



## DETALJPLAN FÖR **PFO Strömma S6, Herrvikstomten och Strömmadal** VÄRMDÖ KOMMUN

### **PLANBESKRIVNING**

Samrådshandling

PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/115

Datum: 2018-04-16

KSPU 2018-05-17

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

# INNEHÅLL

<b>INLEDNING</b> .....	<b>1</b>
PLANHANDLINGAR.....	1
PLANERINGSUNDERLAG .....	1
PLANPROCESSEN.....	1
BAKGRUND .....	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN.....	4
PLANDATA.....	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>7</b>
Beslut om byggnadsförbud.....	7
ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER .....	7
KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT.....	8
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN .....	9
RIKSINTRESSEN.....	9
STRANDSKYDD .....	10
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR</b> .....	<b>11</b>
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD.....	11
NATUR OCH REKREATION.....	20
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK .....	23
MILJÖKVALITETSNORMER.....	25
YT- OCH GRUNDVATTEN (inkl. MKN) .....	25
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN .....	28
RISK OCH SÄKERHET .....	30
UTOMHUSLUFT (inkl. MKN).....	32
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR.....	33
GATOR OCH TRAFIK.....	34
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	39
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE .....	40
FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN .....	40
SOCIALA FRÅGOR.....	42
<b>GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>45</b>
<b>ORGANISATORISKA FRÅGOR</b> .....	<b>45</b>
Planförfarande .....	45
Tidplan.....	45
Genomförandetid .....	45
Huvudmannaskap för allmän plats .....	46
Ansvarsfördelning .....	47
<b>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER</b> .....	<b>49</b>
Markägoförhållanden .....	49
Fastighetsbildning .....	50
Fastighetsrättsliga konsekvenser.....	53
<b>TEKNISKA FRÅGOR</b> .....	<b>53</b>
Vatten och avlopp .....	53

Dagvatten .....	54
El.....	54
Tele/fibernät .....	54
Avfall.....	54
Vägar .....	55
<b>EKONOMISKA FRÅGOR .....</b>	<b>56</b>
Finansiering av planarbete .....	56
Anläggande, drift och underhåll.....	56
Avgifter.....	57
<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>59</b>
MILJÖKONSEKVENSER .....	59
SOCIALA KONSEKVENSER .....	59
FASTIGHETSKONSEKVENSER .....	59
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....</b>	<b>60</b>
<b>BILAGA 1. MARKINTRÅNGSKARTA .....</b>	<b>61</b>

## INLEDNING

### PLANHANDLINGAR

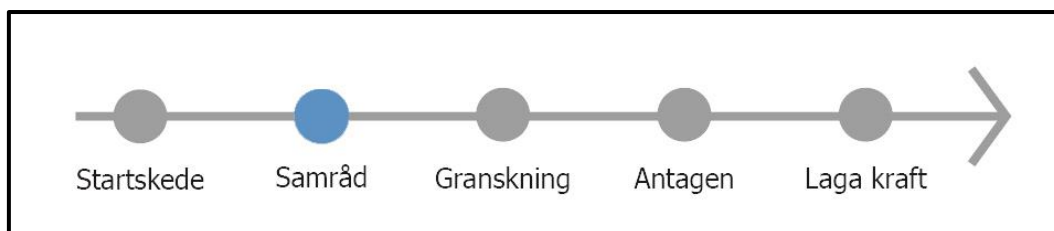
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

### PLANERINGSUNDERLAG

- Fastighetsförteckning, 2018-03-16
- Behovsbedömning inklusive checklista, 2018-03-12
- Dagvattenutredning, 2017-09-21 (Bjerking)
- Trafikutredning, 2017-09-26 (Trivector)
- Utredning, alternativa hållplatslägen 2018-01-31 (Trivector)
- Kulturmiljöutredning, 2017-11-27 (WSP)
- Naturinventering, 2018-01-31 (Svens Ekologikonsult AB)
- Bullerutredning, 2017-08-31 (Trivector)
- Riskanalys, 2017-08-29 (Geosigma)
- Översiktlig geoteknisk utredning PM 2017-12-19 (Geoteknologi)
- Strandskyddsutredning, 2017-11-07
- Översiktsplan för Värmdö kommun 2012 – 2030
- Program för områdena Strömma, Värmdövik och Herrviksnäs, 2005

### PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (2010:900). Planläggning sker med standardförfarande. Planen är i april 2018 i samrådsskedet.



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 detaljplane-kartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i

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

Arbetet befinner sig nu i ett så kallat samrådsskede. Efter samrådet ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Därefter ska planförslaget kungöras och granskas.

## **BAKGRUND**

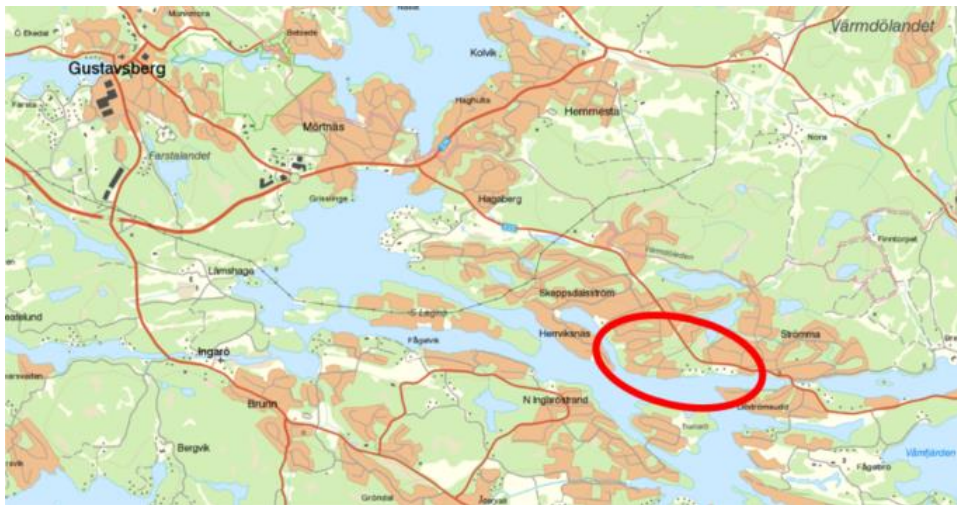
Under senare år har det skett en kraftig inflyttning till Värmdö. Många fritidshusområden har successivt omvandlats till permanentbostäder och i och med det har behovet av samhällsservice ökat. Permanentbosättningen innebär också att vattenuttaget och belastningen på enskilda avloppsanläggningar och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

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

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.

Planen stämmer överens med översiktsplanens intentioner.



Figur 1. Översiktskarta över planområdets lokalisering.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena (PFO) är att anpassa områdena för 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 56 fastigheter, huvudsakligen bebyggda småhus. I området som heter Ryttinge finns även 16 fastighetsindelade tomter som är obebyggda. I samband med planarbetet har frågor om fastighetsstorlek, byggrätt och byggnadsutformning prövats. Minsta föreslagna fastighetsstorlek sträcker sig mellan 3 000 kvm till 18 000 kvm och har fastställts utifrån den specifika platsens belägenhet och förutsättningar. Byggrätten varierar med storleken på fastigheten och fastigheternas inbördes unika förutsättningar. Vid fullt nyttjade styckningsmöjligheter resulterar förslaget i 4 nya fastigheter.

Frågor som rör vägarnas utformning, hantering av dagvatten och förutsättningarna för avfallshantering har utretts. Planförslaget säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen och sophanteringen. Kulturmiljöns bevarandevärden hanteras också i detaljplanen.

### **FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN**

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

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 miljö kvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

## PLANDATA

### Läge och avgränsning



Figur 1 Planområdets utbredning

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 Herrviken. Landområdet Ryttinge, avgränsas av Herrvik i väster och väg 222 i norr. Norr om planområdet ligger "Storskogen", det centrala grönområdet på Värmdölandet som angränsar till Nacka-Värmdökilen, Storskogen-Skärmarö kilområde. Fastigheterna Herrvikstomten 67:2 och Herrvikstomten 67:3 har lyfts ur planarbetet eftersom de är fastighetsindelade och avsedda att bebyggas men obebyggda och ligger inom strandskyddat område. Fastigheterna är inte lämpliga att planlägga som natur och inte heller lämpliga att planlägga som kvartersmark.

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.

### Areal och markägoförhållanden

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



### Allmän plats, kvartersmark och vattenområden

Den tidigare byggnadslagen (1947:385) skilde på stadsplaner och byggnadsplaner. I tätorter användes stadsplaner och då ansvarade kommunen för utbyggnad och drift av gatunätet. Utanför tätorter användes byggnadsplaner och där blev det istället vägföreningar eller motsvarande som ansvarade för vägarna.

Värmdö kommun är en utpräglad landsbygdskommun med stora fritidshusområden, som byggts ut med stöd av äldre byggnadsplaner. I dessa områden finns det ofta en vägförening som ansvarar för vägarna. Numera kallas det för enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap råder mycket konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, till exempel i Gustavsberg.

I Värmdö kommun finns alltså en tradition av att ansvar för vägar och andra allmänna platser förvaltas och finansieras av de boende med så kallat enskilt huvudmannaskap. I planområdet råder sedan tidigare enskilt huvudmannaskap även om väg 222 är en statlig väg. Eftersom karaktären i Ryttingenområdet 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.

#### *Vägar*

Enskilt huvudmannaskap gäller och Ryttinge vägsamfällighet är huvudman för vägnätet i planområdet. Vägverket är huvudman för väg 222 som löper utmed planområdets nordvästra del. Huvudmännen för vägnätet ansvarar för anläggande, drift och underhåll av vägarna.

Ledningsnätet kommer så långt möjligt kommer att förläggas i befintliga lokal- och uppsamlingsvägar inom området. En uppgradering av infrastrukturen kommer genom planläggningen att möjliggöras så som anläggande av vändplatser och breddning av vägar.

#### *Allmänna platser*

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

#### *Vattenområden*

Stora delar av vattenområdet är outrett, för klargörande av rättigheter och

fastighetsgränser i vattenområden behöver fastighetsbestämning ske. De privat uppförda bryggorna som är anlagda mot allmänplatsmark omfattas av strandskydd. Det finns också en gammal ångbåtsbrygga. Bryggorna och ångbåtsbryggan vittnar om områdets historia och är viktiga att bevara.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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

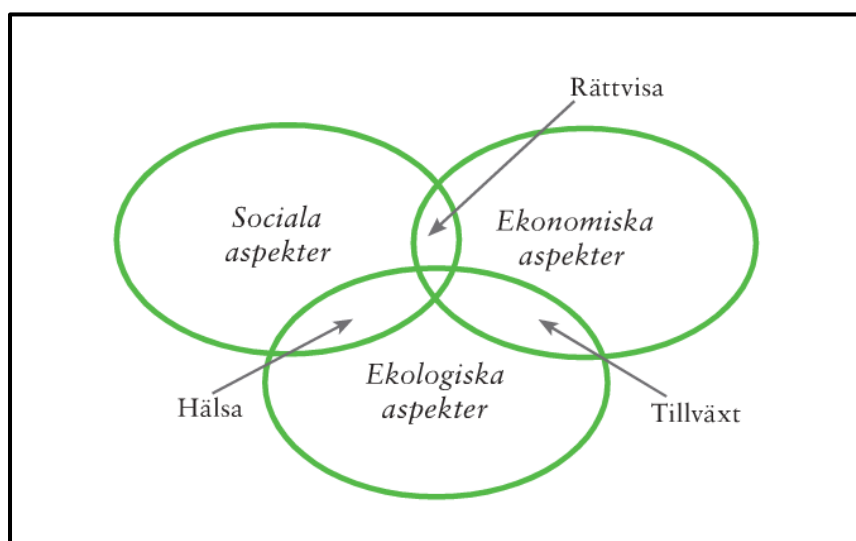
Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2018-06-07 att uppdra åt samhällsbyggnadsavdelningen att samråda om förslag till detaljplan för det prioriterade förändringsområdet Strömma, delområde S6, Herrvikstomten och Strömmadal.

### Beslut om byggnadsförbud

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

## ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER

I kommunens översiktsplan för 2012-2030 är planområdet utpekad 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.



Figur 2 Kriterier för hållbar samhällsbyggnad



## **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**

Planområdet omfattas av riksintresse i enlighet med 4 kap 2§ och 4 kap 4§ Miljöbalken (MB) som reglerar hushållning med mark o vatten för vissa områden för natur- och kulturvärden (Högexploaterad kust). Planområdet är, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om:

1. det inte möter något hinder enligt 4 kap 2-8 §§ MB och
2. det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

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



Figur 4 Rödskafferad yta markerar område som omfattas av MB 4 kap.

## STRANDSKYDD



Figur 5 Bild av allmänningen nedan Ryttingevägen

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 eller påverkar förhållanden negativt. Det innebär till exempel att nya byggnader inte får uppföras på strandskyddat område utan strandskyddsdispens, och att strandskyddsdispens krävs för de åtgärder som en fastighetsägare eller byggherre önskar genomföra så som till exempel plantera fruktträd, lägga i bojar i vattnet bygga staket med mera. Man får inte heller sätta upp skyltar som privatiserar området eller möblera bryggor så att de framstår som enskilda. På strandskyddat område gäller allemansrätten. Det innebär att allmänheten har tillträde till såväl natur som vatten och bryggor.

Eftersom området är bebyggt sedan 1930-talet, det vill säga innan strandskyddslagstiftningen trädde i kraft har en utredning gällande utbredningen av hemfridszoner genomförts. Strandskyddet föreslås att lyftas där marken redan är ianspråktagen. 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. Även vägområden har inventerats eftersom planen möjliggör en uppgradering av kommunens infrastruktur med vändplaner och plats för mötande bilar. Att möjliggöra säkra vägar och skolvägar anses utgöra ett allmänt angeläget intresse.

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).”*

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

## 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

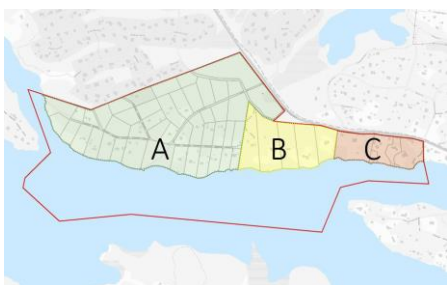
#### Förutsättningar

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.

### Områdets karaktär



Figur 6 Planområdets olika karaktärer med hänseende på kulturmiljö

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

Området A som helhet bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde då det är en tydlig representant för de sommarstugeområden som uppfördes under 1930-talet på Värmdö. Vissa enskilda byggnader har dock ett högre värde då de har kvar sin ursprungliga volym och därigenom visar på områdets ursprungliga gestaltning. En av fastigheterna bedöms ha ett mycket högt värde. Anläggningen i sin helhet utgörs av en sammanhållen byggnadsgrupp som flyttats från Dalarna och illustrerar berättelsen om de nationalromantiska idealen som fanns under 1930-talet.

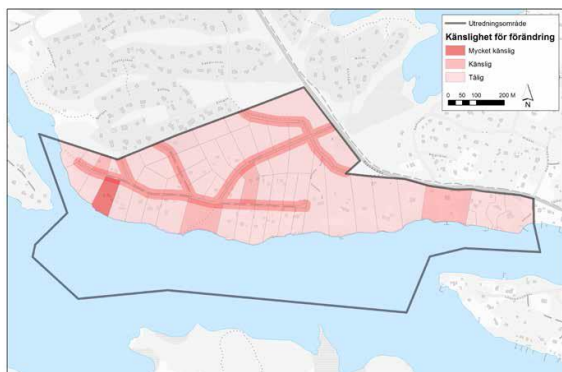
Område B, har tidigare bestått av sportstugor, men är i dag i högre grad förändrat genom till- och ombyggnader vilket påverkat läsbarheten i miljön. Det kulturhistoriska värdet bedöms som något lägre.

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

### Känslighetsanalys

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.



Figur 7 Illustration av känslighetsanalys

Framförallt är det helhetsmiljön i område A som bör beaktas. Större delen av planområdet bedöms dock vara tåligt för tillägg och anpassad ändring. Ny bebyggelse kan tillkomma om denna utförs enligt de råd och riktlinjer som ses i Kulturmiljöutredningen. Framförallt är det vyerna längsmed vägarna och in mot de småskaliga bostadshusen som är känsliga för ändring eller tillägg.

Vidare är den gemensamma ytan i område A som utgör strand och allmänning känslig för tillägg eftersom denna aldrig varit avsedd att bebyggas och vyerna ner mot vattnet är mycket viktiga att bevara. Allmänningen utgör en gemensam samlingspunkt inom området med flera små privata bryggor.

Generellt finns potential till att återställa byggnadernas karaktär vid sedvanligt underhåll. Bärande uttryck för sportstugeområdets karaktär är den nationalromantiska idealiserade bilden av landet, vilken här gestaltas i småskaliga husvolymmer med tillhörande komplementbyggnader i liggande stockpanel och spröjsade fönster. Viss variation mellan olika byggnadstyper finns, men samlar sig runt en relativt sammanhållen färgskala som domineras av brunsvarta eller röda fasader, med vita snickerier. Jordkällare hör till sportstugeområdets karaktärsdrag. Byggnaderna är uppförda på relativt stora naturtomter med blandskog och hållmark, och har en indragen placering på fastigheten. Äldre tallar och lövträd är viktiga att bevara för att bibehålla områdets karaktär.

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

Område C utgör ett känsligt område för ändring/tillägg som kan störa kopplingen mellan sekelskiftesbyggnaden och havet/Strömman kanal. På tomten finns äldre lövträd som även har ett kulturhistoriskt värde.

### *Klassificering av fastigheter*



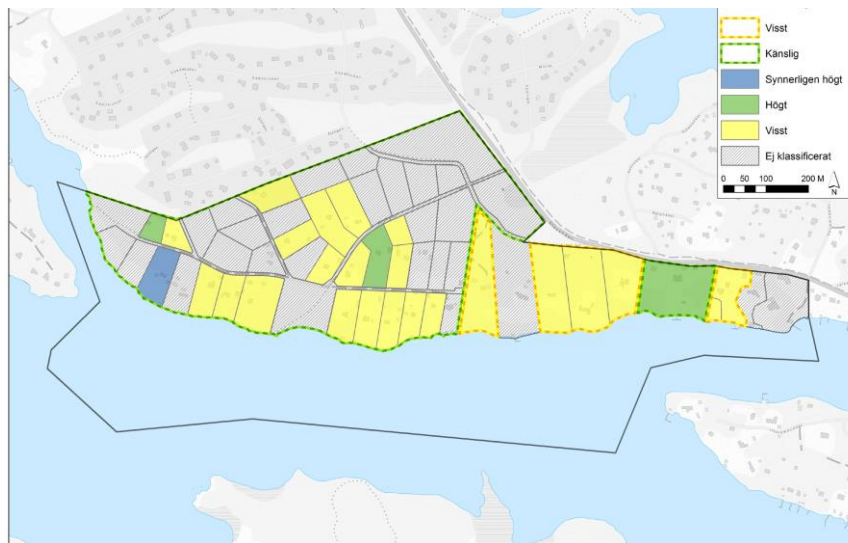
Begreppet kulturhistoriskt värde definieras av Riksantikvarieämbetets plattform för värdering och urval. Fastigheterna har inventerats och byggnader med ett kulturhistoriskt värde finns beskrivna per fastighet i bilagan; *Strömma S6, Antikvarisk förundersökning, Konsekvensbedömning*. Beskrivning och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

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

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

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

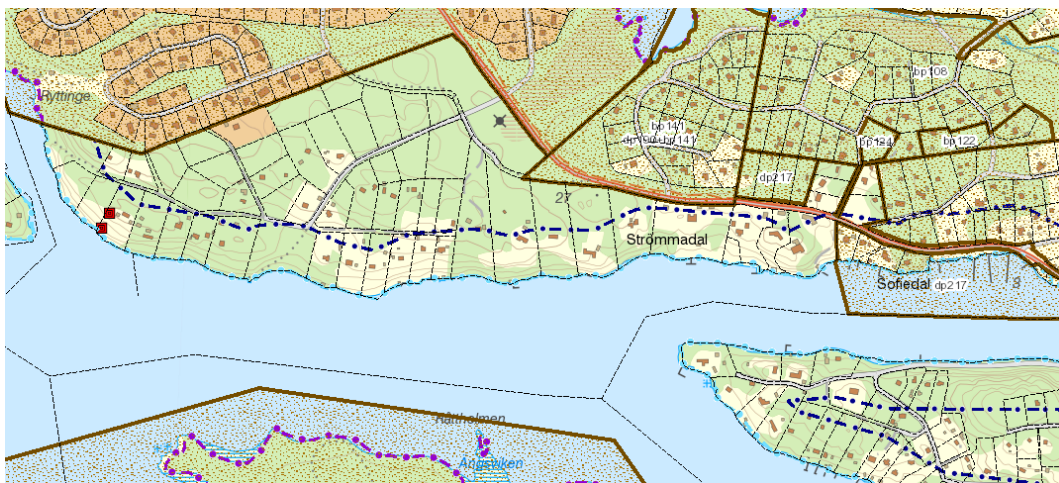
De 21 gulklassade fastigheterna, som specificeras i kulturmiljöutredningen, visar på områdets kontinuitet och har i och med detta miljöskapande värden. Ursprungliga byggnadsvolymer är i varierande grad utläsbara och har kompletterats på olika sätt över tid.



Figur 8 Klassificering av fastigheter efter inventering

### Fornminnen

Två fornminnen finns registrerade i databasen. De utgörs av stenformationer som markerar vårdkasar. Fornminnena benämns av Riksantikvarieämbetet som övrig kulturhistorisk lämning. Anläggningarna är 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.



Figur 9 Röda punkter markerar fornminnen på Herrvikstomten 67:4



*Figur 10 Herrvikstomten 67:4*



*Figur 11 Herrvikstomten 67:4*

## Förändringar i bebyggelse och landskapsbild

Som konstaterats ovan bedöms Ryttingeområdet, ovan kallat område A ha högt kulturhistoriskt och/eller miljömässigt värde.



Figur 12 Ursprunglig plan för avstyckning

För att bevara områdets karaktär och för att följa översiktsplanens intention undviks avstyckning i planområdet, planbestämmelser om minsta fastighetsstorlek utgår från faktisk fastighetsstorlek.

Miljön och bebyggelsen i område A och C uppfattas som så speciell och värdefull att den skyddas i enlighet med 2 kap. § 6 PBL. Detta innebär att det finns en generell bestämmelse om utökad bygglovsplikt i område A. Åtgärder avseende anmälningspliktiga åtgärder enligt 9 kap 4 § a-c PBL inom område utpekad som särskilt värdefull och får inte vidtas utan bygglovsprövning. (Avser Attefall). Attefallsreglerna innebär bland annat att enbostadshus har möjlighet att inrymma ytterligare en bostad i huvudbyggnaden samt tillskapa ytterligare en fristående bostad på fastigheten. Inredning av ytterligare bostad i enbostadshus anses inte förenligt med områdets karaktär eftersom det anses påverka områdets karaktär negativt. Så kallade Attefalls-hus anses inte heller lämpliga eftersom de påverkar kulturmiljön och medför att de hårdgjorda ytorna ökar. Även naturmarken med dess biotop värden och spridningszoner påverkas negativt om ytterligare ytor iordningställs. Ytterligare bostäder skulle medföra att mer trafik alstras i området och behov av ytterligare hårdgjorda ytor i form av parkeringsplatser skapas. Genomförd trafikutredning omfattar

inte Attefallsåtgärder eftersom befintlig natur- och kulturmiljö jämte områdets branta och smala vägar inte anses tåla den typen av ökad belastning.

Ärenden om bygglov i område A och för fastighet Herrviksnäs 2:1 skall remitteras till kommunantikvarien och/eller annan certifierad sakkunnig. Byggnader med ett kulturhistoriskt värde finns beskrivna per fastighet i bilagan; *Strömma S6, Antikvarisk förundersökning, Konsekvensbedömning*. Inför bygglovsprövning behöver den berörda enskilda byggnadens specifika karaktärsdrag definieras av kommunantikvarie eller certifierad sakkunnig. 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.

Bebyggelsemiljön är relativt brokig och har inget sammanhållet arkitektoniskt uttryck. Generellt sett finns möjligheter att återställa byggnaders karaktär vid sedvanligt underhåll. Återställande är att rekommendera. Vid frågor går det bra att kontakta kommunantikvarien eller annan sakkunnig för vägledning. Bebyggelsen är dock relativt traditionell i sin gestaltning och volymverkan, vilket kan vara utgångspunkt för att anpassa nya byggnader inom område A. Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, topografi och vegetation och placeras så att markingrepp minimeras. Nivåskillnader vid grundläggning ska tas upp genom en helgjutten sockel. Sockel får anordnas utöver tillåten högsta byggnadshöjd. Grundläggning på plintar anses också förenligt med områdets karaktär.

Byggnader behöver inte uppföras i äldre stil eller motsvarande befintlig. På så sätt kommer de nya byggnaderna utgöra en avläsbar årsring i miljön. Ny bebyggelse ska dock anpassas till den befintliga miljön vad gäller skala, volym, takvinkel och fönstersättning. Nya byggnader inom område A och B ska utföras med träpanel. Utformningskrav på ny bebyggelse avseende färgsättning införs i detaljplanen: Fasad ska målas i dova kulörer i naturnära toner, ex brunt, rött, grönt. Vita fasader är inte tillåtna. Oexploaterade tomter inom område A kan bebyggas utan att det kulturhistoriska värdet minskar, förutsatt att byggnaden placeras väl inskjutet på tomten. Ny bebyggelse ska vara indragen minst sex meter från allmän platsmark, ytan mellan allmän platsmark och bebyggelse skall domineras av grönstruktur. Det fastställs genom ”prick mark” på plankartan och skyddsbestämmelser för fällning av träd. Nya byggnader i område A och B skall utgöras av maximalt ett våningsplan för att inte dominera landskapsbilden.

Markarbeten så som murar, terrasseringar och djupa markschakt inom område A och B bör undvikas då de förvanskar den naturliga 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. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Byggnader som är grön eller blåklassade omfattas av skyddsbestämmelse som avser att skydda det kulturhistoriska värdet. De blåklassade byggnaderna omfattas av q-märkning som innebär att fastigheten omfattas av höjd bygglovplikt. Befintliga blå/grönklassade bostadshus får inte rivas, och omfattas även av rivningsförbud i detaljplanen. Herrvikstomten 67:15 och Herrvikstomten 67:38 omfattas av så kallad K-bonus. Förutsättningen för K-bonus är att ytterligare ett bostadshus kan placeras på fastigheten på sådant sätt att kulturmiljön inte påverkas negativt. Nya bostadshus på bebyggda fastigheter bör placeras bakom äldre bebyggelse där så är möjligt. Beslut om K-bonus har fattats utifrån förutsättningarna på platsen och befintlig byggnads klassificering. 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.

Området präglas av låga och uppbrutna (tillbyggda) byggnadsvolymer. Befintliga gulklassade sportstugor från 1930-talet kan byggas till på ett anpassat sätt, så att den ursprungliga volymen kan avläsas. Det innebär i praktiken att en tillbyggnad bör underordnas den ursprungliga byggnaden genom till exempel att taknocken ansluter lägre än befintlig taknock och att tillbyggnaden är indragen från ursprunglig knut vid tillbyggnad i vinkel. Om tillbyggnad inte sker i vinkel så kan förskjutna volymer ge möjlighet att skapa en underordnad tillbyggnad.

För att bibehålla karaktären i området medges endast byggnader i ett plan. Byggnads-arean i område A begränsas till 140 kvadratmeter för de fastigheter som inte omfattas av skyddsbestämmelser för att bibehålla landskapsbild och områdets karaktär. De fastigheter med skyddsbestämmelser, som bedöms tåla så kallad K-bonus medges byggrätt för två huvudbyggnader om totalt 140 kvadratmeter. Byggnadarean i område B uppgår till 250 kvadratmeter eftersom fastigheterna är mer spatiösa i denna del av planområdet och kan härbärgera större byggnadsvolymer. I område B medges avstyckning av fastigheterna Herrviksnäs 5:5, Herrviksnäs 5:4, Herrviksnäs 5:3 och Herrviksnäs 5:2 eftersom fastigheterna är så spatiösa och eftersom de är belägna utom den utpekade kulturmiljön. Angöring föreslås anordnas genom skafttomter eller servitut. I Strömmadal har fastigheterna medgetts maximal byggnadsarea utifrån platsens förutsättningar och lämplighet för bebyggelse. Eftersom terrängen är starkt kuperad varierar byggnadsareorna.

## NATUR OCH REKREATION

### Förutsättningar

Översiktsplanen menar 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 grönsstruktur. Norra delen av programområdet för Strömma gränsar till det stora regionala grönområdets värdekärna på Värmdölandet. Ryttinge ingår dock inte i den utpekade regionala grönsstrukturen, men angränsar till Nacka-Värmdökilen, Stor-skogen-Skärmarö kilområde, i norr. Rent fysiskt, ur ekologisk och rekreationsmässig synvinkel, hänger området dock ihop med den regionala grönsstrukturen. Spår av älg, rådjur, räv och hare, samt förekomst av skogsfåglarna spillkråka, svartmes och tofsmes visar att skogarna i Strömma har värden för skogslevande arter, samt har starka ekologiska samband med skogsområdena i norr. Till viss del finns även gröna stråk åt söder mot Fågelbrolandet, främst för fåglar och andra arter som kan sprida sig genom luften.

I planområdet är det framför allt enskilda som har nytta av allmänna platser och grönområden. Mot bakgrund av detta beslutas att enskilt huvudmannaskap ska gälla för allmänna platser och för natur. Plan- och bygglagen anger inte vem som kan vara huvudman för allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Däremot är det rent praktiskt nödvändigt att reglera ansvaret och kostnadsfördelningen genom att en gemensamhetsanläggning bildas genom förrättning enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningar av en större omfattning förvaltas av en samfällighetsförening. Genom lantmäteriförrättningen fastställs vilka fastigheter som ska ingå, anläggningens innehåll och avgränsning samt ersättning till markägare som upplåter markutrymme.

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 hållmarker med sura urbergsbergarter som gnejs och granit. Dessa omges av flackare partier med främst morän och mindre partier med lera. Hållmarkstallskog dominerar på höjderna, och i lägre liggande partier finns främst frisk, näringsrik barrskog och en del blandskog med inslag av fuktiga partier med lövsumpskog. Även ett litet 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 hållmarkerna 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.



Figur 13 Skyddsvärda träd och naturvärdesklasser i planområdet

Området har inventerats och klassats enligt 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.

Fastigheterna Herrvikstomten 67:30, 67:31, 67:32 och 67:33 omfattas av högt naturvärde – naturvärdesklass 2. 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.



I område A har naturvärdesinventeringen identifierat 18 naturvårdsarter, varav sex är rödlistade. En majoritet av de påträffade naturvårdsarterna är knutna till området med lång skoglig kontinuitet. Samtliga förekomster finns listade i Naturinventering med bilagor.

### Förändringar gällande natur och rekreation

Område A består i dag av 16 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.

Byggrätter medges på fastigheter som omfattas av naturvärdesklass 2. Detta motiveras med att fastigheterna redan är fastighetsindelade och från början avsedda att bebyggas. I och med att detta område har höga naturvärden och dessutom hyser signalarter, varav några är rödlistade samt då träden i området utgör viktiga spridningsvägar är det angeläget att bevara naturen. För att möjliggöra bevarande av befintliga värden har utpekade träd försetts med skyddsbestämmelser i planen. När höga naturvärden är belägna i närhet av bebyggelse skapas mervärden eftersom naturen upplevs som tillgängligare. Vid bygglovsprövning och i genomförandeskedet bör möjlighet till bevarande av naturvärden iaktas och kommunekologen kontaktas vid behov.

Naturmark 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.

Parkmark är utlagt i skyddszonen om 40 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 busk-skikt. Parkmarken på allmänningen möjliggör eldning, valborgsmässofirande, röjning av sly samt iordningställande av lekplats om strandskyddsdispens medges och samfälligheten så önskar. Eldning på parkmarken rekommenderas särskilt eftersom det främjar förekomst av den rödlistade arten svedjenäva.

För att värna naturvärdena, artrikedomen och spridningsvägarna i området har skyddsbestämmelser för särskilt värdefulla träd införts i planen, framför allt i delområde A. De träd som markerats har höga naturvärden och är dessutom en förutsättning för bevarandet av flera signalarter, varav några är rödlistade. För mer information se utredning. Eftersom träden även har stor betydelse för såväl kultur-

miljö som dagvattenhantering är det extra angeläget att även inverkan på dessa delar beaktas vid ansökan om trädfällningslov. Marklov för fällning av träd får ges endast om det finns risk för människor och egendom. Återplantering ska ske med likvärdig art, dels för att säkerställa kulturmiljövärden men också fördröjning av dagvatten och säkerställande av bibehållna ekosystemtjänster. Kommunekologen eller annan sakkunnig kan anlitas för bedömning av vilka träd som är lämpliga att ersätta borttagna träd med.

En generell bestämmelse införs för hela planområdet gällande att marklov krävs för fällning av träd med en större stamdiameter än 30 cm, mätt 1,3 meter över mark detta för att värna såväl spridningsvägar som kulturmiljö och dagvattenhantering.

Eftersom såväl dagvattenhanteringen som kulturmiljön och ekosystemtjänster generellt sett påverkas vid fällning av träd, finns mer information under respektive rubrik i denna handling. För fördjupad information se respektive utredning.

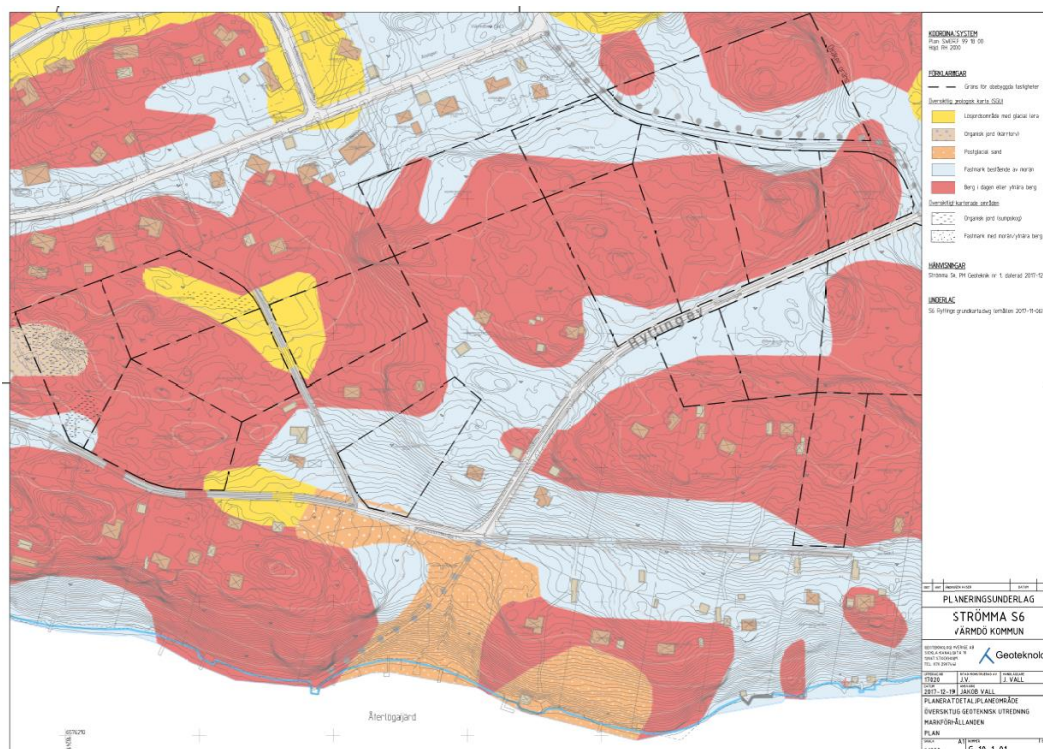
## **GEOLOGI OCH GEOTEKNIK**

### **Förutsättningar**

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

Marken består inom de kuperade, högre belägna partierna, främst av fast lagrad morän, berg i dagen och/eller yt-nära berg. I dalgångarna mellan höjdpartierna samt i de lägre liggande, plana partierna förekommer lokalt områden med lera.

Lerans tjocklek och egenskaper har inte undersökts men kan, ovan grundvattennivån samt utmed sluttningarna där inga större mängder grundvatten ansamlas, förutspåttas 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). 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.



Figur 14 Illustration av geotekniska förutsättningar

## Förändringar

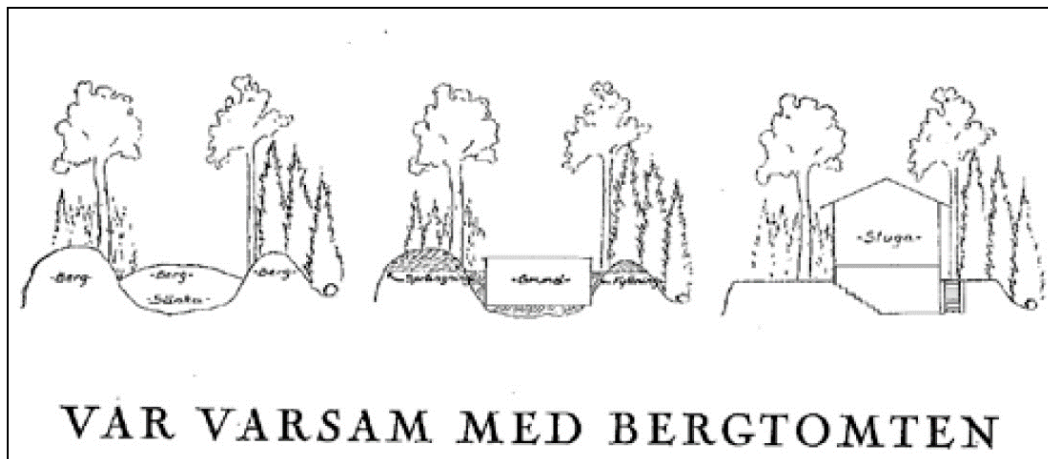
För att värna kulturmiljön och naturtomterna gäller höjd lovplikt för markförändringar gällande Schaktning, fyllning och sprängning eller annan förändring av marken som påverkar tomtens höjdläge med mer än 0,5 m. Omfattande markingrepp inverkar negativt på såväl natur- som kulturmiljö och dagvattenhantering. Med anledning av detta är det vid marklov viktigt att beakta såväl gestaltning som natur- och kulturmiljö som dagvattenhantering.

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 byggnadshöjd. Byggnation på plintar är också förenligt med områdets karaktär. Med anledning av befintliga markförhållanden och områdets karaktär är det inte lämpligt att anlägga källare.

Markarbeten så som murar, terrasseringar och djupa markschakt inom område A och B bör undvikas då de förvanskar den naturliga karaktären. Marklov krävs för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar tomtens höjdläge med mer än 0,5 m. Vid ändring av marknivå ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter, lutningen får inte överstiga 1:2. (PBL 4 kap 10 § och 13 §). Vid marklov skall hänsyn tas till dagvattenhantering, kulturmiljö och naturvärden.

Stödmur i naturmaterial som nyttjas för att skapa en i storlek väl avvägd uteplats

kan vara förenligt med omgivande landskapsbild så länge fastigheten till största delen består av naturmark och byggnaderna är varsamt inplacerade i densamma.



Figur 15 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)

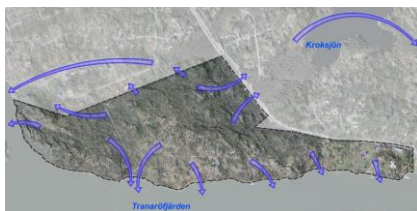
## MILJÖKVALITETSNORMER

Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljö kvalitetsnormer (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)

### Förutsättningar

Recipient för de bebyggda områdena i Strömmadal och de södra delarna av Herrvikstomten är Tranaröfjärden. Inom den norra delen av Herrvikstomten, där marken till största del består av skog, avrinner vattnet till Breviken via Kroksjön.



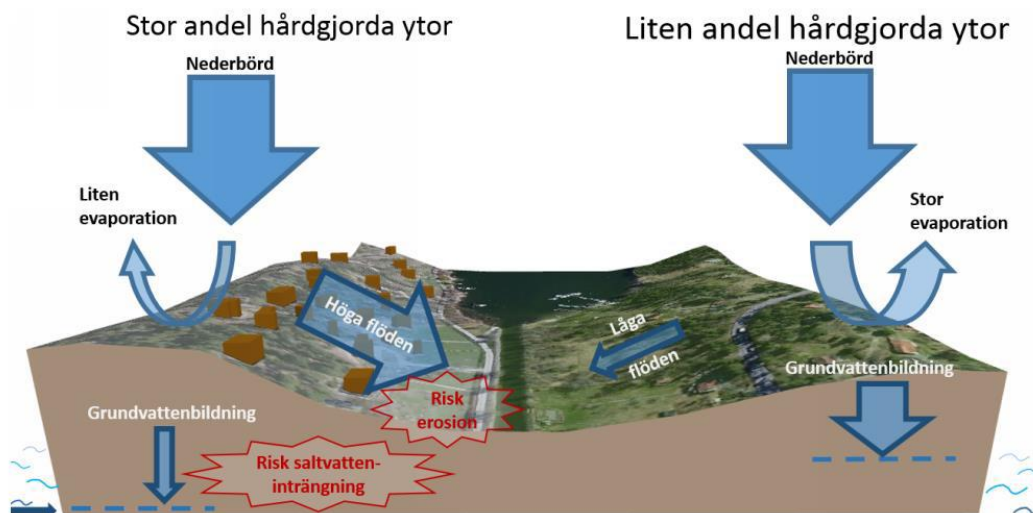
Figur 16 Planområdet och dess recipienter. Figur 17 Instängda områden, markerade i blått

Nybildning av grundvatten sker främst genom infiltration och perkolation av regnvatten inom högre liggande fastmarksområden. Grundvattnets strömning sker i vattenförande lager och sprickor i berggrunden i den riktning som marken lutar, det vill säga, dels mot Återlögafjärden i söder och dels

mot Kroksjön i nordost.

Det finns ett par områden inom planområdet som är identifierade som instängda vilket innebär att inom dessa områden kan vatten samlas och bli stående utan tydlig ytlig avrinningsväg. Dessa platser markerade nedan och möjligtvis fler har betydelse för grundvattenmagasinen i området då de är platser där nederbörd ansamlas, infiltrerar och på så vis fyller på grundvattenmagasinen över tid.

Med hänsyn till närheten till recipient bör man inom planområdet vara restriktiv med hårdgjorda ytor. På de platser det är oundvikligt bör man anlägga hårda men permeabla material som ger dagvattnet en möjlighet att infiltrera, perkolera och bilda nytt grundvatten. Behåll växtlighet inom tomter. Naturmark är värdefull för dagvattenhanteringen. Särskilt värdefulla är träd som kan uppta stora mängder vatten samt minskar risken för erosion.



Figur 18 Schematisk skiss över vattenbalansen vid stor andel hårdgjorda ytor och vid liten andel hårdgjorda ytor

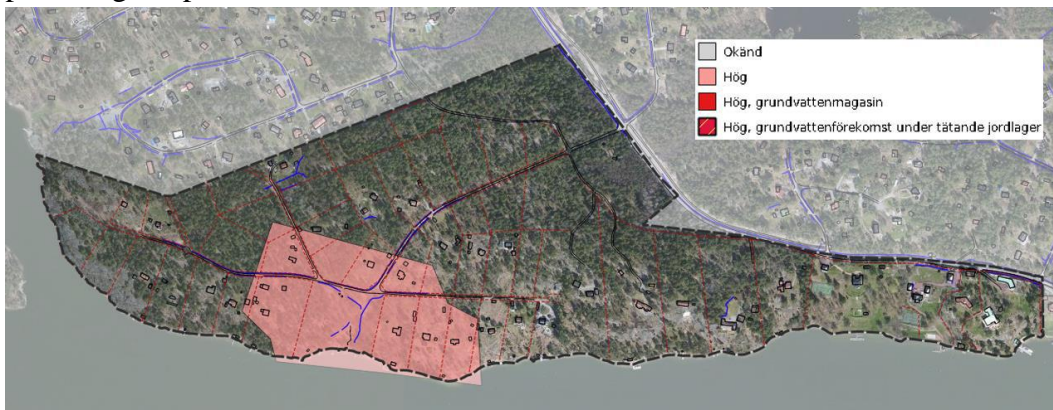
Med hänsyn till topografin och avrinningsområdets storlek är grundvattnets fluktuation troligen hög till följd av nederbördens variation. Även inom de högre belägna lerområdena kan, inom delar av året, mindre lokala grundvattenmagasin förekomma. Generellt bedöms grundvattennivån i området fluktuera från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

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 20, nedan, redovisar de tre klasser med högst sårbarhet. 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. Kartan ska endast användas tillsammans med övrigt underlag för planering av insatser för skydd av grundvattnet vid olyckor eller för samhällsplanering ur ett grundvattenperspektiv.

Området som utpekats som känsligt i figur 20 är inte lämpligt för t.ex. snöupplag, parkering, båtplats osv.



Figur 19 SGUs karta över grundvattnets känslighet.

## Förändringar

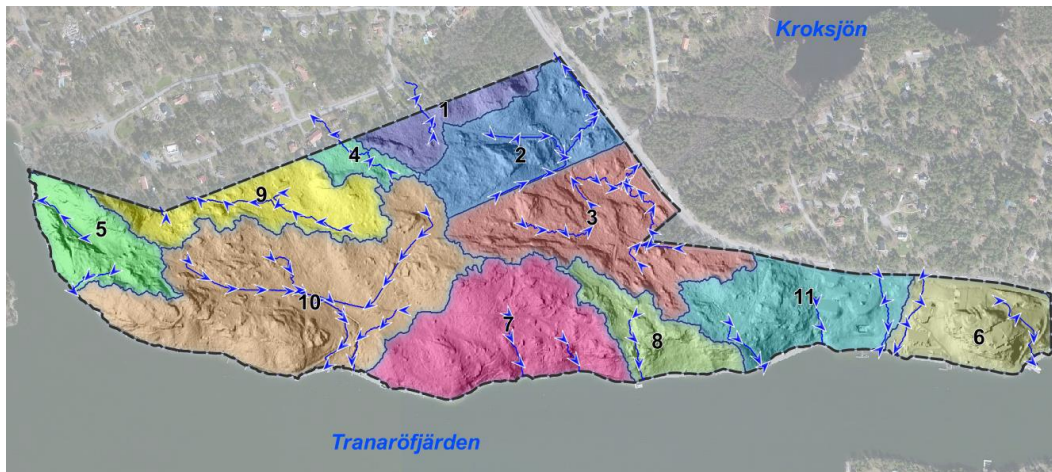
Planområdet är kuperat med mycket berg i dagen och en rik vegetation. Växtligheten är viktig för att säkerställa ett gott omhändertagande av dagvatten på den egna fastigheten. Om växtlighet tas bort och/eller om ytor hårdgörs så kan olägenheter uppstå på angränsande fastigheter. Dessutom riskerar föroreningar att sköljas ner till recipienterna om vattnet rinner rakt ut. Med anledning av ovanstående så begränsas andelen hårdgjorda ytor till 12% av fastighetens totala area. En generell bestämmelse införs för hela planområdet gällande att marklov krävs för fällning av träd med en större stamdiameter än 30 cm, mätt 1,3 meter över mark för att möjliggöra en naturlig fördröjning av det dagvatten som uppstår i området. Även kulturmiljö och naturvärden påverkas positivt när byggnaderna är inplacerade i naturmark.

Instängda områden är viktiga för återbildande av grundvatten, dessa ytor ska bevaras. De instängda områdena är dock inte lämpliga att bebygga. Med anledning av detta så beläggs översvämningssytor med prickmark i planen.

## HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

### Förutsättningar

Generellt för området är att avrinningen sker diffust genom mark. I områdets norra del finns ett större sumpmarksområde där vatten samlas och utgör en viktig yta för infiltration. Sumpmarkerna har dock, vid utförd naturinventering, konstaterats vara något uttorkade.

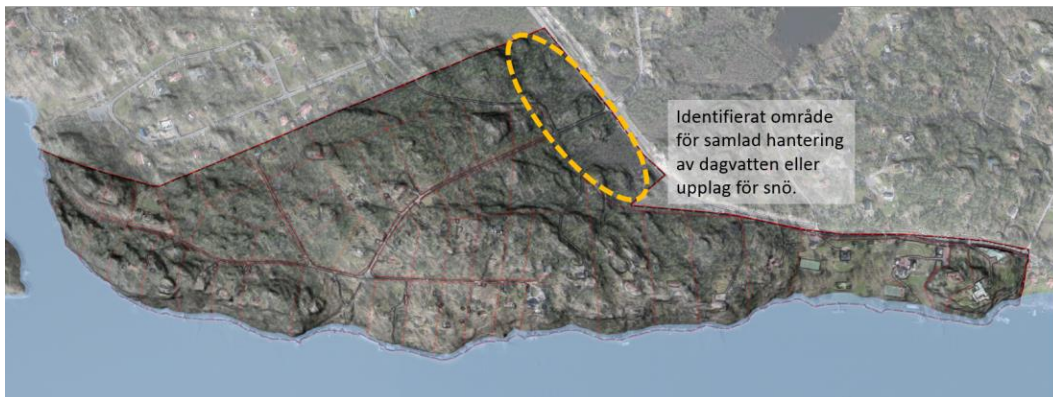


Figur 20 Delavrinningsområden och rinnstråk.

Ett samlat avrinningsstråk finns vid den allmänna ängsmarken som leder ned till bryggorna. I övrigt finns diken längs med vissa av vägsträckningarna. Öppna dagvattenlösningar är att föredra gällande fördröjning och transport. Vägdiken bör därmed behållas och inte ersättas av ledningar i gata.

Ibland finns det vinster i att samla dagvatten från ett större område till en plats som kan bidra med både flödesreglerande och renande funktion.

I en samlad dagvattenhantering till exempel vid snöupplag skulle en måttlig mängd vatten kunna avledas till befintliga sumpmarker. Inom befintliga diken kan viss modifiering tillåta en högre belastning av vatten. Tänkbara åtgärder inom diken 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 21 Område som identifierats som lämpligt för samlad dagvattenhantering och/snöupplag utifrån dagvatten- och recipientsynpunkt.

## Förändringar

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.

Andelen hårdgjorda ytor minimeras för att undvika risk för erosion och saltvatteninträngning. 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 stenkista/stenkistor eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten, med en lämplig lagringsvolym specifikt beräknad utifrån takytornas storlek. Avrinningskoefficienten får inte öka.

Diken ska underhållas och förses med makadamvallar. Diken kan också meandras för att ytterligare fördröja avrinning. Det är byggherren eller fastighetsägaren som ansvarar för att ansöka om erforderliga tillstånd.

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

Snöupplag sker i diken eller inom ovan identifierat område. Väandytor inkluderar 1,5 meter sidoyta för snöupplag. Snöupplag kan även ske på naturmarken i planområdets norra del.

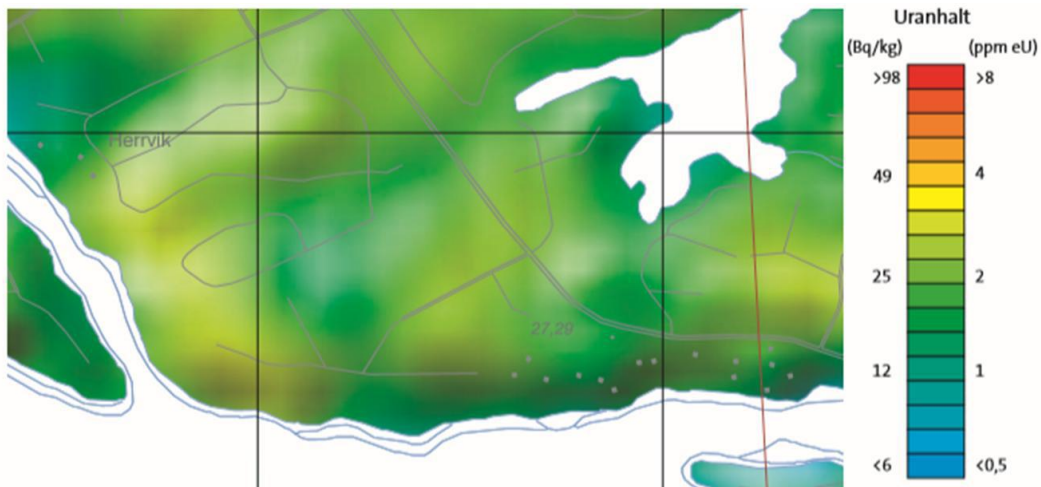


## RISK OCH SÄKERHET

### Radon

#### Förutsättningar

RISK klassificering av marken med hänsyn till radon har översiktligt kontrollerats. Enligt SGU:s gammaspktrometriska mätningar, som ger en indikation på radonhalten i markens porluft, över området är markens uranhalt låg till normal.



Figur 22 Uranhalten i mark enligt SGU:s gammaspktrometriska mätningar.

### Förändringar

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 rör genomföringar och radonslang under grunden rekommenderas.

### Översvämningsrisk

#### Förutsättningar

##### *Instängda områden*

Som redovisats i figur 18 så finns ett par 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.

Det ljusblåa området i figur 24 visar de områden som ligger inom riskzonen om havsnivån stiger 3 meter. På grund av den befarade framtida havsnivåhöjningen får

man inte uppföra byggnadsverk inom detta område.



Figur 24 Planområdet med en simulerad höjning av havet 3 meter.

### Förändringar

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 markeras med så kallad prickmark och skall inte bebyggas. Tremeterskurvan är markerad med illustrationslinje på plankartan och planbestämmelse har införts gällande: lägsta nivå i underkant av grundläggning är +2,7 meter enligt RH 2000, med hänsyn till översvämningsrisk. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

### Rekommenderad väg för farligt gods, sekundär väg

#### Förutsättningar

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.

De befintliga, privatägda murarna i Strömmadal har viss skyddande effekt mot värmeinstrålning från pölbränder på vägområdet men kan inte sägas hindra mot att vätska rinner in på planområdet via grindar och portar. Bedömningen görs att murarna är värdefulla att behålla och att kompletterande asfalterad eller betonglagd upphöjning liknande en vägbula om 20-30 centimeter även skulle skydda mot brandfarlig vätska som annars skulle kunna rinna in mot planområdet

Vissa av de befintliga bostäderna i Strömmadal är utförda i trä och ligger mycket nära väg 222, vilket utgör en betänklig risk ur brand- och säkerhetsperspektiv. En stor pölbrand kan ha en flammhöjd på 22 m vilket skulle ge brandspridning till vissa av de befintliga bostäderna även om det finns en skyddande mur. Ett dike skulle knappast ha någon skyddande effekt för dessa bostäder.

## Förändringar

Sex fastigheter ligger i direkt anslutning till väg 222; Herrviksnäs 5:2, Herrviksnäs 5:6, Herrviksnäs 2:1, Strömma 1:2, Strömma 1:308 och Strömma 1:166

För ny- och ombyggnationer inom 40 meter från vägen föreslås följande byggnadstekniska åtgärder:

- Entré till bostadshus ska mynna bort från väg 222. Dock bedöms det som acceptabelt att en entré från bostäderna vetter mot väg 222 förutsatt att utrymning kan ske bort från väg 222 via t.ex. en altandörr eller dylikt.
- Fasad som vetter mot väg 222 ska utföras i brandteknisk klass EI30 eller bättre. Fönster håller motsvarande brandteknisk klass och kan utföras öppningsbara.
- Friskluftsintag bör sitta på vägg som inte vetter mot väg 222 för att förhindra att brandgaser kommer in med friskluften.
- Mur får uppföras längs med fastighetsgräns mot väg 222. Mur ska dimensioneras utifrån risk och buller

De flesta bostäder i Strömmadal som är placerade mycket nära vägen har redan en privat mur i obrännbart material. Dessa murar skyddar mot vämestrålning men förhindrar inte vätska från att kunna rinna in till planområdet via öppningar för grindar och portar. Skydd mot brandfarlig vätska som rinner in mot planområdet skulle kunna erhållas genom att komplettera grindar och portar med en asfalterad eller betonglagd upphöjning liknande en vägbula om 20-30 centimeter. Vid ombyggnation eller nybyggnation skall behov av skyddsåtgärder utredas i samband med byggsamråd. Planbestämmelse införs gällande att marken ska utformas så att eventuellt läckage av brandfarlig vätska ej kan samlas och bilda en större pöl.

## **UTOMHUSLUFT (inkl. MKN)**

### Förutsättningar

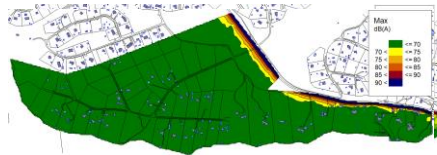
Enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund riskerar inte miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft att överskridas någonstans i Värmdö. Enligt en kartläggning 2010 visade mätningar/beräkningar dygnsmedelvärde långt under gällande MKN dygnsmedelvärde för kvävedioxid ( $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ). 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.

## MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

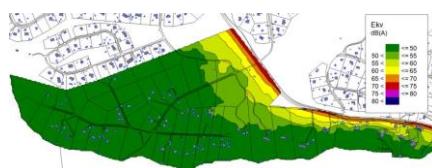
### Buller (inkl. MKN)

#### Förutsättningar

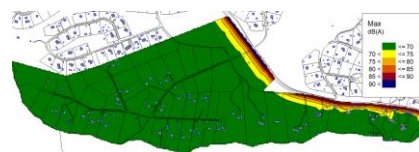
Generellt sett är ljudnivåerna från vägtrafiken låga inom området Strömma S6, men närmast väg 222 är det ett par hus som har ljudnivåer över riktvärdena för permanentbostäder. Vid en bostadsfastighet ut mot väg 222 är ljudnivåerna i riktning mot vägen så höga och riktvärdet för såväl ekvivalent ljudnivå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



Figur 25 Maximala ljudnivåer 2 m ovan mark inom område S6, verkliga ljudnivåer.



Figur 26 Ekvivalenta ljudnivåer 5 m ovan mark inom område S6, verkliga ljudnivåer.



Figur 23 Maximala ljudnivåer 5 m ovan mark inom område S6, verkliga ljudnivåer.

Vid nybyggnation av permanentbostäder inom området bör byggnation endast genomföras inom de områden som för första våningsplanet har högst 50 dBA i ekvivalent ljudnivå om man vill kunna anlägga uteplatser fritt i vilken riktning som helst inom tomten. Om man anlägger uteplatser i skydd av husen, i riktning bort från vägen och genom särskild bullerutredning säkerställer att riktvärden för uteplats klaras kan bostäder byggas inom områden med högst 60 dBA i ekvivalent ljudnivå

#### Förändringar

Nybyggnation av permanentbostäder inom området bör endast genomföras inom de områden som för första våningsplanet har högst 50 dBA i ekvivalent ljudnivå. Detta 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 dBA. Då krävs dock att

man genom särskild bullerutredning kan säkerställa att riktvärdena klaras på uteplatsen. Ska bostäderna anläggas i två våningar är det viktigt att kontrollera att även den ekvivalenta ljudnivån 5 m ovan mark är högst 60 dBA. De maximala ljudnivåerna avtar snabbare med avståndet än de ekvivalenta så inom de områden som har högst 50 dBA i ekvivalent ljudnivå klaras också riktvärdet på högst 70 dBA i maximal ljudnivå vid uteplats.

Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad överskrider 55dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid om högst 70 dBA maximal ljudnivå.

För de fastigheter som ligger bullerstört, närmast väg 222 införs bestämmelser om fasaddämpande material i fasad. På bullerstörda fastigheter får även bullerdämpande plank uppföras på prickmark, men endast i anslutning till uteplats, upp till 2,5 meter över markens nivå.

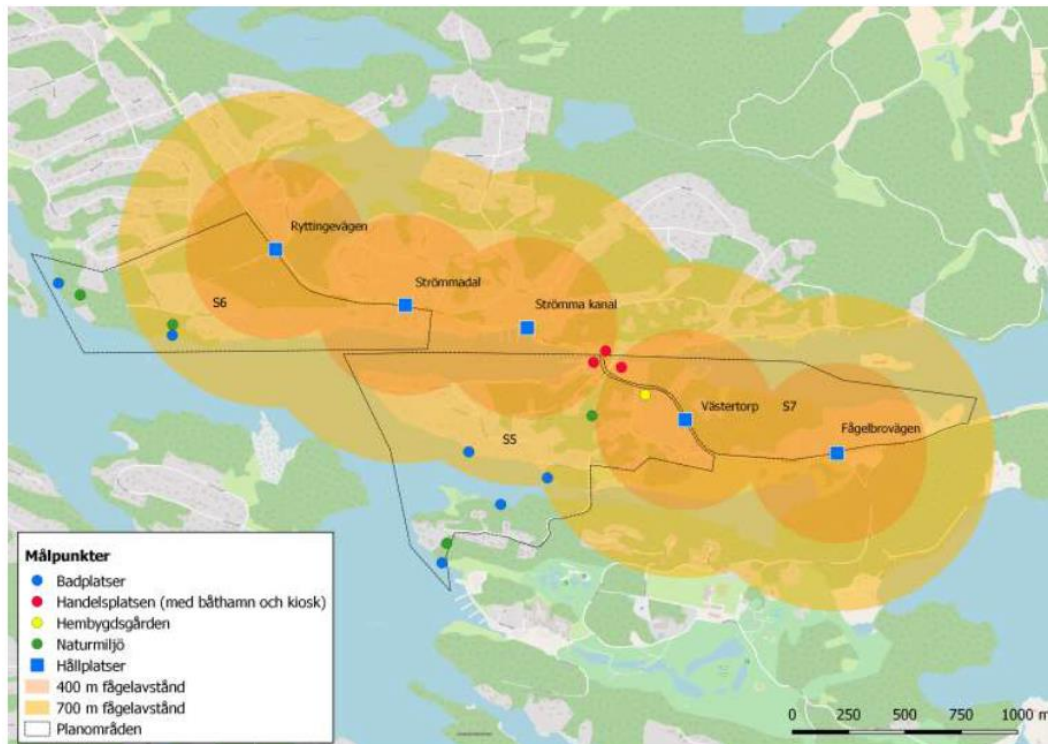
## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Förutsättningar**

Norr om området, på norra sidan längs väg 222, finns en relativt nybyggd gång- och cykelbana. Söder om vägen finns ingen infrastruktur för gående eller cyklister. Det finns ett övergångsställe, vid busshållplats Strömmadal. Övergångsstället är placerat på en väg med hastighetsbegränsning om 50 km/h och är utformat med en smal mittrefug. På det samfälliga vägnätet inom Herrvikstomten rör sig gående och cyklister i blandtrafik. För att ta sig från planområdet till den närmaste hållplatsen Ryttingevägen behöver väg 222 korsas. Förbi hållplatsen är hastighetsbegränsningen på väg 222 70 km/h och det saknas anordnad passage eller övergångsställe.

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: natur och badplatser. 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 Stavnäs anses vara av låg kvalitet eftersom kantstensseparerad vänt yta saknas, liksom gångyta och gångbana som knyter ihop Ryttingevägen med hållplatsen. Hållplatslägena vid Strömmadal anses vara av sämre kvalitet dels på grund av att det inbördes avståndet mellan busshållplatserna är för långt, och dels på grund av att ena hållplatsläget är förlagt på en infart/utfart och kantstensseparerad vänt yta saknas liksom gångväg till hållplats. Preliminära förslag till förändrade hållplatslägen har tagits fram i utredning. Eftersom åtgärderna innebär förändringar motsvarande krav på planläggning enligt nivå två, enligt

trafikverkets fyrstegsprincip. Därmed hänvisas förändringar av hållplatslägen till ett eget projekt. Planarbetet har fokuserat på att utreda vägarna till och från busshållplatser och målpunkter. Busshållplatsernas lägen berörs därmed endast översiktligt av denna detaljplan. Trafikverket driver ett tillgänglighetsprojekt. Eventuella åtgärder rörande busshållplatser skulle kunna omfattas i det projektet.



Figur 27 Busshållplatser och målpunkter

Skolbarn från planområdet tillhör Viks skolas upptagningsområde om de går i årskurs 1–6 och Hemmestaskolans upptagningsområde 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.

I dagsläget (april 2018) är 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, varav 30 barn bo i planområdet. 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. Separerad gångytta på uppsamlingsgata ger barn större möjlighet att röra sig självständigt. Det är samfälligheten som ansvarar för att det samfälliga vägnätet håller god trafiksäkerhet. Det är trafikverket som har ansvar för att erbjuda säkra övergångar.

### Fordonstrafik och utfarter

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.

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.

På Herrvikstomten finns ett samfällt vägnät med en gemensam utfart via Ryttingevägen mot väg 222. Inga inrapporterade olyckor har skett vid in- eller utkörning från de enskilda utfarterna i Strömmadal, eller vid in- eller utkörning från Ryttingevägen.



Figur 28 In- och utfarter mot väg 222

Översiktsplanen meddelar att prioriterade förändringsområden planläggs med hänsyn till befintlig infrastruktur. Merparten av vägarna inom förändringsområdena betraktas som lokalgator som bör medge möte mellan personbil och gående. Vissa vägar kan uppfylla funktionen av uppsamlingsvägar. På dessa bör två personbilar och gående kunna mötas samtidigt. Samtliga vägar i Ryttingeområdet är smala grusvägar, mellan 2,6 meter och 3,8 meter, med enstaka mötesplatser. Inne i området fungerar den centrala delen av Ryttingevägen som uppsamlingsgata. Uppsamlingsgatan sluttar relativt brant ner mot vattnet och vintertid kan det vara svårt att köra upp för backen. Gatubelysning saknas helt i området. Trafikutredningen föreslår att uppsamlingsgatan förses med trottoar och asfalteras. Samtidigt menar kulturmiljöutredningen att de smala grusvägarna bidrar till att bibehålla områdets karaktär.

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

## Förändringar

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

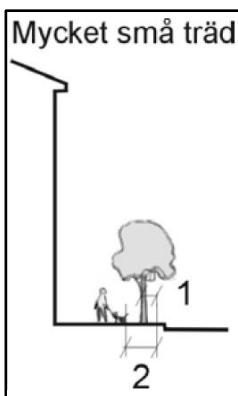
Dagens trafik på väg 222 uppgår till knappt 8400 fordon per årsmedeldygn. Ett tillskott av 200 fordon gör inte så stor skillnad på denna vägtyp. På Ryttingevägen innebär dock tillskottet en stor trafikökning i relativa tal men från en mycket låg nivå, cirka 15 fordon per dygn för dagens nio permanentboende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



Figur 29 Gamla landsvägen, markerad i blått

Den gamla landsvägen som idag används enbart för gång- och cykeltrafik, som leder mellan Ryttingevägens uppsamlingsgata och Fiskarvägen/Ålstigen i Herrviksnäs, görs i planen möjlig att använda för biltrafik för att angöra två av de obebyggda tomterna på Herrvikstomten, denna väg

förlängs även på andra sidan om Ryttingevägen för att säkerställa att samtliga fastigheter har möjlighet att anordna en infart, se karta nedan.



Figur 30 Illustration från Trafikverketskrift: Bygga och underhålla väg.

Eftersom ett av uppdragen inom planläggningen är att åstadkomma en trafiksäker miljö och samtidigt bibehålla områdets karaktär så medger planen en bräddning av vägarna. Väghållaren bör väga behov av uppgradering mot intrång i kulturmiljön och se över möjligheten att i första hand anordna mötesplatser och i andra hand bredda vägen. Om väghållaren väljer att anlägga en regelrätt väg med gång- och cykelbana kan träd planteras mellan gång- och cykelbanan för att bibehålla en rumslighet som relaterar till dagens skala. Vändplatser möjliggörs inom området för att möta krav för försörjning av brandvatten och för att möjliggöra en trafiksäker miljö. Sophämtning i Ryttinge området hänvisas till anvisad plats på grund av den



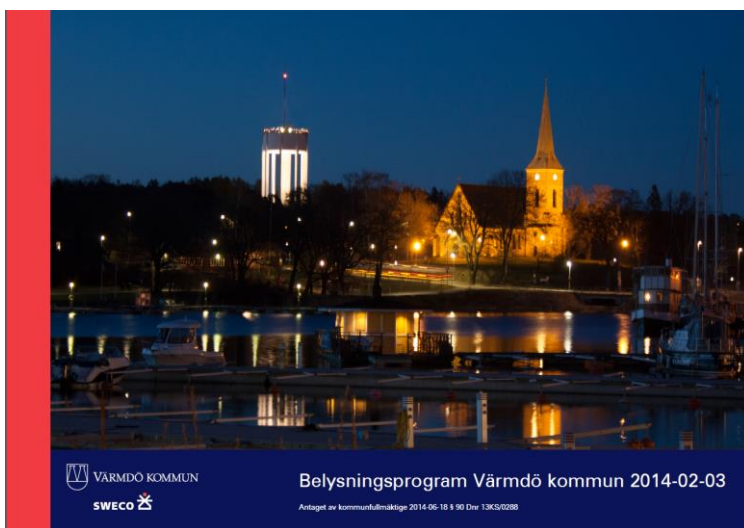
mycket branta backen ner till området som upplevs som svårforcerad vintertid. Vatten från vägbanan bör samlas upp i öppna diken. Det är väghållaren som ansvarar för att ordna en skötselplan för diken och att hålla såväl väg som diken i ett gott skick.



Figur 31 Principskiss vänder

## Belysning

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



Figur 32 Belysningsprogram för Värmdö kommun

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Sophämtning

#### Förutsättningar

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 sopkärnen som står uppställda vid tomtgräns, vilket innebär att vägrenen plus del av körytan används för uppställning av sopbilen under hämtning. Enligt Värmdös tekniska handbok för renhållningsavdelningen, får sopbil inte hindra trafiken under hämtning.

#### Förändringar



Figur 33 Sopuppsamlingsplats vid röd markering

Eftersom Ryttingevägen sluttar brant ner har sopbilen svårt att ta sig upp för backen vintertid. Sopuppsamlingsplats möjliggörs därför i korsningen Ryttingevägen/gamla landsvägen, se röd markering i bild nedan.

Förändringar som möjliggör för sopbilen att hantera avfall på annat sätt än i dagsläget i Strömmadal omfattar planläggning av nivå två eftersom det berör vägområdet för väg 222. Väg 222 ingår inte i planområdet, därför har inga åtgärder vidtagits.

### Brandvatten

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 Brandförsvärsförbund i samband med VA-projekteringen för ställningstagande till placering av brandpost.

### Släckvatten

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

## OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

### Förutsättningar

#### Offentlig service

##### *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 tillhör Viks skolas upptagningsområde om de går i årskurs 1–6 och Hemmestaskolans upptagningsområde om de går i årskurs 7–9.

Förskolebarn i området hänvisas till befintliga förskoleplatser i Hagaberg och Hemmestaområdet. I det fall barnantalet skulle öka markant och behov av fler förskoleplatser uppstår så har kommunen en fastighet reserverad strax väster om planområde Strömma S5.



Figur 34 Placering av skolor och förskolor för upptagningsområdet markeras med blå prickar ovan

Behov av säkra skolvägar och därmed säkra övergångar över väg 222 har lyfts till Trafikverket i samband med planläggningen, även om väg 222 ligger utom planområdet.

## FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN

### Förutsättningar

Målpunkterna i planområdet är främst belägna i Ryttinge-området och utgörs av badplatser och natur. Badplatserna är belägna vid naturområdet i väster och nedan allmanningen i söder på fastighet Herrvikstomten 67:1, figur 36.



Figur 35 Badplatser, markerade med blå prickar

Allmänningen nedan Ryttingevägen har kantats av båtbyggkor och en ångbåtsbrygga sedan området bildades. Bryggorna är en viktig del i det fysiska uttrycket som gestaltar berättelsen om området. Eftersom allmänningen ligger inom strandskyddat området gäller allemansrätten och allmänheten har således tillgång till hela området som inte får privatiseras. Alla bryggor utom ångbåtsbryggan är uppförda av enskilda fastighetsägare i området som är medlemmar i den ekonomiska föreningen Herrviksintressenter U.P.A vars fastighet saknar omedelbar anslutning till vattnet. Att ångbåtsbryggan finns kvar och är av mer allmän karaktär är viktigt för upplevelsen av strand och vattenområdet.

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

På allmänningen finns ett pumphus och ett teknikhus. Dessa kommer att kompletteras med en pumpstation.

Naturmarken är belägen på fastigheten Herrvikstomten 67:1: Naturmarken är lämplig plats för fantasilekar och kojbygge.

### Förändringar

Allmänningen planläggs som natur och parkmark vilket ger möjlighet att behålla platsens nuvarande karaktär och hålla de på parkmarken förlagda delarna öppna på

samma sätt som gjorts genom alla tider. Dessutom möjliggörs anläggande av plats för lek.

## **SOCIALA FRÅGOR**

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 med dess avläsbara årsringar 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.

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 skapar tillsammans med invidliggande gröna områden platser för möten och umgänge. De privat anlagda bryggorna som angör de allmänna platserna omfattas av strandskydd. Det innebär att dessa bryggor skall vara tillgängliga för allmänheten att nyttja, vilket i sin tur ger goda förutsättningar för en levande gemensam plats i hjärtat av planområdet. Om samfälligheten önskar så finns det möjlighet att anlägga en lekplats i park-området, förutsatt att strandskyddsdispens medges. I och med att grönområdena i planområdets norra del bibehålls och skyddsbestämmelser införs för träd så bibehålls de gröna kvaliteterna och spridningsvägarna liksom kopplingen mot Nacka-Värmdökilen och andra omgivande grönytor.

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

Planen skapar också förutsättningar för en säker trafikmiljö. 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

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

Den trafikutredning som genomförts i planområdet har belyst barnperspektivet. Eftersom det inte ligger några skolor inom gångavstånd så har eleverna i området möjlighet att åka skolskjuts. I samband med planarbetet har behov av att säkerställa säkra övergångar över väg 222 lyfts till Trafikverket, liksom behov av trottoarer för att nå busshållplatser. Kommunen har påbörjat ett separat projekt som inventerar och åtgärdar barnsäkerheten vid busshållplatser och hållplatserna närmast planområdet utreds i detta arbete. Trafikverket har inlett ett eget projekt gällande tillgänglighet på busshållplatser.

Som angetts ovan så finns två badplatser i planområdet. En badplats med tillhörande badbrygga ligger i anslutning till naturområdet i den västra delen av planområdet och en badplats finns invid den gamla ångbåtsbryggan nedan allmanningen, som planlagts som parkmark.

### Förändringar

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

Planläggningen möjliggör för samfälligheten att anordna trafiksäkra lösningar inom planområdet.

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

## 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 standardutförande enligt PBL (2010:900 i dess lydelse 2015-01-01) där planarbetet består av samråd, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande innan planen kan vinna laga kraft.



Figur 36 Översiktlig skedesplan. Pågående samråd markerat i blått. Standardutförande enligt PBL 2010:900.

### Tidplan

- |                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| - Samråd                        | kv. 2 2018 |
| - Granskning                    | kv. 4 2018 |
| - Antagande i kommunfullmäktige | kv. 4 2018 |
| - Laga kraft tidigast           | kv. 1 2019 |

### 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 och E-områden är 5 år och löper från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för övrig kvartersmark är 5 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 lagakraftvunnen plan undviks att nya bostäder byggs utan ordnat vatten- och spillvatten samt att störande byggtrafik från VA-utbyggnaden undviks.

Bygglov inom kvartersmark kan dock, efter det att detaljplanen vunnit 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 avsett 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 särskilda skäl får kommunen besluta om att huvudmannaskapet för allmän plats ska vara enskilt.*

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

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

- Värmdö kommun har under lång tid varit en utpräglad landsbygdskommun med stora fritidshusområden. Kommunen har därför en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, till exempel i delar av vägnätet inom centralorten Gustavsberg.
- I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden. Planområdet Strömma S6 är ett förändringsområde.

- I angränsande, planlagda områden till Strömma S6 gäller enskilt huvudmannaskap.
- Det förekommer inte någon genomfartstrafik genom området.
- Området är delvist redan utbyggt. Området är ett äldre bebyggelseområde där den ursprungliga karaktären med blandad permanent- och fritidsbebyggelse med ett enkelt vägnät kan till stora delar bibehållas.
- Områdets vägar ingår i en befintlig gemensamhetsanläggning *herrviks-tomten ga:1*, som förvaltas av *Ryttinge vägsamfällighet*. Föreningen ställer sig positiv till enskilt huvudmannaskap inom området.
- Kommunen saknar anläggningar inom detaljplaneområdet.
- Avståndet till närmsta tätort är relativt långt.

### **Ansvarsfördelning**

#### ***Allmän plats, enskilt huvudmannaskap***

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

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

#### ***Kvartersmark för enskilt ändamål***

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning av samtliga anläggningar och bebyggelse på kvartersmark för enskilt ändamål.

För de fastighetsägare som får en utökad bygg rätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver bygglov, rivningslov eller marklov, enligt 9 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.

#### Bygglov

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

#### Rivningslov

Rivningslov krävs för att riva en bygglovspliktig byggnad, eller del

av en sådan byggnad, inom detaljplanelagt område.

#### Marklov

Marklov krävs för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar tomtens höjdläge med mer än 0,5 m eller annan förändring som väsentligt påverkar kulturmiljön och/eller påverkar lokalt omhändertagande av dagvatten. Stödmurar ska undvikas. Vid ändring av marknivå ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter, lutningen får inte överstiga 1:2.

Marklov krävs för fällning av träd med en större stamdiameter än 30 centimeter, mätt 1,3 meter över mark. Marklov får ges för åtgärder som gynnar natur och kulturmiljövärden.

#### **Vattenområden**

Inom detaljplanen finns ett antal vattenområden. Strandskyddsdispens krävs för åtgärder inom området som i plankartan benämns W-områden.

Stora delar av vattenområdet är outrett. De privat uppförda bryggorna som är anlagda mot allmänplatsmark omfattas av strandskydd.

Hamnområde V har planlagts för att möjliggöra angöring till befintlig ångbåtsbrygga som finns inom fastighet Herrvikstomten 67:1.

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

#### **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 både 2 och 9 kapitlen 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 ingår 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 kommunalt verksamhetsområde 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.

Ryttinge vägsamfällighet är genom Herrvistomten ga:1 ansvarig för att erforderlig dagvattenavrinning kan ske från gemensamma vägar och naturområden (allmän plats).

### ***Elförsörjning***

Vattenfall AB är elnätsägare och ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

### ***Tele- och fibernät***

Skanova ansvarar för tele- och fibernätet inom planområdet.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER**

### **Markägoförhållanden**

Inom planområdet finns 56 fastigheter, varav 33 är bebyggda, se bilaga X fastighetsförteckning för närmare beskrivning.

En majoritet av de obebyggda fastigheterna ägs av ekonomiska föreningen Herrviksintressenter U.P.A. Flertalet av fastighetsägarna i området är medlemmar i föreningen.

Föreningen herrviksintressenterna 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

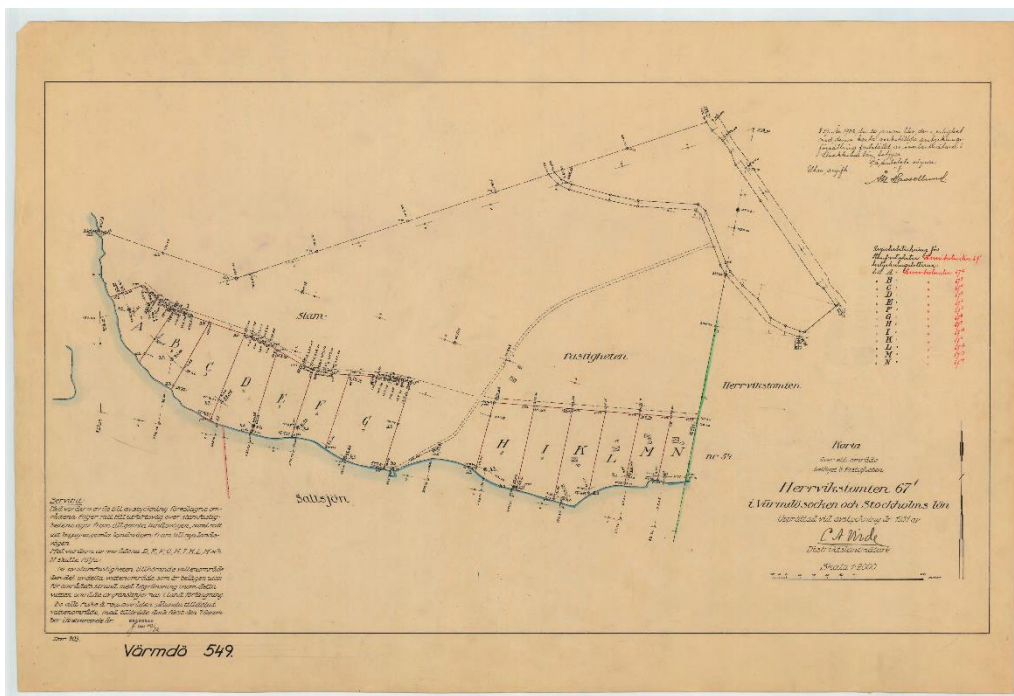
- Herrvikstomten 67:30
- Herrvikstomten 67:31
- Herrvikstomten 67:32
- Herrvikstomten 67:33
- Herrvikstomten 67:34
- Herrvikstomten 67:35

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

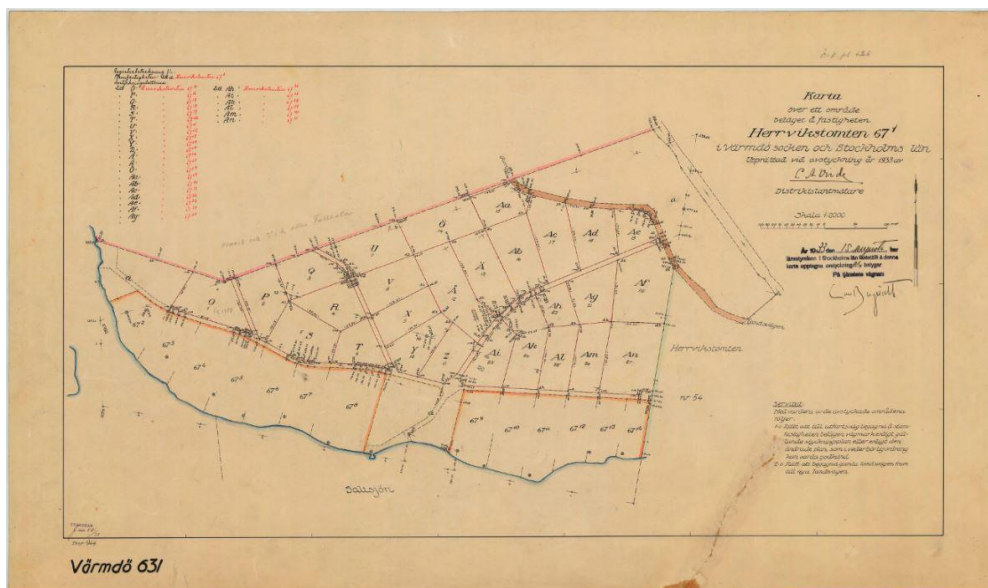
### Fastighetsbildning

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

För fastighet Herrviksnäs 5:2 – 5:5 möjliggörs avstyckning. Avstyckning av fastighet görs av Lantmäteriet vid en lantmäteriförrättning.



Figur 37 Avstyckningskarta från 1931. Akt. 01-väm-549



Figur 38 Avstyckningskarta från 1933. Akt. 01-väm-631

### 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 avtalservitut. Avtalservituten kan inskrivas i fastighetsregistret och får då starkare rätt vid överlåtelse av fastigheten.

Alla befintliga servitut inom planområdet framgår av bilagd fastighetsförteckning. De flesta fastigheter i planområdet har servitutsrätt till fastighet Värmdövik 19:4, som bilades i samband med avstyckning vid lantmåteriförrättning, 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 Stavnäsvägen (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 även servitutsrätt för vatten och fiske. se akt 01-väm-549 och 01-väm-631 för mer information, (ursprungliga avstyckningar och servitut).

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

### **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 till gemensamhetsanläggning inrättas för delar av allmän plats.

### **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.

### **Ledningsrätter**

*En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som*

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

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

Kommunen kommer att ansöka om ledningsrätt för de kommunala vatten- och spillvattenledningar som anläggs inom planområdet. Ledningarna kommer att anläggas inom allmän plats, Lokalgata och Naturmark samt inom U- och E-område. U-område planläggs på fastighet Herrviksnäs 2:1 och 5:6.

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

*Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare och marksamfälligheter inom planområdet.*

*I bilagd fastighetskonsekvenstabell redovisas de fastighetskonsekvenser som uppkommer för fastigheter och marksamfälligheter inom planområdet.*

#### *Befintlig bebyggelse*

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

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Vatten och avlopp**

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

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

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



## **Dagvatten**

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

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

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

## **EI**

Vattenfall har befintliga ledningar inom planområdet. Luftledningar som ligger inom allmän plats kommer att markförläggas. På kvartersmark behålls luftledningarna.

Inom planområdet planläggas två E-områden för befintliga nätstationer. Inget U-område behövs på kvartersmark.

## **Tele/fibernet**

Skanova har befintliga ledningar inom planområdet.

Inget E- eller U-området 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 fibernet*.

## **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 sopkärlden som står uppställda vid tomtgräns, vilket innebär att vägrenen plus del av körytan används för uppställning av sopbilen under hämtning. Enligt Värmdö kommuns tekniska handbok för renhållningsavdelningen, får sopbil inte hindra trafiken under hämtning

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

### **Vägar**

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

Vägarna i området ska ha en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snöhantering och halkbekämpning kan röra sig i området.

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

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Finansiering av planarbete**

#### ***Värdeökning till följd av planen***

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

#### ***Ersättning***

Frågan om ersättning för upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggning 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.

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

Rätt till ersättning kan eventuellt bli aktuellt för fastigheter som i planen ges skyddsbestämmelse/rivningsförbud (q/r i plankartan). Läs mer i Bilagd fastighetskonsekvenstabell för vilka fastigheter som berörs. Talan om ersättning för bestämmelsen ska väckas inom två år från den dag då beslut som talan grundas på vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förtutsas inom tvåårsperioden. Ersättningsanspråket ska inkomma till Värmdö kommuns planenhet.

#### ***Förrättningskostnader***

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

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

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

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

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

### **Anläggande, drift och underhåll**

#### ***Allmän plats, enskilt huvudmannaskap***

Kostnaden för anläggande, drift och underhåll bekostas av fastighetsägarna enligt

anläggningsbeslut.

### ***Kvartersmark***

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

### ***Vatten och spillvatten***

Anläggande, drift och underhåll av de kommunala vatten- och spillvattenledningarna inom allmän platsmark och u-område bekostas av kommunen.

Respektive fastighetsägare står för kostnaden för framdragning av servisledningar inom kvartersmark, upprättande av förbindelsepunkt för respektive fastighet samt drift och underhållskostnader för dessa.

### ***Dagvatten***

Kostnader hänförliga till anläggande, drift och underhåll av dagvattensystem för avledning 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 (Bjerkning 2017) om förslag på utbyggnad och omhändertagande av dagvatten.

### ***Elförsörjning, telenät, fibernät***

Respektive nätägare betalar för anläggande, drift och underhåll av ledningar.

### ***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.

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.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **MILJÖKONSEKVENSER**

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

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

Planen har tagit tillvara landskapsmiljöer och kulturmiljöer så som grönstrukturer och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Planen kommer också att pröva känsliga naturmiljöer och eventuellt utreda behov av skyddsbestämmelser.

Bullernivåer har utretts och skyddsbestämmelser har införts.

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

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

### **SOCIALA KONSEKVENSER**

Samråd om ny detaljplan och dialog med de boende kommer att genomföras under kvartal 2 2018.

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

En detaljplanläggning innebär att tydliga och tillförlitliga bestämmelser om byggrätt.

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

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

### **FASTIGHETSKONSEKVENSER**

Se Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser ovan.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Samrådsförslaget har utarbetats av:

Anna Fredriksson, Planarkitekt/Projektledare

Niklas Siljebrand, Exploateringsingenjör

Katharina Wollin, VA-ingenjör

Pauline Carlborg, VA-ingenjör

Lenore Weibull, Kommunantikvarie

Susanna Eschricht, Kulturmiljöansvarig, planenheten

Viveca Jansson, Kommunekolog

Patrik Stenberg, Översiktsplaneenheten

Andreas Dahlberg, Trafikplanerare

Rådgivande konsulter:

Oscar Lindén, ÅF, Riskutredning

Magnus Nilsson, Ekologigruppen, Naturutredning

Sara Malm, Trivector, Trafikutredning

Lovisa Indebeteau, Trivector, Bullerutredning

Johan Suhr, Bjerking, Dagvattenutredning

Cecilia Lindqvist, WSP, Kulturmiljöutredning

Christian Fredricsson, Trivector, Alternativa hållplatslägen

Jacob Vall, Geoteknologi, Geoteknisk utredning

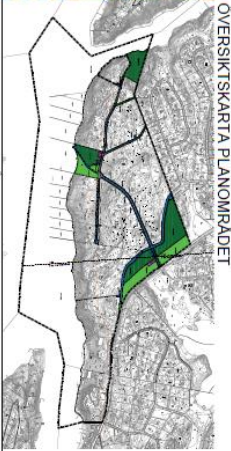
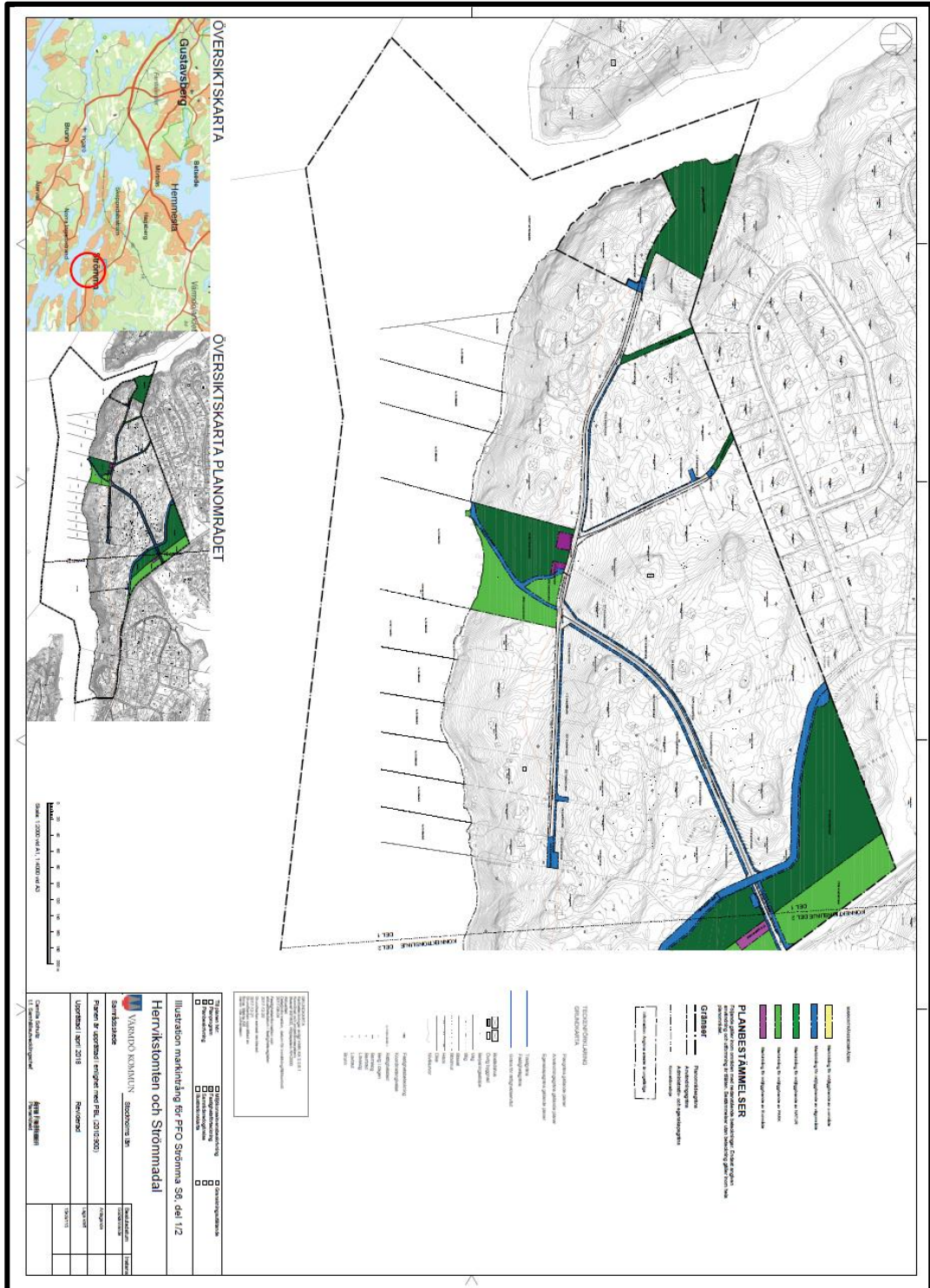
Värmdö 2018-04-16

**Plan- och exploateringsavdelningen**

Camilla Schultz  
*t.f. Samhällsutvecklingschef*

Anna Fredriksson  
*Projektledare/Planarkitekt*

# BILAGA 1. MARKINTRÅNGSKARTA



<b>PLANSÄLLSKAPET</b> HERRIKSTAMMEL SER SÄLLSKAPETS FÖRSÄMNING 2015-08-27		Projektledare [Namn]
Utarbetad av [Namn]	Reviderad av [Namn]	Godkänd av [Namn]
Datum 2015-08-27	Projekt Herrikstammen och Strömmadal	Skapad av [Namn]

Detta dokument är ett utkast till planbeskrivning och ska inte användas som grund för beslut. För mer information kontakta projektleddaren.

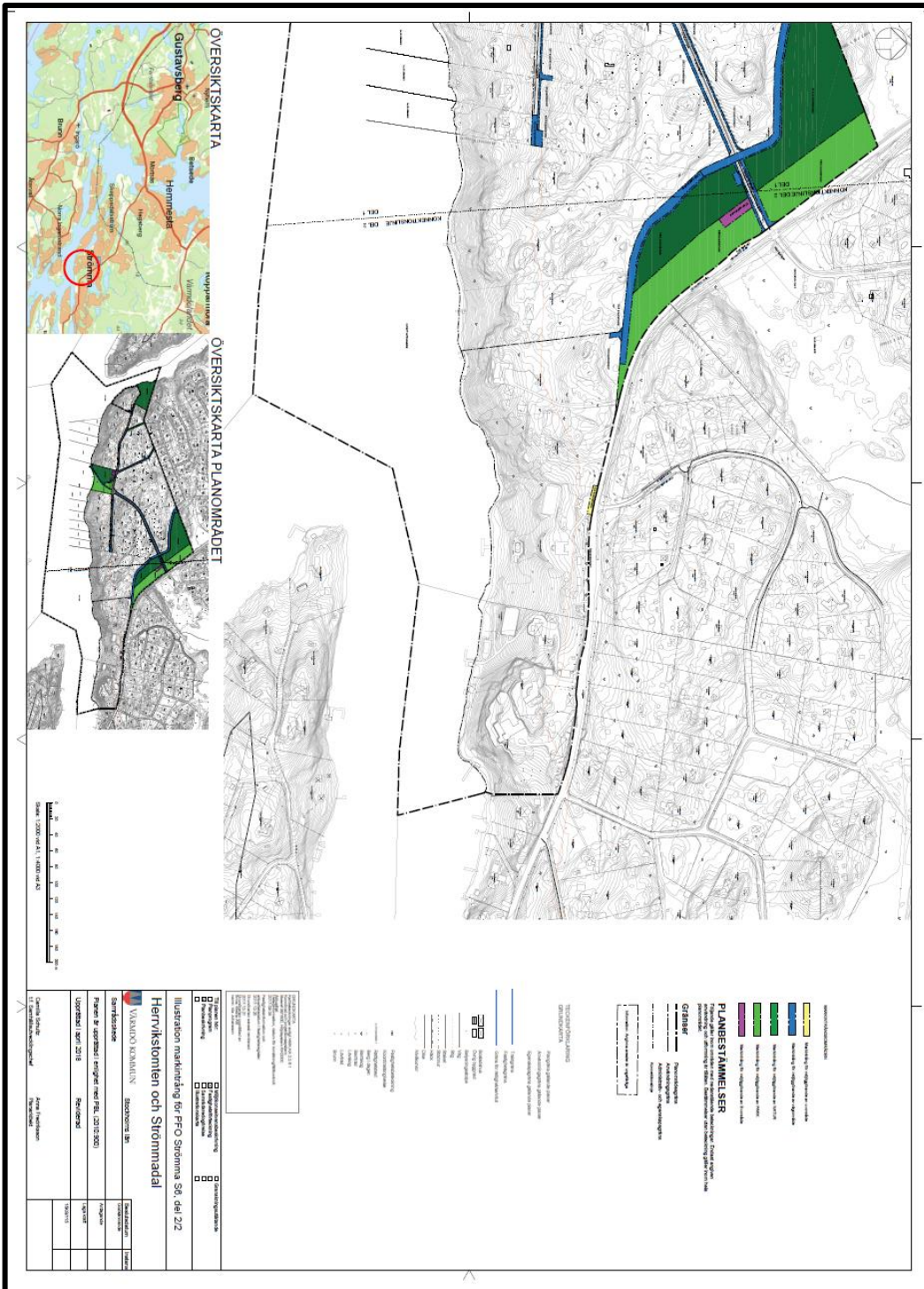
- TEKNIKTILLÄGG**
- 1. Markanvändning
  - 2. Markväg
  - 3. Vatten
  - 4. Elektricitet
  - 5. Gas
  - 6. Fiber
  - 7. Värme
  - 8. Kyla
  - 9. Luftkonditionering
  - 10. Värmepump
  - 11. Värmesystem
  - 12. Värmelagring
  - 13. Värmeförbrukning
  - 14. Värmeförbrukningsindex
  - 15. Värmeförbrukningsindex per kvadratmeter
  - 16. Värmeförbrukningsindex per kubikmeter
  - 17. Värmeförbrukningsindex per liter
  - 18. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund
  - 19. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per kvadratmeter
  - 20. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per kubikmeter
  - 21. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter
  - 22. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund
  - 23. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per kvadratmeter
  - 24. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per kubikmeter
  - 25. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per liter
  - 26. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per liter per sekund
  - 27. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per liter per sekund per kvadratmeter
  - 28. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per liter per sekund per kubikmeter
  - 29. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per liter per sekund per liter
  - 30. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per liter per sekund per liter per sekund

- ÖVRIGT**
- 1. Planbeskrivning
  - 2. Markanvändning
  - 3. Markväg
  - 4. Vatten
  - 5. Elektricitet
  - 6. Gas
  - 7. Fiber
  - 8. Värme
  - 9. Kyla
  - 10. Luftkonditionering
  - 11. Värmepump
  - 12. Värmesystem
  - 13. Värmelagring
  - 14. Värmeförbrukning
  - 15. Värmeförbrukningsindex
  - 16. Värmeförbrukningsindex per kvadratmeter
  - 17. Värmeförbrukningsindex per kubikmeter
  - 18. Värmeförbrukningsindex per liter
  - 19. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund
  - 20. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per kvadratmeter
  - 21. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per kubikmeter
  - 22. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter
  - 23. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund
  - 24. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per kvadratmeter
  - 25. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per kubikmeter
  - 26. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per liter
  - 27. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per liter per sekund
  - 28. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per liter per sekund per kvadratmeter
  - 29. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per liter per sekund per kubikmeter
  - 30. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per liter per sekund per liter

- PLANBESTÄMMELSER**
- 1. Markanvändning
  - 2. Markväg
  - 3. Vatten
  - 4. Elektricitet
  - 5. Gas
  - 6. Fiber
  - 7. Värme
  - 8. Kyla
  - 9. Luftkonditionering
  - 10. Värmepump
  - 11. Värmesystem
  - 12. Värmelagring
  - 13. Värmeförbrukning
  - 14. Värmeförbrukningsindex
  - 15. Värmeförbrukningsindex per kvadratmeter
  - 16. Värmeförbrukningsindex per kubikmeter
  - 17. Värmeförbrukningsindex per liter
  - 18. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund
  - 19. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per kvadratmeter
  - 20. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per kubikmeter
  - 21. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter
  - 22. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund
  - 23. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per kvadratmeter
  - 24. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per kubikmeter
  - 25. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per liter
  - 26. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per liter per sekund
  - 27. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per liter per sekund per kvadratmeter
  - 28. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per liter per sekund per kubikmeter
  - 29. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per liter per sekund per liter
  - 30. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per liter per sekund per liter per sekund

- ÖVRIGT**
- 1. Planbeskrivning
  - 2. Markanvändning
  - 3. Markväg
  - 4. Vatten
  - 5. Elektricitet
  - 6. Gas
  - 7. Fiber
  - 8. Värme
  - 9. Kyla
  - 10. Luftkonditionering
  - 11. Värmepump
  - 12. Värmesystem
  - 13. Värmelagring
  - 14. Värmeförbrukning
  - 15. Värmeförbrukningsindex
  - 16. Värmeförbrukningsindex per kvadratmeter
  - 17. Värmeförbrukningsindex per kubikmeter
  - 18. Värmeförbrukningsindex per liter
  - 19. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund
  - 20. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per kvadratmeter
  - 21. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per kubikmeter
  - 22. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter
  - 23. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund
  - 24. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per kvadratmeter
  - 25. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per kubikmeter
  - 26. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per liter
  - 27. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per liter per sekund
  - 28. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per liter per sekund per kvadratmeter
  - 29. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per liter per sekund per kubikmeter
  - 30. Värmeförbrukningsindex per liter per sekund per liter per sekund per liter per sekund per liter





- ANVÄNDNINGSKATEGORIER**
- Användning för utbyggnad av bostäder
  - Användning för utbyggnad av service- och kontor
  - Användning för utbyggnad av skolor
  - Användning för utbyggnad av sjukhus
  - Användning för utbyggnad av hotell
- PLANBESTÄMMELSER**
- Förklarar de planbestämmelser som gäller för området. För mer information se planbestämmelserna i planbestämmelseplanen.
- Övrigt**
- Användningsområde
  - Användningsområde
  - Användningsområde
  - Användningsområde

- TERRÄNNOGÅNG**
- 1000
  - 1100
  - 1200
  - 1300
  - 1400
  - 1500
  - 1600
  - 1700
  - 1800
  - 1900
  - 2000

ÖVERSIKTSKARTA  
 ÖVERSIKTSKARTA PLANOMRÅDET

Illustration markinnehållning för PFO Sjöanna S8 del 2/2  
 Herriksstomten och Strömmadal

VERMÖD KOMMUN

Skapad av	Skapad av	Skapad av
Reviderad av	Reviderad av	Reviderad av
Godkänd av	Godkänd av	Godkänd av
Utgivningsdatum	Utgivningsdatum	Utgivningsdatum

