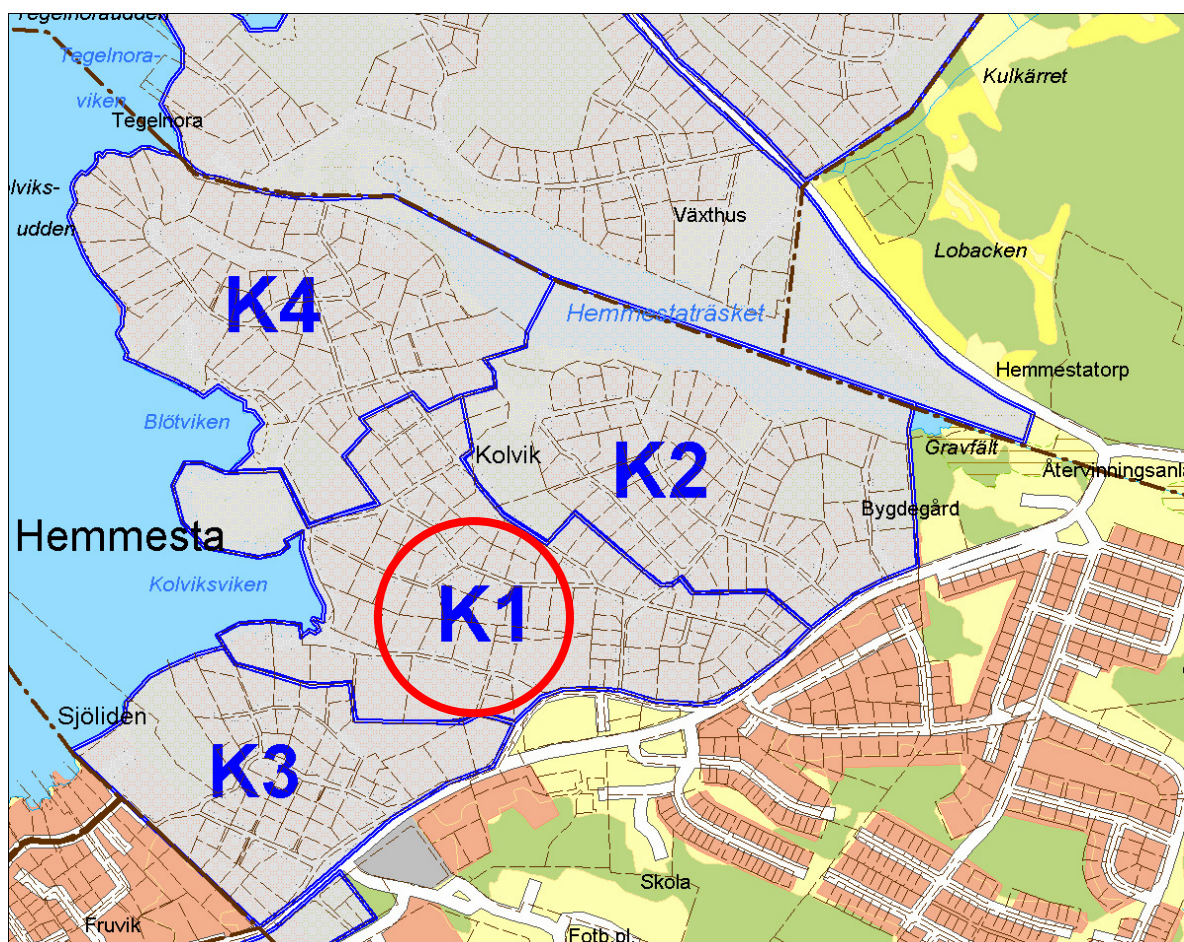




Detaljplan för  
**Hemmesta 20:1 m fl, K1**

Kolvik, delområde K1

# 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 fritidshusområden 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 belastningen 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 förändringsområden. Målsättningen är att senast 2010 ska minst 75 procent av de prioriterade förändringsområdena ha anpassats till bostadsområden för permanentboende med gemensamma riktlinjer för den framtida bebyggelseutvecklingen och minst 75 procent av fastigheterna vara anslutna till kommunalt vatten och avlopp alternativt till gemensamhetsanläggningar för VA. Större delen av Kolvik saknar idag detaljplan eller andra bestämmelser som reglerar bebyggelseutvecklingen.

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

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

På höjden sydväst om Kolviksvägen föreslås en samlad bebyggelse med mindre suterränghus. En ny tillfartsväg till det föreslagna bebyggelseområdet tas upp via Furubacksvägen.

Planområdet är starkt präglad av skärgårdsnatur med kuperad terräng, berg i dagen och barr-skogsvegetation. Med föreslagna relativt rymliga tomter ges möjlighet till att placera bebyggelsen så att vegetation och berg kan sparas i så stor utsträckning som möjligt.

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**

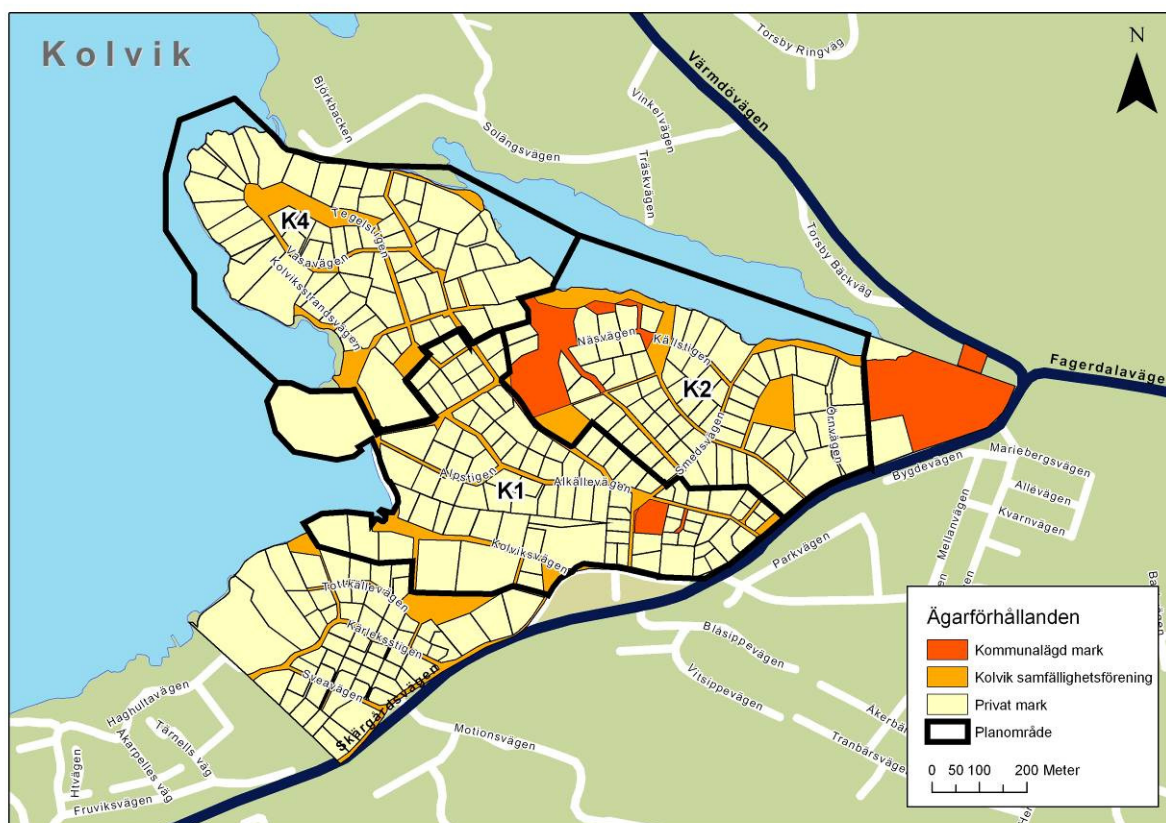
Planen avgränsas av Hasselbacken och fastigheterna utmed Alkällevägen i nordöst, av fastigheten Hemmesta 20:1 och Torsbyfjärden i väster samt av fastigheterna längs Furubacksvägen och Skärgårdsvägen i söder.

Planavgränsningen motiveras av vägnätet och den befintliga bebyggelsen, gällande detaljplaner samt lämpliga utbyggnadsetapper av vatten- och avloppsledningar.

Planområdet är cirka 32 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. Föreningen har genom bildande av gemensamhetsanläggning erhållit rätt att bygga vägar även över fastigheter ägda av annan än samfällighetsföreningen. Värmdö kommun äger fastigheten Hemmesta 11:110 och 11:108.



Markägoförhållanden

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Kolvik är utpekad som ett prioriterat förändringsområde i översiktplanen (2003). I översiktplanen rekommenderas att 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.

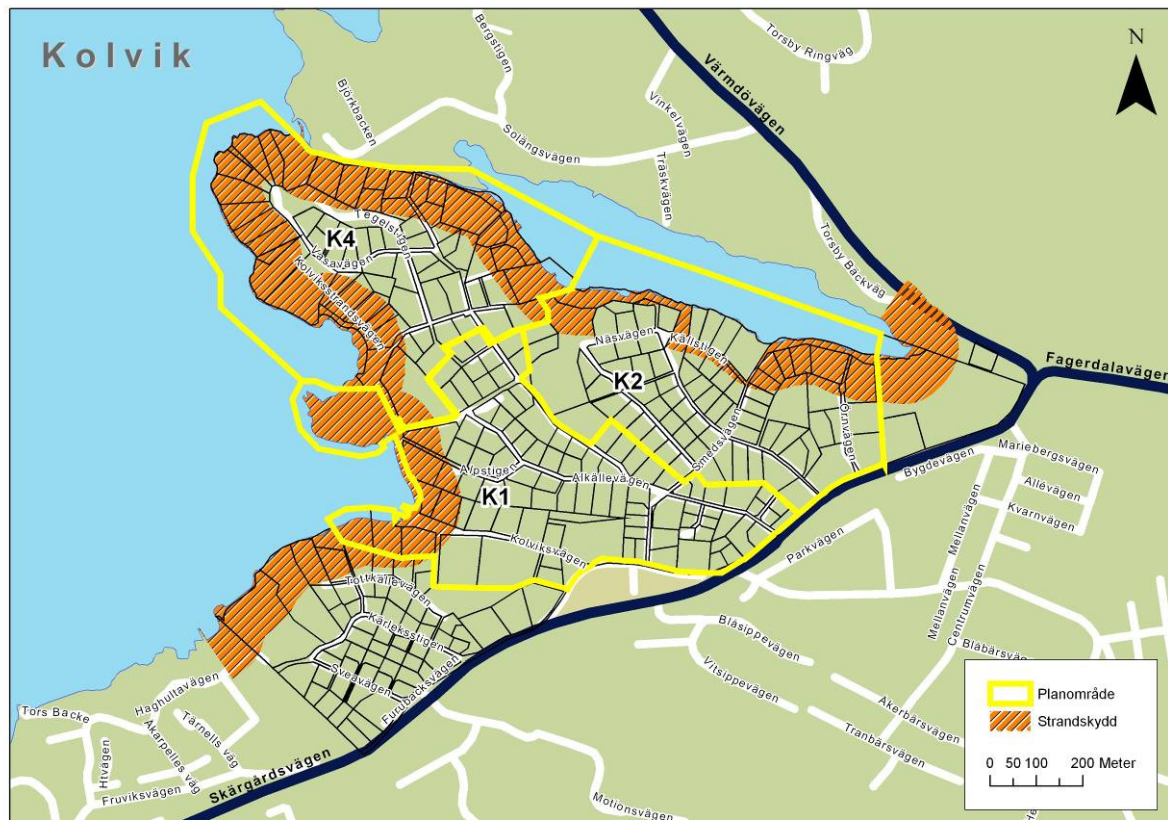
Ett arbete med översyn av översiktplanen har påbörjats. Översynen kommer att avse bebyggelseutveckling, trafikfrågor och naturmiljö.

### Riksintresse

Området berörs inte av något riksintresse.

## Strandskydd

Planområdet har omfattats av strandskydd inom ett land- och vattenområde intill 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd.



*Strandskydd inom Kolvik*

## Detaljplaner

Planområdet är till största delen inte tidigare planlagt.

## Kommunala program och planeringsunderlag

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

## Program för detaljplanen

*Program för hela Kolvik och Torsby*

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, Värmdö-

vägen. 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 träskes status och problemen med igenväxning samt kulturmiljön vid gravfälten i östra delarna av Kolvik. Flera var positiva till att kommunalt vatten- och avlopp planerades.

#### *Program för ett område söder om Kolviksvägen*

Ett program har även tagits fram för detaljplan för nya en- och tvåbostadshus på fastigheterna Hemmesta 11:286, 11:336 och del av Hemmesta 11:1.

Kommunstyrelsens tekniska utskott beslutade 2006-05 20 § 143 att planarbetet i fortsättningen ska ingå som en del av de nya planer som tas fram för Kolvik.

### **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 vägarnas 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 till exempel att vägnätets utformning i huvudsak är bra som det är och att det inte finns behov av breddningar och/eller gångbanor (uppsamlingsgator). 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 inanspråktaget 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 det. Planen innebär vidare att vatten- och avloppsförsörjningen förbättras genom anslutning till allmänt vatten- och avlopp. Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa och miljö kvalitetsnormerna 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. Inom planområdet finns några mindre grönområden i anslutning till Kolviksvägen och Furubacksvägen. Det finns också ett mindre grönområde i anslutning till korsningen Smedsvägen och Alkällevägen.

#### *Mark och vegetation*

Under 2003 genomförde kommunen en flygbildsinventering av vegetationstyperna inom strandskyddade områden. Kolviks strandnära områden utgörs i huvudsak av anlagda gräsmarker 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 utbredd på bergsryggarna. På sluttningarna och i lägre partier tar gran, bland- och lövskog vid.



*I Kolviks strandnära områden finns inslag av hållmarker, tallskog, lövskog och vass.*



*På sluttningarna och i lägre partier tar gran, bland- och lövskog vid.*

#### **Topografi**

Detaljplaneområdet är kuperat med en högsta höjd på cirka +39 meter över havet i områdets sydvästra del.

#### **Geologi**

Enligt jordartskartan (SGU Ae nr.152) utgörs områdets geologi av uppstickande berg och svallad moränjord. Inom de låglänta delarna i detaljplaneområdets västra och östra del förekommer lera. Terrängen är småbruten och jordtäcke 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.

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

## Kulturmiljö

Fastigheterna Kolvik 13:1 och 13:2 är upptagna i läns museets byggnadsinventering. Byggnaderna markeras med k i detaljplanen; Byggnaderna skall inte förvanskas. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer. Det finns inga utpekade kulturhistoriskt intressanta miljöer inom planområdet.

## Befintlig bebyggelse och närmiljö

### 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 del överens med dagens avstyckningar och vägnät. Planerna på villasamhälle blev inte av utan i området finns nu såväl enklare fritidshus, egnahemsbebyggelse från 1930-tal och ett stort antal villor uppförda under de senaste årtiondena. Inom området finns även den tidigare handelsboden bevarad. Vid ena infarten till området ligger ett arbetsplatsområde med byggnader för lager, bilhandel mm.



*Fritidshusbebyggelse*



*"Gamla handelsboden"*

*Egnahem*



*Modern villabebyggelse*

### 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

Gränsande till planområdet, längs Hasselbacken finns naturmark som är allmänt tillgänglig för utevistelse och som förvaltas av Kolviks samfällighetsförening. Föreningen förvaltar dessutom båtbygggar vid Kolviken, Sågviken, Blötviken samt vid Tottkällevägens förlängning för föreningens medlemmar. En allmänt tillgänglig strand finns vid Hemmesträskets södra strand.

### Tillgänglighet

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

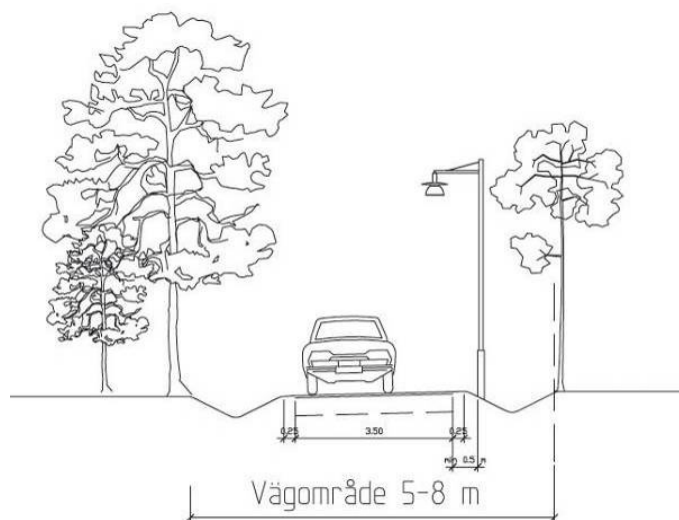
### Gator och trafik

#### 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. I avsnittet förbi planområdet är hastigheten idag begränsad till 50 km/tim. Kommunen har möjlighet att besluta om 30 km/tim genom tätbebyggt område. Vägverket har för närvarande inga planer vare sig på breddning av vägen eller nya cirkulationsplatser utmed sträckan längs Kolvik.

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



Exempel på vägområde

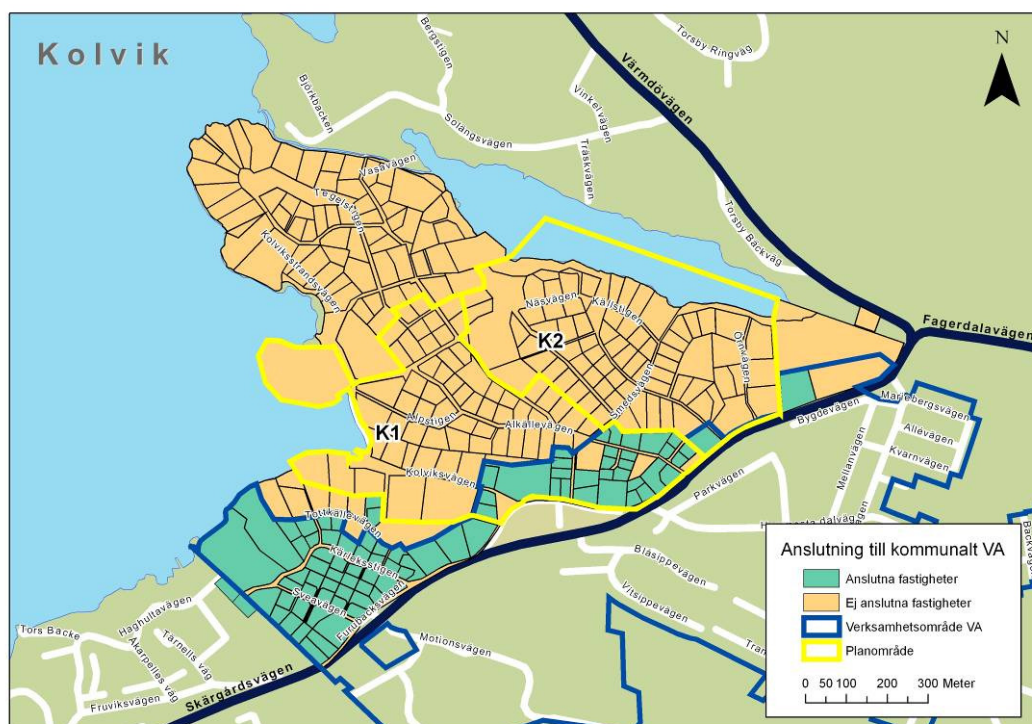
Kolvik har bitvis smala och slingrande vägar som bidrar till områdenas karaktär. Vägbredden inom Kolvik varierar mellan 2,5 och 5 meter. Vägområdena i Kolvik varierar men är till största delen cirka 8 meter breda. Särskilda gång- och cykelvägar saknas idag i Kolvik.

Avståndet från bostäderna till busshållplatser för lokalbussar varierar från omedelbar närhet till cirka 600 m. Hemmesta trafikeras av stomnätbussar mot Stockholm med hög turtäthet. Bussvändslinga finns i Hemmesta. Storstockholms Lokaltrafik AB (SL) ansvarar för trafikeringen.

Parkering skall ske inom respektive fastighet.

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

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 kommunalt vatten och avlopp*

### **Dagvatten**

#### *Områdets hydrogeologi*

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 inom 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 värmeförsörjning. Idag används olja eller el i vissa fall kombinerat med vedeldning.

### **El och tele**

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 vägskal, 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.

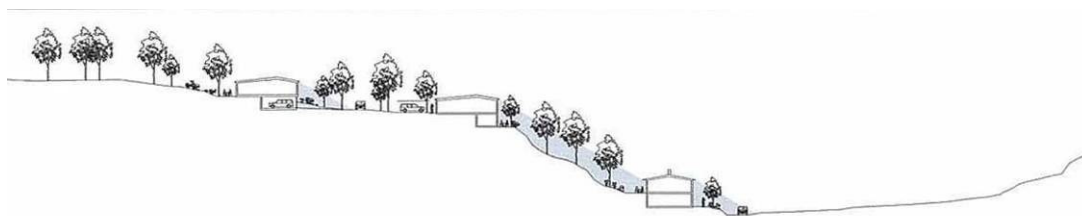
## **PLANFÖRSLAGET**

### **Tillkommande bebyggelse**

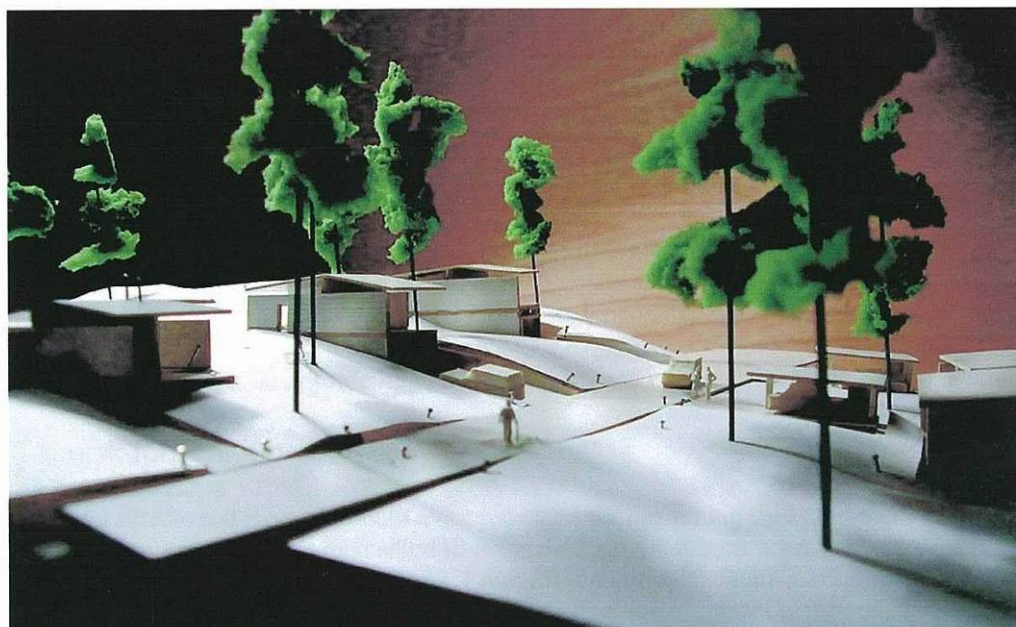
Planförslaget innebär att villabebyggelse kan uppföras inom området. De föreslagna minsta tomtstorlekarna följer till stora delar den befintliga fastighetsstrukturen. Styckning medges endast för större fastigheter.

Bebyggelsen kan uppföras i högst två våningar. 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. Med tvåvåningsbyggnad menas en byggnad som i någon del är uppförd i två plan.

I den sydvästra delen av planområdet, på fastigheterna Hemmesta 11:286, 11:336 och del av 11:1 ges möjlighet att uppföra en samlad bebyggelsegrupp om högst 13 enbostadshus (e<sub>6</sub> på plankartan). Största byggnadsarea för huvudbyggnad är där 90 m<sup>2</sup>. Till varje bostadshus får komplementbyggnad om 30 m<sup>2</sup> uppföras. Bebyggelsen är tänkt att anpassas efter terrängförhållandena och uppföras med souterrängvåning. Mot Kolviksvägen blir det även möjligt att stycka nya tomter om minst 2000 m<sup>2</sup>.



*Snitt genom området i nord-sydlig riktning med naturområdet överst till vänster och Kolviksvägen längst ner till höger.*



*Modellbild som redovisar de planerade souterrängshusen uppe på höjden i ovanstående snitt*

På kommunens fastighet Hemmesta 11:110 ges möjlighet att bilda en bostadstomt. Resterande del av fastigheten bevaras som naturmark.

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

### Mark, vegetation och friytor

Inom området bevaras i huvudsak befintliga naturområden.

## **Strandskydd**

I planområdets västra del, längs Kolviksvägen, finns ett strandområde mot Kolviksviken som är allmänt tillgängligt. Fastigheterna öster om vägen är sedan länge bebyggda och ianspråktagna. Det gäller även för strandfastigheterna Hemmesta 12:1, 12:2 och 12:3 i planområdets sydvästra del och fastigheten Hemmesta 20:1 i planområdets nordvästra del. Vid dessa fastigheter införs en zon närmast vattnet där bebyggelse inte får uppföras för att undvika tillkommande bebyggelse och för att skona växt- och djurliv. Möjlighet stycka fastigheterna medges inte heller. Kommunen har begärt att Länsstyrelsen skall upphäva strandskyddet inom kvartermark 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**

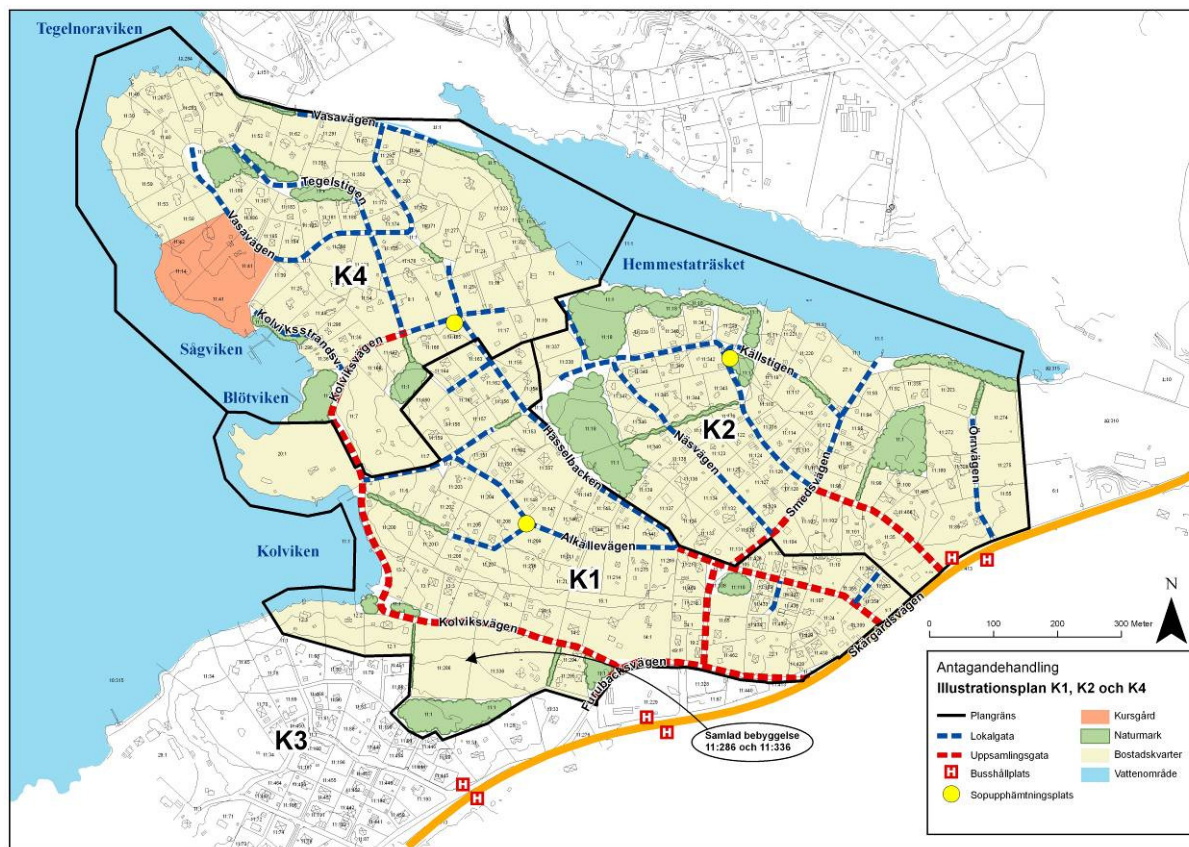
### **Vägnätet**

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. En inriktning för planarbetet har därför varit att skapa framkomliga och säkra vägar för den trafik som ska trafikera dem. Vägar 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 i Kolvik har genomförts. Den pekar ut uppsamlingsvägar för såväl gång-, cykel- och biltrafik inom området.



Översiktlig studie över vägnätet

### Kollektivtrafik

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

### 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 dessa ändamål finns avsatta i planområdets västra 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 Brandförsvarsförbund har tagits och en principiell utformning har tagits fram. Ytterligare kontakt kommer att tas i samband med den fortsatta VA-projekteringen.

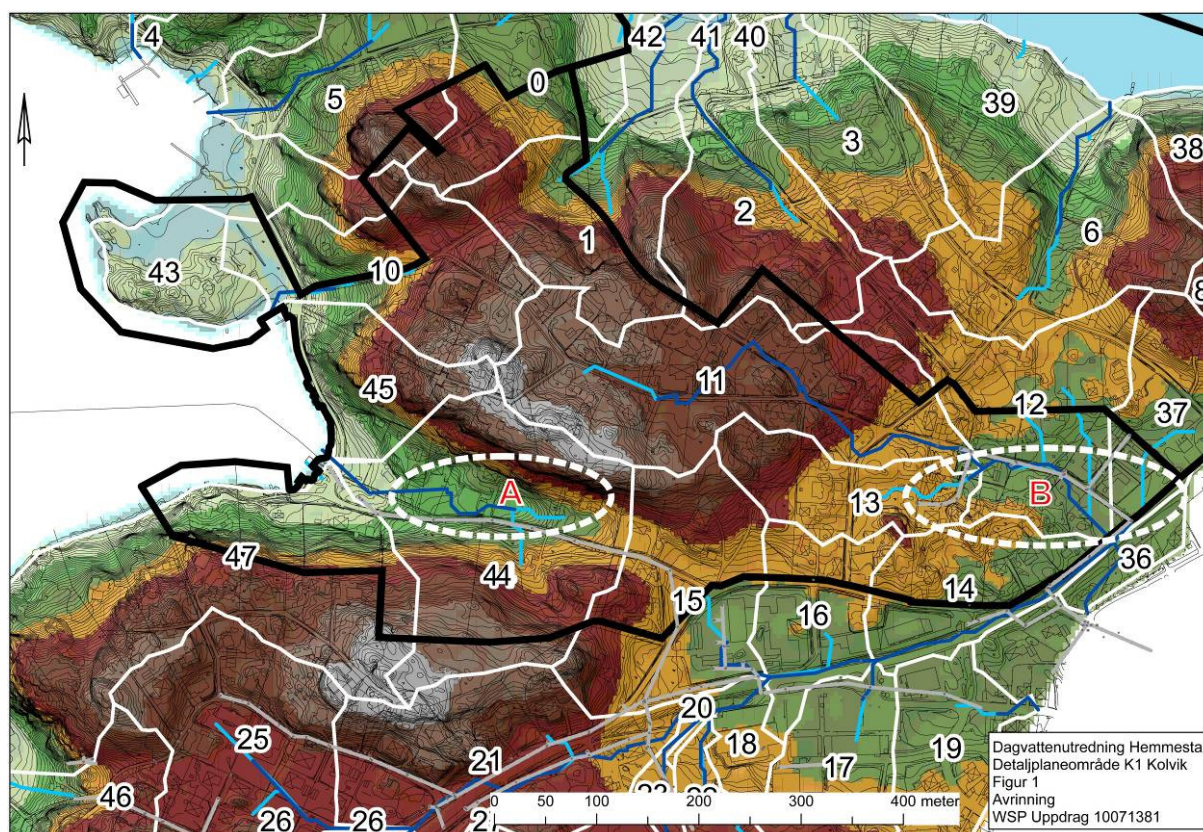
### Dagvatten

Områdets varierande topografi och jordlagerförhållanden gör att några generella regler för dagvattenhantering inte kan föreskrivas. I möjligaste mån ska dagvattendränningen från privata tomter infiltreras inom den egna 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. istället för asfalt.

Enligt den framtagna dagvattenutredningen finns två utpekade områden där dagvattenhanteringen särskilt bör uppmärksammas i samband med styckning och bebyggelse.

**A.** I delavrinningsområde 14 ligger 4 tomter med en yta över 3 000 m<sup>2</sup> som skulle kunna avstyckas. I den södra delen av tomterna finns det risk för höga grundvattennivåer och källutflöde vilket bör beaktas vid avstyckning.

**B.** Befintlig dagvattenledning som leder bort vatten från delavrinningsområde 11, 12, 13, och 39 skall kontrolleras så att den klarar ett ökat dagvattenflöde från avrinningsområdena.



#### *Dagvattenutredningens områdesvisa rekommendationer*

Det finns en kommunal dagvattenledning i Kolviksvägen. Det kan finnas möjlighet att ansluta privata ledningar till den.

### Värme

Varje fastighet skall ordna sin egen försörjning. 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 teleledning. Transformatorstationer betecknas med **E<sub>2</sub>** på plankartan. Datakommunikationer byggs ut av berörda operatörer.

### **Avfall**

Hämtning av hushållssopor sker vid respektive fastighet. I vissa delar av planområdet, där det är svårt att ordna tillräckliga vändplatser för sopbilar, pekas särskilda sopupphämningsplatser ut på plankartan. Vid Hemmesta vägskäl, mellan väg 274 och Fagerdalavägen, finns en återvinningscentral för grovavfall, en återvinningsstation för förpackningar samt en miljöstation för farligt avfall.

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Buller**

Länsstyrelsen har i samarbete med Stockholms 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 ny 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 träsk's strand 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.

Det ges möjlighet att förbättra trafiksäkerheten inom området. Smedsvägen, Kolviksvägen och Furubacksvägen får möjlighet att kompletteras med gångbana 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 inom området.

Utbyggnaden av planområdet kan på sikt, tillsammans med utbyggnaden av närliggande område i Kolvik innebära ett ökat behov av social service som barn- och äldreomsorg.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Huvudmannskapet 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 vägnätet samt att bygga ut det allmänna VA-ledningsnätet. Genomförande tiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft. Bygglov kan lämnas inom kvartersmark om förbindelsepunkt för kommunalt vatten och avlopp finns upprättad och åtgärden i övrigt överensstämmer med planbestämmelserna.

## **MEDVERKANDE**

### **Medverkande tjänstemän**

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

### **Medverkande konsulter**

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

## **SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET**

Mats Hellberg  
Planchef

Ewa Andrén Holst  
Planarkitekt