

Detaljplan för PFO 17 Fågelvik - Nykvarn Värmdö kommun

Planbeskrivning

GRANSKNINGSHANDLING
Utökat förfarande
PBL (2010:900) i dess lydelse
från 2019-01-01

Dnr: 2019KS/0293
Datum: 2024-05-15
Ansvarig handläggare:
Emma Toth
Samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att anpassa området för permanentboende och tillgodose området med kommunalt vatten och avlopp. Planen syftar vidare till att bevara den befintliga karaktären i området, skydda natur- och kulturvärden samt skydda bebyggelsen vid skyfall. Planförslaget tar hänsyn till platsens förutsättningar och innebär i stora drag en bekräftelse av befintlig markanvändning. Detaljplanen hanteras som ett prioriterat förändringsområde (PFO) och bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan.

Planområdet ligger på Ingarö cirka 2,5 kilometer från Brunn centrum och är cirka 72 hektar stort.

Byggrätter regleras utifrån kommunens riktlinjer för PFO-områden.

Huvudbyggnader tillåts ha en byggnadsarea om 180 kvadratmeter med 240 kvadratmeter bruttoarea i två våningar. Detaljplanen tillåter en högsta nockhöjd om 9,0 meter. Komplementbyggnader tillåts ha en största sammanlagd byggnadsarea på 60 kvadratmeter med en nockhöjd på 4,0 meter. Befintlig bebyggelse med godkända lov som överstiger riktlinjerna bekräftas i detaljplanen och blir planenligt. Detaljplanen reglerar att byggnader ska uppföras med sadeltak, pulpettak, mansardtak eller valmat tak. Byggnader av kulturhistoriskt intresse planläggs med skydds- eller varsamhetsbestämmelser och en del förses med rivningsförbud.

Områden med höga naturvärden samt skyddsvärda träd regleras med planbestämmelser i syfte att bevara naturvärdena. Åtgärder som främjar en hållbar dagvattenhantering och bättre recipientstatus planläggs. Detaljplanens genomförande bedöms förbättra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Befintligt vägnät bekräftas och detaljplanen ger stöd för förbättringsåtgärder som exempelvis gång- och cykelbana. Inom vägområdet möjliggör planen för att anlägga kommunalt vatten och avlopp.

Huvudmannskapet i planområdet är enskilt. Genomförandetiden är 13 år för kvartersmark avsedd för bostadsändamål och börjar löpa 2 år efter det datum detaljplanen fått laga kraft. Genomförandetiden är 15 år för allmän platsmark och samtliga E-områden och börjar löpa från det datum detaljplanen fått laga kraft.

Innehåll

Planhandlingar.....	6
Planeringsunderlag.....	6
Planprocessen.....	7
Bakgrund.....	8
Planens syfte och huvuddrag	9
Plandata.....	9
Tidigare ställningstaganden.....	13
Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFSS 2050)	13
Översiktsplan.....	13
Gällande planer.....	14
Kommunala program och beslut	14
Planförutsättningar enligt miljöbalken	15
Riksintressen (3 kap)	15
Särskilda hushållningsbestämmelser (4 kap)	15
Miljökvalitetsnormer (5 kap).....	15
Utredning om betydande miljöpåverkan (6 kap).....	15
Skyddade områden (7 kap).....	16
Förutsättningar och förändringar.....	16
Natur och rekreation.....	16
Bebyggelse och landskapsbild.....	34
Strandskydd	42
Geologi och geoteknik.....	46
Dagvatten.....	47

Vattenområden	60
Sociala frågor.....	60
Gator och trafik	62
Teknisk försörjning	64
Risk och säkerhet.....	67
Planens konsekvenser.....	73
Konsekvenser för miljön.....	73
Konsekvenser för medborgarna	74
Genomförande	75
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	83
Ekonomiska frågor.....	89
Anläggande, drift och underhåll.....	91
Avgifter	93
Tekniska frågor	94
Medverkande.....	96

Inledning

I detta kapitel finns information om detaljplanens bakgrund, syfte och generella data om planområdets läge. Här nämns även vilka handlingar och underlag som är relevanta och legat till grund för detaljplanens framtagande.

Planhandlingar

Till planen hör följande planhandlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning med bilagor:
 - Bilaga 1 – Fastighetskonsekvenstabell
 - Bilaga 2 – Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2020-06-09
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande 1 (period 2023-06-16 – 2023-09-11)

Planeringsunderlag

- Arkeologisk utredning etapp 1, ArkeoLogiskt 2019-07-11
- Dagvattenutredning Fågelvik, Ramboll 2020-02-14
- PM Skyfallssituation PFO Fågelvik-Nykvarn, Värmdö kommun 2023-03-06
- Kulturhistorisk byggnadsinventering, Värmdö kommun 2013
- Återlöga 2:42 Miljöteknisk markundersökning, Liljemark Consulting 2020-06-16
- Utlåtande gällande markföroreningar inom Återlöga 2:42, Liljemark Consulting 2022-10-31
- Hasselnöksutredning Fågelvik-Nykvarn, Ekologigruppen 2022-11-21
- PM Natur, Värmdö kommun 2023-04-21

- Kulturhistorisk byggnadsinventering Fågelvik-Nykvarn-Näsudden-Ingårö varv, Arkitekt & Projekt 2023-04-24
- Trafikbulerutredning inför detaljplan PFO I7 Fågelvik-Nykvarn, DMTK 2023-03-01

Planprocessen

Planläggning med detaljplan syftar till att mark- och vattenområden används till de ändamål som området är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov, allmänna och enskilda intressen. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt plan- och bygglagen (2010:900) med syftet att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. För denna plan tillämpas plan- och bygglagen (2010:900) t.o.m. SFS 2019:412. Planen hanteras med utökat förfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap. 7 § eftersom detaljplanen bedöms vara av stor betydelse med anledning av utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.

Detaljplanen befinner sig nu i ett så kallat förnyat granskningsskede. På grund av väsentliga ändringar i detaljplanen efter granskning 1 (period 2023-06-16 – 2023-09-11) sker en ny granskningsprocess. Efter granskningen ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Därefter kan planförslaget antas.



Figur 1. Processbild som beskriver planprocessens olika skeden.

Bakgrund

Fågelvik-Nykvarn är ett prioriterat förändringsområde (PFO) som redovisas i kommunens gällande översiktsplan. I kommunens översiktsplan finns riktlinjer för prioriterade förändringsområdes-planer redovisade:

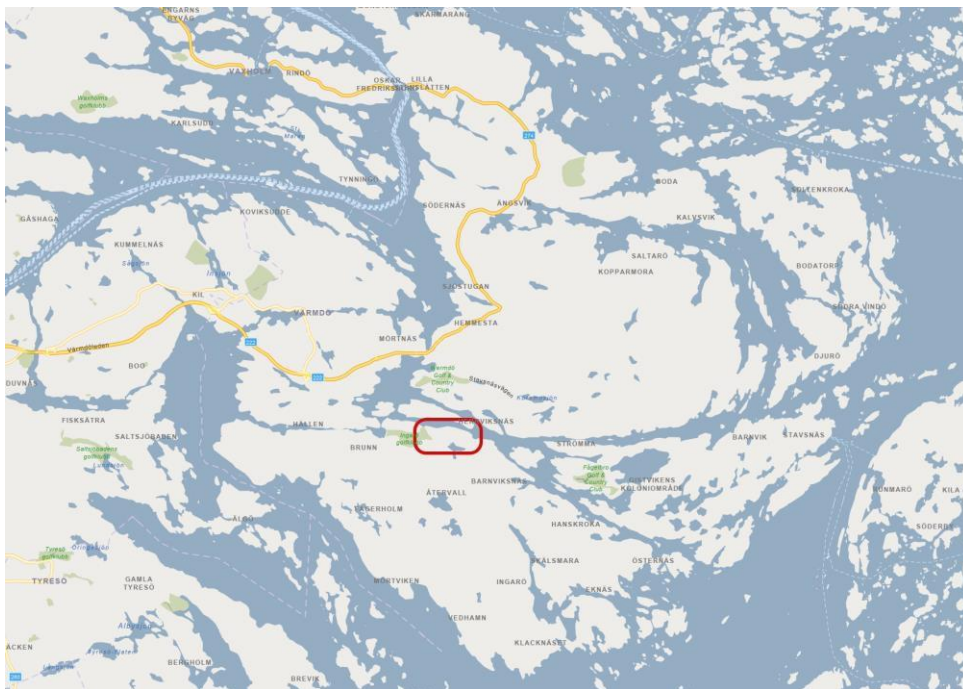
- Byggrätter ses över generellt i de prioriterade förändringsområdena och bedöms utifrån områdets karaktär och förutsättningar.
- Karaktären i områden ska bibehållas genom att:
 - Sprängning, schaktning och stora utfyllnader bör undvikas. Nya byggnader ska anpassas efter topografin.
 - Omfattande förtätning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

Planens syfte och huvuddrag

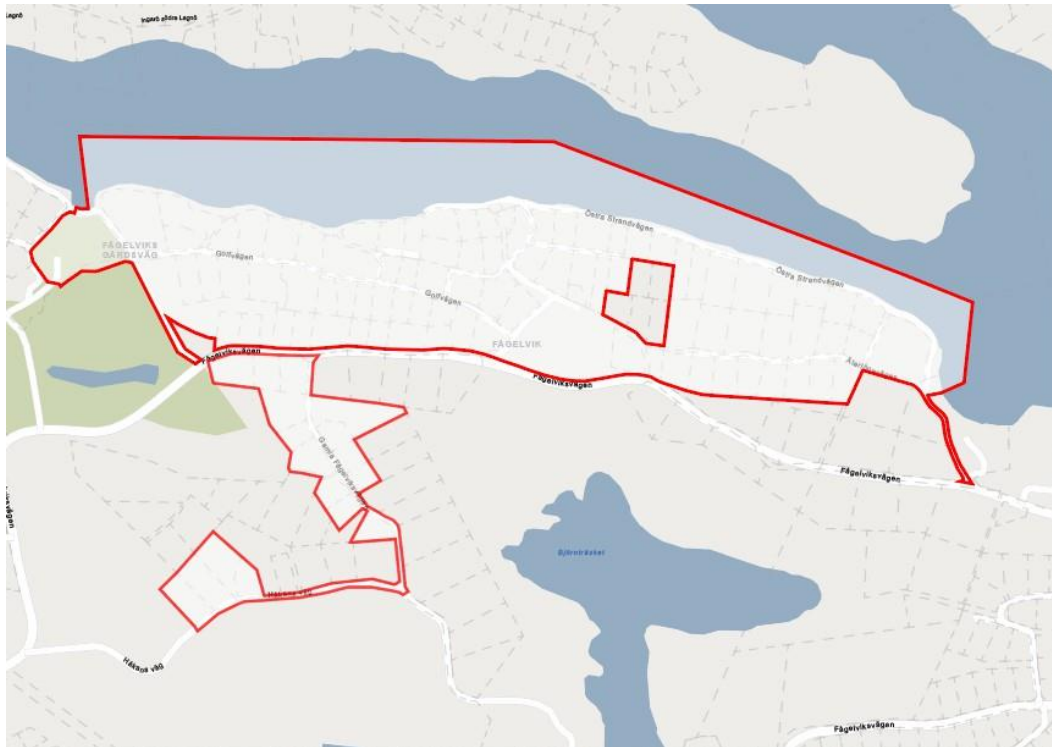
Syftet med detaljplanen är att anpassa området för permanentboende och tillgodose området med kommunalt vatten och avlopp. Planen syftar vidare till att bevara den befintliga karaktären i området, skydda natur- och kulturvärden samt skydda bebyggelsen vid skyfall. Planförslaget tar hänsyn till platsens förutsättningar och innebär i stora drag en bekräftelse av befintlig markanvändning.

Plandata

Läge och avgränsning



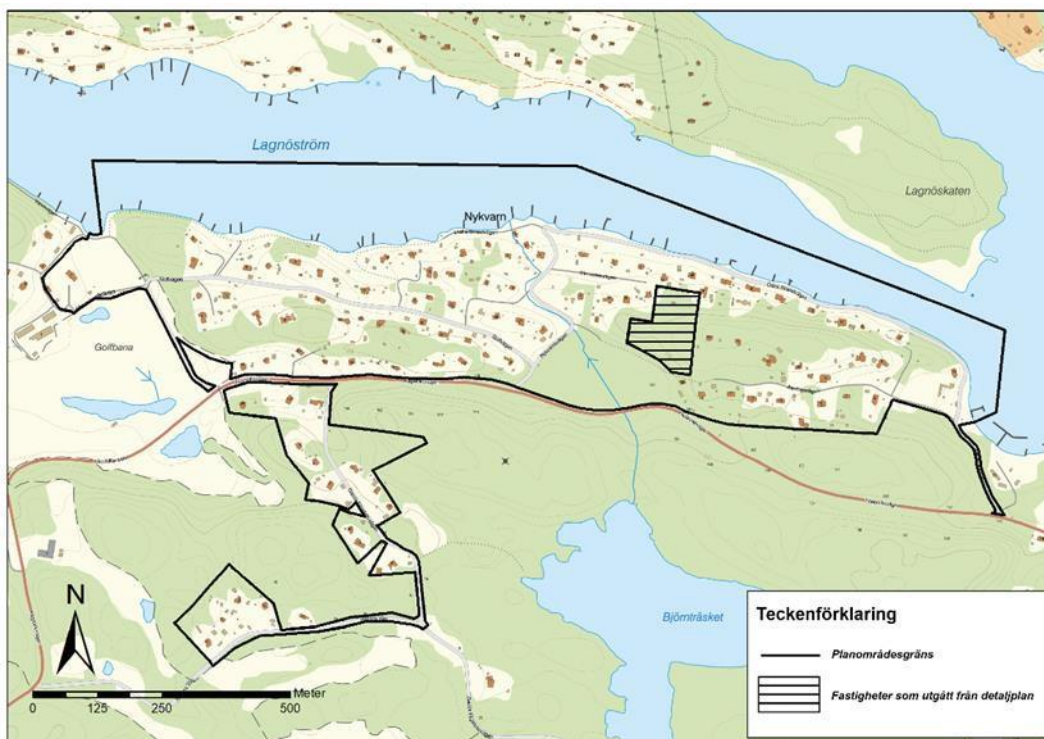
Figur 2. Planområdets lokalisering redovisas med röd oval.



Figur 3. Planområdets avgränsning redovisas med röd linje.

Planområdet ligger på Ingarö i Värmdö kommun, cirka 2,5 kilometer nordöst om Brunn centrum. Planområdet är cirka 72 hektar stort. Planområdet sammanfaller till stor del med området för den gällande byggnadsplanen från 1951.

De obebyggda fastigheterna Fågelvik 1:650, 1:651, 1:652, 1:653, 1:654 har exkluderats från planområdet inför det förnyade granskningsförslaget, se figur 4. Naturinventeringen och hasselsnoksutredningen visar på höga naturvärden, skyddade och rödlistade arter inom stora delar av de aktuella fastigheterna. Baserad på dessa resultat anser förvaltningen att det inte finns någon möjlighet att planera för ny bebyggelse som är i enlighet med nuvarande lagstiftning utan att det riskerar detaljplanens genomförbarhet. Den befintliga byggnadsplanen ”Byggnadsplan för Fågelvik 1:2 m.fl.” (Byggnadsplan 33) kommer fortsatt gälla för fastigheterna. Byggnadsplanen medger bygggrätt om 150 kvadratmeter per fastighet som bedöms kunna uppfylla detaljplanens syfte om att möjliggöra för permanentboende.



Figur 4. Skrafferade områden visar fastigheter som utgått.

Förvaltningen vill upplysa om att detaljplanearbetet har som syfte att underlätta utbyggnad av kommunens VA-nät. Om fastighetsägare önskar koppla sig till kommunens VA-nät kan ansökan göras, även om fastigheten inte är med i detaljplanen. Beslut om vilka fastighetsägare som får ansluta sig är en separat process och beslut tas av en annan nämnd och säkerställs inte i en detaljplan. Frågor om anslutning till kommunalt VA hänvisas till Värmdö kommuns webbsida. Fastigheternas anslutning till kommunens VA-nät påverkas således inte av om fastigheterna exkluderas från planområdet. För de berörda fastigheterna kvarstår ett giltigt marklov för väg, vilket inte påverkas av det nya det förnyade granskningsförslaget. Förvaltningen vill upplysa att det kan krävas dispens från Länsstyrelsen innan man kan bygga i känslig natur och intill känsliga arter. För ytterligare information, se Granskningsutlåtandet.

Areal och markägoförhållanden

Planområdets area omfattar cirka 72 hektar och berör 112 fastigheter.

Tidigare ställningstaganden

I detta kapitel finns information om olika strategiska dokument, mellankommunala och regionala intressen samt tidigare kommunala beslut.

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF5 2050)

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen RUF5 2050 är planområdet utpekade som sekundärt bebyggelseområde med befintlig bebyggelse. Riktlinjerna i RUF5 2050 är att sekundära bebyggelseområden har potential att kompletteras och utvecklas samt att bebyggelse bör placeras i anknäytning till befintlig bebyggelse. Bebyggelsen ska ge förutsättningar för effektiv energiförsörjning, avfallshantering och ett säkert vatten och avloppssystem. Kulturmiljövärden ska användas som en resurs och den lokala gröstrukturen bör säkerställas och utvecklas för både människor och den biologiska mångfalden.

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan ”Värmdö kommun 2035” antogs i juni 2022. I översiktsplanen är planområdet utpekade som ett prioriterat förändringsområde (PFO). Riktlinjerna för PFO-områden anger att områdenas karaktär ska behållas, byggrätter ska ses över, fastighetsstorlekar ska bedömas utifrån områdets karaktär samt att hänsyn ska tas till biologisk mångfald. Enskilt huvudmannaskap ska tillämpas. Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Gällande planer

Inom planområdet gäller idag ”Byggnadsplan för Fågelvik 1:2 m.fl.” (Byggnadsplan 33) som fick laga kraft 1951-09-27. Byggnadsplanen omfattar större delen av planområdet. I området gäller även ”Ändring av Byggnadsplan för Fågelvik 1:9 m.fl.” som fick laga kraft 1956-05-02. Delar av planområdet är inte planlagt.

I beslut 1987-06-30 (beteckning 11.084-19-87) fastslår Länsstyrelsen nybyggnadsförbud inom bland annat byggnadsplanen för Fågelvik, i avvaktan på att vattenförsörjning och avlopp ordnats i erforderlig mån. Förbudet har kommit att gälla som bestämmelse i byggnadsplanen för Fågelvik från och med 1987-07-01.

Kommunala program och beslut

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2019-05-07 § 25 att godkänna start PM och att ge förvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för PFO I7 Fågelvik-Nykvarn.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2021-02-09 om riktlinjer för vilka planbestämmelser som ska tillämpas inom prioriterade förändringsområden (PFO).

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2021-03-16 § 10 att ge förvaltningen i uppgift att detaljplanen skickas ut på samråd. Detaljplanen var ute på samråd mellan 2021-05-04 och 2021-05-25.

Beslut om granskning för detaljplan togs i ett delegationsbeslut 2023-06-12. Detaljplanen var ute på granskning mellan 2023-06-16 och 2023-08-11.

Planförutsättningar enligt miljöbalken

I detta kapitel finns information om detaljplanens förutsättningar i relation till miljöbalken.

Här nämns riksintressen, hushållningsbestämmelser, miljökvalitetsnormer och olika skyddade miljöer som exempelvis vattenskyddsområden och strandskydd.

Riksintressen (3 kap)

Detaljplanen berör inga riksintressen.

Särskilda hushållningsbestämmelser (4 kap)

Detaljplanen berör inga områden med särskilda hushållningsbestämmelser.

Miljökvalitetsnormer (5 kap)

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

Utredning om betydande miljöpåverkan (6 kap)

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts, 2020-06-09, och detaljplanen antas inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Detta motiveras av att planen, trots att den innebär mer hårdgjord yta, innebär låg förtätning, men ger också utrymme för dagvattenhantering. Inom planområdet är fastigheterna stora varför de bedöms ha tillräcklig kapacitet att rena dagvattnet. Området ansluts till det kommunala vatten- och avlopps nätet vilket bidrar till en bättre mående recipient. Skyddsvärda trädmiljöer skyddas med hjälp av planbestämmelser. Byggnader av kulturhistoriskt intresse skyddas med planbestämmelser.

Länsstyrelsen delar förvaltningens bedömning om att detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan, enligt deras samrådsyttrande, 2021-08-26 (Länsstyrelsens beteckning: 402-32022-2021)

Skyddade områden (7 kap)

Inom gällande Byggnadsplan ”Byggnadsplan för Fågelvik 1:2 m.fl.” (Byggnadsplan 33) gäller strandskydd inte på kvarterersmark. Strandskyddet föreslås upphävas inom större delen av kvarterersmarken avsedd för bostadsändamål. Läs mer under rubriken *Strandskydd*.

Förutsättningar och förändringar

I detta kapitel finns information om detaljplanens förutsättningar i relation till den befintliga miljön. Här redovisas allt som är relevant för att beskriva hur planområdet ser ut idag.

Natur och rekreation

Förutsättningar

Inom detaljplaneområdet finns mycket höga naturvärden liksom skyddsvärda samt särskilt skyddsvärda träd, rödlistade och skyddade arter. Stigar och promenader visar på områdets värde för rekreation. I samband med planläggningen har ett PM tagits fram av kommunekolog för att undersöka naturvärden samt skyddade och rödlistade arter, ”Natur-PM, Värmdö kommun 2023”. En hasselnoksinventering har också genomförts (Ekologigruppen AB 2022).

Kartan nedan (se figur 5) har tagits fram för att beskriva var naturvärden finns. Bedömningen följer inte svensk standard för naturvärdesinventering men ett liknande klassningssystem som har använts där naturvårdsarter och biotopvärde vägs samman.

Regionala värden

Fågelvik-Nykvarns högsta naturvärden är kopplade till tallskog och det finns även vissa inslag av ekmiljöer. Planområdet ligger i regionalt viktiga spridningskorridorer för både barrskog och ek samt i en regional värdrakt för ek. Livsmiljöer och spridningsmöjligheter för arter är viktiga att bevara både ur ett regionalt och lokalt perspektiv för att bibehålla en god grön infrastruktur på alla nivåer. Söder om planområdet fortsätter stora områden med höga och högsta naturvärden mot Björnträsket.

Kommunal grönstruktur och habitatnätverk

Värmdö kommun har låtit göra kommunövergripande kartanalyser på biologisk mångfald och grön infrastruktur (Ekologigruppen 2021) vilket visar på en värdrakt för biologisk mångfald. Analyser har då även gjorts för skyddade och rödlistade arter eller artgrupper som är representativa för kommunens naturvärden. Analyserna visar att det i planområdet finns lämpliga livsmiljöer och spridningsmiljöer främst för spillkråka, mindre hackspett, gröngöling, hasselsnok, groddjur, och rödlistade pollinerande insekter.

Inom detaljplaneområdet finns utpekade ekologiskt särskilt känsliga områden (Ekologigruppen 2021) vilket förkortas ESKO. ESKO finns vid stränder, skog och hållmarker, sumpskog och vattendrag. Särskilt känsliga områden ska enligt Miljöbalken 3 kap. 3 § så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Stränder

Strandområdena i området har till stor del påverkats av exploatering och byggande av bland annat bryggor. Förutom de områden som redan är bebyggda finns det inga planer på att ytterligare bebygga eller exploatera strandmiljöerna. Därför har ingen närmare undersökning gjorts av strandmiljöerna. Strandskyddsdispens krävs vid eventuellt uppförande av byggnad, bryggor eller annan anläggning inom strandskyddsområden.

Skog

Värdefull tallskog och soliga hållmarker präglar området. Några områden har dock negativ påverkan från avverkning. Höjderna består främst av tallhällmark med inslag av blockighet och ljung. Förutom tall finns inslag av gran, asp, björk och ek, särskilt i sluttningarna. Många grova aspar i dessa slänter hyser bohål för fågel och har svampar som aspticka. Skogspartierna har lång kontinuitet och är olikåldriga samt luckiga. Det finns många solbelysta områden och träd. Flera av träden är mycket gamla vilket i dagsläget är en bristvara. Både grova och mer senvuxna träd förekommer, det vill säga gamla men smalare och knotigare träd. Det finns flera stående döda träd samt liggande död ved vilket är avgörande för många arter. Dessa strukturer i kombination med trädens höga ålder och solbelysning ger förutsättningar åt många naturvårdsarter.

Arter som bara finns i gamla tallmiljöer hittas i flera delar av planområdet. Till exempel rödlistade svampar som bara växer på gammal tall som tallticka och kötticka på tall (*Leptoporus Erubescens*). Den senare är mycket ovanlig och fyndet är det enda kända i kommunen. Den rödlistade insekten reliktböck lever bara i levande gammal tall och mindre mörkborre finns bara i gamla tallskogar. Fåglar som tofsmes och spillkråka trivs i områdets gamla skogspartier. Spillkråkan hackar ut nya bohål årligen och de gamla utgör värdefulla bon åt andra fåglar. De soliga hållarna med sprickor och block och ljung utgör livsmiljöer för kräldjur.

Sumpskogen i områdets centrala del har pekats ut av Skogsstyrelsen och ingår i VMI-objekt klass 2. Sumpskogen har påtagliga naturvärden enligt bedömning i Natur-PM (Värmdö kommun 2023). Området är dikat och värdena skulle kunna höjas om hydrologin återställdes.

Det finns gott om död ved och ett rikt fågelliv med lämpliga livsmiljöer för arter som mindre hackspett och gröngöling. I vattensamlingar med solinstrålning finns möjliga livsmiljöer för groddjur men det är tämligen skuggigt.



Figur 6. Bild till vänster visar en gammal stående död tall. En död tall kan stå kvar i hundratals år. De rödlistade svamparna tallticka (övre högra bild) och kötticka (nedre högra bilden). Bilderna är tagna inom planområdet. Foto: Marianne Haage

Skogsskiktet har inte samma kontinuitet som tallhällmarkerna men där finns uppvuxen olikåldrig skog och gott om död ved. Sumpskogen har ett rikt fågelliv och arter som mindre hackspett har lämpliga livsmiljöer där. Även gröngöling har möjliga livsmiljöer där men allra främst i ekmiljöerna. Båda arterna har observerats flera gånger i planområdet. I vattensamlingar med solinstrålning finns möjliga livsmiljöer för groddjur men det är ganska skuggigt.

Till och från sumpskogen går ett litet vattendrag som skyddas i plankartan genom NATUR-mark. Vattendraget passerar under historiska stenbroar till den gamla kvarnen (Fågelvik 2:6). Utöver vattendraget finns diken längs vägar och på fältet i planområdets västra del. Dessa kan vara lämpliga för groddjur.

Några partier och bryn med blandskog förekommer, inklusive brynmiljöer. Blandskogarna hyser värden bland annat för fågellivet och håller samman områdets naturvärden genom att bidra till konnektivitet. De är överlag ganska påverkade av mänsklig aktivitet dock.

Grova ekar förekommer i planområdet främst vid Återlögavägen och Östra strandvägen. Strax utanför planområdet, vid Återlöga, finns även en nyckelbiotop med mycket höga värden knutna till ekar. Ek kan bli mycket gamla och utgör livsmiljöer och föda till ett mycket stort antal arter. Ekar med håligheter och mulm i stammen är särskilt värdefulla. Gröngöling och ekticka är exempel på arter som trivs i ekmiljöer.

Särskilt skyddsvärda träd

Särskilt skyddsvärda träd finns på flera ställen i planområdet. Särskilt skyddsvärda träd är till exempel jätteträd med stamdiameter om en meter eller mer samt gamla träd som tallar >200 år och alla hålträd om minst 40 cm i diameter. Om särskilt skyddsvärda träd påverkas negativt av åtgärderna (inte bara avverkning utan även påverkan på till exempel rötter) krävs samråd med länsstyrelsen enligt Miljöbalken 12 kap. 6 §. Länsstyrelsens broschyr ”Skydda träden” vid arbeten behöver följas oavsett som skyddsåtgärd för att minimera påverkan på naturmiljön. Även annan väsentlig ändring av naturmiljön behöver samråd med länsstyrelsen. Exempel kan innefatta påverkan på hotade arter som inte har juridiskt skydd i artskyddsförordningen.

Invasiva arter

I området har under platsbesök de invasiva främmande arterna parkslide, kanadensiskt gullris, vresros, spärroxbär och jättebalsamin konstaterats, varav den senare är en förbjuden art, se figur 7. Även stora bestånd av förvildad spirea har noterats. Invasiva främmande arter är ett stort hot mot inhemsk biologisk mångfald. Grävning och masshantering innebär spridningsrisk.



Figur 7. De röda markeringarna i kartan markerar kända växtplatser för invasiva främmande arter i detaljplanområdet Fågelvik-Nykvarn.

Naturvårdsarter

Information om områdets naturvårdsarter har samlats in på platsbesök, via information från boende och via Artportalen. Artportalen beskrivs närmare och sökresultaten redovisas i detalj i Natur-PM (Värmdö kommun, 2022).

På platsbesök har arter som gröngöling, spillkråka, mindre mörghorre, reliktböck, kötticka (varianten på tall) och talticka noterats. I både asp och tall finns flera bohål av fåglarna och märken av födosök har hittats. Gröngöling har också setts vid platsbesök innan samråd. Platsbesöken bekräftar att livs- eller spridningsmiljöer finns för de arter som indikeras av habitatnätverksanalyserna. Information från boende i närområdet inkluderar gröngöling, spillkråka och kopparödla. Spillkråka sjunger regelbundet om våren och bedöms ha permanent revir med häckningsområde inom planområdet. Arterna som noterats är beroende av gammal tallskog eller ädellövsmiljöer. Grov asp är också mycket viktigt och hittas bland annat i slänten mot hållmarken norr om sumpskogen.

Utöver det har boende berättat om vanlig snok i området samt större vattensalamander i diken längs Håkans väg. Livsmiljön bedöms vara möjlig att använda för groddjur, framför allt för spridning. Golfbanans dammar utanför detaljplaneområdet utgör högkvalitativa lekvatten. Större vattensalamander har tidigare också rapporterats vid Håkans väg.

I Artportalen finns rapporter om fåglar med stora revir och krav på gamla träd som spillkråka, gröngöling och mindre hackspett i planområdet. Flera rapporter om fåglar som kan nyttja trädgårdar finns också i Artportalen, liksom sjöfåglar som finns vid stranden eller är förbipasserande men knappast häckande i planområdet. Svamparna som observerades vid platsbesök finns också liksom flera signalarter för gammal skog som blompraktbagge och blåmossa. Två fynd av större vattensalamander finns från 2011 från Håkans väg. För 20 år sedan rapporterades orkidén Adam och Eva vid Östra

strandvägen, på stranden. Inga senare fynd finns och då den känns igen lätt av gemene man bedöms den sannolikt vara försvunnen. Ingen exploatering tillåts på stranden dessutom.

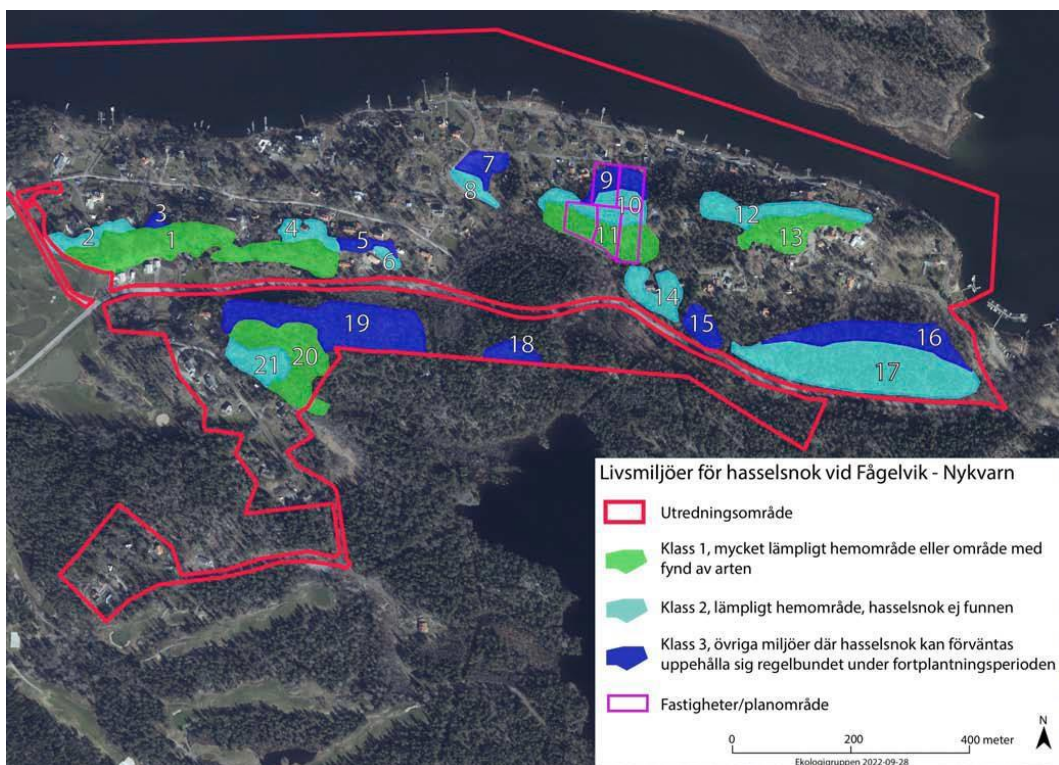
Det finns fynd av fladdermöss i Återlöga från kommunens egen inventering 2011 (Noctula 2012; Värmdö kommun med flera 2013). De vattennära ekmiljöerna är mycket lämpliga livsmiljöer för fladdermöss. Boende i Återlöga har också berättat att de nyligen har sett fladdermöss så förekomsten bedöms vara kvar. I andra delar av planområdet har fynd av fladdermöss efterfrågats av boende men inga har setts enligt de uppgifter som fåtts in. Det kan finnas individer men då strandlinjen till stor del är så pass påverkad av väg, bryggor och bebyggelse så är livsmiljön inte av särskilt god kvalitet. Bättre livsmiljöer finns då vid golfbanan och de bryn med ädellöv som finns där samt dammarna som genererar insekter. Eventuella förekomster i hus har inte setts över då det är utom detaljplanens rådighet att hantera fladdermöss utanför naturmark.

Hasselsnok

Hasselsnoken är en för människor ej giftig orm som är rödlistad. Arten känns igen av att de har en rad med prickar på båda sidorna, färgen varierar men den är ofta gråbrun. Både djuren och deras livsmiljöer är starkt skyddade. I Sveriges senaste rapport till EU bedömdes bevarandestatusen vara dålig och under försämring och särskild hänsyn måste tas till arten i planering.

Inventeringen i planområdet (Ekologigruppen 2022) beskriver förekomst av lämpliga livsmiljöer för hasselsnok som är kopplad till fortplantning, viloplats och övervintringsområden. Ingen hasselsnok hittades i inventeringen men många mycket lämpliga livsmiljöer konstaterades. Hasselsnok är besvärlig att inventera då den är mycket svår att hitta även för sakkunniga då den ligger gömd till och med när den solar.

En bredare sökning, efter inventeringen, visade att närmaste fyndet i Artportalen är 1850 meter sydost om planområdet. Boende i intilliggande Näsudden 850 meter väster om detaljplaneområdet har direkt till kommunekolog rapporterat om regelbunden förekomst i hållmarkerna där. Då mycket lämpliga livsmiljöer finns enligt inventeringen och observationer finns på båda sidor av planområdet som även ingår i ett habitatnätverk av högt värde bedömer förvaltningen att arten även finns i planområdet.



Figur 8. Bilden visar en översiktskarta över avgränsade hasselsnoksmiljöer inom utredningsområdet.

Artskyddsförordningen

Enligt Artportalen och fynd under platsbesök finns skyddade arter och rödlistade arter i planområdet. Särskilt kan nämnas spillkråka, mindre hackspett och gröngöling samt groddjur.

Rödlistade arter bör alltid värnas om för att bevara den biologiska mångfalden. Negativ påverkan på skyddade arter enligt Artskyddsförordningen kan utlösa förbud. Artskyddsförordningen gäller för alla och oavsett om detaljplanen är antagen eller ej. Om negativ påverkan kan ske bör skyddsåtgärder vidtas för att förebygga det så att förbud inte utlöses. Dispens kan sökas hos Länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet men ges restriktivt. Observera att det alltid är utföraren som ansvarar för artskyddsfrågan och tillräckliga kunskaper vid åtgärder. Om skyddade arter berörs rekommenderas samråd enligt Miljöbalken 12 kap. 6 § med Länsstyrelsen om artskyddet och eventuella skyddsåtgärder som kan krävas, samråd bör ske innan skyddsåtgärder vidtas så att inga i misstag skadliga åtgärder genomförs. I planprocessen kan samrådet bakas in i planprocessens steg.

Rekreation

Området hyser grönstruktur som nyttjas för rekreation. Boende i området har god tillgång på grönområden. Stigar och promenerande visar på områdets värde för rekreation. I närheten av planområdet finns ett häststall som sköts av en förening. Föreningen har inte tillgång till ett ridhus, men använder befintliga vägar och skogsstigar för sin verksamhet.

Förändringar

Planområdet hyser områden med högsta, höga och påtagliga samt vissa naturvärden enligt förvaltningens bedömning. Här finns många särskilt skyddsvärda träd dessutom och flera av naturområdena är utpekade ESKO. I de områden där naturvärden finns, finns också skyddade arter, rödlistade arter, signalarter, med flera. Naturvärdena är förutom livsmiljöer åt andra arter även viktiga för rekreation och folkhälsa då naturupplevelser har en positiv effekt på stress och blodtryck till exempel. Naturområdena bidrar inte bara med dessa kulturella ekosystemtjänster utan även med ekosystemtjänster som vattenreglering, luftrening, bär och svamp, reglering av skadedjur,

(ekologisk obalans), med mera. Naturvärdena bör värnas om för sin egen skull och för de viktiga funktioner de har för människor. Värmdö kommuns översiktsplan 2035 och riktlinjer för PFO-planer stödjer bevarandet av höga naturvärden, ESKO och livsmiljöer för rödlistade och skyddade arter.

Detaljplanen tillåter viss ny bebyggelse men är restriktiv och syftar till att bekräfta områdets värden. I detaljplanen tas hänsyn till naturvärden och skyddade och rödlistade arter genom att begränsa påverkan på mark och träd. All värdefull natur skyddas med trädbestämmelser i form av trädfällningsförbud och utökad lovplikt för trädfällning på kvartersmark Bostad, PARK, NATUR eller friluftsområde. Trädfällningsbestämmelser säkerställer att områden med höga naturvärden där även rödlistade arter har påträffats sparas. Ändring av markens höjd regleras vilket skyddar hasselsnok till exempel. Planbestämmelse om markens höjd ökar chanserna att lämpliga livsmiljöer för hasselsnok fortsatt sparas inom områden där livsmiljöer identifierats. Spillkråkans livsmiljöer inklusive häckningsområde och hasselsnokens livsmiljöer skyddas starkast liksom område som har sällsynta arter.

Fastigheterna Fågelvik 1:650, 1:651, 1:652, 1:653, 1:654 har i det förnyade granskningsförslaget utgått från planområdet. Fastigheterna är idag obebyggda med höga naturvärden. I området finns även livsmiljöer för den skyddade och rödlistade arten hasselsnok. Då livsmiljöer finns på fastigheterna och fynd har gjorts på båda sidor av planområdet samt att mycket lämpliga livsmiljöer pekats ut av konsult utgår förvaltningen från att arten finns i området enligt försiktighetsprincipen. Naturmiljön är viktig ur ett nationellt perspektiv då Värmdö kommun är ett av hasselsnokens starkaste fästen i landet. I jämförelse med övriga fastigheter inom planområdet har de aktuella fastigheterna enbart ytor som berörs av antingen höga naturvärden eller strandskydd. Förvaltningen har gjort en sammanvägd bedömning om att det inte finns någon möjlighet att planera för ny bebyggelse som är i enlighet med nuvarande lagstiftning utan

att det riskerar detaljplanens genomförbarhet samt risken att artskyddsförbud utlöses.

Området är även utpekad som ett ESKO (ekologiskt särskilt känsligt område). Enligt Miljöbalken 3 kap. 3 § ska mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Marklov

Naturvårdsskäl som kan vara giltiga vid marklov är till exempel frihuggning av grova träd som växer igen på grund av upphört skogsbete. Vid tveksamhet om träd utgör risk bör arboristutlåtande efterfrågas i ärendet.

Skyddade arter

I planarbetet har påverkansrisk bedömts på skyddade arter som noterats vid platsbesök, via Artportalen eller via uppgifter från boende. Det är inte fullt ut känt vilka arter som förekommer varaktigt inom planområdet men kunskapsnivån bedöms som tämligen god. Men då fullständig kunskap saknas är det inte alltid möjligt att säga exakt vilket skydd som krävs och därav tillämpas försiktighetsprincipen. Det bedöms vara ett lämpligt tillvägagångssätt i denna detaljplan då det inte är en exploateringsplan utan en detaljplan som syftar till att bekräfta befintliga strukturer, inklusive naturmiljön.

Detaljplanens genomförande bedöms inte utlösa förbud enligt Artskyddsförordningen. Berörda artgrupper beskrivs nedan inklusive generella och mer specifika skyddsåtgärder i syfte att vägleda även vid åtgärder som inte regleras genom detaljplanen.

Generella hänsynsåtgärder

Det finns många hänsynsåtgärder som är av generell karaktär, utöver planbestämmelserna, och som är positiva för ett flertal skyddade arter. I plankartan finns även upplysning om skyddade arter. Nedan listas exempel på hänsynsåtgärder som kan behövas vid olika åtgärder:

- Att undvika tillkommande störning i form av ljus och buller då många arter är störningskänsliga och till exempel fladdermöss kan missgynnas av belysning.
- Att inte anlägga vägar eller andra konstruktioner i naturområden.
- Att inte avverka träd med bon eller på annat sätt störa under häckningssäsongen februari-augusti.
- Att bibehålla tomternas skogs- eller trädgårdskaraktär.
- Att vegetation längs vattnet värnas med god marginal.
- Att lämna död ved, gärna såsom den naturligt fallit men annars som så kallade faunadepåer. Gärna i soliga lägen och helst stammar om minst fem meter (med undantag för ej uttorkad gran ved som kan sprida granbarkborre).

Fåglar

Fåglar är skyddade enligt artskyddsförordningen 4 §. Sjöfåglar bedöms inte påverkas av detaljplanen då stranden redan är tämligen påverkad och ingen del av stranden eller vattnet tillåts att exploateras ytterligare. Övriga fåglar som lever bland annat i trädgårdar, skog, bryn och öppen mark bedöms inte påverkas mer än marginellt lokalt och då av utökade byggrätter, ingen påverkan på populationsnivå bedöms ske. Fåglar skyddas genom skydd av vegetation och mark. Enskilda naturvärdesträd och sammanhängande skogsområden skyddas.

Mindre hackspett, gröngöling och spillkråka har särskilda krav på sina miljöer och är även representativa för många andra arter. De har observerats flera gånger i planområdet. Gröngöling misstänks häcka och mindre hackspett kan potentiellt också häcka. Spillkråka häckar bekräftat i området. Spillkråka uppvisar gamla och färska födosöksspår och flera bohål finns vilket tyder på att arten funnits länge i området. Då spillkråkan förekommer i låga tätheter med en trolig population i kommunen på 20–100 par (Ekologigruppen 2021), men sannolikast kring 35–40 par (kommunekologens bedömning), är förlust av ett häckande par en betydande del av den lokala populationen. Arten bör i det här fallet därför behöva ett starkt skydd, spillkråkan är dessutom upptagen på fågeldirektivets bilaga 1. All skog som används eller är lämplig för arten skyddas i plankartan. I de områden där bohål finns har mycket strikt trädbestämmelse använts. Områden som är relevanta för gröngöling, spillkråka och mindre hackspett skyddas genomgående genom att träd och skog skyddas med trädbestämmelse. En generell trädbestämmelse tillser att träd utanför skog eller dungar också skyddas. Mindre hackspett skyddas också då sumpskog skyddas med trädbestämmelse och markanvändning NATUR. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på mindre hackspett, gröngöling och spillkråka.

Fladdermöss

Fladdermöss är skyddade enligt artskyddsförordningen 4a §. Fladdermöss finns enligt en inventering genomförd 2011 ("Fladdermusinventering Värmdö kommun - Artkartering 2011", Noctula; "Fladdermössen i Värmdö kommun 2013-02-22") i Återlöga utanför detaljplaneområdet. Ingen inventering har gjorts i planområdet och bedömning av förekomst finns under rubriken Artportalen. Fladdermöss i befintliga hus kan utöver upplysningar och information inte hanteras i detaljplanen då de inte är i naturmark. Detaljplanen tillser dock att livsmiljöer i omkringliggande naturmiljö inom planområdet bevaras för eventuella fladdermöss. Det görs genom skydd av vegetation och mark. Enskilda naturvärdesträd och sammanhängande skogsområden och sumpskog skyddas. Med dessa åtgärder bedöms genomförandet av detaljplanen inte ha påverkan på fladdermöss.

Groddjur

Groddjur är fridlysta enligt artskyddsförordningen 6 §. För större vattensalamander och åkergroda gäller dessutom 4a §. Groddjur finns enligt Artportalen och boende i området. Lekmiljöer bedöms sannolika i planområdet men spridningsmiljöer och övervintringsmiljöer i skogsmarken kan finnas (såsom ansamlingar av död ved och stenblock). Naturområden med förutsättningar för groddjur skyddas med bestämmelser om markens höjd och schaktning. Sumpskogen skyddas med markanvändning NATUR med trädbestämmelse. Påverkan på diken kan inte helt styras av detaljplan men upplysning om skyddade arter finns i plankartan och denna information om groddjur vägleder vid åtgärder som inte regleras genom detaljplanen. Påverkan bedöms inte ske på groddjur med dessa åtgärder.

Kräldjur

Kräldjur är skyddade enligt artskyddsförordningen 6 §. För hasselsnok gäller dessutom artskyddsförordningen 4a §. Kräldjuren kopparödla och vanlig snok finns enligt boende i planområdet. Hasselsnok bedöms sannolikt finnas (se under rubriken *Förutsättningar*). Vid hasselsnoksinventeringen och egna platsbesök har lämpliga livsmiljöer kunnat konstateras. Kräldjur behöver torra frostfria övervintringsmiljöer, till exempel i porösa steniga slänter eller bland ansamlingar av död ved. Utöver det trivs vanlig snok i fuktiga miljöer och i vatten medan kopparödla samt hasselsnok föredrar torrare miljöer. Ljung, högt gräs och steniga marker med block och sprickor är viktiga att bevara.

Detaljplanen tillser att livsmiljöerna för kräldjur bevaras. Det görs genom skydd av vegetation och markens höjd. Enskilda naturvärdesträd och sammanhängande skogsområden och sumpskog skyddas på så sätt. Med dessa åtgärder bedöms genomförandet av detaljplanen inte ha påverkan på kräldjur. I plankartan finns upplysning om skyddade arter. Se även de generella skyddsåtgärderna för vägledning vid åtgärder som inte regleras genom detaljplanen. För hasselsnok är följande skyddsåtgärder tillämpbara vid risk för påverkan utom detaljplanens rådighet:

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

- Eventuella Attefallshus placeras lämpligen på plintar eller torpargrundslignanande konstruktion i områden där hasselsnoken kan förväntas finnas.
- Under byggsleden måste hänsyn tas till tillfälliga etableringsytor så att dessa inte placeras i miljöer där det finns hasselsnok.
- Sprängningsarbeten bör ske under oktober till slutet av februari för att undvika att hasselsnoken skadas eller dödas i sina sommarvisten.
- Schaktningsarbeten i marker men som kan utgöra övervintringsområden bör genomföras under april-september.

Invasiva arter

Detaljplanen kan inte reglera de invasiva främmande arter som hittats men enligt förordningen om invasiva främmande arter och EU-förordningen (om förebyggande och hantering av introduktion och spridning av invasiva främmande arter) är det förbjudet och straffbart att sprida, låta växa på sin mark och transportera jättebalsamin. Markägaren är skyldig att bekämpa arten.

Övriga noterade arter omfattas inte av lagkraven men parkslide, kanadensiskt gullris, vresros och spärroxbär utreds för nationellt förbud. I dagsläget kan spridning räknas som väsentlig ändring av naturmiljön, särskilt vid skyddad natur och ESKO. Parkslide lämnas dock med fördel i fred med flera meters marginal om möjligt då inga utrotningsmetoder finns i skrivande stund.

Detaljplanens regleringar som syftar till att skydda naturvärdena är:

- Infiltrationsytor, diken och områden med skog och trädgrupper på allmän plats skyddas.
- Områden med skog eller trädgrupper på kvartersmark bevaras och ytorna förses med trädfällningsförbud och reglering som inte tillåter att markens höjd ändras. Inom områdena krävs även marklov för fällning av träd.

- Generellt trädfällningsförbud införs för träd inom kvartersmark avsedd för bostadsändamål och friluftsliv. Träd får fällas under vissa villkor som exempelvis naturvårdsskäl.
- Inom kvartersmark avsedd för bostadsändamål krävs marklov för åtgärder som påverkar markens genomsläpplighet, för att ändra markhöjder och för fällning av vissa träd.

Bebyggelse och landskapsbild

Bebyggelse

Förutsättningar

Området består av bebyggelse från tidigt 1900-tal till nutid vilket gör att bebyggelsen stilmässigt innehar flera årsringar. Inom planområdet finns det byggnader av kulturhistoriskt intresse, se mer under rubriken *Kulturbistoriskt värdefull bebyggelse*.

Majoriteten av bebyggelsen har träfasad. Byggnadernas storlek och höjd varierar från att ha en byggnadsarea om cirka 80 kvadratmeter i ett plan upp till 300 kvadratmeter fördelat på flera plan. Byggnaderna är uppförda som enbostadshus som oftast är placerade indragna på fastigheterna. Mellan bebyggelsen i området finns grönska och fastigheterna är stora.

Sammantaget är bebyggelsen väl sammanhållen. Byggrätterna i den underliggande byggnadsplanen är väl tilltagna och mestadels fullt nyttjade.

Förändringar

Byggrätterna som detaljplanen medger utgår från PFO-riktlinjerna. Det innebär att byggnader får ha en maximal byggnadsarea (BYA) om 180 kvadratmeter och en bruttoarea (BTA) om 240 kvadratmeter. Detaljplanen tillåter en högsta nockhöjd om 9,0 meter. Komplementbyggnader tillåts ha en största sammanlagd byggnadsarea på 60 kvadratmeter med en nockhöjd på 4,0 meter. För bebyggelse med beviljade bygglov som överskrider ovan nämnda värden medger detaljplanen större byggrätt för att fastigheterna inte ska hamna i ett planstridigt utgångsläge.

Detaljplanen reglerar byggrätt genom bestämmelser om att:

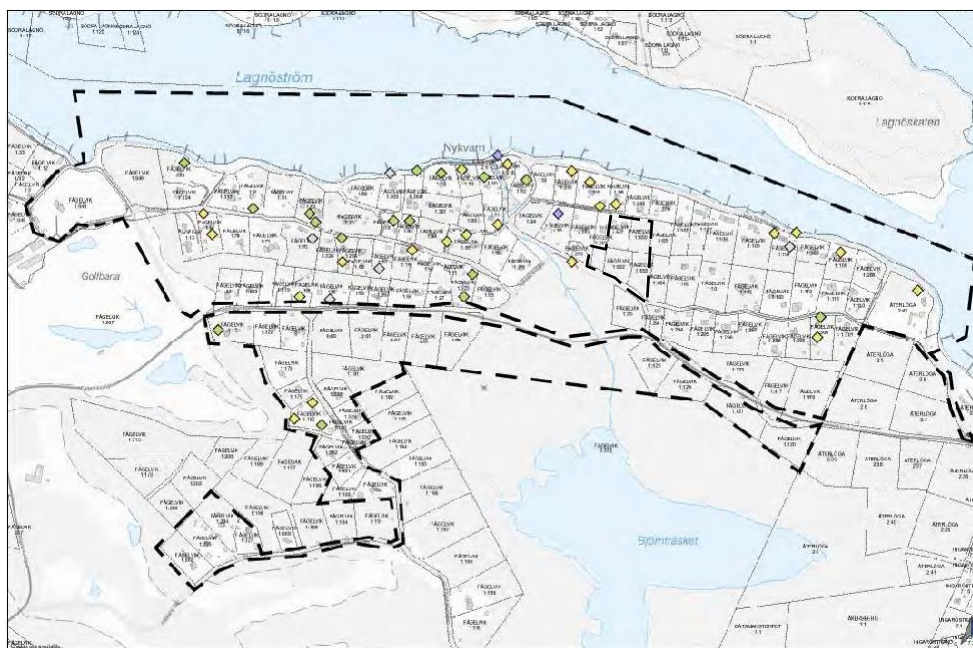
- Endast friliggande enbostadshus och endast en huvudbyggnad per fastighet om inget annat anges.
- Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 m² om inget annat anges.
- Största bruttoarea för huvudbyggnad är 240 m² om inget annat anges.
- Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 60 m² per fastighet om inget annat anges.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Förutsättningar

För en del av planområdet gäller ett lokalt utpekat kulturmiljöprogram, se Värmdö kulturhistoria i skärgårdsbygd, 2014. Området betecknas ”nr 9 Nykvarn” och omfattar byggnader och bebyggelsemiljöer som kan hänföras till 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900), förbud mot förvanskning. Området är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Detta innebär att åtgärder som normalt inte kräver lov, så kallade attefallsåtgärder är lovpliktiga inom den delen av planområdet. Under planarbetet har en ny kulturmiljöinventering utförts, se *Kulturbistorisk*

byggnadsinventering Fågelvik-Nykvarn-Näsudden-Ingårö varv. Byggnader som bedömts ha kulturhistoriska värden skyddas i plankartan med skydds och/eller varsamhetsbestämmelser och/eller rivningsförbud. Dessa byggnader har värderats utifrån ett värderingssystem som Riksantikvarieämbetet har tagit fram. Värderingen delas in i en tregradig skala utifrån byggnadernas värde. Blå klassificering är särskilt värdefulla byggnader och är den högsta klassningen. Grön klassificering är byggnader med högt kulturhistoriskt värde. Gul klassificering är byggnader som har ett visst kulturhistoriskt värde.



Figur 9. Bilden visar kulturhistoriskt intressanta byggnader inom planområdet utifrån ett tregradigt klassificeringssystem.

De äldsta gårdsbildningarna i området utgörs av Fågelvik, som i mitten av 1700-talet var en liten by bestående av två frälsehemman under Lemshaga säteri. I områdets västra ände låg torpet Näsudden som under 1700-talet utförde dagsverken åt Brunns sätesgård.

Nykvarn, som tidigare kallades Fågelviks kvarn, anlades enligt uppgift redan 1731. Kvarnen hörde ursprungligen till Fågelviks gård, en kilometer väster om kvarnen. Alldeles intill kvarnen ligger den bäck som genom århundradena försett kvarnen med dess kraft. Bäckens rinner från den högbelägna sjön

Björnträsket. Kvarnen drevs av ett överfallshjul och vattnet gick i en ränna till

hjulets topp. Kvarnningen var en ekonomiskt betydande verksamhet i det agrara samhället. Nykvarn är den äldsta byggnaden i området och även en av kommunens bäst bevarade kvarnar med delar av sitt invändiga maskineri bevarat. Kvarnen användes som kafé på 1930- och 40-talen och inreddes därefter till sommarbostad. I samband med det gjordes en mindre tillbyggnad.

1909 bildades Aktiebolaget Ingarö Strand som då bland annat ägde Fågelviks gård. Huvudägaren James Funch började stycka av tomter från Fågelviks ägor för att sälja till sommargäster. I sluttningen ned mot Lagnöström ligger ett flertal av de villor som kom att uppföras på dessa tomter. De är huvudsakligen uppförda under 1910-talet. Han lät också anlägga vägar och byggde 1915 ett pensionat intill kvarnen. Pensionatet tog emot sommargäster och drevs fram till 1940-talet.

Enbostadshus, villor och enklare fritidshus ligger längs med stränder och sluttningar ned mot Lagnöström. Miljön kring Fågelvik med glest spridda 1910-talshus med omgivande trädgårdar utgör en harmonisk miljö. Områdets villabebyggelse är den första utbyggnadsetappen i ett idag större och mer omfattande bostadsområde. De äldsta villorna är tidstypiska i en stilblandning av jugend och nationalromantik. De flesta är uppförda i trä i en och en halv våning, träpanel och huvudsakligen brutna, tegelklädda sadeltak. Tomterna vänder sig mot vattnet och flertalet är anlagda, men inramas till stor del av en naturlig blandskogsvegetation. Vissa av de äldre villorna är välbevarade medan andra har förändrats mycket. I och i anslutning till området har villor och fritidsbostäder tillkommit under 1900-talets lopp. En avläsbar årsring är utbyggnaden med mindre fritidshus under 1950- och 60-talen. Få av tomterna avgränsas av staket eller häckar. Längs vattenlinjen löper en smal grusad väg. Det är den planerade strandpromenaden som minner om planerna på en villastad likt Saltsjöbaden. Smala bryggor skjuter ut i vattnet. Viktigt för områdets karaktär är de smala grusvägarna och utblickarna över Lagnöström.

Området kring Fågelviks gård präglas av gårdens äldre historia som en större jordbruksenhet. Fågelviks väg som har kvar sin ursprungliga sträckning löper genom gårdsmiljön med huvudbyggnad och uthus på västra sidan av vägen och ekonomibyggnaderna på den västra. På den västra sidan ligger även två äldre bostadshus som är en del av gårdsmiljön. Miljön präglas av det sena 1800-talet och tidiga 1900-talets bebyggelse och markanvändning. De före detta odlingsmarkerna runt gården har från 1960-talet och framåt använts som golfbana.

Förändringar

Detaljplanen reglerar kulturhistoriskt intressant bebyggelse med olika bestämmelser baserat på byggnadens klassificering. Byggnader som bedömts ha kulturhistoriska värden skyddas i plankartan med skydds och/eller varsamhetsbestämmelser och/eller rivningsförbud. Byggnader som fått blå klassificering planläggs generellt med skyddsbestämmelse samt rivningsförbud. Byggnader med grön klassificering planläggs generellt med varsamhetsbestämmelse samt rivningsförbud. Byggnader med gul klassificering planläggs generellt endast med varsamhetsbestämmelse. För fastigheter med byggnader som har blå och/eller grön klassificering, möjliggör detaljplanen för ytterligare en huvudbyggnad, så kallad K-bonus. Bedömning av K-bonus har gjorts baserat på fastigheternas lämplighet.

(r₁) – ”Byggnad får inte rivas.” Bestämmelsen gäller för de byggnader som fått blå eller grön klassificering.

- (q_x) – Skydd av kulturvärden används på de byggnader som innehåller särskilda värden som behöver skyddas.
- (k_x) – Varsamhetsbestämmelser används på de byggnader som har höga kulturmiljövärden.
- (f_i) – ”*Tillbyggnad på ursprunglig byggnadsvolym ska göras varsamt och ta hänsyn till befintlig karaktär så att tillbyggnaden uppfattas som en väl integrerad del av den ursprungliga gestaltningen.*” Utformningsbestämmelsen används på de byggnader som innehåller visst kulturhistoriskt värde men inte förses med rivningsförbud.
- (e₁) – ”*Två huvudbyggnader får uppföras inom fastigheten.* På enstaka fastigheter med små huvudbyggnader som förses med rivningsförbud och varsamhets- eller skyddsbestämmelse medges en ytterligare huvudbyggnad för att säkerställa att den mindre huvudbyggnaden finns kvar, men att en tillräckligt stor byggnad för permanentboende kan byggas inom fastigheten.

På fastigheten Fågelvik 1:325 finns en byggnad med grön klassificering och rivningsförbud, dock har fastigheten begränsad byggbar mark för en ytterligare huvudbyggnad. Därför tillåts huvudbyggnaden på denna fastighet att byggas ut/till i nordvästlig och/eller sydostlig riktning, se figur 10.



Figur 10. Bilden till vänster förtydligar var det är lämpligt och möjligt att bygga ut huvudbyggnaden på fastigheten Fågelvik 1:325. Bilden till höger visar hur byggnaden ser ut idag.

Arkeologi

Förutsättningar

Inför samråd har en arkeologisk utredning genomförts (Arkeologisk utredning etapp 1 2019, ArkeoLogiskt). Utredningen visar att det inom utredningsområdet endast fanns en lämning registrerad sedan tidigare, en färdväg (RAÄ Ingarö 50:1). Vägen kunde dock inte återfinnas vid inventeringen då den sannolikt har förstörts i samband med att de fastigheter den var belägen inom bebyggdes. Vid fältinventeringen framkom 11 tidigare oregistrerade objekt. Samtliga lämningar är sentida och av typer som normalt bedöms som övriga kulturhistoriska lämningar. Dessa utgörs huvudsakligen av gränsmärken, men även av stenkistor till tidigare bryggor, husgrunder samt en väglämning.

Förändringar

Utredningen kunde inte påvisa några fornlämningar. Detaljplanen reglerar därför inget kopplat till fornlämningar eller arkeologi.

Landskapsbild

Förutsättningar

Området upplevs som en väl sammanhållen helhet. Det utgörs av ett lätt modifierat naturlandskap dominerat av höga bergsryggar med isslipade hållar. Mellan dessa finns dalgångar med grön mjukmark. Vegetationen är på berghällarna karg med martallar och buskar i jordfickor, lavar och mossor. Dalgångarnas mjukmark är lummig och örtrik och kapitala träd finns i stort antal, inte minst ekar och furor. Vårdräd är vanliga. Naturen och landskapet ger en viktig del av områdets karaktär, liksom de i naturen oftast väl infogade befintliga inslagen av markbyggnad, med grusvägar, naturnära parkmark och smärre anläggningar på tomterna. Gaturummet är öppet med byggnader placerade minst cirka fyra meter från gatan.

Förändringar

Detaljplanen bekräftar befintliga bostadsfastigheter med användningsbestämmelsen (B) - Bostäder. fåtal fastigheter medges byggrätter inom idag obebyggda fastigheter.

För att bevara den befintliga landskapsbilden regleras minsta fastighetsstorlek samt största byggnadsarea och bruttoarea för bebyggelse. Även högsta nockhöjd för bebyggelse regleras. Inom hela planområdet regleras att byggnader ska placeras och utformas efter befintlig terräng. För bostadsändamål ska sprängning, schaktning och fyllning minimeras och i första hand endast göras i direkt anslutning till planerad byggnad eller för att möjliggöra infart till byggnaden. Mindre nivåskillnader ska upptas med förhöjd sockel och detta får ske utöver angiven nockhöjd.

För att bevara områdets karaktär och gaturummets struktur reglerar detaljplanen att nya huvudbyggnader ska placeras minst 6 meter från användningsgräns mot GATA och 4,5 meter från övriga fastighetsgränser. Ny komplementbyggnad eller tillbyggnad av komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från användningsgräns mot GATA och 4,5 meter från övriga fastighetsgränser. Befintlig huvudbyggnad eller komplementbyggnad får vara närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns.

Strandskydd

Förutsättningar

Inom gällande Byggnadsplan ”*Byggnadsplan för Fågelvik 1:2 m.fl.*” (Byggnadsplan 33) är strandskyddet upphävt på kvartersmark.

Länsstyrelsen beslutade 1980-02-28 att strandskydd inom ”*Byggnadsplan för Fågelvik 1:2 m.fl.*” (Byggnadsplan 33) gäller i vattenområde intill 100 meter från strandlinjen av Östersjön samt inom allmän platsmark och väg intill 100 meter från Östersjön. Utökat strandskydd gäller 300 meter från sjön Björnträskets strandlinje.

I de delar av planområdet som inte är planlagda (alltså utanför ”*Byggnadsplan för Fågelvik 1:2 m.fl.*”) gäller strandskydd 100 meter från stranden av Östersjön, och strandskydd intill 300 meter från sjön Björnträsket.

Förändringar

Strandskydd upphävs där mark bedöms vara ianspråktaget i enlighet med MB 7 kap. 18 c § punkt 1. Bedömning har gjorts utifrån tolkning av befintliga huvudbyggnaders hemfridszoner och fastigheternas topografi. Bebyggelsen utmed vattnet är varsamt placerade på höjderna med branta sluttningar mot strandlinjen. Det skapar naturliga tomtplatser på fastigheterna och de delar av fastigheterna bedöms redan vara ianspråktaga på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften i enlighet med miljöbalken 7 kap. 18 c § p 1. De ianspråktaga områdena utgör större delen av kvartersmarken som är avsedda för bostadsändamål. Upphävande av strandskydd gäller även i rasriskområden, då dessa områden bedömas omfattas av hemfridszon och områdena är redan ianspråktaga på ett sådant sätt att det sakna betydelse för att tillgodose strandskyddets syfte. Läs mer under rubriken *Geologi och geoteknik*.

Syftet med att upphäva strandskyddet på kvartersmark för bostäder är att bidra till en långsiktig utveckling inom planområdet. Intresset av att genomföra planen bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset för att bidra till utveckling inom planområdet, i enlighet med PBL 4 kap. 17 §. Strandskyddets intressen bedöms inte heller få en negativ påverkan då detaljplanen inte upphäver strandskyddade områden utanför befintliga hemfridszoner. Då strandskyddet återinträder när en ny detaljplan tas fram, behöver det upphävas på nytt för berörda fastigheter, med hänsyn till de särskilda skäl som finns i Miljöbalken. I och med den nya planen kan därför strandskydd återinträda utanför befintliga hemfridszoner, vilket gynnar strandskyddsintresset. Detta innebär att ny bebyggelse lokaliseras utanför strandskyddat område eller inom befintliga hemfridszoner.

För fastigheterna Återlöga 2:42 och Fågelvik 1:649 har hemfridszon tagits i åtanke vid bedömning om upphävande om strandskydd och även att fastigheterna bebyggts sedan innan strandskyddslagstiftningen trädde i kraft 1975.

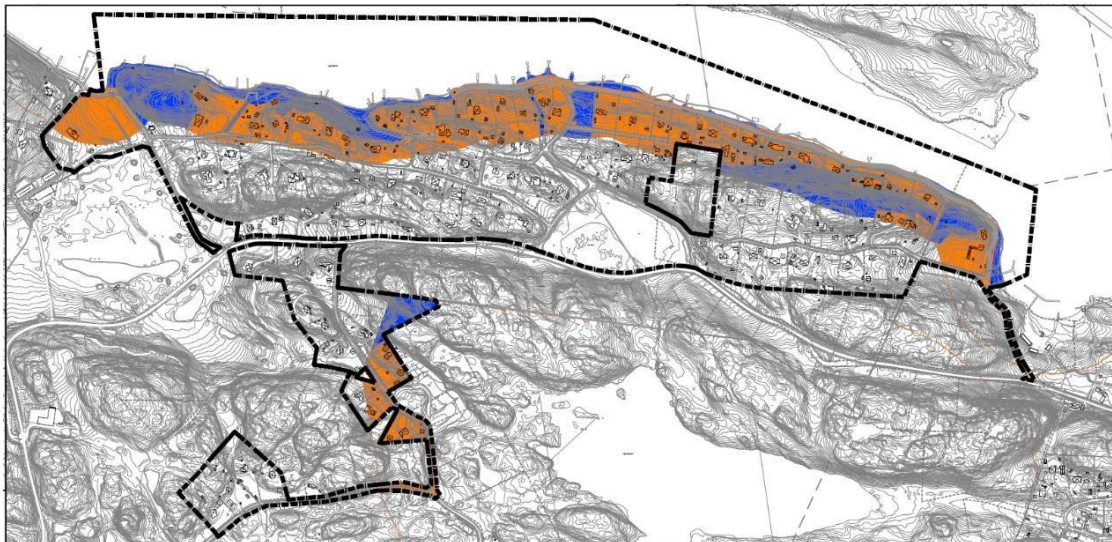
En ny bedömning har gjorts vad gäller upphävande av strandskydd från tidigare förslag. I bedömningen av upphävande av strandskydd har en tolkning gjorts av huvudbyggnadernas hemfridszon och fastigheternas topografi. För fastigheterna Fågelvik 1:325, 1:88, 1:269, 1:264 och 1:110 innebär det att de i större omfattning är i anspråktagna. På Fågelvik 1:646, 1:106 och 1:105, 1:104 har skälen till upphävande däremot inte ansetts vara tillräckliga och därför återinträder strandskyddet på delar av fastigheterna som inte bedöms omfattas av hemfridszon.

Områden för tekniska anläggningar (E_2 i plankartan) som ligger inom 100 meter från strandkanten föreslås strandskyddet att upphävas. Detta är för att uppföra nödvändiga tekniska anläggningar som behövs för att tillgodose ett allmänt angeläget intresse utan att behöva söka dispens från strandskyddet.

Strandskyddet föreslås även upphävas på befintliga gator där fordonstrafik åker. Syftet med att upphäva strandskyddet på allmän plats GATA är för att säkerställa trafiksäkerhetshöjande åtgärder, utbyggnad av kommunalt VA och för att möjliggöra eventuella förstärkningar av vägen på grund av erosionsrisk. Med hänsyn till den bristande trafiksäkerheten bedöms det vara utav större intresse att möjliggöra för förbättringsåtgärder inom gatunätet, än att låta strandskyddet ligga kvar. Strandskyddet bedöms inte heller få en påtaglig negativ påverkan av upphävande av strandskydd inom allmän plats GATA då djurlivet fortsatt har tillgång att röra sig inom vägnätet. Strandskyddet upphävs endast inom områdena där det redan finns befintliga gator. En planbestämmelse (a_1) reglerar i plankartan att strandskyddet upphävs.

Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet är att området redan är ianspråktaget av vägar enligt MB 7 kap. 18 c § punkt 1 och punkt 5. Det bedöms därför som lämpligt att upphäva strandskyddet då de områden där strandskyddet upphävs saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets syfte enligt MB 7 kap. 13 § samt att särskilda skäl för upphävande uppfylls enligt MB 7 kap. 18 c § punkt 1 och punkt 5.

Inom allmän platsmark som inte är gator avsedda för trafikfordon samt för vattenområden (W) kvarstår strandskyddet. Utmed planområdets östra strand kvarstår del av strandskydd närmast strandkanten då det inte bedöms motiverat att upphäva strandskydd på denna plats. Området planläggs som allmän plats NATUR. Det innebär att strandskyddsdispens krävs för nya bryggor. Varje ny eller förändrad brygga måste därför prövas i enlighet med detta.

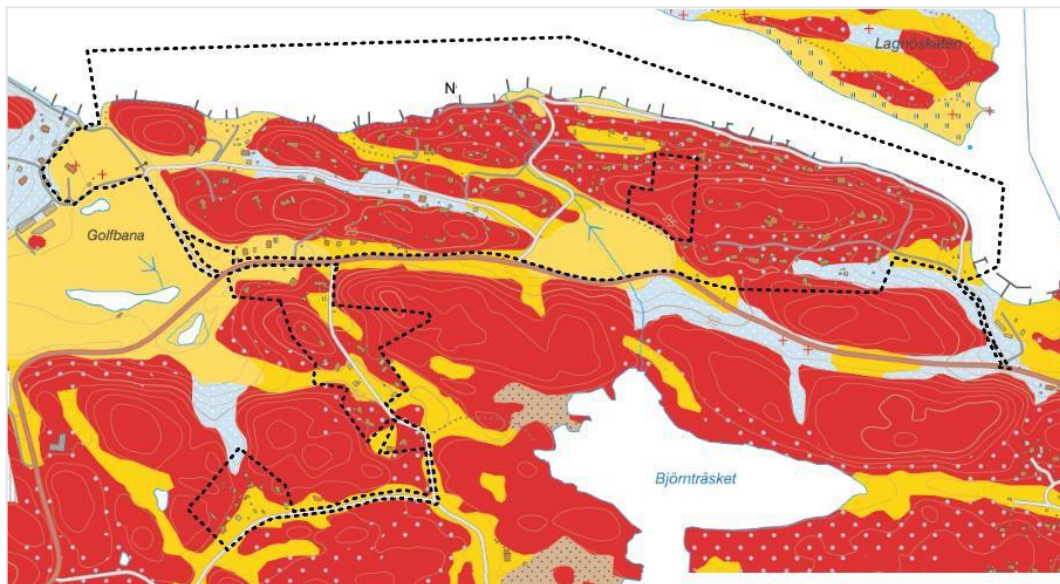


Figur 11. Orange färg illustrerar var strandskydd upphävs inom planområdet. Blå färg illustrerar var strandskydd gäller. Svart-streckad linje redovisar planområdesgränsen.

Geologi och geoteknik

Förutsättningar

Enligt myndigheten Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordkarta består området av urberg samt postglacial lera. I området förekommer även sandig morän och kärrtorv, se figur 12 nedan. Inom planområdet finns ett par av SGU utpekade akksamhetsområden för risker kopplat till ras och skred, och så även gällande strandnära erosion. Inom dessa områden står idag endast komplementbyggnader och inga huvudbyggnader.



Figur 12. Områdets geologi.

Förändringar

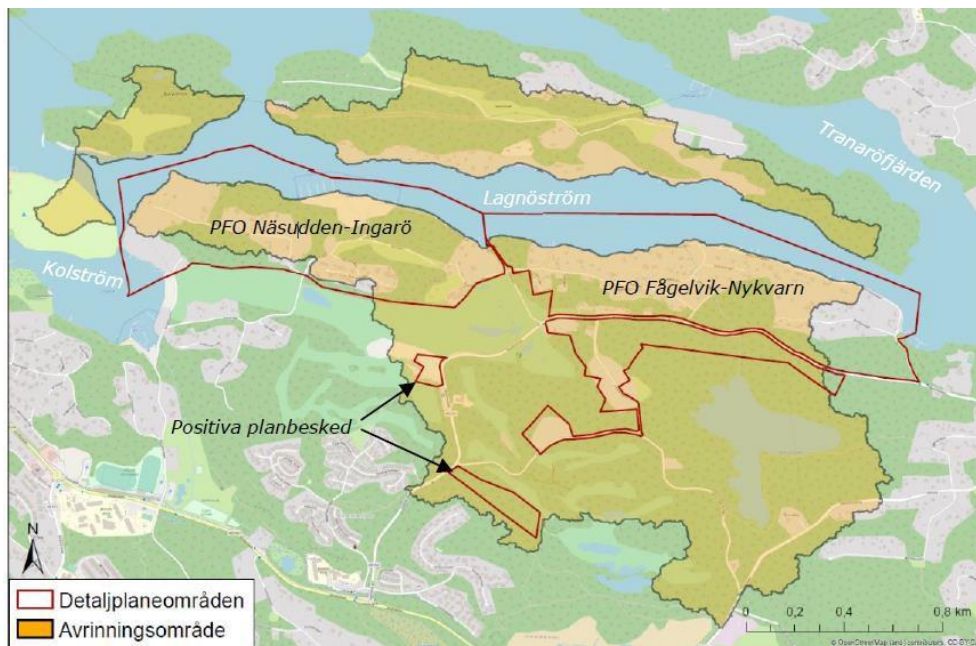
Aksamhetsområden för risker kopplat till ras och skred och strandnära erosion förses med korsmark för att huvudbyggnader inte ska få placeras.

Dagvatten

Förutsättningar

Dagvatten från planområdet avrinner till recipienten Lagnö ström samt till recipienten Tranaröfjärden. För avrinningsområdet Lagnö ström har en dagvattenutredning tagits fram (Ramböll, 2020-02-14). Ingen separat utredning har gjorts för Tranaröfjärden. Utredningen för Lagnö ström bedöms kunna ligga till grund för bedömning av påverkan på Tranaröfjärden då recipienterna ligger intill varandra och markanvändningen som planeras inom detaljplanen är av samma typ för de båda recipienterna. Detaljplanen bedöms därför påverka de båda recipienterna på samma sätt.

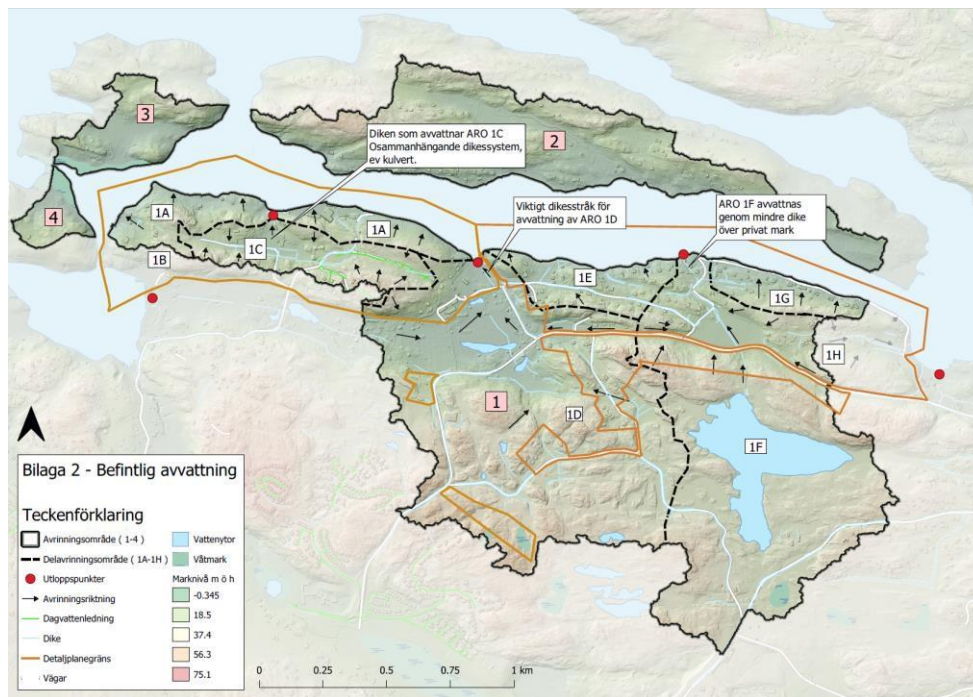
Utredningen har kartlagt förutsättningarna för dagvattenhantering och hur denna på bästa sätt kan hanteras i samband med pågående detaljplanearbete. Utredningen har även beräknat reningsbehovet inom avrinningsområdet till Lagnöström för att denna ska nå upp till miljö kvalitetsnormerna god ekologisk- och kemisk ytvattenstatus enligt Havs- och vattenmyndighetens författningssamling (HVMFS), samt föreslå åtgärder som tillgodoser detta.



Figur 13. Karta som visar avrinningsområdet till Lagnöström.

Befintlig situation

Avrinningsområdet till Lagnöström är cirka 330 hektar stort och ligger på norra Ingårö och Södra Lagnö. Bebyggelsen är gles med stora delar skog och kuperad terräng med berg i dagen. Inom avrinningsområdet finns en golfbana, en småbåtshamn samt varv. Avrinningsområdet avvattnas främst via vägdiken och öppna diken över naturmark. Det finns idag ett mindre dagvattenledningsnät som avvattnar en del av avrinningsområdet som karakteriseras av större bebyggelse och mer hårdgjorda ytor. I kartan nedan visas en översikt över områdets topografi och befintliga avvattnings. Även större utloppspunkter till recipienten Lagnöström är markerade. De avrinningsområden som finns inom planområdet är Avrinningsområde 1D, 1E, 1F, 1G samt 1H.



Figur 14. Översikt över befintlig avvattning inom avrinningsområdet till Lagnöström. Delavrinningsområden markerade med streckade linjer.

Större delen av området saknar idag kommunalt vatten- och avlopp vilket innebär att samtliga fastigheter har enskilda avloppslösningar. Kommunen planerar inte att upprätta verksamhetsområde för dagvatten inom detaljplanens område, vilket innebär att lagen om allmänna vattentjänster inte blir tillämplig vad gäller dagvatten. Dagvatten tas omhand på tomt eller i vägdikey. För vägnas avvattning är vägghållaren huvudman. Ansvaret för dagvattenhanteringen kommer för enskilda vägar att ligga på förening eller samfällighet. Utredningsansvaret och eventuella kostnader för åtgärder i exempelvis diken och vägtrummor blir därmed inte kommunala utan på beställaren.

Recipient och miljö kvalitetsnormer

Lagnö ström

Den ekologiska statusen är idag klassad som måttlig med tillförlitlighet 2 - medel. Klassningen baseras på miljökonsekvenstyperna övergödning på grund av belastning av näringsämnen samt flödesförändringar, som båda visar måttlig status. Kvalitetskravet är god ekologisk status 2027, med motiveringen att god status med avseende på näringsämnen inte kan uppnås till 2021 eftersom över 60 % av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön.

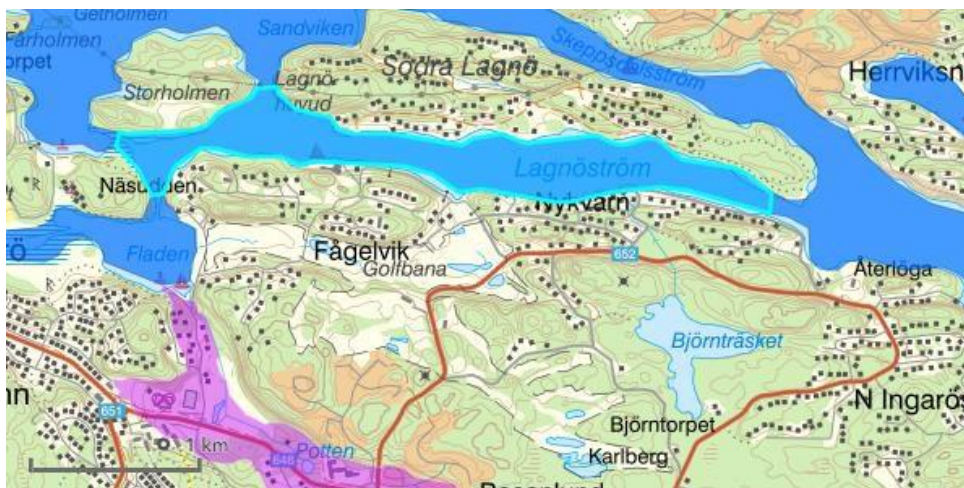
Vidare har kvalitetsfaktorn ”*Konnektivitet i kustvatten och vatten i övergångszon*” bedömts ha otillfredsställande status. Utslagsgivande för detta är att parametern ”*Längsgående konnektivitet i kustvatten och vatten i övergångszon*” har bedömts till otillfredsställande status. Det innebär att möjligheten till spridning och fria passager för djur, växter, sediment och organiskt material i uppströms och nedströms riktning inte är tillfredsställande. Statusen har bedömts till otillfredsställande då 51% av det grunda (0 - 15 meter) vattenområdet påvisar en bristande längsgående konnektivitet. Även kvalitetsfaktorn ”*Hydrografiska villkor i kustvatten och vatten i övergångszon*” har bedömts ha otillfredsställande status. Detta beror på att statusen för parametern ”*vågregim i kustvatten och vatten i övergångszon*” bedöms vara otillfredsställande. Statusen har bedömts till otillfredsställande då 60% av det grunda (0 - 15 meter) vattenområdet påvisar en vågregim som är väsentligt förändrad från referensförhållandet.

Det morfologiska tillståndet i kustvatten och vatten i övergångszon är klassificerat som måttligt varvid parametrarna ”*Grunda vattenområdets morfologi i kustvatten och vatten i övergångszon*” och ”*Bottensubstrat och sedimentdynamik i kustvatten och vatten i övergångszon*” klassas som otillfredsställande.

Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status idag, vilket beror på höjda halter av kvicksilver, polybromerande difenyletrar (PBDE) och tributyltenn. Kvalitetskravet är god kemisk ytvattenstatus. Dock har undantag i form av tidsfrist till 2027 beslutats för tributyltenn föreningar. Undantag i form av mindre stränga krav har satts för bromerande difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Recipientens statusklassning och kvalitetskrav är sammanfattade i tabell nedan.

Grund information		Ekologisk status		Kemisk status	
EU-ID	Vatten-förekomst	Ekologisk status	Kvalitetskrav	Kemisk status	Kvalitetskrav
SE 591755–182800	Lagnöström	Måttlig	God ekologisk status 2039	Ej god status	God kemisk ytvattenstatus



Figur 15. Recipienten Lagnö ström.

Tranaröfjärden

Den ekologiska statusen har bedömts till måttlig med tillförlitlighet 2 - medel. Klassningen baseras på miljökonsekvenstyperna ”Övergödning” samt ”Flödesförändringar”, som båda visar måttlig status. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status idag, vilket beror på att gränsvärdena för de prioriterade ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. Kvalitetskravet är god kemisk ytvattenstatus.

Recipientens statusklassning och kvalitetskrav är sammanfattade i tabell nedan.

Grundinformation		Ekologisk status		Kemisk status	
EU-ID	Vattenförekomst	Ekologisk status	Kvalitetskrav	Kemisk status	Kvalitetskrav
SE59165 5-183200	Tranaröfjärden	Måttlig	God ekologisk status 2039	Ej god status	God kemisk ytvattenstatus



Figur 16. Recipienten Tranaröfjärden.

Markavvattningsföretag

Inom en mindre del av planområdet finns ett aktivt markavvattningsföretag (Ingarö strands dikningsföretag år 1952) som är beläget inom området där golfbanan Ingarö Golfklubb drivs. Markavvattningsföretaget har en beräknad maximiavrinning på 2,0 l/s,ha och en medelavrinning på 0,2 l/s,ha.



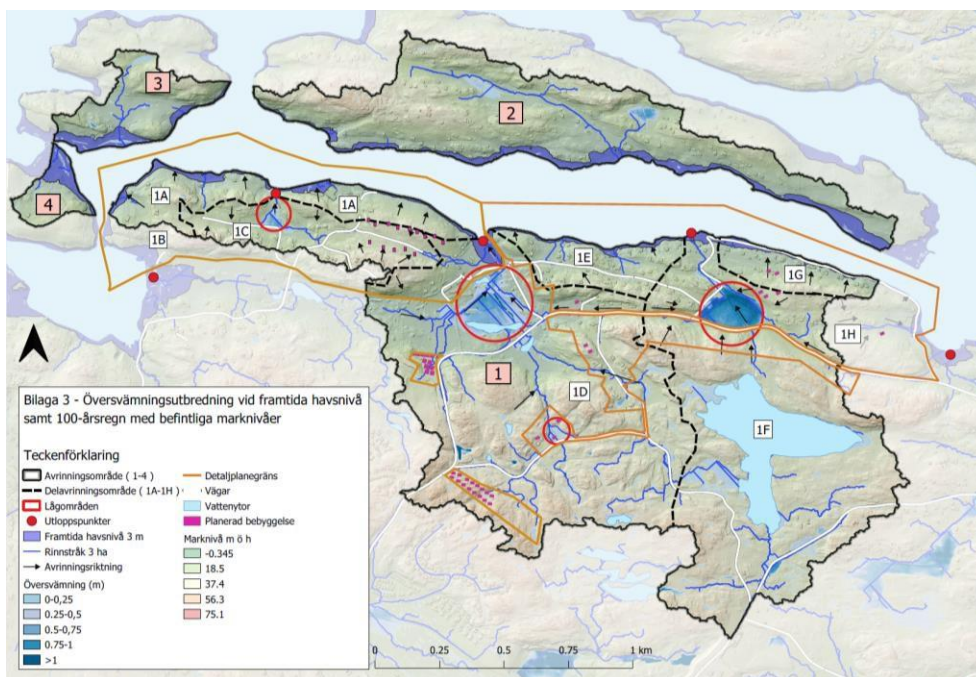
Figur 17. Skrafferat område visar befintligt markavvattningsföretag.

Föroreningsberäkningar

Föroreningsberäkningar har utförts för hela avrinningsområdet för situationen före och efter detaljplaneläggning. Beräkningarna indikerar att detaljplanen leder till minskade halter och mängder av fosfor och kväve i dagvatten från området. För övriga ämnen visar beräkningarna på halter och mängder i samma storleksordning som för nulägesituationen. För olja kan en något större skillnad ses, där halten och mängden ökar bland annat till följd av en framtida förväntad ökad fordonsbelastning. Den minskade belastningen av näringsämnen är en effekt av utbyggnaden av kommunalt VA. Fullständiga beräkningar redovisas i dagvattenutredningen. Sammantaget bedöms situationen förbättras efter detaljplaneläggning.

Översvämningsrisk och skyfall

Dagvattenutredningen har studerat översvämningsrisker vid ett 100-årsregn. Beräkningar visar att ett 100-årsregn med varaktighet 257 minuter och klimatkfaktor 1,25 beräknas ha en regnintensitet på 63 l/s, ha. Beräkningar av havsnivåhöjning har utförts med en höjning av 3 meter för att med marginal klara Länsstyrelsens rekommendation på 2,7 meter. I karteringen visas rinnstråk och var vattnet samlas vid ett 100-årsregn med klimatkfaktor samt var havsnivån/strandlinjen kommer ligga vid 3 meters höjning. Karteringen utgår från befintliga marknivåer inom området och har ej tagit hänsyn till en eventuellt förändrad höjdsättning och hårdgörningsgrad i samband med detaljplanernas genomförande.



Figur 18. Översvämningsutbredning vid framtida havsnivå samt vid 100-årsregn med befintliga marknivåer.

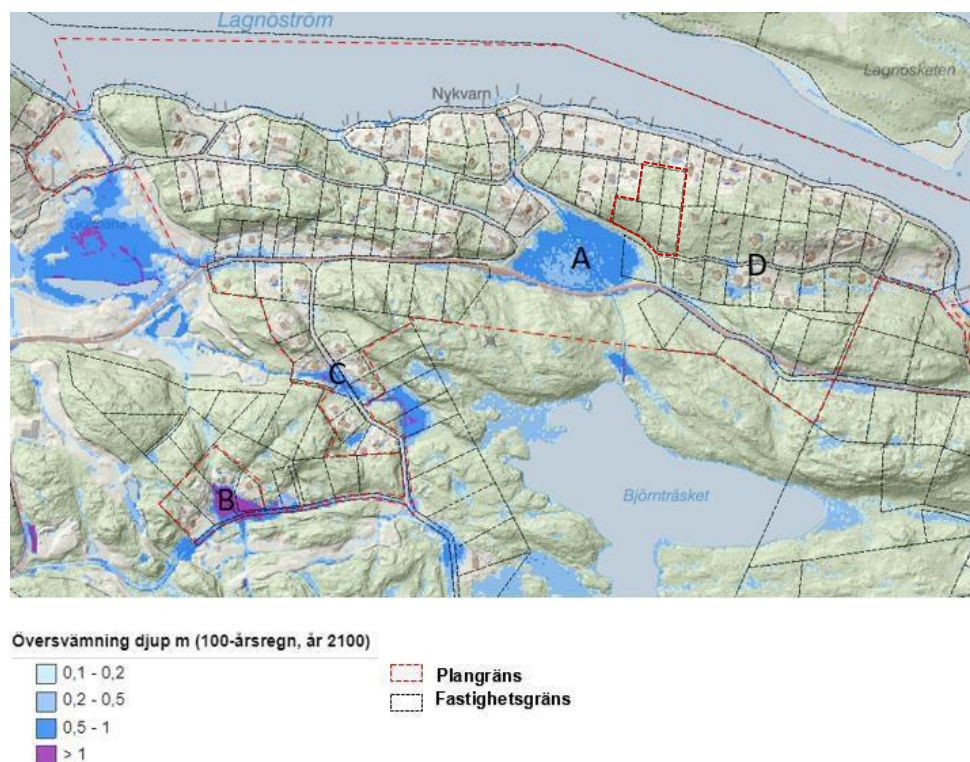
Skyfallssituationen har bedömts enbart utifrån höjddata. Under våren 2022 togs en skyfallskartering fram för hela Värmdö kommun. Denna har genomförts med hjälp av en hydrodynamisk modell för en extrem regnhändelse, enligt metodik från MSB. I modellen har laserscannad höjddata lagts in programvaran MIKE+ och en horisontell upplösning på 4 meter har valts. Justeringar av terrängmodellen gällande bland annat viadukter har gjorts. Karteringen beaktar även markens råhet och möjlighet till infiltration samt gör ett schablonmässigt avdrag för ledningssystem inom hårdgjorda områden.

I karteringen har ett 100-årsregn med en total varaktighet på sex timmar valts samt en klimatfaktor på 1,25, vilket tar hänsyn till de klimatförändringar som kan inträffa fram till år 2100. Detta ger en total regnvolym på cirka 105 millimeter. Det är dock enbart den mest intensiva 30-minutersperioden (56 mm) och efterföljande regn (25 mm) som har studerats med modellen, då intensiteten för förregnet (25 mm) är lägre än bedömd kapacitet för både ledningsnät och markens infiltrationsförmåga.

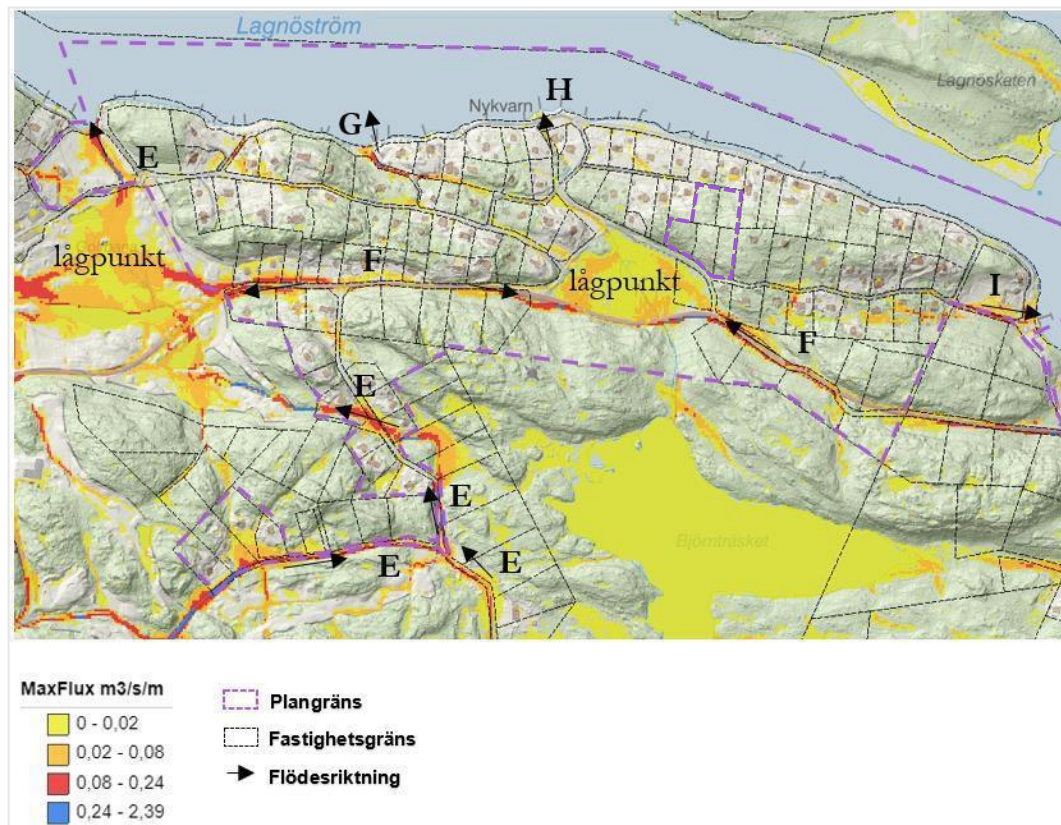
Inom planområdet kan det samlas vatten vid lokala sänkor och större lågpunkter. I planområdets centrala del finns en betydande lågpunkt (beteckning A i figur 20 nedan) som har ett avrinningsområde på cirka 0,35 km² (Denna utgörs av skogsmark och är en tydlig sänka i terrängen. Lågpunkten har ett maximalt vattenstånd på +13,50 (maximalt cirka 70 cm vatten). Omgivande mark utgörs av branter och de närmsta byggnaderna är belägna ovan +15. Lågpunkten avvattnas via dike norrut ned till kusten/havet och utflödet begränsas av trumma under Nykvarnsvägen.

Längs med Håkans väg finns en lågpunkt som delvis är på fastighetsmark och delvis på vägområdet (B). Lågpunkten tar emot vatten från omgivande naturmark (cirka 0,23 km²) och leder sedan vidare via flödesväg till längs med Gamla Fågelviksvägen. Maximalt vattenstånd är +31,50 (maximalt cirka 1,5 m vattendjup).

Vid Gamla Fågelviksvägen finns ännu en lågpunkt (C). Den löper över fastighetsmark och väg ned över grönyta mot golfbanan. Lågpunkten tar emot vatten från ett område på cirka 0,98 km² som består av fastigheter och naturmark. Maximalt vattenstånd är cirka +24,7 (maximalt cirka 1 meter vattendjup). På fastighetsmark längs med Återlögavägen finns mindre lågpunkter (D) som tar emot vatten från omgivande fastighetsmark (1–2 ha). Maximalt vattendjup är mellan 10 och 50 centimeter. Därtill syns i modelleringen ett antal mindre översvämmade områden. Dessa bedöms vara av mer lokal karaktär, det vill säga en lokal sänka med ett litet tillrinningsområde och därmed inte vara av betydande karaktär för översvämningshanteringen i området. Strax väster om planområdet, på golfbanan, finns en stor lågpunkt som tar emot vatten från delar av planområdet.



Figur 19. Översvämningsutbredning och maximalt vattendjup vid modellerat 100-årsregn.



Figur 20. Betydande flödesvägar vid skyfall för modellerat 100-årsregn.

Planerad tillkommande bebyggelse är i huvudsak belägen inom höglänta delar. På fastigheter i sydväst finns viss bebyggelse i en svacka, där bland annat dagvatten från Håkans väg avleds i diken norrut. Området är även en passage vid kraftigare regn då det sammanfaller med en lågpunkt i vägen. Avvattningstvågarna behöver enligt underlag hållas fria och höjdsättningen behöver beaktas så att vatten kan rinna bort från byggnader och inga konfliktpunkter skapas med större rinnvägar eller områden där vatten ansamlas.

Föreslagen dagvattenhantering

Stora delar av dagvattnet inom planområdet avvattnas via Ingarö Golfbana och dess avvattningssystem till ett större dike med utlopp i Lagnöström norr om golfbanan. De östra delarna avvattnas i huvudsak diffust till recipienten eller genom dikessystem norr om Björnträsk och Trafikverkets väg 646. Dagvattnet tas till största del omhand på grönytor inom fastigheter. Området norr om Björnträsk utgör idag ett område med sumpskogskaraktär och fyller sannolikt en viktig funktion vad gäller rening av dagvatten från väg 646. Denna funktion kan förbättras ytterligare genom att öka dagvattnets uppehållstid i området, exempelvis genom att anlägga ett mindre dämme i nedströmsänden. En sådan åtgärd skulle också minska belastningen på avledningssystemet nedströms, där mindre diken med begränsad avledningskapacitet passerar privata fastigheter i nära anslutning till bostadsbebyggelse.

Förändringar

För att nå en hållbar dagvattenhantering och minimera påverkan på recipienten behöver områdets karaktär behållas med gröna tomter och ett vägnät med mindre, grusade vägar. Förtätning av området görs varsamt, särskilt i delar av planområdet som redan är särskilt påverkade. Andel hårdgjorda ytor minimeras. Det behöver även vara möjligt för lokal fördröjning för rening av dagvatten.

Detaljplanen reglerar ovanstående genom bestämmelser om minsta fastighetsstorlek samt begränsning av byggnadsareor vilket gör att möjligheten till förtätning och andelen hårdgjord yta begränsas. Andelen hårdgjord yta inom kvartersmark begränsas till högst 30 %. I plankartan hanteras områden med viktiga funktioner för dagvatten och skyfall med planbestämmelser. På kvartersmark krävs marklov för åtgärder som kan påverka markens genomsläpplighet (a_5) och att marklov även krävs för ändring av marknivå (n_4).

Ny-, till- eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämmande vatten upp till nivån +X meter (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar (b#).

Denna bestämmelse kräver att alla nya, tilläggs- eller ombyggnadsprojekt utformas och utföras för att motstå skador från naturligt översvämmande vatten, med resistensnivåer som varierar beroende på plats enligt höjder specificerade i planbestämmelsen. Byggnationen ska inte bara klara en viss vattennivå, utan även säkerställa att byggnationen inte minskar översvämningsområdets volym eller blockerar flödesvägar. I vissa fall kan befintlig marknivå vara högre än vad planbestämmelsen reglerar, speciellt där flödesvägar korsar olika höjdnivåer. Planbestämmelsens övriga krav garanterar då att flödesvägarna hålls öppna, vilket säkerställer ett obehindrat vattenflöde även i varierad terräng.

I planområdets nordvästra hörn säkerställs att befintligt markavvattningsföretag kan finnas kvar genom planbestämmelse g₂ - markreservat för dagvattenanläggning.

Enskilda avlopp står för en stor del av den årliga näringsämnesbelastningen, varför utbyggnad av kommunalt VA sannolikt är den åtgärd som enskilt kan ha störst effekt för att nå en hållbar dagvattenhantering och förbättra miljö kvalitetsnormer.

Åtgärderna ska även förbättra för att uppnå miljö kvalitetsnormer. Recipienterna påverkas i stor utsträckning av föroreningar från utsjön, exempelvis mer än 60 % av fosforbelastningen enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Enligt dagvattenutredningen är det därför svårt att med lokala dagvattenlösningar åstadkomma tillräcklig effekt för att recipienten ska uppnå god status. Detaljplanen bedöms inte försämra statusen för recipienten Lagnö ström eller för recipienten Tranaröfjärden.

Skyfallsmodelleringen framtagen av kommunen och den dagvattenutredning som togs fram tidigt under planarbetet visar på liknande situationer, men med vissa skillnader. Inför granskningen har kommunens underlag legat till grund för att reglera ytor i plankartan.

Vattenområden

Förutsättningar

Planområdet ligger intill Lagnö ström vilket är en del av Östersjön. Delar av planområdet berör vattenområde. Söder om planområdet ligger sjön Björnträsket. Genom planområdet sträcker sig ett dike som avvattnar Björnträsket.

Förändringar

Detaljplanen reglerar vattenanvändningen genom bestämmelserna W-Vattenområde. Inom vattenområdet gäller strandskydd.

Sociala frågor

Barnperspektivet

Förutsättningar

Mellan två och fem kilometer från planområdet finns sex förskolor. Närmsta skola är Fågelviks skola som har årskurs 1–3. Brunn skola som ligger cirka tre och en halv kilometer från området har årskurs 1–9. Två gymnasieskolor finns i Gustavsberg.

Det finns inga säkra gångvägar eller busshållplatser inom planområdet varför barn och unga måste röra sig i blandtrafik i gaturummet. Inom planområdet finns möjligheter till lek med närhet till vatten samt skog och ängar. Tomterna i området är stora och ger därmed möjlighet till lek och rörelse även inom tomten. De ökade byggrätterna ger förbättrade möjligheter för familjer att bosätta sig i området. Turtätheten i kollektivtrafiken är relativt låg och busshållplatserna ligger utmed en större väg (Fågelviksvägen) vilket gör det svårt för barn att röra sig på egen hand till och från området.

Förändringar

Detaljplanen reglerar inga åtgärder med direkt hänsyn till barn och unga.

Detaljplanen bedöms inte medföra särskilda konsekvenser för barn.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Cirka tre och en halv kilometer från området finns Brunn centrum där bland annat matbutik, pizzeria och drivmedelsstation finns. Cirka åtta kilometer från området finns Värmdö Marknad med dagligvaror i stormarknad, liksom en rad former av fackhandel. Andra närliggande områden med offentlig och kommersiell service är Gustavsbergs hamn och Mölnvik som båda finns cirka tio kilometer från planområdet. I Mölnvik finns bland annat dagligvaror i storköp, apotek, systembolag, restauranger, byggvaruhus och en mängd fackhandel av olika slag. Sammantaget bedöms närhet till service som god.

Förändringar

Detaljplanen reglerar inga åtgärder kopplade till offentlig och kommersiell service.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag en gångväg utmed strandkanten. Gående och cyklande i området samsas i övriga med motortrafik på lokalgatorna.

Förändringar

Detaljplanen bekräftar nuvarande trafiklösning. Om väghållaren vill upprätta gång- och cykelbana i området är det möjligt. Befintlig gångväg regleras som GCVÄG – Gångväg. Vägområdet regleras med användningsbestämmelsen GATA – Lokalgata.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Genom området löper Fågelviksvägen där tre busshållplatser finns belägna, i västra, östra och mittersta delen av planområdet. Samtliga hushåll inom planområdet har gångavstånd till närmsta busshållplats (cirka tio minuters promenad). Buss 430 (Gustavsberg C-Eknäs) och 430x (Slussen-Eknäs) trafikerar området ungefär en gång i timman i varje riktning. Närhet till kollektivtrafik i området bedöms som god.

Förändringar

Detaljplanen reglerar inget kopplat till kollektivtrafik.

Biltrafik och räddningsvägar

Förutsättningar

Vägsystemet inom området består av grusvägar som förvaltas av samfällighetsföreningar. På vissa platser har vägarna asfalterats eller hårdgjorts med oljegrus där erosion varit besvärande på grund av smältvatten eller regn i branta lutningar. Vägarna är relativt smala och kurviga vilket gör det svårt för bilar att mötas. Utformningen gör att det idag uppstår en naturlig hastighetsbegränsning i området.

Den största vägen intill planområdet är Fågelviksvägen. Vägen förvaltas av Trafikverket och är inte en del av detaljplanen.

Förändringar

Detaljplanen bekräftar nuvarande trafiklösning. För att säkerställa att samtliga gator är tillgängliga för sopbilar, räddningsfordon och tunga transportbilar är vägområdet i detaljplanen tillräckligt brett för att väghållaren kan bredda gator för att uppnå tillräcklig standard. På vissa platser görs markintrång för att möjliggöra uppförandet av vändplatser för större fordon, så att bland annat sophämtning kan ske utan backrörelser. Vägarnas lutningar är sådana att de inte bedöms utgöra något hinder.

Vägarna regleras med användningsbestämmelsen GATA – Lokalgata. Vägarna är allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Parkering

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag ingen allmän parkering. Boende i området parkerar på de egna fastigheterna.

Förändringar

Ingen ny parkering tillkommer inom planområdet och detaljplanen reglerar således inget kopplat till parkering.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Idag har fastigheter i området enskilda anläggningar för vatten och avlopp.

Förändringar

Befintliga, enskilda anläggningar för vatten och avlopp avses i samband med planläggningen att ersättas av en kommunal anläggning med ledningssystem. Förprojektering pågår hos kommunens VA-avdelning och samordning sker med planarbetet.

På flera ställen i plankartan finns u-områden vilka reglerar markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Dessa finns bland annat längs en stor del av fastigheterna utmed Fågelviksvägen, på kvartersmark på båda sidor om vägen.

Från u-området på Fågelviksvägens södra sida planeras ledningarna dras till fastigheter på vägens norra sida genom borrhningar under Fågelviksvägen. För att möjliggöra för alternativa ledningsdragningar har ett u-område även lagts in på kvartersmark längs Fågelviksvägens norra sida.

Inom planområdet byggs ett ledningssystem ut som innebär att vissa fastigheter får ett konventionellt självfallsavloppssystem medan majoriteten av fastigheterna får LTA-anslutning (Lätt Tryck Avlopp). För LTA-anslutningar placeras en avloppspump inom varje fastighet. För de fastigheter som ansluts till självfallsledning rinner avloppet med självfall till en kommunal pumpstation.

Inom planområdet planeras en pumpstation. Pumpstationen är placerad i anslutning till befintliga gator för att ej störa bostäder. Detaljplanen reglerar med bestämmelsen E₁- Pumpstation.

Brandposter och släckvatten

Förutsättningar

Inom området finns idag inga åtgärder kopplat till brandposter och släckvatten.

Förändringar

I samband med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp anordnas på vattenledningarna brandposter, som till antal och läge samordnas med Storstockholms brandförsvaret. En utgångspunkt för brandposterna blir en kapacitet om 600 liter/minut, och vid utplaceringen tas hänsyn till längderna på brandkårens slangar.

Transformatorstationer, el- och kraftledningar

Förutsättningar

Vattenfall Eldistribution svarar för områdets elförsörjning och inom planområdet finns idag tre transformatorstationer. Det finns även markförlagda ledningar och luftledningar i planområdet.

Förändringar

Inom planområdet planläggs för totalt fem transformatorstationer, varav två nya. Transformatorstationerna är placerade i anslutning till befintliga gator.

Detaljplanen reglerar med bestämmelsen E₂- Transformatorstation.

Markförlagda ledningar som behöver särskilt skydd förses med markreservat.

För luftledningarna bedöms befintliga ledningsrätter räcka.

Avfall och renhållning

Förutsättningar

Inom området sker avfallshanteringen i kommunal regi med veckovis hämtning av hushållssopor. Återvinningscentral finns närmast i Ekobacken öster om handelsområdet Värmdö marknad. Byggavfall och riskavfall kan lämnas vid den stora avfallsanläggningen inom kommunen vid Kovik. Återvinningsstation för tidningar, kartong, metallförpackningar och glas finns i Brunns centrum.

Förändringar

Detaljplanens vägområden har anpassats för att säkerställa god framkomlighet för sopbilar genom att möjliggöra breddning av gator samt planlägga lämpliga ytor för vändplatser där rundkörning inte är möjlig. I övrigt påverkar detaljplanen inte avfall och renhållning.

Tele/data/fibrer

Förutsättningar

I området finns täckning med mobilnät, samt kopparnät. Två leverantörer har ledningar i området. Ledningarna ligger under planområdets gatunät.

Förändringar

Detaljplanen reglerar inget kopplat till Tele/data/fibrer.

Risk och säkerhet

Buller

Förutsättningar

En bullerutredning har gjorts av DMTK Akustik AB (DMTK Akustik, 2023-02-20). Utredningen har gjort beräkningar av nuvarande trafikbuller samt för prognosår 2040.

Befintliga bullerkällor utgörs av lågtrafikerade mindre lokalgator som leder trafik till befintliga bostäder. Genom planområdet (ej inom detaljplanen) löper Trafikverkets väg, Fågelviksvägen, som är relativt lågtrafikerad. Fågelviksvägen trafikeras av en busslinje med ett fåtal avgångar per dag. Cirka en och en halv kilometer norr om planområdet passerar Väg 222 (Stavsnäsvägen). Det finns inga målpunkter förutom bostäder som alstrar trafik genom området.

Inga kända planer finns på att förändra vägnätet i området. Fågelviksvägen är idag en tvåfilig väg, med en hastighetsgräns på 50–70 km/h. Övriga vägar inom, och i anslutning till området, är smala grusvägar där hastighet naturligt hålls ner.

Utredningen visar att ekvivalent ljudnivåer blir som högst 51 dBA vid byggnadsfasad för dagens trafik, respektive 52 dBA för prognosår 2040. I större delen av området beräknas ljudnivån bli ner mot 35–45 dBA. Detta gäller både för dagens trafiksituation och med trafik enligt prognos för år 2040.

Riktvärden för uteplats beräknas innehållas överallt utom inom cirka 20 meter från Fågelviksvägen längs sträckan där hastighetsgränsen är 50 km/h, respektive inom cirka 30 meter från vägen längs sträckan där hastighetsgränsen är 70 km/h. Beräknad maximal ljudnivå dagtid bedöms inträffa så pass sällan (mindre än en gång per dag), att uteplatser inte behöver dimensioneras för dessa nivåer.

Sammantaget bedöms riktvärden för buller vid byggnadsfasad och på uteplats innehållas med god marginal för samtliga befintliga bostadsbyggnader. Samtliga obebyggda tomter har stora ytor där riktvärden innehålls, vilket ger goda möjligheter att bygga bostäder utan att särskilda anpassningar behöver göras för att minska bullernivån.

Förändringar

Baserat på utredningsresultatet bedöms att regleringar av trafikbuller ej är nödvändigt. Detaljplanen reglerar således inget kopplat till buller.

Havsnivåhöjning

Påverkan på byggnader

Förutsättningar

I framtiden förväntas havsnivån höjas vilket har lett fram till en rekommendation om att inte placera byggnader lägre än med grundläggning och 2,7 meter över dagens medelvattennivå.

Alla befintliga byggnader, förutom två stycken, är belägna med marginal över denna nivå. Den ena är en komplementbyggnad på fastigheten Fågelvik 1:264. Byggnaden ligger på mark cirka 1,5 meter över dagens medelvattennivå. Den andra byggnaden är kvarnbyggnaden på fastigheten Fågelvik 2:6. Byggnaden ligger cirka 1,5 meter över dagens medelvattennivå.

Förändringar

Komplementbyggnaden på fastigheten Fågelvik 1:264 är ingen bostad vilket gör att det bedöms att detaljplanen ej behöver säkerställa att byggnaden inte drabbas av havsnivåhöjning då det är en enklare byggnad. Kvarnbyggnaden på fastigheten Fågelvik 2:6 är en bostad. Källaren i bostaden kan bli vattenfylld. Det är upp till fastighetsägaren att vattentäta byggnaden om behov finns. Det är en befintlig bostad varför de har rätt till pågående markanvändning.

Detaljplanen reglerar med en generell planbestämmelse om att grundläggning för huvudbyggnad ska ske ovan nivån +2,7 meter (RH2000), med hänsyn till översvämningsrisk.

Påverkan på vägar

Förutsättningar

Den förväntade havshöjningen påverkar även strandnära bil-, gång- och cykelvägar i planområdet. Vägarna som påverkas ligger cirka 1,5 meter över medelvattennivån. Höjden varierar dock. Östra Strandvägen påverkas av havsnivåhöjningar och utgör den enda vägförbindelsen för 14 stycken fastigheter.

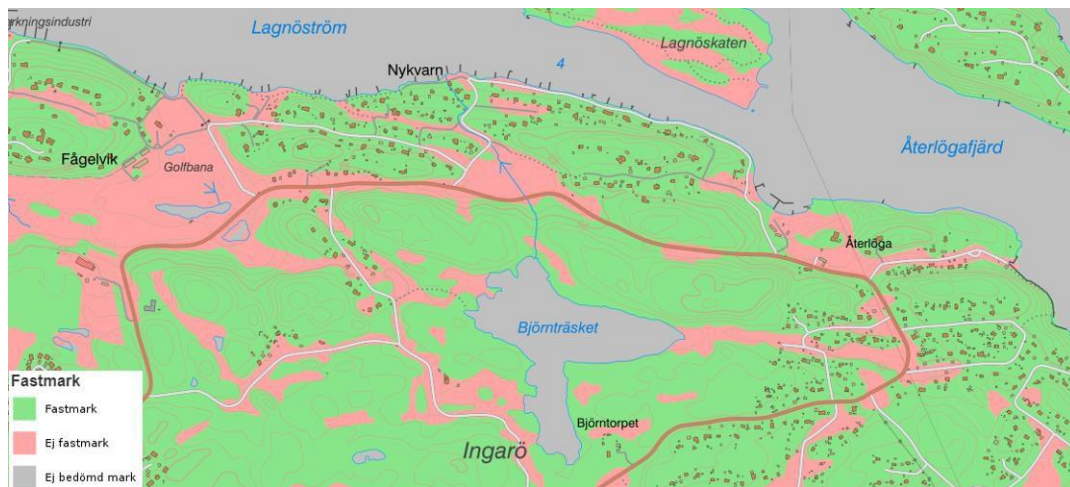
Förändringar

Vägområdena i detaljplanen bedöms vara tillräckliga för att genom nya fyllningar på de befintliga vägarna, med bibehållen standard, höja dessa till 2,70 meter över dagens medelvattennivå. De berörda fastigheterna bedöms även kunna anslutas till en sådan höjd väg. Därmed bedöms detaljplanen möjliggöra att tillgängligheten till fastigheterna bibehålls.

Ras-, skred- och erosion

Förutsättningar

Planområdet ligger enligt SGU:s fastmarkskartering mestadels på fastmark, se figur 22. Ras-, skred- och erosionsrisken bedöms vara låg inom planområdet. Inga huvudbyggnader finns inom riskområden.



Figur 21. Kartbild från SGU:s fastmarkskartering.

Förändringar

I detaljplanen regleras områden med risk för ras och skred med korsmark.

Markföroreningar

Förutsättningar

Inom planområdet finns fastigheten Återlöga 2:42, som i den underliggande byggnadsplanen (bp33) för Fågelyk planlagts för trädgårdsändamål. På fastigheten har under cirka 30–40 års tid drivits en handelsträdgård.

Verksamheten avvecklades kring år 1960, och de då befintliga växthusen har, med undantag för ett, rivits. Trädgårdsmästarbostaden, en villa, finns kvar och fastigheten används idag som bostad.

Med anledning av den tidigare verksamheten har framlagts att markföroreningar kan finnas. En översiktlig bedömning av riskerna har därför gjorts. Denna pekar på att risk finns att bekämpningsmedel kan ha spridits till mark och vatten, efter det att de odlade växterna besprutats. Länsstyrelsen bedömer att spridningsförutsättningen i mark och grundvatten är stor då området består av sandig morän och lera. Objektet hamnar i riskklass 2 vilket är liktydigt med hög risk för människors hälsa och för miljön. Egenskaperna hos bekämpningsmedlen är oklara. Vissa kan vara markbundna medan risk finns att andra kan ha spridits till närliggande recipienter, i detta fall Återlögfjärd.

Mot bakgrund av ovanstående har inom ramen för planarbetet även utförts en miljöteknisk markundersökning på fastigheten samt ett utlåtande gällande markföroreningarna. Resultaten av analyserade jordprover visade på spår av bekämpningsmedlet DDT i jord inom samtliga delområden, dock uppmättes halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för Känslig Markanvändning (KM) endast inom två delområden, område 4 och 5. I delområde 5 uppmättes även halter av arsenik, bly och zink över riktvärdena.



Figur 22. Karta som visar provtagningspunkter och områdesindelning vid undersökning av markföroreningar.

Förändringar

Om marken inom delområde 4 och 5 ska bebyggas behöver marken saneras. För att säkerställa att detta sker innan ett eventuellt bygglov medges regleras villkor för bygglov genom (a₄) – ”Bygglov får inte ges för byggnader förrän markföroreningar avhjälpts så att marken uppnår riktvärden för känslig markanvändning”. Anmälan till tillsynsmyndigheten (Bygg- och miljöavdelningen) ska göras vid schakt eller grävarenden inom egenskapsområdet.

Vattenskyddsområde

Förutsättningar

Inom planområdet finns inget vattenskyddsområde. Cirka en km från planområdet ligger Ingarö Vattenskyddsområde.

Förändringar

Planen bedöms inte påverka vattenskyddsområdet och reglerar således inget kopplat till vattenskyddsområde.

Radon

Förutsättningar

Radonrisken i området är normal till låg och föranleder inga särskilda åtgärder i detaljplanen. Riskabla halter av radon kan dock förekomma lokalt, och halterna kan variera kraftigt även inom små avstånd.

Förändringar

Detaljplanen reglerar inget kopplat till radon.

Planens konsekvenser

I detta kapitel finns information om konsekvenserna om detaljplanen genomförs. Här redovisas exempelvis om landskapsbilden eller kulturmiljön kan komma att påverkas i någon riktning. Här nämns även konsekvenser som detaljplanen innebär för näringslivet och medborgare.

Konsekvenser för landskapsbild och bebyggelse

Detaljplanen avser att bevara befintlig landskapsbild och bebyggelse i det mån som det är möjligt. För ny bebyggelse inom planområdet är utformningen inte hårt reglerad med hänsyn till att området är uppbyggt över tid med många årsringar. En ny årsring inom planområdet kan försvaga det befintliga kulturmiljövärdet.

Konsekvenser för miljön

Mer om konsekvenser för miljön finns att läsa under rubriken *Planförutsättningar* enligt miljöbalken.

Konsekvenser för miljökvalitetsnormer

Detaljplanens genomförande bedöms inte ha negativ inverkan på miljökvalitetsnormer.

Konsekvenser för naturen

Detaljplanen bedöms säkerställa att befintliga naturvärden bibehålls.

Konsekvenser för strandskydd

Detaljplanen upphäver strandskyddet inom delar av planområdet där marken redan är ianspråktagen enligt Miljöbalken 7 kap. 18 c § punkt 1, eller avskild från strandlinjen. På vissa platser kommer strandskyddet inträda där det sedan tidigare varit upphävt.

Konsekvenser för medborgarna

Ekonomiska konsekvenser och fastighetsrättsliga konsekvenser beskrivs i genomförandebeskrivningen.

Genomförande

I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga 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

Tidplan

Planarbete

Samråd	Q2 2021
Granskning	Q2 2023
Förnyad granskning	Q2-Q3 2024
Antagande i kommunfullmäktige	Q3-Q4 2024
Laga kraft tidigast	Q3-Q4 2024

Genomförande

Kommunen bygger ut kommunalt vatten och avlopp efter att detaljplanen fått laga kraft. Genomförandet förväntas ta cirka två år.

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. 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 är 13 år för kvartersmark avsedd för bostadsändamål och börjar löpa två år efter det datum detaljplanen fått laga kraft. Kvartersmark Bostäder (B) börjar gälla 24 månader efter detaljplanen fått laga kraft. Detta för att bygga ut kommunalt vatten och avlopp. Bygglov kan ges för B, Bostäder innan 24 månader passerat, förutsatt att kommunalt vatten och avlopp är utbyggt och i drift. Genomförandetiden är 15 år för allmän platsmark och samtliga E-områden och börjar löpa från det datum detaljplanen fått laga kraft.

Huvudmannaskap

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark, allmän plats och vattenområden. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen kommunalt eller enskilt, men det är också möjligt att inom en och samma detaljplan ha olika huvudmän för olika allmänna platser, så kallat delat huvudmannaskap.

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna, så kallat kommunalt huvudmannaskap. Om det finns särskilda skäl kan någon annan vara huvudman. Då kallas detta för enskilt huvudmannaskap.

Huvudmannskapet för denna detaljplan föreslås vara enskilt. Nedan följer en beskrivning av de *särskilda skäl* som motiverar valet av enskilt huvudmannskap för de allmänna platserna:

Värmdö kommun har under lång tid varit en utpräglad landsbyggnadskommun med stora fritidshusområden. Kommunen har därför en lång historia med enskilt huvudmannskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannskap råder konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, exempelvis i delar av vägnätet inom centralorten Gustavsberg.

I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannskap inom utpekade förändringsområden. Fågelvik-Nykvarn är ett av dessa utpekade förändringsområden inom kommunens översiktsplan. I övriga detaljplaner inom de prioriterade förändringsområden på Ingarö gäller enskilt huvudmannskap.

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

Majoriteten av vägnätet inom planområdet omfattas av gemensamhetsanläggning Fågelvik GA:12 och förvaltas av Östra Lagnöströms samfällighetsförening. En liten del av vägområdet ligger inom GA:13 som förvaltas av Västra Lagnöströms samfällighetsförening. En stor del av grönområdena ligger inom Fågelvik GA:9 och förvaltas av samfällighetsföreningen Ingarö Fågelviks samfällighetsförening.

Området ligger relativt perifert i kommunen. Busstrafiken är gles och turtätheten förväntas inte öka.

Kommunen saknar anläggningar inom planområdet utöver kommande kommunalt vatten- och spillvattennät.

Förtätningen i det aktuella området är av mindre omfattning.

Allmän plats, enskilt huvudmannaskap

Delar av planområdet som består av grönområden, befintliga vägar, parkering, badplats, allmän brygga och dagvattenanläggning föreslås planläggas som allmän plats med ändamål NATUR, PARK, GATA och GCVÄG. Dessa områden omfattas, för det mesta, av befintliga gemensamhetsanläggningar (Fågelvik GA:12, Fågelvik GA:9). I samband med planen föreslås Östra Lagnöströms samfällighetsförening (förvaltar Fågelvik GA:12) ansvara för drift och underhåll av den allmänna platsmarken för vägar och Ingarö-Fågelviks samfällighetsförening (förvaltar Fågelvik GA:9) ansvara för drift och underhåll av den allmänna platsmarken för park och natur inom planområdet.

Vattenområden

De vattenområden (W) som finns inom planområdet och vad som gäller för dessa framgår av plankartan. Strandskyddsdispens krävs för åtgärder inom samtliga vattenområden.

Ansvarsfördelning

Vatten och spillvatten

Det kommunala verksamhetsområdet för Vatten och spillvatten utökas så att det omfattar planområdet. Detta innebär att kommunen blir huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar. Kommunen bygger ut ledningar, pumpstationer med mera som behövs inom verksamhetsområdet fram till varje fastighets förbindelsepunkt. Förbindelsepunkten är den punkt där fastighetsägarens ledningar ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet. I normalfallet ligger förbindelsepunkten 0,5 meter utanför fastighetsgräns. Inom fastighet på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för respektive ledningar.

För utbyggnad, drift och underhåll av kommunala vatten- och spillvatten och pumpstation ansvarar Värmdö kommun.

Fastighetsägaren äger och är ansvarig för samtliga ledningar på fastigheten från förbindelsepunkten. Det innebär att fastighetsägaren ansvarar för schaktning och eventuell sprängning för nedläggning av va-ledningar och eventuell anläggning av LTA-station (lättrycksavlopp).

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 bland annat i miljöbalkens 2 och 9 kapitel samt i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Planområdet ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten, kommunen är således inte huvudman för dagvattennätet. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, till exempel dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

Enligt dagvattenutredningen föreslås en dagvattenanläggning på Fågelvik 1:315. Förslagsvis kan befintlig gemensamhetsanläggning Fågelvik GA:9 för grönområden omprövas så att dagvattenanläggningen ingår. Alternativt bildas en ny gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggningen.

Utanför detaljplaneområdet föreslås även en dagvattenanläggning som renar bland annat golfklubbens vatten innan det når planområdet och leds ut i recipienten. Det berör det befintliga markavvattningsföretaget, Ingarö Strands dikningsföretag år 1952, och bör hanteras separat av verksamhetsutövaren.

Elförsörjning, telenät, fibernät

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

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

I samband med planering för vatten- och spillvattenledningar kontaktar kommunen Vattenfall och Skanova så att samplanering av eventuell nedläggning av ledningar kan ske om ledningsägarna så önskar.

Kvartersmark

För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver bygglov, rivningslov eller marklov, enligt 9 kap. plan- och bygglagen. Det bör också uppmärksammas att inom planlagt område gäller utökad lovplikt för ett flertal åtgärder, jämfört med områden utanför detaljplan. Nedan redovisas *några exempel* på när olika typer av lov kan krävas inom område med detaljplan. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov. Bygglov prövas av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun. Ytterligare information samt blanketter för ansökan om bygglov med mera finns på kommunens webbplats. Vad som gäller för just denna detaljplan framgår på plankartan med tillhörande planbestämmelser.

Bygglov

Bygglov krävs exempelvis för att uppföra en ny byggnad, uppföra tillbyggnader på eller ombyggnader av 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 eller fyllning inom ett detaljplanelagt område som medför att höjdläget avsevärt förändras. Detta gäller både för kvartersmark och för allmänna platser. För de områden inom planområdet där ett visst höjdläge är bestämt i detaljplanen krävs dock inte marklov för den schaktning och/eller fyllning som behövs för att uppnå den i plankartan angivna höjden. Marklov kan även behövas för att fälla träd eller plantera skog i ett område med detaljplan. Ibland kan även marklov inom områden med områdesbestämmelser behövas.

Strandskydd

Strandskyddsdispens behövs vid eventuellt uppförande, ändring eller åtgärdande av byggnad eller annan anläggning inom område som omfattas av strandskydd. Inom planområdet finns vattenområde med befintliga bryggor. För eventuella tillkommande bryggor, utökning av, och i vissa fall ändring av befintlig brygga ska strandskyddsdispens sökas. Ansökan om strandskyddsdispens görs till kommunens bygg- och miljöavdelning.

Sulfidhaltiga bergmassor

Sulfidhaltiga bergmassor som uppkommer vid anläggningsåtgärder ska betraktas som avfall. Vid hantering av sulfidhaltiga bergmassor gäller anmälningsplikt och tillståndsprövning enligt förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Om avfallet deponeras kan det klassificeras som farligt avfall.

Skyddsbestämmelser

I en detaljplan kan kommunen ange rivningsförbud och skyddsbestämmelser för byggnader som är särskilt värdefulla ur historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt och konstnärligt hänseende eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. I denna detaljplan omfattas några fastigheter av skyddsbestämmelsen (q₁₋₅). Några fastigheter inom planområdet omfattas av rivningsförbud (r₁). Syftet är att säkerställa ett långsiktigt bevarande av de byggnader och bebyggelsemiljöer som omfattas av skyddsbestämmelse och rivningsförbud. Byggnader som omfattas av skyddsbestämmelser i detaljplan kräver en anmälan vid underhåll av byggnaden.

I denna detaljplan omfattas flera byggnader av varsamhetsbestämmelser (k₁₋₂₃), se plankartan. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Syftet med varsamhetsbestämmelser är att de i förväg klarlägger vilka särskilda krav som kommer att ställas vid bygglovsprövningen. Varsamhetsbestämmelserna avser endast vanligt underhåll varför pågående markanvändning inte kan anses försvåras. Varsamhetsbestämmelser ger ingen rätt till ersättning.

Avtal

Kommunen avser ej teckna exploateringsavtal i samband med detaljplanen. I samband med Vatten- och spillvattenledningar kan avtal komma att tecknas med fastighetsägare och samfällighetsföreningar för markåtkomst.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av 112 fastigheter.

Gemensamhetsanläggningen Fågelvik GA:9 belastar fastigheterna Fågelvik 1:25,1:60-1:64, 1:87, 1:93-1:94, 1:117, 1:119-1:121, 1:124-125, 1:262-1:263, 1:273, 2:1 och Återlöga 2:1.

Gemensamhetsanläggningen Fågelvik GA:12 belastar vägfastigheter inom området samt ett antal deltagande fastigheter där väganläggningen ligger.

Gemensamhetsanläggning GA:13 belastar en del av Fågelvik 1:315 samt ett antal fastigheter utanför detaljplaneområdet.

Gemensamhetsanläggning Fågelvik GA:15 belastar Fågelvik 1:207, 1:315 och 1:649.

Gemensamhetsanläggning Fågelvik GA:16 belastar Fågelvik 1:664.

De berörda fastigheternas aktuella fastighetsägare framgår av den till detaljplanen bifogade fastighetsförteckning, bilaga 2.

Fågelviksvägen delar upp planområdet i två delar då vägen inte planläggs. Anledningen till detta är att Fågelviksvägen tillhör Trafikverket och detaljplanen inte ska planlägga ovan gällande vägområde. Detta resulterar i att vissa fastigheter har smala remsor mot gatan som inte planläggs. I samband med ett antagande av denna detaljplan kommer delar byggnadsplanen för Fågelvik för berörda fastigheter att upphävas så att inte en bostadsfastighet omfattas av två detaljplaner. Rubricerade delar av fastigheterna kommer fortsatt vara en del av vägområdet.

Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande möjliggörs och föreslås fastighetsbildning, till exempel fastighetsreglering. Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske först då detaljplanen fått laga kraft och prövas då vid förrättning av Lantmäteriet.

I enlighet med den gällande översiktsplanens intentioner för PFO-områden och detaljplanens syfte har man eftersträvat att bibehålla befintliga fastighetstorlekar, för att begränsa förtätning och undvika avstyckningar inom planområdet. Avstyckningar har enbart medgetts i undantagsfall till ett antal större fastigheter som bedöms lämpliga för styckning för bostadsändamål. Dessa framgår i plankartan samt i fastighetskonsekvenstabellen, bilaga 1.

Fastighetsägare kan överenskomma om fastighetsreglering (överförande av mark) mellan bostadsfastigheter för att till exempel anpassa fastighetsgränser bättre. Vid eventuell fastighetsreglering och/eller andra fastighetsbildningsåtgärder ska planens bestämmelser följas. Se fastighetskonservenstabellen, bilaga 1, där förslag till eventuella fastighetsregleringar redovisas för att tillskapa bättre bostadsfastigheter.

Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske först då detaljplanen fått laga kraft och prövas då vid förrättning av Lantmäteriet. För frågor angående tolkning av detaljplanens bestämmelser i fastighetsbildningshänseende hänvisas till Lantmäteriet.

Servitut

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

Nya och befintliga servitut som berörs av genomförandet av detaljplanen framgår av bilaga 1, fastighetskonsekvenstabellen.

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.

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 och styrs av lagen om förvaltning av samfälligheter. Fattade beslut gäller även om inte alla är överens. Besluten kan överklagas till mark- och miljödomstolen.

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

Inom planen finns fem befintliga gemensamhetsanläggningar, Fågelvik ga:9 som förvaltas av Ingarö-Fågelviks samfällighetsförening, Fågelvik ga:12 som förvaltas av Östra Lagnöströms samfällighetsförening, Fågelvik ga:13 som förvaltas av Västra Lagnöströms samfällighetsförening, Fågelvik GA:15 som förvaltas av Fågelviks gårds samfällighetsförening och Fågelvik GA:16 som förvalts av delägande fastigheter. En sjätte gemensamhetsanläggning, Fågelvik ga:14 som förvaltas genom delägarförvaltning, är under utredning hos Lantmäteriet för eventuell avregistrering.

Fågelvik ga:12 föreslås omprövas så den innefattar tillkommande allmän plats för gata inom planområdet. Alternativt kan en ny gemensamhetsanläggning inrättas för delar av allmän plats. Dessa åtgärder görs genom en lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet.

Fågelvik ga:9 föreslås omprövas så att den innefattar tillkommande allmän platsmark för natur och park samt eventuellt nya dagvattenanläggningar inom planområdet. Alternativt kan ny gemensamhetsanläggning inrättas för delar av allmän plats och markreservat för gemensamhetsanläggning inom planområdet. Dessa åtgärder görs genom en lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet.

Fågelvik GA:16 föreslås upphävas i samband med kommunalt vatten och spillvatten.

Vid avveckling av en gemensamhetsanläggning eller omprövning för att mark ska utgå från en gemensamhetsanläggning kan det enligt 40a § anläggningslagen bli aktuellt med ersättning från den part som blir av med belastningen till de fastigheter som deltagit i gemensamhetsanläggningen, se rubriken *Ersättning*.

Ledningsrätter

Befintliga ledningsrätter framgår av fastighetsförteckningen samt av fastighetskonsekvenstabellen, bilaga 1.

Kommunen kommer att ansöka om ledningsrätt för de kommunala vatten- och spillvattenledningar som anläggs inom planområdet. Ledningarna kommer att anläggas inom allmän plats samt på kvartersmark inom markreservat för underjordiska ledningar (u_1), även kallat u-område. Med u-område blir det inte planstridigt att lägga underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken och lovpliktiga åtgärder som hindrar utförande av ledningen nekas. För att säkerställa rätten till ledningar inom u-område behöver vanligtvis ledningsrätt eller servitut upplåtas. U-område planläggs på Fågelvik 1:4, 1:5, 1:6, 1:15, 1:27, 1:65, 1:66, 1:69, 1:86, 1:207, 1:267, 1:270, 1:315, 1:319, 1:322, 1:323, 1:651, 1:654, 1:663, 1:664, 1:181, 1:182 och 1:183. Inom detaljplanen planläggs även för E-områden på fastigheterna Fågelvik 1:181, Fågelvik 1:93, Fågelvik 1:207 och Fågelvik 1:315.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I bilaga 1, fastighetskonsekvenstabellen, redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenserna som uppkommer för fastigheter och marksamfälligheter inom planområdet.

Gällande planer

En detaljplan gäller tills dess att den upphävs, ändras eller ersätts och de rättigheter som uppkommit genom planen kan, om den inte upphävs, göras gällande.

I samband med ett antagande av denna detaljplan kommer överlappande delar av underliggande byggnadsplan att upphävas. Delar av underliggande byggnadsplan som överlappar med Trafikverkets vägområde kommer också att upphävas.

Ekonomiska frågor

Finansiering av planarbetet

Framtagande av detaljplanen bekostas genom uttagande av planavgift. Se mer information om detta under rubriken *Planavgift* nedan.

Värdeökning till följd av planen

Anslutning till det kommunala vatten- och spillvattennätet förväntas medföra en värdeökning för bostadsfastigheterna inom planområdet. De fastigheter som får en utökad byggrätt förväntas också att få en värdeökning.

Ersättning

Inlösen

Fastighetsägare som berörs av markintrång har rätt till ersättning för marken som huvudmannen löser in. Ersättningens storlek kan baseras på överenskommelse, eller avgöras av Lantmäteriet.

Fastigheter som berörs av markintrång framgår av bilaga 1, fastighetskonsekvenstabellen.

Rättigheter

Frågan om ersättning för upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggning, servitut, ledningsrätt samt bildande av marksamfällighet hanteras i Lantmäteriets respektive beslut utifrån utförd värdering. Berörda sakägare kan också, i vissa fall komma överens med varandra om ersättning som läggs till grund för Lantmäteriets beslut. Ersättning vid begränsning eller upphävande av servitut, gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller annan rättighet kan aktualiseras enligt 40a § anläggningslagen om det uppkommer skada för fastigheter som deltar i rättigheten. Ersättning vid ändring eller upphörande av en befintlig rättighet kan bestämmas genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare eller genom beslut av Lantmäteriet.

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

Skydd av kulturvärden och rivningsförbud

Rätt till ersättning kan eventuellt bli aktuellt för rivningsförbud (r_1) och skyddsbestämmelser (q_{1-6}) för byggnader med högt kulturvärde. Talan om ersättning för bestämmelsen ska väckas inom två år från den dag då beslut som talan grundas på fått laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden. Ersättningsanspråket ska inkomma till Värmdö kommuns planavdelning. Eventuell ersättning för dessa bestämmelser regleras i PBL 14 kap. 7 § och 10 §.

Förrättningskostnader

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

Värmdö kommun ansvarar för att ansöka om och bekosta förrättning för ledningsrätt för kommunala vatten- och spillvattenledningar, pumpstation med mera inom planområdet. Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansökan samt för förrättningskostnader i samband med fastighetsbildning av de fastigheter som i planen medges avstyckning. Respektive nätägare ansvarar för att ansöka om samt bekosta förrättning för ledningsrätt för respektives ledningar inom planområdet.

Respektive nätägare ansvarar för att ansöka om samt 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 boende 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 plats och u-områden ansvaras och bekostas av kommunen. Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom kvartersmark, fram till upprättad förbindelsepunkt.

Dagvatten

Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet. Kostnader hänförelse till anläggande, drift och underhåll av dagvattensystem för avledande av dagvatten från allmän plats inom planområdet står respektive huvudman för, genom andelstal som beslutas av Lantmäteriet. På kvartermark ansvarar respektive fastighetsägare för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av anläggningar på den egna fastigheten.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Respektive nätägare betalar för anläggande, drift och underhåll av ledningar. Respektive fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till bredband, tele- och elnät. Flytt av ledningar eller andra åtgärder som krävs till följd av planens genomförande ska bekostas av den part som initierar åtgärden.

Vägar och grönområden

Fastighetsägarna inom området ska, genom sitt deltagande i gemensamhetsanläggningarna bekosta de åtgärder som berör gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningarna föreslås 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.

Avgifter

Bygglovsavgift

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 med mera 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.

Anläggningsavgift för vatten och spillvatten

Kommunen tar ut en anläggningsavgift av respektive fastighetsägare för framdraging 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.

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.

Avgifter för miljötillsyn

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

Tekniska frågor

Vatten och spillvatten

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 GATA och markreservat för underjordiska ledningar (u_1). Kommunen anlägger även pumpstationer inom E-områden (E_1). Kvartersmark intill gata kan behövas tas i anspråk under utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar för att möjliggöra tillgänglighet till och från bostadsfastigheterna.

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

För mer information, se rubrik *Ansvarsfördelning*.

Vägar

Planen möjliggör en uppgradering av infrastrukturen genom bland annat 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.

El och telenät

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

Förutsättningar för brandvattenförsörjning

Dialog kommer att ske med Storstockholms brandförsvär när det gäller placering av brandposter i samband med utbyggnad av kommunalt Vatten och spillvatten.

Avfall

Detaljplanen möjliggör att det inom området kan skapas förbättrade förutsättningar för sopbilar att vända på vägarna.

Närmaste återvinningscentral är Ekobackens ÅVC i Gustavsberg. Närmaste återvinningsstationer ligger i Brunn.

Medverkande

Medverkande tjänstepersoner

Emma Toth – projektledare/planarkitekt, planavdelningen

Rasmus Näsman – exploateringsingenjör, MEX-avdelningen

Niclas Fjellner Eriksson – projektledare, VA-avdelningen

Johan Suhr – dagvatteningenjör, VA-avdelningen

Rasmus Norling – kommunantikvarie

Marianne Haage – kommunekolog

Värmdö 2024-05-15

Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid

Emma Toth

Planchef

Projektledare/Planarkitekt

