



Handläggare: Elenor Lennartsson
Tel: 08 - 570 474 72

Detaljplan för Näverängsvägen m fl (N1) Värmdö kommun - Godkännande av utställningsutlåtande samt beslut om antagande

Förslag till beslut

- 1) Godkänna utställningsutlåtandet till detaljplan för Näverängsvägen m fl (N1) Värmdö kommun.
- 2) Samhällsplaneringsnämnden föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Näverängen, sedan underrättelsen skickats ut till fastighetsägarna, se bilagda antagandehandlingar.

Beslutsnivå

Punkt 1 samhällsplaneringsnämnden, punkt 2 kommunfullmäktige.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneområdet (N1) är ett av kommunens förändringsområden. Huvudsyftet med planen är att anpassa området för permanentboende. Detaljplanen anger riktlinjer för bebyggelseutvecklingen samt underlättar utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten. Planen säkrar även mark för vägområden, gång- och cykelvägar och naturområden.

Programsamråd ägde rum under två månader år 2006. Detaljplanen var ute på samråd 15 jan – 5 feb 2010 och under tiden 5 okt – 5 nov 2010 har utställning ägt rum. Utställningen kungjordes på kommunens anslagstavla samt genom annons i Dagens Nyheter och Nacka Värmdö Posten 5 okt 2010.

Sammanfattning av synpunkter

Totalt har 24 yttranden inkommit under utställningen, många olika synpunkter har tagits upp och kommenteras i redogörelsen. Vissa synpunkter från samrådet kvarstår, det gäller främst synpunkter om tomtstorlekar, anläggande av gång- och cykelväg och breddning av vägar.

Frågor som inte framkommit tidigare berör främst utformning av vändplan, bestämmelse för taklutning, skyddsbestämmelser för bebyggelse samt gemensamhetsanläggning.

Samtliga ovan nämnda frågor kommenteras i utställningsutlåtandets del B.

Några av de synpunkter som inkom under utställningstiden har föranlett revideringar av den utställda planen. Revideringarna bedöms vara av begränsad

betydelse varför det inte finns behov av att göra en ny utställning.

Ärendets beredning

För ärendets beredning svarar planarkitekt Elenor Lennartsson.

Handlingar i ärendet

Utställningsutlåtande. Detaljplan för Näverängsvägen m fl (N1) Värmdö kommun. Daterad "2010-12-15. SPN 2011-01-18".

Antagandehandlingar. Detaljplan för Näverängsvägen m fl (N1) (plankarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning). Daterade 2010-12-15. SPN 2011-01-18.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef


Mats Hellberg
Planchef

UTSTÄLLNINGSLÅTÅNDE

Detaljplan för Näverängsvägen m fl (N1) , Värmdö kommun

Utställning av detaljplan för Näverängsvägen m fl (N1) har skett under perioden 2010-10-05 – 2010-11-05. Information om utställningen skickades ut enligt sändlista och utställningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2010-10-05. Planförslaget och -handlingarna fanns att ta del av på Kommuntorget och på kommunens hemsida.

Ett öppet hus/mingel hölls på Kommuntorget 2010-10-21 då planarkitekter Malin Klåvus och Ewa Andrén Holst samt VA-ingenjör Mikael Carlsson från kommunen fanns på plats för att svara på frågor. Ca 15 personer kom.

Totalt har 24 yttranden inkommit under utställningen, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Del A redovisar frågor som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse. I del B finns yttrandena inkopierade. I båda finns kontorets kommentarer. Del C redogör för vilka intressenter som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Bilaga 1 är en karta som redovisar de fastigheter som inkommit med synpunkter.

Yttranden har lämnats av

Namn	Fastighets- beteckning	Datum
Länsstyrelsen		2010-11-04
Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning		2010-10-21
TeliaSonera Skanova Access		2010-10-27
AB Storstockholms Lokaltrafik		2010-11-03
Ungdoms-, kultur- och fritidsnämnden, Värmdö kommun		2010-11-04
Vattenfall Eldistribution AB		2010-11-04
Trafikverket		2010-11-05
Storstockholms brandförsvär		2010-11-15
Vik Fruviks Vägörening		2010-11-06
Mattias Andersson och Anna Hallgren	37:1	2010-10-31
Marilyn och Bertil Barden	43:1	2010-11-03, 2010-11-05
Lennart Holmén och Anne-Li Selmer	39:1	2010-11-05
Per Forsberg Sterner och Viktoria Sterner	6:5	2010-11-06
Neil Rogers och Diana Zetterbergs Rogers	35:1	2010-11-05
Olof Daneskog	4:3	2010-11-04
Lena och Hasse Åkesson	41:1	2010-11-05
Ann-Charlotte Persson	44:2	2010-11-05
Astrid Larsson	6:1	2010-11-05
Agnetha Svensson	4:1	2010-11-05
Axel Fagerstedt	14:2, 28:1	2010-11-05
Peter Helin	51:2	2010-11-03

Richard Hänström	33:1	2010-11-02
Siv Lindman-Kull och Håkan Lindman	40:1, 40:2	2010-10-25
Torbjörn Berg, Åsa Michaelsson och Anders Örtlös	8:1	2010-11-11

A. Samlad beskrivning av frågor av allmänintresse samt kontorets kommentarer

Nedan redovisas frågor som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse.

Anläggande av gång- och cykelväg

Ett flertal synpunkter har inkommit om gång- och cykelvägen som ska förbinda Torshäll med Viks Skogsväg. En del anser att denna väg inte behövs och andra att den vägen inte kommer betjäna planområdet utan endast boende utom plan. Många synpunkter tar även upp frågan vem som ska bekosta anläggandet och driften av denna väg.

Kommentar:

Kontoret anser att gång- och cykelvägen är mycket viktig för planområdet och omkringliggande områden. Gång- och cykelvägen underlättar för mer oskyddade trafikanter att ta sig till exempelvis Viks skola. Den underlättar även för fotgängare och cyklister att ta sig till Hemmesta med servicefunktioner och idrottsområde. Förhandlingar pågår med markägaren angående bekostnad och drift av anläggande av gång- och cykelvägen.

Breddning av väg

Många anser att en breddning av vägar kommer att förstöra områdets karaktär och flera synpunkter anser att det inte är nödvändigt att bredda vägen för att anlägga vatten- och avloppsledningar.

Kommentar:

Breddning av vägområdet erfodras för anläggande av allmänna vatten och avloppsledningar och för diken, belysning och plogning. Detaljplanen behöver säkra mark för detta. Många blandar även ihop vägområde med vägbanan. En breddning av vägområdet behövs för utbyggnad av vatten och avlopp. Planen möjliggör även bredd av själva vägbanan.

Tomtstorlekar

Många synpunkter handlar om att det tillåts olika tomtstorlekar inom planområdet. Flera vill ha en mindre minsta tomtstorlek medan andra vill ha större. I många yttranden framförs att hela området borde ha samma bestämmelse om minsta tomtstorlek.

Kommentar:

Att föreslagna bestämmelser om minsta tomtstorlek varierar i området beror på områdets skilda karaktärer. Idag består den västra delen av betydligt mindre fastigheter än den östra. Att medge samma minsta tomtstorlek i den östra delen skulle innebära att karaktären väsentligt förändras. Kontoret är medvetet om att hela området förr haft liknande karaktär men att styckning har tillåtit och förändrat området. Kontoret vill med dessa bestämmelser säkra de ursprungliga visa på karaktärsskillnaderna inom området. Vidare värnar kulturnämnden om att det luftiga intrycket i området ska bestå.

B. Synpunkter samt kontorets kommentarer

Nedan har de olika yttrandena sammanfattats och delats upp i punkter för att vara lättare att bemöta. Eventuella ingresser eller upprepningar från programmet (såsom programmet syfte eller liknande) har tagits bort. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

Länsstyrelsen

Anser att de inte har något att tillföra i detta skede.

Kommentar:

Kontoret noterar synpunkten

Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning

- Anser att teckenförklaring och markeringar på grundkartan bör överensstämma.
- I planbeskrivningen bör stycket om markägoförhållanden kompletteras med att den fastighet som är utlagd med skoländamål är i privat ägo. Vidare saknas rubriker i planbestämmelserna som anger vilken kvartersmark som är avsedd för enskilt bebyggande respektive allmänt bebyggande. Rubrikerna skulle kunna ha betydelse för vem som kan ianspråka marken men rättsläget för detta synes vara oklart.
- Vidare bör det i genomförandebeskrivningen förtydligas att Värmdövik 12:2 kan bli föremål för inlösen enligt 6:17 eller 14:1 PBL.

Kommentar:

- Kontoret noterar synpunkten och ska vara mer observanta på översättningsproblematiken som kan inträffa vid ändring av format på karta.*
- Denna fråga klarläggs då förhandlingar om köp av fastigheten har inletts.*
- Kontoret noterar synpunkten och instämmer att rättsläget är mycket osäkert i denna fråga.*

Vidare konstaterar kommunen att det finns genomförandeproblem i planen men att kommunen väljer den utställda planutformningen.

TeliaSonera Skanova Access

Önskar behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge och om de tvingas vidta undanflyttningsåtgärder förutsätter Skanova att den som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Kontoret noterar synpunkten.

SL, Storstockholms Lokaltrafik

SL tillstyrker förslaget.

Kommentar:

Kontoret noterar synpunkten.

Ungdoms- kultur- och fritidsnämnden, Värmdö kommun

Har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar:

Kontoret noterar synpunkten

Vattenfall Eldistribution AB

Menar att de planerar att bygga om nätet i området och vill att befintliga elanläggningar hålls

tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Kommentar:

Kontoret noterar synpunkten.

Trafikverket

Anser att det är viktigt att kommunen säkerställer att bullerskydd uppförs senast samtidigt som ny bebyggelse uppförs för att se till att bullernivåerna klaras. Vidare framhåller de att Trafikverket saknar ekonomisk möjlighet att åtgärda buller när kommunen planerar ny bebyggelse intill vägen och att de bulleråtgärder som erfordras måste bekostas av annan än Trafikverket.

Kommentar:

Kontoret noterar synpunkten.

Storstockholms brandförsvär

Har inget att erinra i utställningsskedet.

Kommentar:

Kontoret noterar synpunkten.

Vik Fruviks Vägförening

- a) Motsätter sig gång- och cykelvägen som sträcker sig från Torshällsvägen till Näverängsvägen via Viks Skogsväg. De menar att vägen främst tillgodoser andra nyttjare utanför planområdet. Om vägen ändå planläggs ska samtliga kostnader falla på kommunen och inte på en enskild vägförening.
- b) Anser att en breddning av vägarna förändrar områdets karaktär och innebär ett ökat ansvar för föreningen med utökad vägyta m.m. att underhålla. Vägföreningens inställning är att en breddning av vägnätet inte är nödvändig för att möjliggöra VA.
- c) Motsätter sig att skoltomten ges byggrätt. Detta för att vägnätet inte klarar av den trafikvolym som skolan genererar och det är en risk för barn på väg till och från skolan.
- d) Uppmärksammar att det förekommer olika uppgifter i plankarta och planbeskrivning kring hur många nya fastigheter som skapas samt om minsta tomtstorlek. Det är väsentligt att uppgifterna överensstämmer så att ingen oklarhet råder i var förtätningen faktiskt sker och volymökningens storlek.
- e) Opponerar sig emot att enstaka fastighetsägare sent i planskedet har givits möjlighet att stycka sin tomt 800 kvm mot tidigare 1100 kvm. Detta undantag kommer naturligtvis att innebära att flera fastighetsägare kommer att kräva likabehandling och att få stycka sina tomter på samma sätt. Föreningen anser inte att vägnätet är anpassat för detta och det kommer att få ekonomiska konsekvenser för föreningen. Vidare anser föreningen att kommunen ska beakta likabehandlingsprincipen och medge tomtstorlekar om minimum 1100-1500 kvm.
- f) Anser att röranläggningar samt övriga eventuella anordningar för bortförande av dagvatten bör ingå i den allmänna VA-anläggningen i likhet med förhållandet i övriga delar inom vägföreningens område.

Kommentar:

- a) Se svar del A, anläggande av gång- och cykelväg.
- b) Se svar del A, anläggande av gång- och cykelväg.
- c) Fastigheten kan endast angöras via skoltomten och har därför lagts ut i plan som en framtida markreserv för skolan.
- d) Kontoret noterar synpunkten.
- e) De ändringar som gjorts är att planen anpassats efter befintliga förhållanden. Det kommer inte att tillkomma några fastigheter utav detta beslut.
- f) Kontoret noterar synpunkten men vidhåller att dagvatten ska infiltreras på respektive

fastighet.

Mattias Andersson och Anna Hallgren

Påpekar att de har en takvinkel på 22,5 grader och att det i detaljplanen står att takvinklar ska vara 27-35 grader. Föreslår en ändring i plan och att det står 22,5 – 35 grader.

Kommentar:

Kontoret ska revidera planbestämmelserna.

Marilyn och Bertil Barden

- a) Vill kunna ha solpaneler på taket och om den q märkning som finns på huset omöjliggör det vill de ändra bestämmelsen till k. Vill även kunna stycka av tomten och vill därför även ändra uthusets bestämmelse till k.
- b) Minimumstorlek för tomter i östra delen bör vara 1100 kvm.
- c) Anser att det finns ett stort behov av en gång- och cykelbana för de skolbarn från Hagaberg som ska till Skolvägen. Situationen som är idag bedöms som trafikfarlig. Denna gång- och cykelväg föreslås anläggas i grönområdet söder om Näverängsvägen.

Kommentar:

- a) Ärendet bedöms som en bygglovfråga. Kontoret påpekar dock att bestämmelsen q inte omöjliggör solpaneler. Vidare är det en fråga om utförande och att fastigheten går att återställa vid borttagande av solpaneler.
- b) Se svar del A, tomtstorlekar.
- c) Kontoret anser att vägområdet är tillräckligt stort för att anlägga en gång- och cykelväg på.

Lennart Holmén och Anne-Li Selmer

- a) Anser att området redan är så förändrat och att även den östra sidan borde få stycka tomter på 1000-1100 kvm.
- b) Menar att den planerade gång- och cykelvägen endast känns som en service för Torshällsområdet och Hemmestahöjden och bör ej belasta Vik Fruviks vägförening. Om vägen ändå projekteras bör kommunen stå för detta.

Kommentar:

- a) Se svar del A, tomtstorlekar.
- b) Se svar del A, anläggande av gång- och cykelväg.

Per Forsberg Sterner och Viktoria Sterner

Anser att skogsdungen öster om Värmdövik 6:5 inte bör bebyggas. De menar att charmen med området kommer att gå förlorat.

Kommentar:

Kontoret anser att det är mycket viktigt att området behåller sin karaktär i så stor utsträckning som möjligt. Samtidigt gör planområdets läge det mycket attraktivt och lämpligt att förtäta med dess närhet till flertalet skolor, kollektivtrafik, naturområden och centrumområden.

Neil Rogers och Diana Zetterberg Rogers

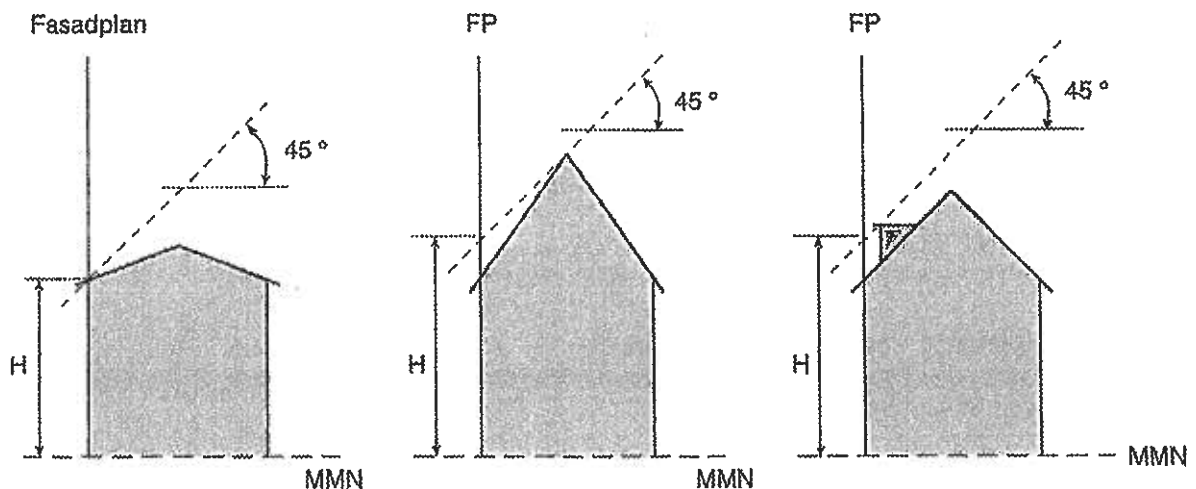
- a) Motsätter sig breddning av Viks Skogsväg. VA kan installeras utan en breddning av vägen och den tänkta gång- och cykelvägen kan inte anses tillgodose ett kommunalt behov då kommunen inte avser att bekosta eller förvalta den.
- b) Motsätter sig ianspråktagande av fastighet och om breddning ska ske ska likabehandlingsprincipen beaktas och vägs tas från motsatt sida.
- c) Motsätter sig breddning av vägar inom området. En breddning kommer att innebära en markant förändring av områdets karaktär. Vidare håller smala gator nere hastigheten och det

är idag liten trafikrörelse på gatorna.

- d) Motsätter sig gång- och cykelväg från Torshäll via Viks Skogsväg. Anser att de stigar som finns kan användas av gång- och cykeltrafikanter och behöver inte hårdgöras då de bjuder in motordrivna fordon att använda dem.
- e) Minsta tomtstorlek i området bör vara 1000 kvm av hänsyn till områdets karaktär och kulturhistoriska värden.
- f) Motsätter sig planbestämmelse avseende byggnadshöjd. Bestämmelsen är orimlig i ett redan befintligt område med befintliga byggnader och lägger onödiga hinder i vägen istället för att skapa möjligheter för befintliga byggnader.

Kommentar:

- a) *Se svar del A, breddning av väg samt anläggande av gång- och cykelväg.*
- b) *För att Viks Skogsväg inte ska få formen av en slingrande orm har den lösningen ansetts vara den bästa.*
- c) *Se svar del A, breddning av väg.*
- d) *Se svar del A, anläggande av gång- och cykelväg.*
- e) *De mindre tomtstorlekar som angetts i plan är en anpassning till befintliga förhållanden och inga nya fastigheter kan tillkomma genom detta.*
- f) *Högsta byggnadshöjd misstolkas ofta som detsamma som husets högsta punkt. Byggnadshöjd är höjden från markens medelnivå (MMN) invid byggnaden upp till skärningspunkten mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Se bilder nedan. Kontoret anser vidare att reglering av hur högt man får bygga är av stor betydelse i detaljplan.*



Olof Daneskog

- a) Önskar ett obevakat eller bevakat övergångsställe i korsningen Elofhällsvägen och Viks skolväg. Svårt för barn på väg till skolan att korsa vägen. Vidare önskas en trottoar sista biten på Elofhällsvägen.
- b) Önskar stänga av parkeringsfickan på Viks Skolväg vid Grantomta Montessori när parkeringen vid Sporthallen åter är tillgänglig.
- c) Önskar också utökat bullerskydd vid Skärgårdsvägen.
- d) Önskar även gatubelysning på Elofhällsvägens del som går mot nr 5 och 7. Vidare är belysningen relativt dålig längs Viks Skolväg från Viks skola till Grantomta.

Kommentar:

- a) *Synpunkten har granskats av trafikengörens på kommunen som menar att ett övergångsställe inte är en trafiksäkerhetsåtgärd utan ett sätt att reglera korsande av väg. Många undersökningar har påvisat att övergångsställe försämrar trafiksäkerheten beroende på en falsk känsla av trygghet för gående. Det återspeglas även av att gående inte ser sig för lika noggrant vid övergångsställena. För mer information kontakta trafikengörens.*
- b) *Kontoret noterar synpunkten och vidarebefordrar informationen till trafikansvarige på kommunen.*
- c) *Kontoret noterar detta och hänvisar till bullerutredning som är gjord för Skärgårdsvägen.*
- d) *Eftersom det är enskilt huvudmannaskap på vägarna är dessa frågor upp till vägföreningen.*

Lena och Hasse Åkesson

- a) *Menar att det är viktigt att behålla områdets speciella karaktär och motsätter sig breddning av vägar då detta kraftigt förändrar karaktären och inbjuder till högre hastigheter.*
- b) *Anser att den möjlighet som finns att passera genom området idag är god.*
- c) *Önskar att tomterna ska vara "stora" i området.*

Kommentar:

- a) *Se svar del A, breddning av väg.*
- b) *Se svar del A, anläggande av gång- och cykelväg.*
- c) *Kontoret noterar synpunkten.*

Ann-Charlotte Persson

- a) *Anser inte att en ny gång- och cykelväg är nödvändig då barn redan idag kan gå på de stigar som finns i skogen. Vidare bör man göra så liten åverkan på grönområdena som möjligt.*
- b) *Frågar sig vem som ska bekosta gång- och cykelvägen när kommunen inte vill bekosta och syftet med vägen är att möjliggöra för de boende utanför området att få en smidig väg till skolorna.*
- c) *Menar att det medför en ökad gång- och cykeltrafik.*

Kommentar:

- a) *Se svar del A, anläggande av gång- och cykelväg.*
- b) *Se svar del A, anläggande av gång- och cykelväg.*
- c) *Kontoret menar att vägen är av stor vikt.*

Astrid Larsson

- a) *Anser att vändplanen på Elofällsvägen kan få en annan utformning utan att intränga på fastighetens grusplan.*
- b) *Vill inte ha med prickad mark på fastigheten 6:1 i planen.*
- c) *Anser inte att bullerstörande åtgärd gör någon nytta eftersom det är så stor nivåskillnad.*

Kommentar:

- a) *Kontoret menar att renhållningen helst ser en sådan lösning för att undvika situationer när backning uppstår, detta på grund av olycksrisken. Vidare behövs utrymme för snöupplägg m.m. . Detaljplanen behöver säkra mark för vändplan men hur utformningen blir är slutligen en fråga vid förrättning med Lantmäteriet.*
- b) *Den prickade marken finns där för att behålla ett avstånd till handelstomten samt för att spara den kuperade topografin.*
- c) *Kontoret noterar synpunkten.*

Agnetha Svensson

- a) *Anser att det är glädjande med den kulturhistoriska inventeringen.*
- b) *Menar att det är helt nödvändigt med ett högt plank för fastighet 4:1 för att eliminera buller*

och avskärma från rondellen.

- c) Anser att det passar med gärdesgård vid Värmdövik 41:1.
- d) Anser att två avstyckningar skulle kunna ske från fastigheten Värmdövik 4:1.

Kommentar:

- a) *Kontoret noterar detta.*
- b) *Möjlighet till störningskydd medges i planen. Dessa beslut är enligt bullerutredning.*
- c) *Frågan bör besvaras av bygglov men kontoret hänvisar till den kulturhistoriska inventeringen som rekommenderar andra staket i området.*
- d) *Kontoret anser att tomterna inte får vara för små i området.*

Axel Fagerstedt

Skriver ett långt brev som finns i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

- a) **Allmänt.** Anser att kommunen inte har lyssnat på de boende i området, att deras synpunkter inte har tagits tillvara och att planarbetet i stort har präglats av de inblandade tjänstemännens allmänna tyckande om vad som ska råda och inte av de boendes önskan. Anser att kommunen har missat att tillvarata områdets historiska bakgrund av oreglerad framväxt samtidigt som man vill bevara en mängd byggnader som är ett uttryck för detta och som så uppenbart strider mot de föreslagna reglerna. Anser att planen strider mot det uttalade målet att underlätta handläggningen vid bygglovsärenden.
- b) **Angående VA.** Anser att anslutningen till kommunalt VA inte ska vara obligatorisk som detaljplanen säger. Vidare att det som styr kommunen inte i första hand är betingat av miljöhänsyn utan mera önskan att å in så mycket pengar som möjligt till sin VA-verksamhet.
- c) **Angående styckning och byggrätter.** Anser att styckning av tomt till 800 kvm borde gälla även hans tomt efter som den gränsar till en tomt av den tillåtna storleken. Anser att kommunen inte har förstått kritiken mot den låga byggnadshöjden och finner att samrådsredogörelsens argument för detta är "blaha blaha".
- d) **Angående inventering och f-bestämmelse.** Anser att den kulturhistoriska inventering som har gjorts är inkompetent och undermåligt utförd. Finner det konstigt att inventeringen inte har haft ambition att vara heltäckande och detaljerad eftersom den så uppenbart legat till grund för omfattande detaljerade planbestämmelser/regleringar av befintliga byggnader i detaljplanen. Anser att inventeringen i dess nuvarande form under inga omständigheter kan ligga till grund för de planbestämmelser som finns i detaljplanen.
- e) **Angående plankarta.** Anser att plankartan inte kan betecknas som läsbar i formatet A3. Vidare är redovisningen av olika teckenförklaringar och planbestämmelser svårtydd och kartan saknar en del befintliga byggnader.
- f) **Angående föreslagen skoltomt.** Anser att skolorna i området redan har blivit för stora och att områdets karaktär allvarligt har tagit skada av detta. Menar att området inte tål mer skolbarn bland annat beroende på trafiken.
- g) **Angående vägbreddningar och ny gång- och cykelväg.** Anser att det finns en gång- och cykelväg varför den nya inte behövs. Anser att breddning av vägar allvarligt skulle skada områdets karaktär och det finns liten vilja hos de boende för detta. Menar att det är fullt möjligt att anlägga VA utan vägbreddningar. Menar att kommunens trovärdighet i dessa frågor är obefintligt med tanke på tidigare planläggningar och lovord i angränsande områden.
- h) **Angående sista tid för inlämnande av synpunkter.** Påpekar att kommunens tjänstemän alltid förlägger sista dagen för inlämnandet av synpunkter på sina planer på en fredag och frågar sig om tjänstmännen arbetar över helgen med inkomna förslag eller om det är ett sätt att inte få in så mycket synpunkter.

Anser att hans tidigare synpunkter inte beaktats och kommer därför överklaga planen på följande punkter:

- Felaktiga utgångspunkter för detaljplanearbete. Kommunens syfte med detaljplanläggningen

var att tillvarata de boendes intressen och det står i kontrast till det som nu föreslagits som detaljplan.

- Felaktigt/förvanskade sammanfattningar i samrådsredogörelser.
- Felaktiga och svårlästa detaljplanehandlingar.
- Begränsningsreglernas utformning.
- Undermåligt inventeringsmaterial och därav följande detaljplanebestämmelser.
- Jämlikhetsprinciper har inte följts för byggrätter och storlek för avstyckningar. Anser att även han ska få stycka 800 kvm tomter.
- Tvångsanslutning till kommunalt VA. Menar att kommunens VA sköts dåligt och att "viljan att via en detaljplan tvångsansluta anläggningar som är bättre miljömässigt än kommunens visar bara att det som styr kommunen inte i första hand är betingat av miljöhänsyn utan fast mera önskan att få in så mycket pengar som möjligt till sin VA-verksamhet".
- Föreslagna vägbreddningar.
- Föreslagen skolmark.
- Föreslagen gång- och cykelväg.

Kommentar:

- Kontoret anser sig ha lyssnat och beaktat de synpunkter som inkommit och anser dessa synpunkter vara av stor vikt för utformningen av planen. Vidare är detaljplanen ett instrument för kommunen att se till områdets helhet. Kontoret menar att en genomarbetad detaljplan utgör ett mycket viktigt underlag för bygglovshandläggaren.*
- Kontoret noterar men instämmer inte. Enskilda vatten och avloppsledningar belastar miljön betydligt mer än om de är påkopplade till det kommunala systemet. I tätbebyggda områden är det stor risk för smittspridning till enskilda brunnar och dessutom innebär enskilda lösningar ökade transporter i och med tank- och slamtömningar.*
- Se svar del A, tomstorlekar.*
- Kontoret bedömer att dessa bestämmelser är av stor vikt för fortsatt bygglovgivning med stöd av planen som utformats i samråd med kommunantikvariern.*
- Kommunen ska beakta det i framtida planer.*
- Skoltomten är endast möjlig att angöra via skolfastigheten och har därför lagts ut som markreserv för skolan. Angående trafiksituationen hoppas kommunen på förbättring i och med den nya trafiklösningen vid Grantomta samt bättre angöring till skolområdet.*
- Se svar del A, breddning av väg.*
- Kontoret noterar det men menar att synpunkter har kunnat skickats in under 4 veckors tid.*

Peter Helin

- Motsätter sig att mark för gemensamhetsanläggning har ritats ut på fastighet 51:2 då den inte gagnar fastighetsägaren utan endast ägare av ny fastighet.*
- Anser att det borde räcka med en vändplan på Viks Skogsväg och motsätter sig vändplanen vid fastighet 51:2.*

Kommentar:

- Kontoret noterar detta och låter anläggningen utgå i plan.*
- I och med möjligheten till styckning kommer fler fastigheter att använda denna vändplan. Vidare behövs det utrymme för sophämtning och snöupplag m.m. Detaljplanen behöver säkra mark för vändplan men om och hur utformningen blir är en fråga vid förrättning med Lantmäteriet.*

Richard Hänström

- Motsätter sig breddning av Viks Skogsväg då mark som tillhör fastigheten kommer att användas till detta samt att fastigheten inte gagnas av framdraget VA då de redan är anslutna.*
- Önskar att grönområdet norr om fastighet 33:1 inte bebyggs då det medför ökad genomfartstrafik.*

- c) Motsätter sig anläggande av gång- och cykelväg då detta inte ger planområdet några bekvämligheter.

Kommentar:

- a) *Detaljplanen behöver säkra mark för vägområde men hur utformningen blir är en fråga vid förrättning med Lantmäteriet.*
b) *Planområdets läge med dess närhet till skolor, kollektivtrafik, naturområden samt centrumområden gör att det är ett mycket attraktivt område att förtäta. Kontoret bedömer att de begränsade antal tomter som kan komma till inte utgör ett hinder för ny bebyggelse.*
c) *Se svar del A, anläggande av gång- och cykelväg.*

Siv Lindman-Kull och Håkan Lindman

- a) Anser att hela området borde ha samma bestämmelse angående tomtstorlek. Menar att området ursprungligen har haft samma karaktär men att den västra sidan på senare årtillåtit styckats medan de boende på östra sidan nekats med hänvisning till VA-frågan och kommande detaljplan. Hävdar att likhetsprincipen ska gälla och att kontoret tydligt säger emot sig själva i denna fråga.
b) Anser inte att det är de boende i området som har behov av en gång- och cykelbana och det ska således inte vara de boende inom Vik Fruviks vägförening som ska bekosta anläggning eller underhåll av den.

Kommentar:

- a) *Se svar del A, tomtstorlekar*
b) *Se svar del A, anläggande av gång- och cykelväg.*

Torbjörn Berg och Åsa Michaelsson

Menar att planbestämmelsen om avstånd till grannfastighet bör minskas.

Kommentar:

Kontoret noterar synpunkten men menar att detta är en bygglovsfråga. Detaljplanen ett instrument för kommunen att se till områdets helhet och ska ange generella riktlinjer.

C. Intressenter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Namn	Fastighetsbeteckning	Ej tillgodosedda synpunkter
Siv Lindman Kull och Håkan Lindman	Värmdövik 40:1 och 40:2	Minsta tomtstorlek 900 kvm.
Johan och Malin Thorsell	Värmdövik 47:1	Minsta tomtstorlek 1100 kvm.
Hans Eriksson	Värmdövik 46:1	Minsta tomtstorlek 1100 kvm.
Tina Ahlin	Värmdövik 15:1	Vill inte ha ytterligare byggnation, mm.
Richard och Theresia Hänström	Värmdövik 33:1	För generösa bestämmelser om minsta tomtstorlek och byggrätter. Vill ej ha breddning av vägområdet för Viks skogsväg, emot gång- och cykelväg, emot byggrätter på Värmdövik 19:4.
Anders Olin och Helena Lindström	Värmdövik 44:1	Vill ej ha breddning av vägområdet för Viks skogsväg, emot gång- och cykelväg, emot byggrätter på Värmdövik 19:4.
Peter och Bert Blomqvist samt	Värmdövik 49:1 och 45:1	Minsta tomtstorlek 1100 kvm.

Michael Thorén		
Diana Zetterberg Rogers och Neil Rogers	Värmdövik 35:1	Emot utökning av skolan. Minsta tomtstorlek i relation till tomtstorlek. Vill att Viks skogsväg breddas på västra sidan.
Per Forsberg och Viktoria Sterner	Värmdövik 6:5	Emot byggrätter på Värmdövik 19:4.
Päivi Suomivirta och Rolf Lillbäck	Värmdövik 15:2	Emot gång- och cykelväg, vägfrågor.
Sonja och Anders Karlsson	Värmdövik 14:1	Minsta tomtstorlek 1000 kvm.
Lennart holmén och Anne-Li Selmer	Värmdövik 39:1	Minsta tomtstorlek 1000 kvm.
Axel Fagerstedt	Värmdövik 14:2 och 28:1	Minsta tomtstorlek 1000 kvm, storlek på byggrätter, vill ej ha k-bestämmelse, emot skolområdet, ökad byggnadshöjd, emot marklov för trädfällning på allmän plats,
Per Forsberg Sterner och Viktoria Sterner	Värmdövik 6:5	Emot utökning av skolan, minsta tomtstorlek i relation till tomtstorlek.
Mattias Andersso och Anna Hallgren Marianne Dahlberg	Värmdövik 37:1 Värmdövik 27:1	Emot utökning av skolan. Minsta tomtstorlek i relation till tomtstorlek. Vill att Viks skogsväg breddas på västra sidan.
Ulf Korén och Christina Björklund	Värmdövik 6:3	Emot byggrätter på Värmdövik 19:4. Emot utökning av skolan
Ann-Charlotte Persson	Värmdövik 44:2	För generösa bestämmelser om minsta tomtstorlek och byggrätter. Vill ej ha breddning av vägområdet för Viks skogsväg, emot gång- och cykelväg, emot byggrätter på Värmdövik 19:4. Minsta tomtstorlek i relation till tomtstorlek.
Agnetha Svensson	Värmdövik 4:1	Minsta tomtstorlek 900-1000 kvm.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET, VÄRMDÖ KOMMUN

Mats Hellberg
Planchef

Elenor Lennartsson
Planarkitekt

42



Näverängsvägen

Detaljplan för

Näverängsvägen m fl (N1)

Värmdö kommun

Antagandehandling

2010-12-15 SPN 2011-01-18

Dnr: 07STN/0054

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

Δ V = =

Δ V = =

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

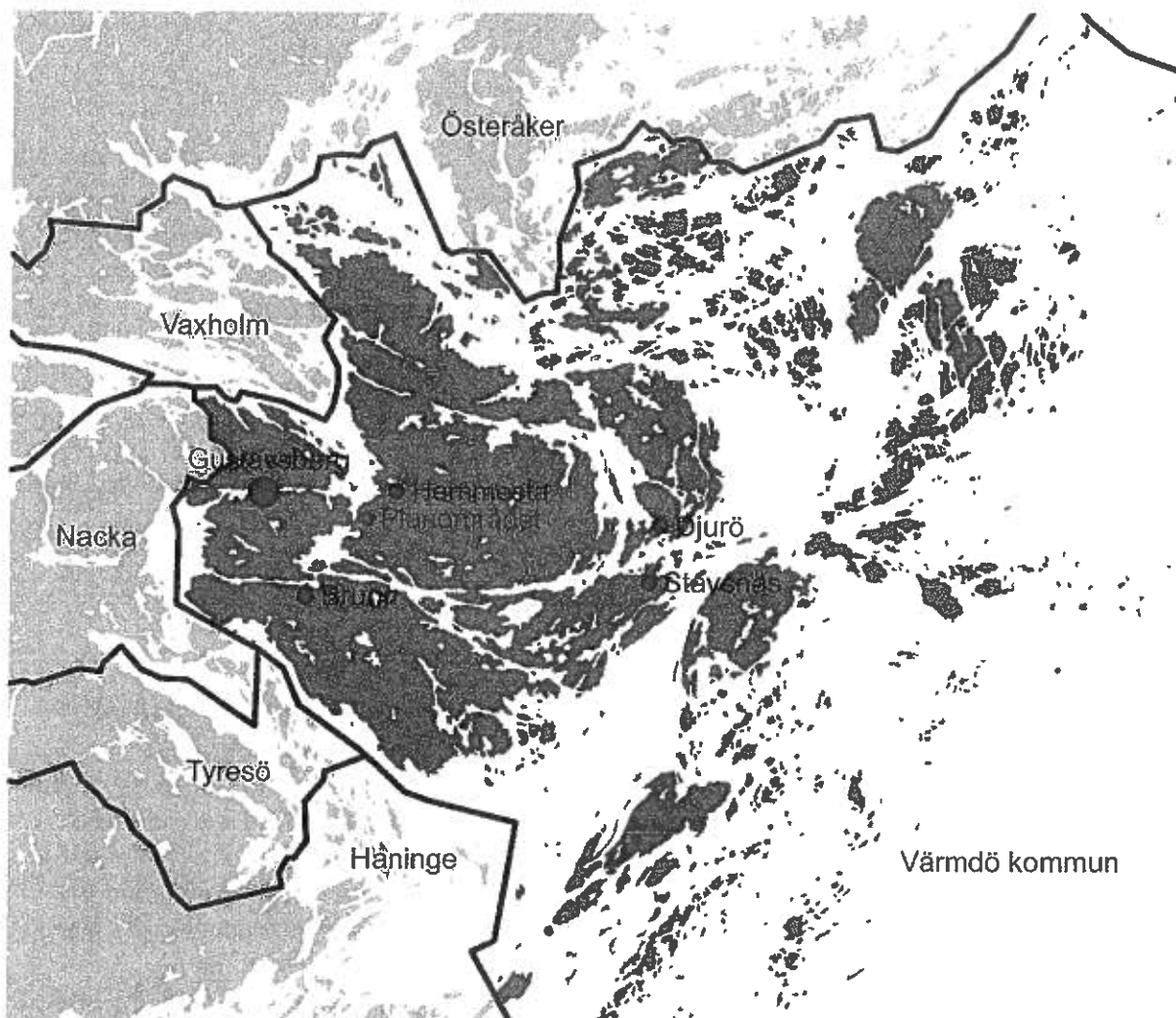
=

=

=

=

PLANBESKRIVNING



Översiktskarta som visar planområdets läge i kommunen. Planområdet är markerat med röd prick.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Bilagor

- Kulturhistoriskt inventering
- Illustrationsplan
- Behovsbedömning med checklista
- Dagvattenutredning
- Karta till bullerutredning för detaljplan för förskola/skola i Grantomta (Viks skola)
- Detaljplaneprogram för Näverängsvägen och Torshällsvägen m fl
- Samrådsredogörelse för detaljplan för Näverängsvägen m fl
- Fastighetsförteckning

Bakgrund

Hela Värmdö kommun har genomgått stora förändringar under senare år då Stockholmsregionen växt. Inflyttningen till Värmdö har till stor del skett genom att fritidshus bebos under större del av året. I Värmdö kommun kallas dessa områden för förändringsområden.

Till skillnad från ett typiskt förändringsområde har många fastigheter inom planområdet redan från början varit tänkta för permanent boende i ett villasamhälle. Området med sitt centrala läge saknar detta till trots plan. Kommunalt vatten och avlopp är inte heller utbyggt till alla fastigheter. Detta gör att planområdet på många sätt har en problematik som liknar förändringsområdenas varför det pekats ut som ett sådant i översiktsplanen.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Huvudsyftet med planen är att anpassa området för permanentboende. Detaljplanen anger riktlinjer för bebyggelseutvecklingen samt underlättar utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten. Planen säkrar även mark för vägområden, gång- och cykelvägar och naturområden.

Huvuddrag

Planområdet omfattar ca 50 fastigheter, de flesta är bebyggda med enbostadshus. Förtätning möjliggörs genom avstyckning med bestämmelser om minsta tomtstorlekar från 900 kvm i områdets västra delar till 1500 kvm i de östra delarna. Friliggande villor är det enda som tillåts vid eventuell förtätning. Byggrätter, uttryckta som största tillåtna byggnadsarea (något förenklat: den yta byggnaden upptar på marken), varierar mellan 160 och 200 kvm för byggnader i en våning samt mellan 120 och 150 kvm för byggnader i två våningar. Planförslagets bestämmelser kan vid ett maximalt utnyttjande resultera i ca 35 nya fastigheter.

En befintlig bostadsfastighet i planens sydvästra del får bestämmelse för skoländamål.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

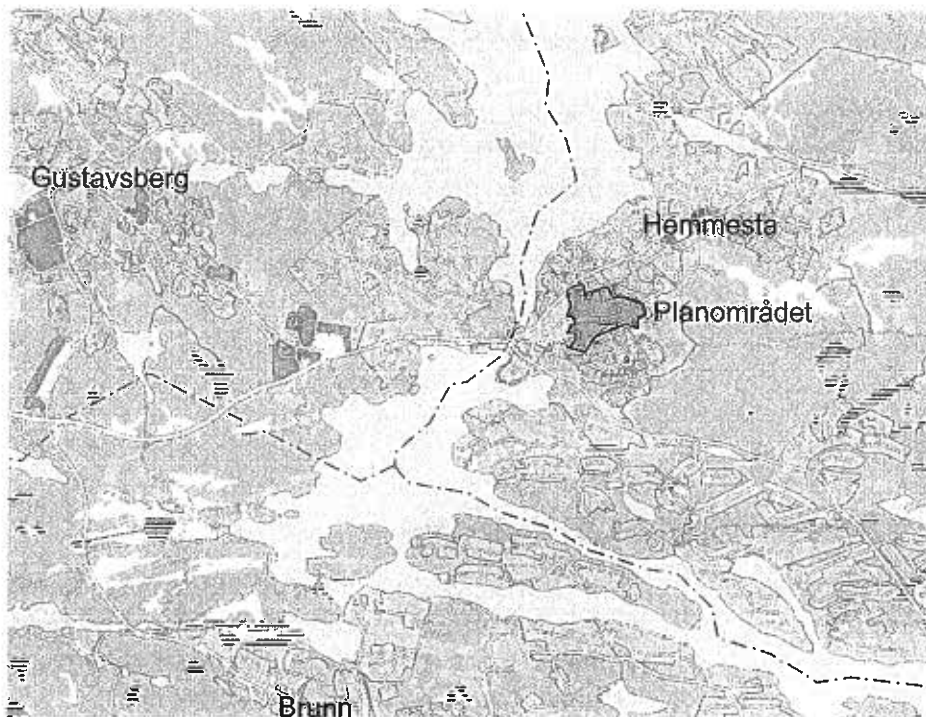
De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms ej heller medge sådan användning att miljö kvalitetsnormer överstigs. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

(3 kap. MB innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. 4 kap. MB innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. 5 kap. MB innehåller miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning.)

Plandata

Lägesbestämning

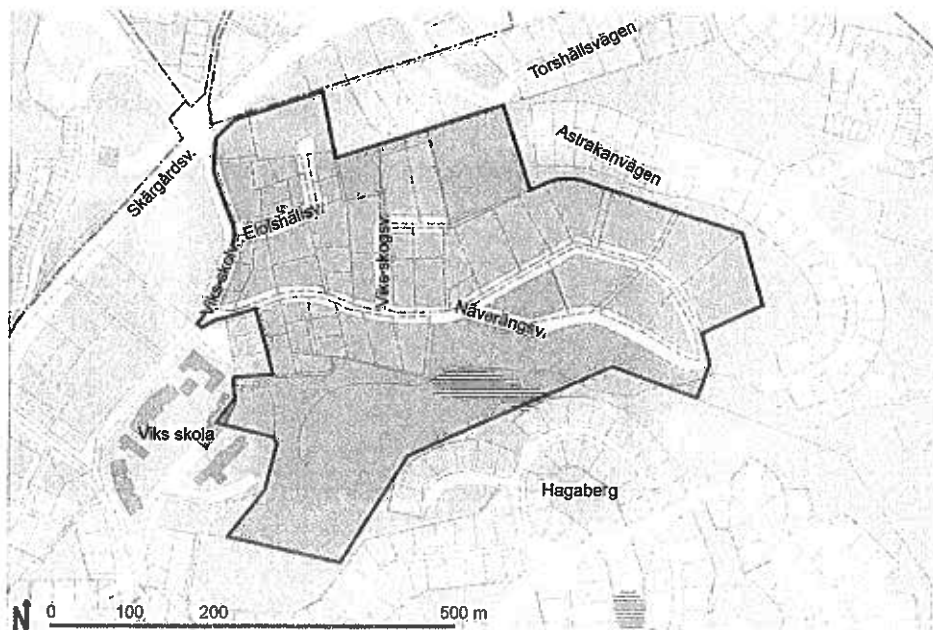
Planområdet ligger på Värmdölandet. Gustavsberg ligger ca 5 km väst om planområdet och Hemmesta Centrum ligger ca 2 km nordöst.



Planområdet markerat i rött.

Planområdet ligger direkt öst om Viks skola. Söder om planområdet ligger Hagaberg, till nord och öst Torshäll.

Inom planområdet finns Näverängsvägen, ett naturområde söder om denna väg, Elofshällsvägen, Viks Skogsväg samt del av Viks Skolväg. Inom planområdet finns ca 50 fastigheter som till största del är bostadsfastigheter.



Planområdets gräns i rött.

- Avgränsning** Planområdet är tidigare inte planlagt, plangränsen bestäms i stort sett av intilliggande detaljplaners gränser. Se även nedan under *Tidigare ställningstaganden, Detaljplaner* och bild sid 6.
- Areal** Planområdet är ca 22 ha stort.
- Markägo-förhållanden** Bostadsfastigheterna inom planområdet ägs av enskilda fastighetsägare med undantag för Värmdövik 24:3 som ägs av Värmdö kommun (endast liten del av fastigheten ingår i planområdet). Med undantag för Elofshällsvägen äger PEAB all väg- och naturmark. Elofshällsvägen är i privat ägo. Härutöver finns en fastighet med handelsverksamhet som är i enskild ägo.

Tidigare ställningstaganden

- Översiktliga planer** I översiktsplanen (2003) är det aktuella planområdet utpekade som ett av kommunens förändringsområden. Översiktsplanen anger att alla kommunens förändringsområden på sikt behöver planläggas. Denna detaljplan går i linje med översiktsplanen.
- Riksintressen** Skärgårdsvägen (väg 274) är en väg av riksintresse för att den är omledningsväg om något skulle hända med Essingebron i Stockholm. Vägen är också av riksintresse för transport av farligt gods.
- Kulturmiljö-program** Planområdets västra del mot Viks Skolväg ligger inom ett område som är utpekade som kulturhistoriskt värdefullt i kommunens kulturmiljö-program. I *Skärgårdsbygd. Kulturhistoriska miljöer i Värmdö kommun* (Källman, 1987) står att läsa att "När planerna på såväl järnväg som villastad gick i stöpet kom bebyggelsen i området att utvecklas förhållandevis oplanerat. Detta speglas väl i området trots att en hel del förändring skett under senare år." Inom planområdet uppmärksammas Villa Björkliden från 1906 speciellt (bild nästa sida överst till höger).



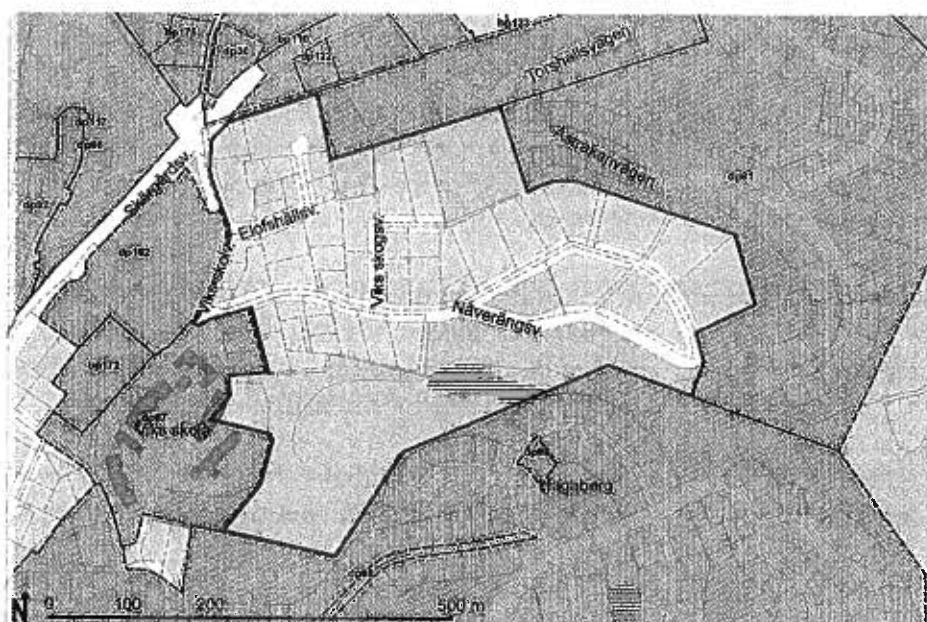
Exempel på byggnader och tomter som gör området kulturhistoriskt intressant.



Exempel på byggnader och tomter som gör området kulturhistoriskt intressant.

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare.



Skrafferade områden har bestämmelser sedan tidigare i form av detaljplaner (dp) eller byggnadsplaner (bpl).

Detaljplaneprogram för Näverängsvägen & Torshällsvägen mfl. upprättades juni 2006. Programmet kartlade förutsättningarna för anläggande av kommunalt vatten och spillvatten och angav riktlinjer för fortsatt bebyggelseutveckling. Det såg även över trafikförhållandena till och inom området liksom behovet av nya gång- och cykelbanor.

Huvudsynpunkterna från programsamrådet berörde trafikförel, vägarnas utformning, tomternas storlek och användningen av obebyggda områden.

Från programhandlingen till samrådshandlingarna är de två största skillnaderna att alla möjligheter till genomfartstrafik med bil har tagits bort samt att de föreslag till kompletterande kvartersmark som fanns söder om Näverängsvägen har tagits bort.

I samrådsförslaget i korthet:

- Minsta tomtstorlek för bostadsfastigheter var reglerade till 1100

kvm och 1500 kvm vilket vid ett maximalt utnyttjande av planen möjliggjorde ca 35 nya fastigheter. Endast förtätning i form av friliggande villor föreslogs. Byggrätterna varierar mellan 160 och 200 kvm för byggnader i en våning samt mellan 120 och 150 kvm för byggnader i två våningar.

- Ett område för skoländamål lades ut med en byggrätt på 800 kvm.
- Handelsfastigheten hade en byggrätt på 500 kvm.
- Det befintliga vägområdet lades ut som vägmark med några tillägg; breddning av Viks Skogsväg, vändplaner för återvändsgator samt små justeringar för att förbättra vägens sträckning.
- Bevarandevärda naturområden skyddades med bestämmelsen allmän platsmark natur.
- En gång- och cykelväg föreslogs mellan Viks Skogsväg och Torshällsvägen

Under samrådet inkom ett 30-tal synpunkter. Åtta frågor återkom i flera yttranden. Det handlar om reglering av tomtstorlek, byggrätt och byggnadshöjd, om områdets karaktär, om området som lagts ut för skoländamål, den föreslagna gång- och cykelvägen, breddningen av Viks Skogsväg och VA-utbyggnaden samt om trafiken vid Grantomta och Viks skola.

**Behovsbedömning
av
miljöbedömning**

En behovsbedömning har gjorts utifrån en checklista. Sammanfattningsvis bedöms planens genomförande inte ge någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas.

**Kommunala
beslut i övrigt**

Programarbetet avslutades i samband med att kommunstyrelsens tekniska utskott godkände programsamrådsredogörelsen 2006-12-11 § 237.

2007-03-20 § 60 beslutade samhällstekniska nämnden, STN, att detaljplan för Näverängsvägen m fl (N1) ska upprättas.

2009-12-08 § 218 beslutade STN att detaljplanen ska skickas ut på samråd.

2010-04-13 § 275 godkände STN samrådsredogörelsen samt tog beslut om att arbetet med att ta fram utställningshandlingar kunde påbörjas.

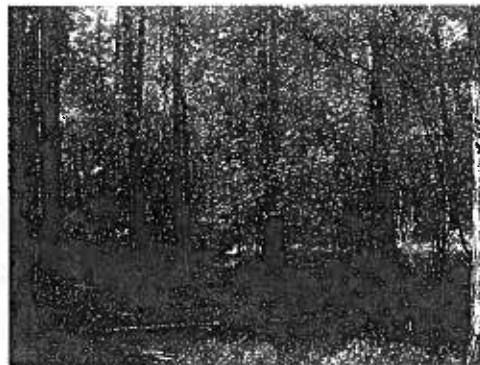
Förutsättningar och förändringar

I denna del beskrivs både planens förutsättningar och de förändringar som föreslås. För att skilja på dessa i löptexten skrivs förutsättningarna i normal stil medan förändringarna skrivs med kursiv stil.

Natur

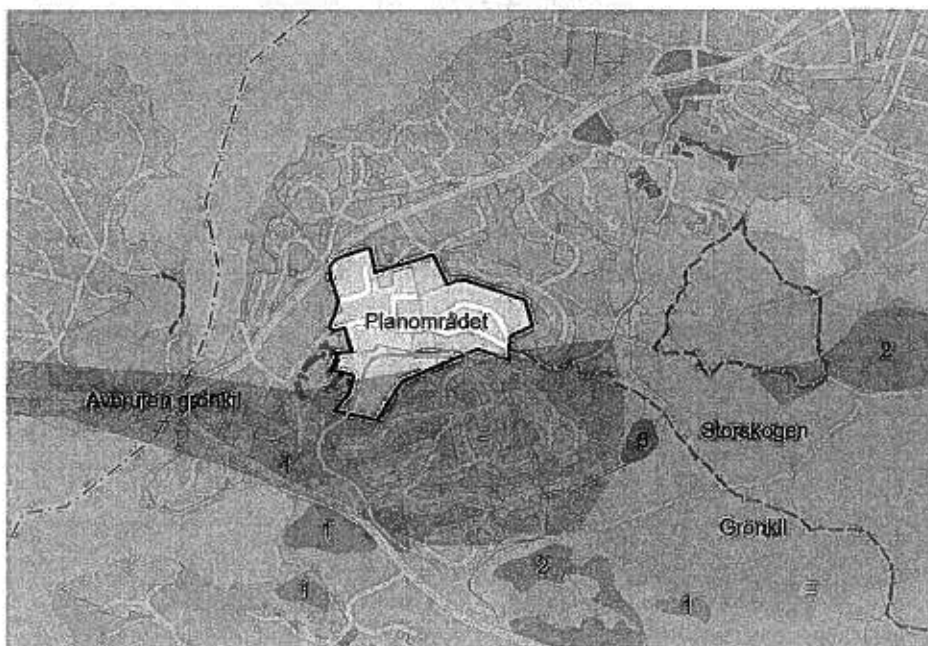
Vegetation, lek och rekreation

Planområdet har mycket grönska. Det finns sparad natur på tomterna och mindre icke ianspråktaga områden mellan bebyggelsen. Det största grönområdet ligger söder om Näverängsvägen och är en del av Storskogen öst om planområdet. Skogen innehåller olika trädslag, olika naturtyper samt träd i olika åldrar inklusive döda träd. Dessa tre kriterier bidrar till bevarande av den biologisk mångfalden.



Blandskogen söder om Näverängsvägen som är viktig för den biologiska mångfalden.

Den del av skogen som berörs av planen fungerar som en länk ut mot det större naturområdet (Storskogen) och det motionsspår som finns där. Längre västerut bryts skogen av bostadsbebyggelse, i översiktsplanen är det området utpekade som avbruten kil vilket innebär ett avbrott i en annars sammanhängande grönsstruktur, se karta nedan.



Rött område – Avbruten grönkil

Grönt område – Grönkil

Gula linjer – Stigar.

Orangea linjer – Vandrings- och cykelled.

1. Nyckelbiotopområden - livsmiljö där man finner eller kan förväntas finna rödlistade arter.
2. Naturvärdesobjekt – områden med vissa naturvärden utan att nå upp till kvaliteten nyckelbiotop. De kan däremot förväntas bli nyckelbiotoper inom en inte alltför avlägsen framtid.
3. Sumpskog.

Alla fastigheter når skogen söder om Näverängsvägen inom relativt kort avstånd. En utredning (*Storskogen kartläggning av friluftslivet, Skogs-sällskapet och Samhällsbyggnadskontoret, 2008*) visar att skogen är mycket välbesökt då den utgör naturlig lekplats. Speciellt delen just öst om Viks förskola och skola är mycket välbesökt. God tillgänglighet till skogen fås genom att den är lätt att nå via Näverängsvägen samt att både stigar och en vandrings- och cykelled finns som gör det möjligt att röra sig genom skogen. Vandrings- och cykelleden går från Värmdölandet, via planområdet och ut på Farstalandet och Ormingelandet vilket gör att den är av regional betydelse



Värmdöleden går genom planområdet och är av regional betydelse.

Sammantaget har naturområdet söder om Näverängsvägen stort rekreativt värde för både närrekreation och rekreation på regional nivå. Den är även viktig för den biologiska mångfalden samt för att den utgör natur i en annars avbruten grönkil.

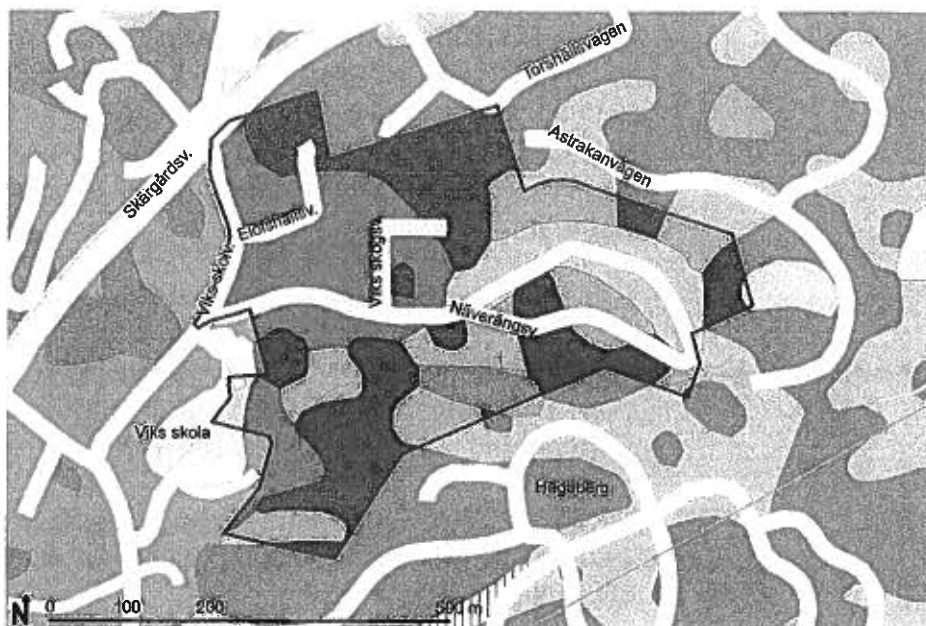
De mindre icke ianspråktaga områdena uppfyller inte kriterierna som nämns ovan. Detta samt att de är små och isolerade gör att de inte har några högre bevarandevärden ur natursynpunkt.

I planen skyddas bevarandevärda naturområden. Marklov krävs för att fälla träd på allmän plats med en omkrets större än 15 cm, mätt 1,3 m över marken.

Planförslaget medger viss bostadsbebyggelse på icke ianspråktaga områden. Behovet av närrekreation bedöms vara tillgodosett.

Mark och geologi

Olika markförhållanden råder inom planområdet. Kartan nedan visar huvuddragen av jordarter.



Jordartskarta.

Röd – Urberg

Blå – Morän, sandig

Grön – Isälvs sediment

Gul – Glacial lera

Beige – Silt (glacial och postglacial)

Brun – Torv, kärr

Morän och berg är stabila material att bygga på. Isälvs sediment består till största delen av sand och grus, finare fraktioner saknas. Vanligtvis går isälvs sediment bra att bebygga, men i alla grus- och sandområden är radonrisken stor, se radon nedan. Lera och silt är svårare att bebygga då oftast pålning måste utföras. Lera är ofta sättningssbenägen vilket innebär att vid dränering och belastning sjunker markytan omkring pålade områden. Torv är en organisk jordart som är under ständig nybildning och är beroende av nederbörd för sin tillväxt. Torv är ingen jordart som går att bebygga.

Planförslaget medger avstyckningar och ytterligare byggnation, även på silt. Erforderliga undersökningar ska utföras i bygglovskedet.

Hydrologi

En dagvattenutredning har tagits fram av Tyréns (2009) gemensamt för Näverängsvägen, Torshällsvägen, m fl. Den ger en samlad bild av dagvattensituationen idag och ger förslag på åtgärder vid utbyggnad. Utredningen anger att avrinningen idag sker från naturmark och småhusbebyggelse med naturlig infiltration och fördröjning. I och med en exploatering kommer mindre del av avrinningen att infiltrera i marken, avrinningen blir större. Detta lindras av att de västra delarna av N1 har markförhållanden som ger goda infiltrationsförhållanden. I de östra delarna av N1 finns en sänka med finkorniga jordar där infiltration är svårare men i detta område är åtgärder vidtagna (ledning, krossdiken) för att dränera av området.

Genom att tillämpa LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) på fastigheter där detta är möjligt bedöms den ökade dagvattenmängden

inte utgöra ett problem i de västra delarna av N1. För den östra delen av N1 bör befintlig ledning bytas ut mot en större dimension i samband med en eventuell omläggning av ledningen.

Värmdö kommun har en dagvattenpolicy; "Dagvattenpolicy samt fakta och riktlinjer för dagvattenhantering i Värmdö kommun" (2006) som ska följas. Den anger bland annat att hårdgjorda ytor ska minimeras för att minska dagvattenavrinningen, att dagvatten ska omhändertas lokalt och att det vatten som inte kan infiltreras nära källan, bör avledas i öppna avrinningsstråk.

Planen anger att dagvatten ska infiltreras på respektive fastighet.

Förorenad mark

På fastighet Värmdövik 49:1 har Vattenfall (2006) utfört en markundersökning. Några prover visar på värden över naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning.

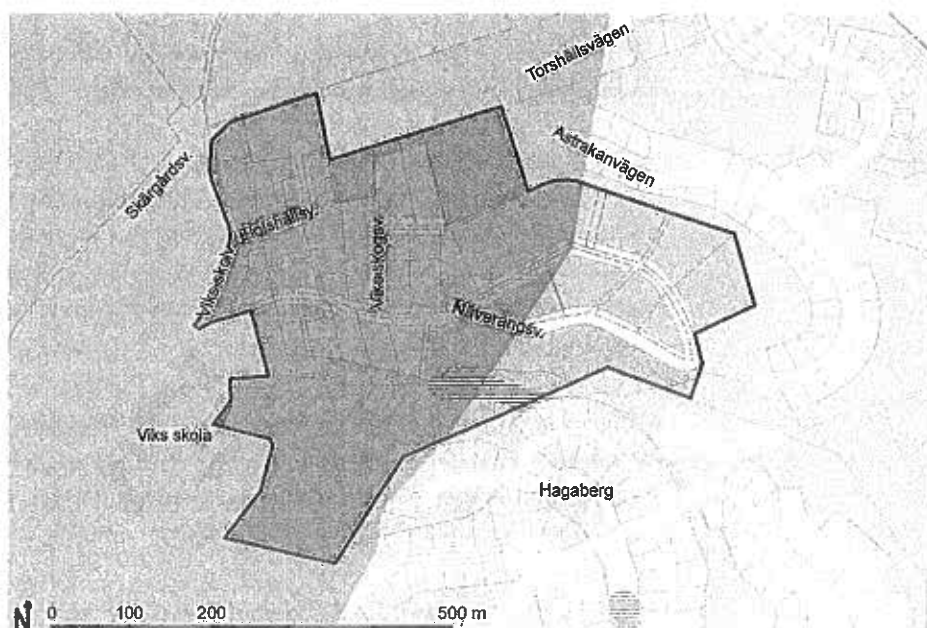
Enligt Bygg - och miljönämnden finns det misstanke om markförorening på fastighet Värmdövik 4:1. Detta bör undersökas och åtgärdas i samband med bygglov.

På Värmdövik 49:1 får ej bygglov ges innan markförorening avhjälpes och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktlinjer.

Radon

En översiktlig utredning har gjorts där man utifrån en geologisk karta gjort antaganden om områden med högaktivitetsradon. Den visar att högaktivt radon kan förekomma vid kustavsnittet Haghulta – Torsby. Utifrån utredningen är de västra delarna av planområdet utpekade som område med högaktivt radon.

I områden som vilar på grus och sand (se geologi ovan) är radonrisken stor då gasen lätt kan transporteras i materialet.



Det röda området markerar område med antaget högaktivt radon.

Planförslaget medger ytterligare byggnation inom område med högaktivt radon. All byggnation ska antingen föregås av markradonundersökning eller så ska byggnader uppföras radonsäkert. Detta kontrolleras i bygglovskedet. Vid byggnation i grusåsar rekommenderas alltid radonsäkert byggande eftersom markradonförekomsten kan variera från fastighet till fastighet.

Fornlämningar

Inga fornlämningar har påträffats inom planområdet.

Bebyggelse- områden *Bostäder*

Det finns idag ca 50 fastigheter inom planområdet. De flesta är bebyggda med friliggande villor. Tomtstorlekarna varierar stort, från ca 650 kvm i den västra delen som är mer tätbebyggt än den östra delen där fastigheterna uppgår till 7000 kvm. Även huvudbyggnadernas byggnadsarea (något förenklat är detta den yta som byggnaden upptar på marken) varierar, från ca 60 kvm upp till ca 300 kvm. De flesta huvudbyggnader är dock uppförda i två våningar med en byggnadsarea mellan 100 och 150 kvm.



Stora tomter i områdets östra delar.



Tätare bebyggelse i de västra delarna.



Äldre bebyggelse.



Nyare bebyggelse.

Bildandet av nya fastigheter regleras med bestämmelser om minsta tomtstorlek samt inom vissa delar av planområdet med bestämmelse om högsta antal fastigheter. I den västra delen av planområdet tillåts generellt något mindre tomtstorlekar än i den östra delen. Detta speglar dagens olika karaktärer och förhoppningen är att planområdet även fortsättningsvis ska kunna uppvisa olika karaktärer. Vid ett maximalt utnyttjande av planen kan ca 33 nya fastigheter bildas.

Endast friliggande bostäder är tillåtna i enlighet med det aktuella bostadsbeståndet. Endast en huvudbyggnad per fastighet är tillåten. Byggrätter är uttryckta som största tillåtna byggnadsarea (något förenklat är detta den yta som byggnaden upptar på marken). Beroende på minsta tomtstorlek varierar byggrätterna mellan 160 och 200 kvm för huvudbyggnader i en våning samt mellan 120 och 150 kvm för huvudbyggnader i två våningar. I huvudbyggnad får en generationsbostad inrymmas. Generationsbostaden får vara max 40 kvm. Storlek på komplementbyggnad regleras till 40 respektive 50 kvm beroende på minsta tomtstorlek.

Inom bostadsfastigheter är högsta byggnadshöjd för huvudbyggnader 6,5 m och för komplementbyggnad 3,0 m. Byggnader ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns mot annan tomt och minst 6 m från tomtgräns mot gata och mot natur.

Kuperad terräng på fastighet Värmdövik 6:1 har belagts med prickmark vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Vissa fastigheter berörs av g-bestämmelse. Det innebär att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (exempelvis en gemensam väg eller dagvattenledning).

På kvartersmark ska område med u vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar. Inom all allmän plats (exempelvis gator och natur) ska marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Byggnadskultur och gestaltning

Del av området finns med i kommunens kulturmiljöprogram (Källman, 1987), se rubriken Kulturmiljöprogram ovan. Därefter har kommunantikvarien (Legars, 2010) utfört en inventering av hela planområdet, *Näverängsvägen - Översiktlig kulturhistorisk inventering inför detaljplaneläggning*. Av inventeringen framgår bland annat att:

Näverängsvägen karaktäriseras framförallt av sin villabebyggelse från 1900-talets första decennium. En stor del av villorna utmärks av sina brutna tak, klädda med lertegel. Fasspontpanelen är vanligt förekommande som fasadbeklädnad, ofta målad i Faluröd slamfärg eller gul oljefärg. De småspröjsade fönstren (eller med småspröjsad överdel) är ett tidstypiskt karaktärsdrag. Även om större delen av byggnaderna var för sig inte bevarats i sitt originalutförande, bidrar de tillsammans till områdets särskilda karaktär. Av denna anledning är det betydelsefullt att slå vakt om den tidstypiska särarten, för att den utpekade miljön även i framtiden skall bevara sina värden.

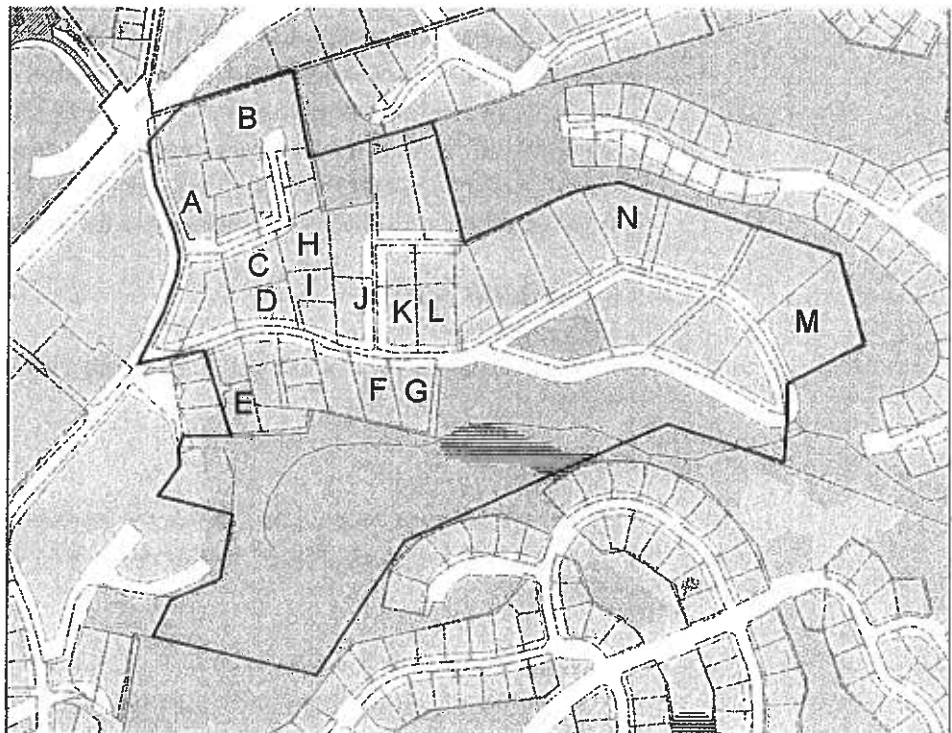
De äldre komplementbyggnaderna är betydelsefulla som miljöskapande element i miljön och breddar dessutom områdets historiska dimension. Områdets äldre bebyggelse präglas av stora tomter, med bebyggelsen indragen från vägen. Tomterna karaktäriseras av en blandning mellan anlagd trädgård och naturtomt. Till detta hör även enkla grusade infarter.

Sammantaget är det en eller flera byggnader på ca 13 fastigheter som bidrar till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

De byggnader som bidrar till att området är kulturhistoriskt värdefullt har antingen fått en varsamhetsbestämmelse, k eller en skyddsbestämmelse, q. Planbestämmelserna finns listade på efterföljande sidor. Beskrivning av respektive byggnad samt fotografi finns i bilagan "Näverängsvägen - Översiktlig kulturhistoriskt inventering inför detaljplaneläggning" (Legars, 2010). k-bestämmelsen omfattar ca 16 byggnader och innebär att byggnadens karaktärsdrag som beskrivs nedan särskilt ska beaktas vid ändring. Fyra huvudbyggnader och tre komplementbyggnader har fått bestämmelsen q som är en skyddsbestämmelse som innebär att byggnaden inte får rivas och dess karaktärsdrag ska bevaras.

Fastigheter med, och i vissa fall i anslutning till fastigheter, med k- och q- bestämmelse har en f-bestämmelse som reglerar hur ny bebyggelse får uppföras för att passa in så bra som möjligt i omgivningen. f-bestämmelsen innebär att fasadmateriäl ska vara träpanel och att fasadkulör företrädesvis ska vara falurödfärg slamfärg, faluröd eller gul oljefärg, alternativt annan ljus oljefärg. Takvinkel för sadeltak skall ligga mellan 27-35 grader.

Nedan följer planbestämmelser för respektive fastighet som har k- eller q-bestämmelse. Där inte annat anges avses huvudbyggnaden.



Karta över fastigheter vars byggnader gör området kulturhistoriskt värdefullt. Bokstäverna återfinns i beskrivningen nedan.

Planbestämmelser

A. Värmdövik 4:1

Villa Björkliden

q- Rivningsförbud. Byggnaden skall bevara sina karaktärsdrag från

byggnadstiden. Detta innebär att byggnaden skall bevara sin kubiska form med en rik och varierad takform, med täckning av tvåkupigt lertegel. Ursprunglig fönstersättning, ursprungliga fönstersnickerier samt blyinfattade fönsterbågar skall bevaras. Fasaderna skall bevaras, klädda med liggande fasspont panel samt med partier utsmyckade med stående locklist samt "raster". Dekorativa fasadsnickerier skall bevaras. Senare tillkomna fönsterbågar utan spröjs kan med fördel ersättas till en mer tidstypisk variant. Sentida balkong, entréparti, liksom dörr kan med fördel tas bort. Vid till – eller ombyggnad ska samråd med kulturantikvarien ske.

Uthusbyggnad

q- Rivningsförbud. Byggnaden skall bevara sina karaktärsdrag från byggnadstiden. Detta innebär att byggnaden skall bevara sin karaktäristiska takform, täckt av tvåkupigt tegel. Byggnaden skall ha fasader klädda med liggande fasspontpanel. Yngre fönsterbågar kan med fördel ersättas till en spröjsad och mer tidstypisk variant. Vid till – eller ombyggnad ska samråd med kulturantikvarien ske.

Ekonomibyggnad

k- Byggnaden skall bevara sin karaktär. Detta innebär bl.a. att fasaderna skall vara målade med Falu rödfärg. Taket skall vara täckt av plåt eller lertegel.

B. Värmdövik 6:1

k- Byggnaden skall bevara sina karaktärsdrag från byggnadstiden. Detta innebär att byggnaden skall behålla sina fasspontbeklädda fasader samt sin putsade grund. Nuvarande betongtegel kan i framtiden med fördel ersättas med tvåkupigt lertegel. Befintlig fönstersättning skall i huvudsak bevaras, fönsterbågarna kan dock med fördel bytas mot en mer tidstypisk, spröjsad variant. Den spröjsade originalbågen i jugendstil skall bevaras.

C. Värmdövik 14:1

Bostadshus

k- Byggnaden skall bevara sin småskaliga och enkla karaktär samt kulör (Falu rödfärg).

Ekonomibyggnad

k- Ekonomibyggnaden skall bevara sin karaktär som enkel uthusbyggnad. Panelklädda fasader skall vara målade med Falu rödfärg.

D. Värmdövik 14:2

Byggnad 1, 2 och 3 (på fastighetens norra del)

k- Byggnaderna skall bevara sin småskaliga och enkla karaktär samt kulör.

Ekonomibyggnad/bykstuga (i fastighetens sydöstra hörn)

k- Byggnaden skall bevara sina karaktärsdrag från byggnadstiden, samt sin karaktär av ekonomibyggnad. Detta innebär att byggnaden

skall ha fasader klädda med fasspontpanel eller motsvarande, samt vara målad i Falu rödfärg. De småspröjsade fönstren skall bevaras. Taket skall vara täckt av lertegel och trähuven skall värnas.

E. Värmdövik 24:1

k - Byggnaden skall bevara sina karaktärsdrag från byggnadstiden. Detta innebär att byggnaden skall bevara sitt högresta brutna tak med falsad plåt, liggande fasspont panel på fasader samt småspröjsade fönster.

F. Värmdövik 27:1

Bostadshus

k- Byggnaden skall bevara sina karaktärsdrag från byggnadstiden. Detta innebär att byggnaden skall bevara sitt brutna tak. Betongtegel kan med fördel ersättas med lertegel. Fasaderna skall vara klädda med liggande fasspontpanel målad i Falu rödfärg eller annan tidstypisk kulör. Ursprunglig fönstersättning skall bevaras, liksom småspröjsade originalbågar.

G. Värmdövik 37:1

Lekstuga

k- Byggnaden skall bevara sina karaktärsdrag från byggnadstiden. Fasader skall vara liggande fasspontpanel. Tidstypiska snickerier skall bevaras. Lekstugan får flyttas till fastighet 27:1.

H. Värmdövik 32:1

k- Byggnaden skall bevara sina karaktärsdrag från byggnadstiden. Detta innebär att byggnaden skall bevara sitt brutna tak, liksom fasadbeklädnad av Falu rödfärgad liggande fasspontpanel. Betongtegel kan gärna ersättas med lertegel. Fönsterbågar med småspröjsad överdel skall bevaras liksom entréparti med bruten gavelspets.

I. Värmdövik 32:2

k- Byggnaden skall bevara sina karaktärsdrag från byggnadstiden. Till detta hör brutet sadeltak täckt med tvåkupigt lertegel, samt fasader klädda med Falu rödfärgad liggande fasspontpanel. Nuvarande fönsteröppningar bevaras liksom originalbågar med småspröjsad överdel och entréparti/veranda med bruten gavelspets.

J. Värmdövik 33:2

k- Byggnaden skall bevara sina karaktärsdrag från byggnadstiden. Detta innebär att byggnaden skall bevara sitt brutna tak, täckt av lertegel. Fasaderna skall vara klädda med liggande fasspontpanel målad i gul oljefärg eller annan tidstypisk kulör. Klassicismiskt inspirerat entréparti med tempelformad frontespis bevaras. Ursprunglig fönstersättning skall bevaras, bågar kan dock med fördel ersättas till en mer tidstypisk variant.

K. Värmdövik 35:1

Bostadshus

k - Byggnaden skall bevara sina karaktärsdrag från byggnadstiden. Detta innebär att taket skall vara täckt med lertegel samt att fasaderna skall vara klädda med liggande respektive stående fasspontpanel. Ursprunglig fönstersättning skall i huvudsak bevaras, samt fönsterbågarnas spröjsindelning.

Uthus

k - Byggnaden skall bevara sina karaktärsdrag från byggnadstiden. Detta innebär att taket skall vara täckt med lertegel samt att fasaderna skall vara klädda med liggande respektive stående fasspontpanel.

L. Värmdövik 35:2

q- Rivningsförbud. Byggnaden skall bevara sina karaktärsdrag från byggnadstiden. Detta innebär att byggnadens fasader skall vara klädda med liggande och stående fasspontpanel i nuvarande utförande. Ursprunglig fönstersättning skall bevaras liksom fönsterbågar med korpost eller motsvarande tidstrogen spröjs. Tidstypisk verandautbyggnad bevaras. Vid till – eller ombyggnad ska samråd med kulturantikvarien ske.

M. Värmdövik 41:1

Bostadshus

q- Rivningsförbud. Byggnaden skall bevara sina karaktärsdrag från byggnadstiden. Detta innebär att ursprungliga fönsteröppningar och originalbågar med spröjs bevaras. Fasadbeklädnad med liggande fasspontpanel bevaras. Taket skall vara täckt med tvåkupigt lertegel. Vid till – eller ombyggnad ska samråd med kulturantikvarien ske.

Ekonomibyggnad

q- Rivningsförbud. Byggnaden skall bevara sina karaktärsdrag från byggnadstiden. Detta innebär att byggnaden skall bevara sin fasadbeklädnad med stående och liggande fasspantpanel, spegeldörr samt sina äldre och småspröjsade fönsterbågar. Taket skall vara täckt med tvåkupigt lertegel. Vid till – eller ombyggnad ska samråd med kulturantikvarien ske.

N. Värmdövik 43:1

Bostadshus

q- Rivningsförbud. Byggnaden skall bevara sina karaktärsdrag från byggnadstiden. Originalfönster med ursprungliga och småspröjsade fönsterbågar skall bevaras. Brutet tak med valmade gavelspetsar, täckt med tvåkupigt lertegel bevaras. Fasader skall vara klädda med liggande fasspontpanel. Vid till – eller ombyggnad ska samråd med kulturantikvarien ske.

Uthusbyggnad

q- Rivningsförbud. Byggnaden skall bevara sina karaktärsdrag från byggnadstiden. Detta innebär att byggnaden skall bevara sin fasadbeklädnad av liggande fasspontpanel samt småspröjsade fönsterbågar.

Vid till – eller ombyggnad ska samråd med kulturantikvarien ske.
Uthusbyggnad får flyttas inom fastigheten.

Offentlig service

Närmsta förskolorna finns i Vik, Grantomta och Torshäll. De närmsta skolorna är Viks skola för årskurs F-6 och en Montessoriskola för årskurs F-5. Dessa ligger precis intill planområdet.
Hemmestaskolan (F-9) ligger ca 1,5 km från planområdet.

Vid Idrottsvägen i Hemmesta finns en idrottsplats.

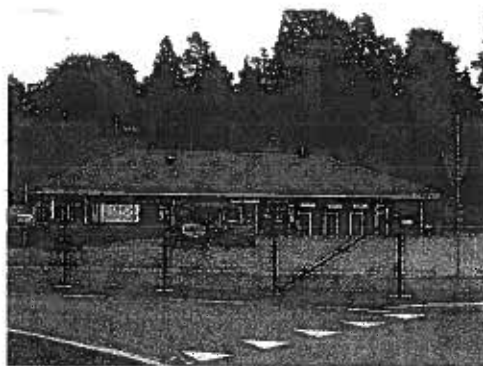
Ett vårdboende finns på andra sidan Skärgårdsvägen vid Ljung.
I Hemmesta och Gustavsberg finns bibliotek, fritidsgård, vårdcentral, folktandvård, vårdboende och servicelägenheter.

Pågående användning på Värmdövik 12:2 är bostad, i privat ägo. Denna ligger i anslutning till det befintliga skolområdet och har angöring via detta. Användningen på Värmdövik 12:2 samt på del av Värmdövik 19:4 är skola. Området är i detaljplanen utlagt som markreserv för framtida behov med en byggrätt på 500 m².

Kommersiell service

I korsningen Viks Skolväg/
Skärgårdsvägen finns en
restaurang och mindre livs-
medelsbutik/kiosk.

Mer dagligvaruhandel,
detaljhandel och restauranger
finns närmst i Hemmesta och
även i Mölnvik och Gustavsberg.



Byggnaden som innehåller både restaurang och mindre livsmedelsbutik/kiosk.

Fastigheten för den befintliga livsmedelsbutiken/kiosken får markanvändning handel. 25 m mot väg 274 prickas bort (marken får ej bebyggas) på grund av riskhänsyn till väg 274. På fastigheten får byggnad uppföras i en våning med maximal byggnadshöjd 5,0 m. Maximal byggnadsarea är 500 kvm och takvinkeln regleras till max 30 grader.

Tillgänglighet

Vägarnas bredd och utformning gör att tillgängligheten på vissa ställen är begränsad. Separat gång- och cykelbana saknas på de flesta vägsträckor vilket gör att framkomligheten för oskyddade trafikanter, speciellt för barn och för personer med nedsatt rörelseförmåga, är bristfällig och inte trafiksäker.

Se nedan under Gator och trafik.

Gator och trafik *Gatunät*

Planområdet nås från väg 274 (Skärgårdsvägen) som går precis utanför planområdet. Väg 274 är en statlig väg som går mellan Ålstäket och Vaxholm (via bilfärja).

I korsningen väg 274/Viks Skolväg har nyligen en cirkulationsplats för fordon byggts med en vägport under väg 274 för fotgängare och cyklister. Cirkulationsplatsen underlättar att ta sig in till och ut från planområdet.

Gatustrukturen inom planområdet utgörs av fyra gator. Del av Viks Skolväg ingår som leder vidare söderut mot Viks skola. Vägen har enkelriktats i höjd med Näverängsvägen där vändmöjlighet finns. Övriga gator inom planområdet är Elofshällsvägen, Viks Skogsväg och Näverängsvägen. Alla dessa gator saknar genomfartsmöjlighet till intilliggande områden vilket gör att planområdet är isolerat från sina omgivningar.

Av befintligt anläggningsbeslut, med aktnummer 0120-01/11, framgår att fastigheter ingår i den gemensamhetsanläggning, Haghulta ga:1, som förvaltas av Vik Fruviks vägförening. Gemensamhetsanläggningen består bland annat av

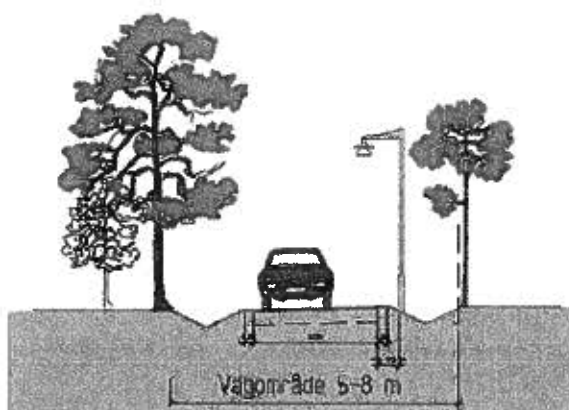
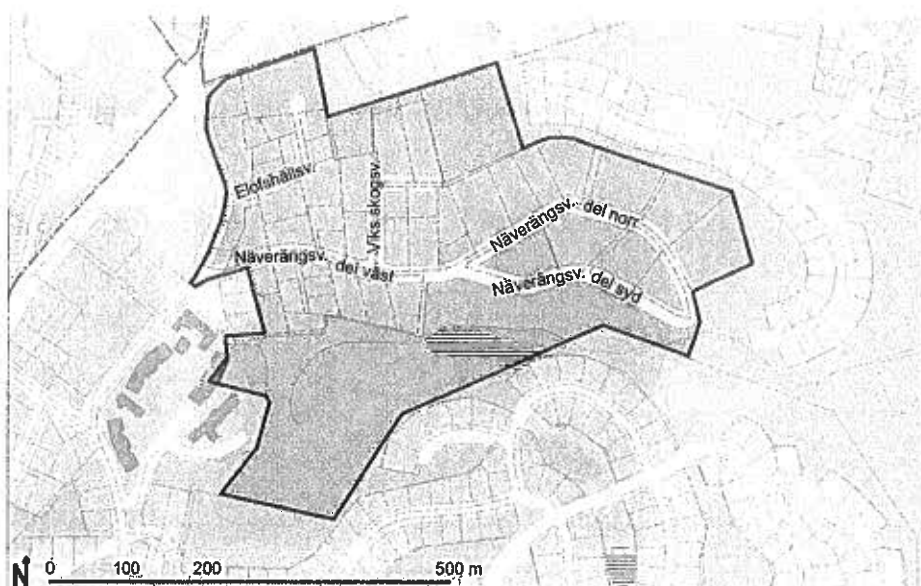
- vägar med tillhörande diken, slänter och vändplaner
- vägbelysning med stolpar och ledningar

Mindre delar av vissa fastigheter är genom denna gemensamhetsanläggning ianspråktaga för vägändamål. Exempelvis kan del av fastigheten gå ut i den befintliga gatan. Om så är fallet framgår av kartan till anläggningsbeslutet.

Gatunätet inom planområdet är av varierande kvalitet och utförande. Nedan visas en översiktlig inventering av vägarna. Vägbanebredd är själva vägbanans bredd och ska inte förväxlas med ett vägområde. Ett vägområde inkluderar förutom vägbanan även eventuella gång- och cykelvägar, diken eller andra avrinningsanordningar, plats för snöupplag, etcetera. Se illustrationen nedan som visar vägområde.

	Belägg- ning	Vägbane- bredd	Bredd vägomr.	Separat gångväg
Elofshällsvägen	Asfalt	4,6-5,5 m	6,5-8 m	Nej
Näverängsv. del väst	Asfalt	3,2-4,5 m	5,5-8 m	Nej
Näverängsv. del norr	Asfalt	3,4-5 m	5,8-7,1 m	Nej
Näverängsv. del syd	Grus	3,4-5,1 m	4,7-8 m	Nej
Viks Skogsväg	Grus	3,3-3,7 m	2,8-5 m	Nej
Viks Skolväg	Asfalt	4,5-7,6 m + ca 2 m gångbana		Ja

Översiktlig inventering av gatorna inom planområdet, beteckningar enligt kartan nedan. Alla mått är ungefärliga.



Vägområde.



Elofshällsvägen är här ca 5 m bred.



Viks Skogsväg är här drygt 3 m bred. Bild tagen från norr mot söder.



Näverängsvägen delar sig i två delar. Vägens

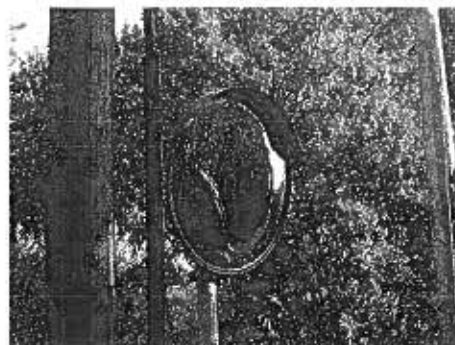


Viks Skolväg med separat gång- och

medelbredd är ca 4,5 m.

cykelbana.

Längs Näverängsvägen är det dålig sikt på flertal ställen, på vissa ställen finns speglar.



Spegel för att avhjälpa dåliga siktförhållanden på Näverängsvägen.

Planförslaget bibehåller alla befintliga vägar och ger möjlighet till vissa förbättringsåtgärder i form av vägbreddning och vändplaner. Läs mer i genomförandebeskrivningen om hur verkställande av dessa åtgärder går till.

Planens vägområden motsvarar det gällande anläggningsbeslutet (aktnummer 0120-01/11) med följande undantag:

- Breddning av Viks Skogsväg
- Två vändplaner
- Enstaka mindre avskärningar av fastigheter

Planen föreslår att vägområdet för Viks Skogsväg blir 6 m. Den befintliga vägen går idag redan på tomtmark tillhörande Värmdövik 35:1 och 44:1 där vägområdet föreslås breddas på denna sida för att minimera påverkan på naturvärden i form av stor träd på Värmdövik 33:2. Mån lämnas till det befintliga garaget på Värmdövik 44:1 där vägområdet istället breddas på den västra sidan och berör Värmdövik 33:1. Breddningen behövs för att rymma en utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar inom vägområdet.

Förslaget ger även möjlighet till en mindre breddning av vägbanan vilket är önskvärt ur trafiksäkerhetssynpunkt. På vägen kommer oskyddade trafikanter röra sig på väg till bland annat skola och busshållplats varför en breddning är önskvärd för att möjliggöra säkra möten och omkörningar mellan bil och oskyddad trafikant. Breddning av vägområdet ger möjlighet att inrymma separat gångbana.

I slutet av Elofshällsvägen och Viks Skogsväg möjliggörs vändplaner. Vändplaner krävs i slutet av lokalgator för att tillgodose olika samhällsfunktioner, exempelvis sophämtning. Ingen vändplan är föreslagen på Elofshällsvägen vid fastigheterna Värmdövik 4:1, 4:2 och 4:3 på grund av att den försörjer så få fastigheter och att ingen ytterligare fastighet med utfart mot den kan bildas. Exempelvis sophämtning kan här lösas på annat sätt genom att fastighetsägarna rullar ut sina sopkärl till annan plats längs Elofshällsvägen.

På Näverängsvägen går fastighetsgränsen för Värmdövik 28:1 ut i befintlig vägen och hindrar därmed en möjlig breddning av vägen. Planen möjliggör att den aktuella marken upplåts för vägändamål.

På Värmdövik 8:1 ger planen möjlighet till en mindre utökning av vägområdet så att det är möjligt att förbättra sikten i korsningen Näverängsvägen/Viks Skolväg. Samtidigt kan del av befintligt vägområde som inte utnyttjas tillföras bostadsfastigheten.

*Gång- och
cykelväg*

Inom planområdet finns separat gång- eller cykelväg längs med Viks Skolväg. En vandrings- och cykelled finns som startar vid Näverängsvägens östligaste ände (se karta till Natur ovan). Utöver de ovan nämnda saknas separata gång- och cykelvägar inom planområdet.

Planen pekar på ett behov och ger möjlighet till gång- och cykelväg genom det nordöstra naturområdet för att knyta ihop planområdet med Torshällsvägen. Gång- och cykelvägen underlättar för fotgängare och cyklister norr om planområdet att ta sig exempelvis till Viks skola. Den underlättar även i viss utsträckning för oskyddade trafikanter att ta sig från planområdet och Hagaberg till Hemmesta med servicefunktioner och idrottsområde.



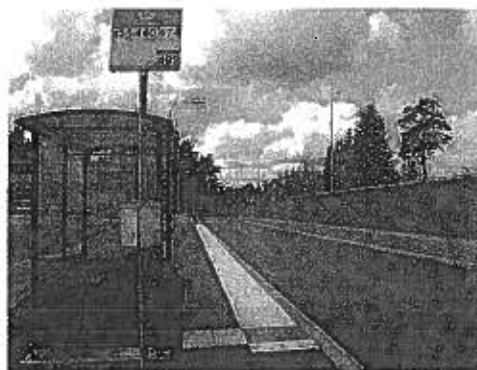
Inom delar av väg-området kan en separat gångväg rymmas. Ett alternativ till trottoar är en målad linje i vägen, se exempel intill från Gustavsberg som anvisar plats för gående.

Med en målad linje visas vilken del av vägbanan som är avsedd för gående.

Framför allt för oskyddade trafikanter uppnås högre säkerhet om separat gång- och cykelväg byggs. Detta är speciellt viktigt på sträckor där många människor och bilar rör sig som exempelvis på västra delen av Näverängsvägen.

Kollektivtrafik

Skärgårdsvägen trafikeras av flera busslinjer som har hög turtäthet. Med kollektivtrafik nås Slussen på ca 40 min, Gustavsberg och Hemmesta på mindre än 10 min. I Hemmesta, Ålstäket och Gustavsberg kan bussbyte ske för att nå större delen av Värmdö.



Busshållplats i anslutning till planområdet.

Busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet. De som har längst till bussen har ca 800 m.

Planen föreslår inga förändringar av busshållplatser.

Parkering och angöring

Inom planområdet sker parkering på den egna fastigheten. Utanför planområdet finns större infartsparkering vid Grisslinge och Hemmesta centrum.

Parkeringen ska även fortsättningsvis lösas inom respektive fastighet.

Störningar Buller

Ingen särskild bullerutredning med tanke på påverkan från 274an har gjorts för planområdet. Dock har en bullerutredning (J&W akustikbyrå, 2002) tagits fram i samband med detaljplanarbetet för förskola/skola i Grantomta samt i samband med Trafikverkets ombyggnation av väg 274. I utredningen redovisas kartor med ekvivalent och maximal ljudnivå för några fastigheter inom nu aktuellt planområde, se bilaga. Utredningen visar att Värmdövik 4:1 och 4:5 har bullernivåer över gällande riktvärde (55 dB(A) vid fasad utomhus). Utifrån detta kan antas att även Värmdövik 6:1 har bullernivåer över riktvärden.

Planen ger möjlighet att ordna bullerdämpande åtgärder på bostadsfastigheterna Värmdövik 4:1 och 6:1 att anordna bullerdämpande åtgärder.

Transportleder för farligt gods

Väg 274 i anslutning till planområdet är sekundär transportled för farligt gods och även riksintresse för samma ändamål.

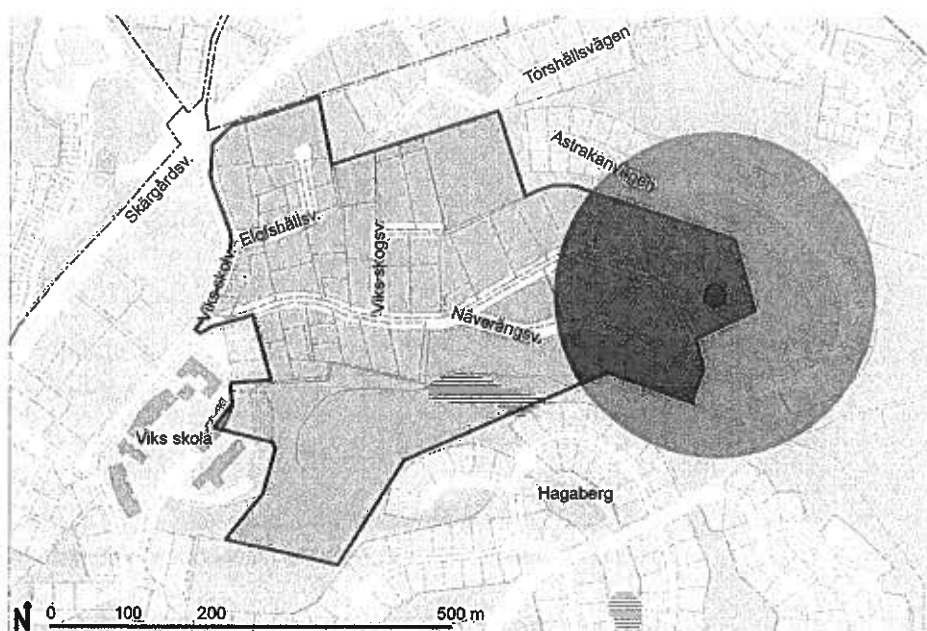
Planområdet berör inte väg 274 och föreslår inga förändringar. Ingen ny bebyggelse möjliggörs närmare vägen än 25 m.

Djurhållning

Längst österut i planområdet ligger en fastighet med djurhållning i mindre skala som idag inte kräver tillstånd (då området inte är planlagt). Djuren vistas stadigvarande på fastigheten. Det finns ett litet stall på fastigheten och en hage (på fastighetens nordvästra del). Idag finns inga klagomål vare sig på lukt eller andra störningar. Syd och öst om gränsar fastigheten till natur.

I Värmdö kommun finns inga generella riktvärden för skyddsavstånd mellan hästverksamhet och bostäder inom detaljplanerat område.

Skyddsavståndet kan variera under olika förhållanden men bör enligt socialstyrelsen inte understiga 200 meter.



Den svarta pricken visar fastighet med hästverksamhet. Det grå transparenta området visar en 200 m radie från fastighetens mitt.

Enligt miljöbalken (2 kap 3 §) ska alla som bedriver en verksamhet utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft behöver fastighetsägarna söka tillstånd för de hästar som finns på fastigheten hos bygg- och miljökontoret som kommer att göra en tillståndsprövning.

Teknisk försörjning *Vatten och spillvatten*

Planområdets västra fastigheter ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Resterande fastigheter har enskilda lösningar. (Termen vatten och avlopp, VA, inkluderar även dagvattenhantering vilket inte är aktuellt inom planområdet.)



Blåmarkerade fastigheter ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Ett av planens syften är att underlätta en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten. Samtliga fastigheter avses anslutas.

Dagvatten

Se Hydrologi ovan.

Värme

Varje fastighet ordnar sin egen försörjning.

Planen reglerar inte byggnaders uppvärmning men kommunen ser positivt på användande av förnyelsebara energikällor.

El och tele

Vattenfall Sveanät svarar för områdets elförsörjning TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

Kommunen kommer att erbjuda ledningsrättshavare möjlighet till samförläggning i mark i samband med utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar.

E-område för elstation finns söder om Näverängsvägen.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats kan omfatta gator, gång- och cykelvägar, parker, naturmark och liknande. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för de olika anläggningarna samt bekostar anläggande samt drift och underhåll av allmän platsmark. Huvudmannaskapet kan antingen vara kommunalt eller enskilt. Man kan inte enligt gällande plan- och bygglag, PBL, blanda kommunalt och enskilt huvudmannaskap i en detaljplan. Enligt PBL ska kommunen vara huvudman inom områden med detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat.

Huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet ska vara enskilt. Det enskilda huvudmannaskapet i denna plan innebär att gator, gång-

och cykelväg samt naturmark ingår i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening.

De särskilda skäl som finns för att föreslå enskilt huvudmannaskap för planområdet är att Värmdö kommun, med sin bakgrund som tidigare huvudsakligen landsbygd och bebyggelse med fritidshus, har en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder mycket konsekvent i hela kommunen förutom ett fåtal områden, till exempel centralorten Gustavsberg. För närvarande är en policy för huvudmannaskapet för allmän plats inom kommunen under framtagande. Inriktningen för arbetet med denna policy är att huvudmannaskapet inom de olika bostadsområdena även fortsättningsvis ska vara enskilt. I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden. Planområdet för Näverängsvägen m fl ingår dessutom i ett större område med enskilt huvudmannaskap och det förekommer inte heller någon genomfartstrafik genom området.

För gemensamma vatten- och avloppsledningar inom allmän platsmark blir kommunen huvudman.

Genomförandetid Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Om detaljplanen inte ändras, ersätts eller upphävs efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla.

Genomförandetiden är 15 år men delad inom planområdet.

Genomförandetiden för allmänna platser, E-område samt för fastigheter med bestämmelsen a₁ (fastigheter som inte berörs av utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar) är 15 år och börjar när planen vinner laga kraft.

Fastigheter med bestämmelsen a₂ berörs av vatten- och spillvattenutbyggnaden. Genomförandetiden är 15 år och börjar löpa ett år efter att planen vunnit laga kraft.

Den förskjutna genomförandetiden är ett sätt att möjliggöra effektiv utbyggnad av vatten- och spillvattennätet samt genomföra eventuella vägförbättringar/-ombyggnader innan bygglov ges. En rationell utbyggnad av det kommunala vatten och spillvattennätet är angelägen ur miljösynpunkt. Utbyggnaden tar i anspråk hela vägbredden vilket omöjliggör andra transporter, till exempel av material till husbyggen.

Konsekvenser

Planen bedöms medföra en effektiv hushållning av marken.

En utbyggnad av det kommunala vatten- och spillvattennätet är en stor fördel för miljön. Övergången från enskilda lösningar är positiv och minskar föroreningsrisken av dricksvatten och belastningen på recipienter.

Planen säkerställer användningen av naturområdet söder om Näverängsvägen. Delar av icke ianspråktaga områden bebyggs och vissa befintliga fastigheter tillåts styckas av. Detta kommer sannolikt öka antalet invånare i området och även biltrafiken. Bra kollektivtrafik finns i direkt anslutning till planområdet. Planen bedöms ej tillåta sådana förändringar att miljö kvalitetsnormerna överstigs.

I och med att planen tillåter förtätning kommer landskapsbilden påverkas. Om konsekvenserna blir av positiv eller negativ art är svåra att förutse.

Ytterligare bebyggelse och mer hårdgjorda ytor påverkar dagvattnets möjlighet till infiltration. Dagvattenutredningens åtgärdsförslag bör följas.

En tillståndsprövning kommer att ske för hästverksamheten när detaljplanen vunnit laga kraft.

Att fastigheten med förorenad mark saneras innan den eventuellt bebyggs är bra för både människor och miljö.

Att nybyggnation ska föregås av markradonundersökning alternativt ska nya byggnader uppföras radonsäkert är positivt för människors hälsa.

Medverkande

Medverkande tjänstemän

Elenor Lennartsson, planarkitekt
Malin Klåvus, planarkitekt
Maria Legars, kommunantikvarie
Mikael Carlsson, VA-ingenjör
Robert Berg, dagvatteningenjör
Ann Hagström, kommunekolog
Lisa Schild, miljöinspektör
Anna Krohn, bygglovhandläggare

Medverkande konsulter

Åsa Vikdahl, exploateringsingenjör, Structor Projektutveckling
Stockholm AB

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Mats Hellberg
Planchef

Malin Klåvus
Planarkitekt

72

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan för planprocessen

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt nedanstående tidplan.

2010 jan-feb	Samråd
2010 okt-nov	Utställning
2011 feb-mars	Antagande i kommunfullmäktige
2011 mars-april	Detaljplan tidigast laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden för allmän platsmark, E-område, skolområde och vissa bostadsfastigheter som ej berörs av VA-utbyggnaden är 15 år och börjar då detaljplanen vinner laga kraft.

För övrig kvartersmark är genomförandetiden förskjuten och börjar ett år från det planen vinner laga kraft. Syftet är att VA-utbyggnaden ska hinna färdigställas innan nya byggnader uppförs och äldre byggnader byggs om/till och att anslutning till VA-nätet ska kunna ske i samband med byggande inom fastigheterna.

Genomförandetiden motiveras av att planområdet till stor del redan är bebyggt och de förändringar som förväntas med nya byggnader och tillbyggnader förmodas ske successivt under en längre tid.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Huvudman för allmän plats

Allmän plats kan omfatta gator, gång- och cykelvägar och naturmark mm.

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av de olika anläggningarna. Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Alternativet till kommunalt huvudmannaskap är enskilt huvudmannaskap. Det

innebär att kommunen inte svarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats. I Värmdö kommun ska enligt politiska direktiv enskilt huvudmannaskap i princip gälla.

Planområdet är ett äldre bebyggelseområde i huvudsak för permanentbosättning. Vägarna inom området utgör tillfart till bebyggelsen inom området. Ingen genomfartstrafik finns.

Vik-Fruviks vägförening är huvudman för vägnätet och svarar för dess drift och underhåll. Fortsatt enskilt huvudmannaskap föreslås för allmän plats.

Vatten och spillvatten

Del av fastigheterna i planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten. Resterande fastigheter har enskilda VA-lösningar.

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utökas så att det omfattar hela planområdet. Detta innebär att kommunen blir huvudman för de allmänna vatten- och spillvattenledningarna. Dagvatten avses inte ingå i det kommunala ledningsnätet. Utbyggnaden av VA-nätet avses vara färdigställd senast ett år efter att planen vunnit laga kraft, dvs under det år som berörda delar av planen har förskjuten genomförandetid.

Från kommunal förbindelsepunkt i allmän platsmark bekostar och anlägger respektive fastighetsägare enskilda ledningar.

VA-utbyggnaden, drift och underhåll handläggs av VA-enheten på samhällsbyggnadskontoret.

Dag- och dräneringsvatten

Dagvatten från enskilda tomter ska infiltreras inom varje fastighet. Vissa fastigheter kan behöva anlägga dräneringsstråk för att undvika att vatten från fastigheten rinner ut på vägen.

Dagvattnet från vägarna i området avleds i diken alternativt dräneringsledningar inom vägområdet som Vik-Fruviks vägförening ansvarar för. Även den diffusa vattentillrinningen från omgivande mark och överskottsvatten ska kunna avledas genom vägens diken och ledningar.

El

Vattenfall Eldistribution är elnätsägaren inom området. Nätbolaget äger stolpar, ledningar och annan teknisk utrustning som behövs för att elleveranserna skall fungera. Nätbolaget ansvarar för investeringar i nätet, utbyggnad och underhåll. Innan markarbeten utförs bör i förekommande fall kabelutsättning beställas från Vattenfall

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

Bebyggelse på kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och/eller upprustning samt drift och underhåll för enskilda anläggningar och bebyggelse på kvartersmark.

Ansökan om bygglov, marklov mm samt bygganmälan görs hos bygg- och miljökontoret. Nybyggnadskarta beställs hos samhällsbyggnadskontoret, kart- och GIS-enheten.

Marksanering

Anmälan till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för marksanering. Bygg- och miljökontoret svarar för att åtgärder enligt anmälan om efterbehandling av förorenat område efterlevs samt att uppföljning sker.

Lantmäteriförrättning

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar med mera ställs till Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning.

Avtal

Avtal om eventuella ersättningar för överförande/upplåtelse av naturmark, gc-väg mm har inte träffats med markägare.

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs på samhällsbyggnadskontoret, mark- och exploateringsenheten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Bostadsfastigheterna inom planområdet ägs av enskilda fastighetsägare med undantag för Värmdövik 24:3 som ägs av Värmdö kommun.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Planen syftar bl a till att ange riktlinjer för den fortsatta bebyggelseutvecklingen. Kommunalt VA byggs ut.

För att möta det framtida behovet av framkomlighet och trafiksäkra lösningar för oskyddade trafikanter möjliggörs bl a breddning av Viks Skogsväg och anläggande av vändplaner vid Viks Skogsväg respektive i slutet av Elofshällsvägen.

Utökningen av vägområdet längs Viks Skogsväg ger bättre utrymme för gående vid möte med bil. Utrymmet har på plankartan markerats som "L-gata". Hela utrymmet i Viks Skogsväg markerat "L-gata" behövs för att möjliggöra anläggande av VA-ledningar i vägen. Ledningsförläggningen med eventuell gångmöjlighet längs Viks Skogsväg berör fastigheterna Värmdövik 33:1, 35:1 och 44:1.

Mindre delar av Värmdövik 8:1 och 28:1 berörs av "L-gata" i Viks Skolväg och Näverängsvägen.

Planen anger också en gång- och cykelväg som via Viks Skogsväg förbinder planområdet med intilliggande område vid Torshällsvägen.

Fastighetsbildning

I planen finns bestämmelser om minsta tomtstorlek och för vissa områden bestämmelse om högsta antal fastigheter. Fastighetsbildning, avstyckning, fastighetsreglering mm enligt detaljplanen kan ske då detaljplanen vunnit laga kraft. Mindre fastigheter och fastighetsdelar som inte kan bebyggas finns inom kvartersmarken. Dessa delar kan tillföras intilliggande

fastighet t ex efter överenskommelse mellan fastighetsägarna och med efterföljande lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningar, servitut mm

Allmän platsmark – vägar och naturområden

Vägar i planområdet, ingår i en befintlig gemensamhetsanläggning; Haghulta ga:1. Anläggningen omfattar vägar med tillhörande diken, slänter, vändplaner mm. Drygt 300 fastigheter ingår i Haghulta ga:1. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Vik-Fruviks vägförening. Kostnaderna för drift och underhåll av anläggningen fördelas på deltagande fastigheter enligt de andelstal som bestämts i lantmäteriförrättning. Inom planområdet är del av fastigheten Värmdövik 19:4, med flera upplåtna för den befintliga gemensamhetsanläggningen för väg (Haghulta ga:1).

I detaljplanen finns allmän plats, naturmark, dels i norra delen dels i södra delen av planområdet. I naturmarken i norr finns befintliga stigar som förbinder planområdet med Torshällsvägen. Naturmarken och eventuell gång- och cykelväg i norr bör införlivas i Haghulta ga:1. Naturmarken i söder är genomkorsad av ett flertal stigar som leder mellan planområdet och andra bostadsområden. Naturmarken kan prövas att införlivas i Haghulta ga:1 eller utgöra en egen gemensamhetsanläggning där även andra fastigheter kan prövas att ingå.

Standardhöjning på Vik-Fruviks vägförenings befintliga vägar, t ex genom breddning av vägbanan eller vägområdet, nya vändplaner, införlivande av gc-väg och naturmark medför att befintliga gemensamhetsanläggningen Haghulta ga:1 behöver omprövas. Dvs en lantmäteriförrättning behövs innan åtgärderna får utföras. I förrättningen bestäms vilka åtgärder som ska utföras, hur kostnaderna för utförandet ska fördelas, eventuell ersättning till fastighetsägare, fördelning av förrättningskostnader mm.

Förutom de fastigheter som enligt gällande anläggningsbeslut är upplåtna för Haghulta ga:1 berörs i detaljplanen delar av Värmdövik 8:1, 28:1, 33:1 35:1, 44:1 och 51:2.

Kvartersmark

Inom planområdets kvartersmark kan flera olika gemensamhetsanläggningar och servitut, t ex för tillfart och VA-ledningar, behöva tillskapas i samband med avstyckning mm och VA-utbyggnad. Förbindelsespunkter för VA förläggs i allmän plats, huvudsakligen i lokalgata. Servitut och/eller gemensamhetsanläggningar för enskilda ledningar kan behöva bildas på kvartersmark. Inrättande av nya gemensamhetsanläggningar sker efter ansökan av fastighetsägare och beslutas av lantmäteriet. Servitut kan tillkomma genom lantmäteriförrättning eller genom avtal mellan fastighetsägare.

Ledningsrätt

Befintliga allmänna VA-ledningar finns i delar av vägnätet. De tillkommande VA-ledningarna kommer att ligga inom allmän platsmark och inom u-område på kvartersmark. Kommunen avser att ansöka om ledningsrätt för sitt VA-nät. För att rymma ledningarna föreslås Viks Skogsväg breddas. Vid inrättande av ledningsrätt ska de fastigheter som upplåter mark ersättas för marknadsvärdesminskning. Vid ledningsrättsförrättningen tas beslut om ersättning.

Övriga ledningshavare svarar själva för att trygga sina ledningsnät t ex genom avtal eller ledningsrätt.

Fastighetsplan

Kommunens bedömning är att fastighetsplan inte behöver upprättas i samband med detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Allmän plats – vägar och naturmark

Kostnaderna för gemensamma vägar mm fördelas enligt andelstal som fastställs i lantmäteriförrättning. Andelstal sätts för både utförande och drift i respektive gemensamhetsanläggning. Möjlighet finns att fördela kostnaderna på de fastigheter som har nytta av en åtgärd. Kostnaderna utgörs bl a av utförandekostnader, ersättningar för eventuellt ianspråktagande av mark och de anläggningar som finns på marken (t ex så ska staket, häckar träd mm ersättas) och förrättningskostnader .

Kostnaderna för utförande av de åtgärder som möjliggörs av planförslaget har inte beräknats. För genomförande av gång- och cykelväg och naturmark torde genomförandeavtal behöva träffas.

Vad som slutligt kommer att utföras beror av de yrkanden och de beslut som tas i lantmäteriförrättning, se också ovan under "Fastighetsrättsliga frågor".

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt VA tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa. VA-taxan är för en enfamiljsvilla i 2010 års kostnadsläge 206 458 kr. Debitering sker när förbindelsepunkt finns och ledningarna kan användas. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för vatten och spillvatten fram till förbindelsepunkt. Till detta kommer kostnaden för den egna servisledningen mellan förbindelsepunkt och byggnad.

El och tele

Kostnaden för el- och tele debiteras enligt gällande taxa.

Plankostnader

Kostnaderna för planläggning tas ut som planavgift i samband med bygglov enligt gällande plan- och bygglovtaxa. För ett normalstort enbostadshus är planavgiften år 2010 cirka 35 000 kr.

Förrättningskostnader

Lantmäterimyndigheten fattar alltid beslut om förrättningskostnaderna. Kostnaderna betalas enligt de bestämmelser som gäller för den åtgärd om vilken det är fråga. Vid anläggningsförrättning, t ex ny anläggning inrättas eller befintlig anläggning omprövas, fördelas kostnaden mellan sakägarna efter "vad som är skäligt".

Inlösen och ersättning enligt plan- och bygglagen

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men ändras eller upphävs planens ges inte längre ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten. Ersättningskraven ska ställas till kommunen inom två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Pågående markanvändning kan komma att påverkas för fastigheten Värmdövik 12:2. Fastigheten är idag bostad. Planen föreslår skoländamål. Inga avtal är upprättade.

Begränsningar till följd av q-bestämmelse bedöms inte medföra ersättningsgill skada.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av Tyréns år 2009. Vatten från kvartersmark kan huvudsakligen infiltreras inom tomtmark. Vatten från vägar tas om hand i diken och dräneringsledningar. I östra delen av planområdet har Vik-Fruviks vägförening en dagvattenledning som tar hand vatten från vägar. För att bättre klara olägenheter med dagvatten föreslås större dimension för denna ledning. Ledningen ligger idag tvärs bl a fastigheten Värmdövik 46:1. Vid eventuell omläggning föreslås ledningens läge justeras. Föreslaget läge är på plankartan markerat med "g" och "u" ("u" avser allmänna ledningar).

Geoteknik och radon

Delar av området bedöms ha ökad risk för radon. Marken är dock inte undersökt med avseende på radon. Av Boverkets byggregler framgår att byggnader skall uppföras radonsäkert om marken inte har undersökts. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geoteknikundersökningar som behövs i samband med byggnation.

Förorenad mark

På fastigheten Värmdövik 49:1 har en utredning om markföroreningar gjorts. Vattenfall har tidigare använt fastigheten som uppställningsplats för bland annat transformatorer och impregnerade stolpar. Markprover visar på värden som ligger över naturvårdsvärdets generella riktlinjer för känslig markanvändning och behöver eventuellt saneras innan fastigheten kan bebyggas. En utredning ska dock göras innan eventuell sanering görs för att påvisa vilka föroreningar som finns och vilken utbredning och omfattning de har.

Innan bygglov för bostadsändamål beviljas ska sanering ske så att föroreningsvärdena ligger under naturvårdsvärdets generella riktlinjer för känslig markanvändning. Innan sanering ska en anmälan om efterbehandling av förorenade områden inkomma till bygg- och miljökontoret. Anmälan ska innehålla en plan som redovisar hur saneringen ska utföras med hänsyn till människors hälsa och miljö.

I detaljplanen finns en bestämmelse om att sanering ska utföras innan bygglov kan ges.

MEDVERKANDE

Malin Klåvus, planeringsarkitekt, samhällsbyggnadskontoret.
Åsa Vikdahl, exploateringsingenjör, Structor Projektutveckling Stockholm AB.

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Mats Hellberg
Planchef

Malin Klåvus
Planeringsarkitekt

