



DETALJPLAN FÖR **SUND 1:15 mfl. Stora Räfseviken** VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Dnr: 15KS/6

PBL (2010:900)

Laga kraft 2018-01-20

Samhällsbyggnadsavdelningen

D235



VÄRMDÖ KOMMUN

Laga kraft handling
Planbeskrivning
Dnr: 15KS/6

INNEHÅLL

INLEDNING

PLANHANDLINGAR.....	1
PLANERINGSUNDERLAG.....	1
PLANPROCESSEN.....	1
BAKGRUND.....	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	2
FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	3
PLANDATA.....	3

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER.....	5
KOMMUNALA BESLUT.....	6
STRANDSKYDD.....	7
DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER.....	10
BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING.....	13

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH REKREATION.....	14
GEOLOGI OCH TEKNIK.....	15
MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR.....	17
RISK OCH SÄKERHET.....	18
BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	19
VATTENOMRÅDEN.....	21
YT OCH GRUNDEVATTEN.....	25
GATOR OCH TRAFIK.....	25
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	27
SOCIALA FRÅGOR.....	29

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	30
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	33
EKONOMISKA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	35
TILLSTÅND VATTENVERKSAMHET.....	37
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	38
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	42

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta, 2016 12 14
- Samrådsredogörelse, 2016 12 14
- Fastighetsförteckning 2017 08 17
- Granskningsutlåtande 2017 09 18
- Miljökonsekvensbeskrivning rev. 2017-08-02, Svensk Ekologikonsult AB

PLANERINGSUNDERLAG

- Bemötande av länsstyrelsens synpunkter ,Svensk ekologikonsult,2016 12 02
 - Undervattensinventering 2014-11-14, Svensk Ekologikonsult AB
 - Dagvattenutredning 2016-01-28, Svensk Ekologikonsult AB
 - Komplettering till dagvattenutredning för detaljplaneförslag för Sund 1:15 , Svensk ekologikonsult,2017 02 01
 - Teknisk beskrivning rev.2017-08-02, Svensk Ekologikonsult AB
 - Checklista behovsbedömning. 2015 02 06
 - Grundvattenrapport 2015 03 05 svensk ekologi konsult
 - Geotekniska undersökningar 2017 01 19,Geosigma
 - Bilagor geoteknisk undersökning 2017 01 25
- **Revideringar efter granskning**
- Planen är kompletterad med U-område på kvartersmark
 - Geotekniska undersökningar är kompletterade med karta och sektioner
 - Plankarta är kompletterad med koordinater och fastighetsbeteckning på vattenområde.
 - Planbestämmelse på prickmark justerad.
 - Fastighetsförteckning och grundkarta är uppdaterade

PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (2010:900). En detaljplan ger en samlad bild av den avsedda mark- och vattenanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med bestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

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

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



Pilen illustrerar att planarbetet befinner sig i antagandeskede

Arbetet befinner sig nu i ett så kallat antagandeskede. Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen i en detaljplan, ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Planläggningen ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Verksamheten saknar tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken för bryggorna inom vattenområdet för Sund 1:15. Efter antagande lämnas MKB och ansökan om tillstånd för vattenverksamhet till mark och miljödomstolen.

I en detaljplan ska det framgå om ett visst område utgör:

- Allmän plats, som är disponibel för allmänheten, t.ex. gator, torg och parker.
- Kvartersmark, dvs. områden för enskilt bebyggande och för allmänt ändamål.
- Vattenområde, t.ex. hamnar och badplatser.

BAKGRUND

Värmdö kommuns stora antal öar och långa kustlinje gör att efterfrågan är stor på båtplatser och befintliga båthamnar ser goda möjligheter till utveckling. Platser för passbåtar mellan fastlandet och öar med fritidsbebyggelse är eftersökta likväl som parkeringsplatser vid båthamnar. Nya krav på omhändertagande av avfall och toalettavfall från fritidsbåtar samt ökade kunskaper om miljöfarliga båtbottnfärger är några exempel som ställer höga krav på åtgärder i en småbåtshamn.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra bl.a. utveckling och utökning av befintlig småbåtshamn med parkeringsplatser möjlighet till uppställning och vinterförvaring av båtar samt utökning av bryggplatser. Befintlig småbåtshamnsverksamhet regleras i byggnadsplan 179. Planförslaget innehåller byggrätter för verkstadsbyggnad med maskinhall, en miljöstation, hamnkontor/vaktstuga samt

möjlighet att uppföra en båtbottentvätt. Utöver verksamhetsspecifika byggrätter möjliggör planen också byggrätter för två bostadshus om fastighetsbildningsåtgärder vidtas så att bostadsområdet utgörs av två stycken bostadsfastigheter.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Kapitel 3 i miljöbalken (MB) innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden och kapitel 4 i MB innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. I Kapitel 5 samma lag anges att regeringen får meddela föreskrifter för miljökvalitetsnormer om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt och att kommuner ska ansvara för att de följs.

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms heller inte medge sådan användning att miljökvalitetsnormer överskrids. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger ca 10 km nordöst om Hemmesta centrum och ca 22 km från Gustavsbergs centrum till anslutning från Kalvsviksvägen. Området ligger i en dalgång i nordsydlig riktning med höjdryggar upp till +25 meters höjd på båda sidor. Planområdet vid Stora Räfseviken är beläget inom Sundsviken som är en del av den större Sandöfjärden.



Fig 1950-talets ekonomiska karta visar att området ännu var obebyggt på 1950-talet. Det nordvästra gårdet har delvis kvar de flikiga åkrar som ingår i röjningsröseområdet som är upptaget i RAÄ:s fornlämningsregister.



Fig 1. Planområdet är markerad med rött..

Hamnen ligger i en vik omgärdad av skog. Alsumpskog finns i innersta delen av viken, hållmarkstallskog i väster och lövblandskog i öster. Verksamheten i vattenområdet består av två långa flytbryggor och en mindre brygga med totalt 169 båtplatser. Mellan bryggorna finns en ramp för sjösättning av båtar och en äldre lastkaj. Vikens inre del är grund och vassbevuxen.

Fastigheten är obebyggd förutom en vaktstuga som finns intill bryggorna. Område för parkering för ca 150 bilar finns söder om alsumpskogen. Parkeringen består av grus och gräs. Söder om parkering finns en slybevuxen jordvall som skärmar verksamheten från åkermark. Vägen till småbåtshamnen slingrar mellan skogsområdet i öster och jordbruksmark i väster.



Fig. Verksamheten avgränsas idag av byggnadsplan 179.

Markareal och markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Sund 1:15 samt del av fastigheten Sund 1:16 och Sund 1:1. Planområdet har en total areal på ca 8,5 hektar varav ca 2,8 hektar utgörs av vattenområde och ca 5,7 hektar utgörs av landområde.

Ägare till fastigheten Sund 1:15 och Sund 1:16 är Jan Eric Nathanson. Sund 1:1 ägs av Robert Nathanson. Två gåvobrev finns upprättade för överlåtelse av delar av fastigheten Sund 1:1 för att sammanläggas med fastigheten Sund 1:15.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB. Det innebär att ”Turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen ska särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.” Detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig påverkan på riksintresset.

Avståndet till närmaste farled vid Sandöfjärden är ca 1,5 km från Stora Räfsevik. Riksintresset för sjöfarten bedöms inte påverkas negativt av verksamheten.

Översiktsplan 2012-2030

I Värmdös översiktsplan 2012-2030 anges att möjligheterna till båtliv i Värmdö skärgård ska förbättras genom utveckling av hamnar och replipunkter. Som utgångspunkt ska utveckling av befintliga anläggningar prioriteras genom att minska belastningen på känsligare områden i yttre skärgården och genom att service och tillgänglighet riktas mot mer tåliga områden. Förbättring av befintliga hamnar kan bland annat innebära inrättande av avfalls- och toalettömning och båtbottentvätt. Vattenomsättningen måste dock vara god för detta ändamål samt att miljöskadligt avfall skall kunna tas omhand lokalt. Planområdet är inte utpekad som en tänkbar plats för en båtbottentvätt, men följer de utgångspunkter vad gäller att verka för ett hållbart båtliv genom att fritidsbåtars negativa miljöpåverkan ska kunna reduceras.

I översiktsplanen och i dess bilaga ”Båtliv i Värmdö” påtalas att alla utredningar av lokalisering och utformning av småbåtshamnar ska ta hänsyn till uppsatta bedömningsgrunder. Följande bedömningsgrunder anges för varv, gästhamnar och småbåtshamnar:

- Plats som innebär att befintlig hamn kan utökas i första hand.
- Inte påverka trafiksäkerheten i området.
- Geografisk spridning.
- Platser där omfattande muddringar inte krävs.

- Skapa skyddande förhållanden med hjälp av pirar, snarare än att utnyttja opåverkade grundområden.
- Möjlighet till båtbottentvätt eller spolplatta.
- Plats för omhändertagande av miljöfarligt avfall.

Följande bedömningsgrunder anges för båtuppläggningsplatser:

- I första hand se till att befintliga uppställningsplatser kan utökas.
- Bra vägförbindelser bör finnas då anläggningen placeras på fastlandsöar.
- Nya vinteruppställningsplatser bör helst inte placeras inom strandskyddat område.
- Möjlighet till spolplatta som uppfyller miljökraven bör tillgodoses.
- Lämplig markbädd ska finnas med rening av ytvatten innan det når grundvatten, vattendrag och sjöar.
- Plats för omhändertagande av miljöfarligt avfall ska finnas.

Enligt översiktsplanen ingår det aktuella planområdet i kulturmiljö av lokalt intresse för herrgårdsområde Siggesta-Sund. Ett av översiktsplanens mål, med utgångspunkt i miljöbalken (1998:808), är att markområden med kulturvärde så långt som möjligt ska skyddas.

Kulturarhistorisk miljö

Planförslaget ingår i ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Området omfattar stora delar av Värmdölandet och är det område som innehåller flest fornlämningar i kommunen. Utöver fornlämningarna består kulturmiljön av Värmdö kyrka samt byar med rötter i förhistorien, som Väsby, Norrnäs, Siggesta och Sund. I och i anslutning till planområdet finns dock ingen kulturarhistorisk värdefull bebyggelse. Utifrån en byråmässig bedömning har området kring Stora Räfsevik varit obebyggd fram till åtminstone 1950-talet.

KOMMUNALA BESLUT

2011-10-18-§ 160 Bifalls ansökan om planbesked för ändring av byggnadsplan 179 i Samhällsbyggnadsnämnden. Normalt planförfarande.

2012-04-24 § 47 Start-PM godkändes i Samhällsplaneringsnämnden

2016-03-22 § 8 Samrådshandlingar för Sund 1.15 får skickas ut på samråd, KSPU

2016-10-04—2016-10-25 Samråd.

2017-03-16 §15 Granskningshandlingar godkänns av KSPU

2017-05-16—2017-06-07 Granskning

STRANDSKYDD

Förutsättningar

För gällande detaljplan som omfattar fastigheten Sund 1:15, råder inte strandskydd på de delar som är planerade som kvartersmark. I samband med att den befintliga planen upphävs återinträder strandskydd om 100 meter från strandlinjen. För allt vattenområde i viken råder strandskydd. För fastigheterna Sund 1:1 och Sund 1:16 gäller utökat strandskydd om 300 meter från strandlinjen.

Förändringar

Upphävandet av strandskydd i detaljplan regleras i PBL och i 7 kap MB. För att det ska vara möjligt att upphäva strandskyddet måste ianspråktagandet väga tyngre än strandskyddintresset och dess syfte enligt 4 kap 17 § PBL och 7 kap 18 § 2 st MB. Även särskilda skäl för att upphäva strandskyddet måste föreligga enligt 7 kap 18c § MB. Vid prövning av frågan om upphävande av strandskydd för att visst område får man som särskilda skäl bara beakta om det område som upphävande avser:

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

Strandskyddet upphävs inom WV området

Särskilda skäl för upphävandet enligt miljöbalken:

- Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgning kan inte genomföras utanför planområdet.
- Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Strandskydd upphävs inom kvartsmark för delar av V1, V2, V3 och V4 områden.

Särskilda skäl för upphävandet enligt miljöbalken:

- Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgning kan inte genomföras utanför planområdet.
- Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.



Fig Område med röd skraffering avser det område där strandsyddet upphävs. Strandskyddslinjen markerass med röd linje.

Planens konsekvenser för djur- och växtliv

Mindre delar av naturmarken kommer att tas i anspråk för att utöka hamnområdet. För att kompensera för detta och även långsiktigt bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet på land inom planen kommer stora delar av planområdet att planläggas som allmän plats NATUR. Strandnära NATUR har kompletterats med administrativ bestämmelse a₁, vilket innebär krav på marklov för fällning av träd som har en diameter av minst 20 cm 1,3 meter ovan mark.

För att säkerställa vikens ekologiska funktioner, undvika skuggning av strandnära vattenområde och ge fortsatt möjlighet för fisk att leka planläggs en stor del av strandremsan som öppet vattenområde W som inte får överbyggas.

Planens konsekvenser för allemansrättslig tillgång och fri passage

Passagen utmed stranden kommer att förbättras vid planens genomförande genom att områden som i gällande byggnadsplan är kvartersmark blir allmänt tillgängliga genom att de planläggs som NATUR och kommer fortsättningsvis att vara öppna för människor och djur. (Marken nu tillgänglig jämfört med i samrådshandlingen.

Hänsyn till strandskyddets syften i planen och motiven till upphävande.

Vid planens genomförande kommer grönstrukturen utmed strandlinjen kring hamnområdet att bevaras. Norr om hamnen kommer tillgängligheten till stranden förutsättningarna för strandskyddets syften att öka genom att stora skogsområden bevaras och genom att skogen planläggs som NATUR istället för som i gällande byggnadsplan HAMN.

Upphävande av strandskyddet väger tyngre än strandskyddsintresset och dess syfte inom aktuellt planområde.

Efterfrågan på båtplatser är generellt stor i Stockholmregionen och Värmdö kommuns stora antal öar och långa kustlinje gör kommunen extra intressant för båtägare. Dessutom kräver många fastighetsägare på öar tillgång på bryggplatser på fastlandssidan för transporter till och från dessa fastigheter. Då det finns ett stort behov av båtplatser för de passbåtar som trafikerar öarna norr om Värmdölandet skulle en utebliven utökning av marinan innebära att dessa båtar måste läggas på annan plats. Antingen genom att andra befintliga marinor i närområdet utökas eller genom att nya båtplatser etableras på en tidigare oexploaterad plats. Då det finns ont om andra marinor i området är det troligt att många av de båtar som skulle legat vid marinan istället kommer få en längre resväg. Det är positivt att samla båttrafik på en plats som redan är påverkad och där funktioner som latrintömning och båtbottentvätt anläggs. Denna typ av anläggningar finns på ett begränsat antal platser i kommunen. Nyttan av planförslaget bedöms därmed vara större än de negativa konsekvenser det kan tänkas medföra.

Planläggningen förväntas inte innebära någon försämring för det rörliga friluftslivet och den allemansrättsliga tillgängligheten kommer inte att begränsas. Planen hindrar inte heller bevarande av goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Ca 200 meter väster om planområdet finns tre kulturhistoriska lämningar, ett område med röjningsrösen, en latringrav och en kvarn (uppgift om). Ingen av dessa bedöms omfattas av det allmänna skyddet av fornlämningar, dvs. det är lämningar som kan antas ha tillkommit år 1850 eller senare. Kulturmiljölag (1988:950)



Fig Kända fornlämningar utanför planområdet blå markerat.

DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER

Fastigheterna Sund 1:1 och 1:16 ligger utanför planlagt område.

Fastigheten Sund 1:15 omfattas i sin helhet av gällande byggnadsplan 179, fastställd 1968 (Byggnadsplan för småbåtshamn i Stora Råfsevik belägen på dåvarande fastigheten Sund 1:1). I byggnadsplanen är det gråmarkerade landområdet närmast vattenområdet planlagt som kvartersmark för hamnändamål där strandskyddet är upphävt. Sydväst om hamnområdet finns område som får bebyggas med bostadshus med en huvudbyggnad och komplementbyggnad om totalt 120 m². Söder om hamnområdet finns allmän platsmark för parkeringsplatser, väg samt park. Vattenområdet i planen regleras i sin helhet som vattenområde som får överbyggas med bryggor för småbåtshamn.

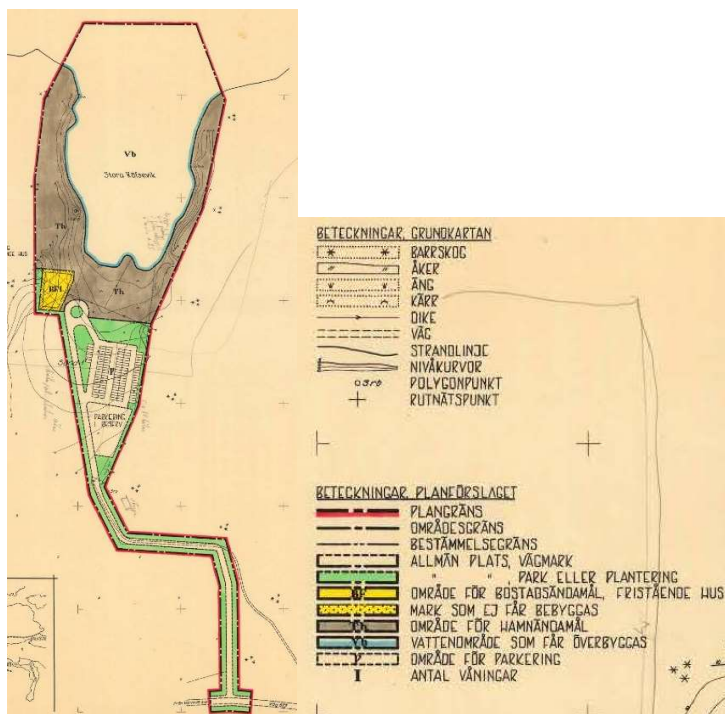


Fig Verksamheten avgränsas idag av byggnadsplan 179, fastställd 1968.

Upphävande av gällande byggnadsplan

Planområdesgränsen för pågående detaljplanearbete, Sund 1:15 m.fl. Stora

Räfseviken omfattar inte i sin helhet nuvarande byggnadsplan 179 och därmed inte till fullo automatiskt upphäver underliggande plan.

Närmare bestämt behöver delar av byggnadsplan 179 upphävas på grund av att plangränserna inte sammanfaller exakt med den pågående detaljplanen Sund 1:15 m.fl. Föreslaget vägområde i södra delen av byggnadsplanen har inte genomförts och den pågående detaljplanen har anpassats till befintlig väg. Föreslaget vägområde i byggnadsplan ligger utanför den nya planens plangräns och behöver därför upphävas (se fig. 7 nedan).

Behov av miljöbedömning

I enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen, miljöbalken och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar ska planer och program, som kan antas leda till en betydande miljöpåverkan, miljöbedömas. För dessa planer ska bl.a. en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För detaljplaner ska behovet av en miljöbedömning utredas i det enskilda fallet, en s.k. behovsbedömning. Som stöd för behovsbedömningen använder kommunen en checklista, som ingår som bilaga till behovsbedömningen.

Under detaljplanearbetet med den nya planen gjordes en behovsbedömning (2014-11-13, reviderad 2015-02-06) i vilken de togs ställning till behovet av miljöbedömning. Det bedömdes då att planens genomförande kommer att medföra betydande miljöpåverkan på grund av de sammanvägda miljöaspekterna. Ingen enskild parameter ansågs betydande, men tillsammans bidrar de till den samlade bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning krävs.

En miljökonsekvensbeskrivning togs fram (2016-02-23, reviderad 2016-08-22).

Slutsatser och ställningstagande

Med anledning av att det gjorts en behovsbedömning i samband med denna detaljplan som ersätter befintlig byggnadsplan, anses inte en ytterligare behovsbedömning behöva göras för samma område i samband med upphävande av byggnadsplan.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att ett upphävande av delar av byggnadsplan 179 inte ger upphov till betydande miljöpåverkan. Någon separat miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap. 34 § PBL behöver därför inte upprättas särskilt för upphävande av byggnadsplan 179.

Bedömningen grundas på kännedom om platsens nuvarande status samt en uppskattning av vilka konsekvenser ett genomförande av byggnadsplanen 179 hade inneburit.

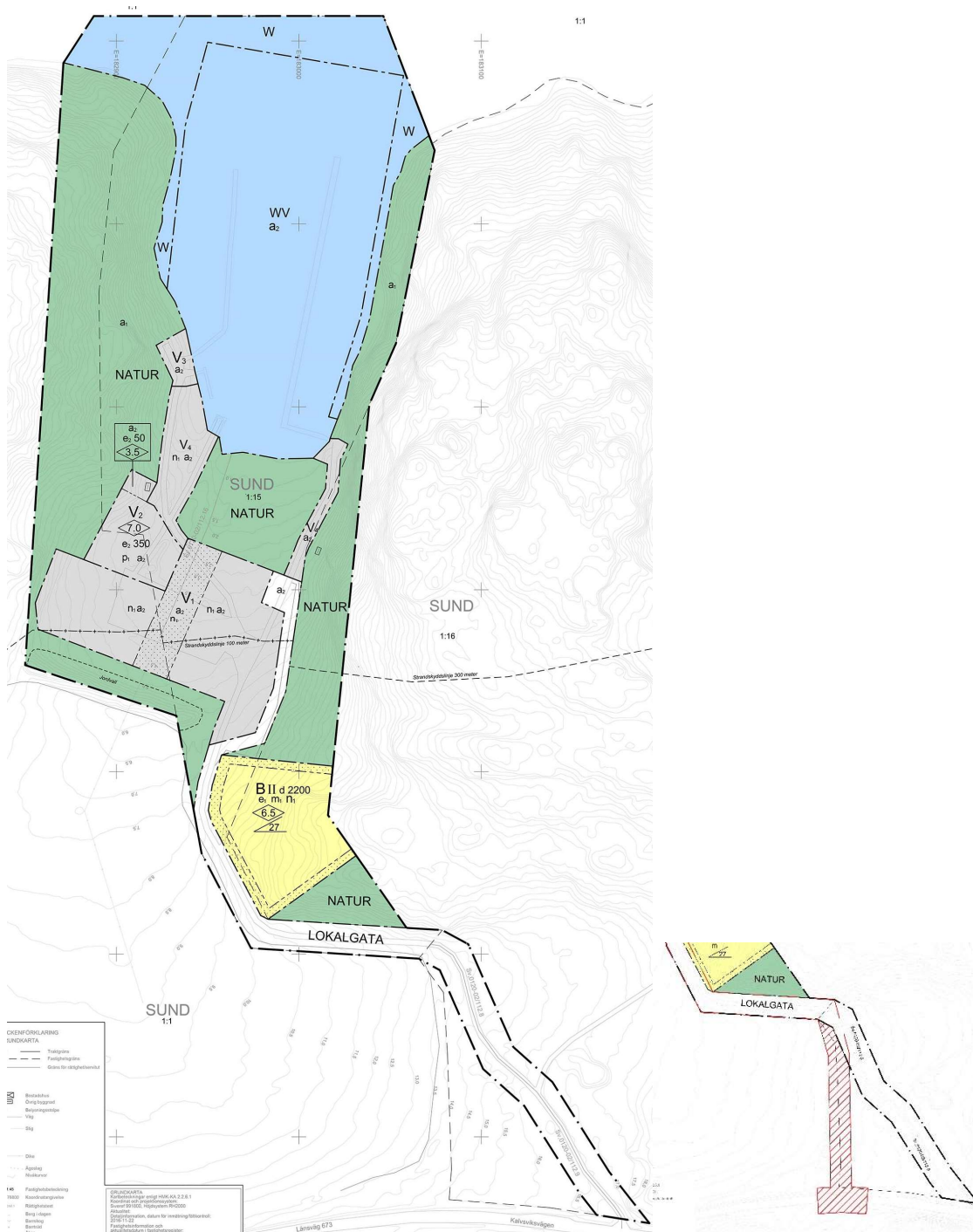


Fig. 7. Illustration av pågående detaljplan Sund 1:15

Illustration visar med rödskrafferad figur i nuvarande byggnadsplan 179 att väg upphävs .

Strandskydd och vattenverksamhet.

Strandskydd gäller vid hav, insjöar och vattendrag och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet återinträder i och med att tidigare planer upphävs för att ersättas av nya, enligt lag

(1998:811) om införande av miljöbalken. I byggnadsplaner gäller strandskydd i vatten och inom allmän plats.

Eftersom fastigheten Sund 1:15 omfattas av byggnadsplan är strandskyddet upphävt inom kvartersmark på land men inte i vatten. Inom planområdet gäller strandskydd i vatten med 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd. I samband med den nya planens antagande återgår strandskyddet om 100 meter att gälla inom hela planområdet. För de delar som ligger utanför befintlig byggnadsplan på land gäller utökat strandskydd om 300 meter från strandlinje.

För fastigheterna Sund 1:1 och Sund 1:16 råder strandskydd om 300 meter från strandlinjen.

BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att planen kommer att medföra betydande miljöpåverkan på grund av de sammanvägda miljöaspekterna. Ingen enskild parameter anses betydande, men tillsammans bidrar de till den samlade bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) krävs för att utreda de konsekvenser som kan uppkomma i samband med upprättande av ny detaljplan.

En sammanfattning av MKB:n finns under rubriken Planens konsekvenser.

Nationella miljökvalitetsmål som berörs av detaljplanen.

Riksdagen har fattat beslut kring 16 nationella miljökvalitetsmål. Fyra av dessa är relevanta och berörs av detaljplanen: giftfri miljö, hav i balans samt levande kust och skärgård, god bebyggd miljö samt ett rikt växt- och djurliv.

Giftfri miljö

Då planerade verksamheter innefattar förtöjning, service och uppläggning av småbåtar förekommer risk för läckage av naturfrämmande ämnen. Då många båtbottnfärger fortfarande innehåller miljögifter bedöms dessa utgöra den mest troliga föroreningskällan. Förutsatt att verksamheten strävar efter minskad användning av giftiga båtbottnfärger och spill av petroleumprodukter bedöms verksamheten kunna bedrivas i enlighet med syftena för detta miljömål.

Hav i balans samt levande kust och skärgård

Då den föreslagna detaljplanen tar sjönära mark och vattenområde i anspråk bidrar den till exploatering av kustzonen. Denna exploatering sker dock i ett område där verksamhet redan bedrivs. Planområdet berör inte heller några särskilt värdefulla områden. Däremot bidrar verksamheten till ökad båttrafik i området. Detta innebär en ökad belastning, men även att fler människor får tillgänglighet till skärgården.

God bebyggd miljö

Planförslaget anknyter till detta miljömål genom att det medför utökning av en marina för passbåtar och genom att två bostäder planeras uppföras intill den. Utökning av antalet båtplatser medför förbättrad tillgänglighet för fler

fastighetsägare på utanförliggande öar, genom att de kan få en båtplats närmare sin fastighet. Tillkommande bostadshus och verkstadsbyggnad ska anpassas till terrängen och till lokal byggnadstradition. Planen medför dock att grundvattenuttaget kommer att öka och enskilda avloppsanläggningar kommer uppföras. Planförslaget bedöms vara förenligt med miljömålet så länge avloppsanläggningarna utformas och underhålls korrekt, grundvatten används på ett ansvarsfullt sätt och gällande bullerriktvärden efterlevs.

Ett rikt växt- och djurliv

Då planerade verksamheter inte kommer att ta några större ytor orörd natur i anspråk medför den begränsade negativa effekter på växt och djurliv. Dessutom innebär etablering av en skyddande trädridå mot vattnet och omgivande mark att strandnära skog skyddas, då dess bevarande blir en förutsättning för verksamheten. Detta inkluderar även den skyddsvärda alsumpskog som ligger invid viken. Förutsatt att erforderliga åtgärder vidtas för att minimera negativa effekter bedöms planen ligga i linje med detta miljömål.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH REKREATION

Förutsättningar

Naturen inom planområdet är av skiftande karaktär. Marinan ligger i en vik med intilliggande alsumpskog. Den typ av alsumpskog som finns på fastigheten är av stor betydelse för den biologiska mångfalden. Denna naturtyp fyller även en viktig ekologisk funktion genom att den tar upp närsalter och därmed motverkar

övergödningen av havsmiljön.



Fig 8. Alsumpskogen sett från vattenområdet.

I väster inom planområdet finns hållmarkstallskog med berg i dagen samt barrblandskog med moss- och risrik vegetation. Öster om marinan är terrängen brantare. Här finns lövblandskog med arter som ek, alm, ask och asp. Söder om alsumpskogen finns grusad mark samt maskinklippt gräsmark. Denna mark används idag som parkering. Söder om parkeringen finns ett yngre bestånd av björk och al. Bakom det finns en jordvall som avgränsar området från en bakomliggande åkermark. Väster om grusplanen finns ett ungtallsbestånd.

Förändringar

Föreslagen detaljplan medför ett skydd för naturmiljön inom området. Dels då marken längs viken föreslås göras om till allmän plats NATUR från tidigare kvartersmark HAMN. Närmaste vattenområdet har NATUR krav på marklov för fällning av träd som har en diameter av minst 20 cm 1,3 meter ovan mark. Förslaget innebär att alsumpskogen kan bibehållas vilket bidrar till att dagvatten från parkeringsytorna kan renas här. Strandskydd kommer att gälla på alsumpskogen även det bidrar till dess funktion för rening och biologisk mångfald. De områden som idag är natur och tas i anspråk i samband med det nya planförslaget är inte utpekade som skyddsvärd natur.

GEOLOGI OCH TEKNIK

Geologi

Området består till största del av glacial lera. Längs med vikens stränder består marken av urberg och morän.

Geotekniska undersökningar utfördes i planområdet av Geosigma som finns sammanfattade i planhandling geotekniskt utlåtande 2017 01 19. Undersökningarna har bestått i geotekniska sonderingar, markprovtagningar och installation av ett

grundvattenrör.

Undesökningarna visar att jorden inom området överst generellt utgörs av torrskorpelera förutom vid befintlig parkering där den översta delen av jorden utgörs av fyllning. Torrskorpelerans tjocklek varierar mellan ca 0,5 och 1,4 meter. Fyllningens mäktighet i läge för parkeringen uppgår i den undersökta punkten till ca 2 meter.

Under torrskorpeleran utgörs jordmaterialet av ett lerskikt, vilket har en tjocklek varierandes mellan 0,5 och ca 3 meter. Under denna lera följer därefter små tunna skikt av sand och silt blandat med lera ner till ett djup av ca 4 till 6 meter. Hela detta skiktade jordmaterial under den översta leran utgörs av sk svallat material dvs en blandning mellan lera och sand och silt om vartannat. Under det svallade isälvmaterialet finns sand. Sandens mäktighet uppgår som mest till ca 6 meter.

Provtagningarna inom de västra delarna av området, väster om planerad verkstadsbyggnad, visar att jorden närmast den västra bergkanten utgörs av lera, siltig sand och grusig stenig morän. Vid provtagningarna har stopp erhållits på ca 4 meters djup.

Den lera som har påträffats har en karaktär av att vara lös till halvlös dvs ha en uppskattad hållfasthet mellan ca 10 och 20 kPa (dvs mycket låg). Denna lera tål att bära en uppfyllnad (last) om ca 2 meter jord. Detta är i överensstämmelse med den vall som ligger strax söder om blivande Detaljplan där en vall med ca 2 meters höjd är utlagd idag.

Grundvattennivå

Ett grundvattenrör har installerats inom området vid nuvarande parkering i närheten av befintligt område för ledningsrätt. Grundvattennivån i detta rör uppvisar en trycknivå som ligger strax under befintlig markyta, ca 30 cm.

Infiltrationsmöjligheter

I och med att grundvattennivån är hög kan infiltrationsmöjligheterna inom området för planerad verkstad vara begränsade. Inom området där den grusiga stenig moränen påträffats kan en eventuell infiltration vara möjlig att utföra.

En för avseendet byggd infiltrationsanläggning med sedimenteringsbassäng bör planeras i detta första skede. Kompletterande jordprovtagning kan därefter visa om naturlig infiltration kan utföras och nyttjas.

Grundläggningsförutsättningar

Inom området för planerade bostäder (B) består undergrunden till största delen av berg. Inom området för planerad verkstadsbyggnad (V₁) utgörs undergrunden överst av en ca 1 meter tjock torrskorpelera som vilar på en till 2 meter tjock lera. Under denna lera finns sand silt och troligtvis berg.

På denna undergrund kan en för båtklubben anpassad mindre verkstadsbyggnad grundläggas på. Vid grundläggningen av verkstadsbyggnaden anpassas storleken på de grundplattor som skall bära byggnaden så att jorden ej belastas över tillåtet värde. Alternativt kan byggnaden grundläggas på friktionsjord efter urskiftning av det lösa materialet. Då leran endast ligger mellan 2 till 3 meter under befintlig markyta kan i läge för verkstadsbyggnadens blivande plintar urskiftning av löst material bli aktuellt. Vid detta arbete skall då kontroll hållas på inläckande grundvatten så att

detta icke försämrar jordens hållfasthet.

I läge för blivande parkering kan denna komma att behöva utökas och den uppfyllnad som eventuellt kommer ske bör ej överstiga dagens nivå med mer än ca 0,3 m.

Stabilitet / Skredrisk

Området är relativt plant och innehåller inga större nivåskillnader. Inom området föreligger därför inga skredrisker orsakade av höga nivåskillnader eller av att leran i sig själv kan leda till skred.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

Förutsättningar

Radon

Planområdet ligger till stora delar inom lågsriskområde och normalriskområde för radon. Vägen i södra delen av planområdet som ansluter till Kalvsviksvägen har pekats ut som eventuell högriskområde.

Buller

Området är idag inte bullerstört av trafik då hamnen ligger skyddat från anslutande väg. Däremot uppkommer buller från den befintliga båtrafiken.

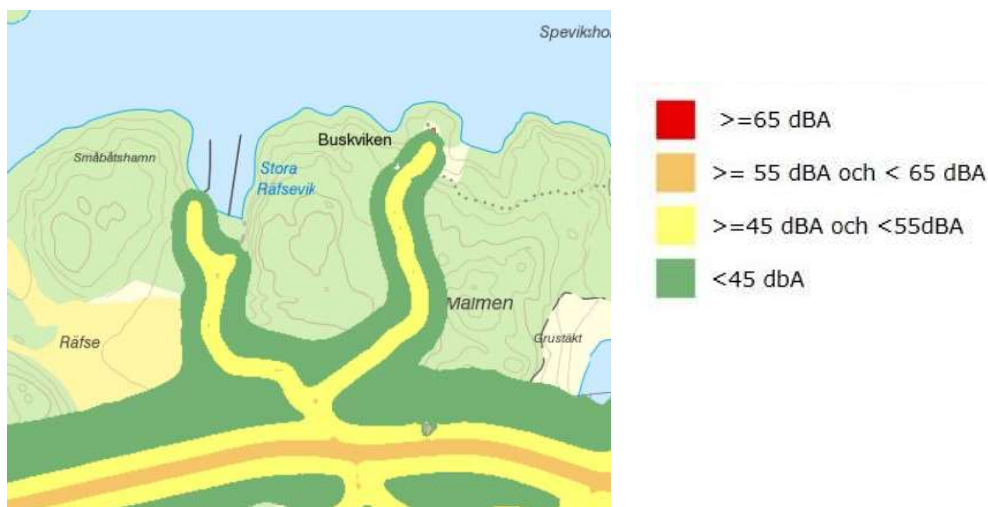


Fig 10. Beräknande nivåer från trafikbuller omkring hamnen och från Kalvsviksvägen (2004). Karta från Solen kommunens bullerkarta.

Förändringar Buller

En förändring av marinan kan förväntas öka bullernivåerna då det tillkommer fler båtar i marinan och fler parkeringsplatser. Dessutom tillkommer nya verksamheter såsom verkstad, spolplatta och vinterförvaring av båtar. Skogen runt marina förslås bevaras då det dämpar ljudet från vägen och mot bostadsfastigheter öster om planområdet. Bullrande moment skall i så stor uträkning som möjligt utföras i verkstaden och för de verksamheter som utförs utomhus skall dessa utföras under dagtid. Om bullernivåerna för miljö kvalitetsnormerna gällande bostäderna

överskrids måste åtgärder vidtas exemplevis genom att anpassa arbetstider för bullrande moment. Se vidare i MKB:n för ytterligare åtgärder.
Naturvårdsverkets riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller mätt som frifältsmätning vid fasad
50 dBA kl. 06-18
45 dBA kväll kl.18-22 samt helgdag kl. 06-18, ska tillämpas eftersom planarbetet påbörjades innan 2 januari 2015.
40 dBA nattetid kl. 22-06

RISK OCH SÄKERHET

Förutsättningar

Översvämningsrisk



Fig 11. Skrafferat område visar områden som kan komma att påverkas av framtida havsnivåhöjningar om 2,7 meter. Planområdet är markerat med svart linje.

Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat till risken för översvämning (2 kap 5 § PBL). Inom Stockholmsläns Östersjökust gäller att ny bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt behöver placeras ovanför nivån 2,70 meter, räknat i höjdsystem RH2000. Illustrationen ovan beskriver hur en framtida översvämning kan komma att påverka planområdet.

Förändringar

Samtlig bebyggelse har planlagts över 3 meter (RH2000). Det gäller för bostäderna, verkstaden, hamnkontoret/vaktstugan och miljöstation. De gångstigar som ansluter till vattenområdet ligger dock under denna gräns. Bryggorna bör anpassas så att de klarar av en stigande vattenivå. Planbestämmelse p1 bekräftar lägta nivå i underkant grundläggning som +2,70 meter.

Brand

I samband med släckinsats måste framkomlighet till anläggningen för räddningsfordon beaktas. Enligt Boverkets byggregler⁴ bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Detta mått bör kunna ses som en riktlinje även för en marina. För att räddnings fordon ska kunna framföras krävs normalt BK2-väg. Ibland behöver så kallade räddningsvägar upprättas för att räddningstjänstens fordon ska kunna nå fram till byggnader. I Storstockholms brandförsvär's vägledningsdokument VL2014-095 beskrivs de förutsättningar som krävs för en räddningsväg.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Förutsättningar

Marken är idag inte bebyggd förutom en mindre stuga som används som vaktstuga för båtklubbens båtar samt ett mindre skjul. Vattenområdet är bebyggt med två bryggor, se vidare under rubriken vattenområden.



Fig 12. Vaktstuga för båtklubbens medlemmar

Förändringar

Den sammanlagda utökningen av områdets bebyggelse syftar till att förbättra hamnverksamheten, öka tryggheten i marinan samt skapa möjligheten att bosätta sig inom området.

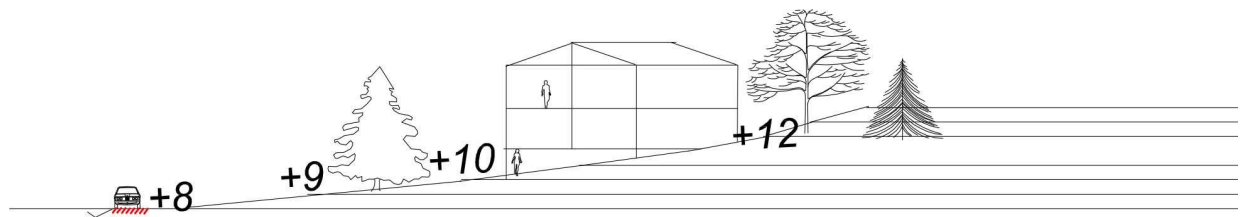


Fig Illustration-sektion vid mark där nya bostäder kan byggas.

Bostäder

Planen medger byggrätt för två nya friliggande enbostadshus med en total byggnadsarea (BYA) om 150 m² för respektive byggnad dvs 300m² bruttoarea (BTA) och byggnadsarea högst 50 m² för tillhörande komplementbyggnader dvs carports och allförråd. Bostäderna kan byggas i två våningar om högsta byggnadshöjd om 6,5 meter, och komplementbyggnader får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter. Källare får inte uppföras. Minsta fastighetstorlek är 2200 m², vilket möjliggör styckning av två bostadsfastigheter.

Bostädernas placering bedöms lämplig dels med möjlighet att anpassa byggnaderna i terrängen som sluttar från bakomliggande skogsområde ner mot befintlig grusväg och ger möjlighet till öppna siktlinjer mot intilliggande åker. Avstånd på 100 meter från området för bostäder till maskinhallen och 170 meter till vattenområdet möjliggör god bostadsmiljö. Förutom att bostäderna skapar möjligheter för människor att bosätta sig inom området, bedöms närvaron av boende öka trygghetskänslan och minska risken för skadegörelse inom området. Dessutom skapas nya förutsättningar att skapa en mer levande marina med blandande funktioner.

På grannfastigheten finns 2016 06 14 beslut om förhandsbesked för nybyggnation av 4 st enbostadshus i tvåvåningar på ca 190 kvm byggnadsarea varav 380m² bruttoarea (BTA) och tillhörande 4 st komplementbyggnader 4 st carports med tillhörande allförråd på totalt 38 m² BYA i en våning. Utanför föreslagna tomter föreslås även en gemensam driftbyggnad på 30 m² BYA. Föreslagen åtgärd ligger utanför planlagt område på mark som idag är jordbruksmark. De föreslagna nya fastigheterna är tänkta att bli tre st på 1450m² respektive en på 1700 m².

Verkstad

Möjligheten att uppföra en verkstad med tillhörande maskinhall har införts med en total byggnadsarea om 350 m² och med en högsta byggnadshöjd om 7 meter. Byggnaden ska kunna klara av att ta in maskiner samt båtar med en längd på ca 10 meter. Byggnaden ska även kunna fungera för besöksservice för marinans gäster.

Hamnkontor

Planen medger byggrätt för en byggnad som ska kunna användas som hamnkontor/vaktstuga som placerats där den nuvarande vaktstugan står med en total byggnadsarea om 50 m² och en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter.

VATTENOMRÅDEN

Förutsättningar

Stränderna inom vattenområdet består av sten och grusbotten med låg grad av vegetation förutom vikens innersta del som är vassbevuxen. Kring bryggorna består botten av finare material. I dagsläget rymmer hamnen 169 båtplatser fördelat på två bryggor.

Sundsviken som ligger väster om Stora Råfseviken, räknas som en del av Sandöfjärden som enligt Vatteninformationssystem för Sverige (VISS) klassificeras till god kemisk status (exklusive kvicksilver) och måttlig ekologisk status. Den undervattensinventering som genomfördes i Sundsviken 2014 (Svensk Ekologikonsult 2014) fann att växtlighetens djuputbredning indikerar god ekologisk status, även om denna inte kunde fastslås utan kemiska och fysikaliska variabler.

Mer information om nuläget hur kemiska –fysikaliska parametrar påverkas för vatten (Miljökvalitetsnorm), samt planförslagets eventuella effekter på Östersjön. *Se i planhandling; Bemötande av länsstyrelsens synpunkter 2016 12 06 Svensk ekologi konsult*

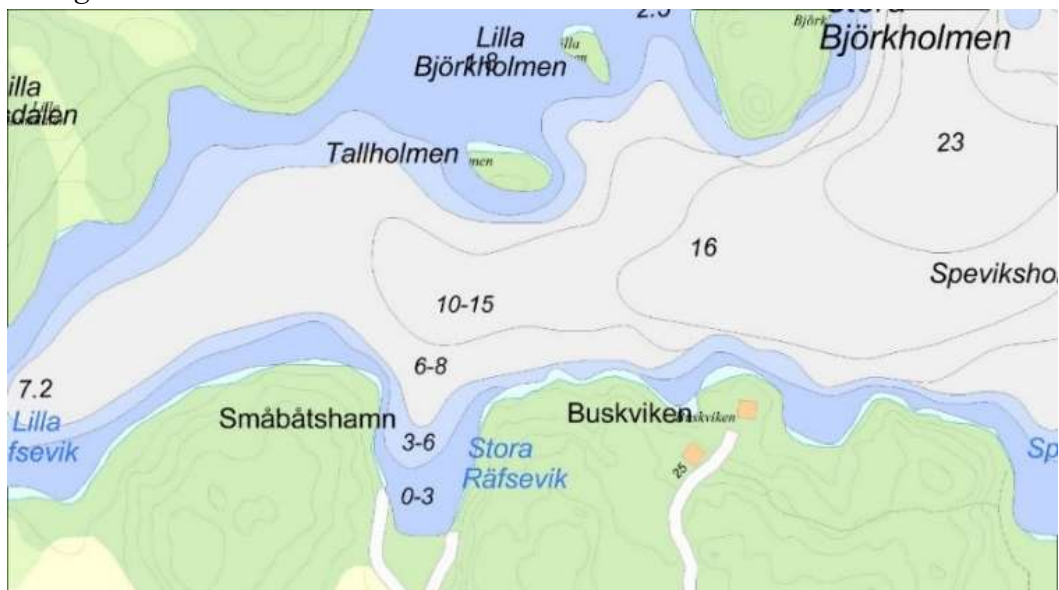


Fig 13. Vattendjup i Sundsviken.

Vattenverksamhet

Idag saknas tillstånd för vattenverksamhet enligt miljöbalken för bryggorna inom vattenområdet för Sund 1:15. I samband med planläggning av området ska en ansökan om tillstånd för vattenverksamhet ske enligt 11 kap MB hos mark- och miljödomstolen inlämnas.

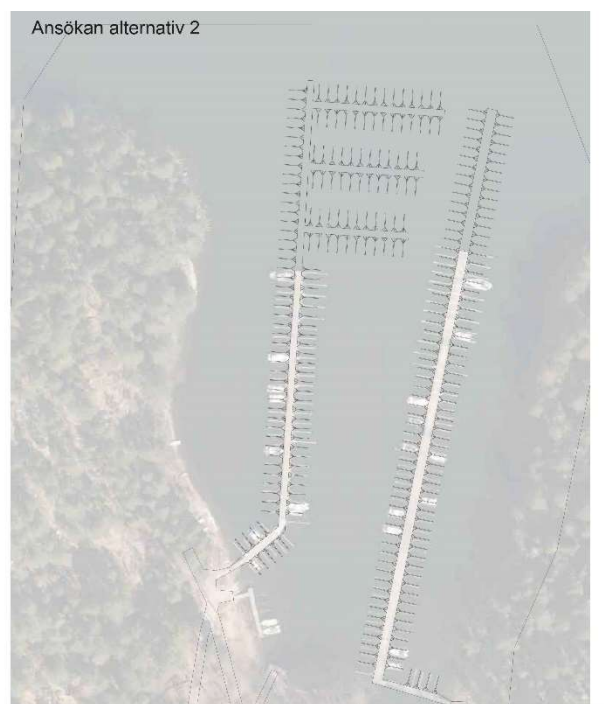
Se vidare i miljökonsekvensbeskrivning, kap 6 Egenkontroll, för riktlinjer och förslag till kontrollprogram för vattenverksamheten inom planområdet.



Fig 14. Befintliga bryggor inom hamnen.

Förändringar

En fortsatt exploatering av hamnen bedöms lämplig då det inte medför en påtaglig påverkan på vattenområdets ekologiska status. Inga känsliga miljöer eller arter förkommer i området. Planförslaget innebär en utökning med ca 100 båtplatser upp till 270 platser. För att minimera verksamhetens miljöpåverkan föreslås följande åtgärder: bevara strandremsan med skog, uppföra en båtbottentvätt och planera för en miljöstation.



Illustrationsplan med två bryggalternativ. I båda alternativen utgår bryggorna från nuvarande landfäste. (Obs alternativ 1 kallas 2 i samrådet.)

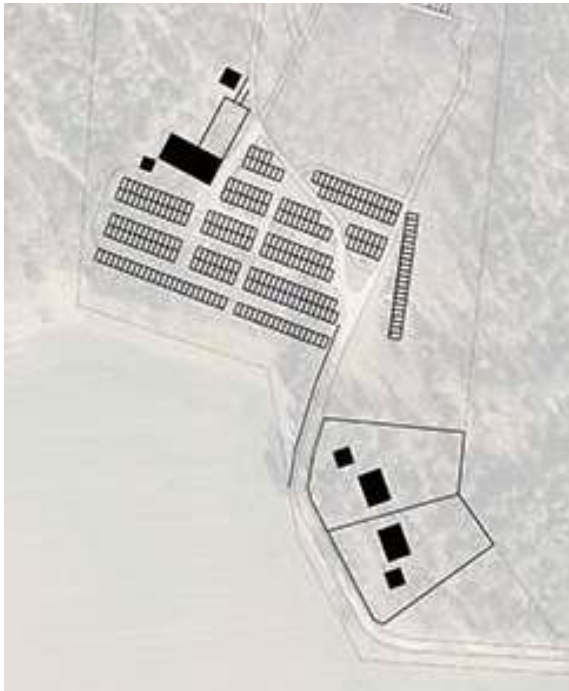


Illustration av planområdets utbyggnad med parkering industribyggnad och två bostadsfastigheter.

Bevara strandremsan

Planförslaget innebär att så långt som möjligt spara de ej ianspråktaga strandremsorna genom att planlägga vattnet närmast stranden som W (öppet vattenområde får ej överbyggas). Vikens stränder bedöms hysa vissa naturvärden och därmed viktiga att hålla dess ekologiska funktioner intakta i så stor utsträckning som möjligt, då en exploatering kan innebära negativ påverkan på djur- och växtlivet.

Båtbottentvätt

En båtbottentvätt har planerats in i anslutning till verkstadshallen i syfte att vattenkvaliten inom viken ska kunna förbättras. Området har planlagts inom kvartersmark V2 och V3 (småbåtshamn).

Båttvätten bör vara utrustad med sluten tank alternativt slamavskiljare som kan rena vattnet i flera steg. Utformning av spolplattan ska redovisas genom en anmäla enligt miljöbalken till kommunen.



Bilder visar exempel på spolplatta från Bullandö.

Miljöstation

Inom planområdet ska det vara möjligt att planera en miljöstation om totalt 25 m² med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter för insamling av farligt avfall inom V1 i plankartan.



Miljöstation exempel från Bullandö.

YT- OCH GRUNDTVATTEN

Svensk Ekologikonsult visar i sin rapport Utvärdering av grundvattentillgång i Värmdö kommun 2015 03 05.

I vissa delar av Värmdö kommun är uttaget av grundvatten större än vad grundvattenförekomsterna klarar av, vilket inom vissa områden lett till sjunkande grundvattennivåer, vattenbrist och ökad risk för saltvatteninträngning. För att minska risken för ytterligare grundvattenbrist har Värmdö kommun infört en generell uttagsbegränsning på 500 l/dygn i områden där risken för saltvatteninträngning bedömts vara stor. Den aktuella utredningen syftar till att utvärdera grundvattentillgång i förhållande till vattenuttag från fastigheter, inom kommunens olika delområden. Den föreliggande studien fokuserar istället på tillgång till nybildat grundvatten och förespråkar en generell försiktighet vid brunnborrning i kustnära områden (framförallt inom 100 meter från kusten) för att undvika saltvattenpåverkan.

Ett hållbart vattenuttag har beräknats för kommunens olika avrinningsområden, baserat på att inte mer än 60 % av det nybildade grundvattnet nyttjas. Det hållbara uttaget varierar inom kommunen och visar att den idag gällande begränsningen på 500 l/dygn kan vara otillräcklig i vissa områden, medan begränsningen kan vara onödigt hård i andra.

GATOR OCH TRAFIK

Förutsättningar

Infarten till området nås via befintlig grusväg från Kalvsviksvägen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är i dagsläget Buskviken och trafikeras av buss 438. Busshållplatsen ligger ca 400 meter från nuvarande hamn.

Parkering

Parkeringen är i dagsläget inte hårdgjord utan består av grus eller gräs. Enligt gällande byggnadsplan finns plats för ca 150 parkeringsplatser.



Fig 16.

Befintlig parkering inom planområdet.

Förändringar

Planen bekräftar infartsvägens nuvarande läge. Planförslaget innebär inga förändringar kring infarten till området utan gällande lösning föreslås bevaras.

Bommen vid infart från väg 673 flyttas längre in på anslutningsvägen så fordon med släp får plats. Anslutningsväg beläggs med hård yta så väg 673 ej nersmutsas.

Parkering

Planförslaget reglerar inte antal parkeringsplatser utan bara inom vilket område parkeringsplatser får anläggas. Bedömningen är dock att ca 295 parkeringsplatser rymms inom planområdet, se fig.17 . Marken ska fortsättningsvis bestå av genomsläppligt material, exempelvis grus och får inte hårdgöras.



Fig 17. Parkerings skiss till utformning av parkeringsplatser inom planområdet.

Rening av dagvatten.

Till detaljplaneförslag Sund 1:15 finns Dagvattenutredning 2016-01-28 av Svensk ekologikonsult. En jämförelse mellan planförslaget och nuvarande landanvändning visar att avrinningen kan förväntas öka med ca 35-40 % om planen genomförs.

För att säkerställa att områden inte översvämmas och att avrinning inte sker längsmed markytan bör dagvattensystemet dimensioneras för att klara ett 10-årsregn.

Dagvatten från de delar av verksamheten som kan förväntas medföra risk för förorening (t.ex. spolplatta, miljöstation mm) bör renas i en dagvattendam innan vattnet leds vidare.

Denna parkerings-/uppställningsyta planeras rymma 295 bilar, varför rening av dagvatten från ytan bör dimensioneras för ca 300 bilar.

Enligt förslaget planeras parkerings/uppställningsytan att anläggas som en genomsläpplig grusplan för att undvika stora vattenflöden under perioder med stor nederbörd. Detta innebär att det är möjligt att utforma ytan så att den fungerar som en infiltrationsyta,

förutsatt att markförutsättningarna är de rätta och avståndet till grundvatten är tillräckligt stort. En stor del (ca 75 %) av föroreningarna i dagvatten förekommer som partiklar och fastläggs i det övre markskiktet vid infiltration (Stockholm stad, 2001). För att åstadkomma en effektiv infiltration i mark bör undersökningar av markens förmåga att omhänderta dagvattnet genomföras. Dessa undersökningar innefattar utredningar beträffande vegetation, grundvattenförhållanden, markens strömningsprocesser samt jordarternas lagerföljd och mäktighet (Larm, 1994). Förutsatt att en fungerande infiltration kan etableras vid parkerings/uppställningsytan utgör detta en beprövad och välfungerande metod för dagvattenrening. Om de befintliga markförutsättningarna inte uppfyller de krav som ställs för att etablera denna typ av anläggning kan ytan anläggas med en lagerföljd som skapar rätt typ av genomsläpplighet (LTAR-värde) för att kunna infiltrera vattnet från ytan och optimera reningseffekten. Ytans lutning och LTAR-värde kommer sedan gemensamt avgöra hur stor del av den nederbörd som tillförs ytan som infiltrerar, respektive rinner av.

Om det förekommer vatten som inte infiltrerar bör detta samlas upp i diken och ledas till en sedimentationsdamm med oljeavskiljande utrustning. Detta möjliggör avskiljning av både eventuella petroleumprodukter samt partiklar, och de föroreningar som är bundna till dessa. Efter denna sedimentationsdamm kan vattnet ledas vidare ut i alsumpskogen för efterföljande rening (som ett extra reningssteg) innan det slutligen rinner ut i viken. Dagvattenrening av den typ som beskrivs ovan skulle säkerställa att orenat dagvatten från den aktuella ytan inte rinner ut i viken, vilket medför minskad risk för negativ påverkan på det akvatiska systemet.

Om det blir aktuellt att använda den genomsläppliga grusplanen för infiltration av dagvatten skall översiktlig markprovtagning genomföras, för att säkerställa att det inte förekommer föroreningar. Då ytan utgörs av en parkering är det rimligt att analysera t.ex. PAH:er, olja och metaller.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Förutsättningar

Vatten och avlopp

Området saknar idag anslutning till enskilt avlopp. Kommunen har inga VA-ledningar i området varför enskilda lösningar krävs för vatten och avlopp.

Utbyggnad av kommunalt VA kan tidigast komma år 2040 till området enligt den tidplan som finns idag.

El

Vattenfall Eldistribution AB svarar för områdets ledningsnät för el.

Avfall

Verksamhetsutövaren har själv ansvar för borttransport av verksamhetsavfallet, alltså det avfall som uppkommer som direkt följd av den specifika verksamheten. Detta gäller även farligt avfall.

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.



Förändringar

Vatten och avlopp

Den beräknade teoretiska grundvattentillgången inom planområdet är mycket god, även om inga provborrningar gjorts. Enligt den utvärdering av teoretisk grundvattentillgång för olika delar i Värmdö kommun som genomfördes 2015 (Svensk Ekologikonsult 2015) har det aktuella avrinningsområdet, där planområdet ingår, ett hållbart uttag på nästan 10 000 liter per dygn för bergborrade brunnar. Detta värde är så pass högt att grundvattnet bedöms räcka till ett flertal dricksvattentäkter utan särskilda begränsningar.

Inom planområdet planeras ett enskilt avlopp för hamnverksamheten i anslutning till verkstad och hamnkontor. Därutöver planeras 2 bostäder inom området, vilka båda kommer behöva enskilda avlopp. Totalt behövs 3 enskilda avloppsanläggningar som kan ta emot både WC- och BDT-vatten (bad, disk och tvätt). Då det kommer att finnas en tömningsstation för båttoaletter inom området kommer denna behöva tömmas med slambil, varför det kan vara logistiskt fördelaktigt med septiktankar även för de enskilda avloppen. Därför föreslås lösningen WC till sluten tank och BDT-vatten till infiltrationsbädd för de tre avloppsanläggningarna.

För bostadshusen rekommenderas septiktankens storlek vara mellan 3 och 6 m³, beroende på förväntad användning. BDT-vatten skall ledas till en slamavskiljare (2-kammarbrunn) med efterföljande infiltrationsbädd om 20 m². Dimensioneringen av avloppet inom verksamheten bör anpassas efter den förväntade användningen. Vid användning som motsvarar en fastboende familj bör anläggningen kunna ta hand om avloppsvatten från 5 personekvivalenter, vilket motsvarar de dimensioner som

beskrivs för bostadshusen ovan.

Det är generellt önskvärt att samtliga toaletter som kopplas till sluten tank har en liten spolvolym, då detta bidrar till färre tömningar och en minskad borttransport av vatten.

Kommunen administrerar tömning av slamavskiljare och slutna tankar.

Avfall

Kommunen ansvarar för hämtning av hushållssopor och matavfall från privatpersoner. Farligt avfall lämnas till en miljöstation eller till en återvinningscentral.

Detaljplanen möjliggör uppförande av en miljöstation i anslutning till verkstadslokalen. Värmdö kommuns återvinningscentraler är avsedda endast för privatpersoner som betalar renhållningsavgift i Värmdö. Företag hänvisas att istället använda sig av speciella avfallsanläggningar avsedda för företag och verksamheter, till exempel Kovik. Företag kan själva transportera mindre mängd farligt avfall till valfri behandlingsanläggning. För större mängd farligt avfall måste särskild transportör av farligt avfall anlitas.

SOCIALA FRÅGOR

Förutsättningar

För att invånarna ska trivas och må bra i en växande kommun som Värmdö är det viktigt att det finns möjligheter till upplevelser och gemenskap med andra människor samt en god miljö att leva i. Friluftsliv, rekreation och ett brett kulturellt utbud bidrar till en ökad livskvalité för många. Värmdö har en ung och aktiv befolkning med stort intresse för friluftsliv och andra aktiviteter. Kommunen, föreningslivet och privata intressenter samverkar för att skapa ett rikt utbud av dessa. (Översiktsplanen, Värmdö kommun, 2012-2030).

Det finns ett stort behov av båtplatser för de passbåtar som trafikerar öarna norr om Värmdölandet. Dagens befintliga hamn i Sund, Stora Räfsevikens bidrar till att transporter till och från fastigheter på öar fungerar samt skapar möjligheter för kommunens invånare till ett aktivt båtliv och möjligheterna att besöka Stockholms skärgård.

Förändringar

En utökning av hamnens parkerings- och båtplatser och ytterligare funktioner i form av en verkstadshall innebär nya möjligheter för fler människor att ta del av friluftslivet och rekreation i skärgården. Dessutom kan en förbättring av hamnen innebära att etablera en starkare mötesplats för båtklubbens medlemmar. Hamnområdet kan bli inhägnat i framtiden om behov finns.



GENOMFÖRANDE

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som t.ex. avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning för att få tillgång till utfart, vatten- och spillvattenledningar m.m. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt, samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarandet

Planprocessen genomförs med så kallat normalt planförfarande enligt PBL (2010:900 i dess lydelse 2011-08-01) där både samråd och granskning ingår.

Tidplan för planarbetet

- Samråd	kv. 3 2016
- Granskning	2017
- Tillståndprocess vattenverksamhet	2018
- Antagande	2017

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 detaljplanen är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap för allmän plats

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats omfattar exempelvis vägar och naturområden som enligt detaljplanen är avsett för ett gemensamt behov. Huvudmannen för allmän plats i en detaljplan är den som ansvarar för anläggande, drift och underhåll av den allmänna platsmarken.

Huvudregeln, enligt PBL, är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Om det finns särskilda skäl för det får kommunen besluta om att huvudmannaskapet för allmänna platser ska vara enskilt. Kommunen kan också bestämma att det inom en och samma detaljplan ska vara olika huvudmän för olika allmänna platser.

För planområdet Detaljplan för SUND 1:15 m.fl. Stora Räfsevikens finns särskilda skäl som motiverar att huvudmannaskapet ska vara enskilt. Nedan följer en beskrivning av skäl för enskilt huvudmannaskap.

- I nu gällande byggnadsplan, med kommunens arkivnummer 179 (akt 01-VÄM-2630), är huvudmannaskapet enskilt.
- Avståndet från planområdet till närmaste tätort, Hemmesta, är ca 10 km.
- Detaljplanen medger endast begränsad utbyggnad och syftar till att bibehålla områdets karaktär och bevara naturområden.
- Inga kommunala anläggningar finns inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Allmän plats

Huvudmannaskapet för allmän plats ska vara enskilt, vilket innebär att det är fastighetsägaren/fastighetsägarna inom planområdet som ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats.

Vatten- och avloppsvatten

Fastighetsägarna inom planområdet ansvarar för områdets vatten- och avloppslösningar då huvudmannaskapet är enskilt och området ligger utanför det kommunala VA-verksamhetsområdet.

Dagvatten

Området ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Inom planområdet hanteras dagvatten lämpligen genom lokalt omhändertagande av

dagvatten (LOD) då stora delar av planområdet består av naturmark och även planläggs som detta. LOD innebär att fastighetsägare inom planområdet ansvarar för anläggande, drift och underhåll av eventuella anläggningar för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten, t.ex. dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

Dagvatten inom planlagt område kan räknas som avloppsvatten enligt 9 kap. miljöbalk (1998:808). Att hantera avloppsvatten är en miljöfarlig verksamhet vilket medför att miljöbalkens bestämmelser ska tillämpas vid verksamheten. Det är den som hanterar dagvattnet som räknas som verksamhetsutövare och således den som är skyldig att bedriva verksamheten på ett miljöriktigt sätt.

Inom planområdet finns ett dike som sträcker sig över naturmark samt område för småbåtshamn (V). Diket är ett officiälservitut till förmån för Sund 1:1 som belastar Sund 1:15. Därmed är det ägaren till Sund 1:1 som ansvarar för underhållet av diket men ägaren till fastigheten Sund 1:15 får inte fylla igen diket eller förstöra dess funktion på något sätt. Läs vidare under rubriken *Servitut, sida 34*.

Det i planen bevarade naturområdet mellan parkeringen och vikens innersta del består av en alsumpskog. Enligt MKB:n kan denna fungera som ett filter och extra reningssteg både för det vatten som rinner från åkerområdet genom det kulverterade servitutsdiket under parkeringsområdet och för det ytvatten som rinner av från parkeringsområdet.

El- och tele

- Vattenfall är nuvarande elnätsägare inom området och har mark- och luftförlagda ledningar inom detaljplaneområdet. Inga ledningar finns inom mark planlagd som kvartersmark utan samtliga ledningar löper i- eller över allmän platsmark. Eventuell flytt eller förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören, dvs. den som initierar åtgärden som föranleder flytten eller ändringen.
- Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt bibehålla befintliga ledningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Bebyggelse på kvartersmark

Bostäder

I detaljplanen får det område betecknat med B användningsbestämmelsen kvartersmark för bostäder. En tillåten minsta fastighetsstorlek om 2200 kvm ger möjlighet att genom fastighetsbildning tillskapa högst två stycken bostadsfastigheter.

Hamnverksamhet

Inom detaljplanen medges även byggrätt inom området med bestämmelsen V₂.

Här medges en byggrätt om;

- Högst 350 kvm byggnadsarea per fastighet för verkstad med högsta byggnadshöjd på 7 meter.
- 50 kvm byggnadsarea per fastighet för hamnkontor/vaktstuga med högsta höjd på 3,5 meter.

Ansvar och lovplikt

För bebyggelse på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare. För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att uppmärksamma att flera åtgärder kräver bygglov, rivningslov eller marklov, enligt 9 kap PBL. Nedan redovisas några exempel på när olika typer av lov kan krävas. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov.

- Bygglov krävs exempelvis för att uppföra en ny byggnad, uppföra tillbyggnader på befintliga byggnader samt för vissa ändringar som väsentligt påverkar byggnadens utseende samt för att uppföra bullerskärm.
- Rivningslov krävs för att riva en bygglovspliktig byggnad, eller del av en sådan byggnad, inom detaljplanelagt område.
- Marklov krävs för schaktning eller fyllning inom ett detaljplanelagt område som medför att höjdläget avsevärt förändras.

Miljökonsekvensbeskrivning

Berörda tillsynsmyndigheter är ansvariga för att enligt miljöbalken följa upp den betydande miljöpåverkan som beskrivits i miljökonsekvensbeskrivningen för planområdet. Ett uppföljningsdokument för övervakning, utvärdering, beslut och kommunikation kommer tas fram och ansvarig tjänsteman utses. Uppföljningen börjar efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft och utbyggnad av byggnader, anläggningar och dylikt har påbörjats.

Avtal

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats 2012-02-12 mellan Värmdö kommun och ägaren till Sund 1:15 och Sund 1:16 för att reglera kostnadsansvaret för upprättandet av detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs till största delen av fastigheten Sund 1:15. Inom planområdet finns även del av fastigheterna Sund 1:1 och Sund 1:16. Fastigheterna Sund 1:15 och Sund 1:16 ägs av samma privatperson, och den del av Sund 1:1 som ligger

inom planområdet har genom två gåvobrev givits till denna ägare av Sund 1:15 och 1:16.

Fastighetsbildning

En lantmäteriförrättning pågår för att, i enlighet med ovan nämnda gåvobrev, överföra aktuella delar av Sund 1:1 till Sund 1:15. Lantmäteriförrättningen inväntar dock laga kraftvunnen detaljplan.

I detaljplanen har del av Sund 1:16 planlagts som allmän plats NATUR och kvartersmark bostäder (B). Ett genomförande av B-området förutsätter fastighetsreglering berörande Sund 1:15 och 1:16. Ansvaret för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning ligger hos ägare av fastigheterna (vid tidpunkten för detaljplanens upprättande ägs Sund 1:15 och 1:16 av en och samma person). Lämpligt fastighetsregleras del av Sund 1:16 till Sund 1:15.

Vid genomförande av detaljplan avses även kvartersmark som utgör hamnområde utgöra egen fastighet, detsamma gäller för allmän plats Natur. Lämpligt fastighetsregleras delar som berör Sund 1:16 för dessa områden till Sund 1:15.

Servitut

Officialservitut för dike, 0120-02/112.16

Officialservitutet för dike löper över delar av V₁-området för småbåtshamn och över naturmark fram till vattenområdet. Rättighetens sträckning framgår av plankartan. Servitutet är till förmån för Sund 1:1, som har rätt att behålla och underhålla diket i den aktuella sträckningen, och belastar Sund 1:15. Enligt förrättningsbeslutet får diket rörläggas.

I detaljplanen har den norra delen av sträckningen planlagts som allmän plats Natur. Detta innebär att alsumpskogen kan bibehållas vilket bidrar till att dagvatten från parkeringsytorna samt åkerområdet även fortsättningsvis kan renas här. Den del av servitut som berör allmän plats Natur bör upphävas för att förhindra en framtida uppgrävning av dike, vilket skulle leda till direkt utrinning i sjön. Dessutom bör servitutsrätten förlängas söderut från V₁-område fram till plangräns vid jordvall. Detta säkerställer diket nuvarande position samt funktion att leda vatten från åkermark ner till allmän plats Natur i norr. Lagfaren ägare till fastighet Sund 1:15 ansöker och bekostar lantmäteriförrättning, en fastighetsreglering för att ändra sträckningen av servitutet.

Officialservitut för väg, 0120-02/112.8 och 0120-02/112.9

Servituten är belägna på befintlig infartsväg till området och deras läge framgår av plankartan. Servituten är till förmån för Sund 1:15 och belastar Sund 1:16. Servitutet påverkades senast vid en fastighetsreglering 2011, se akt 0120-10/21 aktbilaga BE s. 2.

Avtalsservitut

Inom planområdet finns inga inskrivna avtalsservitut.

Gemensamhetsanläggning

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.

Inom planområdet finns ingen gemensamhetsanläggning. Om flera fastigheter inom detaljplanelagt område bildas är det lämpligt att en gemensamhetsanläggning inrättas för det avsedda ändamålet. Förslagsvis inrättas en gemensamhetsanläggning för anslutningsväg allmän plats, Lokalgata, samt en för allmän plats NATUR. Vid inrättande av gemensamhetsanläggning för Lokalgata behöver ovanstående servitut för väg (0120-02/112.8 och 0120-02/112.9) upphävas.

Nämnavärt är även att anslutningsvägen via Kalvsviksvägen behöver uppfylla krav enligt trafikverkets regler, vägar och gators utformning, VGU.

Detaljplanen möjliggör fastighetsbildning för kvartersmark bostäder, kvartersmark hamnverksamhet samt allmän plats NATUR. Deltagande fastigheter i respektive gemensamhetsanläggning få avgöras i framtida anläggningsförrättning.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns inga ledningsrätter.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

I gällande byggnadsplan för planområdet, bpl 179 (akt 01-VÄM-2630), finns inget förordnande enligt 113 § byggnadslagen.

Fastighetskonsekvenser

Inom gränsen för denna plan finns en gällande byggnadsplan, *byggnadsplan 179 (Byggnadsplan för småbåtshamn i Stora Räfse Viken belägen på dåvarande fastigheten Sund 1:1) fastställd 1968*. Sammanfattning av konsekvenserna för samtliga ingående fastigheter finns redovisade i tabell.

EKONOMISKA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Värdeökning till följd av planen

Möjligheten till utbyggnad av småbåtshamnen samt utökad bygg rätt förväntas

medföra en värdeökning av fastigheterna inom planområdet.

Planekonomi

Kostnaderna för upprättandet av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan Värmdö kommun och ägaren till Sund 1:15 och Sund 1:16.

Allmän plats och anläggningar inom allmän plats

Utbyggnad, samt drift och underhåll, av allmän plats LOKALGATA och NATUR bekostas av fastighetsägaren/ägarna inom detaljplanen. Även erforderliga anläggningar inom allmän platsmark bekostas av fastighetsägaren/ägarna.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader för de fastighetsrättsliga åtgärder, exempelvis fastighetsbildningsåtgärder, som detaljplanen medger fördelas enligt bestämmelser i fastighetsbildningslagen (FBL). Lantmäteriet beslutar om förrättningskostnadernas nivå och fördelning. Möjlighet för sakägarna att träffa överenskommelse om fördelningen av förrättningskostnaderna ges i 2 kap 6 § FBL.

Ersättningar i lantmåteriförrättningar

Eventuella ersättningar mellan sakägare, i de förrättningar som krävs för planens genomförande, hanteras i Lantmäteriets respektive beslut.

Vatten och spillvatten

Eftersom huvudmannaskapet inom planen är enskilt ligger kostnadsansvaret för anläggande av enskilda vatten och/eller avloppsanläggningar inom kvartersmark eller allmän platsmark hos respektive fastighetsägare.

Dagvatten

Fastighetsägarna inom planområdet ansvarar för och bekostar de åtgärder som krävs för att omhänderta dagvattnet inom allmän platsmark. För omhändertagande av dagvatten inom bostadsfastigheter och övrig kvartersmark står varje enskild fastighetsägare för kostnaden.

El, tele och bredband

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

Avgifter och taxor

Planavgift

Ingen planavgift tas ut av fastighetsägarna inom planområdet.

Bygglövsavgift

Bygglövsavgiften betalas av respektive fastighetsägare då de 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. Taxan som revideras årligen finns tillgänglig på kommunens webbplats www.varmdo.se. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då bygglövsansökan inkommer till kommunen.

Avgifter för tillstånd och tillsyn enligt miljöbalken

Avgifter för erforderliga tillstånd enligt miljöbalken, till exempel för enskilda avlopp, betalas av respektive fastighetsägare. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden får ta ut avgifter för anmälan, tillstånd och tillsyn för miljöfarlig verksamhet. Taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalkens samt strålskyddslagens område finns tillgänglig på kommunens webbplats www.varmdo.se.

TILLSTÅND VATTENVERKSAMHET

Tillstånd för vattenverksamhet kommer att sökas av fastighetsägarna efter att planen antas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för miljön

Svensk Ekologikonsult AB har tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen. Nedan görs en sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen för den föreslagna exploateringen av hamnen med tillhörande verksamheter.

Samlad bedömning

Sammantaget bedöms den föreslagna detaljplanen kunna genomföras utan oacceptabla negativa konsekvenser, förutsatt att åtgärder vidtas för att minimera miljöpåverkan. Störst miljöpåverkan kan förväntas till följd av utökning av antalet båtplatser, vilket kräver utbyggnad av bryggorna. Då det rör sig om utbyggnad av en befintlig marina blir konsekvenserna dock mindre då viken där utökningen ska ske redan är exploaterad.

Eftersom det finns en stor efterfrågan av fler båtplatser för de passbåtar som trafikerar de utanförbyggande öarna finns det ett tydligt behov av verksamheten. Om den planerade utökningen inte skulle genomföras skulle dessa båtplatser istället behöva etableras på annan plats, vilket troligtvis skulle innebära längre resor och påverkan på andra områden. Nyttan av planförslaget bedöms därmed vara större än de negativa konsekvenser det kan tänkas medföra.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Föreslagen detaljplan har ingen betydande inverkan på hälsa och säkerhet. Områdets lilla bostadskvarter för högst två friliggande villor har placerats på tillräckligt avstånd ifrån eventuell bulleralstrande verksamhet i hamnen och i betryggande höjdläge med tanke på översvämningrisk. Genom att ha bostadsbebyggelse i anslutning till hamnen och båtupplagsplatsen kan man skapa en viss passiv övervakningsfunktion för området som säkerhet mot inbrotts- och annan otillbörlig verksamhet.

Ekonomiska konsekvenser

Föreslagen detaljplan innebär inte några kostnader för kommunen, utan genomförande och drift finansieras av markägarna. Se mer utförlig beskrivning av ekonomiska konsekvenser under rubriken *Ekonomiska frågor och konsekvenser*.

Fastighetskonsekvenstabell

Fastighet, ga, marksamfällighet	Nuvarande markanvändning, fastighetsstorlek, byggrätt	Ny markanvändning, fastighetsstorlek, byggrätt	Konsekvenser av planens genomförande
Sund 1:1	Jord- och skogsbruksmark intill detaljplaneområde (bp. 179), ej tidigare detaljplanlagt. Servitutsrätt för dike (Sv. 0120-02/112.16), sträckning över V ₁ -område för småbåtshamn och över allmän plats natur fram till vattenområde. Belastar Sund 1:15	Naturområde med restriktioner för trädfällning, öppet vattenområde utan möjlighet till bryggor, del av område för småbåtshamn (parkering och uppställning av båtar) och del av område för hamnverksamhet (verkstad, besöksservice, miljöstation och område för båttvätt) med andel byggrätt om 350 kvm byggnadsarea. Servitutsrättens sträckning avses ändras och gälla över V ₁ -området vidare söderut fram till plangräns vid jordvall (Sv. 0120-02/112.16).	Lagfaren ägare till fastigheten Sund 1:15, som erhållit den del av fastighet 1:1 som ingår i detaljplan genom gåvobrev, avses ansöka och bekosta lantmäteriförrättning, en fastighetsreglering för överförande av det ca: 1.59 hektar stora gåvo-området till sin fastighet samt ändring av servitut till förmån för Sund 1:1 (Sv. 012002/112.16).
Sund 1:15	Detaljplanerat område (bp. 179) för hamnändamål, byggrätt för en bostad (nu vaktstuga) samt allmän platsmark för park, parkering och tillfartsväg.	Hamnområde anges för parkering och uppställning av båtar (användningsbeteckning V ₁), verkstad, besöksservice, miljöstation och område för båttvätt med en största byggrätt om 350 kvm byggnadsarea (användningsbeteckning V ₂), område för upptagning av båtar, sjösättning och båttvätt (användningsbeteckning V ₃) samt tillfartsväg (användningsbeteckning V ₄). Resten av tidigare hamnområde blir nu naturområde med restriktioner för trädfällning, öppet vattenområde utan möjlighet till bryggor samt småbåtshamn där bryggor får anläggas. Del av fastigheten får användning som kvartersmark för bostäder. Den centralt belägna alsumpskogens funktion som fördröjningsområde för avrinning från åkerområde och parkering säkras. Befintligt servitut (Sv. 0120-02/112.16) för dike (kulverterat under parkering) har reserverats ett skyddsområde, där byggnader inte får uppföras. Servitutsrättens sträckning avses ändras och gälla över V ₁ -området vidare söderut fram till plangräns vid jordvall. Tillfartsväg till hamnen längs befintlig väg (Lokalgata); tidigare planförslag till ny vägdragning lämnas utanför detaljplanen och den gamla planen kan till denna del upphävas.	Lagfaren ägare avses ansöka och bekosta lantmäteriförrättning, fastighetsbildning av hamnområde samt allmän plats Natur genom reglering av området från sund 1:16 och Sund 1:1, samt ändring av servitut för dike (Sv. 0120-02/112.16) där del av sträckningen över Naturmark upphävs samt förlängs söderut fram till plangräns vid jordvall. Lagfaren ägare avses ansöka och bekosta lantmäteriförrättning, fastighetsreglering av del av fastighet 1:16 till fastighet 1:15, dit huvuddelen av planens kvartersmark, bostäder hör samt avstyckning av det så bildade området till två bostadsfastigheter med areal om minst 2200 kvm vardera. Slutligen avses lagfaren ägare även ansöka och bekosta lantmäteriförrättning, fastighetsreglering av del av fastighet 1:16 till fastighet 1:15, dit den södra delen av lokalgatan tillhör.
Sund 1:16	Jord- och skogsbruksmark. Tangerar tidigare detaljplanerat område (bp. 179), men ej tidigare detaljplanerat.	Utöver område, som ger möjlighet till utvidgning av hamnyta, ges fastigheten planbestämmelser delvis som naturområde med begränsningar för trädfällning och delvis som kvartersmark för bostäder tillsammans med ett mindre område tillhörande Sund 1:15. Område för kvartersmark bostäder kan avstyckas om minst 2200 kvm med huvudbyggnad om högst 150 kvm byggnadsarea (högsta byggnadshöjd om 6,5 meter) samt komplementbyggnad om högst 50 kvm byggnadsarea per fastighet. Komplementbyggnader får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter. Källare	Lagfaren ägare till fastighet 1:15 avses ansöka och bekosta lantmäteriförrättning, en fastighetsreglering av den del av kvartersmark, bostäder som hör till fastigheten Sund 1:16 till Sund 1:15. Området för hamnverksamhet samt Allmän plats Natur som hör till fastighet Sund 1:16 avses även den fastighetsregleras till Sund 1:15, vars lagfaren ägare avses svara för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning.

		får inte utföras.	
--	--	-------------------	--

Fig. 18. Färgerna i höger marginal hänvisar till kartbilaga nedan.

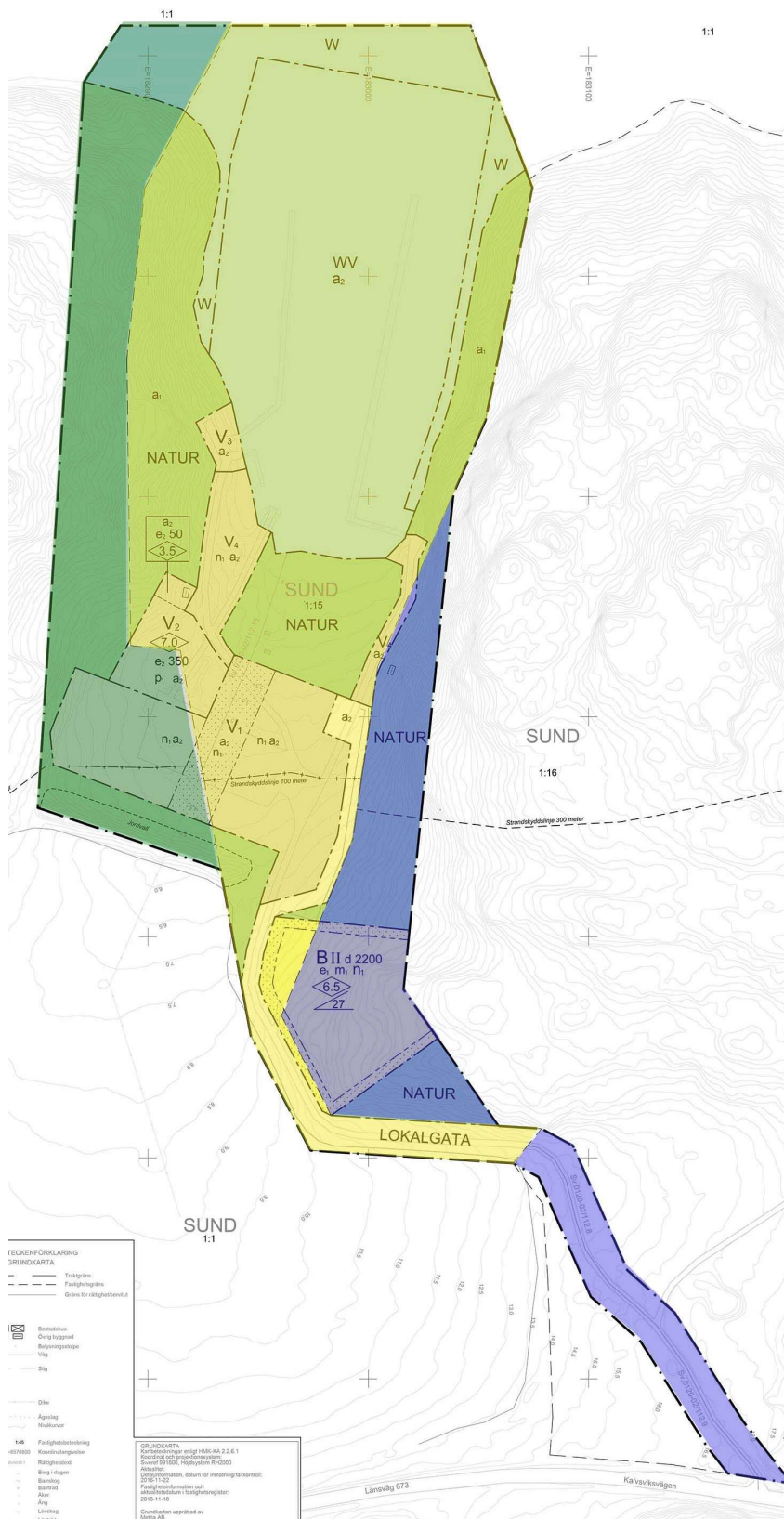


Fig 19. Illustration av fastighetskonsekvenserna.. Sund 1:1 illustreras i grönt, Sund 1:15 i gult och Sund 1:16 i blått.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Paula Rönnbäck, projektledare, plan- och exploateringsenheten
Karl von Schmalensee, planarkitekt, plan- och exploateringsenheten
Britt-Marie Jansson, planarkitekt, plan- och exploateringsenheten
Viveca Jansson, kommunekolog, plan- och exploateringsenheten
Ann Hagström, kommunekolog, plan- och exploateringsenheten
Anna Sterud, exploateringsingenjör, plan- och exploateringsenheten
Clas-Göran Herrgård, exploateringsingenjör, plan- och exploateringsenheten
Niklas Siljebrand, exploateringsingenjör, plan- och exploateringsenheten
Mona Berkevall, dagvatten, VA-enheten
Ewa Juneborg, kommunantikvarie, kultur- och fritidsenheten

Konsulter

Gustaf Lilliesköld Sjöo och Erik Mörk, Svensk Ekologikonsult AB författare av
Miljökonsekvensbeskrivning samt Undervattensinventering Sundsviken.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Fredrik Cavalin
Planchef