



DETALJPLAN FÖR  
**SKEVIKSSTRAND, STORA KOVIK 1:1 m.fl.**  
VÄRMDÖ KOMMUN

**PLANBESKRIVNING**

Antagandehandling

Enligt PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/2

Datum: 2016-10-20

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

## Innehåll

PLANHANDLINGAR.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
FÖRENLIGHET MED KAPITEL 3, 4 OCH 5 I MILJÖBALKEN.....	4
PLANDATA .....	4
Lägesbestämning.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Översiktsplan .....	4
Detaljplaner.....	5
Riksintressen.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....	5
Natur och mark.....	5
Landskapsbild .....	10
Bebyggelse.....	10
Hamnar och vattenområden .....	14
Gator och trafik.....	14
Teknisk försörjning .....	15
SOCIALA FRÅGOR.....	20
GENOMFÖRANDE .....	21
Planförfarande och tidplan .....	21
Genomförandetid .....	21
Delat huvudmannaskap för allmän plats.....	21
Upphävande av strandskydd .....	22
Ansvarsfördelning.....	24
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	26
Markägoförhållanden.....	26
Ledningsrätt .....	27
Gemensamhetsanläggningar .....	27
Konsekvenser för privata fastighetsägare och Stora Koviks vägförening .....	29
EKONOMISKA KONSEKVENSER.....	32
Ekonomiska konsekvenser för privata fastighetsägare och för Stora Koviks vägförening.....	32
KONSEKVENSER FÖR MILJÖN.....	34
KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET .....	35
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	35



Eftersom planarbetet har påbörjats under 2014 har den nya plan- och bygglagen PBL (2010:900) tillämpats vid framtagande av detaljplanen.

## **FÖRENLIGHET MED KAPITEL 3, 4 OCH 5 I MILJÖBALKEN**

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

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

## **PLANDATA**

### **Lägesbestämning**

Området ligger på Ormingelandet i västra delen av Värmdö kommun, ca tre km norr om Gustavsberg. Planområdet gränsar i väster mot Stora Koviks gård, i norr mot planområdet Koviksudde, i öster mot Skeviken och i söder mot Lagnövägen, väg 642. Planområdets gränser följer i huvudsak äldre, gällande detaljplaner. Under 2015-2016 pågår samtidigt planläggning av det intilliggande området Koviksudde.

### **Areal**

Planområdets areal är ca 83 hektar, varav ca 13 ha är vattenområde.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktsplan**

Skeviksstrand är i kommunens översiktsplan för 2012-2030 utpekad som ett prioriterat förändringsområde (PFO-område) som ska planläggas med kommunala vatten- och spillvattenledningar och med större byggrätter.

### **Några av översiktsplanens rekommendationer för PFO-områden**

- Förtätning genom avstyckning ska undvikas och karaktären i området ska bibehållas
- Hänsyn ska tas till strandskydd och värdefull natur
- Vägar och naturområden ska förvaltas med enskilt huvudmannaskap
- Dagvatten ska utredas
- Utbyggnad av vatten och spillvatten ska vara genomförd innan utökade byggrätter medges

### **Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan**

En behovsbedömning har utförts med en tillhörande checklista för miljöfrågor. Detaljplanen bedöms inte innebära några påtagliga risker för människors hälsa. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas och planen medger bara mindre förändringar inom naturområde som omfattas av strandskydd. Sammanfattningsvis bedöms planens genomförande inte ge någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas.

## Program och Start-PM

Något planprogram har inte upprättats för området. Istället har översiktsplanens mål och rekommendationer styrt planarbetet. Planarbetet föregås av ett start-PM som antagits av kommunstyrelsen i maj 2014.

## Detaljplaner

För större delen av planområdet gäller två äldre byggnadsplaner (Gustavsberg 218 och 270) fastställda 1940 respektive 1945. Planerna medger huvudbyggnader om högst 100 respektive 120 m<sup>2</sup> och uthus om 30 m<sup>2</sup>. Minsta tillåten tomtstorlek var 1500 eller 2000 m<sup>2</sup>. Planbestämmelserna ändrades under 1987 för att motverka permanent bosättning. Huvudbyggnad fick då inte vara större än 45 m<sup>2</sup> och uthus högst 20 m<sup>2</sup>. Som en övergångsbestämmelse fick de som var permanentbebodda enligt 1987 års mantalslängd en tillbyggnadsrätt upp till 150 kvm för huvudbyggnaden. Denna ändring fastställdes av regeringen 1990. När den nya detaljplanen vinner laga kraft upphör de äldre byggnadsplanerna att gälla.

## Riksintressen

Planområdet ingår inte i några riksintresseområden.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## Natur och mark

Berggrunden i Skeviksstrand består till stora delar av urberg med gnejs och granit. Glacial lera och sandig morän fyller upp sluttningar och dalgångar mellan bergsryggarna. Här finns också svallsediment av olika kornstorlek och mindre områden med torv. Under vattnet finns en blandning av hårda bottnar med berg och mjuka bottnar med lera. Dessa skiftningar i topografi och jordmån skapar förutsättningar för en varierande natur både ovan och under vattnet.

En översiktlig naturinventering för området Koviksudde-Skeviksstrand genomfördes under våren 2014. Inventeringen pekar bland annat ut värdefulla naturområden, identifierar biologiska strukturer och redovisar områden där extra hänsyn behöver tas för att öka möjligheterna att bevara ekologiska samband och biologiska funktioner.

Naturinventeringen visar att området består av en del större grönområden och naturpartier mellan bostadskvarteren. Storleken på bostadsfastigheterna varierar och inom en stor del av bostadstomterna finns partier av naturlig växtlighet, medan andra består av anlagda gräsmattor och hårdgjorda körytor.

Trädskiktet utgörs främst av tall, gran och björk. Hällmarkstallskog dominerar på höjderna. I lägre liggande områden finns frisk, näringsrik blandskog med inslag av fuktiga partier och öppen mark som främst används till bete. Utöver detta finns en del fuktlövskog, ädellövinslag, annan lövskog och en del hällmark och klippor mot havet.

Områdesindelningen i naturinventeringen bygger till stor del på Stora Koviks vägförenings skogsbruksplan för området. Enligt skogsbruksplanen är skogen mycket viktig ur rekreationssynpunkt och avverkningar ska anpassas och utföras enligt skogsbruksplanen. Kalavverkningar ska inte förekomma.





### Förklaring

	hällmarkstallskog		fuktlövskog		kultiverad gräsmark
	barrskog		lövskog		anlagd gräsmatta
	blandskog, barr och löv		bruksskog		sandstrand
	hällar/hed- och rismark		öppet glest trädbevuxet		
	ädellövskog		åkerholme		

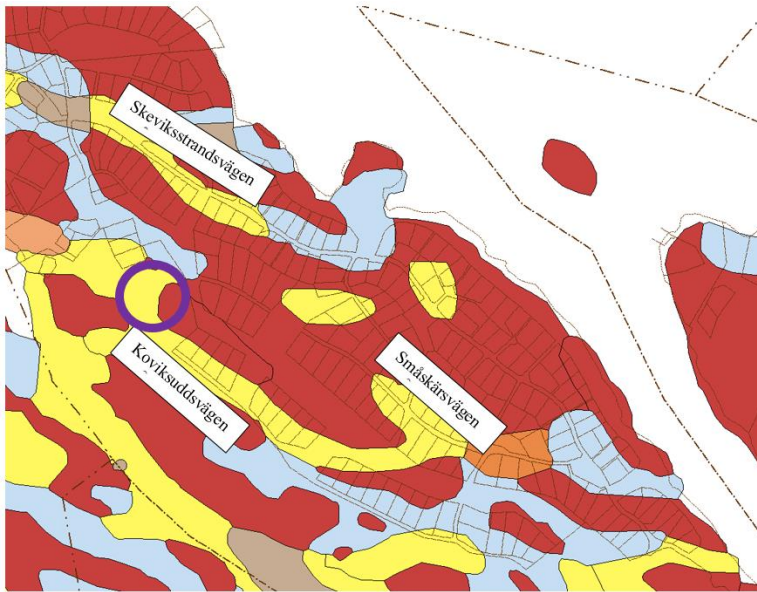
Karta över naturtyper i naturområden i Skeviksstrand och Koviksudde. Naturtyper inom bostadskvarter är inte inventerade.

### Geotekniska förhållanden

Terrängen är kuperad med stora höjdskillnader och branta sluttningar mot dalgångar och omgivande fjärdar. Området består till största delen av berg, morän och lera. På många bostadsfastigheter ligger berget i dagen eller nära markytan. Detta kan försvåra infiltration av regnvatten och fördyra grundläggning och ledningsdragningar. Även lera inom tomtmarken kan försvåra infiltration av regnvatten och påverka grundläggning av byggnader.

I delar av planområdet, längs Skeviksstrandsvägen norra delen, Småskärsvägen mellersta delen och Koviksuddsvägen mellersta delen finns låglänta områden med lera. Lerans djup och bärighet är inte undersökt inom den tidigare planlagda och bebyggda kvartersmarken.

Kommunen har inför utbyggnaden av vatten och avlopp låtit utreda de geotekniska förutsättningarna för nya VA-ledningar inom gatumark och grönområden (GeoMind 2014).



Jordartskarta, översikt. Den gula färgen visar områden med lera. Blå ring markerar ny föreslagen bostadsbebyggelse Moses backe för.

### **Geotekniska förhållanden och rekommendationer vid Moses backe**

GeoMind har under 2016 på uppdrag av Värmdö kommun utfört en översiktlig geoteknisk utredning inom ny föreslagen kvartersmark vid Moses backe (här kallat bostadskvarteret).

I det föreslagna bostadskvarteret föreslås tre nya villatomter.

Den geotekniska utredningen beskriver jordlagerförhållanden i ett område inom bostadskvarteret där det förekommer lera och behandlar också risken för ras och sked, lämplig grundläggningsmetod, begränsning av uppfyllnader samt hantering av vattenavrinning. Enligt SGU jordartskarta utgörs bostadskvarteret geologiskt av glacial lera. Ytligt berg kan förekomma i de nordöstra delarna. Något grundvatten har inte påträffats ytligare än ca tre meter under markytan.

#### *Jordlagerförhållanden*

Jorden i de utförda sonderingarna inom exploateringsområdet består i huvudsak av lera på friktionsjord (grus och sand) på berg. Leran utgörs överst av varvig torrskorpelera med tunna finsandskikt. På djupet övergår den till varvig lera med torrskorpekaraktär. Lerans mäktighet varierar mellan ca 0,6-4,0 m. Friktionsjordens mäktighet i utförda sonderingar varierar mellan ca 0,2-4,0 m och består överst i huvudsak av finsand med inslag av silt. Mot djupet övergår finsanden till fastare morän.

#### *Risk för ras och skred*

Förutsättningar för skred finns huvudsakligen i:

- lutande lerområden med lutningar > 1:10.
- branta slänter i silt- och sandområden.

Det lutande lerområdet i exploateringsområdets södra, flacka del består av fast lera på friktionsjord. Mäktigheten av lera och friktionsjord är som mest ca 4 m och markens lutning är < 1:10 (marknivåerna inom de blivande villatomterna varierar mellan +13,5 och +17,1). Med dessa förutsättningar ges en tillfredsställande säkerhet mot stabilitetsbrott inom lerområdet. Planerade marknivåer och marklutningar behöver anpassas så att dessa inte försämrar stabiliteten i ett senare skede. Branta slänter och höga uppfyllnader bör därför undvikas. En ny planbestämmelse om maximal uppfyllnad 0,5 meter inom kvarteret läggs därför till i plankartan.

Den norra delen av exploateringsområdet består av ett brantare fastmarksparti med morän och berg i en naturlig slät mot söder. Lutningen i slänten bedöms inte vara större än 1:4 vilket motsvarar ca 14 grader, som karakteriseras som flack slänt. Friktionsvinkeln på materialet i slänten bedöms till ca 29-

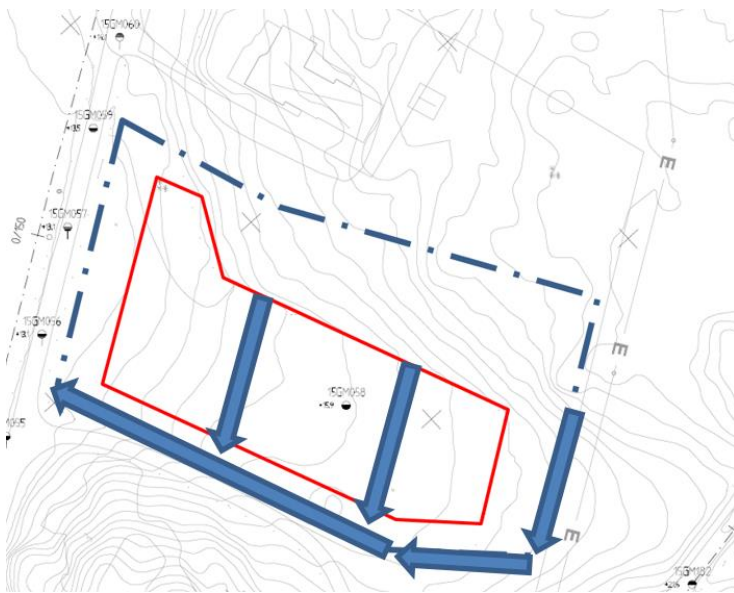
32 grader (morän). Släntens flacka lutning tillsammans med materialets friktionsvinkel ger bedömningen om att tillfredsställande säkerhet finns mot stabilitetsbrott i slutningen. Då det förekommer finmaterial som sand och ställvis även silt i området ska risken för erosion beaktas vid framtida projektering. Finmaterial kan vid kraftig nederbörd spolats bort om slänter inte förses med erosionsskydd av lämpligt jordmaterial eller vegetation.

#### *Grundläggning*

Byggnader inom exploateringsområdet föreslås byggas med grundplatta (s.k. platta på mark) på packad fyllning på fast lagrad friktionsjord. Torrskorpelera och eventuella lösa jordlager ska skiftas ur och ersättas med godkänd packad fyllning. Schaktbottenbesiktning ska utföras av sakkunnig geotekniker.

#### *Hantering av dagvatten*

Vattenavrinning från högre liggande mark och slänt ner mot tomtmarken i samband med kraftiga regn kan innebära en risk inom exploateringsområdet. Vid kraftiga regn hinner marken inte suga upp nederbörden utan större delen rinner av mot lägre liggande terräng. Praktiskt kan detta hanteras genom ett avskärande stenfyllt dike, eller grunt öppet dike, närmare slänten i syfte att skära av och avleda vattnet från byggnaderna, alternativt kan marknivåerna kring byggnaden terrasseras upp så att vatten avleds från byggnaderna. Det är viktigt att vattnet från en fastighet inte leds in på grannfastigheten, utan leds inom egen tomtmark fram till dagvattendiket vid lokalgatan. Föreslagna diken illustreras i figuren nedan och i plankartan.



*Figur i rött som visar det undersökta lerområdet vid Moses backe.*

*Pilarna visar föreslagna diken runt kvarteret och mellan tomterna.*

#### **Risk för höga vattenstånd**

Planområdet ligger vid Östersjön. Länsstyrelsen rekommenderar att bebyggelse ska ligga högre än nivån +2,7 meter enligt höjdsystemet RH2000. Alla bostadshus inom planområdet ligger högre än denna nivå.

#### **Förorenad mark**

Det finns inga kända förorenade markområden inom planområdet.



## **Koviks avfallsanläggning**

### ***Miljö tillstånd***

Inom Sitas avfallsanläggning vid Kovikstippen pågår verksamheter som bullrar och dammar. Avståndet från avfallsanläggningen till närmast belägna bostäder i planområdet för Skeviksstrand är 300-500 meter. Verksamheten på Koviks avfallsanläggning är hanterad i ett särskilt tillståndsbeslut. Sita har tagit fram flera bullerutredningar som underlag för miljö tillståndet. Boendet i planområdet är etablerat på platsen sedan lång tid tillbaka. Detta tolkas i kommunens planarbete så att Sitas miljö tillstånd är anpassat till att Skeviksstrandsområdet är både planlagt och bebott.

### ***Bullervillkor***

I Sitas tillståndsbeslut från 14 oktober 1994 finns villkor om tillåtna ekvivalenta ljudnivåer:

Dagtid 07-17	55 dBA
Kvällar o helger	45 dBA
Natt 22-07	40 dBA

### ***Naturvårdsverkets vägledning för industri- och verksamhetsbuller***

Dagtid 06-18	50 dBA
Kvällar o helger	45 dBA
Natt 22-06	40 dBA

Kommentar: Naturvårdsverkets riktlinjer dagtid anger lägre bullernivåer men dagvillkoren gäller under fler timmar (jämfört med Sitas bullervillkor).

### ***Bullerutredningar 2016***

Länsstyrelsen har under 2015 förelagt SITA att genomföra bullerutredning vid Koviks återvinningsanläggning. Kommunen bedömer att dessa utredningar är tillräckliga för att bedöma bullersituationen inom planområdet Skeviksstrand. Bullerutredningar A och B (ÅF 2016-02-15 och 2016-02-12) visar att bullervillkoren för bostäder i Skeviksstrand uppfylls för ekvivalentnivåer och momentant buller under alla tider på dygnet.

Rapport A visar mätningar av ekvivalenta och maximala ljudnivåer.

Rapport B redovisar beräkningar och bedömningar av externt industribuller från Koviks återvinningsanläggning vilket innefattar all verksamhet samt trafik inom verksamhetsområdet. Även framtida buller med planerad kross har redovisats.

### ***Bedömning av buller inom befintlig bebyggelse inom planområdet Skeviksstrand***

Sitas bullerutredningar inkluderar mätpunkter vid Koviksuddsvägen 12 och 36.

Dessa mätpunkter täcker in de delar av planområdet som påverkas mest av buller.

De ekvivalenta ljudnivåerna vid Koviksuddsvägen 12 och 36 underskrider Sitas bullervillkor.

### ***Bedömning av buller vid föreslagen ny bebyggelse vid Moses backe***

Sitas bullerutredningar inkluderar en mätpunkt vid Koviksuddsvägen 36.

Denna mätpunkt kan användas som referenspunkt för den nya bebyggelsen vid Moses backe.

De ekvivalenta ljudnivåerna vid Koviksuddsvägen 36 underskrider bullervillkoren med ca 10 dBA dagtid och ca tre dBA kvällstid (ingen verksamhet på Kovikstippen nattetid). De maximala bullernivåerna underskrids med ca 2 dBA vid referenspunkten. Moses backe ligger ca 200 meter norr om referenspunkten i Sitas bullerutredning, lägre i terrängen och mer avskärmat från bullerkällan. Exploateringsområdet bedöms därför ha en betydligt lägre bullerexponering än referenspunkten vid Koviksuddsvägen 36.

Kommunen bedömer därför att den befintliga bebyggelsen i Skeviksstrandsområdet idag och i framtiden har bullernivåer som väl underskrider naturvårdsverkets riktlinjer.

Den nya bebyggelsen vid Moses Backe kommer att få bullernivåer som väl underskrider naturvårdsverkets riktlinjer.

## Radon

Kommunens översiktliga radonkarta visar hög risk för radon i delar av planområdet.

Byggnader inom högriskområde ska normalt utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

## Fornlämningar

Inga kända fasta fornlämningar finns inom planområdet.

## Landskapsbild

Bebyggelsen i Skeviksstrand ligger högt med utsikt över omgivande fjärdar. Vackra utblickar är viktiga att bevara, både från NATUR-mark och bostadsfastigheter. Påverkan på landskapsbilden kan begränsas genom att strandzonen är prickad i plankartan och skyddas från större byggnader. Många huvudbyggnader ligger indragna på fastigheten med skyddande växtlighet. Detta karaktärsdrag är i delar av området skyddat med en bredare punktprickad zon i plankartan som inte får bebyggas.

## Bebyggelse

### Områdets historia och bebyggelseutveckling

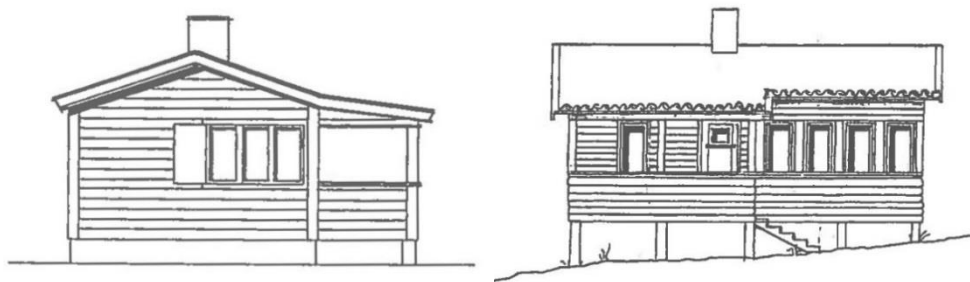
Stora Koviks gård har troligen anor från yngre järnålder, vilket ett mindre gravfält, ca 200 meter öster om gården talar för (utanför planområdet). Gården hade även ett strategiskt läge invid en skyddad vik som numera är uppgrundad och används till betesmark. Gården omnämns i skriftliga källor första gången 1535. Det gör även granngården Lilla Kovik. Vid 1700-talets mitt anlades ett krutbruk vid Stora Kovik. Bruket utnyttjade vattenkraften från det forna vattendraget som gick från det högre belägna Koviksträsk och mynnade ut i viken vid platsen som heter just Strömmen. Krutbruket var en ganska stor anläggning med salpeterverk och krutkvarnar. Synliga lämningar från den vattenkraftbaserade industrin finns ännu kvar nära träsket. Under Stora Kovik låg flera torp, Kofoten, Koviksudd och Marsätra (utanför detaljplanen). De ursprungliga torpen är nu borta.

Hela planområdet präglas av 1930-talets sportstugerörelse. På 1930-talet styckades den första marken av från Stora Koviks ägor. Det var järnvägsbolaget Stockholm – Saltsjön som hade förvärvat markerna i syfte att skapa ett fritidshusområde. Karaktäristiskt för sportstugeområdena är de stora fastigheterna och att stor hänsyn togs till natur och topografi. Detta reglerades i de byggnadsplaner som gjordes över området på 1940-talet.

De stugor som uppfördes under 1940- och 50-talen influerades till viss del av funktionalismens formspråk med enkla raka linjer, flacka sadeltak, två- eller en-luftsfnster utan spröjs med smäckra bågar. Husen har träfasad, ofta med liggande panel, ursprungligen målade i brunt eller mörkt rött.

*Järnvägsbolaget Stockholm Saltsjön förvärvade mark från Stora Koviks ägor och som sedan fick ge namn åt ett nybildat bolag för exploatering av sommarstugotomter vid Stora Kovik.*





Figur. Exempel på den typ av sportstugor som är vanliga i området.

De flesta av de ursprungliga stugorna har successivt byggts om och byggts till. Nya hus har tillkommit. Trots detta har området kvar mycket av den ursprungliga karaktären av ett fritidshusområde från 1940-och 50-talen.

### Verksamhet vid Stora Koviks gård



Mark som idag tillhör Stora Koviks gård.

Gården Stora Kovik är en jordbruksfastighet, med hästhållning som inriktning. De bebyggelseområden som nu planläggs har sedan 1940-talet varit planlagda för bostadsbebyggelse. Tidigare tillhörde dessa markområden Stora Koviks gård. Hästverksamhet i den omfattning som nu bedrivs, har inte förekommit förrän nuvarande ägare förvärvade gården. På Stora Kovik finns idag totalt ca 50 hästar, uppdelade på flera stallbyggnader. Här finns även ridhus och ridbana.

### Avvägning mellan enskilda och allmänna intressen

Boverket har tagit fram en "Vägledning för planering för och invid hästhållning" (Rapport 2011:6). Syftet är bland annat att ge vägledning för tillämpning av PBL, när det gäller att bedöma möjligheterna till samexistens mellan djurhållning och boende i närheten.

Det åvilar kommunen att beakta både allmänna och enskilda intressen, och göra så kallade intresseavvägningar. Hälso- och säkerhetsaspekter ska beaktas. De olägenheter som hästhållningen kan medföra är framför allt damm, buller, lukt, flugor och allergener.

Allmänt gäller att ju fler djur på en begränsad yta desto större påverkan på omgivningen. Mängden allergener som sprids ökar med antalet hästar. Ju längre avståndet mellan djurhållning och bebyggelse desto mindre är risken att omgivningen påverkas. Antalet hästar och placering av gödselstackar har också betydelse. Spridningen av lukt, damm och hästallergen påverkas även av vind, topografi och vegetation.

Avståndet mellan stallbyggnaderna på gården och närmaste bostadshus är ca 300 meter. Föreslagen planläggning innebär inga förändringar vad gäller detta avstånd. Vidare är hästhållningen i området en sedan tidigare etablerad verksamhet. Detta innebär sannolikt att acceptansen för hästar är hög hos de som bor eller väljer att bosätta sig i området.

Totalt tillkommer fyra byggrätter inom planområdet Skeviksstrand, varav tre ligger på mark som tillhör Stora Koviks gård. Fastighetsägaren till Stora Koviks gård har framfört önskemål om ytterligare byggrätter, men detta får i så fall prövas efter planbesked i en annan detaljplanprocess.

Inom planområdet påverkar hästverksamheten även trafiksäkerheten, då vägar används för ridning och transporter till och från beteshagar. Hästverksamheten leder också till att många barn och ungdomar rör sig på vägarna intill gården. Det finns idag ett behov av att förbättra trafiksäkerheten i anslutning till gården och det är bra om olika trafikslag i högre grad kan separeras från varandra. Fler ridstigar kan med fördel anläggas i anslutning till gården.

Det är viktigt att även bedöma den förväntade utvecklingen, både för hästhållningen och bebyggelseutvecklingen. I takt med att fler hushåll bosätter sig permanent i området, uppkommer sannolikt krav på en förbättrad trafiksäkerhet i området kring gården. Planförslaget möjliggör därför en breddning av Koviksuddsvägen där den passerar förbi Stora Koviks gård. Intill Koviksuddsvägen kan en gång- och cykelväg anläggas och fastighetsägaren har möjlighet att komplettera med en anlagd ridstig.

Trafikverkets större vägar i närheten av planområdet är inte lämpliga att nyttja som ridvägar. Värmdö kommun, genom kultur- och fritidsenheten, samarbetar med Värmdö Hästvägsförening för att genomföra angelägna åtgärder för att befrämja ridning och bygga ut eller förbättra ridvägar. I en utredning från 2012 har Värmdö Hästvägsförening presenterat ett förslag till en säker ridväg mellan ridanläggningarna i Stora Kovik, Skevik och Anneberg.

Sammantaget görs bedömningen att det finns förutsättningar för en fortsatt hästverksamhet på Stora Koviks gård. Trafiksäkerheten kan förbättras om de åtgärder som föreslås ovan genomförs.

### **Befintlig bebyggelse**

I planområdet finns en blandad och ganska gles bebyggelse. Den består dels av äldre fritidshus från 1940- och 50-talet och dels av mer moderna villor från 1980-talet och framåt. Många äldre hus är om- och tillbyggda och anpassade till permanentboende. Några av fastigheterna i området är mellan 3000 och 4000 m<sup>2</sup>. Några få är ännu större. De flesta fastigheterna är dock mellan 1500 och 2500 m<sup>2</sup>.

På många av tomterna finns både äldre trädgårdar och partier av skogsmark. Husen är ofta placerad en bit in på fastigheterna och här finns vanligen huvudbyggnad, garage och andra uthus. Många tomter är kuperade med branta infarter. En del byggnader har höga grundkonstruktioner eller sluttningstvåningar. Viss äldre bebyggelse förekommer men kan inte anses ha så höga kulturhistoriska värden att det motiverar att detaljplanen behöver förhindra ombyggnader eller rivning.



### **Tillkommande bostadsbebyggelse**

Syftet med planen är att så långt som möjligt bevara områdets karaktär i form av småskalig bebyggelse på stora fastigheter. Sammanhängande grönområden bevaras och viktiga naturområden säkerställs i planen. En ökning av byggrätten görs i planförslaget för att underlätta boende året runt och tillgodose de önskemål om större byggrätter som finns i området. Största tillåtna byggnadsarea och övriga byggnadsbestämmelser föreslås vara samma på alla fastigheter. Byggrätten uttrycks i byggnadsarea (BYA), och bruttoarea (BTA). BYA är den yta som byggnaden upptar på marken och BTA är något förenklat den invändiga bruksarean + omslutande ytterväggar. Bostäderna får också innehålla icke störande verksamheter som t.ex. frisör och hemmakontor. Bestämmelserna finns på plankartan.

### **Riktlinjer och planbestämmelser i det nya planförslaget**

I det nya planförslaget har planbestämmelserna utformats för att medge nya bostadshus eller tillbyggnad av befintliga. De tillåtna byggrätterna har ökats något efter samrådet.

- Enbart friliggande enbostadshus tillåts. Endast en bostadslägenhet får anordnas per fastighet.
- Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 160 m<sup>2</sup> i ett plan.
- Största bruttoarea (BTA) är 220 m<sup>2</sup>. Detta innebär att en byggnad i två plan kan byggas med ca 110 m<sup>2</sup> (BTA) i varje våningsplan.
- Största taklutning är 27 grader. Vind får inte inredas. Takvinkel 27 grader motiveras av att våningstalet har ökats till två våningar. En flack takvinkel kan underlätta utsikt från andra fastigheter och bidra till att bevara landskapsbilden i området.
- Sluttningsvåning/suterrängvåning ingår i tillåtet antal våningar och kan anläggas där terrängen så medger.
- Källare får inte anläggas. Detta motiveras av att källare orsakar stor påverkan på terräng och landskap och kan vara svåra att skydda mot översvämning av dagvatten och spillvatten.
- Komplementbyggnader tillåts med en sammanlagd byggnadsarea av 50 m<sup>2</sup>.
- Huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns om inte plankartan anger ett annat avstånd.
- Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek varierar i området och följer i huvudsak den nuvarande storleken på fastigheterna för att delning av bostadsfastigheter ska kunna undvikas.
- Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna i plankartan ska ändå anses vara planenliga. Denna bestämmelse har tillkommit för att även byggnader som har tillkommit i strid med gällande detaljplan ska kunna byggas till eller ersättas. Det gäller till exempel byggnader på mark som inte får bebyggas (prickmark). Om en sådan byggnad helt eller delvis förstörts genom våda får en ny byggnad återuppföras om inte byggnadens volym eller våningstal ökas. Byggnader som utgör en fara för sikt och trafiksäkerhet bör dock återuppföras på lämpligare plats.

### **Byggnader som får uppföras utan bygglovsprövning**

Förändringar har införts i plan- och bygglagen från och med den 2 juli 2014. Lagändringarna innebär bland annat att en fastighetsägare, utan bygglov men med byggnämälan, ska kunna bygga ett mindre bostadshus, ”Attefallshus”, på 25 kvm, utföra en mindre tillbyggnad på 15 kvm, förse en befintlig byggnad med två takkupor samt att inreda ytterligare en bostad i ett befintligt enbostadshus. Detta innebär att det i den nya detaljplanen är möjligt att, utöver planens bestämmelser om utnyttjandegrad, bygga uthus och tillbyggnader som medges av de s.k. ”Friggebod-regler” eller ”Attefalls-regler” som kan gälla vid det tillfälle i framtiden när en ny byggnad ska uppföras eller byggas till.

### **Byggnadskultur och gestaltungsprinciper**

Den tidiga bebyggelsen i området har vanligen ett enkelt formspråk med enkla träfasader, flacka sadeltak, fönster utan spröjs och traditionella färger eller slamfärger, ofta i brunt eller mörkt rött. För att den nya bebyggelsen ska bidra positivt till bebyggelsemiljön är det viktigt att:

- Värna om områdets kuperade topografi och äldre markplanering. Det är viktigt att anpassa husets placering till topografi och landskap.

- Värna om den gröna karaktären i området med byggnader som ligger inbäddade i grönska. Förgårdsmarken (prickad mark mot gatan) bör så långt möjligt ha en växtlighet som bidrar till att skapa gröna rum på tomten och ett grönt vägrum längs gatan.
- Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig terräng med ett minimum av sprängning, markarbeten och utfyllnader. Värdefulla naturpartier på tomten bör bibehållas. Schaktningar och uppfyllnader större än 0,5 meter prövas med marklov.
- Nya byggnader ska anpassas till omgivande bebyggelse i skala och formspråk.
- Byggnadstyp ska väljas efter bostadsfastighetens terrängförhållanden. Kuperade tomter kan behöva bebyggas med suterränghus eller med byggnader som på annat sätt tar upp nivåskillnader. Byggnaden ska ansluta till marken på ett naturligt sätt.

## Hamnar och vattenområden

I plankartan föreslås flera typer av vattenområden:

- Öppet vattenområde, w.
- WB<sub>1</sub> omfattar i huvudsak vattenområden intill bostadsfastighet som ligger nära vattnet. Här får mindre bryggor anläggas enligt bestämmelse i plankartan.
- WB<sub>2</sub> omfattar vattenområde för mindre badbrygga.
- WV, småbåtshamn, är befintliga områden med gemensamma bryggor. Här får gemensamma bryggor och flytbryggor anläggas. Bestämmelsen om en bryggas maximala bredd ska tolkas så att en brygga som ligger vinkelrätt mot stranden kan vara 2,5 meter bred. En brygga som ligger längs med stranden kan vara 2,5 meter bred räknat som bryggans bredd vinkelrätt ut från stranden.
- V betecknar hamnområde på land.

## Gator och trafik

### Gatunät/vägnät

I området finns ett småskaligt asfalterat vägnät med smala vägar som är kompletterade med mötesplatser. Bredden på körbanan varierar men är vanligen ca 3,5 meter. Några av vägarna är mycket branta och smala. Vägnätet i området är dimensionerat för den nuvarande trafiksituationen. Under de närmaste 10-20 åren ökar året runt-boendet och många familjer med barn kommer att flytta in i området. Trafiken kan öka till mer än det dubbla. I kommunens översiktsplan uttalas för PFO-områden att:

- Vägar och naturområden ska förvaltas med enskilt huvudmannaskap
- Det lokala vägnätet ska utvecklas i takt med att trafiken ökar
- Uppsamlingsvägar kan behövas som medger möte för två bilar + gående
- Kollektivt resande ska underlättas genom hållplatser, infartsparkeringar och cykeluppställning samt utbyggnad av gång- och cykelvägar

För att förbättra trafiksäkerhet och framkomlighet kommer stora delar av vägnätet på sikt behöva breddas. Detta underlättar säkra möten mellan personbil, stora fordon, gående och cyklister. Dessa vägbreddningar bedöms i de flesta fall rymmas inom befintligt vägområde. Koviksuddsvägen behöver breddas och gångbana eller cykelbana behöver anläggas. Vägområdet är därför breddat mot söder och väster i plankartan.

### Gång- och cykeltrafik

Det saknas separata gång- och cykelvägar inom området. I detaljplanen föreslås en huvudgata med GCM-väg längs Koviksuddsvägens södra del från bostadsområdet ner till Lagnövägen. Även den norra delen av Koviksuddsvägen ges ett bredare vägområde i plankartan för att rymma en framtida GC-bana.

En föreslagen kortare gång- och cykelväg längs Lagnövägens södra sida föreslås anläggas med kommunen som huvudman och redovisas som GCM-VÄG i plankartan. Via en mindre bilväg (Dianavägen) kan då en sammanhängande cykelförbindelse in till Gustavsberg iordningställas.

I kommunens cykelplan planeras på sikt för cykelväg även längs Lagnövägen mellan Lagnö och Insjön. En sådan gång- och cykelväg kan förbättra möjligheterna att cykla till busshållplatsen vid Insjön och till skola och förskola på Norra Lagnö.

### **Ridvägar**

Vägnätet inom området är inte lämpligt att nyttja som ridvägar. Värmdö kommun genom kultur- och fritidsenheten samarbetar med Värmdö hästhagsförening för att genomföra angelägna åtgärder. I en utredning från 2012 har Värmdö hästhagsförening presenterat ett förslag på säker ridväg mellan stallen Stora Kovik, Skevik och Anneberg.

### **Kollektivtrafik**

Storstockholms Lokaltrafik (SL) trafikerar Lagnövägen med busslinjer från Skeviksstrand till Insjön och till Gustavsberg. Avståndet från bostadsfastigheterna i planområdet Skeviksstrand till busshållplats vid Lagnövägen varierar mellan 500 meter och 2 km. När antalet boende i området ökar blir det angeläget att erbjuda tätare turer med kollektivtrafik längs Lagnövägen.

Kommunen strävar efter att busshållplatser och en säker passage över Lagnövägen ska kunna utvecklas i samarbete mellan Trafikverket och Storstockholms Lokaltrafik (SLL). Kommunen har översiktligt utrett passage och hållplatslägen vid väg 642 Lagnövägen. Dessa redovisas som illustrationer i plankartan. Hållplatser och passager kan sedan utredas vidare av kommunen, Trafikverket och SL.

### **Parkering**

Parkering sker idag på respektive bostadsfastighet och på mindre gemensamma parkeringar i området.

## **Teknisk försörjning**

### **Tekniska utredningar**

En förstudie för utbyggnaden av vatten och spillvatten (VA) har tagits fram under 2014. Förstudien visar att vatten och spillvatten kan byggas ut med ett kombinerat system med självfall och LTA-enheter (LTA = lätttryckavlopp). En mer detaljerad utredning av vatten och spillvatten har tagits fram under 2016.

### **Vatten och spillvatten**

I den befintliga bebyggelsen finns idag bara enskilda anläggningar för vatten och spillvatten på den egna fastigheten. De enskilda spillvattenanläggningarna innefattar t.ex. infiltrationsanläggningar, slutna tankar, stenkistor eller i vissa fall spillvattenledningar rakt ut på marken. Infiltration i området är försvårat i de delar som utgörs av leror. För vattenförsörjning finns borrhade och grävda brunnar, flera av brunnarna har problem med saltvatteninträngning och otillräcklig kapacitet.

Kommunen kommer att bygga ut ett kommunalt vatten- och spillvattennät med början under 2016. Avsikten är att samtliga fastigheter inom planområdet ska kunna anslutas. Ledningsnätet kommer att byggas ut med konventionellt spillvatten med självfall och pumpstationer där så är möjligt. I de mer kuperade delarna av området tillämpas LTA-system med separat pump för respektive fastighet. De kommunala ledningarna kommer att förläggas i vägområden och grönområden.

Ledningsstråk i naturmark har illustrerats som ”VA-ledning” med kursiv text i plankartan.

## **Pumpstationer**

Inom planområdet Skeviksstrand föreslås fyra pumpstationer. Pumpstationer redovisas som E<sub>2</sub>-områden i plankartan.

### *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. För att skyddsavståndet till närmaste byggrätt för bostadshus ska uppnås, begränsas vissa fastigheters byggmöjligheter med bestämmelsen korsprickad mark i betydelsen att endast komplementbyggnad tillåts. Placeringen av pumpstationerna har skett i dialog med miljöskyddshandläggare och kommunekolog.

### *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. Möjlighet finns att koppla upp reservkraft i pumpstationen vid längre strömavbrott. I de fall när samtliga säkerhetssystem fallerar finns möjlighet för stationen att brädda avloppsvattnet.

### *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. Det finns inga utpekade känsliga biotoper eller skyddade miljöer i området enligt *Värmdö kommuns översiktsplan 2012-2030*.

För samtliga stationer kan nödbrädd ske till naturmark. Bräddning på naturmark eller diken fördröjer och minskar avloppsvattnets påverkan på recipienten och det finns möjlighet att manuellt omhänderta material som plast och papper. För två av pumpstationerna är bräddpunkten ca 200 meter från havet och där är det på grund av avståndet osannolikt att bräddvatten når havet. De övriga stationerna är belägna ca 50 till 150 meter från havet, från dessa leds avloppsvatten via diken till havet. Även om det inte finns någon utpekad kommunal eller allmän badplats i området får man räkna med att människor badar. De höga bakterietalen i bräddat vatten, innehållet av virus och eventuellt andra sjukdomsframkallande organismer, utgör en hygienisk risk nära ett utsläpp. Under sommartid minskar antalet bakterier som kommer ut i en recipient ganska snabbt beroende på hög temperatur, solljus och predation. Den tid det tar att reducera antalet med 90 % kan under sommaren vara så kort som 30 minuter men är under vintern flera dagar (Lännergren, 2013-06-26).



## Dagvatten

Dagvatten är vatten från regn och snösmältning som rinner av tillfälligt från mark, grönytor och tak. Detaljplaneområdet ligger i sin helhet utanför det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Stora Koviks vägförening ansvarar för dagvattenavrinning på vägar och från gemensam naturmark. Inom den egna bostadsfastigheten är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. Det mesta av dagvattnet rinner idag i öppna diken längs områdets vägar och delvis i diken över naturmark. Vid snösmältning och regn leds dagvatten vidare till recipienten Askrikefjärden.

Kommunens dagvattenpolicy säger att dagvatten ska hanteras lokalt inom den egna bostadsfastigheten. Detta kan ske till exempel genom att ansluta stuprör till utkastare som leder vattnet vidare ut på vegetationsbeklädd yta, minska hårdgörandegraden genom att istället för asfalt eller plattor använda vattengenomsläppliga beläggningsmaterial såsom grus eller gles stenbeläggning.

Tomtutfarter kan utföras med lutning mot en vegetationsyta inom tomten där vattnet kan infiltrera. Stenkistor kan anläggas för infiltration eller fördröjning. Parkeringsytor med mer än tio parkeringsplatser behöver utrustas med oljeavskiljning.

Eftersom stora delar av planområdet består av berg och täta jordlager är det inom vissa bostadsfastigheter svårt att infiltrera dagvatten lokalt. Från dessa fastigheter kommer en större andel av dagvattnet att rinna vidare mot recipienten via områdets diken.

En dagvattenutredning har upprättats av Atkins Sverige AB under 2014. Syftet med dagvattenutredningen är att redogöra för hur dagvattenhanteringen bör utformas för att minimera risken för negativ påverkan på yt- och grundvattenrecipient samt undvika översvämning av fastigheter. Utredningen visar avrinningsområden och avrinningsstråk för både 10-årsregn och 100-årsregn. Utredningen visar också kritiska områden för översvämning och avrinning i området samt förslag på åtgärder för att hantera dagvattenflöden.

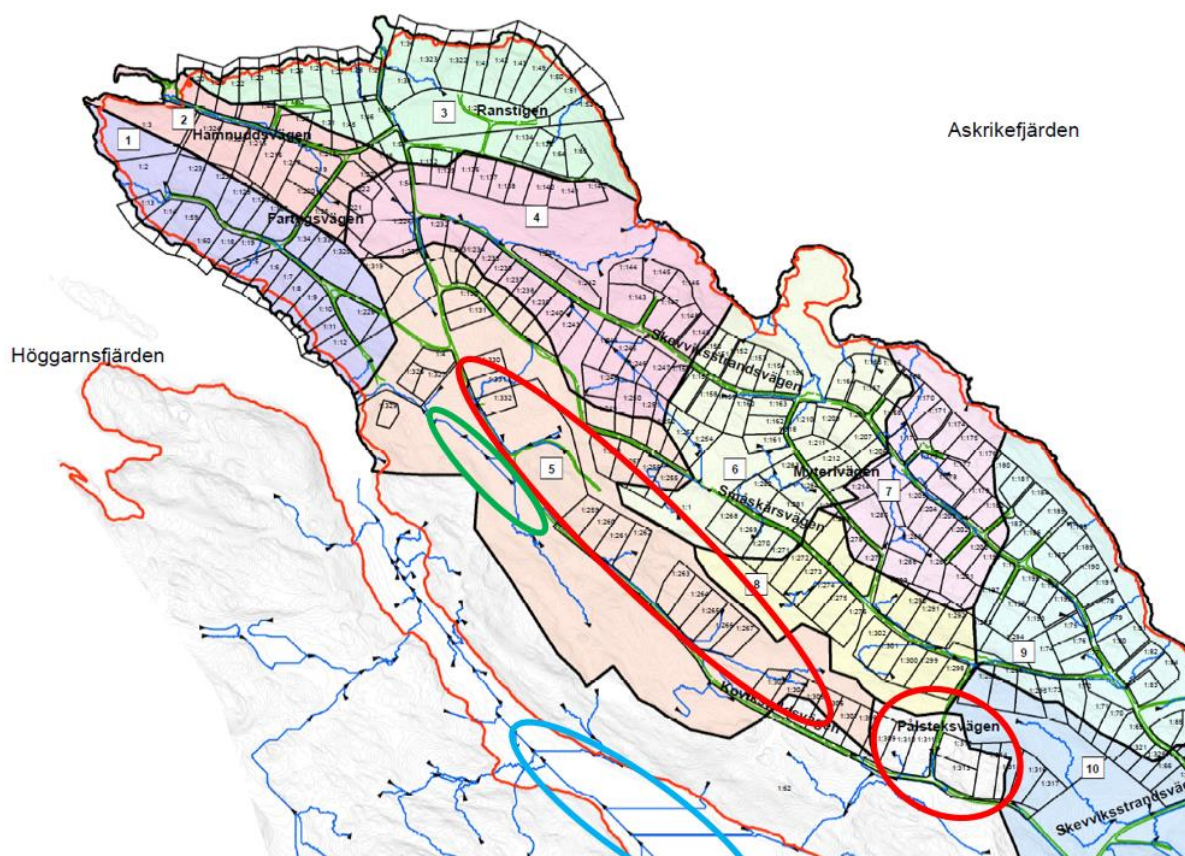
De viktigaste dagvattenåtgärderna inom planområdet i Skeviksstrand är att:

- Bygga ut det kommunala ledningsnätet för vatten och spillvatten för att därigenom minska påverkan på omgivande havsfjärdar från enskilda avlopp (kommunens ansvar).
- Förbättra diken och vägtrummor (vägföreningens ansvar).
- Dagvatten ska tas omhand lokalt (LOD) på egen fastighet (respektive fastighetsägares ansvar, hanteras också i bygglovet).
- Plankartan anger att högst 50 % av ytorna inom en bostadsfastighet får hårdgöras (hanteras i bygglovet). Detta motiveras av att avrinningen från området bör vara så liten som möjligt för att inte förorena recipienten eller orsaka översvämningar.
- Undvika att bygga i områden som kan komma att översvämmas vid kraftiga regn. Översvämningsskänsliga områden inom kvartersmark och grönområden fungerar som utjämningsmagasin vid stora regn. Dessa områden är viktiga att bevara utan uppfyllnader eller bebyggelse och delar av kvartersmarken är därför markerad som prickad mark i plankartan med illustrationstexten *översvämningsskänsliga områden* (respektive fastighetsägares ansvar att inte uppföra byggnader i översvämningsskänsliga områden).
- Bygga dagvattendiken över enskilda tomter som måste avvattnas gemensamt. Dessa dagvattenstråk markeras som *dagvattendiken*, i plankartan (berörda fastighetsägares ansvar att anlägga och förvalta dessa diken gemensamt).

### **Dagvattenhantering vid fastigheten Stora Kovik 1:62**

Under planarbetet har fastighetsägaren vid Stora Koviks gård, Stora Kovik 1:62, efterlyst en redovisning av dagvattenåtgärder och hur dagvattenåtgärder kan säkerställas fastighetsrättsligt. Eftersom delar av planområdet har dagvattenavrinning över Stora Koviks gård har planbeskrivningen här kompletterats med en fördjupad redogörelse för denna dagvattenavrinning.

Atkins dagvattenutredning delar in planområdet i olika avrinningsområden. Här redovisas särskilt avrinningsområde **Område 5** och ett område vid **Pålsteksvägen** markerade med röda ovaler i kartan nedan.



Karta ur dagvattenutredningen som visar **Avrinningsområden nr 5** kring Moses Backe och **Avrinningsområde Pålsteksvägen** som har markerats med röda ovaler. Grön och blå oval visar områden som översvämmas vid större regn.

#### **Avrinningsområde 5**

Bebyggelsen längs den centrala delen av Koviksuddsvägen och norra delen av Småskärsvägen har dagvattenavrinning mot ett område med beteshagar inom Stora Kovik 1:62 (grön oval). Inom avrinningsområdet finns bebyggelse, vägar och diken som finns i området sedan mitten av 1900-talet men också skogspartier och hållmarker utanför planområdet. Beteshagarna som tar emot detta dagvatten är ursprungligen en utdikad våtmark, avvattnas sedan norrut genom ett grävt dike mot Höggarnsfjärden.

I beteshagen finns äldre dräneringsledningar som troligen har anlagts i samarbete mellan jordbrukare och boende i fritidshusområdet. Hästgarna översvämmas regelbundet vid regn och snösmältning. Dessa översvämningar är naturliga eftersom området är låglänt och instängt. Efter planläggning och utbyggnad av VA-ledningar och nya bostadshus kommer tillrinningen till området att öka något.

Fastighetsägaren till Stora Kovik 1:62 har själv tagit initiativ till den nya exploatering som planen medger vid Moses backe (tre villatomter). En stor del av ökningen av den kommande

dagvattenbildningen uppstår troligen genom denna exploatering som blir en avstyckning från Stora Kovik 1:62.

För att begränsa översvämning av hagmarken kan följande åtgärder prövas:

- A. Dagvattenåtgärder inom tomtmark i avrinningsområdet. Gäller särskilt de tre nya villatomterna vid Moses backe.
- B. Förbättrad avrinning från beteshagarna genom att diket fördjupas och breddas förbi fastigheten Stora Kovik 1:329. Dessa åtgärder ligger nedströms hagmarken inom den större fastigheten Stora Kovik 1:62.
- C. Fördjupade makadamfyllda diken längs Koviksuddsvägen och Moses backe som kan fördröja dagvatten och möjliggöra en vis infiltration. Dessa åtgärder ligger inom vägområdet och hanteras av vägföreningen.

#### ***Avrinningsområde Pålsteksvägen***

Detta avrinningsområde består av ca tio bostadsfastigheter kring korsningen Pålsteksvägen-Koviksuddsvägen. Härifrån kommer en mycket liten del av tillrinningen till det stora hästbetesområdet (blå oval i figuren ovan) i dalgången inom Stora Koviks gård, Stora Kovik 1:62. Bäckens från Koviksträsk och avrinningen från Kovikstippen står för största delen av tillrinningen till hästbetesområdet.

Hästbetesområdet är en låglänt och sank våtmark som långa perioder är naturligt översvämmad. Förutsättningarna för hästbete är därför redan idag mycket begränsat. Kommunens slutsats är att avrinningen till hästbetesområdet från den bebyggda delen av planområdet är liten och försumbar.

För att begränsa avrinningen från bostadsfastigheterna vid Pålsteksvägen kan följande åtgärder prövas:

- A. Dagvattenåtgärder inom tomtmark i avrinningsområdet.
- B. Fördjupade makadam-fyllda diken längs Koviksuddsvägen som kan fördröja dagvatten och möjliggöra infiltration. Dessa åtgärder ligger inom vägområdet och hanteras av vägföreningen.

#### ***Hästbetesområdet söder om Lagnövägen***

Hästbetesområdet söder om Lagnövägen mellan Dianavägen och Jupitervägen inom Stora Kovik 1:62 är periodvis naturligt översvämmat. Den nya, tillkommande tillrinningen från planområdet till detta betesområde kommer från en ny GCM-väg som är ca 100 meter lång och har en areal av ca 300 m<sup>2</sup>. Kommunens slutsats är att avrinningen från denna del av planområdet är försumbar.

För att begränsa avrinningen från GCM-vägen till betesområdet kan följande åtgärd prövas:

- A. Fördjupade makadam-fyllda diken längs GCM-vägen som kan fördröja dagvatten och möjliggöra infiltration. Dessa åtgärder hanteras av kommunen som är väghållare för denna del av GCM-vägen.

#### **Brandvatten**

Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Det innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas och att brandförsvaret i första hand förväntas kunna släcka med det vatten man har med sig i tankbilen. Ett så kallat konventionellt brandvattensystem innebär högre kapacitet i ledningsnätet, kortare avstånd mellan brandposter och används framförallt i centrumområden och/eller områden med flerbostadshus.

Placering av brandpost kommer att ske i samråd med Stockholms Brandförsvaret. Avstånd till brandposter utformas enligt dokument VL2014-12 Brandvattenförsörjning "Vägledning vid utformning av brandvattenförsörjning från brandposter, alternativsystem med tankbil och branddammar" samt enligt Svenskt vatten- och avloppsverksföreningens publikation VAV P83

”Allmänna vattenledningsnät Anvisningar för utformning, förnyelse och beräkning” används vid projekteringen.

### **Värme**

Uppvärmning av bostäder i området sker vanligen med el i kombination med bergvärme eller luftvärmepump. Inga gemensamma uppvärmningssystem föreslås inom planområdet.

### **El, tele och bredband**

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning. Befintliga transformatorer/nätstationer för el finns markerade som E<sub>1</sub>-områden i plankartan.

Skanova har markledningar och luftledningar för tele i området. Skanova önskar så långt möjligt behålla befintliga teleanläggningar. Skanova utreder dessutom markförläggning av ledningar i samband med kommunens VA-utbyggnad. Flyttning av teleledning bekostas av den som initierar åtgärden.

Skanova har påbörjat utbyggnad av bredband i området under 2014 och delvis valt att dra bredbandsledningarna som luftledningar i befintliga stolpar i området.

Kommunen strävar efter att all utbyggnad av tekniska försörjningssystem ska ske samordnat. Ledningsägare i områdets vägnät erbjuder därför att samförlägga sina ledningar med kommunens vatten- och spillvattenledningar när dessa byggs ut.

### **Hushållsavfall**

Hushållsavfall ska om möjligt hämtas i nära anslutning till varje bostadsfastighet. Vägnät och vändplaner är därför dimensionerade för sopbil där så är möjligt. Några vändplaner i planområdet är för små för att medge vändning. Där sopbil inte kan nå varje fastighet kan särskilda uppsamlingsplatser för avfallskärl anordnas inom vägområdet (illustreras i plankartan med beteckningen *sop*). Normalt behövs utrymme för två kärl vid varje fastighet för insamling av matavfall och annat hushållsavfall. Det finns dock möjlighet att ha gemensamma kärl för flera fastigheter.

## **SOCIALA FRÅGOR**

### **Tillgänglighet**

Alla bostadsfastigheter ligger vid ett småskaligt vägnät som trafikeras av gående, cyklister och bilar i blandtrafik. Delar av området är kuperat. På flera bostadsfastigheter och i delar av vägnätet kan det vara svårt att uppnå god tillgänglighet för personer som har nedsatt rörlighet. Hela planområdet saknar gångbanor idag men planförslaget medger att delar av vägnätet kan breddas med gångbanor och/eller cykelbanor.

### **Kollektivtrafik och service**

Skola, förskola och annan service finns i Gustavsberg (ca fyra km) och på Norra Lagnö (ca tre km). Avstånd från de flesta bostadsfastigheterna i planområdet till busshållplats vid Lagnövägen är 500 m till två km. Det bedöms inte finnas underlag för kollektivtrafik på lokalvägarna inom planområdet Skeviksstrand. Långa avstånd till kollektivtrafik och service innebär att tillgängligheten är relativt låg för de som färdas med buss eller cykel.

### **Belysning och trygghet**

I samband med utbyggnaden av det kommunala VA-nätet finns möjlighet att lägga ner tomrör som en förberedelse för en möjlig, framtida vägbelysning i området. Tryggheten i området får bedömas som god med sammanhängande bebyggelse längs vägarna och en väl utvecklad social gemenskap bland de boende. Vägföreningen ansvarar för att utveckla vägnät och belysning i takt med att fler flyttar in i området och trafiken ökar.



### **Barnperspektiv**

Stora ytor i planen reserveras för naturområden (NATUR i plankartan). Här finns plats för lek, motion och utevistelse. Lekytor för barn finns i första hand på den egna tomten. Inga anlagda lekplatser finns inom området idag. Bollplan och badplats finns vid klubbstugan i norra delen av planområdet.

Trafiksäkerhet för barn på vägarna i området behöver förbättras. Olika trafikanter behöver i högre grad separeras från varandra med gångbanor och gång- och cykelvägar. Trafiksäkerheten kring hästhållningen behöver ses över. Vägföreningen ansvarar för att vägnätet anpassas och utvecklas efter rådande trafiksituation.

### **Hushållssammansättning**

Bebyggelsekaraktären i området kommer att förändras med nya, större byggrätter för villor. Den dominerande hushållstypen blir troligen familjer med barn.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Planförfarande och tidplan**

Planläggningen genomförs med så kallat normalt planförfarande, där både samråd och granskning ingår. Detaljplanen förväntas bli antagen under 2016. Utbyggnaden av vatten- och spillvattennätet sker parallellt med planprocessen och bedöms kunna påbörjas vid årsskiftet 2015/2016 med målsättningen att vara slutförd under 2018.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla till den ersätts, upphävs eller ändras.

Genomförandetiden för denna detaljplan är 15 år. För allmän platsmark och kvartersmark för tekniska anläggningar börjar genomförandetiden att gälla när planen vunnit laga kraft. För övrig kvartersmark samt vattenområden börjar genomförandetiden två år senare. Detta kallas förskjutet genomförandetid. Motiven för detta är att undvika att nya bostäder byggs utan ordnat vatten och spillvatten och att undvika störande byggtrafik under den tid då kommunens vatten- och spillvattenledningar byggs ut. Bygglov inom kvartersmark kan dock, efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft, medges tidigare under förutsättning att utbyggnaden av det kommunala VA-nätet är genomförd samt att åtgärden i övrigt överensstämmer med planbestämmelserna.

### **Delat huvudmannaskap för allmän plats**

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats omfattar vägar och naturområden som enligt en detaljplan är avsedda för gemensamma behov. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av allmän plats. Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser men om det finns särskilda skäl för det får kommunen i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt.

För planområdet Skeviksstrand finns särskilda skäl som motiverar enskilt huvudmannaskap i större delen av planområdet. Huvudmannaskapet för huvuddelen av den mark som utgör allmän plats i planen ska därför vara enskilt. Det gäller HUVUDGATA, LOKALGATA och NATUR.

För planområdet Skeviksstrand finns särskilda skäl som motiverar ett fortsatt enskilt huvudmannaskap:

- Värmdö kommun är en utpräglad landsbygdskommun med stora fritidshusområden. Kommunen har 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 centralorten Gustavsberg.

- I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden. Planområdet ingår i ett större område med enskilt huvudmannaskap och det förekommer inte någon genomfartstrafik genom området.
- Planområdet är ett äldre bebyggelseområde med både permanentboende och fritidsboende. Stora Koviks vägförening svarar för drift och underhåll av vägar och naturmark. De gemensamt förvaltade grönområdena utgör en förutsättning för områdets sociala sammanhållning med gemensamma strövområden, badplatser, festplats med mera. För gemensamma vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark blir kommunen huvudman.
- Området är redan utbyggt och planförslaget innebär ingen mer omfattande förtätning. Områdets karaktär med en blandad permanent- och fritidshusbebyggelse ska bibehållas.

Kommunen blir huvudman för den GCM-VÄG, gång- och cykelväg som föreslås utmed Lagnövägen. Kommunen är huvudman för gemensamma vatten- och spillvattenledningar inom hela planområdet.

### **Upphävande av strandskydd**

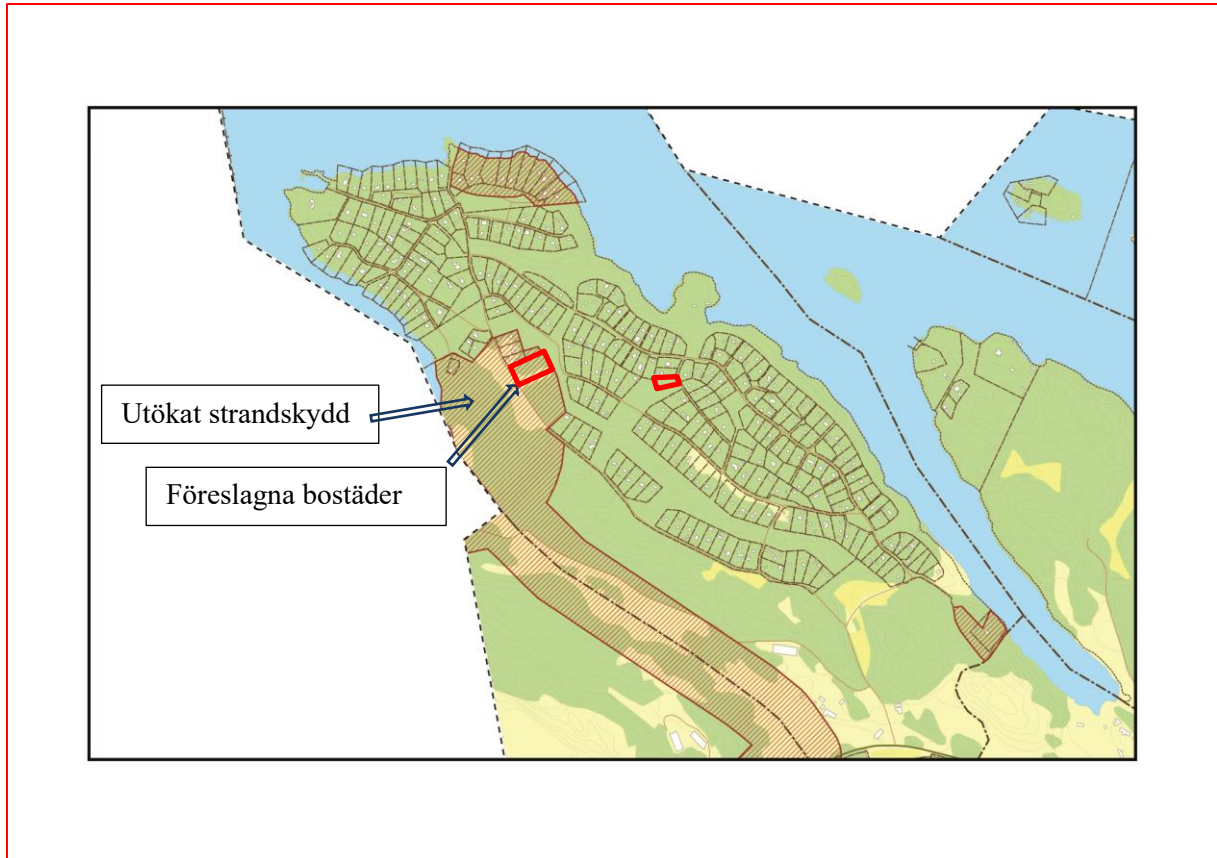
Strandskydd gäller vid hav, insjöar och vattendrag och syftar till att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Inom planområdet gäller generellt strandskydd om 100 meter upp på land och ut i vatten. Inom en mindre del av planområdet gäller utökat strandskydd om 300 meter. Det utökade strandskyddet utgår från ett vattendrag som leder från Stora Kovik, rinner genom en mindre våtmark och mynnar i Askrikefjärden väster om planområdet.

### **Upphävande av strandskydd för nya bostäder**

Tre av planens föreslagna nya bostadstomter ligger i beteshagen vid Moses backe, ett obebyggt område inom Stora Kovik 1:62. Området ligger ca 220 meter från vattendraget och ingår i det utökade strandskyddet. I strandområdet och i den mellanliggande terrängen finns stigar och vägar och flera möjligheter till passage mellan strand och bebyggelse. Området ligger också i en naturlig lucka i bebyggelsen på ovansidan av Koviksuddsvägen. De nya bostadstomterna är visuellt avskärmade från strandområdet. Området är också genom stängslade hästhagar och bilvägen Koviksuddsvägen väl avskilt från strand och vattendrag.

Det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för dessa nya bostäder vid Moses backe. Motiven för att medge avsteg från strandskyddet är följande:

- ***Området har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*** Området har sedan lång tid tagits i anspråk som hästhage och är under stora delar av året inte tillgängligt för allmänheten. Det är omgivet av tomtmark, vägar och naturmark och behövs inte för att säkerställa fri passage för allmänheten eller för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Påverkan på djur- och växtliv är liten eftersom hästhagarna i området är öppen mark med begränsat djurliv och begränsad artrikedom.



*Illustration: Karta som visar strandskydd i brunt raster och föreslagna nya bostäder i rött.*

### **Upphävande av strandskydd för tekniska anläggningar samt befintliga vägar och bebyggelse**

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark inom gällande detaljplaner i området. Upprättandet av en ny plan innebär att strandskyddet automatiskt återinträder. Strandskyddet föreslås i planförslaget återupphävas inom kvartersmark för bostäder, tekniska anläggningar, utbyggda hamnområden VW samt för områdets vägar (i plankartan angivet som B, E, VW och inom LOKALGATA). De särskilda skäl som finns för att upphäva strandskyddet inom vägmark, kvartersmark och vattenområden är:

1. Områdets vägar (LOKALGATA) kommer att byggas ut och förses med vatten- och spillvattenledningar. Detta är ett angeläget allmänt intresse inom området.
2. Bostadskvarteren (B-områden) är till större delen redan ianspråktagna och bebyggda. Alla befintliga bostadsfastigheter får också anses omfattas av den så kallade hemfridszonen.
3. Tekniska anläggningar (E-områden) måste genom sin funktion i vissa fall ligga närmare stranden än 100 meter. De nya pumpstationerna behövs för den nya vatten- och spillvattenanläggningen. Denna anläggning tillgodoser ett allmänt intresse som är svårt att lösa utanför strandskyddsområdet.
4. Hamnområden WV. De särskilda skäl som finns för att upphäva strandskyddet inom hamnområde WV är:
  - Områdets större hamnområden, WV-områden, är till största delen redan ianspråktagna som områden med gemensamma, större bryggor. En mindre utvidgning av WV-områden i planen ger möjlighet till något fler bryggplatser genom förtätning eller förlängning av bryggor. De större bryggorna ligger som flytbryggor ute i vattnet och begränsar bara i liten utsträckning allmänhetens tillträde till stränderna i området. De mindre bryggorna kan utformas som trälandgångar längs stranden och kan underlätta passager för gående längs branta strandpartier.

- En bottenfaunaundersökning med dykningar inom planens WV-områden har genomförts under sommaren 2016. Undersökningen visar att hamnområdena inte innehåller känslig eller skyddsvärd bottenfauna.
  - De brygg-områden som nu planläggs som WV-områden kan användas för att bygga ut och samla ihop delar av de båtplatser och bryggor som idag ligger utspridda längs stränderna i planområdet. Dessa brygg-områden tillgodoser därmed ett allmänt intresse som innebär att huvuddelen av de övriga stränderna i planområdet blir mer tillgängliga för allmänheten.
5. Strandskyddet föreslås vara kvar för N-områden, V-områden på land, öppna vattenområden W och brygg-områden för mindre bryggor WB samt inom naturmarksområden (NATUR). Detta innebär att bryggor och anläggningar inom dessa områden inte kan anläggas utan dispens från strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken.

Den nya detaljplanen bedöms inte innebära någon nämnvärd förändring för det rörliga friluftslivet eller växt- och djurlivet jämfört med tidigare detaljplaner i området.

## **Ansvarsfördelning**

### **Vägar och naturområden**

Inom området förvaltar Stora Koviks vägförening de vägar och naturområden som ingår i den gemensamhetsanläggning, Stora Kovik ga:1, som inrättats av Lantmäteriet. GC-VÄG vid Lagnövägen föreslås få kommunen som huvudman. Huvudmannaskapet för övrig allmän platsmark inom området, såsom vägar och naturområden, är enskilt.

På sikt kommer fler och fler att bosätta sig permanent i området. Detaljplanen ger då möjlighet till kompletteringar av vägnätet genom fler vändplaner, breddning av vissa vägsträckor, fler mötesplatser med mera. Stora Koviks vägförening ansvarar för att vägnätet som ingår i gemensamhetsanläggningen utvecklas i takt med de behov som uppstår och att det finns möjlighet till uppställning av avfallskärl där detta blir nödvändigt.

Planläggningen innebär att de delar av Moses backe, som tidigare inte ingått i befintlig gemensamhetsanläggning genom omprövning av anläggningsbeslutet kan komma att ingå i denna.

Vägarna i området ska ha en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snö- och halkbekämpning kan röra sig i området. På vissa vägar finns ingen möjlighet att komplettera vägnätet med vändplaner som uppfyller de krav som ställs, för att sopbilarna ska kunna vända. Istället har möjliga platser för uppställning av sopkärl illustrerats på plankartan. Stora Koviks vägförening ansvarar för att vägnätet som ingår i gemensamhetsanläggningen utvecklas i takt med de behov som uppstår och att möjlighet finns till uppställning av avfallskärl där detta blir nödvändigt.

Några mindre tillfartsvägar sköts av enskilda sedan lång tid och kommer bara att nyttjas av enstaka fastigheter. Dessa betecknas ”tillfart” på plankartan och har en lägre standard än det övergripande vägnätet. Efter kontakt med Stora Koviks vägförening har det blivit klarlagt att föreningen inte avser att ta ansvar för den framtida förvaltningen av dessa tillfarter. Tillfarterna har för låg standard för att kunna skötas effektivt av vägföreningen och det saknas vändmöjligheter för större fordon. Därför gör kommunen bedömningen att det är de enskilda fastighetsägarna, som har nytta av tillfartsvägen, som kommer att svara för förvaltningen av dessa tillfarter, med stöd av gällande servitut och avtal. Saknas avtal så bör vägföreningen i egenskap av fastighetsägare ta initiativ till att teckna de avtal som krävs för att reglera ansvarsfrågorna.

Inom planområdet finns gemensamma anläggningar som inte ingår i Stora Kovik ga:1, till exempel klubbstugan och bastun. Stora Koviks villaägarförening ansvarar för förvaltningen av dessa

anläggningar. Bastun sköts av en separat grupp. Dessa områden har på plankartan markerats med N, friluftsområde med föreningslokal.

### **Nya bostadsfastigheter**

Stora Kovik 1:161 föreslås bli en ny bostadsfastighet. Stora Koviks vägförening är ägare till fastigheten och ansvarar för eventuell försäljning. För en försäljning krävs två tredjedelars majoritet, om inte annat framgår av föreningens stadgar.

Planen föreslår att tre nya fastigheter vid Moses backe öster om Koviksuddsvägen kan bildas för bostadsändamål. Dessa markområden tillhör Stora Kovik 1:62. Omkringliggande naturområden föreslås ingå i Stora Kovik ga:1. Detta förutsätter dock en omprövning av gällande anläggningsbeslut för Stora Kovik ga:1. Styckningslotterna vid Moses backe samt Stora Kovik 1:259 bör tillsammans ansvara för och bekosta utbyggnaden av vägdelen från Koviksuddsvägen fram till föreslagen vändplan. För att vägdelen ska kunna ingå i Stora Kovik ga:1 krävs att den uppfyller de standardkrav som vägföreningen har rätt att ställa. Anslutning av nya fastigheter till befintlig gemensamhetsanläggning hanteras vanligen i samband med avstyckning av de nya fastigheterna.

### **Gång- och cykelväg**

Kommunen avser att träffa avtal med fastighetsägaren till Stora Kovik 1:62 avseende förvärv av del av Stora Kovik 1:62. Avtalet ska bland annat reglera markförvärv som möjliggör en framtida utbyggnad av ett gång- och cykelstråk från Gustavsberg till Skeviksstrand.

### **Bryggor och småbåtshamnar**

Detta planförslag innebär att befintliga och delvis utökade hamnområden föreslås på mark som är upplåten till Stora Kovik ga:1 och utgör allmän platsmark i de äldre planerna. För att dessa hamnområden ska komma till stånd krävs en omprövning av nu gällande anläggningsbeslut hos Lantmäteriet så att områdena inte längre ingår i Stora Kovik ga:1. Det är bland annat Stora Koviks vägförening som kan initiera denna omprövning.

Inom planområdet finns flera enskilda bryggor utmed stranden. Vissa har sannolikt tillkommit med stöd av servitutsavtal eller motsvarande medan andra olovligen blivit uppförda. Stora Koviks vägförening äger naturmarken utmed stranden, men den ingår även i gemensamhetsanläggningen Stora Kovik ga:1. Föreningen kan såsom markägare arrendera ut mark eller träffa avtalsservitut för bryggorna, men det kan endast ske om det är förenligt med anläggningsbeslutet. När omprövning av anläggningsbeslutet sker är det lämpligt att vägföreningen initierar erforderliga justeringar.

### **Vatten och spillvatten**

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utökas så att det omfattar hela planområdet. Kommunen bygger ut de vatten- och spillvattenledningar, pumpstationer med mera som behövs inom verksamhetsområdet fram till varje förbindelsepunkt för VA. För utbyggnad, drift och underhåll av kommunala vatten- och spillvattenledningar samt pumpstationer ansvarar tekniska driftavdelningen.

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

### **Dagvatten**

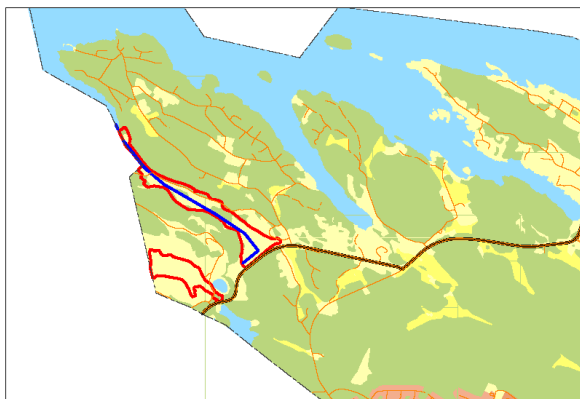
Dagvattenhanteringen i området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Om det inte föreligger skyldighet enligt lagen om allmänna vattentjänster ta hand om dagvattnet, så är det de enskilda fastighetsägarna som ansvarar för detta. Stora Koviks vägförening är ansvarig för att erforderlig dagvattenavrinning kan ske från gemensamma vägar och naturområden inom Stora Kovik ga:1.

Befintligt dagvattensystem behöver förbättras och byggas ut. Dagvattenutredningen innehåller flera

åtgärder som vägföreningen bör genomföra för att hantera de dagvattenflöden som uppstår inom planområdet. Utredningen innehåller även förslag på åtgärder som leder till bättre rening av dagvattnet, bidrar till en ökad uppehållstid i dikessystemet eller som ger en sänkt vattenhastighet. Det dagvatten som uppstår inom planområdet ska infiltrera och flödesutjämnas inom planområdet innan dagvattnet når recipient.

Vägföreningen planerar att utföra erforderliga åtgärder i enlighet med dagvattenutredningen. Målsättningen är att mängden dagvatten och föroreningar som avleds från planområdet inte ska öka till recipient. Om det visar sig att de åtgärder som vidtas inte är tillräckliga kan den mängd dagvatten som leds till diken som ursprungligen anlagts för markavvattning, till exempel på angränsande tidigare jordbruksmark bli alltför stor. Om så blir fallet kan det bli aktuellt med anläggande av nya diken, breddning eller flytt av befintliga diken. Dessa markavvattningsåtgärder omfattas av generell tillståndsplikt enligt miljöbalken.

I planbeskrivningen finns en redovisning av hur hästbetesmark på fastigheten Stora Kovik bedöms påverkas av den byggnation som detaljplanen medger. För jordbruksmark tillhörande Stora Kovik 1:62 finns ett torrlägningsföretag upprättat enligt Vattenlagen år 1939.



*Figur. I anslutning till planområdet finns ett torrlägningsföretag som berör Stora Kovik 1:62, se rödmarkerat område. Bäck och dike markerat med blått.*

Inom den egna fastigheten är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. Eftersom stora delar av planområdet består av berg och täta jordlager kan det på vissa fastigheter vara svårt att infiltrera dagvatten lokalt inom den egna fastigheten. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, till exempel dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar. Se vidare i separat dagvattenutredning.

### **Elförsörjning**

Boo Energi är elnätsägare inom området.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Markägoförhållanden**

Inom planområdet finns ca 190 bostadsfastigheter som i huvudsak ägs av enskilda fastighetsägare. Stora Koviks vägförening äger huvuddelen av vägmarken och områdets naturområden (Stora Kovik 1:1 och 1:2). Stora Kovik 1:62 har upplåtit mark till gemensamhetsanläggningen Stora Kovik ga:1, se nedan. Inom vattenområdet är traktgränsen mellan Stora Kovik och Anneberg osäker.



## Ledningsrätt

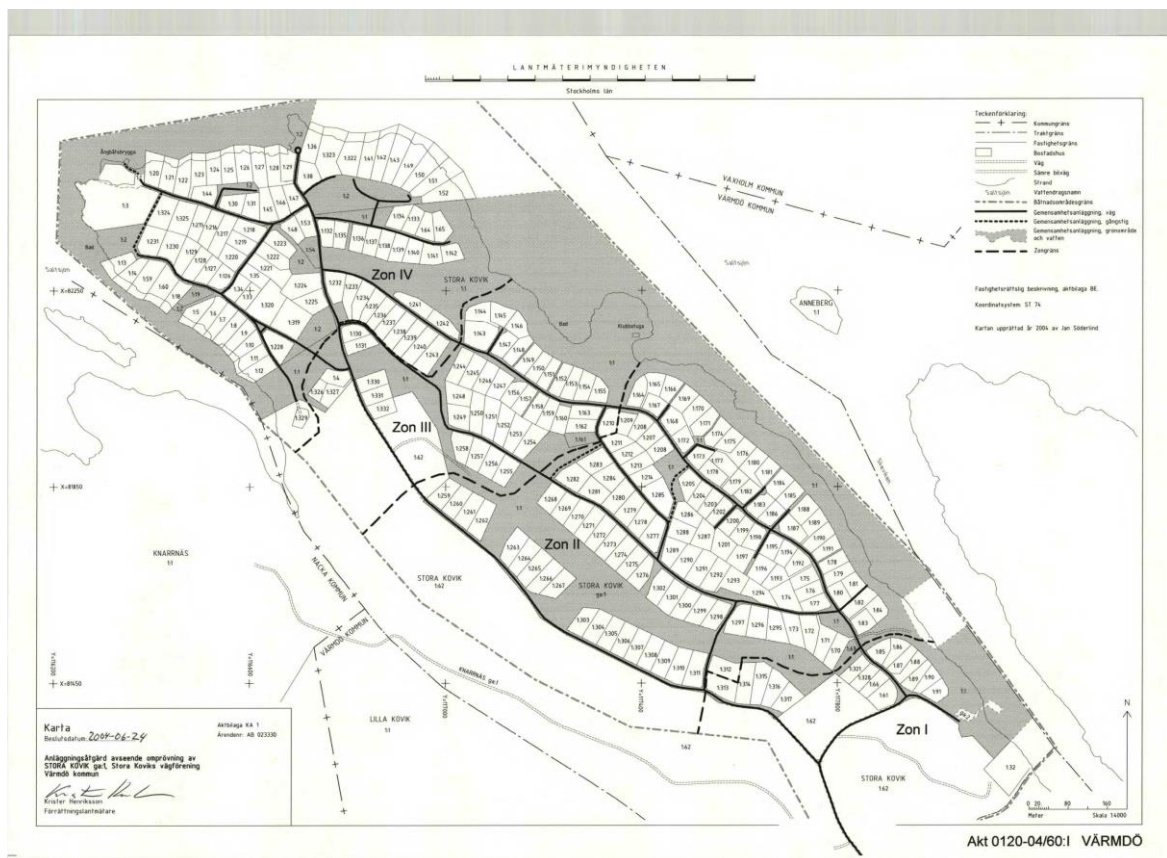
Kommunala vatten- och spillvattenledningar förläggs inom allmän platsmark. De delar av ledningsnätet som bedöms komma att passera över naturmark illustreras på plankartan med texten "VA-ledningar". Rätten att bygga ut ledningsnätet med tillhörande pumpstationer (E-områden) säkerställs genom avtal och/eller ledningsrätt. Även avstyckning av E-områden kan vara ett alternativ. Ledningsrätt prövas av Lantmäteriet efter ansökan av kommunen. Övriga ledningshavare svarar själva för att trygga sina ledningsnät genom avtal eller ledningsrätt. Kommunen strävar efter att samordna kommunens ledningsarbeten med andra ledningsägare.

## Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter. Lantmäteriet bildar gemensamhetsanläggningar med stöd av anläggningslagen. Lantmäteriet använder **ga** som en förkortning av gemensamhetsanläggning.

### Stora Kovik ga:1

I planområdet finns Stora Kovik ga:1, som förvaltas av Stora Koviks vägförening. I gemensamhetsanläggningen ingår de befintliga vägarna inom Koviksudde och Skeviksstrand med tillhörande vändplaner, slänter, diken, trummor, vägmärken och parkeringsplatser. Även grönområden och vattenområden, gångstigar, brevlådeställ samt bryggan vid Koviksudde ingår. Parkeringsplatserna vid ångbåtsbrygga ingår inte i gemensamhetsanläggningen.



Karta. Gemensamhetsanläggningen Stora Kovik ga:1.

Knarrnäs samfällighetsförening och dess medlemmar har rätt att använda Stora Kovik ga:1, vägsträckan mellan Knarrnäs ga:1 och allmänna vägen, en sträcka om ca 200 meter. För användandet av vägen är Knarrnäs samfällighetsförening skyldig att erlagga slitagesättning till vägföreningen.

### **Stora Kovik ga:2**

I södra delen av planområdet finns även Stora Kovik ga:2. Denna gemensamhetsanläggning består av brygga för högst 20 båtar med landgång och landfäste, parkeringsplats för högst 20 bilar med angöringsytor, förråd (max 10 kvm) och gångväg från parkeringsplatsen till bryggan. Deltagande fastigheter ligger på öarna utanför Skeviksstrand.

### **Vägar och naturområden**

Planförslaget innebär att ytterligare mark tillhörande Stora Kovik 1:62 föreslås upplåtas till Stora Kovik ga:1 för att möjliggöra breddning av Koviksuddsvägen, utbyggnad av gång- och cykelväg utmed Koviksuddsvägen, samt för utvidgning av naturområdet öster om Koviksuddsvägen. Naturområdet bedöms ha sådana mervärden för fastighetsägarna i området att det uppväger de kostnader och olägenheter som det innebär att införliva detta område i befintlig gemensamhetsanläggning.

I vissa fall kan en väg inte byggas ut med en vändplan som uppfyller de krav som ställs av renhållningen (bl.a. Berits backe, Bojstigen, Kobbevägen, Vågstigen). Utmed dessa vägar kommer på sikt inte uppställning av avfallskärl kunna ske intill fastigheten. I planen illustreras därför lämpliga platser för uppställning av dessa kärl.

Planläggningen innebär att en del av den väg (Moses backe) som utgör tillfartsväg till Stora Kovik 1:259 och som tidigare inte ingått i Stora Kovik ga:1 genom omprövning av anläggningsbeslutet kan komma att ingå i denna. De aktuella vägavsnitten avslutas med vändplaner, som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snö- och halkbekämpning kan utföra sina uppdrag. Planförslaget medger att tre fastigheter utmed Moses väg kan bildas från Stora Kovik 1:62. Avsikten är att införliva vägar fram till respektive vändplan samt omgivande naturmark (del av Stora Kovik 1:62) i Stora Kovik ga:1. Även vägen fram till planerad pumpstation (E<sub>2</sub>) vid klubbstugan föreslås ingå i befintlig gemensamhetsanläggning.

Vid fastigheterna Stora Kovik 1:262, 1:267 och 1:317 planläggs en mindre del av det intilliggande naturområdet som kvartersmark. Syftet är att utvidga bostadsfastigheterna så att befintliga byggnader kan ligga på kvartersmark. Fastighetsbildning kan ske då detaljplanen vunnit laga kraft. Stora Koviks vägförening tecknar överenskommelser för att möjliggöra denna fastighetsreglering med berörda fastighetsägare.

Vid fastigheterna Stora Kovik 1:277, 1:298 och 1:311 breddas vägområdet och mindre delar av fastigheterna planläggs som lokalgata.

De föreslagna förändringarna i planen vad avser vägnät, natur- och hamnområden är relativt omfattande. Det innebär att de inte är möjliga att genomföra inom ramen för nu gällande anläggningsbeslut. Vägföreningen bör därför hos Lantmäteriet initiera den omprövning av gällande anläggningsbeslut som krävs för att de föreslagna åtgärderna ska kunna genomföras. Om det bedöms vara viktigt från allmän synpunkt att en förrättning kommer till stånd kan initiativ till detta även tas av kommunen eller länsstyrelsen.

Omprövningen av anläggningsbeslutet ska göras innan de föreslagna åtgärderna får utföras. Omprövningen innebär att Lantmäteriet preciserar vilka åtgärder som ska utföras, vilka som har nytta av åtgärderna och hur kostnader för utförande och drift ska fördelas. Vidare bestäms vilken ersättning som ska utgå till fastighetsägare som upplåter mark samt hur förrättningskostnaderna ska fördelas. Det vanliga är att den mark som behövs för gemensamhetsanläggningen upplåts till förmån för de fastigheter som ingår i anläggningssamfälligheten. Berörda fastighetsägare har dock rätt att istället kräva att marken löses in.

### **Dagvatten**

Många av de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen kan vara sådana att de inryms i vad som kan räknas som drift och underhåll av vägarna med tillhörande vägdiken. För att utföra dessa åtgärder

kan det vara tillräckligt med ett beslut av samfällighetsföreningens styrelse inom ramen för den budget som årsstämman beslutat. För anläggandet av helt nya diken kan det bli aktuellt med en omprövning av Stora Kovik ga:1 genom en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. Avvattning som inte utförs som allmän VA-anläggning ska hanteras enligt bestämmelserna för markavvattning. Bestämmelserna finns i miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.

För ett område mellan Skeviksstrandsvägen och Småskärsvägen föreslås att berörda fastighetsägare gemensamt anlägger ett dike för avledning av dagvatten. Området har på plankartan markerats med *dagvattendike*. Området behöver vara tillgängligt för ett gemensamt dike med tillräcklig kapacitet för att ta hand om det dagvatten som bildas i området. Ett säkerställande av denna rättighet föreslås ske genom inrättande av gemensamhetsanläggning, genom en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet.

### **Bryggor och småbåtshamnar**

Detta planförslag innebär att befintliga och delvis utökade hamnområden föreslås på mark som upplåtits till Stora Kovik ga:1 och utgör allmän platsmark i de äldre planerna. För att dessa hamnområden ska komma till stånd krävs en omprövning av nu gällande anläggningsbeslut hos Lantmäteriet.

Hamnområdena föreslås utgöra separata gemensamhetsanläggningar för deltagande fastigheter. Det är Lantmäteriet som kan inrätta dessa gemensamhetsanläggningar under förutsättning att överenskommelse om gemensamhetsanläggning har upprättats.

Det centrala kravet för att en anläggning ska få inrättas som en gemensamhetsanläggning är att anläggningen är gemensam för flera fastigheter och att den tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Anläggningen ska även uppfylla vissa villkor; planvillkor, väsentlighetsvillkor, opinionsvillkor och båtnadsvillkor.

Planvillkoret innebär att gemensamhetsanläggningen inte får genomföras i strid med bl.a. detaljplanen. Väsentlighetsvillkoret innebär att anläggningen måste vara av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna. Opinionsvillkoret innebär att majoriteten som gemensamhetsanläggningen berör ska vara för den. Båtnadsvillkoret innebär att fördelarna med gemensamhetsanläggningen måste överstiga kostnaderna. Lantmäteriet anser inte att det är av väsentlig betydelse för en bostadsfastighet på fastlandet att ha del i en gemensamhetsanläggning för brygga. Om de deltagande fastigheterna samtycker behöver dock lantmäteriet inte pröva väsentlighetsvillkoret.

Om gemensamhetsanläggningar inte kan inrättas kan Stora Koviks vägförening såsom ägare av marken arrendera ut marken till en båtklubb. Även denna lösning förutsätter dock en omprövning av gällande anläggningsbeslut.

Inom planområdet finns flera enskilda bryggor, vissa har sannolikt tillkommit med stöd av servitutsavtal eller motsvarande medan andra blivit olovligen uppförda. Eftersom bryggorna ligger på samfällig mark är detta en fråga som vägföreningen har att hantera. Genom planen möjliggörs samlokalisering av dessa bryggor till lämpliga platser.

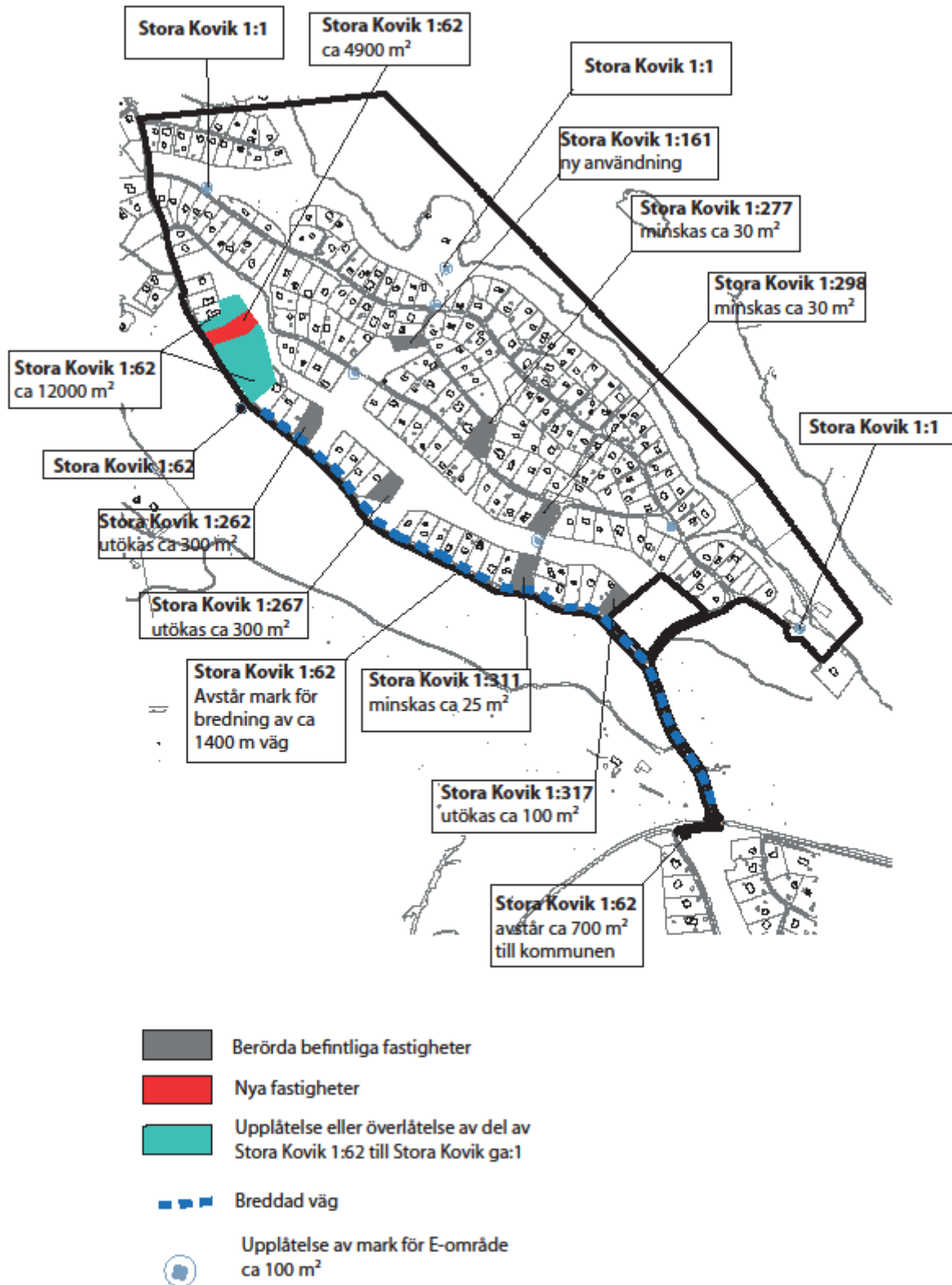
### **Elförsörjning**

Boo Energi har avtals servitut för kraftledningen som belastar Stora Kovik 1:2.

### **Konsekvenser för privata fastighetsägare och Stora Koviks vägförening**

De privatägda fastigheterna i området erhåller större byggrätter och nya planbestämmelser införs för att reglera framtida ny-, till- och ombyggnader. Endast några få fastigheter kommer att beröras av de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för planens genomförande.

Av karta och tabell nedan framgår vilka fastigheter i planen som påverkas av ändrad markanvändning.



Karta. Fastigheter i planen som blir berörda av utbyggnad av vägnätet och av föreslagen ändrad markanvändning.

FASTIGHET	ÄNDAMÅL	ÅTGÄRD
Stora Kovik ga:1 Stora Kovik 1:1	Gemensamhetsanläggningen ska tillföras nya områden, NATUR, HUVUDGATA och LOKALGATA samt avstå vissa områden till kvartersmark B och E-områden. Gemensamhetsanläggningen ska även omfatta uppsamlingsplatser för avfallskärl. Kommunens vatten- och spillvattenledningar. Tekniska anläggningar, E-områden.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastighetsreglering efter omprövning av gällande anläggningsbeslut.  Upplåtelse av ledningsrätt.  Upplåtelse av ledningsrätt eller avstyckning.
Stora Kovik ga:2	Gemensamhetsanläggning för småbåtshamn	Gränser justeras för att skapa utrymme för vändplan och avloppspumpstation.
Stora Kovik 1:62	Mark till allmän plats NATUR, HUVUDGATA, LOKALGATA, och GCM-VÄG. Bildande av tre fastigheter för bostadsändamål. Mark för pumpstation, E-områden.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning eller fastighetsreglering. Avstyckning efter omprövning av gällande anläggningsbeslut. Upplåtelse av ledningsrätt eller avstyckning.
Stora Kovik 1:161	Ny markanvändning. Bostäder i stället för allmän plats. Ny bostadsfastighet.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastigheten planläggs som kvartersmark för bostäder.
Stora Kovik 1:162	Erhåller Stora Kovik 1:318.	Sammanläggning av fastigheterna möjliggörs.
Stora Kovik 1:277	Avstående av mark till LOKALGATA.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Genom upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning eller fastighetsreglering.
Stora Kovik 1:298	Avstående av mark till LOKALGATA.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Genom upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning eller fastighetsreglering.
Stora Kovik 1:311	Avstående av mark till LOKALGATA.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Genom upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning eller fastighetsreglering.
Stora Kovik 1:262	Erhåller del av Stora Kovik 1:1 för utökning av fastigheten.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastighetsreglering.
Stora Kovik 1:267	Erhåller del av Stora Kovik 1:1 för utökning av fastigheten.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastighetsreglering.
Stora Kovik 1:317	Erhåller del av Stora Kovik 1:1 för utökning av fastigheten.	Omprövning av gällande anläggningsbeslut. Fastighetsreglering.

Tabell. Fastigheter i planen som blir berörda av utbyggnad av vägnätet och av föreslagen ändrad markanvändning.

RÄTTIGHETER	KONSEKVENSER
Vid avstyckningen av Stora Kovik 1:92 -1:123 fick fastigheterna rätt att nyttja det strandområde om ca 1,5 kilometer som utlagts till naturmark i byggnadsplanen för Stora Kovik (Gustavsberg 218).	Fortsatta utredningar kommer att krävas för att klarlägga vilken status denna rättighet har.

*Tabell. Ett urval av de s.k. officialservitut och inskrivna avtalsservitut som finns inom planområdet.*

## EKONOMISKA KONSEKVENSER

### Ekonomiska konsekvenser för privata fastighetsägare och för Stora Koviks vägförening

#### Bygglövs- och planavgift

Detaljplanen medger större byggrätter på befintliga bostadsfastigheter än vad den äldre byggnadsplanen medgav. När en fastighetsägare ansöker om bygglov tar kommunen ut en bygglövsavgift och en planavgift. Planavgiften är en del av kostnaden för framtagandet av detaljplanen. Planavgiften hanteras i kommunens plantaxa och är för en huvudbyggnad enligt 2015 års taxa ca 53 000 kr. Bygglövsavgifter debiteras enligt aktuell bygglovstaxa.

#### Marköverföring, upplåtelseavtal, ledningsrätt

Kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för. I denna detaljplan gäller detta för allmän plats, GCMVÄG. Inlösen sker genom fastighetsreglering alternativt avstyckning hos Lantmäteriet. Frågan om ersättning för överförd mark bestäms av Lantmäteriet eller genom överenskommelse mellan kommunen och fastighetsägaren i samband med lantmäteriförrättningen.

När kommunen inte är huvudman för en allmän plats är den som är huvudman skyldig att förvärva äganderätt till marken eller annan särskild rätt till marken. Parterna kan träffa en överenskommelse om fastighetsreglering eller så kan marken upplåtas för en gemensamhetsanläggning. Parterna kan träffa en överenskommelse som reglerar vilken ersättning som ska betalas med mera. Denna kan ligga till grund för lantmäteriförrättningen. Frågan om ersättning för överförd eller upplåten mark kan också bestämmas av Lantmäteriet i samband med lantmäteriförrättningen. Ersättningen ska bestämmas enligt expropriationslagen. Det innebär bland annat att ersättning ska betalas för den marknadsvärdesminskning som fastighetsregleringen eller upplåtelsen innebär.

Upplåtelse av ledningsrätt görs av Lantmäteriet i en ledningsrättsförrättning. Ledningsägaren ska betala ersättning för den skada som ledningen medför. Detta sker genom att parterna träffar en överenskommelse eller genom att Lantmäteriet gör en värdering av den skada som uppkommer.

Servitut kan bildas, ändras eller tas bort. Det kan vara svårt att bestämma vilken ersättning som ska utgå för att till exempel få bort servitutsrätten till en bryggplats. Lantmäteriet kan ta bort eller ändra servitut genom fastighetsreglering.

Ersättning för överförd mark till bostadsfastighet bestäms av Lantmäteriet eller genom överenskommelse mellan fastighetsägarna i samband med lantmäteriförrättningen. Om en gemensamhetsanläggning begränsas eller upphävs genom beslut vid en ny förrättning, ska ägaren av fastighet som därigenom frigörs från belastning betala ersättning.



### **Förrättningskostnader**

Förrättningar som Lantmäteriet utför som till exempel avstyckning, fastighetsreglering och anläggningsförrättning betalas enligt den taxa som regeringen fastställt för Lantmäteriets handläggning. Vid en anläggnings-förrättning fördelas förrättningskostnaderna mellan de fastigheter som ska delta efter vad som är skäligt eller efter överenskommelse.

### **Vatten och spillvatten**

Kommunen ansvarar för utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar fram till en så kallad förbindelsepunkt. Normalt ligger den cirka en halv meter utanför fastighetsgränsen. När förbindelsepunkt finns upprättad och fastigheten kan anslutas tar kommunen ut avgifter enligt gällande VA-taxa. Taxan består av en engångsavgift (anläggningsavgift) och löpande avgifter (brukningsavgifter). Anläggningsavgiften är 246 071 kr för fastighet med ett bostadshus enligt 2015 års VA-taxa. Fastighetsägaren svarar själv för ledningsdragningen från kommunens förbindelsepunkt fram till den byggnad som ska anslutas.

Utbyggnad och drift av det kommunala VA-systemet finansieras via avgifter i VA-taxan.

### **Vägar och naturområden**

Fastighetsägarna inom området ska, genom sitt deltagande i Stora Kovik ga:1, bekosta de åtgärder som berör Stora Kovik ga:1. Gemensamhetsanläggningen kommer att behöva omprövas av Lantmäteriet för att möjliggöra vägbreddning, utbyggnad av föreslagna vändplaner, utökning och minskning av naturmarksområden med mera. När en gemensamhetsanläggning inrättas eller omprövas fördelas kostnaderna mellan de fastigheter som har nytta av anläggningen. Kostnaderna utgörs bland annat av utförandekostnader, ersättningar för ianspråktagande av mark och förrättningskostnader. Genom de andelstal som fastställs bestäms hur kostnader för utförande och drift ska fördelas.

Kostnaderna för utförande av de åtgärder som möjliggörs av planförslaget har inte beräknats, då det är osäkert vad som kommer att utföras och när det kan bli aktuellt. Fastighetsägare som har tillfart som inte ingår i gemensamma vägnätet svarar själva för kostnader för anläggande och drift av sin tillfart.

### **Djurhållning**

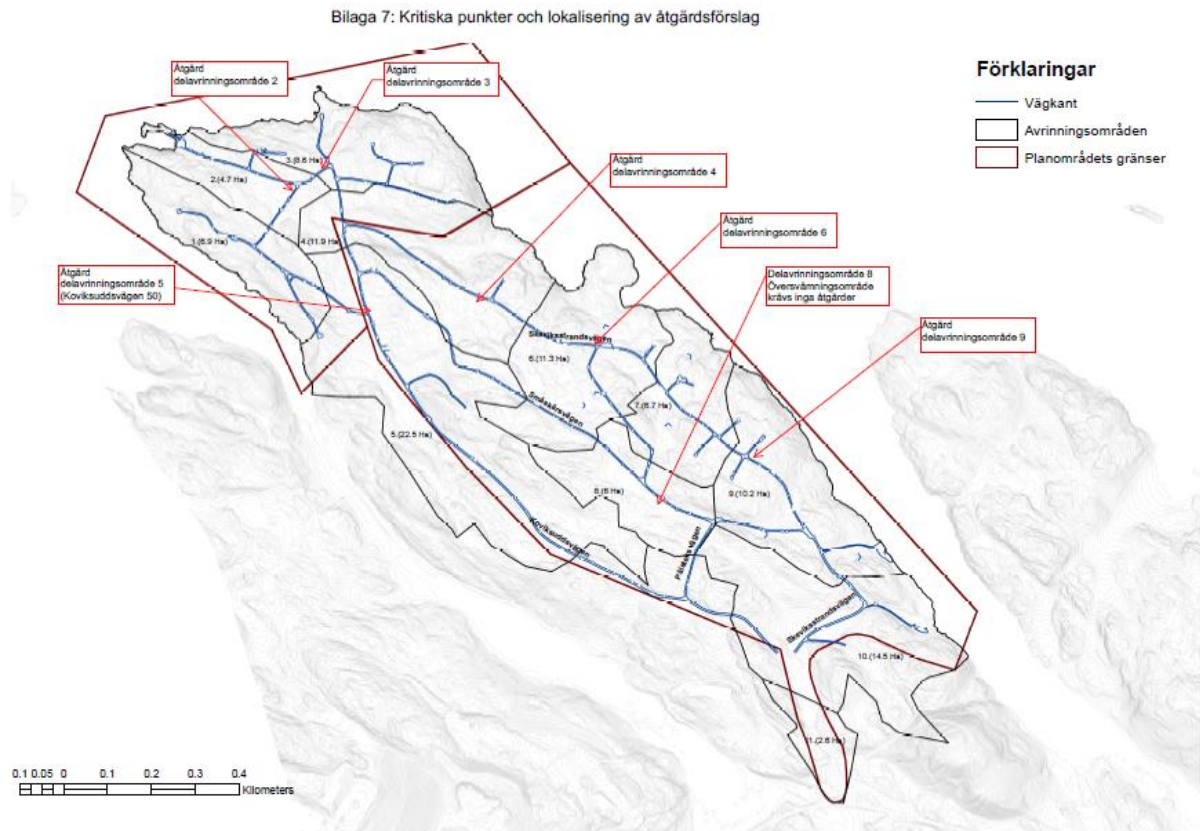
Djurhållningen är en fråga som ska beaktas vid planläggningen, både vad gäller pågående hästhållning och de hälsorisker och störningar som verksamheten innebär för intilliggande bostadsbebyggelse.

Planen bedöms kunna genomföras utan att detta utlöser rätt till ersättning. Hänsyn har tagits till pågående markanvändning. Planläggningen berör ett redan planlagt område och innebär mycket få förändringar vad gäller markanvändningen. Den hästhållning som pågår i anslutning till planområdet bedöms kunna bedrivas utan betydande olägenheter för hästverksamheten eller för de boende i omgivningen.

### **Dagvatten**

Förbättring av diken och vägtrummor på allmän plats genomförs och bekostas av vägföreningen. Lokalt omhändertagande av dagvatten på egen fastighet genomförs och bekostas av fastighetsägarna.

En dagvattenutredning har upprättats av Atkins Sverige AB under 2014. Utredningen visar kritiska punkter i området och förslag på åtgärder för att hantera dagvattenflöden. Kostnaderna för utförande av de åtgärder som möjliggörs av planförslaget har inte beräknats, då det är osäkert vad som kommer att utföras och när det kan bli aktuellt.



Karta som visar föreslagna åtgärder i dagvattenutredningen.

## Ekonomiska konsekvenser för kommunen

### Bygglovs- och planavgift

När en fastighetsägare ansöker om bygglov tar kommunen ut en planavgift och en bygglovsavgift. Dessa avgifter tas ut för att på sikt täcka kommunens kostnader för planläggning och för att hantera bygglovsfrågor i området.

### Vatten och spillvatten

När fastigheter i området kan anslutas till vatten- och spillvattennätet tar kommunen ut avgifter enligt gällande VA-taxa. Taxan ska täcka kommunens kostnader.

### Dagvatten

Kommunen bedöms inte få några kostnader för dagvattenhantering i området.

## KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Landskapsbilden och karaktären i området kommer att förändras då de nya byggrätterna på fastigheterna möjliggör större byggnader. Hittills obebyggda delar av stora skogstomter kommer att bebyggas. Därutöver tillkommer komplementbyggnader och byggnader som kan uppföras med stöd av Friggebod- och Attefallsregler. Från landsidan kommer utsikten att påverkas och från sjösidan kommer landskapsbilden och bebyggelsemiljön närmast vattnet att påverkas av nya, större byggnader.

Utbyggnaden av vatten och spillvatten innebär att utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen kommer att minska när fastigheter med otillräckliga enskilda spillvattenanläggningar istället kan anslutas till kommunens spillvattenledningar. Uttaget av grundvatten kommer att minska när fastigheterna ansluts till kommunens vattenledningar. Risker med radon i enskilda brunnar kommer att minska.

Nya bostadstomter kommer att uppföras på betesmark och naturmark i området, ca 250 meter från ett mindre vattendrag som avvattnar Koviksträsk. Detta innebär att kulturlandskapet och naturmiljön påverkas. De nya bostäderna bedöms inte på något påtagligt sätt strida mot strandskyddets syfte.

Med allt fler permanentboende i området kommer antalet invånare att öka. Fler och större byggnader och större hårdgjorda ytor kommer att öka avrinningen av ytvatten och dagvatten ut mot havet. När fler pendlar till arbete och skola ökar bilanvändningen i området.

## **KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET**

När området ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet minskar risken för skadliga utsläpp i planområdets mark- och vattenområden. Fler får tillgång till rent dricksvatten.

Buller vid Koviks avfallsanläggning har beskrivits i planhandlingarna med underlag från Sitas bullerutredningar och bedöms inte påverka möjligheterna att uppföra bostäder i området.

Risker med ras och skred har utretts översiktligt för exploateringsområdet vid Moses backe.

Hästhållningen i området har beskrivits i planbeskrivningen och bedöms inte påverka förutsättningarna för boende inom planområdet.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planhandlingarna har tagits fram av en arbetsgrupp inom samhällsbyggnadsavdelningen med planarkitekt Sten Hammar, antikvarie Sanna Eschricht, ekolog Viveca Jansson, VA-ingenjörer Gunilla Lundström och dagvatteningenjör Mona Berkevall samt lantmätare Gunilla Stålfelt (konsult hos Torkel Öste Fastighetskonsulter AB).

### **Samhällsbyggnadskontoret**

Fredrik Cavallin  
*Planchef*

Sten Hammar  
*Planarkitekt*



