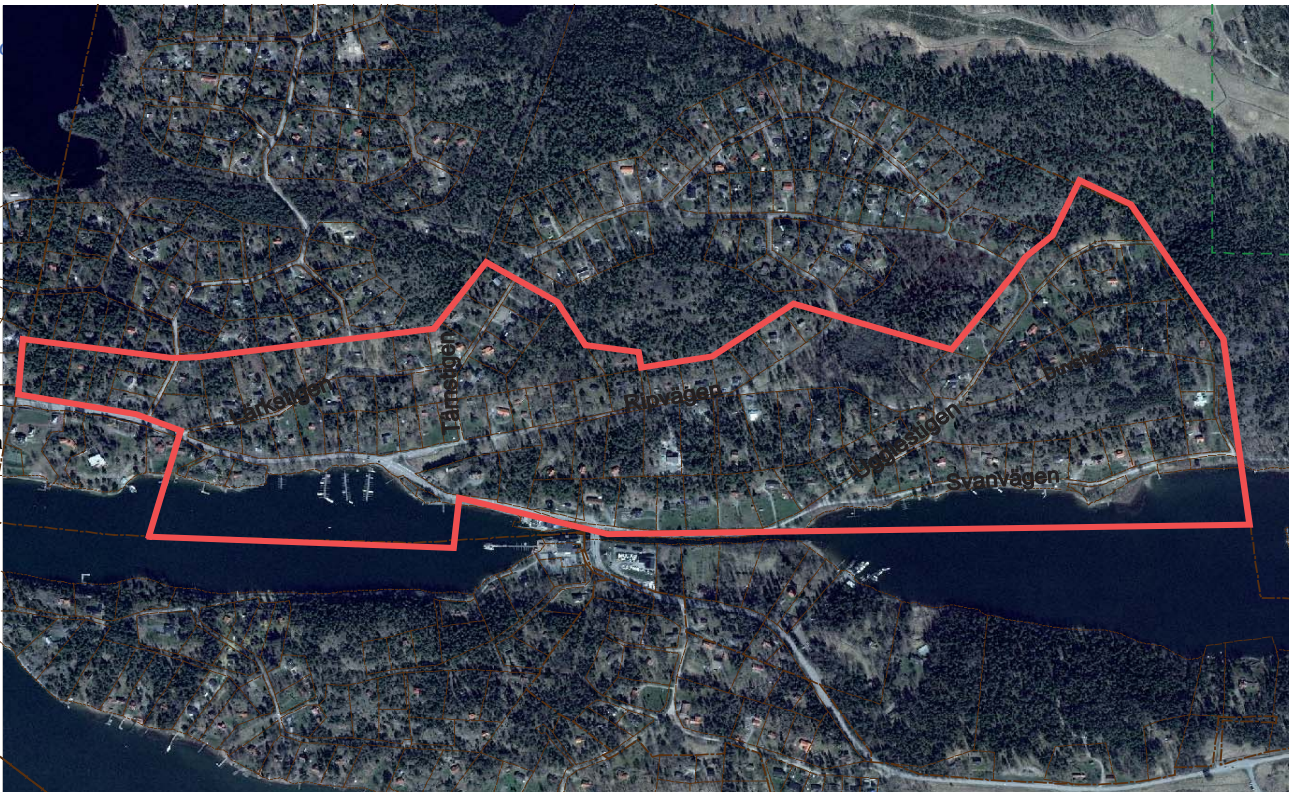


Illustration över det område som i programmet kallas S4. Aktuellt planområde, S4B, markeras med blått, angränsande planområde S4A markeras i grönt.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### ÖVERSIKTLIGA PLANER

I kommunens översiktsplan är området utpekad som prioriterat förändringsområde. Översiktsplanen anger att dessa områden ska planläggas och att vatten och spillvatten ska byggas ut i områdena.



Planområdets avgränsning.

### PROGRAM

Ett gemensamt program upprättades för Värmdövik-Herrviksnäs-Strömma i november 2005 i form av en fördjupad översiktsplan. Programmet föreslår att befintliga fastigheter anpassas till bostadsområden för permanentboende. Detta sker genom att öka byggrätten inom befintliga planlagda fastigheter och genom att ange riktlinjer för byggrättens storlek för icke planlagda områden. I programmet redovisas även förslag på placering av en ny förskola.

Programmet, tillsammans med inkomna synpunkter, ligger till grund för nu aktuellt planarbete. De yttranden som lämnades rörde i huvudsak expolatering av grönområden och möjlighet till styckning. Planförslaget är mer restriktiv till avstyckning av fastigheter än programmet och ingen förtätning föreslås heller på naturmark.

Samrådsredogörelsen för programmet godkändes av kommunstyrelsens tekniska utskott i juni 2006.

### DETALJPLANER

Stora delar av planområdet är sedan tidigare inte planlagt. Byggnadsplan 122 gäller för några fastigheter i nordvästra delen. Byggnadsplanen anger minsta tomtstorlek till 2500 m<sup>2</sup> med byggrätt på 75 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 30 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad. Nu aktuell detaljplan ersätter byggnadsplan 122 i berörda delar. De delar av byggnadsplan 122 som inte berörs fortsätter att gälla.

### RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår i riksintresset *Kustområdena och skärgården i Stockholms län* vilket är klassat som riksintresse för turismen och friluftslivet samt högexploaterad kust enligt 4 kap. miljöbalken. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och det lokala näringslivet. Detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig påverkan på riksintresset.

I övrigt finns inga ytterligare riskintressen.

### STRANDSKYDD

Delar av området omfattas av strandskydd. 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. Strandskyddet förutsätts tillsvidare omfatta också bäcken/diket som sträcker sig genom planområdet. Skyddet omfattar ett land- och vattenområde 100 m från strandlinjen vid normalt

vattenstånd.

Kommunen kommer att föreslå att strandskyddet upphävs inom kvartersmark. Strandskyddet kommer också föreslås upphävas i anslutning till utpekade vattenområden för brygga och småbåtshamn



Befintlig brygga söder om Stavsnäsvägen

### BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖBEDÖMNING

En behovsbedömning har utförts med en tillhörande checklista för miljöfrågor. Detaljplanen bedöms inte innebära några påtagliga risker för människors hälsa. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas och planen medger heller inte någon förändring av något naturområde som har skyddsstatus. Sammanfattningsvis bedöms planens genomförande inte ge någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvens beskrivning enligt miljöbalken behöver inte upprättas.

### KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen fattade i december 2009 beslut om att godkänna ett start-PM för Strömma S4 och att detaljplanearbete för området fick påbörjas.

Samhällstekniska nämnden beslutade den 14 december 2010 om ett inriktningsbeslut för aktuellt planområdet (§408). Inriktningsbeslutet föreslår en minsta tomtstorlek på 2500 m<sup>2</sup> som riktlinje för planens utformning.

### FÖRORDNANDE ENLIGT §113

Planområdet omfattas inte av något förordnade enligt §113 i byggnadslagen.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

#### BEFINTLIG BEBYGGELSE, NÄRMILJÖ OCH KULTURMILJÖ

Den genomsnittliga tomtstorleken i området är ca 4000 m<sup>2</sup> men tomtstorlekarna varierar från 1600 m<sup>2</sup> till knappt 12000 m<sup>2</sup>. En blandad och ganska gles bebyggelse ofta kombinerad med trädgårdsmark är karaktäristiskt för området. Bebyggelsen är vanligen placerad relativt långt in på tomterna och består till stor del av bebyggelse från 50- och 60-talet. Många hus är dock om- och tillbyggda eller har ersatts med nya hus för permanentboende. Viss äldre bebyggelse förekommer, till exempel Strömma kanalbolagets skepparbostäder på fastigheten Strömma 1:6. Dessa anses ha visst kulturhistoriskt intresse.

Några kända fornlämningar finns inte i området.

#### NATUR

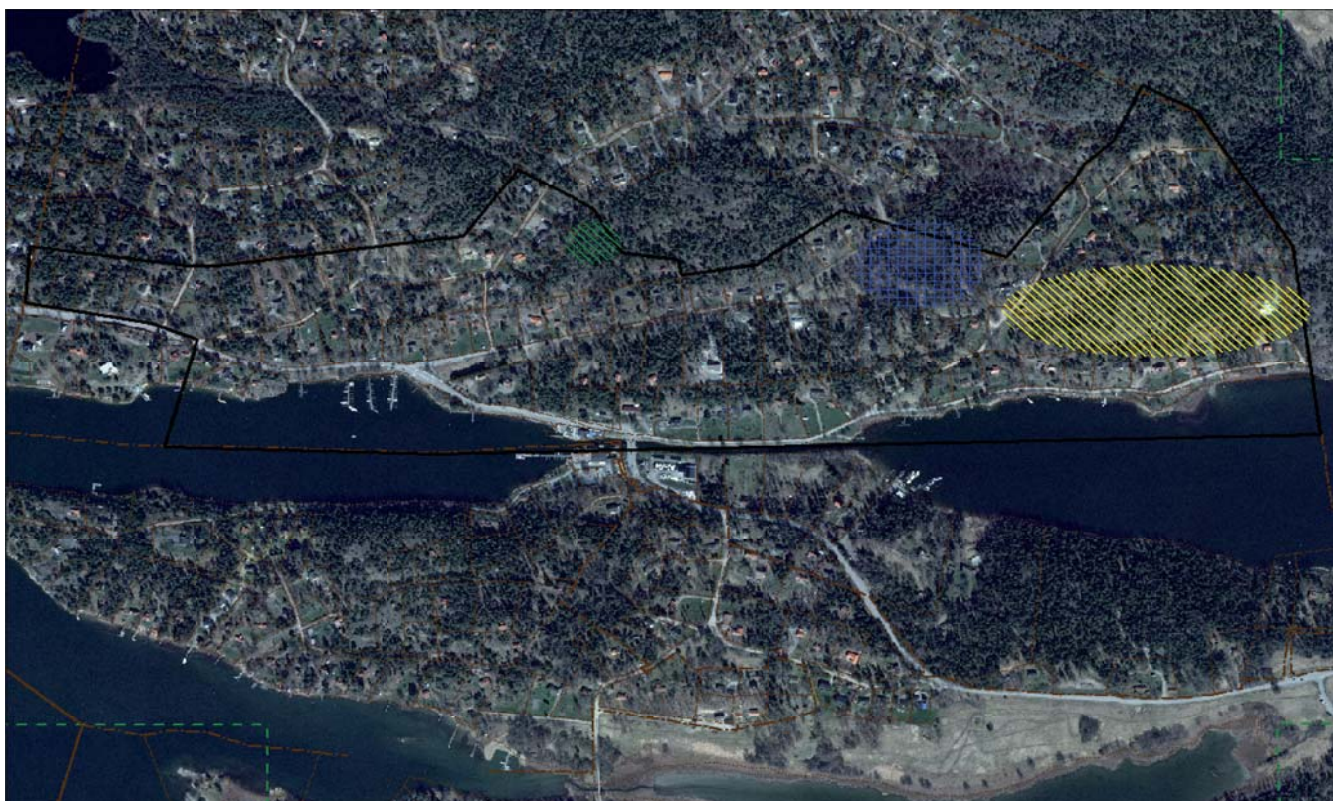
En särskild naturinventering för S4-området utfördes under våren 2010. Inventeringen pekar ut värdefulla naturområden. Det finns naturpartier mellan fastigheterna i det kuperade området. Dessa har i de flesta fall en naturskogsartad karaktär med inslag av gamla och värdefulla träd.

Tomtmarken är varierande. Vissa tomter har stora



Bebyggelse i området

partier av naturlig vegetation, medan andra har anlagda gräsmattor och hårdgjorda ytor. Träden utgörs främst av tallar, granar och aspar. Hällmarkstallskog dominerar på höjderna, och i lägre liggande partier finns frisk, näringsrik blandskog, med inslag av fuktiga partier. Den framtagna dagvattenutredningen för S4-området pekar på vikten av att bevara utpekade våtmarksområden som utjämningsmagasin för att kunna hantera dagvatten. Våtmarksområdena är också viktiga för den biologiska mångfalden. Naturinventeringen pekar ut för området intressanta naturområden enligt karta nedan.



Frisk blandskog    Sankmark    Hällmarksskog

## GEOLOGI

Marken består av urberg, morän och glacial lera. Norr om kanalen finns områden med glacial lera som bedöms olämpliga för bebyggelse. Inom områden som till stor del består av urberg eller lera finns ofta svårigheter att hantera dagvatten.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gatunät och trafik

Planområdet nås via och gränsar till Stavsnäsvägen (väg 222). Stavsnäsvägen är en statlig väg som går mellan Stockholm och Stavsnäs och är sekundär transportled för farligt gods. Från planområdet finns flera väganslutningar och direktutfarter från enskilda fastigheter till väg 222. Några av dessa har skymd sikt.

Vägarna i området består av ett enskilt gatunät. Av befintligt anläggningsbeslut framgår att fastigheterna i området ingår i den gemensamhetsanläggning, Strömma ga:2, som förvaltas av Västerängs vägförening. Enligt anläggningsbeslutet ska det i de, i gemensamhetsanläggningen ingående vägarna, underhållas på ett sådant sätt att erforderliga transporter kan ske rationellt och att trafiksäkerheten inte äventyras. Idag saknas separata gång- och cykelvägar i området.

### Tillgänglighet

I och med att området är mycket kuperat är det inte möjligt att uppnå en fullgod handikapptillgänglighet

om den kuperade terrängen, som ger området dess karaktär, ska kunna bevaras.

### Kollektivtrafik

I dagsläget trafikeras området med flera busslinjer på Stavsnäsvägen. Från hållplatserna Strömma, Västerängen och Strömmadal går direktbussar till Slussen, Djurö och Sollenkroka. En större infartsparkering finns vid Grisslinge.

## GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Kommunen kommer att förlägga VA-ledningar längs Stavsnäsvägen och utreder möjligheten att bygga ut gång- och cykelvägar i anslutning till området i samband med att ledningarna grävs ned. Parallellt med kommunens utredning genomför Trafikverket en förstudie för en gång- och cykelväg som berör bland annat denna del av Stavsnäsvägen.

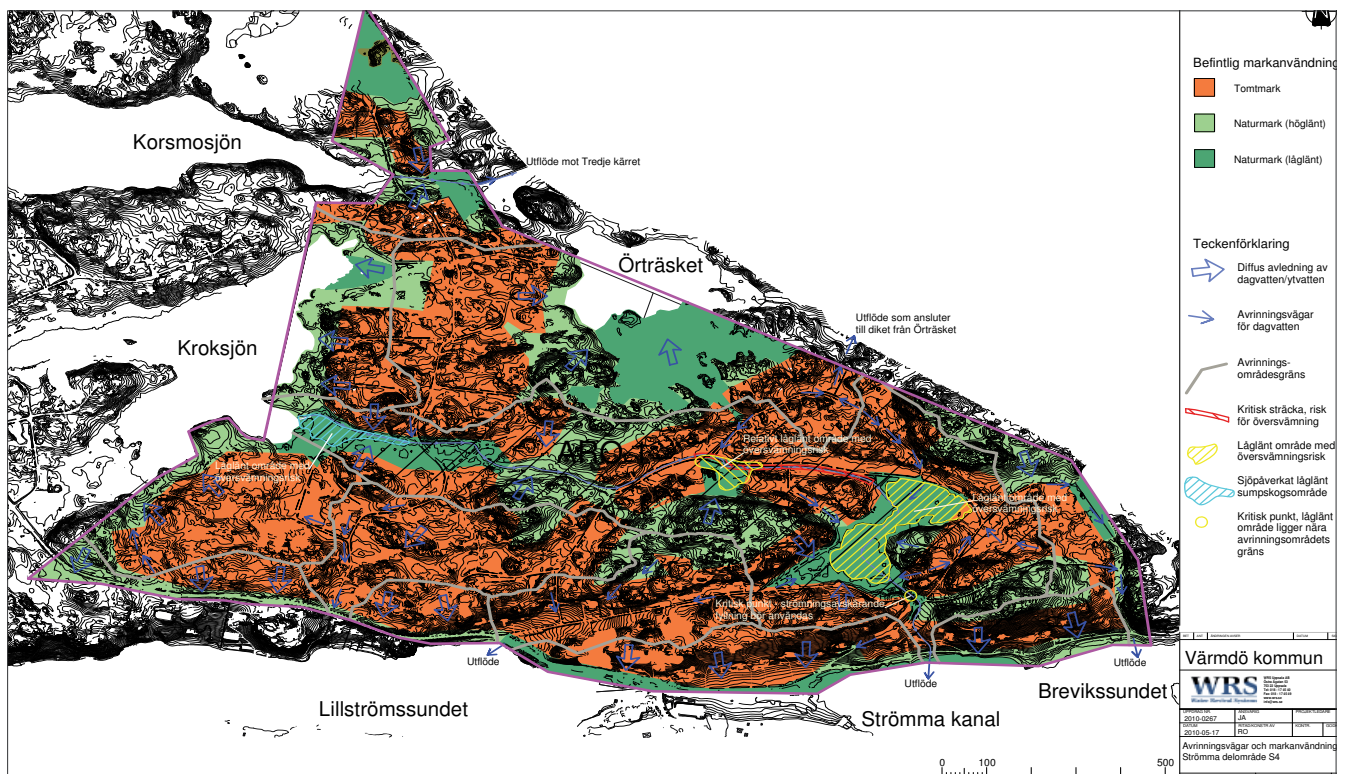
## PARKERING

Parkering sker på respektive fastighet. I korsningen Ripvägen/Stavsnäsvägen äger Västerängs vägförening en fastighet som idag används till parkering. Parkeringen har plats för ca 19 bilar.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Dagvatten

Dagvatten infiltreras lokalt, lokalt ledningssystem saknas. Stora delar av området består av berg och



Karta från utförd dagvattenutredning som bland annat visar avrinningsvägar och riskområden för översvämnig

## PLANFÖRSLAGET

moränområden och det är bitvis problematiskt att, i enlighet med kommunens dagvattenpolicy, hantera dagvatten lokalt. Vid stora dagvattenmängder översvämmas delar av området (se gulmarkerade områden i dagvattenkartan).

S4-området avvattnas via ett antal diken. Nordväst om S4-området ligger Kroksjön. Sjön har sitt utflöde via en bäck som rinner genom området och mynnar i Brevikssundet öster om Strömma kanal. Bäckens går i huvudsak över allmänplats men strax innan utflödet går den över fastigheten Strömma 1: 105.

### Vatten och avlopp

För den befintliga bebyggelsen finns enbart enskilda anläggningar för vatten och avlopp.

### Värme och el

Uppvärmning sker med olja eller el ofta i kombination med vedeldning. Vattenfalls Sveanät svarar för området elförsörjning.

### STÖRNING

Delar av planområdet gränsar mot Stavsnäsvägen. Man kan därför anta att vissa fastigheter, eller delar av fastigheter, påverkas av trafikbuller. Utifrån dessa antagande bör bullerdämpande åtgärder, till exempel i form av bullerplank, få anordnas. De östra delarna av området ligger också inom riskområde för markradon, där krävs undersökning före nybyggnad.

## PLANFÖRSLAGET

### TILLKOMMANDE BEBYGGELSE

Största tillåtna byggnadsarea och bestämmelser varierar med storleken på fastigheten. Byggrätten uttrycks i byggnadsarea (BYA), vilket något förenklat är den yta som byggnaden upptar på marken. Bestämmelser anges på plankartan.

Enbart friliggande bostadshus tillåts. Byggnadsarean för huvudbyggnad varierar mellan 180 m<sup>2</sup> och 250 m<sup>2</sup> i ett plan och mellan 120 m<sup>2</sup> och 160 m<sup>2</sup> i två plan. Komplementbyggnader tillåts med en byggnadsarea på mellan 50m<sup>2</sup> och 80 m<sup>2</sup>.

För fastigheter över 2000 m<sup>2</sup> är det tillåtet med generationsboende. Generationsboendet kan förläggas antingen i huvudbyggnaden eller i en komplementbyggnad. I vissa kvarter ges också möjlighet till att ha två lägenheter i huvudbyggnaden. Byggnader ska enligt förslaget placeras minst 4,5 meter från tomträs och 6 meter från gata. I bullerutsatta delar får bullerdämpande åtgärder utföras.

### MARK, VEGETATION OCH FRIYTOR

Minsta tomtstorlek är i huvudsak föreslagen till 2500 m<sup>2</sup>. Inom området finns varierande förutsättningar för befintliga fastigheter avseende storlek, topografi, tillgänglighetskrav och påverkan av strandskydd som alla påverkar möjligheterna till och lämpligheten för avstyckningar. Plankartan anger utöver minsta tomtstorlek även högsta antal fastigheter som får bildas inom varje kvarter.

Syftet är att bevara områdets karaktär i form av relativt gles bebyggelse med stora tomtytor. Sammanhängande grönområden bevaras och viktiga naturområden säkerställs i planen. Marklov krävs för att fälla träd med en stamdiameter större än 15 cm 1.3 m ovan mark inom markerade områden.

I plankartan markeras två vattenområden, dels för båtklubbens befintliga småbåtshamn (WV-område) och dels i området vid den gamla ångbåtsbryggan längre västerut (WB-område). Här föreslås en brygga i anslutning till föreningens mark.

Under planarbetet har möjligheten att bebygga grönytor undersökts. De bedömningar som gjorts i dagvattenutredningen respektive naturinventeringen har resulterat i att befintliga grönområden föreslås bevaras.

Vissa fastigheter berörs av g-bestämmelse. Det innebär att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (till exempel gemensam väg eller ledning). Inom all allmän plats (gator och natur) ska marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

### GATOR OCH TRAFIK

Vägområdet ska förutom själva vägbanan även medge



Vägområde



plats för diken eller andra avrinningsområden, belysning, m.m.

Befintligt vägnät och väganslutningar till Stavsnäsvägen bibehålls. Vissa lokalgator föreslås få ökat vägutrymme för att möjliggöra ökad trafiksäkerhet. Av samma anledning föreslås vissa hörnavskärningar och möjlighet att anlägga nya vändplaner. De fastigheter som berörs av denna utökning av vägbanan finns markerade i intrångskartan (se genomförandebeskrivningen). Utfartsförbud införs på Stavsnäsvägen för de fastigheter som har möjlighet till annan angräning norrifrån.

Trafikverket är väghållare för väg 222 som gränsar till planområdet. Plangränsen har förlagts så att detaljplanen inte ska komma i konflikt med trafikverkets eventuella framtida åtgärder utmed Stavsnäsvägen. Det innebär bland annat att hänsyn tagits till utrymmesbehov för en eventuell gång- och cykelväg norr om vägen.

Väg 222 är sekundär transportled för farligt gods. Vid de fastigheter som är belägna i direkt anslutning till Stavsnäsvägen införs en ca 25 m bred zon där bostadsbebyggelse inte får uppföras.

Parkeringen vid Stavsnäsvägen/Ripvägen utökas för att möjliggöra ytterligare parkering i området och för båthamnen.

### TEKNISK FÖRSÖRJNING

Alla fastigheter inom planområdet avses anslutas till det kommunala VA-nätet. Ledningsnätet är tänkt att byggas ut med konventionellt system med självfall och pumpstationer där så är möjligt. I övrigt tillämpas LTA-system (tryckavloppssystem) med separat pump för respektive fastighet. Kommunens ledningar kommer att förläggas i vägområdet (allmän plats). Tekniska anläggningar, så som pumpstationer och el-stationer, kan anläggas inom markerade E-områden.

Det är av yttersta vikt att bäcken/diket bevaras. För att ändra vattnets väg krävs en vattendom. Där bäcken går in på tomtmark är den markerad med prickmark vilket innebär att marken inte får bebyggas.

### PLANENS KONSEKVENSER

#### KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Utbyggnaden av det kommunala vatten- och spillvattennätet minskar belastningen på miljön. Risken för radon i enskilda brunnar försvinner också i och med utbyggnaden av kommunalt vatten.

Om obebyggda fastigheter i området bebyggs och befintliga fastigheter styckas av kommer antalet invånare i området öka. Detta medför i sin tur att biltrafiken ökar. Fler byggnader och ökad markanvändning kan eventuellt

påverka möjligheten för markvatten att infiltreras naturligt på tomtmark. Förtätning av området och de mindre tomter som det innebär kommer att förändra landskapsbilden.

#### KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET

Bullerstörda partier markeras i plankartan med prickmark och får inte bebyggas. Utmed vägen får bullerdämpande åtgärder anordnas. Styckning medges inte i bullerutsatta områden. Genom införande av kommunalt vatten och avlopp minskar risken för skadliga utsläpp i planområdets mark- och vattenområden. För ny bebyggelse krävs undersökning av markradon.

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

#### HUVUDMANNASKAP

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats omfattar t ex gator, gång- och cykelvägar, parker, naturmark och liknande. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av de olika anläggningarna.

Huvudmannaskapet kan antingen vara kommunalt eller enskilt, men det går inte att blanda kommunalt och enskilt huvudmannaskap i en detaljplan. Huvudmannaskapet för allmän plats inom detta planområde förslås vara enskilt.

Historiskt har huvudmannaskapet för gator och andra allmänna platser i Värmdö kommun varit enskilt. Stora delar av Värmdö kommun har gradvis bebyggt med framförallt fritidshus som ofta numera omvandlas till permanentboende. Områdena ligger isolerade från varandra. Enskilda vägföreningar har bildats för vägarnas anläggande och drift i de olika områdena. Kommunen är enbart huvudman för ett fåtal huvudvägar och parker i framförallt Gustavsberg.

Planområdet för Strömma ingår också i ett större område med enskilt huvudmannaskap och det förekommer inte heller någon genomfartstrafik genom området.

Kommunen kommer att vara huvudman för allmänna vatten och spillvattenledningar.

#### GENOMFÖRANDETID

Under en detaljplans genomförandetid har fastighetsägare en garanterad bygggrätt i enlighet med planen. Om detaljplanen inte ändras, ersätts eller upphävs efter det att genomförandetiden löpt ut fortsätter planen att gälla. Genomförandetiden föreslås vara 15 år. För allmänna platser börjar

## MEDVERKANDE

genomförandetiden när planen vinner laga kraft. I övriga områden förskjuts genomförandetiden och börjar 2 år efter att planen vinner laga kraft. Detta för att säkerställa att vatten och spillvattensystemet byggs ut innan bygglov för ökad bebyggelse beviljas. Ett väl fungerande vatten och spillvattensystem är en förutsättning för ökad bebyggelse i området. Utbyggnaden tar dessutom i anspråk hela vägbredden och omöjliggör under denna tid andra transporter, till exempel material till husbyggen. Om utbyggnaden av vatten och spillvatten är färdig inom två år finns möjlighet att ansöka om bygglov i form av mindre avvikelser från planen under förutsättning att fastigheten också är ansluten till det kommunala VA-nätet och att anslutningsavgiften är betald.

## MEDVERKANDE

### Medverkande tjänstemän

Ewa André Holst	Planarkitekt
Anine Alexandersson	Samhällsplanerare
Robert Söderberg	VA-ingenjör
Paula Rönnbäck	Bygglovshandläggare

### Medverkande konsulter

Mats Åkerblad, Åkerblads Arkitektkontor AB	Planarkitekt
Anna Lewén och Håkan Andersson, Grontmij AB	Lantmätare (endast genomförandebeskrivning)

### Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Mats Hellberg	Ewa André Holst
Planchef	Planarkitekt

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

## DETALJPLANEN

Syftet med detaljplanen är att anpassa planområdet för permanentboende och ange riktlinjer för den fortsatta bebyggelseutvecklingen. Området är bebyggt och omfattar idag ett hundratal fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus. Planen möjliggör vägförbättringsåtgärder och säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen. Kommunalt vatten och spillvatten byggs ut.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### TIDPLAN FÖR PLANPROCESSEN

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt nedanstående tidplan.

2011 april	Samråd
2011 nov	Utställning
2012 mars	Antagande i kommunfullmäktige
2012 april	Detaljplanen vinner laga kraft (tidigast)

## GENOMFÖRANDETID

### Allmän plats

Genomförandetiden för allmän plats är 15 år och löper från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

### Kvartersmark

Genomförandetiden för kvartersmark är 15 år. För kvartersmark börjar genomförandetiden löpa 2 år efter

det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Syftet är att VA-utbyggnaden ska hinna färdigställas innan nya byggnader uppförs och äldre byggnader byggs om/ till och att anslutning till VA-nätet ska kunna ske i samband med byggande inom fastigheterna.

Bygglov inom kvartersmark kan medges tidigare under förutsättning att förbindelsepunkt för kommunalt VA har upprättats och betalats, samt att åtgärden i övrigt överensstämmer med planbestämmelserna.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad bygggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

## ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

### Huvudman för allmän plats

Allmän plats omfattar anläggningar som gator, gång- och cykelvägar och naturmark m.m.

Med *huvudman* för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av de olika anläggningarna. Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Alternativet till kommunalt huvudmannaskap är enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap innebär vanligen att gator och andra allmänna platser ingår i en gemensamhetsanläggning som en samfällighetsförening, ofta en vägförening, svarar för.

Allmän plats i Värmdö kommun omfattar framförallt gator. Historiskt har huvudmannaskapet för gator och andra allmänna platser i Värmdö kommun varit enskilt. Stora delar av Värmdö kommun har gradvis bebyggts med framförallt fritidshus som numera ofta omvandlas till permanentboende. Områdena ligger isolerade från varandra. Enskilda vägföreningar har bildats för vägarnas anläggande och drift i de olika områdena. Kommunen är enbart huvudman för ett fåtal huvudvägar och parker, främst i Gustavsbergs centrum. Vägverket är huvudman för de statliga vägarna.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet är ett område med blandat fritidshus- och permanentboende. Vägarna inom området är idag enskilda och utgör tillfart till bebyggelsen inom området. Ingen genomfartstrafik förekommer.

Huvudmannskapet för vägnätet och naturområdena föreslås vara enskilt. Idag förvaltas vägarna inom området av Västerängs Vägförening. För att möta det framtida behovet av framkomlighet och trafiksäkra lösningar för oskyddade trafikanter kan vägförbättringsåtgärder aktualiseras. Naturområdena förvaltas idag enskilt av respektive fastighetsägare och förvaltningen föreslås förbli oförändrad.

Kommunen ska vara huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

#### ÄGOFÖRHÅLLANDEN

Samtliga fastigheter inom planområdet är i enskild ägo. Fastigheterna till vilka planområdets lokaliteter är lokaliserade ägs av Västerängs vägförening (Ripvägen, Hökvägen, Tärnstigen, Lärkstigen, Sågvägen och Strömmadalsvägen) och av Strömma Östra Villaförening (Ugglestigen, Duvstigen och Svanvägen).

#### VATTENOMRÅDEN

Strömma 1:1 äger vatten. Strömma 1:1:s vattenområdes utsträckning öster- och västerut är inte utredd. Strömma 1:3:s vattenområde utvisas i fastighetsbestämningsbeslut taget av Lantmäteriet 1987.

Inom området ligger Strömma båtklubb (båtklubben). Båtklubben har bryggor placerade efter fastigheten Strömma 1:1:s strand väster om Strömmabron. Ett WV-område (småbåtshamn) föreslås omfatta båtklubbens bryggor med omkringliggande vattenområde inom fastigheten Strömma 1:1. Likaså föreslås befintlig ångbåtsbrygga omfattas av ett WB-område.

#### NATUROMRÅDEN

Befintliga grönområden föreslås bevaras och läggs ut som allmän plats natur i planen. Naturmarken framgår av bilaga 1.

En naturinventering för planområdet genomfördes under våren 2010. I den framgår att det inom planområdet återfinns naturpartier med värdefull skog och att den rödlistade arten tallticka har påträffats. Tallticken indikerar värdefull barrskogsmiljö som är värdefull att bevara.

Trädfällningsförbud gäller inom delar av naturmarken. Inom dessa delar krävs marklov för trädfällning av träd med en diameter större än 15 cm 1.3 m ovan mark.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

#### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Byggnadsplan bp122  
Planförslaget innebär att den södra delen av byggnadsplanen bp122 ersätts av den nya planen Strömma S4b. Resterande del av bp122 fortsätter att gälla tills vidare. Fastigheterna Strömma 1:1, 1:59, 1:62-63, 1:65 samt 1:100 omfattas av den nya planen medan fastigheterna Strömma 1:122, 1:157, 1:160 samt 1:165 fortfarande tillhör bp122.

#### Fastighetsbildning

I planen finns bestämmelser om minsta tomtstorlek. Fastighetsbildning och fastighetsreglering enligt detaljplanen kan ske då detaljplanen vunnit laga kraft. Den omvandling från fritidshusområde till område för permanentboende som pågår ställer också krav på vägnätet. För att möjliggöra framkomlighet och trafiksäkra lösningar ger detaljplanen möjlighet till breddning av vägar inom planområdet och hörnavskärningar i korsningar för att förbättra sikten. En karta med fastigheter som berörs av/kan komma att beröras av intrång redovisas i bilaga 1. I bilaga 1 redovisas även mark som avsatts som natur i detaljplanen, vilken föreslås förvaltas av framtida samfällighetsförening.

#### Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningen Strömma Ga:2, som förvaltas av Västerängs vägförening, är upplåten för väg inom planområdet och inom det i norr angränsande planområde som omfattas av byggnadsplan bp137. Samtliga fastigheter inom planområdet och inom byggnadsplanområdet bp137 har del i gemensamhetsanläggningen förutom fastigheterna Strömma 1:1, 1:167 samt 1:247. Utrymme för gemensamhetsanläggningen är upplåtet på fastigheterna Strömma 1:1, 1:25, 1:167 samt 1:247.

Fastigheten Strömma 1:1 ägs av Västerängs Vägförening och fastigheten Strömma 1:167 ägs av Strömma Östra Villaförening. Vägarna förvaltas av Västerängs Vägförening. Kostnaderna för drift och underhåll av anläggningen fördelas på de deltagande fastigheterna enligt de andelstal som tilldelats respektive fastighet i lantmäteriförrättning.

Anslutning av nybildade fastigheter samt omprövning av andelstal sker i lantmäteriförrättning.

Enligt Ga:2:s anläggningsbeslut ska de i gemensamhetsanläggningen ingående vägarna underhållas på sådant sätt att erforderliga transporter kan ske rationellt och att trafiksäkerheten inte äventyras. Ga:2:s omfattning framgår av bilaga 2.

### Väg 222

Väg 222 och området kring vägen är ianspråktaget med vägrätt. Inga ny enskilda tillfarter ska, av säkerhetsskäl, tillkomma mot väg 222. För några fastigheter behöver tillfart även fortsättningsvis kunna ske från väg 222 för andra fastigheter möjliggör planförslaget att tillfart istället kan ske från lokalgata. För att möjliggöra gång- och cykelbana, klara diken och vägbank mm utmed väg 222:s norra sida ligger plangränsen en bit in på angränsande fastigheter.

### KROKSJÖNS AVRINNING

Kroksjön är belägen nordväst om planområdet och har sin avrinning lokaliserad i planområdets östra del genom fastigheterna Strömma 1:1, 1:105 och 1:167 och ut i Strömma kanal. Kroksjöns avrinning kan vid högt vattenstånd orsaka översvämningar inom och utom planområdet. Dagvattenutredningens aspekter och kommunens dagvattenpolicy bör därför beaktas liksom vikten av att man inte förändrar eller påverkar förutsättningarna för avrinningen. Vidare utredning under planarbetet får visa på om det finns behov av att reglera detta med någon form av bestämmelser i planen.

### Vattenverksamhet

Många åtgärder i vatten kräver tillstånd eller ska anmälas enligt Miljöbalkens 11:e kapitel. Exempel på vattenverksamhet är uppförande av dammar och anläggningar/bebyggelse samt fyllning och pålning i vattenområden. Även åtgärder som dikning och rensning av diken m.m. kan, beroende av omfattning, klassas som vattenverksamhet. Vattenområdet bestäms av det område som täcks av vatten vid högsta förutsebara vattenstånd. Åtgärder som syftar till att förändra djup eller läge på vatten är definierade som vattenverksamhet.

För att få utöva en vattenverksamhet krävs som huvudregel tillstånd (11 kap. 9 § MB). Prövningen görs av miljödomstol men för vissa mindre vattenverksamheter krävs endast att de anmäls till tillsynsmyndigheten, vanligen länsstyrelsen. Om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas krävs varken tillstånd eller anmälan (11 kap. 11-12 §§ MB).

För att få utöva en vattenverksamhet krävs att man måste ha *rådighet* över vattnet. Bestämmelser om rådighet till vatten finns i lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet. Grundregeln är att var och en råder över det vatten som finns inom hans fastighet. Specialregler kan medge rådighet i andra situationer.

### Strandskydd

Längs Strömma kanal och utmed Kroksjöns avrinning gäller generellt strandskydd om 100 meter från strandkanten. Kommunen får medge dispens från strandskyddet om det finns särskilda skäl.

På mark som sedan länge tagits i anspråk för bebyggelse upphävs strandskyddet då detta kan anses sakna betydelse för strandskyddets syften. Därmed möjliggörs fastighetsbildning, medgivande av bygglov m.m. inom områden som annars skulle omfattas av Miljöbalkens skyddsregler om strandskydd.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### PLANEKONOMI

Allmän plats – vägar och naturmark

Kostnader för gemensamma vägar m.m. fördelas enligt andelstal som fastställts i lantmäteriförrättning. Möjlighet finns att fördela kostnaderna på de fastigheter som har störst nytta av en åtgärd. Driftkostnaderna kan fördelas utifrån hur stor användning respektive fastighet förväntas ha av anläggningen. Kostnaderna utgörs bl.a. av utförandekostnader, ersättningar för eventuellt ianspråktagande av mark och de anläggningar som finns på marken (t.ex. staket, häckar, träd m.m.) samt förrättningskostnader och kostnader för drift och underhåll.

Kostnaderna för utförande av de åtgärder som möjliggörs av planförslaget har inte beräknats. Vad som slutligen kommer att utföras beror av de yrkanden och de beslut som tas i en lantmäteriförrättning. Förändringar i andelstalens fördelning kan prövas inom lantmäteriförrättningen.

### Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt vatten och spillvatten tas ut enligt gällande va-taxa. VA-taxan för en enfamiljsvilla i 2011 års kostnadsläge är 210 587 kr. Debitering sker när förbindelsepunkt finns och ledningarna kan användas. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för vatten och spillvatten fram till förbindelsepunkt. Till detta kommer kostnaden för den egna servisledningen mellan förbindelsepunkt och byggnad.

## TEKNISKA FRÅGOR

### El och tele

Kostnaden för el och tele debiteras enligt gällande taxa.

### Bygglovtaxa och planavgift

Kostnaderna för planläggning tas ut som planavgift enligt gällande taxa i samband med bygglovgivning. För ett normalstort enbostadshus är planavgift och bygglovavgift tillsammans ca 50 000 kr.

### FÖRRÄTTNINGSKOSTNADER

Förrättningar som till exempel fastighetsreglering, fastighetsbestämning, anläggningsförrättning och ledningsrätt utförs av Lantmäteriet. Vid en anläggningsförrättning fördelas förrättningskostnaderna enligt de andelstal som fastigheterna tilldelas. För övriga enskilda förrättningar fördelas förrättningskostnaderna mellan de berörda fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Priset för en förrättning följer de taxepprinciper som regeringen fastställt.

### Inlösen, ersättning

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men ändras eller upphävs planen ges inte längre ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten.

Ersättningskraven ska ställas till kommunen inom två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Någon ersättningsberättigande skada bedöms inte uppkomma genom denna detaljplan. I bilaga 1 redovisas de områden som kan bli aktuella för inlösen.

## TEKNISKA FRÅGOR

### TEKNISKA UTREDNINGAR

#### Vatten och spillvatten

Utredning och förprojektering av VA-utbyggnaden genomförs av kommunens VA-enhet i samarbete med konsultföretaget EVT.

#### Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av WRS Uppsala

AB (Dagvattenutredning för Strömma, delområde S4, rapport 2010-0267-A). Vatten från kvartermark kan huvudsakligen infiltreras inom tomtmark. Vatten från vägar tas om hand i diken och dräneringsledningar. Invid korsningen Ripvägen/Ugglestigen ansluter vägarnas diken till Kroksjöns avrinning. Den del som både utgör vägdike och avrinning för Kroksjön är att betrakta som ett vattenområde, för vilket särskilda bestämmelser måste beaktas vid åtgärder och underhållsarbeten.

#### Geoteknik och radon

Marken är inte undersökt med avseende på radon. Av Boverkets byggregler framgår att byggnader skall uppföras radonsäkert om marken inte har undersökts. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geoteknikundersökningar som behövs i samband med byggnation.

#### Förorenad mark

Marken är inte undersökt med avseende på markföroreningar. I förekommande fall ska sanering ske så att föroreningsvärdena ligger under Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning innan bygglov kan beviljas. Vid förekomst av markföroreningar åligger det den som har orsakat föroreningen att sanera.

**MEDVERKANDE**

**Medverkande tjänstemän**

Ewa Andrén Holst	Planarkitekt
Anine Alexandersson	Samhällsplanerare
Robert Söderberg	VA-ingenjör
Paula Rönnbäck	Bygglovshandläggare

**Medverkande konsulter**

Anna Lewén, Grontmij AB	Lantmätare
Håkan Andersson, Grontmij AB	Lantmätare
Mats Åkerblad, Åkerblads Arkitektkontor AB	Planarkitekt

**Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun**

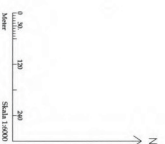
Mats Hellberg	Ewa Andrén Holst
Planchef	Planarkitekt

# KARTA ÖVER BÅTNADSDOMRÅDE FÖR STRÖMMA GA:2



- Teckenförklaring:**
- Husbyggnads
  - Takbyggnads
  - Fasthetsgränns
  - Båtgränd
  - NY Skivlager
  - STRÖMMA 2,5 Fasthetsbestämning
  - Kvarnhus
  - Utläsa
  - Arkivbestämning
  - Väg
  - Svanar och Våg
  - Övriga
  - Strömma
  - Breck
  - Bestämningssgränns
  - Naturreserv
  - Övriga för zonsavskild
  - Avskild

Tidvisk bestämning:  
Framtidigt genom Köpning från myndigheten  
Bjergstaden 1991



2012-02-01  
Karta över Åkersåsområdet  
Områdesindelning i Strömma GA:2 mfl  
Västervik kommun

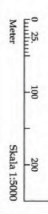
Åkersås K1.2  
Åkersås Åkersås



- Teckenförklaring:**
- Trakgränns
  - Fästighetsgränns
  - Parcellgränns
  - Väg ingående i STRÖMMA GA:2
  - STRÖMMA 1104
  - Fästighetsbeteckning
  - Markering för avsnitt på väg som ingår i STRÖMMA GA:2
  - Boendeklass
  - Utnytt
  - Kontrollering
  - Transformator
  - Väg
  - Väg
  - Slänter behåll
  - Stränd
  - Vattenslagrum
  - Öppning
  - Agoplag

**Teknisk beskrivning:**  
Framställt genom Kopiering från registerkarta  
Registerkarta: 10951

Streckad yta = mark uppliken för den nya  
gemensamhetslagningen STRÖMMA GA:4



2002-02-01  
Förordningskarta  
Områdesstyrelsen för Strömma ga:2 mfl  
Vårvald kommun

*Bengt Östman*  
Bengt Östman  
Förordningskarta

Ämbetsrum KA 2  
Ärendnr: AB001590



