



DETALJPLAN FÖR
Björkvik
PFO B6
VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Laga kraft

PBL (2010:900) med utökat förfarande

Dnr: 2018KS/0373

Datum: 2025-10-02

Samhällsbyggnadskontoret, planavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING	3
PLANHANDLINGAR	3
PLANERINGSUNDERLAG	3
PLANPROCESSEN	3
BAKGRUND	0
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	6
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
REGIONAL UTVECKLINGSPLAN FÖR STOCKHOLMSREGIONEN 2050	7
ÖVERSIKTSPLAN	7
KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT	8
GÄLLANDE PLANER	9
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	10
SAMLAD BEDÖMNING (UR UNDERSÖKNINGEN)	10
RIKSINTRESSEN	11
STRANDSKYDD	11
MILJÖKVALITETSNORMER OCH STÖRNINGAR	11
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR	12
NATUR OCH REKREATION	12
Skyddade arter	19
STRANDSKYDD	25
GEOLOGI OCH GEOTEKNIK	27
HYDROLOGI OCH DAGVATTEN	27
BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD	29
SOCIALA FRÅGOR	38
GATOR OCH TRAFIK	41
TEKNISK FÖRSÖRJNING	42
RISK OCH SÄKERHET	44
GENOMFÖRANDE	50
ORGANISATORISKA FRÅGOR	51
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	51
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	55
EKONOMISKA FRÅGOR	58
TEKNISKA FRÅGOR	60
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	62
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET, PLANAVDELNINGEN	62

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

I planförslaget ingår:

- Plankarta med bestämmelser del 1 och del 2
- Planbeskrivning

Dessutom finns som bilagor till planen:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2019-06-07
- Fastighetsförteckning

PLANERINGSUNDERLAG

- Allmänt Start-PM för Bullandö, Fagerdala, Älvsala och Björkvik, KS 2014-12-03, § 197
- Start-PM för detaljplan för Björkvik B6, KSPU 2018-06-07, § 40
- Landskapsanalys, förstudie PFO Bullandö, Älvsala, Fagerdala och Björkvik, Värmdö kommun, 2017
- Kulturhistorisk beskrivning och värdering, Björkviks gård, Tengbom 2019, rev. 2019-08-26
- Tekniskt PM Dagvatten, Bjerking, 2019-06-07
- PM Skyfallssituation PFO B6 Björkvik, Värmdö kommun, 2023-04-06
- Kommunövergripande klimatanalys för Värmdö kommun, DHI, 2022-04-30
- Trafikutredning Fagerdalavägen och Bullandövägen, Trivector, 2013-09-24
- Utredning Buller vid Bullandövägen och Fagerdalavägen, Trivector, 2017-09-14, rev 2019-03-08
- Lågpunkter för planbestämmelser 2024-07-02
- Trädinventering Björkvik, WSP, 2020-05-13

PLANPROCESSEN

För denna plan tillämpas Plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med utökat planförfarande. 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.

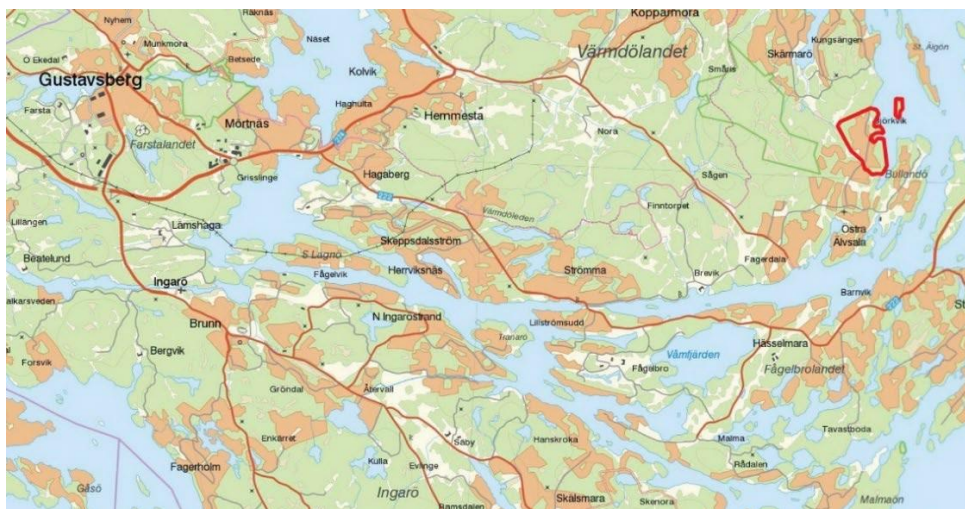
Den samlade bedömningen av markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger också ramarna för prövning av olika framtida lov, till exempel bygglov, rivningslov och marklov. Detaljplanens bestämmelser ligger även till grund för tillstånd enligt miljöbalken och prövning enligt till exempel fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. I och med att ett område har 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.



Arbetet befinner sig nu i ett så kallat antagandeskede. Detaljplanen var ute för en andra granskning från 2023-06-14 till 2023-09-10. Efter granskningen tog Samhällsbyggnadskontoret (Kontoret) ställning till de synpunkter som hade kommit in och eventuella förslag till ändringar i ett granskningsutlåtande. Därefter har planförslaget reviderats inför kommunfullmäktige. Efter antagandet har berörda parter tre veckor på sig att överklaga planförslaget till mark- och miljödomstolen.

BAKGRUND

Enligt kommunens översiktsplan 2035 ingår området Björkvik i ett så kallat prioriterat förändringsområde (PFO-område) som ska planläggas för att möjliggöra boende året runt. Det innebär bland annat att kommunalt vatten- och avlopp (VA) ska byggas ut i området och att byggrätter ses över i områdena.



Figur 1. Karta som visar Björkviks läge (röd linje) i Värmdö kommun och i förhållande till Gustavsberg.

Björkvik B6 är en del av PFO 19 och är ett av sju delområden som ska detaljplanläggas. Hela det sammanlagda Bullandöområdet innehåller ca 850 fastigheter. De övriga detaljplanerna kommer starta successivt vilket gör att planarbete kommer att pågå parallellt mellan flera detaljplaner.



Figur 2. Översiktskarta över PFO 19 med de sju delområden som ska detaljplanläggas. B1 Östra Älvsala, B3 Norra Älvsala, B4 Västra Älvsala, B5 Norra Älvsala 2, B6 Björkvik, B7 Fagerdala, B8 Bullandö.

Planen för Björkvik B6 innefattar 97 fastigheter, varav 96 är bostadsfastigheter. Största delen av planområdet omfattas av en tidigare gällande byggnadsplan från 1960. Byggrätten i gällande planer är i huvudsak begränsad till 60 m². Ett mindre område kring Björkviks gård är inte planlagt tidigare. Vatten och avlopp är enskilt. Området avgränsas geografiskt av intilliggande detaljplaneetapper för Norra Älvsala 1 och Norra Älvsala 2, samt skog i norr och vatten i öster.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen för Björkvik är att möjliggöra ett permanentboende genom byggrätterna ses över på befintliga fastigheter. Hänsyn tas samtidigt till att bevara dem befintliga karaktären med stora tomter och bostadshus som är väl inpassade i den naturligt kuperade terrängen. Den ska även bibehålla grönstrukturen i området och bevara kultur- och naturvärden. Vidare ska de i detaljplanen planlagda vägområdena vara tillräckligt stora för de servicefordon som behöver trafikera ett permanentbebott område.

Parallellt med planarbetet utförs även planeringen för utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsnät i området. Detta syftar till att förbättra Östersjöns ekologiska och kemiska status och för att säkra god vattenförsörjning till kommunens invånare när området omvandlas för permanentboende.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

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

De åtgärder planen medger bedöms innebära en lämplig mark- och vattenanvändning på platsen och bedöms inte orsaka att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids. Planen bedöms därmed vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Området ligger på Värmdön cirka 17 km öster om Gustavsbergs centrum. Planområdet gränsar till Norrviken i öster och Norra Älvsala 1 i väster och söder, samt till ett stort skogsområde i norr. Planarbetet för Björkvik pågår parallellt med planarbetet för de intilliggande planområdena Östra Älvsala, Norra Älvsala 1 och 2, Västra Älvsala samt Fagerdala.



Figur 3. Planområdets avgränsning redovisas med röd linje.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar en yta på cirka 76 hektar med 98 fastigheter, inklusive den obebyggda ön Fårholmen. Av den ytan är cirka 70 hektar landyta, och resten vattenområden.

All mark inom planområdet är enskild. Fastigheten för Björkviks gård, Björkvik 1:37, samt de intilliggande fastigheterna Björkvik 1:148, 1:149, 1:150, 1:152 saknar gällande detaljplan.

Fastigheten Björkvik 1:1, som utgör allmän plats och vattenområde, ägs och förvaltas av Björkvik Tomtagareförening. Den obebyggda ön Fårholmen hör till Björkvik 1:1. Vattenområde finns även inom den enskilda fastigheten Björkvik 1:37.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

REGIONAL UTVECKLINGSPLAN FÖR STOCKHOLMSREGIONEN 2050

I Stockholmsregionens strategiska utvecklingsplan (RUFS) 2050 är planområdet utpekat som *Landsbygd, Skärgård med befintlig bebyggelse*. Riktlinjerna i RUFS 2050 är att ny bebyggelse på landsbygd och i skärgårdsområden ska placeras i anknytning till redan befintlig bebyggelse och att den ska bidra till att hållbara tekniska försörjningssystem kan uppnås.

ÖVERSIKTSPLAN

Planområdet Björkvik är i kommunens översiktsplan Värmdö kommun 2035 utpekat som en del av det prioriterade förändringsområdet (PFO-område 19) för Älvsala, Fagerdala och Bullandö.

I Värmdö finns omkring 14 000 fritidshus. Fritidshusen är utspridda över samtliga kommuner såväl på fastlandet som på öarna. Allt fler väljer att bosätta sig i tidigare fritidshusområden, delvis för att ha närhet till natur och skärgård men också då tätorter växer och tidigare perifera lägen uppfattas som tätortsnära. I takt med att digitaliseringen utvecklas ökar även möjligheten att arbeta på distans. Permanentbosättningen ställer högre krav på att bostaden och fastigheten lämpar sig för åretruntboende, att det finns trafiksäkra vägar och vattenförsörjning.

Områden med hög andel permanent boende ska på sikt förses med kommunalt vatten och avlopp för att säkerställa tillgången till vatten och avlopp. Dessa områden kallas prioriterade förändringsområden. Vilka områden som utgör prioriterade förändringsområden baseras på olika kriterier så som vattenbrist, permanentningsgrad, närhet till VA, närhet och turtäthet för kollektivtrafik, restid med bil, avstånd från centrum och förskola samt storlek på byggrätt. Därefter har kriterierna viktats och landat i en utbyggnadsprioritering.

I många fall har de prioriterade förändringsområden fastigheter i direkt anslutning till recipient, vilket innebär att ett ökat bebyggelsetryck eller förändring av topografi kan påverka recipienten negativt.

Syftet med prioriteringen är att effektivisera arbetet så att de områden som är tätortsnära, har hög permanentningsgrad och är i stort behov av kommunalt vatten och avlopp prioriteras för planläggning och utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp närmst i tid.

Mellan de prioriterade förändringsområdena råder det stor skillnad i om marken redan är detaljplanelagd sedan tidigare eller inte. Vissa områden berörs av äldre byggnadsplaner eller så kallade 60/40 områden med en huvudbyggnad om 60 kvm och en komplementbyggnad om 40 kvm, det finns även stora delar som inte är planlagda. Genom att detaljplanelägga områden säkerställer kommunen hantering av dagvatten, ansvar för infrastruktur och graden på bebyggelseutveckling samtidigt som det skapas hållbara möjligheter kring att bosätta sig i dessa områden permanent.

Översiktsplanens riktlinjer för PFO:

- Byggrätter ses över generellt i de prioriterade förändringsområdena och bedöms utifrån områdets karaktär och förutsättningar.
- Karaktären i områden ska bibehållas genom att:
 - o Sprängning, schakt och stora utfyllnader bör undvikas. Nya byggnader ska anpassas efter topografin.
 - o Omfattande förtätning genom avstyckning bör undvikas.
 - o Ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse och kulturmiljö samt passas in i den karaktär och bebyggelsestruktur som finns i området.
 - o Äldre och skyddsvärda träd ska bevaras.
- Möjliga sträckningar av gång- och cykelvägar för säkra skolvägar ska ses över vid planläggning.
- Enskilt huvudmannaskap tillämpas i de prioriterade förändringsområdena enligt tradition och likt angränsande områden. Huvudmannaskap för vägar och allmän platsmark ligger på områdenas väg- och samfällighetsföreningar.
- Fastighetens storlek bedöms utifrån områdets karaktär och förutsättningar. Inom fastigheten ska det finnas plats för parkering, möjligt uppförande av attefallshus och bergvärme.
- Hänsyn ska tas till biologisk mångfald och ekologiska spridningssamband vid planering och lovgivning.

KOMMUNALA PROGRAM OCH BESLUT

- Något planprogram har inte upprättats för området. Översiktsplanens mål och rekommendationer styr planarbetet.
- Kommunstyrelsen godkände allmänt Start-PM för Bullandö, Fagerdala, Älsala och Björkvik, den 3 december 2014 § 197. Detta start-PM ligger till grund för de detaljplaner som ska tas fram inom PFO 19.

- Start-PM för detaljplan för Björkvik (B6) har godkänts av kommunstyrelsens planutskott den 7 juni 2018 § 40.
- Riktlinjer för huvudmannaskap vid detaljpaneläggning beslutades om i Värmdös kommunfullmäktige den 27 mars 2019 § 39.
- Kommunstyrelsens planutskott beslutade den 15 oktober 2019 § 40 att uppdra åt Kontoret att samråda om förslag till detaljplan för det prioriterade förändringsområdet för Björkvik B6.
- *Riktlinjer för planbestämmelser i förändringsområden* godkändes av kommunstyrelsens planutskott beslutade 2021-02-09 § 3, att anta riktlinjer för planbestämmelser i prioriterade förändringsområden.
- Kommunstyrelsens planutskott beslutade den 7 juni 2022 § 15 att detaljplaneförslag för det prioriterade förändringsområdet för PFO B6 Björkvik skulle skickas på granskning.
- Delegationsbeslut fattades den 2023-03-27 om att sända ut planförslag för förnyad granskning.
- Antagandehandlingar för detaljplan för PFO B6 Björkvik återremitterades av kommunstyrelsens planutskott den 18 september 2024 § 150 för att se över höjderna på nya komplementbyggnader.
- Planarbetet pågår parallellt med planarbetet för de intilliggande områdena B6, B7 och B8. B1, B3 och B4 har redan vunnit laga kraft.

GÄLLANDE PLANER

Större delen av planområdet har en tidigare gällande *Byggnadsplan för Björkvik 1–1 BPL 144*, fastställd 1960, med nya planbestämmelser från 1988. Planen tillåter fristående bostadshus i en våning, samt reglerar vattenområden och allmän plats i form av park och vägar. De nya bestämmelserna tillkom för att motverka permanent bosättning och innebär att byggnadsarean för huvudbyggnad får vara högst 60 m² samt högst 40 m² för uthus. Utöver detta får uteplats under tak med en öppenarea om högst 20 m² finnas. Minsta tillåtna tomtstorlek är 2 000 m². En övergångsbestämmelse ger en tillbyggnadsrätt upp till 150 m² på huvudbyggnaden för permanentus inom följande fastigheter: Björkvik 1:36, 1:77, 1:127, 1:135, 1:137.

År 2002 antogs ett tillägg till *Byggnadsplan för Björkvik 1–1 BPL 144*, för en enskild fastighet, *Tillägg till detaljplan (plan nr 144) avseende Björkvik 1:109, D94*. Planen tillåter att byggnadsarean får vara högst 150 m² för huvudbyggnad, samt högst 40 m² för uthus. Utöver det får öppenarea för uteplats under tak vara högst 20 m². I övrigt gäller samma planbestämmelser som i den ursprungliga byggnadsplanen.

Fastigheterna 1:37, 1:148, 1:149, 1:150, 1:152 omfattas inte av någon gällande

detaljplan. Dessa fastigheter har tidigare varit del av Björkviks gård respektive Björksala varv. Varvet ingår inte i planområdet.

Genomförandetiden för samtliga gällande detaljplaner har gått ut. Vid laga kraft vunnit detaljplan upphör äldre byggnadsplaner inomplanområdet att gälla.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När Kontoret upprättar eller ändrar en detaljplan ska Kontoret enligt 6 kap. 5 § miljöbalken undersöka om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en strategisk miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Betydande miljöpåverkan innebär att väsentlig påverkan sker på ett eller flera miljövärden.

En undersökning har gjorts och detaljplanen antas inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Detta motiveras av att detaljplanen inte innebär några större förändringar jämfört med nuläget då planen främst innebär bevarande av befintlig fördelning mellan naturoch bostadsfastigheter och att större byggrätter tillåts inom befintlig tomtmark.

SAMLAD BEDÖMNING (UR UNDERSÖKNINGEN)

Kontorets bedömning är att planens sammanvägda påverkan inte riskerar att medföra en betydande miljöpåverkan. Miljöpåverkan bedöms inte vara sådan att den inte på ett enkelt sätt kan överblickas och åtgärdas, eller där osäkerheten om planens miljöeffekter är stora och komplexa. Kontoret bedömer därför att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte behöver upprättas.

Länsstyrelsen delar Kontorets bedömning i sitt samrådsyttrande daterat 2019-06-24.

Detaljplanens genomförande kan medföra att större ytor kommer att exploateras då byggrätten som medges är större än den nuvarande. Detta kan få negativa konsekvenser för dagvatten och vegetation inne på privata fastigheter. Redan inom gällande plan är det dock möjligt att hårdgöra större ytor, men med en utökad byggrätt ökar risken för detta ytterligare. Ett ökat permanentboende i området kan även medföra negativa konsekvenser med ökad biltrafik vilket leder till ökade föroreningar i bland annat dagvattnet, samt risker för oskyddade trafikanter. För områdets naturområden sker ingen större skillnad då de behålls som natur. Då vatten- och avloppssystem byggs ut inom området kommer detta att förbättra miljö kvalitetsnormerna för vatten inom området. Detta styrs inte av detaljplanen men är sammankopplat med detaljplaneringen av området.

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

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet och för högexploaterad kust enligt miljöbalken 4 kap. 2 och 4 §.

STRANDSKYDD

Hela kuststräckan inom planområdet omfattas av strandskydd idag.

MILJÖKVALITETSNORMER OCH STÖRNINGAR

Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljökvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. i miljöbalken. Planförslaget bedöms inte innebära att några gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

Enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund riskerar inte MKN för luft att överskridas någonstans på Värmdö.

Vatten

Dagvattnet från planområdet rinner till recipienten Älgöfjärd. Avrinningen sker till stor del genom tydliga rinnstråk, som delvis utgörs av vägdiken och delvis av rinnstråk över naturmark. I planområdets västra del finns ett större delavrinningsområde som avvattnas till rinnstråk som löper via Koppkärret och Långdalen till Skärmarövikens norr om planområdet. Skärmarövikens är en del av Älgöfjärd. Övriga delavrinningsområden avvattnas också till Älgöfjärd, men det sker direkt österut mot kusten. Vid kustlinjen finns två mindre delavrinningsområden utan tydliga rinnstråk där avrinning i stället sker diffust österut till recipienten. Beslutade miljökvalitetsnormer från 2017 fastställer att Älgöfjärd har en måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Målet att uppnå god ekologisk status till 2021 har förlängts till 2027 på grund av de omfattande åtgärder som behöver vidtas inom hela Östersjön.

Området har stora naturområden, stora tomter och låg exploateringsgrad vilket gör att föroreningsbelastningen är låg i området (Bjerking 2019-06-07). Även efter ett genomförande av detaljplanen kommer exploateringsgraden fortsatt att vara låg och inga nya fastigheter tillkommer. Den ökade trafiken i området gör att föroreningshalterna ökar något. Samtidigt gör utbyggnaden av vatten- och avloppsnätet att belastningen av näringsämnen på recipienten minskar. Sammantaget förväntas föroreningsbelastningarna att vara låga även efter ett genomförande av detaljplanen. Även ökningen av dagvattenflödena förväntas bli låg av samma anledning. Planförslaget förväntas därmed inte försämra varken den ekologiska eller kemiska statusen för vattenförekomsten.

Buller

Planområdet utsätts inte för störande bullernivåer från vägtrafik. Vägarna i området trafikeras huvudsakligen av boende inom planområdet.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända föroreningar i mark och inga av länsstyrelsen utpekade potentiellt förorenade områden. Planförslaget förväntas inte ge upphov till nya förorenade områden. Om förorenad mark upptäcks under markarbeten ska detta anmälas till tillsynsmyndigheten. Anmälan ska göras till bygg- och miljöavdelningen innan efterbehandlingsåtgärder påbörjas. Exploatören måste anmäla miljöfarlig verksamhet till tillsynsmyndigheten minst sex veckor före markarbeten, enligt 10 kap. miljöbalken och 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Eventuell förekomst av svavelhaltiga material bör beaktas vid gräv-, schaktnings- och sprängningsarbeten. Försiktighetsåtgärder bör vidtas vid hantering och användning av sprängmassor av berg med högt svavelinnehåll.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH REKREATION

Naturmark

En landskapsanalys har tagits fram för hela PFO 19 (Värmdö kommun, 2017) där områdes natur- och kulturmiljö, landskapskaraktär och rekreationsvärden har kartlagts. Planområdet utgörs av en för Värmdö karaktäristiskt småskaligt och variationsrikt sprickdallandskap. På höjderna dominerar hällmarkstallskogar med öppna hållar och senvuxna tallar samt barrblandskogar. I dalgångar dominerar lövskogar samt öppna gräsmarker. I brynzonen och på tomtmark finns värdefulla ekmiljöer med vidkroniga grova ekar. Bebyggda tomter ligger utspridda i terrängen.



Figur 4. Kartan åskådliggör läge och utbredning av de olika naturtyperna samt ungefärlig växtplats för många av de stora träden, främst ekar, i området. Kartan är tagen ur landskapsanalysen (Värmdö kommun, 2017). Röd linje markerar planområdet.

Skyddsvärd natur

I västra delen av planområdet finns ett område som är utpekad av Skogsstyrelsen som en nyckelbiotop. Nyckelbiotopen utgörs av ett lövrikt skogsbryn med berghällar och spärrgreningar grova träd med rikt inslag av asp och björk samt andra lövträd. En nyckelbiotop är ett område i skogen som i och med sina höga naturvärden har en mycket stor betydelse för skogens växter och djur. I en nyckelbiotop kan det finnas hotade eller sällsynta arter som behöver området för sin överlevnad. Nyckelbiotoperna är skyddsvärda, och området planläggs som naturmark (NATUR), för att bevara dem och skydda dem från exploatering.

En mindre del av våtmarken Långdalen ligger inom den västra delen av planområdet, strax väster om ovan nämnda nyckelbiotop. Långdalen är värdeklassad enligt Länsstyrelsens Våtmarksinventering 1989–97 (VMI). Långdalen är bedömt som klass 3 på en fyrgradig skala där 1 innebär högst

naturvärde. Klass 3 innebär att objektet kan bestå av allt ifrån helt opåverkade våtmarker med relativt höga naturvärden till mer störda våtmarker med vissa bevarade naturvärden som är av lokalt bevarandevärde. Den del av Långdalen som ingår i planområdet planläggs som natur (NATUR i plankartan). Söder om våtmarken ligger ett område med utdikad kärrtorv. Stora delar av detta område som ingår i planområdet planläggs som natur (NATUR i plankarta). Torv är en organisk jordart som bildas i fuktiga och syrefattiga förhållanden i våtmarker. Den syrefattiga miljön bidrar till att det organiska materialet inte bryts ned utan ombildas till torv. I torvmarker har det under tusentals år ackumulerats stora kolförråd. När våtmarken dikas sänks grundvattennivån och de underliggande torvlagren syresätts (oxideras). När kolet i torven oxiderar bildas koldioxid. Om torvmarken dessutom är näringsrik kan kvävet i marken oxideras till lustgas, som likt koldioxid är en växthusgas. Att återvåta torvmarker utgör därmed en effektiv klimatåtgärd som även gynna andra ekosystemtjänster som grundvattenbildning, rening och reglering av vatten, biologisk mångfald och rekreation. Möjligheten att återvåta torvmarken bör utredas.



Figur 5. Översikt över kända naturvärden inom planområdet.

Planområdes naturvärden på land är främst knuten till ädellövmiljöer och barrskogar med lång kontinuitet.

Stockholms län och därmed även Värmdö kommun har särskilt ansvar för att upprätthålla den biologiska mångfalden knuten till ek- och tallmiljöer. De värdefulla ekmiljöerna hyser båda höga naturvärden och är ett viktigt kulturarv. Eken är en viktig värd för nästan 900 arter, varav nästan 300 rödlistade, och ytterligare ca 900 arter nyttjar den. I Värmdö kommunen finns flera värdefulla ekmiljöer och två stora regionala värdeetrakta har pekats ut. Ett av dessa värdeetrakta angränsar i söder till Fagerdala– Älvsala -Bullandö området. Ekar är träd som missgynnas av konkurrens, och ett av de främsta hoten mot ekmiljöerna idag är brist på lämplig skötsel. För att gynna eken kronutveckling bör ekarna i brynmiljöer samt före detta betesmarker friställas. Ekar kan också hotas av avverkning och exploatering, detta gäller inte minst den generation ekar som på sikt ska efterträda de äldre träden.

Tallmiljöerna hör till länets skogliga ansvarsmiljöer. Tallen är en viktig värd för omkring 920 arter, varav 245 rödlistade, och ytterligare 530 arter nyttjar den. I Värmdös kust- och skärgårdsmiljö återfinns en hög täthet av värdekärnor för tallmiljöer. Särskild värdefulla är grova solbelysta tallar. Förtätning av bebyggelsen i tallrika tätorter och bostadsområden är ett hot mot betydande bestånd av grövre tall i solbelysta lägen.



Figur 6. Jätteek på tomtmark i Björkvik.

För att bevara områdes karaktär, naturvärden och övriga ekosystemtjänster planläggs de områden som idag är naturmark fortsättningsvis som natur eller park (NATUR respektive PARK i plankartan). För att bevara långsiktigt den biologiska mångfalden knuten till ädellöv och tall skyddas grova träd av dessa trädslag i planen. För den mark som planläggs som allmän platsmark, natur, park och gata föreslås dessutom en planbestämmelse (träd₁ i plankartan) som anger att ädellövträd och tall med stamdiameter om 30 cm eller större samt asp med stamdiameter om 40 cm eller större, mätt 1,3 m ovan marknivå, får endast fällas om trädet utgör risk för skador på person eller egendom, om trädet behöver fällas av naturvårdsskäl, eller om trädet behöver fällas vid utbyggnad av allmänna underjordiska ledningar.

Detaljplanen innehåller en utökad lovplikt (a₁ i plankartan), vilket innebär att marklov krävs för att fälla ädellövträd och tallar med en stamdiameter på minst 30 cm samt asp med en stamdiameter på minst 40 cm, mätt 1,3 meter ovan mark. Marklov beviljas endast om trädet utgör en risk för person- eller egendomsskador eller om det behöver fällas av naturvårdsskäl. Marklov krävs dock inte om trädfällningen sker enligt en av kommunen godkänd skötselplan eller vid utbyggnad av allmänna underjordiska ledningar, inklusive vatten- och avloppsledningar. Tomtägareföreningens nuvarande skogsvårdsplan fungerar i detta sammanhang som en sådan plan och behöver inte godkännas av kommunen. Projektering och genomförande av VA-ledningar ska ske i samråd med kommunekologen för att minimera negativ påverkan på naturvärden och landskapsbilden så långt det är möjligt.

Planområdets östra del omfattar vatten. Holmängsviken har befintliga naturvärden som bör bevaras och här bör störningar undvikas. Viken utgör ett potentiell lek- och uppväxtområde för rovfisk. Detta område planläggs som öppet vatten, för att inga nya anläggningar ska tillkomma i vattnet som riskerar att störa djurlivet, se mer under rubriken *Vattenområden* nedan. Då strandskydd gäller finns också ett ytterligare skydd eftersom alla åtgärder inom strandskydd prövas mot dispens, se mer under rubriken *Strandskydd* nedan.

Utöver landskapsanalysen har en trädinmätning (WSP, 2020-05-13) på kvartersmark genomförts för att identifiera gamla och grova träd som är särskilt betydelsefulla för den biologiska mångfalden då de bland annat utgör viktiga miljöer för trädlevande svampar, mossor och lavar samt ger upphov till en rik artförekomst av insekter i ved, bark, håligheter och lövverk och kan utgör bo-, vilo- och födosöksplatser för olika fågelarter. Men även så kallade efterföljare har en viktig betydelse för att bevara den biologiska mångfalden långsiktigt eftersom de säkerställa att det även i framtiden kommer att finnas gamla grova träd. Inom planområdets norra del identifierades två ekar som klassificeras som särskilt skyddsvärda. Också äldre askar finns inom området. Ask är klassificerad som starkt hotad enligt Rödlistan 2020.

Träden på kvartersmarken utgör viktiga komponenter av de lokala spridningssambanden och knutar samman angränsande naturområden. Träden utgör även viktiga kulturarv och landskapselement och erbjuder viktiga

ekosystemtjänster som reglering av lokalklimat samt dagvatten.

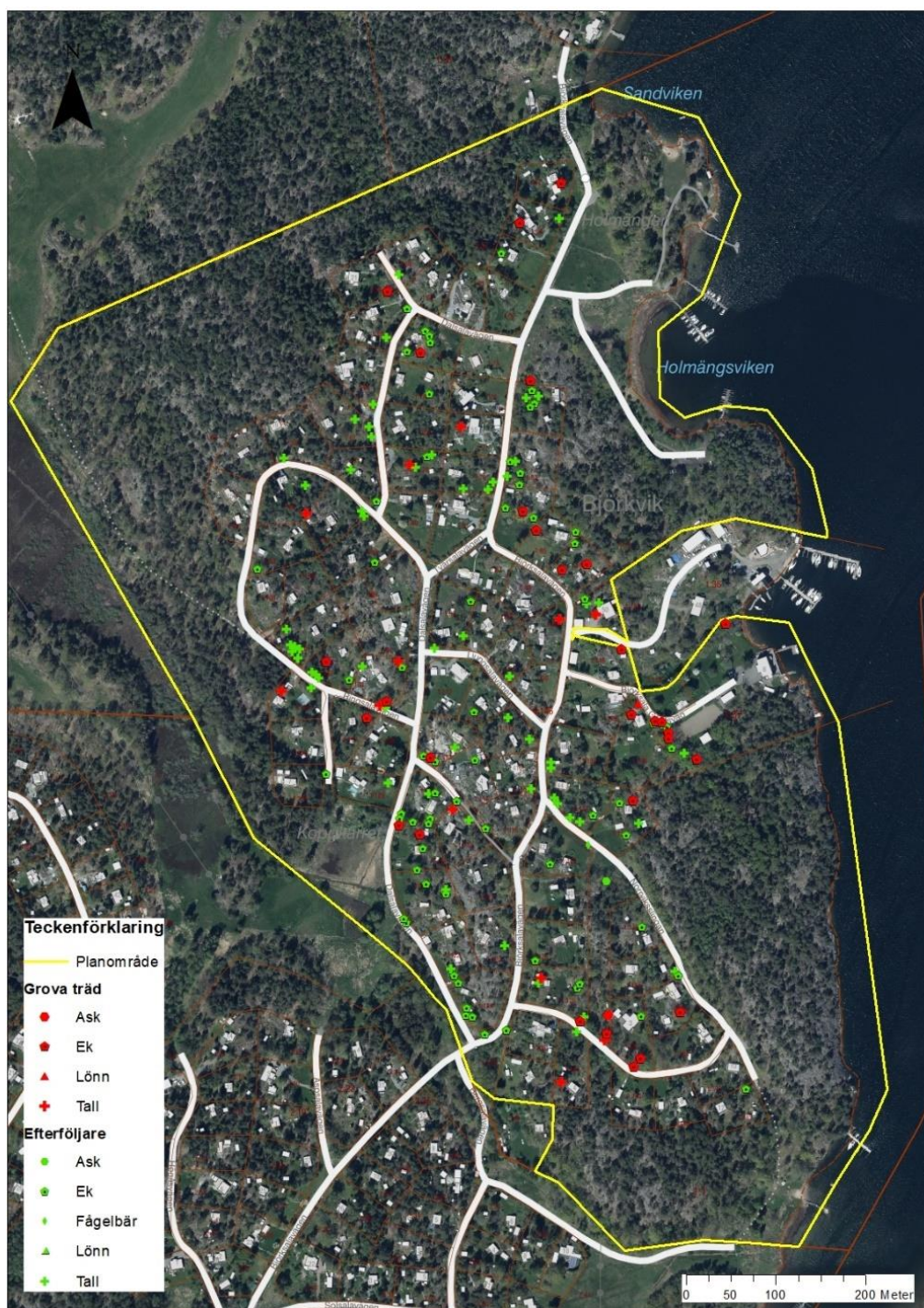
En avvägning mellan trädens höga naturvärden och möjligheten för fastighetsägarna att utnyttja sin fastighet och bygg rätt har gjorts, varför bestämmelsen på kvartersmark endast skyddar grövre (träd med en stamdiameter på 50 cm eller större mätt 1,3 meter ovan marknivå) ädellövträd och tallar. För dessa träd gäller utökad lovplikt (generell planbestämmelse i plankartan). Marklov får endast ges om trädet utgör risk för skador på person eller egendom eller trädet behöver fällas av naturvårdsskäl. Marklov för träd med stamdiameter mindre än 80 cm, mätt på 1,3 m ovan marknivå får även ges om fällning krävs för uppförandet av huvudbyggnad. Skäl för fällning av träd på grund av säkerhet eller naturvård ska styrkas av en arborist eller liknande. Fälls träd ska stammen tas om hand för att gynna fauna samt återplantering göras med samma trädslag.

På några tomter inom planområdet har björkar planterats paralett med vägen. Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett övrigt öppet landskap utgör en allé om den i övervägande del utgörs av uppvuxna träd.

Alléer omfattas enligt kapitel 7 i miljöbalken av det generella biotopskyddet. Det innebär att det är förbjuden att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som kan skada allén. Exempelvis är det förbjuden att fälla levande eller döda träd, gräva eller schakta intill allén som medför att trädens rötter skadas, ledningsdragning i eller intill allén om det sker inom det område där trädens rötter finns. Riskeras allén skadas måste dispens sökas hos Länsstyrelsen.

Inom den södra delen av den privata fastigheten Björkvik 1:37 finns natur som hänger samman med det gemensamma naturområdet söder om fastigheten. Det finns idag en tydlig gräns inom fastigheten mellan ianspråktagen tomt och natur genom en naturlig höjdskillnad och genom att naturmarken är skogbeklädd. Naturområdet, även den del som ligger inom privat fastighetsmark, är utpekad som skyddsvärd i landskapsanalysen. Naturmarken inom Björkvik 1:37 prickas så att inga byggnader får uppföras här, detta för att undvika ny bebyggelse i oexploaterad värdefull natur. Dessutom införs en bestämmelse likt den för allmän plats, om att träd med en stamdiameter om 50 cm eller större mätt 1,3 m ovan marknivå får endast fällas om trädet utgör risk för skador på person eller egendom, om trädet behöver fällas av naturvårdsskäl eller om trädet behöver fällas för att uppföra huvudbyggnad,

Utöver detta gäller samma bestämmelse som på resterande bostadsfastigheter, att marklov krävs för ändring av marknivån större än 0,5 meter för hela fastigheten samt att det är förbudet att ändra marknivån mer än 1,0 meter från befintlig nivå.



Figur 11. Karta som visar skyddsvärda träd inom planområdet som har mätts in 2021.

Död ved utgör substrat och livsmiljö för många olika arter bland annat flera rödlistade och hotade arter. Död ved är en bristvara i vårt moderna skogslandskap. För att gynna den biologiska mångfalden är det därför viktigt att öka mängd död ved – både stående och liggande i landskapet. Därför bör död ved med en stamdiameter av minst 30 cm lämnas kvar i skogen. Färska vindfällna av gran som sammanlagt överstiger 5 skogskubikmeter inom ett hektar ska dock tas om hand så att granbarkborren inte kan använda virke för att föröka sig i, till exempel genom barkning.

Skyddade arter

Fåglar

Planområdes bedöms innehåller lämpliga livsmiljöer för ett flertal olika fågelarter, det har dock ingen fågelinventering genomförts. Enligt en GIS analys som har genomförts av ekologigruppen 2021 utgör planområdes hållmarkstallskogar

och barr- och barrblandskogar lämpliga livsmiljöer för spillkråka (NT) och planområdes lövrika skogsområden ingår delvis i ett värdeområde för mindre

hackspett (NT). De gamla lövrika bryn- och skogsmiljöer utgör även lämpliga livsmiljöer för grüngöling (Ekologigruppen 2021). Då planen inte innebär ändring av mark- och vattenanvändning i området och inga avstyckningar möjliggörs bedöms landskapets kontinuerliga ekologiska funktion bevaras och fågelarternas bevarandestatus inte påverkas.

Lagstad skydd

Alla vilda fåglar är skyddad enligt An § 4. Artskyddsförordningen. Skydd enligt 4 § innebär att det är förbjudet att:
(1.) avsiktligt fånga eller döda djur,
(2.) avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings och flyttperioder,
(3.) avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och
(4.) skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser



Figur 7. Översikt över lämpliga livsmiljöer för spillkråka.



Figur 8. Översikt över lämpliga livsmiljöer och värdeområden för mindre hackspett.



Figur 9. Översikt över lämpliga livsmiljöer för gröngöling.

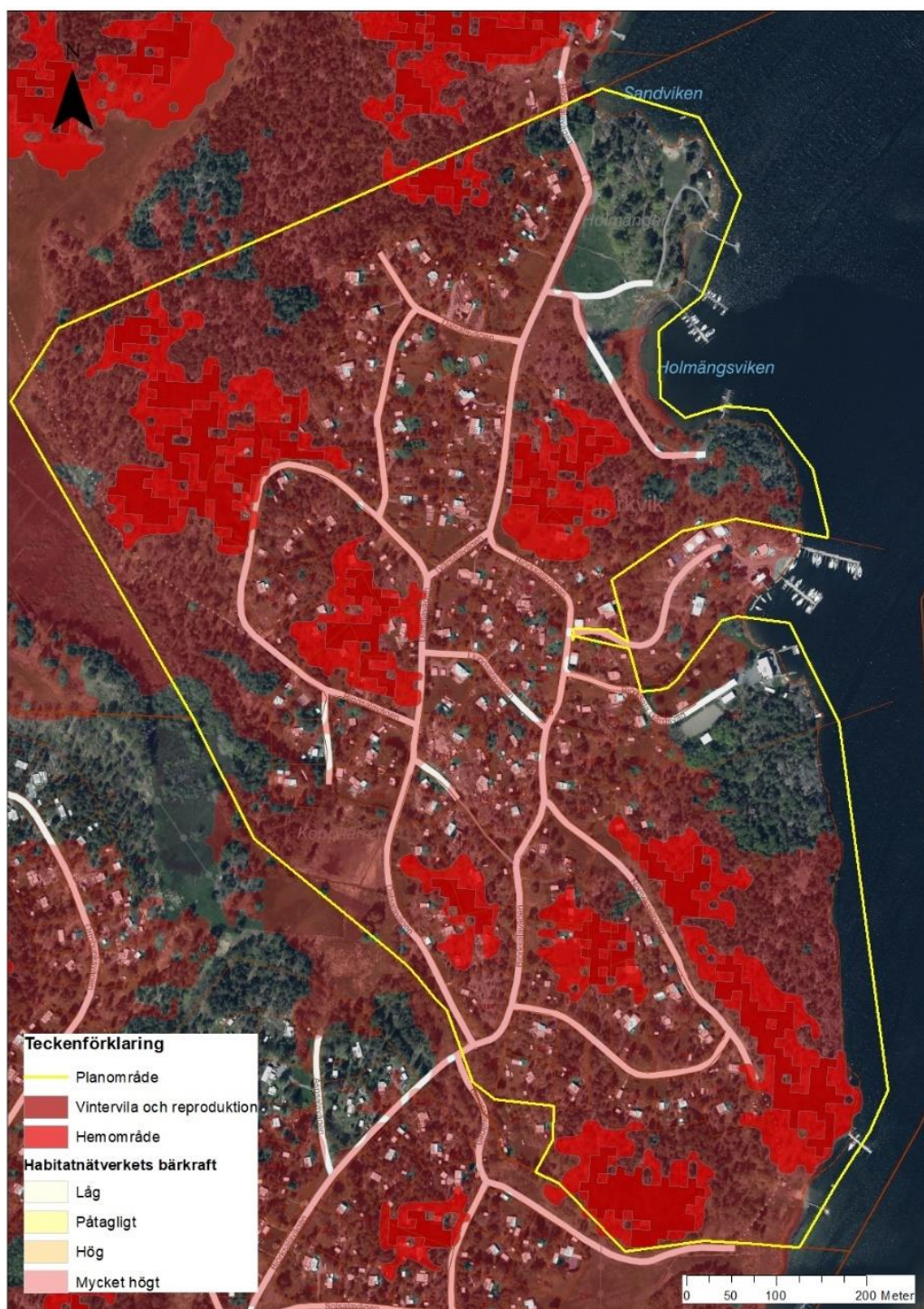
Hasselsnok

Enligt en spridningsanalys som Calluna har genomfört 2020 finns flera lämpliga livsmiljöer identifierade för hasselsnok inom planområdet. Inom planområdet har dock ingen hasselsnok rapporterats och ingen hasselsnoksinventering har genomförts.

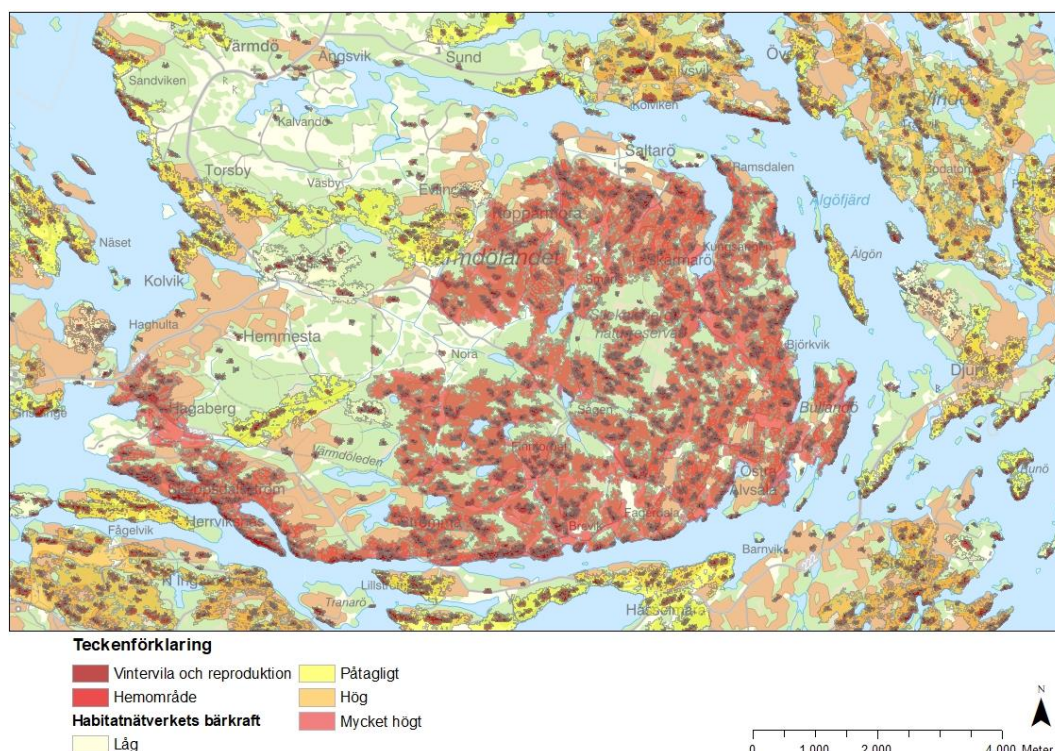
Lagstadgat skydd

Alla svenska arter av reptiler och groddjur är fridlysta enligt artskyddsförordningen, men lagskyddet skiljer sig något åt mellan de olika arterna. Hasselsnoken är skyddad enligt 4 § i artskyddsförordningen. Skydd enligt 4 § innebär att det är förbjudet att:

- (1.) avsiktligt fånga eller döda djur,
- (2.) avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings och flyttperioder,
- (3.) avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och
- (4.) skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats



Figur 10. Översikt över lämpliga livsmiljöer och habitatnätverk för hasselsnok inom planområdet.



Figur 11. Habitatnätverksanalyserna visar hur livsmiljöerna är sammanlänkade i ett stort nätverk som sträcker över stora delar av östra Värmdölandet.

Då planen inte innebär ändring av markanvändning i området, inga avstyckningar möjliggörs och storleksordning av tillkommande exploateringar på befintliga tomter bedöms ytmässigt som begränsat i förhållande till den totala ytan lämpliga livsmiljöer som finns inom nätverket samt sprängning på befintliga tomter regleras bedöms landskapets kontinuerliga ekologiska funktion upprätthållas och hasselsnokens bevarandestatus inte påverkas av planens genomförande om nedan förslagna skydds- och förstärkningsåtgärder vidtas.

Om det i samband med exploatering och val av plats för byggnader inte går att undvika lämpliga livsmiljöer helt rekommenderas både skadebegränsande åtgärder samt habitatförstärkande åtgärder att genomföras för att motverka förlusten av livsmiljöerna. Om livsmiljöer exploateras rekommenderar man att de ersätts med likvärdiga miljöer i nära anslutning till exploateringsområdet, annars riskerar förbud utlösas enligt artskyddsförordningen. Skyddsåtgärderna skulle kunna utföras innan exploateringen påbörjas för att kunna säkerställa att den kontinuerliga ekologiska funktionen upprätthålls.

Rekommenderade skadebegränsande åtgärder

- Under byggskedet kan hänsyn tas till tillfälliga etableringsytor så att dessa inte placeras i miljöer där det finns hasselsnok.
- Sprängningsarbeten rekommenderas att ske under perioden från oktober till slutet av februari för att undvika att hasselsnoken skadas eller dödas i sina sommarvisten.
- Schaktningsarbeten i marker som kan utgöra övervintringsområden för hasselsnok kan genomföras under perioden april – september.
- Attefallshus placeras lämpligen på plintar eller torpargrundsliknande konstruktion i områden där hasselsnoken kan förväntas finnas.

Rekommenderade habitatförstärkand åtgärder

- Anlägga stenmurar med möjlighet för ormarna att gömma sig i. Dessa kan ligga i relativt solexponerade lägen men det gör inget om delar är något mer beskuggade. Plantera lågväxande buskar på solexponerade platser där ormarna kan söka skydd och söka föda.
- Spara ytor med naturmark eller partier där gräset får vara högväxt.
- Lägga ut mindre stockar och grenar i högar där hasselsnoken gärna söker skydd.

Fladdermöss

I en fladdermusinventering som har utförts av Värmdö kommun (2013) pekas området kring Älvsalaviken ut som en viktig fladdermuslokal. I området har den rödlistade arten dammfladdermus påträffats. Även arterna nordisk fladdermus, dvärgfladdermus, vattenfladdermus och trollfladdermus har påträffats i området. Då planen inte innebär ändring av mark- och vattenanvändning i området och inga avstyckningar möjliggörs bedöms inte fladdermössens bevarandestatus påverkas. Dock bör utomhusbelysning ske med måtta för att minska negativ påverkan på nattaktiva djur. Med artificiellt ljus störs den naturliga dygnsrytmen och den inre klockan hos allt levande. Det kan ställa till det på många olika sätt för olika växt- eller djurgrupper. En av artgrupperna som kanske är mest känd för att påverkas negativt av ljusföroreningar är fladdermöss, de känner sig endast trygga i mörkret. Undvik således att rikta lampor upp i träd för estetiska skäl. Det påverkar både trädets lövfällning och knoppning, liksom de djur som bor där. Rörelsedetektor eller timer är bra sätt att undvika att lampor är tända hela natten. Släck när fladdermössen är som mest aktiva och ger sig ut för att jaga, från solnedgång och en timme framåt. Att hålla belysningen tänd endast under några timmar på kvällen skulle ge fladdermössen fler mörka timmar.

Park och rekreation

All allmän mark i planområdet är enskild och förvaltas av Björkvik Tomtagareförening. De rekreativa värdena i området består till stor del av närhet till den varierade naturen med skogen, de lättåtkomliga strandområdena och öppnaberghällar med utsikt. Dessutom finns två mer iordningställda parkområden, ett i norra delen av planområdet vid Sandviken, och ett i den sydligaste delen av planområdet. Här finns badstrand, badbryggor, bastu och gungor med mera. Dessa område planläggs som PARK i plankartan.

I omkringliggande områden finns stallverksamhet. Det är tillåtet enligt allemansrätten att rida på enskild väg, så länge inte vägen tar skada. Vid regelbunden ridning på en enskild väg bör en dialog föras med fastighetsägaren. Behovet att kunna rida säkert bör upplysas. Stigar i området beslutas och sköts av Björkvik Tomtagareförening. Dialog bör ske mellan ridföreningen i området och Björkvik Tomtagareförening för anläggande av nya stigar i området.

Vattenområden

Planområdet omfattar delar av Norrviken, Holmängsviken och Sandviken i öster. I planförslaget vattenområdet planlagt som öppet vatten (W₁ i plankartan).

Vattenområden är framför allt öppet vatten men kan också vara vattenområden med mindre anläggningar som bryggor och badplatser. För att anlägga bryggor inom strandskyddat område krävs dispens från strandskyddet, se mer under rubriken *Strandskydd* nedan.

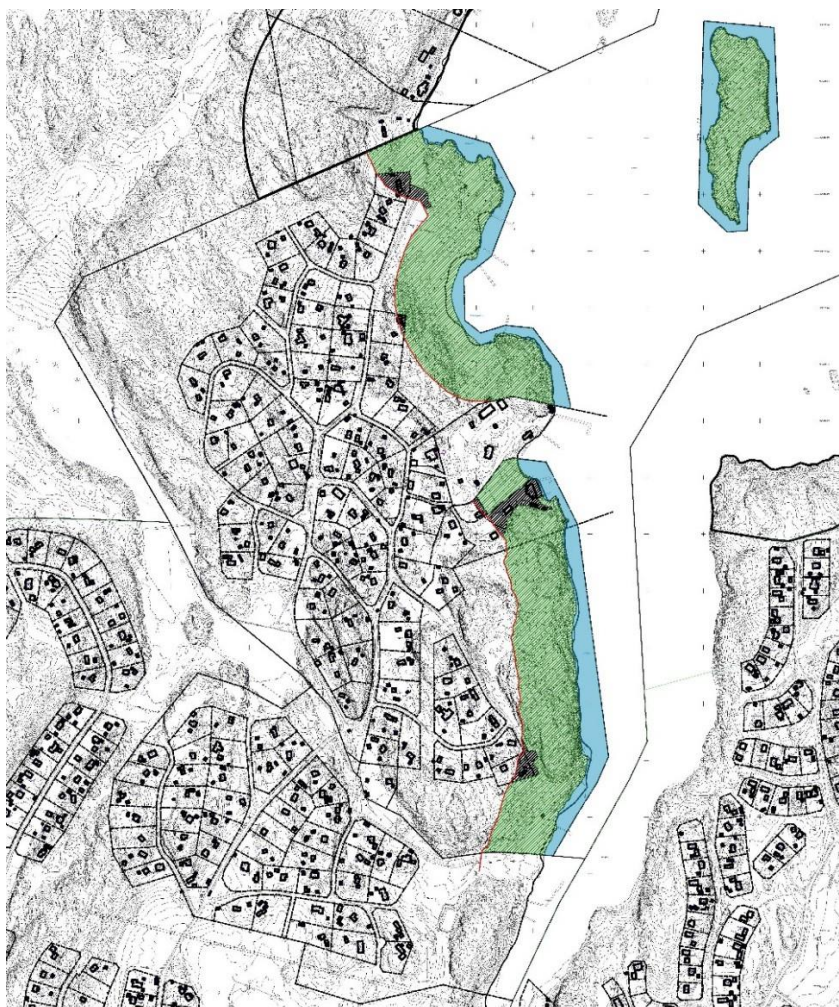
I den norra delen av Holmängsviken finns gemensamma bryggor där Björkvik Tomtägarförening upplåter båtplatser till sina medlemmar. I den södra delen av viken finns en brygga samt en båtuppställningsplats som nyttjas av den närliggande Älgöns fastighetsägare, se mer under rubriken *Bebyggelse och landskapsbild, båtuppställning*.

STRANDSKYDD

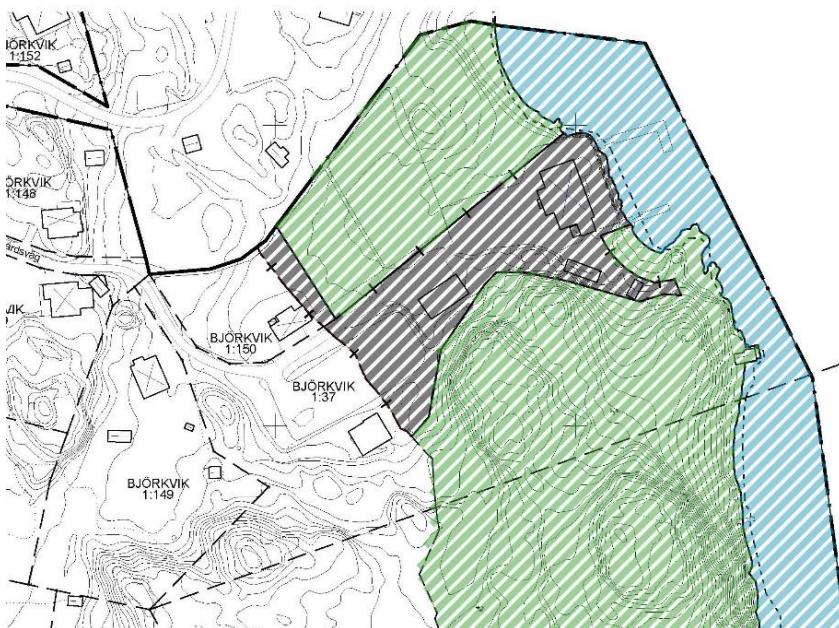
Hela kuststräckan inom planområdet omfattas av strandskydd.

Strandskyddsområdet sträcker sig 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd, både på land- och vattensidan.

Fem privata bostadsfastigheter berörs av strandskydd, Björkvik 1:37, 1:145, 1:150, 1:57, och 1:82, se figur 12. För dessa fastigheter innebär planförslaget att strandskyddet upphävs i de delar som ligger innanför strandskyddsgränsen. Detta eftersom denna mark redan är ianspråktagen av de boende som tomtmark och därmed saknar därmed betydelse för strandskyddets syften i enlighet med miljöbalken 7 kap 18 c § p 1, som fastslår särskilda skäl för upphävande av strandskydd. Björkvik 1:37 skiljer sig från de andra fastigheterna då den är mycket större och ligger med en majoritet av ytan inom strandskyddat område. Inom Björkvik 1:37 kommer strandskyddet endast upphävas inom den del av fastigheten som är ianspråktagen för bebyggelse. Dessutom kommer en zon om 10 meter närmast vattnet fortsatt att omfattas av strandskydd för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet, dock inte där bostadshusets terrass möter strandkanten. Den låglänta delen som övergår i hästhagar i norra delen av fastigheten samt naturmarken i södra delen av fastigheten kommer fortsatt att omfattas av strandskydd, se figur 13.



Figur 12. Röd linje markerar strandskydd 100 meter från strandlinje. Inom mörkgråmarkerade områden upphävs strandskyddet. Inom grön- och blåmarkerade områden ligger strandskyddet kvar. Kartan visar vad som gäller inom planområdet.



Figur 13. Förstoring av strandskyddskarta som visar Björkvik 1:37, och Björkvik 1:50.

Även för gator (GATA i plankartan) och områden för tekniska anläggningar (E i plankartan) som ligger inom 100 meter från strandkanten föreslås strandskyddet upphävas. Detta är för att kunna lägga ned vatten- och avloppsledningar samt uppföra nödvändiga tekniska anläggningar utan att behöva söka dispens från strandskyddet. En administrativ bestämmelse (a₃) visar i plankartan var strandskyddet upphävs.

Strandskyddet kommer fortsatt att gälla för natur- och parkområden inom planområdet. Strandskyddet syftar till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet, samt för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till stränder och vatten. För att få uppföra anläggningar inom natur- eller parkmark kommer därför en dispensansökan mot strandskyddet att krävas. Strandskyddet gäller även 100 meter utanför strandlinjen, vilket innebär att anläggningar i vatten, såsom bryggor också omfattas av krav på dispensansökan. För att anlägga bryggor inom strandskyddat område krävs dispens från strandskyddet, se mer under rubriken *Strandskyddsdispens*.

GEOLOGI OCH GEOTEKNIK

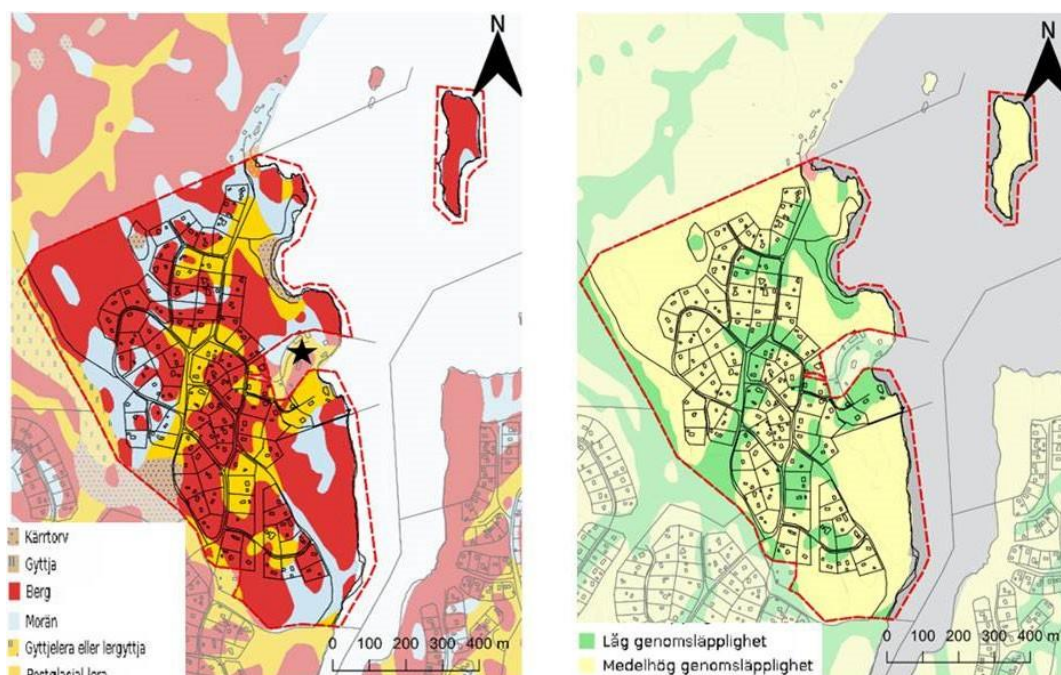
Planområdet är kuperat och höjderna inom planområdet varierar mellan noll och cirka 35 meter över havet. Längs strandlinjen i öster och längs planområdets västra kant finns låglänta områden.

Enligt SGU:s jordarts- och jorddjupskarta består marken inom planområdet varierande av ytligt berg och jord av morän och lera. Längs planområdets västra gräns finns ett område som utgörs av gyttjelera och kärrtorv. Jorddjupet uppskattas variera mellan noll och en meter inom partier med jord. Jorddjupet uppgår som mest till 10 meter (Bjerking 2019-06-07). Se karta i figur 9 nedan.

Den översiktliga radonriskkartan för Värmdö kommun (SGU, 2011) visar låg till normal risk för radon i planområdet. Undersökning av radon ska ske i byggskedet.

HYDROLOGI OCH DAGVATTEN

Kontorets dagvattenpolicy säger att dagvatten ska hanteras lokalt inom den egna bostadsfastigheten. En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (Bjerking 2019-05-02, rev. 2019-06-07). Marken har generellt en medelhög genomsläpplighet i områden med berg och morän, vilket omfattar majoriteten av planområdet, samt partier med låg genomsläpplighet i områden med lera.



Figur 14. SGU:S jordartskarta till vänster, och genomsläpplighetskarta till höger.

Dagvatten från planområdet rinner till recipienten Älgöfjärd. Avrinningen sker till stor del genom tydliga rinnstråk, som delvis utgörs av vägdiken och delvis av rinnstråk över naturmark. I planområdets västra del finns ett större delavrinningsområde som avvattnas till rinnstråk som löper via Koppkärret och Långdalen till Skärmarövikens norr om planområdet. Skärmarövikens är en del av Älgöfjärd. Övriga delavrinningsområden avvattnas också till Älgöfjärd, men det sker direkt österut mot kusten. Vid kustlinjen finns två mindre delavrinningsområden utan tydliga rinnstråk där avrinning i stället sker diffust österut till recipienten. Det bedöms också finnas en kulvert i östra delen av planområdet som mynnar ut till recipienten vid Björkviks gård, på fastigheten Björkvik 1:37.

Med hänsyn till fastigheternas storlek, geologi och befintlig grönska bedöms det finnas goda förutsättningar för omhändertagande av dagvatten inom bostadsfastigheterna. Höga flöden kan då förhindras och en rening sker av föroreningsinnehållet i det vatten som så småningom kan bilda grundvatten eller nå recipienten. Även med utökade byggrätter så bedömer dagvattenutredningen att förutsättningarna är goda för att omhänderta dagvattnet inom området utan att försämra för recipientens miljö kvalitetsnorm. Respektive fastighetsägare ansvarar för omhändertagande av dagvatten från den egna fastigheten så att skada inte uppstår utanför fastigheten.

Dagvattenutredningen visar att den ökade trafiken i området gör att föroreningshalterna ökar något. Samtidigt gör utbyggnaden av vatten- och avloppsnätet att belastningen av näringsämnen på recipienten minskar. Sammantaget beräknas föroreningsbelastningen inom området bli fortsatt låg trots ökade byggrätter och ett ökat permanentboende.

Beslutade miljö kvalitetsnormer från 2017 fastställer att Älgöfjärden har en måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Den kemiska statusen i recipienterna baseras på kvicksilver, PBDE och TBT. TBT i dagvatten påträffas företrädesvis på båtuppställningsplatser där skrapning och tvättning av båtar sker. Det finns en uppställningsplats inom planområdet, men den är mindre i omfattning och ligger inte intill större rinnstråk. Den eventuella belastningen från området till recipienten bedöms därför som liten. Förutsatt att båtuppställningsplatsen inte utökas bedöms den framtida belastningen som liten.

Det finns två hästhagar inom planområdet, se mer under rubriken *Hästhållning* under *Bebyggelse och landskapsbild*. Generellt genererar hästhållning näringsämnen som kan utgöra risk för övergödning av recipienter. Gödselhantering i hagarna ska ske enligt kommunens riktlinjer. Den ena hagen ligger inom fastigheterna Björkvik 1:37 och 1:50 och är belägen nära kusten, vilket gör att näringsämnen snabbt kan tillföras recipienten. Dock bedöms avrinningen gå kulverterad förbi detta område och därför bör avrinning från hästhagen kunna gå trögt. I och med det finns en möjlighet till viss reducering av näringsämnen innan det når recipienten. Den andra hagen ligger delvis inom Björkvik 1:1 i sydöstra delen av planområdet. Större delen av denna hage ligger utanför planområdet. Hagen ligger i direkt anslutning till ett större rinnstråk och bedöms därmed kunna ge ett betydande näringstillförsel till recipienten. Belastningen från hästhagarna förväntas dock inte öka i och med planens genomförande, vilket gör att möjligheten att uppnå god status inte försämras.

Utöver dessa områden påvisar dagvattenutredningens förslag på lösningar som är småskaliga och sådana som är kompatibelt med detaljplanebestämmelser:

- Behåll avledning av dagvatten och avrinning i befintliga rinnstråk och diken. Säkerställ funktionen i diken genom kontinuerligt underhåll.
- Behåll vassområden vid stranden, då dessa utgör god möjlighet till rening.
- Använd småskaliga lösningar för omhändertagande av dagvatten inom tomtmarker som till exempel regnbäddar eller dammar.
- Minimera föroreningsbelastningen på dagvattnet genom materialval och sparsam användning av kemikalier.
- Att behålla befintlig växtlighet i så stor utsträckning som möjligt.
- Att flödet i befintliga vägdiken inte ökas.

BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen består i huvudsak av friliggande enbostadshus av fritidshuskaraktär som är byggda från 1950-talet och framåt. De flesta byggnaderna är små envåningshus men variationen i utformning är stor. Både färg, material, taklutning och byggnadsteknik skiftar, och stugorna är ofta om- och tillbyggda. På fastigheterna finns förutom bostadshus ofta ett antal mindre komplementbyggnader. Landskapet är kuperat och bostadsfastigheterna är stora vilket tillsammans med de små fritidshusen gjort att mycket vegetation och uppväxta träd finns kvar på kvartersmark.

De flesta fastighetsgränser är inte markerade med vare sig staket eller häckar, och upplevelsen är ett kontinuerligt landskap med fint inplacerade byggnader, där en del är uppförda på höjder och bergsknallar för att få utsikt.

I områdets östra del, söder om Holmängsviken, ligger Björkviks gård med en historia från åtminstone 1600-talet. Gården började styckas 1957 för fritidshusbebyggelsen, men en del bebyggelse från sekelskiftet 1900 och 1900-talets början finns fortfarande bevarad här, inklusive en stor sommarvilla vid strandkanten.

Riktlinjer och planbestämmelser i det nya planförslaget

För att möjliggöra ett ökat permanentboende i området medger detaljplanen större byggrätter, så att nya bostadshus kan uppföras eller så att befintliga kan byggas till.

Följande egenskapsbestämmelser gäller för kvartersmarken inom hela planområdet:

Bebyggandets omfattning

Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 180 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 240 kvadratmeter. I bruttoarea ska befintlig källare ej inräknas. Huvudbyggnad och komplementbyggnader får sammanlagt högst uppta 300 kvadratmeter BTA. Endast friliggande enbostadshus.

Den här bestämmelser gäller på de flesta bostadsfastigheterna inom detaljplanen då de flesta bostadsfastigheter har samma byggrätter.

e_x

Sedan finns det fem e-bestämmelser som är skräddarsydda för specialfallen, de två fastigheterna med rivningsförbud; Björkvik 1:37 (Björkviks Gård) och Björkvik 1:148. För de fastigheter som är bebyggda med kulturhistoriskt värdefulla byggnader gäller delvis andra, mer skräddarsydda, regleringar kring utnyttjandegrad eftersom dessa byggnader har tillkommit i ett helt annat sammanhang än fritidshusbebyggelsen.

Även fastigheterna Björkvik 1:152 och 1:137 som har huvudbyggnader där BYA redan överstiger 180 kvadratmeter har bekräftats med e-bestämmelse.

Nockhöjden är satt till 9,0 meter för huvudbyggnader för att möjliggöra att byggnad kan byggas i två plan. Detta för att bibehålla karaktären av fristående bostadshus som är glest utplacerade i landskapet. Detta innebär att en byggnad i två plan kan byggas med ca 120 m² (BTA) i varje våningsplan. Tanken är att hus som är högre ska samtidigt vara mindre ytkrävande för att undvika att alltför stora delar av tomterna planas ut.

Komplementbyggnad och huvudbyggnad får sammanlagt högst uppta 300 kvadratmeter BTA, detta för att ge flexibilitet vid konvertering av befintlig huvudbyggnad till komplementbyggnad. Det ska vara möjligt att konvertera befintliga huvudbyggnader till komplementbyggnader för att underlätta för en hållbar utveckling utan att behöva riva för en effektiv resurshushållning. Därför får huvudbyggnader som omvandlas till komplementbyggnader ha en högsta nockhöjd på 6,0 meter.

Högsta nockhöjd för nya komplementbyggnader är 4,5 meter, vilket är detsamma som i den nuvarande byggnadsplanen för området. De befintliga komplementbyggnaderna som har en högre nockhöjd än 4,5 meter får speciella bestämmelser (e_x) som bekräftar deras nuvarande nockhöjd.

Komplementbyggnaden ska vara underordnad huvudbyggnaden och ska inte användas som självständigt bostadshus. En förutsättning för att en byggnad ska anses utgöra en komplementbyggnad är att den är av en art och omfattning som gör att den underordnas huvudbyggnaden. Komplementbyggnad är en byggnad som är placerad nära och kompletterar en huvudbyggnad. Komplementbyggnaden ska alltid vara ett komplement till bostadshuset. Den kan till exempel vara garage, carport, förråd, gäststuga, vedbod, växthus, bastu eller båthus. En komplementbyggnad kan användas som gäststuga men den får inte användas som en självständig bostad varken som fritidshus eller permanentbostad.

Prickat mark, mark får inte förses med byggnad syftar till att pumpstationerna ska vara tillräckligt långt ifrån närmsta huvudbyggnader för att inte orsaka luktproblem.

Fastighetsstorlek

d_x

För alla bostadsfastigheter regleras även minsta fastighetsstorlek. Enligt Värmdö kommuns översiktsplan ska nya fastigheter generellt inte möjliggöras i prioriterade förändringsområden. Därför är planbestämmelserna för minsta fastighetsstorlekar anpassade för att undvika avstyckningar i området.

Placering

Ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från användningsgräns mot gata och minst 4,0 meter från övriga fastighetsgränser. Gäller ej E-områden. Befintlig huvudbyggnad får vara närmare än 4,0 meter från användningsgräns. Ny komplementbyggnad eller tillbyggnad av komplementbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Befintlig komplementbyggnad får vara närmare än 4,0 meter från fastighetsgräns.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa god sikt längs vägarna i

området samt till att bibehålla karaktären där husen är placerade längre in på tomlarna. Bestämmelsen syftar också till att klara brandkrav för bostadshus. Regler om skydd mot brandspridning mellan byggnader finns i Boverkets byggregler (föreskrifter och allmänna råd) avsnitt 5:61. I korthet innebär det att byggnader ska placeras på ett avstånd av minst åtta meter ifrån varandra.

Utformning

Endast ett friliggande enbostadshus per fastighet är tillåtet för att bevara karaktären i området.

Utförande

Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämmande vatten upp till nivån +xx meter (RH2000), inte minskar översvänningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar.

b_x

Med hjälp av kompensationsåtgärder blir det nu möjligt att bebygga på mark som har översvänningsrisk så länge åtgärder för att uppfylla kraven uppfylls. Kompensationsåtgärder ska redovisas i bygglovsansökan. Detta bidrar till en ökad flexibilitet och frihet till fastighetsägarna.

Den här planbestämmelsen gällande översvänningshantering är inte begränsande kring utformning och utförande. De låser inte in sig i någon speciell teknik utan specificerar endast höjden som behövs för att en byggnad inte ska skadas av vattnet vid ett skyfall. Till exempel går det utmärkt att bygga på plint om man vill det.

Om ny- och tillbyggnation medför att mark inom översvänningsområde behöver höjas ska motsvarande volym tillskapas inom lågpunkten. Detta för att inte minska hur mycket vatten som kan samlas i lågpunkten, vilket skulle kunna leda till en ökad översvänningsrisk för både planerad och omgivande bebyggelse. Hur denna kompensation planeras att utföras ska redovisas i bygglovsansökan. Där behöver aktuell översvänningsyta framgå, vilken volym som ska kompenseras för, ritning med markering över var åtgärden ska ske och dess utförande (yta och marknivå) för att uppnå erforderlig volym. Kompensationsåtgärden behöver vara placerad inom det aktuella översvänningsområdet och inom aktuell fastighet för att säkra dess funktion.

Om ny- och tillbyggnation medför att mark inom flödesväg behöver höjas ska kompensation göras för att behålla flödesvägens funktion och kapacitet. Detta för att inte blockera flödesväg, vilket skulle kunna leda till en ökad översvänningsrisk för både planerad och omgivande bebyggelse. Hur denna kompensation planeras att utföras ska redovisas i bygglovsansökan.

Där behöver aktuell flödesväg framgå, vilken volym som ska

kompenseras för, ritning med markering över var åtgärden ska ske och dess utförande (yta och marknivå) för att uppnå erforderlig kapacitet och behålla samma flödesriktning. Kompensationsåtgärden behöver utföras så att flödesvägen hålls intakt och flödesriktning behålls.

Den senaste aktuella kommunala skyfallskarteringen ska användas som underlag och åtgärden ska utformas och vara genomförbar utifrån markens förutsättningar där bland annat geotekniska förutsättningar och grundvattennivåer ska beaktas.

Exempel: Inom detaljplaneområdet finns en lågpunkt på 10*10 m som visar ett maximalt vattendjup på 0,5 meter vid skyfall (klimatkompenserat 100-årsregn). Vid en planerad tillbyggnation avses en yta på 2*3 m höjas med 1 m. Uppfyllanden motsvarar $2*3*0,5=3 \text{ m}^3$ och behöver således kompenseras för. Kompensationsåtgärden kan utföras genom sänkning av mark med 0,3 m över en yta på 10 m².

Lägsta grundläggningsnivå för huvudbyggnad är +2,7 meter (RH2000), med hänsyn till översvämningsrisk. Nivån utgår vid kusten från nollnivån i höjdsystemet RH2000. Bestämmelsen b_x gäller i stället för områden som har översvämningsrisk på kartan då de kräver högre grundläggningsnivåer.

Den sista b-bestämmelsen är till för pumpstationerna så att de inte riskerar översvämnning vid ett skyfall.

Nya källare får inte byggas, befintliga källare får finnas kvar. Detta motiveras av att källare kan orsaka stor påverkan på terräng och landskap som på många håll präglas av ytnära berg. Det är även en bestämmelse som finns kvar från tidigare byggnadsplan och är en del i att bevara bebyggelsens nuvarande karaktär.

Endast en femtedel av fastighetsarean får hårdgöras, detta gäller ej E-områden. Reglering av den hårdgjorda ytan är viktig för att underlätta för dagvattenhanteringen där genomsläpplig mark är att föredra.

Markens anordnande och vegetation

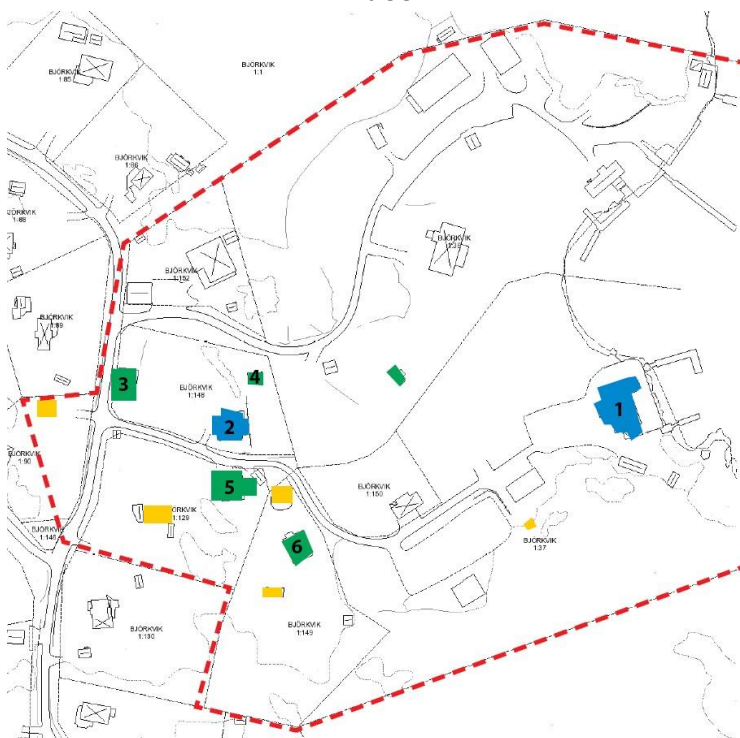
Träd med stamdiameter om 50 cm eller större mätt 1,3 m ovan marknivå får endast fällas om trädet utgör risk för skador på person eller egendom, om trädet behöver fällas av naturvårdsskäl eller om trädet behöver fällas för att uppföra huvudbyggnad.

Detta är en bestämmelse för att bevara skyddsvärda träd som identifierades i en trädinventering. Även framtida träd som växer sig stora blir skyddade.

Den färdiga marknivån får inte ändras mer än 1,0 meter utifrån befintlig marknivå. Ändring av marknivån större än 0,5 meter vid byggnationer ska prövas med marklov. De här bestämmelserna syftar till att bevara den naturligt kuperade miljön och karaktären med bebyggelse som är väl anpassad till den naturliga terrängen.

Men samtidigt tillåta insprängningar av huvudbyggnaderna i terrängen för att underlätta tillgängligheten. Att bevara de naturliga markhöjderna ger också en större möjlighet att bevara befintlig vegetation.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse



Figur 15. Kartan visar bevarad kulturhistorisk värdefull bebyggelse inom Björkviks gård. Blåmarkerade byggnader är särskilt värdefulla, gröna byggnader har kulturhistoriska och miljömässiga värden och gulmarkerade byggnader har vissa kulturhistoriska och miljömässiga värden. Kartan är tagen ur kulturmiljöutredningen (Tengbom, 2019, rev. 2019-08-26)

En kulturmiljöutredning har genomförts för bebyggelsen inom området för Björkviks gård (Tengbom, 2019, rev 2019-08-26). Här har bebyggelse funnits från 1600-talet och framåt. Den ursprungliga gården brändes 1719, men platsen har kontinuerligt bebyggts med bostadshus och ekonomibyggnader. Förutom en stor putsad villa från omkring sekelskiftet, idag kallad Björkviks gård, finns äldre rödfärgad bebyggelse i läget för gamla Björkviks by som har en karaktär från sent 1800-tal/sekelskiftet 1900. Utöver bebyggelsen är platsens kontinuitet också synlig genom många äldre ädellövträd, särskilt stora ekar, samt bevarad vägsträckning genom bebyggelsen. Sammantaget har bebyggelsemiljön historiska och miljömässiga värden. Den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen finns markerad på kartan i figur 15.

Den stora putsade villabyggnaden (1) är i hög grad kulturhistoriskt intressant. Den uppfördes omkring år 1900 och utgör ett exempel på de sommarvillor som byggdes längs skärgårdens stränder från 1800-talet och framåt. Karaktäristiskt för villan är dess stora volym med putsade fasader i en tidstypisk jugendstil. Volymen definieras av burspråk, veranda, torn och balkonger. Villan har dock förenklats till sitt detaljutförande. Fönster, dörrar fasader och taktäckning är utbytta på senare år.

Byggnaden bedöms enligt kulturmiljöutredningen vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt enligt plan- och bygglagens 8 kap. 13§. Detta betyder att den inte får förvanskas. Byggnaden förses med rivningsförbud (r i plankartan). Dessutom gäller varsamhetsbestämmelse enligt nedan:

- k₁ Karaktär som ska bibehållas vid om- och tillbyggnad består av byggnadens form och volym med torn, burspråk, balkonger, veranda, och granittrappor.



Figur 16. Foto på nuvarande Björkviks gård (1). Fotot är taget ur kulturmiljöutredningen (Tengbom, 2019).

På fastigheten Björkvik 1:148 finns en villabyggnad (2) från andra hälften av 1800-talet samt två äldre ekonomibyggnader (3 och 4). Villabyggnaden är särskilt välbevarad sedan byggnadstiden och dess kulturhistoriska värde består i byggnadens volym och proportioner med karaktäristiska detaljer såsom torpargrund, pärlspontpanelade fasader, i övre delen med kontursågad panel, ursprungliga enkla fönsterbågar samt en tillbyggd glasveranda med jugendfönster. Entrédörren är av trä, men har tillkommit under senare tid. Taket täcks av tvåkupigt lertegel. Villan är rödfärgad, troligen sedan tidigt 1900-tal, men har troligtvis tidigare varit bemålad med gul oljefärg. Knutarna som idag är svarta, har tidigare varit vita.

Villan bedöms enligt kulturmiljöutredningen vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt enligt plan- och bygglagens 8 kap. 13§. Detta betyder att den inte får förvanskas. Byggnaden förses med rivningsförbud (r i plankartan). Dessutom gäller varsamhetsbestämmelse enligt nedan:

- k₂ Karaktär som ska bibehållas vid om- och tillbyggnad består av byggnadens volym och proportioner, pärlspontpanelade fasader, listverk och fasaddekoration, fönsterbågar och dörrar av trä samt tak täckt med lertegel.

De två ekonomibyggnaderna på Björkvik 1:148 (3, 4) är också av kulturhistoriskt intresse. Ladan (3) är en enkel volym med stående slät rödfärgad panel samt bräddörrar försedda med smidda bandgångjärn. Förrådsbodens (4) karaktär består av locklistpanelade fasader och tak täckt av enkupigt lertegel. Fönstren i förrådsbyggnaden är inte ursprungliga. Sammantaget har byggnaderna på Björkvik 1:148 byggnadshistoriska och miljöskapande värden. Ekonomibyggnaderna förses dock inte med några särskilda bestämmelser kring varsamhet då en avvägning gjorts mellan de kulturhistoriska värdena och de begränsningar sådana bestämmelser skulle innebära för fastighetsägaren i form av möjligheten till underhåll och bevarande av byggnaderna. Byggnaderna är idag i behov av renovering.



Figur 17. Foto på villabyggnad i jugendstil på fastigheten Björkvik 1:148 (2). Fotot är taget ur kulturmiljöutredningen (Tengbom, 2019).

Inom området finns ytterligare två byggnader av kulturhistoriskt intresse som tidigare hört samman med Björkviks gård. På fastigheterna Björkvik 1:129 respektive 1:149 finns torp från tidigt 1900-tal (5, 6). Dessa byggnader har olika status vad gäller grad av förändringar och ombyggnationer, men bedöms ha ett sådant kulturhistoriskt intresse att ändringar ska göras varsamt.

Torpet på Björkvik 1:149 är uppfört under 1900-talets första hälft och är typisk för tidens torpbyggnader. Torpets kulturhistoriska värde består av en tidstypisk karaktär till form och volym med rödmålade panelade fasader, lertegeltak och farstukvist.

Bostadshuset på Björkvik 1:129 är från tidigt 1900-tal. Värdet består i byggnadens sekelskifteskaraktär till form och volym, där fasaderna är av trä bemålade med rödfärg. Villan är ombyggd i omgångar genom åren, och har inte kvar originalfönster, dörrar eller taktäckning.

Bostadshuset förses med varsamhetsbestämmelse enligt nedan:

- k₃ Karaktär som ska bibehållas vid om- och tillbyggnad är byggnadens volym samt träfasader bemålade med röd färg.

Båtuppställning

Söder om Holmängsviken finns idag en mindre båtuppställningsplats med drygt 20 platser, se foto nedan. Båtuppställningen nyttjas av fastighetsägare på Älgön, strax nordöst om planområdet. Ett servitut reglerar fastighetsägarnas rättighet till detta. Marken planläggs som parkmark, på samma sätt som övriga delar av det mer iordningställda gemensamma området. Strandskydd gäller här, vilket gör att både uppställning och eventuella mindre byggnader kräver strandskyddsdispens.



Figur 18. Foto på båtuppställning i södra delen av Holmängsviken, april 2019.



Figur 19. Orienteringskarta. Förhållande mellan planområdet och Stora Älgön. Planområdet är markerat med röd linje.

Hästhållning

Inom planområdet finns två privata bostadsfastigheter som har mindre häststall vilka används i privat syfte. Inom Björkvik 1:37 (Björkviks gård) finns plats för 4 hästar, och inom Björkvik 1:129 finns plats för ett fåtal hästar. Det finns en sammanhållen hästhage inom 1:37 och 1:150, samt att en större hästhage belägen söder om planområdet som delvis går in på den gemensamma fastigheten Björkvik 1:1, i höjd med Koppkärret. Då stallen är små och det rör sig om enskild hästhållning genereras inte trafik till dem i större omfattning än vad som normalt sker till bostadsfastigheterna. Den naturligt kuperade terrängen och den glesa bebyggelsen med enbostadshus på stora tomter fungerar som en barriär för spridning av allergener. Den dominerande vindriktningen från sydväst bidrar också till att allergener inte sprids över bebyggelsen utan ut mot havet. Stall inom detaljplanelagt område ska söka tillstånd hos kommunen.

SOCIALA FRÅGOR

Inom planområdet planläggs inga arbetsplatser, men det finns arbetsplatser i närheten, bland annat vid Bullandö marina.

Barnperspektivet

Konsekvenser för barn behandlas enligt det beslutade *Tillämpningsrutin för att tillgodose barnets rättigheter i allmänna beslutsprocesser* (2024) som prövar för barnets bästa. Syftet med tillämpningsrutinen är att skapa förutsättningar för ett systematiskt arbete som säkerställer att beslut fattas utifrån korrekta överväganden om barns rättigheter i beredningen av ärenden. Det bedöms att barn berörs till liten del av detaljplanen och således görs en enklare prövning av barnets bästa. Barn- och ungas fysiska och psykiska hälsa, utvecklingsbehov och säkerhet har beaktats i den här prövningen.

Åtgärderna som bedöms vara för barnets bästa är den generella standardhöjningen i området avseende infrastruktur kring utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, gång- och cykelbanor, vägar och större bostäder som möjliggörs via det här detaljplaneförslaget. Detaljplanen möjliggör för större bostäder vilket kan ge ett attraktivt boende för barnfamiljer. Detta minskar risken för trångboddhet för barn vilket påverkar barns inomhusmiljö, hälsa och skolgång negativt.

Utbyggnaden av vatten- och avloppssystem förbättrar även tillgången till kvalitetskontrollerat dricksvatten som är en bekvämlig standard för barnens hälsa. Det blir ett miljöriktigt omhändertagande av avlopp. Rent vatten är avgörande för naturen och människors hälsa och välbefinnande.

I planförslaget finns stora grönområden som, liksom i befintlig plan, planläggs som allmän platsmark (NATUR i plankartan). Det bjuder in till plats för rekreation, lek, motion och utevistelse för medborgare men inte minst barnen. I parkområdet i den norra delen av planområdet vid Sandviken finns badstrand, badbrygga, toalett och gungor. Även inom det södra parkområdet finns badplats. Inom områden planlagda som park finns möjlighet för fastighetsägaren att anlägga lekplatser eller andra mötesplatser. Fastigheterna i området är stora och ger därmed möjlighet till lek och rörelse även inom fastigheten. Tillgång till grönsstruktur har visat sig utjämna skillnaden i hälsa mellan socioekonomiskt svaga och starka grupper. Närheten och tillgängligheten till ett grönområde har här en stor betydelse för användningen och därmed de positiva hälsoeffekterna. Forskning visar att ett grönområde behöver ligga inom 300 meter från bostaden, arbetsplatsen eller skolan för att besökas ofta.

Trafiken förväntas öka något i området i takt med att den permanenta befolkningen i området ökar vilket indirekt påverkar trafiksäkerheten för barnen. Detaljplanen möjliggör dock för förbättringar, exempelvis anläggandet av gång- och cykelväg, inom vägnätet. Även en standardhöjning möjliggörs inom vägområdet vilket kan även till och med höja trafiksäkerheten från dagens situation. Idag har vägarna i området en spartansk utformning, de är smala och saknar separata gångbanor vilket innebär att trafiksäkerheten för barn idag är undermålig. I planförslaget behålls bredden på gatuområden från den tidigare byggnadsplanen, vilket möjliggör att separata gångbanor kan anläggas i framtiden. Det saknas gång- och cykelvägar och gatubelysning mellan planområdet och busshållplatser.



Figur 20. Foto från norra delen av området med bastu och gungor, april 2019.

Tillgänglighet

Vägnätet i området är småskaligt och vägbanan trafikeras av blandtrafik av fotgängare, cyklister och biltrafik. Stora delar av området är kuperat och på flera av fastigheterna är det på grund av höjdskillnaderna svårt att uppnå en god tillgänglighet för människor med nedsatt rörlighet. Enligt PBL 8 kap 6§ kan undantag medges från kravet på tillgänglighet till en- och tvåbostadshus om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla. Fastigheter som är kraftigt kuperade har dock möjlighet att göra markåtgärder för att klara myndighetskraven för tillgänglighet. Fastigheterna ska däremot ha angränsning med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt.

Hushållssammansättning

Idag är de boende på 77 av fastigheterna fritidsboende och på 19 av fastigheterna permanentboende. Efter utbyggnaden av kommunalt vatten- och avloppssystem beräknas antalet permanentboende i området öka. Värmdö kommuns prognoser beräknar att cirka 40 % av fastigheterna inom hela PFO19 kommer att vara permanentbostäder till år 2030.

Offentlig och kommersiell service

De närmaste förskolorna finns i Hemmesta (ca 11 km bort) och Kopparmora (ca 11 km bort). Även de närmaste skolorna ligger i Hemmesta (ca 12 km bort) liksom livsmedelsbutik. Närmaste större handelsplats och vårdcentral ligger i Värmdö Köpcentrum (ca 16 km bort). Vid Bullandö marina finns en sommaröppen butik, restaurang och ett café. Bibliotek och kommunhus ligger i Gustavsbergs centrum (ca 17 km bort). Avståndet till kollektivtrafik och service innebär att tillgängligheten är relativt låg för de som färdas med buss eller cykel.

Planförslaget innebär ingen förändring i utbudet av eller avståndet till service. Ingen handel eller skolverksamhet planeras inom planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykel

Området saknar särskilda gång- och cykelbanor och ridvägar. Oskyddade trafikanter delar vägutrymme med biltrafiken inom området. Ytorna mellan fastigheternaplanläggs som Gata som kan innehålla gång- och cykelbanor men det är även möjligt att anlägga gång- och cykelbanor inom mark som planläggs som natur.

Detaljplanen föreslår inte heller någon ändring av förhållandet för ridning och ridvägar. Då alla vägar i området är enskilda görs alla eventuella ändringar av vägar på initiativ av tomtägareföreningen.

Kollektivtrafik

Storstockholms Lokaltrafik (SL) trafikerar hållplatserna Östra Älvsala, Bullandö, och Björksalavägen längs Bullandövägen, som ligger söder om planområdet. Busslinjerna går mot Slussen via Gustavsberg. Avståndet från bostadsfastigheterna i planområdet till busshållplatserna utmed Bullandövägen är som närmast drygt 900 meter och som längst knappt två kilometer. Beslut om kollektivtrafikens turtäthet beslutas av Trafikförvaltningen (före detta SL). Det långa avståndet till hållplatslägena från stora delar av planområdet gör att bilberoendet för de boende är stort. Det saknas även gång- och cykelbanor till busshållplatsen.

Biltrafik

Inom planområdet finns ett småskaligt vägnät med smala grusvägar utan anordnade mötesplatser, möten sker vid korsningar och utfarter. Bredden på körbanan varierar mellan 2,5 - 4 meter men är vanligen cirka 3 meter. Detaljplanens vägområde är generellt större än själva vägarna och ger möjlighet till breddningar av vägarna. Vägnätet i området är dimensionerat för den nuvarande trafiksituationen. Under de närmaste åren förväntas permanentboendet öka och om hela PFO19 skulle bli fullt ut permanent bebott, skulle detta ge en fördubbling av trafiken längs Bullandövägen (Trivector, 2013).

I planförslaget utökas vägområdet där det är möjligt vid återvändsgator för att rymma vändplatser. På vissa platser finns redan vändplatser, där ges marginal i planen så att de befintliga vändplatserna kan utökas. Möjligheten att utvidga vändplanerna kan behövas i framtiden för att servicefordon ska kunna vända på ett mer trafiksäkert sätt. Förutom körbanan finns det inom den planlagda gatumarken även diken, gräsremsor, träd och gemensamma uppställningsplatser för brevlådor.

Ett område, den så kallade Ravinstigen, som tidigare var planlagd som vägmark ändras till naturmark eftersom den idag används som natur och topografin gör det svårt att anlägga gata.

I planområdets nordligaste del finns en mindre angöringsväg i Björksalavägens förlängning. Två fastigheter norr om planområdet, Skärmarö 1:36 och 1:281, är beroende av vägen för att angöra sina fastigheter. Vägen planläggs som gata.

Parkering

Parkering sker idag på respektive bostadsfastighet. I bygglov prövas att ett tillräckligt antal uppställningsplatser för bil finns.

Ett område i norra delen av planområdet var tidigare planlagt som parkering, men används inte på detta sätt idag. Detta område planläggs som park då det hänger samman med parkområdet i norra delen av området. Mindre parkeringsplatser för besökare till park- och naturområdena får anläggas inom allmän plats PARK och NATUR.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Den befintliga bebyggelsen har idag enskilda anläggningar för vatten och avlopp inom bostadsfastigheterna och en gemensam anläggning för sommarvatten, där vatten pumpas ur brunn. Planering för det framtida kommunala vatten- och avloppsnätet inom hela PFO 19 pågår parallellt med detaljplanarbetet. Kommunens ledningar kommer att förläggas inom vägområden och naturmark.

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

För att kunna pumpa avloppet från Bullandöområdet föreslås två pumpstationer inom området. Stationerna planläggs som E₁ i plankartan. En station placeras i planområdets västra del längs Dalsalavägen och en i norra delen av området i slutet på Björksalavägen.

E-områdena är stora, dels för att rymma en grusad yta som fungerar som uppställningsplats för de servicefordon som behöver komma åt pumpstationen, dels för att kunna placera pumpstationerna så långt från närliggande bostadsfastigheter som möjligt. Utformningen av pumpstationen sker enligt standard från Värmdö kommun med dubbla pumpar och övervakningssystem. Larmer från övervakningssystemet är direkt uppkopplat till kommunens driftenhet som är bemannad dygnet runt. I de fall när samtliga säkerhetssystem fallerar finns möjlighet för stationen att nödbrädda avloppsvattnet. Pumpstationerna är cirka 3x3 meter stora.



Figur 21. Bild som visar ett exempel på hur pumpstationer kan utformas i Värmdö kommun.

Transformatorstationer

Det finns en befintlig transformatorstation centralt i planområdet, belägen längs Dalsalavägen inom gatumark. Ytterligare två transformatorstationer behövs för att säkra den framtida elförsörjningen i området. Den ena placeras längre norrut längs med Björksalavägen, i höjd med Holmängsviken. Strax intill den nya transformatorstationen står ett litet pumphus för sommarvatten. Den andra placeras i södra delen av planområdet, i det område där Dalsalavägen Björksalavägen och Norrviksslingan möts. Områdena kring de tre transformatorstationerna planläggs för tekniska anläggningar, transformatorstation (E₂ i plankartan).

Avfallshantering

Närmaste återvinningscentral finns i Hemmesta (cirka 10 km bort) där det även finns återvinningsstation. Det finns även en återvinningsstation i Södra Kopparmora (cirka 10 km bort). Sophämtning sker i dagsläget vid de enskilda fastigheterna. För att underlätta sopbilarnas framkomlighet reserveras i planförslaget vändytor som planläggs som vägmark (GATA).

RISK OCH SÄKERHET

Översvämningsrisk

I samband med detaljplanläggning behöver Kontoret följa gällande lagkrav och riktlinjer från myndigheter och branschorganisationer. Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till översvämningsrisk.

*”Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till (...) risken för olyckor, översvämning och erosion”
(Plan- och bygglagen, 2 kap 5 §)*

Vid tidigare arbete med aktuell detaljplan har skyfallssituation bedömts utifrån länsstyrelsens lågpunktskartering av ytor större än 16 m², vilket enbart baseras på höjddata. Under våren 2022 togs en skyfallskartering fram för hela Värmdö kommun. Denna har genomförts med hjälp av en hydrodynamisk modell för en extrem regnhändelse, enligt metodik från MSB. I modellen har laserscannad höjddata lagts in i programvaran MIKE+ och en horisontell upplösning på 4 m har valts. Karteringen beaktar även markens råhet och möjlighet till infiltration samt gör ett schablonmässigt avdrag för ledningssystem inom hårdgjorda områden. Vissa diken, ledningar och trummar är inte med i beräkningen då kommunen inte kan säkerställa att dessa finns kvar eller underhålls. Vid skyfall rör det sig om stora vattenmängder och dagvattentrummor har därför en begränsad funktion. Det är inte heller osannolikt att skyfall kan orsaka erosion i diken eller för med sig växtlighet, grenar, bråte med mera som kan sätta igen trumman. Utifrån dessa två anledningar bedöms det schablonmässiga avdraget beakta funktionen av områdets dagvattentrummor.

I karteringen har ett 100-årsregn med en total varaktighet på sex timmar valts samt en klimatkoefficient på 1,25, vilket tar hänsyn till de klimatförändringar som kan inträffa fram till år 2100. Detta ger en total regnvolym på ca 105 mm. Det är dock enbart den mest intensiva 30-minutersperioden (56 mm) och efterföljande regn (25 mm) som har studerats med modellen, då intensiteten för förregnet (25 mm) är lägre än bedömd kapacitet för både ledningsnät och markens infiltrationsförmåga. Detaljeringsgraden för aktuell skyfallskartering gör att den lämpar sig som underlag i mer översiktliga studier, exempelvis för att identifiera områden med risk för översvämningsrisk inom ramen för en detaljplanläggning och inte som underlag i en detaljprojektering.

I och med att den kommunala skyfallskarteringen har en bättre detaljeringsgrad än tidigare underlag bedöms resultatet bättre återspegla den verkliga översvämningsrisken.

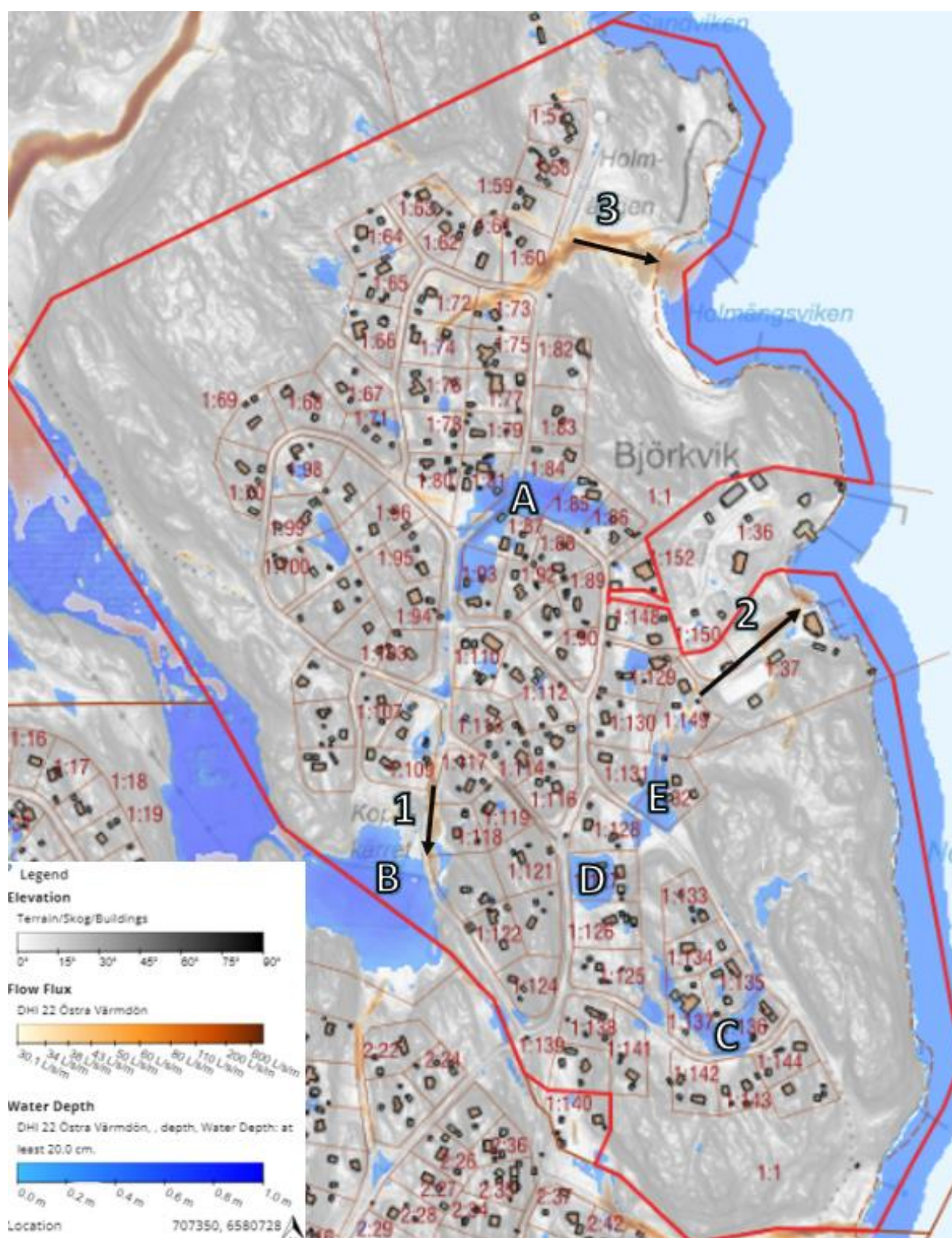
Inom planområdet samlas vatten vid lokala sänkor och större lågpunkter. Därtill finns även viktiga flödesvägar som leder vidare skyfall. Översikt med lågpunkter och flödesvägar vid skyfall syns i figur 22 och inzoomade bilder i figur 23 och 24.

I område A kring korsningen Dalasalavägen, Tvärsalavägen och Björkviksvägen finns lågpunkt som löper över bostadsfastigheter. Maximalt vattendjup varierar men uppgår som mest till ca 80 cm. Lågpunkten avvattnas söderut till lågpunkt B via dike längs med Dalsalavägen men flödet begränsas av trummor under infarter.

Vid Koppkärret i den västra delen av området finns lågpunkt B som utgör del av en den större lågpunkt som breder ut sig vid Långdalen. Lågpunkt B ligger på naturmark och avgränsas av Dalsalavägen i öster och av nivåskillnader i terrängen höjder mot norr. Maximalt vattendjup varierar men uppgår som mest till ca 70 cm. Ett större flöde till lågpunkten sker via flödesväg 1, som löper längs med Dalsalavägen.

I den södra delen av området finns tre lågpunkter, C, D och E, som är sammankopplade. När C fylls upp rinner den mot D, som i sin tur rinner mot E. Slutligen avvattnas E längs med flödesväg 2, som löper över fastighet ned till recipienten. Från lågpunkt E, i ungefärlig sträckning för flödesväg 2, finns även kulvert som leder dagvatten ned till recipient vid normalregn. Marken vid dessa tre lågpunkter utgörs av framför allt bostadsmark. Maximalt vattendjup varierar men uppgår som mest till ca 60 cm.

I den norra delen av planområdet finns en betydande flödesväg 3 som avleder ett större område ned till recipient. Flödesvägen går över bostadsmark för att sedan rinna över Björkviksvägen och sedan sista biten över grönyta ned till recipient. Därtill syns i modelleringen ett antal mindre översvämmade områden. Dessa bedöms vara av mer lokal karaktär, dvs en lokal sänka med ett litet tillrinningsområde och därmed inte vara av betydande karaktär för översvämningshanteringen i området.



Figur 22. Översvämningar och maximalt vattendjup med flödesvägar vid modellerat 100-årsregn. Plangränsen visas som röd linje.

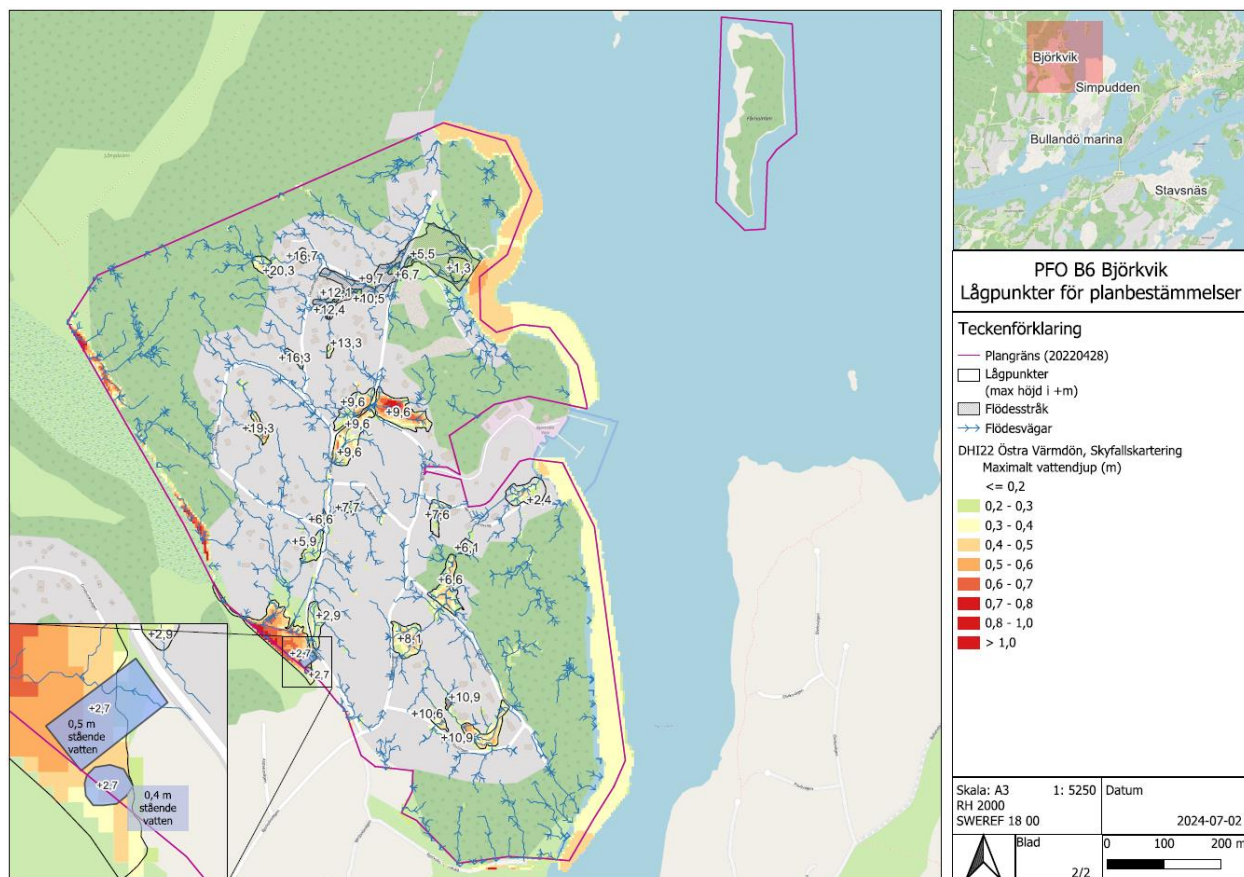


Vattendjup under 20 cm visas ej.



Vattendjup under 20 cm visas ej.

För att bebygga på dessa ytor så har plushöjder för översvämningsytor tagits fram. Där ska ny-, till, eller ombyggnation utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +xx m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. Bestämmelsen b_x i plankartan baseras på dessa plushöjder. I figur 25 ser man kartan över plushöjder.



Figur 25. Plushöjder för översvämningszoner där vattennivån vid ett hundraårsregn uppnår till angivet värde i meter.

Under planprocessen genomfördes en skyfallskartering, där vissa områden identifierades som lågpunkter med risk för översvämning. Tidigare planförslag hanterade dessa lågpunktområden genom planbestämmelsen prickmark, vilket förhindrade byggnation för att skydda mot skador vid skyfall. Mellan gransknings- och antagandeskedet ersattes dock prickmarken med andra planbestämmelser, som tillåter byggnation under förutsättning att skyddsåtgärder vidtas. Fastighetsägaren för Björkvik 1:153 har meddelat att marknivån redan har höjts på en av dessa lågpunkter till den minimala nivå som krävs för byggnation, så att den inte skadas vid naturligt översvämmande vatten.

Markhöjningen genomfördes under planprocessen och krävde inte marklov för höjningar upp till 50 cm. Trots att markhöjningen innebär att Björkvik 1:153 nu uppfyller plushöjden enligt bestämmelse b₁₀, har Kontoret valt att ändå införa det här planbestämmelserna. Anledningen är att markuppfyllnadens stabilitet för byggnation vid kraftiga skyfall inte kan garanteras. Samtidigt kan flödesvägar ha blockerats, vilket kan strida mot Jordabalkens bestämmelser om att en fastighetsägare inte får orsaka olägenhet för grannfastigheter. Antagandeförslaget ställer krav på att liknande blockeringar av flödesvägar ska undvikas samt att dessa typer av markuppfyllningar ska kompenseras.

Det är avgörande att detaljplanen säkerställer att marken fortsatt är lämplig för byggnation. Därför är de nuvarande planbestämmelserna nödvändiga.

Buller

Planområdet utsätts inte för störande bullernivåer från vägtrafik. Vägarna i området trafikeras huvudsakligen av boende inom planområdet.

Nödbräddning av avloppsvatten

I de fall när samtliga säkerhetssystem fallerar finns möjlighet för stationen att nödbrädda till naturmark eller diken. Nödbräddning på naturmark eller diken fördröjer och minskar avloppsvattnets påverkan på recipienten Älgöfjärden. Om en nödbrädd skulle inträffa kommer driftpersonal att sanera området när nödbräddtillfället upphört.

Lukt

Det finns inga generella regler för lukt från olika verksamheter i Sverige. Tidigare har ofta Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete" tillämpats, där man rekommenderat ett avstånd på 50 m mellan bostäder och pumpstationer. Dessa avstånd gäller utan krav på åtgärder för att reducera lukt. Sedan 2011 gäller ny plan- och bygglag, och Boverket betecknar nu de allmänna råden som rådgivande men inte bindande.

Enligt handboken "Svenskt vatten P47" som innehåller anvisningar för dimensionering och utformning av avloppspumpstationer bör minsta avståndet mellan pumpstation och bebyggelse inte understiga 25 m. Önskvärt avstånd är minst 50 m. Planlagda områden för pumpstationer är placerade så att de i så stor utsträckning som möjligt är placerade cirka 50 m från byggbara delar av fastigheterna.

Hästhållning och allergener

Eftersom det är relativt få hästar som kan hållas i de två befintliga stallen och hagarna inom planområdet, samt att de ligger lågt jämfört med omkringliggande bebyggelse bedöms spridningen dock bli relativt låg. Den naturligt kuperade terrängen med kullar och vegetation fungerar som barriär för spridning av allergener, och planområdet är glest bebyggt med enbostadshus på stora tomter. Den förhärskande vindriktningen är generellt från sydväst, vilket också bidrar till att allergener inte sprids över bebyggelsen inom planområdet utan ut mot havet. De lokala förutsättningarna på platsen motverkar också risken för spridning av lukt och damning till närliggande bostäder. Stall inom detaljplanlagt område måste söka tillstånd från kommunen.

I detta avsnitt redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och spillvattenanläggning, vägar, bryggor med mera regleras genom respektive speciallag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen (2010:900) med utökat förfarande enligt nedanstående tidplan.

Samråd	2019-12-10 till 2020-01-13
Granskning 1	2022-06-20 till 2022-07-17
Granskning 2	2023-06-29 till 2023-09-10
Antagande	Kvartal 2 2025

Genomförandetid

Genomförandetiden är 13 år för kvartersmark avsedd för bostadsändamål och börjar gälla 2 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Detta för att bygga ut kommunalt vatten och avlopp. Bygglov kan ges för bostäder innan 24 månader passerat, förutsatt att kommunalt vatten och avlopp är utbyggt och i drift. Genomförandetiden är 15 år för allmän platsmark och samtliga E-områden och börjar löpa från det datum detaljplanen fått laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Huvudman allmän plats

Allmän plats i detaljplanen omfattar gatumark (GATA), naturmark (NATUR) och parkmark (PARK).

All allmän plats ska ha en huvudman. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av anläggningarna. Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Alternativet till kommunalt huvudmannaskap är enskilt eller delat huvudmannaskap. Inom denna detaljplan föreslås enskilt huvudmannaskap. Nedan listas särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap.

- Värmdö kommun har under lång tid varit en utpräglad landsbygdskommun med stora fritidshusområden. Kommunen har därför en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, exempelvis i delar av vägnätet inom centralorten Gustavsberg.
- I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden. Björkvik är del av PFO19 som är ett av översiktsplanens utpekade förändringsområden. Inom hela PFO 19 föreslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats.
- Området är ett äldre bebyggelseområde med ett enkelt vägnät där den ursprungliga karaktären kan bibehållas. Vägarna inom området används huvudsakligen av de boende och ingen genomfartstrafik finns.
- Vägar och grönområden, allmän plats, ägs och förvaltas idag av Björkvik Tomtägarförening.
- Avståndet till närmsta tätort är relativt långt. Området ligger perifert i kommunen. Kommunen saknar anläggningar inom planområdet.
- Förtätning inom planområdet genom avstyckning begränsas, läs mer under rubriken "Fastighetsbildning".

Fortsatt enskilt huvudmannaskap föreslås för allmän plats; GATA-, NATUR- och PARK. Detta regleras med en administrativ bestämmelse.

Enskilt huvudmannaskap

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

Vid enskilt huvudmannaskap kan fastighetsägare med mark planlagd som allmän plats begära att marken löses in utav huvudmannen (samfällighetsförening/vägförening). Inlösen av mark kan ske genom antingen förvärvandet av marken och äganderätten eller upplåtande av gemensamhetsanläggning inom det aktuella utrymmet. Huvudman har rätt att välja på vilket sätt markåtkomsten ska ske. Om någon gemensamhetsanläggning inte kommer till stånd på initiativ av någon som ska delta i anläggningen har markägaren rätt att begära en förrättning enligt anläggningslagen.

Allmän plats: Vägar, natur och park

För allmän plats inom planområdet (GATA, NATUR och PARK) ansvarar

fastighetsägarna inom detaljplaneområdet. Uppdelning mellan allmän plats och kvartersmark från tidigare plan behålls. Användningen av den allmänna platsmarken justeras något i enlighet med befintliga förhållanden och möjlighet ges till mindre utvidgningar av vändplaner. Ravinstigen, som tidigare varit planlagd som gata planläggs nu som naturmark. En stor del av parkmarken i tidigare planplanläggs som naturmark. Allmän platsmark inom planområdet som ligger inom fastigheten Björkvik 1:1 som ägs och förvaltas av den ideella föreningen Björkvik Tomtägarförening. Björkvik Tomtägarförening ansvarar för fortsatt drift och underhåll av allmän plats i föreslagen plan. Alternativt kan ansvaret för drift och underhåll av allmän plats skötas av en samfällighetsförening vid bildandet av en gemensamhetsanläggning.

Vatten och spillvatten

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utökas så att det omfattar planområdet. Detta innebär att kommunen blir huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar. Kommunen bygger ut ledningar som behövs inom verksamhetsområdet fram till varje fastighets förbindelsepunkt.

Värmdö kommuns VA- och renhållningsavdelning ansvarar för utbyggnad i allmän platsmark. Detta görs så fort planen vunnit laga kraft. För drift och underhåll av ledningsnätet och pumpstationer ansvarar driftavdelningen på Värmdö kommun.

Fastighetsägaren äger och är ansvarig för samtliga ledningar på fastigheten från förbindelsepunkten vid fastighetsgräns. Fastighetsägaren bekostar och anlägger enskilda ledningar och anordningar för fastighetens försörjning. Det innebär att fastighetsägaren ansvarar för schaktning och eventuell sprängning för nedläggning av VA-ledningar och eventuell anläggning av LTA-station.

En majoritet av fastigheterna kommer att få en självfallsanslutning. De övriga fastigheterna kommer att få en LTA-anslutning (Lätt trycksatt avlopp). LTA-stationen består av en tank, en pump, automatik och ett larm. Stationen tillhandahålls av kommunen men respektive fastighetsägare ansvarar för att installera tanken och elinstallation fram till kopplingsplint i tanken. Personal på driftavdelningen installerar pumpen i tanken. LTA-stationen förblir kommunens egendom men fastighetsägaren har tillsynsansvar och ansvarar för elförsörjning. Vid fel på LTA-stationen, förutom elförsörjning, ska fastighetsägaren omgående larma huvudmannen. VA-huvudmannen ansvarar för kommande utbyte och reparationer av normalt slitage.

Dagvatten

Planområdet ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Kommunen är således inte huvudman för dagvattennätet. Björkvik Tomtägarförening är ansvariga för anläggande, drift och underhåll av dagvattensystem för avledande från allmän plats inom Björkvik 1:1. Alternativt kan ansvar och kostnader åläggas en samfällighetsförening om en gemensamhetsanläggning bildas för dagvatten.

Kostnader hänförförda till anläggande, drift och underhåll av dagvattensystem för avledande av dagvatten från allmän plats står respektive huvudman för.

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, genom till exempel dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

El och telenät

Vattenfall eldistribution AB är elnätsägare inom området. Nätbolaget äger stolpar, ledningar och annan teknisk utrustning som behövs för att elleveranserna ska fungera. Nätbolaget ansvarar för investeringar i nätet, utbyggnad av nödvändiga nätstationer och underhåll. Innan markarbeten utförs bör i förekommande fall kabelutsättning beställas från Vattenfall.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området. I samband med planering för VA-ledningar kontaktar kommunen Vattenfall och Skanova så att samplanering av eventuell nedläggning av ledningar kan ske om ledningsägarna så önskar. Respektive ledningsägare ansvarar för sina egna kostnader vid nedläggning.

Bygglov, marklov med mera

Respektive fastighetsägare ansvarar för samtliga eventuella åtgärder inom kvartersmark.

Ansökan om bygglov, rivningslov, marklov samt byggnmälan görs hos kommunens bygg- och miljöavdelning. Ytterligare information samt blanketter för ansökan om bygglov med mera finns på kommunens webbplats. Nybyggnadskarta beställs hos kommunens Kart- och GIS enhet. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov vid åtgärder.

Strandskyddsdispens

Strandskyddsdispens behövs vid eventuella åtgärder inom område som omfattas av strandskydd, vilket framgår av plankartan. Inom planområdet finns vattenområde med befintliga bryggor. För eventuella tillkommande bryggor, utökning av, och i vissa fall ändring av befintlig brygga ska strandskyddsdispens sökas. Ansökan om strandskyddsdispens görs till kommunens bygg- och miljöavdelning. Den enskilda huvudmannen ansvarar för att ansöka om strandskyddsdispens. De vattenområden som finns inom planområdet och vad som gäller för dessa framgår av plankartan.

Anmälan/tillstånd

Arbeten i vatten, anordnande/ändring av nya bryggor, diken mm kan medföra att anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken behöver sökas. Kommunen handlägger frågor om anmälan och anger om tillstånd behöver sökas.

Lantmäteriförrättning

Ansökan om fastighetsbildning, inrättande eller omprövning av gemensamhetsanläggning med mera ställs till Lantmäteriet, *Division Fastighetsbildning*.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

I detta kapitel redovisas de fastighetsrättsliga förutsättningarna och vad det innebär för planens genomförande.

Fastighetsbildning

För att bevara områdets karaktär och för att följa översiktsplanens intention undviks fastighetsbildning genom avstyckning i planområdet genom bestämmelser om minsta fastighetsstorlek. Undantag för detta görs dock för fastigheten Björkvik 1:94 där möjlighet till avstyckning funnits i tidigare detaljplan på grund av fastighetens storlek, denna möjlighet till avstyckning föreslås behållas i detaljplanen.

Fastighetsägare kan överenskomma om fastighetsreglering (överförande av mark) till exempel för att anpassa fastighetsgränser mellan bostadsfastigheter bättre. Vid eventuell fastighetsreglering och andra fastighetsbildningsåtgärder ska planens bestämmelser följas.

Inom planområdet bedöms, utöver ledningsrätt som ska bildas för kommunens VA-ledningar, inte att några nya servitut eller andra rättigheter behöver bildas.

Befintliga officialservitut kan ändras eller komma att upphöra att gälla genom lantmäteriförrättning. Inskrivna avtalsservitut kan också ändras/upphävas genom avtal mellan berörda parter. Utbyggnaden av VA-ledningar kan medföra att befintliga servitut påverkas och behöver förändras. Detta hanteras i samband med kommande ledningsrättsförrättning.

Befintliga servitut med mera

Fastigheterna Björkvik 1:57 - 1:145 belastas av villaservitut (01-IM4-60/11824.1) som reglerar hur tomterna får nyttjas och bebyggas. Villaservitutet reglerar även att fastigheterna ska bidra till vägunderhåll inom Björkvik 1:1. Servitutets ändamål för bostadsfastigheterna regleras i detaljplan och ändamål för allmän plats inom omfattningen av gemensamhetsanläggning. Servitut föreslås upphävas efter att planen fått laga kraft och gemensamhetsanläggning bildats för allmän plats.

Björkvik 1:57 - 1:145 erhöll även vid avstyckning, 01-VÄM-2293, rätt till allmän plats inom Björkvik 1:1. Vid bildande av gemensamhetsanläggning för allmän plats föreslås servitut upphävas för de ändamål som gemensamhetsanläggningen ersätter, i annat fall ingen åtgärd på servitut.

Till förmån för fastigheter på intilliggande ön Stora Älgön, Björkvik 1:13 - 14 och Björkvik 1:38 – 1:56, finns avtalsservitut, 01-IM4-66/2199, upplåtet för parkering, båtuppläggning, brygga och väg. Servitutet belastar Björkvik 1:1. Ingen åtgärd.

Björkvik 1:37 har rätt att genom servitut, 01-VÄM-2046.1, ta utfart över Björkvik 1:1. Servitut föreslås upphävas i samband med att fastighet ansluts till gemensamhetsanläggning för allmän plats.

Till förmån för Vattenfalls fastighet Bullandö 1:9, lokaliserad utanför planområdet, finns avtalsservitut, D201500491386:1.1, för transformatorstation som belastar Björkvik 1:1. Ingen åtgärd.

Utanför planområdet ligger fastigheten Skärmarö 1:36 och 1:281. Fastigheterna har rätt genom servitut, 0120-85/90 och 0120-09/26, att ta väg över Björkvik 1:1 i planområdets norra del. Servitut föreslås upphävas i samband med att fastigheter ansluts till gemensamhetsanläggning inom planområdet. I annat fall ingen åtgärd.

Till förmån för Björkvik 1:149 finns officialservitut 01-VÄM-2988 för gångväg, båtplats, vattentäkt och väg som belastar Björkvik 1:37. Rätt till vattentäkt kan upphävas i samband med anslutning till kommunaltvatten- och spillvattennät. För övriga rättigheter föreslås ingen åtgärd.

Till förmån för Björkvik 1:150 finns officialservitut 01-VÄM-3259 för båtplats, vattenledning, vattentäkt och väg och belastar Björkvik 1:150. Rätt till vattenledning och vattentäkt föreslås upphävas i samband med anslutning till kommunalt vatten- och spillvattennät. För övriga rättigheter föreslås ingen åtgärd.

Vid inrättande av gemensamhetsanläggning inom allmän plats för väg kan servitut för vägandamål upphävas då tillgång till väg i stället säkerställs genom fastighetens deltagande i gemensamhetsanläggningen.

Servitut med ändamålet att förse fastighet med vatten och spillvattenanläggningar kan upphävas i samband med anslutning till kommunalt vatten- och spillvattennät.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem.

Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av Lantmäteriet med stöd av anläggningslagen (1973:1149).

I Lantmäteriets beslut om gemensamhetsanläggning (anläggningsbeslutet) framgår vad anläggningen avser. I beslutet framgår även vilka fastigheter som ingår i anläggningen, vilket utrymme som upplåts, vilken ersättning som upplåtande fastighet ska erhålla, inom vilken tid utförandet av anläggningen ska ske samt vilket andelstal respektive deltagande fastighet har. Andelstalen reglerar hur kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen ska fördelas

mellan de deltagande fastigheterna. Vanligen är det någon eller några av de fastighetsägare som kommer att ha nytta av området eller anläggningen som ansöker om en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. Vid inrättande av gemensamhetsanläggning ska Lantmäteriet bland flera villkor pröva om båtnad uppstår, det vill säga att fördelarna överväger kostnaderna och nackdelarna av anläggningen. För förvaltning av en gemensamhetsanläggning kan en samfällighetsförening bildas, se mer information under avsnittet Samfällighetsförening.

Vid enskilt huvudmannaskap kan fastighetsägare med mark planlagd som allmän plats begära att marken löses in utav huvudman (samfällighetsförening/vägförening). Inlösen av mark kan ske genom antingen förvärvandet av marken och äganderätten eller upplåtande av gemensamhetsanläggningen inom det aktuella utrymmet. Huvudman har rätt att välja på vilket sätt markåtkomsten ska ske.

Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet är deltagare i Älvsala ga:1 som omfattar Bullandövägen. Bullandövägen är belägen utanför planområdet. Utfart till Bullandövägen (Älvsala ga:1) sker delvis över Älvsala ga:2 (01-VÄM-2855). Fastigheter inom planområdet deltar inte i Älvsala ga:2. Fastigheter med avtalsservitut, 01-IM4-66/2199 på Stora Älgön har också del i Älvsala ga:1 samt betalar vägavgift till Björkvik Tomtägareförening.

För allmän plats och andra gemensamma anläggningar inom planområdet föreslås gemensamhetsanläggning inrättas av Lantmäteriet på yrkande av en eller flera fastighetsägare som ska ingå i anläggningen.

Den allmänna platsen i planområdet ligger mestadels på fastighet Björkvik 1:1, som ägs av Björkvik Tomtägareförening. Inom området finns ingen befintlig gemensamhetsanläggning.

I planområdet kan gemensamhetsanläggning inrättas för området som i plankartan är utlagd som allmän plats, detta för att skapa en enhetlig förvaltning av allmän plats. Med en enhetlig förvaltning kan ansvar och kostnadsfördelning hanteras med lagligt stöd och därmed kan eventuella framtida konflikter undvikas. I gemensamhetsanläggning föreslås GATA, NATUR, PARK och dagvatten ingå, alternativt kan flera gemensamhetsanläggningar inrättas för delar av allmän plats beroende på ändamålet.

Vid eventuellt inrättande av gemensamhetsanläggning för allmän plats i detaljplanen behöver beaktas att fastigheter på Stora Älgön är beroende av servitut för väg, brygga och båtuppläggning (01-IM4-66/2199, se ovan) på Björkvik 1:1 för att nå ön. Den västra delen av vägen används också av fastighetsägare inom Björkvik Tomtägareförening för att nå parkvägen som går åt öst och mot norr till bryggområden. Vägarna mot bryggområdena är belägna i parkmark. I dagsläget finns gemensam bom för att reglera trafiken till bryggområdena.

Kommande utbyggnad av VA kan innebära förändringar av befintliga gemensamma anläggningar för vatten- och avlopp.

Samfällighetsförening

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. En samfällighetsförening bildas av Lantmäteriet och är en juridisk person och en demokratisk organisation med godkända stadgar och styrs av lagen om förvaltning av samfälligheter. Fattade beslut gäller även om inte alla är överens. Besluten kan överklagas till mark- och miljödomstolen.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas. Delägarförvaltning är lämpligt om det är få deläggande fastigheter och kostnaderna för drift och underhåll är låga.

Inom planområdet finns ingen samfällighetsförening. I samband med bildning av gemensamhetsanläggning i planområdet föreslås att en samfällighetsförening bildas för en enhetlig förvaltning av gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätter

Kommunala VA-ledningar förläggs inom allmän platsmark. Två pumpstationer för spillvatten planeras i planområdet inom fastigheten Björkvik 1:1. Pumpstationerna anläggs inom område betecknat med E₁ på plankartan. Rätten att bygga ut, behålla och sköta drift och underhåll av ledningsnätet med tillhörande pumpstationer och andra anordningar säkerställs genom ledningsrätt eller avtal. Kommunen kan ansöka om ledningsrätt för ledningar inom planområdet hos Lantmäteriet. I samband med förrättning kan befintliga servitut och gemensamma anläggningar behöva förändras.

Inom planområdet planeras tre områden för transformatorstationer, dessa planläggs inom fastigheten Björknäs 1:1 betecknat med E₂ på plankartan.

Rätten att bygga ut, behålla och sköta drift och underhåll av ledningsnätet med tillhörande transformatorstationer och andra anordningar ansvarar respektive ledningsägare för och kan säkerställas genom ledningsrätt eller avtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader

Kommunen svarar för kostnaden för framtagande av detaljplanen. Delar av kostnaderna för planläggningen tas ut som planavgift i samband med bygglov enligt vid tillfället gällande plantaxa.

Allmän plats

Kostnaden för anläggande, drift och underhåll av allmän plats bekostas av fastighetsägare eller efter anläggningsbeslut vid inrättande av gemensamhetsanläggning.

Kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder, drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

Bygglovavgifter

Avgifter för bygglov, marklov och rivningslov betalas enligt kommunens vid tillfället gällande bygglovtaxa.

Avgifter för miljötillsyn

För prövning av ansökan om strandskyddsdispens tar kommunen ut en avgift enligt vid tillfället gällande taxa. Uppgifter om gällande taxa finns tillgänglig på kommunens webbplats.

Vatten och spillvatten

Kommunen bekostar anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark.

Anläggningsavgiften för anslutning till kommunalt VA-nät är enligt gällande VA-taxa vid tiden för anslutningen. Den gällande taxan finns tillgänglig på kommunens webbplats. Debitering sker när förbindelsepunkt finns och ledningarna kan användas. Fastighetsägaren svarar själv för ledningsdragning från kommunens förbindelsepunkt till den byggnad som ska anslutas. Fastighetsägarna bekostar anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom kvartersmark. Respektive fastighetsägare står för kostnaden för framdragning av servisledningar inom kvartersmark, upprättande av förbindelsepunkt för respektive fastighet samt drift och underhållskostnader för dessa.

El och tele

Respektive nätägare betalar för anläggande, drift och underhåll av ledningar. Respektive fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till bredband, el- och telenät, samt eventuella omläggningar och kompletteringar av befintligt ledningsnät.

Förrättningskostnader och ersättningar

De kostnader som uppkommer i samband med förrättningar hos Lantmäteriet, som till exempel fastighetsreglering och andra fastighetbildningsåtgärder, anläggningsförrättning och ledningsrättsförrättning hanteras i Lantmäteriets beslut. Förrättningskostnader i samband med förrättning hos Lantmäteriet betalas av den eller de fastighetsägare som förrättningen berör och enligt Lantmäteriets taxa för handläggning. Vid en anläggningsförrättning fördelas förrättningskostnaderna mellan de fastigheter som ska delta efter vad som är skäligt eller efter överenskommelse.

Vid förrättning där mark tas i anspråk för servitut eller annan upplåtelse ska ersättning bestämmas för markupplåtelsen. Ersättning ska också bestämmas vid ändring/upphörande av servitut eller annan rättighet, såsom frigörande av utrymme för gemensamhetsanläggning genom ny förrättning. Ersättningen kan bestämmas genom överenskommelse mellan parterna, det kan också ske genom beslut av Lantmäteriet.

Lantmäteriet fattar alltid beslut om förrättningskostnaderna. Kostnaderna betalas

enligt den bestämmelse som gäller för den åtgärd om vilken det är fråga.

Ersättning enligt plan- och bygglagen

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden kan den som äger fastighet ha rätt till ersättning av kommunen för eventuell skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren.

Rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten.

När områdesbestämmelser reglerar vegetationen eller markytans utformning eller höjdläge har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras.

I plan- och bygglagen (2010:900) 14 kap. 23–24 §§ står det så här:

23 §

Vid bestämmande av ersättning enligt detta kapitel ska 4 kap. expropriationslagen (1972:719) tillämpas.

24 §

I fall som avses i någon av bestämmelserna i 3 och 5–8 §§, 9 § första stycket samt 10–12 §§ ska, trots det som sägs i 23 §, ersättning för minskning av en fastighets marknadsvärde bestämmas

- 1. som skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före och efter beslutet eller den åtgärd som avses i 8 §, och*
- 2. utan hänsyn till förväntningar om ändring av markanvändningen.*

Vid bestämmande av ersättningen ska 4 kap. 1 § andra stycket expropriationslagen (1972:719) tillämpas.

I fall som avses i 5, 7 och 12 §§ ska ersättningen minskas med ett belopp som motsvarar det som på grund av 5 § andra stycket och 7 § andra stycket ska tålas utan ersättning.

Visar det sig att markanvändning avsevärt försvåras för en fastighetsägare ska ersättningskraven ställas till kommunen inom två år från det att detaljplanen fått laga kraft.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad av VA

Utbyggnaden av VA-ledningar beräknas ta cirka 1,5 år. Ledningarna förläggs huvudsakligen i befintliga vägar, park- och naturmark. Innan nedläggande av VA-ledningar kommer markundersökningar ske i ledningssträckorna.

I det fall Björkvik Tomtägarförening önskar nedlägga till exempel ledningar för

belysning kan detta ske samordnat med arbeten för VA-ledningar. Björkvik tomtägareförening svarar för alla kostnader som belöper på sådan ledningsförläggning. Vid eventuell samordning och nedläggning av andra ledningar, exempelvis el, teleeller belysning, sker nedläggande av ledningar i separata ledningsgravar jämte varandra.

Utbyggnaden av VA-systemet sker både som konventionellt system (ledningar med fall, placerade på frostfritt djup) och med så kallat LTA-system. LTA kan tex. komma att användas där det är svårt att få självfall till en kommunal pumpstation.

Förutsättningar för brandvattenförsörjning

Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Det innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas och att brandförsvaret iförsta hand förväntas kunna släcka med det vatten man har med sig i tankbilen. Ett konventionellt brandvattensystem skulle kräva ledningar med stor dimension, vilket inte är förenligt med den mindre dimension som krävs för att leverera dricksvatten av god kvalitet. Val av brandvattensystem styrs dock inte av detaljplanen. Dialog sker med Storstockholms brandförsvär när det gäller placering av brandpost.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stefan Khoo, planarkitekt & projektledare, Värmdö kommun
Rick Hoogduyn, enhetschef för enheten för PFO, Värmdö kommun
Babak Moazzami, planarkitekt, Värmdö kommun
Eleonore Lövgren, dagvatteningenjör, Värmdö kommun
Saga Kallner, dagvatteningenjör,
Rasmus Näsman, exploateringsingenjör, Värmdö kommun
Helena Gåije, projektledare, Värmdö kommun
Gustaf Bowin, planarkitekt, Värmdö kommun
Therese Antin, VA- och renhållningsenheten, Värmdö kommun
Gundula Kolb, kommunekolog, Värmdö kommun
Lenore Weibull, kommunantikvarie, Värmdö kommun
Johan Suhr, dagvatten, Värmdö kommun
Sten Hammar, planarkitekt, Värmdö kommun
Åsa Vikdahl, mark- och exploateringsingenjör, Structor
Linnea Vestin, mark- och exploateringsingenjör, Structor
Jenny Andreasson, planarkitekt, PE Teknik & Arkitektur
Mari Nilsson, ekolog, Sweco

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET, PLANAVDELNINGEN

Raad Alwajid
Planchef

Stefan Khoo
Planarkitekt & Projektledare



VÄRMDÖ KOMMUN