



DETALJPLAN FÖR
Strömma PFO delområde S7
Westertorp / Östertorp
VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Utökat förfarande

PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015

Dnr: 15KS/112

Antagande: 2022-12-21

Laga kraft: 2024-05-23

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING	1
PLANHANDLINGAR.....	1
PLANERINGSUNDERLAG	1
PLANPROCESSEN.....	1
BAKGRUND	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN.....	3
PLANDATA.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER	8
KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT.....	9
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	9
RIKSINTRESSEN.....	10
FORNLÄMNINGAR	10
STRANDSKYDD	11
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR	15
KULTUR	15
NATUR OCH REKREATION.....	17
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK.....	25
MILJÖKVALITETSNORMER.....	25
YT- OCH GRUNDEVATTEN (inkl. MKN)	26
UTOMHUSLUFT (inkl. MKN).....	27
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR.....	28
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN	35
RISK OCH SÄKERHET	40
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD	46
SOCIALA FRÅGOR.....	61
GATOR OCH TRAFIK	62
TEKNISK FÖRSÖRJNING	65
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE	67
GENOMFÖRANDE	69
ORGANISATORISKA FRÅGOR	69
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	74
EKONOMISKA FRÅGOR	77
TEKNISKA FRÅGOR	80
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	81
Miljökonsekvenser	81
Sociala konsekvenser.....	82
Fastighetskonsekvenser.....	82
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	83
BILAGA 1 FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL	84
BILAGA 2. MARKINTRÅNGSKARTA	103

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning_Strömma S7 – 2022-11-15
- Plankarta_Strömma S7 – 2022-11-15
- Granskningsutlåtande_Strömma S7 – 2022-11-15
- Markinrångskarta_Strömma S7 – 2022-11-15
- Fastighetskonsekvenstabell_Strömma S7 – 2022-11-15
- Illustrationskarta_Strömma S7 – 2019-10-21
- Samrådsredogörelse_Strömma S7 – 2019-10-21

PLANERINGSUNDERLAG

- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| - Fastighetsförteckning | | 2022 10 31 |
| - Dagvattenutredning, Strömna S7 | Bjerking AB | 2017 04 13 |
| - Buller vid Strömna S5 och S7 | Trivector | 2017 02 27 |
| - Riskanalys med avseende på farligt gods vid PFO delområde S5 och S7 i Strömna | Geosigma | 2017 10 17 |
| - Bilaga 1 Riskanalysberäkningar med avseende på farligt gods vid delområde S5 och S7 i Strömna | Geosigma | 2017 06 30 |
| - PM Trafik Värmdö Strömna S5 och S7 | Structor | 2017 03 24 |
| - Trafikutredning väg 222 Ålstäket - Stavsnäs | 2012 Trivector | 2012-05-22 |
| - PM Skyddsvärda träd vid Strömna 7 | Ekologigruppen | 2017 04 26 |
| - Strömna S7 utredning av strandtomter/strandskydd | | 2017 02 23 |
| - Behovsbedömning inklusive checklista | | 2017 05 15 |
| - Naturvärdesinventering, Strömna 7 | Ekologigruppen | 2018-09-27 |
| - Kulturmiljö S7 kommunantikvarie Värmdö kommun | | 2017 12 18 |
| - Inventering från sjösidan Kommunekolog Värmdö kommun | | 2017 04 25 |



Illustration av planprocessen.

PLANPROCESSEN

En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med bestämmelser. Till detaljplane-kartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger

även till grund för tillstånd enligt miljöbalken och prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. I och med att ett område har detaljplan finns såväl fastställda byggrätter som ett skydd mot oönskade förändringar. Härigenom går lovprövning både snabbare och enklare. Det blir även mindre risk för grannrättsliga tvister.

Detaljplanen har varit ute på samråd och granskning och därefter reviderats utefter inkomna synpunkter. Kommunfullmäktige beslutade 2019-12-18 att anta detaljplanen, men beslutet upphävdes av Mark- och miljödomstolen 2020-10-22. Mark- och miljödomstolen bedömde att det inte fanns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet på fastigheten Strömme 2:14. Mark- och miljödomstolen bedömde även att NATUR-området på fastigheterna Strömme 6:1 och 7:1 inte tog tillräcklig hänsyn till fastighetsägarnas intresse.

Kommunen har återupptagit planarbetet under 2022. Under det återupptagna planarbetet har fastigheten Strömme 2:14 lyfts ut ur detaljplanen, liksom NATUR-området på fastigheterna Strömme 6:1 och 7:1. u-område har utvidgats till på fastigheterna Strömme 2:5 och 2:6 för att möjliggöra VA-utbyggnad. Dessutom har justeringar av byggrätten gjorts på fastigheterna Strömme 2:6, 2:9, 4:2, 6:2, 6:3 för att bättre överensstämja med föreslagna byggrätter på liknande fastigheter. Kommunen har bedömt att dessa begränsade ändringar inte föranleder nytt samråd eller ny granskning. Planhandlingarna kan därför skickas direkt till antagande.

BAKGRUND



Figur 1: Översiktskarta. Planområdet Strömme 7 markerat med svart ring.

I Strömme i Värmdö kommun pågår ett planarbete för att bygga ut det kommunala vatten- och avloppsnätet. Området utgörs idag främst av fritidshusbebyggelse med en del permanenta boenden. Detaljplanen möjliggör för större byggrätter för att anpassa området till permanentboende, begränsa antalet avstyckningar samt att ansluta till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Planens syfte är att förse området med kommunalt dricksvatten samt att bortleda spillvatten. EU:s ramdirektiv för vatten (Vattendirektivet) anger vad EU-länderna minst ska klara vad gäller vattenkvaliteten och tillgång på vatten. Med hjälp av miljökvalitetsnormer kontrolleras våra recipienter. Kommunen ska ha tillräckligt mycket vatten av god kvalitet, både nu och i framtiden. Översiktsplanen (2012-2030) anger att nya fastighetsdelningar ska undvikas i PFO-områden (se s. 128). Många fastigheter inom Strömma S7 är mycket stora. Därför medger detaljplanen avstyckningar på några av dessa. Avstyckningar strider delvis mot översiktsplanens mål. Planprocessen genomförs därför med utökat planförfarande.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

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

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt MB 3 kap. Planområdet ingår i ett område som omfattas av riksintresse enligt MB 4 kap. men genomförandet av planen bedöms inte påverka riksintressena negativt. Planen bedöms inte heller ge upphov till att några miljökvalitetsnormer överskrids, enligt MB 5 kap., tack vare de åtgärder som planen medger. Se även avsnitt om riksintresse och miljökvalitetsnormer nedan.

Sammanfattningsvis anses därmed planförslaget vara förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.



Figur 2: I planområdet Strömma 7 ingår Strömma 6:3 Norrvik. En samling småskaliga faluröda byggnader från 1600–1800-tal.



Figur 3: Inom planområdet Strömma 7 gäller 100 meter strandskydd vilket redovisas med grön linje.

PLANDATA

Läge och avgränsning



Figur 4: Planområdet Strömma 7 redovisas med en svart streckad linje och en röd linje i söder

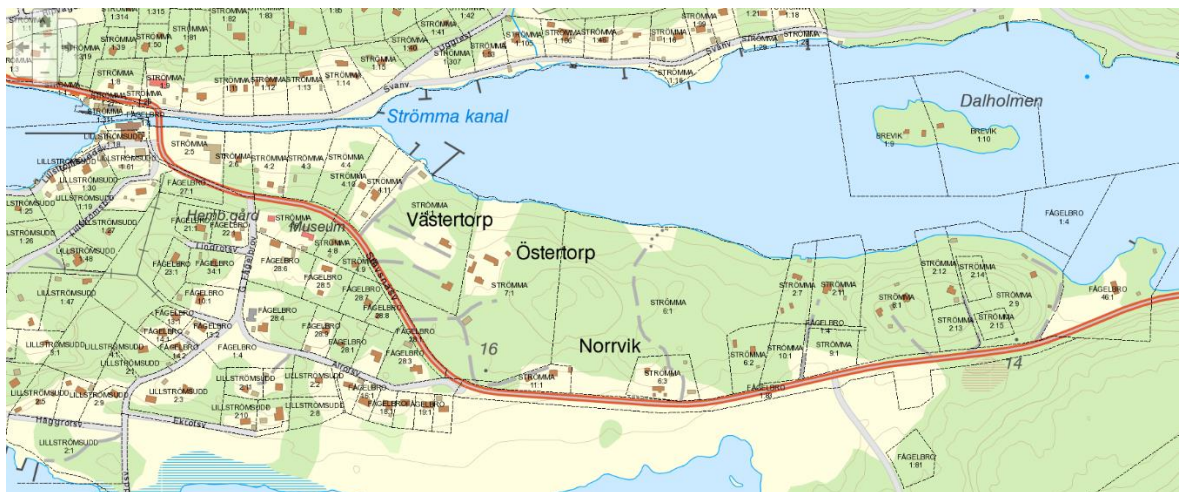
Planområdet ligger ca 11 km öster om Gustavsberg. Planområdet avgränsas i norr av Strömma kanal, i nordost av Brevikssundet och i söder av väg 222.



Figur 6: S7 avgränsas söder ut av Väg 222 Figur 5: S7 avgränsas norr ut av Brevikssundet

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är ca 30 hektar stort varav ca 22 hektar är skogs- och hållmark, 7,5 hektar är tomtmark. Alla fastigheter är i enskild ägo.



Figur 7: Karta som visar fastigheter i planområdet norr om väg 222.



Figur 8: Strömma kanal.

Planområdet består totalt av 22 fastigheter, där ca 15 personer bedöms bo permanent. Fastigheter som ingår i planområdet är Strömma 2:5, 2:6, 4:2, 4:10, 4:11, 4:1, 7:1, 11:1, 6:1, 6:3, 6:2, 10:1, 2:7, 9:1, 2:11, 8:1, 2:12, 2:13, 2:15, 2:9 samt Fågelbro 46:1 (fastigheterna är skrivna från västligt till östligt läge). Vid fullt permanentboende, efter den aktuella detaljplanens genomförande och med bibehållen fastighetsindelning, bedöms ca 10 bostäder tillkomma området. Idag består området av ett antal fastigheter med fritidshus och hus med fast boende och en handelsverksamhet.

Allmän plats, kvartersmark och vattenområden

Hela planområdet har en bebyggelse med sportstugekaraktär. Speciellt för området är att fastigheterna är stora med naturmark inom fastigheterna. Vägar och fastigheter är privat kvartersmark.



Figur 9: Hela planområdet Strömma 7 har bebyggelse med sportstugekaraktär

För vissa vattenområden krävs fastighetsbestämning för att juridiskt kunna fastslå vilka fastigheter som omfattar vattenområde. Detta beror dels på att vissa av fastigheterna tillkommit genom s.k. avsöndring, vilket inte var en lantmäteriförrättning utan en privat marköverlåtelse, och dels på att äganderätten till vattnet har behandlats olika under tidens gång.

Planens syfte är att förse området med kommunalt vatten- och avlopp. Planen bekräftar i stort sett nuvarande markanvändning, bortsett från att ny fastighetsbildning föreslås på tre större fastigheter vilket kan komma att resultera i nya bostadsfastigheter. Vidare kommer ökad byggrätt ges till befintliga fastigheter då området avses anpassas till permanentboende.

Verksamheten på Strömma 4:1 föreslås planläggas för att kunna få permanent bygglov och upphävt strandskydd och hamnområdet föreslås kunna byggas ut med fler flytbryggor.

Befintlig handelsverksamhet på Strömma 2:5 bekräftas i planen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER

Området har ingen gällande detaljplan men förslaget till detaljplan utgår från riktlinjerna i Översiktsplan 2012-2030:

”I kommunens översiktsplan för 2012-2030 är planområdet utpekade som ett så kallat prioriterat förändringsområde (PFO-område). I väl belägna förändringsområden beräknas flertalet hus omvandlas till bostäder för åretruntboende. Översiktsplanen anger att dessa områden ska planläggas och att kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS) ska byggas.”

I Översiktsplanen 2012-2030 s. 128 finns mål för prioriterade förändringsområden PFO:

- *Utpekade förändringsområden med stor andel permanent boende ska på sikt förses med kommunalt vatten och avlopp och utökade byggrätter.*
- *Förtätning genom avstyckning ska undvikas i förändringsområden.*

Några av översiktsplanens allmänna rekommendationer för PFO-områden finns på s. 132 i ÖP 2012-2030:

- *Förändringsområden ska planläggas med hänsyn till befintlig infrastruktur och möjlighet att tillvarata varje områdes behov av utveckling.*
- *Planläggning behandlar frågor som byggrätt, tomtstorlek, ytor för lek och rekreation, service, vägområden samt frågor om hälsa, säkerhet och sårbarhet.*
- *I planeringen tas hänsyn till strandskydd och känslig natur.*
- *Ansvar och huvudmannaskap för vägar och allmän platsmark ligger på områdenas väg och samfällighetsföreningar eller på de privata fastighetsägarna.*
- *Bebyggelsen ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Moderna tekniska lösningar för energi och VA försörjning bör eftersträvas.*
- *Dagvattenutredningar utförs i samband med planläggningen för att säkerställa ett bra lokalt omhändertagande i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.*
- *Det lokala vägnätet utvecklas i takt med att trafiken ökar för att klara trafiksäkerheten.*
- *Kollektivresande underlättas med bra busshållplatser med möjlighet till infartsparkering och cykeluppställning samt utbyggnad av gång och cykelvägar.*

KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2017-02-23 § 9 om att godkänna start-PM för Strömma, delområde S7, vilket innebär att detaljplanearbetet för området fick påbörjas.

Ett gemensamt program upprättades för *Värmdövik-Herrviksnäs-Strömma* i november 2005 i form av en fördjupad översiktsplan. Programmet, som upprättades efter kommunens översiktsplan från 2003, ligger inte till grund för detaljplanearbetet inom området eftersom kommunen sedan 2012 har en ny översiktsplan med nya intentioner som programmet inte följer till fullo. Vissa riktlinjer ur programmet så som ökad byggrätt och högre standard på vägarna kommer dock att hanteras i planarbetet eftersom ÖP 2012-2030 behandlar dessa frågor.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken (MB) ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning är underlag till bedömningen om planens genomförande riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Om denna risk föreligger ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas (4 kap. 34 § PBL). Betydande miljöpåverkan innebär att väsentlig påverkan sker på ett eller flera miljövärden.

En behovsbedömning har gjorts 2017-05-15 och detaljplanen antas inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Detta motiveras av att merparten av fastigheterna inom detaljplaneområdet är bebyggda och de förändringar som planen medger inte bedöms riskera att leda till betydande miljöpåverkan på omgivning eller plats. Buller, risk och dagvatten har bedömts kräva vidare utredning under planarbetet, men effekterna och påverkan av dessa frågor har inte bedömts leda till betydande miljöpåverkan.



Figur 10: Bilden visar Strömma kanal där båtförsäljning ligger.

RIKSINTRESSEN



Figur 11: Riksintresse rörligt friluftsliv skrafferat grönt på karta enligt kapitel 4 miljöbalken påverkar hela området S7 inringat i röd cirkel, utskrift från kommunkarta Kikaren.

Området är i sin helhet utpekad som riksintresse enligt 4 kapitlet miljöbalken §§ 2 och 4. Enligt 4 kap 2 § miljöbalken skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

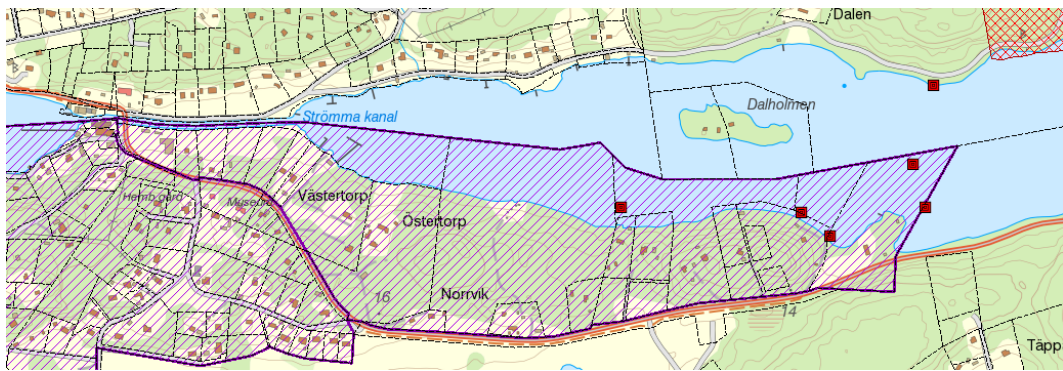
Enligt 4 kap 4 § miljöbalken får inom området fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna.

Inom området får exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön komma till stånd endast om det inte möter något hinder enligt 2 eller 4 §§ och det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

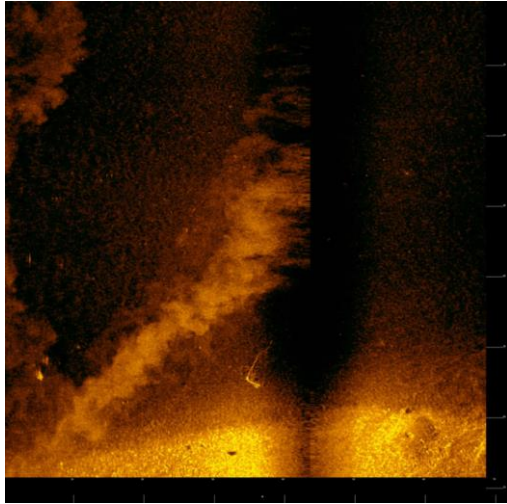
Bedömningen är att genomförandet av detaljplanen är förenlig med 2 § eftersom turismens och friluftslivets intressen är begränsade inom området då det består av enskilda fastigheter utan anläggningar för friluftslivet eller turismen. Genomförandet bedöms även vara förenligt med 4 § eftersom bebyggelse som avses tillkomma ligger i anslutning till befintlig bebyggelse.

FORNLÄMNINGAR

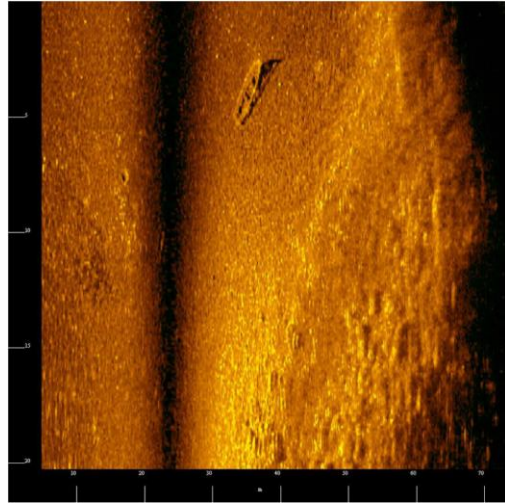
Det finns fyra fornlämningar i planområdet och en fornlämning i den östra plangränsen.



Figur 12: Fornminnen enligt RAÄ databas, markerade med röda punkter.



Figur 13: Värmdö 332, trolig fartygslämning.



Figur 14: Värmdö 333, Fartygslämning.

Värmdö 332: Trolig fartygslämning cirka 5 x 2 meter enligt sonarbild.

Värmdö 336: Stenkista, troligen modern med det mesta av timringen kvar, även på ovansidan. Den har stålbultar. Syns på häradsekonomska kartan från 1901-1906.

Värmdö 372: Bryggslämning, 6 meter lång (NNÖ-SSV), 5 meter bred och intill 1 meter hög, bestående av en ram av stockar med fyllning av intill 0,7 meter stora stenar. I vattnet ca 5 m N om strandkanten ligger ytterligare stenkista, även den ca 5 meter bred.

Värmdö 335: Båtlämning i stål, cirka 5 x 1,5 meter. tre tofter, urtag för åror, daterad till 1900-tal.

Värmdö 333: Fartygslämning cirka 5 x 2 meter enligt sonarbild.

STRANDSKYDD

Förutsättningar

I Sverige råder ett generellt strandskydd. Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag, enligt 7 kap. 13 § miljöbalken (1998:808), MB.

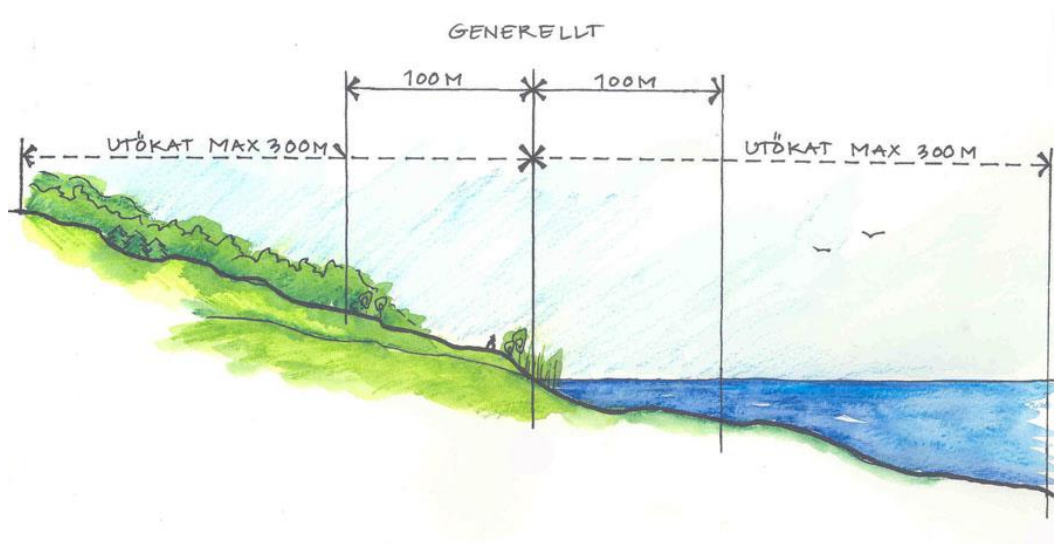
Strandskyddet har två syften:

1. att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden.
2. att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten

Strandskyddet råder generellt inom ett område på land och i vatten om 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. I det aktuella området råder 100 meters strandskydd längs fastigheterna som gränsar mot Breviken.

Kommunen får enligt 4 kap. 17 § PBL (2010:900) besluta att ett strandskyddsområde som avses ingå i en detaljplan inte längre ska omfattas av strandskydd, om det finns särskilda skäl.

Arbetet med detaljplanen påbörjades efter 1 januari 2015 och enligt övergångsbestämmelserna i lag (2009:532) om ändring i miljöbalken ska de nya strandskyddsbestämmelserna tillämpas i ärenden som har inletts efter detta datum. De bestämmelser som här nedan återges är i den lydelse med lagändringen som trädde i kraft 1 juli 2009 om inte annat anges.



Figur 14: Information om strandskyddslagar finns på kommunens hemsida www.varmdo.se

I det aktuella området råder 100 meters strandskydd längs fastigheterna som gränsar mot Breviken i norr, och mot Norrviken i söder. Ett utökat strandskydd på 300 meter ingår i planens sydöstra område.

Förändringar

Strandskyddet föreslås i planförslaget upphävas inom delar av kvartersmark B (mark för bostadsändamål) samt inom delar av kvartersmark H (mark för Handel) och V₁ (småbåtshamn).



Figur 15: Orange markering visar var strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet.

Strandskyddet avses upphävas på delar av befintliga ianspråkta bostadsfastigheter. Alla dessa fastigheter är bebyggda och används som permanent- eller fritidsboende. Genom bebyggelse och tydlig privatisering av ytorna vid bostadshusen har dessa delar av fastigheterna förlorat sitt värde för strandskyddets syften genom att den allemansrättsliga tillgången är mycket begränsad och livsvillkor för djur- och växtlivet förlorat större delen av sin funktion.

Längs strandlinjen avses strandskyddet inte upphävas då särskilt skäl inte bedöms föreligga för att upphäva strandskyddet i dessa delar. Detta bidrar till att säkerställa allemansrättslig tillgång till strandområden inom planområdet.

I H-området Strömma 2:5 är hela fastigheten ianspråktagen och där finns en remsa mot vattnet som bevarar strandskydd för att underlätta allmänhetens tillgång till naturområdet.

Även vid fastighet Strömma 2:7, där fastighetens huvudbyggnad är placerad nära strandlinjen och en beslutad tomtplatsavgränsning i samband med bygglovsprövning visar att tomtplatsen är hela fastigheten, avser planen behålla en strandlinje med ca 10 meter strandskydd.

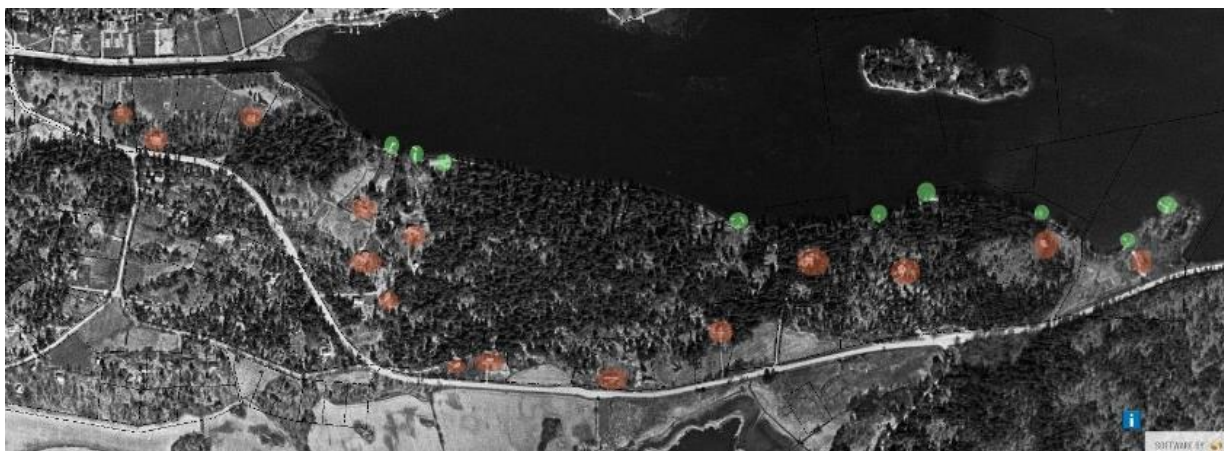
V- och W-området på Strömma 4:1 är sedan länge ianspråktaget med tidsbegränsade bygglov och strandskyddsdispenser för verksamhet som behöver planläggas som båt/marina. Åtgärder kräver strandskyddsdispens och bygglov vid åtgärder och förändringar. I förordningen om vattenverksamheter listas verksamheter som omfattas av anmälningsplikt. Uppförande av en anläggning, fyllning eller pålning i ett annat vattenområde än vattendrag, om den bottenyta som verksamheten omfattar i vattenområdet uppgår till högst 3000 kvadratmeter.

För u-områden upphävs ej strandskyddet i planen men för gator upphävs

strandskydd utifrån skäl 5 angeläget allmänt intresse. Dessa gator är befintliga varför marken redan anses vara ianspråktagen.

Kommunen bedömer att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet inom berörda delar av planområdet enligt bestämmelserna i miljöbalken genom att dessa områden har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften (B-, H- och V-områden).

Att fastigheterna inom strandskyddat område har varit kontinuerligt ianspråktagna sedan tiden före strandskyddets införande har kunnat konstateras genom en fördjupad undersökning av beviljade strandskyddsdispenser och ortofotografier från 1976.



Figur 16: Ortofoto på Strömma 7 från 1978 visar dåvarande bryggor i grönt och byggnader i rött.

Om bestämmelser i en detaljplan häver strandskyddet så förutsätter handhavandet att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d § miljöbalken. De särskilda skälen som utgör grund för att upphäva strandskydd är desamma som vid dispensgivning. Vid prövning av frågan om att upphäva strandskyddet för ett visst område får man som särskilda skäl bara beakta om det område som upphävandet avser:

1. Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området eller,
6. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.



Figur 17: Inom strandskyddsområdet får ej skog avverkas och markens nivåer ej ändras utan strandskyddsdispens.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

KULTUR

Förutsättningar

Två riksintressen, högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § samt rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken, gör bebyggelseområdet särskilt värdefullt.

Byggnader klassificeras med blått, grönt och gult för att tydligt illustrera dess kulturella värden och ge riktlinjer för att skydda dessa. Enligt plan- och bygglagen får en byggnad som är särskilt värdefull från historiskt, kulturhistoriskt, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas.

De tre klassificeringarna:

- **Blått** – är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Kortfattat innebär blåklassificeringen att inga ingrepp i byggnaden får göras som ur kulturhistorisk synvinkel är ovarsamma, negativa för stadsbilden eller som förvanskar kulturhistoriska värden.
- **Grön** – innebär också ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Kortfattat innebär grönklassificeringen att inga ingrepp i byggnaden får göras som ur kulturhistorisk synvinkel är ovarsamma, negativa för stadsbilden eller som förvanskar kulturhistoriska värden.
- **Gult** – En gulklassning innebär att fastigheten har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Inom planområdet finns det tre värdefulla miljöer:

- Västertorp (Strömma 4:1) – Byggnaden har särskilt höga kulturhistoriska värden i dess hantverkarmässiga detaljer och material av god kvalitet. Byggnaden har fem kakelugnar, välarbetad port och goda proportioner. Trots att byggnaden har byggts om och till så har dess placering och fria läge behållit dess värde som sommarbostad i nära anslutning till natur och vatten. Karaktär och bevarandedetaljer:
 - Volym, skala och takvinkel
 - Fönster och dörrar av original
 - Färgsättning – gult
 - Stående lockpanel
 - Profilerade taktassar
 - Naturstenssockel
 - Utedass med tälttak
 - Fast interiör inredning

Kulturhistoriskvärde – **Blått**

- Östertorp (Strömma 7:1) – Anläggningen består av ett antal byggnader av olika karaktär, ursprung och tidsålder som samordnats till en arkitektoniskt genomtänkt helhet. Placering, detaljer och materialval är väl avvägda och av hög kvalitet. Flera av byggnaderna är flyttade från Dalarna. Karaktär och bevarandedetaljer:
 - Volym, skala och takvinkel
 - Fönster och dörrar av original
 - Färgsättning – faluröd färg
 - Timrade byggnader
 - Gårdsbildning
 - Naturstenssockel
 - Härbre
 - Jordkällare
 - Arkitektritad bastu

Kulturhistoriskt värde – **Grönt**

- Norrvik (Strömma 6:3) – Placering, material och volymer bildar ett högt miljöskapande värde i en mindre gårdsmiljö. En samling av småskaliga faluröda byggnader från olika år, ca 1600-1800-tal. Upplevelsevärdet från vägen är stort. Karaktär och bevarandedetaljer:
 - Volym, skala och takvinkel

- Fönster och dörrar av original
- Färgsättning – faluröd färg
- Skorstenar
- Byggnaders placering
- Naturstenssockel
- Timmerstomme
- Lertegelpannor

Kulturhistoriskt värde – **Grönt**



Figur 18: Bilder på byggnader med kulturhistoriskt värde från kulturmiljöinventeringen.

Se vidare planunderlag: *S7 kulturmiljö av kommunantikvarie i Värmdö kommun, Inventering från sjösidan Kommunekolog Värmdö kommun 2017-04-25, samt Rapport Kulturmiljö Strömma S7, 2017-12-18.*

Förändringar

Fastigheterna och byggnaderna med ett kulturhistoriskt värde har planlagts med varsamhetsbestämmelser (k_1 och k_2) och rivningsförbud (r_1), får ej byggas om, anpassad ombyggnad, anpassat återuppförande, placering och anpassad ny bebyggelse. All ny bebyggelse ska ta hänsyn till området med styrd takvinkel samt fasadkulör (f_1 och f_2). På Strömma 4:1 finns en trädallé som är ett generellt biotopskydd och som omfattas av en skyddsbestämelse (q_1) enligt förslag till detaljplan.

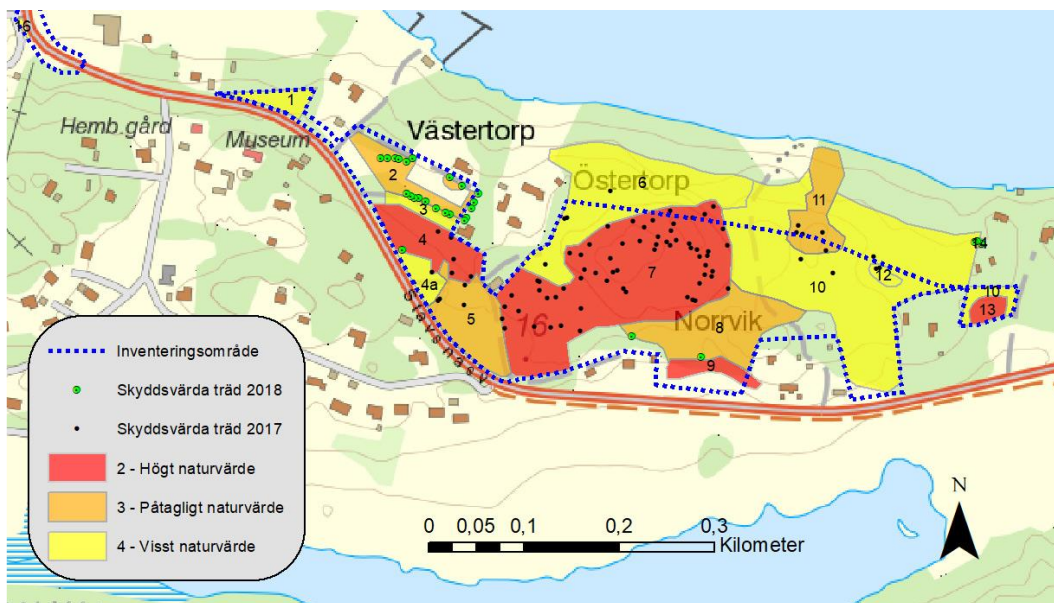
NATUR OCH REKREATION

Förutsättningar

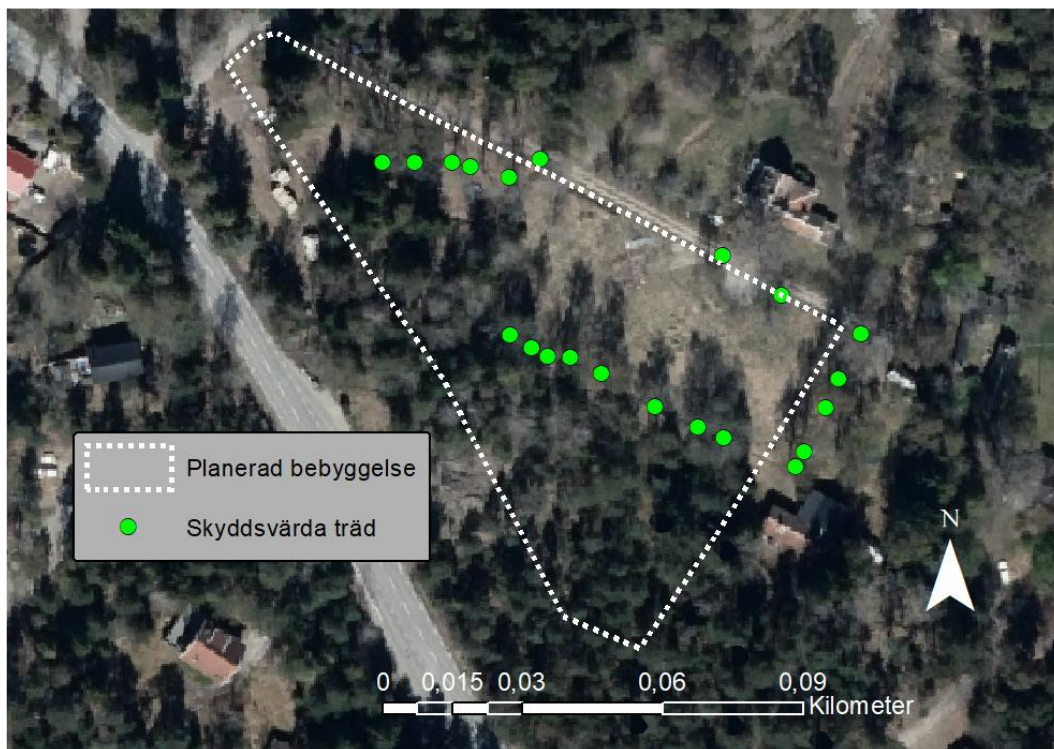
Området är till vissa delar inte påverkat av skogsbruk och det finns en sammanhängande grönstruktur. Hela området Strömma 7 består av tallskog och hållmarkstallskog utöver de bebyggda tomtplatserna. Stora delar av området, centralt och i väster mellan husen i Västertorp/Östertorp och Norrvik, är väldigt lite påverkat av skogsbruk och skogen är flerskiktad med grova och gamla träd. De flesta träden är mellan 100 och 200 år gamla, men det finns även äldre träd samt en viss tallföryngring. Öster om skogsvägen från Norrvik saknas äldre träd och skogen är tätare och yngre. Utmed Strömma kanal finns en del äldre träd som kan vara av värde för fladdermöss. Strömma kanal har ett speciellt regionalt värde för friluftsliv och fritid. Enligt Rapport

2015:15 av Sveriges Lantbruksuniversitets standard för skyddande av träd vid byggande ska rötterna skyddas ett tiotal meter utanför trädkrona.

Planhandlingarna innehåller en inventering av värdefulla träd gjord av Ekologi-gruppen, *PM Skyddsvärda träd vid Strömma 7, 2017-04-26*. En naturvärdesinventering enligt SIS-standard har även genomförts, *Naturvärdesinventering, Strömma S7, 2018-09-27*.

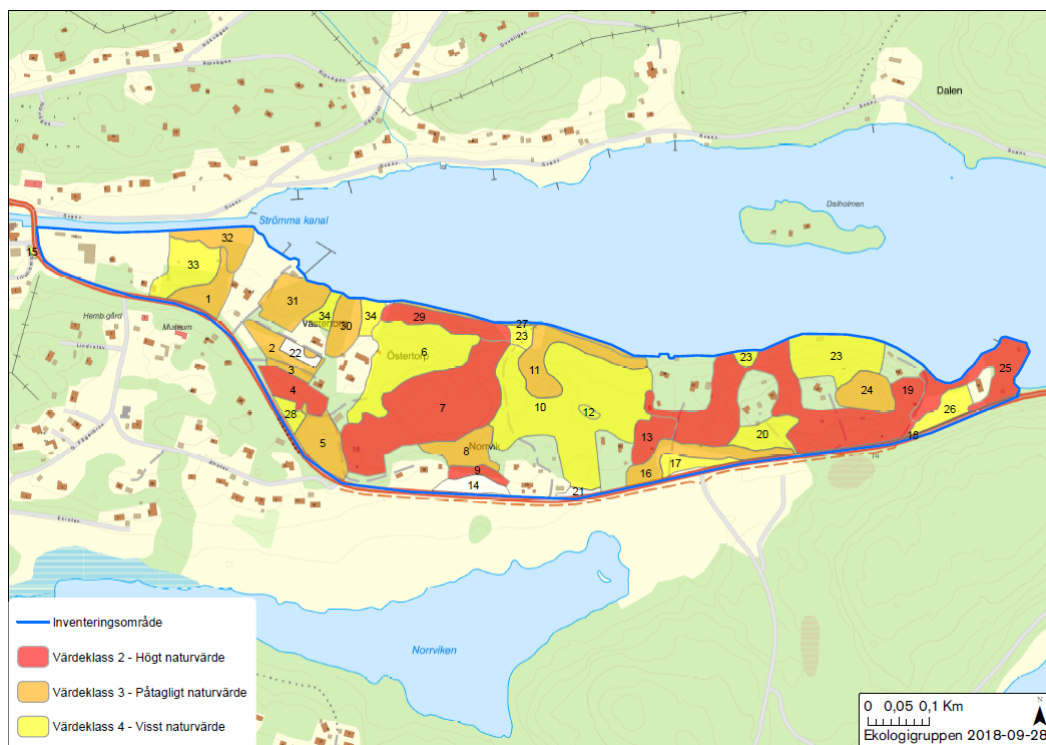


Figur 19: Karta med förekomst av skyddsvärda träd.



Figur 20: Alléträd på fastigheten Strömma 4:1.

Naturvärdesinventeringen innehåller en naturvärdesbedömning inom planområdet och tittar vidare på bedömning av effekt av exploatering, tolkning av biologiska spridningssamband och inmätning av värdefulla träd i en biotopskyddad allé.



Figur 21: Karta över naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet. Inga objekt med högsta naturvärde (klass 1) har identifierats. Tomtmark innanför hemfridszonen har inte inventerats.

Naturen i området består huvudsakligen av barrskog. Stor andel av skogen har begränsad eller ingen påverkan från modernt skogsbruk. Skogen är utan påverkan av modernt jordbruk. Skogen är flerskiktad med grova och gamla träd varav en stor del är mellan 100 och 200 år gamla. Även äldre träd förekommer. Död ved har en begränsad förekomst i området pga. dess närhet till bebyggelse vilket har lett till att de har städats bort.



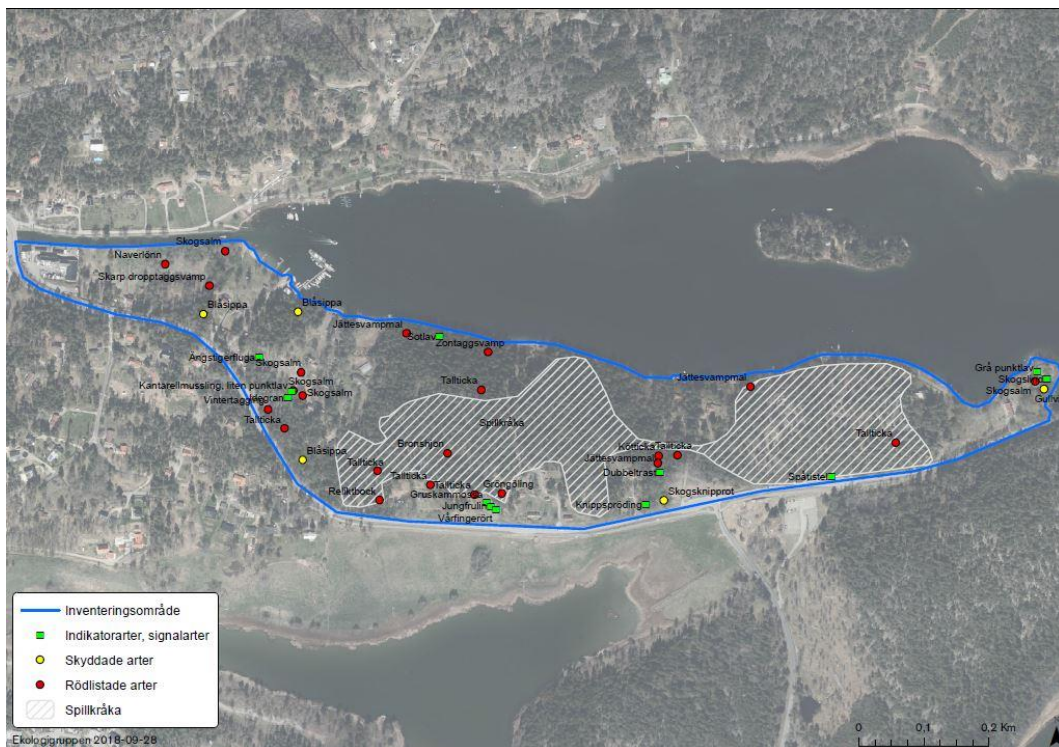
Figur 22: Naturvärdesobjekt 13 är ett värdefullt och artrikt skogsområde som utgörs av olikåldrig och flerskiktad barrblandskog med gamla träd och en rik förekomst av död ved och naturvårdsarter.

I och med naturvärdesinventeringen bedömdes sju objekt hysa högt naturvärde (klass 2), 12 objekt påtagligt naturvärde (klass 3) och ytterligare 12 objekt visst naturvärde (klass 4). Inga objekt med högsta naturvärde (klass 1) har identifierats. Naturvärdesobjekt med höga naturvärden utgjordes främst av talldominerad barrskog, men bland objekt i värdeklassen fanns också en gammal trädklädd betesmark. Vid Augustendal i områdets östra del finns en äldre park/trädgård med anor från 1800-talet, med gamla ädellövträd. Naturvärdena i området är generellt starkt knutna till barrskog. Värdefulla träd återfinns ofta som gamla eller mycket gamla tallar. I öster finns värden knutna till gamla ädellövträd. Död ved förekommer främst i form av torrakor.



Figur 23: I planområdets östra del, vid Augustendal, finns vid ett böningshus en parkliknande miljö med ett stort antal, ca 150-åriga, ädellövträd av olika arter (objekt 25).

Sammanlagt noterades 66 naturvårdsarter vilket är en hög siffra. Flera av naturvårdsarterna är mycket goda skogliga signalarter och indikerar på höga naturvärden. Tre av de påträffade arterna har sin enda kända förekomst i kommunen inom planområdet för Strömma S7.

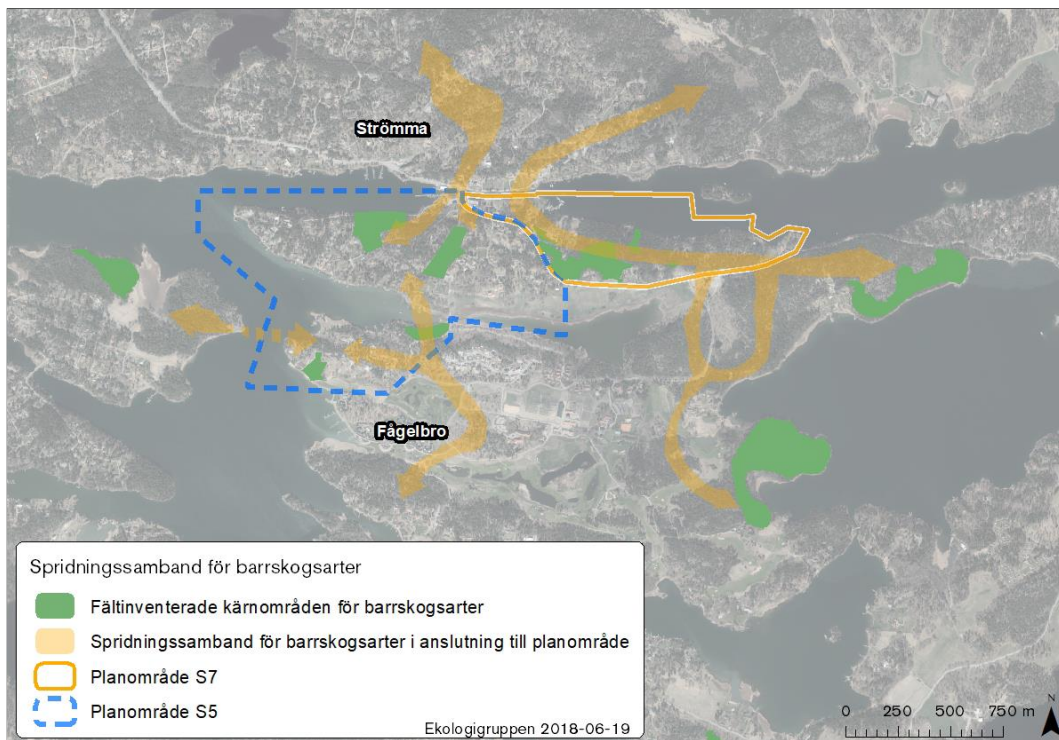


Figur 24: Karta med förekomst av naturvårdsarter inom planområdet.

Sex av naturvårdsarterna har skydd i enlighet med artskyddsförordningen. Starkast skydd har arter som är listade enligt 4 § artskyddsförordningen. Bland dessa arter påträffades kungsfågel, gröngöling, spillkråka, samt en skyddsklassad art.

Under inventeringen påträffades tio rödlistade arter. Arterna som pekar på högt eller mycket högt indikatorvärde för artrika och skyddsvärda skogsmiljöer är tallticka, kötticka och vintertagging (kötticka och vintertagging är mycket sällsynta i Värmdö kommun), reliktbody, jättesvampmal samt spillkråka. De flesta nämnda arterna är knutna till tall.

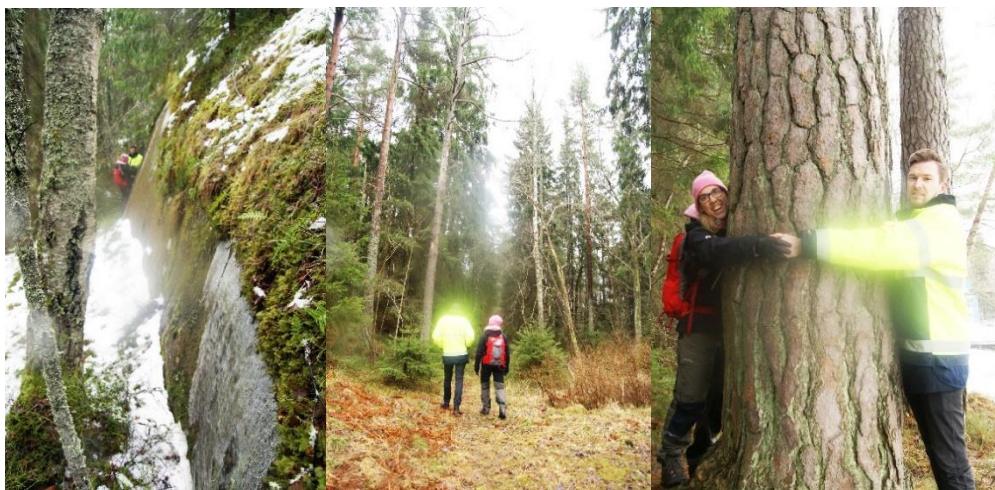
Planområdet ligger några hundra meter från den regionala kilen Nacka-Värmdö och de arter som kan använda denna som spridningskil är främst arter knutna till barrskogsmiljöer. Spridning sker i första hand via Strömma kanal där det är kortast avstånd över vattnet. De viktigaste spridningssammanbandet för barrskogslevande går från Strömma kanal, via planområdet för Strömma S7, mot Våmfjärden som ligger öster om planområdet.



Figur 25: Spridningssamband för barrskogsarter i och runt omkring planområdet.

För att minska de negativa konsekvenserna för biologisk mångfald föreslås följande anpassningar av planen:

- Bevara områden av högt naturvärde, klass 2, detta innebär anpassningar av den planerade bebyggelsen inom fastigheterna 4:1, 6:1 och 7:1.
- Områden med påtagligt värde, klass 3, bör sparas i så stor utsträckning som möjligt för att säkerställa värden knutna till barrskogsmiljöer inom planområdet.
- Säkerställ stora sammanhängande barrskogsområden.
- Säkerställ framtida spridningssamband för barrskogar, samt ängs- och betesmarksarter
- Säkerställ fortsatt förekomst av förekommande rödlistade arter, skyddade arter och naturvårdsarter med liten förekomst i kommunen.
- Bevara alléträden på fastighet Strömma 4:1 eller ersätt träden med nya av samma art.
- Bevara värdefulla träd (tallar och en ek) vid bebyggelse.
- Beakta artrik betesmarksflora inom fastighet 7:1 och kompensera för förlust om påverkan sker.
- Beakta ekosystemtjänster i planering och gestaltning.
- Ny bebyggelse, anslutningsvägar och andra ytor bör planeras så att intrång i naturmark som ska vara kvar i området minimeras och skyddsvärda träd kan sparas.



Figur 26: Hela området utöver den bebyggda tomtmarken, består av tallskog och hällmarkstallskog. De flesta av träden är mellan 100-200 år gamla. Bergskanter är branta med höga nivåskillnader.



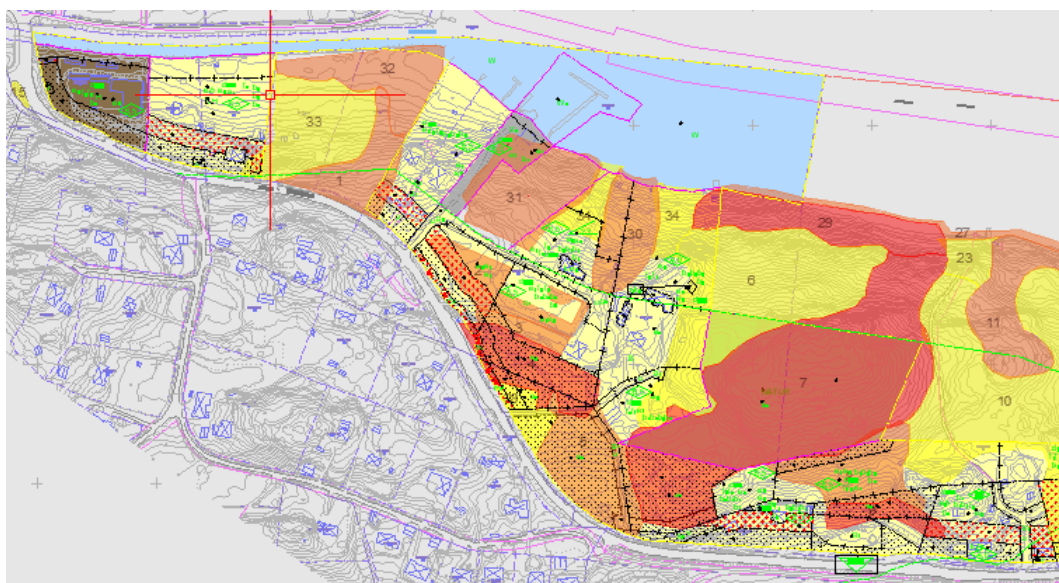
Figur 27: Bilder från östvästlig bergsrygg med utblick över vattenområde norr ut.

Förändringar

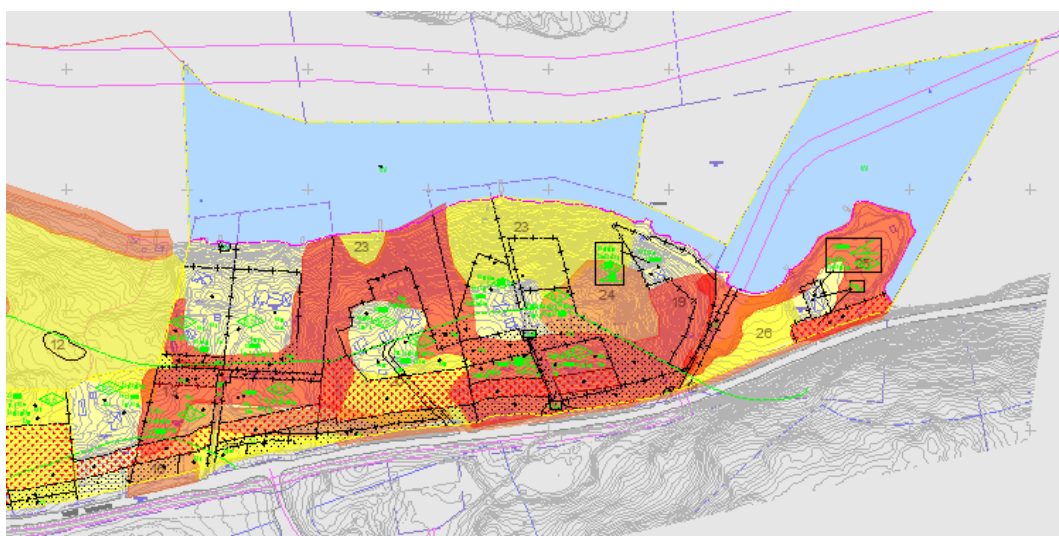
Planens genomförande bedöms påverka en del av de inventerade naturvärdena, men genom att planlägga för marklovplikt för trädfällning (a₁) inom områden där naturvärdesinventeringen pekade ut höga naturvärden, begränsa byggrätter till områden med mindre höga naturvärden i den mån som är möjlig samt bibehålla strandskyddet utmed större delen av kuststräckan, bedöms påverkan på naturvärdena kunna begränsas. Lov för trädfällning får

bara ges om det utger en säkerhetsrisk eller av naturvårdsskäl. En säkerhetsrisk eller ett naturvårdsskäl menas med att trädet kan vara sjukt och därmed utgöra en risk för både omkringliggande träd samt för människor. Nedan visas plankartan med höga naturvärden illustrerat i rött, påtagliga naturvärden i orange och visst naturvärde i gult. För att bevara spridningskilen har prickmark placerats ut på kvartersmark för bostäder (B).

På Strömma 4:1 finns en trädallé som är ett generellt biotopskydd och som omfattas av en skyddsbestämmelse (q₁) enligt förslag till detaljplan. En allé är ett generellt biotopskydd när lövträd är planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg, eller det som tidigare har utgjort en väg, eller i ett öppet landskap. Träden ska utgöras av främst vuxna träd.



Figur 28: Plankarta med ungefärligt utpekade naturvärden enligt naturvärdesinventering, 2018-09-27.

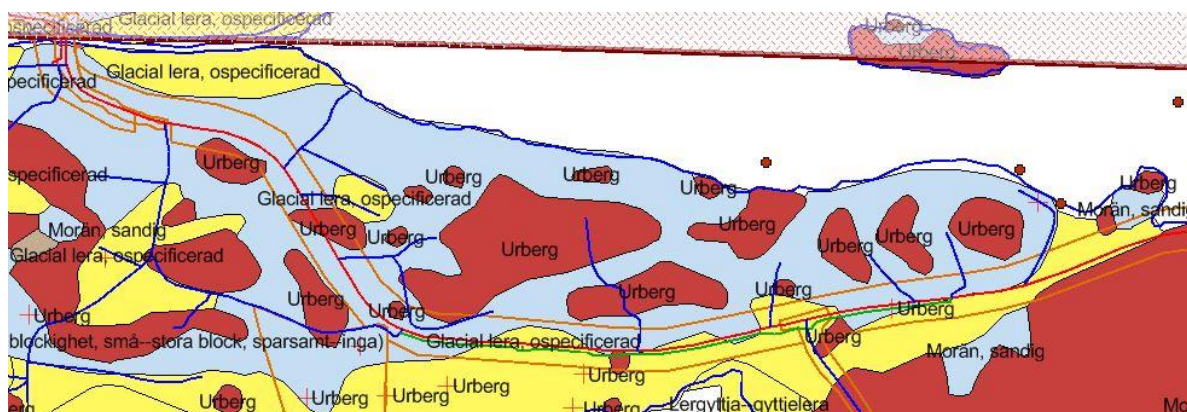


Figur 29: Plankarta med ungefärligt utpekade naturvärden enligt naturvärdesinventering, 2018-09-27.

GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

Förutsättningar

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs de naturliga jordarterna i området till största delen av morän. Längs med höjdryggen finns partier av berg i dagen. Mindre partier av glacial lera finns i lägre partier, b.l.a. längs med Stavsnäs-vägen och vid handelsplatsen vid Strömma kanal. SGU:s jordartskarta redovisar jorddjup mellan 1 och 3 meter inom partier med morän



Figur 30: Jordartskarta över Strömma S7. Röd färg anger berggrund eller tunt jordtäckte, blå färg morän, gul färg lera.

Förändringar och grundläggning

Markundersökning och lämpliga former för grundläggning i lera bör utredas i samband med bygglov för ny- eller ombyggnation på fastigheterna Strömma 2:5 och Fågelbro 46:1.



Figur 32: Strömma 2:5



Figur 31: Fågelbro 46:1

MILJÖKVALITETSNORMER

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

YT- OCH GRUNDVATTEN (inkl. MKN)



Figur 33: Karta visar planområde Strömma 7 i rött.

Förutsättningar

Bjerkning AB har på uppdrag av Värmdö kommun utfört en dagvattenutredning (Dagvattenutredning Strömma S7 – 2017-04-13) som underlag till detaljplanarbetet. Se vidare i avsnitt Dagvatten i planbeskrivningen. Dagvatten från planområdet avrinner i norr till Breviken och i söder via Norrviken till Tranaröfjärden. Både Breviken och Tranaröfjärden är klassificerade som vattenförekomster med beslutade miljö kvalitetsnormer (MKN) 2017 vilka är gällande och skall följas vid översikts- och detaljplanering. Båda recipienterna har en *Måttlig ekologisk status* och uppfyller en *God kemisk status* (bortsett från överallt överskridande ämnen). Målet att uppnå *God ekologisk status* till 2021 har förlängts till 2027 på grund av omfattande åtgärder som behövs i hela Östersjön. De överallt överskridande ämnena som uppmätts i de båda recipienterna är bromerade difenyleter, kvicksilverföreningar och tributyltenn.

Förändringar

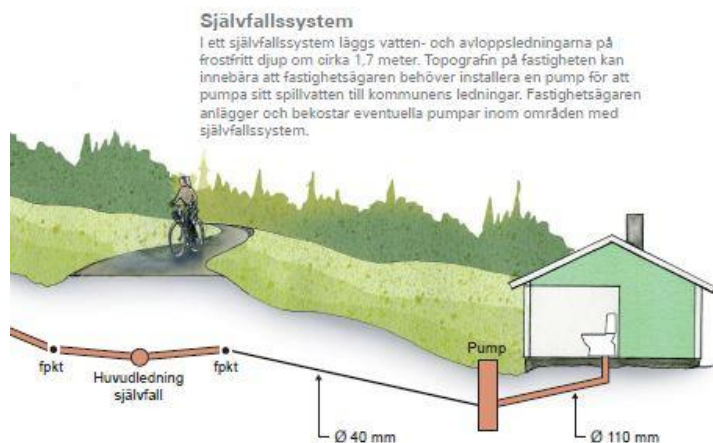
Den relativt begränsade exploateringen som planeras i planområdet och att stora mängder nederbörd infiltreras eller tas upp av befintliga träd och växtlighet i det stora naturområdet är positivt för recipienterna.

Grundvatten av god kvalitet: Statusen kommer troligen att förbättras eftersom dagvattenhanteringen ses över och uttaget av grundvatten minskar vilket minskar risken för saltvatteninträngning.

Levande sjöar och vattendrag: Statusen kommer troligen förbättras efter utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Vidare tillkommer planbestämmelser som styr marknivån samt att dagvatten från tak måste tas hand om inom tomtmark (b₂). Även den hårdgjorda ytan på fastigheterna styr med hjälp av planbestämmelse (b₃).



Figur 34: Syftet med planarbetet är att förse området med kommunalt vatten och spillvatten.



Figur 35: Bilden ovan ingår i de informationskrifter om kommunalt vatten och avlopp som finns på kommunens hemsida. www.varmdo.se

UTOMHUSLUFT (inkl. MKN)

Förutsättningar

Frisk luft:

Statusen är oförändrad eftersom planläggningen i stort sett fastställer nuvarande nyttjande av marken, men viss trafikökning på väg 222 kan följa av genomförandet.

Förändringar

En ökning av biltrafik kan tillkomma inom området då detaljplanen innebär ytterligare byggrätter.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

Buller

Förutsättningar

En bullerutredning, för två olika planprocesser, Buller vid Strömma S5 och S7, Värmdö kommun, är gjord av Trivector 2017-02-27, den beskriver att ljudnivåerna från vägtrafiken är höga. Beräkningar av ljudnivåer från vägtrafiken tar bara hänsyn till trafiken på väg 222. I Trivectors bullerrapport redovisas endast ljudnivåer 2030 då utredarna har bedömt att en redovisning av ljudnivåer 2040 inte är nödvändigt.

Från trafikbullerutredningen, 2017-02-27 gjord av Trivector:

”Trafikverket räknar i sina prognoser¹ med en allmän trafikökning mellan 2014 och 2040 i Stockholms län på 43 % för personbilar och med 65 % för lastbilar. Detta motsvarar årliga ökningarna med 1,4 % respektive 1,9 %. Boverket anger i sina kommentarer till förordningen² att om möjligt bör en framåtblick innebära cirka 15 år. Vill man med utgångspunkt från detta då dimensionera bullerskydd för beräknad trafik till cirka 2030 bör man då räkna upp personbilstrafiken med 25 % och lastbilstrafiken 35 %. Läger man på en sådan ökning av trafiken till 2030 skulle då trafiken, inkl tillkommande trafik från omvandling till permanentbostäder, totalt uppgå till 10 900 f/d varav 9 % tunga. En sådan framtida ökning av trafiken skulle endast öka de ekvivalenta ljudnivåerna med 1,3 dBA och de maximala ljudnivåerna med 0,8 dBA jämfört med idag. Detta kan sättas i relation till att beräkningsmodellen ger en felmarginal på 2 - 3 dBA i beräknade värden.”

Beräkningarna av ljudnivåer från vägtrafiken har genomförts med Soundplan 7.4. Detta program bygger på de av Naturvårdsverket godkända nordiska beräkningsmodellerna för väg- respektive tågtrafik. Ekvivalentnivån beskriver den genomsnittliga bullernivån över en viss tidsperiod (vanligtvis ett dygn). Maxnivån är det högsta värde som erhålles under tidsperioden.

Vilka åtgärder som är motiverade för befintliga permanentbostäder beror på när de är byggda. Är de uppförda före 1997, som de flesta husen längs väg 222 är, behöver åtgärder för att sänka ljudnivåerna enligt Naturvårdsverket endast övervägas om de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad överskrider 65 dBA.



Figur 36: Störande buller från väg 222 beskrivs i bullerutredning av Trivector.

Trivector Traffic AB gjorde 2012-05-22 en trafikutredning på väg 222 Ålstäket-Stavsnäs vinterhamn, som visar att trafikflöden under sommarhalvåret är 13000-14000 fordon per dygn mellan Ålstäket och Strömma. Under vinterhalvåret var belastningen 6000-9000 fordon. En tvåfilig väg kan normalt sägas ha en kapacitet på cirka 18000 fordon per dygn. Dagens sommartrafik kan sägas vara i nivå med det faktiska kapacitetstaket för vägen, men bedöms under stora delar av året ha en kapacitet som är fullt tillräcklig. Enligt Trafikverkets senaste räkning från 2013 uppgår trafiken på väg 222 till 8 400 fordon/dygn varav 8 procent är tung trafik. Skyltad hastighet på väg 222 är 50 km/h förutom längst i öster där hastigheten är 70 km/h strax öster om Alrotsvägen.



Figur 37: Se ovan Alrotsvägens läge inringat i rött söder om Väg 222

Trafiken beräknas vid omvandling av fritidsbostäder till permanentbostäder öka från dagens 8 400 fordon/dygn till 8 740 fordon/dygn vid planområden S5 och S7, då kommer de maximala och de ekvivalenta ljudnivåerna att öka med endast 0,1 dBA, d v s en helt försumbar ökning av ljud-nivån jämfört med idag.

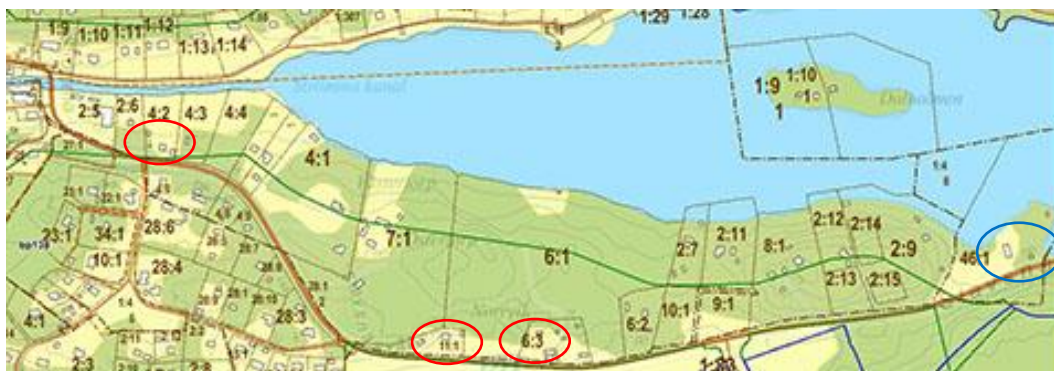
Trafikverket räknar i sina prognoser med en allmän trafikökning mellan 2014 och 2040 i Stockholms län på 43 procent för personbilar och med 65 procent för lastbilar. Detta motsvarar årliga ökningarna med 1,4 procent respektive 1,9 procent.

För båtbuller anger Naturvårdsverket att det inte finns några särskilda riktvärden för vare sig bostäder, natur- och kulturmiljöer eller rekreationsområden när det gäller buller från fritidsbåtar.

Den 1 juni 2015 började en ny förordning om buller från trafik att gälla för bostäder där detaljplanearbetet påbörjats efter den 2 januari 2015. Dessa regler gäller för nybyggnation och åtgärder som enligt BBR anses vara så stora att de ska omfattas av nybyggnadskrav. Detaljplanen följer trafikbullerförordning 2015:216.

För små bostäder på högst 35 kvadratmeter har riktvärdet för ekvivalenta ljudnivåerna höjts till 60 dBA.

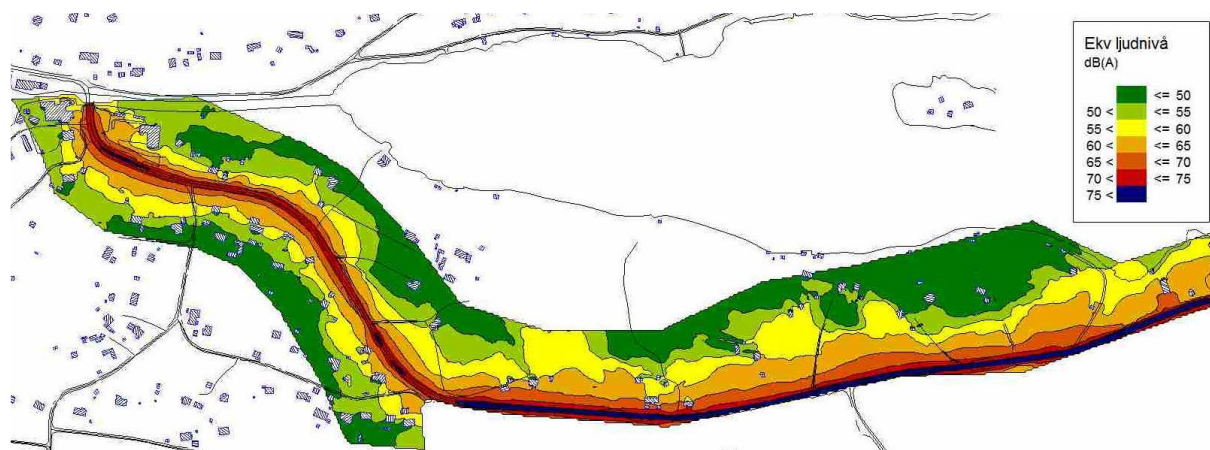
För större bostäder > 35 m² gäller att om riktvärdet på 55 dBA vid fasad överskrids i riktning mot vägen måste man klara 55 dBA på motsatt sida och minst hälften av bostadsrummen måste vara vända mot denna sida. Maximal ljudnivå 70 dBA får inte heller överskridas nattetid (kl. 22-06). Uteplatser ska klara där 50 dBA i ekvivalent ljudnivå. De maximala ljudnivåerna på uteplatsen ska klara 70 dBA och får inte överskrida riktvärdet med mer än 10 dBA högst 5 gånger per timme under dag/kväll.



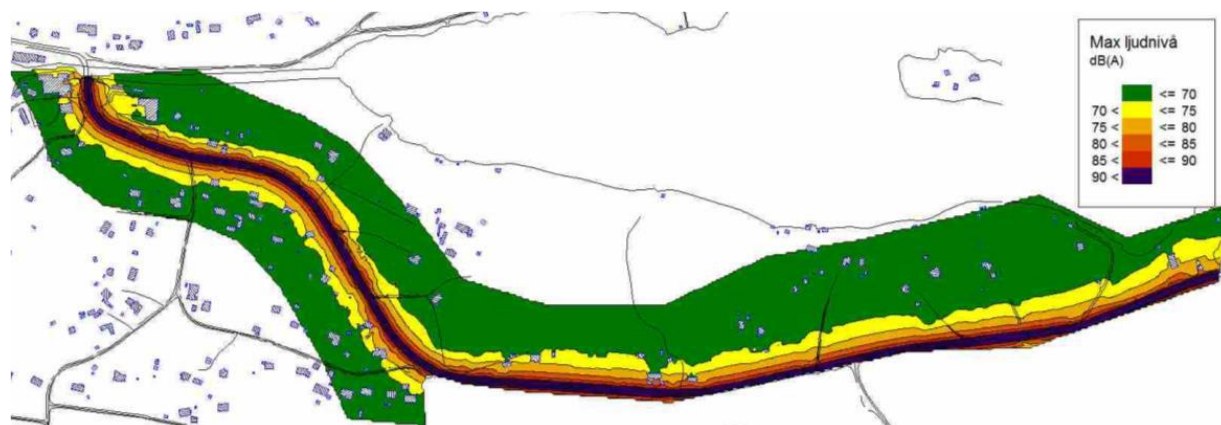
Figur 38: Röd ring visar de bostäder som får överskridande av riktvärdet för maximal ljudnivå på uteplats, De klarar däremot riktvärdet på baksidan av husen i riktning bort från vägen. Blå markerad fastighet (Fågelbro 46:1) klarar inte bullerriktvärden.

Vid ny bostadsbebyggelse nära väg 222 utanför dessa illustrationer krävs bullerskydd i riktning mot vägen.

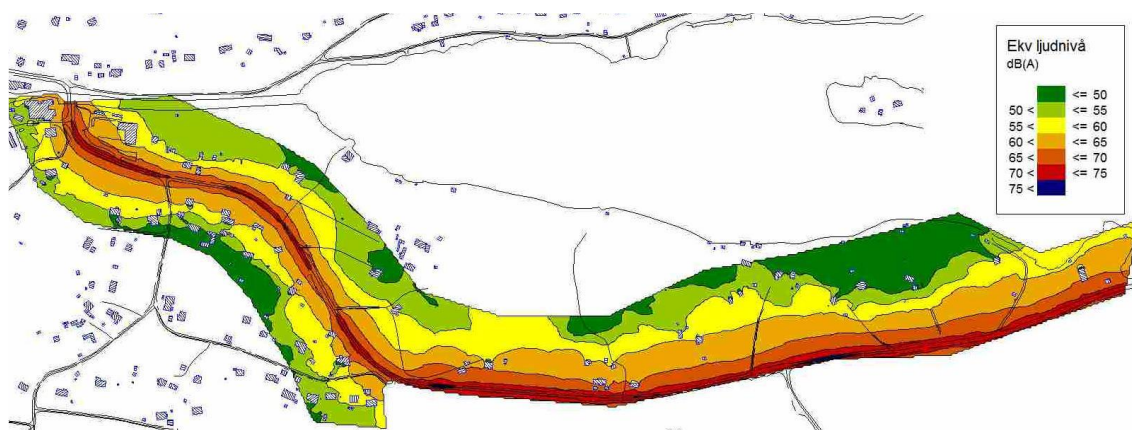
För att klara riktvärden för permanentbostäder inomhus och på uteplatser kan man anlägga bullerplank och kombinera detta med förbättrad fasadsolering, även genom att sätta i tilläggsrutor eller byta ut fönster och förse ventiler med ljudfällor kan tillåtna bullernivåer uppnås.



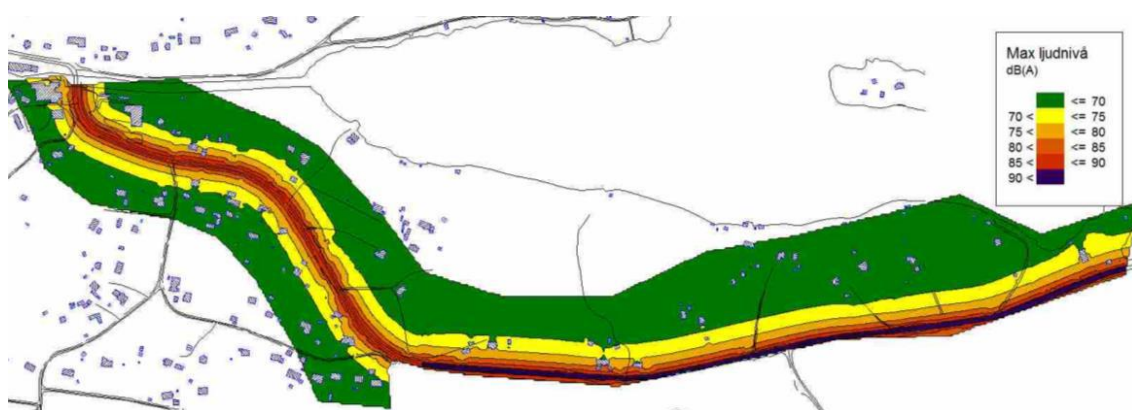
Figur 39: Ekvivalenta ljudnivåer 2 m ovan mark närmast väg 222.



Figur 40: Maximala ljudnivåer 2 m ovan mark närmast väg 222.



Figur 41: Ekvivalenta ljudnivåer 5 m ovan mark närmast väg 222.



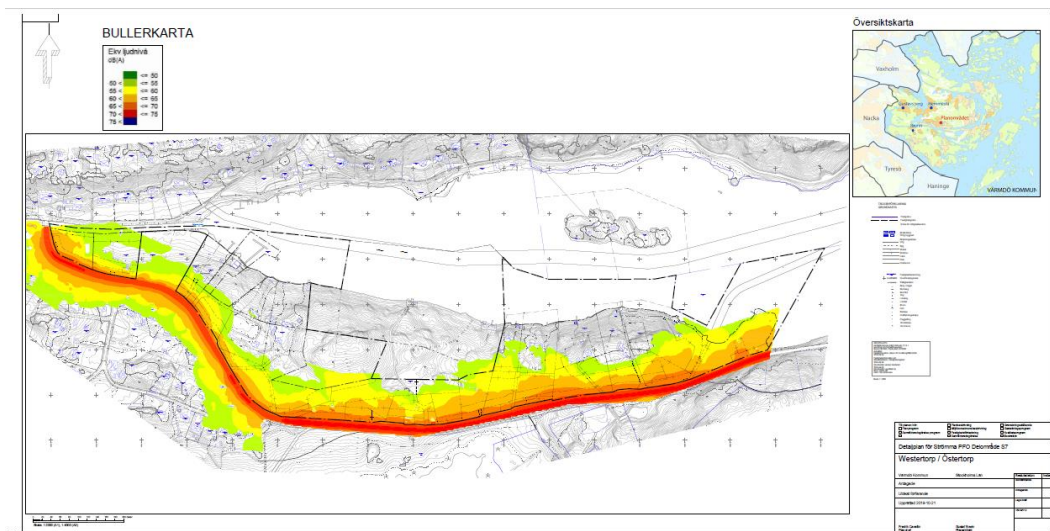
Figur 42: Maximala ljudnivåer 5 m ovan mark närmast väg 222.

Förändringar

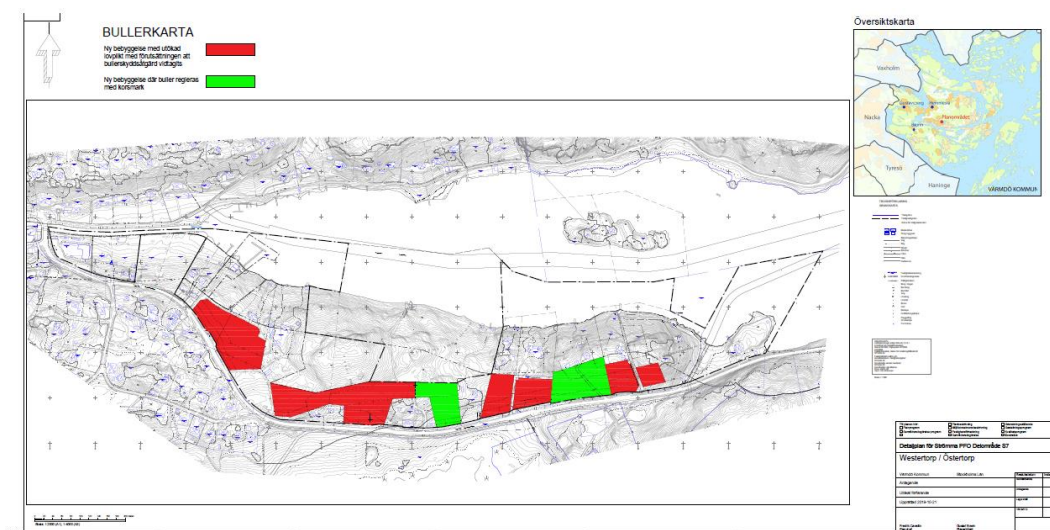
Vid nybyggnation av permanenta bostäder ska Trafikbullerförordningens (2015:216) regler följas. Om man ska klara riktvärdet på 55 dBA i ekvivalent ljudnivå vid fasad vid nyare bebyggelse närmast väg 222 krävs någon form av bullerskyddsåtgärd. Detta krävs också för att klara 70 dBA i maximal ljudnivå vid ett par uteplatser orienterade i riktning mot vägen. För att nå riktvärdet, på 55 dBA i ekvivalent ljudnivå vid fasad samt en maximal ljudnivå på 70 dBA vid uteplats, finns en planbestämmelse som medger att lov eller startbesked bara får ges med förutsättningen att en åtgärd gällande buller har vidtagits (a₃). Vid fastigheter som sträcker längre in i området används korsmark för att klara av bullerkraven. I vissa fall kan komplementbyggnader eventuellt användas för att ge skydd mot huvudbyggnaderna för att på så vis minska bullernivåerna för bostad.

Då strandskydd inte upphävs för hela fastigheten på Strömma 2:9 och Fågelbro 46:1 bedöms inte bullerskyddsåtgärder behövas.

Alla nya tillåtna byggrätter inom denna detaljplan har reglerats med planbestämmelser om buller i form av administrativ planbestämmelse (a₃ – Lov får bara ges med förutsättningen att en bullerskyddsåtgärd har vidtagits) eller korsmark. Befintlig bebyggelse regleras inte då det är problematiskt att sätta krav på dessa då de blir planstridiga.



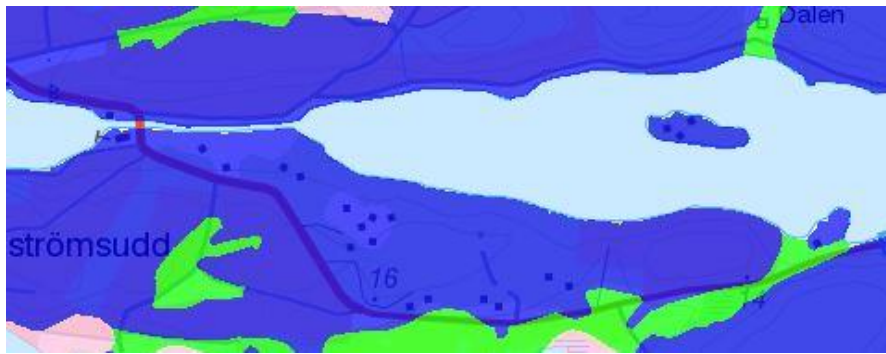
Figur 43: Visar ljudnivåer, 2 meter över marken, som lager ovanför detaljplaneförslagets plankarta.



Figur 44: Redovisar fastigheter där ny bebyggelse tillkommer och hur bullernivåer hanteras på varje fastighet.

Lågfrekvent buller från bussar på tomgång kan utgöra en särskild problematik och det saknas idag vägledande nivåer för lågfrekvent buller utomhus. Generellt gäller att eftersom lågfrekvent buller är svårare att dämpa med fasadväggar och fönster bör särskild hänsyn tas när det gäller bostadsbyggnad när det finns yttre bullerkällor som avger lågfrekvent buller. Om ljudet främst är lågfrekvent dämpas det bäst av tjocka glas. För bästa effekt över ett större frekvensomfång ska olika tjocka glas användas i fönstren och med breda spalter mellan glasen. Enligt Trivectors bullerutredning (2017-02-27).

Radon



Figur 45: Karta visar planområdets radonrisk. Blått visar normalriskområde och grönt lågriskområde.

Inom den största delen av planområdet är nivån för radonrisk normal enligt kommunens översiktliga radonkartering, vilket varken innebär någon risk för de boende eller krav på någon vidare undersökning.

Markföroreningar

Förutsättningar

Det finns inga kända förorenade markområden inom det föreslagna planområdet. I Hemmesta eller Djurö återvinningscentral kan sopor tas omhand.



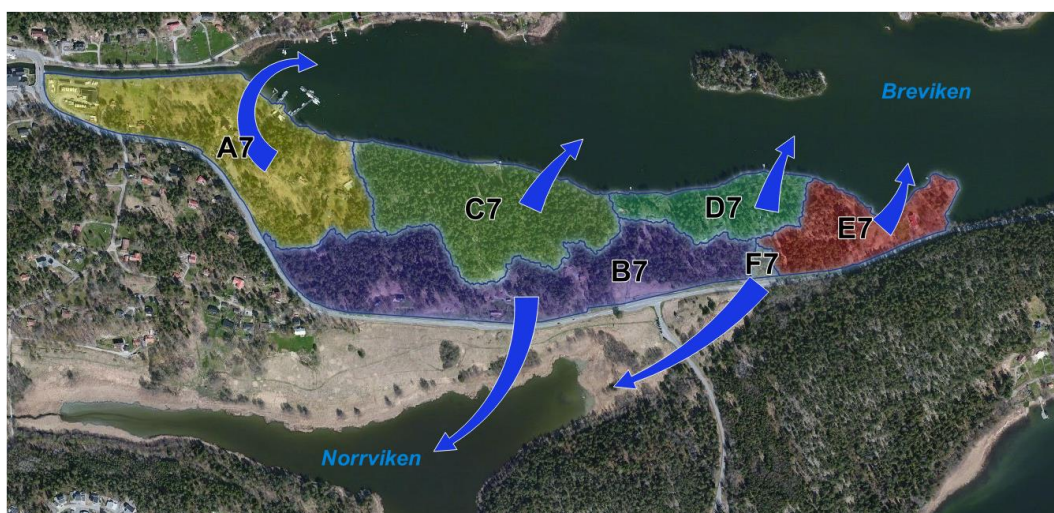
Figur 46: På fastighet Strömma 4:1 föreslås i detaljplanen att ett befintligt hamnområde får byggrätt för verksamhetslokaler så att de tillfälliga containrarna kan ersättas med byggnader.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Förutsättningar

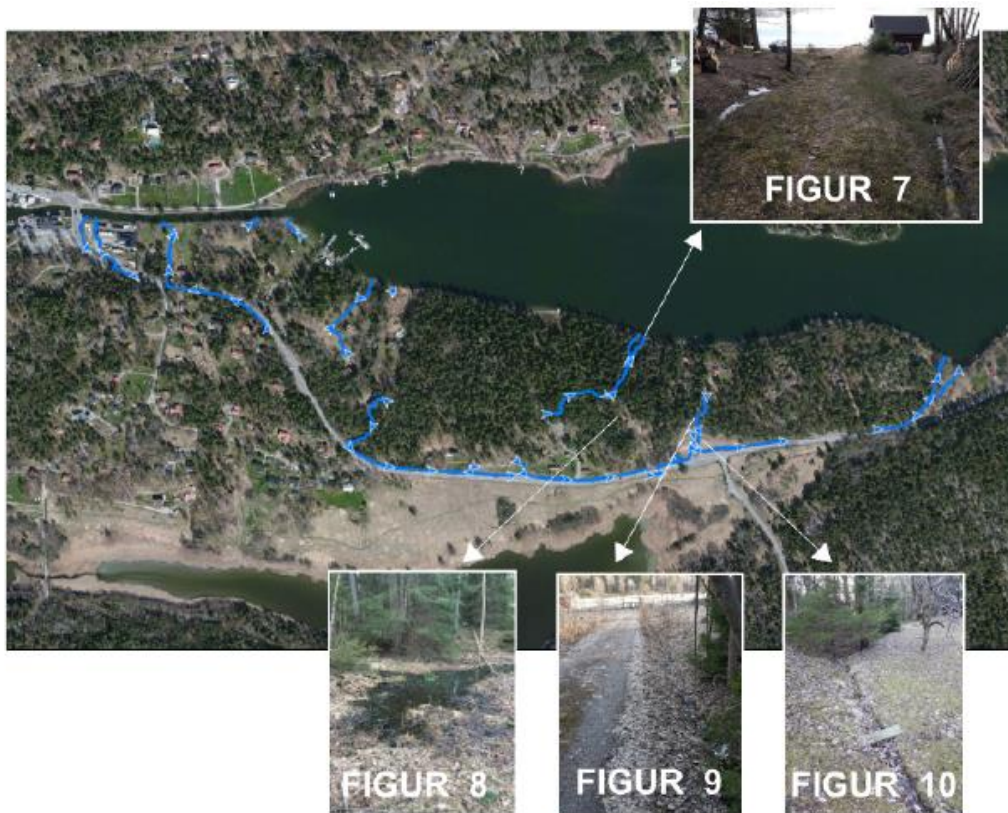
Bjerking AB har på uppdrag av Värmdö kommun utfört en dagvattenutredning (*Dagvattenutredning Strömma S7 – 2017-04-13*) som underlag till detaljplanarbetet. Beräkningar av dimensionerande flöden visar att framtida exploatering inom en del av området kommer att ge ökade dagvattenflöden och föroreningar. Åtgärder för att fördröja och rena dagvattnet inom nytt exploateringsområde beskrivs. Växtlighet ska i så stor utsträckning som möjligt behållas. Särskilt värdefulla träd som kan uppta stora mängder vatten minskar risken för erosion.

Planområdet ligger inte inom skyddsområde för Värmdö kommun vattentäcker och det ligger inga kommunala dagvattenanläggningar inom planområdet. Området utgörs av en höjdrygg som löper i väst-östlig riktning. Nederbörds mängder som inte infiltrerar eller tas upp av växtlighet avrinner difust eller via mindre diken vidare mot recipienterna där den norra sidan avrinner till Breviken och den södra sidan till Norrviken.



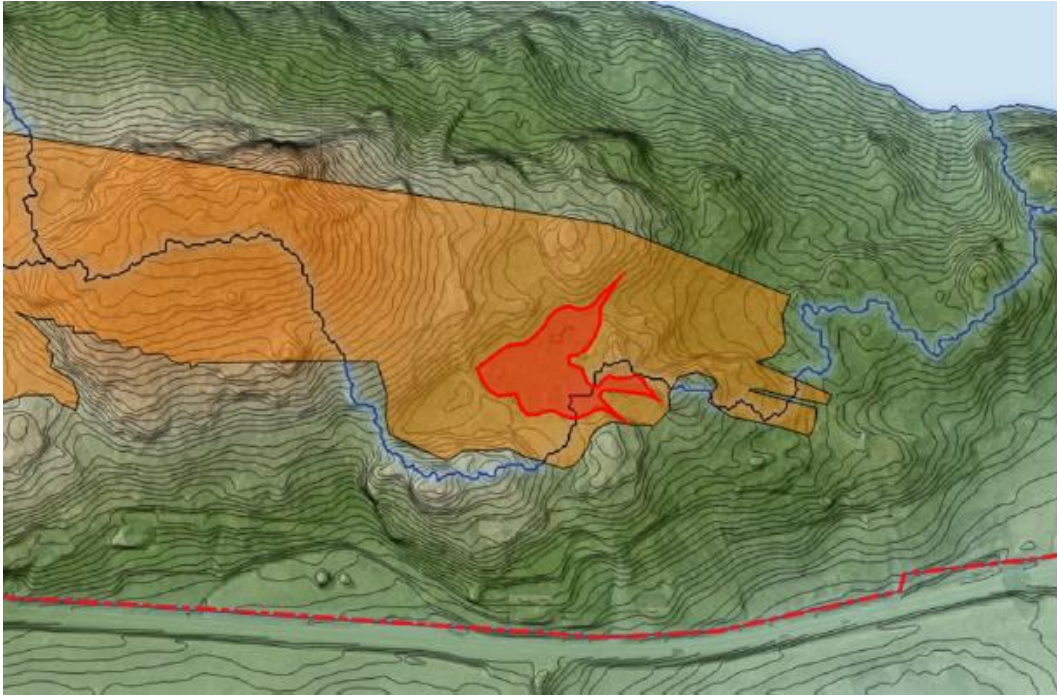
Figur 47: Delavrinningsområden inom Strömma S7.

Ställvis finns branta partier och jordarterna i området är morän, berg i dagen och lera. Centralt finns ett område som i utredningen har identifierats som våtmark där det periodvis finns stående vatten.



Figur 48: Bild med avrinningsstråk och läge för redovisade foton i figur.

Vid bron över Strömman kanal ligger en befintlig båthandelsplats och ytterligare ca 400 m öster ut en brygga med båtplatser. Båda dessa är platser där det generellt råder en högre risk för punktutsläpp i samband med verksamheterna som bedrivs där än i planområdet i övrigt. Här skall förvaring av maskiner, motordelar, verktyg och vätskor ske i slutna utrymmen med tak för att undvika risken att miljöfarliga ämnen lakas ut i samband med nederbörd.



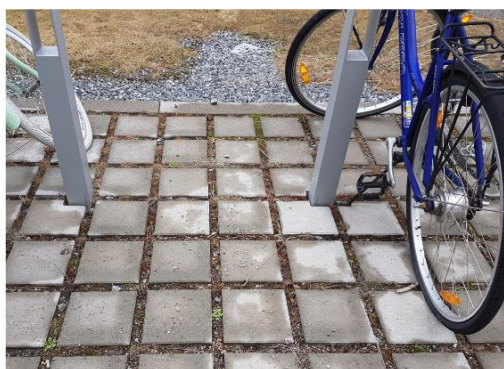
Figur 49: Stående/ytligt vatten pga. berg i dagen och låg genomsläpplighet.



Figur 50: Sänka med stående vatten.

Förändringar och åtgärder

Separat utredning med platsspecifika åtgärder för rening tas fram för hamnverksamhet (handelsplats) för att minska belastningen på recipienten då bygglov söks. Specifika lösningar för dagvattenhanteringen inom området ska utredas vid förexplatering. Fördelaktigt utformas lösningarna i tidigt skede i samband med planering av ändringar av områdets bebyggelse. Det är utredningens bedömning att stora mängder nederbörd idag infiltrerar eller tas upp av befintliga träd och växtlighet. Sett till den relativt begränsade exploateringen som planeras bör man eftersträva att samma förhållande även skall gälla framgent, för att inte riskera gällande MKN och att grundvattenbalansen ändras med risk för saltvatteninträngning som följd. Detta uppnås genom att man följer Värmdö Kommuns Dagvattenpolicy och dess prioriteringsordning men framför allt minimerar hårdgjorda ytor, tillämpar LOD samt behåller befintliga träd och växtlighet.



Figur 52: Genomsläppliga fogar mellan gatan samt fördröjd avrinning via makadam.



Figur 51: Parkering med gräsarmering.



Figur 53: Takvatten till växtbädd till vänster och takvatten till regntunna till höger.



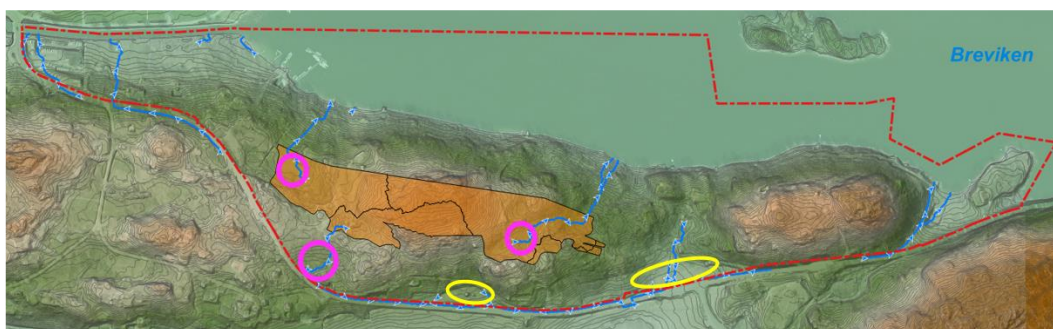
LOD-lösningar bygger på att dagvatten tas omhand lokalt tex i växtbäddar eller makadamdiken. Med hänsyn till närheten till recipient bör man inom planområdet vara restriktiv med hårdgjorda ytor. På de platser det är oundvikligt bör man anlägga hårda men permeabla material som ger dagvattnet en möjlighet att infiltrera och perkolera och bilda nytt grundvatten. Exempel på sådana ytor kan vara gatsten med genomsläppliga fogar, armerat gräs och grus se figur 48 och 49. Vidare bidrar åtgärden till en trögare avledning generellt vid lite högre flöden.



Figur 54: Schematisk skiss över vattenbalansen vid stor andel hårdgjorda ytor och vid liten andel hårdgjorda ytor.

Fastighetsägarna skall vara uppmärksamma på följande:

- Tvätta inte bilen på gatan. Detta är olämpligt då olja, tungmetaller och andra miljöfarliga ämnen riskerar att läcka ut i naturen.
- Gödsla med måtta, endast under växtsäsong. Använd inte kemiska bekämpningsmedel. Undvik att gödsla gräsmattor.
- Max 5 % av totala takytan får vara hårdgjord yta genom att välja andra alternativ än asfalt exempelvis grus, singel, hålsten av betong, marksten med genomsläppliga fogar tas regnvatten omhand.
- Skrapa inte bort tunna jordlager på ytnära berg och anlägg inte stora träal-taner. Altan räknas som hårdgjord yta och bör begränsas enligt punkt ovan.
- Vid om- och nybyggnation – välj tak och fasadmaterial m.m. som inte förorenar dagvattnet. Att undvika är exempelvis kopparbleck, omålade zinkytor eller annat rostskyddat material som kan släppa metaller.
- Behåll växtlighet inom tomter. Särskilt värdefulla är träd som kan uppta stora mängder vatten samt minskar risken för erosion.
- Vid tvätt och målning av båtar ska Havs- och vattenmyndighets riktlinjer och Värmdö kommuns råd följas.



Figur 55: Rosa områden rinner dagvatten till idag och gula områden är platser dit dagvatten kan ledas. Båda markerar ut områden där samlad fördröjning från eventuell exploatering kan ske.

Planbestämmelser finns för att reglera att takvatten ska infiltreras på tomten (b2) och fastigheternas totala hårdgjorda yta bortsett från byggnaderna i sig (b3). Se figur 50 för exempel på åtgärder för takavrinning. En planbestämmelse om lägsta nivå i meter över nollplanet för dränerande ingrepp har lagts in i plankartan. Detta underlättar dagvattenhanteringen i område som avrinner mot väg 222 (Stavsnäsvägen).

Planbestämmelsen om utökad markklovsplikt för trädfällning (a1) bidrar indirekt till ett bättre omhändertagande av dagvattnet.

RISK OCH SÄKERHET

Skredrisk

Förutsättningar

Området omfattas inte av någon skredrisk.

Översvämningrisk

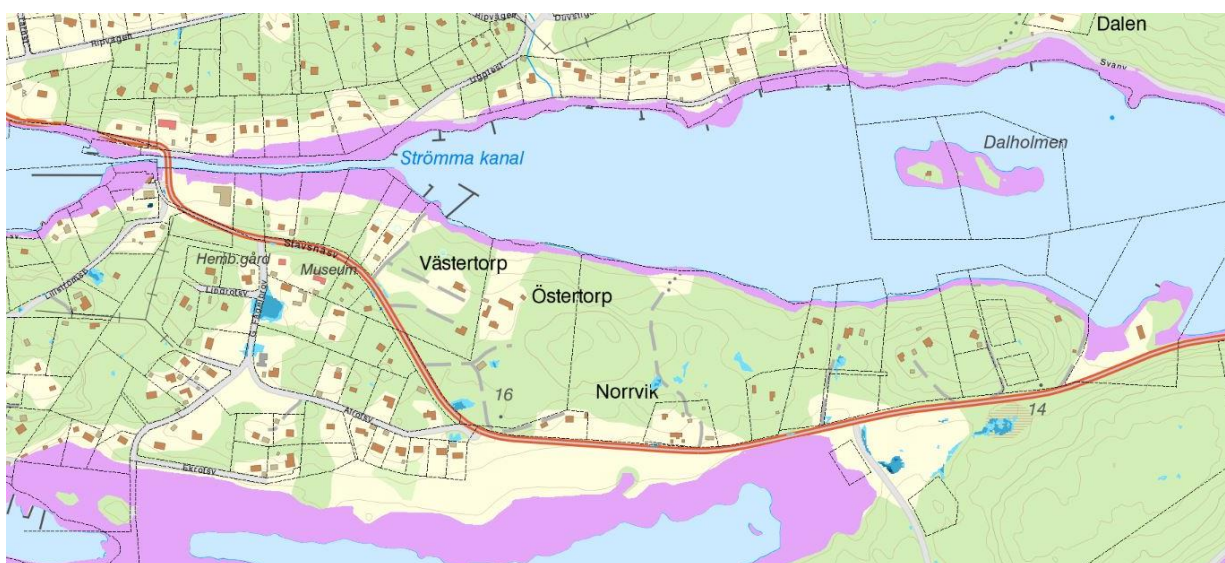
På plankartan illustreras länsstyrelsens rekommenderade lägsta grundläggningsnivå 2,7 meter över havet. Ingen bebyggelse får utökas inom detta område då vattennivån i Östersjön beräknas stiga till följd av framtida klimatförändringar

Planbestämmelser gällande lägsta nivå i meter över nollplanet för dränerande ingrepp har lagts till för att säkerställa att dagvatten från exploatering inte ska påverka och översvämma väg 222 (Stavsnäsvägen) vid kraftiga skyfall.



Figur 56: En stor del av fastighet Fågelbro 46:1 har mark under + 2,7 möh.

Några delar av området ligger under +2,7 meter över havet, vilket är den lägsta rekommenderade grundläggningsnivån. Detta illustreras i plankartan med illustrationslinje.



Figur 57: Markområden under +2,7 meter med översvämningsrisk pga framtida höjda havsnivåer visas med rosa färg.

Trafik/Trafiksäkerhet/Farligt godsled

Förutsättningar

Söder om området löper väg 222 som är genomfartsväg till verksamheter längre ut i kustbandet med hamn och drivmedel. Väg 222 är klassad som en sekundär transportled för farligt gods vilket innebär ett riskområde på 25 meter från vägen inte får bebyggas. Länsstyrelsen har tagit ett beslut om ett utökat riskområde på 30 meter för väg 222.

Väg 222 är en statlig väg, där Trafikverket är väghållare, som delar området

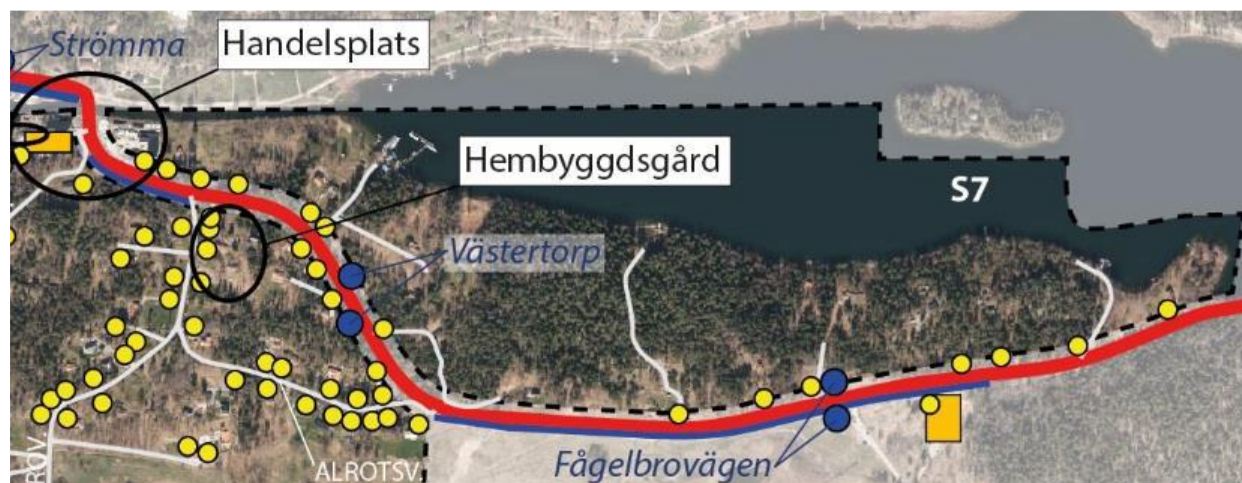
i de två planområdena S5 och S7. Väg 222 är belagd med asfalt men i övrigt är standarden låg. Den är ca 6 - 6,5 meter bred, horisontalgeometrin är dålig med flera kurvor vilket ger dålig sikt. Flertalet enskilda fastigheter ansluter direkt till väg 222 och i dessa punkter brister trafiksäkerheten. Framför allt för de anslutningar som har skymd sikt, till exempel om de ligger i en innerkurva eller att buskage skymmer sikten. De enskilda vägarna är också smala och slingrande med varierande kvalitet avseende slitlager och vägbredd.



Figur 58: Bullerskydd behöver kunna byggas för vissa bullerutsatta fastigheter.

Separata gång- och cykelbanor saknas i de båda planområdena, både på de enskilda vägarna inom planområdena och längs väg 222, undantaget två sträckor längs väg 222 mellan Strömma kanal och Hembygdsgården samt öster om gränsen för planområde S5. Hastigheterna längs väg 222 är höga och trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter är bristfällig.

Inom planområdena hänvisas gående och cyklister till körbanan vilket kan innebära trafiksäkerhetsrisker, särskilt vid sophämtningen.



Figur 59: Bilen visar statlig väg 222 i rött söder om området, och enskilda vägar i vitt för planområden Strömma 7 och Strömma 5. De flesta fastigheterna i Strömma 7 har egna utfarter mot väg 222.



Figur 60: Bilderna visar statlig väg 222 där inga nya utfarter tillåts utan Trafikverkets godkännande. Endast befintliga enskilda utfarter kan användas och utvecklas.



Figur 61: Postutdelning och sophämtning sker på väg 222, ingen gångbana finns inom planområde S7 på vägens norra sida.

Tidigare då planområdet saknade detaljplan fanns utökat byggnadsförbud på 30 meter utmed väg 222 enligt länsstyrelsens beslut 2015-03-30 ärende TRV 2013/1814.

Länsstyrelsen i Stockholms län har nyligen publicerat nya riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods (2016). I dessa anges att intill sekundära transportleder anges att det ofta behöver finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på *minst* 25 meter mellan vägen och bostäder eller handel.



Figur 62: Bilden ovan visar väg 222 där planen markerar riskområde med kryssmarkering där bullerskydd ska byggas i lämplig brandklass eftersom brandfarligt gods transporteras på vägen.

Risikanalyser för S5 och S7 av Geosigma 2017-06-30 visar att väg 222 medför små risker på individ- och samhällsnivå för befintlig byggnation. Därför behövs inga riskreducerande åtgärder längs väg 222.

Vid eventuell nybyggnation närmare än 25 meter från väg 222 rekommenderas en platspecifik bedömning av risken i samband med bygglovsansökan.

Vid bygglovsansökan krävs utredning av behovet av täta diken som skydd när det gäller läckage från farligt gods transport mellan väg och byggnad i de fall byggnaden ligger lägre än väg 222.

Ett vägräcke rekommenderas dessutom som påkörningsskydd vilket stoppar fordon.

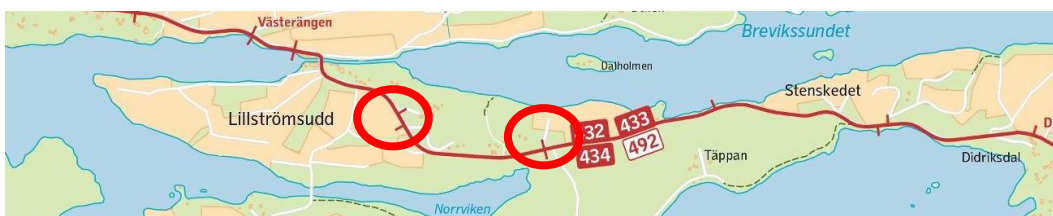
Om fastigheten ligger över vägens höjdnivå medger individrisknivåerna uppförande av bostäder ca 15 meter från väg på väg 222, vilket i nuläget förekommer på vissa fastigheter. Ur risksynpunkt kan dessa byggnader byggas ut eller byggas upp om de skulle bli förstörda.

Riskerna för miljöskador skulle kunna minskas vid olyckor med transport av farligt gods om tätt dike samt påkörningsskydd utformas så spridning elimineras till recipienten, detta kan endast krävas i samband med bygglovsansökan till nya byggnader.



Figur 63: Fastigheter som ligger lägre än väg 222 är markerade i orange; Strömma 2:6, 4:2, 4:10 4:11 och 4:1. Fastighet Fågelbro 46:1 med dricksvattenledning är markerad med rosa.

Utifrån rapporten Riskanalys med avseende på farligt gods vid PFO delområden S5 och S7 i Strömma av Geosigma har detaljplaneförslaget bestämmelser som avser öka säkerheten i området.



Figur 64: Busshållplatser i området Strömma 7.



Figur 65: Bilden ovan visar busshållplats vid Fågelbrovägen där också en infartsparkering finns.



Figur 66: Bilden ovan visar busshållplats vid Strömma 4:1

Förändringar

En trafikutredning PM Trafik Värmdö Strömma S5 och S7 av Structor, 2017-03-24, redovisar framtida trafikflödesberäkningar.

Planbestämmelser (a₅ samt m₁) har lagts till där en olycksskyddsåtgärd krävs för ny bebyggelse. m₁ innebär att ett tätt dike samt påkörningsskydd ska uppföras som hindrar avåkande fordon samt utrunnen vätska och a₅ innebär utökad marklovsplikt kopplat till olycksskyddsåtgärd.

BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD

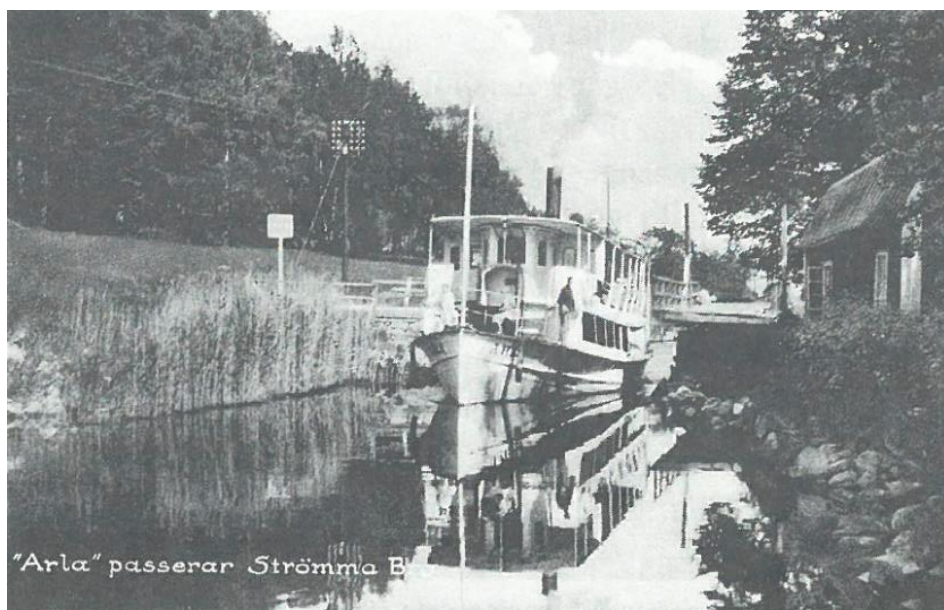
Förutsättningar

Riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt miljöbalken 4 kap. 2 § gäller inom hela planområdet och högexploaterad kust, miljöbalken 4 kap. 4 §. Strömma kanal har regionalt speciellt värde för friluftsliv och fritid. För att beskriva områdets karaktär som översiktsplanen vill bevara, har en inventering av bebyggelsen och naturmiljön har gjorts. *Se Inventering från sjösidan Kommunekolog Värmdö kommun 2017-04-25 Kulturmiljö S7 kommunantikvarie Värmdö kommun 2017-09-01.*

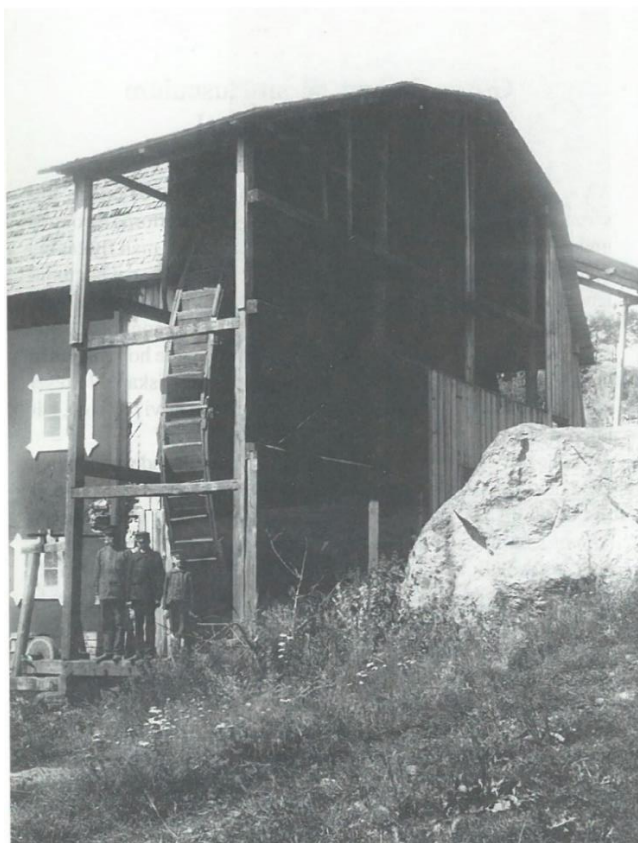


Figur 67: Områdets karaktär av sportstugor och fritidsbebyggelse av enklare slag från 40-50 talet är byggda i en våning, i trä och målade i dunkla färger ofta faluröd och brunt gult. Detaljplaneförslaget behåller denna karaktär med f2-bestämmelse på plankartan o

Vattnet var förr den viktigaste transportleden. Vattenlederna hade stor betydelse för byarnas och skärgårdens handel med staden. Strömma kanal mellan Värmdö och Fågelbrolandet kallades först Lillström kanal.



Figur 68: Bild från Strömme kanal.



Figur 69: Kvarn vid Strömme från 1600-talet från hembygdsföreningens arkiv.



Figur 70: Pensionat Marielund nuvarande fastighet Strömma 2:5 låg på vänster sida av bron vid Strömma kanal. Det byggdes 1868 av Silverhjelm på Fågelbro. Detta pensionat brann ner på 1950-talet. På balkongen satt ofta musikern Ulrik Neuman och spelade gitarr.

Efter 1800-talets mitt började borgerskapet från Stockholm söka sig ut till Värmdö som sommargäster. Längs ångbåtslederna byggdes rikt utsmyckade sommarvillor. De första sommarvillorna uppfördes på Norra Lagnö, vid Lindalssundet, i skärgårdsbyarna Stavnäs och Sandhamn. Här började de första sommarparadisen växa fram.



Figur 71: Fågelbro är en herrgård och två samlingar av bebyggelse nära Strömma på en udde i västra delen av Fågelbrolandet. Byn hette Ffuglabrocke 1544 och Fogelbroke 1551, då den bestod av tre gårdar. Den blev senare säteri. Huvudbyggnaden från 1700-talet funge

Till Fågelbro har hört en rad torp, som till exempel Strömmen och Lillström som båda är omnämnda vid 1700-talets början. Fågelbrotorp fanns på 1740-talet och Fridhem togs upp omkring 1875.



Figur 72: Historisk karta Strömma kanal med tidstypiska namn som Fridhem och Skogshyddan och här finns även pensionatet Marielund. Norrvik finns ännu kvar och den tidigare torplägenheten Lillströmstorp är bebyggd men kallas vid sekelskiftet 1900 för Lugnet.



Figur 73: Inventering gjord av kommunantikvarie Lenore Weibull visar att Strömma 4:1, 6:1 och 7:1 är fastigheter som är speciellt värdefulla och därav får varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

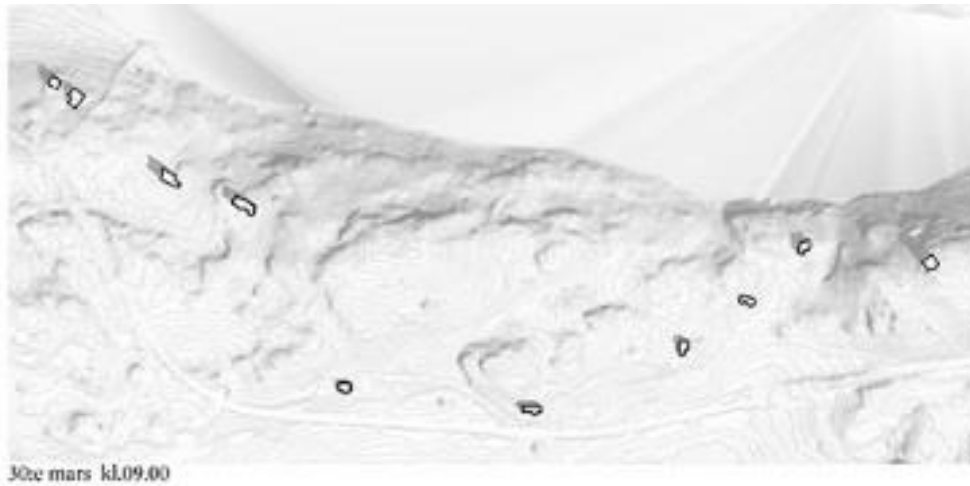


Figur 74: Bilden visar byggnaders byggår i Strömma 7 enligt kommunregister röd innan 1918, grön 1918-1953, rosa 1953-1981 samt gul efter 1981.

Aktuella planområdet har en blandad och ganska gles bebyggelse på naturtomter. Bebyggelsen är vanligen placerad relativt långt in på fastigheterna och består till stor del från 50- och 60-talet. Många hus är dock om- och tillbyggda eller har ersatts med nya hus för permanentboende. Viss äldre bebyggelse förekommer som har kulturhistoriskt värde. I närmiljön finns värdefulla naturområden som är av värde både för boende och växt- och djurliv. De flesta byggnaderna i området är envåningshus i trä målade i dunkla färger som brunt, falurött och gult som gör att byggnaderna försvinner i naturen och ger området en karaktär av orörd natur för friluftsliv.



Figur 75: Bilder på Permanent boende i västra planområdet och sommarstuga i östra planområdet



Figur 76: Solstudie visar att befintliga byggnader i planområdet har goda solförhållanden. Byggnader är placerade på höjder och i söderlägen.

Områdets karaktär:

Det ökade intresset för sportstugor, och enklare fritidshus under början av 1900-talet hänger samman med samhällsströmningar med intresse för fysisk hälsa och ett växande intresse för sport och friluftsliv. De tidiga sportstugorna är tydligt allmogesinspirerade med synligt liggtimmerstomme, snickeridetaljer kring entré och veranda, småspröjsade fönster och en accentuerad skorsten. De yngre sportstugorna från 1930- och 40-tal är mer funktionalistiska i sin utformning med fönster runt hörn, flackt pulpettak och fjällpanel. Oavsett stil är det gemensamma för sport- eller fritidsstugan att den underordnas naturen. Byggnaden placerades så varsamt som möjligt på tomten med så lite åverkan på terrängen som möjligt. Träd och bergknallar sparas på de oftast stora naturtomterna. Fasadkulören är också dämpad för att smälta in i naturen.

Den dramatiska terrängen och möjlighet till utblickar över havsvikar var idealisk plats för fritidsboende. Tomterna vid Strömma salufördes med de goda kommunikationerna från Stockholm med båt men framförallt med bil. I en reklamskrift för tomtområden på Fågelbro och Malmalandet från 1930-talet framhövs den "förstklassiga breda bilväg" från Skurubron, Gustavsberg, Ålstäket och till Strömma kanal.

Karaktäristiskt för sportstugan är att den underordnas naturen. Stugan placerades på den del av tomten som var lämpligast för att spara naturtomten med träd och berghällar. Den dämpade färgsättningen gör också att bebyggelsen smälter in i naturen. Typiska karaktärsdrag för sportstugan är:

- Byggnadens placering på tomten utifrån hänsyn till topografin.
- Grundläggning av låga plintar eller låg betongsöcket
- Liggande stockpanel och fjällpanel
- Indragna verandor med svarvade detaljer
- Flackt sadeltak

- Lertegelpannor
- Gedigen skorsten
- Fönsterluckor, ibland med dekorationer som hjärtan
- Färgsättning: röd, gul eller brunt i kombination med gröna eller blå snickerier

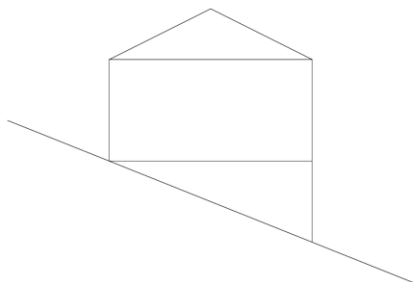
Förändringar

Detaljplanen syftar till att förse området med kommunalt vatten och spillvatten, och ange riktlinjer för kommande bebyggelseutveckling. Planområdet omfattar idag 22 fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus och en handelsplats och liten hamn.

Strandskydd, vägbuller, infrastrukturens kapacitet, tillgängligheten till kollektivtrafik, riskområde för farligt gods, värdefull natur och riksintressen begränsar möjligheten att bebygga området. Två riksintressen, Högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § samt rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § miljöbalken gör **bebyggelseområdet särskilt värdefullt.**

Stora fastigheter inom området, som Strömma 4:1, 6:1, 7:1 och 8:1, föreslås få ytterligare byggrätter i form av enbostadshus. De nya byggnaderna får infarter och utfarter från befintligt vägnät i området. Strömma 2:9 och Fågelbro 46:1 är även dessa mycket stora fastigheter men dessa ingår inom strandskydd och även höga naturvärden varför ytterligare byggrätter inte medges. Strömma 2:9 är en kuperad fastighet vilket problematiserar dagvattenhanteringen.

Nya byggrätter begränsas till 120 kvadratmeters byggnadsarea, BYA, för enbostadshus i två plan. Källare får ej anläggas då VA-nätet inte är dimensionerat för att motverka översvämningar i källare. Takvinkel begränsas – till 23–30 grader för byggnader över 4,0 meter byggnadshöjd och 23–45 grader för byggnader 4,0 meter byggnadshöjd eller lägre – för att ta hänsyn till befintlig bebyggelse. Detaljplanen har undantag på några fastigheter, Strömma 4:1, Strömma 2:9, Fågelbro 46:1, där takvinkel styrs till minst 23 grader på grund av befintlig byggnad. Bebyggelsen ska anpassas utefter terrängen och nivåskillnader tas upp genom sockel och souterräng. Byggrätterna regleras med e-bestämmelser.



Figur 77: Bebyggelsen ska anpassas till terrängen och nivåskillnad tas upp genom sockel.

Befintlig bebyggelse som inte medges ytterligare byggrätter får större byggrätter för att anpassas till permanentboende. Storleken är beroende på fastighetens storlek samt byggnadens storlek i dagsläget.

Byggnader som har ett kulturhistoriskt värde får r- (rivningsförbud) och k-bestämmelser för att säkerställa dess bevarande. Varsamhetsbestämmelserna styr val av material, färg, byggnadernas placering, skala och uttryck.



Figur 78: Bild visar del av gamla landsvägen genom området.



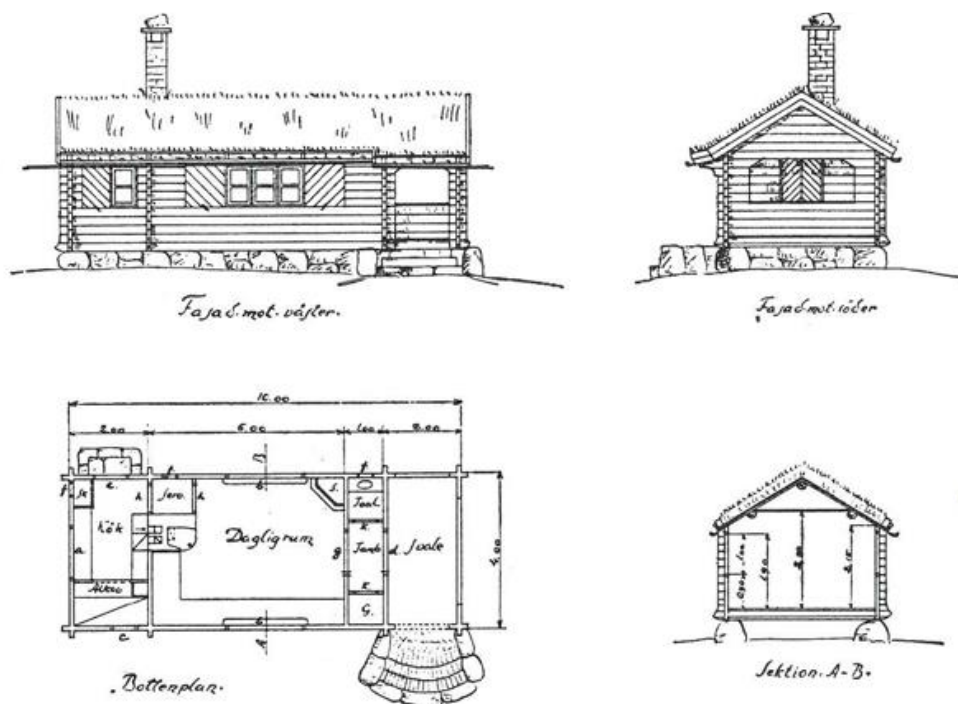
Figur 79: För nya fastigheter används befintliga skogsvägar som tillfartsvägar för att inte skada höga naturvärden med nya vägar. Befintliga in- och utfarter för väg 222 används också till de nya fastigheterna. Väg 222 får inte belastas med nya utfarter.

Gestaltningsregler:

För ny bostadsbebyggelse gäller att gestaltningen ska anpassas till områdets speciella karaktär med stora naturtomter och fristående byggnader i en till två våningar. Genom en diskret färgsättning och få nya hus behålls värdefullt naturområde. Tak och fasadmateriell m.m. som förorenar dagvattnet, t.ex. kopparbleck, omålade material som kan släppa metaller ska undvikas.

Fasader ska utföras i träpanel i nyans av röd, brun eller gult. Detaljer får målas i ljus nyans eller vitt vilket regleras med planbestämmelse f₂. Se vidare i inventering från sjösidan Kommunekolog Värmdö kommun 2017-04-25 och Kultur S7. Prickmark används på plankarta där bergbranter eller annan ej lämplig mark för bebyggelse finns.

Sjöfartsverket önskar att all belysning inom planområdet utformas så att den inte verkar bländande för sjötrafiken eller påverkar funktionen. Detta gäller även arbetsbelysning under anläggningsfaser. Det är av stor vikt att anpassning av bostäder som ligger mot farleden utförs så att boendet inte kommer att störas av fartygstrafiken. Sjöfartsverket kommer inte att tillstyrka någon ytterligare fartbegränsning eller annan inskränkning i användandet av farleden Sjöfartsverket vill hållas informerad i framtida planarbeten som kan påverka farleden och övriga vattenområden.



Figur 80: Sportstugekaraktär.

Fastighetsspecifik förändring:

Strömma 2:5 bekräftas i och med förslaget för detaljplan "H – Detaljhandl". Fastigheten har redan en båthandel i dagens situation och får även möj-

ligheter att bredda sin utfart för att skapa bättre förutsättningar för transporter att köra ut och in till fastigheten med sina leveranser. Det förbättrar också trafiksituationen som uppstår när lastbilarna ska köra ut från fastigheten. Fastigheten får inte styckas av men detaljplanen medger en större bygggrätt, högsta byggnadsarea (BYA) på 700 kvadratmeter (e₉). Detta innebär att verksamheten kan utvecklas. Strandskyddet upphävs på del av fastigheten (a₂). Tak ska utformas med sadeltak (f₁). Fasadmateriäl och kulör styrs till träpanel i gul, brun eller röd färg (f₂).

Strömna 2:6 och 4:2 får en bekräftad användning ”B – Bostäder” men även användningen ”H – Detaljhandel” för att öppna upp för möjligheter att ge området ytterligare verksamheter. Fastigheterna får inte styckas av men en större bygggrätt på totalt 290 kvm tillåts i två våningar (e₁₀ och 6,5 meter byggnadshöjd) för att främja både verksamheter samt permanentboende. Strandskyddet upphävs förutom cirka 20 meter närmast vattnet (a₂). Tak ska utformas med sadeltak (f₁). Fasadmateriäl och kulör styrs till träpanel i gul, brun eller röd färg (f₂). Markens hårdgöring begränsas för att hantera dagvatten (b₃) samt med utökad marklovsplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (a₄).

Strömna 4:10 och 4:11 får en bekräftad användning ”B – Bostäder”. Fastigheterna får inte styckas av men en större bygggrätt (200 kvadratmeter BYA för huvudbyggnad) tillåts med 6,5 meter byggnadshöjd för att anpassa bebyggelsen för permanentboende. Största sammanlagda exploatering för komplementbyggnader är 80 kvadratmeter där enskild komplementbyggnad får vara 50 kvadratmeter (e₁). Strandskyddet upphävs på del av fastigheten för att behålla tillgänglighet för allmänheten (a₂). Tak ska utformas med sadeltak (f₁). Fasadmateriäl och kulör styrs till träpanel i gul, brun eller röd färg (f₂). Markens hårdgöring begränsas för att hantera dagvatten (b₃) samt med utökad marklovsplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (a₄).

Strömna 4:1 får en bekräftad användning ”B – Bostäder”, ”V₁ – Småbåtshamn” och ”W₁ – Småbåtshamn”. Fastigheten tillåts styckas av i totalt tre fastigheter. En del av fastigheten planläggs inte då det ligger inom strandskyddet och inte bedöms vara ianspråktaget och därför inte lämpligt för bostäder. Strandskyddet upphävs på del av fastigheten där befintlig bebyggelse finns (a₂). Ny bebyggelse begränsas till 120 kvadratmeter BYA med 6,5 meter byggnadshöjd, största sammanlagda exploatering för komplementbyggnad är 60 kvadratmeter (e₂). Befintlig bebyggelse får utökad bygggrätt till 200 kvadratmeter BYA för huvudbyggnad och största sammanlagda exploatering för komplementbyggnad är 80 kvadratmeter där enskild komplementbyggnad får vara maximalt 50 kvadratmeter (e₁). Fastigheten har byggnad med högt kulturvärde samt en trädallé (generellt biotopskydd) och har skyddsbestämmelse, varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud (q₁-, k₂-

och r₁-bestämmelser). Tak ska utformas med sadeltak (f₁) och denna fastighet styrs till minst 23 graders takvinkel för huvudbyggnad för att ta hänsyn till befintlig bebyggelse. Källare får inte byggas (b₄). Fasadmateriäl och kulör styrs till träpanel i gul, brun eller röd färg (f₂). Markens hårdgöring begränsas för att hantera dagvatten (b₃) samt med utökad marklovsplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (a₄). Bebyggelse tillåts inte där det är höga naturvärden och fastigheten omfattas av utökad marklovsplikt för trädfällning (a₁).

Strömma 7:1 får en bekräftad användning ”B – Bostäder”. Fastigheten tillåts styckas av i totalt tre fastigheter. Strandskyddet upphävs på del av fastigheten där befintlig bebyggelse finns (a₂). Ny bebyggelse begränsas till 120 kvadratmeter BYA med 6,5 meter byggnadshöjd, största sammanlagda exploatering för komplementbyggnad är 60 kvadratmeter (e₂). Befintlig bebyggelse får utökad byggrätt till 220 kvadratmeter BYA för huvudbyggnad och största sammanlagda exploatering för komplementbyggnad är 80 kvadratmeter där enskild komplementbyggnad får vara maximalt 50 kvadratmeter (e₅). Fastigheten har byggnader med högt kulturvärde och har varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud (r₁ och k₁). Tak ska utformas med sadeltak (f₁). Källare får inte byggas (b₄). Fasadmateriäl och kulör styrs till träpanel i gul, brun eller röd färg (f₂). Markens hårdgöring begränsas för att hantera dagvatten (b₃) samt med utökad marklovsplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (a₄). Bebyggelse tillåts inte där det är höga naturvärden och fastigheten omfattas av utökad marklovsplikt för trädfällning (a₁). Byggrätten på fastighetens södra del omfattas av utökad lovplikt pga. höga bullernivåer (a₃).

Strömma 11:1 får en bekräftad användning ”B – Bostäder” och då bebyggelsen är befintlig tillåts den ligga kvar inom rekommenderat avstånd på 30 meter. Fastigheten tillåts inte avstyckas. Fastigheten får en utökad byggrätt på 160 kvadratmeter BYA med 4,0 meter byggnadshöjd för huvudbyggnad. Största sammanlagda exploatering för komplementbyggnad är 80 kvadratmeter där enskild komplementbyggnad maximalt får vara 50 kvadratmeter (e₆). Tak ska utformas med sadeltak (f₁). Fasadmateriäl och kulör styrs till träpanel i gul, brun eller röd färg (f₂). Markens hårdgöring begränsas för att hantera dagvatten (b₃) samt med utökad marklovsplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (a₄).

Strömma 6:1 får ny användning ”B – Bostäder” och tillåts stycka av sin fastighet i tre nya fastigheter. Hela fastigheten planläggs inte för att få lämpliga fastighetsindelningar samt inte låsa fastigheten i framtiden. Anledningen är att både infrastruktur och dagvattenproblematiken har svårt att hantera en större exploatering. Ny bebyggelse begränsas till 120 kvadratmeter BYA med 6,5 meter byggnadshöjd. Största sammanlagda exploatering för komplementbyggnad är 60 kvadratmeter (e₂). Tak ska utformas med sadeltak

(f₁). Källare får inte byggas (b₄). Fasadmateriel och kulör styrs till träpanel i gul, brun eller röd färg (f₂). Markens hårdgöring begränsas för att hantera dagvatten (b₃) samt med utökad marklovsplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (a₄). Inom fastigheten finns förhöjd marknivå för att hantera dagvatten. Fastighetens sydöstra del omfattas av stor del korsmark för att ta hänsyn till bullnivåerna. En del av fastigheten är tillgänglig för en gemensamhetsanläggning för dagvatten (g₂).

Strömma 6:3 får en bekräftad användning ”B – Bostäder”. Fastigheten tillåts inte styckas av. Delar av befintlig bebyggelse har ett högt kulturvärde och betecknas i plankartan med varsamhetsbestämmelse (k₂) och rivningsförbud (r₁), tillåten byggnadshöjd är 4,0 meter. Övriga befintliga komplementbyggnader på fastigheten har fått en sammanlagd bygggrätt om 240 kvadratmeter BYA, där enskild komplementbyggnad maximalt får vara 75 kvadratmeter BYA. Ny huvudbyggnad får vara 120 kvadratmeter BYA (e₁₁) med 6,5 meter byggnadshöjd. Tak ska utformas med sadeltak (f₁). Källare får inte byggas (b₄). Fasadmateriel och kulör styrs till träpanel i gul, brun eller röd färg (f₂). Markens hårdgöring begränsas för att hantera dagvatten (b₃). Marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (a₄). Fastigheten omfattas av utökad lovplikt pga. höga bullernivåer (a₃).

Strömma 6:2 får en bekräftad användning ”B – Bostäder”. Fastigheten tillåts inte styckas av. Befintlig bebyggelse får utökad bygggrätt till 210 kvadratmeter BYA för huvudbyggnad med 6,5 meter byggnadshöjd och största sammanlagda exploatering för komplementbyggnad är 80 kvadratmeter där enskild komplementbyggnad får vara maximalt 60 kvadratmeter (e₇). Tak ska utformas med sadeltak (f₁). Fasadmateriel och kulör styrs till träpanel i gul, brun eller röd färg (f₂). Markens hårdgöring begränsas för att hantera dagvatten (b₃) samt med utökad marklovsplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (a₄).

Strömma 10:1 får ny användning ”B – Bostäder”. Fastigheten tillåts inte styckas av. Ny bebyggelse får en bygggrätt på 120 kvadratmeter BYA med 6,5 meter byggnadshöjd för huvudbyggnad. Största sammanlagda exploatering för komplementbyggnad är 60 kvadratmeter (e₂). Tak ska utformas med sadeltak (f₁). Källare får inte byggas (b₄). Fasadmateriel och kulör styrs till träpanel i gul, brun eller röd färg (f₂). Markens hårdgöring begränsas för att hantera dagvatten (b₃) samt med utökad marklovsplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (a₄). Bebyggelse tillåts inte där det är höga naturvärden och fastigheten omfattas av utökad marklovsplikt för trädfällning (a₁). Fastigheten omfattas av utökad lovplikt pga. höga bullernivåer (a₃).

Strömna 2:7 får en bekräftad användning ”B – Bostäder”. Fastigheten tillåts inte styckas av. Befintlig bebyggelse får utökad byggrätt till 210 kvadratmeter BYA med 6,5 meter byggnadshöjd för huvudbyggnad och största sammanlagda exploatering för komplementbyggnad är 80 kvadratmeter där enskild komplementbyggnad får vara maximalt 50 kvadratmeter (e₃). Fastigheten omfattas i princip i helhet av strandskydd som upphävs i den delen som anses vara ianspråktagen (a₂). Ungefär 20 meter behålls av strandskyddet med undantag för byggnaden vid vattnet. Bebyggelse tillåts inte där det är höga naturvärden och fastigheten omfattas av utökad marklovsplikt för trädfällning för att bevara spridningskil Nacka-Värmdö (a₁). Tak ska utformas med sadeltak (f₁). Fasadmateriell och kulör styrs till träpanel i gul, brun eller röd färg (f₂). Markens hårdgöring begränsas för att hantera dagvatten (b₃) samt med utökad marklovsplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (a₄).

Strömna 2:11 får en bekräftad användning ”B – Bostäder”. Fastigheten tillåts inte styckas av. Befintlig bebyggelse får utökad byggrätt till 210 kvadratmeter BYA med 6,5 meter byggnadshöjd för huvudbyggnad och största sammanlagda exploatering för komplementbyggnad är 80 kvadratmeter där enskild komplementbyggnad får vara maximalt 50 kvadratmeter (e₃). Fastigheten omfattas i princip i helhet av strandskydd som upphävs i den delen som anses vara ianspråktagen (a₂). Ungefär 20 meter behålls av strandskyddet samt på fastighetens östra del där det finns höga naturvärden och ska bevaras för att behålla spridningskilen Nacka-Värmdö. Bebyggelse tillåts inte där det är höga naturvärden och fastigheten omfattas av utökad marklovsplikt för trädfällning (a₁). Tak ska utformas med sadeltak (f₁). Fasadmateriell och kulör styrs till träpanel i gul, brun eller röd färg (f₂). Markens hårdgöring begränsas för att hantera dagvatten (b₃) samt med utökad marklovsplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (a₄).

Strömna 9:1 får ny användning ”B – Bostäder”. Fastigheten tillåts inte styckas av. Befintlig bebyggelse får utökad byggrätt till 120 kvadratmeter BYA med 6,5 meter byggnadshöjd för huvudbyggnad. Största sammanlagda exploatering för komplementbyggnad är 60 kvadratmeter (e₂). Tak ska utformas med sadeltak (f₁). Källare får inte byggas (b₄). Fasadmateriell och kulör styrs till träpanel i gul, brun eller röd färg (f₂). Markens hårdgöring begränsas för att hantera dagvatten (b₃) samt med utökad marklovsplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (a₄). Fastigheten omfattas av utökad lovplikt pga. höga bullernivåer (a₃).

Strömna 8:1 får en bekräftad användning ”B – Bostäder”. Fastigheten tillåts styckas av i totalt tre fastigheter där ny bebyggelse begränsas till 120 kvadratmeter BYA med 6,5 meter byggnadshöjd. Största sammanlagda ex-

exploatering för komplementbyggnad är 60 kvadratmeter (e₂). Befintlig bebyggelse får utökad byggrätt till 210 kvadratmeter BYA med 6,5 meter byggnadshöjd för huvudbyggnad och största sammanlagda exploatering för komplementbyggnad är 80 kvadratmeter där enskild komplementbyggnad får vara maximalt 50 kvadratmeter (e₃). Fastigheten omfattas av strandskydd som upphävs i den delen som anses vara ianspråktagen (a₂). Inom strandskydd som inte upphävs finns det höga naturvärden. På en del av fastighetens östra sida planläggs prickmark för att bevara spridningskilen. Tak ska utformas med sadeltak (f₁). Källare får inte byggas i ny bebyggelse (b₄). Fasadmateriell och kulör styrs till träpanel i gul, brun eller röd färg (b₃). Markens hårdgöring begränsas för att hantera dagvatten (b₃) samt med utökad marklovsplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (a₄). Fastigheten omfattas av utökad korsmark med hänsyn till bullernivåer.

Strömma 2:12 får en bekräftad användning ”B – Bostäder”. Fastigheten tillåts inte styckas av. Befintlig bebyggelse får utökad byggrätt till 210 kvadratmeter BYA med 6,5 meter byggnadshöjd för huvudbyggnad och största sammanlagda exploatering för komplementbyggnad är 80 kvadratmeter där enskild komplementbyggnad får vara maximalt 50 kvadratmeter (e₃). Fastigheten omfattas av strandskydd som upphävs i den delen som anses vara ianspråktagen (a₂). Inom strandskydd som inte upphävs finns det höga naturvärden. På en del av fastighetens sydvästra sida planläggs prickmark för att bevara spridningskilen. Tak ska utformas med sadeltak (f₁). Fasadmateriell och kulör styrs till träpanel i gul, brun eller röd färg (f₂). Markens hårdgöring begränsas för att hantera dagvatten (b₃) samt med utökad marklovsplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (a₄).

Strömma 2:13 får ny användning ”B – Bostäder”. Fastigheten tillåts inte styckas av. Ny bebyggelse får en byggrätt på 120 kvadratmeter BYA med 6,5 meter byggnadshöjd för huvudbyggnad och största sammanlagda exploatering för komplementbyggnad är 60 kvadratmeter (e₂). På en del av fastighetens norra sida planläggs prickmark för att bevara spridningskilen. Tak ska utformas med sadeltak (f₁). Källare får inte byggas (b₄). Fasadmateriell och kulör styrs till träpanel i gul, brun eller röd färg (f₂). Markens hårdgöring begränsas för att hantera dagvatten (b₃) samt med utökad marklovsplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (a₄). Fastigheten omfattas av utökad lovplikt pga. höga bullernivåer (a₃).

Strömma 2:15 får ny användning ”B – Bostäder”. Fastigheten tillåts inte styckas av. Ny bebyggelse får en byggrätt på 120 kvadratmeter med 6,5 meter byggnadshöjd för huvudbyggnad och största sammanlagda exploatering för komplementbyggnad är 60 kvadratmeter (e₂). Tak ska utformas med sadeltak (f₁). Källare får inte byggas (b₄). Fasadmateriell och kulör styrs till

träpanel i gul, brun eller röd färg (f₂). Markens hårdgöring begränsas för att hantera dagvatten (b₃) samt med utökad marklovsplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (a₄). Fastigheten omfattas av utökad lovplikt pga. höga bullernivåer (a₃).

Strömma 2:9 får en bekräftad användning ”B – Bostäder”. Fastigheten tillåts inte styckas av. Befintlig bebyggelse får utökad byggrätt till 240 kvadratmeter BYA med 6,5 meter byggnadshöjd för huvudbyggnad och största sammanlagda exploatering för komplementbyggnad är 80 kvadratmeter där enskild komplementbyggnad får vara maximalt 60 kvadratmeter (e₄). En planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 17 000 kvadratmeter finns. Komplementbyggnader får byggas där strandskyddet är upphävt. Fastigheten omfattas av strandskydd som upphävs i den delen som anses vara ianspråktagens (a₂). På fastighetens södra sida är det kuperat samt höga naturvärden varför inte strandskyddet föreslås upphävas. På en del av fastighetens södra sida planläggs prickmark för att bevara spridningskilen. Tak ska utformas med sadeltak (f₁) och styrs till minst 23 graders takvinkel för att ta hänsyn till befintlig bebyggelse. Fasadmaterial och kulör styrs till träpanel i gul, brun eller röd färg (f₂). Markens hårdgöring begränsas för att hantera dagvatten (b₃) samt med utökad marklovsplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (a₄).

Fågelbro 46:1 får en bekräftad användning ”B – Bostäder”. Fastigheten tillåts inte styckas av. Befintlig bebyggelse får utökad byggrätt till 240 kvadratmeter BYA med 6,5 meter byggnadshöjd för huvudbyggnad och största sammanlagda exploatering för komplementbyggnad är 80 kvadratmeter där enskild komplementbyggnad får vara maximalt 60 kvadratmeter (e₄). En planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 12 000 kvadratmeter finns. Komplementbyggnader får byggas där strandskyddet är upphävt. Fastigheten omfattas av strandskydd som upphävs i den delen som anses vara ianspråktagen och där det inte finns höga naturvärden. Stor del av fastigheten ligger under +2,7 meter över havet varför det inte anses lämpligt att bebyggas. Tak ska utformas med sadeltak (f₁) och styrs till minst 23 graders takvinkel för att ta hänsyn till befintlig bebyggelse. Fasadmaterial och kulör styrs till träpanel i gul, brun eller röd färg (f₂). Markens hårdgöring begränsas för att hantera dagvatten (b₃) samt med utökad marklovsplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (a₄).

SOCIALA FRÅGOR

Barnperspektivet

Förutsättningar

Väg 222 (Stavsnäsvägen) har ingen gång- och cykelväg och vägen är krokig

på vissa delar. Hastighetsbegränsningen på vägen är 70 km/h. Busshållplatserna ligger inte trafiksäkert. Detta utgör ytterligare anledning att inte förtäta området mer.

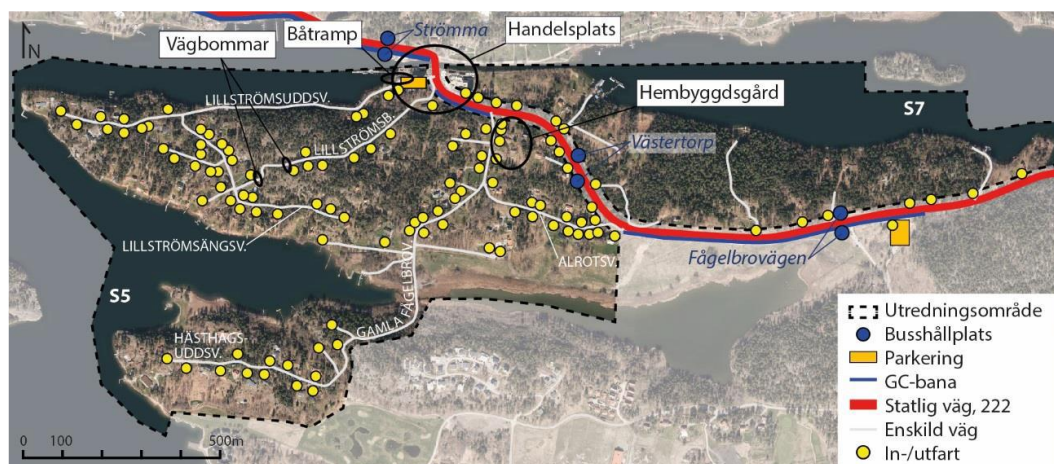
GATOR OCH TRAFIK

Förutsättningar

En trafikutredning PM Trafik Värmdö Strömma S5 och S7 finns utförd av Structor. Dessutom finns en gammal trafikutredning från 2012 på väg 222 Ålstäket-Stavsnäs vinterhamn gjord av Trivector.

Väg 222 är en statlig väg, där Trafikverket är väghållare, som delar området i de två planområdena S5 och S7. Väg 222 är belagd med asfalt men i övrigt är standarden låg. Väg 222 är ca 6 - 6,5 meter bred, horisontalgeometrin är dålig med flera kurvor vilket ger dålig sikt. Flertalet enskilda fastigheter ansluter direkt till väg 222 och i dessa punkter brister trafiksäkerheten. Det gäller anslutningar som har skymd sikt, särskilt de som ligger i en innerkurva eller att buskage skymmer sikten.

De enskilda vägarna är också smala och slingrande med varierande kvalitet avseende slitlager och vägbredd.



Figur 81: Befintliga Vägar och utfarter

Generell uppräknig av trafikflöden görs för befintliga flöden längs Väg 222. Vanligtvis görs detta med en procentuell ökning om mellan 0,5 - 1,5 procent per år baserat på exempelvis trafik tillväxten de senaste åren samt hur mycket exploatering som planeras generellt i kommunen.

För framtida situation ska flödet för år 2040 beräknas. Flödet längs väg 222 ska därför räknas upp till detta årtal med förslagsvis samma procentsats som användes för nuläget 2017, dvs. 1,5 procent per år och blir 12 505 fordon per dygn.

För S7 har här antagits tillkomma ungefär 10 bostäder för enfamiljshus.

Denna trafik samlokaliseras till befintliga anslutningar mot väg 222. Med tanke på det stora flödet längs väg 222 i förhållande till de anslutande vägarna från S5 respektive S7 kommer inte förändringen till permanentboende innebära problem för trafiken längs väg 222. Inga köer förväntas heller uppstå från anslutningarna med tanke på det begränsade antalet fordon som uppstår.

Den ökade trafiken längs väg 222 skulle framöver kunna innebära sämre framkomlighet för fordon längs anslutande vägar. Detta beror på vilken utbyggnadsgrad/ökat antal permanentboende som det planeras för i områden öster om utredningsområdet.

In-/utfarter i planområde S7 föreslås samordnas. Om möte mellan två personbilar ska vara möjligt på lokalgatorna krävs att körbanan är fyra meter bred. De gator som kan ges denna bredd utan att stora markintrång eller omfattande markarbeten krävs bör breddas. De gator som inte breddas bör förses med mötesplatser och där mötesplatser redan finns bör de iordningställas och markeras på ett tydligt sätt. Vändplaner kan förekomma i område S7 i de lägen där ny bostadsbebyggelse med planbestämmelse (g₁) föreslås. Soppbilar behöver en vändplats med ca 9 meters radie.



Figur 82: Inom område S7 består vägnätet av enskilda vägar.

Längs väg 222 är högsta tillåtna hastighet 50 km/h sträckan Strömma kanal - Alrotsvägen och 70 km/h öster om Alrotsvägen. Hastighetsmätningar från 2009 visar att skyltad hastighet, 70 km/h, efterföljdes. Däremot sågs en förhöjd medelhastighet genom Strömma där skyltad hastighet är 50 km/h. Medelhastigheten var där vid mättillfället i juni 2009 över 65 km/h. Slutsats kan vara att befintliga fartkameror skulle kunna placeras i mer effektiva lägen. Belysning saknas på samtliga vägar i utredningsområdet.



Figur 83: Vid fastighet Fågelbro 46:1 vid Väg 222 har flera avkörningsolyckor inträffat. Dubbla skyddsräcken skulle öka säkerheten.

Båtverksamheten vid Strömman kanal öster om väg 222 får regelbundna leveranser till sin fastighet. Antal leveranser varierar mellan ca en och tio per dag. Det är framför allt leveranser av båtar som fraktas på semitrailers (ca 19 meter lång) och lastbil med släp (ca 25 m lång) men även andra varuleveranser som lastas i lastbil och andra budbilar.

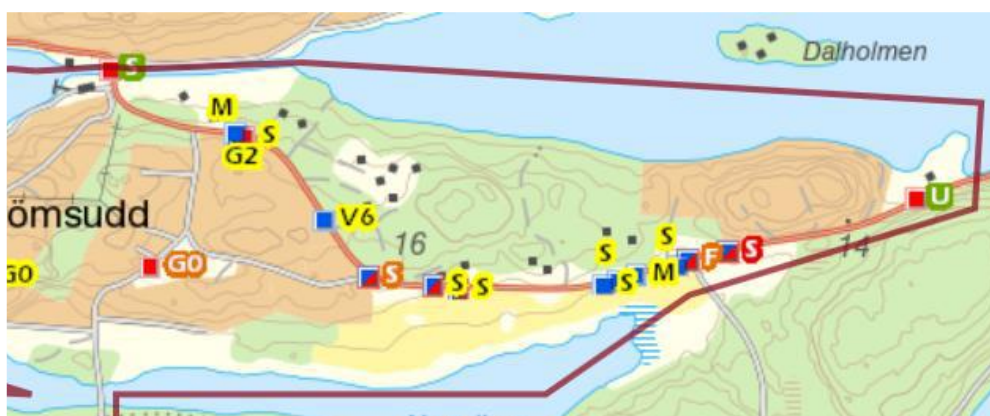


Figur 84: Infarten till båtverksamheten.

Infarten till fastigheten medger inte trafiksäker angöring på grund av utrymmebrist och för liten svängradie. Detta samt att möjlighet att vända lastbilarna inne på fastigheten saknas. Leveranserna kör förbi infarten för att

backa ner på fastigheten, backning över motriktat körfält innebär stora trafiksäkerhetsbrister.

Genom Transportstyrelsens databas för trafikolyckor, STRADA, har statistik för polis- och sjukvårdsrapporterade olyckor analyserats. De senaste tio åren har 16 olyckor inträffat längs väg 222 på sträckan som gränsar till planområdena, se Figur 86 nedan. De flesta olyckorna har inträffat längs sträcka snarare än i korsning. Nio av olyckorna är singelolyckor motorfordon.



Figur 85: Olyckor 2007 – 2017, utdrag från STRADA. Gult markerar lindriga olyckor och rött allvariga olyckor på kartan ovan.

Inom planområde för Strömma S7 kommer trafiksäkerhet och tillgänglighet för gående och cyklister vara fortsatt lågt eftersom gång- och cykelbana längs norra sidan av väg 222 saknas då inga trafiksäkerhetsåtgärder görs inom denna detaljplaneprocess.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

Dagvatten infiltreras lokalt så långt som möjligt och ett lokalt ledningssystem för området saknas. Stora delar av området består av berg och moränområden och det är bitvis problematiskt att, i enlighet med kommunens dagvattenpolicy, hantera dagvatten lokalt. Läs mer under kapitlet "HYDROLOGI OCH DAGVATTEN".

Vatten och avlopp

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

Alla fastigheter inom planområdet avses anslutas till det kommunala VS-nätet. Ledningsnätet är tänkt att byggas ut med LTA-system (tryckavloppssystem) med separat pump för respektive fastighet. Kommunens ledningar förläggs i möjligaste mån i vägområdet (allmän plats). Kommunala ledningar kommer att behöva förläggas över några

fastigheter. Dessa områden är i detaljplanenmarkerade med bestämmelsen u (underjordiska ledningar), som innebär att marken reserverats för att ge utrymme för ett visst allmänt ändamål.

VA-huvudmannen har tagit hänsyn till brandpostplacering i sin projektering enligt avtal;

- uppvärmda där det går
- avstånd från objekt till brandpost 500 meter (1000 meter mellan brandposter)
- Goda vändmöjligheter och lätt tillgänglig tex i korsning.
- Förslag placering vid hamnkrogen.

Värme och el

Uppvärmning sker med olja eller el ofta i kombination med vedeldning.

Vattenfalls Eldistribution svarar för områdets elförsörjning. En eventuell ombyggnad eller flytt av luftledning eller markkabel tillhörande Vattenfall utförs av Vattenfall men bekostas av exploatör om inget annat avtalas i specifika fall. Utformning och placering av nya kraftledningar och andra elektriska ledningar utformas så exponering av magnetfält begränsas.

Förändringar

U-område behövs för nya kommunala ledningar.

El och fiber

Finns i området för Strömma S7.

Sophämtning

Sophantering i planområdet sker idag genom hämtning av avfallskärl på väggkant till väg 222 med sidolastande sopbil.



Figur 86: Sophantering i område S7 sker idag genom hämtning av avfallskärl på väggkant till väg 222 med sidolastande sopbil.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Förutsättning

Skola och förskola

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

Skolbarnen i området hör till *Värmdö Skärgårdsskola (f-9) på Djurö*. Eleverna beviljas i dagsläget SL-kort för att själva ta sig dit och hem.

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

Service

Från Strömmabron är det drygt två mil till både Hemmesta och Björkås på Djurö. På båda orterna finns biblioteksfilial, vårdcentral och folktandvård samt servicelägenheter och vårdboende. Inom eller i närhet till planområdet finns restaurang, båthandel, klädbutik, outletbutik samt bensinstation för båtar.



Förändringsområden

I Värmdö finns det cirka 11 000 fritidshus. Fritidshusen är spridda över alla kommunens delar som har fast landförbindelse. Minskat bostadsbyggande och ökande priser på bostäder i Stockholmsregionen har gjort det attraktivt – ur såväl ekonomisk- som boendemiljösynpunkt – att bosätta sig permanent i fritidshusområden.

Mål

- ❖ Utpekade förändringsområden med stor andel permanent boende ska på sikt förses med kommunalt vatten och avlopp och utökade byggrätter.
- ❖ Förtätning genom avstyckning ska undvikas i förändringsområden.
- ❖ Perifer belägna fritidshusområden ska behålla sin prägel och boendeform.

Bakgrund

Ett förändringsområde kan definieras som ett fritidshusområde där fler väljer att bosätta sig permanent. Fritidshusen i förändringsområden utgör en stor bostadspotential i Värmdö. Inflyttare är barnfamiljer och äldre. När många människor bosätter sig permanent i fritidshusen medför detta att:

- ❖ trafiken på vägar till och inom området ökar.
- ❖ vattenuttaget liksom belastningen på avloppsanläggningar och recipienter ökar.
- ❖ behovet av barnomsorg, skolor och äldreomsorg ökar.

I och med permanentbosättningen ställs krav på utökade byggrätter, kommersiell service, trafiksäkra vägar och förbättrad kollektivtrafik. Det är inte

möjligt att styra permanentbosättning i fritidshus därför är det viktigt med tydliga ställningstaganden var kommunen kan och inte kan ge service. Perifer belägna områden, som inte kommer att få kommunalt vatten och avlopp, lämpar sig bäst för fritidsboende. De bör inte förtätas genom avstyckningar eller få ökade byggrätter.

Utgångspunkter

Bebyggelsen i fritidshusområdena regleras dels i äldre byggnadsplaner och dels med översiktsplanen och de generella bestämmelserna i PBL (Plan- och bygglagen) när bebyggelsen ligger utanför planlagt område. För att klara miljön och i övrigt kunna planera för bra service och för att få en acceptabel bebyggelsestruktur krävs att den fortsatta utbyggnaden i dessa förändringsområden sker i en reglerad och strukturerad form. Detta ska ske genom att man med utgångspunkt från översiktsplanen detaljplanlägger förändringsområden. Alternativt kan det ske genom revidering av gällande planbestämmelser.

Kommunen har styrt bebyggelseutvecklingen med nybyggnadsförbud och begränsning av byggrätter. I ett 70-tal detaljplaner som omfattade cirka 5000 fastigheter ändrades byggrätten 1987 till 60 m² för huvudbyggnaden respektive 40 m² för komplementbyggnad. Personer som var mantalsskrivna på sin fastighet fick en så kallad övergångsvis byggrätt på 150 m² för huvudbyggnaden. Det förekommer också att enskilda fastighetsägare efter 1987 tillätits att göra en planändring för den egna fastigheten och därmed kunnat erhålla en större byggrätt. Detta gör att det kan förekomma varierande byggnadsrätter inom ett och samma planområde.

Figur 87: Text om PFO områden ur översiktsplanen för Värmdö 2012-2030

GENOMFÖRANDE

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som t.ex. avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning för att få tillgång till utfart, vatten- och spillvattenledningar m.m. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, 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

Kvartal 3, 2017

Granskning

Kvartal 2, 2019

Antagande i kommunfullmäktige

Kvartal 1, 2023

Laga kraft tidigast

Kvartal 1, 2023

Genomförande

Genomförande VA-utbyggnad (tidigast)

Kvartal 3, 2023 – 2025

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 för den allmänna platsen och markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) är 5 år. Genomförandetiden för övrig kvartermark är 5 år och börjar två år efter det datum detaljplanen fått laga kraft. Detta kallas för förskjuten genomförandetid.

Genomförandetiden är satt med hänsyn till bland annat utbyggnad av kommunalt VA.

Huvudmannaskap

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

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

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

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

- Värmdö kommun har under lång tid varit en utpräglad landsbyggnadskommun med stora fritidshusområden. Kommunen har därför en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, till exempel i delar av vägnätet inom centralorten Gustavsberg.
- I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden. Planområdet Strömna S7 är ett av dessa utpekade förändringsområden.
- I angränsande, planlagda områden till Strömna S7 gäller enskilt huvudmannaskap.
- Det förekommer inte någon genomfartstrafik genom området.
- Området är ett äldre bebyggelseområde där den ursprungliga karaktären med blandad permanent- och fritidsbebyggelse med ett enkelt vägnät kan till stora delar bibehållas.
- Kommunen saknar anläggningar inom detaljplaneområdet.
- Avståndet till närmsta tätort är relativt långt.

Ansvarsfördelning

Allmän plats, enskilt huvudmannaskap

Fastighetsägarna förvaltar och ansvarar för drift och underhåll av den allmänna platsmarken genom bildande av gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning kan förvaltas genom s.k delägarförvaltning eller samfällighetsförening. För mer om detta se under rubrik "gemensamhetsanläggning" samt "samfällighetsförening".

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning av samtliga anläggningar och bebyggelse på kvartersmark för enskilt ändamål. För de fastighetsägare som får en utökad bygg rätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver bygglov, rivningslov eller marklov, enligt 9 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 m.m. finns på kommunens hemsida.

Bygglov

Bygglov krävs exempelvis för att uppföra en ny byggnad, uppföra tillbyggnader på befintliga byggnader, att uppföra skyltar och ljusanordningar samt för vissa ändringar som väsentligt påverkar en byggnads utseende. Eftersom området ingår i en värdefull miljö gäller utökad lovplikt för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbefriade enligt PBL 9 kap. 4 §. Därigenom krävs bygglov också för att i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus uppföra en komplementbyggnad om maximalt 30 m² byggnadsarea BYA (Attefalls-hus), för att göra en mindre tillbyggnad om maximalt 15 m² bruttoarea (BTA) eller för att inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus (PBL 4 kap. 15 §) och sådana komplementbyggnader kan endast uppföras inom ramen för den ordinarie bygg-rätten för respektive fastighet.

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 detaljplanlagt område som medför att höjdläget avsevärt förändras. 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.

Befintliga byggnader inom området 15 m-30 m från väg 222, inom den s.k. riskområdet, kan byggas ut eller, vid t ex förstörelse genom brand, byggas om. Behovet av skyddsåtgärder, såsom påkörningsskydd, täta diken, bullerdämpande anläggningar och konstruktioner m.m ska härvid utredas i bygglovsskedet, speciellt i lägen som ligger lägre än vägen.

Strandskyddet ligger i princip kvar på hela strandområdet, alla åtgärder där förutsätter dispens från strandskyddet. Ansökan om dispens lämnas till kommunen bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnd, som fattar beslut i dessa ärenden.

Vattenområden

Vattenområdena inom planen är i privat ägo. Det närliggande vattenområdets delägare har utretts. Strandskyddsdispens krävs för åtgärder inom samtliga vattenområden i plankartan.

Vatten och spillvatten

Hela planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Värmdö kommuns VA-enhet är alltså huvudman för vatten- och spillvattennätet i detaljplanen och bygger ut och 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.

Hela planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Värmdö kommuns VA-enhet är huvudman för vatten- och spillvattennätet i detaljplanen. VA-enheten bygger ut och 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 till förbindelsepunkten.

Dagvatten

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

Kommunen kommer inte att ansvara för dagvattenhanteringen inom planområdet. Dagvattnet hanteras av fastighetsägarna inom sina fastigheter eller alternativt gemensamt, genom en gemensamhetsanläggning. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, t.ex. dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

Enligt dagvattenutredningen finns stor översvämningsrisk på två specifika platser utmed väg 222. På dessa platser har i detaljplanen angetts markreservat för anläggande av gemensamhetsanläggningar för dagvattenhantering (g₂). Berörda fastighetsägare kan här samordna sig med en gemensam anläggning för omhändertagandet av dagvattnet.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Vattenfall Eldistribution ansvarar för områdets elförsörjning medan Skanova AB ansvarar för tele- och fibernätet. De nya avstyckningarna som planen möjliggör medför behov av mindre kompletteringar av elförsörjnings-, tele- och fibernäten.

Om exploatering sker enligt planförslaget kan det bli aktuellt med flytt- och eventuellt samförläggning av ledningar i mark i samband med utbyggnaden av vatten- och spillvattennätet. Innan markarbeten utförs bör i förekommande fall kabelutsättning beställas från Vattenfall och Skanova. Respektive företag ansvarar för om- och tillbyggnad av sitt nät samt markarbete inom planområdet, medan exploatören ansvarar för att bekosta dessa åtgärder.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Se stycke PLANDATA ovan. Området omfattar 23 fastigheter. De berörda fastigheternas aktuella fastighetsägare framgår av den till detaljplanen bifogade fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Detaljplanens syfte är att skydda grundvattnet och omgivande vattenområden från föroreningar genom att möjliggöra dragning av kommunalt vatten- och avlopp för den befintliga bebyggelsen, som i allt större utsträckning tenderar att omvandlas från fritidshus till permanentbostäder. Därför strävar planen i princip inte till förtätning av bebyggelsen. För att begränsa förtätningen av bebyggelsen har i planen definierats minsta fastighetsstorlek för att undvika och ej möjliggöra avstyckning.

Detaljplanen möjliggör dock avstyckningar i en viss utsträckning. Större fastigheterna inom planen med förutsättningar för nya bostadsfastigheter är: Strömma 4:1, Strömma 6:1, Strömma 7:1 och Strömma 8:1. För genomförande av detta krävs och möjliggörs ny fastighetsbildning genom fastighetsreglering och/eller avstyckning. För de resterade fastigheterna tillämpas minsta fastighetsstorlek för att undvika avstyckning. För Strömma 2:9 och Fågelbro 46:1 undviks även avstyckning genom minsta fastighetsstorlek då de är större fastigheter som dock bedöms sakna lämplighet för nya bostadsfastigheter. Bland annat på grund av att fastigheterna omfattas av strandskydd, höga naturvärden samt kuperade områden som problematiserar dagvattenhanteringen. Se Fastighetskonsekvenstabell, bilaga 1, för mer detaljerad information om vad som gäller för respektive fastighet inom planområdet.

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 ta 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 belastar 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.

Inom planområdet finns olika inskrivna avtalsservitut för lokala VA-anläggningar som vid utbyggnaden av det kommunala VA-nätet kan upphävas, om behovet försvinner. Dessa är bl.a.

- Sv, 01-IM8-90/44290.1: Avtalsservitut för avlopp och spillvattenledning, till förmån för Strömma 4:3 och 4:6, belastar Strömma 4: 2
- Sv, 01-IM8-90/44291.1: Avtalsservitut för infiltration avloppsvatten, till förmån för Strömma 4:2, belastar Strömma 4:3
- Sv, 0120-08/123.1: Officialservitut för avloppsanläggning, till förmån för Strömma 4:11, belastar Strömma 4:10
- Sv, 0120-08/123.2: Officialservitut för brunn och vattenledning, till förmån för Strömma 4:11, belastar Strömma 4:10
- Sv, 01-IM4-33/7546.1: Avtalsservitut för brunn mm, till förmån för Strömma 6:1, belastar Malma 59:3. (ej lokaliserad)

Eftersom inga nya lokalgator föreslås i detaljplanen kommer följande servitutsrätt för vägar att även i fortsättningen att behövas:

- Sv, 0120.85/8.1: Officialservitut för väg, sjöviste och byggnad, till förmån för Strömma 6:2 och Strömma 6:3, belastar Strömma 6:1.

Nyttjanderätt

- för teleledningar för Skanova AB finns inskriven som belastande Strömma 2:5.

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 befintlig gemensamhetsanläggning, Strömma Ga:6 för väg, plank med tillhörande anordningar kommer att kvarstå med oförändrad funktion och delägande fastigheter, Strömma 4:10 och Strömma 4:11.
- Ett antal nya gemensamhetsanläggningar för den allmänna platsmarken, väg, vatten- och avloppsledningar samt dagvattenhantering (markreservat g₁ och g₂) kan inrättas på plankartan för alla nya avstyckningar som detaljplanen möjliggör. Vissa vägar och ledningsstråk följer befintliga privata vägar, som delvis utgör bitar av den gamla slingrande landsväg som funnits före väg 222. Med denna lösning följer inga nya att lokalgator behövs för att försörja och dessa vägar har redan utfart till väg 222, inga nya utfarter krävs.

Samfällighetsförening

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. Det innebär att nya anläggningar inte får anläggas eller ändras inom det för gemensamhetsanläggningen upplåtna området utan att det gällande anläggningsbeslutet för berörd gemensamhetsanläggning omprövas. En samfällighetsförening bildas av Lantmäteriet och är en juridisk person och en demokratisk organisation med godkända stadgar 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 s.k. delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas. Delägarförvaltning är lämpligt om det är få delägande fastigheter och kostnaderna för drift och underhåll är låga.

Samfällighetsförening saknas i nuläget inom planområdet.

Ledningsrätter

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

- Värmdö kommun har ledningsrätt för vatten och avlopp, Lr, 0120-13/84.1, genom detaljplaneområdet, där den belastar fastigheten Fågelbro 46:1. Ledningsrättsområdet har i detaljplanen be-tecknats som område som skall vara tillgängligt för allmännyttig underjordisk ledning (u).
- Nya markreservat för allmännyttig underjordisk ledning har angivits (u). Dessa markreservat för underjordiska ledningar är fram till respektive fastighet med nya avstyckningsmöjligheter. Värmdö kommun är förmånstagare.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

Fastighetskonsekvenstabell

I tabell 1 nedan beskrivs de konsekvenser som uppkommer för fastigheter och marksamfälligheter inom planområdet. Konsekvenserna beskrivs i form av ny markanvändning, storlek på byggrätt, minsta fastighetsstorlek samt de fastighetsrättsliga åtgärder som uppkommer i samband med lantmäteriförrättningar kopplade till detaljplanens genomförande.

Befintlig bebyggelse

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Finansiering av planarbetet

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

Värdeökning till följd av planen

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

Ersättning

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 om ersättning som läggs till grund för Lantmäteriets beslut.

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

Rätt till ersättning kan eventuellt bli aktuellt för rivningsförbud som byggnader med högt kulturvärde belagts med (r₁) samt skyddsbestämmelsen för bevarandet av trädallé som är ett generellt biotopskydd. I den bilagda fastighetskonsekvenstabellen benämns de fastigheter som berörs av rivningsförbud och skyddsbestämmelsen. 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 planenhet. Eventuell ersättning för dessa bestämmelser regleras i PBL 14 kap 7 § och 10 §.

Förrättningskostnader

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

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

Respektive fastighetsägare ansvarar för förrättningskostnader i samband med fastighetsbildning av de fastigheter som i planen medges avstyckning. Respektive nätägare ansvarar för att bekosta förrättning för ledningsrätt för respektives ledningar inom planområdet.

De kostnader som uppkommer i samband med förrättning hos Lantmäteriet, t.ex. vid avstyckning och inrättande av gemensamhetsanläggning, hanteras i Lantmäteriets beslut. Värmdö kommun ansvarar för att ansöka om och bekosta förrättning för ledningsrätt för kommunala vatten- och spillvattenledningar, pumpstation mm inom planområdet.

Anläggande, drift och underhåll

Kvartersmark

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

Vatten och spillvatten

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

Respektive fastighetsägare står för kostnaden för framdragning av servisledningar inom kvartersmark, upprättande av förbindelsepunkt för respektive fastighet samt drift och underhållskostnader för dessa. Se ytterligare information under Avgifter, VA-anläggningsavgift.

Dagvatten

Inom den egna fastigheten är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattenet. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, t.ex. dagvattemagasin, diken och dagvattenledningar.

Elförsörjning, telenät, fibernät

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

EU-direktiv 2014/61 (EU), det s.k. grävdirektivet, ska implementeras i svensk lagstiftning, förmodligen sker detta till sommaren 2016. Enligt direktivet ställer krav på att nätoperatörer, d.v.s. företag som tillhandahåller en fysisk infrastruktur för gas, el, uppvärmning, VA m.m., ska lämna tillträde till befintlig infrastruktur (artikel 3), ge information om befintlig fysisk infrastruktur (artikel 4) samt samordna bygg- och anläggningsprojekt (artikel 5).

Vägar och grönområden

Samtliga fastighetsägare ska, genom bildandet av gemensamhetsanläggning hos Lantmäteriet, bekosta de åtgärder som berör gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningar kommer att behöva bildas för underhållet av den allmänna platsen, dagvatten, samt möjliggöra utbyggnaden av de förslagna vägarna, vändplanerna, m.m. Kostnaden utgör bland annat utförandekostnader, ersättningar för ianspråktagande av mark och förrättningskostnader för bildandet. Genom andelstal som fastställs bestäms hur kostnader för utförande och drift ska fördelas.

Avgifter

Bygglovavgift

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

VA-anläggningsavgift

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

Avgiftsskyldigheten inträder när kommunen har upprättat förbindelsepunkter och informerat fastighetsägaren om denna. Den vid varje tillfälle gällande taxan finns tillgänglig på Värmdö kommuns hemsida, www.varmdo.se.

Elförsörjning, telenät, fibernät

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

Planavgift

Kommunen får, enligt 12 kap. 9 § plan- och bygglagen, 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. Grunderna för hur planavgiften ska beräknas och i vilka fall planavgift ska tas ut anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den vid varje tillfälle gällande plantaxan finns tillgänglig på kommunens hemsida, www.varmdo.se.

Avgifter för miljötillsyn

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

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

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

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

Ei Tele och fibernät

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

Avfall

Hämtning av hushållssopor sker normalt utefter gatan vid respektive fastighet. Två kärl behövs vid varje fastighet för insamling av matavfall och övrigt hushållsavfall. Plats för sophantering finns markerad på plankartan på två ställen utmed Trafikverkets väg.

I Hemmesta finns miljöstation för farligt avfall, återvinningscentral och återvinningsstation.

Vägar

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

Ytterligare tekniska utredningar, utöver befintligt planeringsunderlag, som blir aktuella i samband med genomförande av planen är VA-nätets projekteringsdokument.

Dokumentation som ska inlämnas till kommunen tas upp i avtal, bygglovs-, anmälans- och tillståndprocesser.

Angående vatten och spillvatten samt dagvatten - se mer information under rubrik Ansvarsfördelning.

Förutsättningar för brandvattenförsörjning

Idag finns inget brandvattensystem inom planområdet för Strömma S4D. Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Det innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas och att brandförsvaret i första hand förväntas kunna släcka med det vatten man har med sig i tankbilen. Ett så kallat konventionellt brandvattensystem innebär kortare avstånd mellan brandposter och används framförallt i centrumområden och/eller områden med flerbostadshus. Brandposter placeras i samråd med Stockholms Brandförsvär i samband med projekteringen av vatten- och spillvattennätet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Utbyggnaden av det kommunala vatten- och spillvattennätet (VS) minskar belastningen på miljön. Vattenkvaliteten i grund- och ytvatten kommer sannolikt förbättras. Risken för radon i enskilda brunnar försvinner också i och med utbyggnaden av kommunalt VS.

Ökad markanvändning i och med större byggrätter kan eventuellt påverka möjligheten för markvatten att infiltreras naturligt på fastighetsmark. Eventuell förtätning av området kan också komma att förändra landskapsbilden bland annat i och med att stora fastigheter med mer vegetation blir mindre.

Genom ett ökat permanentboende kan det komma att bli en marginell ökning av luftföroreningar. De bedöms dock inte att bidra till att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Sociala konsekvenser

Genom att byggrätten ökar ges möjlighet för flera barnfamiljer att bosätta sig i området. De stora fastigheterna, närheten till naturen och goda bussförbindelser ger goda uppväxtmöjligheter för barn och ungdomar.

Tillgängligheten för funktionshindrade bedöms vid bygglovsprövning av nya byggnader. De boende får genom planläggningen möjlighet att ansluta till vatten- och spillvattenledningar, bygga nya bostadshus och i några fall bilda nya fastigheter.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av VA-nätet till alla fastigheter inom planområdet. Detta bidrar till att förbättra skyddet av såväl grundvatten som närliggande vattendrag mot risker för skadliga läckage av förorenat spillvatten.

Byggnade under gränsen för översvämningsrisk begränsas genom att avgränsa zonen under 3 m över medelvattenstånd från byggande.

För Trafikverkets väg nr 222 föreslås olika säkerhetsfrämjande åtgärder, såsom flytt av hållplatslägen, passager och gångvägar för att förbättra säkerheten längs vägen. Åtgärdsförslagen utgör kommunala önskemål, som riktar sig till Trafikverket som ansvarig för vägens förvaltning och drift.

Väg nr 222 är klassad som en led för farliga godstransporter, vilket innebär begränsningar och krav på skyddsåtgärder i samband med bygglovskrävande åtgärder på byggnader inom det 30 m breda riskområdet utmed vägen.

Bullernormer bör beaktas vid byggande inom bullerstörda områden. Inom ett 30 m brett område får endast bullerskydd uppföras.

Fastighetskonsekvenser

Se Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser ovan samt i bilaga 1.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Antagandeförslaget har utarbetats av:

Projektledare: Lisa Hansson

Exploateringsingenjör: Agnes Conzen

Tidigare projektledare: Gustaf Bowin, Anna Fredriksson, Britt-Marie Jansson

Tidigare Exploateringsingenjör: David Johansson, Clas-Göran Herrgård,
Madeleine Persson

Tidigare planarkitekt: Rick Hoogduyn, Linnea Olofsson, Matilda Toft

Kommunantikvarie: Lenore Weibull

Kommunekolog: Viveka Jansson, Gundula Kolb

VA-ingenjör: Thomas Helenius/Pauline Carlborg

Gatuingenjör: Anderas Dahlberg, Patrik Stenberg

Landskapsarkitekt: Sara Junehag

Strandskyddsutredning: Rick Hoogduyn

Intern granskning strandskydd: Susanne Tiderman Björkblom

Kart- och Gis: Mikael Finnström, Madelein Parkeborn

Bygglov: Peter Leeb, Torbjörn del Balio

VA renhållning: Erland Thordarson

Rådgivande konsult:

Dagvatteningenjör Johan Suhr Bjerking Ingenjörer

Värmdö 2022-11-15

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Raad Alwajid

Planchef

Lisa Hansson

Projektledare/Planarkitekt

BILAGA 1 FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL

Fastighet, gata, marksamfällighet, ev. fiskelott	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder
Fågelbro 1:4	<p>Rest av gammalt vägområde</p> <p>Officialservitut 01-VÄM-1025, Belastas av rätt till väg för Strömma 2:7 och Strömma 2:11 ut till, allmän väg.</p>	<p>Fastighet planläggs för kvartersmark bostäder (B) men kan ej bebyggas pga liten areal och utformning för att utgöra separat bostadsfastighet. Planläggs även för markreservat för underjordiska ledningar (u) och gemensamhetsanläggning (g₁).</p>	<p>Markreservat för gemensamhetsanläggning (g₁) och ledningsrätt (u) över grannfastighet möjliggör vägförbindelse till allmän väg samt kommunalt vatten- och avlopp för fastighet. Kan, om befintlig, överföras till intilliggande fastigheter Strömma 8:1 och Strömma 9:1 genom fastighetsreglering.</p>
Fågelbro 46:1	<p>Bebodd bostadsfastighet</p> <p>Ledningsrätt 0120-13/84.1, belastas av kommunens ledningsrätt för VA-ledning Strömma-Stavsnäs.</p> <p>Avtalsservitut 01-IM4-30/199A.1, Belastas av villaservitut.</p>	<p>Fastighet planläggs för kvartersmark bostäder (B) samt markreservat för underjordiska ledningar (u).</p> <p>Minsta tillåtna fastighetsstorlek, 12 000 kvm.</p> <p>En huvudbyggnad per fastighet, största totala byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 240 kvm med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Största totala byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad är 80 kvm, varav enskild komplementbyggnad får maximalt utgöra 60 kvm.</p> <p>Del av fastighet omfattas av utökad marklovsplikt (a₄). Strandskyddet upphävs för ianspråktaget område (a₂).</p>	<p>Avstyckning kan ej ske.</p> <p>Gemensam utfart med fastigheten Strömma 2:9 kan permanenteras genom servitutsavtal.</p> <p>Ledningsrätt på markreservat (u) kan inrättas.</p>

Fastighet, gata, marksamfällighet, ev. fiskelott	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder
Strömma 2:5	Handel med båtar och båtillbehör.	<p>Fastighet planläggs för kvartersmark detaljhandel (H) samt markreservat för underjordiska ledningar (u).</p> <p>Minsta tillåtna fastighetsstorlek, 4 000 kvm.</p> <p>Högsta sammanlagda byggnadsarea (BYA) på fastigheten är 700 kvm med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter.</p> <p>Strandskyddet upphävs på ianspråktaget område (a₂).</p>	<p>Avstyckning kan ej ske.</p> <p>Ledningsrätt på markreservat (u) kan inrättas.</p>
Strömma 2:6	Fritidshus	<p>Fastighet planläggs för kvartersmark bostäder (B), detaljhandel (H) samt markreservat för underjordiska ledningar (u).</p> <p>Minsta tillåtna fastighetsstorlek, 3 800 kvm.</p> <p>En huvudbyggnad per fastighet. Största totala tillåtna byggnadsarea (BYA) på fastighet är 290 kvm tillåts i två våningar med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter.</p> <p>Del av fastighet omfattas av utökad marklovsplikt (a₄). Strandskyddet upphävs för ianspråktaget område (a₂).</p>	<p>Avstyckning kan ej ske.</p> <p>Ledningsrätt på markreservat (u) kan inrättas.</p>

Fastighet, gata, marksamfällighet, ev. fiskelott	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder
Strömma 2:7	<p>Fritidshus, ingår även vattenområde utanför stranden.</p> <p>Officialservitut 01-VÄM-1025, Rätt till utfart över fastigheten Fågelbro 1:4 ut till allmän väg.</p> <p>Nyttjanderättsavtal (in-skriven), rätt till gåvotagare att nyttja 3/4 av fastigheten.</p>	<p>Fastighet planläggs för kvartersmark bostäder (B).</p> <p>Minsta tillåtna fastighetsstorlek, 4 500 kvm.</p> <p>En huvudbyggnad (friliggande bostadshus) per fastighet, största totala byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 210 kvm med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Största totala byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad är 80 kvm, varav enskild komplementbyggnad får maximalt utgöra 50 kvm.</p> <p>Del av fastighet omfattas av utökad marklovsplikt (a₁, a₄). Strandskyddet upphävs på ianspråktaget område (a₂).</p>	<p>Avstyckning kan ej ske.</p> <p>Markreservat för gemensamhetsanläggning (g₁) och ledningsrätt (u) över grannfastighet möjliggör vägförbindelse till allmän väg samt kommunalt vatten- och avlopp för fastigheten.</p>
Strömma 2:9	<p>Fritidshus, ingår även vattenområde utanför stranden.</p> <p>Officialservitut 01-VÄM-1999, Belastas bland annat av rätt till utfart för Strömma 2:12 och Strömma 2:13 ut till allmän väg.</p>	<p>Fastighet planläggs för kvartersmark bostäder (B) samt markreservat för underjordiska ledningar (u) och gemensamhetsanläggning (g₁).</p> <p>Minsta tillåtna fastighetsstorlek, 17 000.</p> <p>En huvudbyggnad (friliggande enbostadshus) per fastighet, största totala byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 240 kvm med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Största totala byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad är 80 kvm, varav enskild komplementbyggnad får maximalt utgöra 50 kvm.</p>	<p>Avstyckning kan ej ske.</p> <p>Gemensamhetsanläggning för väg i enlighet med markreservat (g₁) kan bildas. Ledningsrätt på markreservat (u) kan inrättas.</p>

Fastighet, gata, marksamfällighet, ev. fiskelott	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder
		<p>Minsta tillåtna fastighetsstorlek, byggrätt</p> <p>mentbyggnad får maximalt utgöra 60 kvm.</p> <p>Del av fastighet omfattas av utökad marklovsplikt (a₄). Strandskyddet upphävs på ianspråktaget område (a₂).</p>	
Strömma 2:11	<p>Fritidshus, ingår även vattenområde utanför stranden.</p> <p>Officialservitut 01-VÄM-1446, Rätt till utfart över fastigheten Fågelbro 1:4 ut till allmän väg.</p>	<p>Fastighet planläggs för kvartersmark bostäder (B).</p> <p>Minsta tillåtna fastighetsstorlek, 8 000 kvm.</p> <p>Endast friliggande enbostadshus i två våningar.</p> <p>En huvudbyggnad (friliggande bostadshus) per fastighet, största totala byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 210 kvm med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Största totala byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad är 80 kvm, varav enskild komplementbyggnad får maximalt utgöra 50 kvm.</p> <p>Del av fastighet omfattas av utökad marklovsplikt (a₄) och prickmark. Strandskyddet upphävs på ianspråktaget område (a₂).</p>	<p>Avstyckning kan ej ske.</p> <p>Markreservat för gemensamhetsanläggning (g₁) och ledningsrätt (u) över grannfastighet möjliggör vägförbindelse till allmän väg samt kommunalt vatten- och avlopp för fastighet.</p>

Fastighet, gata, marksamfällighet, ev. fiskelott	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder
Strömma 2:12	<p>Fritidshus, ingår även vattenområde utanför stranden.</p> <p>Officialservitut 01-VÄM-1999, rätt till utfart över Strömma 2:9 ut till allmän väg.</p>	<p>Fastighet planläggs för kvartersmark bostäder (B).</p> <p>Minsta tillåtna fastighetsstorlek, 5 500 kvm.</p> <p>Egenskapsgräns som reglerar var bebyggelse får ske på fastigheten.</p> <p>En huvudbyggnad (friliggande enbostadshus) per fastighet, största totala byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 210 kvm med en högsta byggnadshöjd på 6,5. Största totala byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad är 80 kvm, varav enskild komplementbyggnad får maximalt utgöra 50 kvm.</p> <p>Del av fastighet omfattas av utökad marklovsplikt (a₄) och prickmark. Strandskyddet upphävs på ianspråktaget område (a₂).</p>	<p>Avstyckning kan ej ske.</p> <p>Markreservat för gemensamhetsanläggning (g₁) och ledningsrätt (u) över grannfastighet möjliggör vägförbindelse till allmän väg samt kommunalt vatten- och avlopp för fastighet.</p>
Strömma 2:13	<p>Obebyggd skogsmark.</p> <p>Officialservitut 01-VÄM-1999, rätt till utfart till över Strömma 2:9 ut till allmän väg.</p>	<p>Fastighet planläggs för kvartersmark bostäder (B) samt markreservat för underjordiska ledningar (u).</p> <p>Minsta tillåtna fastighetsstorlek, 4 000 kvm.</p> <p>En huvudbyggnad (friliggande enbostadshus) per fastighet, största totala byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är</p>	<p>Avstyckning kan ej ske.</p> <p>Gemensamhetsanläggning för väg i enlighet med markreservat (g₁) kan bildas. ledningsrätt på markreservat (u) kan inrättas.</p>

Fastighet, gata, marksamfällighet, ev. fiskelott	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning Minsta tillåtna fastighetsstorlek, byggrätt	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder
		<p>120 kvm med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Största totala byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad är 60 kvm.</p> <p>Del av fastighet omfattas av utökad marklovsplikt (a₄) prickmark och korsmark. Lov ges enbart om bullerskyddsåtgärd har vidtagits (a₃).</p>	
Strömma 2:15	<p>Obebyggd skogsmark.</p> <p>Officialservitut 01-VÄM-2730, rätt till bland annat utfart över Strömma 2:9 ut till allmän väg.</p>	<p>Fastighet planläggs för kvartersmark bostäder (B)</p> <p>Minsta tillåtna fastighetsstorlek, 2 000 kvm.</p> <p>En huvudbyggnad (friliggande enbostadshus) per fastighet, största totala byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 120 kvm med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Största totala byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad är 60 kvm.</p> <p>Del av fastighet omfattas av utökad marklovsplikt (a₄) samt prickmark. Lov ges enbart om bullerskyddsåtgärd har vidtagits (a₃).</p>	<p>Avstyckning kan ej ske.</p> <p>Markreservat för gemensamhetsanläggning (g₁) och ledningsrätt (u) över grannfastighet möjliggör vägförbindelse till allmän väg samt kommunalt vatten- och avlopp för fastighet.</p>

Fastighet, gata, marksamfällighet, ev. fiskelott	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder
Strömma 4:1	Bebodd bostadstomt med 2 bostadshus, därtill marin verksamhet inrymd i tillfälliga containrar vid stranden, tillfälliga brygganläggningar, tidsbegränsat bygglov.	<p>Delar av fastigheten planläggs för kvartersmark bostäder (B) och småbåtshamn (V₁, W₁) samt markreservat för underjordiska ledningar (u) och gemensamhetsanläggning (g₁).</p> <p>Egenskapsgräns reglerar områden där bebyggelse och ny fastighet får bildas. Minsta tillåtna fastighetsstorlek för bostadsfastighet (B) inom begränsade områden: 5 000 kvm på området med befintlig huvudbyggnad och 5 500 kvm på det andra området. Minsta tillåtna fastighetsstorlek för avstyckning till småbåtshamnsändamål inom begränsat område, 2 000 kvm.</p> <p>För område med minsta fastighetsstorlek på 5 000 kvm gäller: En huvudbyggnad (friliggande enbostadshus) per fastighet, största totala byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 200 kvm med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Största totala byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad är 80 kvm, varav enskild komplementbyggnad får maximalt utgöra 50 kvm. Bostadsbebyggelse med högt kulturvärde planläggs med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse (r₁, k₂). Del av fastighet omfattas av</p>	<p>Planen möjliggör tre nya fastigheter för kvartersmark, varav två med bostadsändamål och en med småbåtshamnsändamål genom avstyckning från befintlig fastighet. Avstyckningarna kan göras inom de begränsade områdena med egenskapsgränser.</p> <p>Avstyckning av kvartersområde för marin verksamhet (V₁) kan göras. Gemensamhetsanläggning för väg i enlighet med markreservat (g₁) skall bildas. Ledningsrätt på markreservat (u) kan inrättas.</p>

Fastighet, gata, marksamfällighet, ev. fiskelott	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning Minsta tillåtna fastighetsstorlek, byggrätt	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder
		<p>utökad marklovsplikt (a₄).</p> <p>För område och blivande fastighet med minsta fastighetsstorlek på 5 500 kvm gäller: möjlighet till två fastigheter inom ytan. För respektive fastighet gäller en huvudbyggnad (friliggande enbostadshus) per fastighet, största totala byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 120 kvm med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Största totala byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad är 60 kvm. Del området omfattas av utökad marklovsplikt (a₁, a₄) samt skyddsbestämelse för bevaring av allé på del av området (q₁). För område med småbåtshamnsändamål (V₁, W₁) gäller: Högsta sammanlagda byggnadsarea (BYA) för fastigheten är 300 kvm med en högsta byggnadshöjd på 6 meter.</p> <p>Strandskyddet upphävs på ianspråktaget område (a₂).</p>	
Strömma 4:2	<p>Bebodd bostadstomt, fast bostad. Huvudbyggnaden belägen inom riskområde för farliga godstransporter.</p> <p>Avtalsservitut 01-IM8-90/44291.1, rätt till infiltrationsanläggning över grannfastigheten</p>	<p>Fastighet planläggs för kvartersmark bostäder (B), detaljhandel (H) samt markreservat för underjordiska ledningar (u).</p> <p>Minsta tillåtna fastighetsstorlek, 3 800 kvm.</p>	<p>Avstyckning kan ej ske.</p> <p>Servitut för vatten och avlopp kan upphävas vid inkoppling av kommunens Va-anläggning. Ledningsrätt på markreservat (u) kan inrättas.</p>

Fastighet, gata, marksamfällighet, ev. fiskelott	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder
	<p>Strömma 4:3.</p> <p>Avtalsservitut 01-IM8-90/44290.1, belastas av rätt till avlopp och spillvattenledning för Strömma 4:3.</p>	<p>Minsta tillåtna fastighetsstorlek, byggrätt</p> <p>En huvudbyggnad per fastighet. Största totala tillåtna byggnadsarea (BYA) på fastighet är 290 kvm tillåts i två våningar med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Enskild byggnad får maximalt vara 200 byggnadsarea (BYA).</p> <p>Del av fastighet omfattas av utökad marklovsplikt (a₄). Strandskyddet upphävs för ianspråktaget område (a₂).</p>	
Strömma 4:10	<p>Bebodd bostadstomt, fast bostad.</p> <p>Officialservitut (avlopp) 0120-08/123.1, Officialservitut (brunn) 0120-08/123.2, belastas av rätt till brunn, vattenledning och avloppsanläggning till förmån för grannfastigheten Strömma 4:11.</p> <p>Del i gemensamhetsanläggning för infartsväg, plank och tillhörande anordningar (Strömma ga:6).</p>	<p>Fastighet planläggs för kvartersmark bostäder (B) samt Markreservat för underjordiska ledningar (u) och gemensamhetsanläggning (g₁)</p> <p>Minsta tillåtna fastighetsstorlek, 3 800 kvm.</p> <p>En huvudbyggnad (friliggande enbostadshus) per fastighet, största totala byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 200 kvm med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Största totala byggnadsarea (BYA) för kompletbyggnad är 80 kvm, varav enskild kompletbyggnad får maximalt utgöra 50 kvm.</p> <p>Del av fastighet omfattas av utökad marklovsplikt</p>	<p>Avstyckning kan ej ske.</p> <p>Befintlig gemensamhetsanläggning fortsätter gälla, ledningsrätt på markreservat (u) kan inrättas.</p> <p>Servitut för vatten och avlopp kan eventuellt upphävas vid inkoppling av kommunens Va-anläggning.</p>

Fastighet, ga, marksamfällighet, ev. fiskelott	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning Minsta tillåtna fastighetsstorlek, byggrätt	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder
		(a ₄). Strandskyddet upphävs för ianspråktaget område (a ₂).	
Strömma 4:11	<p>Bebodd bostadstomt, fast bostad.</p> <p>Officialservitut (avlopp) 0120-08/123.1, Officialservitut (brunn) 0120-08/123.2. Rätt till brunn, vattenledning och avloppsanläggning över grannfastigheten Strömma 4:10.</p> <p>Del i gemensamhetsanläggning Strömma ga:6 för infartsväg, plank och tillhörande anordningar. (Strömma ga:6)</p>	<p>Fastighet planläggs för kvartersmark bostäder (B) samt markreservat för underjordiska ledningar (u) och gemensamhetsanläggning (g₁)</p> <p>Minsta tillåtna fastighetsstorlek, 3 800 kvm.</p> <p>En huvudbyggnad (friliggande enbostadshus) per fastighet, största totala byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 200 kvm med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Största totala byggnadsarea (BYA) för kompletbyggnad är 80 kvm, varav enskild kompletbyggnad får maximalt utgöra 50 kvm.</p> <p>Del av fastighet omfattas av utökad marklovsplikt (a₄). Strandskyddet upphävs för ianspråktaget område (a₂).</p>	<p>Avstyckning kan ej ske.</p> <p>Befintlig gemensamhetsanläggning fortsätter gälla, ledningsrätt på markreservat (u) kan inrättas.</p>

Fastighet, gata, marksamfällighet, ev. fiskelott	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning Minsta tillåtna fastighetsstorlek, byggrätt	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder
Strömma 6:1	<p>Fritidshus (sjövisten), 2 vid stranden.</p> <p>Officialservitut 0120-85/8.1, Belastas av rätt till väg och sjöviste, samt att bibehålla, underhålla och förnya byggnad till förmån för Strömma 6:3 och Strömma 6:2.</p> <p>Officialservitut 0120-16/96.1 (spillvatten), 0120-16/96.2 (nödavlopp). Belastas inom vattenområdet av ledningsrätter avseende spillvatten samt nödavlopp till förmån för Värmdö kommun.</p>	<p>Delar av fastigheten planläggs för kvartersmark bostäder (B). Fastighet planläggs även med markreservat för underjordiska ledningar (u) och gemensamhetsanläggning (g₁,g₂).</p> <p>Egenskapsgräns reglerar områden där bebyggelse får bildas och avstyckning kan ske på fastigheten. Minsta tillåtna fastighetsstorlek för bostadsfastighet (B) inom begränsade områden, 6 500 kvm och 5 500 kvm.</p> <p>För respektive fastighet med bostadsändamål möjliggörs endast friliggande enbostadshus i två våningar.</p> <p>För område med minsta fastighetsstorlek på 6 500 kvm gäller: En huvudbyggnad (friliggande enbostadshus) per fastighet, största totala byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 120 kvm med en högsta byggnadshöjd på 6,5</p>	<p>Planen möjliggör tre nya fastigheter för kvartersmark med bostadsändamål (B) genom avstyckning från befintlig fastighet. Avstyckningarna kan göras inom de begränsade områdena med egenskapsgränser.</p> <p>Gemensamhetsanläggning för väg och dagvattenhantering i enlighet med markreservat (g₁,g₂) skall bildas. Ledningsrätt på markreservat (u) kan inrättas.</p> <p>Gemensamhetsanläggning för den allmänna platsmarken (NATUR) ska upprättas. Ersättningsfrågan för ev. marköverlåtelse eller markupplåtelse den allmänna platsmarken hanteras i lantmäteriförrättning.</p>

Fastighet, gata, marksamfällighet, ev. fiskelott	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder
		<p>Minsta tillåtna fastighetsstorlek, byggrätt</p> <p>meter. Största totala byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad är 60 kvm. Del av område omfattas av utökad marklovsplikt (a₄).</p> <p>För område med minsta fastighetsstorlek på 5 500 kvm gäller: möjlighet till två fastigheter innanför ytan. För respektive fastighet gäller en huvudbyggnad (friliggande enbostadshus) per fastighet, största totala byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 120 kvm med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Största totala byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad är 60 kvm. Del av område omfattas av utökad marklovsplikt (a₁, a₄).</p> <p>Strandskyddet upphävs för ianspråktaget område (a₂).</p>	
Strömma 6:2	<p>Bebodd bostadstomt, fast bostad.</p> <p>Officialservitut 0120-</p>	Fastighet planläggs för kvartersmark bostäder (B).	Avstyckning kan ej ske.

Fastighet, gata, marksamfällighet, ev. fiskelott	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder
	85/8.1, rätt till bland annat väg samt att bibehålla, underhålla och förnya byggnad över del av Strömma 6:1.	<p>Minsta tillåtna fastighetsstorlek, 5 000 kvm.</p> <p>En huvudbyggnad (friliggande enbostadshus) per fastighet, största totala byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 210 kvm med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Största totala byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad är 80 kvm, varav enskild komplementbyggnad får maximalt utgöra 60 kvm.</p> <p>Del av fastighet omfattas av utökad marklovsplikt (a₄).</p>	
Strömma 6:3	<p>Bebodd bostadstomt, fast bostad.</p> <p>Officialservitut 0120-85/8.1, rätt till bland annat väg samt att bibehålla, underhålla och förnya byggnad över del av Strömma 6:1.</p>	<p>Fastighet planläggs för kvartersmark bostäder (B) samt markreservat för underjordiska ledningar (u).</p> <p>Minsta tillåtna fastighetsstorlek, 6 000 kvm.</p> <p>Två huvudbyggnader tillåts per fastighet, varav en huvudbyggnad är befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad med rivningsförbud (r₁) och</p>	<p>Avstyckning kan ej ske.</p> <p>Gemensamhetsanläggning för väg i enlighet med markreservat (g₁) skall bildas. Ledningsrätt på markreservat (u) kan inrättas.</p> <p>Eventuellt rätt till ersättning för införande av rivningsförbud (r₁).</p>

Fastighet, ga, marksamfällighet, ev. fiskelott	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning Minsta tillåtna fastighetsstorlek, byggrätt	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder
		<p>varsamhetsbestämelse (k_2). Även två befintliga äldre komplementbyggnader betecknas med (r_1) och (k_2). Övriga komplementbyggnader på fastigheten får maximalt vara 240 kvm BYA, varav enskild max 75 kvm BYA. Största totala tillåtna byggnadsarea (BYA) för ny huvudbyggnad är 120 kvm med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Endast friliggande enbostadshus.</p> <p>Bostadsbebyggelse med högt kulturvärde planläggs med skyddsbestämmelser i form av rivningsförbud (r_1) och varsamhet (k_2). Del av fastighet omfattas av utökad marklovsplikt (a_4).</p>	
Strömma 7:1	Bebodd bostadstomt med 2 bostadshus, varav det ena används som fritidshus.	<p>Delar av fastigheten planläggs för kvartersmark bostäder (B). Fastighet planläggs även med markreservat för underjordiska ledningar (u) och gemensamhetsanläggning (g_1).</p> <p>Egenskapsgräns reglerar områden där bebyggelse får bildas och avstyckning kan ske på fastigheten. Minsta tillåtna</p>	<p>Planen möjliggör tre nya fastigheter för kvartersmark med bostadsändamål (B) genom avstyckning från befintlig fastighet som planläggs. Avstyckningarna kan göras inom de begränsade områdena med egenskapsgränser.</p> <p>Gemensamhetsanläggning för väg i enlighet med</p>

Fastighet, gata, marksamfällighet, ev. fiskelott	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning Minsta tillåtna fastighetsstorlek, byggrätt	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder
		<p>fastighetsstorlek för bostadsfastighet (B) inom begränsade områden, 9 000 kvm, 6 000 kvm, 3 500 kvm.</p> <p>För område med minsta fastighetsstorlek på 9 000 kvm gäller: En huvudbyggnad (friliggande enbostadshus) per fastighet, största totala byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 220 kvm med en högsta byggnadshöjd på 4 meter. Största totala byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad är 80 kvm, varav enskild komplementbyggnad får maximalt utgöra 50 kvm. Bostadsbebyggelse med högt kulturvärde planläggs med skyddsbestämmelser i form av rivningsförbud (r_1) och varsamhet (k_1). Del av området omfattas av utökad markklovsplikt (a_4).</p> <p>För område med minsta fastighetsstorlek på 6 000 kvm gäller: En huvudbyggnad (friliggande enbostadshus) per fastighet, största totala byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 120 kvm med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Största totala byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad är 60 kvm. Delar av områdena omfattas av utökad markklovsplikt (a_4).</p> <p>För område med minsta fastighetsstorlek på 3</p>	<p>markreservat (g_1) skall bildas. Ledningsrätt på markreservat (u) kan inrättas.</p> <p>Gemensamhetsanläggning för den allmänna platsmarken (NATUR) ska upprättas. Ersättningsfrågan för ev. marköverlåtelse eller markupplåtelse den allmänna platsmarken hanteras i lantmäteriförrättning.</p> <p>Eventuellt rätt till ersättning för införande av rivningsförbud (r_1).</p>

Fastighet, gata, marksamfällighet, ev. fiskelott	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning Minsta tillåtna fastighetsstorlek, byggrätt	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder
		<p>500 kvm gäller: möjlighet till två fastigheter innanför ytan. En huvudbyggnad (friliggande enbostadshus) per fastighet, största totala byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 120 kvm med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Största totala byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad är 60 kvm. Delar av områdena omfattas av utökad marklovsplikt (a₄).</p> <p>Strandskyddet upphävs för ianspråktaget område (a₂).</p>	
Strömma 8:1	<p>Bebodd bostadstomt, fast bostad.</p> <p>Officialservitut 0120-16/96.1 (spillvatten), 0120-16/96.2 (nödavlopp). Belastas inom vattenområdet av ledningsrätter avseende spillvatten samt nödavlopp till förmån för Värmdö kommun.</p>	<p>Fastighet planläggs för kvartersmark bostäder (B) samt markreservat för underjordiska ledningar (u) och gemensamhetsanläggning (g₁).</p> <p>Egenskapsgräns reglerar områden där bebyggelse får bildas och avstyckning kan ske på fastigheten. Minsta tillåtna fastighet för bostadsfastigheter (B) inom begränsade områden, 8 000 kvm och 6 000 kvm.</p> <p>För område med minsta fastighetstorlek på 8 000 kvm gäller: En huvudbyggnad (friliggande enbostadshus) per fastighet, största totala byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 210 kvm med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter.</p>	<p>Planen möjliggör en ny fastighet för kvartersmark med bostadsändamål (B) genom avstyckning från befintlig fastighet som planläggs. Avstyckningarna kan göras inom de begränsade områdena med egenskapsgränser.</p> <p>Gemensamhetsanläggning för väg i enlighet med markreservat (g₁) skall bildas. Ledningsrätt på markreservat (u) kan inrättas.</p>

Fastighet, gata, marksamfällighet, ev. fiskelott	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning Minsta tillåtna fastighetsstorlek, byggrätt	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder
		<p>Största totala byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad är 80 kvm, varav enskild komplementbyggnad får maximalt utgöra 50 kvm.</p> <p>För område med minsta fastighetsstorlek på 6 000 kvm gäller: En huvudbyggnad (friliggande enbostadshus) per fastighet, största totala byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 120 kvm med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Största totala byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad är 60 kvm.</p> <p>Delar av respektive område omfattas av utökad marklovsplikt (a₄). För fastighet med minsta fastighetsstorlek på 6 000 gäller även utökad marklovsplikt för träfällning (a₁). Strandskyddet upphävs för ianspråktaget område (a₂).</p>	
Strömma 9:1	<p>Obebyggd skogsmark.</p> <p>Officialservitut 01-IM4-40/797.2, belastas av rätt till ledning på fastigheten.</p>	<p>Fastighet planläggs för kvartersmark bostäder (B) samt markreservat för underjordiska ledningar (u) och gemensamhetsanläggning (g₂).</p> <p>Minsta tillåtna fastighetsstorlek, 4 800 kvm.</p> <p>En huvudbyggnad (friliggande enbostadshus) per fastighet, största totala byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är</p>	<p>Avstyckning kan ej ske. Fastighet kan dock få större fastighetsareal genom fastighetsreglering av Fågelbro 1:4 beroende på överenskommelse mellan fastighetsägare.</p> <p>Gemensamhetsanläggning för väg och dagvatthanläggning i enlighet med markreservat (g₁, g₂) skall bildas. Ledningsrätt på markreservat (u) kan inrättas.</p>

Fastighet, gata, marksamfällighet, ev. fiskelott	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder
		<p>Minsta tillåtna fastighetsstorlek, byggrätt</p> <p>120 kvm med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Största totala byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad är 60 kvm.</p> <p>Del av fastighet omfattas av utökad marklovsplikt (a₄). Lov ges enbart om bullerskyddsåtgärd har vidtagits (a₃).</p>	
Strömma 10:1	<p>Obebyggd skogsmark.</p> <p>Officialservitut 01-IM4-40/797.2, belastas av rätt till ledning på fastigheten.</p>	<p>Fastighet planläggs för kvartersmark bostäder (B) samt markreservat för gemensamhetsanläggning (g₂).</p> <p>Minsta tillåtna fastighetsstorlek, 4 800 kvm.</p> <p>En huvudbyggnad (friliggande enbostadshus) per fastighet, största totala byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 120 kvm med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Största totala byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad är 60 kvm.</p> <p>Del av fastighet omfattas av utökad marklovsplikt (a₄,a₁). Lov ges enbart om bullerskyddsåtgärd har vidtagits (a₃).</p>	<p>Avstyckning kan ej ske. Fastighet kan dock få större fastighetsareal genom fastighetsreglering av Fågelbro 1:4 beroende på överenskommelse mellan fastighetsägare.</p> <p>Gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggning i enlighet med markreservat (g₂) skall bildas.</p> <p>Markreservat för gemensamhetsanläggning (g₁) och ledningsrätt (u) över grannfastighet möjliggör vägförbindelse till allmän väg samt kommunalt vatten- och avlopp för fastigheten.</p>
Strömma 11:1	Fritidshus	<p>Fastighet planläggs för kvartersmark bostäder (B).</p> <p>Minsta tillåtna fastighetsstorlek,</p>	<p>Avstyckning kan ej ske.</p> <p>Gemensamhetsanläggning för väg i enlighet med markreservat (g₁) skall bil-</p>

Fastighet, gata, marksamfällighet, ev. fiskelott	Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning Minsta tillåtna fastighetsstorlek, byggrätt	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder
		<p>3 000 kvm.</p> <p>En huvudbyggnad (friliggande enbostadshus) per fastighet, största totala byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 160 kvm med en högsta byggnadshöjd på 4 meter. Största totala byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad är 80 kvm, varav enskild komplementbyggnad får maximalt utgöra 50 kvm.</p> <p>Del av fastighet omfattas av utökad marklovsplikt (a₄).</p>	<p>das. Ledningsrätt på markreservat (u) kan inrättas.</p>

