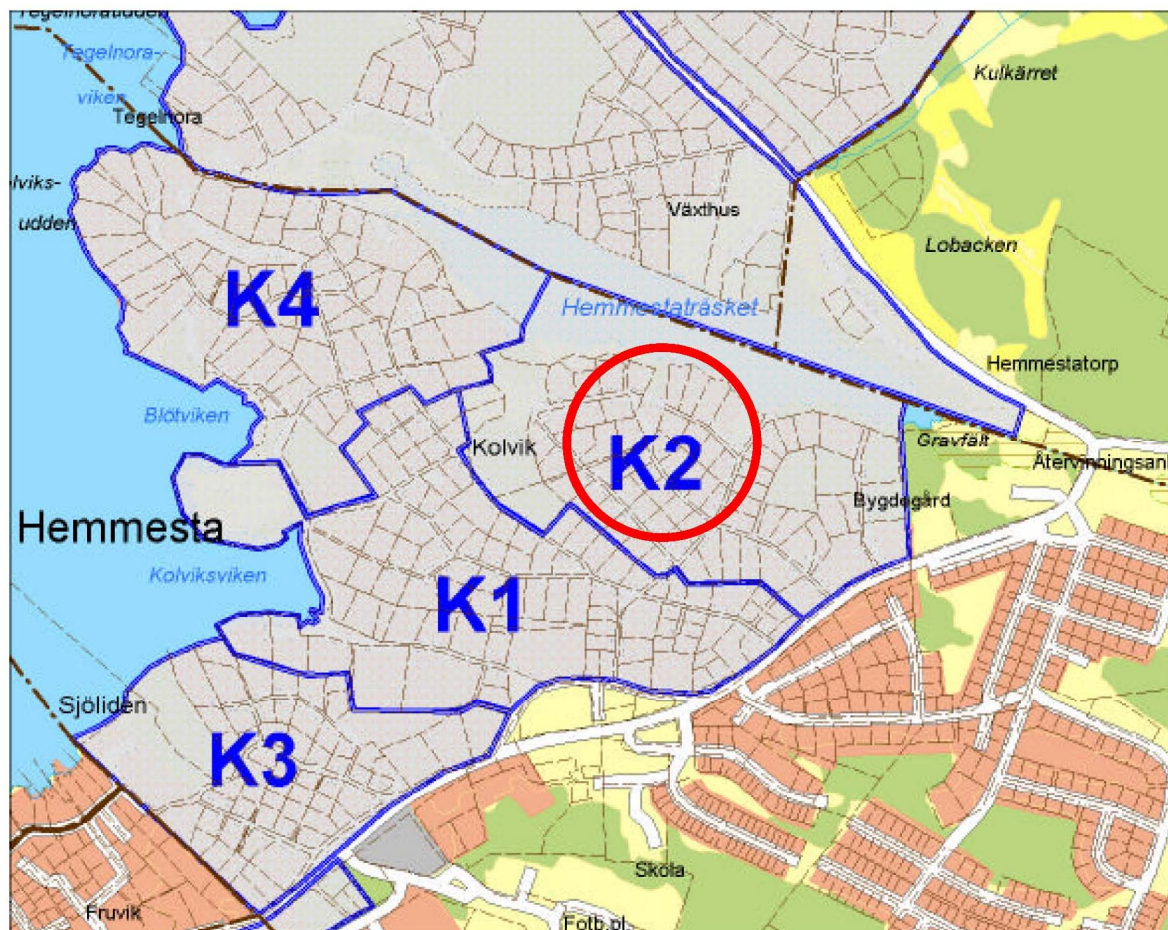




Detaljplan för  
**Hemmesta 11:18 m fl, K2**  
Kolvik, delområde K2

Samhällsbyggnadskontoret

Laga kraft 2010-12-02

# PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

- ☐ Detaljplanekarta med planbestämmelser
- ☐ Planbeskrivning
- ☐ Genomförandebeskrivning
- ☐ Illustration

## Bilagor:

- ☐ Fastighetsägarförteckning
- ☐ Dagvattenutredning
- ☐ Samrådsredogörelse

## BAKGRUND

Under de senaste åren har det skett en kraftig inflyttning till Värmdö. Många tidigare fritids-  
husområden har successivt omvandlats till områden med en allt högre permanentningsgrad.  
Då fler unga människor väljer att bosätta sig i dessa områden ökar behovet av barnomsorg och  
skola. Även många äldre bosätter sig permanent i sina fritidshus vilket innebär att behovet av  
äldreomsorg på sikt ökar. Permanentbosättningen innebär också att vattenuttaget och belast-  
ningen på avloppsanläggningar och recipienter ökar liksom trafiken på vägar till och inom  
området.

Kolvik är i Värmdös översiktsplan från 2003 utpekad som ett av kommunens prioriterade för-  
ändringsområden. Målsättningen är att senast 2010 ska minst 75 procent av de prioriterade  
förändringsområdena ha anpassats till bostadsområden för permanentboende med gemen-  
samma riktlinjer för den framtida bebyggelseutvecklingen och minst 75 procent av fastighet-  
erna vara anslutna till kommunalt vatten och avlopp alternativt till gemensamhetsanläggning-  
ar för VA. Större delen av Kolvik saknar idag detaljplan eller andra bestämmelser som regle-  
rar bebyggelseutvecklingen.

Denna detaljplan, K2, är en plan av planerade fyra nya detaljplaner inom Kolvik. Parallellt  
med denna detaljplan pågår även planarbete för delområde K1 och K4.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att, samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut, ge möj-  
lighet till byggrätter som motsvarar dagens krav för en permanentbostad. Planförslaget inne-  
bär att villabebyggelse (friliggande enbostadshus) kan uppföras inom den största delen av  
planområdet. Minsta tomtstorlek till regleras till 1 500 m<sup>2</sup> för den största andelen tomter. Där  
marken är mycket kuperad är största tomtstorlek 2 000 m<sup>2</sup> för att underlätta en lämplig place-  
ring av byggnaderna. Detta innebär att den befintliga fastighetsstrukturen till största delen  
kommer att behållas och att styckning endast kan medges för större fastigheter. Byggrätten  
varierar beroende på tomtstorlek och antal våningar. För en tomt på 1500 m<sup>2</sup> får envåningss-  
hus till exempel uppföras med högst 160 m<sup>2</sup> byggnadsarea (BYA) medan ett tvåvåningshus  
får uppföras med högst 120 m<sup>2</sup>.

Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp innebär att den rådande miljösituationen kommer att förbättras. Det underlättar även för dem som bor permanent. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av bostäder när vatten- och avloppssituationen är löst varför bygglov kommer att beviljas i enlighet med planens bestämmelser när respektive fastighet har fått förbindelsepunkt till det allmänna nätet upprättat.

Eftersom VA-ledningarna i huvudsak kommer att förläggas i befintliga vägar är det lämpligt att se över vägarnas funktion och standard. I planen ges utrymme för förbättringsåtgärder och ändringar av vägnätets framtida funktion.

Enskilt huvudmannaskap föreslås gälla inom området vilket betyder att samfälligheten ansvarar för vägar och grönområden inom allmän plats. Huvudmannen ansvarar för vägnätets standard och trafiksäkerhet.

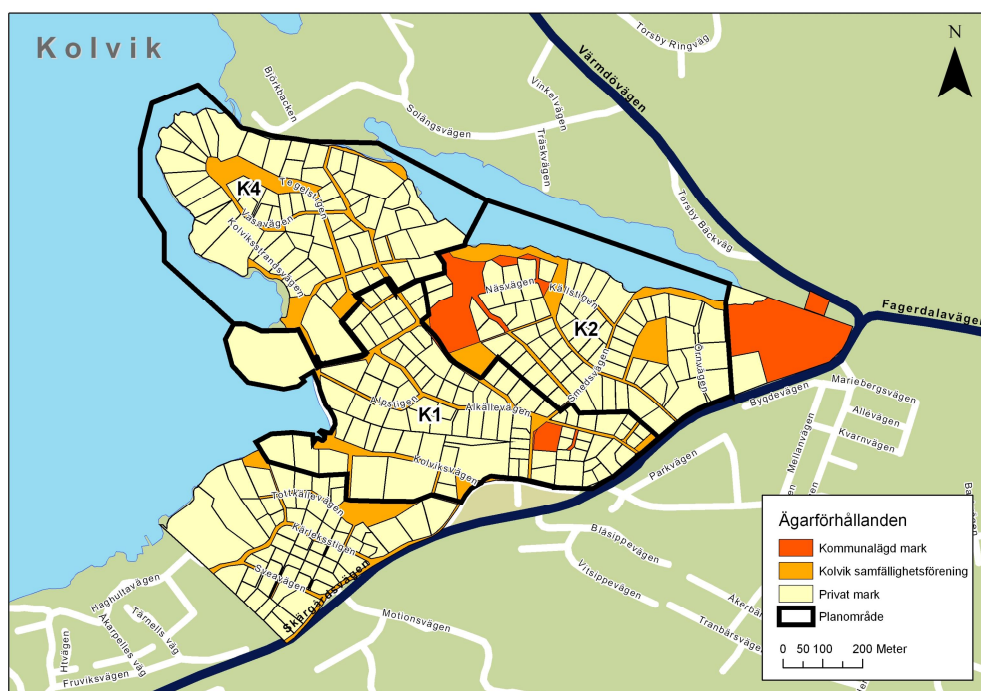
## PLANDATA

### Lägesbestämning och areal

Planen avgränsas av Hasselbacken och Näsvägen i söder och väster, av Skärgårdsvägen i öster. I norr avslutas planområdet i Hemmesta träsk. Planavgränsningen motiveras av vägnätet och den befintliga bebyggelsen, gällande detaljplaner samt lämpliga utbyggnadsetapper av vatten- och avloppsledningar. Planområdet är cirka 30 ha stort.

### Markägoförhållanden

Den största delen av kvartersmarken är i privat ägo. Kolviks samfällighetsförening äger till största delen vägar och övrig allmän platsmark som naturområdena. Värmdö kommun äger fastigheten Hemmesta 11:18.



Markägoförhållanden i Kolvik

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Kolvik är utpekad som ett prioriterat förändringsområde i översiktplanen (2003). I översiktplanen rekommenderas bland annat att samtliga fastigheter skall anslutas till kommunalt vatten- och avlopp. Vidare att en översyn görs av det lokala vägnätet och att mark reserveras för till exempel förskolor.

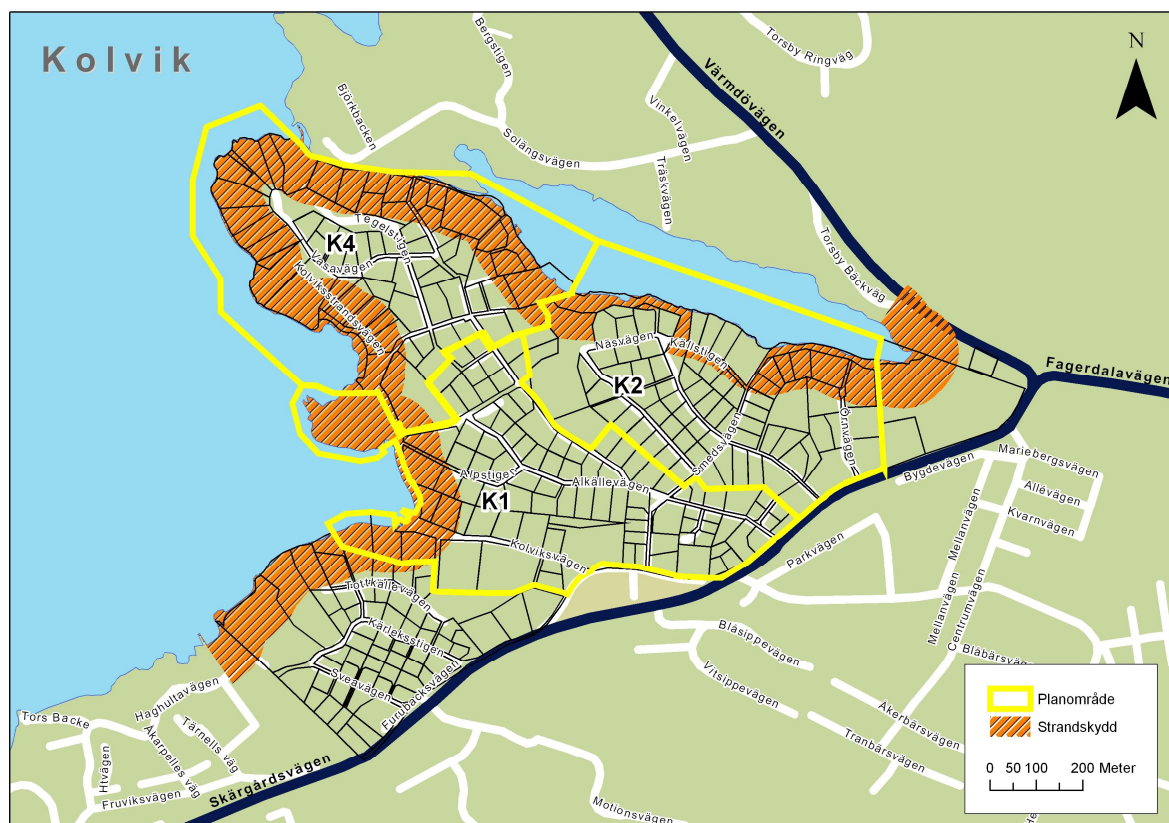
Ett arbete med översyn av översiktplanen har påbörjats. Översynen kommer att avse bebyggelseutveckling, trafikfrågor och naturmiljö.

### Riksintresse

Området berörs inte av något riksintresse.

### Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd. Skyddet omfattar ett land- och vattenområde intill 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd. Strandskyddet är upphävt inom det område som redan är planlagt.



*Strandskydd på land inom Kolvik*

### Detaljplaner

Inom planområdet gäller Byggnadsplan nr 162 från 1964, Hemmesta 11:18 m fl och detaljplan nr D 74 från 1999 (Hemmesta 11:340). Genomförandetiden har gått ut för byggnadsplanen medan den fortfarande gäller för detaljplanen D74.

## Kommunala program och planeringsunderlag

Området finns upptaget i kommunens bostadsförsörjningsprogram se vidare [www.varmdo.se](http://www.varmdo.se).

## Program för detaljplanen

Ett gemensamt detaljplaneprogram för Kolvik och Torsby har upprättats. Samrådsredogörelsen för programmet godkändes 2005-03-25 i kommunstyrelsens tekniska utskott (KSTU) § 76.

Programmet föreslog en viss förtätning genom avstyckningar och en byggrätt på 150 m<sup>2</sup> för tomter runt 1500 m<sup>2</sup> på befintliga fastigheter. Vidare att det lokala trafiknätet skulle behållas som det i huvudsak ser ut idag. Det konstaterades att det fanns behov av en översyn av vägarna för att uppnå trafiksäkerhet och framkomlighet och eventuellt nya vändplaner. Den högsta tillåtna hastigheten föreslogs även fortsättningsvis vara 30 km/tim.

Programmet angav också att man i samband med detaljplanearbetet borde undersöka möjligheten att anvisa nya tillfarter för fastigheter som har direktutfarter till länsväg 274, Värmdövägen. I det avsnitt av väg 274 som berör befintliga lokala utfartsvägar från Kolvik är hastigheten begränsad till 50 km/tim. En utbyggnad av gång- och cykelväg förbi Hemmesta centrum fram till Lindesborgs Handelsträdgård diskuterades.

Huvudmannaskapet för vägnätet föreslogs vara enskilt medan vatten- och avloppsnetet föreslogs byggas ut och drivas i kommunal regi.

Under programsamrådet inkom synpunkter som främst behandlade trafiksäkerhet, önskemål om gång- och cykelväg från Torsby ner mot Hemmesta centrum, Hemmesta träsks status och problemen med igenväxning samt kulturmiljön vid gravfälten i östra delarna av Kolvik. Flera var positiva till att kommunalt vatten- och avlopp planerades.

## Detaljplanesamråd

Detaljplanen var utsänd på remiss och samråd under tiden juli – november 2006. Dessutom har ett särskilt samråd beträffande vägarna i Kolvik hållits under hösten 2007. Under samrådet för detaljplanen framfördes synpunkter på den föreslagna bebyggelsen på fastigheterna Hemmesta 11:286 och 11:336 samt synpunkter på trafikföring, trafiksäkerhet och vägnas utformning inom området. Oro framfördes hur en förändring av vägarna skulle komma att påverka områdets karaktär liksom hur vägkostnaderna skulle fördelas. Vidare framfördes synpunkter på bebyggelsens utformning och möjligheterna till styckning.

Vid vägsamrådet framkom liknande synpunkter som att vägnätets utformning i huvudsak är bra som det är och att det inte finns behov av breddningar och/eller gångbanor (uppsamlingsvägar). Andra var mer positiva till behovet av nya vändplaner och gemensamma uppställningsplatser för sopkärl och framförde att det också kan finnas behov av att ordna mötesplatser samt att förbättra sikt och svängradier i korsningar.

## Behovsbedömning

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva upprättas. Bedömningen grundas på följande:

Planen möjliggör endast en småskalig bostadsbebyggelse inom ett område som redan är in-  
språktaget för fritidshusbebyggelse som i allt större utsträckning nyttjas för permanentboende.  
Det område som är avsett för trafikändamål ligger på mark som redan delvis nyttjas för detta  
ändamål och som är väl lämpat för detta. Planen innebär vidare att vatten- och avloppsförsörj-  
ningen förbättras genom anslutning till allmänt vatten- och avlopp. Genomförandet bedöms  
inte innebära några risker för människors hälsa och miljökvalitetsnormerna kommer inte att  
överskridas. Planen påverkar inte heller något område eller natur som har erkänt nationell,  
gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Någon miljöbedömning enligt PBL 5 kap 18§  
eller MKB-förordningens bilaga 4 behövs därför inte.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Naturmiljö

#### Strand- och grönområden

Inom Kolvik finns flera mindre strand- och grönområden. Några av dem pekas särskilt ut av  
samfälligheten som grönområden. Varav några är fastigheter som inte tagits i anspråk för be-  
byggelse medan andra är grönområden enligt förrättningsbeslut.

#### Mark och vegetation

Under 2003 genomförde kommunen en flygbildsinventering av vegetationstyperna inom  
strandskyddade områden. Kolviks strandnära områden utgörs i huvudsak av anlagda gräsmar-  
ker med en del inslag av hållmarker, tallskog, lövskog och vass. Den varierade topografin i  
Kolvik gör att hållmarker med lav- och risvegetation samt lågproduktiv hållmarkstallskog är  
mycket utbredda på bergsryggarna. På sluttningarna och i lägre partier tar gran, bland- och  
lövskog vid.



*I sluttningarna och i de lägre partierna finns gran, bland- och lövskog.*



*Strandnära områden utgörs i huvudsak av anlagda gräsmarker med inslag av vass.*

#### Topografi

Detaljplaneområdet är kuperat med en högsta höjd på ca +36 m ö h i områdets sydvästra del.  
Topografin bestäms av två höjdområden, ett närmast cirkulärt höjdområde i områdets östra  
del med en högsta höjd på ca 28 m ö h. Det andra höjdområdet ligger till stor del söder om

detaljplaneområdet. En topografisk yt- och grundvattendelare kan dras mellan dessa höjdområden med en lägsta nivå på ca +16 m ö h.

Detaljplaneområdets östligaste del utgör ett låglänt sankmarksområde och Hemmestaträskets huvudsakliga tillrinning sker här, dels som ett ytvattenflöde i ett dike och dels som ett grundvattenflöde vid sidan om diket. Längs Hemmestaträskets södra strand faller markytan relativt brant ned mot sjön förutom längst i väster där ytterligare ett låglänt område förekommer.

### **Geologi**

Enligt jordartskartan (SGU Ae nr.152) utgör områdets geologi av uppstickande berg och svalad moränjord. Inom de låglänta delarna i detaljplaneområdets nordvästra och nordöstra del förekommer lera och gyttjelera. Terrängen är småbruten och jordtäckte förekommer i svackor och lokala lågområden. En bedömning av moränjordens mäktighet i området är att jordtäcket varierar mellan 0 m upp till ca 4 meter som mest. Uppskattningsvis utgörs ca 15 - 20 % av detaljplaneområdets landareal av uppstickande berg utan jordtäckning.

### **Vattenområden**

Hemmesta träsk har en smal kanal ut mot Torsbyfjärden. Landhöjning och sedimentation på botten medför en naturlig utveckling där träsket på sikt kommer att avsnöras från fjärden och bli en insjö. Kanalen rensas från växtlighet/muddras med jämna mellanrum av föreningarna för att mindre båtar ska kunna passera ut till fjärden.

Hemmesta träsk har mycket höga halter av kväve och fosfor. Höga näringshalter medför algblomning, vasstillväxt och ökad andel undervattenväxter. Då vattenväxter dör och bryts ner ökar syreförbrukningen så pass mycket att syret tar slut och nedbrytningen sker med hjälp av bakterier och det uppstår en så kallad död botten med svavelväte. Anledningen till de höga näringshalterna är all påverkan som sker inom träskets avrinningsområde bl a enskilda avlopp, dagvatten från Hemmesta, eventuellt den tidigare handelsträdgårdens verksamhet och tidigare utsläpp från reningsverket mm. De tidigare utsläppen från reningsverket var dock inom de gränsvärden som fanns. Att ansluta området till kommunalt VA kommer att medföra minskad påverkan från kväve och fosfor.

Träsket utgör troligen en viktig lokal för vårlekande fiskar som gädda, abborre, karpfiskar etc. Vassområden är viktiga för sjö- och sångfåglar som häckar i vassen. Enligt boende finns fiskljuse och andra rovfåglar i området som söker föda i sjön. Hemmesta träsk är utpekade som ekologiskt särskilt känsligt område enligt miljöbalken 3 kap 3§. Det innebär att området skall skyddas så långt möjligt mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Landområdet öster om Hemmesta träsk, utmed Fagerdalavägen ingår i ett skyddsområde för kommunal grundvattentäkt. Vattnet har dock inte tillräckligt god kvalitet enligt en bedömning och kommunen har för avsikt att upphäva vattendomen för detta ändamål.

Torsbyfjärden är recipient för Hemmesta träsk och för hela sydvästra Värmdölandet. Avrinningsområdet omfattar 17 km<sup>2</sup> och är därmed kommunens största.

### **Kulturmiljö**

Det finns inga utpekade kulturhistoriskt intressanta miljöer inom planområdet.

Planområdet gränsar till ett område med fornlämningar. I skogsbacken bakom bygdegården finns ett gravfält från yngre järnåldern med 2 högar och 9 stensättningar. Fornlämningarna är skuddade enligt fornlämningslagen. I Riksantikvarieämbetets mål för området för blandskogen och den öppna hagmarken bevaras kring området.

## Befintlig bebyggelse och närmiljö



*Bygdegården som gränsar till planområdet*



*Prylboden vid Näsvägen*



*Ovan: Örnvägen  
Till höger: Näsvägen*

### Bebyggelse

Bebyggelsen inom området har i stort tillkommit successivt under hela 1900-talet. I Kolvik fanns i början av 1900-talet planer på ett villasamhälle av typ Saltsjöbaden. Den gamla avstyckningskartan stämmer till stor överens med dagens avstyckningar och vägnät. Planerna på villasamhälle blev inte av utan i området finns såväl enklare fritidshus, egna-hemsbebyggelse från 1930-tal och ett stort antal villor uppförda under de senaste årtiondena. Under senare år har permanentbosättningen ökat i området.



Angränsande till planområdet, vid Skärgårdsvägen, ligger Bygdegården, som används som hembygdsgård och samlingslokal.

### **Offentlig och kommersiell service**

Området ligger intill Hemmesta centrum. Där finns det matvarubutik, handel och restauranger samt skola med årskurserna 0-9 och två förskolor. Då antalet barn i förskoleåldrarna förväntas öka finns behov av ytterligare förskoleplatser i närområdet.

### **Närmiljö och rekreation**

I närområdet finns god tillgång till naturmark som är allmänt tillgänglig för utevistelse. Den förvaltas Kolviks samfällighetsförening. Föreningen förvaltar dessutom båtbyggor för föreningens medlemmar vid Kolviken, Sågvik, Blötviken samt vid Tottkällevägens förlängning. En allmänt tillgänglig strand finns vid Hemmestaträskets södra strand.

### **Tillgänglighet**

Området är starkt kuperat och en fullgod handikapptillgänglighet kommer inte att kunna uppnås om den starkt kuperade terrängen, som ger området dess karaktär, skall kunna bevaras.

### **Gator och trafik**

#### **Skärgårdsvägen, väg 274**

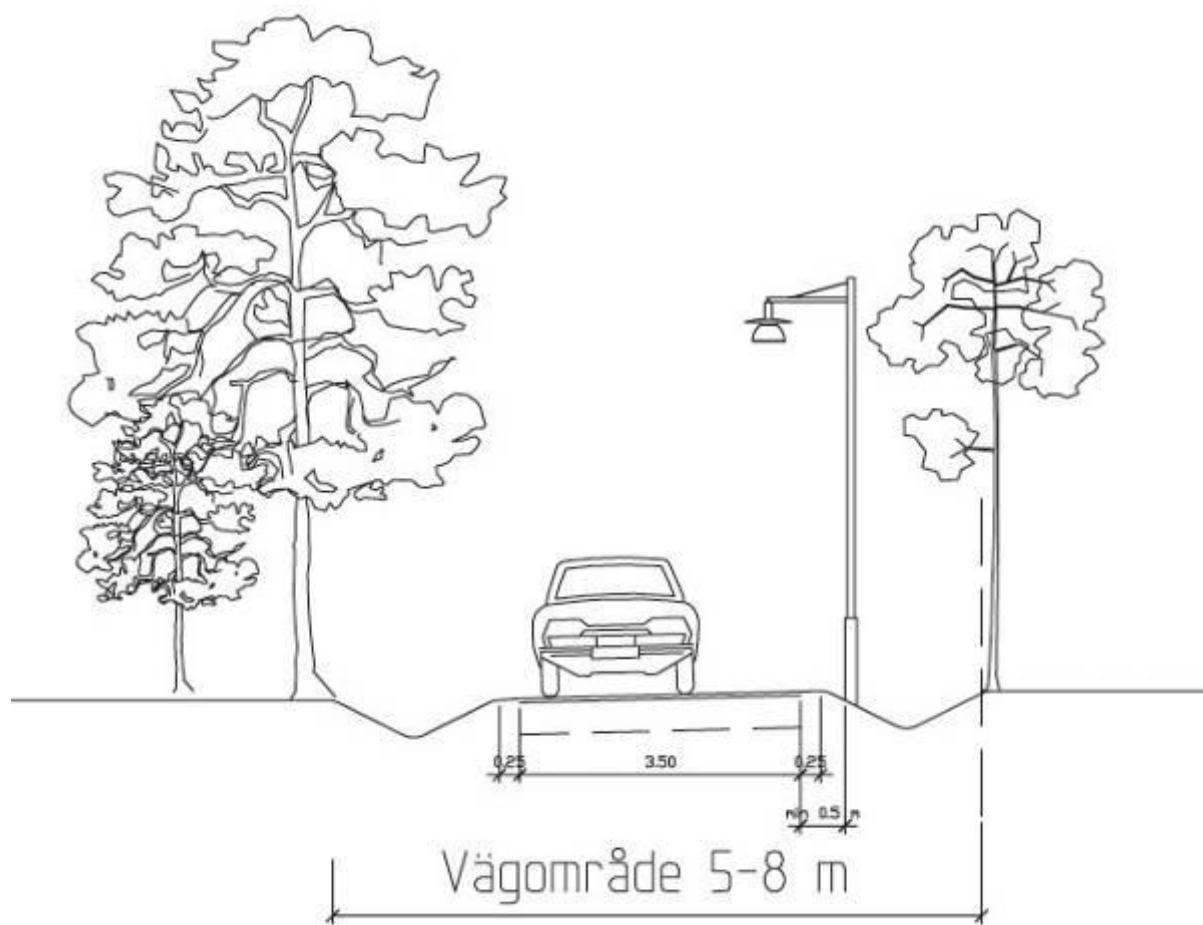
Vägverket är huvudman för väg 274 som gränsar till planområdet. Väg 274 är en genomfartsväg för trafik mot Värmdölandet och vidare mot Vaxholm. Vägen är sekundär transportled för farligt gods och dispensväg för tunga fordon.

Inom planområdet finns flera väganslutningar och direktutfarter från enskilda fastigheter till väg nr 274. Några av dessa har dålig sikt. Hastigheten är idag begränsad till 50 km/tim. Kommunen har möjlighet att besluta om 30 km/tim genom tätbebyggt område. Vägverket har för närvarande inga planer varje sig på breddning av vägen eller nya cirkulationsplatser utmed sträckan längs Kolvik.

Kommande revidering av översiktsplanen kommer att behandla frågor kring framkomlighet och trafiksäkerhet.

### **Vägnätet inom planområdet**

Inom områden med sammanhållen bebyggelse skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn bland annat till behovet av skydd mot uppkomst och spridning av brand samt mot trafikolyckor och andra olyckshändelser enligt plan- och bygglagen. Kolvik har bitvis smala och slingrande vägar som bidrar till områdets karaktär. Vägbredden inom Kolvik varierar mellan 2,5 och 5 meter. Vägområdena i Kolvik varierar men är till största delen cirka 8 meter breda. Särskilda gång- och cykelvägar saknas idag i Kolvik.



*Exempel på vägområde*

### **Kollektivtrafik**

Avståndet från bostäderna till busshållplatser för lokalbussar varierar från omedelbar närhet till cirka 600 m.

Hemmesta trafikeras av stamnätsbussar mot Stockholm med hög turtäthet. Bussvändslinga finns i Hemmesta.

Storstockholms Lokaltrafik AB (SL) ansvarar för trafikeringen.

### **Parkering**

Parkering skall ske inom respektive fastighet.

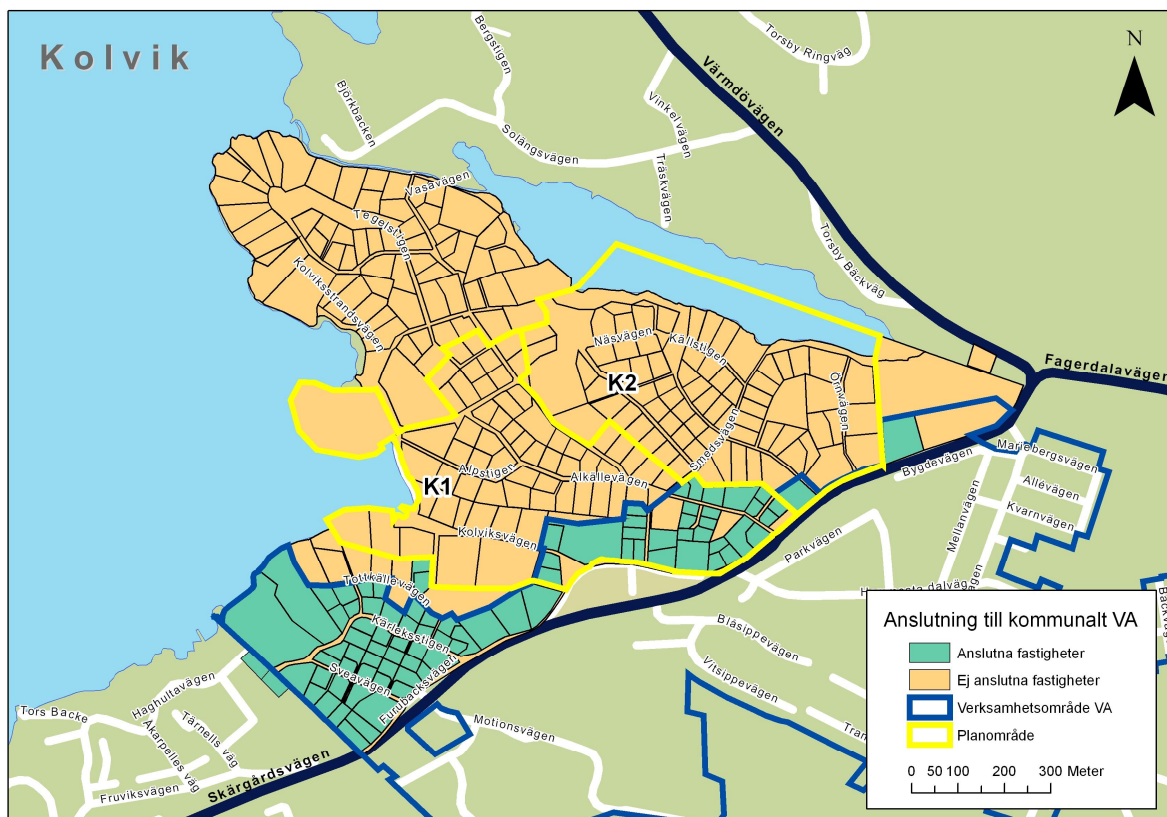
### **Båtplatser**

Kolviks samfällighet förvaltar bryggplatser för föreningens medlemmar. Det finns även båtplatser som förvaltas av enskilda boende inom planområdet.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

I Kolvik är de södra och sydöstra fastigheterna anslutna till kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Övriga fastigheter har enskilda avloppsanläggningar av vilka många inte är dimensionerade för permanentboende. Inom delar av Kolvik finns det risk för saltvatteninträngning.



*Fastigheter anslutna till det kommunala VA-nätet.*

### Dagvatten

I Värmdö kommun är det i första hand recipientens eller den mottagande markens beskaffenhet, som ska avgöra hur dagvattenhanteringen ska ske i nya områden eller vid förändring av befintliga områden. Som första steg i omhändertagandet av dagvatten förespråkas lokalt omhändertagande på tomtmark. I "Dagvattenpolicy samt fakta och riktlinjer för dagvattenhantering i Värmdö kommun", beskrivs riktlinjer för omhändertagande av dagvatten samt ansvarsfördelning. Lokala förutsättningar för dagvattenhantering beskrivs närmare i den särskilda dagvattenutredning som tagits fram för Kolvik.

### Värme

Varje fastighet ordnar sin egen försörjning. Idag används olja eller el, i vissa fall kombinerat med vedeldning.

### **El**

Vattenfall Sveanät svarar för områdets elförsörjning och Telia Sonora är huvudman för tele-nätet. El- och teleledningar inom området är i det flesta fall byggda som luftledningar med samband mellan el och tele.

### **Avfall**

Hämtning av hushållssopor sker vid respektive fastighet. Vid Hemmesta vägskäl, mellan väg 274 och Fagerdalavägen, finns en återvinningscentral för grovavfall, en återvinningsstation för förpackningar samt en miljöstation för farligt avfall.

### **Störningar**

#### **Buller**

En översiktlig bullerkartläggning i Värmdö kommun har utförts under 2004 av Acoustic Control. Den visar att bullervärdena inom planområdet till största delen underskrider naturvårdsverkets riktlinjer för bullervärden i bostadsområden. För fastigheterna i omedelbar anslutning till Skärgårdsvägen är däremot bullervärdena något högre.

#### **Farligt gods**

Väg 274 är sekundär transportled för farligt gods.

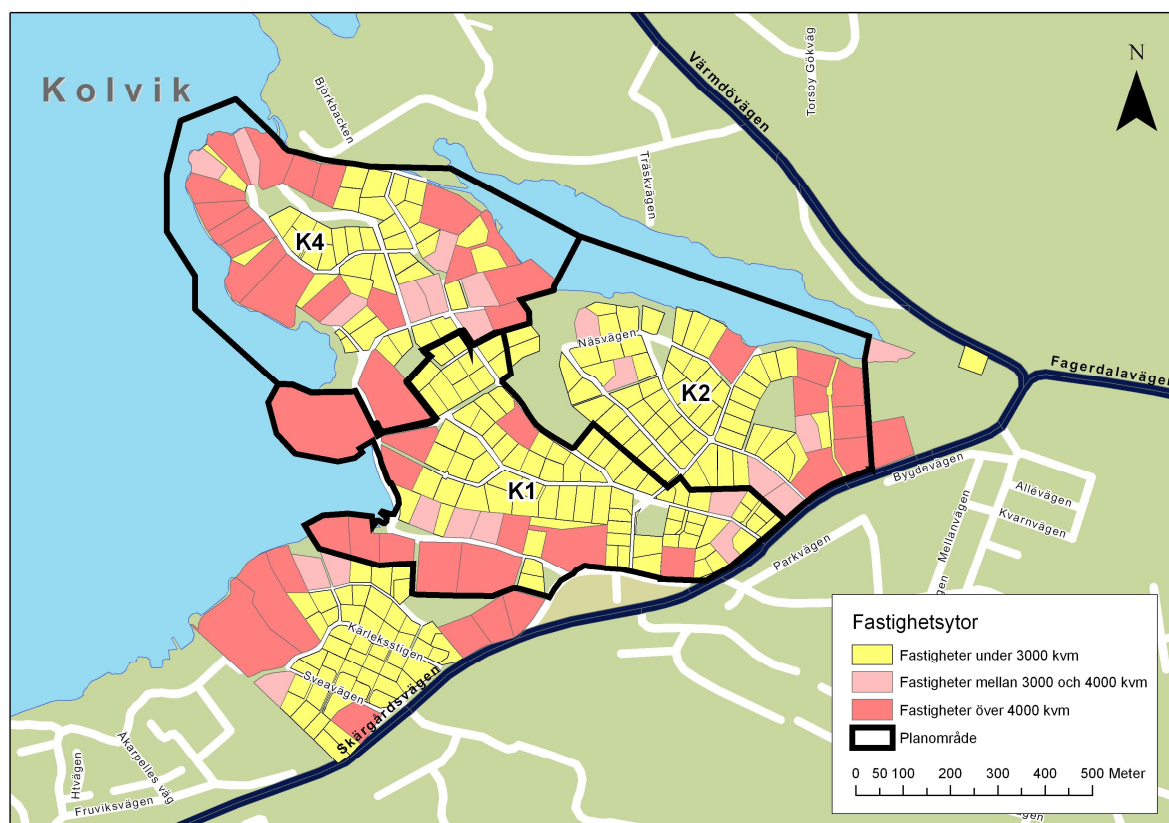
## PLANFÖRSLAGET

### Tillkommande bebyggelse

Planförslaget innebär att villabebyggelse kan uppföras inom området. De föreslagna minsta tomtstorlekarna följer till stora delar den befintliga fastighetsstrukturen. Styckning medges endast för större fastigheter.

Bebyggelsen kan uppföras i högst två våningar. Med tvåvåningsbyggnad menas en byggnad som i någon del är uppförd i två plan. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnader är 160 m<sup>2</sup> för envåningsbyggnad och 120 m<sup>2</sup> för tvåvåningsbyggnad för tomtstorlekar mellan 1 000 m<sup>2</sup> och 2 000 m<sup>2</sup>. För större tomter är största byggnadsarea 200 m<sup>2</sup> för byggnader i en våning respektive 150 m<sup>2</sup> för byggnader i två våningar. Planen ger också möjlighet att inreda en generationsbostad om högst 40 m<sup>2</sup> inom ramen för angiven byggrätt.

Utbyggnaden av planområdet kommer troligtvis att ske under en lite längre tid. Det innebär att tillkommande bebyggelsens byggnadsstil och arkitektoniska uttryck kan komma att förändras fram till dess att området är utbyggt enligt planen. Planbestämmelserna beträffande utformning och placering av bebyggelsen har därför begränsats till att reglera byggnadsvolymer och placeringen av husen mer allmänt.



Befintliga tomtstorlekar

## Mark, vegetation och friytor

Inom planområdet bevaras i huvudsak befintliga naturområden. Två nya tomter blir dock möjliga på samfällighetens markområde, en vid Hasselbacken och en med infart från Örnvägen. Några fastigheter är idag obebyggda och nyttjas därför som naturområde men är i privat ägo. Dessa fastigheter får även de bygg rätt för bostäder lika övriga fastigheter.

## Strandskydd

Strandområdet vid Hemmestaträsket i planområdets norra del är till största delen allmänt tillgängligt. Det finns dock fyra fastigheter som sträcker sig ner mot vattnet som är bebyggda och ianspråktaga. Kommunen har begärt att Länsstyrelsen skall upphäva strandskyddet inom kvartersmark samt WB-områden.

Inom vattenområden markerade med W får bryggor för den enskilda strandfastighetens behov uppföras. Detta kräver dock strandskyddsdispens.

Inom WB-områden får bryggor för gemensamt behov, till exempel för boende inom Kolvik, uppföras.

## Gator och trafik

### Vägnätet

En inriktning för planarbetet har varit att skapa framkomliga och säkra vägar för den trafik som ska trafikera dem. Vägarna har delats in i uppsamlingsvägar och lokalvägar då ingen genomfartstrafik förekommer i området. Uppsamlingsvägarna möjliggör för två personbilar och gående att mötas medan lokalvägarna ger möjlighet för en personbil och gående att mötas. De föreslagna uppsamlingsvägarnas vägområden möjliggör en framtida breddning av vägarna så att gång- och cykelvägar kan anläggas.

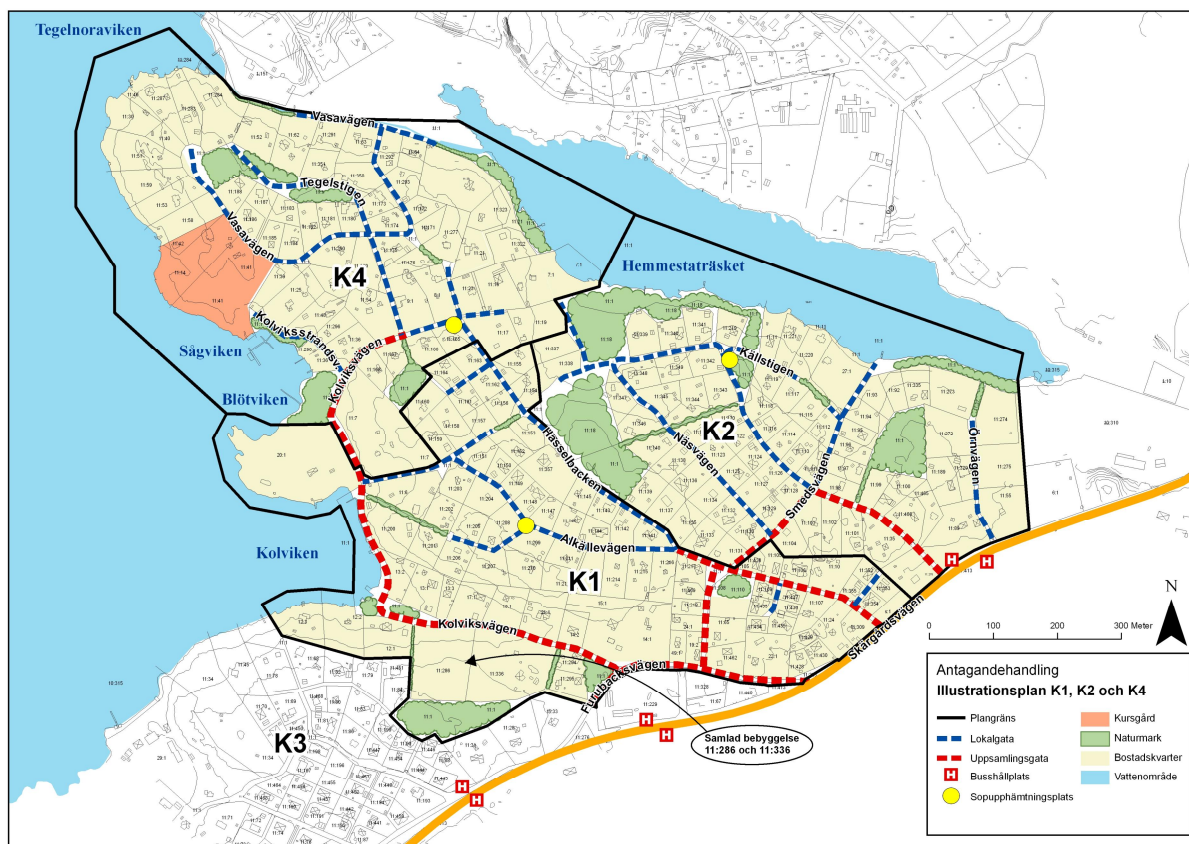
För att säkerställa framkomlighet och utrymme för renhållning och räddningstjänst behövs vändplatser alternativt möjlighet till rundkörning. I planen har därför även mark för vändplatser och sopuppställningsplatser reserverats.

Utformningen av vägnätet kan ske på flera olika sätt och huvudmannen har ansvar för att vägarna är trafiksäkra och håller tillräckligt hög standard.

En översiktlig studie över hur vägnätet kan fungera inom delområdena K1, K2 och K4 har genomförts. Den pekar ut uppsamlingsvägar för såväl gång- cykel- och biltrafik inom området.

### Kollektivtrafik

Området är välförsörjt med kollektivtrafik med busshållplatser på Skärgårdsvägen vid Hemmesta centrum.



Föreslaget vägnät

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Kommunen kommer att dra fram allmänna vatten- och avloppsledningar så att alla fastigheter i Kolvik skall kunna anslutas till det allmänna nätet.

Ledningsnätet är tänkt att byggas ut med konventionellt system med självfall och LTA (lågtryckavlopp). Pumpstationer kommer därför att behöva placeras inom områdets lågpunkter för att man ska få ett fungerande system. Platser för detta ändamål finns avsatta i planområdets norra del (område betecknat med **E<sub>1</sub>**).

Villkoren för anslutning till det allmänna nätet beskrivs närmare i genomförandebeskrivningen.

### Brandvattenförsörjning

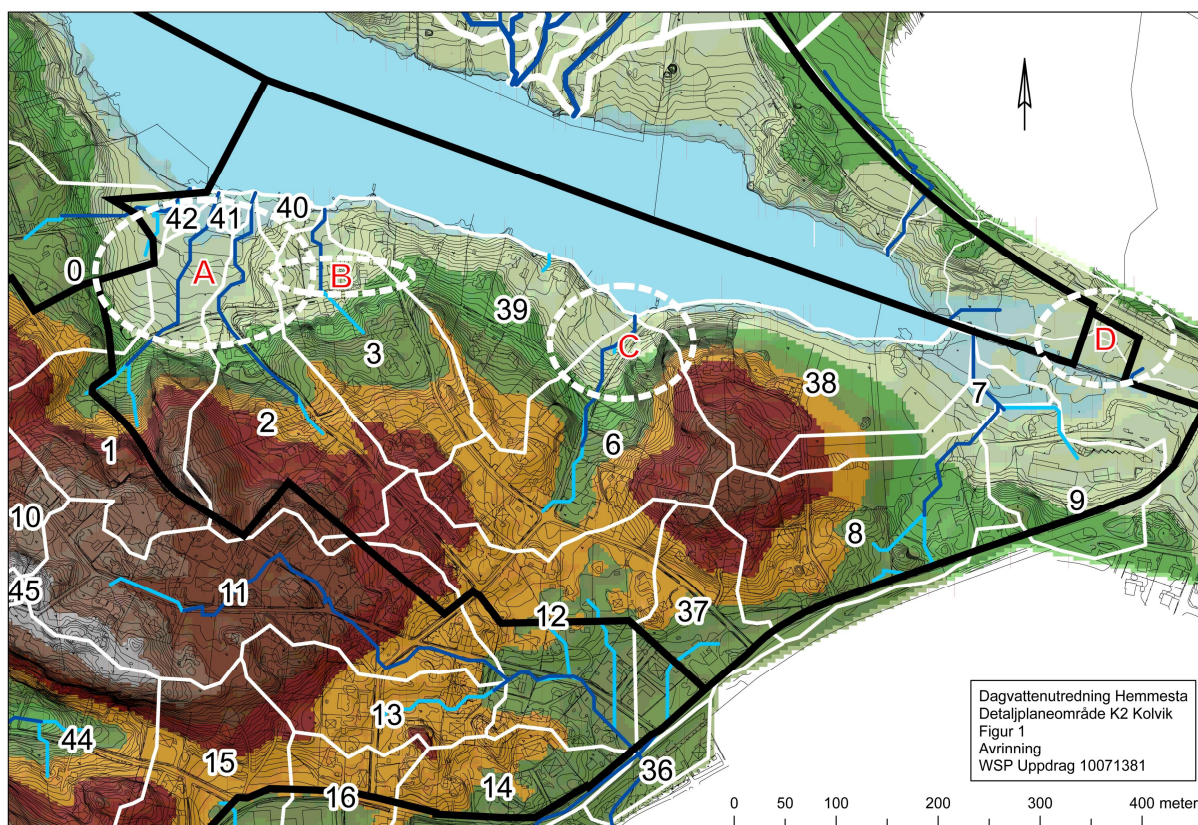
Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Kontakt med representanter för Södra Roslagens Brandförsvärförbund har tagits och en principiell utformning har tagits fram. Ytterligare kontakt kommer att tas i samband med den fortsatta VA-projekteringen.

### Dagvatten

Områdets varierande topografi och jordlagerförhållanden gör att några generella regler för dagvattenhantering inte bör föreskrivas. I möjligaste mån ska dagvattendränningen från pri-

vata tomter infiltreras inom fastigheten. Vissa fastigheter kan också anlägga mindre dräneringsstråk parallellt med vägdikena för att fördröja delar av flödet vid kraftiga dagvattenflöden. För samtliga fastigheter gäller att andelen hårdgjorda ytor kan minimeras genom att genomsläppliga så kallade rasterbeläggningar ska användas för parkeringsytor etc. i stället för asfalt.

Enligt den framtagna dagvattenutredningen finns några utpekade områden där dagvattenhanteringen särskilt bör uppmärksammas i samband med styckning och bebyggelse. Inom inringade områden markerade med A finns förutsättningar för att anordna våtmark, eller infiltrationsdamm för dagvattenavrinningen från cirka 2/3 av detaljplaneområdets areal. Dammens syfte skulle vara att reducera halten suspenderat material tillsammans med näringsämnen. Inringade områden markerade med B visar risk för höga grundvattennivåer vid framtida större områdesavrinning. En stor del av områdets avrinning leds över vägen vid det inringade området markerad meA. En dagvattentrumba under vägen bör dimensioneras för framtida dagvattenflöden. En kulvert eller ett dike för dagvattnet bör även dimensioneras för vidare transport österut mot vattendraget Hemmesta träsk. Alternativt kan en våtmark anläggas som fördröjningsmagasin för dagvattnet. Kapaciteten och genomströmningen bör dock dimensioneras så att vattensamlingar inte uppstår längre upp i systemet.



#### Dagvattenutredningen

##### Värme

Varje fastighet ordnar sin egen försörjning. Idag används olja eller el i vissa fall kombinerat med vedeldning. Det vore önskvärt om användningen av förnyelsebara energikällor skulle kunna öka inom området.

### **El, tele och datatrafik**

I samband med att ledningsnätet för vatten- och avlopp byggs ut kan det också vara lämpligt att markförlägga el och teleledningar. Datakommunikationer byggs ut av berörda operatörer. Transformatorstationer betecknas med **E<sub>2</sub>** på plankartan.

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Buller**

Länsstyrelsen har i samarbete med Stockholm stad arbetat fram avstegsfall från riktvärdena där det finns starka motiv för bostadsbebyggelse i skriften "Trafikbuller och planering" från januari 2000. Eftersom Värmdö kommun är en snabbt växande kommun där det råder stor efterfrågan på bostäder är det rimligt att tillämpa dessa avstegsfall där så blir nödvändigt. Eftersom Hemmesta är ett av de centrumområden som skall utvecklas enligt kommunens översiktsplan är det önskvärt att bostäder kan byggas i närheten av centrum.

Avstegsfall A, "minst hälften av boningsrummen skall vetta mot tyst sida" bör därmed kunna tillämpas i detta område. Avstegsfallet bedöms kunna uppfyllas vid fastigheterna närmast Skärgårdsvägen. Bestämmelser om buller skydd har införts på plankartan.

#### **Risk**

Väg 274 är sekundär transportled för farligt gods.

Vid de fastigheter som är belägna i direkt anslutning till väg 274 införs en cirka 25 meter bred zon mot vägen där bebyggelse inte får uppföras.

## **PLANENS KONSEKVENSER**

Detaljplanen bedöms få följande konsekvenser:

### **Konsekvenser för miljön**

Planförslaget bedöms inte innebära någon väsentlig negativ påverkan på områdets mark och vattenområden. Planområdet är redan idag ianspråktaget för bebyggelse och tillskottet av ny bebyggelse är litet. Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten kommer att påverka vattenmiljön positivt.

Stockholms Luftvårdsförbunds mätningar visar att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid, partiklar och bensen underskreds åren 2002, 2003 och 2006. Miljökvalitetsnormerna beräknas därför inte överskridas i planområdet.

Villabebyggelse på relativt rymliga tomter bedöms inte ge någon negativ påverkan på stads- och landskapsbild.

Då befintliga naturområden till stora delar behålls blir inte heller påverkan på naturområdena stor. Genom möjligheten till gångstig längs med Hemmesta träskstrand ökar tillgängligheten till naturområdena.

### **Konsekvenser för hälsa och säkerhet**

Bebyggelsen bedöms inte påverka bullersituationen i området. Däremot är delar av området påverkat av buller från väg 274.

Trafiksäkerheten förbättras inom området. Smedsvägen föreslås kompletteras med en gångbana genom området som ansluter till busshållplatserna längs Skärgårdsvägen.

Det är inte möjligt att uppnå fullgod tillgänglighet för rörelsehindrade på grund av terrängförhållandena.

### **Sociala konsekvenser**

Planen innebär att de sanitära förhållandena förbättras genom att kommunalt vatten- och avlopp byggs ut. Genom säkrad byggrätt kan många trångbodda få möjlighet till en rymligare bostad. Generationsboende möjliggörs då planförslaget medger att generationsbostad får inredas i huvudbyggnad. Det innebär möjlighet för äldre och ungdomar att bo kvar i området.

Utbyggnaden av planområdet kan på sikt, tillsammans med utbyggnaden av närliggande område i Kolvik innebära att det finns behov av att bygga ut social service som barn- och äldreomsorg.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Huvudmannaskapet för vägnätet skall vara enskilt. Kommunen skall vara huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar.

I planen införs delad genomförandetid. Genomförandetiden för allmänna platser och E-områden börjar efter det att planen vinner laga kraft medan genomförandetiden för kvartersmark börjar två år efter det att planen vunnit laga kraft. På detta sätt blir det möjligt att först genomföra eventuella ombyggnader av vägnät samt att bygga ut det allmänna VA-ledningsnätet. Genomförande tiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Bygglov inom kvartersmark kan medges tidigare under förutsättning att förbindelsepunkt för kommunalt vatten och avlopp har upprättats samt att åtgärden i övrigt överensstämmer med planbestämmelserna.

## **MEDVERKANDE**

### **Medverkande tjänstemän**

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Ewa Andrén Holst   | planarkitekt          |
| Åsa Vikdahl        | exploateringsingenjör |
| Tobias Salomonsson | VA-ingenjör           |

### **Medverkande konsulter**

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Eva Nyberg-Björklund | planarkitekt              |
| Tony Andersson       | planingenjör              |
| Magnus de Vries      | planingenjör/GIS-ansvarig |
| Lars Kiesel          | samhällsplanerare         |

## **SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET**

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Mats Hellberg | Ewa Andrén Holst |
| Planchef      | Planarkitekt     |