

DETALJPLAN FÖR  
**PFO I8 Näsudden**  
VÄRMDÖ KOMMUN



**PLANBESKRIVNING**

SAMRÅDSHANDLING

Utökat förfarande

PBL (2010:900)

Dnr: 2019KS/0897

Datum: 2021-03-19

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

## INNEHÅLL

<b>INLEDNING .....</b>	<b>3</b>
PLANHANDLINGAR .....	3
PLANPROCESSEN .....	3
BAKGRUND .....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN .....	4
PLANDATA .....	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>6</b>
RUF5 2050 .....	6
ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER .....	6
KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT .....	6
MILJÖKVALITETSNORMER .....	7
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN .....	7
SAMLAD BEDÖMNING FRÅN UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN .....	7
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>8</b>
NATUR OCH REKREATION .....	8
KULTURMILJÖ .....	10
FORNLÄMNINGAR .....	15
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK .....	15
HYDROLOGI, VATTEN OCH ÖVERSVÄMNINGSRISK .....	16
STRANDSKYDD .....	20
BULLER .....	21
RADON .....	22
GOLFBANA .....	22
MARKFÖRORENINGAR .....	23
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD .....	23
SOCIALA FRÅGOR .....	26
GATOR OCH TRAFIK .....	26
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	27
OFFENTLIG OCH KOMMERSELL SERVICE .....	28
<b>GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>28</b>
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	28
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER .....	35
TEKNISKA FRÅGOR .....	43
<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>44</b>
MILJÖKONSEKVENSER .....	44
SOCIALA KONSEKVENSER .....	44
FASTIGHETSKONSEKVENSER .....	45

## INLEDNING

### PLANHANDLINGAR

Planbeskrivning

Plankarta

Undersökning betydande miljöpåverkan, 2021-03-19

Fastighetsförteckning

Bilaga 1 Fastighetskonsekvenstabell

### Planeringsunderlag

Dagvattenutredning, Ramboll, 2020-02-14

Planspecifikt PM Dagvatten Näsudden, Ramboll, 2020-04-14

Planprogram Brunn, 2019-11-19

### PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas plan- och bygglagen (2010:900) t.o.m. SFS 2019:412. Detaljplanen har inte stöd i gällande översiktsplan och arbetas fram med ett utökat planförfarande.

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



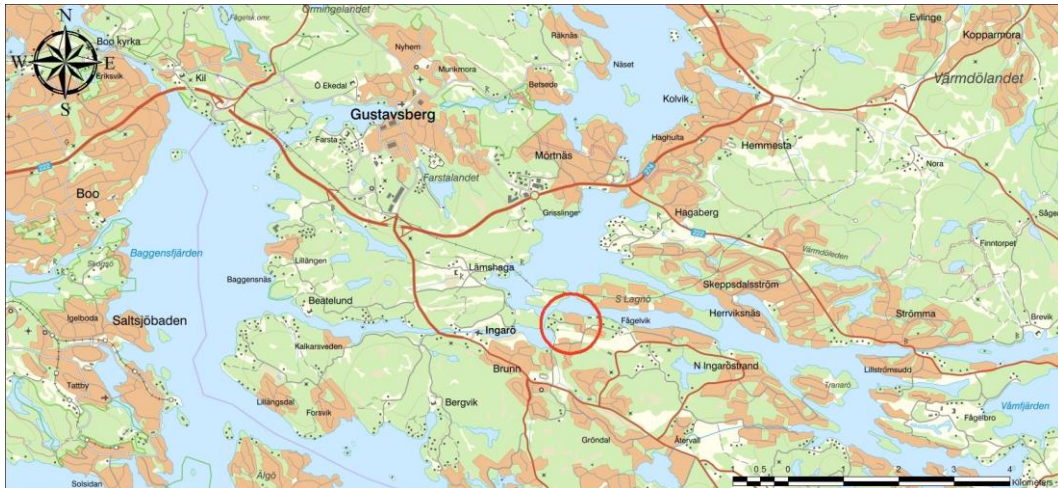
### BAKGRUND

Näsudden – Ingarö varv är ett prioriterat förändringsområde (PFO) som inte redovisas i kommunens gällande översiktsplan. I ett nytt beslut, från kommunstyrelsens planutskott (KSPU) 2018-03-22, 2017KS/0600, om planerade PFO-planer ska detaljplan för Näsudden – Ingarö varv påbörjas 2019-2020.

I kommunens gällande översiktsplan finns riktlinjer för PFO-planer redovisade:

- Förtätning ska undvikas och områdets karaktär ska bibehållas.
- Hänsyn ska tas till strandskydd och känslig natur.

- Allmän platsmark ska skötas med enskilt huvudmannaskap (med undantag för vägar till kommunala skolor och förskolor).
- Dagvattenhanteringen ska utredas i planprocessen.
- Utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar ska vara färdigt innan byggrätter medges.



Figur 1: Planområdets ungefärliga lokalisering.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att se över områdets byggrätter samt att bygga ut det kommunala vatten- och avlopps nätet till Näsudden. Detaljplanearbetet kommer se över möjligheterna att skapa nya lägenheter (bostäder) inom befintlig bebyggelse där exempelvis trafik och karaktär i området kan begränsa vad som är lämpligt på platsen. Detaljplanerna syftar även till att säkerställa kultur- och naturvärden i området.

## FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

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

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser genom att markområden kommer användas för ett ändamål som området bedöms vara väl lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Pla-

nen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljökvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

## PLANDATA

### Läge och avgränsning



Figur 2: Planområdets avgränsning redovisas med röd linje.

Ingårö varv ingår inte i detaljplan för PFO I8 Näsudden då det inte bedöms vara enligt riktlinjerna för PFO och bör därmed inte behandlas inom en omvandlingsplan. Om verksamheten ska utökas bör det behandlas i en separat detaljplan där förutsättningarna grundligt kan utredas. En utökad verksamhet kan ha en stor påverkan på boende i närområdet.

### Areal och markägförhållanden

Planområdet är cirka 34 hektar stort. I området finns det ungefär 60 fastigheter och cirka 55 bostäder är enbostadshus varav 38 är åretruntboende. En del av fastigheterna är obebyggda.

All mark inom planområdet är enskilt ägd. Vägarna i området sköts av enskilda fastighetsägare eller av Västra Lagnöströms samfällighetsförening.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### RUFS 2050

Planområdet är utpekad som tätortsnära landsbygd och regional bebyggelsestruktur i RUFS 2050. Näsudden ligger ca 1,5 km norr från en serviceort utpekad i RUFS 2050.

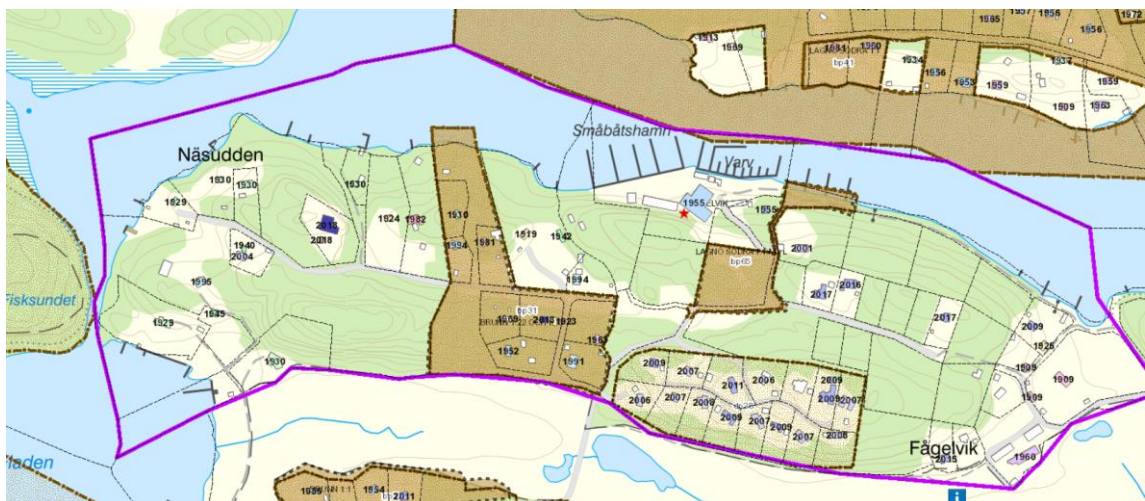
### ÖVERSIKTLIGA OCH GÄLLANDE PLANER

Planområdet är ej utpekad som prioriterat förändringsområde (PFO) i kommunens gällande översiktsplan.

Byggnadsplan (31) för Brunn 1:22, 1:33, se figur 3 nedan, är en s.k. 60/40-plan med 60 kvadratmeter huvudbyggnad och 40 kvadratmeter komplementbyggnad i en våning. Byggnaderna inom planområdet har dock varierande storlek med allt från cirka 40 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) till cirka 170 kvadratmeter BYA.

Detaljplan (28) för del av Fågelviksberget på Fågelvik 2:1, 1:46, m.fl., tillåts större bostäder i 300 kvadratmeter bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad och 50 BTA för uthus per fastighet. Suterräng får anordnas.

Byggnadsplan (65) för del av Lagnö Södra 1:1 m.fl. reglerar parkering för fastigheten Fågelvik 1:41 och allmän plats, vägmark på Fågelvik 1:31.



Figur 3: Visar byggnadernas nybyggnadsår samt gällande detaljplaner i området.

### KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT

I ett beslut från kommunstyrelsens planutskott (KSPU), 2018-03-22, ska Näsudden ingå i kommunens PFO-utveckling. Diarienummer 2017KS/0600.

Kriterierna som låg till grund vid beslutet var vattenbrist, permanentningsgrad, närhet till VA, närhet och turtäthet till kollektivtrafik, restid med bil, avstånd till centrum och förskola samt storlek på byggrätt. De utredda områdena omfattas ofta av kommunens gamla 60/40-planer.

Beslut om Start-PM för detaljplan för PFO I8 Näsudden – Ingarö varv togs i KSPU 2019-09-03.

Planprogram för Brunn antogs 2019-11-19 där Näsudden ingår.

## **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. miljöbalken.

## **UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN**

En undersökning om betydande miljö påverkan har gjorts, 2020-10-19, och detaljplanen antas inte ha en sådan betydande miljö påverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Detta motiveras av att planen, trots att den innebär mer hårdgjord yta, innebär låg förtätning, men ger också utrymme för dagvattenhantering. Inom området är fastigheterna stora varför de bedöms ha tillräcklig kapacitet att rena dagvattnet. Området ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Det bidrar till en bättre mående recipient. Skyddsvärda träd skyddas med hjälp av planbestämmelser. Byggnader av kulturhistoriskt intresse skyddas med planbestämmelser.

## **SAMLAD BEDÖMNING FRÅN UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN**

Planavdelningens bedömning är att planens sammanvägda påverkan inte riskerar att medföra en betydande miljö påverkan. Miljö påverkan bedöms inte vara sådan att den inte på ett enkelt sätt kan överblickas och åtgärdas, eller där osäkerheten om planens miljö effekter är stora och komplexa. Planavdelningen bedömer därför att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte behöver upprättas.

Detaljplanens genomförande kan medföra att större ytor kommer att exploateras då byggrätten som medges är större än den nuvarande. Detta kan få negativa konsekvenser för dagvatten och vegetation inne på privata fastigheter. Ett ökat permanentboende i området kan även medföra negativa konsekvenser med ökad biltrafik vilket leder till ökade föroreningar i bland annat dagvattnet, samt risker för oskyddade trafikanter. För områdets naturområden sker ingen större skillnad då de inte planläggs som bostäder. Då vatten- och avloppssystem byggs ut inom området kommer detta att förbättra för miljö kvalitetsnormerna för vatten inom området.

Detta styrs inte av detaljplanen men är sammankopplat med detaljplaneringen av området.

Flera av de nationella miljömålen är relevanta för detaljplanen som till exempel god hushållning med naturresurser genom att nya bostäder placeras i ett redan exploaterat område där ett vägsystem finns utbyggt. Att utöka byggrätter i ett område där vatten- och avloppssystem ska byggas ut, innebär ett mer effektivt utnyttjande av den infrastrukturen.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR**

### **NATUR OCH REKREATION**

#### **Förutsättningar**

Marken är kuperad och inom områdets södra del finns värdefulla ekbrynmiljöer med jätteträd. Bakom bryn ligger en markant bergsbrant. Uppe på höjden ligger en gles hållmarkstallskog med senvuxna tallar. I norr går hållmarken över i barrblandskog. Insprängt i planområde finns mindre barrblandskogsområden, med tydligt inslag av asp och björk. I planområdets nordöstra del finns en skogsslänt som domineras av ung björkskog.

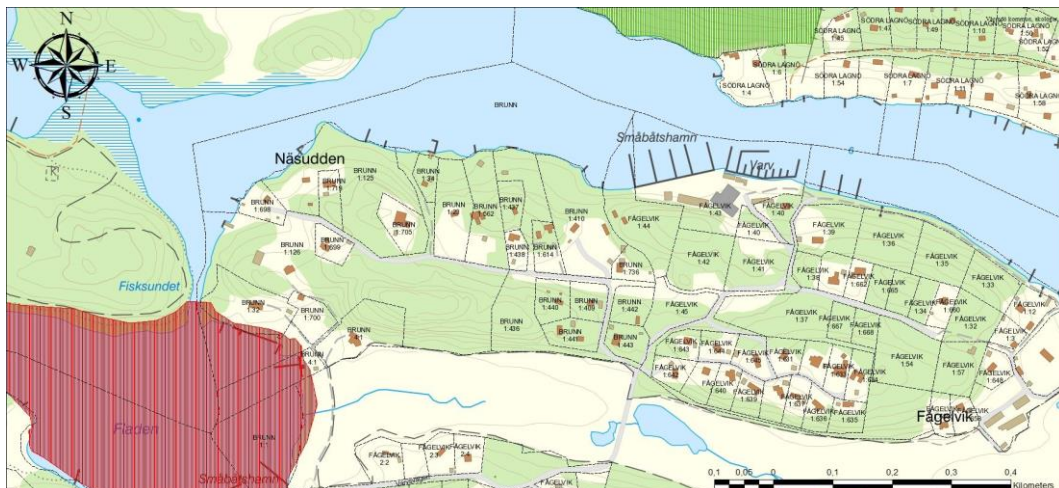
I de obebyggda delarna av planområdet är det till stor del hållmarksskog. Dessa platser är ofta väl bevarade då det inte kunnat brukas som produktionsskog. Några hällar är även i söderläge och har goda förutsättningar för hasselsnok.

Inom planområdet finns flera särskilt skyddsvärda träd främst i form av ek men även enstaka tallar och grova hålträd (asp). Inom planområdet finns värdefulla ek- och tallmiljöer som utgör ansvarsmiljöer för Stockholms län.

I planområdets sydvästra del finns ett ESKO-område (Kolström), Ekologiskt Särskilt Känsliga Områden. Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga ur en ekologisk synpunkt ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Ett ESKO-område kan vara känsligt mot, exempelvis, föroreningar, hydrologiska förändringar eller fysisk påverkan. Dessa områden har ofta höga naturvärden. I vissa fall hyser de nyckelarter, har nyckelfunktioner eller är hårt belastade av föroreningar eller höga näringshalter. En påverkan på ett ESKO-område kan innebära att ekosystem rubbas eller att ekologiska funktioner försvinner vilket kan ge stora negativa konsekvenser för växt- och djurarter.

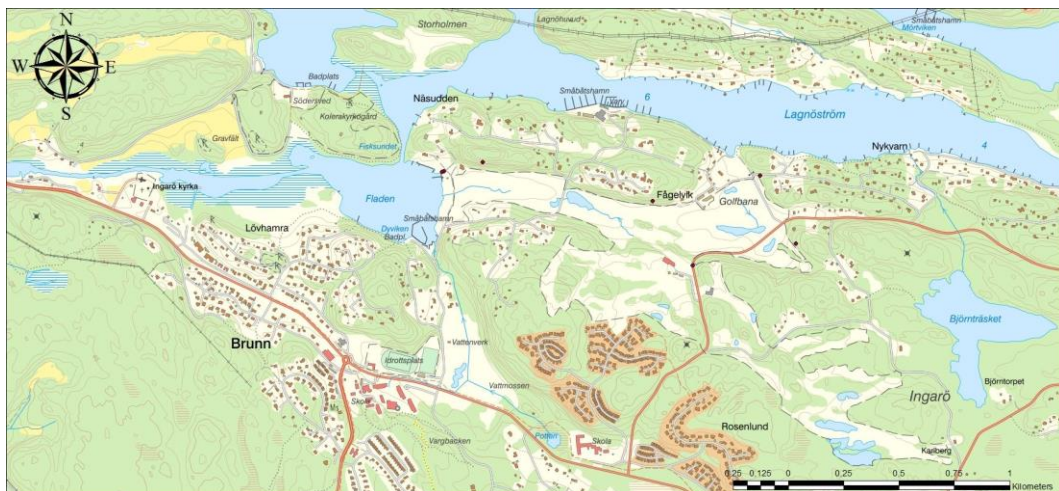
Kolström är utpekad som en fågellokal av Wermdö ornitologer som idag heter Värmdö Fågelklubb.





Figur 4: Röd markerad yta redovisar ESKO-område Kolström.

Precis angränsande i söder till planområdet ligger Ingarö Golfklubb belägen. Drygt 1 km söderut från Näsudden finns Ingarö idrottsanläggning med löpbana och två fotbollsplaner. I närheten finns även stora ängar med fotbolls-mål och backe för vinteraktiviteter.



Figur 5: Ingarö Golfklubb ligger belägen precis söder om det föreslagna planområdet. Längre söderut, i närhet till Eknäsvägen ligger Ingarö idrottsanläggning samt äng.

## Förändringar

Delar av hållmarksskogen i planområdet föreslås planläggas som NATUR för att fortsatt bevara områdets karaktär, samt behålla en god miljö för has-selsnokar. Området är friväxande hållmarksskog och kräver låg skötsel.

Större ekar och tallar på kvartersmark inom planområdet kommer skyddas med planbestämmelse om utökad lovplikt och att ekar och tallar med en stamdiameter över 40 centimeter bara får fällas om trädet är sjukt eller utgör säkerhetsrisk. Se planbestämmelse n<sub>1</sub> samt a<sub>2</sub>.

## KULTURMILJÖ

### Förutsättningar

Inom planområdet finns det byggnader som är utav kulturhistoriskt intresse. Dessa byggnader är för det mesta från tidigt 1900-tal men även en del från mitten av 1900-talet. Flera av byggnaderna är välbevarade.



På fastigheten Fågelvik 1:315 samt 1:649 (utanför planområdet) ligger Fågelvik gård med huvudbyggnad, trädgårdsmästarhus samt ett flertal lador och magasin. De flesta byggnaderna på fastigheten bedöms ha ett kulturhistoriskt intresse. Huvudbyggnaden, bod samt trädgårdsmästarbostaden för Fågelvik gård tas med i angränsande och pågående detaljplanarbete för Fågelvik-Nykvarn. Tre ekonomibyggnader ligger inom aktuell detaljplan; Klubbhuset, logen och vagnboden.

### Fågelvik 1:315

#### *Klubbhuset*

Den sydligaste ladan används i dagsläget av golfklubben som bostad för sommararbetare. I huset finns kök, uppehållsrum och rum för övernattning. Den är ombyggd från sin ursprungliga form med ett lägre utrymme samt en ny skorsten i tegel. När golfbanan anlades så inreddes den gamla ladugården till klubbhus.

Karaktär och detaljer:

- Färgsättning, röd slamfärg
- Stående träpanel
- Fönster med träbågar
- Takkupor
- Sadeltak



### *Logen*

Den enklaste av ekonomibyggnaderna, logen har en del sättningar och fasaden är lappad och lagad.

Karaktär och detaljer:

- Färgsättning, röd slamfärg
- Stående lockpanel
- Fönster med träbågar
- Svarta träportar



### *Vagnsbod*

Denna ekonomibyggnad har högt kulturhistoriskt värde i material och utförande. Byggnaden har idag plåttak och skulle med fördel kunna återställas med spåntak.

Karaktär och detaljer:

- Färgsättning, röd slamfärg
- Liggande träpanel
- Sadeltak
- Fönster med träbågar
- Spröjsade vita fönster
- Svartjärad naturstenssockel
- Svarta portar med skiftande panelriktning



### *Gamla affären, Fågelvik 1:3*

I kupering ner mot viken ligger vad som i en inventering från 1960-talet omnämns som "gamla affären".

Karaktär och detaljer:

- Naturstenssockel
- Färgsättning, röd slamfärg
- Fönstersättning
- Fönsterindelning
- Fönster med träbågar
- Kallmurad naturstensmur
- Husets proportioner och volym ska bibehållas



### Brunn 1:23

Brunn 1:23 har en huvudbyggnad i brun kulör, liggande träpanel, gamla spröjsade fönster, stensockel, mansardtak med lertegel samt markerade hörn.



### Brunn 1:438

På Brunn 1:438 finns en komplementbyggnad som har flyttats dit. Värdena är fönsterna, sadeltak med lertegel, slamfärg, skorsten samt timmerkonstruktion. Många byggnader flyttades från Dalarna och Hälsingland på 30-40-talet varför det är en del av Värmdös historia.



### Brunn 1:614

En komplementbyggnad på Brunn 1:614 har timmerkonstruktion av äldre sort som är hitflyttad och har ett miljöskapande värde och kopplat till Värmdös historia om att många byggnader flyttades till Värmdö under 30-40-talet från Dalarna och Hälsingland.



### Brunn 1:410

Byggnaden på Brunn 1:410 är från tidigt 1900-tal och har värden i stensockel, fönster, tak, svarvade fönsterdetaljer, farstukvist, skorsten och liggande träpanel.



### **Förändringar**

Näsudden har ett flertal byggnader av kulturhistoriskt intresse och som enligt planförslaget skyddas av varsamhetsbestämmelser.

Planbestämmelser om varsamhet (k#):

- k<sub>1</sub> - Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär med avseende träpanel, fasaddekorationer, tak, fönster, sockel/grund samt placering.,
- k<sub>2</sub> - Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär med avseende fönster, sadeltak, slamfärg, skorsten samt timmerkonstruktion
- k<sub>3</sub> - Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär med avseende timmerkonstruktion
- k<sub>4</sub> - Byggnadens karaktärsdrag vad gäller placering, fasad, tak och fönster ska bibehållas
- k<sub>5</sub> - Byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasad i stående träpanel med röd färgsättning, fönster med bågar, takkupor samt sadeltak ska bibehållas
- k<sub>6</sub> - Byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasad i stående lockpanel med röd färgsättning, fönster med träbågar samt svarta träportar ska bibehållas
- k<sub>7</sub> - Byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasad med liggande träpanel i röd färg, sadeltak, fönster med träbågar, spröjsade vita fönster, svarttjärad naturstensockel, svarta portar med skiftande panelriktning ska bibehållas,
- k<sub>8</sub> - Byggnadens karaktärsdrag vad gäller färgsättning i röd färg, fönstersättning och fönsterindelning, fönster med träbågar, naturstensockel samt husets proportioner och volym ska bibehållas

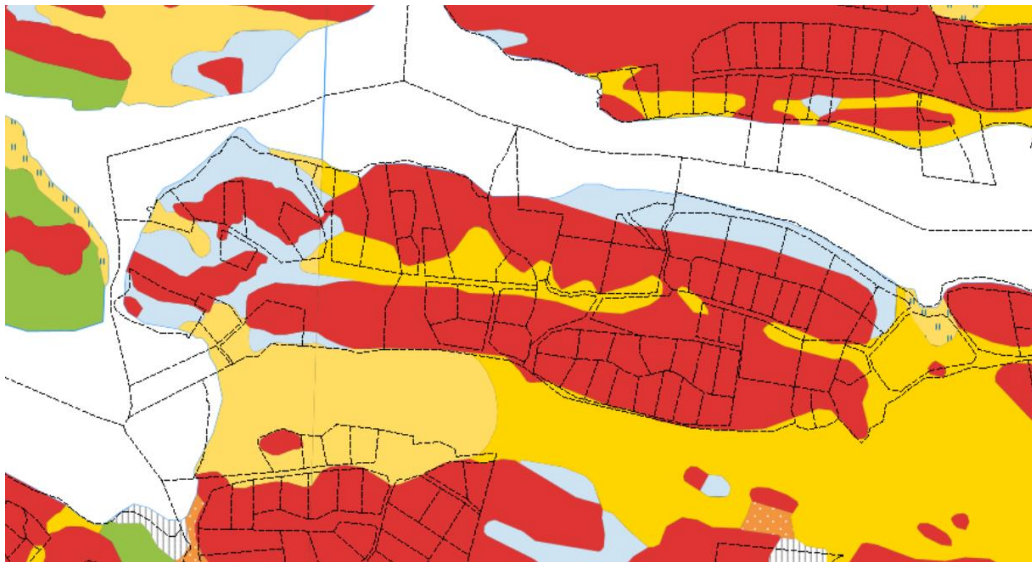
## **FORNLÄMNINGAR**

Det finns fyra punkter utpekade som fornlämningsliknande bildningar på Brunn 1:409. Enligt Fornsök (RAÄ, 2020) är de registrerade som ”Ej kulturhistorisk lämning”.

## **GEOLOGI OCH GEOTEKNIK**

### **Förutsättningar**

Enligt SGU:s jordarts- och jorddjupskarta består marken utav berg, lera och sandig morän (se figur 6 nedan med olika förutsättningar att hantera bebyggelse samt dagvatten. Marken är även kuperad vilket försvårar dagvattenhantering på grund av snabb avrinning och dålig infiltration som begränsar ytterligare om inte åtgärder genomförs. Mycket berg leder även till mer komplicerad anläggning av vatten- och avloppsledningar.



*Figur 6: Områdets jordarter. Rött är berg, gult är lera och ljusblått är sandig morän.*

Ras-, skred- och erosionsrisken bedöms vara låg inom planområdet.



Figur 7: Inom planområdet är det mest fastmark (SGU:s karttjänster).

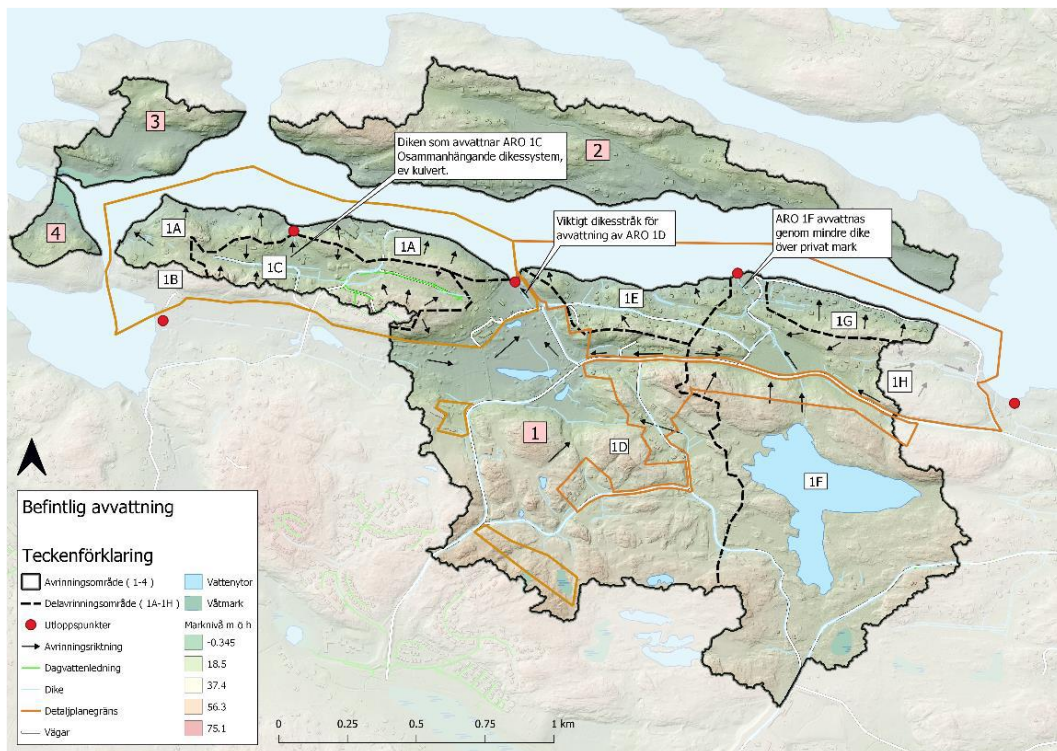
## **HYDROLOGI, VATTEN OCH ÖVERSVÄMNINGSRISK**

### **Förutsättningar**

Dagvatten från Näsudden rinner ut i två olika områden: Lagnöström, i norr, och Kolström, i väst. Vägarna i området är asfalterade eller grusade med anlagda diken.

En dagvattenutredning (Ramboll, 2020) har tagits fram. Avrinningsområdet till Lagnöström är ca 330 ha stort och ligger på norra Ingarö och Södra Lagnö. Bebyggelsen är gles med stora delar skog och kuperad terräng med berg i dagen. Inom avrinningsområdet finns en golfbana, en småbåtshamn samt varv. Den ekologiska statusen är i dagsläget klassat som måttlig med tillförlitlighet 2 (medel) och baseras på miljökonsekvenstyperna övergödning p.g.a. belastning av näringsämnen samt flödesförändringar (båda visar måttlig status). Kvalitetskravet är god ekologisk status 2027 med motiveringen att god status med avseende på näringsämnen inte kan uppnås till 2021 p.g.a. att över 60 procent av totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status vilket beror på att kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE) och tributyltenn (TBT) ej uppnår god kemisk status. Kvalitetskravet är god kemisk ytvattenstatus. Tidsfrist till 2027 har beslutats för TBT-föreningar. Undantag i form av mindre stränga krav har satts för PBDE samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Recipienten är påverkad av verksamheter som hamn och urban markanvändning. Avrinningsområdet till Lagnöström avvattnas främst via vägdiken och öppna diken över naturmark. Det finns ett mindre dagvattenledningsnät som avvattnar en del av avrinningsområdet som karakteriseras av större bebyggelse och mer hårdgjord yta. Se figur 8.





Figur 8: Översiktlig befintlig avvattning inom avrinningsområdet till Lagnöström.

Kolström ska uppnå god ekologisk status till år 2027. I dagsläget är den ekologiska statusen otillfredsställande. Kolström uppnår ej god kemisk status, dock god status utan överallt överskridande ämnen.

I området finns översvämningsrisker, se figur 9.



Figur 9: Översvämningsrisk redovisas med blåa färger. Mörkare blå visar högre översvämningsrisk vid skyfall.

Topografin inom planområdet är kuperad och ligger nära strandlinjen. Detta genererar svårigheter gällande dagvattenhanteringen. Både Lagnöström och

Kolström uppnår inte god ekologisk eller kemisk status (förutom utan överallt överskridande ämnen).

### **Förändringar**

Inom område 1A och 1B (område 1B avvattnas till recipient Kolström) gäller samma principer. Vid bibehållande av naturmark och villaområden med stora naturtomter kommer den befintliga avvattningen och den naturliga reningprocessen av dagvattnet att bevaras. För att i största möjliga utsträckning bibehålla den naturliga vattenbalansen i området bör därför hårdgöringsgraden så långt som möjligt begränsas inom detaljplanerna. Dagvatten kan då även fortsättningsvis tas omhand lokalt i exempelvis grönytor och diken. Principerna kan tillämpas på såväl privat mark som vägar. Vägarna bör i största möjliga utsträckning bibehållas grusade snarare än asfalteras, och diken längs vägsträckningarna bibehållas eller skapas för att få en väl fungerande avvattning.

Inom delavrinningsområde 1C planeras för tillkommande bebyggelse av en karaktär som är något tätare än vad som generellt gäller i övriga delar av avrinningsområdet. Inom delavrinningsområde 1C samlas dagvatten i ett lednings- och dikessystem som löper i öst-västlig riktning genom områdets centrala delar. Detta system leder via en sänka norrut och mynnar i en utloppspunkt strax väster om båtklubben. Hur avledningen sista biten mot utloppet fungerar är inte känt, då dikessträckningarna inte verkar hänga samman helt. Sträckan är eventuellt bitvis kulverterad. Vidare behöver det säkerställas att det finns ett sammanhållet avledningssystem även sista biten innan utloppspunkten från delavrinningsområde 1C. Området nära sänkan där ledningar och diken från bostadsbebyggelsen mynnar är relativt flackt och här bör en åtgärd anläggas för att förbättra reningen av dagvattnet. En åtgärd kan exempelvis vara att längs en sträckning vidga dikesfåran och skapa en form av översilning av dagvatten över en större yta, vilket ökar möjligheterna till både infiltration och rening av dagvatten. Nedströms översilningsytan kan överskottsvatten återigen ledas samman till ett dike för vidare transport till recipienten.

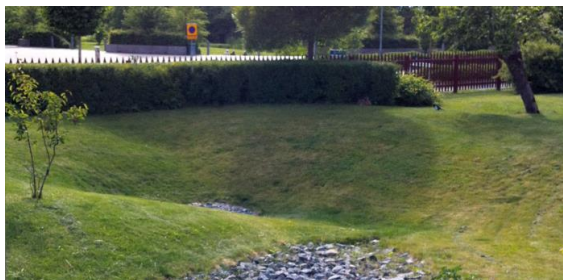
Delavrinningsområdet omfattar stora delar av golfbanan innan det mynnar i en utloppspunkt i utkanten av PFO Näsudden-Ingarö. Då golfbanan står för en stor andel av den beräknade näringsämnestillförseln till Lagnöström från avrinningsområdet är en reningsåtgärd i detta område lämplig. Dagvattnet samlas i den norra delen av avrinningsområdet upp i ett större gräsbeklätt dike omgivet av öppen mark (se Figur 8). Längs delar av denna sträcka skulle diket kunna breddas till en damm för att stoppa upp flödet och förbättra möjligheterna till reningprocesser som genom sedimentation och växtupptag. Se ungefärligt läge för föreslagna dagvattenanläggning i dagvattenutredningens Bilaga 4 – Avvattningsplan.

Det är också värt att notera att dagvattnet från delavrinningsområdet når en kortare kulvertering alldeles innan utloppet (d.v.s. nedströms ovan nämnt dike). Kulverteringar utgör hinder för djurliv, och genom att öppna upp denna sträcka kan konnektiviteten öka.

Inom detaljplaneområdet finns ett större lågområde där ytligt avrinnande vatten från delavrinningsområde 1C samlas innan vidare avledning mot recipienten. Området utgör ett viktigt avledningsstråk för dagvatten såväl i normalfallet som vid extrema nederbördshändelser. Det finns idag bebyggelse i nära anslutning till området, vars situation inte får försämrats till följd av detaljplanens genomförande. Lågområdet bör inte bebyggas ytterligare, och avvattningstvågarna behöver hållas fria, och eventuellt justeras där större rinnstråk sammanfaller med befintlig bebyggelse. Vid nybyggnation bör höjdsättningen ske så att marken lutar från byggnader mot kringliggande vägar eller andra öppna ytor där dagvatten kan transporteras vidare ytligt på ett säkert vis eller tillfälligt ansamlas utan att orsaka olägenhet.

Inom planområdet föreslås avsatta ytor för dagvattenhantering med hjälp av markreservat. Marken reserveras för gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering, g<sub>2</sub> i plankartan, och säkerställer att ytan inte bebyggs med undantag för attefallsbyggnad. Med fördel anläggs även en förbättrande åtgärd här.

Exempel på LOD-lösningar för kvarters- samt naturmark:



*Figur 11 Anläggningar i mark samlar upp och fördröjer dagvatten i markytan. Rening uppstår när vattnet infiltrerar vidare i naturliga eller uppbyggda jordlager.*



*Figur 10 Makadamdiken kan användas för att avleda och fördröja dagvatten från vägar, gator och parkeringsytor. De kan kombineras med andra dagvatten-system.*



Figur 13: En vanlig gräsmatta eller annan naturmark kan användas för att fördröja och rena dagvattnet.



Figur 12 Takvatten kan ledas via stuprör till gröna ytor för infiltration.

De fastigheter som ligger nära strandlinjen föreslås en planbestämmelse om lägsta grundläggningsnivå för att inte tillåta huvudbyggnader allt för nära havet som i framtiden kan leda till översvämningrisk i byggnader p.g.a. höjningar av havsnivån:  $b_1$  – Lägsta grundläggningsnivå för huvudbyggnad är +2,7 meter (RH2000), med hänsyn till översvämningrisk.

## STRANDSKYDD

Näsudden ligger längs med vattnet och strandskydd råder 100 meter från strandlinjen. I byggnadsplan (31) för Brunn 1:22, 1:33, är strandskyddet upphävt och redovisas med streckad lila linje, se figur 13. Strandskyddet är även upphävt för byggnadsplan (65) för Lagnö Södra 1:1 m.fl. (ligger fortsatt kvar). För de områden där strandskyddet är upphävt sedan tidigare återinträder strandskydd när områdena ersätts med ny detaljplan. För dessa områden upphävs strandskyddet på nytt i aktuell detaljplan med undantag för Brunn 1:436 där det i aktuella detaljplaneförslaget är NATUR-mark.

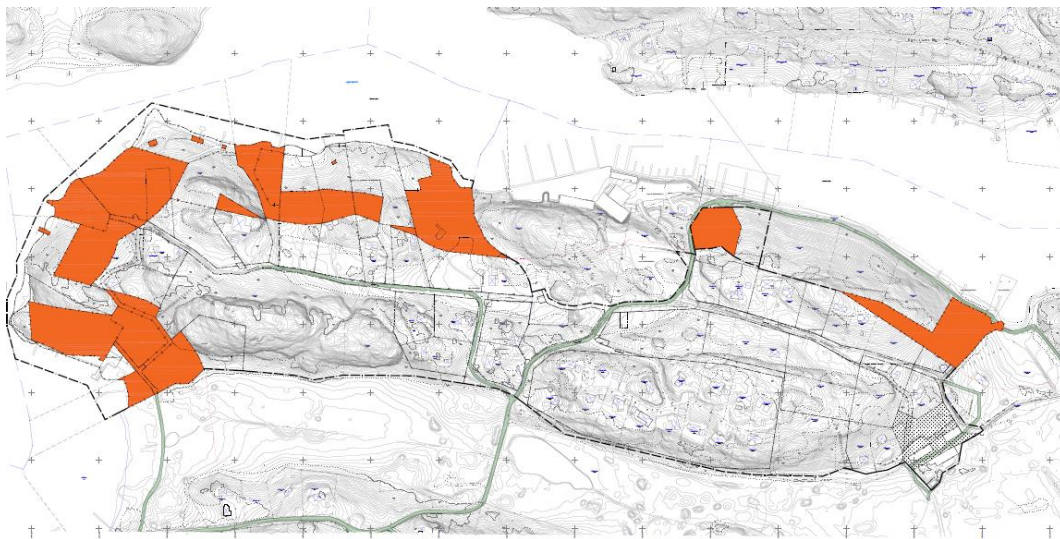


Figur 14: Strandskydd redovisas med streckad blå linje. Gräns för strandskydd inom gällande detaljplaner redovisas med streckad lila linje.

## Förändringar

Strandskyddet kommer föreslås upphävas där mark bedöms vara ianspråktaget. Väster om varvet är strandlinjen svårtillkomlig. Bostadsfastigheterna upplevs privata och nyttjas som hemfridszon. Strandskyddet föreslås upphävas i dessa delar där marken bedöms ianspråktagen och saknar därmed betydelse för strandskyddets syften i enlighet med miljöbalken 7 kap 18 c § p 1, som fastslår särskilda skäl för upphävande av strandskydd. I områdets östra del vid Ekens väg har fastigheterna blivit skövlade och sedan bebyggda, därmed bedöms strandskyddet ha förlorat sitt syfte.

Områden som planläggs som allmän plats för GATA föreslås strandskyddet att upphävas. En administrativ bestämmelse (a1) visar i plankartan var strandskyddet upphävs.



Figur 15: Redovisar var i planområdet som strandskyddet upphävs.

Strandskyddet kommer inte upphävas i vattenområden. Strandskyddsdispens ska sökas för varje åtgärd för att hålla strandskyddet i vattnet intakt.

## BULLER

### Förutsättningar

Området är lågt trafikerat varför bullernivåerna bedöms låga. Området har två målpunkter: en konferensanläggning och Ingarö varv. Vägarna inom planområdet är återvändsgränder och därmed inte genomfartsvägar. Ingarö varv kan generera ett visst buller men bedöms inte påverka fastigheterna där ny bebyggelse tillåts – stor höjdskillnad med varvet mot en bergsvägg samt skogsmarken runt omkring. Ska Ingarö varv utökas bedömer förvaltningen att bullernivåer från verksamheten bör utredas.

Planområdet bedöms inte utsättas för störande bullernivåer från vägtrafik. Vägarna i området trafikeras huvudsakligen av boende inom planområdet. Då det finns ca 60 fastigheter inom planområdet är en uppskattad årsdygnstrafik (ÅDT), med 5-6 fordonrörelser per bostad, ungefär 300-360 vid fullt permanentboende. Sedan tillkommer en del trafik, framför allt under sommartid, till Ingarö varv.

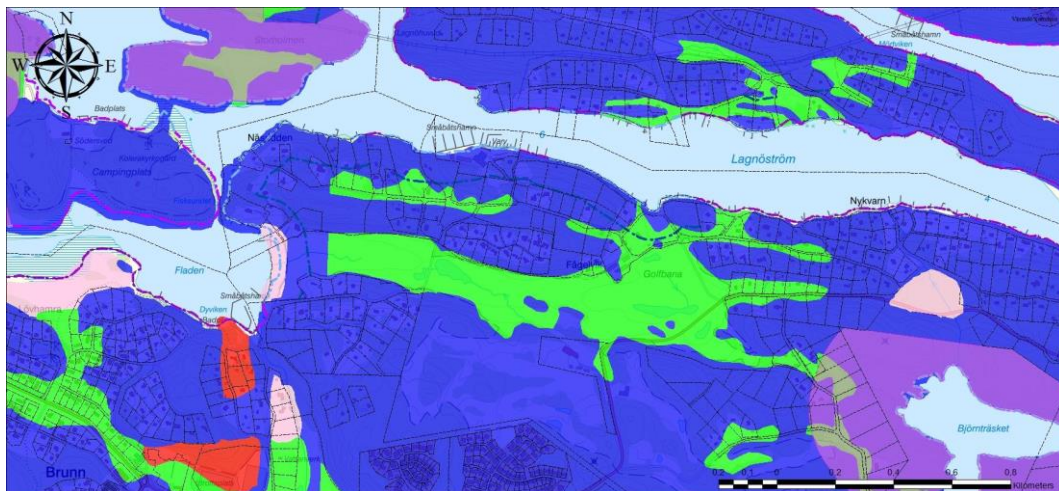
### Förändringar

För området tillkommer det ett fåtal byggrätter som inte förväntas öka bullernivåerna. En större andel åretruntboende kan öka trafikflödet men bedöms inte öka bullernivåerna jämfört med nuvarande läge då det krävs stora trafikökningar för att påverka ljudnivåerna. Ökningen av trafik bedöms vara försumbara då ÅDT redan i dagsläget uppskattas vara så pass låg.

## RADON

### Förutsättningar

Gällande radon är hela planområdet ett normalrisk- eller lågriskområde. En liten del i sydvästra området är ej bedömd.



Figur 16: Redovisar områdets radonrisk. Blått är normalriskområde, grönt lågriskområde och rosa ej bedömda områden.

## GOLFBANA

### Förutsättningar

Planområdet angränsar till en golfbana och i det östra området finns bostadshus i direkt närhet. Slagriktningen och avståndet bedöms inte utgöra en risk sett till riktlinjerna som används vid Trafikverkets allmänna vägar och järnvägar.

## Förändringar

Ingen ny bebyggelse planläggs i närhet av golfbanan.

## MARKFÖRORENINGAR

### Förutsättningar

Angränsade till det föreslagna planområdet finns en småbåtshamn samt ett varv. Fågelvik 1:43 har förorenad mark men en oidentifierad riskklass på föroreningen.



Figur 17: Fågelvik 1:43 har förorenad mark. På fastigheten drivs en småbåtshamn samt ett varv.

## Förändringar

Ingarö varv ligger nedanför en brant och hög klippa varför den förorenade marken inte bedöms ha någon påverkan på resten av planområdet och bostadsfastigheterna i närheten. Den negativa påverkan hamnar på recipienten. Då Ingarö varv är en befintlig verksamhet som inte får en utökad eller förändrad användning i detaljplanen bör det hanteras med tillsyn.

## BEBYGGELSE OCH LANDSKAPBILD

### Förutsättningar

Inom planområdet finns en stor blandning av bebyggelse från olika tidsperioder mellan 1900-2000-talet. Byggnadernas storlek varierar med allt ifrån små fritidshus till större bostäder med närmare 300 kvadratmeter bruttoarea (BTA) – storlekarna på bostäderna skiljer sig även inom byggnadsplan för Brunn 1:23, 1:33, den så kallade 60/40-planen. Inom området finns det fastigheter med byggnader av kulturhistoriskt intresse, se mer under Kulturmiljö. Byggnaderna ligger oftast indragna på fastigheterna och inte direkt angränsande till vägområdet.

Den befintliga bebyggelsen har tillkommit i olika tidsperioder med varierande gestaltning.

Mellan bebyggelsen i området finns mestadels grönytor och fastigheterna är stora.

I områdets östra del finns äldre lador som är en del av Fågelviks gård som bidrar till platsens karaktär och landskapsbild.

### **Förändringar**

Detaljplanen kommer medge ett ytterligare fåtal byggrätter och karaktären i området ska bibehållas. Då planområdet till stor del redan har bostäder som är åretruntboende med en stor andel större byggrätter bedöms inte planförslaget påverka karaktären och landskapsbilden.

Ytterligare byggrätter och avstyckningar kommer anpassas till den befintliga bebyggelsen med relativt stora fastigheter för att bevara områdets landskapsbild. Ny bebyggelse placeras lämpligen indragna på fastigheterna.

Planbestämmelser om bebyggandets omfattning:

- e<sub>1</sub> – Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 280 kvadratmeter. Största tillåtna BTA för komplementbyggnader är 80 kvadratmeter. Endast friliggande enbostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet.
- e<sub>2</sub> – Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 180 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad och komplementbyggnader är 330 kvadratmeter. Endast friliggande enbostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet.
- e<sub>3</sub> – Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 100 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för komplementbyggnader är 80 kvadratmeter. Endast friliggande enbostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet.
- e<sub>4</sub> – Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 180 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 240 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för komplementbyggnader är 80 kvadratmeter. Endast friliggande enbostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet.
- e<sub>5</sub> – Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 300 kvadratmeter. Största tillåtna BTA för komplementbyggnader är 125 kvadratmeter. Endast friliggande enbostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet.
- e<sub>6</sub> – Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 320 kvadratmeter. Största tillåtna BTA för komplementbyggnader är 80 kvadratmeter. Endast friliggande enbostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet.



- $e_7$  – Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 250 kvadratmeter. Största tillåtna BTA för komplementbyggnader är 100 kvadratmeter. Enas friliggande enbostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet.
- $e_8$  – Största tillåtna bruttoarea (BTA) är 2 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Bostadshus får endast vara friliggande enbostadshus. Huvudbyggnad får uppta högst 240 kvadratmeter BTA. Endast en huvudbyggnad per fastighet.
- $e_9$  – Största tillåtna bygnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 180 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för komplementbyggnader är 150 kvadratmeter. Endas friliggande enbostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet.
- $e_{10}$  – Största tillåtna bruttoarea (BTA) för komplementbyggnader är 100 kvadratmeter.

Högsta byggnadshöjd för enbostadshus är 7,0 meter vilket tillåter bostäder i två våningsplan.

För att behålla landskapsbilden med byggnader indragna på fastigheterna har en placeringsbestämmelse tillämpats:

$p_1$  – Ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från användningsgräns mot GATA och 4,5 meter från övriga fastighetsgränser. Ny komplementbyggnad eller tillbyggnad av komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från användningsgräns mot GATA och 4,5 meter från övriga fastighetsgränser. Befintlig huvudbyggnad eller komplementbyggnad får vara närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns.

Anledningen till att placeringsbestämmelsen styr användningsgräns och fastighetsgräns är att vissa användningsgränser inte ligger längs med fastighetsgräns.

I planområdets östra del finns tre lador som är en del av Fågelviks gård. Ena ladan planläggs som komplementbyggnad. För ladorna föreslås utformnings- samt varsamhetsbestämmelser för att ta hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild. Genom att planlägga byggnaderna som bostäder bedöms det att det finns större chans att strukturen för Fågelviks gård bibehålls i framtiden. För att nyttja befintlig bebyggelse och säkerställa karaktären i området i framtiden föreslås ladorna planläggas som bostäder som antingen en- eller tvåbostadshus, eller en- eller tvåbostadshus eller radhus:

- $e_{11}$  – Byggnadens användning ska vara en- eller tvåbostadshus
- $e_{12}$  – Byggnadens användning ska vara radhus eller en- eller tvåbostadshus

## **SOCIALA FRÅGOR**

### **Barnperspektivet**

#### **Förutsättningar**

Det finns inga säkra gångvägar eller busshållplatser i området varför barnen måste röra sig i blandtrafik i gaturummet. Närmsta skola och förskola ligger ca 1 km söderut i Brunn. Inom planområdet finns goda möjligheter till lek med närhet till vatten samt skog och ängar. Tomterna i området är stora och ger därmed möjlighet till lek och rörelse även inom tomten. De ökade byggrätterna ger förbättrade möjligheter för barnfamiljer att bosätta sig i området. Turtätheten i kollektivtrafiken är låg, det gör det svårt för barn att röra sig på egen hand till och från området.

#### **Förändringar**

Detaljplanen kommer möjliggöra säkerhetsförbättringar inom gaturummet då området för GATA blir bredare, exempelvis trottoar eller gc-väg. Kommunen kommer inte anlägga förbättringsåtgärder då detaljplanen föreslår enskilt huvudmannaskap.

## **GATOR OCH TRAFIK**

#### **Förutsättningar**

Vägarna i området har idag enskilt huvudmannaskap och är krokiga. Området angörs via Näsuddsvägen som övergår till Varvsvägen. Vägarna är i huvudsak asfalterade, men norra och nordöstra delarna av Varvsvägen utgörs av grusväg. Vägarna är smala och krokiga och saknar gång- och cykelväg. Varvsvägen fortsätter sedan österut mot Golfvägen.

Junkers väg, som angörs via Varvsvägen, löper genom västra planområdet är asfalterad på den första sträckan och övergår sedan till grusväg och har en cirka 3,5 meter bred körbana med en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Det finns inga trottoarer eller gång- och cykelvägar längs med vägen. Trafikflödet är lågt. Fastigheternas utfarter är ut mot Junkers väg.

På Näsuddsvägen, som sedan övergår till Varvsvägen, går det trafik mot småbåtshamnen och varvet. Sannolikt ökar denna trafik under vår och sommar.

Vid Ekens väg, som angörs från Varvsvägen, finns en gångväg som ansluter till vändplatsen. Denna kopplar ihop Ekens väg med Fågelviks Gårdsväg. Fågelviks Gårdsväg leder sedan ut till Golfvägen.

## **Förändringar**

Detaljplanen möjliggör för förändringar i vägnätet och planlägger ett bredare vägområde än det som är befintligt. Det öppnar upp för att bygga ut eventuellt gång- och cykelväg. Eftersom det är enskilt huvudmannaskap kommer kommunen inte åta sig ansvaret att anlägga åtgärder inom planområdet. Detaljplanen möjliggör för dessa förbättringsåtgärder.

Gångvägen mellan Ekens vägs vändplan och Fågelviks Gårdsväg föreslås planläggas som GATA för att möjliggöra att områdena kopplas ihop samt leda en del genomfartstrafik mot Golfvägen. Att leda en del av planområdets trafik till Fågelviksvägen skulle då vara möjligt. Tung trafik bör inte gå via denna väg, utan det handlar om att möjliggöra ett alternativ för boende i området. I övrigt bekräftar detaljplanen befintliga vägnätet.

Inom område som planläggas som GATA finns möjlighet att anlägga gång- och cykelbana, vilket förbättrar säkerheten för oskyddade trafikanter. Inom användningen GATA är det möjligt att anlägga belysning, yta för snö samt dagvattenhantering för vägen.

Detaljplanen möjliggör för att anlägga vändplaner med tillräcklig standard för utryckningsfordon och sophämtning. För vändplanen vid Brunn 1:125, 1:126, 1:698, 1:699, samt 1:719 är det brant ned mot Brunn 1:698 varför den placeras med ett avstånd från nämnda fastigheten. Att tillåta vändplanen närmre denna fastighet bedöms även ha större negativ påverkan på det enskilda intresset.

## **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 morän-områden. Läs mer under kapitlet ”HYDROLOGI, VATTEN OCH ÖVERSVÄMNINGSRISK”.

### Vatten och avlopp

För den befintliga bebyggelsen finns enbart enskilda anläggningar för vatten och avlopp. Planområdets östra område har nyttjanderätt till ga:15 men ingår inte i gemensamhetsanläggningen för vatten och avlopp.

### Värme och el

Vattenfall Eldistribution svarar för områdets elförsörjning.

### Fiber

I området finns det utbyggt fibernät som förvaltas av Telenor.

### Avfall

Närmaste återvinningsstation finns i Brunn (cirka 2 km bort). Sophämtning sker i dagsläget vid de enskilda fastigheterna. För att underlätta sopbilarnas framkomlighet reserveras i planförslaget vändytor som planläggs som GATA. Dessa vändytor är enligt kommunens tekniska handbok, 2017-11-15.

## **OFFENTLIG OCH KOMMERSELL SERVICE**

### **Förutsättningar**

Ungefär 1 km söderut från planområdet ligger Brunns centrum beläget. Där finns en bensinstation, livsmedelsbutik, skola, förskola, återvinningsstation, bibliotek, pizzeria, verktygsbutik och idrottsanläggning. Utbyggnad pågår för att förtäta Brunns centrum med bostäder i flerbostadshus. I närhet till planområdet finns båtklubb samt båthandlare. Ytterligare kommersiell och offentlig service finns i Gustavsberg centrum ca 9 km bort.

### **Förändringar**

Planförslaget innebär ingen förändring i utbudet av eller avståndet till service.

## **GENOMFÖRANDE**

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning för att få tillgång till utfart, vatten- och spillvattenledningar med mera. 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 4 2020
Granskning	Kvartal 2-3 2021
Antagande i kommunfullmäktige	Kvartal 4 2021- Kvartal 1 2022
Laga kraft tidigast	Kvartal 1-2 2022

## **Genomförande**

Utbyggnad av ledningsnät för vatten och avlopp kan påbörjas tidigast när detaljplanen fått laga kraft. Arbete med utbyggnad av vatten och avlopp pågår normalt under cirka 2 år.

## **Genomförandetid**

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

Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år och börjar löpa från den dag detaljplanen får laga kraft.

## **Huvudmannaskap**

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

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

*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 (se mer information under rubriken Fastighetsbildning/Gemensamhetsanläggningar) 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. Det regleras alltså inte*

*närmare i plan- och bygglagen hur det enskilda huvudmannaskapet ska organiseras och det finns inga formella hinder mot att de berörda fastighetsägarna löser detta på det sätt de själva finner vara lämpligt.*

Vägarna inom detaljplaneområdet har idag enskild väghållning. Då vissa områden omfattas av byggnadsplan råder där enskilt huvudmannaskap. Merparten av vägarna ingår i gemensamhetsanläggningen Fågelveik ga:13 som förvaltas av Västra Lagnöströms förening.

För dessa vägar sker drift och underhåll utav Västra Lagnöströms förening. För övriga vägar sker drift och underhåll utav privata fastighetsägare.

Huvudmannaskapet för denna detaljplan föreslås vara enskilt. Nedan följer en beskrivning av de *särskilda skäl* som motiverar valet av enskilt huvudmannaskap för allmän plats:

- Värmdö kommun har under lång tid varit en utpräglad landsbygds-kommun 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, exempelvis i delar av vägnätet inom centralorten Gustavsberg.
- Enligt Värmdö kommuns översiktsplan förordas att det ska vara enskilt huvudmannaskap i prioriterade förändringsområden.
- Värmdö kommun har antagit riktlinjer för kommunalt huvudmannaskap för vägar vid detaljplaneläggning som innebär att kommunen ska vara huvudman i centrumområden och i prioriterade förändringsområden för de vägar som leder till allmänna anläggningar.
- Kommunen har inga allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet
- Delar av planområdet har tidigare omfattats av byggnadsplan och har därför enskilt huvudmannaskap
- Planområdet ingår i ett större område med enskilt huvudmannaskap där närliggande och anslutande områden till planområdet har enskilt huvudmannaskap. Planområdet ligger inte i direkt anslutning till allmän väg och det förekommer inte genomfartstrafik genom området. Enskilt huvudmannaskap ger förutsättningar för enhetlig förvaltning.
- Merparten av områdets vägar ingår i befintliga gemensamhetsanläggningen Fågelveik ga:13. Förvaltningen av gemensamhetsanläggningen sker av Västra Lagnöströms vägförening.
- Området är ett till stora delar ett äldre bebyggelseområde med enkelt vägnät där den ursprungliga karaktären kan bibehållas. Området ska ha fortsatt karaktär av blandad permanent- och fritidsbebyggelse. Planen syftar till att i så stor utsträckning som möjligt bibehålla den ursprungliga karaktären för bebyggelse, väg och grönstruktur.

- Förtätningen i området är mycket begränsad. Ett fåtal kompletteringar av bebyggelse möjliggörs för att tillskapa en god bebyggelsestruktur.

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

*Att kommunen inte är huvudman för en allmän plats innebär att det är upp till fastighetsägarna inom planområdet att bestämma hur den allmänna platsen ska ordnas och underhållas. Normalt hanteras detta genom att man i enlighet med anläggningslagen bildar en gemensamhetsanläggning, som sedan förvaltas av en samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning. Se mer information under rubriken Fastighetsbildning/Gemensamhetsanläggningar.*

*Vid enskilt huvudmannaskap kan fastighetsägare med mark planlagd som allmän plats begära att marken löses in utav huvudmannen. Inlösen av mark kan ske genom antingen förvärvandet av marken och äganderätten eller upplåtande av gemensamhetsanläggning inom det aktuella utrymmet. Huvudman har rätt att välja på vilket sätt markåtkomsten ska ske. Markägaren kan begära en förrättning enligt anläggningslagen om en gemensamhetsanläggning inte inrättas genom initiativ av någon som ska delta i anläggningen.*

För den allmänna platsmarken med användningen GATA och NATUR (se plankartan) är huvudmannaskapet enskilt. Utförande och drift av vägarna föreslås ske genom gemensamhetsanläggning/-ar. Merparten av vägarna inom området ingår i den befintliga gemensamhetsanläggningen Fågelvik ga:13. Övrig allmän plats föreslås ingå i befintlig gemensamhetsanläggning. Alternativt kan nya gemensamhetsanläggningar inrättas för övrig allmän plats. För mer information om bildande av servitut och inrättande av gemensamhetsanläggning, se rubrikerna *Fastighetsbildning*, *Servitut* och *Gemensamhetsanläggningar*.

### **Vattenområden**

Inom detaljplanen finns vattenområden. Strandskyddsdispens krävs för åtgärder inom samtliga vattenområden i plankartan.

Planområdet innefattar vattenområden som är outredda.

### **Ansvarsfördelning**

#### **Allmän plats**

För allmän plats ansvarar fastighetsägarna inom detaljplaneområdet. Merparten av allmän plats, GATA, ingår i befintlig gemensamhetsanläggning, Fågelvik ga:13, som förvaltas av Västra Lagnöstöms samfällighetsförening.

Gemensamhetsanläggningen och samfällighetsföreningen har inrättats genom en anläggningsförrättning av Lantmäteriet år 2003, se akt 0120-02/144.

Övrig allmän plats avses ingå i befintlig eller nya gemensamhetsanläggningar.

### **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 byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver bygglov, rivningslov och/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

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.

Bygglov prövas av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun. Ytterligare information samt blanketter för ansökan om bygglov med mera finns på kommunens hemsida.

#### Rivningslov

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

#### Marklov

Marklov krävs för schaktning eller fyllning inom ett detaljplanelagt område som medför att höjdläget avsevärt förändras.

#### Strandskydd

Strandskyddsdispens behövs vid eventuellt utförande av byggnad eller annan anläggning inom område som omfattas av strandskydd. Ansökan om strandskyddsdispens görs till kommunens bygg- och miljöavdelning.

### **Vattenområden**



Respektive enskilda fastighetsägare eller samfällighetsförening ansvarar för att ansöka om erforderlig strandskyddsdispens och övriga erforderliga tillstånd och lov.

### **Vatten och spillvatten**

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

Delar av planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten, se Figur 18. Värmdö kommuns VA-enhet är huvudman för vatten- och spillvattennätet i verksamhetsområdet. 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. Förbindelsepunkten ligger 0,5 meter utanför fastighetsgräns. Inom fastighet på kvartermark ansvarar fastighetsägaren för respektive ledningar.

Fastigheterna Fågelvik 1:658 och 1:659 är anslutet till det kommunala vatten- och spillvattennätet via pumpstationen vid ladorna, se Figur 18.

Fastigheterna Fågelvik 1:12, 1:3, 1:315, 1:648 och 1:649 deltar i Fågelvik ga:15 för vatten- och avloppsledningar. Gemensamhetsanläggningen är kopplad till kommunala vatten- och spillvattennätet via pumpstationen vid ladorna.

Fastigheterna Fågelvik 1:32, 1:34, 1:38, 1:39, 1:54, 1:57, 1:657, 1:660, 1:662, 1:665, 1:666, 1:667 och 1:668 har en överenskommelse med Ingarö Strand AB för vatten- och avloppsledningar. Ingarö Strand AB är anslutet till det kommunala vatten- och spillvattennätet via pumpstationen vid ladorna och har avtal med kommunen. Det avses bildas en ny gemensamhetsanläggning för dessa fastigheter och ledningar.

Tillkommande fastigheter utanför verksamhetsområdet kan anslutas till nybildad gemensamhetsanläggning.

Inom verksamhetsområdet byggs ett ledningssystem ut som innebär att vissa fastigheter kommer att få konventionellt självfallssystem och vissa av fastigheterna kommer att få LTA-anslutning (Lätt Tryck Avlopp). För LTA-anslutningar placeras en pump inom varje fastighet. För de fastigheter som ansluts till självfallsledningar rinner avloppet med självfall till en kommunal pumpstation.

#### Placering av pumpstationer

För att undvika påverkan på bostäder från eventuell lukt och buller placeras pumpstationer, om möjligt, enligt riktvärde angivet i Boverkets allmänna råd ”Bättre plats för arbete” (1995:5). För pumpstationer rekommenderas 50 m skyddsavstånd till byggnad där människor stadigvarande vistas.

#### Utformning av pumpstationer

Utformning av pumpstationer sker enligt Värmdö kommuns standard med dubbla pumpar och ett övervakningssystem. Larmet från övervakningssystemet är direkt uppkopplat till kommunens driftenhet som är bemannad dygnet runt. I de fall när samtliga säkerhetssystem fallerar finns möjlighet för stationen att nödbrädda avloppsvattnet. Det finns möjlighet att installera luktreducerande aggregat i samtliga pumpstationer.

#### Nödbrädd

Ett avloppsvatten innehåller växtnäringssämnen såsom fosfor och kväve vilka bryts ner och omhändertas i det naturliga kretsloppet. En bräddning från en liten eller mellanstor station har relativt liten påverkan på miljön. Om en recipient är känslig eller om den bräddade mängden avloppsvatten är stor kan ett större näringspåslag skifta balansen eller helt förändra biotopens sammansättning. Vissa biotoper, som kärr- och sankmark har ofta växtlighet som klarar ett större näringspåslag.



Figur 18. Fastigheter inom rött markerat område kommer ingå i verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten. Inom gul cirkel är kommunens pumpstation belägen vid ladorna.

## **Dagvatten**

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

Kommunen kommer inte att ansvara för dagvattenhanteringen inom planområdet utan det är upp till fastighetsägarna att hantera dagvattnet inom sin fastighet 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.

Västra Lagnöströms samfällighetsförening är ansvarig för att erforderlig dagvattenavrinning kan ske från vägar som ingår i Fågelvik ga:13.

Dagvattenutredningen anger att ett sammanhållet avledningssystem behöver säkerställas innan utloppspunkten på fastigheten Brunn 1:410. Genom planen reserveras mark genom planbestämmelse g<sub>2</sub> för att kunna tillskapa en sammanhängande avvattning. Gemensamhetsanläggning kan bildas för området.

## **Elförsörjning, telenät, fibernät**

Respektive nätägare ansvarar för utbyggnad av el-, tele- och fibernät. De nya avstyckningarna som planen möjliggör medför behov av mindre kompletteringar av elförsörjnings-, tele- och fibernäten. Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare inom området. Telenor ansvarar för fibernät i området.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER**

### **Markägoförhållanden**

Se stycke *Plandata* ovan för aktuella fastighetsägare och fastigheter inom planområdet.

Fastigheter som upplåtit utrymme för Fågelvik ga:13 inom planområdet är Brunn 1:126, 1:436 och Fågelvik 1:38, 1:39, 1:41, 1:45, 1:315.

Fastigheter som upplåtit utrymme för Fågelvik ga:15 är Fågelvik 1:315.

Fastigheter som upplåtit utrymme för Brunn ga:10 är Brunn 1:126.

Fastigheter som enligt detaljplanen innehar allmän plats är Brunn 1:125, 1:126, 1:436 och Fågelvik 1:32, 1:37, 1:41, 1:45, 1:57 och 1:315.

Fastigheter som enligt detaljplanen innehar kvartersmark för allmänt ändamål är Fågelvik 1:37, 1:45 och 1:315 som har ett område för pumpstation,  $E_1$ . Brunn 1:125, 1:126, 1:436, 1:442 och Fågelvik 1:37 och 1:315 har område för transformatorstation,  $E_2$ .

### Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs och möjliggörs fastighetsbildning t.ex. fastighetsreglering och avstyckning. Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske först då detaljplanen fått laga kraft och prövas då vid förrättning av Lantmäteriet.

Mark utlagd som kvartersmark kan utgöra en eller flera fastigheter, som bildas genom avstyckning. Fastighetsägare kan komma överens om fastighetsreglering av områden som i detaljplanen har lagts ut som kvartersmark för att anpassa dem till den nya detaljplanen.

En del fastigheter inom planområdet har bildats genom avsöndring 1913-12-27, akt 01-ING-AVS129. Fastighetsgränser som tillkommit genom avsöndring är inte lagligen bestämda. Det kan finnas gränser inom planområdet som är oklara och som bör fastställas genom fastighetsbestämning. Fastighetsbestämning sker genom lantmåteriförrättning.

### Servitut med mera

*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.*

Befintliga servitut framgår av fastighetsförteckningen.

Vid utökning/inrättande av gemensamhetsanläggning på allmän plats för

väg kan en del servitut för vägändamål upphävas för fastigheter då de får tillgång till väg genom deltagande i gemensamhetsanläggningen.

### **Gemensamhetsanläggningar**

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

*En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. Det innebär att nya anläggningar inte får anläggas eller ändras inom det för gemensamhetsanläggningen upplåtna området utan att det gällande anläggningsbeslutet för berörd gemensamhetsanläggning omprövas. En samfällighetsförening bildas av Lantmäteriet och är en juridisk person och en demokratisk organisation med godkända stadgar och styrs av lagen om förvaltning av samfälligheter. Fattade beslut gäller även om inte alla är överens. Besluten kan överklagas till mark- och miljödomstolen.*

*Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom 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.*

Befintliga gemensamhetsanläggningar framgår av fastighetsförteckningen.

Inom planområdet finns tre gemensamhetsanläggningar. Fågelvik ga:13 har ändamål väg, Fågelvik ga:15 har ändamål vatten- och avloppsledningar m.m. och Brunn ga:10 har ändamål väg.

Fågelvik ga:13 innefattar merparten av vägarna i området idag. Fastighet-

erna som ingår i ga:13 har rätt att använda Näsuddsvägen fram till den allmänna vägen genom anläggningsbeslutet 2003, se akt 0120-02/144. Näsuddsvägen ingår i Brunn ga:2 och förvaltas av Brunns vägförening. Enligt anläggningsbeslutet har Fågelvik ga:13 rätt att använda Golfvägen fram till allmän väg under vintertid. Golfvägen ingår i Fågelvik ga:12 och förvaltas av Östra Lagnöstöms vägförening.

Genom detaljplanen tillkommer mark för allmän plats för väg. Gemensamhetsanläggning kan inrättas för väg som innefattar västra delen av Junkers väg och för Ekens väg. Dessa vägar utgör ett behov som flera fastigheter har gemensamt. Gemensamhetsanläggning föreslås upplåtas på fastigheterna Brunn 1:125 - 1:126, Fågelvik 1:32, 1:37 och 1:57. Detaljplanen möjliggör en förlängning av Ekens väg mot öst. Fågelvik ga:13 kan omprövas så den innefattar tillkommande allmän plats alternativt kan ny gemensamhetsanläggning inrättas för del av allmän plats.

Viss mark som ingår i Fågelvik ga:13 planläggs som kvartersmark för bostäder. Denna mark kan utgå från Fågelvik ga:13 genom omprövning.

Genom detaljplanen tillkommer mark för allmän plats för natur. Marken föreslås ingå i befintlig gemensamhetsanläggning Fågelvik ga:13. Alternativt kan nya gemensamhetsanläggningar inrättas.

Gemensamhetsanläggning kan inrättas för ändamål väg inom område med bestämmelse g<sub>1</sub>.

Gemensamhetsanläggning kan inrättas för ändamål dike inom område med bestämmelse g<sub>2</sub>.

### **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.*

Befintliga ledningsrätter framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen kommer att ansöka om ledningsrätt för de kommunala vatten- och spillvattenledningarna som anläggs inom planområdet. Vatten- och spillvattenledningar kommer förläggas inom allmän platsmark. Rätten att

bygga ut ledningsnätet säkerställs genom avtal och/eller ledningsrätt. Ledningsrätt bildas genom lantmäteriförrättning.

Respektive ledningshavare för övriga ledningsnät ansvarar själva för bildande av ledningsrätt eller upprättande av avtal för att säkerställa rättigheter till ledningar.

I plankartan och planbestämmelserna finns bestämmelsen *u* som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom detta område möjliggörs bildande av ledningsrätt. Även inom området som i plankartan anges som GATA finns det möjlighet att bilda ledningsrätt. Inom detaljplanen planläggs även E-områden för tekniska anläggningar.

### **Markavvattningsföretag**

*Markavvattningsföretag har ofta bildats genom förrättning och hanterar flera fastigheters gemensamma behov av avvattning. När förändring av flöden beräknas ske på grund av någon verksamhet kan markavvattningsföretaget behöva omprövas eller kan uppdatering av kostnadslängden behöva ske.*

Utanför planområdet, på Ingarö golfbana, finns ett markavvattningsföretag (Ingarö strands dikningsföretag år 1952) som är aktivt enligt länsstyrelsen i Stockholms webbGIS. Enligt dagvattenutredningen bedöms föreslagen detaljplan inte innebära någon påverkan på markavvattningsföretaget.

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

I Bilaga 1 *Fastighetskonsekvenstabell* redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenserna som uppkommer för fastigheter inom planområdet i samband med lantmäteriförrättningar kopplade till detaljplanens genomförande. För eventuella ersättningar som uppkommer i samband med lantmäteriförrättningar se kapitlet *Ekonomiska frågor*.

### **Gällande planer**

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

Inom gränsen för planförslaget finns tre gällande byggnadsplaner, se rubriken *Detaljplaner* ovan. Genomförandetiden för dessa har löpt ut vilket innebär att planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad

minskas.

När denna detaljplan får laga kraft så ersätts de tidigare byggnadsplanerna där dessa sammanfaller.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Finansiering av planarbetet**

Framtagande 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 spillvatten- nätet förväntas medföra en värdeökning för bostadsfastigheterna inom planområdet.

### **Ersättning**

Frågan om ersättning för upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätt uppkommer i samband med inrättande och omprövning av gemensamhetsanläggning och vid bildande av ledningsrätt och marksamfällighet och 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.

Då Fågelvik ga:13 kan omprövas för att mark ska utgå från gemensamhetsanläggningen så kan det bli aktuellt med ersättning. När en rättighet begränsas eller upphävs vid en omprövning kan ersättningsfrågan aktualiseras om det uppkommer skada för fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

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

Ersättningsfrågan för markupplåtelse eller ev. marköverlåtelse för E-område hanteras genom överenskommelse eller i lantmäteriförrättning.

### **Förrättningskostnader**

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



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

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

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

För detaljplanens genomförande kommer gemensamhetsanläggningar behöva omprövas eller inrättas av Lantmäteriet för att möjliggöra vägbreddning, utbyggnad av föreslagna vägar, vändplaner, utökning av naturmarksområden med mera. När en gemensamhetsanläggning omprövas eller inrättas fördelas kostnaderna mellan de fastigheter som har nytta av anläggningen.

## **Anläggande, drift och underhåll**

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

Fastighetsägarna inom området ska, genom sitt deltagande i gemensamhetsanläggningarna bekosta de åtgärder som berör gemensamhetsanläggningen. Kostnaderna kan utgöras av bland annat utförandekostnader, ersättningar för ianspråktagande av mark och förrättningskostnader. Genom de andelstal som fastställs av Lantmäteriet bestäms hur kostnader för utförande och drift ska fördelas.

### **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**

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och huvud-

mannen/huvudmännen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av dagvattensystem för avledande av dagvatten från allmän plats. Västra Lagnöströms samfällighetsförening är ansvarig för dagvattenhantering för Fågelvik ga:13.

Inom den egna fastigheten är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, t.ex. dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar. Se vidare i planbeskrivningen *Hydrologi, vatten och översvämningsrisk* om förslag på utbyggnad och omhändertagande av dagvatten i dagvattenutredning utförda i samband med planarbetet av Ramböll (2019-02-14).

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

Respektive nätägare bekostar anläggande, drift och underhåll av ledningar.

## **Avgifter**

### **Bygglovavgift**

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

### **VA-anläggningsavgift**

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

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

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

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

## **Planavgift**

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

### **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 hemsida.

### **TEKNISKA FRÅGOR**

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

Vägarna i området ska ha en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snöhantering och halkbekämpning kan röra sig i området. Planen möjliggör förbättringar av vägnätet genom att tillskapa ytor för vändplan eller trevägskorsning.

Dokumentation som ska inlämnas till kommunen tas upp i avtal, bygglovs-, anmälnings- och tillståndsprocesser.

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

### **Förutsättningar för brandvattenförsörjning**

Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Det innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas i området. Dialog kommer att ske med Storstockholms brandförsvaret när det gäller placering av brandposter.

### **Avfall**

Hämtning av hushållssopor sker normalt utefter gatan vid respektive fastighet.

I Ekobacken vid Gustavsberg finns återvinningscentral och miljöstation för farligt avfall. Vid infartsparkeringen vid Näsuddsvägen finns återvinningsstation.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### MILJÖKONSEKVENSER

Planläggningen har anpassats så att risker orsakade av klimatförändringar minimeras. Områden som inte ska bebyggas på grund av översvämningsrisk, skredrisk eller andra klimatrelaterade orsaker har märkts ut på erforderligt sätt på plankartan.

Ökat permanent boende kan öka utsläpp från ökad trafik. Detaljplanen möjliggör för vägdken med högre kapacitet för att hantera rening av dagvatten från gator.

Inom planområdet har ytor avsatts för dagvattenhantering.

Inom planområdet föreslås en del av strandskyddet upphävas. Detta kan ha en påverkan på tillgängligheten för både människor och djurliv till strandlinjen. Strandskyddet har bara upphävts där det bedömts ha varit ianspråktaget och nyttjats som tomtmark och bör därmed ha en begränsad påverkan.

Se mer under *UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN* och *SAMLAD BEDÖMNING FRÅN UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN* ovan.

### SOCIALA KONSEKVENSER

De boende får genom planläggningen möjlighet att ansluta till vatten och spillvatten. I enlighet med kommunens gällande översiktsplan kommer fastigheternas nyttjandegrad begränsas så att områdets karaktär bevaras och förtätning undviks – vissa undantag har gjorts där det bedömts lämpligt. Bestämmelser för att skydda värdefull bebyggd miljö från förvanskning införs.

Planen kommer möjliggöra för väghållarna att skapa säkra trafikmiljöer som också säkerställer framkomlighet och vändningsmöjligheter för renhållningsfordon.

#### Konsekvenser för barn

Planen säkerställer bevarande av värdefulla naturområden vilket säkerställer samtliga boendes tillgång till dessa.

Detaljplanen möjliggör för att anlägga mer trafiksäker infrastruktur, däremot kommer kommunen inte anlägga förbättringar. Risk finns att trafiksäkerheten i området fortsatt är bristfällig.

## **FASTIGHETSKONSEKVENSER**

Se Fastighetsrättsliga konsekvenser i bilaga 1 Fastighetskonsekvenstabell.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Samrådsförslaget har utarbetats av:

Gustaf Bowin – projektledare/planarkitekt, planavdelningen

Hanna Hallbäck – exploateringsingenjör, MEX-avdelningen

Niclas Fjellner Eriksson – projektledare, VA-avdelningen

Johan Suhr – dagvatteningenjör, VA-avdelningen

Katharina Wollin – strateg, VA-avdelningen

Värmdö 2021-03-19

Samhällsbyggnadskontoret

Andreas Dahlberg  
*Tf Planchef*

Gustaf Bowin  
*Projektledare/Planarkitekt*



